



CONCORSO DI PROGETTAZIONE PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL RIFUGIO G. GRAFFER AL GROSTE'



DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE

*arch. Luca Beltrami
arch. Sergio Dellanna*

Trento, novembre 2023

Ente banditore: **Società degli Alpinisti Tridentini - SAT**
Via Mancini 57 - 38122 Trento - www.sat.tn.it

Referente del concorso: **Claudio Ambrosi**
direttore amministrativo SAT

Coordinamento di concorso: **arch. Luca Beltrami**
Piazza Negrelli 4 – 38122 Trento

arch. Sergio Dellanna
Via San Marco 16 – 38122 Trento

INDICE

1. IL TEMA DELL'INTERVENTO	pag. 3
1.1 La situazione attuale	
1.2 Lo studio di fattibilità	
1.3 Le prescrizioni della SAT	
1.4 Il concorso di progettazione	
2. IL CONTESTO	pag. 4
2.1 Il parco naturale Adamello-Brenta	
2.2 Il comprensorio sciistico del Grostè-Madonna di Campiglio	
2.3 Il rifugio G. Graffer al Grostè	
3. QUADRO URBANISTICO E NORMATIVO	pag. 5
3.1 Inquadramento catastale	
3.2 Pianificazione urbanistica comunale (PRG)	
3.3 Piano del Parco	
3.4 Legge provinciale di settore e Regolamento di esecuzione	
4. IL PROGRAMMA DI PROGETTO	pag. 6
4.1 Il rifugio oggi	
- consistenza edilizia	
- funzioni interne	
- quadro problematico	
4.2 Il programma dell'opera	
- finalità dell'intervento	
- adeguamento del fabbricato esistente	
- nuovo volume in ampliamento	
- programma funzionale	
- vincoli funzionali e costruttivi	
4.3 Vincoli tecnici e normativi	
- rischio idrogeologico	
- rischio sismico	
- sicurezza antincendio	
- barriere architettoniche	
- deroghe volumetriche	
- altri riferimenti normativi	
5. VALUTAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA	pag. 12
5.1 Costo dell'intervento	
5.2 Quadro economico riepilogativo	
6. CARATTERIZZAZIONE DEL PROGETTO	pag. 14
7. ALLEGATI	pag. 15

1. IL TEMA DELL'INTERVENTO

Il presente intervento è commissionato dalla Società degli Alpinisti Tridentini (SAT) ed attiene alla riqualificazione del Rifugio G. Graffer, di proprietà SAT, sito in località Grostè (m. 2.261 s.l.m.) nel Comune di Tre Ville (TN).

1.1 La situazione attuale

Nell'ambito dei rifugi SAT, il G. Graffer al Grostè costituisce un'anomalia. Costruito per l'ospitalità di montagna ma progressivamente adattatosi a servizio turistico nell'ambito del sistema neve di Madonna di Campiglio, in particolare la ristorazione invernale per l'utenza della pista da sci del Grostè.

Il risultato, oggi evidente, è quello di una struttura «stressata» da frequentazioni di massa con usi e bisogni per i quali non era stata concepita.

La proprietà SAT ha ritenuto fosse arrivato il tempo di porvi rimedio, mettendo in agenda la riqualificazione del rifugio per adeguarlo alle nuove esigenze funzionali e gestionali.

1.2 Lo studio di fattibilità

A tal fine è stato predisposto uno studio di fattibilità con l'obiettivo di analizzare le problematiche connesse all'intervento, di carattere edilizio (aspetti strutturali, impiantistici, ecc.), funzionale (aspetti distributivi ed organizzativi) ed economico, predisponendo uno scenario strategico di riferimento per riqualificazione del rifugio.

Lo studio prefigura un quadro di interventi imperniati su una doppia operazione:

- riordino e riqualificazione funzionale ed energetica dell'edificio esistente;
- realizzazione di un nuovo volume in ampliamento al primo, dove allocare le nuove funzioni di programma che l'attuale edificio è impossibilitato ad ospitare.

1.3 Le prescrizioni allo studio di fattibilità introdotte dalla SAT

Su prescrizione del Consiglio direttivo della SAT è stato stralciato l'intervento di riqualificazione generale dell'edificio esistente, limitato in questa fase alle sole opere di riorganizzazione del piano terra e di adattamento per la connessione al nuovo volume.

1.4 Il concorso di progettazione

Per l'affidamento dell'incarico di progettazione la proprietà SAT ha inteso ricorrere allo strumento del concorso di progettazione.

La formula prescelta è quella del concorso a procedura aperta in forma anonima, a un unico grado.

2. IL CONTESTO

Il rifugio G. Graffer è ubicato nel compendio dolomitico delle Dolomiti di Brenta, ad una quota di m 2261 s.l.m sulla pendice occidentale di Cima Grostè (m 2861).

E' raggiungibile, oltre che a piedi e con impianto di risalita, anche con autoveicoli tramite strada forestale, con partenza da Passo Campo Carlo Magno (m 1650).

1. Il parco naturale Adamello-Brenta

L'area è ricompresa nel Parco Naturale Adamello Brenta, la più estesa area naturalistica protetta del Trentino, che comprende ad occidente il gruppo montuoso dell'Adamello e ad oriente del Brenta, dichiarato nel 2009 dall'UNESCO "Patrimonio dell'Umanità".

L'ambiente del parco è caratterizzato da boschi prevalentemente di faggi e aghifoglie (abeti e larici) fino a 1800 m di altitudine, sopra i quali le foreste lasciano posto alle praterie alpine ed alla vegetazione rupestre che si spinge fin oltre i 2500 m. Alle quote superiori il paesaggio è qualificato dalla spettacolarità geologica e geomorfologica della roccia dolomitica del Brenta e granitica dell'Adamello.

2. Il comprensorio sciistico del Grostè-Madonna di Campiglio

Negli ultimi decenni la zona del Grostè è stata interessata dallo sviluppo del sistema turistico della neve di Madonna di Campiglio, che ha risalito il versante dolomitico modificandone alcuni connotati, con l'insorgere di impianti dello sci e strutture di servizio e ristoro.

Anche il rifugio Graffer non è rimasto indenne ai cambiamenti, ed è venuto adattandosi alla realtà montante del turismo in quota. Oggi vive il doppio e per taluni aspetti contrastante ruolo, che al tradizionale supporto dell'escursionismo alpino affianca la struttura di ristoro per il turismo di massa convogliato dagli impianti a fune. Una natura ibrida cui tuttavia, va espresso con chiarezza, la proprietà non intende rinunciare.

3. Il rifugio G. Graffer al Grostè

L'idea del rifugio alpino al Grostè fu concepita da un comitato locale in memoria dell'alpinista e pilota trentino Giorgio Graffer, caduto in battaglia con il suo aereo nel 1940 nel corso del conflitto italo-greco ed insignito del titolo di eroe di guerra decorato con medaglia d'oro al valor militare (in origine la struttura era chiamata anche Rifugio Medaglia).

Nel dopoguerra fu edificato ai piedi di Cima Grostè, in posizione panoramica enfatizzata da un basamento in blocchi di pietra, un elegante e moderno fabbricato a due livelli, con tetto piano e rivestimento esterno in tavole di legno, inaugurato nel 1947 (allegato 1).

Sul finire degli anni '80 il rifugio originale, divenuto ormai insufficiente ed inadatto alle nuove esigenze, fu quasi interamente demolito. L'attuale edificio, inaugurato nel 1990, presenta linee architettoniche improntate alla tradizione montanara che storicamente caratterizza i rifugi SAT, con tetto a falde, rivestimento murario in pietra e ante d'oscuro a bande orizzontali azzurro-bianco-azzurro.

Inizialmente disponeva di terrazza esterna, in seguito coperta per ampliare lo spazio dedicato alla ristorazione (allegato 2).

3. QUADRO URBANISTICO E NORMATIVO

1. Inquadramento catastale

L'intervento è ubicato nell'area di proprietà SAT definita dalla p.ed. 51/1 nel Comune catastale di Ragoli II.

L'estratto della mappa catastale è riportato nell'allegato 3

I confini del lotto sono da intendersi invalicabili e ad essi vanno applicate le regole urbanistiche in materia di distanza dai confini.

2. Pianificazione urbanistica comunale (PRG)

L'area è posta nel Comune di Tre Ville (ex Ragoli II), il cui PRG si limita a mappare il territorio assoggettato al Parco Adamello-Brena come definito dal Piano urbanistico provinciale, demandando al Piano Parco la regolamentazione urbanistica.

