

COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA – SÈN JAN

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



PIANO REGOLATORE GENERALE RELAZIONE ILLUSTRATIVA ALLA VARIANTE

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

ACCORDO URBANISTICO AU1 “EX HOTEL BOLOGNA”

Prima adozione delibera _____ del _____
SAN GIOVANNI DI FASSA - SÈN JAN – FEBBRAIO 2022

Arch. Damiano Gross

Sommario

1. Controdeduzioni parere per la verifica di coerenza del piano adottato rispetto al piano urbanistico provinciale.....	3
Analisi degli elaborati cartografici di piano	3
Valutazione ai sensi dell'articolo 20 della l.p. 15/2015.....	3
Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità.....	4
Viabilità.....	4
Valutazioni in merito al “rilevante interesse pubblico”	4
Verifica dei criteri di stima.....	6
Scelte pianificatorie comunali.....	6
Norme di attuazione.....	7
2. Premessa	8
3. Contenuti della variante	10
4. Varianti cartografiche	18
5. Integrazione delle norme di attuazione.....	21
6. Verifica delle interferenze con le disposizioni della carta di sintesi della pericolosità.....	22
7. Documentazione Fotografica.....	25

1. Controdeduzioni parere per la verifica di coerenza del piano adottato rispetto al piano urbanistico provinciale

Il presente paragrafo viene redatto in risposta al parere espresso dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il paesaggio (Prat. N. 2947 – parere n. 31/22).

Di seguito si riportano, per ogni ambito tematico, le controdeduzioni al parere sopracitato.

Analisi degli elaborati cartografici di piano

L'obiettivo dell'accordo è la realizzazione di un parcheggio interrato in ampliamento rispetto ad un parcheggio interrato già autorizzato dal Comune di San Giovanni di Fassa, come suggerito dal Servizio Urbanistica si è ritenuto opportuno individuare l'area oggetto di variante tramite specifico riferimento normativo che ammetta la possibilità di realizzare il parcheggio interrato, mantenendo la destinazione di verde privato (.shp H101), la cui disciplina continua ad applicarsi relativamente alla parte fuori terra.

Limitatamente all'area interessata dalla variante sono state corrette le varie imprecisioni cartografiche segnalate:

- Corretto posizionamento su p.ed. 522 in C.C. Vigo del simbolo Permesso di Costruire Convenzionato N7 (.shp Z601);
- Inquadramento area soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato N7 mediante il tematismo .shp Z509;
- Correzione del tematismo della viabilità principale all'interno della legenda;
- Inquadramento dell'area oggetto di variante mediante il tematismo .shp V100;
- Inquadramento dell'area oggetto di accordo urbanistico mediante il tematismo .shp Z515.

Valutazione ai sensi dell'articolo 20 della l.p. 15/2015

Il documento di verifica di assoggettabilità è stato aggiornato con un riferimento alla presenza di un vincolo indiretto della zona di rispetto della Chiesa della Natività di S. Giovanni Battista e Cimitero. Inoltre è stato inserito un paragrafo che affronta il tema dell'inserimento sotto il profilo paesaggistico.

Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità

Per quanto attiene all'aggiornamento complessivo dell'apparato normativo, l'Amministrazione provvederà tramite la Variante generale al PRG 2021 affidata al Progettista di Piano, Ing. Marco Sontacchi.

Viabilità

Le fasce di rispetto delle strade di competenza provinciale sono state rappresentate all'interno degli elaborati di piano.

Il nuovo accesso al parcheggio interrato mediante rampa carrabile è previsto sfruttando l'attuale accesso esistente sulla S.S. 48 dell'area adibita a stazione di servizio carburanti e, per limitare l'impatto sul traffico, l'immissione da questo accesso sulla S.S. 48 dovrà avvenire con obbligo di svolta a destra, sfruttando la nuova rotatoria per l'inversione di manovra.

Valutazioni in merito al "rilevante interesse pubblico"

L'articolo 25 comma 1 della l.p. 15/2015 stabilisce che lo strumento dell'accordo urbanistico definisce contenuti di rilevante interesse pubblico ed è finalizzato alla determinazione di previsioni dello strumento urbanistico costituendone parte integrante e sostanziale.

Per quanto riguarda il presente accordo, il rilevante interesse pubblico era stato identificato dai seguenti punti, :

- l'acquisizione gratuita di 6 posti macchina all'interno del nuovo parcheggio interrato;
- il vantaggio economico di non dover modificare il tracciato delle fognature pubbliche, eventualità che, si evince, si verificherebbe nel caso il parcheggio interrato si dovesse realizzare all'interno della p.ed. 522;
- il miglioramento del decoro urbano dovuto allo spostamento di parcheggi di superficie in interrato;
- la diminuzione del rallentamento causato alla viabilità pubblica dai clienti di ristorante e attività commerciale che dovrebbero altrimenti cercare parcheggio nelle vicinanze.

Il parere espresso dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio non riconosce tali aspetti come "rilevanti" e fornisce le indicazioni in merito ai criteri alla base di un rilevante interesse pubblico.

Al fine del riconoscimento del rilevante interesse pubblico sono stati rivisti i termini della proposta, modificando ed introducendo nuovi elementi per la contropartita pubblica.

In primo luogo si rileva che la cessione da parte del privato al Comune di un numero di parcheggi, è stata valutata come un mero vantaggio economico e non di carattere urbanistico, sociale e collettivo, pertanto si è deciso di sostituire questo elemento con la realizzazione da parte del privato di un'opera pubblica rientrante nell'ambito della riqualificazione urbanistica e paesaggistica della porta di accesso di San Giovanni di Fassa. Nello specifico il privato propone il rifacimento della pavimentazione del marciapiede e dell'impianto di illuminazione pubblica (esclusi pali e corpi illuminanti che sono a carico del Comune) lungo Strada Neva, ed in aggiunta, la realizzazione dell'area destinata a parcheggio pubblico prevista dal Permesso di Costruire Convenzionato N5 delle N.T.A. del Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan e situato sulla medesima via. Il marciapiede costituisce l'infrastruttura di collegamento tra l'intervento di riqualificazione urbanistica ed il paese di Vigo. I tratti di marciapiede in corrispondenza delle rotatorie sulla SS48 e sulla SS 241 sono stati rifatti contestualmente alla realizzazione delle rotatorie stesse, mentre il tratto intermedio della lunghezza di circa 310 m si trova in condizioni di degrado: la pavimentazione è dissestata, le cordone sono danneggiate e l'impianto di illuminazione è obsoleto. Gli interventi di rifacimento del marciapiede e dell'illuminazione pubblica rientrano tra le opere di manutenzione che vanno programmate all'interno del territorio comunale e rappresentano un elemento migliorativo per la qualità dello spazio pubblico e la vivibilità dell'insediamento urbano, inoltre si tratta di un intervento che non ha impatto ambientale e paesaggistico.

Il Permesso di Costruire Convenzionato N5 prevede la cessione al Comune di un'area a destinazione parcheggio pubblico di circa 226 mq, come perimetrata negli elaborati cartografici del PRG, al fine di realizzare una fermata per il servizio di trasporto pubblico locale. Nell'ambito del presente accordo il privato intende realizzare a proprie spese le opere necessarie per la realizzazione dell'area.

