



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Reg. delib. n. 1715

Prot. n. NM

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE

OGGETTO:

Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 - articolo 39, comma 2, lettera g) - COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA - variante al Piano Regolatore Generale conseguente ad Accordo urbanistico relativo all'ambito di compensazione urbanistica "TP10", ai sensi dell'articolo 25 della l.p. n. 15/2015 - APPROVAZIONE CON MODIFICHE

Il giorno **23 Settembre 2022** ad ore **10:41** 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

MARIO TONINA
MIRKO BISESTI
MATTIA GOTTARDI
STEFANIA SEGNANA
ACHILLE SPINELLI
GIULIA ZANOTELLI

Assenti:

ASSESSORE

ROBERTO FAILONI

Assiste:

IL DIRIGENTE

NICOLA FORADORI

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

Il Relatore comunica:

con verbale di deliberazione n. 31 di data 30 luglio 2020 il Consiglio comunale di San Giovanni di Fassa-Sèn Jan ha adottato in via preliminare la variante al Piano Regolatore Generale ricompresa tra le varianti di carattere non sostanziale secondo la l.p. n. 15/2015 (articolo 39, comma 2, lettera g), in quanto relativa a specifiche previsioni corredate da Accordo urbanistico relativo all'ambito di compensazione urbanistica "TP10", ai sensi dell'articolo 25 della l.p. n. 15/2015; la variante è stata adottata seguendo la procedura prevista dal combinato disposto degli articoli 37 e 39, comma 3, di tale legge;

la documentazione relativa è pervenuta al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio in data 29 ottobre 2020 con nota registrata al n. 669378 del protocollo provinciale.

Nelle premesse dell'atto deliberativo consiliare si dà atto che, per quanto attiene l'aspetto legato alla compatibilità della nuova previsione con il disegno complessivo dello strumento urbanistico, la variante in oggetto non pregiudica le previsioni programmatiche e normative dettate dal Piano Regolatore Generale sotto il profilo paesaggistico-ambientale e non produce effetti significativi sull'ambiente, così come indicato nelle conclusioni contenute nell'elaborato g. "Verifica di assoggettabilità alla procedura di rendicontazione urbanistica," non necessitando quindi della redazione del Rapporto Ambientale.

Ai fini dell'articolo 18 della l.p. 14 giugno 2005, n. 6 (*Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico*), il Comune nella deliberazione di adozione della variante in argomento rimanda all'allegato "Relazione Illustrativa alla Variante e verifica Usi Civici" la verifica circa l'eventuale mutamento della destinazione in atto dei beni gravati da uso civico. Nella summenzionata Relazione si esplicita che nessuna particella fondiaria ed edificiale oggetto della variante risulta gravata dal vincolo di uso civico.

Nella delibera si fa presente che l'Amministrazione comunale di San Giovanni di Fassa-Sèn Jan ha inteso procedere alla sottoscrizione dell'Accordo urbanistico in argomento, avvenuto in data 08 giugno 2020 ed allegato alla variante, in seguito ad iniziativa proposta dal sig. Amedeo Carpano, per promuovere la riqualificazione urbana ed infrastrutturale di una porzione dell'abitato di Pera. La finalità del Comune era quella di portare a termine una serie di opere per la riqualificazione degli spazi pubblici e della messa in sicurezza degli spazi limitrofi alla strada statale n. 48 delle Dolomiti in prossimità del centro di Pera di Fassa, visti i problemi che erano sorti lungo tale tratto di strada. A seguito dei vari incontri avuti con il proponente l'Amministrazione comunale ha individuato la necessità per il Comune di acquisire la particella 19/7 C.C. di proprietà del sig. Carpano, il quale, a fronte della cessione gratuita di cui sopra, ha proposto la possibilità di vedersi riconoscere un credito edilizio da utilizzare quale ampliamento della P.M. 2 in p.ed. 566 C.C. Pozza di sua proprietà.

