

COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA – SÈN JAN

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



PIANO REGOLATORE GENERALE

Variante 2020- “TP10 – p.ed. 566 C.C. Pozza Di Fassa”

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA ALLA VARIANTE e VERIFICA USI CIVICI

Prima adozione delibera _____ del _____

SAN GIOVANNI DI FASSA - SÈN JAN – LUGLIO 2020

arch. Markus Daprà



SOMMARIO

PREMESSA.....	3
CONTENUTI DELLA VARIANTE.....	3
VARIANTI CARTOGRAFICHE	4
INTEGRAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE	6
VERIFICA INTERVENTI SU AREE GRAVATE DA USO CIVICO	7
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	8

PREMESSA

La variante in oggetto è una variante di tipo puntuale ai sensi dell'art 25 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 ed è conseguente alla sottoscrizione di un accordo urbanistico ai sensi lettera g) comma 2 art. 39 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15. relativo all'ambito di compensazione urbanistica "TP10 – p.ed. 566 C.C. Pozza Di Fassa.

La Variante nasce dall'intenzione dell'Amministrazione Comunale di San Giovanni di Fassa di porre in essere e portare a termine una serie di opere per la riqualificazione degli spazi pubblici e della messa in sicurezza degli spazi limitrofi alla Strada Statale n. 48 delle Dolomiti in prossimità del centro abitato di Pera di Fassa. Per attuare il completamento di tali opere l'amministrazione ha coinvolto i soggetti privati al fine di acquisire le aree necessarie e si è avvalsa dello strumento dell'Accordo urbanistico ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015.

La p. fond. 19/7 in C.C. Pera, realtà oggetto dell'accordo, presenta una superficie catastale di 440 mq ed è posta in prossimità dell'incrocio tra l'asse stradale principale di *Strada Dolomites* e l'adiacente *Strada de Taboca*.

L'interesse da parte dell'Amministrazione è giustificato dalla posizione strategica del terreno di proprietà del sig. Carpano: l'acquisizione permetterà il completamento di una serie di opere di urbanizzazione che interessano l'asse stradale principale di Pera, quali ad esempio un tratto di marciapiede, una fermata dei mezzi pubblici e dei parcheggi pubblici.

In prossimità dell'area oggetto dell'accordo i lavori di *Messa in sicurezza della strada statale n.48 delle Dolomiti in prossimità dell'abitato di Pera di Fassa*: sono state recentemente realizzati nuovi tratti di marciapiede, attraversamenti pedonali e posa di dissuasori di velocità.

CONTENUTI DELLA VARIANTE

La p.f. 19/7, attualmente si presenta come un'area sistemata a prato, priva di costruzioni, urbanisticamente ricade per l'intero nella zonizzazione "Edifici e aree comprese nel perimetro degli insediamenti storici". La variante prevede, con l'obiettivo di eseguire gli interventi di cui sopra, una nuova destinazione: F4 – zone destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici, normata dall'art. 64 con rimando all'art. 62 delle NTA, pur rimanendo all'interno del perimetro degli insediamenti storici.

Per la cessione di tale area al Comune viene riconosciuta ai proprietari una volumetria, sottoforma di credito edilizio, da utilizzarsi per la riqualificazione e/o ampliamento a destinazione residenza primaria della p. ed. 566, p. m. 2, in C.C. Pozza – Poza, posta in area B1 – Residenziale saturata

L'accordo urbanistico nel dettaglio stabilisce che:

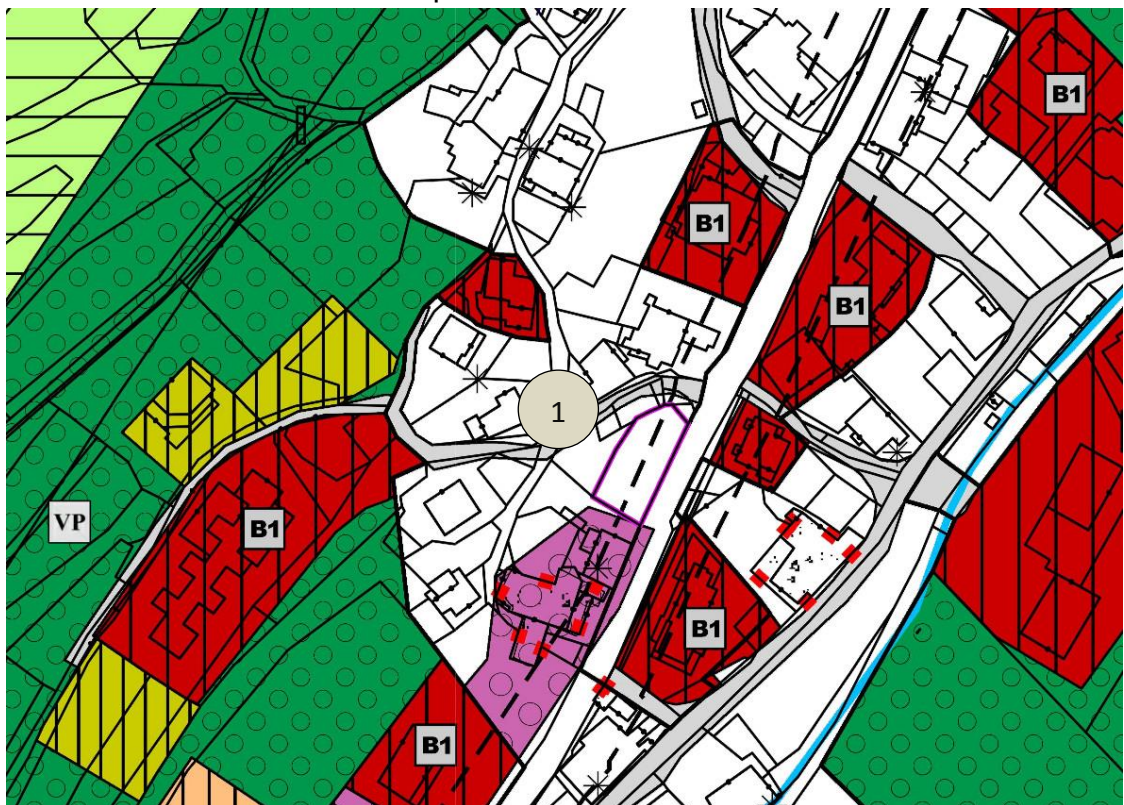
- Il signor Carpano Amedeo, proprietario della p. fond. 19/7 in C.C. Pera, si impegna a trasferire gratuitamente al Comune di San Giovanni di Fassa l'intera p. fond. per una superficie di 440 mq catastali.
- il Comune di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan, a fronte della cessione di quanto descritto sopra, si impegna a
 1. riconoscere al proprietario della p.f. 19/7 un credito edilizio espresso in termini di cubatura fuori terra pari a 308 mc (ovvero nella corrispondente S.U.N.) da utilizzare esclusivamente quale ampliamento in sopraelevazione su sedime della P.M. 2 in p. ed. 566 C.C. Pozza vincolata a "Prima Abitazione", ricadente in zona "B1- area residenziale satura"
 2. ammettere un'altezza massima per l'intervento pari a 10,50 m, derogando a quanto prescritto dalle norme di zona (che prevedono h. max . = 9,00 m)

VARIANTI CARTOGRAFICHE

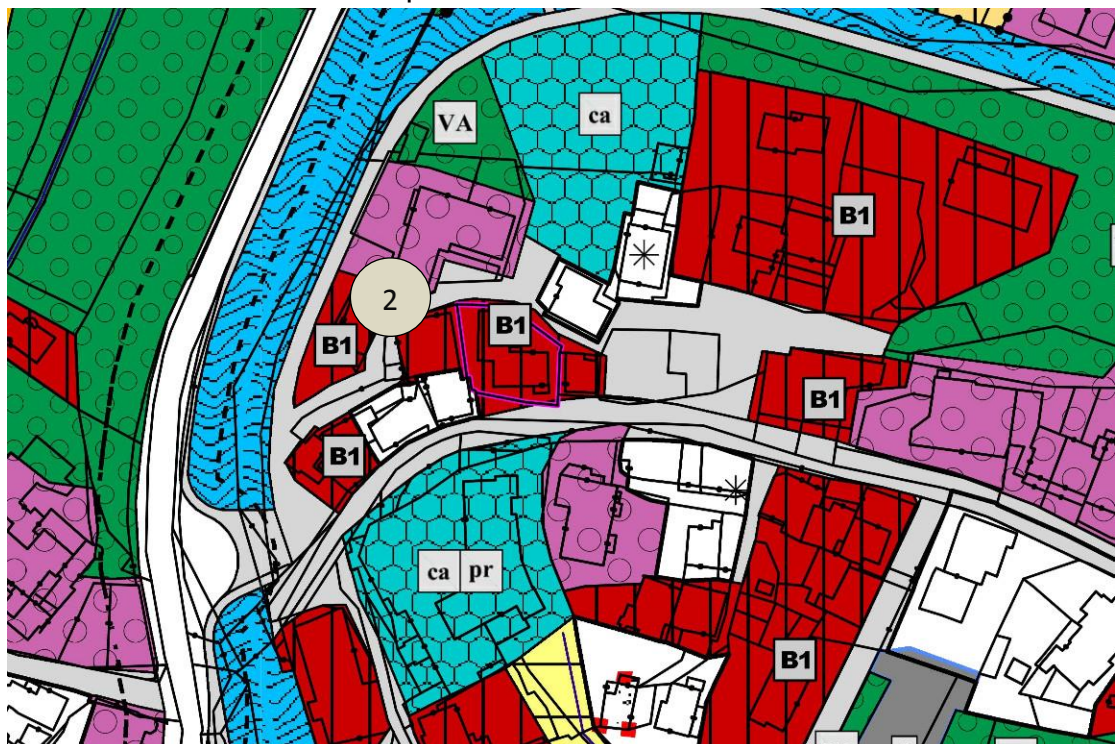
Per l'attuazione dei contenuti dell'accordo urbanistico sono state introdotte le seguenti varianti cartografiche:

N.	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE URBANISTICA P.R.G. VIGENTE	DESTINAZIONE URBANISTICA DI PROGETTO	MOTIVAZIONI
1	p.f. 19/7, C.C. Pera area attualmente sistemata a prato, sgombera da costruzioni	- insediamenti storici	- insediamenti storici - F4 – zone destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici - Tp 10 - ambito di compensazione urbanistica	Le varianti cartografiche sono conseguenti alle previsioni dell'accordo urbanistico
2	p.ed. 566 C.C. Pozza edificio residenziale esistente	- B1 area residenziale satura	- B1 area residenziale satura - Tp 10 - ambito di compensazione urbanistica	Le varianti cartografiche sono conseguenti alle previsioni dell'accordo urbanistico

Variante su p.f. 19/7 C.C. Pera



Variante su p.ed. 566 C.C. Pozza



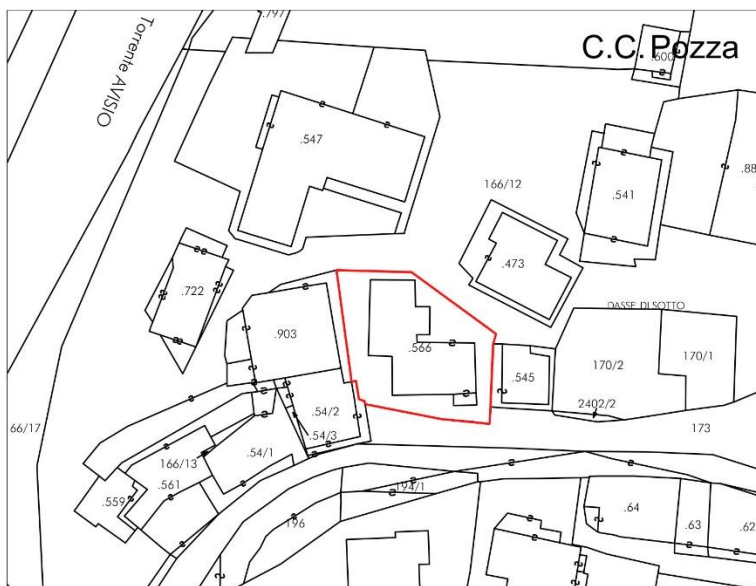
INTEGRAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Le norme di attuazione sono state integrate con l'articolo 18.7 Ambito di compensazione urbanistica "TP10 – P.ed. 566 Pozza di Fassa, che prevede:

- per il comparto B la deroga all'altezza massima per la sopraelevazione su sedime che potrà essere pari a 10,50 m (invece dei 9,00 m stabiliti dalle norme), eseguita in conformità agli elaborati grafici allegati all'accordo urbanistico ed un credito edilizio pari a 308 mc (ovvero nella corrispondente S.U.N.) da utilizzare esclusivamente quale ampliamento in sopraelevazione su sedime della P.M. 2 in p. ed. 566 C.C. Pozza, e vincolato alla destinazione di residenza primaria.
- Per il comparto A, la nuova destinazione prevista nella variante: F4 – zone destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici, è già normata dall'art. 64 con rimando all'art. 62 delle NTA, articoli che rimangono invariati.

VERIFICA INTERVENTI SU AREE GRAVATE DA USO CIVICO.

La particelle fondiari ed edificali oggetto della variante non sono gravate dal vincolo di uso civico.



Planimetrie delle particelle catastali interessate dalla variante

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VISTE P.ED. 566 C.C. POZZA



VISTE P.F. 19/7 C.C. PERA

