



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Reg. delib. n. 2069

Prot. n.

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-SÈN JAN - Approvazione dell'Accordo urbanistico "Carpano Speck", ai sensi dell'articolo 25 della Legge Urbanistica Provinciale n.15/2015 - APPROVAZIONE.

Il giorno **18 Novembre 2022** ad ore **10:35** 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
ROBERTO FAILONI
MATTIA GOTTARDI
STEFANIA SEGNANA
GIULIA ZANOTELLI

Assenti:

ASSESSORE

ACHILLE SPINELLI

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. 07 di data 30 marzo 2022 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 esame è finalizzata al recepimento dell'accordo urbanistico relativo alla riqualificazione urbanistica e paesaggistica di un'area che funge da porta di accesso al comune, sulle pp. ff. 819/6 e 2120/1 C.C. Vigo di Fassa – Vich.

L'accordo nasce dall'esigenza di realizzare un numero adeguato di parcheggi a servizio delle nuove attività commerciali previste dal progetto di riqualificazione, prevedendo la realizzazione di un interrato sulla p.f. 819/6, in adiacenza a quello già realizzato sulla p.f. 819/5. Il nuovo garage avrà un secondo accesso, avente parte dalla rampa situata sulla p.f. 2120/1.

Al fine di poter permettere la realizzazione del nuovo parcheggio interrato sarà necessario attuare un cambio di destinazione d'uso dell'area interessata dall'intervento, denominata "Comparto A", da "area verde privato" (art. 45 N.T.A.) ad "area parcheggio interrato di progetto", normata dall'art. 62 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Ai fini dell'articolo 18 della l.p. 14 giugno 2005, n. 6 (*Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico*), il Comune nell'elaborato "Relazione Usi Civici" afferma che le particelle oggetto della variante non sono gravate da vincolo di uso civico e pertanto è possibile attuare il cambio di destinazione d'uso. Si precisa che l'accordo urbanistico non prevede il cambio di proprietà della p.f. 2120/1 che rimarrà del Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan.

Nell'elaborato "Verifica dell'assoggettabilità alla procedura di rendicontazione urbanistica" viene evidenziato che la Variante proposta non ricade nei casi per i quali è prevista la redazione della rendicontazione e del rapporto ambientale. Inoltre è stato verificato che la Variante proposta non ha effetti significativi sull'ambiente, 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.

Ai sensi dell'articolo 11, comma 1, lett. a bis) della l.p. n. 15/2015 la documentazione di variante è pervenuta in formato digitale tramite il sistema Gestione piani urbanistici (GPU), con il numero di domanda di variante n. 44727778, secondo le modalità definite con deliberazione della Giunta provinciale n. 1227 del 2016; la relativa nota di trasmissione è stata consegnata al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio mediante il protocollo informatico della Provincia al n. 367854 del 30 maggio 2022.

Quanto all'iter procedurale della variante si precisa che, ai sensi dell'articolo 3, comma 3 della l.p. n. 23/1992 e s.m., in data 06 luglio 2022, è stata indetta una Conferenza di Servizi istruttoria, ai fini dell'acquisizione delle osservazioni e dei pareri di merito da parte delle strutture provinciali per ambito di competenza.

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. 31/22 di data 14 luglio 2022, che si allega come parte integrante e sostanziale al presente provvedimento sub lettera A). In tale parere 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 parere nel quale sono stati ripresi gli esiti delle valutazioni espresse dalle strutture provinciali nella Conferenza di Servizi di data 06 luglio 2022.

Si chiede, in particolare, di chiarire il particolare interesse pubblico che sottende all'accordo in questione. Infatti l'articolo 25 comma 1 della l.p. 15/2015 stabilisce che "i comuni e le comunità possono concludere accordi urbanistici con i soggetti pubblici o privati interessati, per definire contenuti di rilevante interesse pubblico del PRG o del PTC". Il rilevante interesse pubblico che sottende all'accordo ne deve assicurare la motivazione e risultare l'elemento principale della valutazione, in quanto presupposto imprescindibile e base motivazionale perché il ricorso allo strumento dell'accordo urbanistico possa essere considerato ammissibile e legittimo. Pertanto si chiede al Comune di fornire gli elementi a supporto del riconoscimento del rilevante interesse pubblico, entro il disegno urbano di riferimento.

