



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Reg. delib. n. 157

Prot. n.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE

OGGETTO:

Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 - COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA-SÈN JAN - Variante puntuale al PRG relativa all'Accordo urbanistico inerente alla Riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale dell'area "ex cava Zecol" sita in p.ed. 471 e pp.ff. 719, 727/2 e 728/1 in C.C. Pera, ai sensi dell'art. 39, comma 2, lettera g) della l.p. 4 agosto 2015, n.15 - NON APPROVAZIONE

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 deliberazione consiliare n. 22 del 16 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 in oggetto è finalizzata al recepimento dell'accordo urbanistico relativo alla riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale dell'area "ex cava Zecol" sita nella frazione di Pera. Con essa si viene ad individuare un sito per deposito materiali e lavorazione per attività produttive a fronte della riqualificazione del fronte dell'area prospiciente la pista ciclabile e il percorso pedonale lungo il torrente Avisio. A livello di destinazioni urbanistiche, la variante prevede la trasformazione di un'area a verde privato con vincolo di Parco dell'Avisio in area produttiva locale destinata in parte per deposito materiali ed in parte per deposito lavorazione inerti comprensiva di produzione di calcestruzzo. L'attivazione dell'area produttiva è subordinata alla previsione di piano attuativo. Al margine occidentale dell'area, in prossimità del corso d'acqua, viene inserita una nuova previsione di pista ciclopedonale. L'accordo prevede inoltre la cessione gratuita al Comune dell'area a verde privato corrispondente al percorso della pista ciclopedonale e del tomo di mitigazione e la cessione dell'area per deposito materiali posta a nord del lotto ove il Comune ha intenzione di delocalizzare i depositi attualmente insediati in località Pucia.

Nella deliberazione di adozione il Comune ha dato atto che, ai fini dell'articolo 18 della l.p. 14 giugno 2005, n. 6 (Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico) la variante non interessa beni gravati da usi civici.

Nell'elaborato "Verifica dell'assoggettabilità alla procedura di rendicontazione urbanistica" viene evidenziato che la variante proposta non ricade nei casi per i quali è prescritto l'obbligo di redazione della rendicontazione e del rapporto ambientale. Si è proceduto quindi alla verifica di assoggettabilità atta ad indagare i possibili effetti significativi sull'ambiente prodotti dalla variante tramite una verifica di coerenza interna ed esterna. Le analisi condotte hanno portato a concludere che la variante puntuale al PRG non produce effetti negativi sull'ambiente e risultano compatibili con la pianificazione sovraordinata. Per cui è stata riaffermata la non necessità di redigere la rendicontazione urbanistica ed il rapporto ambientale secondo i criteri stabiliti dal DPP 14/09/2006 n. 15- 68/Leg.

La documentazione di variante in formato digitale è pervenuta al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, competente in materia, in data 25 settembre 2020, con lettera registrata al n. 584656 del protocollo provinciale, assicurando la consegna della documentazione nel formato digitale mediante il sistema di gestione dei piani urbanistici GPU.

Il Servizio interpellato, con nota del giorno 15 ottobre 2020, protocollo provinciale n. 635225, ha sospeso il procedimento di approvazione, in attesa di alcune integrazioni richieste, trasmesse poi dal Comune nei giorni 2 e 24 novembre 2020, protocolli provinciali nn. 679664 e 756461 e 9 dicembre 2020, protocollo provinciale n. 788496. In particolare è stata chiesta e prodotta una copia dell'accordo sottoscritto da parte di tutti gli interessati (risultando quanto trasmesso mancante della firma del proponente sig. Dagostin Igor in qualità di legale rappresentante della società DIESSEGI Srl), e il dato shp V100 con l'individuazione delle perimetrazioni di tutte le aree coinvolte dalla variante e suddiviso rispetto all'individuazione delle cessioni previste dall'accordo.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, con nota del 26 novembre 2020, protocollo provinciale n. 763897, ai fini dell'acquisizione delle osservazioni e dei pareri di merito da parte delle strutture provinciali per ambito di competenza, ha indetto per il giorno 15 dicembre 2020 una Conferenza di Servizi, ai sensi dell'articolo 3, comma 3 della l.p. n. 23/1992 e s.m..

In data 14 dicembre 2020, in considerazione del fatto che l'istruttoria condotta aveva evidenziato l'importanza e la complessità della variante ai sensi del comma 3 dell'articolo 39 della l.p. 15/2015 sia per la rilevanza dei temi e dell'area trattata dalla variante che in relazione alla necessità di trovare uniformità di approccio rispetto alle ulteriori varianti per accordi urbanistici adottate dal Comune e pervenute successivamente al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, in luogo della Conferenza di Servizi precedentemente convocata, è stata indetta - con nota prot. n. 803137 - per il giorno 19 gennaio 2021 la Conferenza di pianificazione resasi necessaria ai sensi del già citato comma 3 dell'articolo 39 della l.p. 15/2015.

In data 2 febbraio 2021 con nota protocollo provinciale n. 72241, il verbale della Conferenza di pianificazione n. 1/2021 del 19 gennaio 2021, che si allega come parte integrante e sostanziale al presente provvedimento sub lettera A), è stato trasmesso all'Amministrazione comunale.

In esso l'adozione definitiva della variante è stata subordinata all'integrazione e alla modifica dei suoi contenuti secondo quanto illustrato e rilevato nel testo del citato verbale.

L'Amministrazione comunale, preso atto dei contenuti espressi, ha provveduto, con deliberazione consiliare n. 32 del 3 giugno 2021, 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, nei termini chiariti nella citata deliberazione di adozione definitiva; in tale delibera 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 di complessivi 30 giorni, che durante tale periodo sono pervenute 4 osservazioni e che nell'ulteriore periodo di deposito non sono pervenute nuove osservazioni correlate a quelle pubblicate.

La documentazione è pervenuta al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio in data 2 agosto 2021, protocollo provinciale n. 552697, integrata il 3 agosto 2021, protocollo provinciale n. 556577, nel formato digitale mediante il sistema di gestione dei piani urbanistici GPU.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, dopo aver richiesto il parere di competenza all'APPA ed al Servizio Geologico pervenuti rispettivamente il 9/9/2021 n. prot. 657802 e il 12/10/2021 n. prot.736775, ha sospeso - con nota del giorno 1 dicembre 2021, protocollo provinciale n. 872419, che si allega parte integrante e sostanziale al presente provvedimento sub lettera B) - il procedimento di approvazione da parte della Giunta provinciale della variante al PRG del Comune di San Giovanni di Fassa-Sèn Jan, in attesa delle modifiche e integrazioni da apportare alla documentazione di piano in accordo all'articolo 38 della l.p. 15/2015 sulla base delle indicazioni contenute nel medesimo parere.

L'Amministrazione comunale, in data 27 maggio 2022, protocollo provinciale n. 362250, ha effettuato una prima trasmissione parziale della documentazione richiesta, limitatamente alle integrazioni richieste nel parere di merito del Servizio Geologico.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, con nota del 1 giugno 2022, prot. 374550 ha comunque trasmesso al Servizio Geologico la documentazione ricevuta, richiedendone il parere di merito. Tale parere è pervenuto con nota del giorno 8 luglio 2022, prot. 484667.

L'Amministrazione comunale ha poi effettuato una seconda consegna parziale, in data 14 luglio 2022 protocollo provinciale n. 498783, con la trasmissione di 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 tale documento l'Amministrazione comunale 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.

Vista la documentazione consegnata il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha richiesto al Comune - con nota del giorno 2 agosto 2022 protocollo provinciale n. 542758, che si allega parte integrante e sostanziale al presente provvedimento sub lettera B) - alcune modifiche ed integrazioni alla documentazione di piano, reiterando la medesima richiesta con lettera del 21 settembre 2023 protocollo provinciale n. 714453, sottolineando la necessità che l'Amministrazione comunale provvedesse entro il termine perentorio di 90 giorni dalla richiesta della struttura provinciale competente, così come previsto dall'art. 38, comma 2 della l.p. 15/2015.