Ai fini dell'acquisizione delle osservazioni e dei pareri di merito da parte delle strutture provinciali per ambito di competenza, con nota di data 16 novembre 2020, registrata al protocollo provinciale n. 729265, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha convocato per il giorno 2 dicembre 2020 la Conferenza di Servizi ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della l.p. 30 novembre 1992, n. 23. Ai sensi dell'articolo 39, comma 3 della l.p. n. 15/2015, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha esaminato la variante al piano regolatore in argomento ed ha espresso in merito il parere di competenza n. 45/2020, trasmesso all'Amministrazione comunale con lettera di data 14 dicembre 2020, protocollo provinciale n. 803188 allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento sub lettera A), che evidenzia una serie di osservazioni, per l'approfondimento dei contenuti dell'accordo urbanistico e della relativa variante.

Il Comune di San Giovanni di Fassa-Sèn Jan, con deliberazione consiliare n. 10 di data 30 marzo 2021, adotta in via definitiva la variante al PRG in argomento. Gli elaborati come adottati definitivamente pervengono al Servizio competente su supporto digitale in data 21 giugno 2021 con nota di protocollo provinciale n. 443330, dando atto dell'avvenuta integrazione degli elaborati di piano a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e rilievi formulati nel parere provinciale n. 45/20, sottolineando la sottoscrizione di un nuovo Accordo aggiornato, rep. n. 21 del 24 marzo 2021, che non muta i termini sostanziali dell'Accordo precedente. Nelle premesse di tale deliberazione il Comune fa presente che nel periodo di deposito della documentazione di variante, effettuata ai sensi dell'articolo 37, comma 4 della l.p. n. 15/2015, non sono pervenute osservazioni nel pubblico interesse. La suddetta documentazione è stata successivamente integrata con nota di data 23 giugno 2021, prot. n. 452655.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, valutati i contenuti della variante al PRG in argomento definitivamente adottata, ha espresso le considerazioni di merito nella nota del 13 agosto 2021 prot. 589346, allegato sub lettera B), quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

In conseguenza di ciò il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio sospende l'iter di approvazione della variante al PRG in oggetto sino alla consegna degli elaborati in formato digitale debitamente modificati.

Il Comune di San Giovanni di Fassa-Sèn Jan, con nota di data 22 settembre, prot. n. 650043, provvede a trasmettere al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio la documentazione richiesta, debitamente integrata e modificata.

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

Relativamente alla richiesta di approfondimenti di carattere generale in merito alle scelte pianificatorie alla scala dell'intero comune, l'Amministrazione comunale ha integrato la documentazione di piano degli elaborati "Relazione e matrice di confronto" e "Inquadramento degli accordi" allo scopo di sintetizzare le azioni dei diversi procedimenti per accordo urbanistico avviati e fornire una visione d'insieme delle trasformazioni del territorio garantendo la coerenza interna ed esterna ed un'uniformità e proporzionalità di approccio. I documenti sono stati recepiti con deliberazione consiliare n. 86 di data 15 giugno 2022, dove l'Amministrazione comunale "conferma 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."

Ciò premesso, alla luce delle integrazioni e modifiche introdotte negli elaborati di piano, si propone alla Giunta provinciale l'approvazione della variante al piano regolatore generale del Comune di San Giovanni di Fassa-Sèn Jan conseguente ad accordo urbanistico ai sensi dell'articolo 25 della l.p. n. 15/2015, adottata in via definitiva con deliberazione consiliare n. 10 di data 30 marzo 2021, negli elaborati di piano che, modificati e integrati secondo quanto richiesto nelle valutazioni provinciali e condiviso dal Comune, costituiscono parte integrante e sostanziale al presente provvedimento sub lettera C).

Si dà atto che il procedimento di approvazione della variante al PRG del Comune di San Giovanni di Fassa-Sèn Jan della durata di 60 giorni, ha avuto inizio il giorno 22 giugno 2021 (giorno

successivo alla data di arrivo dell'adozione definitiva da parte comunale) e, tenuto conto delle sospensioni intervenute per richiesta integrazioni da parte della Provincia, è da ritenersi concluso nel rispetto del termine di legge.

