

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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

SOMMARIO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA.....	3
PREMESSA	3
FINALITÀ	3
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI INTERESSATI DALL'ACCORDO URBANISTICO	4
VALUTAZIONE ECONOMICA DELLA PROPOSTA	5
CONSIDERAZIONI DI CARATTERE URBANISTICO – PAESAGGISTICO	9
<i>Aspetti di carattere urbanistico – paesaggistico</i>	9
<i>Aspetti di carattere architettonico – compositivo</i>	12
CONCLUSIONI	17
VARIANTI CARTOGRAFICHE	18
VARIANTE P.ED. 467 C.C. DI POZZA DI FASSA.....	18
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	19
VERIFICA DEGLI USI CIVICI.....	20
USI CIVICI ACCORDO URBANISTICO	20
INTEGRAZIONI AGLI ELABORATI IN PRIMA ADOZIONE	21
INTEGRAZIONI E CONTRODEDUZIONI A SEGUITO DELLA NOTA DEL SERV. URBANISTICA S013/18.2.2-2020-273/MF-GBE.....	23

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

La presente proposta di Accordo Urbanistico interessa la p.ed. 467 e la p.fond. 180/6 in C.C. di Pozza di Fassa di proprietà della Sig. Marina Zacchia e del sig. Germano Pedrotti. E' ormai maturata nei proprietari l'esigenza di intervenire nella ristrutturazione della parte lignea dell'edificio di proprietà e nella riqualificazione degli spazi pertinenziali, per poter individuare nuovi spazi utili allo svolgimento delle proprie attività e quindi per i rispettivi figli.

FINALITÀ

L'obiettivo dell'Accordo Urbanistico in oggetto si fonda sulla volontà di coniugare le esigenze dell'Ente Pubblico (Comune di Sèn Jan di Fassa) con quelle del privato attraverso l'attuazione di accordi pubblici privati ai sensi dell'art. 25 della L. P. 15/2015 e ss. mm. ii.. Se il primo necessita di intervenire lungo l'asse di strada de Media attraverso un processo di riqualificazione ed individuazione di nuovi spazi urbani e pedonali capaci di favorire la "movida", dall'altra i soggetti privati riescono a dare una nuova configurazione all'edificio adatta a svolgere ed a supporto delle proprie attività.

Con deliberazione della Giunta comunale di Pozza di Fassa n. 63 del 9 aprile 2014 è stato conferito dell'incarico professionale al gruppo di lavoro coordinato dall'arch. Alessandro Franceschini per la Redazione di un "masterplan" per l'abitato di Pozza di Fassa, e i contenuti del "masterplan" individuavano lungo l'asse di strada de Meida un processo di riqualificazione con nuove aree pedonali o a prevalenza pedonale definendo lo stesso "l'asse commerciale ed istituzionale del comune, sede delle principali attività e luogo della movida serale.

Appurato inoltre che il Consiglio Comunale di Pozza di Fassa con deliberazione n. 60 in data 30 ottobre 2014 ha adottato in via preliminare la Variante IX al Piano Regolatore Generale per gli insediamenti storici: centro storico ed edifici sparsi, che viene approvata definitivamente dalla Giunta Provinciale in data 8 luglio 2016 con deliberazione n. 1170.

L'intervento in oggetto riguarda il blocco ligneo della porzione nord-est della p.ed. 467 per la quale attualmente è prevista la categoria di intervento "R2 - risanamento conservativo" (art. 33 delle N.d.A. del P.R.G. vigente di Pozza di Fassa), il quale deve tenere comunque conto che per garantire il recupero dei sottotetti a fini abitativi negli insediamenti storici è ammessa la sopraelevazione nel limite massimo di un metro ai sensi dell'art. 105 della L.P. 15/2015.

Considerato quindi che è nell'interesse della pubblica Amministrazione individuare nuovi spazi pedonali lungo l'asse di strada de Meida per favorire ed incentivare possibili nuove attività commerciali ed è intenzione dei proprietari intervenire nella ristrutturazione dell'edificio di proprietà contraddistinto dalla p.ed. 467 e nella riqualificazione degli spazi pertinenziali si procede con la proposta del presente Accordo Urbanistico.

Per ottemperare a quanto sopra e per soddisfare le esigenze dell'Accordo Urbanistico i proprietari si impegnano a cedere al Comune di Sèn Jan di Fassa quota parte delle pertinenze lungo l'asse di strada de Meida da destinare all'ampliamento del marciapiede esistente e quindi alla individuazione di un nuovo spazio pubblico pedonale che nel corso dell'intervento di ristrutturazione verrà pavimentato e completato. Inoltre si impegnano a destinare il piano terra, oggetto di intervento, all'individuazione di nuove realtà commerciali per poter svolgere le proprie attività, supportate da nuovi spazi interrati adibiti a deposito a servizio delle stesse, altrimenti non realizzabili attraverso un intervento di risanamento. Il volume soprastanze verrà vincolato a residenza ordinaria attraverso nuovi alloggi da cedere ai rispettivi figli.

Questo tipo di intervento discerne una condizione svantaggiosa per il privato in termini di utile riferiti alla differenza tra costo di costruzione e valore finale dell'opera, ma è capace di adempiere e coniugare entrambe le necessità dei soggetti coinvolti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI INTERESSATI DALL'ACCORDO URBANISTICO

La p.ed. 467 si trova nel Comune di S. Giovanni di Fassa – Sèn Jan lungo strada de Meida in corrispondenza dell'incrocio con strada Madona de l'Aiut che conduce alla Chiesa Parrocchiale di Maria Ausiliatrice. L'edificio è caratterizzato da due blocchi, di cui uno in muratura a sud-ovest a destinazione residenziale, ed un blocco ligneo porzione nord-est adibito a "tobià" ormai in disuso. Tra i due volumi si è sviluppata una sorta di "superfetazione" volumetrica in muratura capace di contenere il sistema di scale che consentono l'accesso al volume residenziale. L'edificio quindi nel suo impianto di base conserva i caratteri tipici verificabili nell'evoluzione della casa tradizionale fassana caratterizzata da parte in pietra (abitazione) e parte in legno (residenza). Caratteri che perdono il proprio valore in un'analisi dettagliata degli elementi formali e tipologici che caratterizzano l'architettura rurale fassana.

In primis, come peraltro si evince dalla scheda di rilievo degli edifici storici allegata al P.R.G., l'epoca di costruzione successiva al 1939 suggerisce che l'edificio in oggetto che rispecchia la tipologia architettonica storica, ma che fatica a confermarsi nei caratteri formali tradizionali. Da un'analisi del blocco in muratura, oltre agli interventi recenti di ristrutturazione e quindi all'utilizzo di materiali e tecnologie contrastanti, il numero di fori in facciata e la presenza di abbaini in copertura sminuiscono l'effettivo valore storico della costruzione, peraltro debole anche negli elementi architettonici della parte in legno (manto di copertura in tegole, aperture, tamponamenti, etc., etc.,). A tutto questo si aggiunge il vano scale in muratura incastrato tra i due blocchi di recente costruzione.

