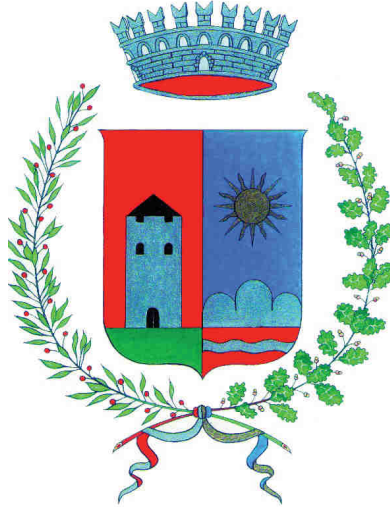


PROVINCIA DI TRENTO
COMUNE DI VIGO



PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE 2017

Art. 39 comma 2 L.P. n. 15/2015

RELAZIONE GENERALE

Prima adozione – Commissario Straordinario n.137 d.d. 25.05.2018

Adozione Definitiva – Delibera del Consiglio Comunale n. 37 di data 14-11-2018

Approvazione P.A.T – Delibera Giunta provinciale n. 613 di data 10-05-2019

Pubblicazione Bollettino Ufficiale della Regione T.A.A. n. 20 di data 16-05-2019

LUIGI MORANDINI - ARCHITETTO – Via Fiamme Gialle, 55 – 38037 Predazzo (Tn)
Tel 0462 50 22 00 Email: morandini@studiomvd.it

NICOLA VANZETTA – ARCHITETTO – Via Fiamme Gialle, 55 – 38037 Predazzo (Tn)
Tel 0462 50 22 00 Email: vanzetta@studiomvd.it

VARIANTE COME DA PROCEDURA SEMPLIFICATA ART. 39 LP 15/2015 AL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI VIGO DI FASSA.

RELAZIONE ACCOMPAGNATORIA PROCEDURALE

In data 5 aprile 2017 è stata firmata la convenzione con il comune di Vigo di Fassa per redigere la variante con procedura semplificata per il Piano Regolatore Generale del Comune. I termini di consegna degli elaborati erano di 70 giorni quindi il 13 giugno 2017. In data 10 maggio 2017 si è chiesta al comune una sospensione dei termini in quanto le nuove richieste, le modifiche delle richieste già presentate, i contatti con i privati e con la Giunta Comunale si protraevano e non vi era più il tempo materiale per definire gli elaborati.

Subito dopo l'incarico mi sono state mandate le richieste di variazione al PRG già depositate in comune che sono state prontamente valutate sia dal punto di vista procedurale (se rientravano nelle maglie dell'articolo 39 della legge Urbanistica Provinciale). Dopo diverse trattative con i privati e con la Giunta Comunale si è arrivati a una prima conclusione di data 27 giugno 2017 in cui si definiva il quadro della situazione e delle varie possibilità di intervento.

Si è quindi ridiscusso alcune posizioni e cercato accordi più mirati e più "consapevoli" da parte dei privati di come si poteva intervenire. Si fa presente qui che l'articolo 39 individua dei precisi metri di giudizio su cui si può intervenire per fare la modifica al Piano e in queste maglie bisogna agire per non incorrere in inutili aspettative che poi non potrebbero essere concluse dal punto di vista cartografico e normativo.

Nel frattempo si è fatta una riunione in Provincia con i vertici del Servizio Urbanistica per verificare insieme a loro sia la congruità delle proposte sia il loro possibile inserimento all'interno della variante con procedura semplificata.

Ancora in data 21 novembre 2017 si è fatta una nuova proposta di valutazione delle domande e quindi una nuova discussione di quelle problematiche per giungere alla conclusione di quelle adottate dalla Variante presentata.

Si fa presente come la norma definisca molto precisamente come si può modificare il Piano con la Procedura Semplificata e precisamente:

1. le varianti adottate in caso di motivata urgenza
2. le varianti per opere pubbliche
3. le varianti conseguenti alle sentenze di annullamento di provvedimenti aventi a oggetto specifiche previsioni urbanistiche
4. le varianti che contengono la nuova disciplina a seguito di scadenza dei termini indicati negli articoli 45, relativo agli effetti degli strumenti urbanistici, 48, relativo ai vincoli preordinati all'espropriazione, e 54, relativo agli effetti dei piani attuativi
5. le varianti imposte dagli obblighi di adeguamento derivanti dal vigente ordinamento

