

COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA – SÈN JAN

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 2023

Prima adozione:
Conferenza di pianificazione
Seconda adozione:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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

Il Piano Regolatore Generale **vigente** del Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan è stato approvato con delibera G.P. n. 529 del 30.04.2020, tuttavia numerose varianti minori e accordi urbanistici successivi sono stati adottati senza però essere inseriti nel documento principale (cartografia e norme di attuazione); successivi alla variante principale sono stati autorizzati pertanto i seguenti:

- Accordo urbanistico 04 Gross - Florian – variante 2837 (delibera G.P. n. 522 del 24.03.2023);
- Accordo urbanistico 08 Zacchia - Pedrotti – variante 2840 (delibera G.P. n. 2364 del 16.12.2022);
- Accordo urbanistico 11 Carpano Speck Srl – variante 2947 (delibera G.P. n. 2069 del 18.11.2022);
- Accordo urbanistico 07 Carpano – variante 2842 (delibera G.P. n. 1715 del 23.09.2022);
- Rettifica errori materiali “Spazi Aperti” (delibera G.P. n. 33 del 03.06.2021);
- Rettifica errore materiale – Hotel Olympic (delibera G.P. n. 23 del 19.05.2021);
- Variante al PRG “Spazi Aperti” (delibera G.P. n. 41 del 08.10.2020).

Il piano vigente riporta pertanto una cartografia **non aggiornata** con quanto riportato sopra e le stesse norme di attuazione, armonizzate fra i Comuni di Vigo di Fassa e Pozza di Fassa nel 2020, presentano incongruenze e riferimenti spesso errati oppure non riportano in modo omogeneo ed esaustivo le variazioni dettate dai provvedimenti successivi alla loro approvazione ma antecedenti alla stesura delle norme stesse.

Per costruire una base di partenza si è fatto riferimento a tutto il materiale fornito dall'ufficio tecnico ed in collaborazione con quest'ultimo è stato verificato l'inserimento di ogni riferimento approvato nel tempo, comprensivo quanto vigente

sui regolamenti comunali degli ex comuni di Vigo e Pozza di Fassa (come ad esempio nei riferimenti alla tipologia dei manufatti accessori).

Detta variante viene redatta con il nuovo strumento PRGDIG pertanto utilizza il sistema GIS per la rappresentazione cartografica ed il relativo nuovo portale per la sua trasmissione. Il file template base sui cui redigere la cartografia è stato fornito dal Servizio di competenza della Provincia di Trento ed è stato aggiornato dal sottoscritto inserendo le modifiche avvenute nel tempo con gli accordi urbanistici e le varianti minori sopra citate.

2. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE

Ai sensi dell'art. 39 della L.P. 4 agosto 2015, n.15, la presente variante è da considerarsi ordinaria ed ha come obiettivi quelli dettati dalla delibera di giunta comunale tenutasi in data 15.05.2021; fra gli obiettivi principali l'accoglimento delle istanze dei privati per la realizzazione della prima casa escludendo la possibilità di realizzare edifici monofamiliari, la schedatura ex novo di tutti gli edifici che ricadono nel centro storico di Vigo di Fassa e frazioni (allo stato attuale esiste solamente la cartografia dell'ex Comune di Vigo di Fassa che riporta i gradi di vincolo degli edifici, ma nessuna analisi storica e nessuna scheda), il declassamento motivato da esigenze specifiche del grado di vincolo di edifici del tessuto storico degli ex comuni di Vigo e Pozza di Fassa, la correzione di errori materiali sia cartografici sia a livello normativo e la variazione delle norme di attuazione lì dove riscontrate imprecise o di difficile lettura, nonché l'introduzione di nuove opportunità dettate da esigenze sempre più importanti che si evidenziano durante l'analisi delle pratiche in commissione edilizia (di cui il sottoscritto tecnico estensore della presente variante ne è membro), l'introduzione dei percorsi pedonali esistenti e di progetto, nonché i parcheggi e le strade esistenti, oltre alle richieste promosse dall'Amministrazione con determina n. 12 del 28.12.2021 volte a soddisfare esigenze generali (come ad esempio di prevedere manufatti accessori nelle zone "A" degli insediamenti storici, la previsione di poter ammettere sistemi fondazionali in alcuni casi per gli edifici del patrimonio edilizio montano, la revisione delle normative per i casi di

ristrutturazione edilizia permettendo tipologie di abbaini alternative al fine di rendere più vivibili i sottotetti esistenti nonché la possibilità di ammettere in alcune aree specifiche la realizzazione di strutture atte ad ospitare animali domestici). Non è oggetto della presente variante invece, il PRUA dei nuclei insediativi d'alta quota del Catinaccio di cui all'art. 75.2 delle NTA (nuovo art. 78.2 delle NTA adottate), per i quali restano in vigore schede, cartografia e indicazioni vigenti riportate in allegati distinti. Nel periodo aperto al deposito delle istanze da parte dei cittadini sono state raccolte 237 domande oltre alle indicazioni fornite dall'Amministrazione di cui si è precedentemente parlato. La possibilità di introdurre nuove aree edificatorie solamente per la realizzazione di prima casa, escludendo le ville monofamiliari, ha necessariamente comportato uno studio approfondito sull'andamento demografico dell'intero Comune di Sen Jan, costituito dalla fusione degli ex Comuni di Vigo e Pozza di Fassa, al fine di verificare l'effettiva esigenza di espansione delle aree edificabili in un contesto turistico come quello della Val di Fassa. È stato redatto a tal proposito apposito documento allegato alla presente variante denominato "Dimensionamento residenziale" a cui si rimanda per le valutazioni opportune.