Il parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio sopra richiamato è stato trasmesso con lettera di data 14 luglio 2022, protocollo n. 500834, all'Amministrazione comunale.

Il Comune di San Giovanni di Fassa-Sèn Jan, con deliberazione consiliare n. 22 di data 13 settembre 2022 ha adottato in via definitiva la variante al PRG in argomento. Gli elaborati come adottati definitivamente sono pervenuti al Servizio competente in data 28 settembre 2022 con nota di protocollo provinciale n. 665664, mediante il sistema informatico GPU con numero di domanda di variante 51576772, dando atto dell'avvenuta integrazione degli elaborati di piano a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e rilievi formulati nel parere provinciale n. 31/22. 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 3 della l.p. n. 15/2015, non sono pervenute osservazioni nel pubblico interesse. In particolare l'amministrazione comunale ha ridefinito la contropartita pubblica fornendo gli elementi richiesti circa il rilevante interesse pubblico che sottende all'accordo e i concreti vantaggi riscontrabili.

Prendendo atto di quanto consegnato e delle indicazioni fornite, si ritiene di poter proporre alla Giunta Provinciale l'approvazione della variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale del Comune di San Giovanni di Fassa- Sèn Jan, adottata definitivamente con verbale di deliberazione consiliare n. 22 di data 13 settembre 2022, costituita dagli elaborati di piano allegati come parte integrante e sostanziale al medesimo provvedimento.

Si dà atto che il procedimento di approvazione della variante non sostanziale al P.R.G. del Comune di San Giovanni di Fassa- Sèn Jan in argomento, della durata di 60 giorni, ha avuto inizio il giorno 29 settembre 2022 (giorno successivo alla data di arrivo degli atti relativi all'adozione definitiva del piano in oggetto) ed è da ritenersi concluso entro il termine di legge.

Ciò premesso,

LA GIUNTA PROVINCIALE

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

d e l i b e r a

1) di approvare la variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale del Comune di San Giovanni di Fassa- Sèn Jan, di cui agli artt. 25 e 39, comma 2, lettera g) della Legge provinciale 4

agosto 2015, n.15, adottata in via definitiva con deliberazione consiliare n. 22 di data 13 settembre 2022, negli elaborati allegati parte integrante e sostanziale al medesimo provvedimento;

2) di allegare come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento il parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio n. 31/22, di data 14 luglio 2022, corrispondente all'allegato A);

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, anche per estratto, 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 12:00

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

Elenco degli allegati parte integrante

001 ALL. A

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 luglio 2022

Prat. n. 2947 – parere n. 31/22

OGGETTO: Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan: Variante al PRG ai sensi dell'articolo 25 della L.P. 15/2015 – accordo urbanistico "Carpano Speck Srl". Rif. delib. cons. n. 7 del 30 marzo 2022 – prima adozione (pratica 2947).

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. 7 di data 30 marzo 2022 ha adottato in prima istanza una variante al proprio PRG finalizzata al recepimento dell'accordo urbanistico relativo alla riqualificazione urbanistica e paesaggistica di un'area che funge da porta di accesso al comune. In data 30 maggio 2022, prot. n. 367854, è stata trasmessa la documentazione determinando l'avvio del procedimento.

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 prende atto che la deliberazione di prima adozione 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 riporta lo specifico riferimento al formato digitale degli elaborati allegati.

