

COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA – SÈN JAN

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



PIANO REGOLATORE GENERALE ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE **RAFFRONTO**

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

ACCORDO URBANISTICO AU3

Prima adozione delibera _____ del _____

SAN GIOVANNI DI FASSA - SÈN JAN – LUGLIO 2020

18.3 Ambito di compensazione urbanistica TP 04.1 Vigo di Fassa

L'ambito di compensazione urbanistica TP 04.1 interessa la p.f. 64 C.C. Vigo per una superficie pari a 184 mq. e la p.ed. 113/1 C.C. Vigo.

Per la determinazione del credito edilizio di 1.124 mc. complessivi è stato assegnato alla p.f. 64 in C.C. Vigo di Fassa (di mq. 184) un indice edificatorio convenzionale pari a 0,75 mc/mq. (che genera una volumetria di mc. 138) mentre alla p.ed. 113/1 è stato riconosciuto il diritto di ricostruzione dell'edificio esistente pari a mc. 986,38 così come risultanti della Concessione Edilizia n. 35/2013.

Il TP04.1, a fronte della cessione della p.f. 64 C.C. Vigo per una superficie pari a 184 mq. e della p.ed. 113/1 C.C. Vigo allo stato attuale, prevede il riconoscimento di un credito edilizio di 1.124 mc. (di cui 986,38 di residenza libera in quanto si tratta della ricostruzione di un edificio esistente e quindi non soggetto ai vincoli di cui all'art. 20 delle Nta del P.R.G.) che potrà trovare collocazione in tutte le zone prevalentemente residenziali, previste nel P.R.G. al Capitolo III del Titolo V, fermo restando i limiti di altezza stabiliti nei singoli articoli. In ogni caso non sarà possibile superare l'indice di zona per più del 25% per le Zone B e più del 30% per le Zone C.

Il trasferimento del credito edilizio, che potrà essere sfruttato in modo frazionato anche in aree distinte e su più interventi, dovrà essere preceduto dalla stipulazione di una specifica convenzione da assoggettare all'approvazione del Consiglio Comunale.

Il Comune di San Giovanni di Fassa — Sèn Jan ai sensi dell'art. 26, comma 6 della L.P. 15 agosto 2015, n.15, annoterà i trasferimenti della capacità edificatoria nel registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi dovrà essere indicato anche nel certificato di destinazione urbanistica.

18.3 Ambito di compensazione urbanistica TP 04.1 Vigo di Fassa

La superficie territoriale dell'intera area oggetto di trasformazione perequativa TP 04.1 - "Vigo di Fassa" è pari a 2981 mq.

L'area di perequazione urbanistica è suddivisa in due lotti (A e B).

Alla p.ed 113 viene riconosciuto il credito edilizio derivante dal diritto di ricostruzione dell'edificio così come determinati dalla C.E. n. 35/2013 di data 20.11.2013 di 986 mc. di residenza per il tempo libero e le vacanze e mc. 138 di residenziale ordinario come applicazione dell'indice convenzionale della p.f. 64.

All'ambito di proprietà privata costituito dalle pp.ff. 707/1 e 709/1 viene riconosciuto il volume edilizio generato applicando l'indice territoriale convenzionale (1.238 mc arrotondato a mc. 1250) così determinato: per la p.f. 707/1 = $1176 \text{ mq} \times 0.6 \text{ mc./mq.} = 706 \text{ mc.}$ - per la p.f. 709/1 = $886 \text{ mq} \times 0.6 \text{ mc./mq.} = 532 \text{ mc.}$

La volumetria complessiva generata dai lotti "A" e "B" sarà dunque pari a 986 mc. di residenza per il tempo libero e le vacanze e 1.388 mc. di residenza ordinaria.

L'attuazione avverrà tramite Piano di Lottizzazione secondo le modalità previste dall'accordo tra soggetti pubblici e privati n. rep. di data, e le disposizioni di cui al TITOLO II – SEZIONE IV – CAPO III della L.P. 15 agosto 2015, n. 15 ed al TITOLO II – CAPO I del D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg..

