

COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA – SÈN JAN PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



PIANO REGOLATORE GENERALE

ACCORDO URBANISTICO N. 08

p.ed. 467 e p.f. 180/6 C.C. di 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

Adeguate al parere Prat. N. 2840 – parere n. 08/2021 d.d. 20/01/2021

e alla nota S013/18.2.2-2020-273/MF - GBE

del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio PAT

RAFFRONTO

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Prima adozione delibera n.27 del 16.07.2020

Adozione definitiva delibera n. 22 del 19.05.2021

SAN GIOVANNI DI FASSA - SÈN JAN – MARZO 2022

Redatto da arch. Simone Zulian

Art. 19 Accordi tra soggetti pubblici e privati

1. Si applicano le disposizioni di cui all'art.25 della L.P. 4 Agosto 2015, n.15.gli accordi tra soggetti pubblici e privati devono essere ratificati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art.39 della medesima L.P.

19.8 Accordo pubblico privato N. 08 Zacchia Pedrotti

L'intervento soggetto a Accordo pubblico privato N. 08 interessa l'ambito costituito dalla parte lignea della p.ed. 467 e dalla p.f. 180/6 in C.C. di Pozza di Fassa e prevede :

1. La cessione gratuita da parte del soggetto privato al Comune di San Giovanni di Fassa di quota parte di p.ed. 467 e p.f. 180/6 C.C. Pozza per una superficie non inferiore a mq. 60,00 (sessanta,00) e la riqualificazione urbana, sistemazione e pavimentazione della superficie oggetto di cessione a fronte del riconoscimento:
 - a. Intervento ~~di demolizione e ricostruzione su nuovo~~ ristrutturazione totale per la quale è ammessa la demolizione e ricostruzione su diverso sedime della parte lignea della p.ed. 467 contraddistinta dal cambio di destinazione d'uso del fabbricato ad uso rurale in un nuovo blocco commerciale e residenziale.
 - b. Per la riqualificazione e la pavimentazione del nuovo spazio pubblico si dovrà prevedere l'impiego di materiali tr All'interno del perimetro dell'accordo urbanistico è ammessa la demolizione e ricostruzione su diverso sedime nelle aree libere di pertinenza degli edifici nel perimetro dei centri storici, in deroga a quanto previsto dagli articoli 26 e 34 delle norme di attuazione di piano nei limiti dello spostamento di sedime previsto nella scheda relativa alla modalità di intervento.
 - c. La ricostruzione dell'edificio dovrà venir riorganizzata per garantire la cessione di quota parte della p.fond. 180/6 e p.ed. 467 come individuato nella scheda relativa alle aree di cessione al Comune, rispettando i limiti e le prescrizioni localizzative e volumetriche individuate nella scheda relativa alla modalità di intervento. ~~avvenire nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:~~

volume	2040 mc
S.U.N. massima	700 mq
[m] altezza del fronte:	11.50 m = altezza massima
[Hp] piani fuori terra	n° 4
distanze	art.6 comma 1

~~Nello specifico, la ricostruzione dell'edificio potrà venir riorganizzata per garantire la cessione di quota parte della p.fond. 180/6 e p.ed. 467 rispettando i seguenti limiti e le seguenti prescrizioni localizzative e volumetriche:~~

- ~~arretramento in allineamento lungo strada de Meida alla parte ceduta di quota parte della p.fond. 180/6 in C.C. di Pozza di Fassa~~
- ~~ingombro massimo lungo strada de la Madona de l'Aiut in allineamento con la parte in muratura della p.ed. 467~~
- ~~altezza massima in allineamento con la copertura della parte in muratura della p.ed. 467~~

- d. Per la riqualificazione e la pavimentazione del nuovo spazio pubblico si dovrà prevedere l'impiego di materiali tradizionali utilizzando pietra granitica, porfido o selciati con sassi di fiume.

