



PROVINCIA AUTONOMA
DI TRENTO



Agenzia provinciale
delle foreste demaniali



CONCORSO DI IDEE PER LA RIQUALIFICAZIONE DI MALGA FOSSE COMUNE DI SIROR - PASSO ROLLE - P.ED. 762 C.C. SIROR

Allegato B -DPP Documento preliminare alla progettazione

1 . OBIETTIVI GENERALI

La scelta concorsuale per la riqualificazione della p.ed. 752 C.C. Siror adiacente alla malga Fosse di Sopra, nasce dalla necessità di rilanciare questa struttura pubblica ormai dismessa e situata in un contesto naturale assolutamente di pregio e in un contesto paesaggistico delicato. Si è avviata pertanto una procedura per giungere alla riqualificazione architettonica e funzionale finalizzata al recupero ed al uso economico della struttura, primo passo per poter non solo individuare il miglior progetto, ma anche la migliore ipotesi di utilizzo.

L'intervento dovrà pertanto integrarsi con il contesto naturale e paesaggistico in cui si inserisce, relazionarsi con la vicina malga tuttora in attività e dovrà essere capace di innescare un processo di rinnovamento di rilancio della struttura e degli spazi esterni rivitalizzando il sito. Pertanto uno dei compiti richiesti ai progettisti sarà quello di dare un contributo d'idee per produrre una reale riqualificazione attraverso la rivitalizzazione degli spazi e dell'edificio anche pensando ad una sua demolizione e ricostruzione con recupero dell'intera volumetria come meglio esposto al paragrafo 2.2.

I concorrenti dovranno elaborare proposte che concepiscano un edificio ed uno spazio esterno altamente qualificato capace di costituire un centro di attrazione turistica sia nella stagione estiva che in quella invernale, offrendo ai cittadini ed agli ospiti luoghi qualificati e funzionali.

Nello specifico i temi da affrontare saranno:

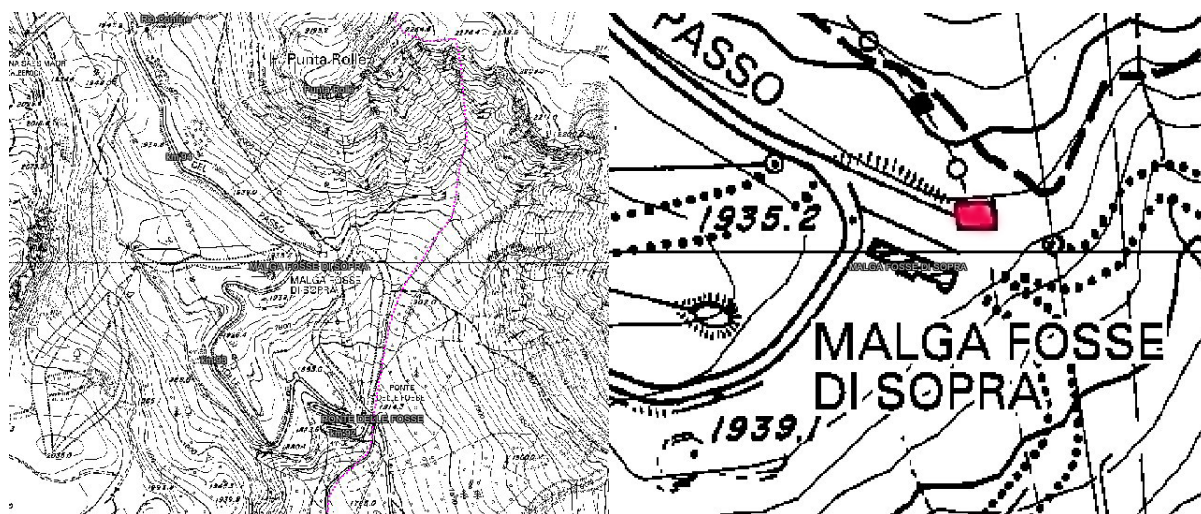
- la condivisione delle funzioni proposte o la proposta motivata di nuove funzioni –la cui sostenibilità economica dovrà essere motivata- che possano rilanciare sia dal punto di vista architettonico che funzionale ed economico la struttura.
- la realizzazione di una struttura di alta qualità formale, architettonica, tecnologica ed energetica che segua i criteri dell'edilizia sostenibile e che possa ottenere la certificazione secondo il protocollo LEED almeno a livello Gold.
- l'inserimento paesaggistico della struttura che tenga conto dei luoghi assolutamente di pregio in cui è localizzato l'intervento (Parco naturale di Paneveggio e delle Pale di S. Martino), luoghi che non possono tollerare inserimenti incongrui né dal punto di vista delle strutture né da quello delle attività.