In data 21 giugno 2022, prot. n. 438608, è stata convocata la Conferenza di Servizi istruttoria per l'esame della variante, tenutasi in data 6 luglio 2022. Alla conferenza hanno partecipato il Servizio Bacini montani ed il Servizio Gestioni patrimoniali e logistica mentre i Servizi Opere stradali e ferroviarie, Gestione strade, il Servizio Geologico e l'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente, non presenti, hanno fatto pervenire il proprio parere per le parti di specifica competenza. I Servizi Foreste, Prevenzione rischi e Cue e la Soprintendenza per i beni culturali, seppur convocati alla conferenza di servizi, tramite la nota sopra citata, sono risultati assenti e non essendo pervenuto nel frattempo alcun parere per la parte di competenza si intende acquisito l'assenso di tali strutture secondo quanto disposto all'art. 37, comma 6, della l.p. 15/2015.

Elementi della variante

Gli atti allegati alla presente variante comprendono la relazione illustrativa comprensiva del documento contenente l'analisi delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità, il documento di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica, gli elaborati cartografici nella versione di raffronto e finale, l'estratto delle norme di attuazione nella versione di raffronto e finale, la dichiarazione in tema di aree gravate da uso civico.

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.

Elementi dell'accordo urbanistico

La delibera di prima adozione informa della sottoscrizione dell'accordo urbanistico in oggetto, avvenuta in data 29 marzo 2022 con Rep. N. 35.

Allegato parte integrante alla delibera di prima adozione è l'accordo urbanistico firmato dalle parti e corredato a sua volta dalla proposta di accordo, dalla relazione illustrativa, dalla perizia di stima asseverata, dall'elaborato cartografico relativo all'inquadramento generale ed alla proposta di progetto, dagli estratti tavolari e dall'accordo Carpano-Baldan, resosi necessario al fine di definire gli impegni tra i due soggetti privati atti a garantire l'accessibilità al nuovo parcheggio interrato.

Obiettivi e contenuti della variante

La variante in esame mira alla valorizzazione di un'area posta all'ingresso dell'abitato di Vigo, in corrispondenza dello svincolo tra la SS48 che percorre la Val di Fassa e la SS41 di collegamento con il lago di Carezza. Per la sua collocazione strategica l'area svolge la funzione di "porta di accesso" al paese. La delibera di prima adozione evidenzia che l'obiettivo è quello di dare ulteriore impulso alla riqualificazione urbanistica già prefigurata nella pianificazione vigente attraverso dalla previsione di permesso di costruire convenzionato N7 "Ex hotel Bologna", situata nell'area immediatamente adiacente verso sud-ovest all'area di variante, autorizzata con provvedimento n. 13/2021 di data 28 marzo 2021 ed in fase di attuazione.

Destinazioni urbanistiche

La variante prevede la trasformazione della destinazione urbanistica di un'area, denominata comparto A, da "Area a verde privato" ad "F4 – Parcheggi pubblici - Area a parcheggio interrato di progetto" (articolo 62). Il comparto A è costituito da un'ampia porzione della p.f. 819/6, di proprietà del proponente, da una ridotta porzione della p.f. 819/5, di proprietà di altro soggetto privato, e da una quota parte della p.f. 2120/1, di proprietà del Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan.

Il nuovo garage interrato verrà realizzato in continuità a quello previsto all'interno del progetto autorizzato con Permesso di costruire convenzionato n. 13/2021

Cessioni, impegni e potenzialità edificatoria riconosciuta

L'accordo prevede la cessione gratuita da parte del proponente privato al Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan di 6 posti auto all'interno del nuovo parcheggio interrato da realizzarsi in corrispondenza della p.f. 819/6.

Contestualmente il Comune, oltre ad ammettere la trasformazione urbanistica richiesta ai fini di rendere possibile la realizzazione del parcheggio interrato, si impegna a concedere una servitù di passo sulla p.f. 2120/1 dove verrà realizzata parte della rampa di accesso al garage interrato.

Analisi degli elaborati cartografici di piano

In merito ai dati rappresentati cartograficamente e consegnati su supporto informatico, tenuto conto dell'istruttoria di ufficio condotta sulla variante al PRG in oggetto adottata in prima istanza, si evidenziano le seguenti incongruenze che andranno opportunamente risolte.