Nonostante la posizione e la centralità nel contesto urbano di Meida le stesse pertinenze esterne hanno una bassa definizione. Ai percorsi sterrati di accesso a est da strada de Meida ed a sud da strada de la Madona de l'Aiut si abbinano spazi di risulta non utilizzati, spesso definiti da recinzioni e barriere discontinue, caratterizzati da un andamento morfologico disordinato.

Nel dettaglio e catastalmente il fabbricato risulta regolarmente accatastato con Partita Tavolare 509 II sulla p.ed. 467 in C.C. di Pozza di Fassa, qualità Edificio, classe 0, superficie 326 mq come risultante dal Libro Fondiario, mentre le pertinenze esterne sono contraddistinte dalla p.fond. 180/6 in C.C. di Pozza di Fassa accatastata con Partita Tavolare 1440 II, qualità Prato, classe 4, superficie 723 mq, R.D. €1,49, R.A. €1,12 come risultante dal Libro Fondiario.

Il fabbricato ricade all'interno del centro storico di Pozza di Fassa ed è catalogato con la scheda n. C11. La tipologia funzionale individuata è rurale, con un'epoca di costruzione posteriore al 1939. E' stata rilevata una media definizione della tipologia architettonica storica e conseguentemente una media permanenza dei caratteri formali tradizionali. Il livello di degrado rilevato è medio. La categoria di intervento prevista è di "risanamento conservativo per la parte lignea" e "ristrutturazione con vincolo parziale per la parte in muratura";

VALUTAZIONE ECONOMICA DELLA PROPOSTA

Il presente quadro è finalizzato a supportare dal punto di vista economico la proposta di Accordo Urbanistico di cui all'oggetto caratterizzata cessione gratuita al Comune di San Giovanni di Fassa –Sèn Jan delle seguenti realtà:

- quota parte della p.fond. 180/6 per una superficie di circa 60 mq, da desumersi da specifico Tipo di Frazionamento;
- demolizione di quota parte della p.ed. 467 ricadente sull'area oggetto di cessione
- riqualificazione urbana, sistemazione e pavimentazione della superficie oggetto di cessione al Comune di San Giovanni di Fassa –Sèn Jan

Quale contropartita il Comune di San Giovanni di Fassa –Sèn Jan si impegna a:

- riconoscere nuovo intervento limitatamente al blocco ligneo porzione nord-est (stalla+fienile), con la nuova previsione di ristrutturazione totale (demolizione e ricostruzione su diverso sedime) e contestuale sopraelevazione come da scheda C11-B di nuova introduzione e relativi schemi grafici ed indicazioni tipologiche contraddistinto dal cambio di destinazione d'uso del fabbricato ad uso rurale in un nuovo blocco commerciale e residenziale caratterizzato da un nuovo volume fuori terra che si sviluppa su 3 livelli più un piano sottotetto ed un nuovo livello interrato. La porzione di edificio fuori terra sarà destinazione commerciale per un minimo del 25% della S.U.N. complessiva, mentre la parte restante avrà destinazione residenziale ordinaria fino ad un massimo del 75 % della S.U.N. complessiva;
- assentire alla costituzione della servitù di avvicinamento a distanza inferiore a quella legale (distanza minima delle costruzioni dai confini pari a 5 m.), a favore della nuova volumetria da costruire in p.f. 180/6, a carico della strada comunale p.f. 181/4;
- autorizzare le opere in Fascia di rispetto stradale (p.f. 181/4).

Per quantificare in termini monetari i rispettivi vantaggi legati all'Accordo Urbanistico tra il soggetto privato e l'Amministrazione pubblica viene fatta una simulazione, e quindi un confronto, dell'operazione nel rispetto della categoria di intervento attualmente prevista dal P.R.G. vigente "risanamento conservativo", ed in seguito all'Accordo di cui all'oggetto - "di variante" in Ristrutturazione totale (demolizione e ricostruzione su diverso sedime). Il confronto si concretizza sulla differenza diverso valore di mercato ottenuto in seguito alle diverse ipotesi di intervento. Nel primo caso si ipotizza il risanamento della SUN esistente e di quella espressa dall'eventuale sopraelevazione, quindi del valore finale di mercato della totale superficie utile netta a destinazione residenziale. Nel secondo caso è considerato il valore del nuovo piano interrato ed il valore dato dalla ricostruzione della SUN esistente aumentata del 10% ai sensi del art. 34 delle NdA del PRG, quindi del valore finale di mercato riferito alla superficie utile netta complessiva vincolando un intero livello a destinazione commerciale (min. 25%) ed il restante a prima casa (max. 75%), oltre al valore del nuovo livello interrato.

Scopo della valutazione economica è quello di quantificare in termini monetari:

- il vantaggio privato derivante dalla variante al P.R.G., conseguente alla sottoscrizione dell'Accordo Urbanistico;
- il vantaggio pubblico derivante dall'acquisizione gratuita delle aree di proprietà del soggetto proponente, rispetto agli oneri dovuti dall'Amministrazione attraverso una procedura espropriativa, e dalla riqualificazione dell'asse di Strada de Meida.

Per la determinazione del "vantaggio privato" viene applicato il valore di finale di mercato delle superfici oggetto di intervento.

Per la verifica ed il calcolo degli eventuali oneri dovuti dall'Amministrazione attraverso la procedura espropriativa viene fatto riferimento alla Legge Provinciale sugli Espropri, n. 6 del 19 febbraio 1993, e del relativo regolamento di attuazione D.P.P. 26 ottobre 2009, n. 24-26/Leg. Nello specifico l'indennità per le aree edificate, come all'art. 15 della L.P. 6/93 è determinata dalla somma dell'indennità di espropriazione dell'area e dal valore delle costruzioni interessate dall'espropriazione. Il valore della stretta pertinenza viene detratto del 50% del valore venale ai sensi dei commi 3 e 4, dell'art. 3 del D.P.P. 26 ottobre 2009, n. 24-26/Leg. Sulla base della normativa sopracitata alla superficie espropriata della p.ed. 467 e della p.f. 180/6 per complessivamente 60 mq il valore viene detratto del 50%. Nel calcolo dell'esproprio del sedime, così come da normativa vigente, i 20 mq della p.ed. 467 vengono nuovamente conteggiati utilizzando il valore pieno di acquisto, e quindi detratti dal valore di mercato della costruzione interessata dall'esproprio. Questa si sviluppa su 3 livelli e produce 59 mq di superficie. Al calcolo si aggiunge l'onere di ripristino della facciata. Infine, oltre agli oneri legati alla

procedura espropriativa, nel calcolo del vantaggio pubblico vengo considerati i costi di riqualificazione della area ceduta.