2. Destinazione d'uso

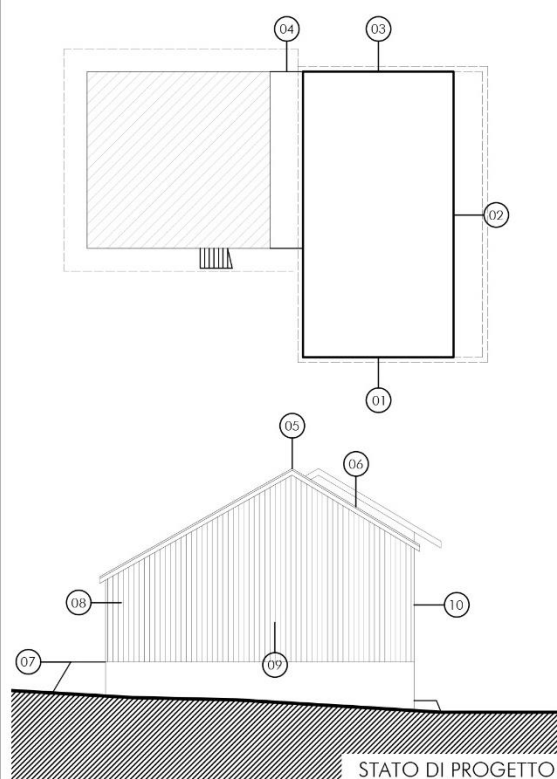
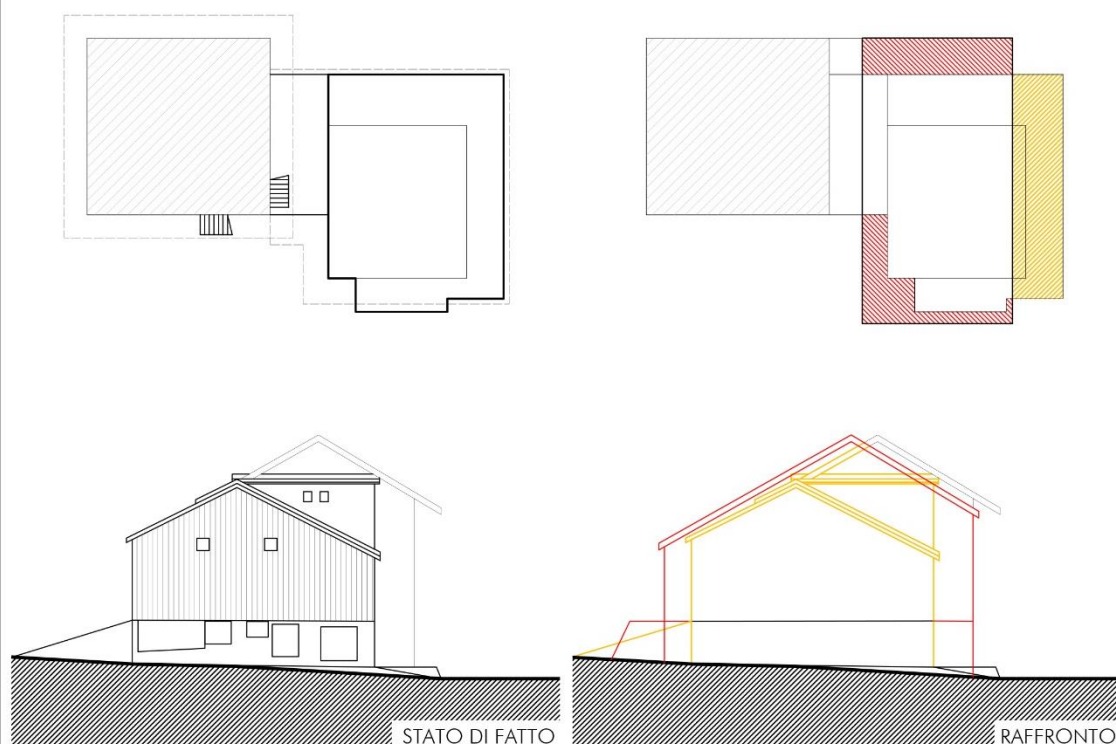
- | | | |
|--|-----|-----|
| - SUN commerciale | min | 25% |
| - SUN residenziale residenza ordinaria | max | 75% |