L'estratto del PRG (tav. 2, Sistema insediativo) e la relativa norma di riferimento (art. 13 delle N.d.A) sono riportati nell'allegato 4

3. Piano del Parco (PdP)

Il Piano del Parco censisce, classifica e scheda il patrimonio edilizio presente sul suo territorio, assegnando la relativa disciplina urbanistica.

Il rifugio Graffer, sito in Zona C – Riserve controllate (Tav. Zonizzazione del Parco) e Zona B3 - Pascoli (Tav. 1, Elementi di pregio paesaggistico), è contrassegnato dalla sigla AO063 (Tav. 2, Infrastrutture e strutture edilizie) e posto in "Classe XII – Rifugio alpino".

Questa categoria di edifici è regolata dall'art. 40, comma 13, delle norme di attuazione del PdP, che consente l'adeguamento tecnico-funzionale degli immobili con aumento volumetrico fino ad un massimo del 5%, escludendo ogni aumento di ricettività.

La normativa provinciale ammette tuttavia in taluni casi (tra i quali il Rifugio Graffer) il ricorso a deroga urbanistica. Per un approfondimento dell'argomento, l'allegato 12 riporta un estratto significativo del documento denominato "Criteri per rilascio di deroghe urbanistiche", codice di autoregolamentazione deliberato dall'Ente Parco.

L'estratto del Piano del Parco (tav. 2, Infrastrutture e strutture edilizie), la scheda del fabbricato e la relativa norma di riferimento (art. 40, comma 13, delle N.d.A) sono riportati nell'allegato 5.

4. Legge provinciale di settore e Regolamento di esecuzione

Legge Provinciale 15 marzo 1993, n° 8 - Ordinamento dei rifugi alpini, bivacchi, ...

La legge provinciale disciplina le strutture alpinistiche per l'ospitalità ed il ristoro. In particolare, l'art. 6 definisce il rifugio alpino ed il 6 bis ne dettaglia caratteristiche e requisiti.

DPP 20 ottobre 2008, n. 47-154/Leq - Regolamento di esecuzione della LP n°8/1993

Il regolamento di esecuzione stabilisce i requisiti qualitativi e quantitativi dei rifugi alpini. In particolare, l'art. 2 precisa i requisiti minimi e massimi funzionali e strutturali, mentre l'art. 3 con relativa tabella disciplina i requisiti igienico-sanitari e di sicurezza.

4. PROGRAMMA DI PROGETTO

1. Il rifugio Graffer oggi

Consistenza edilizia

Il rifugio insiste su di un lotto di proprietà SAT di forma quadrata con superficie di mq 2.500 (allegato 6).

L'edificio attuale è costituito 4 livelli fuori terra più uno interrato, così dimensionati (misurati in superficie utile lorda):

• interrato	mq	108
• piano terra	mq	312
• piano rialzato	mq	319
• piano primo	mq	264
• piano secondo	<u>mq</u>	<u>264</u>
Totale SUL	mq	1.267

Sono escluse dal conteggio le tettoie al piano terra.

Va menzionata la presenza nel cortile di due grandi cisterne interrate per lo stoccaggio dell'acqua potabile, di cui una utilizzata (capacità 500 mc) ed una dismessa (capacità 200-250 mc), che mantiene funzione di riserva in caso di necessità.

La capienza attribuita al rifugio Graffer in base alla L.P. 8/1993 è di 78 posti letto.

Funzioni interne

Le funzioni attualmente in uso sono riportate in pianta all'allegato 7.

- **interrato:** vi trova posto il magazzino (circa mq 90), collegato alla zona cucine da una scala esterna all'edificio inglobata nella tettoia di nord-est. In evidenza le due cisterne interrate.
- **piano terra:** è destinato a funzioni di servizio, quali:
 - area preparazione pasti (mq 92)
 - spazi per la gestione (mq 43)
 - alloggi personale femminile (mq 44)
 - centrale termica (mq 30)
 - servizi igienici bar-ristorante (mq 13)
 - servizi igienici esterni (mq 5)
 - spazi di distribuzione pubblico (mq 17)
- **piano rialzato:** è caratterizzato da funzioni di accoglienza e ristorazione, quali:
 - bussola d'ingresso (mq 9)
 - sala bar (mq 58)
 - accettazione (mq 6)
 - sale ristorazione (mq 136)
 - area distribuzione pasti (mq 30)
- **primo piano:** è dedicato al pernottamento, che si sostanzia in:

- n. 9 camere per ospiti (mq 86)
- n. 6 bagni per ospiti (mq 23)
- alloggio gestore (mq 45)
- ripostigli (mq 10)
- spazi di distribuzione pubblico (mq 62)
- **secondo piano:** sottotetto utilizzabile solo parzialmente per limiti di altezza, è parimenti dedicato al pernottamento, consistente in:
 - n. 3 camere per ospiti (mq 30)
 - n. 1 camerone per ospiti (mq 30)
 - n. 4 bagni per ospiti (mq 17)
 - camerone personale maschile (mq 66)
 - ripostigli e spazi sottotetto (mq 41)
 - spazi di distribuzione pubblico (mq 23)

Quadro problematico

La struttura allo stato attuale presenta numerose criticità, tra le quali emergono con evidenza:

- la distribuzione interna verticale inadeguata e priva dei requisiti minimi di sicurezza;
- i servizi igienici, in particolare toilette di bar-ristorante e toilette esterne, insufficienti, poco funzionali ed obsoleti.

Si aggiungono inoltre altre criticità di ordine gestionale, ed in particolare:

- spazi seduta del ristorante da incrementare;
- area cucine, angusta e mal disposta, da riconfigurare e riposizionare sullo stesso livello della distribuzione e delle sale di ristorazione;
- mancanza di servizi igienici dedicati al personale di cucina;
- mancanza di spazio mensa per il personale;
- indisponibilità del bivacco invernale;
- necessità di servire il magazzino interrato con montacarichi agibile per transpallet.

2. Il programma dell'opera

Finalità dell'intervento

L'intervento si prefigge l'obiettivo di adeguare funzionalmente il rifugio, risolvendo alcune carenze costruttive ed organizzative riguardanti in particolare:

- la distribuzione verticale (scale), da sostituire con una soluzione più confortevole ed efficiente;
- i servizi igienici comuni, da adeguare e riqualificare;
- l'area per la preparazione pasti (cucina e servizi connessi), da riorganizzare secondo criteri di praticità ed efficienza;
- l'area per la ristorazione (sale da pranzo), da incrementare di ulteriori 60 posti-seduta.

Adeguamento del fabbricato esistente

Come già specificato, in questa fase vengono prese in considerazione solamente le opere di riorganizzazione del piano terra e di connessione al nuovo volume in ampliamento.

Ai fini di contabilizzazione parametrica, la stima della superficie utile lorda (SUL) interessata dai lavori è di complessivi 350 mq, di cui 250 mq al piano terra e 100 mq ai rimanenti piani.

Nuovo volume in ampliamento

Il nuovo volume sarà dedicato alle funzioni che per ragioni di spazio e di opportunità economica e costruttiva non possono trovare collocazione all'interno della struttura esistente, ed in particolare:

- la nuova scala;
- l'area per la preparazione pasti, comprensiva di cucina, relativi servizi e depositi alimentari;
- una nuova sala da pranzo per 60 posti-seduta.

La stima del fabbisogno di superficie utile lorda (SUL) utilizzata per profilare il nuovo fabbricato in ampliamento prevede una forbice compresa tra 450 e 600 mq, suddivisi tra piano terra, piano rialzato e, limitatamente alla torre delle scale, piani superiori.

Programma funzionale

Le superfici riportate sono calcolate in SUL (superficie utile lorda).

PIANO INTERRATO	
esistente (mq 108)	
- magazzino	conferma dell'esistente
- scala di accesso al magazzino	conferma dell'esistente
Ampliamento	
- montacarichi per transpallet	collegato ai due livelli superiori

PIANO TERRA	
esistente (mq 312)	
- servizi igienici bar-ristorante	da ristrutturare (lavabi + n. 3+3 vasi)
- servizi igienici per l'esterno	*da ristrutturare (lavabi + n. 3+3 vasi)
- locale invernale, privo di servizi igienici	4 posti-letto con accesso dall'esterno
- servizi tecnici (vano caldaia)	conferma dell'esistente
- servizi e spazi per la gestione	da riorganizzare ed integrare
- spazi distribuzione	da riorganizzare
ampliamento	
- mensa personale	
- servizi igienici per personale di cucina	
- depositi alimentari	
- n. 3 celle frigo	6 mq cad.

