



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Reg. delib. n. 156

Prot. n.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE

OGGETTO:

Legge provinciale per il governo del territorio 4 agosto 2015, n. 15 - COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA-SÈN JAN - Variante non sostanziale al P.R.G. per accordo urbanistico AU3 relativo alla riqualificazione urbana e funzionale per la realizzazione area di sosta e a verde attrezzato nella frazione di Vigo , ai sensi degli artt. 25 e 39, comma 2, lettera g) della l.p. 04 agosto 2015 n. 15 - APPROVAZIONE CON MODIFICHE.

Il giorno **14 Febbraio 2025** ad ore **08:45** nella sala delle Sedute
in seguito a convocazione disposta con avviso agli assessori, si è riunita

LA GIUNTA PROVINCIALE

sotto la presidenza del

PRESIDENTE

MAURIZIO FUGATTI

Presenti:

VICEPRESIDENTE
ASSESSORE

**FRANCESCA GEROSA
ROBERTO FAILONI
MATTIA GOTTARDI
SIMONE MARCHIORI
ACHILLE SPINELLI
MARIO TONINA
GIULIA ZANOTELLI**

Assiste:

IL DIRIGENTE

NICOLA FORADORI

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta

Il Relatore comunica:

con verbale di deliberazione n. 30 di data 30 luglio 2020 il Consiglio comunale di San Giovanni di Fassa-Sèn Jan ha adottato in via preliminare, ai sensi degli artt. 25 e 39, comma 2, lettera g) della l.p. 15/2015, la variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale, seguendo la procedura prevista dal combinato disposto degli articoli 37 e 39, comma 3, della L.P. 15/2015.

La variante prevede la cessione gratuita al Comune di un'area per la realizzazione di un parco pubblico e di un'area per la futura realizzazione di una viabilità locale che permetta di deviare il traffico dal passaggio attraverso l'abitato di Costa, con l'istituzione di una servitù pubblica di passo a piedi riconosciuta dal privato sulla sua proprietà a collegamento tra la strada comunale alla p.f. 2014/1 e la piazza Piazz de Vich. La contropartita concessa al privato è costituita dal riconoscimento della possibilità di realizzazione di un laboratorio artigianale e deposito di 85 mq di SUN in ampliamento per sopraelevazione di un fabbricato esistente di valore architettonico modesto.

Il Comune in delibera sottolinea che la verifica di assoggettabilità ha evidenziato che le azioni promosse dalla Variante 2019 relativa all'accordo urbanistico AU3 al PRG risultano coerenti rispetto alla pianificazione e programmazione comunale e sovraordinata e non producono effetti significativi sull'ambiente; non richiedono l'attivazione della procedura di valutazione d'impatto ambientale, mentre, ai fini dell'articolo 18 della l.p. 14 giugno 2005, n. 6 (*Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico*), nell'elaborato di piano "Relazione Illustrativa", viene sottolineato che le varianti relative all'Accordo Urbanistico AU3 non interessano aree gravate da uso civico.

In riferimento alle disposizioni di cui all'articolo 39, comma 3, della legge provinciale n. 15 del 4 agosto 2015 recante "Legge provinciale per il governo del territorio", la variante in oggetto è sottoposta al parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio. La documentazione di variante adottata dal Comune di San Giovanni di Fassa-Sèn Jan perviene al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio in formato digitale in data 29 settembre 2020 con nota registrata al n. 592060 del protocollo provinciale; la variante è altresì inserita nel sistema Gestione piani urbanistici (GPU), secondo quanto previsto con deliberazione della Giunta provinciale n. 1227 del 2016. Con detta consegna prende avvio il procedimento di valutazione del piano.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, in data 15 ottobre 2020, protocollo provinciale n. 635302 ha sospeso il procedimento con richiesta al Comune di integrazioni in merito agli allegati alla deliberazione trasmessa. In data 1 e 2 dicembre 2020, protocolli provinciali nn. 772599 e 779375, l'Amministrazione comunale ha fornito gli elementi necessari per il riavvio dei termini del procedimento.

Sotto il profilo della verifica preventiva del rischio idrogeologico, tenuto conto che con deliberazione della Giunta provinciale n. 1317 del 04 settembre 2020, come integrata con deliberazione della Giunta provinciale n. 379 di data 18 marzo 2022 e il successivo aggiornamento della stessa approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 1747 di data 29 settembre 2023, è stata approvata la Carta di sintesi della pericolosità (CSP), i cui contenuti prevalgono sulle previsioni dei PRG in vigore ed adottati, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, ai sensi di quanto disposto al punto 8.3 dell'Allegato C "Indicazioni e precisazioni per l'applicazione delle disposizioni concernenti le aree con penalità elevate, medie e basse e le aree con altri tipi di penalità", della citata deliberazione provinciale, ha indetto, con nota del 21 dicembre 2020, protocollo provinciale n. 824551, per il giorno 15 gennaio 2021, la Conferenza di Servizi. Nell'ambito della stessa le strutture competenti per le diverse tipologie di pericolo hanno verificato le interferenze delle nuove previsioni di variante con la cartografia della Carta della Pericolosità e la necessità di predisporre gli studi di compatibilità richiesti dalla relativa disciplina provinciale.

Rilevata l'importanza della variante in oggetto, anche in relazione ai contenuti delle altre varianti conseguenti ad accordi urbanistici presentate dal Comune di San Giovanni di Fassa-Sèn Jan, e al

fine di assicurare una sua valutazione da parte di tutti i servizi coinvolti e ritenendo necessario che l'amministrazione comunale partecipasse alla presentazione dei contenuti delle varianti proposte ai servizi coinvolti nella valutazione, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, con nota del 23 dicembre 2020, protocollo provinciale n. 835237, ha convocato per il giorno mercoledì 20 gennaio 2021 una Conferenza di Pianificazione, di cui ai commi 5-6 dell'art. 37 della legge urbanistica provinciale n. 15 del 2015, il cui verbale n. 6/2021, che si allega come parte integrante e sostanziale al presente provvedimento sub lettera A), è stato trasmesso al Comune con nota del 12 febbraio 2021, protocollo provinciale n. 104554. In detto parere, la Conferenza di pianificazione, considerati gli esiti delle valutazioni espresse dai Servizi provinciali interpellati, inclusi quelli in materia di vincoli preordinati alla sicurezza del territorio i cui esiti, espressi nella Conferenza di Servizi del 15 gennaio 2020 sono stati ripresi nel suddetto parere, ha espresso una serie di osservazioni al fine dell'approfondimento dei contenuti della variante e della conseguente loro modifica secondo quanto rappresentato nel testo della summenzionata valutazione provinciale.

Il Comune di San Giovanni di Fassa-Sèn Jan, preso atto dei contenuti della valutazione provinciale, con verbale di deliberazione consiliare n. 27 di data 19 maggio 2021, ha provveduto alla definitiva adozione della variante in argomento, ridefinendone i contenuti sulla base delle osservazioni espresse dalle competenti strutture provinciali in sede di Conferenza di Pianificazione. In tale sede l'Amministrazione comunale ha fatto anche presente che, ai sensi dell'articolo 37, comma 3 della l.p. n. 15/2015, è stato assicurato il deposito della variante e che durante tale periodo non sono pervenute osservazioni nel pubblico interesse. L'Amministrazione ha trasmesso la documentazione di variante al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio in data 6 luglio 2021, protocollo provinciale n. 482128.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, esaminati i contenuti della documentazione, con nota di data 30 agosto 2021, protocollo n. 630777, che si allega parte integrante e sostanziale al presente provvedimento sub lettera B), in attesa delle necessarie modifiche e integrazioni da apportare alla documentazione di piano ha sospeso il procedimento di approvazione da parte della Giunta provinciale della variante al PRG del Comune di San Giovanni di Fassa-Sèn Jan.

L'Amministrazione comunale, in data 14 luglio 2022, protocollo provinciale n. 498783, ha trasmesso copia della deliberazione della Giunta Comunale n.86 di data 15 giugno 2022, avente ad oggetto "Adozioni definitive delle varianti al PRG ai sensi dell'art. 25 della l.p. 15/2015. Presa d'atto del Documento di Sintesi e conferma formale e sostanziale degli Accordi Urbanistici sottoscritti." Con la suddetta, l'Amministrazione ha confermato come siano sempre stati garantiti, in maniera trasversale tra gli accordi, i principi di proporzionalità e parità di trattamento richiesti dal comma 2 dell'art. 25 della LP. 15/2015, anche alla luce delle diversità di approccio riscontrate – ove presenti – che sono avvenute all'interno di una comune visione di approccio e parità di trattamento e che eventuali scostamenti sono sempre compensati dall'assoluta prevalenza dell'interesse pubblico raggiunto in ciascuno di essi. A seguito della nota di sospensione del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, con nota assunta in data 23 gennaio 2025, protocollo provinciale n. 59276, l'Amministrazione comunale ha provveduto a trasmettere la documentazione di variante aggiornata e modificata sulla base di quanto richiesto dal Servizio Provinciale in sede di valutazione conclusiva della variante definitivamente adottata.