A livello cartografico inoltre, sono state corrette le fasce di rispetto delle strade principali su segnalazione dell'ufficio tecnico comunale, litandole a 5 m dal ciglio strada reale nelle zone edificabili ed edificate. Tale correzione non viene evidenziata da apposita variante numerata in quanto costituisce una correzione di errore materiale che comunque non comporta alcun cambio di destinazione di zona ma recepisce le indicazioni guida del Servizio competente in materia.

3. VARIANTI DI PIANO

In base a quanto descritto in precedenza, si è reso opportuno predisporre un'apposita cartografia che individui l'esatta posizione nel territorio comunale di ogni singola variazione di destinazione d'uso del suolo apportata; sono state inserite 145 varianti (197 incluse le sottovarianti) di cui si riporta in seguito una tabella riassuntiva con indicato il cambio di destinazione d'uso del suolo.

Le varianti sono conformi sia con il dimensionamento residenziale sia con gli obiettivi di piano elencati in precedenza ed approvati dall'Amministrazione Comunale; alcune di esse riguardano le richieste dei privati accolte per la realizzazione di prima casa o cambio di grado di vincolo per alcuni edifici in centro storico (si fa presente che vari edifici del centro storico di Vigo di Fassa erano classificati con grado di "R4 - sostituzione edilizia" e sono stati ora schedati con grado di protezione "R3 – ristrutturazione", segnalando il cambiamento con apposita variante numerata). Altre varianti riguardano sempre l'accoglimento di richieste di privati inerenti regolarizzazioni cartografiche e/o catastali, mentre altre ancora riguardano regolarizzazioni di parcheggi, strade e percorsi pedonali richieste dall'Amministrazione per una miglior gestione del proprio territorio.

Una descrizione ***più approfondita per ogni singola variante è riportata nel documento di verifica di assoggettabilità a rendicontazione urbanistica***, tuttavia nell'elenco riportato in seguito si possono distinguere coi seguenti colori le varie tipologie di varianti introdotte:



Varianti per richiesta privati (prima casa, regolarizzazioni catastali o allo stato reale dei luoghi, cambio coltura, aree alberghiere dismesse).



Varianti per richiesta Amministrazione (introduzione percorsi pedonali, viabilità e parcheggi, regolarizzazioni catastali o allo stato reale dei luoghi, adeguamenti normativi).



Varianti per richiesta privati relative alle schede dei centri storici o PEM (quest'ultime dal numero 119 al 128 e la numero 145).

N°	Area Vigente	Area VARIANTE
1	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	Z602 AREA CON SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO
2	C102 AREA PER EDILIZIA ABITATIVA PUBBLICA - CONVENZIONATA	C101 AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE
3	Z602 AREA CON SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO	Z602 AREA CON SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO
4	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
5	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
6A	E104 AREA AGRICOLA DI PREGIO	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
6B	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
6C	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	E104 AREA AGRICOLA DI PREGIO
6D	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	E104 AREA AGRICOLA DI PREGIO
7A	C105 AREA MISTA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
7B	C105 AREA MISTA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	D201 AREA PER ESERCIZI ALBERGHIERI
7C	C105 AREA MISTA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	H101 VERDE PRIVATO
7D	C105 AREA MISTA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	F201 AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE - Civile amminist.
7E	F201 AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE - Civile amministrativa	C105 AREA MISTA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
8	E103 AREA AGRICOLA	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
9	H101 VERDE PRIVATO	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
10	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
11A	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
11B	E103 AREA AGRICOLA	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
12A	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
12B	H101 VERDE PRIVATO	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
13A	H101 VERDE PRIVATO	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
13B	D201 AREA PER ESERCIZI ALBERGHIERI	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
14	F300 AREA A VERDE PUBBLICO	Z602 AREA CON SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO
15	H101 VERDE PRIVATO	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
16A	F200 AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
16B	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	Z602 AREA CON SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO
17	H101 VERDE PRIVATO	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
18	H101 VERDE PRIVATO	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
19A	D201 AREA PER ESERCIZI ALBERGHIERI	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
19B	H101 VERDE PRIVATO	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
19C	F300 AREA A VERDE PUBBLICO	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
20	F300 AREA A VERDE PUBBLICO	C101 AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE
21	D201 AREA PER ESERCIZI ALBERGHIERI	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
22A	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
22B	E104 AREA AGRICOLA DI PREGIO	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
23	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	E104 AREA AGRICOLA DI PREGIO
24	D201 AREA PER ESERCIZI ALBERGHIERI	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
25	G103 FASCIA DI RISPETTO STRADALE/FERROVIARIA	F201 AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE - Civile amm.
26	G103 FASCIA DI RISPETTO STRADALE/FERROVIARIA	F201 AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE - Civile amm.
27	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	Z602 AREA CON SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO
28	F601 VIABILITA' LOCALE	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE
29	H101 VERDE PRIVATO	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
30	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	D208 AREA SCIABILE
31A	D201 AREA PER ESERCIZI ALBERGHIERI	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
31B	D201 AREA PER ESERCIZI ALBERGHIERI	F601 VIABILITA' LOCALE
32A	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
32B	C101 AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
33	E106 AREA A BOSCO	E104 AREA AGRICOLA DI PREGIO
34	H101 VERDE PRIVATO	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA

N°	Area Vigente	Area VARIANTE
35	F300 AREA A VERDE PUBBLICO	F601 VIABILITA' LOCALE
36	F601 VIABILITA' LOCALE	F300 AREA A VERDE PUBBLICO
37A	F601 VIABILITA' LOCALE	F300 AREA A VERDE PUBBLICO
37B	F300 AREA A VERDE PUBBLICO	F601 VIABILITA' LOCALE
38	F601 VIABILITA' LOCALE	F300 AREA A VERDE PUBBLICO
39A	F300 AREA A VERDE PUBBLICO	F601 VIABILITA' LOCALE
39B	F300 AREA A VERDE PUBBLICO	H101 VERDE PRIVATO
40A	F300 AREA A VERDE PUBBLICO	F601 VIABILITA' LOCALE
40B	H101 VERDE PRIVATO	F300 AREA A VERDE PUBBLICO
41	F300 AREA A VERDE PUBBLICO	Z512 PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano attuativo di riq. Urb.
42	H101 VERDE PRIVATO	D208 AREA SCIABILE
43A	F601 VIABILITA' LOCALE	F305 AREA A PARCHEGGIO
43B	F601 VIABILITA' LOCALE	B103 AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
44	H101 VERDE PRIVATO	F201 AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE - Civile amm.
45	F201 AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE - Civile amministrativa	H101 VERDE PRIVATO
46	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	C101 AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE
47	D201 AREA PER ESERCIZI ALBERGHIERI	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
48	D201 AREA PER ESERCIZI ALBERGHIERI	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
49	D201 AREA PER ESERCIZI ALBERGHIERI	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
50	D201 AREA PER ESERCIZI ALBERGHIERI	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
51	H101 VERDE PRIVATO	F305 AREA A PARCHEGGIO
52A	H101 VERDE PRIVATO	F601 VIABILITA' LOCALE
52B	F300 AREA A VERDE PUBBLICO	F601 VIABILITA' LOCALE
52C	H101 VERDE PRIVATO	F601 VIABILITA' LOCALE
53	F601 VIABILITA' LOCALE	E104 AREA AGRICOLA DI PREGIO
54	Z504 PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano di lottizzazione	F201 AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE - Civile amm.
55	Z504 PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano di lottizzazione	F434 AREA STAZIONE AUTOBUS
56	E106 AREA A BOSCO	Z512 PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO - piano attuativo di riq. urbana
57	C101 AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE	F447 PISTA CICLABILE - PERCORSO PEDONALE
58	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	F447 PISTA CICLABILE - PERCORSO PEDONALE
59	C101 AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE	F447 PISTA CICLABILE - PERCORSO PEDONALE
60	C105 AREA MISTA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	F447 PISTA CICLABILE - PERCORSO PEDONALE
61	F305 AREA A PARCHEGGIO	F447 PISTA CICLABILE - PERCORSO PEDONALE
62	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	F447 PISTA CICLABILE - PERCORSO PEDONALE
63	E104 AREA AGRICOLA DI PREGIO	F447 PISTA CICLABILE - PERCORSO PEDONALE
64	F300 AREA A VERDE PUBBLICO	F447 PISTA CICLABILE - PERCORSO PEDONALE
65	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	F601 VIABILITA' LOCALE
66A	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	F601 VIABILITA' LOCALE
66B	E104 AREA AGRICOLA DI PREGIO	F601 VIABILITA' LOCALE
67	F601 VIABILITA' LOCALE	F439 SPAZI A SERVIZIO DELLA MOBILITA'
68	F601 VIABILITA' LOCALE	H101 VERDE PRIVATO
69	H101 VERDE PRIVATO	F601 VIABILITA' LOCALE
70A	H101 VERDE PRIVATO	F601 VIABILITA' LOCALE
70B	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	F601 VIABILITA' LOCALE
70C	E103 AREA AGRICOLA	X603 LOCALE DI PROGETTO
70D	E104 AREA AGRICOLA DI PREGIO	X603 LOCALE DI PROGETTO
70E	E106 AREA A BOSCO	X603 LOCALE DI PROGETTO
70F	E104 AREA AGRICOLA DI PREGIO	X603 LOCALE DI PROGETTO
70G	E106 AREA A BOSCO	X603 LOCALE DI PROGETTO
70H	E104 AREA AGRICOLA DI PREGIO	X603 LOCALE DI PROGETTO