- montacarichi per transpallet	collegato ai livelli superiore e inferiore
- scala di servizio	collegata al piano superiore
- scala principale	da connettere all'esistente
- spazio coperto di vendita all'esterno	rivolto al cortile sud

* i servizi igienici per l'esterno dovranno risultare accessibili anche dall'interno della struttura

PIANO RIALZATO	
esistente (mq 319)	
- sala bar	conferma dell'esistente
- sale ristorante	da riconnettere alla cucina
- distribuzione pasti (self service)	da riorganizzare
- accettazione	conferma dell'esistente
- spazi distribuzione	da collegare alla nuova scala
ampliamento	
- nuova sala ristorante da 60 posti	60 mq sup. netta
- cucina con office, lavaggio stoviglie e frigo	100 mq sup. netta
- montacarichi per transpallet	collegato ai due livelli inferiori
- scala di servizio	collegata al piano terra
- scala principale	da connettere all'esistente

PIANO PRIMO	
esistente (mq 264)	
- camere ospiti	conferma dell'esistente
- bagni ospiti	conferma dell'esistente
- alloggio gestore	conferma dell'esistente
- spazi distribuzione	da collegare alla nuova scala
ampliamento	
- scala principale	da connettere all'esistente

PIANO SECONDO	
esistente (mq 264)	
- camere ospiti	conferma dell'esistente

- bagni ospiti	conferma dell'esistente
- alloggiamento personale	conferma dell'esistente
- spazi distribuzione	da collegare alla nuova scala
ampliamento	
- scala principale	da connettere all'esistente

Vincoli funzionali e costruttivi

Per consentire la razionale funzionalità del rifugio, vanno rispettate I seguenti criteri:

- la nuova scala dovrà connettersi a tutti i piani (escluso l'interrato) ed al cortile esterno (uscita di sicurezza);
- la nuova cucina al piano rialzato dovrà connettersi all'area distribuzione pasti (bancone self-service) nella sala ristorante esistente;
- va salvaguardata la piena funzionalità della scala esistente (per sicurezza antincendio);
- vanno salvaguardati i volumi interrati esistenti (magazzino e cisterne);
- va garantita l'illuminazione finestrata e la ventilazione naturale delle sale-ristorante al piano rialzato e delle camere da letto ai piani superiori.

3. Vincoli tecnici e normativi

Pericolosità idrogeologica:

Dalla "Carta di sintesi della pericolosità" predisposta della PAT, si desume che il Rifugio Graffer è ubicato in **Zona di pericolo P1 – trascurabile o assente**.

L'estratto della "Carta di sintesi della pericolosità" della PAT è riportato nell'allegato 8

Rischio sismico

La classificazione sismica della Provincia di Trento assegna all'area di ubicazione del Rifugio Graffer rischio sismico 4 (probabilità di terremoto molto bassa), che pertanto **risulta esente da implicazioni costruttive**.

La carta di "Classificazione sismica della provincia di Trento" è riportata nell'allegato 9

Sicurezza antincendio

Il già citato D.P.P. 20 ottobre 2008, n. 47-154/Leg, regolamento esecutivo della legge che disciplina i rifugi alpini, all'art. 3, comma 2, stabilisce che **anche nei rifugi si applica la normativa antincendio** in vigore.

L'estratto significativo del regolamento è riportato all'allegato 10.

Barriere architettoniche:

La L.P. 7 gennaio 1991 n. 1, Eliminazione delle barriere architettoniche, che nella Provincia di Trento disciplina la materia, **esenta i rifugi alpini dalla sua applicazione** (art. 12 – Rifugi alpini ed escursionistici).

L'estratto significativo della legge è riportato nell'allegato 11.

Deroghe volumetriche:

Il documento denominato “Criteri per rilascio di deroghe urbanistiche”, codice di autoregolamentazione per la materia deliberato dall’Ente Parco, al punto 1, sez. Criteri specifici, stabilisce che:

- per i rifugi alpini, limitatamente a locali di servizio e distribuzione, sono ammessi una tantum spazi in deroga fino all’aumento della superficie utile netta (SUN) dell’edificio del 30%.

L’estratto significativo dei “Criteri per rilascio di deroghe urbanistiche” dell’Ente Parco è riportato nell’allegato 12.

Altri riferimenti normativi:

L’allegato 13 riporta un elenco sommario dei principali riferimenti normativi da assumere nella predisposizione del progetto architettonico.

5. VALUTAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

1. Costo dell'intervento

Il costo complessivo dell'intervento è stato stimato con metodo parametrico suddividendo tra costi per la realizzazione dei nuovi volumi edilizi e costi di adattamento dell'edificio esistente alla nuova situazione (ristrutturazione integrale del piano terra e parziale dei piani superiori).

CALCOLO COSTO DELL'INTERVENTO

1 – Costi per la costruzione di nuovi volumi edilizi			
	sup. mq.	costo al mq	Totale
superficie utile lorda complessiva stimata	600,00	1.900,00 €	1.140.000,00 €
totale			1.140.000,00 €
maggiorazione per condizioni particolari (coefficiente 22,5%)			256.500,00 €
totale costi di costruzione nuovi volumi			1.396.500,00 €

2 – Costi per l'adattamento dell'edificio esistente			
	sup. mq.	costo al mq	Totale
piano terra	250,00	1.550,00 €	387.500,00 €
piano rialzato	50,00	1.550,00 €	77.500,00 €
piano primo	25,00	1.550,00 €	38.750,00 €
piano secondo	25,00	1.550,00 €	38.750,00 €
totale			542.500,00 €
maggiorazione per condizioni particolari (coefficiente 22,5%)			122.062,50 €
totale costi di adattamento edificio esistente			664.562,50 €

Costo complessivo	
1 - costo per nuovi volumi edilizi	1.396.500,00 €
2 - costo per adattamento edificio esistente	664.562,50 €
totale costi	2.061.062,50 €

2. Quadro economico riepilogativo

Di seguito è riportato il quadro economico complessivo per la realizzazione dell'opera, comprese le somme a disposizione dell'amministrazione e oneri fiscali, esclusi arredi e complementi.

QUADRO ECONOMICO DELL'OPERA

A	Importo lavori a base d'asta (compresi costi della sicurezza)	
A1	opere edili per costruzione nuovi volumi	1.396.500,00 €
A2	opere edili per adattamento edificio esistente	664.562,50 €
	totale A	2.061.062,50 €

B	Somme a disposizione	
B1	imprevisti (5% di A)	103.053,13 €
B2	spese tecniche (a stima)	329.770,00 €
B3	oneri previdenziali su spese tecniche (4% di B2)	13.190,80 €
B4	spese per organizzazione concorso, premi e altri oneri	30.000,00 €
	totale B	476.013,93 €

C	Totale complessivo	
	totale C (A + B)	2.537.076,43 €

D	Oneri fiscali	
D1	iva su lavori (22% di A)	453.433,75 €
D2	iva su spese tecniche (22% di B2 + B3)	75.451,38 €
	totale D	528.885,13 €

E	Totale generale	
	totale E (C + D)	3.065.961,55 €

6. CARATTERIZZAZIONE DEL PROGETTO

Il progetto dovrà informarsi ai seguenti aspetti:

- **Qualità funzionale**
 - organizzazione del layout distributivo e funzionale in congruenza con il quadro delle esigenze e dei bisogni della Stazione Appaltante;
- **Qualità architettonica**
 - qualità della proposta progettuale dal punto di vista compositivo, dell' inserimento nel contesto e delle valenze paesaggistiche;
 - qualità della composizione in relazione all'inserimento del volume nell'edificio esistente in rapporto a morfologia e materiali utilizzati;
 - qualità dell'idea di progetto, originalità, creatività della proposta dal punto di vista architettonico.
- **Economicità, durabilità e fattibilità**
 - soluzione architettonica improntata a criteri di sobrietà e risparmio, nel rispetto dei valori che caratterizzano il sodalizio SAT;
 - soluzioni tecnologiche e costruttive in grado di garantire durabilità, sostenibilità ambientale, contenimento dei costi di manutenzione e di gestione in coerenza con l'importo massimo delle opere previsto dal bando;
 - soluzioni organizzative delle fasi costruttive in relazione al particolare contesto in cui si inserisce l'opera progettata.