Conseguentemente a quanto sopra, alla luce delle integrazioni e modifiche introdotte negli elaborati di piano pervenuti in data 23 gennaio 2025 si propone alla Giunta provinciale l'approvazione della variante al Piano Regolatore Generale del Comune di San Giovanni di Fassa-Sèn Jan, adottata definitivamente con deliberazione consiliare n. 27 di data 19 maggio 2021, costituita dagli elaborati di piano modificati e integrati rispetto a quanto evidenziato nelle valutazioni provinciali e condiviso dal Comune, i quali sono allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento come elencati nell'Allegato C, riportante la specifica dei rispettivi riferimenti al protocollo informatico provinciale e la relativa impronta informatica, calcolata con l'algoritmo SHA256, che

individua univocamente gli elaborati digitali oggetto di approvazione; i medesimi elaborati di piano sono conservati nel sistema informatico di protocollo della Provincia Pitre.

Si evidenzia che il procedimento relativo all' approvazione della variante sostanziale al Piano Regolatore Generale del Comune di San Giovanni di Fassa-Sèn Jan in argomento, della durata di 60 giorni, iniziato il giorno 7 luglio 2021, è stato concluso, tenuto conto delle sospensioni intervenute, con un ritardo di 14 giorni rispetto al termine di legge a causa della necessità di verificare i contenuti prodotti a seguito delle necessarie modifiche e integrazioni apportate ai documenti di piano per consentirne l'approvazione.

Ciò premesso,

LA GIUNTA PROVINCIALE

- udito il Relatore;
- visti gli atti citati in premessa;
- vista la L.P. 27.05.2008, n. 5;
- vista la L.P. 04.08.2015, n. 15;
- a voti unanimi, legalmente espressi,

d e l i b e r a

1) di approvare la variante generale sostanziale al PRG del Comune di San Giovanni di Fassa-Sèn Jan, adottata definitivamente dal Comune con verbale di deliberazione consiliare n. 27 di data 19 maggio 2021, con le modifiche apportate a seguito del verbale della Conferenza di Pianificazione n. 6/2021 di data 20 gennaio 2021 e successivamente ulteriormente modificata sulla base della nota del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio del giorno 30 agosto 2021, protocollo provinciale n. 630777, come condivise dal Comune e riportate negli elaborati digitali che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, come elencati nell'Allegato C) e conservati nel sistema informatico di protocollo della Provincia Pitre;

2) di allegare come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento il parere della Conferenza di Pianificazione n. 6/2021 di data 20 gennaio 2021, corrispondente all'allegato A), la nota del giorno 30 agosto 2021, protocollo provinciale n. 630777 del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio corrispondenti all'allegato B) e l'elenco degli elaborati digitali, corrispondente all'Allegato C), che riporta per ciascun elaborato i riferimenti al protocollo informatico provinciale e l'impronta informatica, calcolata con l'algoritmo SHA256;

3) dare atto che avverso il presente provvedimento è ammessa la possibilità di adire, a seconda dei vizi rilevati, l'autorità giurisdizionale amministrativa od ordinaria ovvero di proporre ricorso amministrativo al Presidente della Repubblica entro il termine di centoventi (120) giorni dalla sua notificazione;

4) di disporre la pubblicazione, anche per estratto, della presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Trentino Alto-Adige ed il deposito degli atti presso la sede comunale a norma dell'articolo 38, comma 3 della l.p. n. 15/2015.

Adunanza chiusa ad ore 10:00

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

Elenco degli allegati parte integrante

001 All. A

002 All. B

003 All. C

IL PRESIDENTE

Maurizio Fugatti

Questo atto, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle Linee guida AgID (artt. 3 bis, c. 4 bis, e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).

IL DIRIGENTE

Nicola Foradori

Questo atto, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle Linee guida AgID (artt. 3 bis, c. 4 bis, e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio
Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il paesaggio
CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE
(art. 37 – commi 5 e 6 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15)

VERBALE N. 6 /2021 DEL 20 GENNAIO 2021

OGGETTO: COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA-SEN JAN: Variante al Piano Regolatore Generale per accordo urbanistico AU3 relativo alla riqualificazione urbana e funzionale per la realizzazione area di sosta e a verde attrezzato nella frazione di Vigo (accordo n.03). Rif.to delib. cons. n. 30 d.d. 30 luglio 2020– prima adozione (pratica n. 2836).

- visti gli atti di cui all'oggetto;
- vista la L.P. 27.05.2008, n. 5, "Approvazione del nuovo Piano urbanistico provinciale";
- vista la L.P. 04.08.2015, n. 15, "Legge provinciale per il governo del territorio";
- visto il d.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg, "regolamento urbanistico-edilizio provinciale in esecuzione della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15;

L'anno 2021, il giorno 20 del mese di gennaio alle ore 11.00, si è riunita la Conferenza di pianificazione, convocata in videoconferenza con nota prot. n. 835237 di data 23 dicembre 2020, al seguente link [https:// meet.google.com/Kcf-frps-smm](https://meet.google.com/Kcf-frps-smm), per la verifica di coerenza del piano in argomento rispetto al Piano Urbanistico Provinciale.

Visto quanto previsto dal D.L. 17 marzo 2020, n. 18 e al fine di contrastare e contenere la diffusione del virus COVID-19, la conferenza di pianificazione è stata convocata in "videoconferenza" con il sistema in uso presso la Provincia autonoma di Trento.

I partecipanti invitati alla Conferenza si sono connessi al link sopra citato con un device informatico dotato di connessione internet, browser o apposita app "meet" di Google, di microfono e telecamera. I partecipanti sono riconosciuti fisicamente, per mezzo della webcam in dotazione.

Si è quindi preso atto delle presenze e dei pareri pervenuti come di seguito indicato:

Nome e Cognome	ente /servizio	Qualifica /titolo	parere/delega
Sig. Florian Giulio	COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA-SEN JAN	Sindaco	
Ing. Fulvio Santin	COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA-SEN JAN	Responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica	
Arch. Alessandro Tamion	COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA-SEN JAN	Progettista	
Arch. Franco Ghetta	COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA-SEN JAN	Progettista	
Ing. Diego Erroi	SERVIZIO GESTIONI	Funzionario delegato	Delega

	PATRIMONIALI E LOGISTICA		Prot. n. 1478 del 04/01/2021
	AGENZIA PROVINCIALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE-Settore Qualità Ambientale		Parere Prot. n. 21437 del 14/01/2021
	SERVIZIO AGRICOLTURA		Parere Prot. n. 17485 del 13/01/2021
	APOP – SERVIZIO OPERE STRADALI E FERROVIARIE		Parere Prot. n. 38409 del 21/01/2021
	SERVIZIO GESTIONE STRADE		Parere Prot. n. 38409 del 21/01/2021
	SERVIZIO GEOLOGICO		Conferenza di Servizi CSP d.d. 15/01/2021
	SERVIZIO BACINI MONTANI		Conferenza di Servizi CSP d.d. 15/01/2021
	SERVIZIO FORESTE		Conferenza di Servizi CSP d.d. 15/01/2021
	SERVIZIO PREVENZIONE RISCHI E CUE		Conferenza di Servizi CSP d.d. 15/01/2021
Arch. Micol Fronza	Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio	Relatore	
Ing. Guido Benedetti	Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio	Sostituto Presidente	Delega ID: 486260105 del 20/01/2021

Il Presidente, in relazione alle disposizioni in materia di anticorruzione, chiede a ogni soggetto presente di dichiarare l'eventuale sussistenza di conflitti di interesse ovvero eventuali ragioni di convenienza o di sconvenienza in relazione alla propria presenza e partecipazione all'esame della variante al PRG in argomento.

Raccolta la dichiarazione che non sussiste alcuna situazione di conflitto di interesse o ragioni di convenienza o di sconvenienza dei presenti in relazione alla variante in esame, il Presidente dichiara aperta la conferenza ad ore 11:00.

Il Presidente ha pertanto verificato l'eventuale sussistenza di conflitti di interesse ovvero eventuali ragioni di convenienza o di sconvenienza in relazione alla propria presenza e partecipazione all'esame della variante al PRG in argomento.

