



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Reg. delib. n. 522

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 al Piano Regolatore Generale conseguente ad Accordo urbanistico relativo alla riqualificazione urbana di un'area sita nella frazione di Pozza interessante la p.f. 407/1 e la p.ed. 850 (Malga Aloch) in CC Pozza, ai sensi degli artt. 25 e 39, comma 2, lettera g) della l.p. n. 15/2015 - APPROVAZIONE CON MODIFICHE

Il giorno **24 Marzo 2023** ad ore **10:15** 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
ROBERTO FAILONI
MATTIA GOTTARDI
STEFANIA SEGNANA
ACHILLE SPINELLI
GIULIA ZANOTELLI

Assenti:

ASSESSORE

MIRKO BISESTI

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. 24 di data 16 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 ai lavori di riqualificazione urbana di un'area sita nella frazione di Pozza interessante la p.f. 407/1 e la p.ed. 850 (Malga Aloch) in CC Pozza; la variante è stata adottata seguendo la procedura prevista dal combinato disposto degli articoli 37 e 39, comma 3, di tale legge. La variante in oggetto è finalizzata al recepimento dell'accordo urbanistico relativo alla riqualificazione urbana di una porzione dell'abitato di Meida mediante cessione all'Amministrazione della p.f. 407/1 da destinare a parcheggio pubblico. 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 19 maggio 2020 ed allegato alla variante, in seguito ad iniziativa attivata da un proponente privato. Quest'ultimo si impegna a trasferire la proprietà della p.f.407/1 C.C. Pozza-Poza di complessivi mq catastali 120 al Comune di San Giovanni-Sèn Jan, il quale, a sua volta, si impegna a riconoscere una potenzialità edificatoria pari a mq 63,98 di SUN, da utilizzarsi unicamente ai fini dell'ampliamento della p.ed. 850 in C.C. Pozza-Poza.

A norma di quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 20 della L.P. 15/2015 e del D.P.P. 14/09/2006, n. 15-68/Leg la presente variante è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità; si precisa altresì che da esito della verifica di assoggettabilità la presente variante non rientra nella fattispecie da sottoporre a rapporto ambientale. Nell'elaborato "Relazione Illustrativa", allegato alla variante, 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, non necessitando quindi della redazione del Rapporto Ambientale. La presente variante non modifica i contenuti del PUP.

Ai fini dell'articolo 18 della l.p. 14 giugno 2005, n. 6 (Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico), il Comune, nel sopracitato allegato della variante in argomento, verifica 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.

La documentazione relativa perviene al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio in data 30 settembre 2020 con nota registrata al n. 596381 del protocollo provinciale. Con nota del 15 ottobre 2020, protocollo provinciale n.635299, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio sospende l'iter della variante, necessitando gli elaborati di integrazioni e modifiche. Con successiva trasmissione del 23 dicembre 2020, protocollo provinciale n.834626, l'Amministrazione comunale trasmette le integrazioni richieste.

Ai fini dell'acquisizione delle osservazioni e dei pareri di merito da parte delle strutture provinciali per ambito di competenza, con nota di data 30 dicembre 2020, registrata al protocollo provinciale n. 844761, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha convocato per il giorno 20 gennaio 2021 la Conferenza di Pianificazione, in luogo della Conferenza dei Servizi e stanti le necessità di cui alla nota, ai sensi dell'articolo 39, comma 3, della l.p. 4 agosto 2015, n.15.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha trasmesso all'Amministrazione comunale, con lettera di data 09 febbraio 2021, protocollo provinciale n. 093232, il verbale n. 03/21 della Conferenza di Pianificazione, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento sub lettera A), evidenziando 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. 28 di data 03 giugno 2021, ha adottato in via definitiva la variante al PRG in argomento. Gli elaborati come adottati definitivamente pervengono al Servizio competente su supporto digitale in data 07 luglio 2021, con nota di protocollo provinciale n. 486360, dando atto dell'avvenuta integrazione degli elaborati di piano a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e rilievi formulati nel parere provinciale n. 03/21. 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.