Al fini della valutazione economica per poter stabilire con precisione l'entità e le quantità oggetto di intervento sono stati utilizzati i seguenti valori:

- SUN esistente 595.28 mq
- valore di mercato destinazione commerciale – negozi 4.000,00 €/mq
(quotazione immobiliare Agenzia delle Entrate – Anno 2019 Semestre 1)
- valore di mercato destinazione residenziale – abitazioni civili 4.500,00 €/mq
(quotazione immobiliare Agenzia delle Entrate – Anno 2019 Semestre 1)
- valore di mercato destinazione commerciale – magazzini 700,00 €/mq
(quotazione immobiliare Agenzia delle Entrate – Anno 2019 Semestre 1)
- valore superficie oggetto di cessione 450,00 €/mc
(ipotetico valore pieno di acquisto in centro storico come alternativa all'esproprio)
- costo intervento di ripristino della facciata 700,00 €/mq
(valore determinato dall'esperienza tecnica con riferimento ai prezzi odierni di mercato assimilabile al costo di costruzione al mc vuoto per pieno)
- costo intervento di realizzazione nuova pavimentazione esterna/marciapiede 170,00 €/mc
(valore dedotto da computo metrico estimativo allegato)

INTERVENTO COME DA P.R.G. VIGENTE - RISANAMENTO CONSERVATIVO - art. 33 delle N.d.A. del P.R.G. vigente di Pozza di Fassa

SUN esistente			595 mq
SUN finale (art. 105 della L.P. 15/2015)			650 mq
valore residenziale	650 mq	4.500,00 €/mq	€ 2.925.000,00
valore finale di mercato			€ 2.925.000,00

INTERVENTO OGGETTO DELL'ACCORDO – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - art. 34 delle N.d.A. del P.R.G. vigente di Pozza di Fassa

SUN esistente			595 mq
SUN finale (art. 34 delle N.d.A. del P.R.G.)			654 mq
valore magazzino interrato	151 mq	700,00 €/mq	€ 105.700,00
valore commerciale (25% min)	164 mq	4.000,00 €/mq	€ 656.000,00
valore residenziale (75% max)	490 mq	4.500,00 €/mq	€ 2.205.000,00
valore finale di mercato			€ 2.966.700,00

CESSIONE AL COMUNE DI SEN JAN DI FASSA – simulazione della procedura espropriativa

valore esproprio p.ed. 467 e p.f. 180/6	60 mq - 225,00 €/mq	€ 13.500,00
valore fienile p.ed. 467	59 mq - 700,00 €/mq	€ 41.300,00
valore sedime p.ed. 467	20 mq - 450,00 €/mq	€ 9.000,00
valore finale esproprio fienile p.ed. 467		€ 32.300,00
valore ripristino facciata p.ed. 467	128 mq - 700,00 €/mq	€ 89.600,00
valore procedura espropriativa		€ 135.400,00
costo pavimentazione area ceduta - p.f. 180/6 - 60 mq - 170,00 €/mq		€ 10.200,00
valore finale cessione		€ 145.600,00

VANTAGGIO PUBBLICO CONSEGUENTE ALLA SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE ACCORDO

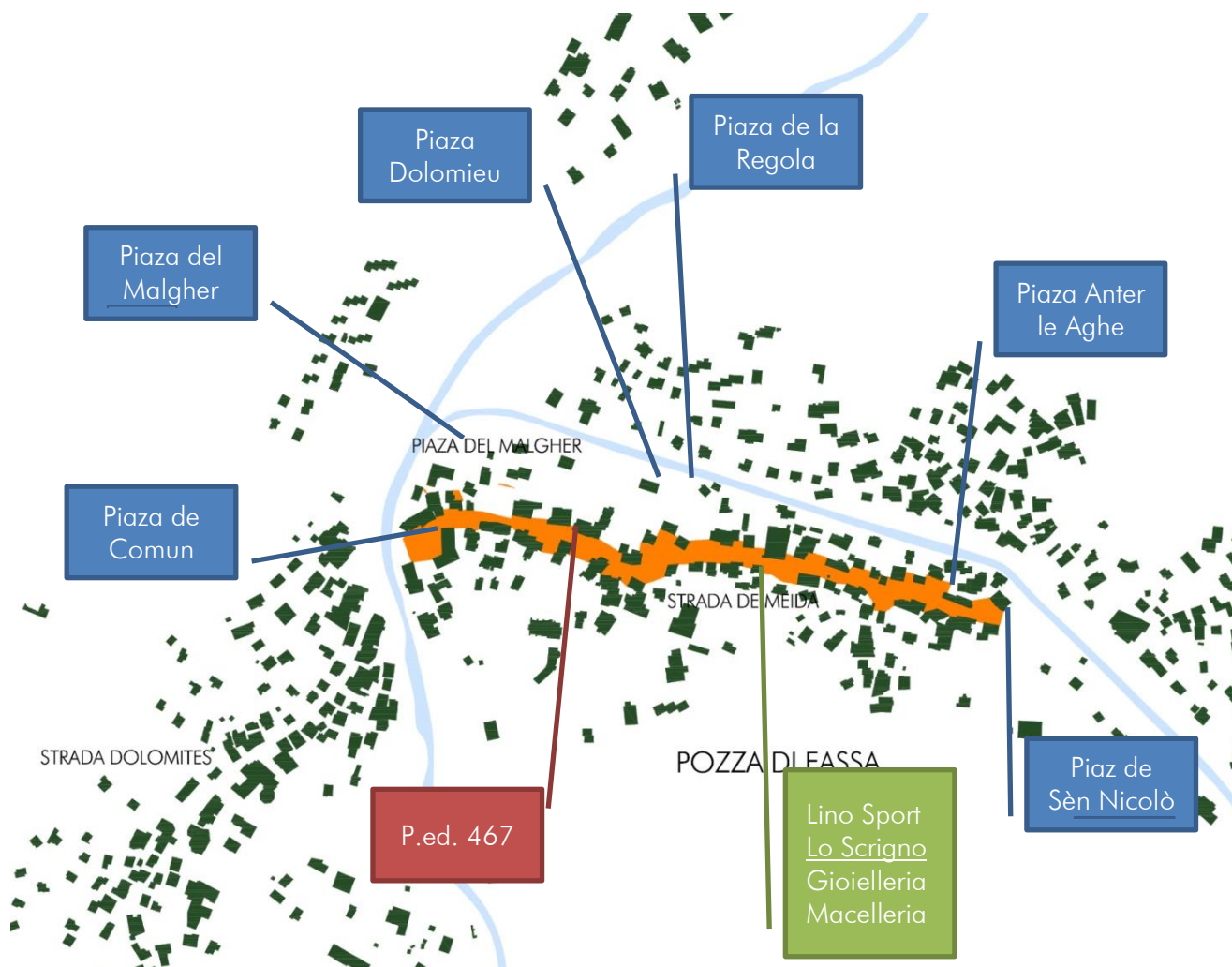
valore finale di mercato risanamento	€ 2.925.000,00
valore finale di mercato ristrutturazione	€ 2.966.700,00
valore finale cessione	€ 145.600,00
totale vantaggio pubblico	€ 103.900,00

Ne discende una sostenibilità dell'accordo, con vantaggio da parte dell'Amministrazione, sia in termini economici che in termini di acquisizione gratuita di aree.