LOTTO “A”

Contenuti generali

Il lotto “A” è composto dalla p.ed. 113/1 C.C. Vigo di Fassa per una superficie territoriale pari a 370 mq.

Il TP04.1 prevede:

1. la cessione gratuita dell'area del lotto “A” al Comune di San Giovanni di Fassa, a fronte del riconoscimento di un credito edilizio pari a 986 mc, di residenza per il tempo libero e vacanze derivante dall'impegno dei privati a non ricostruire sul sedime esistente la volumetria prevista dalla C.E. n. 35/2013 di data 20.11.2013 e mc. 138 di residenziale ordinario come applicazione dell'indice convenzionale della p.f. 64, da trasferire sul comparto B2 del lotto “B”;
2. la destinazione del lotto “A” a F1 – Aree per attrezzature civili ed amministrative (vedi art. 58 delle N.d.A. – Variante di armonizzazione ai sensi dell'art. 39 comma 2 lett. e) L.P. 4 agosto 2015, n. 15).

Le modalità di cessione e di programmazione degli interventi sono dettagliatamente specificate dell'accordo tra soggetto pubblici e privati n. rep. di data

LOTTO “B”

Contenuti generali

Il lotto “B” è composto dalle pp.ff. 707/1 e 709/1 e parte della p.f. 710/2 C.C. Vigo di Fassa per una superficie territoriale pari a 2.611 mq.

Il TP04.1 prevede:

1. il riconoscimento di un credito edilizio pari a 1.250 mc di residenza ordinaria, generato dall'applicazione dell'indice convenzionale pari a 0,60 mc/mq alla superficie territoriale delle pp.ff. 707/1 e 709/1, di cui 625 mc. vengono posizionati nel comparto B1 che rimarrà di proprietà privata e 625 mc. vengono posizionati sul Comparto B3 che verrà ceduto al Comune;
2. il trasferimento del credito edilizio complessivo generato dal lotto “A” pari a mc. 986 di residenza per il tempo libero e vacanze e mc. 138 di residenziale ordinario sul comparto B2.

La destinazione dei comparti B1, B2 e B3 del lotto “B” sarà Area C di nuova espansione (vedi art. 44 delle N.d.A. – Variante di armonizzazione ai sensi dell'art. 39 comma 2 lett. e) L.P. 4 agosto 2015, n. 15) nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

COMPARTO B1

- a. Vft volume urbanistico 625 mc.
- b. SUN complessiva (mc. 625 : ml. 2,70 = mq. 231,48)
arrotondato a 230 mq. di residenza ordinaria
- c. H altezza del fronte (controllo) 4,80 m
- d. Hp n° piani fuori terra 2
- e. Rc rapporto di copertura 40%

COMPARTO B2

- a. Vft volume urbanistico 986 mc. residenza per il tempo libero e vacanze
138 mc. residenza ordinaria
- b. SUN complessiva (mc. 986 : ml. 2,70 = mq. 365,18)
arrotondato a 365 mq. di residenza TLV
(mc. 138 : ml. 2,70 = mq. 51,11)
arrotondato a 50 mq. di residenza ordinaria
- 286 H altezza del fronte (controllo) 4,80 m
- 287 Hp n° piani fuori terra 2
- 288 Rc rapporto di copertura 40%

COMPARTO B3

- 289 Vft volume urbanistico 625 mc.
- 290 SUN complessiva (mc. 625 : ml. 2,70 = mq. 231,48)
arrotondato a 230 mq. di residenza ordinaria
- a. H altezza del fronte (controllo) 4,80 m
- b. Hp n° piani fuori terra 2
- c. Rc rapporto di copertura 40%

Le modalità di cessione e di programmazione degli interventi sono dettagliatamente specificate dell'accordo tra soggetto pubblici e privati n. rep. di data

18.4 Ambito di compensazione urbanistica TP 4.2 Vigo di Fassa

L'ambito di compensazione urbanistica TP 4.2 interessa: la p.f. 64 C.C. Vigo per una superficie pari a mq. 184, la p.f. 737/1 C.C. Vigo per una superficie pari a mq. 773, la p.f. 736/2 di mq. 929 e la p.ed. 543 C.C. Vigo di mq. 73 e con volumetria di mc. 600.