Infine si ritiene opportuno non trascurare gli altri elementi che nella valutazione iniziale individuavano il rilevante interesse pubblico, in quanto rientranti nell'ambito della riqualificazione urbanistica finalizzata al recupero di un'area di pregio che era degradata e abbandonata da una trentina d'anni, inoltre le varie tipologie di attività previste dall'intervento hanno lo scopo di offrire un'opportunità per l'economia locale e diventare un'attrattiva in ambito locale e turistico. Per fare in modo che tutti questi propositi si concretizzino è necessario che le attività previste dall'intervento raggiungano un elevato livello di funzionalità che, considerando il contesto caratterizzato dalla presenza di infrastrutture viarie, è strettamente legato alla qualità e alla quantità dei servizi di parcheggio offerti.

Verifica dei criteri di stima

In merito alla differenza di valore economico tra i posti auto della stima nell'ambito dell'accordo pubblico-privato e dell'accordo tra i soggetti privati Carpano e Baldan, si precisa che il valore economico dei posti auto all'interno della stima pari a € 30.000,00 deriva dal costo di costruzione, mentre nell'accordo privato Carpano-Baldan è stata concordata una somma di indennizzo a fronte di varie concessioni, pari ad € 20.000,00 ed in aggiunta è previsto che ai fini dell'indennizzo la società Carpano Speck Srl possa optare per la cessione di un posto auto in alternativa al versamento di € 20.000,00, ma non vi è nessun elemento che specifichi che si tratti di due contropartite di pari valore, si tratta semplicemente di un'alternativa e sarà compito della società Carpano Speck decidere per la soluzione più conveniente.

In merito alle differenze rispetto ad un precedente accordo urbanistico stipulato dal Comune di San Giovanni di Fassa l'obiezione non ha più rilevanza e si ritiene di non approfondire la comparazione vista la nuova contropartita pubblica introdotta con l'aggiornamento dell'Accordo che ha determinato il conseguente stralcio dei 6 posti macchina previsti inizialmente in cessione.

La stima del valore del terreno a destinazione verde privato è dedotto dall'atto di compravendita dell'area oggetto dell'accordo tra l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero e la società Carpano Speck. Tale compravendita è avvenuta tra due soggetti assolutamente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti hanno agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni. Seguendo le raccomandazioni del servizio urbanistica, a supporto del valore individuato si provvederà a convalidare il valore attraverso una verifica trasversale tramite un approfondimento su atti di compravendita già avvenuti per aree analoghe

Scelte pianificatorie comunali

Come operato per la serie di Accordi Urbanistici e relative varianti al PRG, già adottate in via definitiva dall'Amministrazione comunale, anche il presente Accordo potrà essere implementato nel Documento di Sintesi redatto dall'Arch. Michele Gamberoni, già condiviso col Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio PAT e trasmesso allo stesso in data 04.07.2022 sub prot. n. 06966.

Premesso che l'attuale variante semplificata si pone quale tassello finale di un disegno più ampio ovvero definisce l'ulteriore impulso alla riqualificazione della "Porta di accesso di Vigo", già avviata mediante il Permesso di Costruire Convenzionato nr. 13/2021 rilasciato il 28.03.2021, come previsto dallo strumento vigente all'art. 11.7 delle N.T.A., appare evidente il nesso con il Documento di indirizzo per l'applicazione della perequazione urbanistica in

quanto elemento propedeutico all'approvazione della Variante Puntuale 2014, divenuta vigente il 25.11.2015.

È proprio tale variante ad aver introdotto, oltre agli accordi perequativi e compensativi ed agli interventi tipologici nei Centri Storici, la previsione della "Concessione Convenzionata N7 Ex – Hotel Bologna".

Infatti il Documento di indirizzo anzidetto aveva individuato la previsione pa. 01 [Porta d'accesso a Vigo di Fassa]. *"La porta di accesso a Vigo di Fassa rappresenta un sito di straordinaria importanza per il futuro assetto urbanistico e paesaggistico dell'abitato. L'obiettivo è quello di avviare un processo di riqualificazione di un ambito posto a margine dell'insediamento urbano, in fregio alla "S.P. n.48 delle Dolomiti". L'elevato livello di percezione del paesaggio della valle di Fassa (San Giovanni e le cime dolomitiche) che si riscontra percorrendo il tratto di strada provinciale dal "Pont de l'infern" in direzione Canazei, impone una riflessione sulle modalità di riutilizzo di un'area attualmente caratterizzata da una totale dismissione delle strutture ricettive esistenti. L'idea della "Porta di accesso a Vigo di Fassa" può costituire un punto di partenza per formulare una riflessione orientata alla definizione di spazi pubblici a servizio della promozione turistica della valle e del patrimonio dolomitico."*

Le destinazioni introdotte mediante l'intervento di riqualificazione risultano ovviamente conformi allo strumento urbanistico vigente, in ossequio all'art. 11.7 delle N.T.A.

Norme di attuazione

Le norme tecniche di attuazione sono state aggiornate e corrette seguendo le indicazioni del parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio.

2. Premessa

La variante al PRG in oggetto è relativa ad una specifica previsione urbanistica ed è corredata da un accordo urbanistico ai sensi lettera g) comma 2 art. 39 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15, e rientra nell'ambito del Permesso di Costruire Convenzionato N7 ex Hotel Bologna che riguarda la riqualificazione urbanistica e paesaggistica della porta di accesso di San Giovanni di Fassa.

Gli accordi urbanistici, previsti dall'art. 25 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15, presuppongono l'individuazione di contenuti di rilevante interesse pubblico e sono finalizzati alla determinazione di previsioni urbanistiche.

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un numero adeguato di posti macchina, che possano soddisfare il reale fabbisogno per uno svolgimento efficace dell'attività commerciale, il "rilevante interesse pubblico" consiste nell'impatto migliorativo dell'intervento nell'ambito della riqualificazione urbanistica di un'area abbandonata e degradata situata in corrispondenza di uno degli snodi viari principali della Val di Fassa, infatti l'area viene valorizzata ulteriormente collocando i parcheggi di pertinenza in uno spazio secondario rispetto all'edificio e dell'area da riqualificare, costruendo un garage interrato a monte della struttura.

Un ulteriore elemento di "rilevante interesse pubblico" consiste nella realizzazione a spese del privato di un'opera pubblica rientrante nell'ambito della riqualificazione urbanistica e paesaggistica della porta di accesso di San Giovanni, nello specifico si tratta del rifacimento della pavimentazione del marciapiede e dell'impianto di illuminazione pubblica (esclusi pali e corpi illuminanti che sono a carico del Comune) lungo Strada Neva, ed in aggiunta, la realizzazione dell'area destinata a parcheggio pubblico prevista dal Permesso di Costruire Convenzionato N5 delle N.T.A. del Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan e situato sulla medesima via, per un importo dei lavori, comprese tutti gli oneri, maggiore al vantaggio economico stimato a favore del privato ottenuto con l'attuazione dell'accordo.

L'intervento nel suo complesso interessa le seguenti particelle edificiali e fondiari:

- p.ed. 522 e la p.f. 819/6 in C.C. Vigo di Fassa - Vich di proprietà della società Carpano Speck Srl amministrata dal sig. Alessandro Carpano;
- p.f. 819/5 in C.C. Vigo di Fassa - Vich di proprietà del Sig. Damiano Gross, il quale ne ha concesso l'utilizzo alla Carpano Speck Srl per la realizzazione e la fruizione dei parcheggi interrati;
- la p.f. 2120/1 in C.C. Vigo di Fassa - Vich di proprietà del Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan;
- la p.f. 2133 in C.C. Vigo di Fassa - Vich di proprietà del Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan;

- la p.f. 759/3 in C.C. Vigo di Fassa – Vich, che verrà ceduta al Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan secondo le modalità previste dal PdCC N5 delle N.T.A..

