

COMUNE DI
SAN GIOVANNI DI FASSA – SÈN JAN

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE 2023

Prima adozione:
Conferenza di pianificazione
Seconda adozione:

VERIFICA SUI BENI
SOGGETTI A USO CIVICO

Progettista:

Ing. Marco SONTACCHI

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO
— ● —
dott. ing. MARCO SONTACCHI
ISCRIZIONE ALBO N° 1756

equipeFiemme

studio tecnico associato
Piazza Scopoli, 9 - 38033 CAVALESE (TN)
Tel.- Fax 0462/342988

In collaborazione con:
Ing. Francesca GHERARDI – Via A. Diaz, 8 – 38122 Trento – Tel. 3381337450

1. PREMESSA

La presente verifica è redatta ai sensi della L.P. 14 giugno 2005, n. 6 in materia di usi civici, della Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1600 di data 4 agosto 2006 evidenziante i documenti necessari per consentire di esprimere il parere previsto all'art. 18, comma 2 della citata L.P. 6/2005, e con la Circolare n. 10 del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio (prot. 11211/08-D.16 dd. 13/10/2008), relativa alle note esplicative ed agli adempimenti obbligatori in merito ai lavori della Conferenza dei Servizi.

La Variante 2023 del Piano Regolatore Generale del Comune di San Giovanni – Sen Jan deve essere dunque sottoposta a verifica per valutare l'opportunità delle scelte urbanistiche in relazione al territorio comunale ed ai relativi beni sottoposti ad uso civico e *“verificare l'insussistenza di soluzioni alternative alle opere previste che risultino meno onerose e penalizzanti per i beni di uso civico...”*

2. ELENCO DEI BENI SOGGETTI AD USO CIVICO

Le particelle gravate da uso civico interessate dalla variante 2023 sono le seguenti:

C.C. Vigo di Fassa:

- a) Pp.ff. 814 e 809/1 interessate dalla variante n° 64;
- b) P.Ed. 866 interessata dalla variante n° 110;
- c) P.f. 873 interessata dalla variante n° 138.

C.C. Pozza di Fassa:

- a) Pp.ff. 166/1, 166/4 e 259/12 interessate dalla variante n° 14;
- b) Pp.ff. 1679/2, 1867/1, 1867/11, 1922/2 e 2481/8 interessate dalla variante n° 42;
- c) P.f. 154/1 interessata dalla variante n° 49;
- d) P.f. 928/4 interessata dalla variante n° 60;
- e) P.f. 1567/1 interessata dalla variante n° 64;

f) Pp.ff. 391/1, 407/3 e 407/4 interessate dalle varianti n° 73A, 73B e 73C.

C.C. Pera di Fassa:

- a) P.f. 206 interessata dalla variante n° 52C;
- b) P.f. 1771 interessata dalla variante n° 70D;
- c) P.f. 1861/1 interessata dalla variante n° 70E;
- d) P.f. 1581/1 interessata dalla variante n° 74;
- e) P.f. 1592/1 interessata dalla variante n° 79A;
- f) P.f. 1591/1 interessata dalle varianti n° 79A e 79B;
- g) P.f. 1367/1 interessata dalla variante n° 79C;
- h) P.f. 1364 interessata dalla variante n° 79D;
- i) P.f. 1522 interessata dalle varianti n° 79E e 79F;

Di seguito si evidenziano per le singole particelle fondiarie soggette ad uso civico, la variante urbanistica di riferimento, la superficie interessata dalla modifica urbanistica e il coinvolgimento parziale o totale della superficie:

C.C. VIGO DI FASSA – ASUC VIGO:

N°VARIANTE	P.Ed. o P.f.	INTERESSE	SUP. totale	SUP. interessata
Variante n. 64	809/1	P.f. interessata parzialmente alla variante	61 m ²	(percorso pedonale)
Variante n. 64	814	P.f. interessata parzialmente alla variante	1.742 m ²	(percorso pedonale)
Variante n. 110	866	P.Ed. interessata parzialmente alla variante	148 m ²	44 m ²
Variante n. 138	873	P.f. interessata parzialmente alla variante	830 m ²	165 m ²

C.C. POZZA DI FASSA – ASUC POZZA:

N°VARIANTE	P.Ed. o P.f.	INTERESSE	SUP. totale	SUP. interessata
Variante n. 14	166/1	P.f. interessata completamente alla variante	4.384 m ²	4384 m ²
Variante n. 14	166/4	P.f. interessata completamente alla variante	615 m ²	615 m ²
Variante n. 14	259/12	P.f. interessata parzialmente alla variante	994 m ²	168 m ²
Variante n. 42	1679/2	P.f. interessata parzialmente alla variante	3.648.664 m ²	104 m ²
Variante n. 42	1867/1	P.f. interessata parzialmente alla variante	8.438 m ²	687 m ²
Variante n. 42	1867/11	P.f. interessata parzialmente alla variante	851 m ²	162 m ²
Variante n. 42	1922/2	P.f. interessata parzialmente alla variante	1.376 m ²	168 m ²
Variante n. 42	2481/8	P.f. interessata completamente alla variante	91 m ²	91 m ²
Variante n. 49	154/1	P.f. interessata parzialmente alla variante	319 m ²	316 m ²
Variante n. 60	928/4	P.f. interessata parzialmente alla variante	2.858 m ²	(percorso pedonale)
Variante n. 73A, 73B, 73C	391/1	P.f. interessata completamente alla variante	368 m ²	368 m ²
Variante n. 73C	407/3	P.f. interessata completamente alla variante	35 m ²	35 m ²
Variante n. 73B	407/4	P.f. interessata parzialmente alla variante	14 m ²	8 m ²

C.C. PERA – ASUC PERA:

N°VARIANTE	P.Ed. o P.f.	INTERESSE	SUP. totale	SUP. interessata
Variante n. 52C	206	P.f. interessata parzialmente alla variante	925 m ²	144 m ²
Variante n. 70D	1771	P.f. interessata completamente alla variante	905 m ²	190 m ²
Variante n. 70E	1861/1	P.f. interessata completamente alla variante	1.072.036 m ²	141 m ²
Variante n. 74	1581/1	P.f. interessata parzialmente alla variante	1.435 m ²	421 m ²
Variante n. 79A	1591/1	P.f. interessata completamente alla variante	1.416 m ²	11 m ²
Variante n. 79A	1592/1	P.f. interessata completamente alla variante	277 m ²	32 m ²
Variante n. 79B	1591/1	P.f. interessata completamente alla variante	1.416 m ²	126 m ²
Variante n. 79C	1367/1	P.f. interessata completamente alla variante	1.342 m ²	92 m ²
Variante n. 79D	1364	P.f. interessata completamente alla variante	150 m ²	38 m ²
Variante n. 79E e 79F	1522	P.f. interessata completamente alla variante	277 m ²	180 m ²

3. SINTESI DELLE VARIANTI AL PRG CHE INTERESSANO BENI SOGGETTI AD USO CIVICO

N. Var.	Destinazione PRG Vigente	Destinazione PRG Variante	DESCRIZIONE
14	Verde attrezzato e civile amministrativa	Verde attrezzato e civile amministrativa	Inserimento nelle NTA del comma 5 nell'art. 67.3 con possibilità di realizzare garage interrati.
42	Verde privato, bosco residenziale B1	Verde privato, bosco residenziale B1	Trattasi di errore materiale: l'area sciabile viene ripristinata come da Piano antecedente al vigente
49	Alberghiera	Residenziale B1	Trasformazione dell'area alberghiera dismessa in residenziale satura B1
52C	Verde privato	Viabilità locale	Modifica del tracciato di viabilità locale
60	Area residenziale mista	Percorso pedonale	Inserimento percorso pedonale esistente
64	Area agricola di rilevanza locale	Percorso pedonale	Inserimento percorso pedonale esistente
70D	Area agricola di pregio	Viabilità locale	Inserimento viabilità locale di collegamento
70E	Bosco	Viabilità locale	Inserimento viabilità locale di collegamento
73A, 73C	Area residenziale	Area a parcheggio	Inserimento parcheggio in base ad accordi urbanistici
73B	Viabilità locale	Area a parcheggio	Inserimento parcheggio in base ad accordi urbanistici
74	Verde privato	Area a parcheggio	Inserimento parcheggio di progetto in conformità allo stato reale dei luoghi.
79A	Area interna al centro storico	Parcheggio di progetto	Inserimento parcheggio di progetto in conformità allo stato reale dei luoghi.

79B	Area interna al centro storico	Parcheggio di progetto	Inserimento parcheggio di progetto in conformità allo stato reale dei luoghi.
79C	Area interna al centro storico	Parcheggio di progetto	Inserimento parcheggio di progetto in conformità allo stato reale dei luoghi.
79D	Area interna al centro storico	Parcheggio di progetto	Inserimento parcheggio di progetto in conformità allo stato reale dei luoghi.
79E	Area interna al centro storico	Parcheggio di progetto	Inserimento parcheggio di progetto in conformità allo stato reale dei luoghi.
79F	Area interna al centro storico	Parcheggio di progetto	Inserimento parcheggio di progetto in conformità allo stato reale dei luoghi.
110	Edificio centro storico in sostituzione edilizia	Edificio centro storico in ristrutturazione	Sostituzione del grado di protezione abrogato con nuovo grado R3.
138	Verde privato	Parcheggio di progetto	Inserimento parcheggio di progetto in conformità allo stato reale dei luoghi.