LA GIUNTA PROVINCIALE

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

d e l i b e r a

1) di approvare la variante al Piano Regolatore Generale conseguente ad accordo urbanistico ai sensi dell'articolo 25 della l.p. n. 15/2015, adottata in via definitiva dal Comune di San Giovanni di Fassa-Sèn Jan con deliberazione consiliare n. 10 di data 30 marzo 2021, con le modifiche conseguenti al parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio n.45 di data 14 dicembre 2020 e della nota dello stesso Servizio di data 13 agosto 2021, prot. 589346, come condivise dal Comune e riportate negli elaborati dell'allegato C) che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2) di allegare come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento il parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio n. 45, di data 14 dicembre 2020, corrispondente all'allegato A), la nota dello stesso Servizio di data 13 agosto 2021, prot. 589346, corrispondente all'allegato B), e l'elenco degli elaborati digitali, corrispondente all'Allegato C) che riporta per ciascun elaborato i riferimenti al protocollo informatico provinciale e l'impronta informatica, calcolata con l'algoritmo SHA256;

3) 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;

4) di disporre la pubblicazione della presente deliberazione sul 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. 4 agosto 2015, n. 15.

Adunanza chiusa ad ore 12:10

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

Elenco degli allegati parte integrante

001 ALL. A

002 ALL. B

003 ALL. C ELENCO CODICI HASH

IL PRESIDENTE
Maurizio Fugatti

IL DIRIGENTE
Nicola Foradori



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 497055 F + 39 0461 497088

pec serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it

@ serv.urbanistica@provincia.tn.it

**PARERE PER LA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO ADOTTATO
RISPETTO AL PIANO URBANISTICO PROVINCIALE**

(art. 39 – comma 2 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15)

Trento, 14 dicembre 2020

Prat. n. 2842 – parere n. 45/20

OGGETTO: Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan: Variante 2020 al Piano Regolatore Generale per accordo urbanistico TP10 (accordo n. 07). Rif.to delib. cons. n. 31 d.d. 30 luglio 2020 – prima adozione (pratica n 2842).

IL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO

- 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. 19.05.2017, n. 6-81/Leg, "Regolamento urbanistico-edilizio provinciale";

esprime il seguente parere.

Premessa

Il Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan con deliberazione consiliare n. 31 di data 30 luglio 2020 ha adottato in prima istanza una variante al proprio PRG finalizzata al recepimento dell'accordo urbanistico relativo alla riqualificazione urbana ed infrastrutturale di un'area sita nella frazione di Pera. In data 29 ottobre 2020, prot. n. 669378, 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 31 dicembre 2019 e della successiva sottoscrizione dello stesso, avvenuta in data 8 giugno 2020.

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

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

Elementi della variante

Gli atti allegati alla presente variante comprendono la relazione illustrativa, gli elaborati cartografici, l'estratto delle norme di attuazione nella versione di raffronto e finale. Si evidenzia che il dispositivo di prima adozione non cita correttamente gli allegati, per quanto riguarda gli elaborati cartografici.

Allegato parte integrante alla delibera di prima adozione è l'accordo urbanistico firmato dalle parti e corredato a sua volta da relazione illustrativa, elaborato cartografico e perizia asseverata. 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. Si evidenzia che all'interno della delibera è necessario citare gli esiti di tale verifica.

Ai fini dell'adozione definitiva, si richiama che i documenti di piano dovranno porre in evidenza le integrazioni adottate e le modifiche apportate a seguito dell'adozione preliminare e alle integrazioni richieste dai servizi provinciali competenti. Le integrazioni dovranno essere rese evidenti e distinte da quelle introdotte in adozione preliminare.

Analisi degli elaborati cartografici di piano

Relativamente agli elaborati cartografici di variante, in fase istruttoria sono emerse delle incongruenze rispetto alla cartografia vigente. Si segnala a titolo di esempio che:

- risulta assente il perimetro delle Aree di salvaguardia degli insediamenti storici, disciplinate all'articolo 37bis;
- non vengono individuate le categorie di intervento con numerazione degli edifici schedati del centro storico.

Relativamente alle aree oggetto di variante si segnala inoltre che, all'interno del perimetro della variante n.1, corrispondente alla p.f. 19/7 C.C. Pera, non appare rappresentata la fascia di rispetto stradale in corrispondenza della nuova previsione. Si richiede il ripristino di detta fascia di rispetto.

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.

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

Valutazione ambientale strategica

La deliberazione di prima adozione 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. Gli elementi di approfondimento in tema di valutazione ambientale strategica sono contenuti all'interno del documento "Verifica di assoggettabilità alla procedura di rendicontazione urbanistica", che verifica la coerenza della variante con il PRG in vigore, con la pianificazione sovraordinata ed i possibili effetti ambientali.

