



COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE AL PRG CONSEQUENTE ALL'ACCORDO URBANISTICO "AU.01 - loc. MUNCION"

art. 39 comma 2 lett.g) della Legge provinciale 4 agosto 2015,
n.15

ESTRATTO NORME DI ATTUAZIONE RAFFRONTO

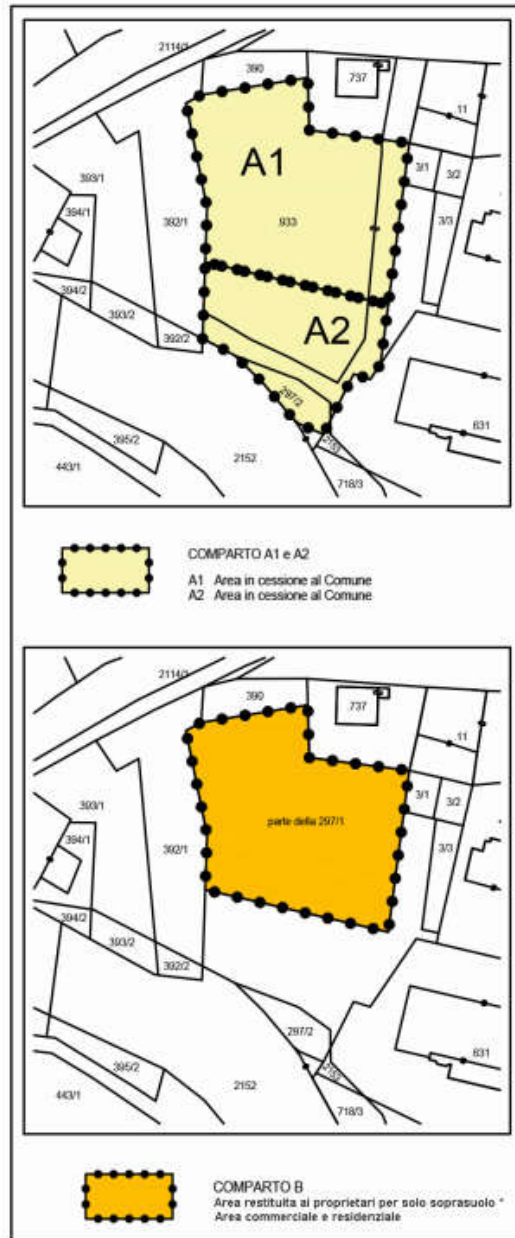
IL CONSIGLIO COMUNALE:

IL TECNICO:



l'Adozione del Consiglio Comunale Delibera n. __ di data __.__.____

1 Permesso di Costruire Convenzionato N 1 Passo di Costalunga	38
2 Permesso di Costruire Convenzionato N2 Passo di Costalunga	38
4 Permesso di Costruire Convenzionato N.4 Valacin	40
5 Il Permesso di Costruire Convenzionato N5 Vigo di Fassa Via Nuova	41
6 Il Permesso di Costruire Convenzionato N6 Strada de Chisuel	42
7 Il Permesso di Costruire Convenzionata N7 Ex - Hotel Bologna.....	42
Art. 12 Intervento edilizio diretto:	43
Art. 13 Opere di urbanizzazione.	43
Art. 14 Dotazione di parcheggi di pertinenza.	43
Art. 15 Interventi di infrastrutturazione ed uso del territorio.....	43
Capitolo II	44
La perequazione e la compensazione urbanistica	44
Art. 16 Ambiti di perequazione e compensazione urbanistica.....	44
Art. 17 Elenco degli Ambiti di Perequazione urbanistica.....	45
17.1 Ambito di trasformazione perequativa "TP01 – Parcheggio Funvie.....	45
17.2 Ambito di trasformazione perequativa "TP02 – Vigo di Fassa	48
17.3 Ambito di trasformazione perequativa "TP03 – Vigo di Fassa	50
17.5 Ambito di trasformazione perequativa "TP05 – P.ed. 754 Vigo di Fassa	53
Art. 18 Elenco degli Ambiti di Compensazione urbanistica	56
18.1 Ambito di compensazione urbanistica "TP 06 – Ex Albergo Santa Giuliana	56
18.2 Ambito di compensazione urbanistica "TP07 – Tabià p.ed. 60 Vigo di Fassa ..	58
18.3 Ambito di compensazione urbanistica TP 04.1 Vigo di Fassa.....	61
18.4 Ambito di compensazione urbanistica TP 04.2 Vigo di Fassa.....	62
18.5 Ambito di compensazione urbanistica TP 08 Vigo di Fassa.....	62
18.6 Ambito di compensazione urbanistica TP 09 Vigo di Fassa.....	66
Capitolo III	69
Art. 19 Accordi tra soggetti pubblici e privati.....	69
Art. 19.1 Accordo Urbanistico AU.01 MUNCION.....	69
Disciplina degli alloggi destinati a residenza	71
Art. 20 Definizioni.	71
Art. 20 Bis Disciplina delle nuove costruzioni residenziali.....	71
Art. 20 Ter Disciplina degli edifici residenziali esistenti.	72
Art. 20 Quater Cambio di destinazione d'uso di edifici non residenziali	73
Art. 21 Disposizioni relative agli alloggi destinati alla residenza e vigilanza.	73
TITOLO IV.....	75
Programmazione urbanistica del settore commerciale.....	75
Art. 22 Disciplina del settore commerciale.....	75
Art. 22.1 Tipologie commerciali e definizioni.....	75
Art. 22.2 Localizzazione delle strutture commerciali	75