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE URBANISTICO – PAESAGGISTICO

Aspetti di carattere urbanistico – paesaggistico

Sotto il profilo dell'impianto urbanistico l'intervento proposto riesce a risolvere le esigenze dell'ente pubblico, in questo caso del Comune di Sèn Jan, nella necessità di individuare nuovi spazi pedonali e incentivare nuove attività commerciali, in considerazione del fatto che l'asse di Strada de Meida su cui si affaccia l'edificio è sede delle principali attività e asse commerciale ed istituzionale del comune.



Il gruppo di lavoro coordinato dall'arch. Alessandro Franceschini per la Redazione di un "masterplan" per l'abitato di Pozza di Fassa individua e propone lungo l'asse di strada de Meida un processo di riqualificazione con nuove aree pedonali o a prevalenza pedonale definendo lo stesso "l'asse commerciale ed istituzionale del comune, sede delle principali attività e luogo della movida serale.

Lungo l'asse di strada de Meida si succedono un sistema di situazioni indefinite caratterizzate da delimitazioni e perimetrazioni che ostacolano la vivibilità pedonale, ed allo stesso tempo non consentono l'espressione dell'effettivo valore delle realtà che si affacciano sulla stessa.

Questo sistema di situazioni inizia con Piazza de Comun (salendo per la via a dx), quindi Piazza del Malgher poco dopo a sinistra. L'articolazione prosegue in corrispondenza di Piazza Dolomieu davanti alla farmacia, quindi Piazza de la Regola, per poi salire dove si incontrano un sistema di ulteriori "vuoti urbani", per poi terminare con Piazza Anter le Aghe, la Chiesa di San Nicolò ed il parterre della Pista Alloch.

LEGENDA

 VIABILITÀ LOCALE	 SPAZIO PUBBLICO MARCIAPIEDE	 SPAZIO PUBBLICO FRUIBILE	 SPAZIO PUBBLICO IMPLEMENTABILE	 SPAZIO PUBBLICO CESSIONE
--	---	--	--	--



Quest'articolazione di slarghi può essere definito come uno spazio non ancora codificato ma interessato da meccanismi urbani, ancora in bilico tra la strada di paese e la strada del commercio e della vita pubblica. Il sistema di slarghi già presenti nel tessuto urbano ed la possibilità di pensarne nuovi rappresentano quindi delle occasioni importanti capaci di definire un sistema organizzato e strutturato.



L'intervento in oggetto diventa quindi esempio "pilota" di un più complesso insieme di operazioni necessarie per riqualificare "l'asse commerciale ed istituzionale del comune, sede delle principali attività e luogo della movida" così come suggerito nei contenuti e voluto dal "masteplan" elaborato per Pozza di Fassa, ma soprattutto fortemente voluto e promosso dall'Amministrazione Comunale. Allo stesso tempo deve infondere la consapevolezza che le pertinenze, se interessate da spazi urbani e pedonali (indipendentemente se di proprietà privata o pubblica) riescono a valorizzare gli edifici che vi si affacciano ed ampliare la superficie commerciale interna.



Attraverso l'analisi di schemi e approfondimenti di dettaglio è possibile verificare un sistema tonale distinto compreso tra le cortine edilizie che si affacciano sull'asse di strada de Meida. Alla sede stradale interessata dalle carreggiate veicolare si susseguono le fasce contraddistinte dal marciapiede, su entrambe i lati, e quindi il sistema di spazi e slarghi attualmente fruiti ed utilizzati dai pedoni. Questi peccano soprattutto di una propria identità che invece necessita di acquisire una destinazione precisa capace di risolvere quel limite tangibile tra proprietà pubblica e proprietà privata, non tanto in termini di proprietà fisica del suolo ma quanto in continuità dello spazio. Il processo di attestazione alla cortina edilizia e quindi ai fronti degli edifici è capace di delimitare e definire lo spazio pedonale, così come l'attestazione su questi nuovi spazi urbani di nuove attività commerciali è l'occasione per riqualificare, strutturare e organizzare strada de Meida.

Lo spazio fruibile dal pubblico quindi si dilata lateralmente ed acquisisce maggior respiro, garantisce più sicurezza e consente quel distanziamento dall'asse stradale che durante le ore di punta va in contrasto con la volontà di vivibilità pedonale che è l'obiettivo per l'intera area in esame. Il fruitore utilizza questo sistema di diramazioni, allarghi, di mirco-piazze per il passeggio, la sosta il respiro. Allo stesso tempo questo sistema di spazi indefiniti acquisiscono destinazione e quindi valore sia in termini di vivibilità dello spazio che in termini economici.

Lo stesso marciapiede in molteplici situazioni ha una sezione sottodimensionata che implica la necessità di attraversare la strada dal lato opposto o percorrere il tratto insufficiente sulla carreggiata stessa. In questi casi la possibilità di arretrare la proprietà privata abbinata alla possibilità di favorire nuove soluzioni per la valorizzazione e la definizione della stessa diventano opportunità che consentono il raggiungimento delle esigenze di pedonalizzazione, vivibilità perseguite dall'ente pubblico.

La strada dell'Accordo urbanistico non è e probabilmente non sarà la soluzione attuabile lungo l'interno sistema di strada de Meida. Le diverse situazioni necessitano di venir approfondite con soluzioni diverse e mirate ad ogni singolo intervento. Nel caso in esame la presenza dell'edificio a ridosso della pubblica via produce un'interruzione degli slarghi antistanti Gross Sport (p.ed. 435) e le attività commerciali della p.ed. 80/2. L'arretramento attraverso l'individuazione di un nuovo spazio pubblico

completa lo slargo e, ad una scala più ampia, genera un nuovo spazio di “respiro” tra Piazza del Malgher e Piazza Dolomieu.

In questa particolare porzione di tracciato l'edificio in esame si inserisce ed interrompe quella continuità spaziale e visiva che si potrebbe percepire salendo lungo strada de Meida da Piazza del Malgher in direzione della val San Nicolò.

L'edificio diventa quindi un ostacolo dal punto di vista visivo e di percorrenza. Anche in un ipotesi di intervento sul sedime attuale la mancanza di spazi di pertinenza e respiro si tradurrebbe in una sorta di tappo per i flussi pedonali, dove i flussi dinamici verticali si scontrano con quelli statici che fruiscono degli spazi commerciali.

L'arretramento consente quindi di garantire continuità visiva e percettiva dell'asse, ma è soprattutto capace di generare nuove aree pedonali sui tre lati dell'edificio.