3. Vincoli temporali. Ai sensi dell'art. 4, comma 1), lettera D) dell'Accordo Urbanistico i lavori di ricostruzione dell'immobile demolito potranno avvenire in subordine alla realizzazione e cessione al Comune del comparto pubblico entro il termine di mesi 24 (ventiquattro) dalla approvazione della Variante al PRG da parte della Giunta provinciale, e comunque entro mesi 6 (sei) dalla data di inizio dei Lavori relativi alla richiesta di permesso di Costruire per l'attuazione del comparto privato
4. La quota parte della p.ed. 467 e p.f. 180/6 in C.C. Pozza di Fassa ceduta gratuitamente dal soggetto privato al Comune di San Giovanni di Fassa è evidenziata in cartografia con lo specifico tematismo degli specifici riferimenti normativi (Z602_P).

Le modalità di cessione e di programmazione degli interventi sono dettagliatamente specificate nell'accordo tra soggetto pubblici e privati n. rep. 15 di data 12.06.2020 aggiornato con accordo urbanistico rep. n. 39 di data 21.10.2022 e nella Delibera del Consiglio comunale n. 22 di data 19.05.2021



MODALITA' DI INTERVENTO - ART 19.8



INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

- 1) nuovo sedime "blocco ligneo" p.ed. 467
- 2) lato Strada de Meida - arretramento in allineamento a nuovo marciapiede
- 3) lato Strada Madona de l'Aiut - allineamento nuovo sedime parte in muratura
- 4) elemento di snodo e collegamento tra blocco in muratura e blocco ligneo - volume contenuto e distinto rispetto alle due volumetrie
- 5) fisionomia/sagoma in alzato è indicativa di un ingombro massimo ma potrà essere oggetto di approfondimenti e modifiche in fase di progettazione
- 6) inclinazione delle falde dei tetti e pendenza in allineamento con la copertura della parte in muratura
- 7) riproposizione del basamento in muratura pieno con inserimento di fori funzionali alla attività commerciale
- 8) volume ligneo unitario con riproposizione dell'assito ligneo verticale con finitura e trattamento naturale
- 9) facciata lato Strada de Meida - redistribuzione dei fori in facciata garantendo continuità dell'assito ligneo con il divieto di realizzazione di balconi aggettanti e logge
- 10) facciate laterali - continuità dell'assito ligneo e realizzazione di logge con divieto di realizzazione di balconi aggettanti

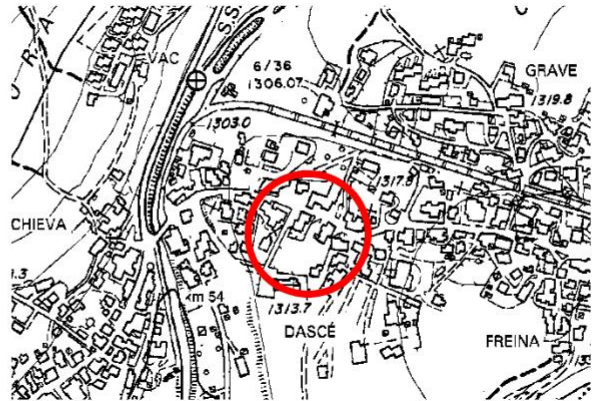


Provincia Autonoma di Trento
Comune di Pozza di Fassa

SCHEDA
n. C11-A

Comun General de Fascia	Foglio di mappa N. 29
Comune amministrativo di Pozza di Fassa	N. di particella ed. 467
Comune catastale di Pozza	
Indirizzo, località: Strada de Meida- Pozza	