7. ALLEGATI

1. Foto storiche edificio originale: 1950 c.a e 1980 c.a
2. Foto edificio attuale: 1990 e 2023
3. Estratto mappa catastale
4. Estratto PRG del Comune Tre Ville
5. Estratto Piano del Parco dell'Ente Parco Adamello-Brenta
6. Planimetria del lotto
7. Stato attuale: schema organizzazione funzionale
8. Estratto Carta di sintesi della Pericolosità della PAT
9. Classificazione sismica della provincia di Trento
10. Estratto da: D.P.P. 20 ottobre 2008, n. 47-154/Leg (aspetti sicurezza antincendio)
11. Estratto da: L.P. 7 gennaio 1999 n. 1 (Eliminazione delle barriere architettoniche)
12. Estratto da: "Criteri per rilascio di deroghe urbanistiche" dell'Ente Parco
13. Principali riferimenti normativi

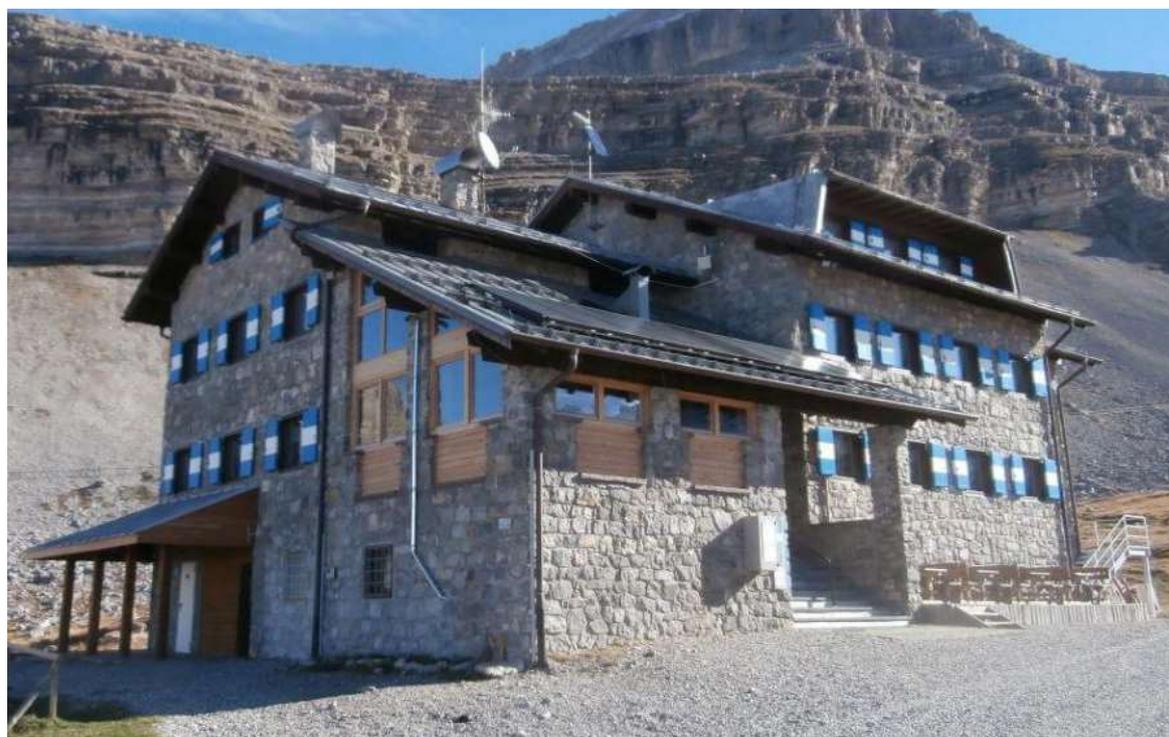
ALLEGATO 1

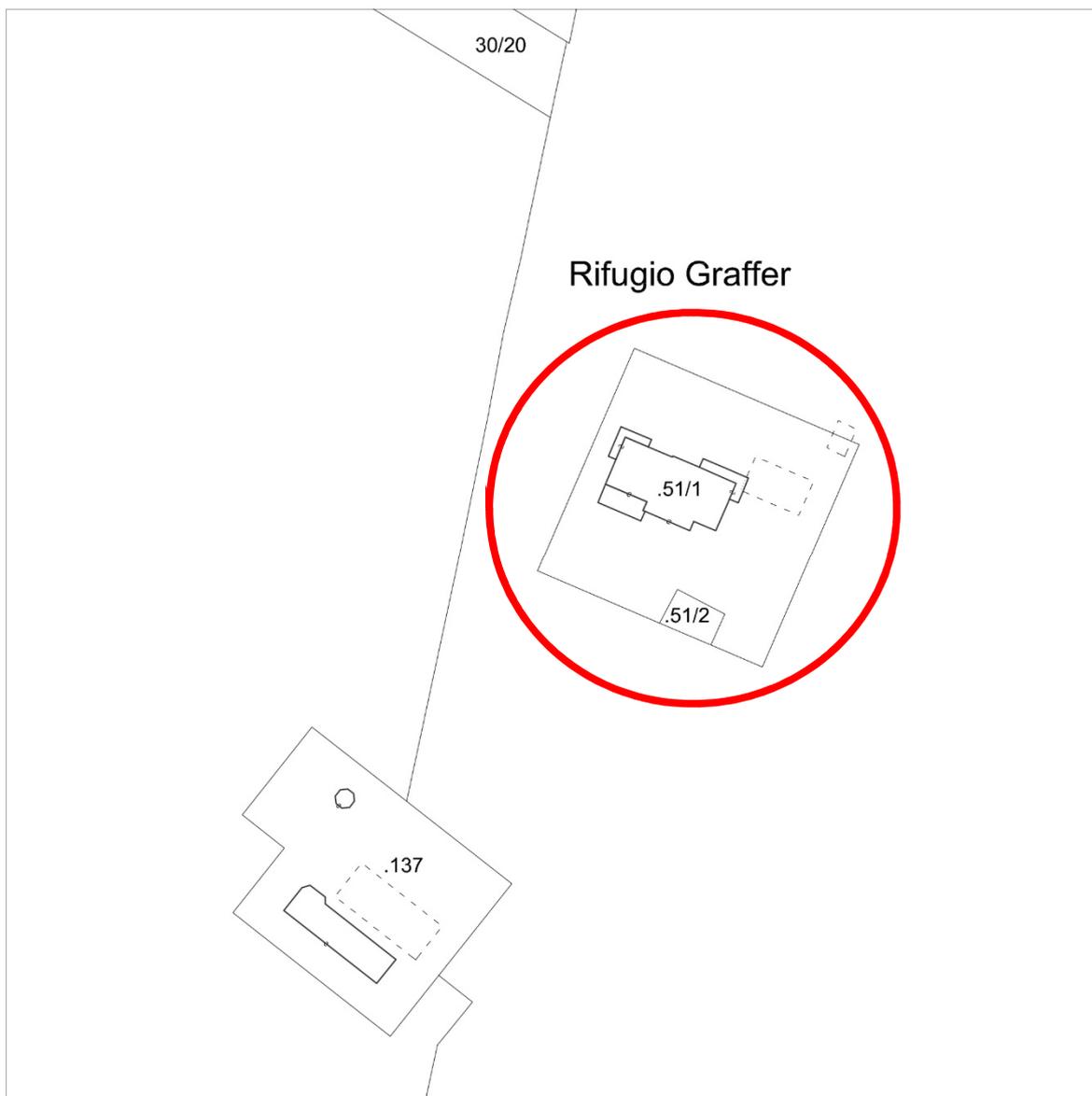
Foto storiche edificio originale: al 1950 c.a ed al 1980 c.a



ALLEGATO 2

Foto edificio attuale: al 1990 ed al 2023

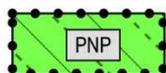




PROVINCIA DI TRENTO
COMUNE DI TRE VILLE



**PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE n.2 / 2022**



Z307_P Parco naturale provinciale (Art.13)

Art. 13 - Parco Naturale Adamello-Brenta (PNP)