N°	Area Vigente	Area VARIANTE
71	E103 AREA AGRICOLA	F447 PISTA CICLABILE - PERCORSO PEDONALE
72A	F300 AREA A VERDE PUBBLICO	X803 LOCALE DI PROGETTO
72B	H101 VERDE PRIVATO	X803 LOCALE DI PROGETTO
72C	C101 AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE	X803 LOCALE DI PROGETTO
72D	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	X803 LOCALE DI PROGETTO
73A	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	F305 AREA A PARCHEGGIO
73B	F601 VIABILITA' LOCALE	F305 AREA A PARCHEGGIO
73C	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA	F305 AREA A PARCHEGGIO
74	H101 VERDE PRIVATO	F305 AREA A PARCHEGGIO
75	E103 AREA AGRICOLA	F305 AREA A PARCHEGGIO
76A	E104 AREA AGRICOLA DI PREGIO	F201 AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE - Civile amm.
76B	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	F201 AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE - Civile amm.
76C	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	F200 AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE
76D	E104 AREA AGRICOLA DI PREGIO	F200 AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE
76E	E104 AREA AGRICOLA DI PREGIO	F201 AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE - Civile amm.
76F	E104 AREA AGRICOLA DI PREGIO	F201 AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE - Civile amm.
77	F201 AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE - Civile amministrativa	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
78A	H101 VERDE PRIVATO	F447 PISTA CICLABILE - PERCORSO PEDONALE
78B	H101 VERDE PRIVATO	H101 VERDE PRIVATO
79A	A101 INSEDIAMENTO STORICO	F305 AREA A PARCHEGGIO
79B	A101 INSEDIAMENTO STORICO	F305 AREA A PARCHEGGIO
79C	A101 INSEDIAMENTO STORICO	F305 AREA A PARCHEGGIO
79D	A101 INSEDIAMENTO STORICO	F305 AREA A PARCHEGGIO
79E	A101 INSEDIAMENTO STORICO	F305 AREA A PARCHEGGIO
79F	A101 INSEDIAMENTO STORICO	F305 AREA A PARCHEGGIO
79G	A101 INSEDIAMENTO STORICO	F305 AREA A PARCHEGGIO
79H	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	F305 AREA A PARCHEGGIO
79I	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	F305 AREA A PARCHEGGIO
80	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
81	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
82	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
83	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
84	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
85	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
86	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
87	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
88	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
89	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
90	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
91	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
92	A206 RESIDUALE - CATEGORIE DI INTERVENTO - sostituzione edilizia	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
93	A206 RESIDUALE - CATEGORIE DI INTERVENTO - sostituzione edilizia	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
94	A206 RESIDUALE - CATEGORIE DI INTERVENTO - sostituzione edilizia	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
95	A206 RESIDUALE - CATEGORIE DI INTERVENTO - sostituzione edilizia	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
96	A206 RESIDUALE - CATEGORIE DI INTERVENTO - sostituzione edilizia	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
97	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
98	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
99	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
100	A206 RESIDUALE - CATEGORIE DI INTERVENTO - sostituzione edilizia	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
101	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO

N°	Area Vigente	Area VARIANTE
102	A206 RESIDUALE - CATEGORIE DI INTERVENTO - sostituzione edilizia	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
103	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
104	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
105	A206 RESIDUALE - CATEGORIE DI INTERVENTO - sostituzione edilizia	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
106	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
107	A206 RESIDUALE - CATEGORIE DI INTERVENTO - sostituzione edilizia	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
108	A206 RESIDUALE - CATEGORIE DI INTERVENTO - sostituzione edilizia	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
109	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
110	A206 RESIDUALE - CATEGORIE DI INTERVENTO - sostituzione edilizia	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
111	A206 RESIDUALE - CATEGORIE DI INTERVENTO - sostituzione edilizia	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
112	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
113	A206 RESIDUALE - CATEGORIE DI INTERVENTO - sostituzione edilizia	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
114	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
115	A101 INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
116	A101 INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
117	A101 INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
118	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
119	A301 PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO	A301 PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO
120	A301 PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO	A301 PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO
121	A301 PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO	A301 PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO
122	A301 PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO	A301 PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO
123	A301 PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO	A301 PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO
124	A301 PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO	A301 PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO
125	A301 PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO	A301 PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO
126	A301 PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO	A301 PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO
127	A301 PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO	A301 PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO
128	A301 PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO	A301 PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO
129	E107 AREA A PASCOLO	A301 PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO
130	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
131	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
132	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
133	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
134	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
135	F305 AREA A PARCHEGGIO	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE
136	H101 VERDE PRIVATO	F100 AREA PER ATTREZZATURE DI LIVELLO SOVRALocale
137A	H101 VERDE PRIVATO	D216 AREA PER RICETTIVITA' TURISTICA ALL'APERTO
137B	D201 AREA PER ESERCIZI ALBERGHIERI	H101 VERDE PRIVATO
138	H101 VERDE PRIVATO	F305 AREA A PARCHEGGIO
139	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
140	A102 INSEDIAMENTO STORICO ISOLATO	A102 INSEDIAMENTO STORICO ISOLATO
141	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
142A	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
142B	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
143	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO	A200 CATEGORIE DI INTERVENTO - INSEDIAMENTO STORICO
144A	E103 AREA AGRICOLA	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
144B	E109 ALTRA AREA AGRICOLA PREGIATA DI RILEVANZA LOCALE	B101 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE - SATURA
145	A301 PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO	A301 PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO

4. ADEGUAMENTO NORMATIVO

Come descritto in precedenza, l'impianto delle Norme di Attuazione in vigore è stato armonizzato dalle precedenti normative degli ex Comuni di Vigo e Pozza di Fassa, riportando tuttavia alcune incongruenze e/o articoli di difficile lettura ed interpretazione.