COROGRAFIA



ORTOFOTO



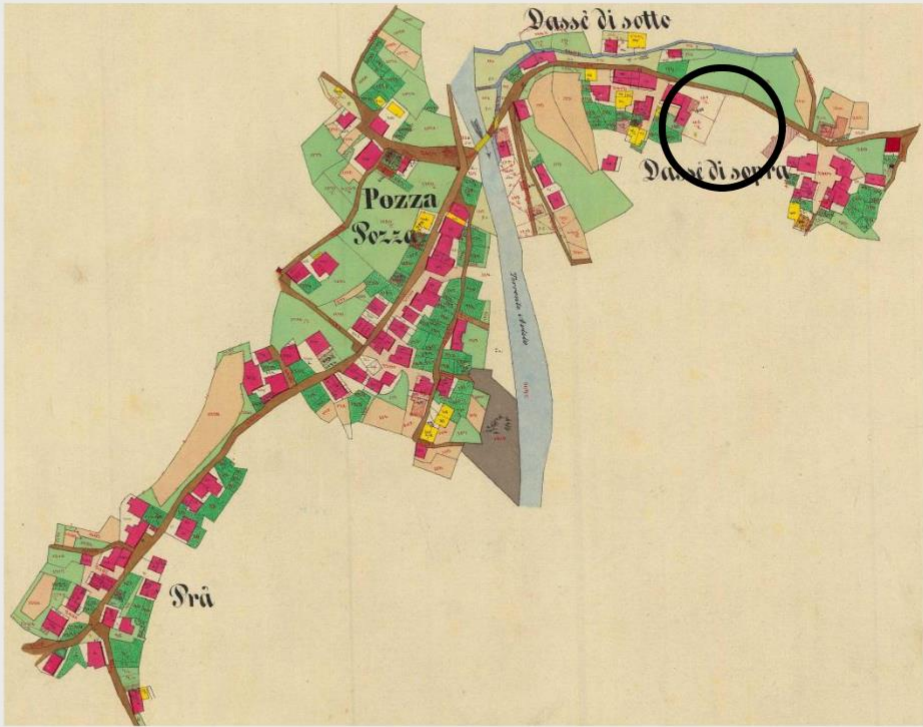
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



INSEDIAMENTI STORICI



MAPPA STORICA - ANNO 1858



MAPPA CATASTALE



ANALISI				
1	Tipologia funzionale		A B C D	E F G H
	edificio prevalentemente residenziale edificio produttivo edificio speciale edificio rurale		baite malghe rudere edificio non tradizionale	
2	Epoca di costruzione		anteriore al 1860 tra il 1860 e il 1939 posteriore al 1939	8 6 4
3	Tipologia architettonica storica		alta definizione media definizione bassa definizione nessuna definizione	8 6 4 0
4	Permanenza dei caratteri formali tradizionali		volumetrici originali costruttivo complementari decorativi	2 1 0 2 1 0 2 1 0 2 1 0
			TOTALE	4
5	Degrado		nullo medio elevato	
6	Grado di utilizzo		utilizzato sottoutilizzato in stato di abbandono	
7	Spazi di pertinenza		alta qualità media qualità bassa qualità	
8	Vincoli legislativi: NESSUNO			
9	Categoria di intervento prevista dal piano precedente: RISANAMENTO CONSERVATIVO			
10	Note	Edificio residenziale in pietra; fienile in assito verticale ligneo.		
PROGETTO				
11	Categoria di intervento prevista		RISANAMENTO CONSERVATIVO PER LA PARTE LIGNEA RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO PARZIALE PER LA PARTE IN MURATURA	
12	Vincoli particolari		tipi di vincolo Fronti ed elementi lignei da preservare. oggetto di vincolo	
13	Categoria di intervento prevista per gli spazi di pertinenza RISTRUTTURAZIONE.			
14	Prescrizioni			
15	Indicazioni Revisione degli elementi incongrui con riferimento al manuale tipologico			