Tenuto conto che con deliberazione della Giunta provinciale n. 1317 del 4 settembre 2020 è stata approvata la Carta di sintesi della pericolosità (CSP), entrata in vigore il 2 ottobre 2020, i cui contenuti prevalgono sulle previsioni dei PRG in vigore ed adottati, il Comune di San Giovanni di Fassa, all'interno della Relazione illustrativa, cui si rinvia per un esame dettagliato dei relativi contenuti, ha svolto la verifica delle interferenze tra le aree oggetto di variante e la Carta di sintesi della pericolosità.

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 31 agosto 2021 prot. 634558, allegato sub lettera B), quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Nella suddetta nota il Servizio Urbanistica, riguardo alle scelte pianificatorie del Comune, rileva la mancanza del documento di sintesi, data l'impossibilità dichiarata da parte dell'Amministrazione comunale di confronto di accordi di diversa natura. Consiglia inoltre, non avendo l'Amministrazione comunale provveduto all'aggiornamento dell'accordo urbanistico, viste le modifiche intercorse tra la proposta di accordo approvato in delibera e quello poi successivamente sottoscritto, di verificare l'eventuale necessità di procedere alla sottoscrizione di un nuovo accordo aggiornato per poter procedere all'approvazione della variante.

Sotto il profilo urbanistico e paesaggistico, si ricorda che l'accordo urbanistico deve assicurare proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza dei benefici pubblici e privati connessi e che la proporzionalità risulterà assicurata non solo da motivazioni meramente economiche, ma soprattutto dal rilevante interesse pubblico sotteso all'accordo. Il verbale della Conferenza di Pianificazione n. 3/21 evidenziava come l'interesse pubblico sotteso all'acquisizione della p.f. 407/1, date le dimensioni ridotte e le caratteristiche morfologiche e funzionali, acquistasse significato nella prospettiva di un parcheggio più ampio e ricadente sulle particelle adiacenti (pp. ff. 407/2-407/3-407/4-391/1). La concretizzazione di tale ipotesi era legata ad accordi intercorsi con l'Asuc, dichiarata proprietaria delle aree limitrofe. Nel verbale n. 3/21 veniva quindi richiesta la modifica dell'accordo e della documentazione di variante al piano attraverso anche l'espressione formale da parte di Asuc tramite il suo comitato esecutivo e l'integrazione della stessa all'interno dei soggetti firmatari dell'accordo. In sede di adozione definitiva l'accordo non è stato modificato. E' stata invece allegata ad integrazione una dichiarazione, a firma del Presidente di Asuc, quale conferma di impegno "a destinare le realtà frazionali (pp. ff. 391/1-407/3-407/4) alla finalità prefissata, nonché ad avviare l'iter con i proprietari privati al fine di addivenire all'acquisizione della p.f. 407/2 C. C. Pozza." All'interno del citato parere, d.d. 31 agosto 2021 prot. 634558, è stato evidenziato che lo stato proprietario della p.f. 407/2, non è in capo ad Asuc ma a soggetti privati terzi rispetto a quelli coinvolti dal presente accordo; ciò non era emerso in sede di Conferenza di Pianificazione. Tale situazione deve essere valutata per le relative conseguenze in termini di effettività dell'interesse pubblico sotteso all'accordo urbanistico in oggetto in caso di mancata acquisizione da parte di Asuc della p.f. 407/2. Si ritiene necessario che l'Amministrazione comunale fornisca dei chiarimenti in merito a questi aspetti.

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 note di data 21 marzo 2023, protocollo provinciale n. 222606, 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."