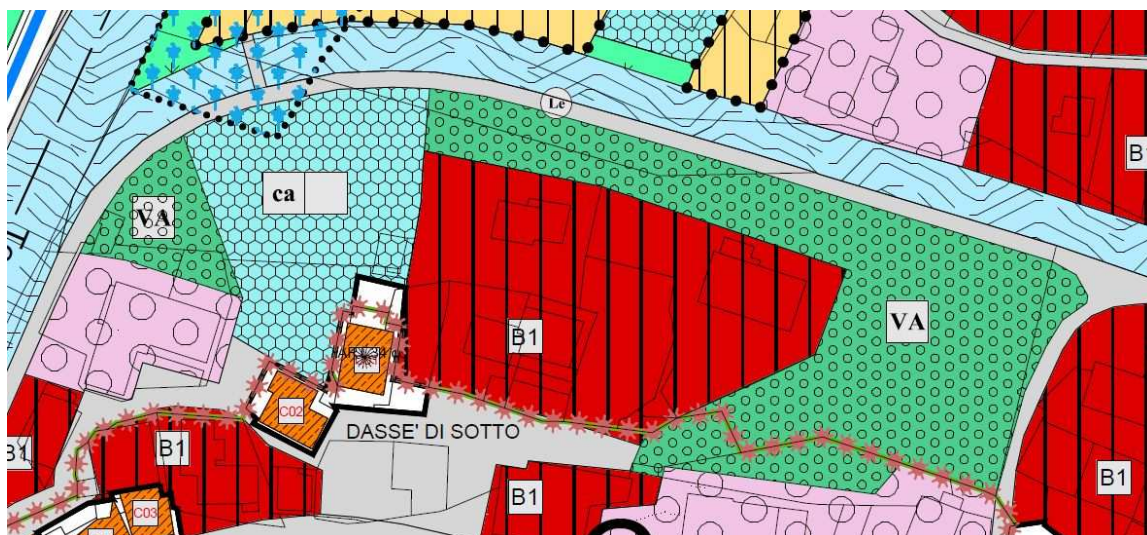
L'elaborazione della variante al PRG del Comune di San Giovanni – Sen Jan prevede di mutare la destinazione in atto dei beni gravati di uso civico. Pertanto nel proseguo si analizza e si verifica, ai sensi di quanto previsto dalla Legge Provinciale sugli usi civici, l'insussistenza di soluzioni alternative all'opera prevista.

VARIANTE N. 14

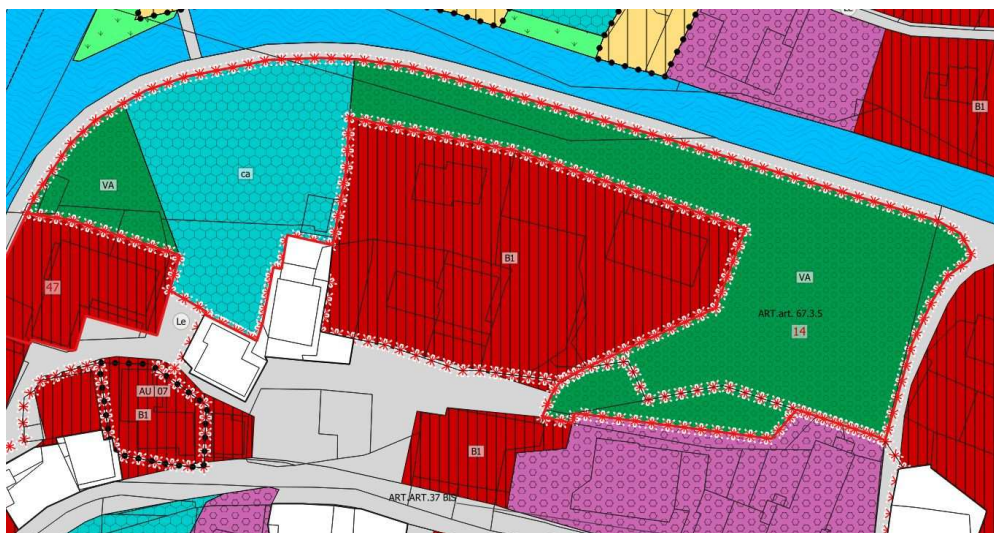
L'Amministrazione comunale ha previsto di inserire in tale area la possibilità di realizzare locali interrati ad uso garage per soddisfare le esigenze sia di alcune attività alberghiere sia per poter soddisfare esigenze sempre più necessarie ed indispensabili legate alle stagioni turistiche in cui il traffico veicolare e quindi la necessità di parcheggio è in costante aumento. Si ritiene che tale modifica non sia penalizzante rispetto alla destinazione attuale (che resta invariata) e soprattutto all'uso che già si svolge sull'area interessata e tale da non dover verificare l'insussistenza di soluzioni alternative all'opera