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

Si chiedono chiarimenti rispetto alla nuova previsione di parcheggio di progetto introdotta dalla variante. I documenti di variante ed accordo trasmessi descrivono quale obiettivo del presente procedimento l'individuazione di una previsione di parcheggio interrato di progetto. La rappresentazione grafica riportata all'interno delle tavole di variante e del dato .shp consegnato individua invece, in corrispondenza della destinazione di parcheggio interrato definita tramite il tematismo .shp F307, anche la destinazione di parcheggio esistente tramite il tematismo .shp

F305. Se si sono ben comprese le intenzioni dell'Amministrazione comunale, nel caso specifico si ritiene opportuno mantenere il tematismo .shp H101 relativo alla destinazione di verde privato la cui disciplina continua ad applicarsi relativamente alla porzione fuori terra dell'area oggetto di variante. L'area entro la quale viene ammessa la possibilità di realizzare il parcheggio interrato può essere invece individuata tramite specifico riferimento normativo a cui ricondurne le disposizioni.

Si segnala che il simbolo relativo al riferimento normativo al permesso di costruire convenzionato N7, individuato dallo .shp Z601, risulta collocato in corrispondenza della p.ed. 695/1 in luogo della p.ed. 522. Si ricorda inoltre che la legenda standard prevede di inquadrare le aree soggette all'applicazione dello strumento del permesso di costruire convenzionato tramite il tematismo .shp Z509.

Si evidenzia un'imprecisione nella rappresentazione del tematismo della viabilità principale all'interno della legenda che dovrebbe essere indicato con sfondo bianco in coerenza con quanto definito dalla legenda standard.

Si prende atto che sono stati consegnati i dati .shp relativi all'intero territorio comunale. Si segnala che gli .shp V100, V110 e V130 individuano varianti non pertinenti al presente accordo. All'interno del dato .shp V100 non risulta invece presente il perimetro corrispondente alla modifica introdotta dalla presente variante. Si chiede pertanto di provvedere alla consegna dei dati corretti.

Si segnala che il dato .shp Z515 relativo all'area oggetto di accordo urbanistico non risulta presente tra i dati consegnati, seppure il perimetro risulti individuato nella cartografia in formato .pdf.

Valutazione ai sensi dell'articolo 20 della l.p. 15/2015

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.

Si ritiene opportuno che il documento di verifica di assoggettabilità faccia cenno alla presenza di un vincolo indiretto della zona di rispetto della chiesa della Natività di S. Giovanni Battista e Cimitero. E' inoltre opportuno integrare un paragrafo che affronti il tema dell'inserimento sotto il profilo paesaggistico.

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 sollecita l'Amministrazione a provvedere all'aggiornamento complessivo dell'apparato normativo tramite variante successiva.

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 6 luglio 2022.

In sede di Conferenza dei Servizi, il funzionario del 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, 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. Il funzionario segnala che all'interno della relazione illustrativa (a pagina 14) si fa riferimento ad uno studio di compatibilità relativo al progetto relativo all'area dell'ex hotel Bologna, posta in posizione adiacente rispetto all'area di variante. Il funzionario evidenzia che lo studio di compatibilità è strettamente legato ad un progetto e deve essere pertanto contestualizzato rispetto ad ogni singolo intervento. Si ricorda pertanto che in fase di progettazione lo studio di compatibilità dovrà essere aggiornato alla nuova previsione.

Con nota di data 30 giugno 2022, prot. n. 463305, Il Servizio Geologico ha espresso il seguente parere:

“si comunica che l'intervento, nell'ambito della CSP, ricade in aree con penalità trascurabili o assenti per quanto attiene alle problematiche di tipo geologico. Dall'analisi della documentazione a supporto della proposta di variante non si rilevano elementi di criticità per quanto riguarda gli aspetti geologici di competenza. Rimane ferma la necessità per il futuro di predisporre, a corredo del progetto delle opere, una specifica relazione geologica e geotecnica ed un'analisi sulla gestione delle terre e rocce da scavo.”