La parte parallela all'asse di strada de Meida garantisce la percorrenza dei flussi pedonali mentre gli spazi a monte ed a valle acquisiscono nuova destinazione e diventano aree pedonali vivibili, di respiro e di riposo.



Aspetti di carattere architettonico – compositivo

L'impianto architettonico che caratterizza la p.ed. 467 è tipico dell'“evoluzione della casa fassana” (Silvano Bassetti e Peter Morello, *Paessaggio e architettura rurale nelle Valli Ladine delle Dolomiti*, Ed. Union Generela di Ladins dla Dolomites-BTB 1983) dove la divisione tra i principali elementi tipologici caratterizzati dalla parte lignea (rustico) e dalla parte in pietra (abitazione) avviene sezionando il volume complessivo della costruzione perpendicolare alla linea di spiovente del tetto, fermo restando il fatto che le fondamenta del fienile sono in muratura. Altra caratteristica presente e caratterizzante la tipologia in esame è la sostituzione del sistema costruttivo a “blockbau” con il sistema a telaio incrociato “a frizes” rivestito in tavolato verticale.



Se nell'ipotesi di intervento tali macro caratteri permangono e necessitano di essere garantiti anche in un processo di riconversione, viceversa l'atteggiamento da rivolgere alle singole componenti ed agli elementi tipologici necessita di uno sforzo e di un'eventuale ricerca e reinterpretazione compositiva.

In effetti sono molteplici gli elementi incongruenti che non garantiscono quel pregio architettonico a cui dovrebbe appartenere. Questo principalmente in considerazione del fatto che l'edificio in questione, oltre ad aver subito ripetuti interventi nella porzione di abitazione in muratura, è relativamente recente, infatti la sua epoca di costruzione è successiva al 1940 e pertanto sono riscontrabili soluzioni ed componenti che risultano incongruenti rispetto al suo carattere architettonico.

Non è intenzione in quest'analisi entrare nel merito della porzione in muratura e delle sue componenti risultato di molteplici



interventi che si sono protratti nel tempo e sono caratterizzati principalmente dagli abbaini a canile in copertura, camini e comignoli, il rivestimento a "cappotto" con finitura graffiata piuttosto che balconi,

scale di accesso e serramenti. Ma su tutti questi particolare incongruità è riscontrabile nel volume della distribuzione verticale dell'abitazione (blocco in muratura) emergente dalla parte lignea realizzata recentemente.



Indubbiamente la pelle lignea che riveste il telaio “a frizes” del rustico rimanda a caratteristiche tipologiche compositive di pregio architettonico. I piccoli fori, presenti nel numero di 2 per facciata sia a nord che ad est e ad ovest, sono testimoni della necessità di aperture funzionali all'essiccazione del foraggio e dei prodotti agricoli. Anche la

“loggia” presente in corrispondenza dell'accesso dal “ciadepont” del tobià ad est riprende e ripropone quel sistema di ballatoi detti “palancins” ricorrenti nell'architettura Fassana. Quest'ultimi spesso sono porzioni di “tieje” non rivestite e tamponate. Si sottolinea che la “tieja”, ovvero l'oggetto perimetrale all'intero rustico tamponato e rivestito verso l'esterno con tavolato e utilizzata per lo stoccaggio di prodotti e attrezzature agricole, non è presente nell'impianto costruttivo in oggetto.



La copertura presenta materiali ed elementi incongrui come il manto in tegole che sostituisce assoni o scandole di legno di larice, o addirittura i più ricorrenti manti in lamiera zincata. Sulla falda ovest inoltre sono presenti due lucernari a tetto, mentre su quella est uno.

Nella parte sotto il fienile in muratura non è presente il sistema strutturale con soffitto a volta a crociera delle stalle e delle cantine, sempre riscontrabile nelle fondamenta in muratura delle case tradizionali Fassane. Elementi incongrui sono inoltre verificabili in facciata come il portone in metallo presente sul fronte ovest, le due finestre sempre ad ovest “troppo” grandi, il sistema disordinato di bucatore, fori e tamponamenti lungo Strada de Meida.

Gli stessi materiali delle fondamenta del fienile suggeriscono un "opus" caratterizzato più dal dover fare economia nella tecnica costruttiva piuttosto che nella tradizionalità della stessa. Infatti ad elementi eseguiti con blocchi squadrati e regolari si alternano tamponamenti eseguiti ad opera incerta, in alcuni casi completati in calcestruzzo o in altri intonacati.

L'ipotesi di intervento si concretizza nell'individuazione di un nuovo sedime per la parte lignea oggetto di intervento. Il processo di ricerca e reinterpretazione compositiva è capace di valorizzare l'impianto architettonico, definendo e delineando i blocchi in muratura ed in legno. Due elementi distinti con un proprio linguaggio, capace



di risolvere l'eventuale soluzione di allineamento dei due edifici forse troppo indifferente rispetto alla matrice tipologico-compositiva dell'edificio tradizionale.

Un'evoluzione dell'impianto che ripropone la primitiva tipologia, verificabile tutt'oggi in manufatti anteriori al XVI secolo, dove abitazione e rustico sono separati. "Feuerhaus" casa del fuoco (abitazione in pietra) e "Futterhaus" casa del foraggio (fienile in legno) diventano due entità distinte capaci di sottolineare il rapporto tra di loro e tra il tessuto urbanizzato circostante.

Attraverso questa soluzione è possibile intervenire nella riproposizione del volume rustico garantendo simmetria e proporzionalità dei volumi. Allo stesso tempo l'indipendenza strutturale concederà alle successive fasi di progettazione anche la possibilità di approfondire tecniche e soluzioni costruttive tradizionali o diverse, non limitando al rivestimento ligneo l'unico richiamo alla preesistenza.

L'impianto volumetrico indicato è il risultato di un inserimento contestualizzato del blocco ligneo rapportato all'edificio in muratura ed al suo nuovo ingombro in pianta. Il sedime, rispetto all'esistente, si arretra dalla strada e pertanto si allunga, attestandosi ad ovest in allineamento con la facciata del blocco in muratura. L'orientamento della copertura e la volontà di mantenere, riproporre ed allinearsi alle inclinazioni delle falde esistenti piuttosto che a quelle dell'edificio antistante produce nuove lame di copertura davvero importanti. Sarà necessario quindi risolvere l'impianto di copertura anche attraverso lo studio asimmetrico della facciata, al fine di garantire altezze medie ponderali, e attraverso il possibile inserimento di un'intersezione in copertura capace di generare una variazione di falda, arretrata rispetto alla facciata, necessaria per interrompere ed alleggerire la falda ad est.

Particolare importanza assumerà inoltre in fase di progettazione il tema del nodo tra i due blocchi, capace di risolvere ed inglobare il volume distributivo che permetterà alla fruizione dei due edifici.