RAFFRONTO TRA PRG VIGENTE E PRG VARIANTE 2023

PRG VIGENTE



VARIANTE PRG



VARIANTE N. 42

Trattasi di correzione di errore materiale che nella precedente variante andava a restringere l'area sciabile senza motivazione; tale errore viene corretto ripristinando il perimetro originario. Si ritiene che tale modifica non sia penalizzante rispetto alla destinazione attuale (che resta invariata) e soprattutto all'uso che già si svolge sull'area interessata e tale da non dover verificare l'insussistenza di soluzioni alternative all'opera.

RAFFRONTO TRA PRG VIGENTE E PRG VARIANTE 2023

PRG VIGENTE



VARIANTE PRG



VARIANTE N. 49

Riguarda il cambio di destinazione d'uso di attività alberghiera in residenziale al fine di poter recuperare l'immobile esistente; la variante coinvolge la p.f. 154/1 che costituisce una minima parte del lotto alberghiero. Si ritiene che tale modifica non sia penalizzante rispetto alla destinazione attuale e soprattutto all'uso che già si svolge sull'area interessata e tale da non dover verificare l'insussistenza di soluzioni alternative all'opera.

RAFFRONTO TRA PRG VIGENTE E PRG VARIANTE 2023

PRG VIGENTE



VARIANTE PRG

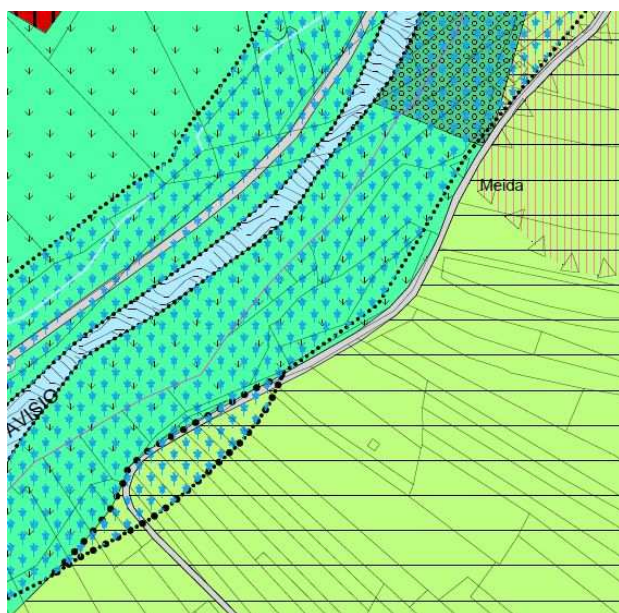


VARIANTE N. 52C

Consiste nell'inserire la viabilità locale, che di fatto esiste già ed è costituita da una strada agricola, restituendo il tracciato vigente all'area agricola (variante 53). Si ritiene che tale modifica non sia penalizzante rispetto alla destinazione attuale e soprattutto all'uso che già si svolge sull'area interessata e tale da non dover verificare l'insussistenza di soluzioni alternative all'opera.

