

PROVINCIA DI TRENTO

COMUNE DI

SAN GIOVANNI DI FASSA / SÈN JAN



Adozioni Definitive delle Varianti al PRG ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015

DOCUMENTO DI SINTESI

RELAZIONE E MATRICE DI CONFRONTO

I° ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE:

Delibera n. _____ di data ____ / ____ / ____

II° ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE:

Delibera n. _____ di data ____ / ____ / ____

PUBBLICAZIONE B.U.R. Bollettino ufficiale della

Regione T.A.A. n. _____ di data ____ / ____ / ____

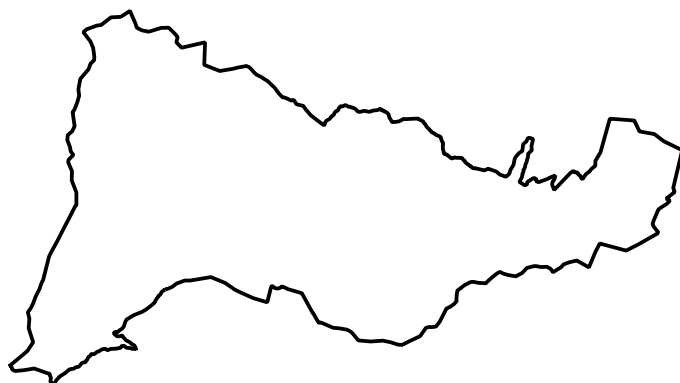
DATA

N. FILE

TAVOLA N.

01

orientamento



arch. Michele Gamberoni

Via della Cisterna, 28 - 38068 Rovereto (TN)

tel 0464.423368

e-mail: gamberoni@tecnoplanguit.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento

Dott. Architetto

MICHELE GAMBERONI

1015 sez. A - ARCHITETTURA

Elaborazione grafica a cura di
arch. Roberta Meneghelli



Software utilizzato:
QGIS

Free and Open Source Geographic
Information System

**Adozioni Definitive delle Varianti al Piano Regolatore Generale del Comune di San
Giovanni di Fassa ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015**

DOCUMENTO DI SINTESI

Con i singoli pareri allegati a ciascun procedimento di “Variante al Piano Regolatore per Accordo Urbanistico” conseguente agli allegati 9 accordi urbanistici del Comune di San Jan di Fassa, il Servizio Urbanistica della PAT ha richiesto la redazione del presente documento, con il compito di condurre un approfondimento di carattere generale rispetto alle scelte pianificatorie alla scala dell'intero comune, che sintetizzasse le azioni dei diversi procedimenti per accordo al fine di fornire una visione d'insieme delle trasformazioni del territorio, ovvero inquadrare tali scelte puntuali in un disegno urbanistico di più ampio respiro.

Contestualmente, in considerazione di quanto previsto al comma 2 dell'art. 25 della L.P. 15 /2015 *(gli accordi urbanistici rispondono a principi di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico che li giustifica, pubblicità)* all'interno di tali pareri è stata altresì richiesta anche una verifica di coerenza interna ed esterna, ed un'uniformità e proporzionalità di approccio, anche rispetto alla valutazione dei valori e metodi di stima dei diversi accordi oggetto di Variante.

Dalla disamina dei singoli accordi, risulta evidente riscontro delle finalità trasversali - pienamente condivisibili - cui sono stati ispirati i singoli accordi.

L'aspetto comune più evidente, **riguarda l'acquisizione gratuita di aree in alternativa all'esproprio per favorire il consolidamento dei servizi e delle infrastrutture pubbliche** presenti all'interno dei centri abitati (che si tratti di parcheggi, di strade, di rotatorie, ecc). Tale circostanza potrebbe giustificare da sola, in qualche modo, il ricorso allo strumento dell'accordo urbanistico, quale strumento che garantisce particolare celerità e concretezza all'azione tecnico amministrativa, senza dimenticare che tale strumento richiede, proprio per la sua natura puntuale, di essere contestualizzato per evitare il rischio di perdere una visione generale degli interventi.

Altro secondo aspetto, che rispetto ad uno sguardo trasversale non appare sottovalutato, risulta **il principio della limitazione del consumo di suolo**, laddove nelle contropartite “concesse” al privato, si riscontra come in prevalenza dei casi si vada ad incidere su aree ricomprese nell'insediamento già pianificato, piuttosto che su ampliamenti di edifici esistenti.

Probabilmente, la maggiore criticità è emersa rispetto al numero di accordi urbanistici contemporaneamente sottoscritti, che hanno configurato una sorta di “Variante Generale” con

modifiche su parti eterogenee di territorio, seppure ciascuno intervenisse puntualmente. Trattandosi di uno strumento puntuale, per sua natura, l'accordo non prevedeva verifiche generali e un inquadramento generale, da cui, la necessità della presente verifica effettuata "a posteriori".

Si ricorda inoltre che questa verifica, condotta nel periodo che intercorre tra l'Adozione Definitiva e l'Approvazione di nove procedimenti di Variante, e che viene effettuata nel tentativo di ricondurre ad una logica perfettamente omogenea singoli approfondimenti e ragionamenti che scontano una evidente eterogeneità di approccio, risulta un esercizio oltremodo complicato e, probabilmente, in parte fine a se stesso. Infatti, la natura stessa dello strumento adottato (l'accordo urbanistico) presenta al proprio interno costitutivi margini di discrezionalità, sia in merito alla valorizzazione degli obiettivi di interesse comunale, sia in termini di valore assegnato poiché, pare opportuno ricordarlo in questa sede, in gran parte sono state oggetto di trattativa (e conseguente "accordo") aree che NON erano già vincolate all'espropriazione ma erano invece presenti sul libero mercato. Ne deriva che gli stessi singoli valori di stima, rispetto ad un range teoricamente omogeneo, possono effettivamente vedere giustificata una più ampia eterogeneità, derivante non solo dal mercato ma anche, e soprattutto, dalle specifiche condizioni di ciascun singolo caso.

Mutuando l'approccio che si attua nella rendicontazione urbanistica, **appare più logico effettuare una verifica di coerenza delle azioni sottese dai singoli accordi rispetto ad un quadro generale di obiettivi** che, seppur non specificamente declinati all'interno del singolo accordo, trovano però pieno riscontro sia all'interno degli indirizzi generali della pianificazione provinciale, sia piena valenza nelle tendenze e nei consueti approcci metodologici.

Infatti, laddove non si riscontra la presenza esplicita di una specifica matrice di riferimento, è altresì vero che si può fare riferimento ad un quadro condiviso di riferimento, sostanziato da obiettivi, criteri di sensibilità e finalità, che concorrono a determinare alcuni indici di verifica per la conferma di una correttezza procedurale rispetto ai possibili ambiti di discrezionalità, intesi sia come verifica di approccio, sia come verifica di valutazione.

Per quanto attiene i criteri metodologici di conduzione delle stime, non si può che riscontrare una fisiologica eterogeneità nella conduzione delle stesse, sostanziata proprio con la necessità di determinare analiticamente, in casi completamente diversi e talvolta non confrontabili, un "vantaggio economico" (pubblico o privato) introdotto con l'accordo; talvolta si è reso necessario fare riferimento a valori riferiti a valutazioni economiche di interventi analoghi, talvolta si è proceduto invece al calcolo del costo di trasformazione, talvolta di una più semplice determinazione di uno specifico incremento di valore di suolo conseguentemente all'attribuzione di destinazioni diverse, talvolta a computi analitici, talvolta a generici riferimenti a valori di mercato, e così via.

