

COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA – SÈN JAN

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 2024 PL 5B Passo di Costalunga

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Prima adozione delibera n° dd.

Adozione definitiva delibera n° dd.

Approvazione D.G.P. n° dd.

SAN GIOVANNI DI FASSA - SÈN JAN – DICEMBRE 2024

Redatte da ing. Manuel Ghetta



VARIANTE LOTTO “B”

Variante non sostanziale art. 39 L.P. 15/20215 e ss.mm. lettera j) comma 2

PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL 5B PASSO DI COSTALUNGA

in p.ed. 454 e pp. ff. 1787/4, 1788/9, 1788/10 e 2119/18 C.C. Vigo di Fassa

(ORA P.ED. 980 E PP.FF. 1788/9 E 2119/18)

PREMESSA

Questo ambito è situato proprio al centro del piccolo agglomerato di edifici che compone il Passo Carezza e costituisce quindi il biglietto da visita per il turista, ma non solo, che da Bolzano sale verso la Val di Fassa. L'area, all'interno della quale fino a pochi anni fa si trovavano due edifici dismessi, è stata parzialmente sistemata demolendo i due fabbricati e realizzando un parcheggio a raso pavimentato in ghiaio.

Nell'anno 2019 la Società di Sviluppo Passo Carezza s.r.l. (ora Eisath Marketing & Sports s.r.l.), intenzionata alla riqualificazione definitiva dell'area, ha redatto un primo piano di lottizzazione.

La proprietà intende ora apportare delle modeste variazioni al lotto “B” edificio alberghiero.

Lo Sport Hotel Passo Carezza è nato da un'idea ingegnosa dell'ex professionista dello sci Florian Eisath e di sua moglie Maria Gufler, sportiva e dinamica come lui. Abitano nelle immediate vicinanze dell'albergo, sono sportivi dentro, dalla testa ai piedi, e negli ultimi anni hanno dato un contributo significativo allo sviluppo del comprensorio sciistico di Carezza Ski.

La struttura ha un target di clientela internazionale che vuole scoprire Passo Carezza, le Dolomiti e tutte le sue meraviglie. Oggi si registrano ospiti provenienti da Italia, Germania, Austria, Svizzera, Stati Uniti, Paesi Bassi, Brasile, Emirati Arabi Uniti, Israele, Norvegia, Regno Unito, Ucraina, Canada, Spagna, Marocco, e tanti altri paesi. Il tasso di occupazione è alto, il prodotto funziona e la location è unica. Il processo di destagionalizzazione avviato (l'hotel chiude un mese in primavera ed un mese in autunno) da buone risposte in termini di presenze ma per sopravvivere necessita di servizi e nuovi spazi interni alla struttura.

Attualmente la struttura palesa alcuni limiti. La BLU SPA è troppo piccola, non dispone di una jacuzzi e il numero di lettini/sedute relax non è sufficiente per gli ospiti. Inoltre, c'è la volontà di dare la possibilità a più persone di scoprire lo Sport Hotel Passo Carezza, infatti, attualmente si registra molta più richiesta che disponibilità.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Piano è stato autorizzato dalla Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio del Comun General de Fascia con Delibera n° 64/2021 dd. 27.05.2021 e successivamente è stato approvato dalla Giunta Comunale con Delibera n° 122 dd. 09.07.2021 sottoscrivendo la convenzione Rep. n° 28 dd. 13.08.2021.

Successivamente è stato richiesto e rilasciato il Permesso di Costruire n° 50/2021 dd. 03.09.2021 relativo ai lavori del lotto “B” edificio alberghiero e del lotto “C” opere di urbanizzazione primaria contestualmente alla sottoscrizione della convenzione Rep. n° 347 dd. 03.09.2021. I lavori sono iniziati in data 06.09.2021 e terminati, dopo aver presentato in data 06.12.2021 Variante “A” - SCIA n. 57/2021 e in data 10.12.2021 prot 13442 la dichiarazione di fine lavori parziale e relativa SCAGI limitatamente all'edificio alberghiero per consentire l'avvio dell'attività alberghiera.

In seguito, sono state presentate una SCIA, la n° 34/2022 dd. 01.07.2022, relativa alla modifica della licenza amministrativa prevedendo la somministrazione di alimenti e bevande al pubblico di parte della hall e

dell'area bar a piano terra, ed un Permesso di costruire in sanatoria, il n° 44/2024 dd. 08.07.2024, relativo alla diversa disposizione dei posti auto esterni ed alla loro pavimentazione.