6. le varianti previste dall'articolo 27, commi 4 e 6, relativi alla compensazione per vincoli sopravvenuti
7. le varianti relative a specifiche previsioni corredate da accordi urbanistici
8. le varianti previste dall'articolo V, capo I. Sezione II relativa alla riqualificazione urbana ed edilizia
9. le varianti conseguenti a patti territoriali
le varianti conseguenti all'adozione di piani attuativi ai sensi dell'articolo 49, comma 4
10. le varianti necessarie per disporre l'inedificabilità delle aree destinate all'insediamento nei casi previsti dall'articolo 45, comma 4

Delle 11 varianti presentate sono state accettate 4 mentre per le altre si è fatta richiesta alla Provincia di individuare la procedura più corretta per completarle e quindi renderle esecutive in quanto non sono inseribili in questa variante a nessun titolo.

1. ACCORDO URBANISTICO TP08 RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E FUNZIONALE DELL'AMBITO RU 02 POSTO TRA IL MUNICIPIO DI VIGO DI FASSA E L'HOTEL ROSA

L'accordo si inserisce nella Delibera del Consiglio Comunale di Vigo di Fassa n 37 di data 26.11.2013 in cui vengono approvate le linee di indirizzo, le strategie e gli obiettivi per le varianti al piano regolatore comunale. All'interno del documento le aree RU collocate all'interno dell'insediamento possono essere assoggettate ad utilizzi diversi sia pubblici che privati. I singoli progetti di trasformazione o di riqualificazione dovranno essere finalizzati al miglioramento del sistema delle relazioni urbane. In tali aree è prevalente la necessità di riqualificare lo spazio pubblico (percorsi, nuovi percorsi di collegamento) e di incrementare le dotazioni di servizi pubblici e privati al fine di garantire una maggior qualità insediativa.

La RU 02 si localizza fra la sede del Comune e l'attuale albergo Rosa e individua un area potenzialmente di "Centro" che andando a riqualificare può creare un punto importante di aggregazione sia commerciale, che sociale. Si evidenzia anche l'importanza ed il ruolo della viabilità prossima al centro storico con il sistema dei parcheggi di attestamento.

L'accordo urbanistico si è concretizzato su uno scambio fra aree e spazi edilizi, fra pubblico e privato che sulla base di una valutazione economica si sono concretizzati e precisamente:

- La cessione gratuita al comune di Vigo di Fassa di parte della p.f. 368/1 e della p.f. 415/1
- La cessione gratuita al comune di Vigo di Fassa del diritto di superficie su di un area di circa mq 550
- La cessione gratuita al comune di Vigo di Fassa di un locale a piano terra su via Piazedela di mq 190 completamente finito
- La possibilità al privato di acquisire di crediti edilizi per mc 1200 attività commerciale, mc 2050 di residenziali di cui mc 400 per la residenza per il tempo libero e vacanze

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA

VIA FIAMME GIALLE 55 38037 PREDAZZO TN

tel. 0462.502200 fax 0462.502966 e-mail morandini@studiomvd.it

P.IVA 01958610220 C.F. MRN LGU 55B07 H0181

- la cessione a titolo gratuito al privato di mq 11 della p.f. 1988/1

Il tutto definito come nella scheda allegata alla presente relazione come TP08.

L'accordo oltre che rientrare nelle strategie di sviluppo individuate dal Piano Regolatore Comunale in vigore individua anche una possibilità concreta di poter ampliare il parcheggio a nord dell'abitato così da permettere il parcheggio dei bus a servizio della funivia e di avere una ulteriore possibilità di ampliamento dei posti macchina a ridosso del centro abitato.

2. ACCORDO URBANISTICO TP09 CONSOLIDAMENTO DELLE FUNZIONI COLLETTIVE E RAFFORZAMENTO DELLE CONNESSIONI URBANE CU01 POSTO IN TESTATA ALL'INGRESSO OVEST DEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI VIGO DI FASSA

Come nell'accordo al comma 1 all'interno del documento si è individuata nell'area ca.01 l'area oggetto del presente Accordo Urbanistico come aree destinate al completamento dei servizi e delle infrastrutture pubbliche.