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 27 giugno 2022, prot. n. 451746, 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. Si riportano di seguito, suddivise per ambiti tematici, le osservazioni riportate dai vari Servizi provinciali in merito alle relazioni tra i contenuti della variante in esame e gli elementi caratterizzanti l'inquadramento strutturale del nuovo piano urbanistico provinciale, espresse in sede di Conferenza dei Servizi tenutasi in data 6 luglio 2022.

Viabilità

In merito alla variante in oggetto il Servizio Opere stradali e Ferroviarie ed il Servizio Gestione Strade della Provincia, tramite un parere congiunto di data 4 luglio 2022, prot. n. 470878, hanno espresso quanto di seguito riportato:

“si esprime, per quanto di competenza, parere favorevole alla pratica richiamata in oggetto, subordinato alle seguenti prescrizioni e raccomandazioni:

- 1) in merito ad ogni tipo d'intervento previsto in fascia di rispetto stradale, si raccomanda di attenersi a quanto prescritto nella delibera della giunta provinciale n. 909 d.d. 3 febbraio 1995 come riapprovato con delibera della giunta provinciale n. 890 d.d. 5 maggio 2006, e successivamente modificato con deliberazioni n. 1427 d.d. 1 luglio 2011 e n. 2088 d.d. 04 ottobre 2013. In merito ad ogni tipo d'intervento previsto in fascia di rispetto ferroviario, si raccomanda di attenersi a quanto prescritto nel D.P.R. n. 753 del 11 luglio 1980 art. 49. Dovrà altresì essere evidenziato graficamente negli elaborati di piano, per lo meno lungo le sedi viarie di competenza provinciale, l'ingombro determinato dalle relative fasce di rispetto, determinate ai sensi delle sopraccitate delibere. Dette fasce devono essere riportate in maniera continua e con il corretto rapporto scalare anche all'interno dei centri abitati;
- 2) Considerato che l'accesso al nuovo parcheggio interrato mediante rampa carrabile avviene utilizzando l'attuale accesso esistente dalla S.S.48 dell'area adibita a stazione di servizio carburanti, con conseguente incremento dei flussi di traffico, si prescrive che l'immissione da quest'ultimo accesso sulla S.S.48 avvenga unicamente con obbligo di svolta a destra, sfruttando la nuova rotatoria per l'inversione di manovra.
- 3) 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 e/o opere che interferiscono con la fascia di rispetto delle arterie viarie sopra citate, dovranno essere acquisiti i necessari nullaosta o autorizzazioni di competenza del Servizio Gestione Strade, secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti.”

Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

L'esigenza di parte privata che ha scaturito la proposta di accordo è quella di soddisfare le necessità di posti auto dell'attività posta nell'edificio alla p.ed. 522, ove, tramite lo strumento del permesso di costruire convenzionato, è stato possibile dare attuazione alla previsione di cui all'articolo 11 comma 7 delle norme di attuazione del PRG per l'area definita “N7 – Ex Hotel Bologna”. Tale progetto è stato definito allo scopo di avviare la riqualificazione dell'area posta al crocevia tra la SS48 che percorre longitudinalmente la Val di Fassa e la SS241 diretta a carezza, luogo definito dall'Amministrazione comunale come particolarmente strategico e denominato “porta di Vigo”. La previsione di permesso di costruire convenzionato ammetteva la demolizione e ricostruzione di un edificio esistente in area residenziale B1 allo scopo di realizzare un nuovo volume deputato a ristorante, attività commerciale e residenza. La quantità di parcheggi autorizzati nell'ambito di tale previsione e posti in corrispondenza della p.f. 819/5 e da realizzarsi in interrato vengono dichiarati non sufficienti rispetto alla reale necessità. Da qui la richiesta di permettere la realizzazione di un ulteriore parcheggio interrato con capienza di 30 posti macchina, adiacente a quello già autorizzato ed a servizio delle attività commerciali. Un numero di 6 posti auto verrà ceduta al Comune di San Giovanni di Fassa.