Le particelle si trovano nel Comune di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan, in corrispondenza dell'incrocio tra la Strada Statale delle Dolomiti SS48 e la Strada Statale di Val d'Ega e Passo Costalunga SS241.

Per il Permesso di Costruire Convenzionato N7 ex Hotel Bologna le norme tecniche di attuazione del PRG vigente stabiliscono che una quota di almeno il 50% dello standard dei parcheggi dovrà essere realizzata nell'interrato.

Dal momento che la rete fognaria proveniente dall'abitato di Vigo, attraversa le proprietà di pertinenza dell'ex Hotel Bologna, impedendo la realizzazione dei parcheggi interrati in tale area, è stato necessario ricercare delle soluzioni alternative per l'ubicazione dei parcheggi interrati. In un primo momento è stato sviluppato un progetto che prevedeva la realizzazione di 10 parcheggi interrati sulla p.f. 819/5, ma il cui numero risulta essere insufficiente alla reale necessità.

Pertanto si ricorre allo strumento della variante urbanistica al fine di individuare un'area in cui sia possibile realizzare un numero adeguato di parcheggi a servizio delle nuove attività commerciali previste dall'intervento di riqualificazione, a tal proposito è stata elaborata un'idea progettuale che prevede la realizzazione di un interrato sulla p.f. 819/6, al fine di realizzare un ulteriore corpo garage interrato in adiacenza a quello già autorizzato sulla p.f. 819/5. Il nuovo garage avrà una capacità di 30 nuovi posti macchina distribuiti su una superficie di 754,93 mq, ed ospiterà un locale di 21,12 mq per il generatore di emergenza. L'intervento di riqualificazione urbanistica ha anche lo scopo di rappresentare un'opportunità per l'economia locale e diventare un'attrattiva in ambito locale e turistico, e dal momento che è collocato in un contesto caratterizzato dalle infrastrutture viarie, suo corretto funzionamento è strettamente legato alla qualità e alla quantità dei servizi di parcheggio.

I nuovi posti macchina interrati previsti sulla p.f. 819/6 consentono di aumentare la dotazione di parcheggi di pertinenza dell'immobile di nuova realizzazione sulla p.ed. 522, e di spostare i posti macchina previsti inizialmente di superficie, eliminando la presenza di automobili in sosta davanti all'edificio, consentendo in questo modo di migliorarne gli spazi esterni ed il decoro. Negli spazi esterni verranno mantenuti solamente quattro parcheggi riservati alle persone con ridotta capacità motoria. Un adeguato numero di parcheggi per l'attività economica con un accesso agevole, riduce inoltre gli effetti negativi sul traffico stradale, evitando i rallentamenti dovuti a veicoli in cerca di parcheggi, altrimenti inesistenti.

Riassumendo, i benefici di "rilevante interesse pubblico" nell'ambito dell'accordo sono i seguenti:

- Evitare lo spostamento della rete fognaria realizzando i parcheggi interrati in uno spazio alternativo rispetto alla p.ed. 522 in C.C. Vigo di Fassa;
- Un adeguato numero di parcheggi è funzionale all'attività economica che in questo modo può rappresentare un'opportunità per l'economia locale e diventare un'attrattiva in ambito locale e turistico;
- I parcheggi interrati con un accesso agevole a servizio dell'attività economica riducono l'impatto negativo sul traffico dovuto ai veicoli in cerca di parcheggi;
- Riduzione dell'impatto visivo spostando i parcheggi di superficie in uno spazio interrato;
- Realizzazione a spese del privato di opere pubbliche nell'ambito del progetto di riqualificazione urbanistica (rifacimento marciapiede ed illuminazione pubblica di Strada Neva, realizzazione area a destinazione parcheggio pubblico in Strada Neva).

Per attuare il completamento di tali opere il soggetto privato si è avvalso dello strumento dell'accordo urbanistico ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015.

3. Contenuti della variante

Le pp.ffa. 819/5 e 819/6 in C.C. Vigo di Fassa – Vich, realtà oggetto dell'accordo, presentano rispettivamente una superficie catastale di 650 mq e 1217 mq e ricadono per l'intero in "*area verde privato*", disciplinata dall'art. 45 delle N.T.A. del P.R.G. vigente del Comune di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan. Le realtà si trovano in un'area in lieve declivio coltivata a prato, a monte rispetto all'edificio demolito dell'ex Hotel Bologna, identificato dalla p.ed. 522.

Si tratta di una riqualificazione urbanistica di un'area di pregio, tanto da ricadere nel P.R.G. vigente nella zona di rispetto della chiesa della Natività di San Giovanni Battista e Cimitero, area di protezione culturale archeologico naturalistico soggetta a vincolo indiretto in quanto caratterizzata da manufatti e siti di rilevanza culturale.