Le aree definite in questo comparto sono di norma collocate a margine dell'insediamento storico o tra esso e le aree interessate dall'espansione urbanistica recente, questo conferisce alle aree un importante ruolo negli spazi di interesse collettivo. Le aree individuate possono essere destinate alla realizzazione di spazi verdi o pavimentati, aree a parcheggio interrato integrate con funzioni commerciali o di servizio al comparto ricettivo alberghiero.

L'Accordo Urbanistico si concretizza con la cessione di aree al comune da parte di privati e con l'acquisizione di crediti edilizi e precisamente:

- La cessione gratuita al comune di Vigo di Fassa di parte della p.ed. 933 e della p.f. 297/2
- L'acquisizione da parte del privato di crediti edilizi e precisamente mc 2270 a destinazione commerciale-residenziale di cui mc 600 destinati per il tempo libero e vacanze.

Il tutto come meglio definito dalla scheda TP09 allegata.

Questo accordo oltre che andare a completare le strategie di sviluppo del Piano Regolatore in vigore completa la mancanza cronica di parcheggi a servizio della funivia del Ciampedie. Inoltre permette di avere uno spazio a parcheggio collocato a ridosso del centro storico e delle funzioni primarie della residenza.

3. STRALCIO ALL'INTERNO DELL'ARTICOLO 39 NUOVI INTERVENTI CON VINCOLO TIPOLOGICO ALL'INTERNO DEI CENTRI STORICI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMMA 3 SCHEDA N 1 PIZ DEL VAL.

Il privato ha fatto precisa richiesta con lettera prot 1045 del 08.03.2017 di togliere dalle norme la scheda in oggetto così da non poter più usufruire dell'ampliamento introdotto con la variante al PRG in vigore.

Con la modifica di questo articolo viene a modificarsi anche l'articolo 52 E1 AREE AGRICOLE DI PREGIO DEL PUP dove al comma 4 vengono meno gli impegni

assunti dal privato subordinati all'effettiva esecuzione degli interventi d'infrastrutturazione e apprestamento per la coltivazione delle aree individuate per la compensazione sulla p.f. 987 C.C. Vigo di Fassa.

4. MODIFICA ALLA CARTOGRAFIA DEL PIANO CON RETTIFICA DELL'AREA.

La richiesta del privato di protocollo 1666 del 19.04.2016 di modifica della destinazione d'uso della p.ed. 86 e delle pp.ff. 292/1-37/1 circa la modifica dell'area a parcheggio è accoglibile in quanto la sovrapposizione di due destinazioni funzionali come Art. 62 F5 Parcheggi pubblici e Art. 50 Aree Sciabili e sistemi piste-impianti sono incompatibili in quanto non possono essere utilizzate funzionalmente in contemporanea. Attualmente l'utilizzo della pista di rientro della funivia del Ciampedie risulta essere già come da progetto di questa Variante, mentre per le attività ricettive, di ristorazione e residenziali in parcheggio ha un valore importante se non addirittura determinante per la conduzione delle aziende. Si propone quindi, come da allegata planimetria lo spostamento dell'AREA SCIABILE trasformandola in AREA A PARCHEGGI PUBBLICI.

Il documento preliminare allegato al Piano Regolatore in vigore che si rifà alla delibera della Giunta Provinciale n° 1281 del 23.06-2006 definisce il calcolo del dimensionamento residenziale.

Viene definita la volumetria possibile per le future varianti urbanistiche e precisamente:

28 alloggi* 300 mc	mc 8.400 per la residenza ordinaria
10 alloggi* 200 mc	mc 2.000 per la residenza per il tempo libero e vacanze

La variante in oggetto prevede:

per il TP08	mc 2.850 per la residenza ordinaria
	mc 400 per la residenza per il tempo libero e vacanze
per il TP09	mc 1.670 per la residenza ordinaria
	mc 600 per la residenza per il tempo libero e vacanze

TOTALE mc 4.520 per la residenza ordinaria
mc 1.000 per la residenza tempo libero e vacanze

Quindi ampiamente entro i parametri stabiliti dal Piano Regolatore in vigore.

Si fa presente che l'articolo n° 130 della LP 4 agosto 2015 N° 15 riduce della metà i volumi per l'edificazione di costruzioni per il tempo libero e vacanze. Stante tale previsione comunque la nostra previsione è soddisfatta in quanto non supera la metà di mc 2.000 (previsioni di Piano) quindi mc 1.000.

Maggio 2018

IL TECNICO

architetto Morandini Luigi.....