In sintesi le richieste contenute nelle diverse note che non hanno avuto risposta riguardavano in particolare ad esempio:

- la necessità che l'elaborato di variante, anche senza il livello di dettaglio di tipo progettuale, fornisse le linee guida necessarie ad inquadrare e vincolare l'efficacia dell'intervento visti gli obiettivi di riqualificazione paesaggistica e ambientale sottesi alla variante medesima. In particolare si era come le opere di mitigazione previste sul fronte ovest dell'ambito costituissero uno degli elementi di rilevanza rispetto alla valutazione della ricaduta in termini di interesse pubblico dell'accordo e che quindi, in tale ottica, tali interventi si dovessero inserire in una logica di intervento unitaria, riducendo al minimo gli impatti complessivi dell'opera sia con soluzioni strutturali che con l'utilizzo di particolari costruttivi per gli elementi di arredo studiati al fine della migliore integrazione con il tomo sottostante e con il contesto paesaggistico.
- la necessità che alcune indicazioni contenute nello studio di compatibilità e gli aspetti legati alla pericolosità da crolli rocciosi dovessero essere riportate all'interno delle norme di attuazione di piano.
- il mancato aggiornamento del testo dell'accordo urbanistico e della documentazione allegata, se non per la parte relativa alle richieste del Servizio Geologico, e la permanenza di alcune incongruenze all'interno degli elaborati cartografici di variante.
- chiarimenti relativi al documento di verifica di assoggettabilità a rendicontazione urbanistica, ed in particolare relativamente all'efficacia delle opere di mitigazione previste sia in fase di cantiere che in fase di esercizio dell'attività.
- la verifica e lo stralcio nei documenti di variante e nell'accordo di eventuali riferimenti non corretti alla tematica del rapporto tra il condono edilizio ex L. 724/94 ed i contenuti della presente variante.
- chiarimenti rispetto a come le scelte operate in merito alla demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente presente nell'area oggetto di variante risultino coerenti con le tematiche della pericolosità idrogeologica, tutela delle acque e tutela paesaggistica.
- l'esplicitazione in relazione illustrativa delle modalità di calcolo dei valori economici riportati in delibera e all'interno dell'accordo e la rettifica di alcune incongruenze all'interno dell'estratto delle norme di attuazione di piano modificate dalla presente variante.

Dopo aver ricevuto dal Comune di San Giovanni di Fassa-Sèn Jan, con lettera del giorno 8 novembre 2023, prot. 832987, comunicazione della rinuncia da parte privata alla prosecuzione della partecipazione all'accordo sottoscritto, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, con nota del 23 aprile 2024, protocollo provinciale n. 315453, ha sollecitato l'Amministrazione comunale alla consegna entro un termine ultimo di 60 giorni della documentazione richiesta segnalando che, decorso tale termine, in assenza della possibilità di assicurare la compatibilità dei contenuti della variante in parola, ai sensi dell'art. 38 comma 2 della l.p. 15/2015, la Giunta provinciale non avrebbe potuto approvare il PRG, adottando un provvedimento di non approvazione.

In considerazione di quanto testé dichiarato e sottolineando l'assenza di ulteriori comunicazioni da parte del Comune di San Giovanni di Fassa-Sèn Jan, si propone alla Giunta provinciale di non approvare la variante al PRG relativa all'Accordo urbanistico inerente alla Riquilificazione paesaggistica, ambientale e funzionale dell'area "ex cava Zecol", adottata definitivamente con deliberazione consiliare n. 32 del 3 giugno 2021.

Si evidenzia che il procedimento di non approvazione della variante sostanziale al P.R.G. del Comune di San Giovanni di Fassa-Sèn Jan in argomento, della durata di 60 giorni, iniziato il giorno 4 agosto 2021 (giorno successivo alla data di arrivo degli atti relativi all'adozione definitiva del piano in oggetto) è da ritenersi concluso d'ufficio alla data del presente provvedimento con un ritardo di 60 giorni, al netto delle sopracitate sospensioni intervenute, a causa del carico di lavoro in capo al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio che non ha permesso la verifica della documentazione adottata in via definitiva dall'amministrazione comunale nei tempi prescritti.

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 non approvare la variante la variante non sostanziale al PRG relativa all'Accordo urbanistico inerente alla Riquilificazione paesaggistica, ambientale e funzionale dell'area "ex cava Zecol", adottata definitivamente con deliberazione consiliare n. 32 del 3 giugno 2021, per le motivazioni esplicitate in premessa.
- 2) di allegare come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento il parere della Conferenza di Pianificazione n. 1/2021 di data 19 gennaio 2021, corrispondente all'allegato A), le note dei giorni 1 dicembre 2021, protocollo provinciale n. 872419 e 2 agosto 2022, protocollo provinciale n. 542758, corrispondenti all'allegato B);
- 3) di dare atto che il procedimento di non approvazione della variante al PRG del Comune di San Giovanni di Fassa-Sèn Jan in oggetto è da ritenersi concluso dalla data del presente provvedimento;
- 4) di 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;
- 5) 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 Allegato A

002 Allegato B

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. 1/2021 DEL 19 GENNAIO 2021

OGGETTO: COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA-SEN JAN: Variante al Piano Regolatore Generale per accordo urbanistico relativo alla riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale “ex cava Zecol” (accordo n. 01) Rif.to delib. cons. n.22 d.d. 16 luglio 2020 – prima adozione (pratica n 2834).

- 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 19 del mese di gennaio alle ore 10.30, si è riunita la Conferenza di pianificazione, convocata in videoconferenza con nota prot. n. 803137 di data 14 dicembre 2020, al seguente link [https:// meet.google.com/cjy-wpcg-iyu](https://meet.google.com/cjy-wpcg-iyu), 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 (a tal fine farà fede la registrazione della conferenza) 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 Urbanistica	
Ing. Paolo Rizzi	COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA-SEN JAN	Progettista	
Arch. Markus Daprà	COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA-SEN JAN	Progettista	
Ing. Diego Erroi	SERVIZIO GESTIONI PATRIMONIALI E	Funzionario delegato	Delega Prot. n. 805645 del

LOGISTICA

15/12/2020

AGENZIA PROVINCIALE
PER LA PROTEZIONE
DELL'AMBIENTE-Settore
Qualità Ambientale

Parere
Prot. n. 779280 del
02/12/2020

**Conferenza di
Servizi CSP**
d.d. 15/01/2021

SERVIZIO GEOLOGICO

Parere
Prot. n. 798010 del
11/12/2020

**Conferenza di
Servizi CSP**
d.d. 15/01/2021

SERVIZIO FORESTE

**Conferenza di
Servizi CSP**
d.d. 15/01/2021

SERVIZIO BACINI MONTANI

Arch. Micol Fronza	Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio	Relatore
Ing. Guido Benedetti	Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio	
Arch. Angiola Turella	Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio	Presidente

La 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 prese presenti in relazione alla variante in esame, la Presidente dichiara aperta la conferenza ad ore 10.35.

La 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.

La Presidente ha esposto la scelta di indire la Conferenza di Pianificazione, ai sensi di quanto previsto all'articolo 39 comma 3 della l.p. 15/2015, in relazione alla rilevanza dei temi e dell'area trattata dalla variante e in relazione alla necessità di trovare un'uniformità di approccio rispetto alle ulteriori varianti per accordi urbanistici adottati dal Comune.

Premessa

Il Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan con deliberazione consiliare n. 22 di data 16 luglio 2020 ha adottato in prima istanza una variante al proprio PRG finalizzata al recepimento dell'accordo urbanistico relativo alla riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale dell'area "ex cava Zecol" sita nella frazione di Pera. In data 25 settembre 2020, prot. n. 584656, è stata trasmessa la documentazione determinando l'avvio del procedimento.

La delibera di prima adozione informa dell'avvenuta approvazione da parte del Consiglio comunale dello schema di accordo urbanistico, avvenuta in data 29 agosto 2019 e della successiva sottoscrizione dello stesso, avvenuta in data 31 ottobre 2019.

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. 635225, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha sospeso il procedimento richiedendo delle integrazioni. La documentazione è pervenuta in data 24 novembre 2020, prot. n. 756461, determinando il riavvio del procedimento.

Con nota di data 26 novembre 2020, prot. n. 763897, è stata convocata una Conferenza di servizi per l'espressione dei pareri di competenza. In data 14 dicembre 2020, prot. n. 803137, in luogo della Conferenza di Servizi precedentemente convocata, è stata indetta la Conferenza di pianificazione stanti le necessità di cui alla nota.

Si segnala che il Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan con deliberazione consiliare n. 43 di data 29 agosto 2019 aveva adottato in prima istanza una variante al PRG relativa al medesimo accordo urbanistico. Tale procedura era stata sospesa con nota del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio di data 17 aprile 2020, prot. n. 215976, per mancanza di elementi sostanziali nella documentazione di variante. L'Amministrazione comunale ha pertanto provveduto alla nuova adozione risultante nella variante in oggetto, dichiarando di sostituire con esso il precedente provvedimento ad eccezione dei punti 1 e 2 del dispositivo che mantengono efficacia e riguardano l'approvazione dello schema di accordo urbanistico e la competenza del Segretario comunale alla sottoscrizione dell'accordo.

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.

Elementi della variante

Gli atti allegati alla presente variante comprendono la relazione illustrativa, gli elaborati cartografici, il documento di verifica di assoggettabilità a rendicontazione urbanistica, l'estratto delle norme di attuazione nella versione di raffronto e finale, il documento contenente l'analisi delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità, il documento di valutazione preventiva in merito alla tutela delle acque.

La relazione illustrativa di variante, al capitolo “Verifica interventi su aree gravate da uso civico”, rileva che le particelle oggetto di modifica non sono gravate dal vincolo di uso civico, dandone atto nel dispositivo di prima adozione.

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 da relazione illustrativa, elaborati cartografici, computo metrico estimativo e perizia asseverata.

Si segnala che l'accordo pare non riferire cosa accada se una o più delle condizioni non dovessero essere rispettate, limitandosi all'indicare che “il presente accordo rimarrà privo di ogni efficacia” e che le “parti si impegnano ad astenersi da ogni e qualsiasi atto dispositivo relativamente ai fondi oggetto del presente accordo”.