In collaborazione con l'Ufficio Tecnico Comunale e con l'attuale commissione edilizia, di cui il sottoscritto tecnico estensore ne è membro, si è provveduto ad apportare varie modifiche al fine di rendere il documento normativo più aggiornato e conforme alle esigenze reali espresse dai censiti nel corso di questi anni. In linea generale sono stati aggiornati i riferimenti normativi facendo riferimento alla Carta di Sintesi della Pericolosità, eliminando i riferimenti al PGUAP, ed eliminando i riferimenti alle distanze fra edifici e costruzioni dai confini in quanto per tale materia si farà riferimento alle disposizioni del codice civile e a quelle provinciali. Scorrendo il documento di raffronto predisposto, al di là di modifiche prettamente legate all'aggiornamento dello strumento urbanistico, si segnalano le principali variazioni ai seguenti articoli:

- **Art. 3:** è stato aggiunto il comma 5 per consentire alla commissione edilizia, in casi molto particolari, di avallare proposte progettuali necessarie ma non contemplate nel manuale tipologico di riferimento.
- **Art. 4:** il comma 7 viene ripreso dalla variante puntuale approvata con D.G.P. 613 del 10.05.2019 che riguardava la frazione di Vigo di Fassa, ma mai ripreso nel documento successivo di omogeneizzazione delle NTA. In tale sede viene segnalato col colore rosso poiché si estende all'intero territorio Comunale.
- **Art. 5:** al comma 2 viene integrata la definizione di costruzione accessoria in relazione a quanto definito dal Regolamento Edilizio Urbanistico Provinciale.
- **Art. 8:** il comma 7 viene aggiornato eliminando il PA4 in Loc. Ciampedie (ora PRUA) ed inserendo un Piano di Riqualificazione PR.01 per la "Malga Crocefisso" su richiesta dei titolari. Individuata dalla scheda ES14 (edifici

sparsi) e catastalmente individuata dalla P.Ed. 572, si nota che rispetto all'ortofoto e alla mappa catastale, lo shape file fornito risulta spostato e ruotato rispetto alla situazione reale. Cartograficamente si è tentato di correggere la situazione ma, all'interno del programma PRGDIG nel menu sistema insediativo, il *layer coprente* "Centri Storici" non è modificabile. Alla luce di detto problema informatico, viene momentaneamente inserito il piano di recupero con perimetro basato sulla mappa catastale, coinvolgendo le PP.Edd. 572 e 887 nonché la P.f. 1679/6, in attesa di poter spostare gli shape nella posizione corretta in fase di seconda adozione su suggerimento dei servizi competenti.

- **Art. 9:** l'elenco dei Piani Attuativi viene aggiornato eliminando quelli che hanno concluso il loro iter, aggiornando le cartografie di piano riportate ed inserendo su richiesta dell'Amministrazione, il nuovo piano per la riqualificazione dell'area sportiva a Pozza di Fassa (9.9 B) ed il nuovo piano di lottizzazione 9.8 B a Larcioné. Quest'ultimo occupa una superficie di 9583 m² di proprietà ASUC e viene inserito in zona edificabile di nuova espansione C con la possibilità di realizzare edifici esclusivamente prima casa in coerenza con gli obiettivi di piano (esclusi edifici monofamiliari). Tale variante si presenta con il numero 46 nella tavola grafica della cartografia di piano. Inoltre, in seguito alle varianti introdotte, vengono aggiornati i parametri e indici urbanistici delle schede normative 4.1 e 4.2.
- **Art. 19:** vengono inseriti gli accordi urbanistici approvati con le varianti puntuali citate in premessa; essendo accordi vigenti, il testo riportato non è evidenziato in rosso ma in nero.
- **Art. 20bis:** viene aggiornata la tabella al comma 5 riportando la quota assegnata al contingente degli alloggi per il tempo libero e vacanze; nella fattispecie si riporta quanto concordato e **vigente** nell'ambito di compensazione urbanistica TP08 a Vigo di Fassa, di cui all'art. 18.5 delle NTA.
- **Art. 26:** riguarda le generalità delle aree di antico insediamento storico; viene aggiunto il comma 7 su richiesta dell'Amministrazione in quanto le superfici minime degli alloggi, riportate generalmente all'interno dei

regolamenti edilizi comunali, dopo la fusione fra i Comuni di Vigo e Pozza di Fassa si è andata a perdere.