RAFFRONTO TRA PRG VIGENTE E PRG VARIANTE 2023

PRG VIGENTE



VARIANTE PRG

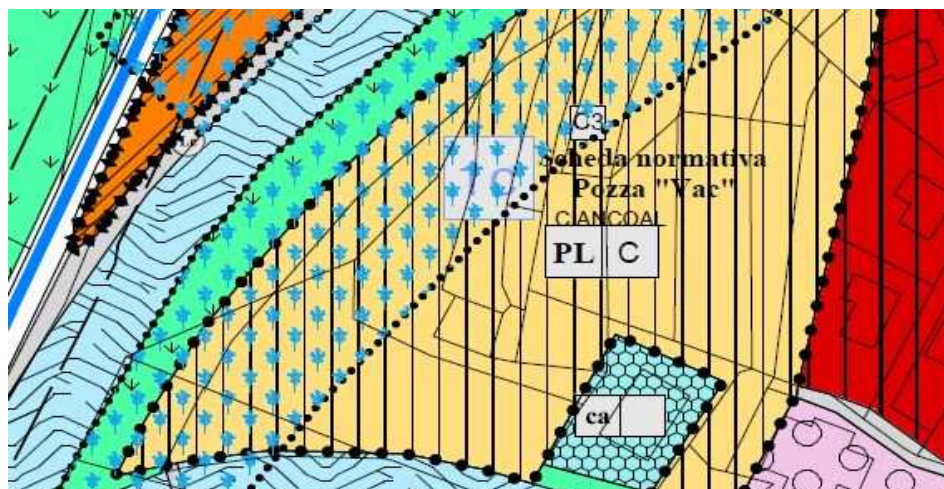


VARIANTE N. 60

Consiste nell'inserire il percorso pedonale esistente che attraversa il torrente Avisio sul Pont de Pierino e si collega con la strada de Larsech. Si ritiene che tale modifica non sia penalizzante rispetto alla destinazione attuale e soprattutto all'uso che già si svolge sull'area interessata e tale da non dover verificare l'insussistenza di soluzioni alternative all'opera.

RAFFRONTO TRA PRG VIGENTE E PRG VARIANTE 2023

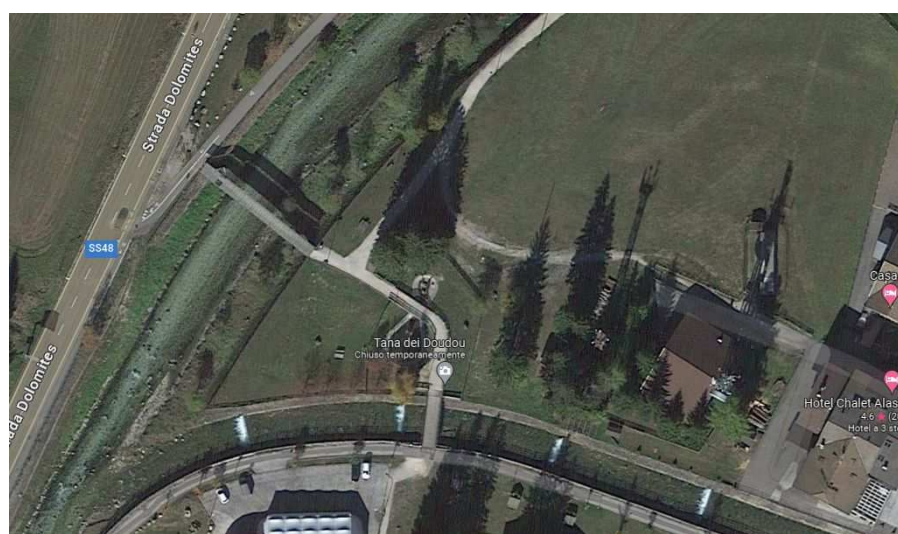
PRG VIGENTE



VARIANTE PRG



ORTOFOTO DEI LUOGHI REALI

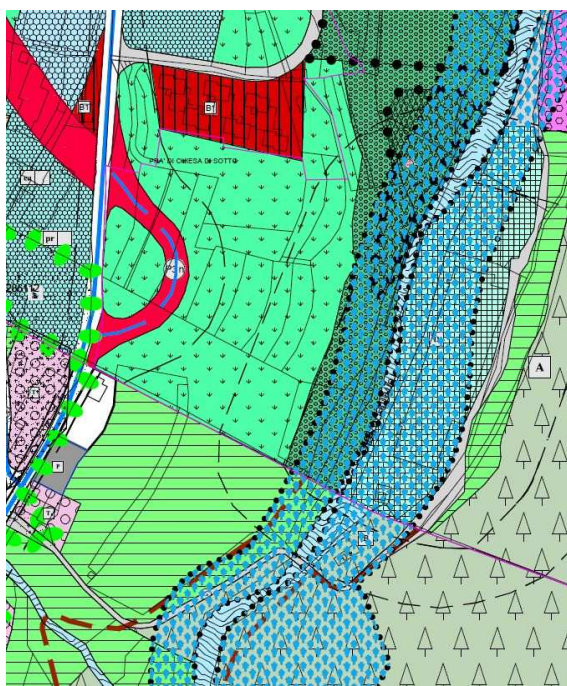


VARIANTE N. 64

Anche in questo caso consiste nell'inserire i percorsi pedonali esistenti in cartografia adeguando il piano allo stato reale dei luoghi. Si ritiene che tale modifica non sia penalizzante rispetto alla destinazione attuale e soprattutto all'uso che già si svolge sull'area interessata e tale da non dover verificare l'insussistenza di soluzioni alternative all'opera.