Contenuti della variante

La Presidente ha introdotto il tema della variante finalizzata ad individuare un sito per deposito materiali e lavorazione per attività produttive a fronte della riqualificazione del fronte dell'area prospiciente la pista ciclabile e il percorso pedonale lungo il torrente Avisio.

A livello di destinazioni urbanistiche, la variante prevede la trasformazione di un'area a verde privato con vincolo di Parco dell'Avisio in area produttiva locale destinata in parte per deposito materiali ed in parte per deposito, lavorazione inerti comprensiva di produzione di calcestruzzo. L'area produttiva è subordinata alla previsione di piano attuativo. Al margine occidentale dell'area, in prossimità del corso d'acqua, viene inserita una nuova previsione di pista ciclopedonale.

Il Sindaco ha descritto brevemente i contenuti della variante che vede il proprietario dell'ex cava Zecol cedere una porzione dell'area di sua proprietà al Comune, che ha intenzione di trasferirvi depositi oggi insediati in località Pucia, nell'area antistante le nuove terme "Dolomia". L'attuale collocazione di tali depositi genera una situazione di degrado nell'area di Pucia che, anche in virtù della presenza del nuovo complesso termale, punta a diventare nuova area di pregio a valenza turistica. La porzione di area che resterà di proprietà del privato sarà destinata a deposito e lavorazione di inerti nonché alla produzione del calcestruzzo, come da richiesta di privato in contropartita. Rispetto alla tipologia di attività ammissibili il sindaco chiarisce che si tratterà di lavorazione di cemento e deposito di inerti. Verranno posizionati allo scopo tre cassonetti per il deposito da rimuovere una volta pieni. Non è prevista lavorazione di materiali di altro tipo come ad esempio gli asfalti. Tra gli obblighi in capo al privato rientra la realizzazione e cessione al Comune di una fascia di mitigazione ambientale e paesaggistica tra il torrente e la nuova area produttiva, costituita da tomo inerbito con relativo muro di contenimento, a valle del quale sarà posto il passaggio di un nuovo tratto di pista ciclabile. Tale intervento avrà lo scopo di schermare le attività produttive, di nuova destinazione ma tutt'ora di fatto già insediate.

Il progettista è intervenuto chiarendo che l'area è stata, in parte, oggetto di condono edilizio ex L. 724/94 con il quale si condonavano delle strutture edificate nell'area e si regolarizzava l'utilizzo a deposito e lavorazione inerti. Tale destinazione non è stata recepita dallo strumento urbanistico; l'accordo vuole trovare una soluzione condivisa, nel rispetto delle indicazioni dei Servizi provinciali in merito.

La Presidente chiarisce che il condono ha regolarizzato gli immobili esistenti ma non ha inciso sulla destinazione d'uso dell'area definita dallo strumento urbanistico in vigore. La variante deriva necessariamente da una scelta dell'Amministrazione comunale discrezionale che deve trovare inquadramento a livello urbanistico. Il progettista ne prende atto.

Pertanto si evidenzia che, negli elaborati di accordo e di variante in fase di adozione, dovrà risultare assolutamente chiaro che la regolarizzazione intervenuta tramite condono non può essere utilizzata come base motivazionale a supporto dell'accordo. Tale aspetto andrà verificato e rettificato in adozione definitiva. Il Comune ha specificato che tale base motivazionale è assente dai documenti di variante e dell'accordo. Ha inoltre aggiunto che l'attuale accordo si propone di intervenire su un'attività ed uno stato dei luoghi resi legittimi dal Condono ma che indubbiamente rappresentano una criticità dal punto di vista ambientale e paesaggistico, non più sostenibile.

Prima di procedere con la discussione, la Presidente ricorda che il Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan aveva sottoposto alla Provincia una prima proposta riguardante la nuova previsione di variante. La proposta era stata oggetto di un sopralluogo congiunto delle strutture provinciali competenti e di una conferenza istruttoria che si è tenuta in data 10 aprile 2019. Gli esiti del verbale, prot. n. 263260 di data 23 aprile 2019, sono stati trasmessi anche al Comune e costituiscono elemento istruttorio di base sul quale sono stati rivisti i contenuti della presente variante.

Analisi degli elaborati cartografici di piano

Si segnala che relativamente agli elaborati cartografici di variante, in fase istruttoria sono emerse delle incongruenze rispetto alla cartografia vigente. Si evidenzia a titolo di esempio che la perimetrazione delle "Aree di protezione fluviale – Ambiti fluviali di interesse ecologico" non corrisponde a quella indicata nel PRG vigente, risultando stralciata in corrispondenza delle aree di variante. Non è competenza del PRG la modifica di tali ambiti derivanti da pianificazione sovraordinata. Il progettista ha confermato che lo stralcio è frutto di errore materiale e non rientrava nelle intenzioni della variante. I perimetri corretti dovranno essere ripristinati in adozione definitiva.

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.

In merito si evidenzia che, con nota di data 1 dicembre 2020, prot. n. 773547, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha trasmesso al Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan una segnalazione di errore materiale che riguarda le aree individuate dalla pianificazione previgente con la destinazione F3 – Parco dell'Avisio, erroneamente stralciate dalla cartografia del piano vigente ma ancora presenti nella norma. Nell'adempiere alla richiesta di adeguamento alla pianificazione vigente citata poco sopra, andrà pertanto tenuto conto di tale segnalazione.

Si rileva inoltre che in cartografia non risultano individuati il cartiglio del nuovo piano attuativo ed il riferimento al nuovo articolo delle norme di attuazione all'interno della legenda (art.9.9 A bis). Risulta mancante il perimetro dell'accordo urbanistico, che dovrà includere al suo interno anche l'area del tomo e del percorso ciclopedonale, da individuare anche nella cartografia di raffronto all'interno del perimetro delle aree variate. Tali aree della fascia di mitigazione devono essere inserite anche all'interno del perimetro del piano attuativo.

La Presidente ricorda che devono essere inoltre introdotti i cartigli relativi alle diverse tipologie di destinazioni produttive, distinguendole da area produttiva generica. L'area di deposito materiale edile andrà indicata con la sigla M (.shp D119). L'area di lavorazione inerti e produzione calcestruzzo andrà individuata tramite il tematismo "lavorazione materiale estrattivo" con lettera L di cartiglio (.shp D117).

Alla luce del profilo di non sostanzialità della presente variante e delle modifiche puntuali introdotte, l'Amministrazione comunale ha scelto di non allegare la cartografia completa ma gli estratti relativi alle singole aree variate.

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.

La Presidente ha di seguito introdotto i temi principali interessati dalla variante in oggetto, tutti attinenti alla vicinanza dell'area al corso del fiume Avisio. Primo tema è quello della tutela dal pericolo idrogeologico e idraulico e delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità. Il secondo tema è quello della tutela sotto il profilo ecologico-ambientale del corso d'acqua e delle aree spondali che richiede la verifica rispetto agli ambiti fluviali di interesse ecologico. Il terzo tema è la tutela paesaggistica, per cui le aree spondali prossime ai corsi d'acqua sono aree che, in accordo con i criteri di tutela del PUP e della relativa Carta del Paesaggio, hanno una particolare valenza sotto il profilo paesaggistico anche in funzione della fruizione pubblica e richiedono pertanto un'attenzione particolare.

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". In tale documento correttamente si evidenzia che la presente variante non rientra nei casi in cui è prescritto l'obbligo di redazione del rapporto ambientale previsti dal D.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. e si procede quindi alla verifica di assoggettabilità atta ad indagare i possibili effetti significativi sull'ambiente prodotti dalla variante tramite una verifica di coerenza interna ed esterna. Le analisi condotte portano a concludere che la variante puntuale al PRG non produce effetti negativi sull'ambiente e risultano compatibili con la pianificazione sovraordinata.

Nel merito si evidenzia che non vengono affrontate nel dettaglio le interferenze con il vincolo di "Parco dell'Avisio" e con i vincoli di tutela da essa previsti.

Vista la nuova previsione introdotta e alla luce delle attività in essa insediabili, si ritiene opportuno richiedere un'analisi più approfondita dei probabili effetti ambientali e di includere nella matrice anche gli effetti di tipo paesaggistico, dichiarando le criticità dell'intervento e chiarendo poi le iniziative attuate ai fini della compensazione di tali effetti.

Tale approfondimento è stato già condotto per quanto riguarda gli ambiti fluviali di interesse ecologico nel documento "Valutazione preventiva in merito alla tutela delle acque". All'interno delle norme del piano attuativo è stato introdotto il vincolo alla redazione di un apposito studio

idrobiologico da allegare al piano attuativo per la valutazione delle interferenze con il corso d'acqua. Si ricorda che tale studio è necessario sia per le aree a destinazione produttiva e area lavorazione inerti sia per la pista ciclopeditonale e dovrà essere prodotto già in fase di variante al PRG, come di seguito richiesto nel parere dell'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente. Si evidenzia che la deliberazione di prima adozione non riporta gli esiti della valutazione, che dovranno essere richiamati nel dispositivo di adozione definitiva.