L'Amministrazione rileva che il nuovo parcheggio interrato consentirà lo spostamento dei posti macchina previsti attualmente in superficie (5 posti auto) eliminando la presenza di automobili in sosta di fronte al nuovo edificio e migliorare pertanto il decoro degli spazi esterni, dove saranno in ogni caso garantiti 4 parcheggi riservati a persone con ridotta capacità motoria.

L'accordo urbanistico richiama il documento "Linee di indirizzo – strategie ed obiettivi per le varianti al piano regolatore", approvato con deliberazione consigliere n. 37 del 26 novembre 2013. Si rileva che al suo interno l'ambito oggetto di variante, denominato "Porta d'accesso a Vigo di Fassa", è definito un sito di straordinaria importanza per il futuro assetto urbanistico e paesaggistico dell'abitato. L'obiettivo che il Comune si era posto era quello di avviare un processo di riqualificazione di un'area che, seppur caratterizzata dalla dismissione delle strutture ricettive esistenti, possedeva un certo rilievo nella percezione del luogo dal punto di vista paesaggistico. Si auspicava un ripensamento dell'ambito tramite la definizione di spazi pubblici a servizio della promozione turistica della valle e del patrimonio dolomitico.

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

L'Amministrazione comunale identifica l'interesse pubblico sotteso all'accordo nei seguenti punti:

- l'acquisizione gratuita di 6 posti macchina all'interno del nuovo parcheggio interrato;
- il vantaggio economico di non dover modificare il tracciato delle fognature pubbliche, eventualità che, si evince, si verificherebbe nel caso il parcheggio interrato si dovesse realizzare all'interno della p.ed. 522;
- il miglioramento del decoro urbano dovuto allo spostamento di parcheggi di superficie in interrato;
- la diminuzione del rallentamento causato alla viabilità pubblica dai clienti di ristorante e attività commerciale che dovrebbero altrimenti cercare parcheggio nelle vicinanze.

Si rivela necessario un chiarimento ed approfondimento rispetto al concetto di "rilevante interesse pubblico" che, come stabilito dall'articolo 25 della l.p. 15/2015, è presupposto imprescindibile e base motivazionale perché il ricorso allo strumento dell'accordo urbanistico possa essere considerato ammissibile e legittimo.

Il concetto di interesse pubblico si basa su esigenze e bisogni sociali ed economici di una collettività in coerenza con gli obiettivi di tutela ambientale, paesaggistica e di miglioramento della qualità della vita dei propri cittadini, anche attraverso l'integrazione delle dotazioni territoriali, degli standard urbanistici e in generale i servizi e attrezzature essenziali per la vivibilità degli insediamenti urbani e l'equilibrata strutturazione del relativo territorio. E' compito dell'Amministrazione comunale definire attraverso la programmazione e pianificazione del proprio territorio le azioni da mettere in atto per soddisfare i bisogni della propria comunità che devono trovare la loro concreta attuazione all'interno di un quadro organico e unitario. I piani regolatori generali hanno il compito primario di essere detentori di un disegno complessivo del territorio per il quale vengono fissati obiettivi di sviluppo sostenibile e di trasformazione del territorio comunale, individuando le dotazioni di aree per attrezzature pubbliche e per servizi, adeguate al dimensionamento di piano e nodali rispetto all'organizzazione del tessuto.

La suddetta programmazione definisce il disegno della città pubblica.

Il rischio di un utilizzo improprio dello strumento dell'accordo urbanistico è quello di introdurre scelte di carattere frammentario e non programmato guidate dalla convenienza e dal valore di mercato piuttosto che da una visione strategica complessiva. Gli esiti di un susseguirsi di tale modus operandi possono risultare critici dal punto di vista della pianificazione territoriale.

In quest'ottica la legge per il governo del territorio ammette il ricorso ad un mezzo agile quale quello dell'accordo urbanistico sulla base non del mero riconoscimento dell'interesse pubblico, ma stabilendo espressamente che tale interesse deve risultare "rilevante", e pertanto evidente ed indiscutibile per i vantaggi che esso porta non tanto di tipo economico ma di carattere urbanistico, sociale, collettivo. La rilevanza si manifesta, ad esempio, nel numero di abitanti/fruitori su cui una determinata scelta ha la capacità di avere influenza, nell'impatto che essa ha in termini di miglioramento della qualità del loro vivere.