Ciò premesso, **rispetto ad una visione generale, i procedimenti di stima adottati, pur necessariamente eterogenei, appaiono comunque coerenti e condivisibili.**

Ed è proprio in questo contesto, all'interno della presente verifica ex-post, che si è stabilito di attribuire decisa priorità al confronto dei valori di stima rispetto al confronto in ordine agli aspetti metodologici di conduzione delle stime stesse. Per agevolare tale "confronto" dei singoli valori, si è scelto di operare con una semplice tabella / matrice, allegata alla presente relazione e da ritenersi parte integrante alla stessa, nella quale sono stati inseriti, opportunamente riparametrati e calcolati in forma omogenea proprio per essere confrontabili, i valori attribuiti alle singole aree nei singoli accordi.

Quale generale osservazione, si riscontra inoltre come, in taluni accordi, sia stata probabilmente equivocata la necessità di dimostrare un "prevalente interesse pubblico", nel senso che appare unicamente tradotta nella dimostrazione analitica di un "prevalente vantaggio economico" conseguente all'accordo; per tale motivo, taluni valori riportati nelle stime si ritiene siano frutto anche dell'inclusione di elementi esterni rispetto ai canonici criteri di stima, quali, ad esempio, possono essere le considerazioni di ambito paesaggistico e, più in generale, di prioritario e preminente interesse pubblico.

Tutto ciò premesso, si riportano di seguito le sintesi dell'esito delle valutazioni sui singoli accordi, fermo restando che per quanto attiene un approfondimento del contenuto dei singoli accordi si rimanda alla documentazione allegata agli stessi, mentre per quanto attiene gli aspetti di dettaglio legati alla confrontabilità e alla omogeneità dei valori, si rimanda invece ai contenuti della matrice allegata al presente documento.

AU.01 – EX EDELWEISS

L'accordo ha la finalità di recuperare un ambito delicato sotto il profilo paesaggistico posto in fregio alla strada provinciale che collega l'abitato di Vigo di Fassa al Passo di Costalunga, mediante la demolizione dei fabbricati attualmente dismessi in passato destinati ad attività alberghiera.

Il valore paesaggistico dell'area suffragato da numerosi approfondimenti è acclarato anche dall'inserimento dell'ambito in oggetto all'interno dei beni del patrimonio dolomitico dell'Unesco.

In coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, in particolare con la carta del paesaggio del PUP, l'amministrazione comunale ha inteso verificare sul territorio comunale di ambiti ove la presenza di manufatti dismessi creava delle dissonanze rispetto alla necessità di ricreare un equilibrio paesaggistico, che sta alla base degli obiettivi del Piano urbanistico provinciale e dell'Unesco.

Da cui, l'evidente interesse pubblico volto alla demolizione dell'edificio e alla riqualificazione paesaggistica dell'intera area, che verrà ceduta al comune. L'amministrazione comunale, ha scelto di entrare in possesso dell'area dell'ex albergo Edelweiss, in considerazione dell'eccezionale posizione paesaggistica del sito, garantendo una assoluta condizione di inedificabilità.

Sono state proposte, nella Relazione, a livello puramente indicativo e non progettuale, le possibilità di una futura realizzazione di un'area di sosta munita di viewpoint con vista diretta sulle Dolomiti, nonché un'eventuale rettifica stradale del tracciato esistente.

In termini compensativi, fatte salve le verifiche sotto il profilo economico, l'accordo urbanistico si sostanzia mediante l'individuazione di due ambiti, di futura proprietà privata, che verranno destinati rispettivamente ad attività ricettiva alberghiera e a residenza ordinaria.

Nel primo caso si tratta di un'area già destinata a verde privato dal piano regolatore vigente posta a ridosso della strada provinciale nel tratto interno dell'insediamento urbano; si tratta di un'area dotata di adeguati supporti sotto il profilo infrastrutturale e di accessi dalla strada pubblica.

Il secondo ambito incide invece su un'area attualmente destinata a Bosco ma anch'essa posta in continuità con l'insediamento esistente che il PRG prevede a destinazione residenziale (cfr. aree residenziali limitrofe oggetto degli accordi perequativi). Rilevante in questa scelta urbanistica appare l'effetto di erosione del territorio aperto che risulta essere in ogni caso ampiamente compensato dal recupero ai fini naturalistici e paesaggistici dell'area alberghiera dismessa.

Con riferimento al tema del consumo di suolo si ritiene, al contrario, che l'area a destinazione alberghiera precedentemente descritta non incida sul territorio aperto in quanto trattasi di un'area già destinata a verde privato, ovvero parte integrante del sistema insediativo del piano regolatore vigente.

Le verifiche condotte in sede di valutazione dell'accordo urbanistico assicurano la piena coerenza

delle scelte operate rispetto ai temi della sicurezza del territorio rappresentati dalla carta di sintesi di pericolosità del PUP.

Dalla disamina delle stime, parti integranti dell'accordo, si prende atto che il valore di stima della nuova area residenziale ricevuta in contropartita (euro 360,00/mq), risulta inferiore rispetto a quello dell'area residenziale adottato per il calcolo del valore dell'area alberghiera (euro 400/mq) nonostante le due aree si collochino all'interno di un contesto omogeneo sia sotto il profilo insediativo che sotto il profilo paesaggistico.

Per quanto riguarda invece la stima del comparto alberghiero dismesso previsto in cessione al Comune (euro 480,21/mq), emerge sia stato adottato un criterio di stima che pare non aver tenuto sufficientemente conto dell'effettiva redditività della struttura alberghiera dismessa, a favore dell'adozione di un criterio di stima che ha considerato una sommaria detrazione dal valore dell'immobile determinato ai fini IMIS. Peraltro, a favore delle considerazioni effettuate, si presume che nelle valutazioni economiche siano stati già accolti ed integrati elementi esterni ai canonici criteri di stima, che nel caso specifico sono ben rappresentati dall'elevato valore paesaggistico dell'area e dell'ambito territoriale nel quale essa risulta collocata.

AU.02 – BERNARD

L'accordo urbanistico accoglie necessità espresse dall'amministrazione comunale rivolte alla regolarizzazione di alcune pendenze tavolari riconducibili ad espansioni insediative recenti; la presenza sul territorio comunale, in particolare all'interno degli insediamenti, di opere di urbanizzazione quali strade, marciapiedi e piccoli spazi pubblici di fatto ancora a carico di soggetti privati ha orientato la formulazione di un accordo urbanistico che si sostanzia per la parte relativa all'interesse pubblico proprio attraverso la cessione al Comune di Sen Jan di Fassa di dette realtà fondiari.

A titolo compensativo, in seguito alla formulazione di valori di mercato delle aree oggetto di cessione a favore dell'Amministrazione Comunale, l'accordo propone l'individuazione in cartografia del PRG dell'ampliamento di un ambito residenziale già trasformato, parte integrante del tessuto insediativo esistente. L'area che ospiterà l'ampliamento del tessuto residenziale risulta attualmente ricompresa all'interno di una vasta area interna all'insediamento di Vigo di Fassa, destinata a verde privato. Al di là dei valori in gioco, risulta possibile affermare che l'ampliamento dell'area residenziale risulta proporzionato rispetto al contesto insediativo e non pregiudica la continuità sia percettiva che funzionale del sistema degli spazi aperti che caratterizzano tale ambito.

Rispetto all'ambito AU.02D, si prende atto del carattere di "interesse pubblico" per l'ambito attualmente privato trasformato a "viabilità locale e parcheggio" annotando come tale ambito oggi richieda il transito su un tratto di area (viabilità privata - p.ed. 828 CC VIGO). Rispetto ai contenuti dell'accordo, l'interesse pubblico risulta finalizzato alla regolarizzazione della presenza dell'attuale fognatura; ad ulteriore rafforzamento di tale interesse, sentito l'Ufficio Tecnico (informazione non presente nella documentazione dell'Accordo) lo stesso conferma come l'acquisizione dell'area costituisca solo il primo stralcio di un processo di acquisizione che mira al completamento della viabilità locale, anche a supporto di eventuali e futuri completamenti del tessuto insediativo residenziale.