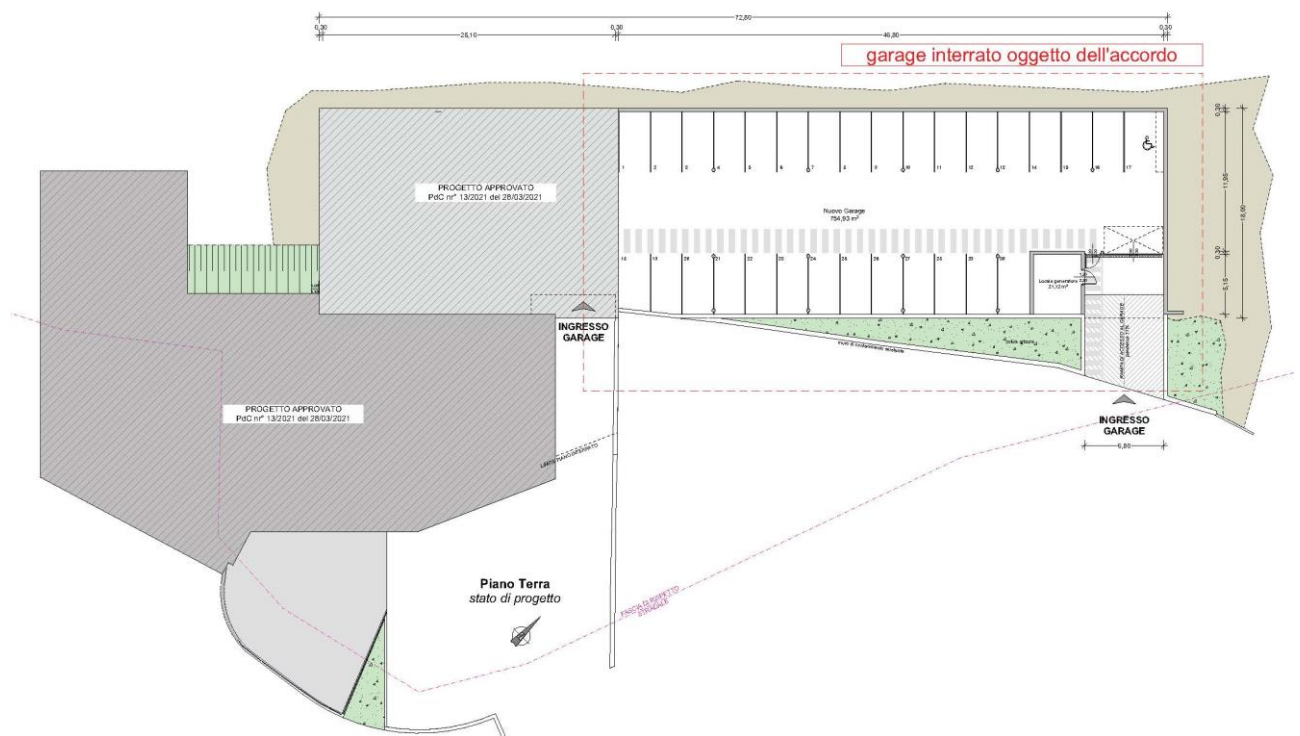
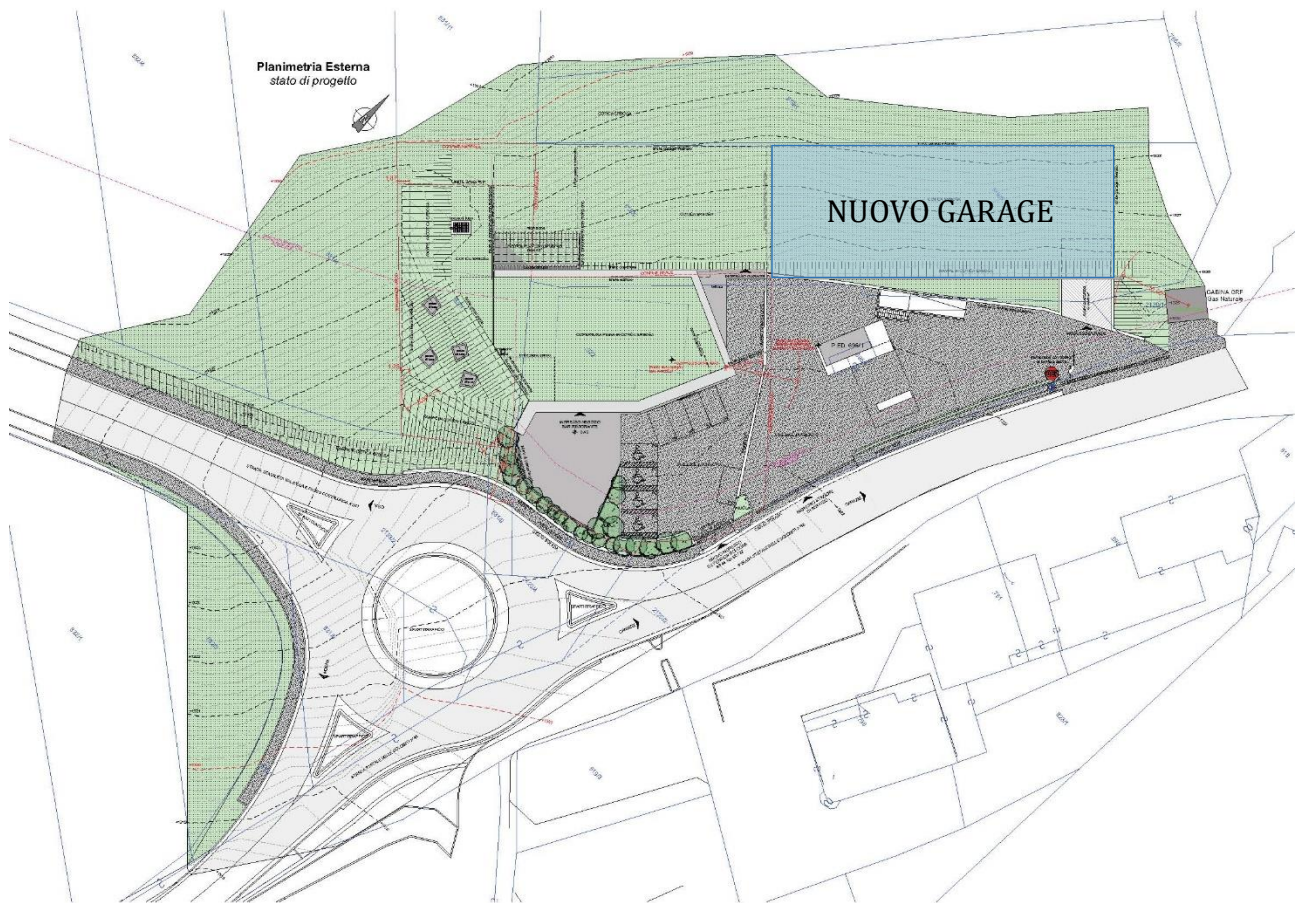
L'interesse da parte del privato proponente l'accordo è di realizzare un numero adeguato di parcheggi a servizio delle nuove attività commerciali previste dal progetto di riqualificazione e di valorizzare ulteriormente l'area collocando i parcheggi di pertinenza in uno spazio secondario rispetto all'edificio e dell'area da riqualificare, costruendo un garage interrato a monte della struttura.

Sulla p.f. 819/6 verrà realizzato un nuovo accesso al garage per mezzo di una rampa, in aggiunta ed in posizione opposta rispetto all'accesso già previsto sulla p.f. 819/5. Una parte pari a 6 mq della nuova rampa insiste sulla p.f. 2120/1 di proprietà del Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan e si richiede l'autorizzazione al Comune per la realizzazione della rampa.

Il nuovo accesso al parcheggio interrato mediante rampa carrabile avviene utilizzando l'attuale accesso esistente sulla S.S. 48 dell'area adibita a stazione di servizio carburanti, per limitare l'impatto sul traffico l'immissione da questo accesso sulla S.S. 48 dovrà avvenire con obbligo di svolta a destra, sfruttando la nuova rotatoria per l'inversione di manovra.

Il nuovo garage non andrà ad ostacolare in alcun modo la vista sulla chiesa di San Giovanni e sarà praticamente invisibile in quanto l'estradosso di copertura verrà ripristinato a prato seguendo l'andamento naturale del terreno attuale. Gli unici elementi visibili del garage saranno sul lato a sud-est rivolto verso la strada, si tratta del muretto di confine esistente rivestito in sasso, che verrà prolungato ed adattato al progetto, e della parte frontale del solaio di copertura del garage che sarà rivestito in lamiera color antracite, coerentemente con i materiali impiegati per la costruzione del nuovo edificio. Inoltre verrà realizzata una feritoia orizzontale lungo tutta la parte a vista della facciata, in questo modo verrà garantita l'aerazione naturale e non sarà necessario realizzare finestre a bocca di lupo.

Per un approfondimento sulle caratteristiche architettoniche del garage si rimanda alla tavola di inquadramento allegata all'accordo, inoltre di seguito si riportano alcune immagini esplicative