* Per soprassuolo si intende il nuovo piano di spiccato generato dall'ultimo solaio e che dovrà essere di massima corrispondente alla quota altimetrica della Strada Rezia.

29

Capitolo III

Art. 19 Accordi tra soggetti pubblici e privati

1. Si applicano le disposizioni di cui all'art.25 della L.P. 4 Agosto 2015, n.15 gli accordi tra soggetti pubblici e privati devono essere ratificati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art.39 della medesima L.P.
2. Il Comune e i soggetti interessati, possono sottoscrivere accordi urbanistici in coerenza con i principi della Legge Provinciale 4 agosto 2015 n.15 e nella logica di perseguire la riqualificazione funzionale e paesaggistica degli insediamenti e degli spazi aperti del territorio comunale. Gli accordi urbanistici sono finalizzati al raggiungimento degli obiettivi di interesse collettivo anche mediante l'aggiornamento o la modifica delle previsioni urbanistiche vigenti. Gli accordi tra soggetti pubblici e privati devono essere ratificati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art.39 della medesima L.P.
3. Le aree oggetto di accordo urbanistico sono evidenziate con apposita simbologia nella cartografia del Sistema insediativo, produttivo ed infrastrutturale del PRG.
4. Il presente Capitolo elenca le aree dove l'attuazione delle previsioni urbanistiche derivano dalla sottoscrizione di accordi urbanistici. Ove necessario, l'eventuale scheda norma definisce in coerenza con i contenuti dell'accordo urbanistico i parametri edificatori, le categorie d'intervento sugli edifici e gli eventuali rimandi alle norme di attuazione del PRG.
5. Le schede norma, ove presenti, si trovano nello specifico allegato "Accordi tra soggetti pubblici e privati".

Art. 19.1 Accordo Urbanistico AU.01 MUNCION

1. La cartografia del PRG, in coerenza con le disposizioni provinciali richiamate all'art. 19, individua l'area oggetto del presente accordo urbanistico. Per quanto attiene i contenuti dell'accordo, l'individuazione dell'area, la definizione delle modalità e delle tempistiche di intervento si rimanda al testo dell'Accordo stesso e alle Relazioni Tecniche ad esso allegate. L'accordo Urbanistico individua due distinti comparti, l' "Ambito 1" situato nei pressi dell'abitato di RONCH e l' "Ambito 2" di interesse pubblico.
2. Destinazioni d'uso e parametri edificatori / Ambito 1
 - a. L'ambito 1 è destinato alla realizzazione di un edificio residenziale, destinato a "Residenza ordinaria"
 - [Uf] indice di utilizzazione territoriale: 0.31 mq/mq
 - [m] altezza del fronte: 9,00 m = altezza massima
 - [Hp] 3 piani fuori terra
 - distanza dalle strade – art.79 e tabelle allegate alle presenti NTA
 - distanze - art. 6 comma 1;
 - b. Le unità immobiliari da realizzarsi dovranno rispondere ai requisiti di "residenza ordinaria" ai sensi del TITOLO III delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Il richiedente la Concessione si obbligherà a non alienare a nessun titolo l'immobile prima di 10 anni dalla data di ultimazione dei lavori, salvo venderlo ad un acquirente con pari requisiti. Gli oneri di urbanizzazione sono a carico dei

privati nei modi previsti dal Capo III, Sezione III della L.P. 4 agosto 2015 n. 15 e relativo Regolamento di attuazione.

c. Prescrizioni di Carattere insediativo

Il nuovo edificio, in virtù della particolare posizione ed esposizione, costituirà il nuovo limite dell'abitato di Ronch, verso Sud. Ne deriva che, indipendentemente dalla soluzione stilistica adottata, dal punto di vista insediativo, la soluzione architettonica dovrà tenere in particolare considerazione il rapporto con le regole insediative del contesto. In particolare, dovranno essere adottate soluzioni architettoniche che:

- Prediligano la configurazione di volumi semplici e compatti
- Utilizzino materiali compatibili con il particolare contesto paesaggistico
- Evitino il configurarsi di nuovi accessi carrai, prediligendo l'utilizzo di strade e/o percorsi già esistenti
- Nella configurazione delle aree esterne all'edificio, limitino il più possibile operazioni di sbancamento, prediligendo soluzioni di rinaturalizzazione e/o utilizzo di materiali già presenti nel contesto.
- In caso di realizzazione di piani interrati, siano adottate soluzioni di mascheramento e/o mitigazione degli stessi.

d. E' consentita la realizzazione di costruzioni accessorie ai sensi dell'art. 39 bis delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

e. In queste aree possono essere realizzati gli esercizi commerciali secondo le disposizioni previste al Titolo IV delle presenti Norme tecniche di Attuazione e secondo le disposizioni di legge provinciali.

f. In caso di esproprio per pubblica utilità di particelle o porzioni di particelle di pertinenza di edifici ricadenti in queste aree, in alternativa alla determinazione delle indennità previste dalla L.P. 19 febbraio 1993 n. 6 e ss.mm., il Comune potrà riconoscere ai proprietari degli edifici un credito edilizio con le modalità di cui all'art 27 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15.