I concorrenti dovranno quindi elaborare proposte che concepiscano un pezzo di paesaggio d'ambiente montano, un luogo capace di costituire un centro d'attrazione affascinante che possa portare ad una reale riqualificazione della struttura e dei luoghi.

2. STATO DI FATTO

2.1 Inquadramento territoriale

La p.ed. 762 è situata a 1939 m.s.l.m. in Comune di Siror in fregio alla strada statale n. 50 del Grappa e del Passo del Rolle. Si trova sulla testata della valle del Cismon al piede del versante sud di punta Rolle.



L'edificio esistente venne costruito negli anni '60 del secolo scorso con struttura in c.a., muri in mattoni e solai in laterocemento.

Si sviluppa su due piani, con tetto a due falde e manto di copertura in lamiera .

Le destinazioni d'uso erano le seguenti:

Al Piano terra: bar con cucina, servizi, ripostiglio, dispensa e centrale termica;

Al Primo Piano: 9 stanze, corridoio e servizi comuni.

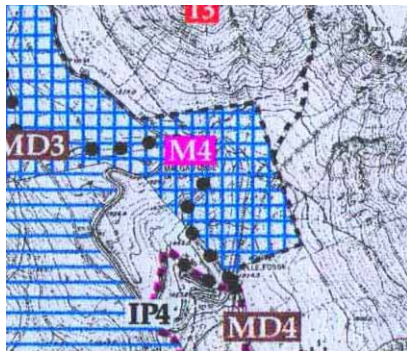
E' inserito nella particella fondiaria 1982/2, tutta di proprietà della Provincia autonoma di Trento, gestita dall'Agenzia provinciale delle Foreste Demaniali.

L'edificio ha una cubatura complessiva fuori terra di **m³ 1450,00**.

Lo stato di fatto è comunque compiutamente descritto dal rilievo in scala 1:300 delle pertinenze, nonché dal rilievo in scala 1.100 dell'edificio esistente, elaborati entrambi presenti negli allegati tecnici al presente DPP.

2.2 Inquadramento urbanistico

L'edificio è soggetto alla normativa urbanistica del Piano del Parco Paneveggio Pale di S. Martino. E' classificato come Malga (sigla M4) negli allegati alle norme di attuazione del Piano del parco nonché nella tavola 32 – Carta dei Servizi del medesimo piano.



Il piano del Parco inoltre individua l'area dell'edificio come "area sciabile esistente".

L'edificio è quindi soggetto a quanto previsto dagli artt. 35 e 37 delle norme di attuazione del Piano del Parco.

In particolare l'art. 37 prevede che gli interventi ammessi, oltre a quelli previsti dall'art. 35 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro) siano il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia. (**Allegato AT.2.**)

Il manufatto però, essendo di proprietà pubblica, è ammesso alle deroghe previste dall'art. 112 della LP 1/2008 nonché dall'allegato A dell'art. 41 del regolamento di attuazione della medesima legge urbanistica provinciale.

Pertanto è possibile prevederne la demolizione con ricostruzione, anche con modesti aumenti di volume.