Premessa

Il Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan con deliberazione consiliare n. 30 di data 30 luglio 2020 ha adottato in prima istanza una variante al proprio PRG finalizzata alla realizzazione di un'area di sosta e a verde attrezzato a servizio dell'adiacente casa di riposo ed edificio dell'ANFFAS. In data 29 settembre 2020, prot. n. 592060, è stata trasmessa la documentazione determinando l'avvio del procedimento.

Si richiama quanto indicato all'interno della circolare alla nota prot. n. A042/2020/465010/18 di data 24 gennaio 2020, relativa alla presentazione in formato digitale dei piani urbanistici, che prevede l'invio al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio di una nota di trasmissione da parte del Comune. Si segnala che, per quanto riguarda la presente variante, la comunicazione è stata inviata dal tecnico deputato a caricare la documentazione nel sistema GPU, non corrispondente al progettista della variante né ad un componente dell'Amministrazione Comunale. Per l'adozione definitiva e in vista di future varianti si chiede di seguire la procedura indicata dalla circolare.

La delibera di prima adozione informa dell'avvenuta approvazione da parte del Consiglio comunale dello schema di accordo urbanistico in data 28 novembre 2019 con deliberazione n. 58/2019 e della successiva sottoscrizione dello stesso, avvenuta in data 12 giugno 2020.

La delibera dispone la pubblicazione dell'avviso di prima adozione ed il contestuale deposito della documentazione di variante a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi.

Si segnala che la deliberazione di prima adozione non richiama i contenuti della circolare del Vicepresidente Assessore all'Urbanistica della Provincia autonoma di Trento di data 24 gennaio 2020 prot. n. 46500 ad oggetto: *"Legge provinciale per il governo del territorio 2015, informatizzazione delle procedure urbanistiche ed edilizie. Presentazione in formato digitale dei piani urbanistici."* Il dispositivo di deliberazione di adozione definitiva dovrà essere di conseguenza integrato con specifico riferimento al formato digitale degli elaborati allegati.

Con nota di data 15 ottobre 2020, prot. n. 635302, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha sospeso il procedimento richiedendo delle integrazioni. La documentazione è pervenuta in data 2 dicembre 2020, prot. n. 779375, determinando il riavvio del procedimento.

In data 23 dicembre 2020, prot. n. 835237, in luogo della Conferenza di Servizi, è stata indetta la Conferenza di pianificazione stanti le necessità di cui alla nota. Si richiama che in ragione di ciò si applicano i termini del procedimento a cui fa rinvio l'art. 39 comma 3.

Scelte pianificatorie comunali

La variante in esame è parte di un gruppo di procedimenti distinti, ma affini in quanto tutti ricorrono allo strumento dell'accordo urbanistico. Preme quindi segnalare in primis che seppur in presenza di varianti distinte, va assicurata una unitaria visione di insieme, necessaria adottare un approccio omogeneo ed equo per le diverse iniziative di interesse dell'amministrazione. Ciò è di fondamentale importanza ai fini del rispetto del principio di proporzionalità di cui all'art. 25 della l.p. 15/2015; va assicurata l'equità nella ripartizione di oneri e vantaggi sia all'interno tra le parti che sottoscrivono ciascun accordo, sia di accordo in accordo.

In generale, si ritiene opportuno che venga adottato a livello dell'intero Comune un approccio uniforme agli strumenti ed istituti che regolano i rapporti e gli scambi tra soggetto privato e soggetto pubblico. Sarà pertanto necessaria in vista dell'adozione definitiva una verifica di coerenza con gli altri strumenti adottati e accordi approvati in altra sede, in particolare per quanto riguarda gli istituti richiamati e le modalità di calcolo dei valori ed eventuali crediti edilizi individuati, al fine di consentire valutazioni paragonabili ed assicurare un omogeneo trattamento attraverso i diversi accordi. Si consiglia pertanto di assumere come riferimento e occasione di ragionamento, anche gli esiti delle valutazioni riferite alle altre procedure di variante in corso.

Si consiglia inoltre di assicurare il ricorso ad omogenei metodi di stima e a valori di mercato coerenti per destinazioni di zona analoghe in uguali contesti, per i casi tra loro affini (es. aree residenziali in accordi diversi), quando l'accordo si basa sulla determinazione del plusvalore e in caso di compensazione.

Si chiede inoltre di argomentare se e come i contenuti degli accordi siano coerenti sia tra loro che con affini scelte del piano in vigore.

Gli aspetti potranno essere trattati attraverso l'autovalutazione, entro al cornice delle verifiche di coerenza interna.

A tale documento spetta inoltre il compito di fare sintesi dei diversi obiettivi che il Comune ha scelto di perseguire con le distinte procedure di variante, definendo come ciascuna partita sia un tassello di un più generale disegno urbanistico di cui va dato atto. Nella consapevolezza che a ciascuna variante corrisponderà la specifica verifica di coerenza, per assicurare la visione trasversale, si valuti la possibilità di definire la visione generale e gli obiettivi, entro un capitolo presente e uguale in ciascuna variante, completando invece la verifica di coerenza trasversale di variante in variante (qualora venissero adottate in momenti distinti).

Nel novero della definizione del disegno urbanistico generale andranno anche affrontati gli ulteriori temi trasversali, quali le verifiche riferite alla limitazione del consumo di suolo di cui all'art. 18 della l.p. 15/2015 e la verifica degli standard urbanistici (D.M. 1444/1986), considerando così l'effetto cumulativo delle diverse scelte urbanistiche promosse con differenti varianti.

Elementi della variante

Gli atti allegati alla presente variante comprendono la relazione illustrativa comprensiva dell'analisi delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità, il documento di verifica di assoggettabilità a valutazione, gli elaborati cartografici nella versione di raffronto e finale, l'estratto delle norme di attuazione nella versione di raffronto. Non è stata allegata la versione finale delle norme di attuazione, da integrare in adozione definitiva.

Relativamente agli elaborati cartografici si rileva che la documentazione allegata alla deliberazione di prima adozione all'interno della tavole 08 e 08R individuava aree variate rispetto alla pianificazione non pertinenti alla presente variante ed oggetto di altri accordi. Inoltre erano state consegnate tavole relative a porzioni di territorio estranee alle modifiche in esame. Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio con nota di data 15 ottobre 2020, prot. n. 635302, ha chiesto la rettifica della cartografia. Si segnala pertanto che la documentazione cartografica oggetto della valutazione dei servizi provinciali competenti ai fini del presente parere è quella sostituita e pervenuta in data 2 dicembre 2020, prot. n. 779375.

La relazione illustrativa al capitolo "Verifica interventi su aree gravate da uso civico", rileva che le varianti relative all'accordo urbanistico in oggetto non interessano aree gravate da vincolo di uso civico. E' opportuno che la deliberazione di adozione citi esplicitamente gli esiti della verifica, da integrare nel dispositivo di adozione definitiva.

Ai fini dell'adozione definitiva, si richiama che tutti i documenti di piano, corrispondenti alla versione di raffronto, dovranno porre in evidenza le integrazioni addotte e le modifiche apportate a seguito dell'adozione preliminare e alle integrazioni richieste in occasione della Conferenza di pianificazione. Le integrazioni dovranno essere rese evidenti e distinte da quelle introdotte in adozione preliminare.

Elementi dell'accordo urbanistico

Allegato parte integrante alla delibera di prima adozione è l'accordo urbanistico firmato dalle parti e corredato a sua volta dalla relazione illustrativa e perizia di stima asseverata e dall'estratto tavolare a certificazione dell'assetto proprietario.

All'articolo 4 comma 1 lettera C si ritiene opportuno vincolare il deposito dell'istanza di permesso di costruire per la realizzazione dell'Ambito 1/comparto B non solo alle cessioni gratuite delle aree ma anche all'intavolazione della servitù pubblica di passo a piedi a carico del privato, al fine di perseguire compiutamente gli obiettivi che la variante ha posto e non lasciare nessuna possibilità di inadempienza da parte del privato all'effettiva realizzazione del vantaggio pubblico. **Il Comune evidenzia che l'Accordo vincola il deposito del permesso di costruire ad entrambe le questioni (cessioni e servitù di passo).**

Contenuti della variante

Il Sindaco ha descritto brevemente i contenuti della variante che prevede la cessione gratuita al Comune di un'area per la realizzazione di un parco pubblico e di un'area per la futura realizzazione di una viabilità locale che permetta di deviare il traffico dal passaggio attraverso l'abitato di Costa.

Il tecnico incaricato della variante al PRG correlata all'accordo urbanistico, aggiunge che tra i vantaggi del Comune è da annoverarsi l'istituzione di una servitù pubblica di passo a piedi riconosciuta dal privato sulla sua proprietà della larghezza di un metro a collegamento tra la strada comunale alla p.f. 2014/1 e la piazza Piazz de Vich.