In merito alle richieste di chiarimento poste dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio e relative alla garanzia di effettività dell'interesse pubblico sotteso all'accordo urbanistico, l'Amministrazione comunale ha confermato la volontà di non procedere alla sottoscrizione di un nuovo accordo tra le parti che coinvolgesse anche i soggetti proprietari delle particelle contermini alla p.f. 407/1. In luogo di tale adempimento ed a garanzia della certezza rispetto alla realizzazione dell'interesse pubblico in parola, la relazione illustrativa è stata corredata della Delibera ASUC n. 109 dd 30.12.2021 di approvazione di "Accordo preliminare per la realizzazione di un'area a parcheggio in zona Meida centro", con allegate planimetrie, Delibera di Giunta Comunale n. 09/2022 dd 03.02.2022 avente ad oggetto "Approvazione schema di accordo preliminare per la realizzazione di un'area a parcheggio in zona Meida centro con il Comune di San Giovanni di Fassa-Sèn Jan e ***".

Conseguentemente a quanto sopra, alla luce delle 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. 28 di data 03 giugno 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 evidenzia 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 08 luglio 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 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, conseguente ad Accordo urbanistico relativo alla riqualificazione urbana di un'area sita nella frazione di Pozza, interessante la p.f. 407/1 e la p.ed. 850 (Malga Aloch) in CC Pozza, ai sensi degli artt. 25 e 39, comma 2, lettera g) della l.p. n. 15/2015, adottata in via definitiva con deliberazione consiliare n. 28 di data 03 giugno 2021, con le modifiche apportate con parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio n. 03/21, trasmesso in data 09 febbraio 2021, prot. n. 093232 e con nota di data 31 agosto 2021, prot. n. 634558, come condivise ed integrate dal Comune e riportate negli elaborati digitali che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, come elencati nell'Allegato C) e conservati nel sistema informatico di protocollo della Provincia Pitre;
- 2) di allegare come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento il parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio n. 03/21, trasmesso in data 09 febbraio 2021, prot. n. 093232, corrispondente all'Allegato A), la nota di data 31 agosto 2021, prot. n. 634558, 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, 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 11:40

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

Elenco degli allegati parte integrante

001 ALL. A

002 ALL. B

003 ALL C ELABORATI DI VARIANTE

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
CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE
(art. 37 – commi 5 e 6 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15)

VERBALE N. 3/2021 DEL 20 GENNAIO 2021

OGGETTO: COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA-SEN JAN: Variante al Piano Regolatore Generale per accordo urbanistico AU4 relativo alla riqualificazione urbana area sita nella fraz. Pozza p.f. 407/1 e p.ed. 850 malga aloch (accordo n.04). Rif.to delib. cons. n. 24 d.d. 16 luglio 2020 – prima adozione (pratica n. 2837).

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

L'anno 2021, il giorno 20 del mese di gennaio alle ore 16.00, si è riunita la Conferenza di pianificazione, convocata in videoconferenza con nota prot. n. 844761 di data 30 dicembre 2020, al seguente link [https:// meet.google.com/jwc-zgfn-eju](https://meet.google.com/jwc-zgfn-eju), per la verifica di coerenza del piano in argomento rispetto al Piano Urbanistico Provinciale.

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

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

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

Nome e Cognome	ente /servizio	Qualifica /titolo	parere/delega
Sig. Florian Giulio	COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA-SEN JAN	Sindaco	
Ing. Fulvio Santin	COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA-SEN JAN	Responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica	
Arch. Riccardo Nemela	COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA-SEN JAN	Progettista	
Ing. Diego Erroi	SERVIZIO GESTIONI PATRIMONIALI E LOGISTICA	Funzionario delegato	Delega Prot. n. 1478 del 04/01/2021

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

Parere
Prot. n. 21409 del
14/01/2021

SERVIZIO BACINI MONTANI

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

SERVIZIO GEOLOGICO

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

SERVIZIO PREVENZIONE
RISCHI E CUE – Ufficio
previsioni e pianificazione

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

SERVIZIO FORESTE

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

Arch. Micol Fronza

Servizio Urbanistica e Tutela
del Paesaggio

Relatore

Ing. Guido Benedetti

Servizio Urbanistica e Tutela
del Paesaggio

Sostituto Presidente

Delega
ID: 486293808 del
20/12/2020

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

Raccolta la dichiarazione che non sussiste alcuna situazione di conflitto di interesse o ragioni di convenienza o di sconvenienza dei presenti in relazione alla variante in esame, il Presidente dichiara aperta la conferenza ad ore 16:10.