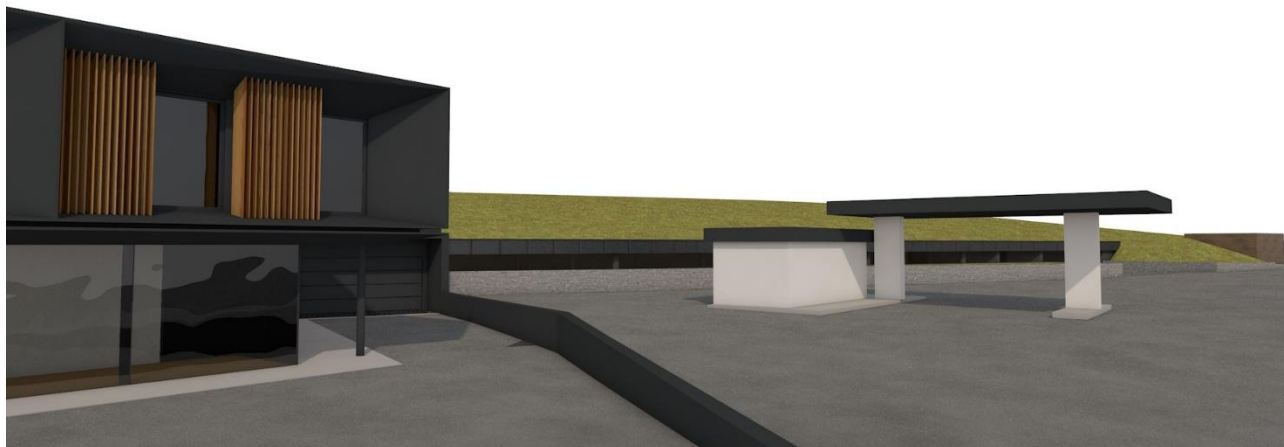




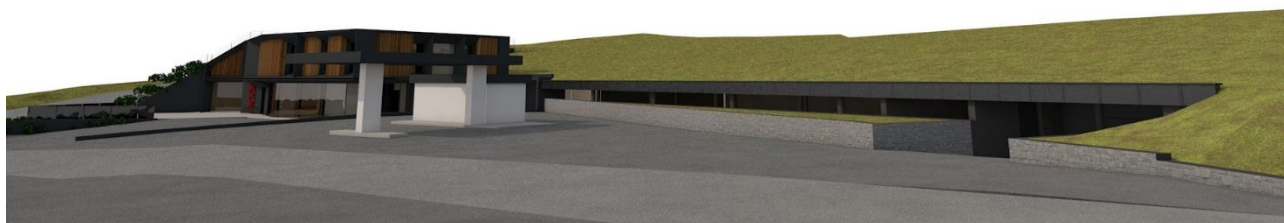
Prospetto nuovo garage



Vista sud



Vista sud ravvicinata



Vista est

Al fine di poter permettere la realizzazione del parcheggio interrato in un'“*area verde privato*” sarà necessario introdurre uno specifico riferimento normativo all'interno delle N.T.A..

A fronte dell'introduzione dello specifico riferimento normativo, l'accordo stipulato tra le parti prevede la realizzazione a spese del privato di un'opera pubblica nell'ambito del progetto di riqualificazione urbanistica e paesaggistica della porta di accesso di San Giovanni.

L'intenzione delle parti è giungere ad un accordo volto ad individuare un obiettivo strategico da perseguire coordinatamente, a tal fine la proposta di accordo urbanistico presentato dalla Società Carpano Speck Srl prevede la realizzazione da parte del privato di un'opera pubblica all'interno del territorio del Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan, in particolare:

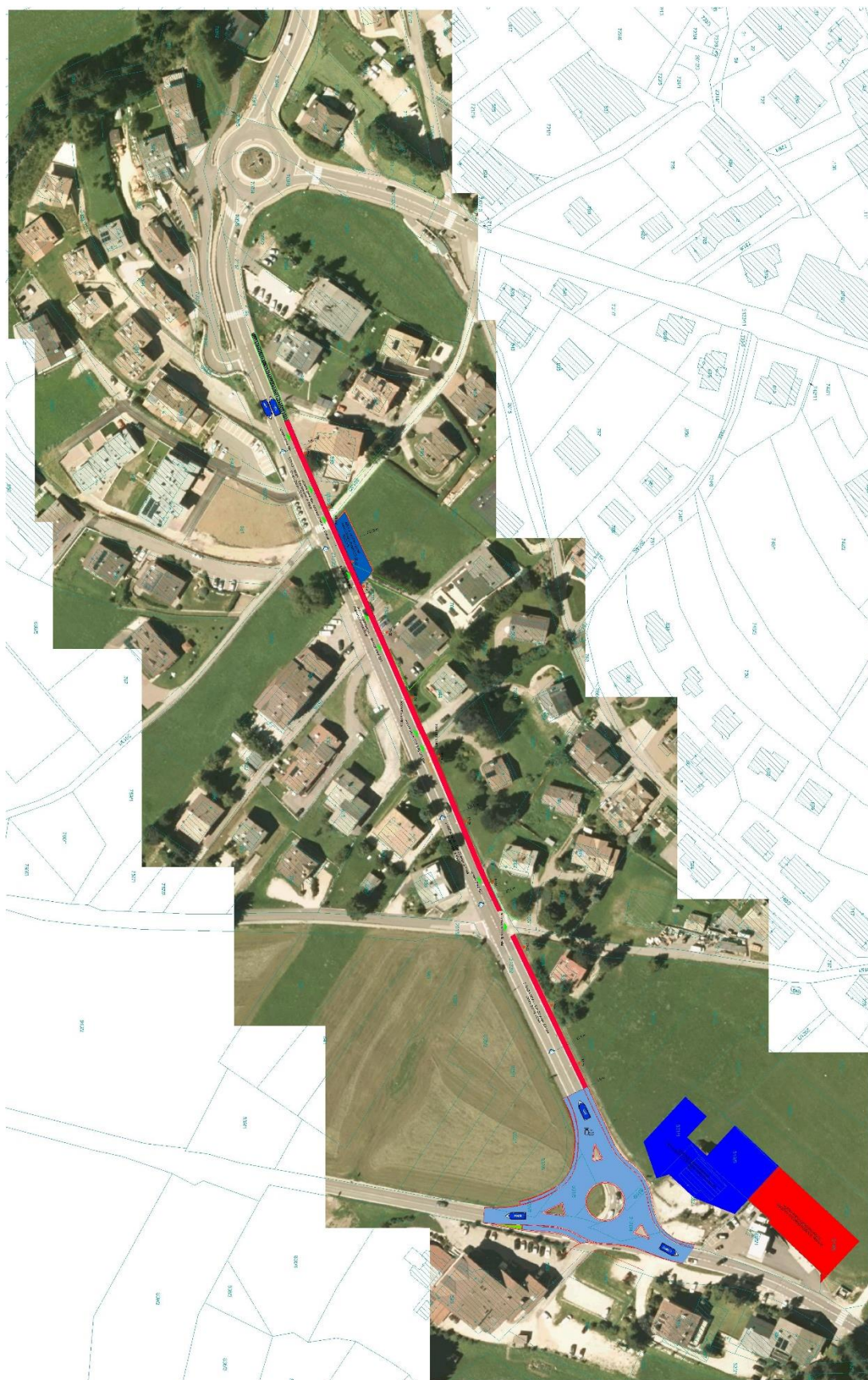
- rifacimento della pavimentazione in asfalto e delle cordone in granito del marciapiede sulla p.f. 2133/2, lungo Strada Neva (lato nord);
- rifacimento dell'impianto di illuminazione pubblica (esclusi pali e corpi illuminanti che sono a carico del Comune) sulla p.f. 2133/2, lungo il sopracitato marciapiede;
- realizzazione dell'area a destinazione parcheggio pubblico sulla p.f. 759/3, così come identificata dal PdCC N5 delle N.T.A. e situata lungo Strada Neva.

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

- introdurre uno specifico riferimento normativo per l'“*area verde privato*” comprendente parte delle pp.ffa. 819/6 e 819/5, come indicato negli elaborati grafici, al fine di consentire un ampliamento della dotazione di posti macchina interrati a servizio dell'intervento di riqualificazione della porta di San Giovanni di Fassa;
- autorizzare la Società Carpano Speck Srl a realizzare su una porzione pari a 6 mq della p.f. 2120/1, la rampa di accesso al garage interrato, attraverso l'istituzione di apposita servitù.