RAFFRONTO TRA PRG VIGENTE E PRG VARIANTE 2023

PRG VIGENTE



VARIANTE PRG

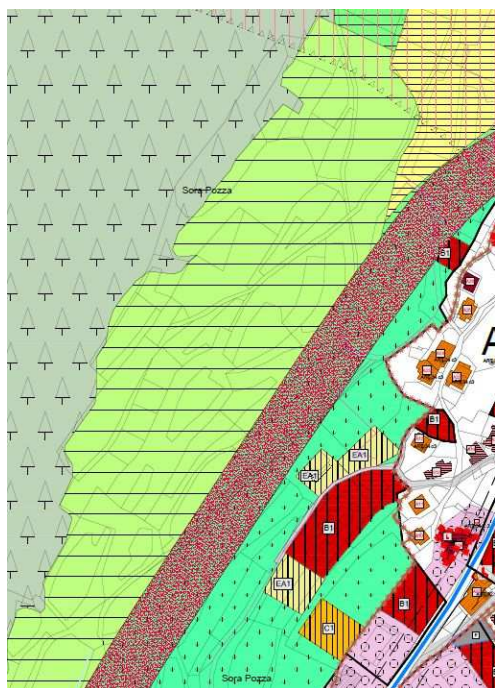


VARIANTI N. 70D e 70E

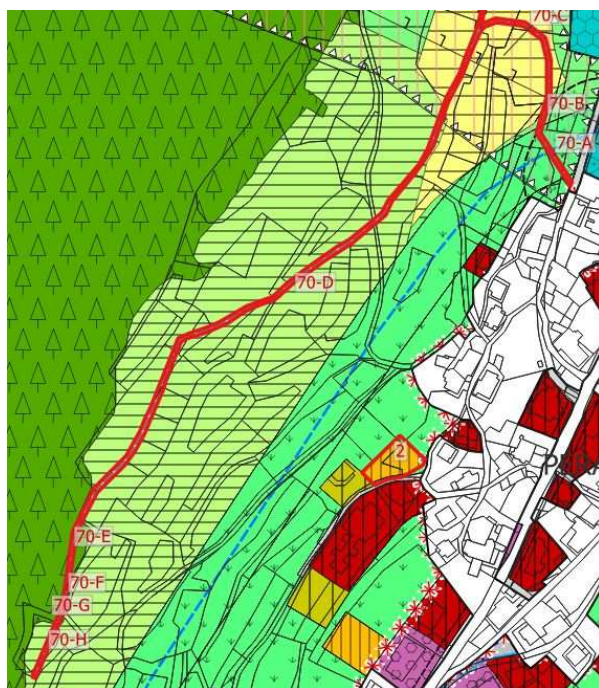
L'Amministrazione richiede l'inserimento della nuova viabilità in progetto; nella fattispecie la modifica realizza l'accesso alla strada forestale "Troi de ladins" a Pera. Trattandosi di collegamento forestale e non certo di una viabilità importante, si ritiene che tale modifica non sia penalizzante rispetto alla destinazione attuale e soprattutto all'uso che già si svolge sull'area interessata e tale da non dover verificare l'insussistenza di soluzioni alternative all'opera.

RAFFRONTO TRA PRG VIGENTE E PRG VARIANTE 2023

PRG VIGENTE

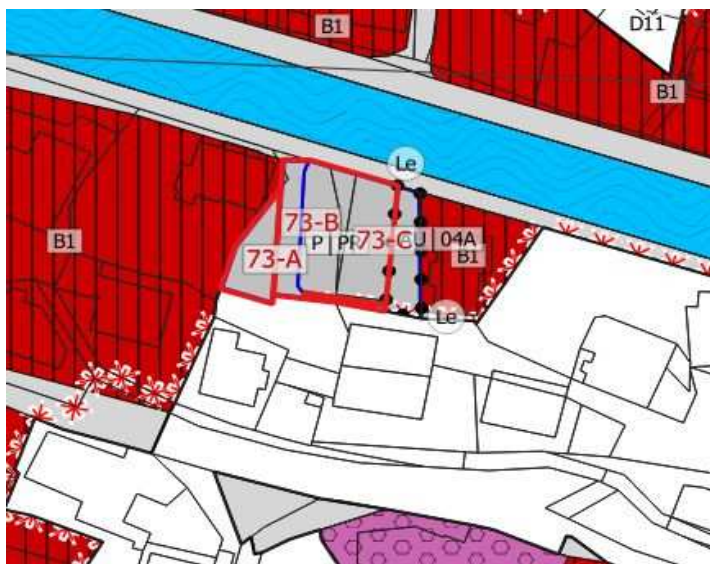


VARIANTE PRG



VARIANTI N. 73A, 73B e 73C

Le varianti recepiscono l'approvazione di un accordo urbanistico pubblico – privato vigente ma mai introdotto in cartografia. Trattandosi di un semplice aggiornamento, si ritiene che tale modifica non sia penalizzante rispetto alla destinazione attuale e soprattutto all'uso che già si svolge sull'area interessata e tale da non dover verificare l'insussistenza di soluzioni alternative all'opera.