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 prodotto il documento "Valutazione preventiva del rischio PGUAP" allegato alla variante e integrato da una verifica delle interferenze anche con la Carta di Sintesi della Pericolosità. 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.

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.

"Il Servizio Bacini montani ritiene le varianti proposte ammissibili e ricorda che, gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m), sono soggetti ad autorizzazione ai sensi della LP. 18/76.

n. VAR. PRG	PARERE CONFERENZA DI SERVIZI
1 nord	Il Servizio Geologico rimanda al parere scritto di competenza prot. 798010 dd. 11.12.2020.
1 sud	Il Servizio Geologico rimanda al parere scritto di competenza prot. 798010 dd. 11.12.2020.
1 est	Il Servizio Geologico rimanda al parere scritto di competenza prot. 798010 dd. 11.12.2020.
1 ovest	Il Servizio Geologico rimanda al parere scritto di competenza prot. 798010 dd. 11.12.2020.

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."

Con nota di data 11 dicembre 2020, prot. n. 798010, il Servizio Geologico ha espresso il seguente parere:

"In particolare, si rileva che l'area è già stata oggetto di una valutazione da parte dello scrivente Servizio nell'ambito della Conferenza dei Servizi istruttoria tenutasi in data 10 aprile 2019, avente lo scopo di approfondire le diverse tematiche rispetto ad una eventuale variante al PRG.

La modifica dell'area oggetto di riqualificazione comporta il riconoscimento di parte dell'area produttiva esistente dove saranno ammessi anche il deposito e la lavorazione di inerti, nonché la produzione di calcestruzzo. La restante area ubicata lungo il Torrente Avisio prevede invece, una nuova strada ciclopeditonale e la riqualificazione arginale, tramite tomo verde per la mitigazione degli impatti ambientali.

Con l'entrata in vigore della Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP) approvata con Delibera della Giunta Provinciale n. 1317 in data 4 settembre 2020, si confermano pertanto le criticità emerse durante la fase istruttoria, che comportano la classificazione dell'area in esame in parte a penalità P3 medie e a penalità P2 basse per crolli rocciosi. Quest'ultima penalità coinvolge anche un tratto della nuova pista ciclopeditonale.

Il versante boscato che sottende l'area in esame è infatti caratterizzato da affioramenti in quota di litotipi dolomitici e arenacei appartenenti alla Formazione di Werfen, potenziali aree sorgenti di crollo e di rilasci che hanno formato e che contribuiscono ad alimentare i depositi di origine gravitativa rilevati nel settore medio inferiore del versante e che potrebbero coinvolgere una parte dell'area in oggetto.

Ai sensi dell'art. 16 delle NdA della CSP e confermando quanto già espresso in sede di conferenza istruttoria, si prescrive la necessità di **valutare**, per l'area ricadente in penalità P3, **la variante** urbanistica tramite uno **studio di compatibilità** che analizzi, in funzione della tipologia di opere previste, del loro utilizzo e della loro collocazione, la pericolosità da crolli rocciosi e suggerisca le eventuali opere di mitigazione che si rendessero necessarie per proteggere le strutture già esistenti e quelle in previsione. Il parere di competenza verrà quindi espresso sulla base dei risultati dello studio da produrre a cura del proponente la variante urbanistica, in fase di adozione definitiva del Piano in oggetto.”

La Presidente ha quindi chiarito che, non essendo stato allegato in prima adozione lo studio di compatibilità per la parte ricadente in area a P3, esso dovrà necessariamente essere integrato in adozione definitiva e trasmesso per la valutazione delle strutture di merito.

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 2 dicembre 2020, prot. n. 779280, ha espresso il seguente parere:

“TUTELA DELLE ACQUE

Ambiti fluviali ecologici

L'art. 33 delle N.d.A. del PGUAP dispone che gli strumenti urbanistici dei Comuni recepiscano la delimitazione degli ambiti fluviali ecologici stabilita dal PGUAP e ne disciplinino l'uso. Nel territorio comunale di San Giovanni di Fassa sono previsti ambiti fluviali ecologici con valenza sia elevata che mediocre per il torrente Avisio; all'interno di un ambito fluviale ecologico con valenza elevata del il PGUAP prescrive che “[...] al loro interno sono quindi incompatibili le iniziative di trasformazione edilizia e urbanistica, fatta eccezione per modesti interventi atti a favorirne il carattere ricreativo senza alterare la funzionalità ecologica che è loro propria. Nel rispetto di quest'ultima possono inoltre essere realizzati gli interventi di adeguamento e miglioramento delle strutture e infrastrutture esistenti; a tal fine l'autorità competente all'autorizzazione dei lavori può richiedere che il progetto sia corredato da un idoneo studio che consideri il rapporto diretto e indotto tra le opere progettate e il corso d'acqua”.

In un Ambito ecologico mediocre il PGUAP prescrive che “[...] in queste aree la funzionalità ecologica è solo in parte compromessa ed è quindi possibile anche in tempi brevi migliorarne sensibilmente le caratteristiche. È a tal fine opportuno favorire il ritorno della vegetazione riparia all'interno di queste fasce che corrono lungo il corso d'acqua per una larghezza di trenta metri, quindi ammissibili nuove costruzioni se non quelle riferite ad iniziative di trasformazione edilizia ed urbanistica di rilevante interesse pubblico e non diversamente localizzabili. Sono invece ammessi gli interventi di adeguamento delle strutture e delle infrastrutture esistenti alla data di entrata in vigore del presente piano, a condizione che gli stessi non peggiorino la funzionalità dell'ambito fluviale. Analogamente a quanto previsto al punto precedente, per questo tipo di valutazione può essere richiesto uno specifico studio idrobiologico.”

In relazione alla conferenza di servizi in oggetto si riprende quanto discusso in una precedente “proposta preliminare per il riordino dell'area ex Cava Kustatscher” svoltasi il 10 Aprile 2019 ad ore 9:00 e al relativo verbale prot. 263260 trasmesso il 23/04/2019. Per quanto riguarda l'accordo urbanistico in oggetto si rileva che il nuovo edificio, che nella conferenza di servizi era previsto in un ambito fluviale ecologico mediocre del torrente Avisio è stato opportunamente mantenuto nella sua posizione originale con possibilità di ampliamento al di fuori del sopra citato ambito (verso sud) che altrimenti non sarebbe stato conforme alla relativa normativa.

Per quanto riguarda il tratto di ciclabile a nord si trova in fascia ecologica elevata del torrente Avisio e quindi si richiede il rispetto della sopra citata normativa come la rimanente piccolissima area in fascia elevata e destinata ad area produttiva.

L'area segnata come verde pubblico sembra in parte occupata da depositi vari e si trova in fascia mediocre compreso una parte dell'edificio esistente. Per questa parte si richiede il rispetto della medesima normativa (ma per aree a stato mediocre) mentre per la parte esterna a tale fascia non sussistono tali vincoli (ad esempio ampliamento verso sud dell'edificio).

La parte di ciclabile, che si trova in ambito fluviale mediocre, dovrà anch'essa rispettare la relativa normativa onde far decadere lo stato ecologico in una classe inferiore.

Quindi in sintesi si ribadisce che tutta l'area interessata dai vari ambiti ecologici, ed interessata dalle varianti, dovrà essere corredata da uno specifico studio idrobiologico inteso come un approfondimento urbanistico/forestale.

Per quanto riguarda gli altri aspetti di competenza della scrivente Agenzia non si riscontrano interferenze sulle matrici ambientali; quindi si esprime parere positivo per la variante al PRG del Comune di San Giovanni di Fassa in oggetto prestando attenzione alla normativa sugli ambiti fluviali ecologici.”

La Presidente ha rimarcato come l'Agenzia provinciale evidenzi la necessità di produrre uno studio idrobiologico già in fase di variante al PRG, non potendolo quindi rimandare alla fase del piano attuativo come indicato nelle norme di attuazione di piano. Richiamando il verbale della

Conferenza dei Servizi del 10 aprile 2019, si ricorda la necessità di assicurare la distanza di 10 metri dalla quota dell'argine per il mantenimento di una fascia di protezione dell'ambito ecologico. Lo studio sarà finalizzato a verificare già in fase pianificatoria che la fascia di mitigazione prevista risulti adatta a preservare quegli elementi che è deputata a tutelare a dimostrare che siano assicurate le funzioni di tale fascia anche eventualmente estendendola in altri ambiti.

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.

Per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, si sottolinea la collocazione in un contesto delicato da tutelare come quello del fondovalle della Val di Fassa, in particolare in una posizione a margine del corso d'acqua. L'area è sicuramente esposta ad una grande visibilità costeggiando la SS48, principale asse della mobilità della valle.

Si prende atto di quanto evidenziato dal Sindaco in sede di Conferenza rispetto alla condizione attuale dell'area dove il sopravvenuto condono ha legittimato i manufatti esistenti con il progressivo degrado di un contesto delicato. In quest'ottica le previsioni alla presente variante mirano a migliorare l'aspetto generale dell'area sotto il profilo paesaggistico e quindi sotto il profilo dell'interesse pubblico che ne deriva.