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. Con l'adozione definitiva del piano ogni riferimento andrà ricondotto alla Carta di sintesi della pericolosità e andrà aggiornata la verifica delle interferenze della variante con il nuovo strumento di disciplina del pericolo 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 2 dicembre 2020.

In sede di conferenza dei servizi, il Servizio Bacini montani ha espresso parere favorevole alle modifiche introdotte dalla variante al PRG in oggetto, non rilevando particolari criticità. Si evidenzia che l'area individuata dalla variante n. 2, alla p.e.d 566 C.C. Pozza, ricade in area a penalità bassa P2 della Carta di Sintesi della Pericolosità, ricordando che secondo normativa qualsiasi intervento è subordinato alla redazione di uno studio di compatibilità in fase di progettazione come disciplinato all'articolo 17 delle Norme di attuazione del PUP.

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 19 novembre 2020, prot. n. 742351, ha espresso parere positivo, non riscontrando interferenze delle modifiche introdotte con le matrici ambientali.

Verifica di coerenza con il Piano urbanistico provinciale

Premesso che con la l.p. 27 maggio 2008, n. 5 è stato approvato il nuovo 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.

In data 2 dicembre 2020 è stata convocata una Conferenza di servizi per l'espressione dei pareri di competenza.

L'accordo urbanistico recepito dalla presente variante al PRG prevede la cessione al Comune da parte di privato della p.f. 19/7 C.C. Pera, consistente in 440 mq di superficie e inquadrata attualmente come zona A – insediamenti storici (articolo 26) e Area di salvaguardia degli insediamenti storici (articolo 37bis), a fronte del riconoscimento di un credito edilizio pari a 308 mc da utilizzare come ampliamento in sopraelevazione della p.m. 2 della p.ed. 566 C.C. Pozza, situata in Zona B1 edificata satura – Frazioni di Pozza e Pera (articoli 40.1-41.1) ed anch'essa all'interno dell'Area di salvaguardia degli insediamenti storici.

All'interno della delibera di prima adozione, l'Amministrazione comunale dà atto del rilevante interesse pubblico sotteso all'accordo, che permette la riqualificazione degli spazi pubblici e la messa in sicurezza di un tratto di strada che presenta attualmente delle criticità.

La delibera riporta 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, all'interno della delibera di prima adozione e all'articolo 4 punto D dell'Accordo urbanistico, 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". Al riguardo si osserva che 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. Per gli aspetti di merito, connessi in particolare con i valori delle aree oggetto di vincoli preordinati all'espropriazione, si acquisisce il parere del Servizio Gestioni patrimoniali e logistica che, nel caso in esame, ha confermato la congruità dei valori indicati nella perizia di stima.

Per la determinazione del credito edilizio, all'interno dell'accordo, della perizia e dei vari documenti di piano, si fa riferimento alla classificazione dei suoli desunta dal "Documento di indirizzo per l'applicazione della perequazione urbanistica", approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 37 di data 26.11.2013 dell'ex Comune di Vigo di Fassa. A riguardo si riscontrano le seguenti criticità.

Il documento approvato individua ambiti territoriali del solo ex Comune di Vigo di Fassa. L'istituto della perequazione non è stato individuato per il restante territorio del Comune di San Giovanni di Fassa-Sén Jan e non risulta quindi direttamente applicabile, fino all'approvazione ed integrazione nel piano di un eventuale aggiornamento che coinvolga anche gli ex Comuni di Pozza e Pera, supportato dai dovuti ragionamenti sulle dinamiche edilizie e di interesse pubblico.

Si evidenzia inoltre che tale strumento non costituisce parte integrante del PRG in vigore e non è pertanto stata oggetto di valutazione di competenza del presente Servizio.

Si segnala che di norma non appare opportuno attribuire un indice convenzionale alle aree per insediamenti storici, ricordando che il centro storico non è un'area deputata alla nuova edificazione e non genera pertanto indice edificatorio.

L'istituto che appare più consono alle trasformazioni previste dall'accordo in oggetto è quello della compensazione urbanistica, come disciplinato all'articolo 27 della l.p. 15/2015. Tale istituto è richiamato nel titolo del nuovo articolo 18.7, ma non appare chiaro nella sua applicazione.