Per quanto riguarda la stima dei valori dei tratti di Aree residenziali "B1" ceduti a regolarizzazione tavolare delle opere di urbanizzazione e viabilità, si prende atto come il progettista abbia preso a riferimento un valore medio calcolato con valori desunti sia da provvedimenti espropriativi del 2008 (che valutavano aree edificabili non ancora edificate), sia atti più recenti (cfr. vendita relitto stradale dd 01/03/2019 n.7 e Accordo urbanistico delib. 31.12.2019 n. 63) per la determinazione del valore medio pari ad euro 311,84/mq calcolato per le aree cedute all'Amministrazione Comunale.

AU.03 - POLLAM

L'accordo in oggetto si pone l'obiettivo di rafforzare il sistema degli spazi pubblici e delle connessioni pubbliche presenti all'interno dell'insediamento urbano di Vigo di Fassa.

La componente pubblica dell'accordo si sostanzia mediante il cambio di destinazione urbanistica e conseguente cessione all'Amministrazione Comunale di un'area attualmente destinata a verde privato posta lungo il Rio della Chiesa, nonché l'istituzione di un passaggio pedonale strategico per consentire il collegamento tra il centro storico e le aree poste a valle.

L'area trasformata da "verde privato" a "verde pubblico" consente all'Amministrazione Comunale di consegnare alla fruizione pubblica un vasto ambito del territorio urbanizzato che attualmente risulta già caratterizzato dalla prevalenza di funzioni di carattere collettivo (area posta in diretta prossimità della Casa di riposo e del centro Anfass); nel contempo, tale cessione rafforza la fruibilità pubblica delle aree poste in fregio al Rio della Chiesa.

La realizzazione del nuovo passaggio pedonale, a mezzo dell'istituzione di una nuova servitù, è invece rivolta alla formazione di percorsi interni all'insediamento che consentono, contrariamente a quanto avviene per il sistema viabilistico principale, una percorrenza del tessuto abitato lungo le linee di massima pendenza, ovvero un'efficace capacità di penetrazione dei percorsi pedonali che avviene con collegamenti che seguono sempre i percorsi più brevi.

La proposta compensativa prevista dall'accordo si sostanzia mediante il riconoscimento di una volumetria da realizzarsi all'interno di un'area Residenziale satura, in ampliamento (sopraelevazione) rispetto ad una costruzione seminterrata esistente (p.ed. 108 sub 8-9 CC VIGO). Il completamento del tessuto insediativo derivante all'ampliamento volumetrico accoglie nel contempo la necessità di riordino dell'area e non contempla la sottrazione di spazi aperti.

Si prende atto come nella documentazione dell'accordo sia sempre menzionata, per la sopraelevazione della p.ed. 108 la realizzazione di un laboratorio artigianale (funzione pienamente compatibile con l'ambito residenziale), e che nella documentazione dell'accordo non si riscontra la presenza di alcun vincolo di destinazione rispetto a tale nuova sopraelevazione.

Per quanto riguarda i valori di stima, si prende atto come la stima della servitù relativa all'instaurazione del diritto di passo corrisponda a 1/3 del valore del terreno, e che quest'ultimo, già urbanizzato (di fatto area pertinenziale esterna), venga considerato con un valore unitario di euro 340,00/mq; conseguentemente, il valore dell'iscrizione della servitù di passaggio a vantaggio pubblico viene pertanto valutato in euro 113,00/mq.

AU.04 – ALOCH

L'accordo urbanistico interviene puntualmente sul sistema degli spazi pubblici del PRG con la finalità di rafforzare la disponibilità di parcheggi a servizio del centro abitato.

La componente pubblica dell'accordo si sostanzia mediante la cessione all'Amministrazione Comunale di un'area posta all'interno del centro abitato, situata in prossimità del rio San Nicolò, che l'amministrazione intende trasformare in parcheggio pubblico.

L'area, servita dalla viabilità locale, appare idonea a soddisfare esigenze delle quali l'accordo si fa carico.

La cessione dell'area all'Amministrazione Comunale viene compensata attraverso il riconoscimento di un ampliamento di superficie utile da realizzarsi nell'edificio esistente denominato "malga Aloch". Nel loro insieme gli esiti dell'accordo risultano coerenti con gli obiettivi della pianificazione vigente producendo effetti puntuali e circoscritti.

Si prende atto che per l'area oggi Residenziale da trasformarsi a "parcheggio pubblico" oggetto di acquisizione dall'amministrazione comunale, in virtù della propria conformazione geometrica confrontata al dimensionamento dei parcheggi e allo stato di manovra, consente la realizzazione di un numero limitato di posti auto. Per la determinazione del valore dell'area (euro 411,00/mq), nel procedimento di stima (valore di trasformazione del bene), è stata considerata la SUN comprensiva delle premialità volumetriche (facoltative, comunque non più vigenti dal 31/12/2021).

Sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, quale elemento fondamentale non riscontrato all'interno dell'accordo, si prende atto che per la restante parte dell'area residenziale, che si ritiene necessaria per completare con una sufficiente ragionevolezza di consistenza il parcheggio pubblico incluso nell'accordo, è già stata sottoscritta una convenzione tra ASUC e Comune di San Jan di Fassa. Rivisitato in tale prospettiva, l'accordo appare quindi quale primo fondamentale stralcio di una previsione urbanistica univoca e pienamente condivisibile.

Per quanto riguarda l'area in ampliamento della malga Aloch, si prende atto come l'area agricola di pregio interessata dall'ampliamento, in virtù del fatto di essere situata nelle dirette prossimità del fabbricato, sia stata valutata euro 185/mq. Poiché l'accordo, in tale ambito, non prevede la formazione di nuove aree destinate all'insediamento ma invece prevede la possibilità di ampliamento puntuale dell'edificio esistente a mezzo di un "credito edilizio" di 64mq di SUN, la stima ha valutato un maggior valore del terreno (quest'ultimo con una superficie virtuale determinata con un procedimento inverso con un indice di 0,24mq/mq) pari ad euro 369,90/mq.

AU.05 - VIGO DI FASSA

Il presente accordo urbanistico propone, in discontinuità con le previsioni del Piano Regolatore vigente, una radicale riprogrammazione delle aree coinvolte, sia dal punto di vista funzionale, sia localizzativo, e, in parte (cfr. lotto B) anche di destinazione.

L'accordo consta nella "fusione", riprogettata, delle previsioni urbanistiche di tre ambiti di perequazione (fr. ambiti TP.03, TP.04.01 e TP.04.02 del PRG vigente confluiti nel nuovo ambito di perequazione urbanistica TP.04) oggi definito dal "LOTTO A" e nel coinvolgimento delle aree contraddistinte con il "LOTTO B", interessate da una nuova edificazione residenziale frutto dei crediti edilizi espressi nel "LOTTO A" (generati dalla necessità di liberare le aree per le finalità pubbliche di collegamento) che altrimenti non trovavano luogo.

Il presente accordo urbanistico, contraddistinto da una particolare e complessa articolazione, pare costituire una concreta proposta di sintesi economica e procedurale dei precedenti accordi, che non hanno finora trovato completa attuazione probabilmente per le difficoltà legate sia al numero elevato di soggetti coinvolti, sia alle complicate interdipendenze cui erano legati; la nuova configurazione dell'accordo, pare raggiungere un nuovo e più efficace equilibrio, probabilmente migliorando in modo sostanziale l'efficacia attuativa delle singole previsioni.