Di grande rilevanza, risultano le opere di mitigazione previste nella fascia marginale del corso d'acqua, che dovranno fungere da schermatura per le attività insediate in posizione retrostante e che saranno costituite, come precedentemente anticipato, dalla realizzazione di un tomo inerbito a margine del quale correrà un percorso ciclopedonale. Si ricorda che l'area è inserita nei sistemi complessi di interesse fluviale della Carta del paesaggio del Piano urbanistico provinciale che sottolinea l'importanza dei fiumi come paesaggi naturalistici ricreativi di importanza vitale.

Relativamente al tomo si evidenzia la necessità di approfondimento dal punto di vista delle caratteristiche vegetazionali, tipologiche e morfologiche al fine di ottenere un effettivo risultato di naturalità, cercando di evitare configurazioni lineari e geometriche, e di fornire opportuna schermatura tramite la scelta delle essenze. In aggiunta alle dimensioni minime inserite in norma e che dovranno avere valore vincolante, la planimetria e scheda orientativa per la pianificazione attuativa dovrà fornire tutti quegli elementi per inquadrare gli interventi al fine di assicurare che le misure introdotte per la mitigazione ambientale e paesaggistica siano non solo sufficienti ma adeguate allo scopo. Si chiede inoltre di specificare con l'apposito cartiglio che la destinazione dell'area non è genericamente produttiva, consentendo pertanto solo le attività e i manufatti – che andranno opportunamente limitati – funzionali alla lavorazione inerti. La documentazione deve essere integrata.

Si rileva che la deliberazione di prima adozione dichiara lo stralcio delle opere compensative di riqualificazione arginale dalla previsione di piano attuativo, a cui invece l'accordo urbanistico le riconduce. Il Comune chiarisce che l'intenzione è quella di renderle propedeutiche alla realizzazione degli interventi del piano, anticipandone la realizzazione. Accogliendo con favore l'apposizione di tale vincolo, si ritiene che esso vada ottenuto non tramite lo stralcio delle opere dalla scheda del piano attuativo, ma tramite l'inserimento delle indicazioni relative alle tempistiche di esecuzione all'interno della norma di piano, chiarendo già in norma che non può essere rilasciata autorizzazione per la localizzazione delle attività di lavorazione di inerti se prima non è stato realizzato il tomo di mitigazione con tutte le opere relative all'adeguato inserimento paesaggistico.

Si segnala che alcuni elaborati dell'accordo rappresentano una versione dell'intervento che prevedeva la rotazione in avvicinamento al corso d'acqua del volume esistente attualmente nell'area. Tale spostamento era stato individuato come critico nel corso della Conferenza di Servizi del 10 aprile 2019. Il progettista dichiara che tale rappresentazione - tavola n. 4 del documento d. Allegato 2 – fascicolo elaborati grafici - è superata e non individua più le intenzioni di intervento alla presente variante, individuate invece nel documento b. Tavola 01 allegato all'accordo urbanistico. Si evidenzia che all'interno della norme di attuazione relative al piano attuativo, dove viene adeguatamente vietata l'edificazione di nuovi volumi, viene invece consentita la riqualificazione della struttura esistente anche con demolizione e ricostruzione su diverso sedime. Si ritiene necessario introdurre dei criteri che assicurino il futuro inserimento del volume in

coerenza con i tre elementi che sono stati individuati come tematiche principali, quindi pericolosità idrogeologica, tutela delle acque e tutela paesaggistica.

Il Sindaco richiama i volumi seminterrati che erano stati discussi in Conferenza dei Servizi del 10 aprile 2019, dichiarando che questi sono stati stralciati dalla presente previsione e saranno invece oggetto di variante futura. Si ricorda che in sede di conferenza il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio aveva accolto con favore la proposta di magazzini parzialmente interrati, soluzione che poteva garantire una situazione di maggiore ordine dell'area e ridurre l'estensione dei lotti recintati nella parte di futura proprietà del Comune, fermo restando l'accertamento della possibilità di tali interventi anche da parte degli altri servizi provinciali competenti.

In merito alla proporzionalità dell'accordo, la Presidente ricorda che l'accordo urbanistico deve essere supportato da motivazioni che non sono meramente economiche. Il rilevante interesse pubblico che sottende all'accordo ne deve assicurare la motivazione e risultare l'elemento principale della valutazione.

All'interno della deliberazione di prima adozione, l'Amministrazione comunale dà atto dell'interesse pubblico sotteso all'accordo, attribuendolo alla possibilità di delocalizzare nell'area individuata dalla variante depositi a servizio delle imprese locali attualmente situati in un'area di trasformazione a valenza turistica, e richiamando inoltre l'attivazione della riqualificazione paesaggistica ambientale dell'area di variante situata in un contesto delicato in sinistra orografica del torrente Avisio.

Per quanto riguarda la delocalizzazione dei depositi attualmente insediati in località Pucia, nell'area antistante il centro termale presente sul territorio comunale, nell'ottica di ottenerne l'effettiva riqualificazione e quindi garantire il soddisfacimento dell'interesse pubblico, si chiede all'Amministrazione ad introdurre un vincolo paesaggistico su tale area, come già richiesto in sede di Conferenza dei servizi istruttoria del 10 aprile 2019.

Si inquadra la situazione attuale dell'area, individuata dal Piano di lottizzazione Pozza all'articolo 9.4A delle norme di attuazione di piano, con previsione di interventi di recupero ambientale lungo il corso dell'Avisio e realizzazione di un parcheggio scambiatore interrato e in superficie. E' inoltre prevista la possibilità, per un periodo massimo di cinque anni dall'entrata in vigore dell'VIII variante al PRG, di installazione di strutture per il deposito temporaneo di attrezzature per l'artigianato del settore edile. Tale piano attuativo di iniziativa pubblica e/o mista pubblico-privata è stato introdotto in data 3 luglio 2002 con scadenza decennale (3 luglio 2012). La variante approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 1438 del 25 settembre 2020 ha erroneamente prorogato per ulteriori 10 anni la previsione. Tale proroga non era possibile in quella sede e doveva essere rimandata a successiva variante, come indicato nel parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio di data 8 giugno 2020, prot. n. 306895. E' pertanto necessario procedere con una rettifica di errore materiale.

Il Sindaco chiarisce che nel Piano stralcio della mobilità della Val di Fassa è previsto nell'area un parcheggio di testata. L'intenzione dell'Amministrazione è quella di confermare le previsioni del piano di lottizzazione con tale parcheggio in superficie con copertura a verde e la sistemazione dell'area lungo il corso d'acqua.

La Presidente chiede quindi di aggiornare il PRG al piano stralcio della mobilità per quanto riguarda l'area in questione, al fine di chiarire che non siano possibili usi differenti. E' opportuno inserire, all'interno delle norme di attuazione di piano, le prescrizioni rispetto agli accorgimenti costruttivi che dovranno guidare gli interventi volti alla riqualificazione dell'area e della salvaguardia delle visuali.

Per quanto riguarda la valutazione in merito alle compensazioni, l'accordo prevede la cessione di metà dell'area per la realizzazione della zona depositi e della pista ciclopedonale.

Si segnala che la deliberazione di adozione e l'articolo 4 punto C dell'Accordo urbanistico riportano gli esiti della perizia di stima dei valori, rimandando 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. E' stato chiarito 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, chiarisce che, relativamente alle considerazioni sui valori di esproprio, il condono rilasciato sull'area non ha effetto, in quanto come già anticipato, esso non ha comportato modifiche della destinazione urbanistica. Pertanto l'intera area dovrà essere stimata con il valore dell'attuale destinazione del PRG. Il valore attuale dell'area è equiparato a quello di area agricola, pari ai 12 euro/mq adeguatamente indicati in perizia per l'area non condonata. La parte della stima che invece attribuisce all'area condonata un valore più alto non è condivisibile. E' stato inoltre evidenziato che nella stima non viene considerato il valore dell'edificio situato a scavalco tra area ceduta e area mantenuta dal privato, per cui è prevista la possibilità di ricostruzione. Il funzionario dà la disponibilità dell'ufficio all'attività di supporto per le valutazioni ai fini dell'adeguamento della stima.

Si chiarisce 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 una destinazione urbanistica.

La Presidente ribadisce che la variante urbanistica non può basarsi sulla sola stima economica ma richiede un ragionamento complessivo a livello pianificatorio; fermo restando il valore attuale di acquisizione delle aree in caso di esproprio, è evidente che le valutazioni sono integrate dalle considerazioni nell'ottica della riqualificazione e quindi dell'interesse pubblico già presentate. Gli interventi a questo scopo devono risultare effettivi, essere esplicitati all'interno della documentazione di piano e dell'accordo e non deve essere lasciata nessuna possibilità di inadempienza da parte del privato alla riqualificazione. Per questo è necessario assicurare nei contenuti di piano relativi al dimensionamento e alla realizzazione del tomo, che devono assicurare la mitigazione ed il miglioramento rispetto allo stato attuale.

In aggiunta alla revisione della perizia di stima secondo quanto precedentemente osservato, si chiede di integrare la relazione dell'accordo e di variante con una tabella esplicativa dei valori e plus valori considerati nello scambio.