*Estratto mappa catastale C.C. Vigo di Fassa – Vich
tracciato rifacimento marciapiede ed impianto illuminazione pubblica,
realizzazione area a destinazione parcheggio pubblico PdCC N5*



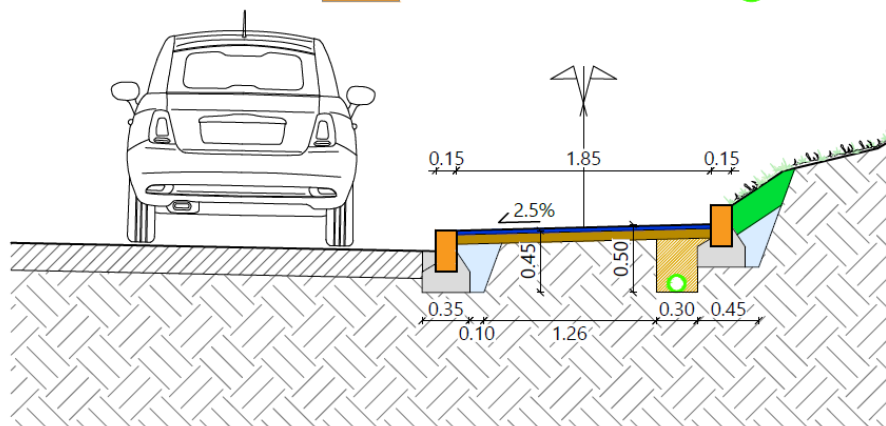
*Schema planimetrico progetto preliminare
 rifacimento marciapiede ed impianto illuminazione pubblica,
 realizzazione area a destinazione parcheggio pubblico PdCC N5*

SEZIONE TIPO 01 STATO DI PROGETTO

Scala 1:50

Progressiva 20.0 m

- | | | | |
|---|-------------------------------|--|---|
|  | Strato di collegamento BINDER |  | Letto di sabbia |
|  | Strato di usura in ASFALTO |  | Spandimento di terra vegetale |
|  | Magrone per sottofondo |  | Rilevati e rinterri per opere sensibili a cedimenti |
|  | Cordonata in granito |  | Tubo Corrugato in PE/AD Ø90 |

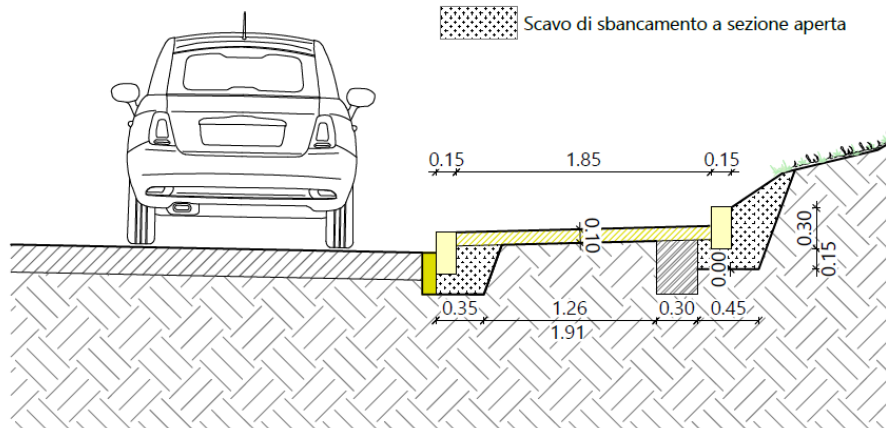


SEZIONE TIPO 01 DEMOLIZIONI E SCAVI

Scala 1:50

Progressiva 20.0 m

- | | |
|---|--|
|  | Demolizione pavimentazione in asfalto fino a 10 cm |
|  | Demolizione cordunate esistenti |
|  | Demolizione pavimentazione in asfalto oltre 20 cm |
|  | Scavo a sezione obbligata |
|  | Scavo di sbancamento a sezione aperta |

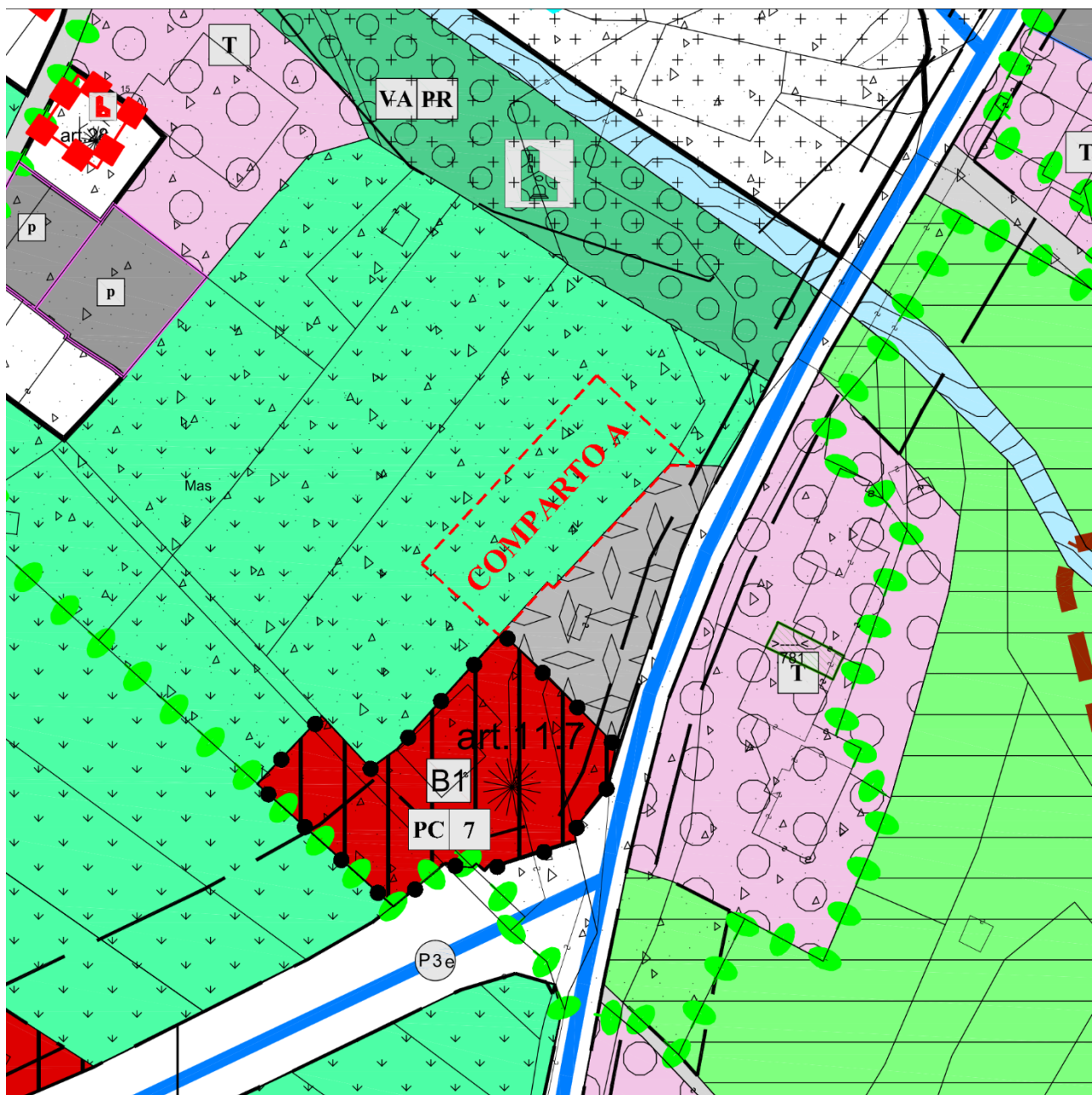


*Sezioni tipo progetto preliminare
rifacimento marciapiede ed impianto illuminazione pubblica,
realizzazione area a destinazione parcheggio pubblico PdCC N5*