La contropartita concessa al privato è costituita dal riconoscimento della possibilità di realizzazione di un laboratorio artigianale e deposito di 85 mq di SUN in ampliamento per sopraelevazione di un fabbricato esistente di valore architettonico modesto.

Destinazioni urbanistiche

La variante individua due diversi comparti. Il comparto A vede la trasformazione di un'area da "Area a verde privato" a "F2 – Zone a verde pubblico – parco pubblico di progetto" (articolo 59). Il comparto A comprende al suo interno anche una porzione di "Area agricola di pregio", la cui

destinazione rimana invariata. In merito a quest'area si riscontrano delle incongruenze tra la documentazione di piano e l'accordo urbanistico. L'una la definisce "da destinarsi in futuro" a viabilità locale come tracciato alternativo all'attuale viabilità storica che attraversa l'abitato di Costa. L'altro, ossia l'accordo, all'articolo 5 sembra prefigurare già in questa l'efficacia del cambio di destinazione in "Viabilità locale di progetto – Ln". A livello cartografico tale destinazione non viene inserita.

Il comparto B vede la conferma dell'area a destinazione "B1 – Aree residenziali sature esistenti" ammettendo la possibilità di ampliamento in sopraelevazione di un edificio esistente. Il comparto B prevede anche l'introduzione di un nuovo percorso pedonale di progetto in corrispondenza della servitù pubblica di passo da istituire ai sensi dell'accordo urbanistico.

Cessioni, impegni e potenzialità edificatoria riconosciuta

L'accordo prevede la cessione gratuita dai privati al Comune della p.f. 81/1. E' prevista inoltre la cessione gratuita della p.f. 581. A proposito si richiedono dei chiarimenti rispetto all'effettiva superficie ceduta. L'accordo e la perizia di stima sembrano individuare la cessione totale della particella (1503 mq), mentre il nuovo articolo introdotto all'interno delle norme attuative di piano prevede la cessione gratuita di una porzione di 525 mq, corrispondente all'area di variante individuata in cartografia per la futura viabilità. **Il Comune chiarisce che si tratta di un errore materiale all'interno delle norme di attuazione in quanto tanto in Delibera che nell'Accordo sono previste le cessioni complete delle due particelle.**

Tra gli impegni a carico dei privati e a favore dell'Amministrazione comunale vi è l'istituzione di una servitù pubblica di passo a piedi sulla p.ed. 40 p.m. 19 per una superficie di 80,4 mq.

A fronte delle cessioni ed impegni citati, il Comune riconosce al privato la possibilità di ampliamento per sopraelevazione di un fabbricato esistente alla p.ed. 108 sub. 8 e 9 con destinazione laboratorio artigianale – deposito, quantificato in 238 mc pari a 85 mq di SUN.

Analisi degli elaborati cartografici di piano

Si prende atto che la cartografia vigente, approvata con modifiche con deliberazione della Giunta provinciale n. 1438 del 25 settembre 2020, è entrata in vigore in data successiva all'adozione della presente variante. Si chiede pertanto di provvedere in adozione definitiva all'aggiornamento della cartografia di conseguenza, rettificando l'indicazione delle destinazioni vigenti qualora esse fossero indicate o citate all'interno della documentazione di piano e dell'accordo.

Si segnala che in legenda non è riportato il tematismo relativo al perimetro degli accordi urbanistici né i cartigli ad esso correlati, da integrare in adozione definitiva.

Si segnala che il PRG di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan vigente sopra citato, risulta adeguato alle specificazioni tecniche per l'integrazione dei sistemi informativi di cui alle deliberazioni della Giunta provinciale n. 2129 di data 22 agosto 2008 e n. 1227 di data 22 luglio 2016. In adozione definitiva sarà necessario effettuare la consegna dei dati .shp relativi all'intero comune, integrati delle modifiche introdotte dalla presente variante. Per l'approvazione della Giunta provinciale il Comune dovrà provvedere a consegnare i dati .shp aggiornati al piano vigente ed integrati delle modifiche introdotte da tutte le varianti precedentemente approvate.

Valutazione ambientale strategica

La verifica di assoggettabilità redatta ai sensi dell'art. 20 della l.p. 15/2015 accerta che la variante non produce effetti significativi sull'ambiente e che pertanto non è da sottoporsi alla valutazione strategica. Verifica inoltre la coerenza della variante con il PRG in vigore e con la pianificazione sovraordinata. Si segnala che le conclusioni della verifica di assoggettabilità dovrebbero attestare che la variante non produce effetti negativi sull'ambiente, in aggiunta agli esiti delle verifiche di coerenza esterna ed interna.

Gli esiti della verifica condotta ai sensi dell'articolo 20 della l.p. 15/2015 sono stati riportati entro la deliberazione di prima adozione.

Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità

Sotto il profilo dei vincoli preordinati alla sicurezza del territorio, si richiama che con deliberazione della Giunta provinciale n. 1317 del 4 settembre 2020 è stata approvata la Carta di sintesi della pericolosità, entrata in vigore il 2 ottobre 2020. Ai sensi dell'articolo 22, comma 3 della l.p. n. 15/2015 le disposizioni e i contenuti della Carta prevalgono su tutte le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati. Si fa presente che gli strumenti urbanistici devono assicurare il

rispetto della Carta di sintesi della pericolosità, rinviando ad essa per la verifica di tutte le richieste di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Si evidenzia che la prima adozione della presente variante è avvenuta in data antecedente all'entrata in vigore della Carta di sintesi della pericolosità. L'Amministrazione comunale, coerentemente con la normativa vigente al momento dell'adozione, ha redatto, all'interno della relazione illustrativa, il capitolo "Verifica preventiva del rischio PGUAP", integrato, a seguito di richiesta del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, dalla verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità nel documento sostituito di relazione illustrativa. Con l'adozione definitiva del piano ogni riferimento andrà ricondotto esclusivamente alla Carta di sintesi della pericolosità e andrà stralciato ogni riferimento alla verifica del rischio idrogeologico (anche all'interno del documento "Verifica dell'assoggettabilità alla procedura di rendicontazione urbanistica della variante 2019 al PRG").

La verifica della compatibilità e delle eventuali interferenze delle nuove previsioni urbanistiche con la Carta di sintesi della pericolosità è stata effettuata dai Servizi competenti all'interno della Conferenza di Servizi svoltasi in data 15 gennaio 2021. Se ne riportano gli esiti.

"Prima di procedere con l'esame delle varianti, la Conferenza richiama le seguenti precisazioni:

- le cartografie di piano devono assicurare la **rappresentazione dei corsi d'acqua** che interessano il territorio comunale. A tal proposito la rete idrografica del Trentino è reperibile dal sito "DATI.TRENTINO.IT" - "IDROGRAFIA PRINCIPALE-PUP";

- gli interventi che ricadono nelle fasce di rispetto idraulico di un corso d'acqua iscritto nell'elenco delle Acque Pubbliche (10 m di larghezza dalle sponde) o nell'ambito del demanio idrico provinciale devono sottostare al dettato della **legge provinciale 8 luglio 1976, n. 18** e s.m., "Norme in materia di acque pubbliche, opere idrauliche, e relativi servizi provinciali" e relativo Regolamento di attuazione (Decreto del Presidente della Provincia d.d. 20/09/2013 n. 22-124/Leg). Eventuali interventi sono in ogni caso autorizzati o concessi dallo scrivente Servizio, solamente se le condizioni idrauliche, patrimoniali o le necessità di gestione del corso d'acqua lo consentono;

- gli interventi in fregio ai corsi d'acqua, inoltre, devono rispettare i contenuti dell'art. 9 della **legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11**, "Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette";

- gli interventi sui corsi d'acqua devono rispettare i contenuti degli artt. 28 e 29 del Capo V delle norme di attuazione del **Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche**;

- gli interventi di sistemazione idraulico-forestale compresi quelli di manutenzione sui corsi d'acqua sono disciplinati dall'art. 89 della **legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11**, "Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette";

Le norme di attuazione della varianti al PRG in esame vanno aggiornate rinviando la disciplina di tutela dal pericolo idrogeologico alle disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità di cui al Capo IV delle norme di attuazione del PUP, i cui contenuti prevalgono sulle previsioni dei PRG vigenti o adottati, come stabilito dall'articolo 22, comma 3 della l.p. n. 15/2015.

La Conferenza, per ognuna delle varianti evidenziate dall'Amministrazione comunale nell'elaborato di raffronto per la verifica rispetto alla CSP, esprime il proprio parere, dopo aver effettuato un'analisi congiunta anche con l'ausilio dei sistemi GIS in uso presso l'Amministrazione.