Nel caso proposto dalla variante in esame, si fatica a riconoscere l'interesse pubblico sotteso all'accordo quale rilevante, ritenendo mancanti i presupposti sopra richiamati e rinvenendo uno

sbilanciamento tra contropartita pubblica e privata a favore della seconda, non tanto sotto il profilo economico ma piuttosto dal punto di vista dei concreti vantaggi riscontrabili. Lo strumento dell'accordo urbanistico non è deputato a definire compravendite o cessioni che sarebbero inquadrabili all'interno di mere convenzioni o le procedure patrimoniali propriamente dette.

Si evidenzia, a titolo di esempio, che risulta mancante una verifica degli standard urbanistici (D.M. 1444/1986) per l'ambito di riferimento, che possa in qualche modo supportare e giustificare il fabbisogno degli spazi di parcheggio acquisiti dall'Amministrazione; pare inoltre assente una relazione tra gli spazi a parcheggio che si andrebbero ad acquisire e uno spazio pubblico circostante o funzioni di interesse collettivo rispetto ai quali gli stalli diverrebbero di servizio.

Come anticipato in premessa non è chiaro come le modifiche proposte si inquadrino all'interno dei programmi di riqualificazione e valorizzazione dell'abitato di Vigo.

E' in forza del "rilevante interesse pubblico" che le varianti relative a specifiche previsioni corredate da accordi urbanistici accedono alla procedura semplificata di cui all'art. 39 della l.p. 15/2015. In assenza dei requisiti propri degli accordi urbanistici di cui all'art. 25 della l.p. 15/2015, va fatto riferimento alla procedura di cui all'art. 37 della medesima legge.

Pertanto si chiede al Comune di fornire gli elementi a supporto del riconoscimento del rilevante interesse pubblico, entro il disegno urbano di riferimento e secondo quanto sopra indicato.

Diversamente si ritiene necessario rivedere in maniera sostanziale i termini della proposta, inquadrando il soddisfacimento della richiesta del proponente all'interno di un disegno generale in cui emerga un interesse pubblico rilevante ed inequivocabile, anche ripensando integralmente la contropartita pubblica individuata.

Per quanto riguarda le valutazioni in merito alle compensazioni di cui all'accordo presentato, in sede di Conferenza dei Servizi, Il direttore dell'ufficio Espropriazioni, incaricato del Servizio Gestioni patrimoniali e logistica, ricorda che la valutazione di competenza del servizio relativa agli immobili contemplati nella documentazione di piano si limita alle previsioni preordinate all'esproprio. Valutata la documentazione di piano ed in particolare l'elaborato relativo alla perizia di stima allegata all'accordo, evidenzia che la variante in esame non coinvolge aree soggette a vincolo espropriativo. Il Servizio pertanto non esprime parere, non rilevando la presenza di valori di esproprio da congruare.

Il direttore dell'ufficio Espropriazioni del Servizio Gestioni patrimoniali e logistica ha segnalato che, seppur al di fuori degli aspetti di competenza, nell'ambito della propria attività di verifica istruttoria della perizia di stima ha rilevato alcune incongruenze. Il funzionario del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio ha chiesto di esplicitare tali osservazioni, al fine di poterle condividere con l'amministrazione comunale a titolo collaborativo, fermo restando la competenza in capo al Comune rispetto alla convalida della congruità della stima.

Si evidenzia che l'accordo tra i soggetti privati Carpano e Baldan, all'articolo 6, definisce a titolo di indennizzo una somma di denaro che potrà essere convertita con la proprietà di un posto auto sito all'interno del parcheggio interrato. Si segnala una differenza tra il valore attribuito a tale posto auto e quello calcolato all'interno della perizia di stima relativamente ai parcheggi ceduti all'amministrazione comunale, che andrebbe analizzata ed eventualmente giustificata. Quest'ultimo valore inoltre appare ancora differente rispetto a quello definito per una situazione simile seppur di diversa collocazione all'interno di un precedente accordo urbanistico stipulato dal Comune di San Giovanni di Fassa.

