

COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA – SÈN JAN

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



PIANO REGOLATORE GENERALE

Variante 2020- “AU 7 Accordo Urbanistico p.ed. 566 C.C. Pozza Di Fassa”

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

CORREDATA DA ACCORDO URBANISTICO ai sensi dell'art. 25 L.P. 4 agosto 2015, n° 15

Adeguata al parere Prat. N. 2842 – parere n. 45/20 d.d. 14/12/2020

RELAZIONE ILLUSTRATIVA ALLA VARIANTE e VERIFICA USI CIVICI

Prima adozione delibera n.31 del 30.07.2020

SAN GIOVANNI DI FASSA - SÈN JAN – FEBBRAIO 2021

arch. Markus Daprà



SOMMARIO

PREMESSA.....	3
CONTENUTI DELLA VARIANTE.....	3
VARIANTI CARTOGRAFICHE	4
INTEGRAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE	6
VERIFICA INTERVENTI SU AREE GRAVATE DA USO CIVICO	7
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	8
INTEGRAZIONI AGLI ELABORATI IN PRIMA ADOZIONE.....	10

PREMESSA

La variante in oggetto è una variante di tipo puntuale ai sensi dell'art 25 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 ed è conseguente alla sottoscrizione dell'Accordo Urbanistico AU 7 p.ed. 566 C.C. Pozza Di Fassa ai sensi lettera g) comma 2 art. 39 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15.

La Variante nasce dall'intenzione dell'Amministrazione Comunale di San Giovanni di Fassa di porre in essere e portare a termine una serie di opere per la riqualificazione degli spazi pubblici e della messa in sicurezza degli spazi limitrofi alla Strada Statale n. 48 delle Dolomiti in prossimità del centro abitato di Pera di Fassa. Per attuare il completamento di tali opere l'amministrazione ha coinvolto i soggetti privati al fine di acquisire le aree necessarie e si è avvalsa dello strumento dell'Accordo urbanistico ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015.

La p. fond. 19/7 in C.C. Pera, realtà oggetto dell'accordo, presenta una superficie catastale di 440 mq ed è posta in prossimità dell'incrocio tra l'asse stradale principale di *Strada Dolomites* e l'adiacente *Strada de Taboca*.

L'interesse da parte dell'Amministrazione è giustificato dalla posizione strategica del terreno di proprietà del sig. Carpano: l'acquisizione permetterà il completamento di una serie di opere di urbanizzazione che interessano l'asse stradale principale di Pera, quali ad esempio un tratto di marciapiede, una fermata dei mezzi pubblici e dei parcheggi pubblici.

In prossimità dell'area oggetto dell'accordo sono stati eseguiti i lavori di *Messa in sicurezza della strada statale n.48 delle Dolomiti in prossimità dell'abitato di Pera di Fassa*: sono state recentemente realizzati nuovi tratti di marciapiede, attraversamenti pedonali e posa di dissuasori di velocità.

CONTENUTI DELLA VARIANTE

La p.f. 19/7, attualmente si presenta come un'area sistemata a prato, priva di costruzioni, urbanisticamente ricade per l'intero nella zonizzazione "Edifici e aree comprese nel perimetro degli insediamenti storici". La variante prevede, con l'obiettivo di eseguire gli interventi di cui sopra, una nuova destinazione: F4 – zone destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici, normata dall'art. 64 con rimando all'art. 62 delle NTA, pur rimanendo all'interno del perimetro degli insediamenti storici. Per la cessione di tale area al Comune viene riconosciuta ai proprietari una S.U.N., sottoforma di credito edilizio, da utilizzarsi per la riqualificazione e/o ampliamento a destinazione residenza primaria della p. ed. 566, p. m. 2, in C.C. Pozza – Poza, posta in area B1 – Residenziale satura

L'accordo urbanistico nel dettaglio stabilisce che:

- Il signor Carpano Amedeo, proprietario della p. fond. 19/7 in C.C. Pera, si impegna a trasferire gratuitamente al Comune di San Giovanni di Fassa l'intera p. fond. per una superficie di 440 mq catastali.

