

COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA – SÈN JAN

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 2019

lettera g) comma 2 art. 39 e art. 25 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15

ACCORDO URBANISTICO AU3

RELAZIONE ILLUSTRATIVA VERIFICA INTERFERENZE C.S.P. VERIFICA USI CIVICI

Prima adozione delibera 30 del 30.07.2020

Adozione definitiva delibera 27 del 19/05/2021

SAN GIOVANNI DI FASSA - SÈN JAN – maggio 2023

Aggiornato: agosto 2024

Redatte da Arch. Alessandro Tamion

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. PREMESSA

L'accordo urbanistico, sottoscritto ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015, è finalizzato alla cessione da parte dei firmatari dell'accordo di alcune loro proprietà al fine di ottenere un credito edilizio pari a circa mq. 75,15 di SUN, determinati dalla sopraelevazione in continuità con le murature perimetrali (ipotesi spess. 25 cm.), con destinazione laboratorio artigianale, da utilizzare esclusivamente quale ampliamento in sopraelevazione del fabbricato p.ed. 108 sub 8-9 in zona "B1 residenziale satura".

L'area in cessione interessa la superficie di mq. 1971 catastali della p.f. 81/1, attualmente con destinazione urbanistica verde privato, che viene ceduta al fine di realizzare un'area a verde pubblico attrezzato in prossimità della casa di riposo e all'edificio Anfass. L'area a verde pubblico sarà accessibile dall'attuale percorso pedonale di collegamento tra due parti dell'abitato di Vigo.

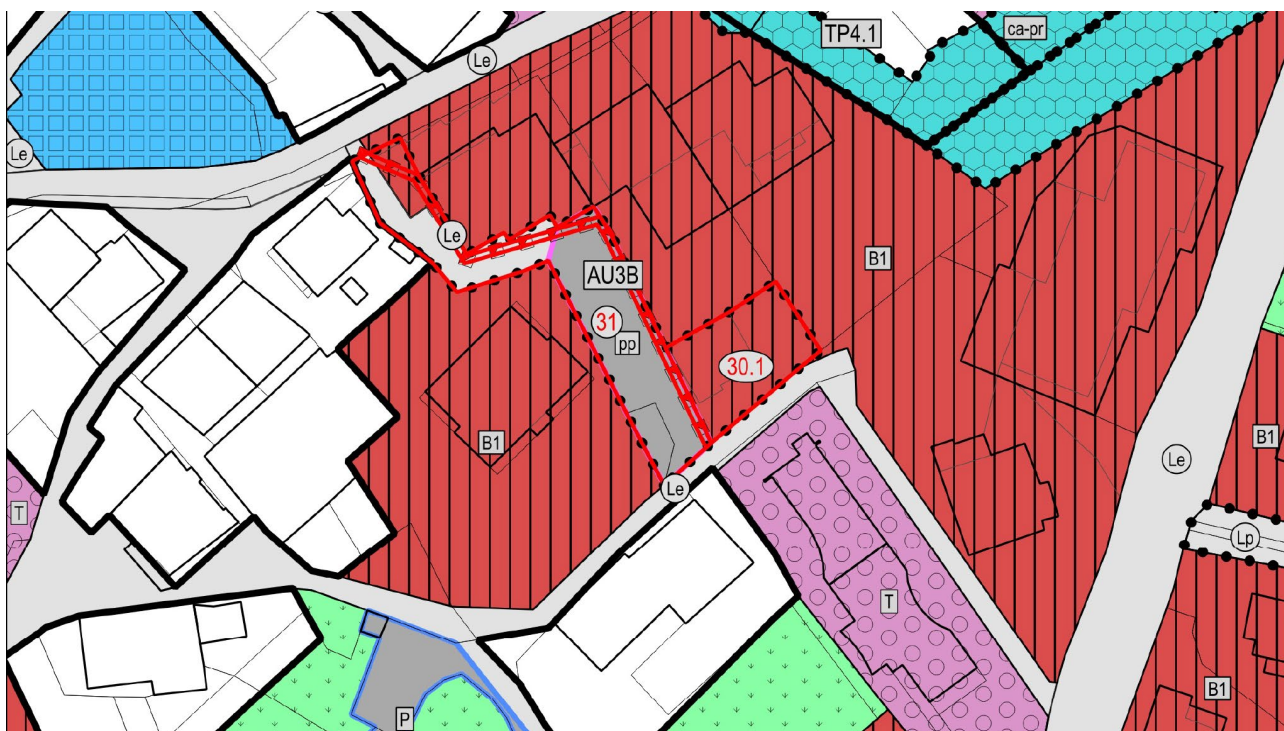
L'accordo prevede, infine, anche l'istituzione di una servitù di passo a piedi per una superficie di mq. 80,40 sulla PM 19 della p.ed. 40 da destinarsi a passaggio pedonale di collegamento tra la strada comunale p.f. 2014/1 e Piazz de Vich.