Il processo di riconversione del volume esistente che ha fatto scaturire la necessità di proporre un accorto urbanistico per ampliare lo spazio pertinenziale e favorire il nuovo utente che conseguentemente vivrà l'esterno e l'interno dell'edificio attraverso le sue nuove destinazioni commerciali. Spazi commerciali che interesseranno l'intero piano terra, ma che potrebbero ampliarsi ai livelli superiori andando a sottrarre superficie alle destinazioni residenziali che si attestano ai piani superiori. Anche questi, per ottemperare al soddisfacimento dei requisiti minimi igienico sanitari, necessitano di nuove aperture verso l'esterno capaci di inserirsi nell'impianto materico dell'edificio garantendo continuità dello stesso.

Il basamento al piano terra mantiene la sua matericità monolitica, anche se attraverso il futuro approfondimento progettuale in fase autorizzativa diventa interessante verificare la totalità di un volume in legno, capace di evidenziare ulteriormente la distinzione dei due volumi: feuerhaus e futterhaus.

Circa l'esigenza di aprire nuovi fori e garantire l'affaccio verso l'esterno mantenendo la continuità della pelle di rivestimento in assi verticali sarà necessario ricorrere alla tipologia della "loggia" come interruzione dell'assito verticale per poter ottenere dei nuovi "palancins" (ballatoi), principalmente sui fronti est ed ovest. Questa soluzione blinda la possibilità di avere balconi o poggiali aggettanti, ma di ricavare gli stessi nel volume compatto del blocco ligneo. La tipologia della loggia peraltro è presente in corrispondenza dell'accesso dal "ciadepont" del tobià ad est.



Tali considerazioni, in questa fase preliminare, hanno la mera volontà di essere semplici indicazioni circa le soluzioni e/o le interpretazioni in chiave contemporanea dei caratteri tipologici tradizionali. L'intervento non deve e non vuole essere l'abaco delle possibili soluzioni capaci di garantire e risolvere le esigenze del vivere e dell'abitare quotidiano, ma un tentativo per affrontare e risolvere attraverso l'equilibrio di pieni e vuoti il rapporto con la parte di edificio esistente ed il contesto circostante.

CONCLUSIONI

In conclusione preme sottolineare la particolare valenza dell'Accordo Urbanistico in oggetto. La possibilità di intervenire in maniera più radicale consente di operare per il soddisfacimento delle necessità del privato così come dell'ente pubblico coinvolto. Questo producendo una "rendita" inferiore che viceversa avrebbe caratterizzato un intervento puramente speculativo. La disponibilità della committenza privata di cedere superficie di pertinenza e vincolare il nuovo volume, in parte a destinazione commerciale ed in parte a residenza ordinaria, allontanano l'intervento in oggetto dalle quelle logiche immobiljariste che troppo spesso interessano la riconversione del patrimonio edilizio esistente.

Infine al di là del valore materiale a favore della pubblica amministrazione, valutato in termini meramente monetari, l'intervento in oggetto diventa esempio "pilota" di un più complesso insieme di operazioni necessarie per riqualificare "l'asse commerciale ed istituzionale del comune, sede delle principali attività e luogo della movida" così come riportato nei contenuti e voluto dal "masterplan" elaborato per Pozza di Fassa.

Sèn Jan di Fassa, marzo 2022

Il tecnico

arch. Simone Zulian

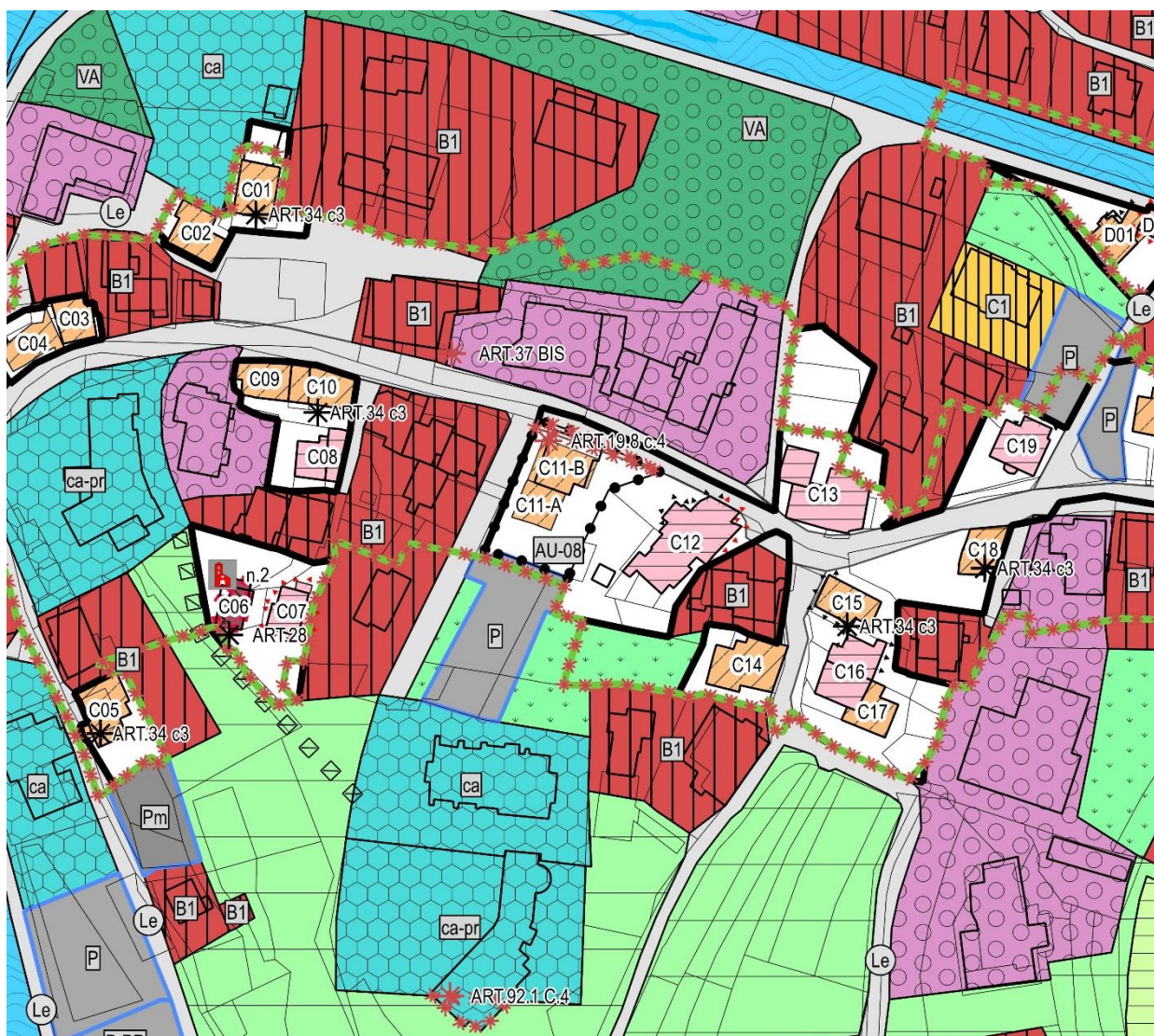


VARIANTI CARTOGRAFICHE

Per l'attuazione dei contenuti dell'accordo urbanistico è stata introdotta la seguente variante cartografica:

descrizione	destinazione urbanistica PRG vigente	destinazione urbanistica di progetto	motivazioni
parte lignea - p.ed. 467	risanamento conservativo art. 33 delle N.d.A. del P.R.G.	ristrutturazione totale art. 34 delle N.d.A. del P.R.G.	Le varianti cartografiche sono conseguenti alle previsioni dell'accordo urbanistico