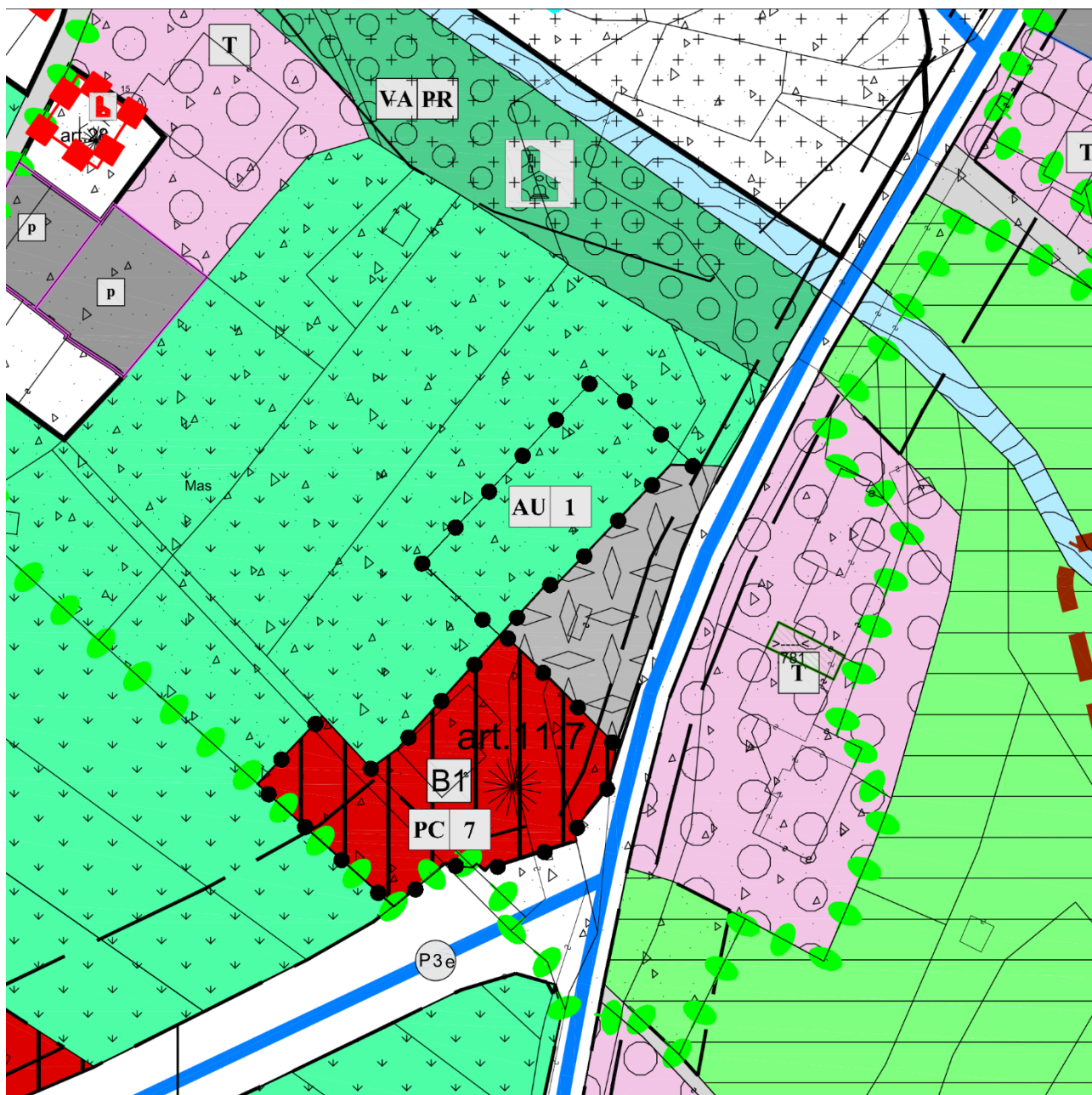
4. Varianti cartografiche

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

n°	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE URBANISTICA P.R.G. VIGENTE	DESTINAZIONE URBANISTICA DI PROGETTO	MOTIVAZIONI
1	p.f. 815/5 in C.C. Vigo di Fassa - Vich	- verde privato (art. 45 N.T.A.)	- verde privato (art. 45 N.T.A.) - verde privato con specifico riferimento normativo (art. 19.1 N.T.A.)	Le varianti cartografiche sono conseguenti alle previsioni dell'accordo urbanistico
2	p.f. 819/6 in C.C. Vigo di Fassa - Vich	- verde privato (art. 45 N.T.A.)	- verde privato (art. 45 N.T.A.) - verde privato con specifico riferimento normativo (art. 19.1 N.T.A.)	Le varianti cartografiche sono conseguenti alle previsioni dell'accordo urbanistico
3	p.f. 2120/1 in C.C. Vigo di Fassa - Vich	- verde privato (art. 45 N.T.A.)	- verde privato (art. 45 N.T.A.) - verde privato con specifico riferimento normativo (art. 19.1 N.T.A.)	Le varianti cartografiche sono conseguenti alle previsioni dell'accordo urbanistico



Estratto PRG vigente con individuazione area oggetto della Variante



*Estratto Variante P.R.G.
con evidenziata area verde privato con specifico riferimento normativo*

5. Integrazione delle norme di attuazione

Le norme di attuazione sono state integrate, nell'ambito dell'articolo 19 Accordi tra soggetti pubblici e privato, con l'articolo 19.1 Accordo Urbanistico AU1 Ex Hotel Bologna, che prevede un unico COMPARTO A, ed in cui sono contenute le disposizioni per la realizzazione del parcheggio interrato privato e delle opere pubbliche da parte del privato.

6. Verifica delle interferenze con le disposizioni della carta di sintesi della pericolosità

La “*Carta di sintesi della pericolosità*” è uno strumento di unificazione e di armonizzazione delle diverse discipline tecniche volte alla classificazione dell’instabilità territoriale, con lo scopo di fornire un quadro di riferimento organico per le attività di pianificazione urbanistica e di trasformazione del territorio rispetto al tema del pericolo.

L’articolo 22, comma 2 della legge provinciale per il governo del territorio (l.p. n. 15/2015) – a conferma del previgente articolo 14 della legge urbanistica provinciale 2008 - prevede espressamente che, con l’entrata in vigore della Carta di sintesi della pericolosità cessano di applicarsi le disposizioni del PGUAP in materia di uso del suolo.

La Giunta provinciale provvede all’approvazione della Carta di sintesi della pericolosità sulla base delle carte della pericolosità, di cui all’articolo n. 10 della l.p. 1 luglio 2011, n. 9 “Disciplina delle attività di protezione civile in provincia di Trento”, riferite alle diverse tipologie di fenomeni.

