

Comune di San Giovanni di Fassa

Provincia di Trento

PROGETTO
DI RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA
MEDIANTE DEMOLIZIONE AI SENSI
DELL'ART. 111 DELLA L.P. 15/2015
DELLA P.ED. 693 C.G. POZZA

RELAZIONE TECNICA

Il Tecnico:
ing. Norbert Bernard

San Giovanni di Fassa, maggio 2019

Premessa:

L'edificio p.ed. 693 C.C. Pozza si configura come un immobile di piccole dimensioni situato al limite del centro abitato del Paese di San Giovanni di Fassa fraz. Pozza lungo la Strada che porta in Val San Nicolò di fronte all'edificio a destinazione alberghiera e denominato Hotel Valacia; risulta intestato all'A.S.U.C. di Pozza di Fassa.

Originariamente l'edificio viene costruito anni or sono per sopperire all'esigenza del paese di avere una "lisciera", ovvero un locale per produrre la "lesciva" da impiegare per fare il bucato; nel corso degli anni ha perso la sua originaria destinazione d'uso e attualmente è impiegato come magazzino e deposito. Trattasi di un edificio strutturalmente molto semplice costituito da un unico locale appoggiato su un basamento in muratura di pietra nella parte inferiore (utilizzato come vano del foro della "lisciera", mentre la parte fuori terra è realizzata con struttura a telaio in legno a sostegno del tetto a doppia falda e chiusure verticali costituite da una semplice assito in legno a orditura verticale. L'accesso al manufatto è un semplice portone in legno posto a monte lato strada; nel complesso la struttura ricorda quella degli edifici rurali e delle baite di cui la Val San Nicolò stessa è disseminata.

L'edificio ricade in "**Zona F1 – attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti**" del P.R.G. del Comune di Pozza di Fassa, disciplinata dall'**art. 37** delle norme di attuazione. La zona è interna al perimetro delle zone di tutela ambientale.

Progetto:

L'edificio non ha mai subito negli anni interventi di riqualificazione o di manutenzione ed appare ad oggi come un manufatto dismesso, pertanto l'A.S.U.C. di Pozza di Fassa è intenzionata a procedere alla riqualificazione paesaggistica dell'area mediante la demolizione dell'edificio. La demolizione è volta anche, oltre all'aspetto paesaggistico, all'aspetto della sicurezza: come detto l'edificio non è di recente costruzione e negli anni non ha subito interventi pertanto ad oggi la struttura portante, già di per sé molto semplice, risulta quantomeno precaria e ad una prima

analisi superficiale si ritiene che difficilmente possa soddisfare i requisiti minimi di sicurezza imposti dalle attuali Normative laddove se ne volesse prevedere un possibile utilizzo futuro.

Di fatto l'intenzione della committenza è quella di procedere con la demolizione del manufatto in luogo del quale si intende ripristinare l'originaria configurazione ovvero il pendio a verde raccordato secondo l'andamento del terreno esistente. Ai sensi dell'art. 111 della L.P. 04.8.2015 n. 15 relativo alla "Riqualificazione di edifici dismessi o diroccati" che prevede oltre alla possibilità di demolire gli edifici dismessi anche la possibilità di ricollocare il volume sacrificato su un terreno edificabile ovvero in ampliamento a un edificio esistente, si inoltra la richiesta di iscrizione al registro dei volumi e delle superfici secondo le indicazioni di cui all'art. 62 del R.U.E.P.

Art. 111

Riqualificazione di edifici dismessi e degradati

1. Per la riqualificazione paesaggistica è possibile la demolizione di edifici dismessi e degradati o incongrui, previo accertamento del volume o della superficie utile lorda esistenti da parte del comune, con inserimento in un apposito registro.
2. Il volume o la superficie individuati ai sensi del comma 1 possono essere utilizzati anche dopo la loro demolizione con le modalità della categoria d'intervento della ristrutturazione edilizia.
3. Al di fuori del caso previsto dal comma 2, può essere prevista la rilocalizzazione del volume o della superficie utile lorda mediante un accordo urbanistico che determina:
 - a) il credito edilizio definito ai sensi dell'articolo 27, comma 3;
 - b) le modalità di ripristino dell'area.
4. Agli accordi urbanistici previsti da quest'articolo si applica l'articolo 110, comma 5.
5. La Provincia promuove gli interventi del comma 1 attraverso il fondo per il paesaggio.

