

18.3 Ambiti di compensazione urbanistica TP 04.1 e TP 04.2

Gli Ambiti di compensazione urbanistica TP 04.1 e TP 04.2 sono stati inseriti in 2 comparti (A e B) come evidenziato nella tabella 1. Il comparto A è costituito dalle pp. ff. 64 e 737/1 e dalle p.ed. 113/1 e 543. Il comparto B è costituito da parte della p.f. 710/2 di proprietà comunale e dalle pp. ff. 709/1 e 707/1.

18.3.1 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 la 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 Vigo di Fassa, ai sensi dell'art. 53, comma 7 della L.P. 4 marzo 2008, n.1, 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.

18.4 Ambito di compensazione urbanistica TP 04.2 Vigo di Fassa

L'ambito di compensazione urbanistica TP 04.2 interessa 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.

Per la determinazione del credito edilizio di 800 mc. complessivi alla 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 Vigo di Fassa, ai sensi dell'art. 53, comma 7 della L.P. 4 marzo 2008, n.1, annovererà 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.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

I proprietari del comparto A dovranno presentare, nei termini e con le modalità previste dall'accordo tra soggetti pubblici e privati n. rep. ... di data ... un piano di lottizzazione sulle pp.ff. 710/2, 709/1 e 707/1, che preveda:

1. la realizzazione di una nuova volumetria massima di 1237 mc derivata dall'indice convenzionale pari a 0,60 mc/mq assegnato alle pp.ff. 709/1 e 707/1
2. il trasferimento dei crediti edilizi rispettivamente di mc 1124 di cui 986 liberi in quanto da demolizione di volume esistente come da art 20 delle Nta del PRG per l'Ambito di compensazione TP 04.1 e mc 800 di cui mc 600 liberi in quanto da demolizione di volume esistente come da art 20 delle Nta del PRG per l'Ambito di compensazione TP 04.2
3. la cessione gratuita delle pp.ff. 64 e 737/1 e delle p.ed. 113/1 e 543 al comune di Vigo di Fassa
4. al solo fine di verificare il rispetto degli indici di zona è ammesso di inglobare nel calcolo della superficie residenziale anche parte della p.f. 710/2 come indicato nella tabella 2. Il piano di lottizzazione inoltre potrà prevedere l'avvicinamento a confine con la p.f. 710/2 degli edifici previsti sulle pp.ff. 709/1 e 707/1 fino ad una distanza minima di ml 3.

OPERE DI URBANIZZAZIONE E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE

Il piano di lottizzazione dovrà definire le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie il cui onere rimane a carico dei lottizzanti secondo le modalità previste dall'articolo 13.

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. ... di data ...

TP04 VIGO DI FASSA - TABELLA 1

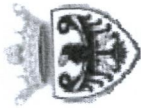


Perimetro comparto A Perimetro comparto B

TP04 VIGO DI FASSA - TABELLA 2



Area in cessione al comune Area edificabile
Area comunale utilizzabile ai fini della verifica dell'indice e dell'avvicinamento



Provincia Autonoma di Trento

Servizio catasto - Ufficio del Catasto di Cavalese
Prospetto della Divisione

Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2015

Data 23/02/2015

Ora 14:28:03

Dati generali

Protocollo: 45/2015

Ufficio Catasto competente Cavalese

Comune Catastale : 429 (Vigo di Fassa - Vich)

Data di presentazione: 10/02/2015

Data di approvazione: 23/02/2015

Data di scadenza: 11/06/2016

Stato del prospetto: Prenotato

DETTAGLIO PROSPETTO DELLA DIVISIONE

DETTAGLIO PROSPETTO DELLA DIVISIONE

Blocco	Stato precedente					Stato nuovo							
	Particella	Coltura	Classe	m ²	Tipo precedente prenotato		Particella	Coltura	Classe	m ²	Reddito		
					Anno	Protocollo					Dominicale	Agrario	
1	F710/2	Prato	3	597			F710/2	Prato	3	158	Euro 0,41	Euro 0,33	
1							F710/7	Prato	3	391	Euro 1,01	Euro 0,81	G710/N1
1							F710/8	Prato	3	48	Euro 0,12	Euro 0,10	G710/N2
2	F709/1	Prato	4	886			F709/1	Prato	4	253	Euro 0,52	Euro 0,39	
2							F709/7	Prato	4	343	Euro 0,71	Euro 0,53	G709/N1
2							F709/8	Prato	4	290	Euro 0,60	Euro 0,45	G709/N2
3	F707/1	Arativo	3	1176			F707/1	Arativo	3	507	Euro 1,57	Euro 0,52	