VARIANTE P.ED. 467 C.C. DI POZZA DI FASSA



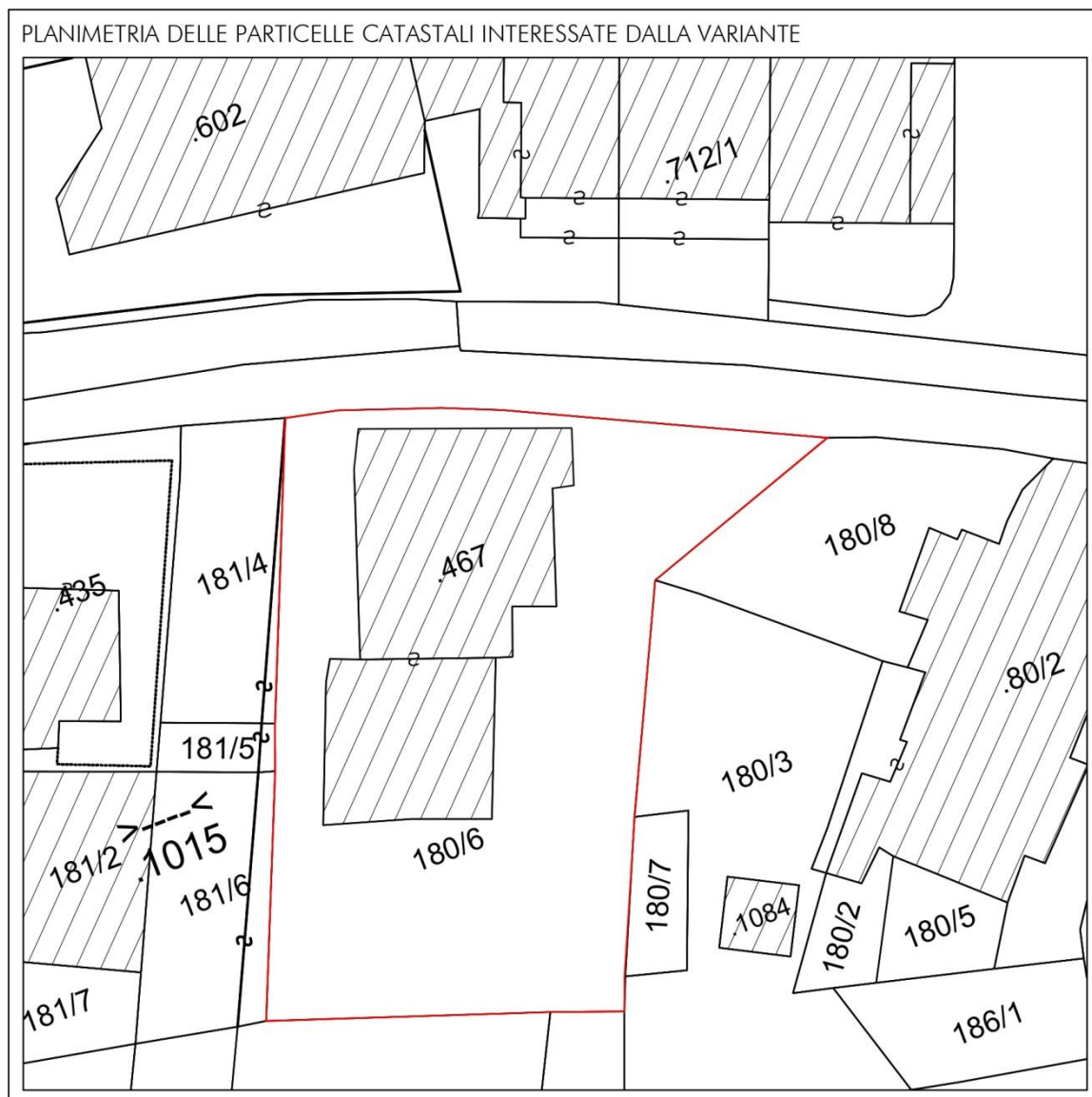
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VERIFICA DEGLI USI CIVICI

USI CIVICI ACCORDO URBANISTICO

La proposta di Accordo Urbanistico è promossa da soggetti privati in qualità di proprietari della p.ed. 467 e della p.fond. 180/6 che non son gravate dal vincolo di uso civico.



Sèn Jan di Fassa, marzo 2022

Il tecnico

arch. Simone Zulian



Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento

Dott. Architetto
SIMONE ZULIAN

1228 sez. A - ARCHITETTURA

INTEGRAZIONI AGLI ELABORATI IN PRIMA ADOZIONE

A seguito del parere prat. N. 2840 – parere n. 08/2021 d.d. 20/01/2021 della CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il paesaggio, sono state introdotte le seguenti modifiche in adeguamento alle prescrizioni ivi contenute:

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

VALUTAZIONE ECONOMICA DELLA PROPOSTA

E' stato rideterminato il vantaggio dell'Amministrazione nell'acquisizione rispetto agli oneri dovuti attraverso una procedura espropriativa ed il vantaggio privato rispetto al valore finale di mercato dell'immobile

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE URBANISTICO – PAESAGGISTICO

E' stata integrata la Relazione Tecnico Illustrativa con una verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

VERIFICA DEGLI USI CIVICI

È stata stralciata la parte riferita all'Amministrazione Separata per gli Usi Civici in quanto oggetto di refuso.

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA PROCEDURA DI RENDICONTAZIONE URBANISTICA

E' stata integrata e la "Verifica di assoggettabilità alla procedura di rendicontazione urbanistica" con valutazione che esclude sugli effetti negativi sull'ambiente e pertanto non è da sottoporsi alla valutazione strategica. 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"

NORME D'ATTUAZIONE

Sono state integrate le norme di attuazione circa l'onere del privato di realizzare le opere di pavimentazione della cessione, sono stati stralciati i parametri edificatori, sono stati integrati schemi circa la superficie in cessione e lo spostamento del sedime

CALCOLO DELLA SUN

E' stato predisposto un elaborato relativo al calcolo della SUN esistente per la verifica dei parametri edificatori e delle quantità

PERIZIA DI STIMA

La perizia di stima è stata aggiornata rideterminando il vantaggio dell'Amministrazione nell'acquisizione rispetto agli oneri dovuti attraverso una procedura espropriativa ed il vantaggio privato rispetto al valore finale di mercato dell'immobile

INTEGRAZIONI E CONTRODEDUZIONI A SEGUITO DELLA NOTA DEL SERV. URBANISTICA S013/18.2.2-2020-273/MF-GBE

A seguito della nota n. prot. S013/18.2.2-2020-273/MF-GBE 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:

SCELTE PIANIFICATORIE COMUNALI

Il documento di sintesi richiesto, che permette di inquadrare le scelte puntuali in un disegno urbanistico di più ampio respiro, è in fase di ultimazione da parte del Tecnico incaricato dalle varie committenze, Arch. Michele Gamberoni.