Il prevalente interesse pubblico sul lotto "A", che si pone tra il Centro storico e le nuove aree di espansione dell'abitato di Vigo, è sostanzialmente:

- dalla necessità di attuazione del piano di riqualificazione urbana che realizza il collegamento pedonale pubblico previsto da PRG lungo il predetto lotto, percorso che consente un collegamento diretto della parte centrale dell'abitato di Vigo con la sottostante Strada Neva, evitando l'attuale obbligo di percorrenza del più lungo percorso carrabile. Tale collegamento, che rientra pienamente all'interno di un'ottica di "Riqualificazione degli spazi aperti" e di "miglioramento delle connessioni e delle relazioni del tessuto urbano", analogamente per quanto avviene per il precedente accordo AU.03, appare volto a migliorare l'efficacia di penetrazione dei percorsi pedonali e la permeabilità del tessuto urbano.
- dalla realizzazione di 19 parcheggi pubblici, sostanzialmente dalla cessione di 19 posti auto collocati nel nuovo parcheggio interrato.
- Dalle positive esternalità generate sui parcheggi pubblici a disposizione, qualora il centro storico sarà presumibilmente gravato da un numero inferiore di auto interessate dalla necessità di utilizzare i parcheggi pubblici esistenti posti a ridosso del centro storico (tot. 39 posti – 19 pubblici = 20 posti auto).
- tenuto conto degli approfondimenti progettuali operati dai progettisti, appare opportuno sottolineare come tra l'interesse pubblico si possa ascrivere anche il ridotto impatto paesaggistico che ha la nuova previsione del parcheggio, che prevede una soluzione interrata per il nuovo parcheggio pubblico/privato.

La proposta compensativa prevista dall'accordo, che propone di trovare definitiva soluzione a precedenti crediti edilizi privati che non trovavano collocazione e che di fatto "bloccavano" dal punto di vista operativo le possibilità di concretizzazione delle precedenti previsioni urbanistiche, si sostanzia mediante il riconoscimento di nuove volumetrie residenziali da realizzarsi all'interno di un'area Residenziale di nuova formazione (cfr. Lotto "B") suddivisa in 3 comparti edificabili di cui uno (comparto B3) rimane di proprietà Comunale.

Tale lotto "B" si colloca a ridosso della più recente rotatoria della viabilità provinciale e prevede il ridisegno di un ambito interno all'insediamento già pianificato, oggi avente destinazione a parcheggio e verde privato. Con riferimento al tema del consumo di suolo si ritiene come l'area a destinazione residenziale precedentemente descritta non incida sul territorio aperto in quanto trattasi di un'area già destinata a verde privato e parcheggio, ovvero già parte integrante del sistema insediativo del piano regolatore vigente.

Dal punto di vista dei criteri di stima e degli equilibri raggiunti, si prende atto come la perizia di stima prenda in considerazione quale situazione "di partenza", non tanto lo stato del PRG attuale, quanto piuttosto lo stato precedente alla stesura degli accordi perequativi summenzionati, mentre, dal punto di vista dei valori, fa corretto riferimento al PRG attuale. Appare del resto condivisibile una radicale riconsiderazione degli equilibri raggiunti con i precedenti accordi perequativi (solamente in parte attuati) in considerazione della strutturale riprogrammazione dell'ambito.

Sempre per quanto riguarda la metodologia, si rileva come non appaia separatamente esplicitato il vantaggio privato nel poter realizzare, con la nuova proposta, il parcheggio privato interrato, che in parte non risulterebbe realizzabile con le destinazioni di piano attuali.

Dal punto di vista dei valori di stima inclusi nel bilancio, fermo restando il prevalente interesse pubblico, si prende invece atto come l'area del "lotto A" definita dalla p.f. 737/1, avente destinazione civile-amministrativa, probabilmente a causa di un mero errore materiale, sia stata valutata con un valore unitario di euro 805,71/mq, nonostante l'omogeneità con le aree circostanti valutate euro 340,00/mq; per contro, si prende altresì atto come nello stesso prospetto di bilancio, non sia stato contemplato il vantaggio economico pubblico derivante dal maggior valore dell'area che, con la nuova edificazione (cfr. lotto "B", comparto B3), diventa edificabile con una SUN pari a 195mq di residenza ordinaria "prima casa".

AU.06 – EX CAVA ZECOL

L'accordo è finalizzato ad un riordino dell'area "ex cava Zecol". Si tratta di un'area con destinazione urbanistica a verde privato, interessata però dalla presenza di un impianto lavorazione inerti oggetto di parziale condono, per il quale la destinazione urbanistica attuale non consente l'esecuzione di alcun tipo di intervento. L'area, posta direttamente affacciata sulla pista ciclabile del torrente Avisio, risulta poco visibile dalla strada e costituisce un elemento di forte degrado per l'ambito fluviale interessato.

L'accordo urbanistico si fa carico della volontà di sanare sotto il profilo paesaggistico l'ambito sul quale è presente attualmente un impianto di lavorazione inerti.

I contenuti dell'accordo specificano inoltre la realizzazione di un nuovo tracciato della pista ciclabile che corre in fregio al torrente Avisio e delle relative opere di mitigazione dell'impianto di trattamento rispetto a quest'ultimo.

Dal punto di vista squisitamente urbanistico, la modifica di destinazione da "verde privato" ad "area produttiva di interesse locale" effettuata in un ambito ad alta sensibilità qual è quello della fascia di protezione fluviale potrebbe apparire un elemento di criticità. Tuttavia, la finalità dell'accordo risulta essere proprio quella di programmare un radicale riordino dell'area sottraendola da quel carattere di provvisorietà che attualmente la contraddistingue e che risulta nel contempo incoerente sia con la destinazione urbanistica del PRG sia con il contesto paesaggistico di riferimento.

Dalla disamina delle stime, parte integrante dell'accordo, emerge per la zona condonata un criterio di determinazione del valore (euro 55/mq) che si discosta da quello espresso dal Servizio Espropri della PAT (euro 15/mq).

Ciò nonostante, tale scostamento appare tuttavia pienamente compensato dagli effetti positivi prodotti dall'accordo stesso che si riflettono su un'area pubblica, non ricompresa nell'accordo, collocata in un ambito caratterizzato da una notevole esposizione paesaggistica e prossima al nuovo stabilimento termale (area di "Pucia"), sulla quale oggi insiste la presenza di numerosi depositi di materiale. Nel dettaglio, l'amministrazione intende trasferire nei lotti individuati all'interno dell'ambito ad essa ceduto, tali depositi di materiale, liberando definitivamente l'area di "Pucia" e recuperandola sotto il profilo paesaggistico.

AU.07 – CARPANO

Perseguendo le medesime finalità dell'accordo AU.04, il presente accordo urbanistico intende acquisire un'area libera attualmente ricompresa nel centro abitato di Pera di Fassa per destinarla a parcheggio pubblico.

L'area, collocata in fregio alla strada provinciale, risulta particolarmente strategica in virtù della sua posizione baricentrica rispetto all'insediamento, ovvero agli esercizi pubblici e alle attività commerciali esistenti poste nelle vicinanze. Si tratta peraltro di un'area caratterizzata da una morfologia che consente una facile trasformazione e che garantisce adeguati livelli di permeabilità rispetto alla viabilità esistente posta a suo parziale coronamento.

La cessione dell'area all'Amministrazione Comunale viene compensata attraverso il riconoscimento di un ampliamento di SUN da realizzarsi su di un edificio esistente, a carattere residenziale, posto all'interno dell'abitato urbano di Pozza. Nel loro insieme gli esiti dell'accordo risultano coerenti con gli obiettivi della pianificazione vigente producendo effetti puntuali e circoscritti.

