

CC. CARANO

PROV. DI TRENTO

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

(integrazione a CEC)

**DI PIANO ATTUATIVO PER REALIZZAZIONE NUOVA ATTIVITA'
ALBERGHIERA PAG H
IN PP.Edd. 498 673 673 C.C.CARANO**

**COMMITTENTI:
SIGG.RI CAMPI - GUAITOLINI**

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

(urbanistica, turismo)

Introduzione e obiettivo del progetto

L'area oggetto d'intervento, recentemente acquisita dalla sig.ra Stefania Guaitolini, è situata in località Verona, nel comune di Ville di Fiemme (Carano), e corrisponde al lotto dell'ex Centro Aretè Club. La proposta progettuale non prevede variazioni di destinazione urbanistica, senza variazioni alla zonizzazione, rispettando il piano attuativo stabilito dal PRG del Comune di Ville di Fiemme – Carano, come da documentazione allegata.

Il progetto mira a creare un'armonica integrazione tra le due destinazioni urbanistiche, alberghiera e sportiva, per generare un centro multifunzionale in grado di attrarre turisti e residenti, offrendo servizi diversificati nel rispetto della normativa vigente. A questo proposito, la "Zona Alberghiera PAG H" prevista dal PRG specifica che è possibile inserire aree wellness e zone dedicate alla salute, condivise tra funzione sportiva e alberghiera, permettendo una completa e coerente valorizzazione dell'intera area.

RELAZIONE URBANISTICA

Inquadramento Urbanistico e Destinazioni di Zona

L'area rientra in un piano attuativo, denominato all'interno delle NTA come "PAG H" art. 50, che prevede due principali destinazioni urbanistiche:

- **Destinazione Alberghiera:** L'area è idonea ad ospitare qualsiasi tipologia di esercizio alberghiero, inclusi alberghi, alberghi garni e villaggi alberghieri, in conformità all'articolo 5 della Legge Provinciale n. 7 del 15 maggio 2002. Il progetto proposto si allinea alle normative vigenti, prevedendo un numero minimo di unità abitative pari a 7, come stabilito dalla normativa provinciale. (NTA – PRG art. 39);
- **Destinazione Sportiva:** La porzione destinata all'Area Sportiva è riservata ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse locale, conformi alla funzione sportiva (S). È consentita la ristrutturazione totale, la ricostruzione e la nuova costruzione di strutture che rispettino le funzioni previste dalla normativa urbanistica, inclusi impianti sportivi e zone wellness. È altresì ammessa la realizzazione di superfici commerciali all'interno di strutture sportive esistenti o di nuova progettazione, entro i limiti stabiliti per gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita. (NTA – PRG art. 50)
- **Area agricola** (non toccata dall'intervento)

Quadro Normativo di Riferimento

1. **Legge Provinciale n. 7/2002:** Questa legge stabilisce i requisiti per gli esercizi alberghieri, compreso il numero minimo di unità abitative e le tipologie di attività ricettive consentite (Art. 5).
2. **Legge Provinciale n. 15/2015** e Allegato C: Nel caso fosse necessario ricorrere a deroghe straordinarie, il progetto si adeguerebbe al requisito di classificazione alberghiera a 4 stelle superior, previsto per interventi di riqualificazione di alto livello turistico. Questa normativa permette, nei casi idonei, il cambio di destinazione d'uso purché coerente con gli obiettivi di riqualificazione e valorizzazione turistica.

3. **Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG del Comune di Carano:** Le NTA indicano che, per le aree sportive esistenti, sono consentite sia strutture sportive sia servizi wellness e sanitari. Gli interventi previsti nel progetto, pertanto, rispecchiano le funzioni e i limiti di utilizzo stabiliti dal Comune.

Il progetto di piano prevede il mantenimento della zonizzazione individuata dal PRG realizzando una nuova attività alberghiera denominata "villaggio alberghiero" come definito dal comma 5 art.5 L.P.7/2002 localizzando le 8 unità abitative all'interno dell'area a destinazione alberghiera mentre gli spazi comuni (quali Hall, sala colazioni, sala bar, zona salute, zona relax...) sono previsti centralizzati all'interno dell'edificio P.Ed.498 in area a destinazione sportiva, ma consentito dal p.to 4 dell'art.75 delle NT&A del PRG vigente.

Di seguito tabella con individuazione di indici attuali e di progetto

IND. AREE DESTINAZIONE	sup p.ed.	superficie turistica (mq)	superficie sportiva (mq)	Superficie in area agricola (mq)
P.Ed.674	3040,00	3040,00		
P.Ed.673	460,00	460,00		
P.ed.498	9219,00	2304,75	6729,87	184,38

	ATTUALE						
	mq	N.piani	Uf (mq)	Hmax (m)	SUN (mq)	Hf(m)	RC
LOTTO AREA ALBERGHIERA (mq)	5804,75	0,00		0,00	0,00	0,00	
LOTTO AREA SPORTIVA (mq)	6729,87	2,00		5,59	1279,23	3,05	13,39%

	MAX DA PRG						
	N.piani	Uf (mq)	Hmax (m)	SUN max (mq)	Hf(m)	RC max	SUN(max)
LOTTO AREA ALBERGHIERA (mq)	4,00	0,63	12,50	0,00	12,50		3656,99
LOTTO AREA SPORTIVA (mq)			9,00			4249,59	

	PROGETTO					
	N.piani	Uf (mq)	Hmax (m)	SUN (mq)	Hf(m)	RC
AREA ALBERGHIERA	1,00		3,12	427,76	2,16	
				(di 3656,99 disponibili)		
AREA SPORTIVA	2,00		5,59	815,73	3,05	13,39%

L'intervento si inserisce in modo armonico nel contesto paesaggistico e urbanistico, rispettando gli spazi e le distanze stabilite dal PRG e le normative che regolano la costruzione di edifici in aree a destinazione turistica.