Elenco delle Varianti Cartografiche

Per l'attuazione dei contenuti dell'accordo urbanistico AU3 sono state introdotte le seguenti varianti cartografiche:



Ambito AU3A



Ambito AU 3B

N. PROG.	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE URBANISTICA PRG VIGENTE	DESTINAZIONE URBANISTICA VARIANTE	MOTIVAZIONI
30.1	Individuazione ambito AU3B		Individuazione ambito AU3B	Varianti conseguenti ai contenuti dell'Accordo urbanistico AU3B
30.2	Individuazione ambito AU 3A		Individuazione ambito AU 3A.1	
30.3	Individuazione ambito AU 3A.2 STRALCIATA IN ADOZ. DEFINITIVA		Individuazione ambito AU 3A.2	
31	Individuazione di un percorso pedonale	Residenziale Saturata	Residenziale Saturata con percorso pedonale	
32	Individuazione nuova area a verde pubblico	Verde privato	Verde pubblico	
32.1	Individuazione di un ambito soggetto a specifico riferimento normativo		Specifico riferimento normativo Art. 59.7	

Integrazione delle norme di attuazione – Adozione definitiva

Le norme di attuazione relative all'articolo 19.3 sono state così modificate:

19.3 AU 3 Accordo Urbanistico per la Cessione di aree per il verde pubblico e percorso pedonale

L'accordo interessa due comparti distinti:

COMPARTO A): costituito dalla p.f. 81/1 di mq. catastali 1971 (individuato in cartografia come AU 3A)

COMPARTO B): costituito dalla PM 19 della p.ed. 40 e da parte della p.ed. 108, individuato in cartografia come AU 3B

L'accordo urbanistico prevede il riconoscimento di un credito edilizio pari a mq. 75,15 di SUN con destinazione laboratorio artigianale da utilizzare esclusivamente quale ampliamento in sopraelevazione del fabbricato p.ed. 108 sub 8-9 "B1 residenziale saturo", a fronte:

- a) della cessione gratuita della p.f. 81/1, da destinarsi a zona F2 – Zona a verde pubblico – parco pubblico di progetto (art. 59 Nda);
- b) l'istituzione di una servitù di passo a piedi per una superficie di mq. 80,40 sulla PM 19 della p.ed. 40 da destinarsi a passaggio pedonale di collegamento tra la strada comunale p.f. 2014/1 e Piazz de Vich.

La prevista cessione del Comparto A dovrà avvenire entro 12 mesi dall'approvazione della Variante 2019 e in ogni caso prima del deposito del permesso di costruire riguardante l'utilizzo del credito edilizio di mq. 75,15 di SUN con destinazione laboratorio artigianale.

La servitù di passo a piedi dovrà essere intavolata contestualmente all'atto di cessione della p.f.81/1.

Nella norma di attuazione **si è mantenuto il riferimento sia al volume che alla SUN** al fine di rendere coerenti tutti gli elaborati dell'accordo e alcune previsioni contenute nel PRG vigente come, ad esempio, il dimensionamento residenziale.