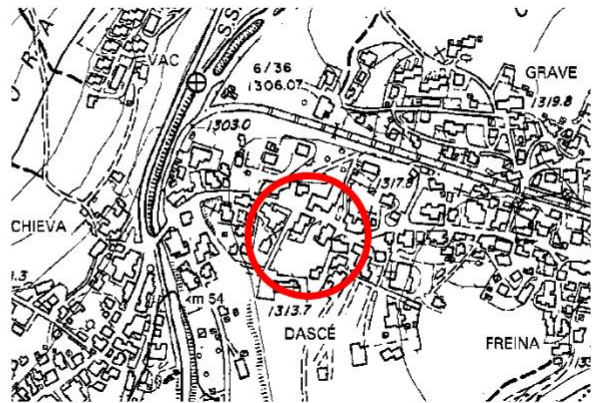


Provincia Autonoma di Trento
Comune di Pozza di Fassa

SCHEDA
n. C11-B

Comun General de Fascia	Foglio di mappa N. 29
Comune amministrativo di Pozza di Fassa	N. di particella ed. 467
Comune catastale di Pozza	
Indirizzo, località: Strada de Meida- Pozza	
SOLUZIONE GRAFICA ACCORDO URBANISTICO PUBBLICO PRIVATO	

COROGRAFIA



ORTOFOTO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



INSEDIAMENTI STORICI



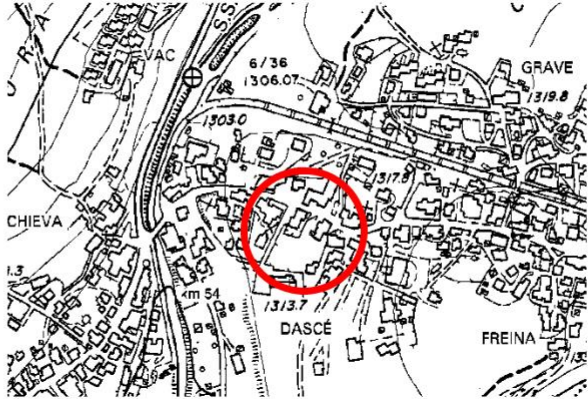


Provincia Autonoma di Trento
Comune di Pozza di Fassa

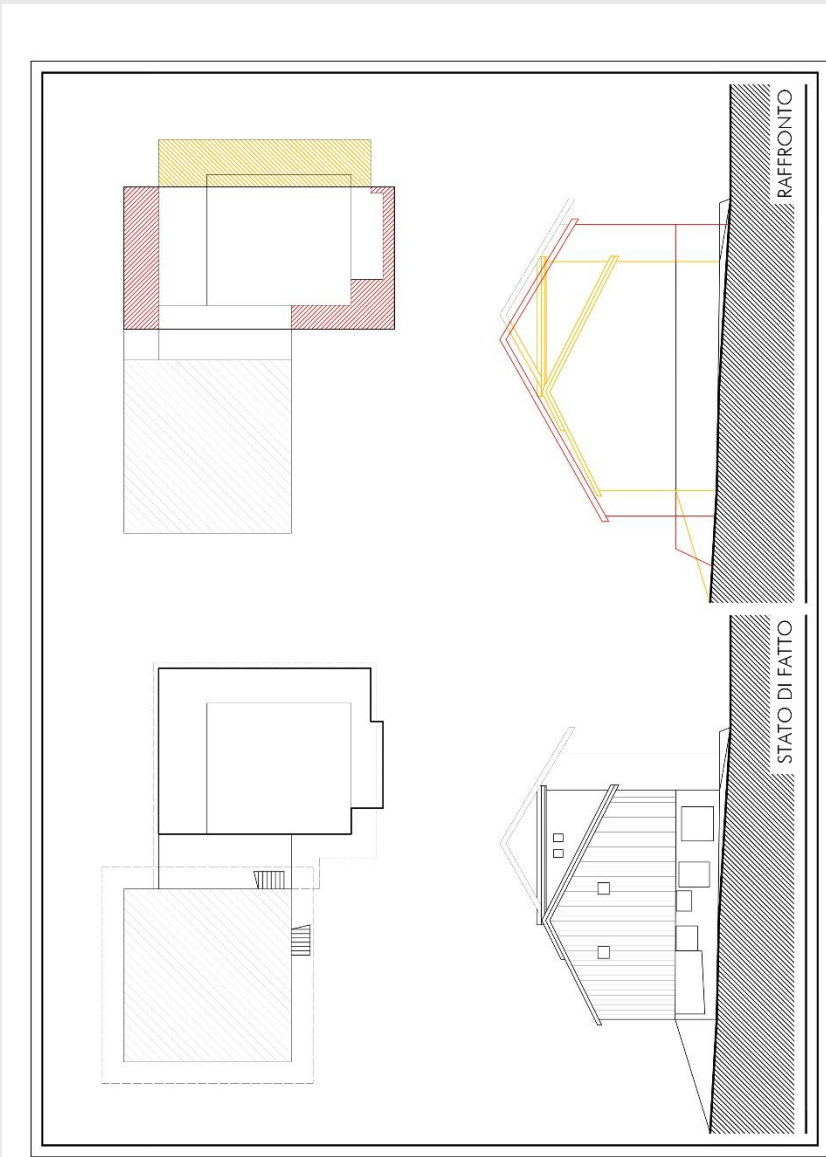
SCHEDA
n. C11-B

Comun General de Fascia	Foglio di mappa N. 29
Comune amministrativo di Pozza di Fassa	N. di particella ed. 467
Comune catastale di Pozza	
Indirizzo, località: Strada de Meida- Pozza	
SOLUZIONE GRAFICA ACCORDO URBANISTICO PUBBLICO PRIVATO	