ELEMENTI DELL'ACCORDO URBANISTICO

L'Accordo Rep. N. 15 sottoscritto in data 12.06.2020 è stato aggiornato con Accordo Urbanistico Rep. N. 39 di data 21.10.2022 capace di recepire le modifiche, sostanziali e non, introdotte a seguito del recepimento dei pareri provinciali.

ANALISI DEGLI ELABORATI CARTOGRAFICI DI PIANO

È stata adeguata la grafica alla legenda standard prevista dalla P.A.T. e nel dettaglio:

- Z515 accordo urbanistico
- Le aree di rispetto centro storico sono state messe come specifico riferimento normativo
- V100 variante
- Area di rispetto fiumi
- È stata modificata rappresentazione del piano di lottizzazione eliminando il contorno con riga spessa blu e utilizzando legenda standard
- E' stato eliminato poligono con contorno blu sopra l'accordo in oggetto (non è chiaro a cosa faccia riferimento, dato che non compare in legenda e non compare nel PRG vigente "Spazi Aperti")
- È stato eliminato poligono con retino ANSI31 largo rosso, in corrispondenza del fiume (non è chiaro a cosa faccia riferimento, dato che non compare in legenda e non compare nel PRG vigente "Spazi Aperti"- potrebbe essere la rappresentazione della tutela ambientale, che però non va rappresentata nelle tavole del sistema insediativo)

Sono state inoltre apportate le seguenti ulteriori modifiche:

- È stata aggiornata la planimetria catastale all'ultima presente in OPENKat; eliminata da questa la rappresentazione del diritto di superficie (retino verde ANSI31 vicino all'accordo in oggetto)

- È stata eliminata la viabilità principale poligonale e lasciata viabilità lineare (come previsto dalla legenda standard)
- Z602: in questo caso, dato che sono presenti molti Z602 e Z601 sovrapposti, è stata rappresentata con il testo rosso anche l'asterisco e il relativo articolo dei Z602, per distinguerli dagli Z601
- Z601: sono stati spostati leggermente alcuni asterischi per una miglior lettura

In legenda sono state fatte le seguenti modifiche:

- introdotto Z515
- modificato lo Z602 rappresentando in rosso anche il testo per una migliore lettura

Relativamente ai dati .shp sono state fatte le seguenti modifiche:

- Z515 (accordo urbanistico)
introdotto ex novo nostro accordo urbanistico
- Z601 (specifico riferimento normativo puntuale)
spostamenti degli asterischi per migliore visibilità planimetrie pdf, senza modifiche al contenuto
- A205 (ristrutturazione edilizia)
introdotto nuovo edificio accordo verso strada in R3
- A204 (risanamento conservativo)
demolizione edificio accordo verso strada (R2) e rifacimento in R3
- A407 (fronti di pregio)
eliminato fronte di pregio su edificio accordo che viene demolito
- V130 (varianti puntuali)
eliminate tutte le varianti, in quanto relative all'ultima variante del PRG
- V110 (varianti poligonali secondarie)
eliminate tutte le varianti secondarie, in quanto relative all'ultima variante del PRG
- Z602 (specifico riferimento normativo poligonale)
introdotto poligono in merito ad area da cedere accordo
- F601 (viabilità locale esistente)
introdotta porzione di strada (marciapiede) da cedere a comune in seguito ad accordo
- V100 (variante poligonale)
introdotta unica variante relativa all'accordo urbanistico, eliminate le varianti che non riguardavano l'accordi in oggetto

VERIFICA DELLE INTERFERENZE CON LA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ

Sono stati eliminati i refusi relativi al PGUAP, ed è stata verificata la restante documentazione di variante ed accordo.

VERIFICA DELLA VARIANTE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO PAESAGGISTICO

Sono stati integrati i capitoli relativi agli “aspetti di carattere urbanistico – paesaggistico” e “aspetti di carattere compositivo architettonico”. Nel primo si è andati ad analizzare e ad indagare sul sistema di piazze e slarghi tangenti all’“asse commerciale ed istituzionale del Comune” esistenti e potenziali a sostegno dell’effettiva congruità dell’intervento; evidenziando anche l’impronta e pertanto l’ingombro dell’edificio esistente prospiciente sull’asse di Strada de Meida, che attraverso il suo l’arretramento garantisce continuità visiva e viabilistica.

Il capitolo relativo ad “aspetti di carattere compositivo architettonico” è stato integrato cercando di improntare l’intervento ad un elevato livello di qualità architettonica, anche attraverso indicazioni, prescrizioni e in termini di vicolo che caratterizzino in maniera sostanziale lo sviluppo futuro dell’edificio.

VERIFICA DELLA VARIANTE IN ORDINE ALLE DIMENSIONI DELLE STRADE ED ALLE DISTANZE DI RISPETTO STRADALI

In riferimento ai commi 4 e 5 dell’articolo 3 dell’Accordo Rep. N. 15 sottoscritto in data 12.06.2020 e come da Accordo Urbanistico aggiornato Rep. N. 39 dd 21.10.2022 si precisa che, in merito all’istituzione della servitù di avvicinamento a carico della strada comunale alla p.f. 181/4 e all’autorizzazione a realizzare le opere in fascia di rispetto stradale, l’intervento è ammesso in quanto la parte in ampliamento non si avvicina al ciglio stradale più della parte emergente dal terreno dell’edificio preesistente ai sensi dell’art. 6, comma 3, lettera a) della delibera della giunta provinciale n. 890 dd. 5 maggio 2006.

NORME DI ATTUAZIONE

Le norme di attuazione sono state integrate e chiarite attraverso il riferimento alla categoria di intervento, sono state ripristinati i parametri edificatori in termini di percentuali riservate alle diverse destinazioni d’uso in termini di SUN ed sono state inserite in norma le indicazioni progettuali per la riqualificazione e la pavimentazione del nuovo spazio pubblico. La scheda dell’edificio storico C11 è stata suddivisa in due schede C11-A per la parte in muratura e C11-B per la parte lignea-

È stato inoltre aggiunto il comma 4 nell’art. 19.8 relativo alla 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).

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 n. prot. S013/18.2.2-2020-273/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

Sèn Jan di Fassa, marzo 2022

Il tecnico

arch. Simone Zulian



Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento

Dott. Architetto
SIMONE ZULIAN

1228 sez. A - ARCHITETTURA