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

Premessa

Il Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan con deliberazione consiliare n. 24 di data 16 luglio 2020 ha adottato in prima istanza una variante al proprio PRG finalizzata al recepimento dell'accordo urbanistico relativo alla riqualificazione urbana di una porzione dell'abitato di Meida tramite la realizzazione di un parcheggio pubblico. In data 30 settembre 2020, prot. n. 596381, è stata trasmessa la documentazione determinando l'avvio del procedimento.

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

La delibera di prima adozione informa dell'avvenuta approvazione da parte del Consiglio comunale dello schema di accordo urbanistico in data 28 novembre 2019 con deliberazione n. 57/2019 e della successiva sottoscrizione dello stesso, avvenuta in data 19 maggio 2020.

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

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

Con nota di data 12 novembre 2020, prot. n. 635299, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha sospeso il procedimento richiedendo delle integrazioni. La documentazione è pervenuta in data 24 dicembre 2020, prot. n. 834626 e 837306, determinando il riavvio del procedimento.

In data 30 dicembre 2020, prot. n. 844761, in luogo della Conferenza di Servizi, è stata indetta la Conferenza di pianificazione stanti le necessità di cui alla nota. Si richiama che in ragione di ciò si applicano i termini del procedimento a cui fa rinvio l'art. 39 comma 3.

Elementi della variante

Gli atti allegati alla presente variante comprendono la relazione illustrativa comprensiva di verifica di assoggettabilità a rendicontazione urbanistica, gli elaborati cartografici, 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.

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 da vincolo di uso civico. La deliberazione di prima adozione non dà atto della verifica, il dispositivo di adozione definitiva dovrà essere integrato di conseguenza.

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 di stima, relazione di equivalenza tra SUN e cubatura, estratti tavolari, dichiarazioni di non asservimento pregresso.

Contenuti della variante

Il Sindaco ha descritto brevemente i contenuti della variante che si inquadra all'interno dell'obiettivo strategico di riqualificazione urbana dell'abitato di Meida, gettando le basi per una serie di interventi in programmazione. L'accordo permette l'acquisizione gratuita da parte dell'Amministrazione comunale di un'area da destinare a parcheggio pubblico. Il Sindaco ha evidenziato che l'area adiacente, a destinazione residenziale saturata e di proprietà dell'Asuc, sarà oggetto di convenzione futura che ne affiderà la gestione al Comune per la realizzazione di un piazzale per ulteriori parcheggi pertinenziali. Le nuove previsioni a parcheggio permetteranno di migliorare le condizioni urbane dell'abitato storico attualmente poco servito e privo di attrezzature.

Destinazioni urbanistiche

La variante individua due diversi comparti. Il comparto A vede la trasformazione da "B1 – Area residenziale saturata esistente – Frazioni di Pozza e Pera" (articoli 40.1 e 41.1) a "F5 – Parcheggi pubblici" (articolo 62).

Il comparto B mantiene la destinazione di E3 – Area agricola pregiata di rilevanza locale" (articoli 51 e 53). Viene apposto uno specifico riferimento normativo al nuovo articolo 19.2, che prevede un ulteriore ampliamento dell'edificio esistente di Malga Aloch, in aggiunta a quanto ammesso dalle norme del PRG.