Provincia Autonoma di Trento

Servizio catasto - Ufficio del Catasto di Cavalese
Prospetto della Divisione

Pag. 2 di 3

Data 23/02/2015
Ora 14:28:03

Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2015

Blocco	Stato precedente						Stato nuovo							
	Particella	Coltura	Classe	m ²	Tipo precedente prenotato		Particella	Coltura	Classe	m ²	Reddito			
					Anno	Protocollo					Dominicale	Agrario		
3							F707/5	Arativo	3		349	Euro 1,08	Euro 0,36	G707/N1
3							F707/6	Arativo	3		320	Euro 0,99	Euro 0,33	G707/N2
4	F2133/11	Strada		2993			F2133/11	Strada			2909			
4							F2133/21	Strada			84			G2133/N1
5	F2133/20	Strada		772	2014	80	F2133/20	Strada			716			
5							F2133/22	Strada			56			G2133/N2



Provincia Autonoma di Trento

Servizio catasto - Ufficio del Catasto di Cavalese
Prospetto della Divisione

Pag. 3 di 3

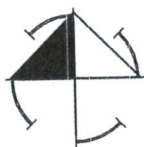
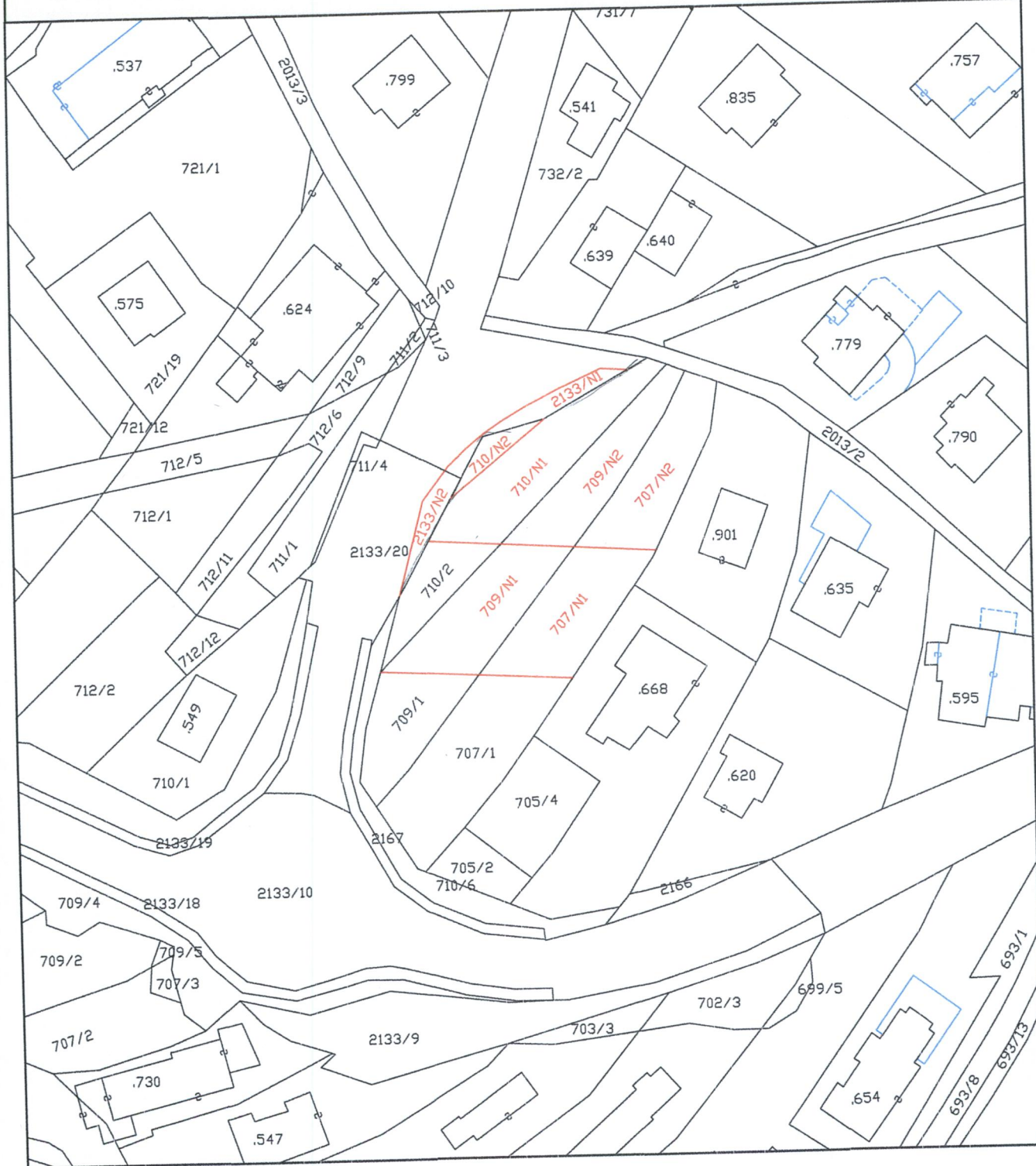
Data 23/02/2015
Ora 14:28:03

Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2015

MOVIMENTI

Blocco	Particella Stato precedente	Tipo Operazioni	Particella Stato nuovo		Metri
1	F710/2	cede a	F710/7	G710/N1	391
1	F710/2	cede a	F710/8	G710/N2	48
2	F709/1	cede a	F709/7	G709/N1	343
5	F2133/20	cede a	F2133/22	G2133/N2	56
3	F707/1	cede a	F707/5	G707/N1	349
3	F707/1	cede a	F707/6	G707/N2	320
4	F2133/11	cede a	F2133/21	G2133/N1	84
2	F709/1	cede a	F709/8	G709/N2	290

C.C. DI VIGO DI FASSA - SCALA 1:1000





Provincia Autonoma di Trento

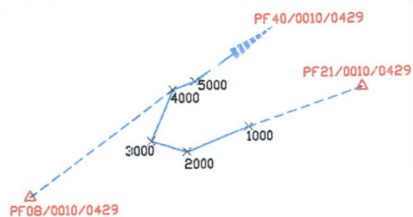
Pag. 1 di 1

Ufficio del Catasto di Cavalese Legenda estratto mappa

Data 23/02/2015
Ora 14:28:05

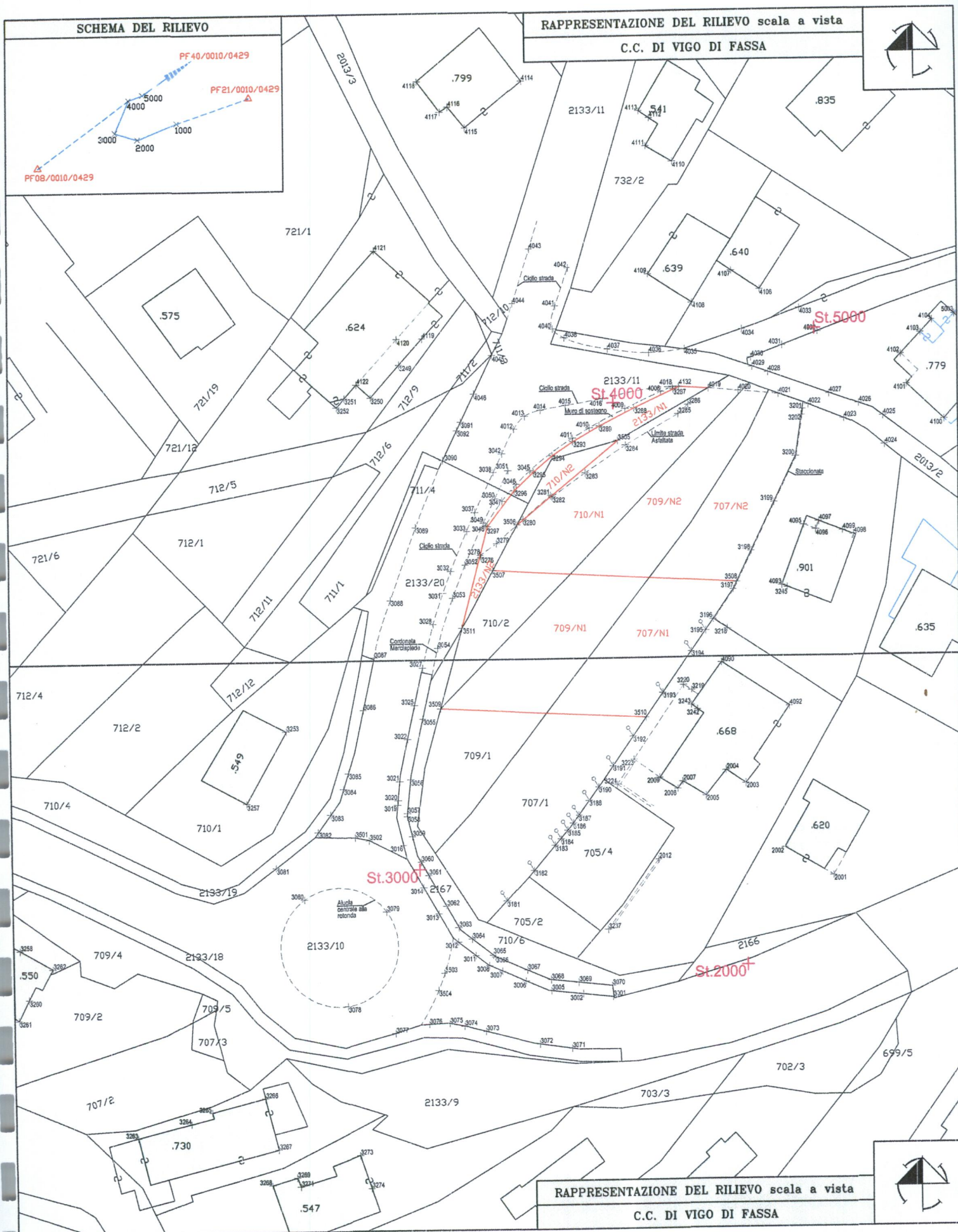
Stato nuovo	Particella proposta
F709/7	F709/N1
F709/8	F709/N2
F710/7	F710/N1
F2133/22	F2133/N2
F710/8	F710/N2
F2133/21	F2133/N1
F707/5	F707/N1
F707/6	F707/N2

SCHEMA DEL RILIEVO



RAPPRESENTAZIONE DEL RILIEVO scala a vista

C.C. DI VIGO DI FASSA



RAPPRESENTAZIONE DEL RILIEVO scala a vista

C.C. DI VIGO DI FASSA



ANALISI PROPOSTA ALBERGO ROSA

VALORI

Particelle fondiarie interessate all'intervento in area agricola 415/1 – 368/1

superficie	415/1 mq 681
	<u>368/1 mq 1327</u>
TOTALE	mq 2008

mq 2008 x € 20 al mq totale valore superficie agricola € 40.160,00

PIAZZA MQ 500

Area Alberghiera (solo superficie) mq 500 x € 250 al mq € 125.000,00
Lavori per dare la Piazza finita mq 500 x € 150 al mq € 75.000,00

TOTALE VALORE ACQUISITO AL COMUNE € 240.160,00

Volumi a destinazione Commerciale mc 1.185,16
Volumi a destinazione Residenziale mc 2.698,71
totale volume mc 3.883,87

Volumi mc 3883,87 x 1 mc/mq totale mq 3883,87

Mq 3883,87 x € 450 al mq totale € 1.747.741,50

TOTALE VALORE CEDUTO DAL COMUNE € 1.747.741,50

Allegati: proposta di modifica al PRG (zonizzazione)
a-situazione attuale
b-proposta