Nella documentazione caricata in GPU relativa alla Adozione Definitiva non si riscontra la presenza della stima del vantaggio privato (credito edilizio). Contattato l'Ufficio Tecnico, conferma come tale stima fosse comunque presente negli elaborati allegati alla Approvazione Consiliare della Adozione Definitiva e ne ha inviato copia.

Per quanto riguarda i valori di stima, si prende atto che la stima considera, per il vantaggio pubblico consistente nella cessione dell'attuale area in centro storico (bianca) un importo di euro 250,00/mq. Per contro, si prende atto che la stima, a valutazione del vantaggio privato, considera un valore pari ad euro 340/mc il credito edilizio privato.

AU.08 – ZACCHIA PEDROTTI

L'accordo si sostanzia nella cessione di aree prossime alla viabilità pubblica con la finalità di migliorare i collegamenti interni all'abitato di Pozza di Fassa, secondo quanto previsto dagli esiti del Masterplan affidato nel 2014.

Tali esiti propongono un allargamento della fascia pubblica pedonale direttamente affacciata su Via Meida incentivando altresì la stessa via quale "Asse commerciale ed istituzionale del Comune"; tali previsioni richiedono un arretramento dell'allineamento della facciata dell'edificio p.ed. 467 CC POZZA direttamente affacciato su Via Meida e una conseguente cessione all'Amministrazione Pubblica della fascia determinata con l'arretramento dell'edificio e delle sue dirette pertinenze (porzioni della p.f. 180/6).

La messa a disposizione all'Amministrazione Comunale di detti spazi presuppone la riconfigurazione planimetrica dell'edificio p. ed. 467, ricompreso nell'insediamento storico e soggetto alla categoria d'intervento R2. Tale prevista riqualificazione degli spazi aperti, passa attraverso la modifica della categoria d'intervento prevista per l'edificio dal PRG; l'accordo infatti prevede, sulla scorta degli esiti di tale riconfigurazione planimetrica, la determinazione delle aree in cessione e la contestuale modifica della categoria d'intervento assegnata all'edificio p.ed. 467 CC POZZA da R2 (Risanamento) a R3 (Ristrutturazione).

Si rileva come gli approfondimenti condotti in sede progettuale, pur non di carattere prescrittivo, indicano una modalità d'intervento orientata alla riproposizione di modelli tipologici e partiture di materiali coerenti con la tradizione insediativa; si ritiene che le successive valutazioni di competenza della Commissione Edilizia, in coerenza con le indicazioni riportate in sede progettuale, siano di adeguata garanzia per le successive fasi progettuali.

Si ritiene altresì come tali aspetti, tenuto conto degli approfondimenti di tipo progettuale condotti in fase di redazione dell'accordo (cfr. Relazione Illustrativa e allegati), assumano anch'essi la connotazione di interesse pubblico a sostegno dell'accordo stesso.

Quali annotazioni rispetto ai valori di stima, Si prende atto come la stima consideri, quale maggior valore dell'immobile assoggettato a categoria di "ristrutturazione" in luogo della precedente categoria "risanamento conservativo", avente destinazioni diverse (PT adibito a commerciale) e superfici diverse (incremento di superficie interrata pari a 151mq), un maggior valore quantificato in euro 41'700,00 pari ad un incremento dell'1,4% del valore dell'attuale edificio (euro 2'966'700,00-2'925'000,00)/2'925'000,00.

Si prende altresì atto come la stima consideri, per il valore attuale del fienile, la somma del valore del solo sedime della p.ed. 467 (pari ad euro 450/mq) in aggiunta al valore delle superfici soprastanti (euro 700/mq). Si prende altresì atto che il valore stimato per il costo di costruzione relativo all'arretramento della facciata, sia pari ad euro 700/mq, e che il valore stimato per il solo costo di costruzione per la pavimentazione dell'area ceduta ad uso pubblico, sia pari ad euro 170/mq.

AU09 – MUNCION

Si tratta di una proposta di cessione gratuita, a favore dell'amministrazione comunale, di aree poste in posizione strategica rispetto alle necessità di dotare l'abitato di Muncion di opere di urbanizzazione primaria.

Nello specifico l'accordo prevede la cessione, conseguente al cambio di destinazione urbanistica, di aree da destinare a viabilità, parcheggi, e verde pubblico.

A titolo compensativo l'accordo propone il riconoscimento di una volumetria residenziale da realizzarsi su un'area prossima al centro storico di Muncion, attualmente destinata all'insediamento con funzioni di carattere collettivo. A favore dell'amministrazione comunale è prevista la cessione di aree per la realizzazione di un sistema integrato di spazi e servizi pubblici (parcheggio pubblico, allargamento stradale, verde pubblico). Gli approfondimenti progettuali di carattere preliminare redatti a sostegno dell'accordo urbanistico definiscono puntualmente tali funzioni.

A corollario delle previsioni contenute nell'accordo si evidenzia la cessione di aree che mantengono la destinazione agricola di pregio; l'interesse pubblico rivolto dall'Amministrazione comunale a tale ambito deriva dalla volontà di impedirne la futura trasformazione urbanistica consentendo così di definire in maniera puntuale e perentoria, con una lettura di carattere paesaggistico, il limite dell'insediamento.

L'area che l'accordo prevede di destinare alla residenza ordinaria (prima casa) trova collocazione in un ambito prossimo al centro storico. La specificità della sua collocazione ha reso necessaria, in fase di elaborazione dell'accordo l'introduzione, di prescrizioni di carattere morfologico architettonico finalizzate ad orientarne la progettazione. Pur considerando le già forti limitazioni imposte dai vincoli del sito (fascia di rispetto stradale, confini dai fabbricati esistenti e limiti dimensionali delle destinazioni di zona), la Variante al PRG conseguente all'Accordo si è fatta carico di ribadire tali prescrizioni per orientare la futura progettazione.

Per quanto riguarda i valori di stima, trattandosi di aree a prevalente presenza di destinazioni urbanistiche preordinate all'espropriazione, i singoli metodi utilizzati e i singoli valori individuati sono stati determinati in piena condivisione con il Servizio Gestione Espropri della PAT.

VERIFICHE IN ORDINE AGLI STANDARD URBANISTICI

Si è provveduto ad effettuare, rispetto al complesso dei 9 accordi precedentemente descritti, una verifica a posteriori rispetto agli standard urbanistici di cui al DM 1444/ 68.

Di seguito si riporta tabellarmente l'esito dei calcoli delle modifiche delle destinazioni introdotte dai rispettivi accordi.

CALCOLO MODIFICHE SUPERFICI APPORTATE DALL'APPROVAZIONE DELLE VARIANTI CONSEQUENTI ALL'ADOZIONE DEGLI ACCORDI URBANISTICI (da AU.01 a AU.09) rispetto alla "Variante Spazi Aperti"					
NUM. ACCORDI	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE ATTREZZ, SPORT, GIOCO	PARCHEGGIO	NOTE
AU.01	0	0	0	0	
AU.02	0	0	0	69	
AU.03	0	0	2994	0	
AU.04	0	0	0	117	
AU.05	0	-1424	0	-505	Ambito A: - Stralciato parcheggio pubblico fuori terra (-624mq); vengono però ceduti 19 posti auto in parcheggio coperto pubblico/privato e relativa corsia di manovra (673mq). - Stralciati 1424mq di area civile-amministrativa Ambito B: - Stralciato porzione di parcheggio pubblico (-554mq)
AU.06	0	0	0	0	
AU.07	0	0	0	428	
AU.08	0	0	0	0	
AU.09	0	-1054	1060	-461	Ambito A : - Stralciata porzione di parcheggio pubblico (-461mq) - Creati 1060 mq di area a verde Ambito B (vicino centro storico): - Stralciata area civile-amministrativa (-1054mq)
BILANCIO VARIAZIONI COMPLESSIVE conseguenti all'adozione dei 9 accordi urbanistici (da AU.01 a AU.09)	0	-2478	4054	-352	

Tali variazioni sono da "innestarsi" sulle più aggiornate "Verifiche degli Standard Urbanistici" per il PRG di San Giovanni di Fassa, riportate a pag. 47 della Relazione Illustrativa della "Variante Spazi Aperti" di cui di riportano estratti a seguire.

COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA – SÈN JAN

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



PIANO REGOLATORE GENERALE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

VARIANTE AL PRG 2019 – ART.37 DELLA L.P.15/2015
ADOZIONE PRELIMINARE D.C.C. n°27 DEL 24.06.2019
ADOZIONE DEFINITIVA D.C.C. n°1 DEL 21.01.2020

CONTIENE:

DISAMINA DELLE PROPOSTE DI MODIFICA
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI (DM.1444/68)
VERIFICA PREVENTIVA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO
RELAZIONE USI CIVICI
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI FORMULATE DAI CENSITI
CONTRODEDUZIONI AL PARERE VERBALE 37/2019
AGGIORNAMENTO VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI (DM.1444/68)
DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE
AGGIORNAMENTO REITERAZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIAZIONE

SAN GIOVANNI DI FASSA – SÈN JAN, GIUGNO 2020

CONTRODEDUZIONI AL PARERE VERBALE 37/2019 DEL 11.09.2019

CONTRODEDUZIONE ALLA NOTA PROT. S013/18.2.2-2019-130/MF- GBE D.D.08.06.2020

Estensore della Variante
arch. Roberto Vignola



VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

ARCHINGEO
ARCH. ROBERTO VIGNOLA

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

La norma vigente in materia di dimensionamento dei servizi nella pianificazione territoriale (D.M. 1444/68) stabilisce la dotazione minima per abitante, insediato e da insediare, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio (con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie), riducibili a 12 mq nei comuni con popolazione inferiore ai 10.000 mq (di cui mq 4 riservati ad attrezzature scolastiche). La quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ecc.;
- c) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- d) mq 2,50 di aree per parcheggi.

La popolazione del Comune di San Giovanni di Fassa 35382276 abitanti.

Aree per l'istruzione

Scuola Primaria, Scuola secondaria, Liceo scientifico, Liceo artistico

Verifica dello standard aree per l'istruzione / abitanti $18.420/3538 = 5.20 \text{ mq/ ab.}$

Aree per attrezzature di interesse comune

Strutture amministrative, chiese etc

mq.108.000

Verifica dello standard aree amministrative / abitanti $108.000/3538 = 30,5 \text{ mq/ ab.}$

Aree per verde attrezzato, gioco e sport

verde attrezzato

mq 123.000

aree sportive

mq 39.690

mq.162.690

Verifica dello standard spazi pubblici attrezzati / ab. $\text{mq. } 162.690/3538 = 45.98 \text{ mq/ab}$

Aree parcheggi

Parcheggi

mq.46.290

Verifica dello standard aree parcheggi / abitanti $46.290/3538 = 13.08 \text{ mq/ ab.}$

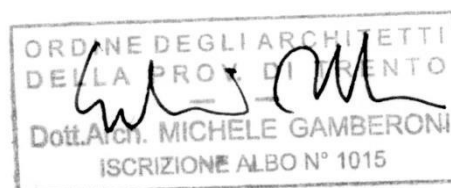
Gli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 del comune di san Giovanni di Fassa risultano rispettati.

Di seguito si riporta, in semplice forma tabellare, l'esito dei calcoli e delle verifiche conseguenti alle modifiche introdotte dalle modifiche di destinazione delle Varianti ai PRG introdotte dai rispettivi accordi.

SUPERFICI PRG VIGENTE (desunte da Relazione Tecnico Illustrativa Variante "Spazi Aperti", pag. 47)	18420	108000	162690	46290	
SUPERFICI VARIATE in conseguenza dell'approvazione degli Accordi Urbanistici (da AU.01 a AU.09)	0	-2478	4054	-352	
SOMMANO, SUPERFICI a seguito Approvazione num. 9 Varianti conseguenti ad Accordi Urbanistici (da AU.01 a AU.09)	18420	105522	166744	45938	
NUMERO ABITANTI (al 01.01.22)	3677	ab.			
DETERMINAZIONE STANDARD URBANISTICI VARIANTE PRG	5,0	28,7	45,3	12,5	mq/ab
RIFERIMENTO INDICE MINIMO DM1444/68	4,5	2,0	9,0	2,5	mq/ab
VERIFICA INDICI	STANDARD VERIFICATI				

Ne deriva come gli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 del Comune di San Giovanni di Fassa risultino rispettati, anche successivamente alle modifiche di destinazione introdotte dai 9 accordi urbanistici descritti nella presente Relazione.