Ulteriore osservazione riguarda la stima del valore del terreno in proprietà del privato con destinazione a verde privato. Sebbene il valore venga dedotto dall'atto di compravendita con cui tale area è stata acquisita dal soggetto privato, si raccomanda che esso sia convalidato da una verifica trasversale tramite un approfondimento su atti di compravendita già avvenuti per aree analoghe a supporto dei valori individuati. Si evidenzia infatti che la stima del valore di mercato dovrebbe, per definizione, corrispondere all'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta o acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni.

In ogni caso, si ricorda che l'accordo urbanistico deve essere supportato da motivazioni che non sono meramente economiche e che il rilevante interesse pubblico che sottende all'accordo ne deve assicurare la motivazione e risultare l'elemento principale della valutazione.

Sotto il profilo paesaggistico si ritiene che la proposta risulti coerente con il contesto di riferimento e non alteri in maniera sostanziale l'ambito all'interno del quale si inserisce.

Scelte pianificatorie comunali

La variante in esame segue ad un gruppo di procedimenti distinti adottati dall'Amministrazione comunale negli ultimi anni e affini in quanto tutti ricorrono allo strumento dell'accordo urbanistico. Rispetto all'utilizzo di tale strumento, anche in questo caso è necessario ribadire come debba essere assicurata un'unitaria visione di insieme, atta a garantire un approccio omogeneo ed equo per le diverse iniziative di interesse dell'amministrazione. Ciò è di fondamentale importanza ai fini del rispetto del principio di proporzionalità di cui all'art. 25 della l.p. 15/2015; va assicurata l'equità nella ripartizione di oneri e vantaggi sia all'interno tra le parti che sottoscrivono ciascun accordo, sia di accordo in accordo.

In generale, si ritiene opportuno che venga adottato a livello dell'intero Comune un approccio uniforme agli strumenti ed istituti che regolano i rapporti e gli scambi tra soggetto privato e soggetto pubblico. Si ribadisce come sia necessaria una verifica di coerenza con gli strumenti adottati e accordi approvati in altra sede, in particolare per quanto riguarda 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 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. valore degli spazi di parcheggio), quando l'accordo si basa sulla determinazione del plusvalore e in caso di compensazione.

Si chiede inoltre di argomentare se e come i contenuti del presente accordo siano coerenti con affini scelte del piano in vigore e quindi chiarire come la proposta al presente accordo si inquadri nel più generale disegno urbanistico del Comune.

Gli aspetti potranno essere trattati attraverso l'autovalutazione, entro al cornice delle verifiche di coerenza interna. A pari fine, il Comune dovrà chiarire le relazioni intercorrenti tra la scelta pianificatoria e i contenuti del documento di indirizzo per l'applicazione della Perequazione di cui si è dotato.

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. E' opportuno esplicitare i criteri di differenziazione delle diverse scelte condotte per i diversi accordi.

Articolo 19.1

Alla lettera a) si evidenzia che, data la prevalenza di parcheggi privati all'interno del comparto, è opportuno si faccia riferimento al comma 4 dell'articolo 62.

Si segnala che alla lettera d) viene definita la cessione da parte del privato al Comune di un numero di 4 parcheggi in luogo dei 6 parcheggi indicati sia all'interno della deliberazione consiliare che all'interno del testo dell'accordo urbanistico firmato. Si chiede di rettificare tale incongruenza.

E' opportuno integrare il testo normativo con quanto indicati all'articolo 4 comma 1 lettera D dell'accordo urbanistico, che identifica correttamente i termini di cessione delle aree dei posti auto.

Usi civici

La deliberazione di prima adozione attesta che la variante in oggetto non comporta modifiche di destinazione urbanistica di aree assoggettate a vincolo di uso civico, come evidenziato all'interno dell'elaborato "Verifica usi civici".

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.

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).