COROGRAFIA

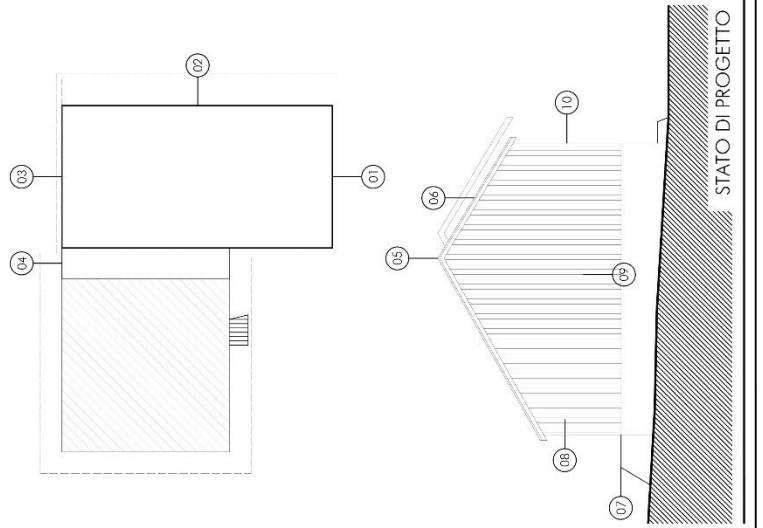


ORTOFOTO

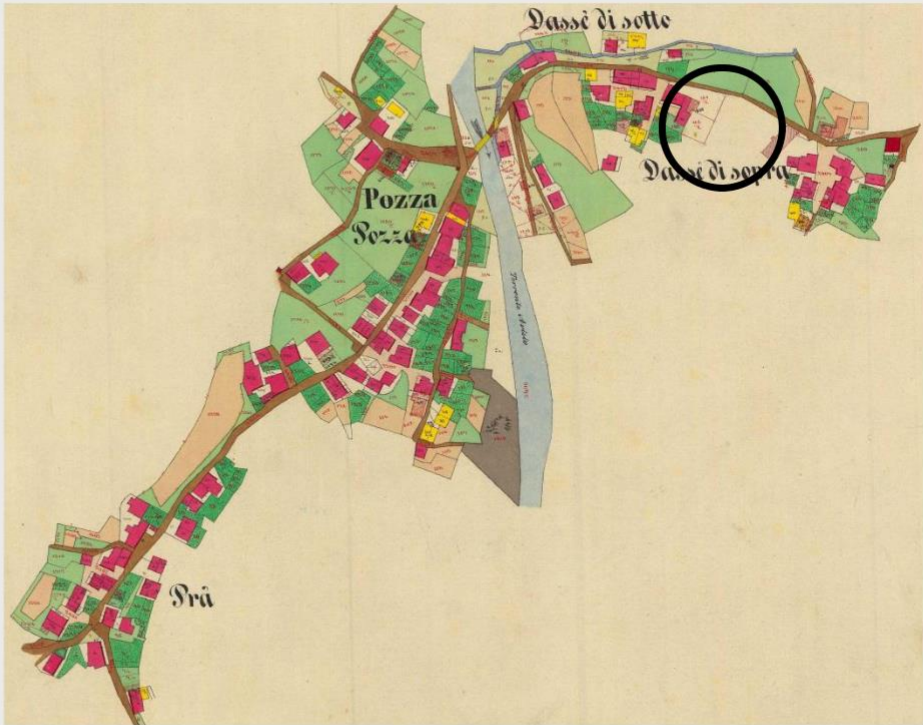


INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

- 1) nuovo sedime "blocco ligneo" p.ed. 467
- 2) lato Strada de Meida - arretramento in allineamento a nuovo marciapiede
- 3) lato Strada Madonna de l'Alut - allineamento nuovo sedime parte in muratura
- 4) elemento di snodo e collegamento tra blocco in muratura e blocco ligneo - volume contenuto e distinto rispetto alle due volumetrie
- 5) fisionomia/sagoma in alzato è indicativa di un ingombro massimo ma potrà essere oggetto di approfondimenti e modifiche in fase di progettazione
- 6) inclinazione delle falde dei tetti e pendenza in allineamento con la copertura della parte in muratura
- 7) riproposizione del basamento in muratura pieno con inserimento di fori funzionali alla attività commerciale
- 8) volume ligneo unitario con riproposizione del assito ligneo verticale con finitura e trattamento naturale
- 9) facciata lato Strada de Meida - ridistribuzione dei fori in facciata garantendo continuità dell'assito ligneo con il divieto di realizzazione di balconi aggettanti e logge
- 10) facciate laterali - continuità dell'assito ligneo e realizzazione di logge con divieto di realizzazione di balconi aggettanti



MAPPA STORICA - ANNO 1858



MAPPA CATASTALE



ANALISI				
1	Tipologia funzionale		A B C D	E F G H edificio prevalentemente residenziale edificio produttivo edificio speciale edificio rurale baite malghe rudere edificio non tradizionale
2	Epoca di costruzione		8 6 4	anteriore al 1860 tra il 1860 e il 1939 posteriore al 1939