Sotto il profilo di specifica competenza, il Servizio Bacini montani rileva che le varianti ricadenti in area a penalità P2 sono disciplinate dall'art. 17 delle N.d.A. della CSP e pertanto eventuali interventi, in fase progettuale, devono essere supportati dalla specifica relazione tecnica prevista dall'articolo suddetto.

n. VAR. PRG	PARERE CONFERENZA DI SERVIZI
30.1	POSITIVO
30.2	Il Servizio Bacini montani evidenzia che la variante si localizza in area a penalità P3 e che, pertanto, eventuali interventi sull'area sono subordinati alla redazione di uno studio di compatibilità ai sensi dell'art. 16 delle N.d.A. della CSP.
30.3	POSITIVO
31	POSITIVO
32	POSITIVO

Si specifica che, dove ai sensi dell'articolo 15, comma 3 e dell'articolo 16, comma 4 delle norme di attuazione del PUP, la Conferenza ha espresso un parere negativo in attesa dello studio di compatibilità richiesto, le varianti potranno essere riammesse a istruttoria una volta presentato detto studio di compatibilità. Al fine della predisposizione dello studio si raccomanda al Comune proponente di prendere

contatti diretti con i Servizi competenti per tipologia di pericolosità che interessa le specifiche previsioni, in modo da poter approfondire gli aspetti essenziali dei fenomeni idrogeologici presenti.”

Si segnala che la relazione illustrativa di variante denomina in maniera non del tutto corretta la verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità come “Studio di compatibilità”. Si prega di provvedere alla rettifica ricordando che tale elaborato non sostituisce lo studio di compatibilità da produrre in fase progettuale a monte degli interventi.

Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo

In merito alla variante in esame l'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente, con nota di data 14 gennaio 2021, prot. n. 21437, ha espresso il seguente parere:

“Per gli aspetti di competenza della scrivente Agenzia non si riscontrano interferenze con le matrici ambientali per le varianti al PRG del Comune di San Giovanni di Fassa come in oggetto; per cui si esprime parere positivo alla suddetta prima adozione.”

Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

Premesso che con la l.p. 27 maggio 2008, n. 5 è stato approvato il Piano urbanistico provinciale, entrato in vigore il 26 giugno 2008, la variante in esame deve assicurare la coerenza sia sotto il profilo ambientale che insediativo e infrastrutturale con il quadro definito dal nuovo PUP.

Preme innanzitutto ricordare che l'articolo 25 comma 1 della l.p. 15/2015 stabilisce che “i comuni e le comunità possono concludere accordi urbanistici con i soggetti pubblici o privati interessati, per definire contenuti di rilevante interesse pubblico del PRG o del PTC”. Il rilevante interesse pubblico che sottende all'accordo ne deve assicurare la motivazione e risultare l'elemento principale della valutazione.

Come evidenziato nel testo dell'accordo urbanistico, tale ricaduta pubblica è motivata dalla “carenza di aree di proprietà pubblica all'interno del perimetro del centro abitato di Vigo di Fassa – Vich” e si identifica attraverso la sommatoria di più vantaggi non strettamente legati tra loro ma tutti finalizzati ad una generale riqualificazione urbana. L'interesse pubblico si manifesterà quindi nella possibilità di realizzare un'area a verde attrezzato per i vicini edifici dell'ANFFAS e della casa di riposo “Ciasa de Paussan”, e nell'implementazione delle condizioni di pedonalizzazione dell'abitato di Vigo tramite un nuovo percorso ad uso pubblico e della frazione di Costa tramite la possibilità di deviare il traffico veicolare dal centro abitato.

A fronte di ciò viene riconosciuta al privato la possibilità di ampliamento di un fabbricato in area residenziale saturata con destinazione a laboratorio artigianale e deposito. A riguardo si prende atto che le norme di attuazione di piano, all'articolo 40 comma 2, relativamente alle aree residenziali, ammettono la possibilità di integrazione di altre funzioni collegate alla residenza in tali aree, tra cui i laboratori artigianali purché non rumorosi o inquinanti. Si richiama l'accertamento che tali condizioni risultino rispettate nel caso in oggetto e che venga garantita la prevalenza residenziale dell'area.

Per quanto riguarda la cessione della p.f. 581, legata alla realizzazione della bretella di viabilità nei pressi dell'abitato di Costa, si esprimono le seguenti osservazioni. La variante prevede la cessione gratuita dell'area al Comune mantenendone la destinazione ad area agricola di pregio del PUP e prefigurandone un possibile futuro utilizzo come viabilità locale. Si richiama l'incongruenza evidenziata in precedenza tra la destinazione di viabilità assegnata all'area dall'accordo e quella indicata dalla variante che la mantiene ad area agricola. Il Comune dichiara che è sua intenzione dare compimento alle specifiche dell'accordo modificando la destinazione dell'area già con questa variante. Si segnala peraltro che tale variazione non è stata oggetto di espressione del parere di merito delle strutture provinciali.

Il Presidente evidenzia che in ogni caso la previsione non consentirebbe la completa realizzazione della bretella ipotizzata in quanto la porzione di p.f. 581 oggetto di variante e di cessione costituisce solo una parte delle aree necessarie per la realizzazione del percorso della nuova viabilità, che, come anticipato non costituisce previsione già inserita nel PRG e soggetta a vincolo preordinato all'espropriazione. Preme evidenziare che l'interesse pubblico sotteso all'accordo e quindi alle acquisizioni da parte del Comune deve risultare reale ed effettivo, e non può essere

identificato in una previsione futura di cui non vi è certezza. Per questo motivo, pur riconoscendo la rilevanza degli intenti dell'Amministrazione comunale, si esprimono delle perplessità nella possibilità di identificare ad oggi la ricaduta pubblica rispetto all'acquisizione della p.f. 581.

Il Sindaco chiarisce che la porzione rimanente che rende possibile la realizzazione della previsione è di proprietà dell'Asuc e informa di un programma di scambi che il Comune sta portando avanti con l'Asuc per l'acquisizione di una serie di aree tra cui quella in oggetto. Tali scambi non sono ancora avvenuti e pertanto ad oggi permane la criticità rispetto alla certezza dell'interesse pubblico. Si rivela inoltre che un'ulteriore porzione è attualmente di proprietà privata. Si ritiene di congruenza necessario escludere tale acquisizione dalla presente variante e dalle considerazioni in merito alla proporzionalità dell'accordo, e rimandarla invece ad un esproprio a seguito di successiva variante che ne introduca il vincolo.

Fermo restando quanto anticipato, si evidenzia inoltre che l'accordo prevede la cessione dell'intera particella 581 al Comune, e la perizia di stima ne considera il valore sull'intera superficie invece che sulla consistenza di 525 mq da destinare a viabilità. La porzione non oggetto di trasformazione a viabilità non appare avere valenza ai fini del vantaggio dell'Amministrazione comunale.

Si ricorda che l'accordo urbanistico deve assicurare proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza dei benefici pubblici e privati connessi. La proporzionalità risulterà assicurata non solo da motivazioni meramente economiche, ma soprattutto dal rilevante interesse pubblico sotteso all'accordo. Gli aspetti compensativi devono essere valutati in quest'ottica, verificando il corretto bilanciamento tra contropartita pubblica e contropartita privata in termini di superfici cedute e potenzialità edificatorie concesse.

Per quanto riguarda la valutazione relativa alle compensazioni, si evidenzia che la deliberazione di prima adozione riporta gli esiti della perizia di stima dei valori. L'articolo 4 comma 1 lettera D dell'Accordo urbanistico rimanda la convalida degli stessi da parte dell'Amministrazione comunale nei termini dell'adozione definitiva. In merito, si osserva che non è possibile vincolare la convalida della perizia di stima da parte dell'Amministrazione comunale alla "valutazione della congruità della stima stessa da parte del Servizio provinciale Gestioni Patrimoniali e Logistica della Provincia". La valutazione della congruità della perizia è in capo al Comune; la Provincia valuta i contenuti della variante al PRG, di cui la perizia è elemento di supporto motivazionale, rispetto alla coerenza complessiva con il quadro pianificatorio del PUP e la disciplina urbanistica provinciale. Sotto questo profilo è stato chiesto parere al Servizio Gestioni patrimoniali e logistica. Si chiarisce che la valutazione di competenza di tale servizio relativa agli immobili contemplati nella documentazione di piano, si limita alle previsioni preordinate all'esproprio. Il rappresentante del Servizio Gestioni patrimoniali e logistica ha evidenziato che le aree allo stato di fatto vigente non costituiscono aree espropriabili. Il Servizio osserva che, rispetto alla destinazione introdotta dalla presente variante relativa al verde pubblico, il valore della perizia di stima risulta sottostimato rispetto al valore attribuibile secondo la normativa legata agli espropri. Si evidenzia però che nella stima non è possibile considerare il valore del terreno oggetto di cessione in base alla destinazione futura, posto che la variante non ha ancora impresso tale destinazione urbanistica. La stima delle aree deve quindi basarsi sul più probabile valore di mercato. Si suggerisce di integrare la perizia di stima con un approfondimento su atti di compravendita già avvenuti per aree analoghe a supporto dei valori individuati. In generale, si richiama la necessaria uniformità trasversale dei valori e metodi di stima dei diversi accordi oggetto di variante, da verificare anche per quanto riguarda la presente perizia.