Si ricorda che, ai sensi di quanto stabilito all'articolo 27 comma 2 della l.p. 15/2015, "il credito edilizio corrisponde sostanzialmente al valore economico del bene oggetto di espropriazione ed è stimato mediante perizie asseverate". L'articolo 26 comma 3 della l.p. 15/2015 dispone inoltre che "il dimensionamento degli interventi corrispondente agli indici urbanistici e agli eventuali crediti edilizi previsti dall'articolo 27 non deve risultare superiore al carico insediativo massimo definito dal PRG e, per quanto riguarda gli interventi di carattere residenziale, al dimensionamento residenziale del piano".

Alla luce di tali considerazioni si ritiene necessario l'aggiornamento dell'accordo e della relativa perizia di stima, facendo riferimento all'istituto della compensazione urbanistica, verificando ed esplicitando il metodo di calcolo del valore unitario del credito edilizio da applicare per la definizione della potenzialità edificatoria che verrà trasferita alla p.ed. 566 C.C. Pozza p.m. 2 per consentirne l'ampliamento.

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 evidenzia che, ai sensi di quanto disciplinato dal Regolamento urbanistico edilizio provinciale D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg., con riferimento agli articoli 3 e 104 dello stesso, il parametro edificatorio relativo al credito edilizio dovrà essere espresso in termini di superficie utile netta SUN. Per quanto riguarda gli interventi ammessi alla p.ed. 566 C.C. Pozza, variante n. 2, in funzione del trasferimento della potenzialità edificatoria, in via generale si esprimono perplessità rispetto all'introduzione di una deroga dell'altezza massima di zona per permettere l'utilizzo di un credito edilizio derivante da compensazione. Valutando il caso specifico, si considera quanto chiarito all'interno della relazione illustrativa relativa all'accordo urbanistico, che limita l'altezza al colmo del corpo in sopraelevazione come "uguale o inferiore all'altezza del colmo del corpo principale esistente". Si ritiene necessario inserire tale vincolo all'interno dell'articolo 18.7 delle norme di attuazione.

Per quanto riguarda le valutazioni di tipo paesaggistico, si ritiene che la trasformazione edilizia proposta nella tavola "All.01", allegata all'accordo urbanistico, non sia del tutto convincente. Il complesso edilizio esistente è infatti caratterizzato da un volume principale affacciato su Strada de Meida, caratterizzato a suo modo da unità e chiarezza architettonica. In adiacenza ad esso si sviluppa un volume secondario in un rapporto già non del tutto coerente con l'edificio principale, ma quantomeno supportato dalla continuità della falda del tetto. La previsione di sopraelevazione introdotta dall'accordo in oggetto risulta inevitabilmente nella rottura di tale continuità, rischiando di compromettere un equilibrio compositivo già fragile.

Pur consapevoli della collocazione esterna al perimetro del centro storico e alle aree di tutela ambientale, si evidenzia che l'area in oggetto si trova all'interno dell'Area di salvaguardia degli insediamenti storici, ed è pertanto meritevole di particolare attenzione.

Si invita ad un approfondimento in fase di progettazione che supporti l'intervento a livello compositivo tramite attento studio tipologico e dell'utilizzo dei materiali.

In tema di viabilità il Servizio Opere stradali e Ferroviarie ed il Servizio Gestione Strade della Provincia, tramite un parere congiunto di data 26 novembre 2020, prot. n. 761521, hanno espresso quanto di seguito riportato:

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

- Prescrizioni di carattere generale

1. i nuovi parcheggi pubblici vengano realizzati in modo tale da consentire le manovre di accesso/recesso totalmente esterne alla sede stradale della S.S. 48, con il divieto di attraversamento della mezzzeria per gli accessi.
2. il progetto delle nuove opere di urbanizzazione, già a partire dalla fase preliminare di studio, dovrà essere sottoposto all'esame del Servizio Opere Stradali e Ferroviarie e del Servizio Gestione Strade.
3. si raccomanda di prestare particolare attenzione nella definizione dell'accesso alle aree, al fine di non compromettere la sicurezza stradale (e puntualmente valutare la possibilità di prevedere anche il divieto di attraversamento della mezzzeria per accessi ecc...). Le soluzioni tecniche, dovranno acquisire i necessari nulla-osta o autorizzazioni di competenza del Servizio Gestione Strade, in conformità alle disposizioni vigenti.
4. in merito ad ogni altro tipo di intervento previsto in fascia di rispetto stradale, si raccomanda di attenersi a quanto prescritto dalla Delibera della giunta provinciale n. 909 dd. 3 febbraio 1995, come riapprovato con delibera della giunta provinciale n. 890 dd. 5 maggio 2006, e successivamente modificato con deliberazioni n. 1427 dd. 1 luglio 2011 e n. 2088 dd. 04 ottobre 2013. Si raccomanda altresì di evidenziare graficamente negli elaborati di piano, per lo meno lungo le sedi viarie di competenza provinciale, l'ingombro determinato dalle relative fasce di rispetto stradali, determinate ai sensi della sopracitata delibera.
5. si evidenzia come l'accesso alle aree sia disciplinato dalla normativa vigente in materia di progettazioni stradali (D.M. d.d. 5 novembre 2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade e s.m.i", D.M. 19 aprile 2006 "norme funzionali e geometriche per la costruzioni delle intersezioni stradali"), e dovranno essere disciplinate dal Codice della Strada (D.Lgs. 285/1992 e ss.mm.i.);
6. si precisa che, indipendentemente dal parere qui espresso, qualora gli interventi previsti dalla variante in esame riguardino, sia direttamente, come nel caso di ampliamento, rettifiche planimetriche e/o altimetriche, sia indirettamente, come nel caso di accessi a diversi utilizzi anche parziali, strade provinciali e/o statali, dovranno essere acquisiti i necessari nullaosta o autorizzazioni di competenza del Servizio Gestione Strade, secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti.
7. Analogamente a quanto previsto al punto 4, eventuali interventi previsti dalla variante in esame che riguardino, sia direttamente che indirettamente, percorsi ciclopedonali e linee ferroviarie, dovranno essere acquisiti i necessari nullaosta o autorizzazioni di competenza del Servizio Opere Stradali e Ferroviari.
8. per migliorare ed incentivare la mobilità sostenibile in bicicletta, con riferimento all'allegato A della L.P. 6/2017 "Pianificazione e gestione degli interventi in materia di mobilità sostenibile", si valuti la possibilità di inserire nelle norme di attuazione quanto segue: "Negli edifici pubblici e di interesse pubblico di nuova costruzione ed in quelli soggetti a ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione, prevedere degli spazi coperti e sicuri per il ricovero dei veicoli biciclette (in misura adeguata), compatibilmente con la disponibilità di spazio".

Norme di attuazione

Articolo 18.7 In tema di residenza primaria si chiede di fare rinvio espresso a quanto disciplinato all'articolo 87 comma 4 della l.p. 15/2015.

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.

IL DIRIGENTE

- arch. Angiola Turella -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).

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

S013/18.2.2-2020-275/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 – Sèn Jan: Variante 2020 al Piano Regolatore Generale per accordo urbanistico TP10 (accordo n. 07). Rif.to delib. cons. n. 10 d.d. 30 marzo 2021 – adozione definitiva (pratica n 2842).

Il Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan con deliberazione consiliare n. 31 di data 30 luglio 2020 ha adottato in prima istanza una variante al proprio PRG finalizzata al recepimento dell'accordo urbanistico relativo alla riqualificazione urbana ed infrastrutturale di un'area sita nella frazione di Pera. In data 29 ottobre 2020, prot. n. 669378, è stata trasmessa la documentazione determinando l'avvio del procedimento.

Con nota di data 14 dicembre 2020, prot. n. 803180, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha trasmesso al Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan il proprio parere n. 45/20 di data 14 dicembre 2020 affinché l'Amministrazione potesse procedere all'adozione definitiva della variante.

Con deliberazione consiliare n. 10 di data 30 marzo 2021, il Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan ha definitivamente adottato la variante in oggetto, pervenuta il 21 giugno 2021, prot. n. 443330 determinando l'avvio del procedimento di approvazione del piano. La documentazione è stata successivamente integrata con nota di data 23 giugno 2021, prot. n. 452655.

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

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

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

La variante definitivamente adottata ha infine visto la parziale revisione dei relativi contenuti e delle disposizioni normative per i quali lo scrivente Servizio aveva richiesto modifiche o integrazioni. Gli elementi di controdeduzione sono contenuti nel documento "Relazione illustrativa alla variante e verifica usi civici".