Sulla base della classificazione della pericolosità dei fenomeni geologici, idrologici e nivologici o forestali, derivante dalla combinazione dei fattori di pericolo e condotta nelle carte della pericolosità previste dalla legge in materia di protezione civile, la Carta di sintesi della pericolosità individua le aree con diversi gradi di penalità (elevata, media, bassa e altri tipi di penalità), dettandone la relativa disciplina urbanistica attraverso gli articoli 15-16-17-18 delle norme del PUP.

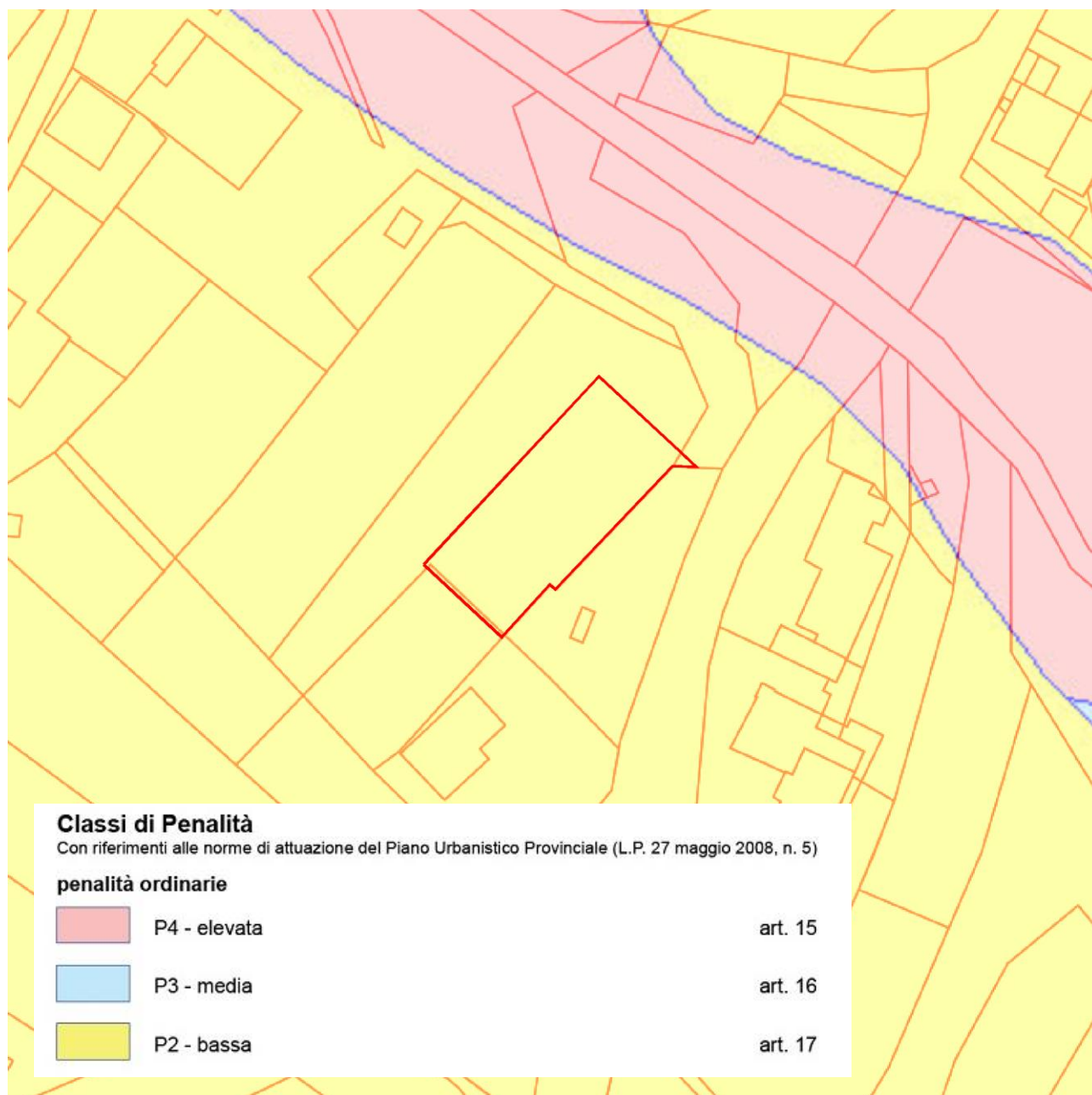
Il presente documento rappresenta la verifica delle interferenze delle nuove previsioni urbanistiche della variante al PRG conseguente all'accordo urbanistico con le disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità.

Le modifiche introdotte dalla variante sulla base dell'accordo urbanistico consistono nell'introduzione di uno specifico riferimento normativo all'interno delle N.T.A., che ammetta la realizzazione di un parcheggio interrato in un’*“area verde privato”*

Secondo la Carta di sintesi della pericolosità l’area oggetto dell’accordo è classificata P2 penalità bassa. Analizzando più nello specifico i vari fattori di pericolo emerge che l’area è interessata esclusivamente da una pericolosità alluvionale torrentizia H2 bassa.

L’art. 17 delle norme del PUP disciplina le aree con penalità basse, definendole, per i particolari caratteri geologici, idrologici, nivologici o forestali, come aree esposte ad eventi moderatamente gravosi per combinazione d'intensità e frequenza. Nelle aree con penalità basse sono ammessi, oltre agli interventi consentiti nelle aree con penalità più gravose, le sole attività di trasformazione urbanistica ed edilizia aventi caratteristiche costruttive e di utilizzazione compatibili con le locali condizioni di pericolo secondo quanto previsto dai piani regolatori generali. I relativi progetti sono corredati da

un'apposita relazione tecnica che attesta la compatibilità e assicura l'adozione degli accorgimenti necessari per garantirne la funzionalità anche al manifestarsi degli eventi attesi. Si precisa che le disposizioni contenute nella carta di sintesi della pericolosità e nei suoi aggiornamenti prevalgono sugli strumenti di pianificazione territoriale vigenti e adottati.



*Estratto carta di sintesi della pericolosità e legenda
con evidenziata l'area per la realizzazione del garage interrato*

La variante al PRG proposta è finalizzata alla realizzazione di un nuovo corpo garage interrato che è stato concepito come un ampliamento del garage previsto dal progetto di riqualificazione urbanistica e paesaggistica della porta di accesso di San Giovanni, progetto per il quale è stata redatta apposita valutazione di compatibilità.

Lo studio di compatibilità svolto valuta il progetto sopracitato compatibile con il livello di pericolo ordinario H2 sulla carta della pericolosità alluvionali e torrentizie e con il livello di penalità P2 della Carta di sintesi della pericolosità. Nella relazione si precisa che l'intervento introduce dei nuovi livelli di vulnerabilità rispetto allo stato attuale, dovuti ad una potenziale destinazione d'uso multipla del nuovo edificio che comporta la presenza stabile di persone e per questo motivo prescrive delle misure per ridurre tali vulnerabilità introdotte.

Il nuovo garage interrato si configura come un ampliamento di un progetto già oggetto di uno studio di compatibilità e si presume che valutazioni e prescrizioni analoghe si possano ritrovare nello studio di compatibilità relativo al nuovo intervento.

Ciò si può ritenere valido in funzione della tipologia e destinazione del nuovo garage interrato e tenendo conto di quanto contenuto nello studio fattibilità.

In considerazione di questi fattori si può desumere che l'intervento non comporta ulteriori rischi per la sicurezza della struttura e delle persone.

7. Documentazione Fotografica



Vista dell'area da sud



Vista dell'area da sud – ovest



Vista 1 del marciapiede Strada Neva da est



Vista 2 del marciapiede in Strada Neva da est