Il tecnico incaricato



MATRICE DI CONFRONTO															PROPR_ATTUALE	PROPR_FUTURA	Planificazione Sovrainvestita COERENZA ESTERNA RSP	Planificazione Sovrainvestita COERENZA ESTERNA RSP	Verifiche USI CIVICI
NUMERO	DESCRIZIONE	FINALITA' ACCORDO	ETICHETTA AMBITO	CC	PARTICELLE COINVOLTE	LOCALITA'	SUP (coinvolta)	DESCRIZIONE SINTETICA stato attuale AMBITO (o particella)	DESCRIZIONE AMBITO / FUTURO	PNG VIGENTE	VALUTAZIONE ATTUALE (VIGENTE)	PNG VARIANTE DA ACCORDO	VALUTAZIONE FUTURA (PROGETTO DI VARIANTE)	ANNOTAZIONI					
AU.01	RIQUALIFICAZIONE CAREZZA (EX HOTEL EDELWEISS)	Riqualificazione dell'area dell'ex Hotel Edelweiss (attuale area alberghiera) e delle sue pertinenze con contestuale demolizione degli edifici, ottenendo una riqualificazione ambientale dell'ambito (nuova destinazione a prato). In contropartita il privato "riceve" un'area residenziale (prima a bosco) e un'area alberghiera (prima a Verde privato).	AU 1A-1	VIGO DI FASSA	p.ed. 460	VIGO	1842	Edificio esistente affacciato sulla SS 241 (ex Hotel Edelweiss) abbandonato dal 1980 circa, con circoscritto terreno di pertinenza.	E' prevista la demolizione di edifici e manufatti, il ripristino ambientale a prato e la cessione della particella all'Amministrazione	alberghiera	407,06 €	area agricola pregiata di rilevanza locale	480,21 €	1) si prende atto che il valore di stima dell'attuale area alberghiera (comprensiva dell'albergo dimesso da demolire), valutata oggi euro 407,06, risulta superiore all'area alberghiera di nuova formazione (euro 375/mq). Infatti la stessa non appare essere stata effettuata sulla effettiva redditività del manufatto (quale immobile strumentale).	Wegener Sybille, Wegener Oliver	Comune di San Giovanni - frazione di Vigò	Area di tutela ambientale	P1 (trascurabile o assente)	NO
			AU 1A-1	VIGO DI FASSA	p.ed. 741	VIGO	26	manufatto in legno, ora crollato, si trova nei pressi dell'ex albergo Edelweiss.	E' prevista la demolizione di edifici e manufatti, il ripristino ambientale a prato e la cessione della particella all'Amministrazione	alberghiera		area agricola pregiata di rilevanza locale		2) si prende atto che il valore di stima della futura area agricola di pregio (risultato dell'area alberghiera, demolita e ripristinata) risulta di euro 480,21€/mq.	Wegener Sybille, Wegener Oliver	Comune di San Giovanni - frazione di Vigò	Area di tutela ambientale	P1 (trascurabile o assente)	NO
			AU 1A-2	VIGO DI FASSA	p.ed. 459	VIGO	112	terreno pianeggiante, attualmente di proprietà privata, in prossimità dell'hotel Edelweiss, situata sul fronte opposto della sede stradale (SS 241). Adibito ad area urbana (piazze).	E' prevista la cessione della particella all'Amministrazione, (ipotesinata a prato)	prevalentemente bosco, piccola parte agricola di rilevanza locale. Particella parzialmente vincolata a fascia di rispetto stradale.	15 €/mq	bosco, parzialmente vincolato a fascia di rispetto stradale	15 €/mq	nessuna annotazione	Wegener Sybille, Wegener Oliver	Comune di San Giovanni - frazione di Vigò	Area di tutela ambientale	P1 (trascurabile o assente)	NO
			AU 1A-2	VIGO DI FASSA	p.ed. 493	VIGO	60	terreno pianeggiante, attualmente di proprietà privata, in prossimità dell'hotel Edelweiss, situata sul fronte opposto della sede stradale (SS 241). Adibito a piazzale.	E' prevista la cessione della particella all'Amministrazione, (ipotesinata a prato)	bosco e area agricola di rilevanza locale. Particella parzialmente vincolata a fascia di rispetto stradale.	15 €/mq	bosco e area agricola di rilevanza locale. Particella parzialmente vincolata a fascia di rispetto stradale.	15 €/mq	nessuna annotazione	Wegener Sybille, Wegener Oliver	Comune di San Giovanni - frazione di Vigò	Area di tutela ambientale	P1 (trascurabile o assente)	NO
			AU 1A-2	VIGO DI FASSA	p.f. 1854/3	VIGO	2050	terreno pianeggiante, attualmente di proprietà privata, in prossimità dell'hotel Edelweiss, situata sul fronte opposto della sede stradale (SS 241). Adibito in parte a piazzale urbano, in parte incolto, in parte a prato.	E' prevista la cessione della particella all'Amministrazione, (ipotesinata a prato)	area agricola di rilevanza locale. Particella parzialmente vincolata a fascia di rispetto stradale.	15 €/mq	bosco e area agricola di rilevanza locale	15 €/mq	nessuna annotazione	Wegener Sybille, Wegener Oliver	Comune di San Giovanni - frazione di Vigò	Area di tutela ambientale	P1 (trascurabile o assente)	NO
			AU 1A-2	VIGO DI FASSA	p.f. 1855/3	VIGO	130	terreno in pendenza, attualmente di proprietà privata, in prossimità dell'hotel Edelweiss, situata sul fronte opposto della sede stradale (SS 241). Terreno coltivato a prato	E' prevista la cessione della particella all'Amministrazione, (ipotesinata a prato)	area agricola di rilevanza locale. Particella parzialmente vincolata a fascia di rispetto stradale.	15 €/mq	bosco e area agricola di rilevanza locale	15 €/mq	nessuna annotazione	Wegener Sybille, Wegener Oliver	Comune di San Giovanni - frazione di Vigò	Area di tutela ambientale	P1 (trascurabile o assente)	NO
			AU 1B	VIGO DI FASSA	p.f. 1139/1	VIGO	3052	Area di risulta urbana, in parte coltivata a prato, in parte adibita a piazzale, in parte ad area di pertinenza della p.ed. 638 (casa di abitazione)	Sull'area è previsto il trasferimento di parte della volumetria dell'hotel Edelweiss (1000 mc) con destinazione alberghiera, con vincolo tendente decennale a non procedere attraverso deroga urbanistica all'implementazione del volume trasferito	verde privato	15 €/mq	alberghiera	375 €/mq	1) si prende atto che il valore di stima della nuova area alberghiera ricevuta in contropartita risulta pari a 375,00 (in quanto corrispondenti al 75% del residenziale valutato euro 400/mq)	Trottnier Luca & Co.	Trottnier Luca & Co.	Area di tutela ambientale	P1 (trascurabile o assente)	NO
			AU 1C	VIGO DI FASSA	neo p.f. 1987/13 (da frazionamento o della p.f.1987/7)	VIGO	800	lotto di 800mq di proprietà della frazione di Vigò di Fassa, coltivato a bosco.	Sull'area (800mq) è previsto il trasferimento di parte dell'attuale volumetria dell'ex hotel Edelweiss (600mc) con destinazione a residenza ordinaria. Dal punto di vista urbanistico, è prevista la modifica di destinazione urbanistica da bosco a "residenziale di nuova espansione" con la possibilità di edificazione di 600 mc di residenza ordinaria, e ulteriori 200mq a verde privato.	bosco	calcolo non necessario, in quanto tratti di Area acquistata dal Comune e ceduta al privato proponente l'accordo.	residenziale di nuova espansione verde privato circostante	360 €/mq 200 €/mq	1) si prende atto che il valore di stima della nuova area residenziale ricevuta in contropartita è stata calcolata euro 360,00/mq, valore che si discosta dal valore dell'area residenziale valutato al punto precedente 2) si prende atto che per il valore di stima per l'area a verde privato circostante l'area residenziale sono stati considerati euro 200/mq	Comune di Vigò di Fassa	Privato	Area di tutela ambientale	P1 (trascurabile o assente)	SI
AU.02	BERNARD	Acquisizione di alcune aree ad uso pubblico attualmente di proprietà privata (regolarizzazione). In contropartita, il concenso al privato proponente un ampliamento planimetrico di una zona residenziale già oggi esistente (B1)	AU 2A	VIGO DI FASSA	.801	VIGO	311mq (misurati su cartografia)	Area di proprietà del privato proponente l'accordo, avente oggi destinazione urbanistica a verde privato	Trasformazione in area residenziale "B1", in analogia alla limfoidea distensione d'uso della stessa p.ed. 801	verde privato	valore area precedente non calcolato, mentre è stato determinato solamente il valore della "differenza" del vantaggio privato	zona residenziale B1	differenza presente in stima = euro 474,67/mc x 375mc = valutazione euro 178'000 corrispondente ad incremento valore della p.ed. 801 corrispondenti a capacità edificatoria.	1) si prende atto che il maggior valore attribuito al tratto di particella che passa da verde privato a residenziale B1 viene determinato in euro 178'000,00 corrispondenti ad euro 375mc x 474,67 euro/mc, espressa in delibera in 116mq di SUN.	Bernard Cristian & Co.	Bernard Cristian & Co.		P2 (medio)	NO