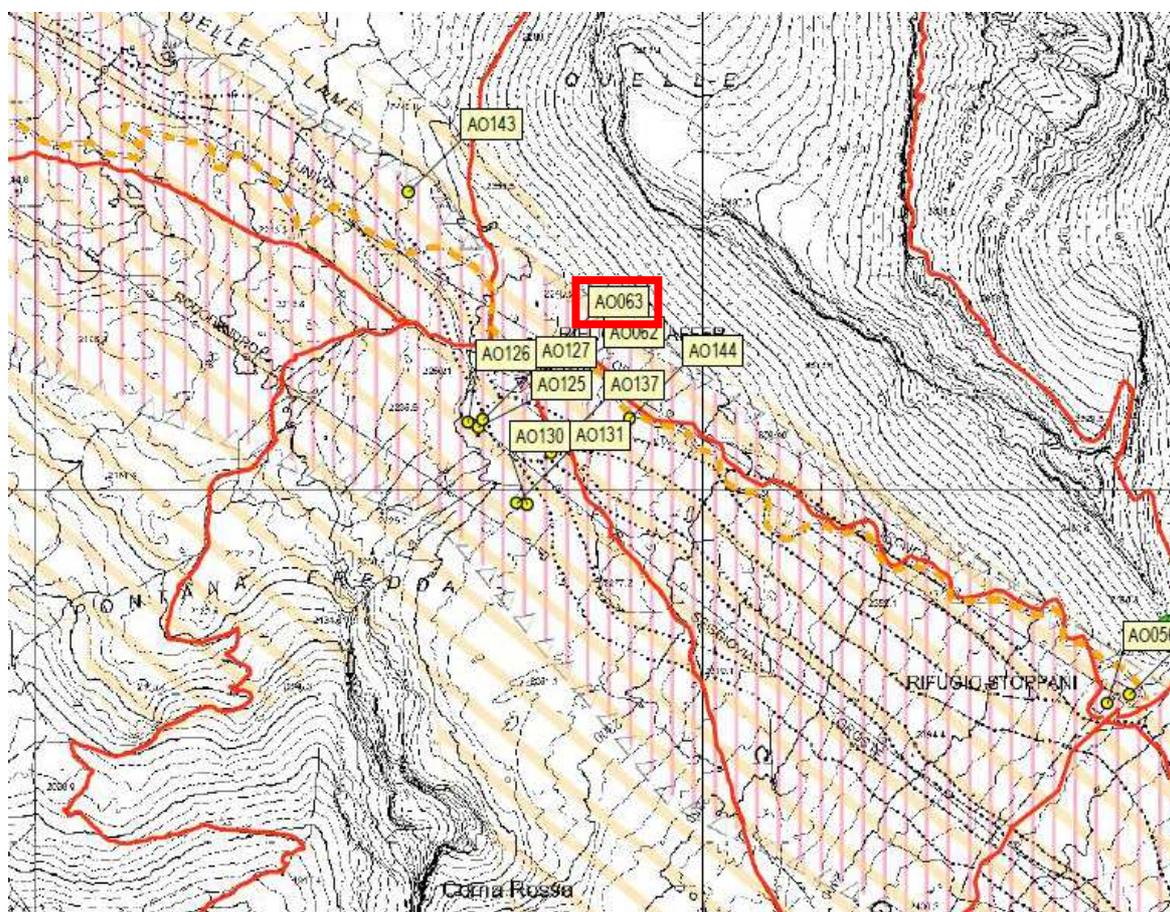
1. Il perimetro del Parco naturale Adamello-Brenta è indicato con apposita simbologia sulla cartografia di Piano. All'interno di tale perimetro valgono le prescrizioni contenute nel Piano del Parco Adamello-Brenta. Inoltre, all'interno del perimetro del Parco naturale Adamello-Brenta è indicata con apposita simbologia l'area perimetrata riferita all'ambito montano dei Beni del patrimonio dolomitico.
2. Il Piano del Parco Adamello-Brenta disciplina il territorio e tutto il patrimonio edilizio esistente all'interno del perimetro del parco, sia sotto il profilo descrittivo cartografico che normativo.



PARCO NATURALE ADAMELLO BRENTA

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

PIANO DEL PARCO



Patrimonio edilizio - A301 N

SCHEDA	DENOMINAZIONE	DESCRIZIONE	NOTE	ZONA PDP	CLASSE	ED. CADENTE	NOTE
AO063	RIFUGIO GRAFFER	EDIFICIO DI USO STAGIONALE IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE		C (B3)	XII	NO	

ART. 38 - INTERVENTI CONSERVATIVI, DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO ARCHITETTONICO E CLASSIFICAZIONE NORMATIVA DEL PATRIMONIO EDILIZIO

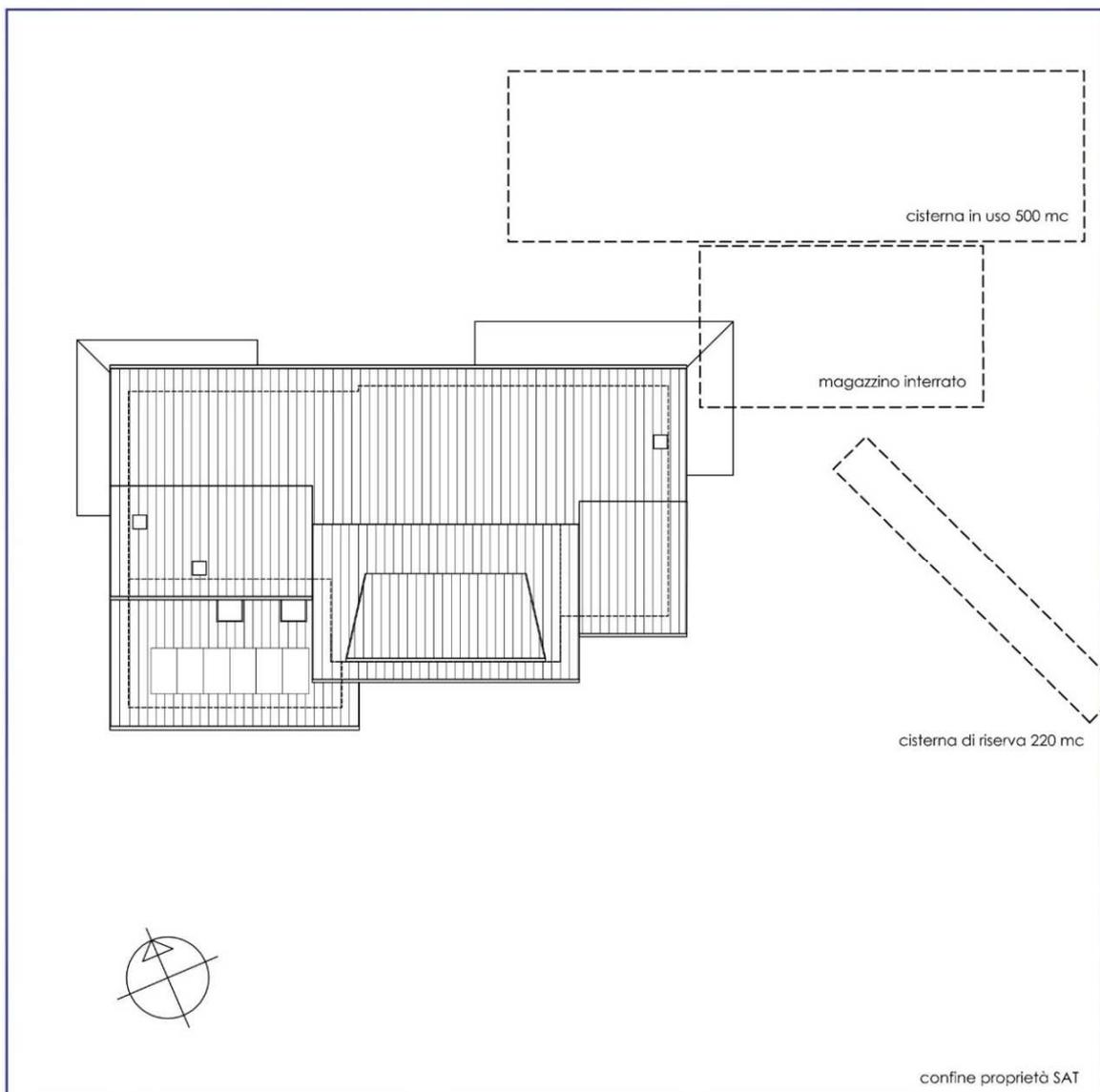
1. Il patrimonio edilizio del Parco è costituito da manufatti appositamente identificati, localizzati e individuati nella Tav. 2, ognuno dei quali è stato oggetto di schedatura.
3. Fatto salvo quanto previsto dalle presenti Norme di Attuazione, nel Parco valgono le definizioni, gli standard, i parametri, gli indici urbanistici e le fasce di rispetto stabilite dalla normativa provinciale urbanistica di riferimento.
5. L'apposito documento del Piano del Parco – Elenco Manufatti, allegato integrante delle presenti Norme, riporta la classificazione di ciascun manufatto rilevato entro le categorie normative elencate nell'Art. 40 delle presenti NDA, che specificano di volta in volta la destinazione d'uso e gli interventi previsti secondo le diverse tipologie di intervento edilizio di cui alla normativa provinciale urbanistica di riferimento.