Per la determinazione del credito edilizio di 800 mc. complessivi è stato assegnato alla p.f. 737/1 C.C. Vigo di Fassa un indice edificatorio convenzionale pari a 0,60 mc/mq. mentre alla p.ed. 543 C.C. Vigo è stato riconosciuto il diritto di ricostruzione dell'edificio esistente pari a mc. 600.

Il TP04.2, a fronte della cessione la p.f. 737/1 C.C. Vigo per una superficie pari a 787 mq. e la p.ed. 543 C.C. Vigo della volumetria di mc. 600, prevede il riconoscimento di un credito edilizio di 800 mc. (di cui mc. 600 residenza libera in quanto si tratta della ricostruzione di un edificio esistente e quindi non soggetta ai vincoli di cui all'art. 20 delle Nta del P.R.G.) che potrà trovare collocazione in tutte le zone prevalentemente residenziali, previste nel P.R.G. al Capitolo III del Titolo V, fermo restando i limiti di altezza stabiliti nei singoli articoli. In ogni caso non sarà possibile superare l'indice di zona per più del 25% per le Zone B e più del 30% per le Zone C.

Il trasferimento del credito edilizio, che potrà essere sfruttato in modo frazionato anche in aree distinte e su più interventi, dovrà essere preceduto dalla stipulazione di una specifica convenzione da assoggettare all'approvazione del Consiglio Comunale.

Il Comune di San Giovanni di Fassa — Sèn Jan, ai sensi dell'art. 26, comma 6 della L.P. 15 agosto 2015, n.15 annoterà i trasferimenti della capacità edificatoria nel registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi dovrà essere indicato anche nel certificato di destinazione urbanistica

L'ambito di compensazione urbanistica prevede secondo le caratteristiche e le modalità previste nell'accordo tra soggetto pubblici e privati n. rep. di data

- la realizzazione di un parcheggio interrato;
- la cessione da parte del Comune di Sen Jan di Fassa della p.f. 736/2 di mq. 929 a fronte della cessione gratuita di 19 posti macchina ricavati nel parcheggio di cui al punto 1;
- la cessione al Comune di Sen Jan di Fassa di mq. 132 della p.f. 737/1;
- la demolizione della p.ed. 543 e la ricostruzione della volumetria esistente incrementata di mc. 320 a monte della p.f. 737/1 e su parte della p.f. 64 ceduta dal Comune di Sen Jan di Fassa;

La realizzazione dell'intervento complessivo di riqualificazione dell'ambito TP 4.2 prevede anche la cessione di aree tra i soggetti coinvolti nell'accordo secondo le modalità dettagliatamente specificate dell'accordo urbanistico sottoscritto tra il Comune di Sen Jan di Fassa e i privati n. rep. di data

17.3 Ambito di trasformazione perequativa "TP03—Vigo di Fassa

La superficie territoriale dell'intera area oggetto di trasformazione perequativa TP 03— "Vigo di Fassa" è pari a 2718 mq.

L'area di perequazione urbanistica è suddivisa in due comparti (A e B) come evidenziato nella planimetria n.1

Alla p.f. 736/2 in C.C. Vigo di Fassa del Comparto A, è stato assegnato un indice edificatorio convenzionale pari a 0,6 mc/mq.

Alla p.f. 733/1 in C.C. Vigo di Fassa del Comparto B, è stato assegnato un indice edificatorio convenzionale pari a 0,4 mc/mq.

La volumetria complessiva generata dall'applicazione degli indici convenzionali ai Comparti A e B è pari a 1.265 mc.

L'attuazione avverrà tramite piano di Lottizzazione convenzionata secondo le modalità previste dall'accordo tra soggetti pubblici e privati n. rep. 292 di data 22.10.2014.

L'impostazione generale sopra descritta è evidenziata nell'allegata planimetria n. 1 che individua i comparti A e B.