Cessioni e potenzialità edificatorie riconosciute

L'accordo prevede, a fronte della cessione gratuita della p.f. 407/1 C. C. Pozza – Poza, di superficie pari a 120 mq, il riconoscimento dell'ampliamento della p.ed. 850 C.C. Pozza – Poza, Malga Aloch, pari a 63,98 mq di SUN con destinazione bar-ristorante. L'ampliamento è ammesso sulla particella edificiale corrispondente all'edificio e sulla particella fondiaria di pertinenza, p.f. 1681/1. Il Comune chiarisce che la destinazione attuale di Malga Aloch prevede un'attività di bar-

ristorante insediata nell'attuale area agricola da oltre 60 anni e pertanto non si tratta di una nuova edificazione in area agricola non ammessa dalle norme.

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, che si evidenziano di seguito a titolo di esempio:

- l'area agricola in corrispondenza del comparto B è un'"Area agricola pregiata di rilevanza locale" e non un'"Area agricola del PUP";
- la perimetrazione del centro storico non corrisponde al piano vigente;
- l'edificio alle pp.edd. 132/1 e 132/2 è censito tra gli edifici del centro storico alla scheda 8bis con categoria di intervento R3 e non fa parte delle "Aree residenziali sature – B1".

Si rileva che in cartografia risulta mancante il perimetro dell'accordo urbanistico da individuare tramite .shp Z515. Risulta inoltre assente la legenda.

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, integrandola secondo le prescrizioni precedentemente rilevate.

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.

Valutazione ambientale strategica

Gli elementi di approfondimento in tema di valutazione ambientale strategica sono contenuti all'interno della relazione illustrativa al capitolo "Allegato a) - Verifica di assoggettabilità alla procedura di rendicontazione urbanistica dell'accordo". In tale documento 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. Le analisi portano a concludere che la variante puntuale al PRG non produce effetti negativi sull'ambiente e risultano compatibili con la pianificazione sovraordinata.

Si segnala che all'interno della verifica non viene affrontata l'interferenza con la Carta delle risorse idriche, che dovrà essere integrata.

Gli esiti della verifica condotta ai sensi dell'articolo 20 della l.p. 15/2015 non sono stati riportati entro la deliberazione di adozione; si raccomanda di provvedere in adozione definitiva, nel rispetto della disciplina provinciale in materia.

Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità

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

Si evidenzia che la prima adozione della presente variante è avvenuta in data antecedente all'entrata in vigore della Carta di sintesi della pericolosità. L'Amministrazione comunale, coerentemente con la normativa vigente al momento dell'adozione, ha redatto, all'interno della relazione illustrativa, il capitolo "Valutazione preventiva del rischio PGUAP", integrato, a seguito di richiesta del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, dalla verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità nel documento "Relazione integrativa". 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.

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

- le cartografie di piano devono assicurare la **rappresentazione dei corsi d'acqua** che interessano il territorio comunale. A tal proposito la rete idrografica del Trentino è reperibile dal sito “DATI.TRENTINO.IT” - “IDROGRAFIA PRINCIPALE-PUP”;
- gli interventi che ricadono nelle fasce di rispetto idraulico di un corso d'acqua iscritto nell'elenco delle Acque Pubbliche (10 m di larghezza dalle sponde) o nell'ambito del demanio idrico provinciale devono sottostare al dettato della **legge provinciale 8 luglio 1976, n. 18** e s.m., “Norme in materia di acque pubbliche, opere idrauliche, e relativi servizi provinciali” e relativo Regolamento di attuazione (Decreto del Presidente della Provincia d.d. 20/09/2013 n. 22-124/Leg). Eventuali interventi sono in ogni caso autorizzati o concessi dallo scrivente Servizio, solamente se le condizioni idrauliche, patrimoniali o le necessità di gestione del corso d'acqua lo consentono;
- gli interventi in fregio ai corsi d'acqua, inoltre, devono rispettare i contenuti dell'art. 9 della **legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11**, “Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette”;
- gli interventi sui corsi d'acqua devono rispettare i contenuti degli artt. 28 e 29 del Capo V delle norme di attuazione del **Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche**;
- gli interventi di sistemazione idraulico-forestale compresi quelli di manutenzione sui corsi d'acqua sono disciplinati dall'art. 89 della **legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11**, “Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette”;