ART. 40 CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

1. Il PdP dispone per ciascuno degli edifici esistenti nel Parco le seguenti prescrizioni, specificate come previsione progettuale rispetto alle condizioni di stato preesistenti, in riferimento alla seguente classificazione che trova riscontro nell'elenco manufatti allegato al PdP.
13. CLASSE XII - RIFUGIO ALPINO
- a) I rifugi alpini del Parco Adamello Brenta sono quelli di cui all'elenco dell'Art. 41, comma 3. È escluso ogni aumento di ricettività sotto qualsiasi forma, mentre è consentito un adeguamento tecnico-funzionale delle unità immobiliari, anche attraverso aumenti di volume edilizio, una-tantum, fino ad un massimo del 5 %, necessari al rispetto delle norme in vigore, con particolare riguardo alla realizzazione di eventuali impianti tecnologici e di servizi igienici e comunque nel rispetto dei limiti dell'intervento di cui alla normativa provinciale di riferimento.

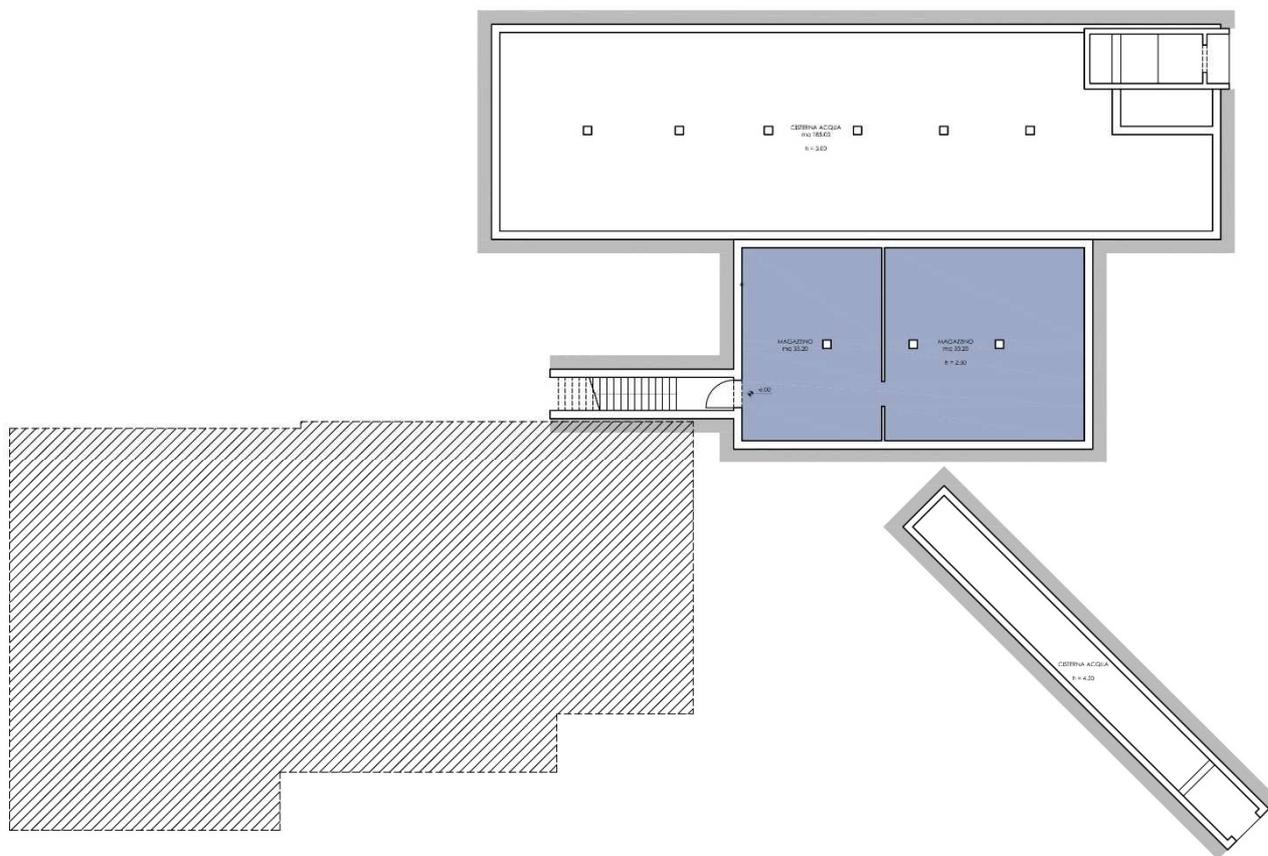
ART. 41 - STRUTTURE RICETTIVE E TURISTICHE

3. RIFUGI ALPINI
 - s) Graffer - zona C (AO063)

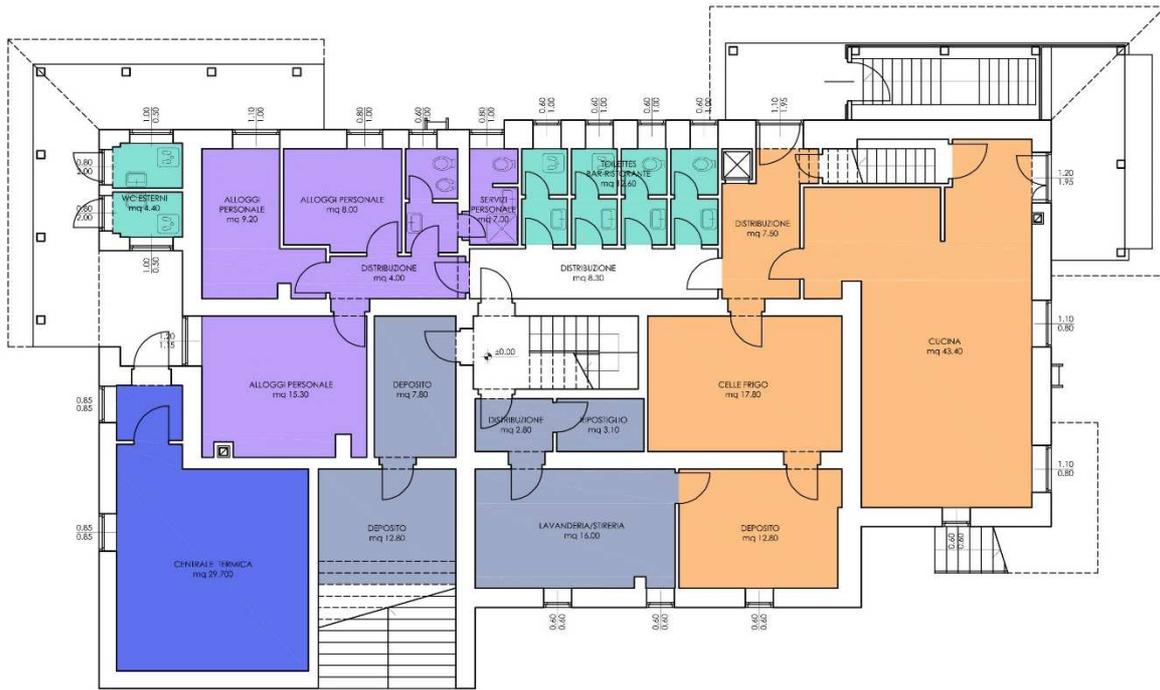


LEGENDA

-  SPAZI DISTRIBUZIONE OSPITI
-  SALE RISTORAZIONE
-  SALA BAR
-  AREA PREPARAZIONE-DISTRIBUZIONE PASTI
-  ACCETTAZIONE
-  CAMERE LETTO OSPITI
-  ALLOGGIAMENTI PERSONALE
-  SERVIZI IGIENICI
-  SERVIZI TECNICI
-  SPAZI E SERVIZI PER LA GESTIONE



PIANTA P. INTERRATO (-6.00m)