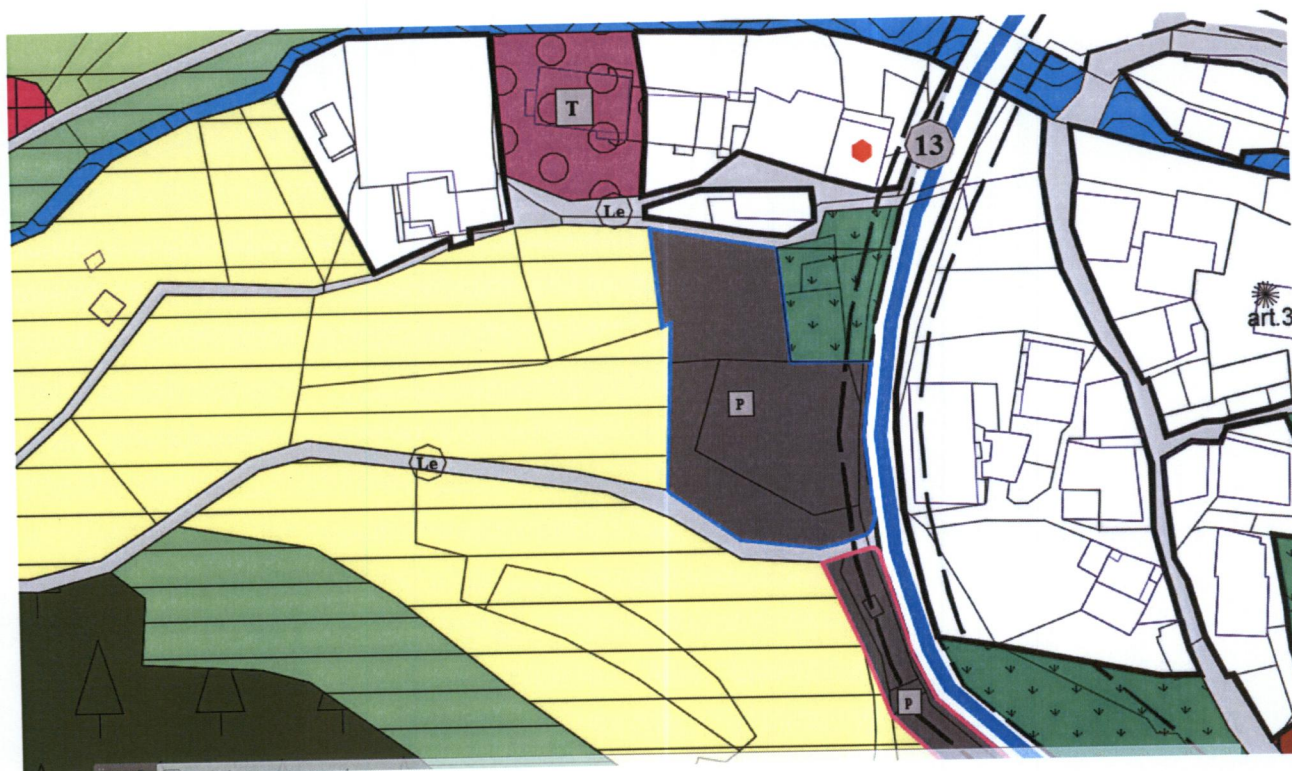
STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA

VIA FIAMME GIALLE 55 38037 PREDAZZO TN

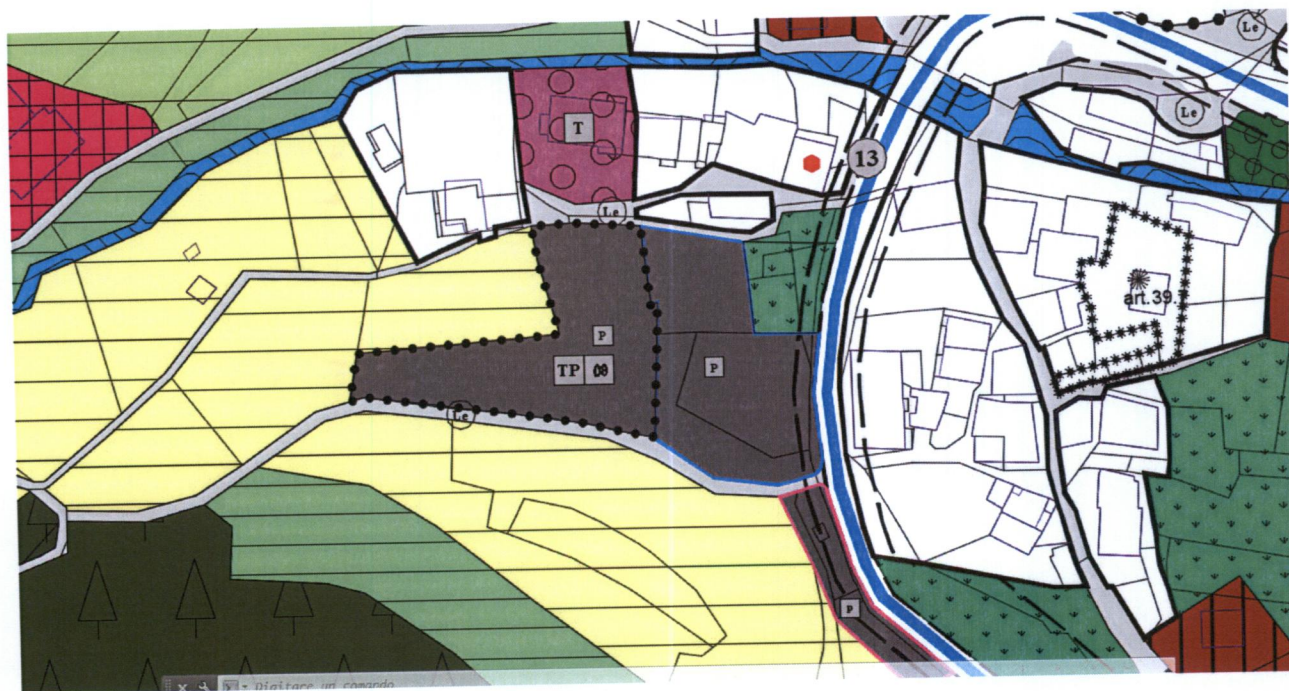
tel. 0462.502200 fax 0462.502966 e-mail morandini@studiomvd.it

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

PROPOSTA ALBERGO ROSA SITUAZIONE ATTUALE PRG



PROPOSTA ALBERGO ROSA PROPOSTA DI MODIFICA PRG



ANALISI PROPOSTA PARCHEGGIO TESTATA P.F. 297/1 - 2

Particelle fondiarie interessate all'intervento 297/1- 297/2

superficie del piano attuativo	297/1	mq 1.948	reali mq 2.405
	297/2	mq 94	reali mq 94
TOTALE SUPERFICIE LOTTO		mq 2.042	
TOTALE SUPERFICIE SOPRASSUOLO		mq 1.300	

VALORI

mq 2042 – mq 1300 = mq 742 x 0,60 mc/mq volume potenziale dell'area in cessione al comune
sotto e sopra livello naturale mc 445 crediti edilizi

mq 1.300 x 0,6/2 = mc 390 crediti edilizi solo sottosuolo da cedere al comune

mq 1.300 x 0,6 = mc 780 crediti edilizi soprassuolo derivati dalla nuova destinazione residenziale

totale crediti edilizi mc 1.615

superficie ipotetico terreno su cui costruire i crediti edilizi mq 1615 x € 450 (valore dell'area a destinazione residenziale)

TOTALE VALORE CEDUTO DAL COMUNE **totale € 726.750,00**

superficie terreno da cedere al comune totalmente sopra e sotto il livello naturale del terreno mq 2042 – 1300 = mq 742 x € 275 (valore di esproprio) totale € 204.050,00

superficie lotto solo parte interrata mq 1.300 x € 137,5 (valore di esproprio area diviso 2)
totale € 280.775

TOTALE VALORE ACQUISITO AL COMUNE **totale € 382.800,00**

RICHIESTE TAMION (lettera del 3 ottobre 2016)

CREDITI MONETARI mq 2042 x € 180 al mq	tot € 367.560,00
CREDITI EDILIZI mc 2500 : 1 mq 2500 x € 450 al mq	tot € 1.125.000,00
TOTALE VALORE	€ 1.492.560,00

Allegati: proposta di modifica PRG (zonizzazione)

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 H018I

PROPOSTA PARCHEGGIO DI TESTATA P.F. 297/1-2



Situazione attuale PRG



Proposta di modifica 2017