Art. 62

Contenuti del registro dei volumi e delle superfici

1. Il registro dei volumi o delle superfici utili lorde previsto dall'articolo 111 della legge provinciale contiene i dati catastali dell'edificio oggetto di demolizione e un fascicolo contenente la seguente documentazione:
 - a) rilievo dello stato di fatto, comprensivo di planimetria dell'edificio, rilievo strumentale,

funzionale alla determinazione di distanze e altezze, e rilievo fotografico;

b) accertamento del volume dell'edificio esistente, distinto in volume edilizio, volume fuori terra e volume interrato, volume urbanistico e accertamento della superficie utile lorda e della superficie utile netta;

c) individuazione delle destinazioni d'uso;

d) certificato di destinazione urbanistica alla data della SCIA per la demolizione.

2. Il volume dell'edificio esistente di cui al comma 1, lettera b), è accertato dal comune sulla base degli elementi contenuti nella richiesta e sulla base degli elementi già in possesso del comune.

3. La richiesta di iscrizione al registro previsto da questo articolo è effettuata al comune competente per territorio dal soggetto legittimato alla realizzazione dell'intervento edilizio prima della presentazione della SCIA per la demolizione. Il volume iscritto acquisisce valore ai fini del suo utilizzo dopo la comunicazione di avvenuta demolizione; a questo fine il registro riporta la data della dichiarazione di fine lavori.

4. Dopo la demolizione dell'edificio, nel certificato di destinazione urbanistica dell'area è riportato il volume accertato e il riferimento al registro previsto da questo articolo.

5. Il volume iscritto nel registro previsto da questo articolo è cancellato a seguito del completo utilizzo dello stesso mediante costruzione di un edificio o della sua trasformazione in credito edilizio ai sensi dell'articolo 27, comma 6, della legge provinciale.

Secondo le indicazioni normative l'A.S.U.C. di Pozza di Fassa ha provveduto all'affidamento dell'incarico della stesura della perizia di stima, del rilievo dello stato di fatto e dell'accertamento del volume esistente; il sottoscritto Ing. Norbert Bernard in data 22.01.2018 con acquisizione al n. 730 di protocollo ha fatto pervenire suddetta documentazione. Di fatto il volume complessivo dell'edificio risulta pari a 116.88 mc, il volume urbanistico (al netto del tavolato di 3 cm) risulta pari a 114.42 mc a cui corrisponde una S.U.N. di 25.65 mq.

Dal punto di vista paesaggistico.

Dal punto di vista paesaggistico le lavorazioni in progetto intendono portare una riqualificazione dell'area interessata in quanto si intende proporre il ripristino ambientale del pendio interessato in luogo di un manufatto oramai degradato e fatiscente. Come riportato nella premessa di questa relazione la p.ed. 693 C.C. Pozza si trova proprio lungo la Strada che porta in Val San Nicolò ed è dunque ben

visibile a chiunque percorra detta strada, molto trafficata soprattutto nei mesi estivi dai turisti; il manufatto si presenta agli occhi del passante come un edificio ormai obsoleto quasi in stato di abbandono e di certo non ben figura nel paesaggio in cui è immerso. Si ritiene pertanto che il contesto paesaggistico non possa che trarre beneficio dalla demolizione del manufatto e dal ripristino del pendio preesistente a verde.

Per quanto non contemplato nella presente relazione si rimanda agli elaborati grafici di progetto.

Pera di Fassa, maggio 2019

Il Tecnico:
ing. Norbert Bernard