- **Art. 33:** su richiesta dell'Amministrazione ed in base alle casistiche riscontrate nelle pratiche edilizie inerenti ai casi di risanamento conservativo degli edifici appartenenti al tessuto storico, vengono inseriti i commi j), k), l) ed m). Al di là del comma l) che riguarda l'applicazione dell'art. 105 della LP 15/2015, gli altri commi soddisfano numerose esigenze richieste dai censiti intenti al recupero del patrimonio edilizio esistente. Nella fattispecie la possibilità di realizzare balconi rientranti rispetto al filo della facciata per una miglior vivibilità delle abitazioni a sottotetto e la copertura delle scale sottoposte alle intemperie è uno dei temi maggiormente sentiti in una zona come la Val di Fassa dove il clima invernale è rigido. Il comma m) infine, ripreso da altre realtà valligiane, consentirebbe l'apertura di nuovi fori in facciata sempre con l'intento di consentire una miglior vivibilità ai nuovi locali ottenuti dal recupero del patrimonio edilizio esistente. Tutti questi interventi non sono da intendersi liberi ma andranno valutati, limitati e corretti dall'organo autorizzativo competente.
- **Art. 34:** anche in questo caso, come in precedenza, sono stati inseriti i nuovi commi f), g), h), i), j) e k) su richiesta dell'Amministrazione del Comune di Sen -Jan. I primi tre commi sono identici a quanto previsto per la categoria di risanamento R2, mentre gli altri tre (i, j e k) riguardano le opportunità di inserimento di timpani secondari ed abbaini a nastro come accade in molti altri comuni della val di Fassa e Fiemme e come peraltro inserito in altre NTA dal sottoscritto tecnico estensore. L'articolo viene inoltre integrato al comma 2 lettere b) e c) e al comma 4 per chiarire in modo inequivocabile la distinzione fra ristrutturazione edilizia e ristrutturazione edilizia con vincolo parziale.
- **Art. 37:** viene integrato il comma 1 al fine di rendere più elastica la lettura del manuale tipologico, strumento sicuramente di valido aiuto nel preservare gli elementi del centro storico, ma alle volte eccessivamente restrittivo nel recupero del patrimonio edilizio esistente.

- **Art. 37bis:** viene integrato il comma 7 con le medesime motivazioni di cui all'art. 37.
- **Art. 39 bis:** l'articolo riguarda le costruzioni accessorie dove viene integrato il comma 2 in merito allo schema tipologico ammesso. Le NTA vigenti fanno riferimento alla tabella 4 che però è inserita nel regolamento edilizio di Pozza di Fassa. La correzione apportata allega la tipologia ammessa già ad oggi e specifica quanto non propriamente chiaro nella normativa vigente. Vengono inoltre inseriti due nuovi commi (3 e 4) per definire gli interventi su manufatti esistenti legittimi e per definire la possibilità di realizzare tettoie ai sensi dell'art. 3, comma 4), lettera b) del regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale.
- **Art. 41:** nell'ottica di omogeneizzare le complicate regole che costituiscono l'apparato normativo di San Giovanni severamente distinto allo stato vigente nelle sue frazioni, l'articolo 41 estende la possibilità di recupero dei sottotetti esistenti all'intero territorio comunale inglobando pertanto anche Pozza e Pera in quanto era già previsto per Vigo di Fassa.
- **Art. 43:** l'articolo riguarda le aree residenziali di tipo B ubicate nel comune catastale di Vigo di Fassa; poiché non era evidenziato e nel corso del tempo si sono susseguite numerose interpretazioni a riguardo, è stato inserito al comma 2, la nuova lettera e) in cui si specifica la possibilità di edificare su un lotto già parzialmente costruito, nuovi interventi fino alla saturazione dell'indice di utilizzazione territoriale (Uf). Detto concetto, non essendo scritto sulla versione vigente delle norme, ha spesso generato discussioni in merito al fatto di poter sfruttare a pieno il territorio edificabile nei casi in cui su di esso giacesse già una costruzione. Sempre su segnalazione della CEC, è stato sistemato il comma 4, lettera b) specificando meglio il concetto di altezza di fronte e altezza massima. Vengono infine introdotti i commi 5bis), 5ter) e 5quater) per alcune aree individuate in cartografia con specifico riferimento a detti commi e viene corretto il comma 8) in quanto riporta un errore materiale riguardante l'indice di edificabilità fondiaria. Tale errore risale all'armonizzazione delle norme e pare evidente in quanto è inferiore a quello del comma

precedente quando invece dovrebbe essere superiore in quanto rappresenta una premialità. Il nuovo valore (0,37 m²/m²) è quello approvato nella variante precedente.

- **Art. 44:** vengono inseriti i commi 6 e 7 riguardanti le aree di tipo C – residenziali di nuova espansione; il primo per chiarire che il lotto può essere edificato fino a saturazione del suo indice, il secondo per permettere agli edifici esistenti ricadenti in tali aree, un minimo di ampliamento per piccole sistemazioni, come peraltro prevedono le zone edificate sature di tipo B. Anche in questo caso, come per l'art. 43, viene corretto il valore dell'indice di edificabilità fondiaria in quanto errore materiale.
- **Art. 45:** allo stato attuale è l'unico articolo riguardante le aree verdi e pertanto viene interpretato per tutto l'ambito comunale di San Giovanni; la variante riguarda solamente la variazione del titolo.
- **Art. 47** (ex art. 41.1): riguarda le aree edificate B1 all'interno dei comuni catastali di Pera e Pozza di Fassa; le modifiche apportate sono analoghe a quanto descritto in precedenza per l'art. 43. Inoltre viene uniformata al comma 2, lettera b) la superficie del lotto minimo proprio per ottenere uno strumento legislativo uniforme per l'intero territorio comunale, così come viene inserito il comma 7 in cui si prevedono gli interventi già vigenti a Vigo di Fassa per gli edifici esistenti ricadenti in detta zona. Viene infine introdotto il comma 6) con specifico riferimento normativo per consentire il recupero dell'edificio ex sede della croce rossa, di proprietà comunale.
- **Art. 47.1** (ex art. 42.1): l'articolo viene incrementato coi commi 3, 4 e 5 inerenti ad interventi su aree con specifico riferimento normativo.
- **Art. 48** (ex art. 43.1): viene aggiunto il comma 5, in analogia all'art. 44 per le aree di tipo C1 riguardanti il territorio dei comuni catastali di Pozza e Pera di Fassa. Sempre al fine di uniformare la tipologia di intervento fra le varie frazioni, viene corretto il valore dell'altezza di fronte (coincidente già nelle NTA vigenti con l'altezza massima) con i valori per le medesime aree a Vigo di Fassa, lasciando inalterato comunque il numero dei piani