3. Destinazioni d'uso e parametri edificatori / Ambito 2

- Un'area con destinazione Viabilità principale (4° categoria) di potenziamento individuata per la realizzazione della rotatoria atta a consentire l'inversione di marcia prima del divieto di accesso per la strada verso il Gardeccia.
- Un' "Area a Parcheggio Pubblico di progetto" di cui all'art. 64 (F4) delle presenti NTA.
- Un' "Area a Verde pubblico" di cui all'art. 64 (F1) delle presenti NTA.
- Un'area a "Agricola di Pregio" di cui all'art. 52 delle presenti NTA, destinata a futuri ed ulteriori ampliamenti dell' "Area a Verde Pubblico"

Disciplina degli alloggi destinati a residenza

Art. 20 Definizioni.

Ai fini dell'applicazione del presente titolo valgono le seguenti definizioni:

Edificio residenziale. Si definisce edificio residenziale quello destinato ad abitazione, compresi i volumi e i locali accessori strettamente connessi alla residenza (sottotetto, cantine, garage, ripostigli, locali tecnici ecc.), con l'esclusione di locali destinati ad altre attività (laboratori artigianali, negozi, uffici, ecc.)

Alloggi per il tempo libero e le vacanze – alloggi destinati a residenza ordinaria. Per i fini di cui alla L.P. 11 novembre 2005, n. 16, e ai sensi dell'Art. 57 -Disciplina degli alloggi destinati a residenza – della L.P. 4 marzo 2008 n.1 l'edilizia residenziale viene distinta in due diverse categorie d'uso:

- a. alloggi per tempo libero e vacanze, cioè occupati saltuariamente per vacanze, ferie, fine settimana o comunque per periodi limitati di tempo a fini turistico-ricreativi;
- b. alloggi destinati a residenza ordinaria, cioè alloggi diversi da quelli previsti dalla lettera a).

Tali categorie sono definite dalle Leggi sopracitate. La categoria d'uso fa riferimento alle modalità di utilizzo dell'alloggio e non al titolo di possesso. Gli alloggi di cui alla lett. b), pertanto, non coincidono necessariamente con la "prima casa", bensì con gli alloggi utilizzati in via permanente da soggetti non necessariamente residenti, ma che vi dimorano anche per motivi di lavoro.

Edificio residenziale esistente. Ai fini della L.P. 11 novembre 2005, n. 16 e ai sensi della L.P. 4 marzo 2008 n.1, per edificio residenziale esistente s'intende quella costruzione che, alla data di entrata in vigore della L.P. 11 novembre 2005, n. 16 (16 novembre 2005) aveva destinazione residenziale (sia ordinaria che per il tempo libero e le vacanze, compresi gli spazi accessori alla residenza di qualsiasi natura, ma di stretta pertinenza). Per i medesimi fini è inoltre considerato edificio residenziale nella totalità del suo volume lordo (VI) anche quell'immobile, ubicato normalmente all'interno degli insediamenti storici che, secondo la tradizione locale, presenta, oltre che una parte destinata a residenza, anche una parte adibita a piccola stalla al piano terreno e fienile nel sottotetto.

Volume. Per volume si intende il volume lordo fuori terra, così come definito dall'art.3 del regolamento urbanistico edilizio provinciale. In caso di immobili con destinazioni plurime o composti da diverse unità abitative, gli elementi di separazione tra le varie destinazioni o unità (muri divisorii, solai, ecc.) si considerano a metà, mentre le parti comuni (scale, disbrighi, locali tecnici, ecc.) sono contabilizzate ed attribuite ai volumi cui sono a servizio, secondo criteri di proporzionalità rispetto ai volumi stessi.

Art. 20 Bis Disciplina delle nuove costruzioni residenziali

1. Nel rispetto del P.R.G., la realizzazione di nuovi alloggi destinati alla residenza ordinaria è sempre ammessa ed è subordinata all'iscrizione di tale destinazione nel libro fondiario secondo le modalità previste dall'art. 57 della L.P. 4 marzo 2008 n. 1.
2. La realizzazione di nuovi alloggi destinati alla residenza per il tempo libero e le vacanze nel periodo di validità del dimensionamento residenziali dal 2012 al 2022 non può superare sul territorio comunale la dimensione massima di mc. 1.000.