Infine si rileva che la nuova area a verde pubblico – parco di progetto, pur non rientrando all'interno degli ambiti fluviali individuati dalla pianificazione sovraordinata, si colloca a limitare del corso d'acqua e all'interno dell'area di tutela paesaggistica. Anche se l'articolo 59 delle norme di attuazione di piano prevede già alcuni accorgimenti in merito all'inserimento paesaggistico si suggerisce di approfondire tale tema con l'eventuale inserimento nelle norme di ulteriori accorgimenti ai fini della mitigazione da rispettare nell'esecuzione degli interventi su quest'ambito. Ciò anche alla luce delle ipotesi di terrazzamenti che si intuisce nell'ipotesi di progetto di area di sosta allegata all'accordo.

Rispetto all'istituzione della servitù pubblica di passo a piedi si suggerisce di indicare le modalità con cui essa dovrà essere individuata (segno a terra, apposizione di elementi in verticale di segnalazione) e a chi saranno in capo le eventuali opere.

In merito all'interferenza con aree agricole e aree agricole di pregio, il Servizio Agricoltura, con nota di data 13 gennaio 2021, prot. n. 17485, ha espresso il seguente parere:

“In riferimento alla proposta di variante al PRG di cui all'oggetto e per quanto di competenza dello scrivente Servizio, considerato che si tratta esclusivamente di un accordo urbanistico nel quale, a fronte della cessione gratuita di 525 mq di area agricola di pregio da destinarsi ad opere pubbliche (viabilità, parcheggio) viene riconosciuto un credito edilizio in zona residenziale saturata, non si esprime alcuna obiezione.”

In tema di viabilità il Servizio Opere stradali e Ferroviarie ed il Servizio Gestione Strade della Provincia, tramite un parere congiunto di data 21 gennaio 2021, prot. n. 38409, hanno espresso quanto di seguito riportato:

“considerato che il presente comune è interessato dalla pianificazione del Servizio Opere Stradali e Ferroviarie, oltre che dalle infrastrutture di tipo viabilistico, dalle infrastrutture di tipo ciclopeditone, anche se quest'ultime non sono planimetricamente individuate nella Variante al P.R.G., si esprime parere favorevole subordinatamente al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Prescrizioni di carattere generale

1. si raccomanda di prestare particolare attenzione nella definizione dell'accesso alle aree, al fine di non compromettere la sicurezza stradale (e puntualmente valutare la possibilità di prevedere anche il divieto di attraversamento della mezzogiorno per accessi ecc...). Le soluzioni tecniche, dovranno acquisire i necessari nulla-osta o autorizzazioni di competenza del Servizio Gestione Strade, in conformità alle disposizioni vigenti.
2. in merito ad ogni altro tipo di intervento previsto in fascia di rispetto stradale, si raccomanda di attenersi a quanto prescritto dalla Delibera della giunta provinciale n. 909 dd. 3 febbraio 1995, come riapprovato con delibera della giunta provinciale n. 890 dd. 5 maggio 2006, e successivamente modificato con deliberazioni n. 1427 dd. 1 luglio 2011 e n. 2088 dd. 04 ottobre 2013. Si raccomanda altresì di evidenziare graficamente negli elaborati di piano, per lo meno lungo le sedi viarie di competenza provinciale, l'ingombro determinato dalle relative fasce di rispetto stradali, determinate ai sensi della sopracitata delibera.
3. si evidenzia come l'accesso alle aree sia disciplinato dalla normativa vigente in materia di progettazioni stradali (D.M. d.d. 5 novembre 2001 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade e s.m.i.”, D.M. 19 aprile 2006 “norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali”), e dovranno essere disciplinate dal Codice della Strada (D.Lgs. 285/1992 e ss.mm.i.);
4. si precisa che, indipendentemente dal parere qui espresso, qualora gli interventi previsti dalla variante in esame riguardino, sia direttamente, come nel caso di ampliamento, rettifiche planimetriche e/o altimetriche, sia indirettamente, come nel caso di accessi a diversi utilizzi anche parziali, strade provinciali e/o statali, dovranno essere acquisiti i necessari nulla-osta o autorizzazioni di competenza del Servizio Gestione Strade, secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti.
5. Analogamente a quanto previsto al punto 4, eventuali interventi previsti dalla variante in esame che riguardino, sia direttamente che indirettamente, percorsi ciclopeditoni e linee ferroviarie, dovranno essere acquisiti i necessari nulla-osta o autorizzazioni di competenza del Servizio Opere Stradali e Ferroviarie.
6. per migliorare ed incentivare la mobilità sostenibile in bicicletta, con riferimento all'allegato A della L.P. 6/2017 “Pianificazione e gestione degli interventi in materia di mobilità sostenibile”, si valuti la possibilità di inserire nelle norme di attuazione quanto segue: “Negli edifici pubblici e di interesse pubblico di nuova costruzione ed in quelli soggetti a ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione, prevedere degli spazi coperti e sicuri per il ricovero dei veicoli biciclette (in misura adeguata), compatibilmente con la disponibilità di spazio”.

Norme di attuazione

In via generale si ricorda la necessaria omogeneità di approccio tra tutti gli strumenti adottati ed accordi approvati in altra sede anche dal punto di vista normativo, scegliendo una coerente modalità di definizione e collocazione all'interno del Titolo II delle norme di attuazione di piano.

Articolo 19.3

Si evidenzia che, ai sensi di quanto disciplinato dal Regolamento urbanistico edilizio provinciale D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg., con riferimento agli articoli 3 e 104 dello stesso, il parametro edificatorio relativo ai potenziali edificatori dovrà essere espresso in termini di superficie utile netta SUN, da riportare anche all'interno della norma.

Correttamente viene riportato in norma il vincolo alla cessione delle aree prima del deposito del titolo edilizio riguardante l'edificazione dell'ampliamento riconosciuto. Tale vincolo va esteso anche all'intavolazione della servitù pubblica di passo a piedi.

E' opportuno che la suddivisione degli ambiti o comparti sia individuata anche tramite estratto cartografico riportato in coda all'articolo, in coerenza con gli ambiti di compensazione già presenti nella pianificazione vigente.

CONCLUSIONI

Ciò premesso, si prospettano le osservazioni sopra espresse per l'approfondimento dei contenuti della variante al PRG del Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan, al fine del prosieguo dell'iter di approvazione del piano.

Alle ore 11:30 la conferenza si conclude.

Il Presidente della Conferenza
- ing. Guido Benedetti-

MF



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio
Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il paesaggio
 Via Mantova 67 - 38122 Trento
T +39 0461 497013
F + 39 0461 497079
pec serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it
@ serv.urbanistica@provincia.tn.it
web www.urbanistica.provincia.tn.it

AL COMUNE DI
 SAN GIOVANNI DI FASSA-SÈN JAN
 SEDE

S013/18.2.2-2020-260/MF - GBE

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo. Negli esemplari cartacei segnatura di protocollo in alto a destra (da citare nella risposta).

Oggetto: COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA-SEN JAN: Variante al Piano Regolatore Generale per accordo urbanistico AU3 relativo alla riqualificazione urbana e funzionale per la realizzazione area di sosta e a verde attrezzato nella frazione di Vigo (accordo n.03). Rif.to delib. cons. n. 27 d.d. 19 maggio 2021– adozione definitiva (pratica n. 2836).

Il Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan con deliberazione consiliare n. 30 di data 30 luglio 2020 ha adottato in prima istanza una variante al proprio PRG finalizzata alla realizzazione di un'area di sosta e a verde attrezzato a servizio dell'adiacente casa di riposo ed edificio dell'ANFFAS. In data 29 settembre 2020, prot. n. 592060, è stata trasmessa la documentazione determinando l'avvio del procedimento.

Con nota di data 15 ottobre 2020, prot. n. 635302, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha sospeso il procedimento richiedendo delle integrazioni. La documentazione è pervenuta in data 2 dicembre 2020, prot. n. 779375, determinando il riavvio del procedimento.