3	Tipologia architettonica storica		8 6 4 0	alta definizione media definizione bassa definizione nessuna definizione
4	Permanenza dei caratteri formali tradizionali		2 1 0 2 1 0 2 1 0 2 1 0	volumetrici originali costruttivo complementari decorativi TOTALE 4
5	Degrado			nullo medio elevato
6	Grado di utilizzo			utilizzato sottoutilizzato in stato di abbandono
7	Spazi di pertinenza			alta qualità media qualità bassa qualità
8	Vincoli legislativi: NESSUNO			
9	Categoria di intervento prevista dal piano precedente: RISANAMENTO CONSERVATIVO			
10	Note Edificio residenziale in pietra Fienile in assito verticale ligneo.			
PROGETTO				
11	Categoria di intervento prevista RISANAMENTO CONSERVATIVO RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE (DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE) PREVIO ACCORDO PUBBLICO PRIVATO PER LA PARTE LIGNEA RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO PARZIALE PER LA PARTE IN MURATURA			
12	Vincoli particolari tipi di vincolo oggetto di vincolo			
13	Categoria di intervento prevista per gli spazi di pertinenza RISTRUTTURAZIONE.			
14	Prescrizioni Per l'intervento di ristrutturazione totale della parte lignea arretramento per la realizzazione del nuovo marciapiede e contestuale cessione della superficie a titolo gratuito al Comune, in applicazione agli schemi grafici contenuti nelle seguenti schede di censimento, previo Accordo Urbanistico Pubblico Privato. Riqualificazione dei fronti lignei secondo la tradizione costruttiva. Vedi elaborato MODALITÀ DI INTERVENTO allegato alla scheda.			
15	Indicazioni Revisione degli elementi incongrui con riferimento al manuale tipologico.			