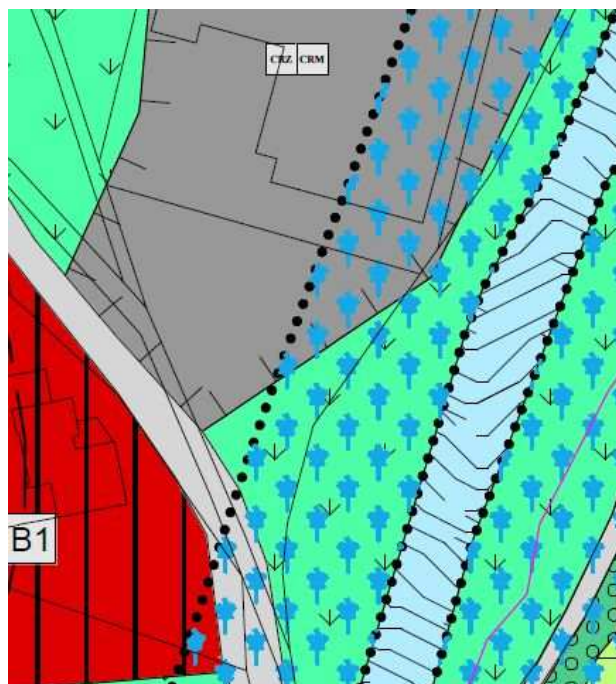


VARIANTE N. 74

Anche in questo caso si tratta di adeguare il piano allo stato reale dei luoghi, inserendo una ridotta area a parcheggio in prossimità del CRM a Pera. Si ritiene che tale modifica non sia penalizzante rispetto alla destinazione attuale e soprattutto all'uso che già si svolge sull'area interessata e tale da non dover verificare l'insussistenza di soluzioni alternative all'opera.