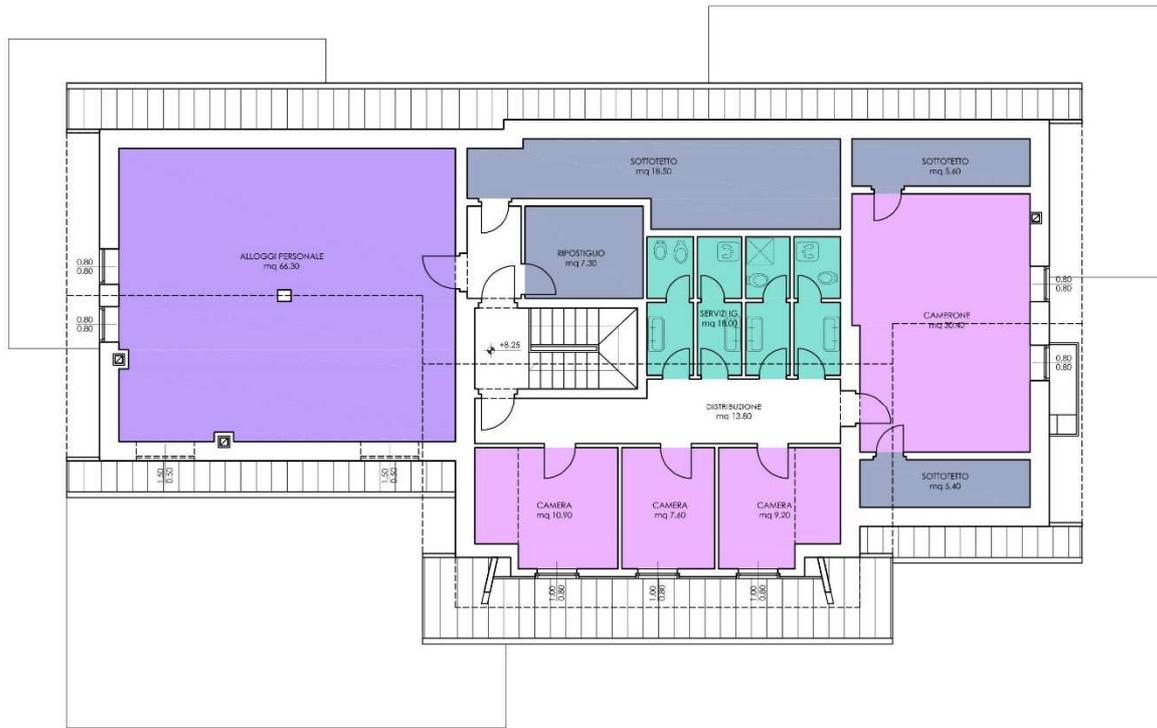
PIANTA P. TERRA (±0.00m)



PIANTA P. RIALZATO (+2.75m)



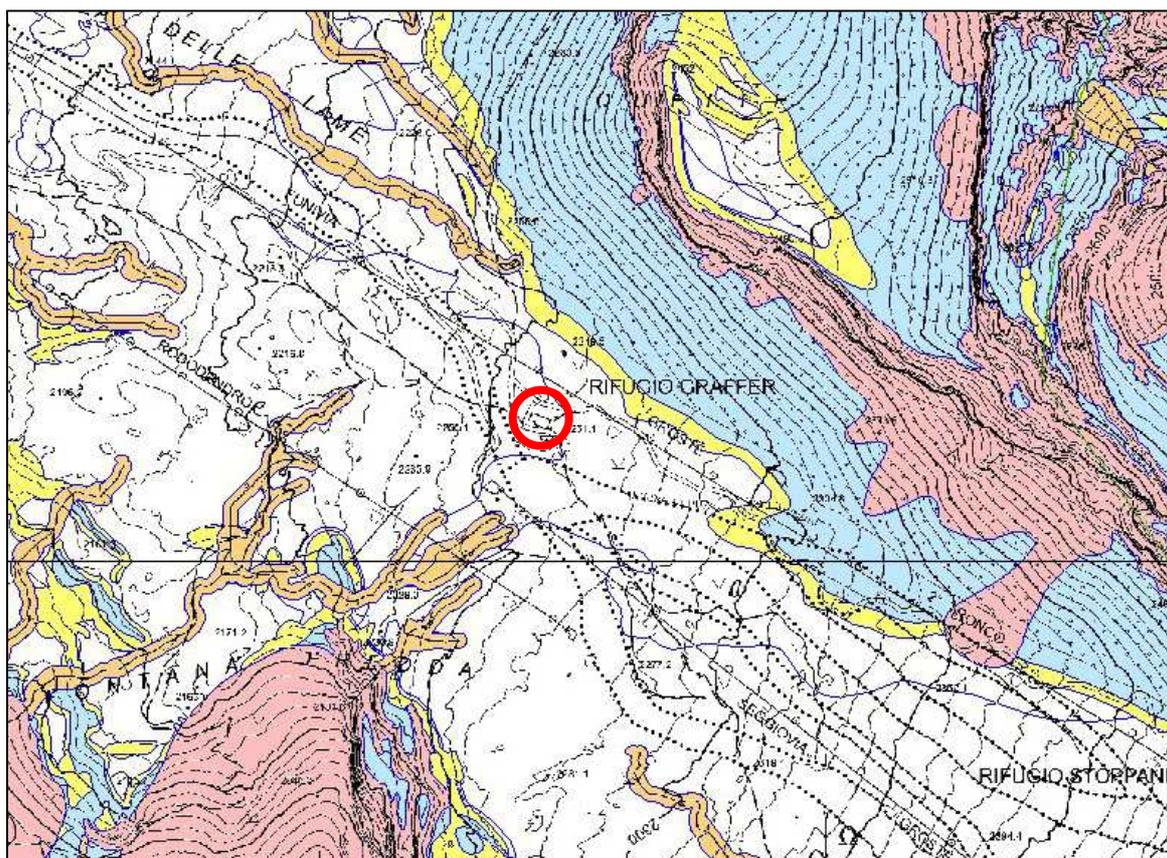
PIANTA P. PRIMO (+5.50m)



PIANTA P. SECONDO (+8.25m)



Carta di Sintesi della Pericolosità 1° Aggiornamento



Legenda - CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

Classi di Penalità

Con riferimenti alle norme di attuazione del Piano Urbanistico Provinciale (L.P. 27 maggio 2008, n. 5)

penalità ordinaria

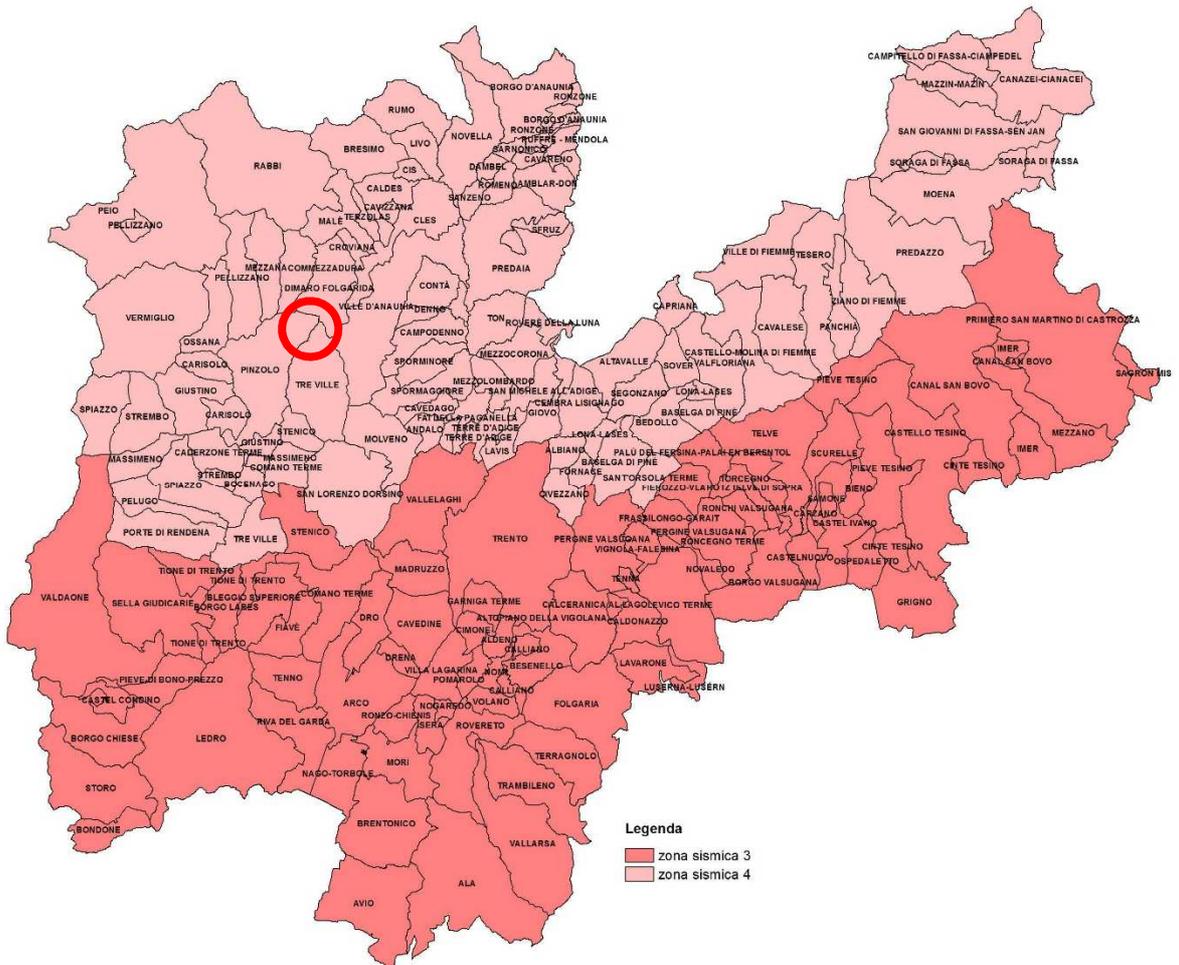
	P4 - elevata	art. 15
	P3 - media	art. 16
	P2 - bassa	art. 17