Nel caso della p.ed. 762, fatta salva la possibilità di deroga sia per il volume che per la destinazione d'uso, per il concorso in svolgimento può valere quanto previsto dal comma 3 lettera a) dell'art. 37, ammettendo un incremento volumetrico pari al 20% dell'attuale volume fuori terra. Tali limiti dovranno essere rispettati dalle proposte in concorso documentandone il rispetto in relazione.

Per quanto riguarda l'interrato si richiede la possibilità di realizzare minimo 6 e massimo 9 posti macchina per gli ospiti ed il gestore, nonché eventuali altri servizi che i concorrenti ritenessero di localizzare in locali interrati. In tale caso il sedime interrato potrà comunque sbordare dal sedime dell'edificio proposto. Per gli interrati sarà comunque prevista l'utilizzazione della deroga.

Sono possibili leggeri spostamenti di sedime purché non in avvicinamento alla malga in attività e che rispettino la distanza dell'edificio fuori terra dal confine della p.f. 1982/2 pari a minimo m 5,00.

Gli interrati potranno arrivare fino a confine del lotto di pertinenza.

Va comunque messo in evidenza che eventuali proposte che prevedessero opere, funzioni ed interventi che non rispettassero le norme urbanistiche saranno comunque soggette a deroga e tale deroga dovrà essere evidenziata nella relazione che accompagna la proposta progettuale.

2.3 Inquadramento paesaggistico

Nonostante vi sia l'abitudine a considerare il paesaggio unicamente sotto il profilo panoramico, nel caso in questione il paesaggio assume una valenza urbanistica ed architettonica. Va cioè riconosciuta l'immagine paesaggistica dell'intervento, in quanto il paesaggio entra prepotentemente nell'immagine dell'edificio e con esso trova relazione e scambio. In

particolare va considerata la presenza incombente del Cimon de La Pala che sovrasta Malga Fosse, base di partenza del sentiero dei Finanzieri per le escursioni alla vetta. Ma non solo, va considerata sia la vista della Malga da Passo Rolle sia la vista che da questa si gode verso il passo e la valle.

Va cioè tenuta nella debita considerazione l'organizzazione delle immagini, i coni visuali e la distinguibilità degli elementi, sapendo che vanno in qualche modo incentivate le visuali che si godranno sia dall'edificio che dell'edificio stesso.



Il Cimon de La Pala da Malga Fosse versione autunnale e invernale.

Oltre alla leggibilità del paesaggio dall'edificio, va considerata anche la visibilità dall'alto verso il basso, tenendo conto che si avranno visuali sia dal Passo Rolle che da Punta Rolle e dai sentieri che da malga Fosse si dipartono.



Da Malga Fosse verso Passo Rolle



Malga Fosse dal sentiero dei Finanzieri

2.3 Inquadramento geologico e idrogeologico

Per inquadrare la zona dal punto di vista geologico, è stata eseguita una relazione geologica preliminare a firma del geologo dott. Mario Bonat le cui conclusioni qui sinteticamente si riportano:

“Dall'esame della situazione geologica e geomorfologia si sono individuati i seguenti aspetti principali:

- *nell'eventualità di realizzazione di locali interrati è probabile l'interferenza delle strutture progettate con dei livelli gessosi. Data l'elevata solubilità dei gessi e l'alta aggressività delle loro acque di percolazione, questi terreni sono da considerarsi estremamente scadenti.*
- *Presenza di fenomeni di caduta massi con innesco nella cresta di Punta Rolle. A protezione della strada statale e del piazzale di Malga Fosse è stata realizzata una barriera paramassi elastica di classe 2000. Da una simulazione numerica tale opera ha confermato la sua efficacia nei confronti della caduta del masso di progetto (volume di circa 2 m³). Questi fenomeni di caduta massi non interessano comunque l'edificio vero e proprio della Malga (p.ed. 762)*
- *Presenza di fenomeni valanghivi che in occasione di distacchi superiori ad 1 m possono interessare l'area del piazzale presso l'innesto con la strada statale. Questi fenomeni non interessano l'edificio vero e proprio della Malga (p.ed. 762)*
- *Tutta l'area di Malga Fosse, edificio compreso (p.ed. 762) è in posizione sottovento rispetto alle correnti dominanti provenienti da Nord dal Passo Rolle. Pertanto è da considerare un'area molto ventosa e, nel periodo invernale, **con accumuli di neve anche di 3-5 m addossati alle strutture murarie o a altre opere antropiche** .*