Il piano di lottizzazione è stato modificato una prima volta, limitatamente al lotto "A", a seguito di diversa indicazione della proprietà, la quale ha richiesto che all'interno dell'edificio servizi del lotto "A" venga realizzato un alloggio per il personale a servizio degli impianti e delle piste. Tale variante è stata autorizzata dalla Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio del Comun General de Fascia con Delibera n° 12/2023 dd. 18.01.2023 e dalla C.E.C. in data 16.03.2023 punto n° 10.

Per quanto riguarda il Piano di lottizzazione PL 5B, i lotti "B" e "C" risultano ora completati (deve essere unicamente ceduto al comune il marciapiede in fregio alla S.S. 241 identificato dalla p.f. 2119/18).

Come anticipato in premessa, al fine di soddisfare le ulteriori esigenze della proprietà si rende necessario presentare una variante al lotto "B" del Piano di Lottizzazione PL 5B variando i parametri urbanistici della S.U.N., dell'indice fondiario, dell'altezza del fronte e del numero di piani fuori terra.

Tali varianti comportano la modifica delle previsioni del P.R.G. ai sensi del comma 4 art. 49 L.P. 15/2015 configurandosi come variante non sostanziale, lettera j) comma 2 art. 39 L.P. 15/2015.

La disciplina degli standard urbanistici rimane invariata per quanto riguarda distanze, spazi di parcheggio, urbanizzazioni e viabilità mentre i dati urbanistici dei singoli lotti risultano essere i seguenti:

LOTTO "A" - EDIFICIO SERVIZI

TABELLA DATI URBANISTICI			
		P.R.G.	VARIANTE
Sf	superficie fondiaria [mq]	1.259	inv.
Sc	superficie coperta max [mq]	50 %	inv.
SUN	SUN massima insediabile [mq]	450	inv.
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria [mq/mq]	0,47	0,62
m	altezza del fronte [ml]	9,00	inv.
Hp	piani fuori terra [n°]	3	inv.

LOTTO "B" - EDIFICIO ALBERGHIERO

TABELLA DATI URBANISTICI – P.R.G. VIGENTE			
		P.R.G.	VARIANTE
Sf	superficie fondiaria [mq]	1.320	inv.
Sc	superficie coperta max [mq]	50 %	inv.
SUN	SUN massima insediabile [mq]	800	1.200
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria [mq/mq]	0,47	0,62
m	altezza del fronte [ml]	9,00	12,50
Hp	piani fuori terra [n°]	3	5

RELAZIONE LOTTO “B”

Il processo di elaborazione della struttura rispetto alla richiesta della committenza di poter offrire alla clientela un maggior numero di servizi e al contempo di avere a disposizione un maggior numero di posti letto per soddisfare la domanda, l'ipotesi progettuale elaborata prevede la sopraelevazione dell'edificio con un nuovo terzo piano ed il completamento della corte esistente al piano terra, verso sud, per l'ampliamento della SPA e delle aree relax.

Nel suo complesso, la struttura alberghiera manterrà la classificazione 4**** superior, conterà su ventisei unità abitative, ventitré camere a due letti e tre junior suite. Tutte le stanze saranno dotate di bagno indipendente caratterizzato da antibagno con doccia e lavabo, mentre il wc e bidet risultano in un vano separato. Tutte le stanze, oltre al bagno comune saranno dotate di frigo bar, cassetta di sicurezza, tv satellitare ed altri accessori. Questi ed altri servizi legati alla filosofia degli smart hotel dovranno essere garantiti per tutta la durata della gestione.

L'ampliamento della SPA verrà realizzato realizzando un nuovo solaio tra il blocco dell'edificio e l'area wellness esistente andando a chiudere quella che nella prima ipotesi progettuale si pensava potesse venir utilizzata come zona solarium. Le condizioni atmosferiche e climatiche del Passo Costalunga hanno palesato i limiti della scelta iniziale e pertanto si rende ora necessario chiuderla ed inglobarla nel volume dell'albergo.

I posti auto a servizio degli ospiti (n° 26 unità abitative + n° 1 posto auto per somministrazione di alimenti e bevande al pubblico) saranno ricavati in numero di 12 all'interno dell'autorimessa a piano interrato, in numero di 12 nel piazzale antistante l'edificio e in numero di 3 nel piazzale lato sud - ovest.

ELENCO DELLE VARIANTI CARTOGRAFICHE

Con la presente variante al lotto “B” del Piano di lottizzazione PL 5B **NON SONO STATE INTRODOTTE** varianti cartografiche.