ANALISI SPAZI DI PARCHEGGIO

Esercizi alberghieri (l.p. 7/2002)

Nello stato di progetto e in Tavola A103 si individuano n°8 posti macchina in p.Ed.498 (fuori dall'edificio esistente su proprietà privata) pari al numero 8 di unità abitative di progetto come previsto dalla L.P. 7/22 la quale considera gli spazi comuni dell'attività alberghiera non soggetti ad analisi di spazio di parcheggio (quindi i 463,50 mq. di SUN soggetta a cambio di destinazione all'interno dell'attuale edificio).

La sun sportiva in diminuzione non è soggetto a calcolo di posti macchina comunque i posti macchina necessari all'attività sportiva sono in modo condominiale nei 20p.m. in piazzale P.Ed.577/1.

RELAZIONE TURISTICO-ALBERGHIERA

In conformità con la Legge Provinciale n. 7 del 15 maggio 2002 e la normativa vigente in Trentino per la realizzazione di strutture alberghiere, il progetto proposto per la nuova struttura alberghiera denominata "villaggio alberghiero" come definito dal comma 5 art.5 L.P.7/2002 localizzando le 8 unità abitative all'interno dell'area a destinazione alberghiera mentre gli spazi comuni (quali Hall, sala colazioni, sala bar, zona salute, zona relax...) sono previsti centralizzati all'interno dell'edificio P.Ed.498 in area a destinazione sportiva, ma consentito dal p.to 4 dell'art.75 delle NT&A del PRG vigente e rispetta appieno i requisiti normativi richiesti. Secondo la Legge Provinciale, infatti, la realizzazione di un esercizio alberghiero richiede un minimo di sette unità abitative, come previsto dall'articolo 5. Nel nostro caso, è stata prevista una configurazione di otto unità abitative, al fine di garantire una simmetria nell'architettura, anche in relazione alla tradizione e al contesto locale. La scelta di otto unità consente anche di offrire un ambiente più esclusivo e funzionale, in grado di soddisfare le esigenze di una clientela diversificata.

La struttura alberghiera si sviluppa su una superficie adeguata a garantire comfort e servizi di alta qualità. L'accesso principale è costituito dalla hall, che misura 24,02 mq e comprende un bar con sala annessa, una sala colazioni indipendente, una cucina con relativo ripostiglio. Questi spazi sono organizzati in modo funzionale per accogliere gli ospiti e offrire loro un soggiorno confortevole. La hall è inoltre collegata a una palestra e a un centro benessere, che rappresentano uno degli elementi distintivi del progetto, offrendo un valore aggiunto alla struttura alberghiera.

All'interno della struttura sono previsti anche altri servizi come un deposito guardaroba, un'area per il deposito dei bagagli e delle attrezzature sportive, oltre a una sala soggiorno/bar e

lettura. Tutti questi spazi sono dotati di servizi igienici privati, accessibili anche per persone disabili, conformemente alle normative in materia di accessibilità e sicurezza.

Le unità abitative sono progettate come suite standard, ciascuna con una superficie di 44,47 mq, e sono organizzate in modo da garantire il massimo del comfort e della privacy. Ogni suite è composta da una camera di 26,5 mq separata dal soggiorno di 10 mq. Alcune unità abitative (circa il 30%) sono dotate di un angolo cottura, offrendo una maggiore indipendenza agli ospiti. Ogni suite è inoltre dotata di bagno (4,66 mq) e atrio (3,76 mq). L'orientamento e la disposizione delle unità abitative sono progettati per garantire una vista panoramica sulla vallata e una buona esposizione al sole.

Dal punto di vista energetico, l'edificio principale della struttura alberghiera è dotato di un impianto centralizzato, con l'installazione di pompa di calore per garantire il massimo dell'efficienza energetica, in linea con le normative ambientali e di risparmio energetico. La distanza massima tra l'unità abitativa più lontana e l'edificio principale è di 80 metri, una distanza che consente comunque un comodo accesso ai servizi centrali della struttura.

Un altro punto di forza della struttura è il centro benessere, che è stato progettato come una vera e propria area di relax per gli ospiti. Il centro benessere è suddiviso in area umida, con un bagno turco, e area secca, comprendente una sauna finlandese e una biosauna/infrarossi. Sono presenti anche docce, una vasca fredda, e un'area relax con accesso diretto verso l'esterno. A completamento del centro benessere, è previsto un piccolo centro estetico, per offrire ulteriori trattamenti di benessere e cura del corpo agli ospiti.

Infine, come valore aggiunto all'attività alberghiera, la struttura offre uno spazio yoga e una palestra, che rispondono alle moderne esigenze di benessere e fitness dei turisti. Questi spazi sono pensati per garantire agli ospiti un'esperienza completa di relax, sport e salute, in linea con le attuali tendenze nel settore del turismo alberghiero.

In sintesi, il progetto rispetta pienamente le normative turistiche-alberghiere provinciali e regionali, garantendo la creazione di una struttura moderna, funzionale e integrata nel contesto paesaggistico circostante, con una forte attenzione alla qualità dei servizi e al benessere degli ospiti. La scelta di configurare la struttura con un numero di unità superiore al minimo previsto consente di offrire un servizio esclusivo e confortevole, mentre le dotazioni di wellness e le soluzioni architettoniche si pongono come un valore aggiunto per il turismo nella zona.

Il tecnico incaricato
arch. Michele Facchin