In adozione definitiva, in seguito alle valutazioni condotte nello studio di compatibilità del Dott. Geol. Simone Dallapozza condotto ai sensi dell'art. 16 della l.p. 5 del 27 in accoglimento delle valutazioni contenute nel verbale della conferenza di pianificazione n.6/2021 del 20/01/21, si è introdotto il comma 7 dell'art. 59 delle norme di attuazione del PRG relativamente ai limiti di utilizzo dell'area a verde pubblico AU3A:

7. Nell'ambito individuato con specifico riferimento normativo 59.7 non è ammessa la realizzazione di quanto previsto dal comma 6 e dal comma 2 per quanto riguarda la possibilità di realizzare strutture di servizio, spazi di parcheggio o l'edificazione di fabbricati legati alla fruizione dei parchi ed alla manutenzione del verde; non sono ammesse le attrezzature di corredo, quali i chioschi, le strutture per spettacoli all'aperto e per il ristoro, i servizi igienici e altri edifici e strutture di pubblica utilità. In tale ambito è ammessa unicamente la realizzazione di zone attrezzate per la fruizione del parco e per il gioco.

Per l'ambito AU3A, pertanto, si è previsto che sia ammessa unicamente la realizzazione di una zona attrezzata per la fruizione del parco e per il gioco, evitando la realizzazione di strutture/edifici non compatibili con il grado di rischio dell'area.

Verifica della coerenza delle nuove previsioni insediative con il dimensionamento residenziale del piano

Il documento preliminare allegato al P.R.G. in vigore, al quale si rimanda per maggiori dettagli, annovera tra i propri contenuti il calcolo del dimensionamento residenziale del Piano Regolatore redatto secondo le modalità previste dalla delibera della G.P. n. 1281 dd. 23.06.2006.

La volumetria di mc 238,00 (mq. 75 di SUN) con destinazione laboratorio artigianale, da utilizzare esclusivamente quale ampliamento in sopraelevazione del fabbricato p.ed. 108 sub 8-9 in zona “B1 residenziale satura”, **non rileva ai fini del dimensionamento residenziale del P.R.G.**

Verifica interventi su aree gravate da uso civico.

Le varianti relative all' Accordo Urbanistico AU3 non interessano aree gravate da uso civico

CONTRODEDUZIONI AL VERBALE N.6/2021 DEL 20/01/21 (CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE). Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio. Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il paesaggio.

In riferimento al verbale N.6/2021 del 20/01/21 si evidenzia quanto segue:

- a) Viene stralciata la p.f. 581 dalle proprietà cedute dal sig. Mario Pollam al Comune di San Giovanni di Fassa, per la mancanza di un interesse pubblico reale ed effettivo in quanto non può essere identificato in una previsione futura di cui non vi è certezza, perché come si rileva dal verbale: *“non consentirebbe la completa realizzazione della bretella ipotizzata in quanto la porzione della p.f. 581 oggetto di variante e di cessione costituisce solo una parte delle aree necessarie per la realizzazione del percorso della nuova viabilità”*.
- b) Si è provveduto inoltre a rivedere la perizia di stima in riferimento al valore della p.f. 81/1, in quanto nel verbale si rileva che *“il valore di stima risulta sottostimato rispetto al valore attribuibile secondo la normativa legata agli espropri”* inoltre *“si suggerisce di integrare la perizia di stima con un approfondimento su atti di compravendita già avvenuti per aree analoghe a supporto dei valori individuati”*
Nella perizia di stima di data 05/09/2019 alla p.f. 81/1 si era assegnato prudentemente un valore di Euro/mq. pari ad Euro 22,00 analogo al valore assegnato alla p.f. 581 compresa in “zona E1 – area agricola di pregio del PUP”, considerando la destinazione urbanistica attuale della p.f. 81/1 “verde privato” e la sua collocazione adiacente la “Casa di Riposo” e dell’edificio ANFFAS, valutando atti di compravendita su aree a destinazione analoga si è ritenuto di portare il valore da assegnare alla p.f. 81/1 ad Euro/mq. 38,00. Il valore della p.f. 81/1 di mq. 1971 risulta quindi di Euro 74.898,00.
- c) La p.f.81/1 risulta compresa nelle aree di tutela ambientale previste dal PUP, pertanto gli interventi previsti sull’area saranno oggetto di valutazione e approvazione da parte della CPC Commissione per la Pianificazione territoriale e il paesaggio.