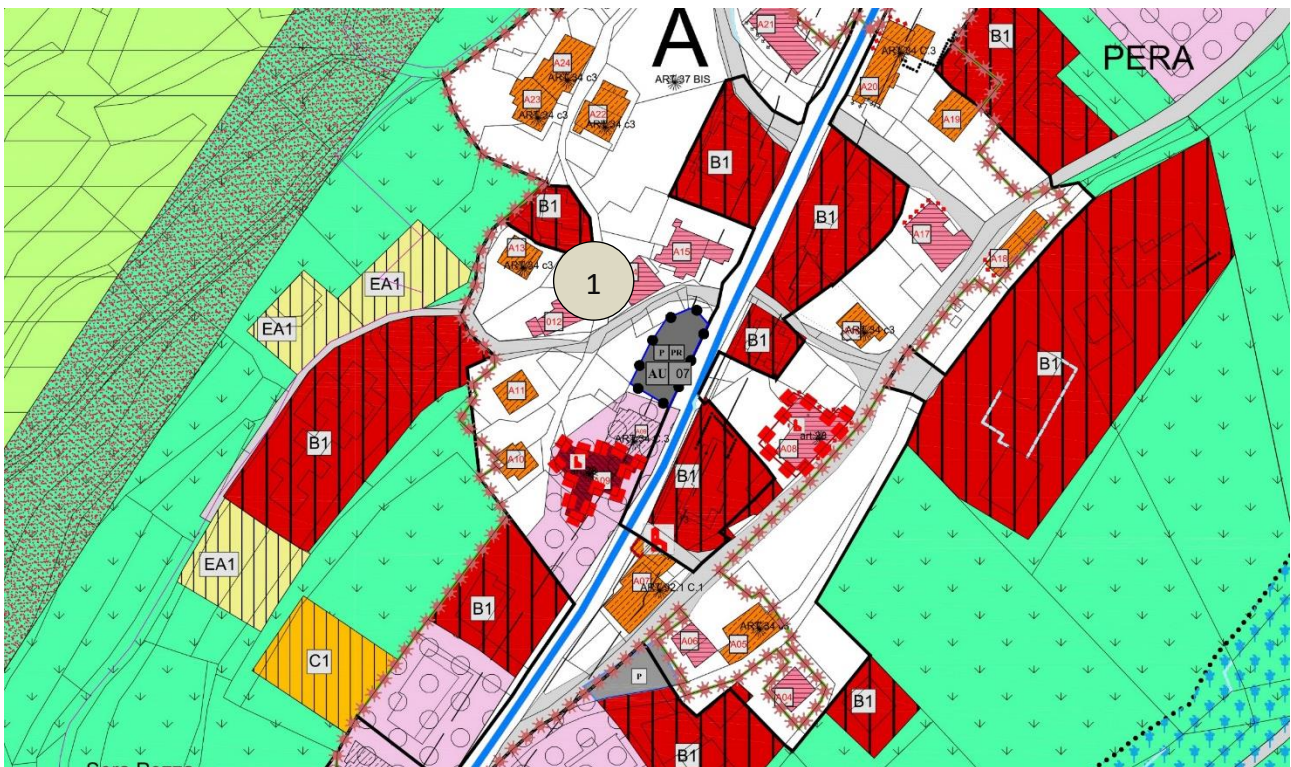
- il Comune di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan, a fronte della cessione di quanto descritto sopra, si impegna a
 1. riconoscere al proprietario della p.f. 19/7 un credito edilizio espresso in termini di S.U.N. pari a 95.48 mq da utilizzare esclusivamente quale ampliamento in sopraelevazione su sedime della P.M. 2 in p. ed. 566 C.C. Pozza vincolata a “Prima Abitazione”, ricadente in zona “B1- area residenziale satura”
 2. ammettere un'altezza massima per l'intervento pari a 10,50 m, derogando a quanto prescritto dalle norme di zona (che prevedono h. max . = 9,00 m), prescrivendo comunque che l'altezza al colmo del corpo in sopraelevazione sia “uguale o inferiore all'altezza del colmo del corpo principale”.