			AU 2B	VIGO DI FASSA	766/1	STR. PRALONGI AL	245	Area di uso comune (attuale viabilità su proprietà privata) da cedere al Comune a regolarizzazione dell'attuale uso pubblico (marciapiede)	regolarizzazione dello stato dei luoghi a viabilità	residenziale B1	311,84 €/mq	viabilità locale esistente	311,84 €/mq	1) si prende atto che dalla relazione non si evince una verifica relativa alla comparabilità e /o all'analisi delle aree prese a riferimento comparativo per i valori di cessione. Sentito telefonicamente il progettista, emerge come tali valori fossero riferiti ad aree edificabili (non ancora edificate).	Immobiliare Fassana srl	Comune di San Giovanni - frazione di Vigò		P2 (medio)	NO
			AU 2C	VIGO DI FASSA	566/1	COSTA	68	Area di uso comune (attuale viabilità su proprietà privata) da cedere al Comune a regolarizzazione dell'attuale uso pubblico (larghi viabilità locale)	regolarizzazione dello stato dei luoghi a viabilità	residenziale B1	311,84 €/mq	viabilità locale esistente	311,84 €/mq		Immobiliare Fassana srl	Comune di San Giovanni - frazione di Vigò	Area di tutela ambientale	P1 (trascurabile o assente)	NO
			AU 2C	VIGO DI FASSA	566/2	COSTA	40	Area di uso comune (attuale viabilità su proprietà privata) da cedere al Comune a regolarizzazione dell'attuale uso pubblico (larghi viabilità locale)	regolarizzazione dello stato dei luoghi a viabilità	residenziale B1	311,84 €/mq	viabilità locale esistente	311,84 €/mq		Immobiliare Fassana srl	Comune di San Giovanni - frazione di Vigò		P1 (trascurabile o assente)	NO
			AU 2D	VIGO DI FASSA	680 pm 6-7	CIARNADO I	181 (PM6) +176,11 (PM7)	Proprietà privata (viabilità privata in Area residenziale) configurata viabilità di accesso, lungo e parcheggio	L'accordo urbanistico prevede di cedere l'area al Comune, come area a parcheggio e viabilità	residenziale B1	311,84 €/mq	viabilità locale e parcheggio	311,84 €/mq	1) si prende atto che dalla relazione non si evince una verifica relativa alla comparabilità e /o all'analisi delle aree prese a riferimento comparativo per i valori di cessione. Sentito il progettista, tali valori erano riferiti ad aree edificabili (non ancora edificate). 2) si prende atto del carattere di "Interesse pubblico" dichiarato per l'area privata ceduta e trasformata a "viabilità locale e parcheggio". L'interesse pubblico risulta finalizzato sia alla regolarizzazione della presenza dell'attuale fognatura, ma anche all'intenzione di proseguire con la viabilità per consentire ulteriori espansioni residenziali. 3) si prende atto che, a seguito della cessione, per accedere all'area a "viabilità locale e parcheggio", risulterà necessario transitare su altra proprietà privata (p.ed. 828 CC VIGO). Sentito l'Ufficio Tecnico, conferma che l'area "intermedia" sarà interessata ad esproprio, per dare completezza e continuità alla previsione dell'Accordo Urbanistico.	Immobiliare Fassana srl	Comune di San Giovanni - frazione di Vigò	Area di tutela ambientale	P1 (trascurabile o assente)	NO
			AU 2E	VIGO DI FASSA	115/1 pm5	STRADA NEVA	10	Area di proprietà del privato proponente l'accordo, avente oggi destinazione urbanistica a centro storico (viabilità), attualmente di uso pubblico (Marciapiede). Trattati di regolarizzazione.	L'accordo urbanistico prevede di cedere l'area al Comune, come viabilità locale esistente	centro storico (area bianca)	311,84 €/mq	viabilità locale esistente	311,84 €/mq	1) si prende atto che dalla relazione non si evince una verifica relativa alla comparabilità e /o all'analisi delle aree prese a riferimento comparativo per i valori di cessione. Sentito il progettista, tali valori erano riferiti ad aree edificabili (non ancora edificate)	Bernardhaus srl	Comune di San Giovanni - frazione di Vigò	-	P1 (trascurabile o assente)	NO
AU.03	POLIAM VIGO	Acquisizione di area a verde per parco pubblico + installazione di servizi di passo a piedi ad uso pubblico per collegamento di viabilità locali nel centro abitato. Quale contropartita, aumento possibilità edificatoria area residenziale attuale finalizzata alla realizzazione di laboratorio-deposito artigianale.	AU 3B	VIGO DI FASSA	p.ed. 40 pm19	VIGO	80,4	Cortile di pertinenza p.ed., che mette in comunicazione strada Roma e Via dei Vichi con la strada comunale che porta a strada Neva	Prevista istituzione servizi di passo a piedi della larghezza di 1m e di lunghezza circa pari ad 80m, per il collegamento delle due viabilità pubbliche	viabilità locale esistente + parcheggio privato esistente	340 €/mq	viabilità locale esistente + parcheggio privato esistente + nuovo gravame con servizio di passo a piedi ad uso pubblico	valore licenzia servizi 113 €/mq	1) Si prende atto che la stima della servizio relativo all'installazione del diritto di passo corrisponde ad 1/3 del valore del terreno, e che quest'ultimo a sua volta (già urbanizzato) di fatto area perimetrale esterna, viene valutato con un valore unitario di euro 340/mq	ELECTRO POLLAM DI POLLAM MARIO & C. S.N.C.	ELECTRO POLLAM DI POLLAM MARIO & C. S.N.C. - servizio di passo		P1 (trascurabile o assente)	NO
			AU 3B	VIGO DI FASSA	p.ed. 108 sub 8-9	VIGO	n.d.	Area privata B1, interessata dalla presenza di garage seminterrati.	aumento potenzialità edificatoria particella per consentita realizzazione di 238mc (pari a 85mq x h 2,80m) da destinare a laboratorio artigianale/deposito in sopravalutazione rispetto ai garage seminterrati esistenti.	residenziale B1	valore area precedente non calcolato, è stato determinato solamente il valore della "differenza" del vantaggio privato	residenziale B1 con maggiore capacità edificazione.	valore vantaggio privato dovuto ad edificabilità = euro 347,50/mq, corrispondenti ad una valutazione netta di euro 973,00/mq SUN	1) Si prende atto che l'accordo non prevede la presenza di un vincolo di destinazione del laboratorio/deposito artigianale.	Mario Pollam e ELECTRO POLLAM DI POLLAM MARIO & C. S.N.C.	Mario Pollam e ELECTRO POLLAM DI POLLAM MARIO & C. S.N.C.		P1 (trascurabile o assente)	NO
			AU 3A	VIGO DI FASSA	81/1	VIGO	1972	Area privata a prato, pendenza media, posta in Area di tutela ambientale e in periferia ordinaria media P3 per la CSP.	Area a verde pubblico attrezzato in prossimità della casa di riposo e dell'edificio Anfas, accessibile dall'attuale percorso pedonale di collegamento tra le due parti dell'abitato di Vigò.	verde privato	38 €/mq	verde pubblico di progetto	valore area futura non calcolata, è stato determinato solamente il valore del valore dell'area privata veduta	1) Si prende atto che la stima del verde privato ceduto viene valutato euro 38/mq	Mario Pollam	Comune di San Giovanni - frazione di Vigò	Area di tutela ambientale in gran parte	P3 (media) e marginalmente P4 (bassata)	NO
AU.04	ALOCH	Acquisizione area privata per realizzazione parcheggio pubblico a fronte di aumento potenzialità edificatoria dell'edificio malga Alsch destinato a bar ristorante	AU 4A	POZZA	407/1	POZZA	120	Zona residenziale B1	Nuovo area a parcheggio pubblico	residenziale B1 - minima porzione di viabilità locale	411 €/mq	parcheggio pubblico.	411 €/mq	Si prende atto che l'area a parcheggio pubblico acquistata dall'amministrazione comunale: - consentirebbe la realizzazione di un numero limitato di posti auto, in virtù delle geometrie dell'area (confrontate al necessario dimensionamento dei parcheggi) - risulterebbe residuale e non autonoma (superficie lotto inferiore al lotto minimo, SUN inferiore alla metratura minima) - per la determinazione del valore di trasformazione del bene, è stata considerata la SUN comprensiva delle premialità volumetriche facoltative (comunque non più vigenti dal 31/12/2021). - è stata valutata con un valore unitario pari ad euro 411/mq, corrispondenti ad un valore assoluto pari ad euro 411 x 120mq= euro 49'320,00. Sentito il comune, si prende però atto che per la restante parte dell'area residenziale, necessaria per completare l'area di parcheggio pubblico, è già stata sottoscritta una convenzione tra ALOCH e COMUNE.	Remo Florian, Gross Maria Angela	Comune di San Giovanni - frazione di Vigò		P2 (bassa)	NO