- d) Al fine di identificare la servitù pubblica di passo a piedi per una superficie di mq. 80,4 sulla P.M. 19 della p.ed. 40, verrà predisposta, a carico del proprietario, specifica segnaletica orizzontale e verticale indicante il percorso.
- e) In riferimento alle valutazioni del Servizio bacini montani relativamente alla variante 32 si è provveduto a redigere uno studio di compatibilità e si è introdotto uno specifico riferimento normativo (59.7) con il quale si sono limitati gli interventi ammissibili

CONTRODEDUZIONI AL PARERE CONCLUSIVO S013/18.2.2-2020-260/MF - GBE DEL 31/08/2021 (pervenuto sub prot. n. 9255) del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio. Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il paesaggio.

In riferimento al parere conclusivo del 31/08/21 si evidenzia quanto segue:

- **Scelte pianificatorie comunali**

Il documento di sintesi richiesto, che permette di inquadrare le scelte puntuali in un disegno urbanistico di più ampio respiro, è stato redatto dall'arch. Gamberoni ed approvato con Deliberazione della Giunta comunale n. 86 dd 15.06.2022.

- **Elementi dell'accordo urbanistico**

L'Amministrazione Comunale ha provveduto a redigere un nuovo accordo urbanistico, sottoscritto tra il Sindaco Giulio Florian ed il sig. Mario Pollam in data 21.10.2022 – Rep. n. 38;

- **Analisi degli elaborati cartografici di piano**

Gli elaborati cartografici di piano sono stati aggiornati secondo le indicazioni contenute nel Parere conclusivo S013/18.2.2-2020-260/MF - GBE dd. 31/08/2021.

- **Valutazione ambientale strategica**

L'elaborato "Verifica di assoggettabilità alla procedura di rendicontazione urbanistica" è stato verificato e corretto come richiesto. In riferimento alla verifica di assoggettabilità si attesta che la presente variante non produce effetti negativi sull'ambiente.

- **Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità**

La variante fa riferimento alla Carta di Sintesi della Pericolosità e viene stralciato ogni riferimento al PGUAP.

Lo studio di compatibilità, in relazione all'interferenza con la CSP, viene stralciato dalla variante in quanto non pertinente con questa fase e viene rimandato alla fase di progettazione.

- **Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico**

Il valore della p.f. 81/1, identificato in Euro 38,00/mq, come evidenziato nella perizia di stima dd. 07/05/2021 è stato determinato dall' utilizzo pubblico dell'area e dalla sua posizione all'interno del nucleo edificato di Vigo di Fassa, inoltre dalla posizione strategica posta lungo il percorso pedonale che dal centro abitato porta al nucleo storico di San Giovanni, passando tangente al centro servizi pubblici delle ex colonie milanesi, ora sede dell'ANFAS, Casa di Riposo, Centro Servizi sanitari, sede del Comun General de Fascia, Museo Ladino.

Tenuto conto del Documento di Sintesi redatto dall'Arch. Gamberoni, ricordata la Deliberazione di Giunta comunale n. 86 dd 15.06.2022 avente ad oggetto "Adozioni Definitive delle Varianti al PRG

ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015. Presa d'atto del Documento di Sintesi e conferma formale e sostanziale degli Accordi Urbanistici sottoscritti.”, si precisa che l'Amministrazione conferma come siano sempre stati garantiti, in maniera trasversale tra gli accordi, i principi di proporzionalità e parità di trattamento richiesti dal comma 2 dell'art. 25 della LP. 15/2015, anche alla luce delle diversità di approccio riscontrate – ove presenti – che sono avvenute all'interno di una comune visione di approccio e parità di trattamento e che eventuali scostamenti sono sempre compensati dall'assoluta prevalenza dell'interesse pubblico raggiunto in ciascuno di essi.

All'interno della Delibera di adozione definitiva n. 27 dd 19.05.2021 si riscontra il richiamo alla volumetria fuori terra di 238 mc e la relativa traduzione – riportata ripetutamente in grassetto – in termini di SUL (circa 85 mq) e di SUN (75,15 mq), nell'ipotesi di murature perimetrali aventi spessore di 25 cm.