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 e con affini scelte del piano in vigore. Gli aspetti potranno essere trattati attraverso l'autovalutazione, entro la 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'articolo 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.

Norme di attuazione

Articolo 9.9 A bis Per quanto riguarda le norme di attuazione di piano, si richiamano innanzitutto le modifiche richieste nei precedenti paragrafi del verbale.

Comma 2 Si segnala che non vengono specificate le tipologie di attività insediabili nelle aree. E' opportuno chiarire meglio quale sia e dove sia posizionata la strada carrabile che potrà fungere da unico accesso all'area e l'impossibilità di realizzare ulteriori accessi.

Comma 3 Si ricorda che lo studio idrobiologico dovrà essere prodotto anche in occasione della presente variante ed è prerogativo alla sua approvazione.

Comma 5 E' necessario dare indicazioni rispetto alle possibilità di ricostruzione della struttura esistente, come precedentemente anticipato. Non si comprende quali siano i parametri riportati nell'accordo e qui citati. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso è opportuno chiarire espressamente quali esse siano come definito precedentemente.

Comma 6.1 Le indicazioni relative al tomo vanno integrate secondo le richieste della valutazione paesaggistica espressa nel presente verbale.

Comma 6.2 Si ricorda la necessità di inserire la fascia di mitigazione costituita da tomo e pista ciclopedonale all'interno delle previsioni del piano attuativo, vincolando gli interventi concessi al privato alla precedente realizzazione della fascia di mitigazione. Tale prescrizione va inserita in norma e non rimandata unicamente alla convenzione.

E' opportuno che la suddivisione dei lotti in n.1 e n. 2 come indicata al comma 2 si individui anche nell'estratto cartografico riportato in coda all'articolo. Come già anticipato tale perimetro dovrà individuare al suo interno anche l'area del tomo e del percorso ciclopedonale.

Osservazioni

Con riferimento alle osservazioni relative ai contenuti della variante in esame, pervenute anche a questo Servizio, il presente parere contiene elementi di valutazione in ordine agli aspetti evidenziati che risultano rilevanti al fine della valutazione di competenza della Provincia.

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 11:35 la conferenza si conclude.

Il Presidente della Conferenza
- arch. Angiola Turella-

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

S013/18.2.2-2020-258/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 relativo alla riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale "ex cava Zecol" (accordo n. 01) Rif.to delib. cons. n. 32 d.d. 3 giugno 2021 – adozione definitiva (pratica n 2834).

Il Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan con deliberazione consiliare n. 22 di data 16 luglio 2020 ha adottato in prima istanza una variante al proprio PRG finalizzata al recepimento dell'accordo urbanistico relativo alla riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale dell'area "ex cava Zecol" sita nella frazione di Pera. In data 25 settembre 2020, prot. n. 584656, è stata trasmessa la documentazione determinando l'avvio del procedimento.

Con nota di data 15 ottobre 2020, prot. n. 635225, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha sospeso il procedimento richiedendo delle integrazioni. La documentazione è pervenuta in data 24 novembre 2020, prot. n. 756461, determinando il riavvio del procedimento.

Con nota di data 26 novembre 2020, prot. n. 763897, è stata convocata una Conferenza di servizi per l'espressione dei pareri di competenza. In data 14 dicembre 2020, prot. n. 803137, in luogo della Conferenza di Servizi precedentemente convocata, è stata indetta la Conferenza di pianificazione stanti le necessità di cui alla nota.

Con nota di data 2 febbraio 2021, prot. n. 72241, 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. 1/21 tenutasi in data 19 gennaio 2021 affinché l'Amministrazione potesse procedere all'adozione definitiva della variante.

Con deliberazione consiliare n. 32 di data 3 giugno 2021, il Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan ha definitivamente adottato la variante in oggetto, pervenuta il 2 agosto 2021, prot. nn. 545705 e 552697, determinando l'avvio del procedimento di approvazione del piano. La documentazione è stata successivamente integrata con nota di data 3 agosto 2021, prot. n. 556577.

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 dall'1 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 sono pervenute 4 osservazioni. Gli elementi di risposta alle osservazioni presentate nel periodo di deposito degli elaborati sono contenuti all'interno del documento "D_07 Controdeduzioni alle osservazioni formulate dai privati ai sensi dell'art. 37 c. 4 l.p. 15/2015. Le osservazioni pervenute sono state depositate a partire dalla data dell'8 settembre 2020 per il periodo di 10 giorni. Non sono pervenute ulteriori osservazioni correlate.

La deliberazione di adozione definitiva dà atto che le aree oggetto di variante non sono gravate da 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 del documento "D_01 Relazione illustrativa variante e verifica usi civici" al capitolo "Integrazioni agli elaborati in prima adozione".

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. Si ricorda la rilevanza del documento di sintesi richiesto che permette di inquadrare scelte puntuali in un disegno urbanistico di più ampio respiro.

La deliberazione riferisce che il Comune ritiene che l'approccio uniforme tra le varianti e la verifica di coerenza trasversale siano soddisfatti in forza della stima che accompagna ciascun accordo; posto che le diverse stime non forniscono – non rientrando tra i contenuti della singola stima - elementi rispetto alla proporzionalità tra i diversi accordi, né elementi inerenti la parità di trattamento tra i diversi attori, sono gli strumenti urbanistici a dover assicurare proporzionalità e parità di trattamento mediante l'adozione delle tecniche della pianificazione (compensazione, perequazione). Si richiamano inoltre 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).

Elementi dell'accordo urbanistico

La delibera di prima adozione informa dell'avvenuta approvazione da parte del Consiglio comunale dello schema di accordo urbanistico in data 29 agosto 2019 con deliberazione n. 43/2019 e della successiva sottoscrizione dello stesso, avvenuta in data 31 ottobre 2019 con Rep. N. 169/AP. Si rileva che l'Amministrazione comunale non ha provveduto all'aggiornamento dell'accordo e della documentazione ad esso allegata. Si richiama l'Amministrazione comunale alla necessaria verifica della corrispondenza dei contenuti di accordo, allegati e relativi impegni, norme di piano, per assicurare certezza e unitarietà delle disposizioni che andranno a regolare le aree oggetto della variante. I riscontri resi attraverso le controdeduzioni, non producono effetti se i documenti non vengono aggiornati.

Il dispositivo di adozione definitiva della presente variante richiama la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 dd 30.03.2021 avente ad oggetto "Accordi Urbanistici di cui alle Deliberazioni di adozione preliminare n. 22 (prat. PAT 2834), n. 24 (prat. PAT 2837), n. 25 (prat. PAT 2838) e n. 26 (prat. PAT 2839) del 16.07.2020: raccordo dei termini per l'adozione definitiva delle varianti PRG con quelli perentori determinati dal deposito dei Verbali delle Conferenze di Pianificazione del 19 e 20 gennaio 2021.", che ha esteso al 3 giugno 2021 il termine previsto all'articolo 4 comma 1 lettera B dell'Accordo urbanistico. Il comma in oggetto subordina l'efficacia dell'accordo all'adozione definitiva della variante da parte del Comune entro il termine indicato. Si chiede di chiarire l'assenso della controparte privata all'estensione del termine indicato al fine di garantire l'efficacia dell'accordo.

Si evidenzia che l'articolo 4 comma 1 lettera C relativo alla convalida delle perizie di stima non è stato modificato. Si ribadisce che non è possibile rinviare la perizia di stima alla convalida da parte dei servizi provinciali, come indicato nella deliberazione di adozione definitiva e nell'accordo; detta

condizione va superata rinviando chiaramente ai contenuti della stima allegata all'accordo. 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 C dell'accordo urbanistico ed in delibera.

Analisi degli elaborati cartografici di piano

Si rileva che gli estratti cartografici sono stati aggiornati rispetto alla cartografia vigente, approvata con modifiche con deliberazione della Giunta provinciale n. 1438 del 25 settembre 2020.

In merito alle criticità rilevate dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio con nota di data 1 dicembre 2020, prot. n. 773547, relative alle incongruenze riscontrate relative alla destinazione F3 – Parco dell'Avisio, la deliberazione di adozione definitiva dà atto che l'Amministrazione comunale ha provveduto ad avviare una procedura di rettifica per errore materiale ai sensi dell'articolo 44 comma 3 della l.p. 15/2015 con deliberazione consiliare n. 33 del 3 giugno 2021 conclusasi positivamente tramite pubblicazione sul BUR n. 40 di data 7 ottobre 2021. La variante ha motivato e confermato lo stralcio della destinazione di "Parco dell'Avisio" dalla cartografia provvedendo a cancellare i riferimenti anche dalle norme di attuazione di piano, rimandando le forme di tutela all'individuazione degli ambiti fluviali del PGUAP e le aree di protezione fluviale del PUP, di cui la destinazione "Parco dell'Avisio", lascito della pianificazione precedente, rappresentava una ridondante e non più necessaria duplicazione. Si ricorda di verificare che i riferimenti a tale destinazione non più vigente vengano stralciati dalla documentazione di variante e accordo.