Elementi dell'accordo urbanistico

La delibera di prima adozione informa dell'avvenuta approvazione da parte del Consiglio comunale dello schema di accordo urbanistico, avvenuta in data 31 dicembre 2019 e della successiva sottoscrizione dello stesso, avvenuta in data 8 giugno 2020 con Rep. N. 13. Alla luce delle modifiche richieste dal parere n. 45/20, l'accordo è stato oggetto di aggiornamento tramite la sottoscrizione di nuovo accordo avvenuta in data 24 marzo 2021 con Rep. N. 21. Il nuovo accordo sostituisce integralmente il precedente.

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

Analisi degli elaborati cartografici di piano

Si rileva che gli estratti cartografici sono stati aggiornati rispetto alla cartografia vigente, approvata con modifiche con deliberazione della Giunta provinciale n. 1438 del 25 settembre 2020. Sono inoltre stati consegnati i dati .shp relativi all'intero comune come richiesto dal verbale n. 45/20.

Si evidenzia che la cartografia e legenda di variante non individuano il corretto tematismo per quanto riguarda il perimetro dell'accordo urbanistico, che dovrà essere ricondotto allo .shp Z515 e fare rinvio espresso al relativo articolo delle norme di attuazione di piano. Risulta inoltre assente l'individuazione del permesso di costruire convenzionato tramite .shp Z509 per quanto riguarda le modalità di attuazione del comparto B.

Valutazione ambientale strategica

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. Gli elementi di approfondimento in tema di valutazione ambientale strategica sono contenuti all'interno del documento "Verifica di assoggettabilità alla procedura di rendicontazione urbanistica", che verifica la coerenza della variante con il PRG in vigore e con la pianificazione sovraordinata.

Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità

L'adozione definitiva della variante ha visto l'aggiornamento degli elaborati, redigendo il documento "Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità" e riconducendo ogni riferimento al suddetto strumento di disciplina del pericolo idrogeologico. Si evidenzia che all'interno del documento "Verifica di assoggettabilità alla procedura di rendicontazione urbanistica" permane per refuso un riferimento non corretto alla verifica del rischio riferita al PGUAP (pagina 8), che dovrà essere corretto. 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.

Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

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

Si prende atto che l'accordo è stato ricondotto all'istituto della compensazione urbanistica, Si richiama che, ai sensi di quanto stabilito all'articolo 27 comma 2 della l.p. 15/2015, "il credito edilizio corrisponde sostanzialmente al valore economico del bene oggetto di espropriazione ed è stimato mediante perizie asseverate".

Si segnala che ai sensi di quanto disciplinato dal Regolamento urbanistico edilizio provinciale D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg., con riferimento agli articoli 3 e 104 dello stesso, il parametro edificatorio relativo al credito edilizio deve essere espresso in termini di superficie utile netta SUN, e non come conversione di un parametro volumetrico. Il parametro espresso in termini volumetrici permane all'interno della documentazione di piano, senza peraltro specificare se trattasi di volume urbanistico o volume lordo fuori terra. E' necessario che la documentazione di piano venga aggiornata, in particolare per quanto riguarda l'estratto delle norme di attuazione di piano. Il valore in termini volumetrici può essere eventualmente mantenuto come conversione della SUN del credito edilizio qualora fosse necessario ai fini del calcolo del valore all'interno della stima.

In tema di viabilità si chiede di recepire all'interno della norma la prescrizione espressa nel parere sulla prima adozione del Servizio Opere stradali e Ferroviarie ed il Servizio Gestione Strade della Provincia, e di seguito riportata: "i nuovi parcheggi pubblici vengano realizzati in modo tale da consentire le manovre di accesso/recesso totalmente esterne alla sede stradale della S.S. 48, con il divieto di attraversamento della mezzzeria per gli accessi."

Norme di attuazione

Articolo 18.7 Relativamente al paragrafo "modalità di attuazione", si richiama che il permesso di costruire convenzionato è disciplinato all'articolo n. 84 della l.p. 15/2015. L'articolo 90 comma 2 della suddetta legge riguarda invece la convenzione relativa all'esenzione dal contributo di costruzione per la prima abitazione. Si ritiene opportuno fare chiarezza all'interno del testo normativo. In tema di residenza primaria si chiede di fare rinvio espresso a quanto disciplinato all'articolo 87 comma 4 della l.p. 15/2015.