COMPARTO A

Contenuti generali

Il comparto A è composto dalla p.f. 736/2 in C.C. Vigo di Fassa per una superficie territoriale pari a 1.091 mq.

Il TP.03 prevede:

1. — La cessione gratuita dell'area del Comparto A al comune di San Giovanni di Fassa — Sèn Jan, a fronte del riconoscimento di un credito edilizio pari a 655 mc, generato dall'applicazione dell'indice convenzionale (0,60 mc/mq) alla p.f. 736/2 da trasferire sul sedime della p.f. 733/1.

2. — La destinazione del comparto A, a funzioni pubbliche di tipo civile e amministrativo. Le modalità di cessione e di programmazione degli interventi sono dettagliatamente specificate dell'accordo tra soggetto pubblici e privati n. rep. 292 di data 22.10.2014.

COMPARTO B

Contenuti generali

Il comparto B è composto dalla p.f. 733/1 in C.C. Vigo di Fassa per una superficie territoriale pari a 1527 mq.

Il TP.03 prevede:

1. — il riconoscimento di un credito edilizio pari a 610 mc, generato dall'applicazione dell'indice convenzionale pari a 0,40 mc/mq alla superficie territoriale della p.f. 733/1 da realizzare parte della p.f. 733/1, come evidenziato nell'allegata planimetria n. 2

2. — il trasferimento del credito edilizio complessivo generato dal comparto A pari a 655 mc su un lotto edificabile da individuare su parte della p.f. 733/1, come evidenziato nell'allegata planimetria n. 2

3. — l'individuazione di un ambito destinato al potenziamento della viabilità esistente al fine di garantire la permeabilità dell'area centrale come individuato in planimetria.

La destinazione del comparto B, a funzioni di residenza ordinaria e viabilità pubblica come evidenziato nell'planimetria n.2

Le modalità di cessione e di programmazione degli interventi sono dettagliatamente specificate dell'accordo tra soggetto pubblici e privati n. rep. 292 di data 22.10.2014.

OPERE DI URBANIZZAZIONE E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE

Il piano attuativo dovrà definire le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste su parte della p.f. 733/1 in CC Vigo di Fassa del comparto B il cui onere rimane a carico dei lottizzanti.

TERMINI

I termini per la cessione delle aree e la realizzazione delle opere sono puntualmente definiti nel accordo tra soggetti pubblici e privati n. rep. 292 di data 22.10.2014.

Art. 19 Accordi tra soggetti pubblici e privati

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.

19.1 AU 1 Accordo Urbanistico Ex Hotel Edelweiss

L'accordo è interessa tre comparti distinti:

COMPARTO A): costituito dall'area dell'ex Hotel Edelweiss comprensivo delle pertinenze esterne, compendio formato dalle pp.ed. 459, 460, 493, 741, pp. ff. 1854/3, 1855/3, individuato in cartografia come AU 1A;

COMPARTO B): formato dalla p.f. 1139/1 di mq 3052, posta in località Solinaa, individuato in cartografia come AU 1B;

COMPARTO C): formato dalla neocostituita p.f. 1987/13 di mq. 800, posta in località Solinaa, individuato in cartografia come AU 1C;

Il COMPARTO A) dovrà prevedere:

- a) la demolizione dei volumi edilizi formanti l'ex Hotel Edelweiss ed il ripristino ambientale dell'area ricostituendo la linea del declivio privato sino alla strada provinciale;
- b) la conversione dell'attuale zona G – Area alberghiera tradizionale in zona E3 – area agricola di rilevanza locale in sintonia con la destinazione urbanistica delle aree circostanti;

Il COMPARTO B) dovrà prevedere:

- a) la trasformazione urbanistica della p.f. 1139/1 dall'attuale zona – area a verde privato (art. 45 NTA) a zona G - area alberghiera tradizionale, atta alla realizzazione di una volumetria alberghiera massima di mc. 3000;

Il COMPARTO C) dovrà prevedere:

- a) la trasformazione urbanistica della p.f. 1987/13 di mq. 800 dall'attuale zona E5 – area a bosco privato, a zona C - area di nuova espansione per mq. 600, e per mq. 200 in verde privato analogamente alle due neocostituite particelle confinanti. La volumetria residenziale massima consentita sarà di mc. 600, del tipo a residenza ordinaria;

Per la realizzazione delle funzioni ammesse sono stabiliti i seguenti parametri ed indici:

COMPARTO A):

- come da norme tecniche di attuazione del PRG vigente per quanto attiene alle zone

E3 agricole di rilevanza locale;

COMPARTO B):

- Volume massimo fuoriterza (Vft): mc. 3000 a destinazione alberghiera o extra alberghiera
- Indice di edificabilità fondiaria: mc/mq 1,00
- H massima meta falda: ml. 11,50
- Distanza dai confini: ml. 5,00 salvo diverso accordo con i confinanti
- Distanza dai fabbricati: ml.10,00
- Distanza dalle strade: ml. 5,00

COMPARTO C):

- Volume massimo fuoriterza (Vft): mc. 600 a destinazione residenza ordinaria
- Indice di edificabilità fondiaria: mc/mq 1,00
- H massima: ml. 9,00
- Rapporto di copertura: 40%
- Distanza dai confini: ml. 5,00 salvo diverso accordo con i confinanti
- Distanza dai fabbricati: ml.10,00
- Distanza dalle strade: ml. 5,00

19.2 AU 2 Accordo Urbanistico per la Cessione di aree destinate alla viabilità locale esistente

L'accordo è interessa quattro comparti distinti:

COMPARTO A): costituito da parte della p.ed. 801, individuato in cartografia come AU 2A;

COMPARTO B): costituito dalla pf. 766/1 di mq 267, individuato in cartografia come AU 2B;

COMPARTO C): formato dalle pp.ff. 566/1, 566/2 e 573/2, individuato in cartografia come AU 2C;

COMPARTO D): formato da parte della p.ed. 680 di mq. 238, individuato in cartografia come AU 2C;

L'accordo urbanistico prevede, a fronte della cessione gratuita delle aree dei comparti B, C. e D per la parte di proprietà dei soggetti promotori dell'accordo, il riconoscimento di un credito edilizio di mc. 450 da realizzarsi sul sedime della p.ed. 801.

19.3 AU 3 Accordo Urbanistico per la Cessione di aree per il verde pubblico e la futura viabilità

L'accordo è interessa due comparti distinti:

COMPARTO A): costituito dalla p.f. 81/1 di mq. catastali 1971 (individuato in cartografia come AU 3A.1) e da parte della p.f. 581 mq. catastali 1503 (individuato in cartografia come AU 3A.2)

COMPARTO B): costituito dalla PM 19 della p.ed. 40 e da parte della p.ed. 108, individuato in cartografia come AU 3B

L'accordo urbanistico prevede il riconoscimento di un credito edilizio di mc 238,00 con destinazione laboratorio artigianale da utilizzare esclusivamente quale ampliamento in sopraelevazione del fabbricato p.ed. 108 sub 8-9 "B1 residenziale satura", a fronte:

- a) della cessione gratuita della p.f. 81/1, da destinarsi a zona F2 – Zona a verde pubblico – parco pubblico di progetto (art. 59 Nda);
- b) della cessione gratuita della superficie di mq. 525 della p.f. 581 da destinarsi in futuro in parte a viabilità locale dopo la definizione dell'intero tracciato alternativo all'attuale viabilità storica e che consenta di collegare la p.f. 2011/1 con la p.f. 2010 di proprietà comunale;
- c) l'istituzione di una servitù di passo a piedi per una superficie di mq. 80,40 sulla PM 19 della p.ed. 40 da destinarsi a passaggio pedonale di collegamento tra la strada comunale p.f. 2014/1 e Piazz de Vich.

Le cessioni previste nel Comparto A dovranno essere cedute entro 12 mesi dall'approvazione della Variante 2019 e in ogni caso prima del deposito del permesso di costruire riguardante l'utilizzo del credito edilizio di mc 238,00 con destinazione laboratorio artigianale