Con nota di data 23 dicembre 2020, prot. n. 835237, in luogo della Conferenza di Servizi, è stata indetta una Conferenza di pianificazione stanti le necessità di cui alla nota. Si richiama che in ragione di ciò si applicano i termini del procedimento a cui fa rinvio l'art. 39 comma 3.

Con nota di data 12 febbraio 2021, prot. n. 104554, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha trasmesso al Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan copia del verbale della Conferenza di pianificazione n. 6/21 tenutasi in data 20 gennaio 2021 affinché l'Amministrazione potesse procedere all'adozione definitiva della variante.

Con deliberazione consiliare n. 27 di data 19 maggio 2021, il Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan ha definitivamente adottato la variante in oggetto, pervenuta il 6 luglio 2021, prot. n. 482128. La documentazione è stata successivamente integrata con nota di data 9 luglio 2021, prot. n. 494821, determinando l'avvio del procedimento di approvazione del piano.

La deliberazione di adozione definitiva richiama i contenuti della circolare del Vicepresidente Assessore all'Urbanistica della Provincia autonoma di Trento di data 24 gennaio 2020 prot. n. 46500 ad oggetto: *"Legge provinciale per il governo del territorio 2015, informatizzazione delle procedure urbanistiche ed edilizie. Presentazione in formato digitale dei piani urbanistici."* facendo riferimento al formato digitale degli elaborati.

La deliberazione di adozione definitiva informa della pubblicazione dell'avviso di adozione preliminare e del contestuale deposito della variante per 30 giorni consecutivi a partire dal 18 agosto 2020. Relativamente ai contenuti della variante definitivamente adottata, la delibera di adozione definitiva rende noto che durante il periodo di deposito degli atti della prima adozione non sono pervenute osservazioni.

La deliberazione di adozione definitiva dà atto che la variante in oggetto non interessa aree assoggettate a vincolo di uso civico, come evidenziato all'interno della relazione illustrativa al capitolo "Verifica interventi su aree gravate da uso civico".

La variante definitivamente adottata ha infine visto la parziale revisione dei relativi contenuti e delle disposizioni normative per i quali lo scrivente Servizio aveva richiesto modifiche o integrazioni. Gli elementi di controdeduzione sono contenuti all'interno della relazione illustrativa di variante.

Scelte pianificatorie comunali

Si rileva innanzitutto che non è stato condotto l'approfondimento di carattere generale rispetto alle scelte pianificatorie alla scala dell'intero comune, che sintetizzasse le azioni dei diversi procedimenti per accordo urbanistico avviati al fine di fornire una visione d'insieme delle trasformazioni del territorio e di garantire la coerenza interna ed esterna ed un'uniformità e proporzionalità di approccio. La delibera di adozione definitiva dichiara l'impossibilità di confronto di accordi di diversa natura e ritiene soddisfatti il criterio di approccio uniforme e verifica di coerenza sulla base della validazione da parte dell'Amministrazione della perizia di stima a firma di tecnico abilitato. Si ribadisce la rilevanza del documento di sintesi richiesto che permette di inquadrare scelte puntuali in un disegno urbanistico di più ampio respiro.

Elementi dell'accordo urbanistico

La delibera di prima adozione informava dell'avvenuta approvazione da parte del Consiglio comunale dello schema di accordo urbanistico in data 28 novembre 2019 con deliberazione n. 58/2019 e della successiva sottoscrizione dello stesso, avvenuta in data 12 giugno 2020 con Rep. N. 16. Si rileva che l'Amministrazione comunale non ha provveduto all'aggiornamento dell'accordo e della documentazione ad esso allegata, al di fuori della perizia di stima che è stata sostituita da nuovo documento datato maggio 2021. Alla luce delle modifiche di tipo sostanziale intercorse, tra cui lo stralcio di una delle aree previste in cessione da privato all'Amministrazione comunale, è necessaria la sottoscrizione di un nuovo accordo aggiornato per poter procedere all'approvazione della variante.

Si evidenzia che l'articolo 4 comma 1 lettera D relativo alla convalida delle perizie di stima non è stato modificato. A riguardo si ricorda che la valutazione della congruità della perizia è in capo al Comune. La valutazione condotta dal Servizio Gestioni patrimoniali e logistica in sede di prima adozione si limita alle previsioni preordinate all'esproprio. La Provincia inoltre valuta i contenuti della variante al PRG, di cui la perizia è elemento di supporto motivazionale ma non esclusivo, rispetto alla coerenza complessiva con il quadro pianificatorio del PUP e la disciplina urbanistica provinciale. In questi termini va letto quanto indicato all'articolo 4 comma 1 lettera D dell'accordo urbanistico.

Analisi degli elaborati cartografici di piano

Si rileva che gli estratti cartografici sono stati aggiornati rispetto alla cartografia vigente, approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 1438 del 25 settembre 2020. Si rilevano alcune incongruenze o imprecisioni di rappresentazione che devono essere corrette. A titolo di esempio:

- assenza di alcuni cartigli (T per le aree alberghiere tradizionali, PR per il verde attrezzato di progetto, P per parcheggio pubblico, cartigli relativi alla viabilità);
- diversa rappresentazione dei perimetri dei centri storici e dello sfondo al loro interno;
- mancata individuazione dei beni culturali vincolati;
- mancanza in legenda del retino relativo alla destinazione residenziale satura.

Sono stati consegnati i dati .shp relativi all'intero comune come richiesto dal verbale n. 6/21.

Si rileva che la rappresentazione cartografica del riferimento normativo all'articolo 59 non appare del tutto corretta. E' opportuno utilizzare lo .shp perimetrale Z602 in luogo di quello puntuale Z601, indicandone il perimetro in cartografia. In alternativa andrebbe descritto in norma che l'ambito oggetto di disciplina corrisponde a quello individuato dall'accordo urbanistico. In ogni caso sia il riferimento perimetrale che quello puntuale risultano assenti dai dati .shp consegnati e devono essere integrati.

Si segnala che la tavola di piano AU3 relativa agli estratti cartografici non include in maniera completa le aree oggetto di variante.

Valutazione ambientale strategica

Gli elementi di approfondimento in tema di valutazione ambientale strategica sono contenuti all'interno del documento "Verifica di assoggettabilità alla procedura di rendicontazione urbanistica" redatto ai sensi dell'art. 20 della l.p. 15/2015, dove si accerta che la variante non produce effetti significativi sul quadro pianificatorio locale e provinciale verificando la coerenza della variante con il PRG in vigore e con la pianificazione sovraordinata. Gli esiti della verifica condotta sono stati riportati entro la deliberazione di adozione definitiva. Si segnala che le conclusioni della verifica di assoggettabilità dovrebbero attestare che la variante non produce effetti negativi sull'ambiente, in aggiunta agli esiti delle verifiche di coerenza esterna ed interna. Si evidenzia che in alcuni punti del documento permangono refusi con riferimento al rischio idrologico in luogo della pericolosità e all'ambito AU 3A.2, la cui cessione è stata stralciata dalla presente variante. Si chiede di verificare e correggere l'elaborato.

Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità

L'adozione definitiva della variante ha visto l'aggiornamento degli elaborati riconducendo ogni riferimento in tema di pericolo idrogeologico alla Carta di Sintesi della Pericolosità. Oltre a quanto evidenziato al paragrafo precedente, si rileva il permanere di alcuni riferimenti al rischio idrogeologico come definito dal PGUAP all'interno della relazione illustrativa. Si chiede pertanto una nuova verifica della documentazione di piano e accordo al fine di eliminare eventuali refusi. Si rileva che la variante ha coinvolto solo un estratto delle norme di attuazione di piano, che non sono pertanto state aggiornate integralmente alla nuova disciplina, i cui contenuti prevalgono in ogni caso su tutte le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati. Si ricorda all'Amministrazione di provvedere all'aggiornamento complessivo dell'apparato normativo tramite variante successiva.

L'Amministrazione comunale ha allegato alla documentazione di variante uno studio di compatibilità relativo all'interferenza con la Carta di Sintesi della Pericolosità per l'area individuata dalla variante 32. Si evidenzia che, in sede di Conferenza dei Servizi di data 15 gennaio 2021, il Servizio Bacini montani aveva vincolato gli eventuali interventi sull'area alla redazione dello studio in oggetto, non ritenendo quest'ultimo necessario in fase di pianificazione. Si rimanda pertanto la valutazione dello studio di compatibilità alla fase di progettazione, chiedendo di stralciare il documento dagli allegati alla presente variante.

Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

A fronte delle criticità rilevate nel verbale n. 6/21, la cessione della p.f. 581 è stata stralciata dalla documentazione di variante, al netto di alcuni refusi, come confermato dalla deliberazione di adozione definitiva. Si richiama il necessario aggiornamento dell'accordo urbanistico già citato, al fine di accertare l'assetto definitivo degli scambi in oggetto.

Si ricorda che l'accordo urbanistico deve assicurare proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza dei benefici pubblici e privati connessi e che la proporzionalità risulterà assicurata non solo da motivazioni meramente economiche, ma soprattutto dal rilevante interesse pubblico sotteso all'accordo. Pur prendendo atto che la perizia asseverata, aggiornata in vista dell'adozione definitiva e convalidata dall'Amministrazione comunale, dimostra la proporzionalità sul piano economico degli scambi in oggetto, si ritiene necessario integrare la relazione esplicitando le considerazioni che portano a ritenere che, a fronte dello stralcio di una parte della contropartita pubblica senza ulteriori integrazioni e mantenendo invariata la contropartita privata, l'interesse pubblico alla base dell'accordo e la sua proporzionalità rimanga comunque garantita.

Rispetto a quanto osservato dal Servizio Gestioni patrimoniali e logistica si rileva che la perizia non è stata integrata di un approfondimento rispetto ad atti di compravendita già avvenuti in aree analoghe a supporto dei valori assegnati. L'aumento del valore assegnato alla p.f. 81/1 viene sostenuto in relazione dichiarando come questo sia avvenuto sulla base dell'approfondimento suggerito dal servizio provinciale e condotto dal tecnico abilitato alla stesura della perizia. Si richiama nuovamente la necessità di dimostrare l'approccio uniforme applicato nella valutazione dei valori e metodi di stima dei diversi accordi oggetto di variante. Quanto dichiarato in delibera rispetto all'impossibilità di confronto tra diversi accordi non appare del tutto motivato, si pensi a titolo di esempio ad una verifica di approccio tra l'accordo oggetto della presente variante e quello relativo al TP10 (accordo Rep. nn. 13 e 21).

Si segnala che ai sensi di quanto disciplinato dal Regolamento urbanistico edilizio provinciale D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg., con riferimento agli articoli 3 e 104 dello stesso, il parametro edificatorio relativo al credito edilizio deve essere espresso in termini di superficie utile netta SUN.

All'interno della deliberazione di adozione definitiva e della documentazione di piano permane il parametro espresso in termini volumetrici, senza che sia specificato se trattasi di volume urbanistico o volume lordo fuori terra, o in termini di superficie utile lorda SUL. E' necessario che la documentazione di piano venga aggiornata. Qualora il fine fosse quello di garantire la sopraelevazione in continuità con le murature perimetrali, sarà possibile introdurre tale vincolo sotto forma di prescrizione all'interno della norma. E' inoltre possibile introdurre indicazioni rispetto all'altezza del fronte.

Norme di attuazione

In via generale si ricorda la necessaria omogeneità di approccio tra tutti gli strumenti adottati ed accordi approvati in altra sede anche dal punto di vista normativo, scegliendo una coerente modalità di definizione e collocazione all'interno del Titolo II delle norme di attuazione di piano. Appaiono essere state condotte scelte diverse per i diversi accordi, si chiede di esplicitare i criteri di differenziazione.

Articolo 19.3

Si richiama la necessità di esprimere il parametro edificatorio esclusivamente in termini di SUN. Si segnala un'incongruenza all'interno della norma che al quarto paragrafo definisce il credito edilizio come 85 mq di SUL mentre al settimo paragrafo come 85 mq di SUN. Tale incongruenza si è rilevata anche all'interno di altri documenti di variante e accordo. E' necessario pertanto condurre una verifica complessiva che assicuri la coerenza della documentazione che deve esprimere il parametro in maniera univoca.

Si chiede di richiamare quanto indicato all'articolo 40 comma 2, relativamente alla possibilità di realizzare in aree residenziali laboratori artigianali purché non rumorosi o inquinanti.

E' opportuno che gli obblighi in capo al proprietario dell'area oggetto dell'istituzione della servitù pubblica in merito alle modalità di segnalazione vengano integrati all'interno delle norme di attuazione e del testo dell'accordo aggiornato.

La suddivisione degli ambiti o comparti deve essere individuata anche tramite estratto cartografico riportato in coda all'articolo, in coerenza con gli ambiti di compensazione già presenti nella pianificazione vigente.

Articolo 59

Comma 2 Si segnala che il parametro edificatorio non è conforme alla normativa provinciale ed è incongruente rispetto al testo normativo vigente come approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 1438 del 25 settembre 2020. Si chiede pertanto di verificare la corrispondenza dell'intero testo dell'articolo con la versione vigente, al netto delle modifiche introdotte dalla presente variante.

Comma 7 Si prende atto dell'introduzione, in adozione definitiva, di limitazioni all'utilizzo dell'area, a fronte del grado di pericolosità nel quale la nuova area a verde pubblico ricade. Tramite specifico riferimento normativo individuato in cartografia, vengono vietate le tipologie di edificazione generalmente previste nella destinazione di zona di verde pubblico, ammettendo unicamente la realizzazione di zone attrezzate per la fruizione del parco e per il gioco. Si richiama in merito quanto indicato nel paragrafo "Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità".

Conclusione

Considerato quanto sopra, si formula parere positivo al prosieguo dell'iter di approvazione della variante al PRG in oggetto da parte della Giunta provinciale subordinatamente alle modifiche e alle integrazioni sopra descritte.

Il procedimento di approvazione della variante al PRG in esame è da intendersi sospeso sino alla consegna degli elaborati in formato digitale modificati secondo quanto sopra indicato.

Distinti saluti

VISTO: IL DIRETTORE

- ing. Guido Benedetti -

IL DIRIGENTE

- arch. Angiola Turella -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis, c. 4 bis, e 71 D.Lgs. 82/2005). La

firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).

Codici Hash - Comune di San Giovanni di Fassa - n° 2836

Impronta	Nome Originale
V1 028BEA6C9F2B34A253964D32668D7170554236376C0EDBBF260F23703920289B	h. Estratto NTA AU3 agg 05 21 RAFFRONT0.pdf.p7m
V1 6F3C07F8FAA40E3EE5353874B17F7838EE294AEC1CE588566D5DBED8AF193A00	h. Estratto NTA AU3 agg 05 21 FINALE.pdf.p7m
V1 C91C2E7AA82D970D4FBC2AE00BFC65E0DEF69A38208FC5CCEEC8202A864A8E5B	d. 038 - accordo Pollam Mario.pdf.p7m
V1 A5B9B04BBBE120100BDB525A1F06B38D8EDCA3A7FC1EEE2BE22BD9B524A3DC28	c. periz stima assev agg 05 21.pdf.p7m
V1 B1D45ABCD351C8690E32510BFE1A3EDA29CAB50595C5AA20E676F0245B06EFFE	b. Estratto tavolare p.ed. 108.pdf.p7m
V1 05A1469DF33A768996517640BF38FD2790AB543AE8431CB7D6F0A7CB075DA8E2	a. Proposta Accordo.pdf.p7m
V1 43515D05763CDD229064645A0BFD9A3292A45F432EBB1D6EEDDF87E2A18D6A32	20240208_V(1).1B.pdf.p7m
V1 591C9C5119AAF049425E26346174D75852F99A0E573260D14256A2C94DEB1A93	20240208_V(1).1A.pdf.p7m
V1 26AC414D320AB65B069E3BD86C0CC12D36264D2A83074606A081C6E211296127	20240208_R(1).1B.pdf.p7m
V1 66CFCD7415C3EA4FDEBCEC28EE5913C91C7FD91F175925A3154DDA1DE3BACB94	20240208_R(1).1A.pdf.p7m
V1 70767700D59E486B604F505F0C71AE1ABFC5B70FCB6635B0C6F5041C7AE29EC1	2022_06_07_DOCUMENTO DI SINTESI_COPERTINA, RELAZIO.pdf.p7m
V1 6FEA245F6E80FEC6ACFB9F77701541BB41C79CDD0E3DD4DD23B9F3D2E6FFE814	2022_04_01_DOC.SINTESI_INQUADRAMENTO ACCORDI.pdf.p7m
V1 B5706D05748EA68BF94CABB220E3FC9A26C163DE87ADF13D837B560146D4240C	6_Verifica Assoggettabilit%C3%A0 agg 05 2024-signe.pdf.p7m
V1 8A6A8D64D6AF7744F61028585FFC46E958CDC65A2154BD2D1C42CFC3BC7697CB	5_Relazione Var AU3 agg 05 2024-signed(1).pdf.p7m