



Comune di Tesero



Provincia di Trento

Norme di Attuazione

"Piano Attuativo di iniziativa pubblica" per la
riqualificazione di Piazza Cesare Battisti a Tesero (TN).

Piano Attuativo dell'Ambito – Lotti 1 e 2

Cavalese, febbraio 2023

Il Tecnico

Arch. Fulvio Zorzi
Via Coronelle, 9 – 38033 Cavalese
tel. 0462/342820 - fax. 0462/230364

"Piano Attuativo di iniziativa pubblica" per la riqualificazione di Piazza Cesare Battisti a Tesero (TN).

Il "Piano attuativo di iniziativa pubblica" per la riqualificazione di piazza Cesare Battisti a Tesero, è stato promosso dall'Amministrazione Comunale di Tesero ai sensi degli artt. 49, 50 e 51 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15. L'obiettivo riguarda la programmazione della riqualificazione della piazza principale, nonché la trasformazione della destinazione d'uso degli edifici di proprietà comunale che prospettano sulla piazza o nelle immediate vicinanze per aumentarne l'appetibilità in sede di eventuale vendita.

Il piano si suddivide in quattro ambiti come da "Piano guida" approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 39/2022 di data 16/11/2022 che sono così descritti:

- **Ambito [1] suddiviso in 3 lotti con relativi spazi di pertinenza**

Riqualificazione, con ampliamento volumetrico degli edifici pubblici prospicienti P.zza Cesare Battisti.

- **Ambito [2] suddiviso in 2 sotto-ambiti:**

Studio di un parcheggio interrato con riqualificazione degli spazi di superficie ad area pedonale.

- **Ambito [3] con relativi spazi di pertinenza:**

Spostamento della fermata dell'autobus da P.zza Cesare Battisti alla nuova posizione in fregio a Via Roma (S.S. 48 delle Dolomiti)

- **Ambito [4] con relativi spazi di pertinenza:**

Riqualificazione dei giardini attigui al Municipio

Piano Attuativo dell'Ambito 2 – Lotti 1 e 2

Ambito [1] lotto 1 con relativi spazi di pertinenza

Premessa

L'edificio denominato "ex Cassa Rurale" contraddistinto dalla p.Ed. 545 C.C. Tesero, si affaccia su piazza Cesare Battisti nella zona nord-ovest della stessa. Attualmente viene utilizzato per esposizioni, riunioni, conferenze e deposito.

Nell'ottica della riqualificazione della piazza l'amministrazione comunale ha deciso di cedere il bene di proprietà comunale indicando un'asta pubblica.

Il miglior offerente potrà ristrutturare l'immobile anche con demolizione e ricostruzione ma la destinazione d'uso futura dovrà essere al 100% commerciale di tipo misto.

Cenni urbanistici

La p.Ed. 545 ricade all'interno del perimetro del centro storico e in Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello locale – Area civile amministrativa ai sensi dell'art. 40.2 delle N. di A. del P.R.G. di Tesero ed è vincolata a ristrutturazione edilizia R3, ai sensi dell'art. 15 delle N. di A. del P.R.G. di Tesero.

La stessa è regolamentata anche dall'allegato all'art. 52 delle N. di A. del P.R.G. di Tesero nella fattispecie dalla scheda denominata PAG 5 nonché dalle schede n. 427 e n. 428 relative alla rilevazione degli insediamenti storici.

Considerato poi, che la p.ed. 545 C.C. Tesero è sottoposta a vincolo indiretto, ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, nei confronti dell'Ospitale Giovannelli e della Cappella della SS. Trinità, gli interventi previsti dal piano attuativo dovranno ottenere la preventiva autorizzazione da parte della Soprintendenza per i Beni culturali.

Interventi ammessi con Piano Attuativo dell'Ambito [1] – Lotto 1

La p.Ed. 545 C.C. Tesero denominata fabbricato "ex Cassa Rurale":

- Risulta già servita dalle reti di servizio e relativi allacciamenti
- Il frazionamento catastale stabilirà, in seguito ad un'eventuale cessione dell'immobile, il confine fra la proprietà pubblica e il privato
- Il piazzale antistante l'attuale edificio, compreso nel perimetro degli spazi di pertinenza del Lotto 1, si sovrappone parzialmente con il progetto di riqualificazione di p.zza Cesare Battisti recentemente approvato dall'amministrazione comunale. La destinazione della rimanente porzione degli spazi di pertinenza del Lotto 1, che rimarrà di proprietà comunale, sarà destinata a piazza e strada.
- La SUN attuale dell'edificio è di 416.39 mq distribuita su 3 piani

- E' ammesso un aumento del 10% della SUN attuale
- In caso di demolizione con ricostruzione sarà ammessa la realizzazione di un edificio da svilupparsi su uno o più piani
- E' ammessa la copertura piana, oppure a una o più falde
- Obbligo di realizzare almeno 10 posti auto coperti o scoperti, ammessi anche sulla copertura dell'edificio con idoneo inserimento e adeguata mascheratura
- I posti auto potranno essere coperti con una pensilina solo se la stessa prevederà l'integrazione con un impianto fotovoltaico.
- Per la ricostruzione devono essere rispettati i limiti contenuti nello schema grafico di TAV. 2 relativi alle distanze dai confini e agli allineamenti con l'adiacente Cassa Rurale (edificio e colonnato)
- Il corpo di fabbrica denominato PIANO TERRA SUD **non** ammette la sopraelevazione (cfr. TAV. 2) ma ammette il mantenimento della possibilità di costruire in aderenza
- La destinazione d'uso dovrà essere al **100% commerciale di tipo misto** e suddivisa in uno o più esercizi commerciali