- **Valori stimati e interesse pubblico.**

Nel redigere la nuova perizia di stima dd 07/05/2021 e quindi assegnare il nuovo valore della p.f. 81/1 pari ad Euro/mq.38,00 si è fatto riferimento al metodo di comparazione con beni simili di valore noto. Il valore venale del bene sopra descritto viene identificato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato nel normale regime di libera contrattazione, fra normali compratori e venditori, e sulla base di valori medi vigenti in zona per beni simili, considerando tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni alla data di riferimento della stima. Il valore è stato quindi esperito considerando l'ubicazione, gli strumenti urbanistici, l'accessibilità, la consistenza, la pendenza, i confini, le caratteristiche fisiche, topografiche, l'altitudine, l'esposizione, i vincoli geologici, la viabilità, ecc.

Di fronte allo stralcio della p.f. 581 di proprietà del sig. Mario Pollam, l'interesse pubblico alla base del accordo tra pubblico e privato viene salvaguardato e i vantaggi del privato non vengono modificati, come confermato dalla Deliberazione della Giunta comunale n. 86 dd. 15/08/2022

- **Norme di attuazione**

Le norme sono state inserite nell'art. 19.3 “AU 3 Accordo Urbanistico per la Cessione di aree per il verde pubblico e percorso pedonale” al fine di uniformarsi agli altri accordi urbanistici approvati ed in corso di approvazione. La collocazione risulta coerente a tutti gli altri Accordi Urbanistici.

Articolo 19.3

Il parametro edificatorio, relativo alla p.ed. 108, è stato definito nell'aggiornamento degli elaborati di accordo urbanistico esclusivamente in termini di SUN.

Le varie incongruenze sono state rimosse ed ora il parametro in termini di SUN risulta coerente negli elaborati.

È stato introdotto il richiamo all'art. 40 comma 2 delle NTA per quanto attiene all'aspetto del rumore ed a quello dell'inquinamento.

È previsto nella norma che rimane a carico del privato l'onere relativo alla modalità di segnalazione orizzontale e verticale della servitù di passo, su precisa indicazione dell'Amministrazione.

In coda all'articolo sono stati riportati gli estratti cartografici del comparto A (previsto in cessione al Comune), del comparto B (p.ed. 108 pp.mm. 1÷2 sub 8 e 9 prevista in sopraelevazione), con relativa scheda della sopraelevazione su sedime, e la planimetria della servitù di passo in p.ed. 40 p.m. 19.

Articolo 59

È stato corretto il refuso presente al comma 2 dell'art. 59 NTA.

VERIFICA DELLE INTERFERENZE C.S.P.

Verifica delle interferenze con la carta di sintesi delle pericolosità e le nuove previsioni urbanistiche contenute nella variante 2019 – Accordo Urbanistico AU3.

Mediante per la valutazione preventiva del rischio si procede alla verifica puntuale delle interferenze delle nuove previsioni urbanistiche con le disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità.

Tale documento è redatto in ottemperanza a quanto disciplinato dall'art. 8.3 dell'Allegato C “Carta di sintesi della pericolosità. Indicazioni e precisazioni per l'applicazione delle disposizioni concernenti le aree con penalità elevate, medie o basse e le aree con altri tipi di penalità”, parte integrante della deliberazione della Giunta provinciale n. 1942 del 12 ottobre 2018.

Data la scarsa rilevanza dal punto di vista della pericolosità delle varianti puntuali, nella valutazione si sono evidenziate le valutazioni relative alle interferenze tra varianti introdotte del PRG e le aree con classe di pericolosità media ed elevata.

Varianti V100 ricadenti in ambiti P3 e P4 e verifica delle interferenze.