ammessi. Il nuovo valore passa da 8,50 m a 9,00, molto più consoni per la costruzione di edifici a tre piani.

- **Art. 48.1** (ex art. 44.1): viene aggiunto il comma 4, in analogia all'art. 44 per le aree di tipo C2 riguardanti il territorio dei comuni catastali di Pozza e Pera di Fassa e viene corretto il valore dell'altezza di fronte e massima per uniformarsi a Vigo di Fassa (anche in questo caso da 8,50 m a 9,00 m). I requisiti inoltre, vengono estesi allargando la residenza al neo comune di San Giovanni. (tali aree sono presenti solamente nell' ex comune di Pozza di Fassa e pertanto sembra logico aggiornare la dicitura estendendo il requisito all'intero neo costituito Comune).
- **Art. 48.2**: valgono le medesime considerazioni esposte per l'art. 48.1 (ex art. 44.1).
- **Art. 53** (ex art. 50): al comma 9 viene introdotta la possibilità di insediare attività commerciali nelle stazioni di arroccamento degli impianti di risalita (es: noleggio sci o altre attività simili). Tale esigenza è fortemente voluta dall'Amministrazione Comunale per far fronte alle continue e sensate richieste degli esercenti.
- **Art. 53.1** (ex art. 50.1): riguarda le aree sciabili locali in cui al comma 7 viene introdotta la possibilità di insediare attività commerciali nelle stazioni di arroccamento degli impianti di risalita (es: noleggio sci o altre attività simili) come previsto al precedente art. 53.
- **Art. 54** (ex art. 51): il comma 8 viene integrato estendendo la possibilità per gli edifici esistenti dismessi o con destinazione diversa da quella agricola di essere demoliti e ricostruiti su diverso sedime anche nei casi in cui questi si trovino in prossimità di aree destinate a parcheggio pubblico. Tale integrazione si rende necessaria per sistemare alcuni casi evidenziati nell'analisi delle partiche edilizie recenti. Viene inoltre inserito il comma 12 per soddisfare quanto richiesto negli obiettivi di piano, ovvero la possibilità di individuare nelle aree descritte nel capitolo V delle zone idonee per ospitare il ricovero di animali domestici.

- **Art. 55** (ex art. 52): viene corretto il comma 5 estendendo gli indici edificatori all'intero territorio del Comune di San Giovanni (inglobando di fatto anche Vigo di Fassa mentre nulla cambia per le frazioni di Pozza e Pera).
- **Art. 55bis** (ex art. 52bis): viene modificato il comma 3 in base alle considerazioni riportate per l'articolo precedente.
- **Art. 56** (ex art. 53): nelle aree agricole di rilevanza locale viene aggiunto il comma 12 che riguarda gli edifici esistenti ricadenti in tali zone ma con destinazione attuale diversa da quella agricola o zootecnica o dismessi. E' inoltre precisa volontà dell'Amministrazione modificare l'indice di lotto minimo esposto al comma 2), inasprendolo ma rendendolo omogeneo sull'intero territorio comunale.
- **Art. 57** (ex art. 54): viene corretto il comma 4 in base a quanto rilevato durante le sedute di CEC poiché in contrasto con i commi precedenti del medesimo articolo.
- **Art. 58** (ex art. 55): anche per le aree a bosco gli indici espressi dal comma 4 vengono estesi all'intero territorio comunale.
- **Art. 67.2** (ex art. 64.2): viene aggiunto il comma 8 per consentire l'inserimento di attività commerciali di piccola e media struttura di vendita legate al mondo dello sport nelle zone F2 (zone attrezzate a parco gioco e sport).
- **Art. 67.3** (ex art. 64.3): nelle aree destinate al verde di rispetto F3 viene introdotto al comma 5 la possibilità di realizzare parcheggi interrati nell'area cartograficamente individuata (variante cartografica n° 14, su area di proprietà comunale).
- **Art. 71.1** (ex art. 68.1): nella scheda normativa Pozza Vac erano previsti tre comparti; l'ultimazione dei primi due (A e B, come evidenziato all'art. 9.10A delle NTA) comporta la necessità di aggiornare l'art. 71.1 (ex art. 68.1) al fine di non perdere traccia di quanto possibile realizzare nelle aree destinate a trasporto pubblico e rimessaggio.