A piano terra, dovrà essere garantito il passaggio pubblico verso la piazza come continuazione del passaggio sotto il colonnato dell'edificio Cassa Rurale. Ai piani superiori, l'eventuale nuovo edificio potrà saturare l'intera area edificabile come da schema di TAV. 2, arrivando a costruire a confine nel rispetto dei limiti di SUN.

Ambito [1] lotto 2 con relativi spazi di pertinenza

Premessa

L'edificio denominato "fabbricato poste-medici" contraddistinto dalla p.Ed. 104 C.C. Tesero, si trova all'incrocio fra Via Roma e Via IV Novembre ed ha quattro piani così suddivisi:

- Piano terra: adibito ad uffici (Poste Italiane e A.P.T)
- Piano primo: utilizzato per gli ambulatori medici, garage e depositi
- Piano secondo: con sale riunioni e depositi
- Piano terzo: soffitta

Nell'ottica della riqualificazione della piazza l'amministrazione comunale ha deciso di cedere il bene di proprietà comunale indicando un'asta pubblica.

Il miglior offerente potrà ristrutturare l'immobile o demolirlo e ricostruirlo rispettando la destinazione d'uso di cui sotto.

Cenni urbanistici

La p.Ed. 104 ricade all'interno del perimetro del centro storico e in Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello locale – Area civile amministrativa ai sensi dell'art. 40.2 delle N. di A. del P.R.G. di Tesero ed è vincolata a ristrutturazione edilizia R3, ai sensi dell'art. 15 delle N. di A. del P.R.G. di Tesero.

La stessa è regolamentata anche dall'allegato all'art. 52 delle N. di A. del P.R.G. di Tesero nella fattispecie dalla scheda denominata PAG 5 nonché dalle schede n. 111 e n. 112 relative alla rilevazione degli insediamenti storici.

Interventi ammessi con Piano Attuativo dell'Ambito [1] – Lotto 2

La p.Ed. 104 C.C. Tesero denominata "fabbricato poste-medici":

- Risulta già servita dalle reti di servizio e relativi allacciamenti
- Il frazionamento catastale stabilirà, in seguito ad un'eventuale cessione dell'immobile, il confine fra la proprietà pubblica e il privato relativamente agli spazi di pertinenza
- E' ammesso un aumento del 10% della SUN attuale
- Le destinazioni d'uso dovranno essere le seguenti:

PIANO TERRA:

- Servizi in generale e/o commercio

PIANO PRIMO:

- Servizi in generale e/o commercio e/o uffici

PIANO SECONDO:

- Residenziale (Residenza Ordinaria ai sensi dell'art. 57 della L.P. 1/2008)

PIANO TERZO:

- Residenziale (Residenza Ordinaria ai sensi dell'art. 57 della L.P. 1/2008)

Il tutto sarà meglio specificato negli elaborati grafici in allegato (vedi TAV.3).

Ambito [1] lotto 3

Premessa

L'edificio denominato fabbricato "ex Croce Bianca" contraddistinto dalla p.Ed. 739 C.C. Tesero, si trova su Via Roma ed ha due piani così suddivisi:

- Piano terra: adibito a sala riunioni
- Piano primo: utilizzato a depositi

Nell'ottica della riqualificazione della piazza l'amministrazione comunale ha deciso di cedere il bene di proprietà comunale indicando un'asta pubblica oppure di farlo ristrutturare ad enti terzi in cambio di un utilizzo a tempo determinato.

Cenni urbanistici

La p.Ed. 739 ricade all'interno del perimetro del centro storico e in Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello locale – Area civile amministrativa ai sensi dell'art. 40.2 delle N. di A. del P.R.G. di Tesero ed è vincolata a ristrutturazione edilizia R3, ai sensi dell'art. 15 delle N. di A. del P.R.G. di Tesero.

La stessa è regolamentata anche dall'allegato all'art. 52 delle N. di A. del P.R.G. di Tesero nella fattispecie dalla scheda denominata PAG 5 nonché dalla scheda n. 114 relativa alla rilevazione degli insediamenti storici.

Interventi ammessi con Piano Attuativo dell'Ambito [1] – Lotto 3

La p.Ed. 739 C.C. Tesero denominata fabbricato "ex Croce Bianca"

- Risulta già servita dalle reti di servizio e relativi allacciamenti
- E' ammesso un aumento del 10% della SUN attuale
- La destinazione d'uso dovrà essere la seguente:

PIANO TERRA:

- Servizi in generale e/o commercio

PIANO PRIMO:

- Servizi in generale e/o commercio

Il tutto sarà meglio specificato negli elaborati grafici in allegato (vedi TAV.4).

Cavalese, febbraio 2023