altri tipi di penalità

	APP - aree da approfondire	art. 18
	PRV - residua da valanga	art. 18
	P1 - trascurabile o assente	art. 18

tutele speciali

	AFI - ambiti fluviali di interesse idraulico previsti dal Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche	art. 14
	IMP - aree riservate a interventi di mitigazione del pericolo	art. 18
	RSS - area di rispetto stazione sismometrica	art. 18
	stazione sismometrica	



Decreto del presidente della provincia 20 ottobre 2008, n. 47-154/Leg

Approvazione del regolamento di esecuzione della legge provinciale 15 marzo 1993, n. 8 "Ordinamento dei rifugi alpini, bivacchi, sentieri e vie ferrate", come modificata dalla legge provinciale 15 novembre 2007, n. 20

(b.u. 7 gennaio 2009, n. 2)

Art. 3

Requisiti igienico-sanitari, di sicurezza, di approvvigionamento idrico e depurazione degli scarichi dei rifugi alpini

2. Per la prevenzione incendi e per la sicurezza trova applicazione la normativa vigente in materia, tenendo conto della particolare ubicazione e della tipologia del rifugio.

LEGGE PROVINCIALE 7 gennaio 1991, n. 1

Eliminazione delle barriere architettoniche in provincia di Trento

(b.u. 15 gennaio 1991, n. 3)

Art. 12

Rifugi alpini ed escursionistici

1. Le norme di cui alla presente legge non si applicano agli interventi edilizi riguardanti i rifugi alpini di cui alla legge provinciale 15 marzo 1993, n. 8 (Ordinamento dei rifugi alpini, bivacchi, sentieri e vie ferrate), come da ultimo modificata dall'articolo 25 del provvedimento legislativo concernente "Misure collegate con l'assestamento del bilancio per l'anno 1998".



PARCO NATURALE ADAMELLO BRENTA

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

CRITERI DI AUTOREGOLAMENTAZIONE PER IL RILASCIO DI DEROGHE URBANISTICHE, AI SENSI DELL'ART. 44 C. 2 DELLE N.d.A. DEL PDP E DI ALTRE AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE

1) DEROGHE URBANISTICHE PER LE STRUTTURE RICETTIVE

CRITERI GENERALI

1. Il concetto di "miglioramento degli aspetti funzionali" va inteso come puro adeguamento alle norme di settore (igienico-sanitarie, turistico-ricettive, sicurezza, ecc.); pertanto potranno essere autorizzate deroghe nei casi in cui ricorra l'evidente impossibilità, dimostrata dal proponente in sede progettuale, di eseguire gli interventi di **adeguamento alle normative** restando nei limiti di cubatura previsti, senza diminuire la ricettività esistente.
5. Non si ritiene ammissibile derogare ad ampliamenti per il soddisfacimento di "esigenze igienico sanitarie" o di "miglioramento degli aspetti funzionali e architettonici, mediante realizzazione di corpi edilizi separati dalla struttura principale.

CRITERI SPECIFICI

5. ricettività:

- per i rifugi alpini l'aumento di ricettività inteso come posti letto per gli ospiti, è espressamente vietato dalle norme di Attuazione del Piano del Parco. Si ritiene tuttavia ammissibile la deroga alle stesse per le piccole strutture con ricettività inferiore a 50 posti letto. Al fine di rendere economicamente sostenibile il servizio prestato si ammettono deroghe all'aumento di ricettività nelle seguenti proporzioni:
7. locali di servizio (deposito, celle frigorifere, centrale termica, stireria, lavanderia, sauna, corridoi, disimpegni, ecc..)
 - per i rifugi alpini sono ammessi una tantum spazi in deroga volumetrica fino al raggiungimento di una superficie utile in pianta non superiore al 30% della superficie utile dell'edificio (SUN); (Esempi anche di recenti deroghe: Rifugio Cornisello 20%, Rifugio Croz dell'Altissimo 21%, Rifugio Brentei 24%, rifugio Malga Andalo 28%, Rifugio Montanara 30%, Rifugio Casinei 36%);

Riferimenti per la disciplina dei rifugi alpini

- L.P. 15 marzo 1993 n. 8 - Ordinamento dei rifugi alpini, bivacchi, sentieri e vie ferrate, che disciplina le strutture alpinistiche per l'ospitalità ed il ristoro in provincia di Trento;
- D.P.P. 20 ottobre 2008, n. 47-154/Leg - Regolamento di esecuzione della LP n. 8/1993, che stabilisce i requisiti qualitativi e quantitativi dei rifugi alpini.

Riferimenti per la disciplina tecnico-amministrativa

- L.P. 10 settembre 1993 n. 26, recante norme in materia di lavori pubblici di interesse provinciale e per la trasparenza negli appalti
- L.P. 16 marzo 2016 n. 2, recante modifiche alla legge provinciale in materia di lavori pubblici
- D.P.P. n. 9-84/Leg del 11.05.2012, Regolamento di attuazione della L.P. n. 26/1993
- L.P. 29 dicembre 2016 n. 19, collegata alla manovra di bilancio provinciale 2017
- L.P. 2 agosto 2017 n. 9, assestamento del bilancio di previsione della Provincia autonoma di Trento per gli esercizi finanziari 2017 – 2019
- L.P. 29 dicembre 2017 n. 17, collegata alla manovra di bilancio provinciale 2018

Per quanto non previsto dalle suddette disposizioni provinciali trova applicazione la normativa nazionale in materia per quanto applicabile.

Riferimenti per la disciplina tecnica

- L.P. 15 agosto 2015 n. 15, Legge urbanistica provinciale
- D.P.P. n. 18-50/Leg. del 13 luglio 2010, Regolamento di attuazione della L.P. 4 marzo 2008 n. 1
- L.P. 7 gennaio 1991 n. 1, Eliminazione delle barriere architettoniche in provincia di Trento
- L.P. 18 marzo 1991 n. 6, Provvedimenti in materia di inquinamento acustico
- Legge 09 gennaio 1991 n. 10, Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale, con particolare riferimento alle norme dettate da:
 - D. Lgs. n. 192 del 19.08.2005
 - D. Lgs. n. 311 del 29.12.2006
 - D.M. 26.06.2009
 - D.P.R. n. 59 del 02 aprile 2009
 - L. 99/2009 e L. 220/2012 in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia
- Legge 5 marzo 1990 n. 46, Norme per la sicurezza degli impianti, per gli articoli ancora in vigore
- D.M. n. 37 del 22.01.2008, Regolamento concernente disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici
- D.M. 14 gennaio 2018, Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni
- D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81, Tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, integrato con le norme del D.Lgs. 106/2009 e del D.Lgs. 159/2016
- D.M. 24 dicembre 2015 per l'adozione dei criteri ambientali minimi
- norme U.N.I. e C.E.I., norme della sicurezza dei lavoratori e degli utenti in genere
- D.M. 03 agosto 2015, Codice di Prevenzione Incendi