RAFFRONTO TRA PRG VIGENTE E PRG VARIANTE 2023

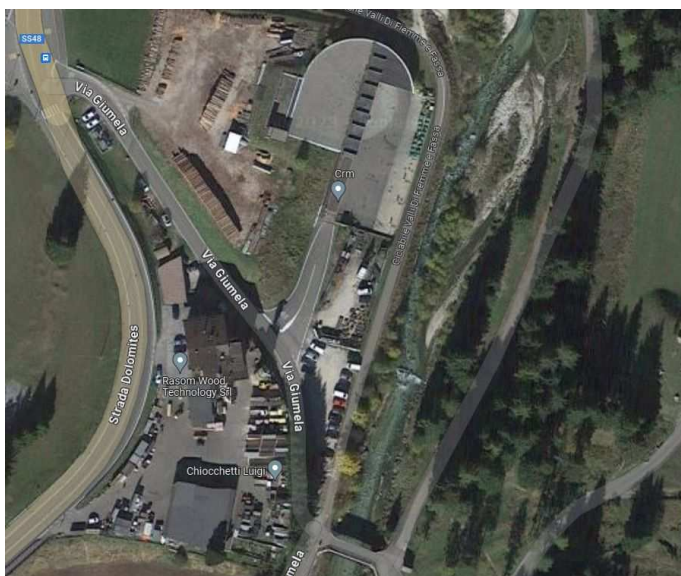
PRG VIGENTE



VARIANTE PRG



ORTOFOTO DEI LUOGHI REALI

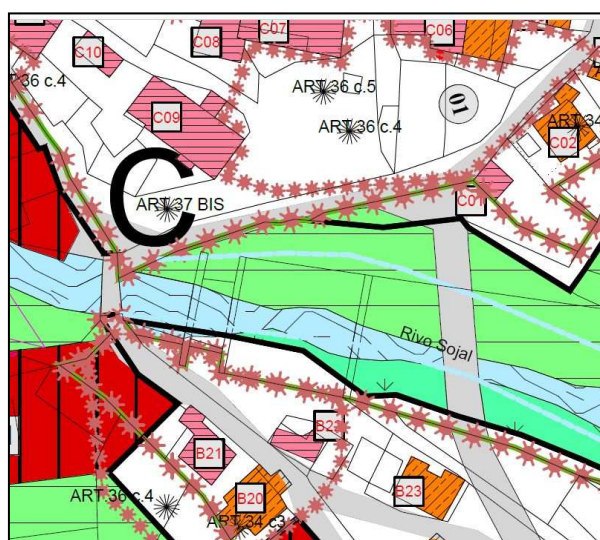


VARIANTI N. 79A, 79B, 79C, 79D, 79E, 79F

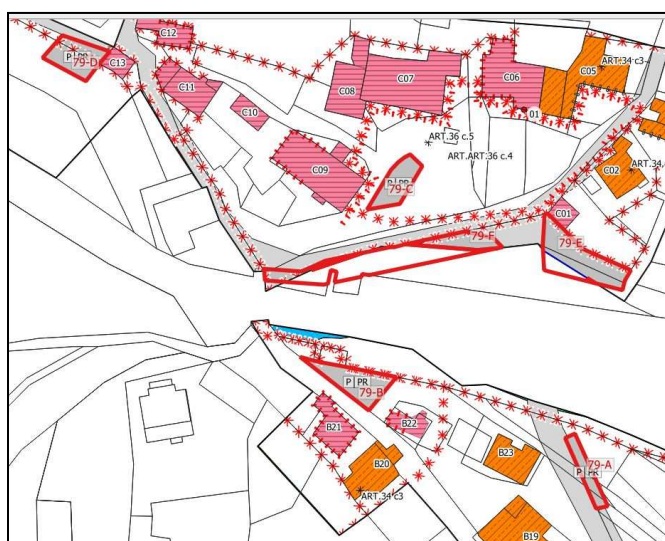
Su richiesta dell'ASUC stessa, vengono introdotte le zone a parcheggio richieste ubicate nel centro storico di Pera. Si ritiene che tale modifica non sia penalizzante rispetto alla destinazione attuale e soprattutto all'uso che già si svolge sull'area interessata e tale da non dover verificare l'insussistenza di soluzioni alternative all'opera.

RAFFRONTO TRA PRG VIGENTE E PRG VARIANTE 2023

PRG VIGENTE



VARIANTE PRG



ORTOFOTO DEI LUOGHI REALI



VARIANTE N. 110

Trattasi di un edificio soggetto ad uso civico a Tamion, ubicato in centro storico. Il grado di protezione riportato sulla cartografia dell'ex comune di Vigo di Fassa indicava "sostituzione edilizia" e poiché tale intervento non è più contemplato dalla normativa urbanistica, la variante scheda l'edificio in ristrutturazione edilizia R3. Si ritiene che tale modifica non sia penalizzante rispetto alla destinazione attuale e soprattutto all'uso che già si svolge sull'area interessata e tale da non dover verificare l'insussistenza di soluzioni alternative all'opera.

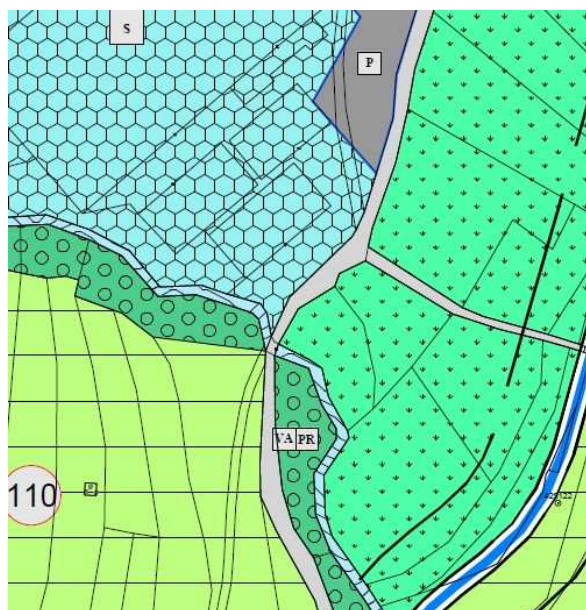
VARIANTE PRG



VARIANTE N. 138

L'Amministrazione richiede l'inserimento del parcheggio di progetto in prossimità del campo sportivo a Vigo di Fassa; a tutti gli effetti, come si evince anche dall'immagine dello stato reale dei luoghi, il parcheggio esiste già ed il piano si regolarizza con lo stato reale dei luoghi. Si ritiene che tale modifica non sia penalizzante rispetto alla destinazione attuale e soprattutto all'uso che già si svolge sull'area interessata e tale da non dover verificare l'insussistenza di soluzioni alternative all'opera.

PRG VIGENTE



VARIANTE PRG



ORTOFOTO DEI LUOGHI REALI



Cavalese, luglio 2023

Il tecnico:

Ing. Marco **SONTACCHI**

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO
— ● —
dott. Ing. MARCO SONTACCHI
ISCRIZIONE ALBO N° 1756