La relazione geologica preliminare è contenuta negli Allegati tecnici al presente DPP

3. Esigenze funzionali

Nel caso la proposta progettuale riguardasse **la destinazione funzionale individuata come preferibile dall'ente banditore**, vale a dire quella di un locale d'eccellenza - bar, ristorante, con possibilità anche di pernottamento-, le quantità minime di funzioni e destinazioni dell'edificio saranno le seguenti:

- bar, ristorante, cucina con dispensa e relativi servizi per il pubblico ed il personale
- 6 stanze con bagno (dimensioni minime: 13,5 m² per le stanze a due letti, 7,5 m² per le stanze singole, 3 m² per i bagni)
- alloggio del custode composto da due stanze, soggiorno- cucina e bagno di dimensioni minime 60 m².

La cucina, i depositi ed eventuali stanze per il personale di servizio, potranno essere localizzate anche in interrato, purché adeguatamente areate da intercapedini sufficientemente ampie.

Tutta la struttura fuori terra dovrà essere accessibile per portatori di handicap.

Spazi di parcheggio: Si evidenzia la necessità di localizzare minimo 6 e massimo 9 posti macchina localizzati in interrato. I posti macchina complessivi (interrati ed all'esterno) dovranno comunque rispettare quanto previsto dall'allegato 3 all'art. 59 della LP 1/2008, vale a dire minimo 6 m² per ogni posto letto turistico, aggiunti al doppio della superficie netta del ristorante e diminuita di 1 m² per ogni posto letto.

Per le proposte progettuali che prevedessero destinazioni funzionali diverse da quella individuata come preferibile dall'ente banditore, il concorrente dovrà adeguatamente giustificare la destinazione prescelta, sia sotto il profilo della sostenibilità economica dell'iniziativa, che di quello delle scelte funzionali e dei dimensionamenti adottati. Tali proposte pertanto **dovranno essere corredate dalla seguente ulteriore documentazione:**

- relazione economico-finanziaria che preveda quali siano i costi, comprensivi dei costi di costruzione, manutenzione e gestione nonché le entrate della struttura, tenendo conto che essa sarà progettata, costruita e gestita per 30 anni da un soggetto privato, vincitore di apposita gara. Tale relazione dovrà dimostrare la sostenibilità economico-finanziaria della funzione proposta per la struttura.
- modalità di dimensionamento della struttura, nonché dettagliata spiegazione delle funzioni proposte anche in relazione alla possibile domanda della specifica destinazione funzionale proposta.

In questo caso tale ulteriore documentazione potrà essere allegata alla relazione generale come secondo allegato, anche superando il numero massimo di pagine previsto.

Non verranno valutate le proposte di destinazioni funzionali diverse da quella indicata come preferibile dall'ente banditore che non contenessero questa ulteriore documentazione.

4. Elenco degli allegati al bando di Concorso

- **Allegato A** – Modello di dichiarazione
- **Allegato B** - Documento preliminare alla progettazione
- **Allegati Tecnici:**

- AT1** - Rilievo terreno 1:300, estratto mappa 1:1000, rilievo edificio p.ed. 762, 1:100, carta tecnica provinciale scale 1:2000, 1:10.000
- AT2** - Piano del Parco tav. 32 – Carta dei servizi, Norme di attuazione e allegati alle Norme di attuazione
- AT3** - Perizia geologica preliminare e carta di sintesi geologica tav. 35 Piano del parco
- AT4** - Documentazione fotografica e foto aeree