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI (D.M. 1444/68)

La verifica degli standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68 **NON VIENE CONDOTTA** in quanto non vengono modificati.

VERIFICA CONSUMO DEL SUOLO ART. 18 L.P. 15/2015

Dopo l'entrata in vigore della L.P. 15/2015 e ss.mm., il tema del consumo del suolo ha assunto un ruolo rilevante all'interno del dibattito urbanistico provinciale. La verifica delle azioni proposte dal P.R.G. rispetto alla necessità di limitare il consumo di aree agricole e di spazi aperti, è divenuto altrettanto importante all'interno del processo di autovalutazione del piano (artt. 18 e 20 L.P. 15/2015 e ss.mm.).

Con riferimento alla presente variante non viene introdotto ulteriore consumo del suolo.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL P.R.G.

La presente variante interessa unicamente un'area con destinazione alberghiera e **NON INTRODUCE** superfici residenziali.

VERIFICA INTERVENTI SU AREE GRAVATE DA USO CIVICO

La presente variante **NON MODIFICA** la destinazione urbanistica di aree gravate dal vincolo di uso civico ubicate nel comune catastale di Vigo di Fassa – Vich.

VERIFICA DELLE INTERFERENZE CON LA CSP

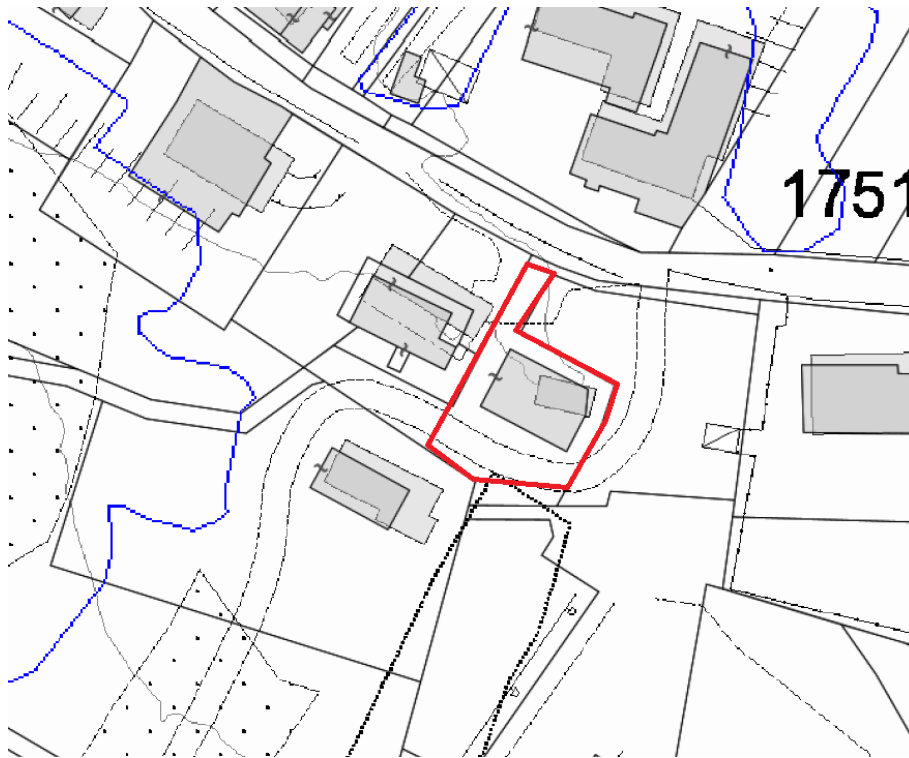
Verifica delle interferenze tra la carta delle pericolosità e le nuove previsioni urbanistiche contenute nella Variante 2024 – VARIANTE NON SOSTANZIALE AL LOTTO “B” PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL 5B Passo Carezza.

Mediante 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 penalià elevate, medie o basse e le aree con altri tipi di penalià”, 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 nel PRG e le aree con classe di pericolosità media ed elevata.

L'area interessata dalla variante ricade totalmente in ambiti di pericolosità P1



La valutazione preventiva del rischio consente di affermare che le nuove previsioni urbanistiche sono compatibili con le disposizioni della Carta della Pericolosità in quanto negli ambiti P1 le trasformazioni urbanistiche previste (per caratteristiche di utilizzazione) sono compatibili con le locali condizioni di pericolo.

Vigo di Fassa, dicembre 2024

IL TECNICO