- **Art. 78** (ex art. 75): riguarda i beni del patrimonio dolomitico; pur non presentando variazioni rispetto allo strumento vigente al comma 1 si evidenzia che il PRG riporta in cartografia i beni del patrimonio dolomitico; tuttavia non è stato ancora fornito il materiale necessario per l'introduzione di detta zona negli elaborati del PRGDIG. Il comma 1 rimane invariato certi di poter inserire in seconda adozione il perimetro riguardante i beni del patrimonio dolomitico.
- **Art. 80** (ex art. 77): vengono specificate al neo comma 6 le possibilità di intervento per gli edifici esistenti ricadenti in fascia di rispetto della galleria che allo stato attuale altrimenti si ritrovano senza alcuna alternativa specifica. Si fa presente che la previsione della galleria è riportata nel piano di mobilità ma non ha alcun riscontro reale sul posto.
- **Art. 82** (ex art. 79): viene aggiunto il comma 7 permettendo la realizzazione delle opere precarie citate all'art. 78 comma 2 lettera k) e comma 3 lettere g) e k) della LP 15/2015 all'interno delle fasce di rispetto stradale. Tale necessità è dovuta per risolvere e rendere urbanisticamente conformi tutti gli interventi legati generalmente alle attività commerciali che nei periodi di alta stagione turistica cercano di offrire servizi all'aperto alla propria clientela.
- **Art. 84** (ex Art. 81): l'articolo viene aggiornato rimandando alle norme di attuazione del PUP in materia di protezione dei pozzi e sorgenti selezionate.
- **Art. 88** (ex Art. 85): vengono alleggerite le prescrizioni del manuale tipologico che andranno intese come linee guida e non come imposizioni; tale aggiornamento fortemente richiesto dall'Amministrazione Comunale permette una maggior elasticità negli interventi riguardando il tessuto storico, coerentemente con quanto introdotto dal comma 5 dell'art. 3, dal comma 1 dell'art. 37 e dal comma 7 dell'art. 37bis delle NTA.
- **Art. 98** (ex art. 95): oltre a specificare al comma 2 che l'Allegato I a cui ci si riferisce non è presente nelle NTA ma è vigente ed è un documento separato, viene introdotto il comma 4 su richiesta dell'Amministrazione. In sostanza all'interno del PEM sussistono alcuni edifici a ridosso della

viabilità, alcuni dei quali pericolanti. La nuova previsione permette, ai soli edifici che ricorreranno all'art. 106 della LP 15/2015, la ricostruzione con spostamento di sedime al fine di consentire una miglior circolazione sulla strada esistente.

- **Art. 99** (ex Art. 96): viene introdotto al comma 3, la lettera n) integrando l'elenco dei rifugi alpini.
- **Art. 104** (ex Art. 101): il comma 4 presenta dei riferimenti inesistenti che facevano riferimento alle ormai abrogate norme dell'ex Comune di Pozza di Fassa. Detti riferimenti sono stati aggiornati, tuttavia leggendo il contenuto si è reso necessario introdurre il comma 6 in quanto altrimenti parrebbe che gli edifici del PEM possano "subire" interventi drastici come la demolizione e ricostruzione prevista nei casi di ristrutturazione (possibile per gli edifici del centro storico o quelli isolati). Il comma 6 sottolinea che gli interventi previsti devono essere coerenti con le indicazioni dell'allegato II del PEM.
- **Art. 107** (ex Art. 104): al comma 2, viene introdotta la possibilità di realizzare il basamento rivestito in pietra locale per le costruzioni appartenenti al PEM che permettano interventi di recupero. Tale esigenza va a soddisfare numerose richieste da parte dei privati che chiedono di poter sistemare le loro baite, senza comunque snaturare la tipologia costruttiva che le caratterizza.
- **Art. 108** (ex Art. 105): al comma 1 lettera h) viene introdotta la possibilità di realizzare un locale interrato esclusivamente sotto il sedime per i soli edifici in cui è consentita la residenza stagionale. L'opportunità è comunque severamente limitata escludendo la demolizione - ricostruzione del manufatto e limitando l'accesso al locale sotto terra esclusivamente dall'interno in modo da preservare le pertinenze dell'edificio ed evitare l'uso dell'interrato come garage.
- **Art. 114** (ex art. 111): viene introdotto il comma 4 in base alle stesse considerazioni espresse nel precedente art. 98.

- **Art. 116** (ex Art. 113): al comma 6 viene specificata la modalità di cambio di destinazione d'uso con apposita convenzione da stipulare con il Comune. Tale specifica tende a soddisfare numerose richieste dei privati che chiedono la possibilità di trasformare in alcuni casi particolari il manufatto ospitando attività di tipo agriturismo o extra-alberghiero.
- **Art. 121** (ex Art. 118): tale articolo vale per gli edifici del PEM ubicati nel Comune catastale di Vigo di Fassa e ricalca quanto espresso precedentemente all'art. 108 (ex art. 105).
- **Art. 122** (ex Art. 119): vale quanto riportato precedentemente all'art. 107 (ex art. 104) riferendosi agli edifici ubicati nel Comune catastale di Vigo di Fassa.

Cavalese, luglio 2023

Il tecnico:

Ing. Marco **SONTACCHI**