La cartografia è stata aggiornata rispetto ai rilievi sollevati dal verbale 1/21, si segnala il permanere di alcune incongruenze. Risulta mancante il perimetro dell'accordo urbanistico individuato dallo .shp Z515. Il perimetro del piano attuativo è stato indicato come progetto convenzionato tramite .shp Z509 e deve essere invece ricondotto al tematismo relativo allo strumento di attuazione individuato ai sensi dell'articolo 50 della l.p. 15/2015.

Sono inoltre stati consegnati i dati .shp relativi all'intero comune come richiesto dal verbale n. 1/21. Si segnala che gli .shp V100 e V110 individuano varianti non pertinenti al presente accordo. Si chiede pertanto di provvedere alla consegna dei dati corretti.

Valutazione ambientale strategica

Gli elementi di approfondimento in tema di valutazione ambientale strategica sono contenuti all'interno del documento "D03 - Verifica di assoggettabilità alla procedura di rendicontazione urbanistica". Le analisi condotte portano a concludere che la variante puntuale al PRG non produce effetti negativi sull'ambiente e risultano compatibili con la pianificazione sovraordinata. La deliberazione di adozione definitiva dà atto degli esiti della valutazione ai sensi dell'articolo 20 della l.p. 15/2015, evidenziando che le varianti introdotte non producono l'insorgere di effetti ambientali significativi. Si prende atto che all'interno del documento, rispetto all'interferenza con le "Aree di protezione fluviale – Ambito fluviale di interesse ecologico del PGUAP", l'Amministrazione comunale riconduce la variante alle "iniziative di trasformazione edilizia ed urbanistica di rilevante interesse pubblico e non diversamente localizzabili". Si ricorda che è lo strumento dell'accordo urbanistico, e la base motivazionale su cui esso è fondato, ad inquadrare la variante sotto il profilo del rilevante interesse pubblico sotteso.

Si evidenzia che il verbale n. 1/21 richiedeva un approfondimento dei probabili effetti ambientali evidenziando le criticità dell'intervento e chiarendo poi le iniziative attuate ai fini della compensazione di tali effetti. Si prende atto che le tabelle alle pagine 8 e 9 del documento D03 sono rimaste invariate dichiarando nulli i possibili effetti ambientali e che il capitolo è stato successivamente integrato da argomentazioni relative agli apporti della variante nell'ottica del miglioramento di una situazione esistente compromessa. Si rileva che lo studio idrobiologico allegato alla variante affronta le valutazioni in merito ai possibili impatti ambientali e le opere di mitigazione necessarie. Si chiede di confermare che le opere di mitigazione previste abbiano efficacia sia in fase di cantiere che in fase di esercizio dell'attività.

Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità

L'adozione definitiva della variante ha visto l'aggiornamento degli elaborati, integrando la relazione illustrativa della verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità e riconducendo ogni riferimento al suddetto strumento di disciplina del pericolo idrogeologico. Si evidenzia il

permanere di alcuni refusi che fanno riferimento al rischio idrogeologico del PGUAP e dovranno essere corretti (vedasi a titolo di esempio documento D03 – Verifica di assoggettabilità alla procedura di rendicontazione urbanistica). Si segnala che alla pagina 3 del documento D04 – Verifica delle interferenze con la Carta di sintesi della pericolosità è opportuno indicare sugli estratti cartografici il perimetro di variante.

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.

A fronte della consegna dello studio di compatibilità richiesto nel verbale n. 1/21, con nota di data 12 ottobre 2021, prot. n. 736775, il Servizio Geologico ha espresso il seguente parere:

“Si segnala, innanzitutto, che **sui livelli shp.file V100 e V110** sono indicate delle varianti urbanistiche non attinenti al procedimento in esame e di conseguenza, per queste, non si procede all'espressione di parere.

Si osserva ancora che nel **documento “A05 Allegato 02 Inquadramento generale”**, è presente la planimetria generale con un'ipotesi d'intervento in interrato al piede del versante, **al di fuori dell'area di variante** proposta nella documentazione di Piano e, pertanto, anche in questo caso non oggetto di valutazione.

Per quanto riguarda invece l'area in oggetto, si osserva che lo studio di compatibilità a firma del geologo Andrea Braito, analizza la pericolosità da crolli rocciosi presenti nell'area prescrivendo, al fine della compatibilità dell'intervento, delle opere di difesa di tipo passivo, da posizionare a monte dell'area in esame, secondo quanto indicato schematicamente in fig. 18 a pag. 25 dello studio in parola. Le opere proposte, barriere paramassi o vallo -tomo sono, secondo il geologo, da definire con maggiore precisione nella documentazione che supporterà la fase di progettazione, a seguito di confronto con i proponenti.

Pur condividendo in linea di principio quanto sostenuto e prescritto dal geologo consulente, a prescindere dalle scelte che opereranno i soggetti coinvolti, si ritiene comunque necessario che anche in questa fase di pianificazione vi sia l'inserimento delle due proposte nel contesto morfologico dell'area.

Si chiede quindi ai progettisti di **indicare con una tavola più dettagliata l'ubicazione, seppur preliminare e le dimensioni delle opere suggerite dal geologo (tomo-vallo e/o barriere paramassi), segnando in particolare il loro sviluppo ed il loro posizionamento lungo il versante.**

Si veda a tal proposito la **tavola 01 “Planimetrie e sezioni”**, allegata al Piano, che presenta per gli aspetti paesaggistici un livello di progettazione che consente una chiara lettura degli interventi di mitigazione proposti per mascherare l'area. Al contrario, su questa tavola, **non sono indicate le opere di mitigazione dai crolli rocciosi suggerite dal geologo e pertanto, anche al fine di operare la scelta più opportuna per la difesa dell'area dai crolli, si richiede quanto sopra specificato.**

Va da sé che **anche nella norma di Piano P.A. 9.9 A BIS – Pera - Piano Attuativo zona produttiva “Ex cava Zecol”, devono essere riportate le indicazioni del geologo e gli aspetti legati alla pericolosità da crolli rocciosi, parimenti a quanto indicato per l'aspetto paesaggistico.** Si richiede infine di specificare nello studio di compatibilità il significato di “possibile tracciato alternativo” in fig. 18 a pag. 25 e di inserire, se possibile la correlazione tra i punti gps battuti sul terreno e le fotografie degli affioramenti rilevati, per una completa lettura della documentazione presentata.”

Rispetto a quanto osservato dal Servizio Geologico si evidenzia che una maggior definizione delle opere di protezione è indispensabile per permettere una valutazione esaustiva degli effetti della variante sotto il profilo paesaggistico nell'ottica della proporzionalità tra i vantaggi e gli interessi che essa soddisfa e gli impatti da essa generati.

Si ricorda, infine, che la realizzazione delle opere di protezione è propedeutica all'insediamento della destinazione produttiva prevista nell'area oggetto di variante.

Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo

In sede di adozione definitiva è stato prodotto lo studio idrobiologico richiesto dal verbale n. 1/21, i cui esiti vengono riportati in delibera.

Si prende atto che la perimetrazione delle “Aree di protezione fluviale – Ambiti fluviali di interesse ecologico” è stata ripristinata come da pianificazione vigente.

In merito all'adozione definitiva della variante in esame l'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente, con nota di data 9 settembre 2021, prot. n. 657802, ha espresso il seguente parere:

“Per quanto gli aspetti di competenza della scrivente Agenzia si ribadisce il rispetto delle norme descritte nei precedenti pareri con particolare riferimento agli ambiti fluviali ecologici fluviali del PGUAP dando, in considerazione di quanto già espresso in prima adozione, parere positivo per la suddetta variante al PRG per accordo urbanistico.”

Si rileva che alcuni passaggi dello studio idrobiologico riportano alcune leggere incongruenze rispetto allo stato di adozione definitiva della variante (si fa riferimento a titolo di esempio allo stralcio del vincolo di Parco dell'Avisio dallo stato vigente dell'area ed alle altezze degli edifici oggetto di intervento).

Si chiede di dichiarare in maniera esplicita all'interno delle controdeduzioni il rispetto della distanza di 10 metri dalla quota dell'argine per il mantenimento di una fascia di protezione dell'ambito ecologico.

Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

Per quanto riguarda il tema del condono edilizio ex L. 724/94, si ricorda che il condono ha regolarizzato gli immobili esistenti ma non ha inciso sulla destinazione d'uso dell'area definita dallo strumento urbanistico in vigore. Si ribadisce quanto evidenziato in prima adozione in merito chiedendo di verificare nuovamente la documentazione di variante e accordo al fine di stralciare eventuali riferimenti non corretti.

Si evidenzia che non appare del tutto condivisibile dichiarare che l'attuale destinazione urbanistica dell'area non consenta l'esecuzione di alcun tipo di intervento in senso assoluto. Si chiede di chiarire meglio nei documenti di variante cosa si intenda a riguardo.

