

COMUNE

SAN GIOVANNI DI FASSA – SÈN JAN

PROVINCIA

AUTONOMA DI TRENTO

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
PROPOSTA DI ACCORDO URBANISTICO**

Accordo urbanistico tra soggetti pubblici e privati
ai sensi dell'art. 25 della L.P. n. 15/2015
nell'ambito della riqualificazione urbanistica e paesaggistica della porta
di accesso di San Giovanni di Fassa

Proponente:
CARPANO SPECK SRL

Progetto

arch. Damiano Gross



San Giovanni di Fassa, 01 febbraio 2022
agg. 22 agosto 2022

.....

Sommario

1.	Premessa.....	4
2.	Progetto.....	6
3.	Oggetto dell'accordo	7
4.	Valutazione economica della proposta	7
5.	Conclusioni.....	8
6.	Allegato 1: Tavola di inquadramento generale	
7.	Allegato 2: Estratti tavolari	
8.	Allegato 3: Copia carta di identità del proponente l'accordo	
9.	Allegato 4: Progetto preliminare per il rifacimento del marciapiede e dell'illuminazione pubblica sulla p.f. 2133/2 in .C.C. Vigo di Fassa-Vich e realizzazione dell'area a destinazione parcheggio pubblico PdCC N5 sulla p.f. 759/3 in c.c. Vigo di Fassa-Vich	

1. Premessa

La presente proposta di accordo urbanistico 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, 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 da adottare attraverso una variante non sostanziale al PRG così come previsto alla lettera g) comma 2 art. 39 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15.

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'illuminazione pubblica 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, pari o 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. In un primo momento è stato sviluppato un progetto che prevede la realizzazione di 10 parcheggi interrati sulla p.f. 819/5, ma il cui numero risulta essere insufficiente alla reale necessità.

Il presente accordo nasce dall'esigenza di realizzare un numero adeguato di parcheggi a servizio delle nuove attività commerciali previste dal progetto di riqualificazione, a tal fine 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'accordo prevede l'introduzione di uno specifico riferimento normativo per un'area ricadente in "*verde privato*" (art. 45 N.T.A.) ed individuata da una piccola fascia residua della p.f. 819/1 e della quasi totalità della p.f. 819/6 in C.C. Vigo di Fassa – Vich. Lo specifico riferimento normativo ammetterà la realizzazione di un garage limitatamente allo spazio entro terra, mentre per la parte fuori terra continuerà ad applicarsi la disciplina delle aree verde privato, in questo modo sarà possibile ampliare il numero di parcheggi interrati già previsti dall'intervento per la riqualificazione urbanistica e paesaggistica della porta di accesso di San Giovanni di Fassa. 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.

2. Progetto

Le pp. ff. 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'ex Hotel Bologna, identificato dalla p.ed. 522 e situato all'incrocio tra la Strada Statale delle Dolomiti SS48 e la Strada Statale di Val d'Ega e Passo Costalunga SS241.

Si tratta di una riqualificazione urbanistica di un'area di pregio che nel P.R.G. vigente ricade 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 posti macchina per lo svolgimento dell'attività commerciale 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 dal momento che si tratta di un'opera di interesse comune per entrambe le parti si richiede l'autorizzazione al Comune per la realizzazione della rampa.

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 rivestita 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.

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, per un importo dei lavori, comprese tutte le spese, pari o maggiore al vantaggio economico stimato a favore del privato ottenuto con l'attuazione dell'accordo.

3. Oggetto dell'accordo

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.

4. Valutazione economica della proposta

Lo scopo della valutazione economica è quello di quantificare in termini monetari:

- il vantaggio privato derivante dalla Variante al PRG, conseguente alla sottoscrizione dell'accordo urbanistico;
- il vantaggio pubblico derivante:

- dalla 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;
- dal risparmio economico per non dover modificare il tracciato delle fognature pubbliche insistenti sulla proprietà privata.

Il calcolo del vantaggio privato che corrisponde al valore di 98.148,00€ conferito dal Comune di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan alla società Carpano Speck Srl e il calcolo del vantaggio pubblico che corrisponde al valore di 148.882,52€ conferito dalla società Carpano Speck Srl al Comune di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan, sono espressi rispettivamente nella relazione contenente la stima asseverata e nel computo metrico del *“Progetto preliminare per il rifacimento del marciapiede e dell'illuminazione pubblica sulla p.f. 2133/2 in C.C. Vigo di Fassa - Vich e realizzazione dell'area a destinazione parcheggio pubblico PdCC N5 sulla p.f. 759/3 in C.C. Vigo di Fassa - Vich”*.

Il bilancio economico finale sarà a favore della parte pubblica.

5. Conclusioni

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

Si ricorda che l'intervento di riqualificazione urbanistica e paesaggistica 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.

Un ulteriore elemento di 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.

Per quanto non espressamente previsto dalla presente relazione illustrativa si rimanda agli elaborati grafici di progetto allegati alla presente.