VARIANTI CARTOGRAFICHE

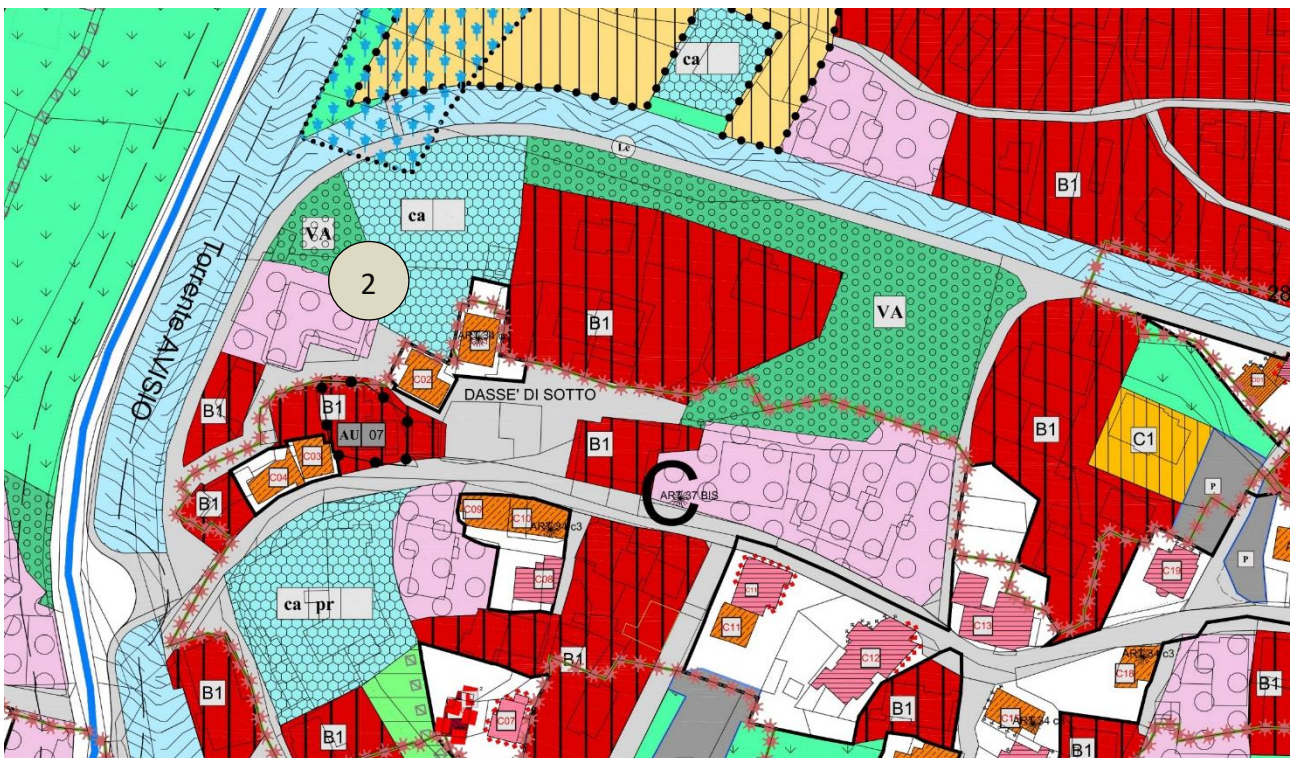
Per l'attuazione dei contenuti dell'accordo urbanistico sono state introdotte le seguenti varianti cartografiche:

N.	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE URBANISTICA P.R.G. VIGENTE	DESTINAZIONE URBANISTICA DI PROGETTO	MOTIVAZIONI
1	p.f. 19/7, C.C. Pera area attualmente sistemata a prato, sgombera da costruzioni	- insediamenti storici	- insediamenti storici - F4 – zone destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici - AU 7 - area soggetta ad accordo urbanistico	Le varianti cartografiche sono conseguenti alle previsioni dell'accordo urbanistico
2	p.ed. 566 C.C. Pozza edificio residenziale esistente	- B1 area residenziale satura	- B1 area residenziale satura - AU 7 - area soggetta ad accordo urbanistico	Le varianti cartografiche sono conseguenti alle previsioni dell'accordo urbanistico

Variente puntuale 1- p.f. 19/7 C.C. Pera



Variente puntuale 2 - p.ed. 566 C.C. Pozza



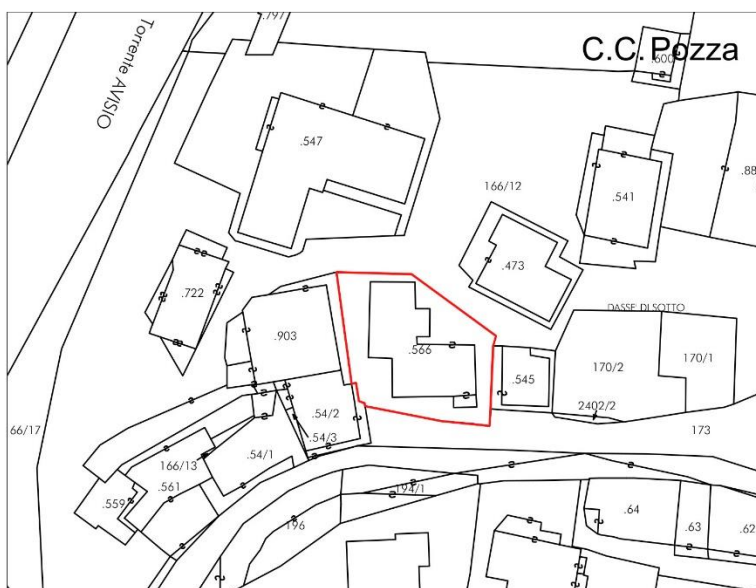
INTEGRAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Le norme di attuazione sono state integrate con l'art. 19.7 AU 7 Accordo Urbanistico p.ed. 566 Pozza di Fassa, che prevede:

- per il comparto B un credito edilizio pari a 95.48 mq di S.U.N. da utilizzare esclusivamente quale ampliamento in sopraelevazione su sedime della P.M. 2 in p. ed. 566 C.C. Pozza, e vincolato alla destinazione di "Prima abitazione".
- È inoltre prevista la deroga all'altezza massima per la sopraelevazione su sedime che potrà essere pari a 10,50 m (invece dei 9,00 m stabiliti dalle norme), il corpo in sopraelevazione dovrà comunque avere un'altezza al colmo uguale o inferiore all'altezza del colmo del corpo principale esistente, in conformità agli elaborati grafici allegati all'accordo urbanistico.
- Per il comparto A, la nuova destinazione prevista nella variante: F4 – zone destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici, è già normata dall'art. 64 con rimando all'art. 62 delle NTA, articoli che rimangono invariati. Viene specificato inoltre che i nuovi parcheggi dovranno essere realizzati in modo tale da consentire le manovre di accesso/recesso totalmente esterne alla sede stradale della S.S. 48, con il divieto di attraversamento della mezzera per gli accessi.

VERIFICA INTERVENTI SU AREE GRAVATE DA USO CIVICO.

La particelle fondiari ed edificali oggetto della variante non sono gravate dal vincolo di uso civico.