Per quanto riguarda la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, in adozione definitiva le norme di attuazione sono state maggiormente dettagliate specificando la destinazione ammessa e vincolando la ricollocazione al limite della distanza non inferiore a 10 m dal limite demaniale. Si rimanda all'Allegato A in riferimento ad ulteriori parametri. Il documento "D02_Allegato A" propone il nuovo sedime dell'edificio, diviso in due porzioni e ruotato verso sud rispetto all'esistente, in parte ancora ricadente in ambito fluviale ecologico mediocre. Viene inoltre definita un'altezza di 6 m. Come anticipato nel verbale n. 1/21 si chiede di chiarire come tali criteri risultino coerenti con le tematiche della pericolosità idrogeologica, tutela delle acque e tutela paesaggistica. Ricordando che nella riqualificazione dell'ambito è stato riconosciuto l'interesse pubblico sotteso all'accordo, si ritiene opportuno che la nuova edificazione debba essere oggetto di particolare cura in sede progettuale e presentare caratteristiche di pregio e qualità architettonica.

Relativamente alle opere di mitigazione, di grande rilevanza ai fini della ricaduta pubblica dell'accordo, l'Amministrazione comunale ha fornito, come richiesto, un approfondimento della tematica sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico all'interno dell'elaborato "D02_Allegato A". Sono state definite le specie arboree scelte per la piantumazione del tomo, di cui è previsto il rinverdimento. La porzione a sud del tomo è stata progettata nuovamente, abbandonando la configurazione rigida della prima proposta e articolandosi in un andamento più organico. La porzione a nord conferma la configurazione lineare con pendenze accentuate della prima adozione. Si chiedono chiarimenti in merito ricordando l'importanza che le misure di mitigazione risultino adeguate e assicurare un risultato di naturalità. Si suggerisce di valutare una modulazione del tratto superiore movimentando il lungo rettilineo della ciclabile tramite andamenti sinuosi sia in planimetria che nell'assetto altimetrico del percorso cercando di ridurre, almeno in alcuni tratti le pendenze del tomo e garantendo il rinverdimento. Si ritiene opportuno che anche il parapetto anticaduta sommitale al tomo sia un elemento studiato al fine della migliore integrazione con il tomo sottostante e nel contesto sotto il profilo paesaggistico. L'elaborato di variante non avrà il livello di dettaglio di tipo progettuale ma dovrà fornire le linee guida atte ad inquadrare e vincolare l'efficacia dell'intervento.

Si richiama che l'elaborato "A05_Allegato 02_Inquadramento generale", alla tavola n. 4 "Prima ipotesi progettuale sviluppo area produttiva privata" riporta una versione non aggiornata della proposta progettuale. Si ricorda pertanto che la soluzione presentata non è oggetto di valutazione della presente variante. Tale elaborato è considerato superato e sostituito dall'elaborato "D02_Allegato A", e dovrebbe pertanto essere stralciato. Si prende atto che il riferimento allo stralcio delle opere compensative di riqualificazione arginale dalla previsione di piano attuativo è stato omesso dalla delibera di adozione definitiva e che tali opere sono state incluse all'interno del perimetro di piano attuativo e delle norme di attuazione di piano.

Relativamente al suggerimento di introdurre un vincolo di tipo paesaggistico sull'area in località Pucia oggi occupata dai depositi che verranno delocalizzati nell'area oggetto di variante, la delibera di adozione definitiva informa dell'intenzione dell'Amministrazione comunale di procedere all'apposizione del vincolo in occasione della variante generale 2021 in corso di stesura. La deliberazione richiama inoltre l'errore materiale relativo all'errata proroga della previsione attuativa che risulta invece scaduta. L'Amministrazione non procede alla rettifica di errore materiale come richiesto dal verbale n. 1/21 ma demanda la rettifica alla variante generale 2021 che rivedrà lo stato della previsione. Si ricorda che sarà opportuno inserire, all'interno delle norme di attuazione

di piano, le prescrizioni rispetto agli accorgimenti costruttivi che dovranno guidare gli interventi volti alla riqualificazione dell'area e della salvaguardia delle visuali.

Relativamente alle considerazioni sulle valutazioni economiche, si ribadiscono i principi espressi dal Servizio Gestioni patrimoniali e logistica nel verbale n. 1/21. Si prende atto delle controdeduzioni riportate all'interno della relazione illustrativa e dell'esito positivo della verifica di congruità della stima dichiarata dalla deliberazione di adozione definitiva ed effettuata da parte del Servizio comunale competente, richiamando in ogni caso che l'accordo urbanistico non può basarsi sulla sola stima economica ma richiede un ragionamento complessivo a livello pianificatorio supportato da un evidente interesse pubblico. Si richiama il suggerimento ad esplicitare in relazione illustrativa le modalità di calcolo dei valori riportati in delibera e all'interno dell'accordo. La tabella riportata alle pagine alle pagine 8 e 9 della relazione non riportano il calcolo del valore delle sole aree cedute.

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. Per quanto riguarda la variante in oggetto, la scelta di ricondurre le indicazioni normative e quelle relative all'accordo urbanistico all'interno della scheda del piano attuativo appare condivisibile. E' opportuno esplicitare i criteri di differenziazione delle diverse scelte condotte per i diversi accordi.

Articolo 9.9 Abis

All'interno della norma è necessario richiamare lo studio di compatibilità che analizza la pericolosità da crolli rocciosi e riportarne le indicazioni e prescrizioni.

Al comma 4 si rileva un refuso nel riferimento alla Sezione IV del Capo III del Titolo II della l.p. 15/2015, segnalando che è sufficiente far riferimento al Capo III per esteso e che esso comprende unicamente tre sezioni.

Al comma 6.2 si chiede che il testo dell'articolo venga integrato anche con quanto indicato all'articolo 4 comma 1 lettera D dell'accordo urbanistico, che identifica i termini di cessione delle aree.

Si evidenzia che è opportuno che i contenuti dell'allegato A, almeno per quanto riguarda le tavole 04 e 05, che hanno valore di linea guida per i futuri sviluppi pianificatori e progettuali, vengano inseriti all'interno della scheda del piano attuativo o come allegato alle norme di attuazione di piano, sia per una più facile e completa lettura ma soprattutto per assicurarne la valenza di indirizzo.

Osservazioni

Con riferimento alle osservazioni relative ai contenuti della variante in esame, pervenute anche a questo Servizio, il presente parere contiene elementi di valutazione in ordine agli aspetti evidenziati che risultano rilevanti al fine della valutazione di competenza della Provincia.

Conclusione

Ciò premesso, al fine di proseguire con l'iter di approvazione si chiede di modificare i contenuti della variante al PRG in oggetto, come sopra descritto. 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
- dott. Romano Stanchina -

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).



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

S013/18.2.2-2020-258/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 relativo alla riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale "ex cava Zecol" (accordo n. 01) Rif.to delib. cons. n. 32 d.d. 3 giugno 2021 – adozione definitiva (pratica n. 2834). Trasmissione parere del Servizio Geologico sullo studio di compatibilità e ulteriori osservazioni.

Con riferimento allo studio di compatibilità del piano urbanistico in oggetto, ricevuto dal Comune con nota prot. 362250 d.d. 27 maggio 2022, si trasmette in allegato il parere espresso dal competente servizio provinciale di merito (nota prot. 484667 d.d. 8 luglio 2022), al fine di procedere con l'iter di approvazione della variante al piano regolatore generale per accordo urbanistico relativo alla riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale "ex cava Zecol" (accordo n. 01) del Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan, da parte della Giunta provinciale.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, visionati gli elaborati trasmessi in data 27 maggio, evidenzia l'importanza di porre particolare attenzione all'inserimento delle opere di protezione sotto il profilo paesaggistico. Si richiamano gli obiettivi della variante proposta che mira alla riqualificazione paesaggistica e ambientale di un ambito delicato del territorio. Le opere di mitigazione previste sul fronte ovest dell'ambito costituiscono uno degli elementi di rilevanza rispetto alla valutazione della ricadute pubblica dell'accordo. In quest'ottica, si ritiene che le opere di protezione proposte debbano inserirsi in una logica di intervento unitaria, riducendo al minimo gli impatti complessivi dell'opera. Si raccomanda pertanto di porre particolare attenzione alle pendenze del tomo e degli sterri per la realizzazione del vallo al fine di garantirne il rinverdimento e di attuare i dovuti accorgimenti atti a ricreare il paramento boschivo all'interno del vallo e di assicurare che i raccordi con l'andamento naturale del terreno agli estremi del tomo avvengano in maniera organica e senza soluzione di continuità.

Si ricorda inoltre di valutare una modulazione del tratto superiore del tomo di mitigazione movimentando il lungo rettilineo della ciclabile tramite andamenti sinuosi sia in planimetria che nell'assetto altimetrico del percorso cercando di ridurre, almeno in alcuni tratti le pendenze del

tomo e garantendo il rinverdimento. Si ritiene opportuno che anche il parapetto anticaduta sommitale al tomo sia un elemento studiato al fine della migliore integrazione con il tomo sottostante e nel contesto sotto il profilo paesaggistico. L'elaborato di variante non avrà il livello di dettaglio di tipo progettuale ma dovrà fornire le linee guida atte ad inquadrare e vincolare l'efficacia dell'intervento.

A disposizione per qualsiasi chiarimento, si porgono distinti saluti.

Visto: IL DIRETTORE
- ing. Guido Benedetti -

IL DIRIGENTE
- dott. Romano Stanchina -

Questa nota, se trasmessa 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).