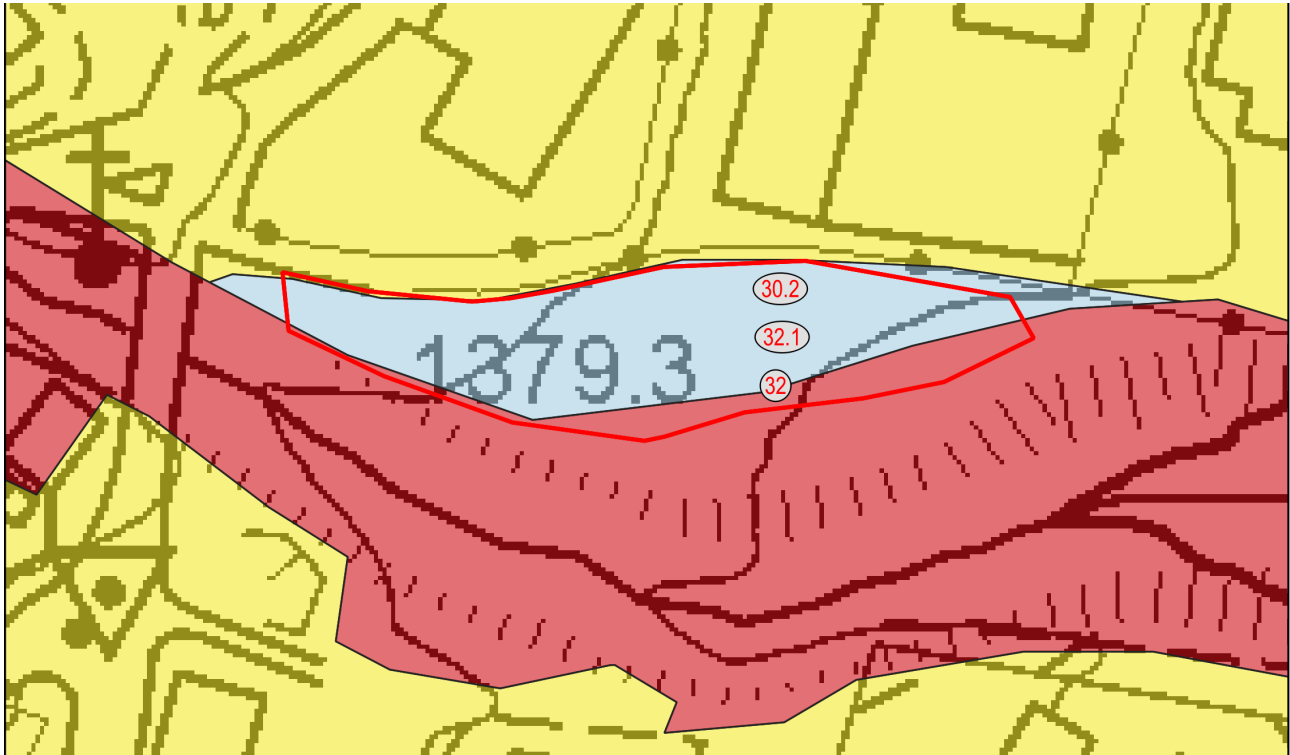
La Delibera della Giunta Provinciale n.1984/2007 e s.m., prevede che all'interno della procedura che precede l'approvazione di nuovi PRG o di loro varianti venga operata una valutazione preventiva del rischio generato dalle nuove previsioni urbanistiche che vengono introdotte.

SHP	Nun di VAR	Destinazione Urbanistica Vigente	Destinazione Urbanistica Variante	Pericolosità P3 – P4
V100	30.1		Individuazione ambito AU3B	Assente
V100	30.2		Individuazione ambito AU 3A	Assente
V100	30.3		Individuazione ambito AU 3A.2	Assente
V100	31	Residenziale Saturata	Residenziale Saturata con percorso pedonale	Assente
V100	32	Verde privato	Verde pubblico	P3 Torrentizio
V100	32.1		Specifico riferimento normativo ART. 59.7	P3 Torrentizio

Nel caso specifico ricadono in P3 la variante 32 (da verde privato a verde pubblico) e la variante 30.2 che individua l'ambito soggetto ad accordo e quindi non oggetto di valutazione.

Lo studio di compatibilità verrà redatto in fase di progetto.

La rimanente parte delle varianti insistono in ambiti a bassa pericolosità.



Estratto C.S.P. - AU3 Ambito A



Estratto C.S.P. - AU3 Ambito B

Vigo di Fassa – Vich novembre 2020 – maggio 2023, Aggiornato: agosto 2024

Il Tecnico