Planimetrie delle particelle catastali interessate dalla variante

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VISTE P.ED. 566 C.C. POZZA



VISTE P.F. 19/7 C.C. PERA



INTEGRAZIONI AGLI ELABORATI IN PRIMA ADOZIONE

A seguito del parere prat. N. 2842 – parere n. 45/20 d.d. 14/12/2020 da parte del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio delle P.A.T., sono state introdotte le seguenti modifiche in adeguamento alle prescrizioni ivi contenute:

Elaborati cartografici di piano

Gli elaborati cartografici sono stati integrati con:

- il perimetro delle Aree di salvaguardia degli insediamenti storici;
- le categorie di intervento con numerazione degli edifici schedati del centro storico.
- la fascia di rispetto stradale all'interno del perimetro della variante
- la cartografia è stata aggiornata adeguandola a quella della variante attualmente vigente approvata in data 25/09/2020.
- Saranno inoltre consegnati in allegato i dati .shp relativi all'intero comune, integrati delle modifiche introdotte dalla presente variante.

Verifica di assoggettabilità alla procedura di rendicontazione urbanistica

I riferimenti al PGUAP, ove necessario, sono stati eliminati e sostituiti i relativi riferimenti alla Carta di sintesi della pericolosità.

Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità

A seguito dell'entrata in vigore della Carta di sintesi della pericolosità, è stato elaborato il nuovo documento " Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità"

Perizia di Stima

La perizia di stima è stata aggiornata esplicitando il metodo di calcolo del valore unitario del credito edilizio, valutato secondo il criterio del valore di mercato che nel caso specifico viene desunto dal valore del terreno edificabile con un indice riferito alla zona omogenea di intervento.

Norme tecniche di attuazione

Sono state introdotte le seguenti modifiche:

- il credito edilizio è stato espresso in termini di SUN; il credito in termini volumetrici (308 mc) utilizzato nella stima è stato convertito in SUN (95,48 mq) con lo stesso indice di conversione già utilizzato nella variante del Prg di adeguamento alla L.P. 15/2015 ed al Regolamento Urbanistico-Edilizio provinciale.
- è stato inserito il vincolo che limita l'altezza al colmo del corpo in sopraelevazione come "uguale o inferiore all'altezza del colmo del corpo principale".
- In tema di residenza primaria è stato fatto un rinvio espresso a quanto disciplinato nell'articolo 87 comma 4 della l.p. 15/2015.

- È stata inserita la specifica che i nuovi parcheggi dovranno essere realizzati in modo tale da consentire le manovre di accesso/recesso totalmente esterne alla sede stradale della S.S. 48, con il divieto di attraversamento della mezzeria per gli accessi.
- È stato specificato che la cessione gratuita della p.f. 19/7 C.C. Pera di Fassa dovrà avvenire entro il termine di 12 (dodici) mesi dall'approvazione della Variante al PRG da parte della Giunta provinciale, e comunque prima del deposito della richiesta di Permesso di costruire riguardante l'utilizzo del credito edilizio.

Documento di sintesi

In sede di adozione definitiva il Servizio urbanistica e Tutela del paesaggio PAT trasmetteva al Comune di San Giovanni di Fassa la nota S013/18.2.2-2020-275/MF – GBE nella quale si ribadiva la rilevanza di condurre un approfondimento di carattere generale, che sintetizzasse le azioni dei diversi procedimenti per accordo urbanistico avviati al fine di fornire una visione d'insieme delle trasformazioni del territorio e di garantire la coerenza interna ed esterna ed un uniformità e proporzionalità di approccio.

In tal senso il Comune di San Giovanni di Fassa incaricava l'arch. Michele Gamberoni della redazione del documento di sintesi composto dai seguenti elaborati:

- Tavola n. 01 RELAZIONE E MATRICE DI CONFRONTO;
- Tavola n. 02 INQUADRAMENTO DEGLI ACCORDI;

che veniva approvato dalla giunta comunale con la delibera n.86 del 15 giugno 2022, precisando con la presente 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;