Si chiede che il testo dell'articolo venga allineato a quanto indicati all'articolo 4 comma 1 lettera C dell'accordo urbanistico, che identifica correttamente i termini di cessione delle aree.

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
- arch. Angiola Turella -

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

SAN GIOVANNI 2842 - ELABORATI DI VARIANTE

Impronta	Nome Originale
V1 2505DF21289B53A8DF4921872297ADEA5C2BF8609DB2B822D0C77912BE3B0C59	2842APPROVATO_D03_Verifica delle interferenze con la carta di sintesi della pericolosit%C3%A0.pdf.p7m
V1 C187C80154C3B04B4D2FC9B6B9B1F2885831E01D1851D168C61FD7081BE3ED53	2842APPROVATO_D02_Verifica di assoggettabilit%C3%A0' alla rendicontazione urbanistica.pdf.p7m
V1 480313A88D95114C91CEA998B635975365EAE8E530D8586E973C5BCE277807D	2842APPROVATO_D01_Relazione Illustrativa variante e verifica usi civici.pdf.p7m
V1 468D4438F2925DFBFB8DEEB3BD4A23D82AE044EBB1269F79E3D7E80E026538D	2842APPROVATO_C05_TAV05 - Legenda.pdf.p7m
V1 D943D6ADEE834DD59988BD6587B8C96FD7012F90F63683C803E195DEAB540234	2842APPROVATO_C04_TAV04 - SI raffronto - estratto Pera.pdf.p7m
V1 3FF693D0EF6D076986ED9974C2765E6A2227ADE0186D35477CD6200384B7FD96	2842APPROVATO_C03_TAV03 - SI raffronto - estratto Pozza.pdf.p7m
V1 AC4138FBEF756FBA0DFF7EB725762AB02141256398094C3D80E718B3A5AE5C1B	2842APPROVATO_C02_TAV02 - SI - estratto Pera.pdf.p7m
V1 96D2290B432F30A63CB65F8CD75466714057E4E210FE138E26F3BD9791C6476	2842APPROVATO_C01_TAV01 - SI - estratto Pozza.pdf.p7m
V1 DE7F443A93B6C8EE4CAB2960352C5475F761DCD3DAC6C94AF7988E879CAF1045	2842APPROVATO_B02_Estratto norme Tecniche di attuazione-raffronto.pdf.p7m
V1 EC36A72FABDB32330235D0FB833CE58171A470EEB1DB77D63F7B86AD2464515A	2842APPROVATO_B01_Estratto norme Tecniche di attuazione.pdf.p7m
V1 958BD8E98EDFF545D8F5080A40E1384364399F176E507EAE666B73E4F5F34819	2842APPROVATO_A05_21 Accordo Carpano.pdf.p7m
V1 AE578AAD2653A183D5C76A7BB90355BA8AFCA0E8C241FC70427084BECCAF1CAC	2842APPROVATO_A04_Relazione tecnico - Illustrativa.pdf.p7m
V1 12C590922D2C13F6EE2B8F4843078EB6AD29F06D7C0288ED42B4E840450D5354	2842APPROVATO_A03_Perizia asseverata credito edilizio.pdf.p7m
V1 D6F1CEF9D7FB4CCD5F93734C1A966A209A10D3B8FCA633DCB6FC84F55AE21ACA	2842APPROVATO_A02_Perizia giurata p.f. 19_1.pdf.p7m
V1 E02D961C5056701B6173E18C98637461F864FB917A0C85B0348CCF2F838EC34F	2842APPROVATO_A01_Allegato 01 - inquadramento generale.pdf.p7m
V1 0952C31B16FFACF2BF60A7C948EB91FCC62A72EF29AE1365FEB22F047C7FEF78	2842APPROVATO_02-D0C.SINTESI_INQUADRAMENTO ACCORDI.pdf.p7m
V1 8CCF55756069478484AD33CEEAF25B2F9FAF83886AE4CDC6483035DEDFC5FC97	2842APPROVATO_01-D0CUMENTO DI SINTESI_RELAZIONE E MATRICE_REV 3.pdf.p7m