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

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

n. VAR. PRG	PARERE CONFERENZA DI SERVIZI
Comparto A	POSITIVO
Comparto B	POSITIVO
Comparto B	POSITIVO
Comparto B	POSITIVO

Si specifica che, dove ai sensi dell'articolo 15, comma 3 e dell'articolo 16, comma 4 delle norme di attuazione del PUP, la Conferenza ha espresso un parere negativo in attesa dello studio di compatibilità richiesto, le varianti potranno essere riammesse a istruttoria una volta presentato detto studio di compatibilità. Al fine della predisposizione dello studio si raccomanda al Comune proponente di prendere contatti diretti con i Servizi competenti per tipologia di pericolosità che interessa le specifiche previsioni, in modo da poter approfondire gli aspetti essenziali dei fenomeni idrogeologici presenti.”

Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo

In merito alla variante in esame l'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente, con nota di data 14 gennaio 2021, prot. n. 21409, ha espresso il seguente parere:

“TUTELA DELLE ACQUE

Preme evidenziare che la Carta delle risorse idriche, redatta in attuazione dell'art. 21 delle Norme di Attuazione del PUP, approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 2248 del 5 settembre 2008 e successivamente aggiornata, riporta la *Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano*, distinguendo tra zona di tutela assoluta, di rispetto idrogeologico e di protezione per pozzi, sorgenti e captazioni superficiali delle acque selezionate destinate al consumo umano. In particolare si evidenzia che la malga oggetto di ampliamento e la relativa pertinenza ricadono in aree di rispetto idrogeologico di pozzi e/o sorgenti e quindi si richiede vengano rispettate le sopra citate norme.”

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.

La variante in esame è stata adottata dal Comune di San Giovanni di Fassa-Sén Jan-San contestualmente ad altre varianti corredate da accordo urbanistico. Preme quindi segnalare in primis che seppur in presenza di varianti distinte, vanno assicurati una unitaria visione di insieme e un approccio omogeneo ed equo per le diverse iniziative di interesse dell'amministrazione nonché nella ripartizione di oneri e vantaggi sia all'interno tra le parti che sottoscrivono ciascun accordo.

In via 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.

Preme innanzitutto ricordare che l'articolo 25 comma 1 della l.p. 15/2015 stabilisce che "i comuni e le comunità possono concludere accordi urbanistici con i soggetti pubblici o privati interessati, per definire contenuti di rilevante interesse pubblico del PRG o del PTC". Lo strumento dell'accordo urbanistico quindi 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. La relazione illustrativa adduce le motivazioni di interesse pubblico alla carenza di spazi pubblici disponibili in centro abitato e in particolare nelle aree a ridosso del centro storico.

Si evidenzia che l'area ceduta e ricondotta a parcheggio pubblico, presa singolarmente, presenta caratteristiche dimensionali, funzionali e morfologiche per cui l'effettivo uso a parcheggio appare difficile e limitato. L'intenzione dell'Amministrazione Comunale e l'interesse pubblico sotteso acquisisce significato nella prospettiva, chiarita in sede di Conferenza dal Sindaco, relativa all'utilizzo a parcheggio combinato anche con le particelle adiacenti, di proprietà dell'Asuc. Tale previsione appare condizione sostanziale per sostenere e giustificare l'interesse pubblico del presente accordo.

Il Sindaco ritiene che il consenso ed impegno da parte dell'ASUC Pozza possa esser acquisito in sede di adozione definitiva e nel cui dispositivo possa esser previsto un vincolo per le particelle

pp. ff. 391/1, 407/3 e 407/4 già oggi parzialmente ricadenti in zona omogenea "Le – viabilità locale" e nelle relative fasce di rispetto stradale (5+5 metri su ambo i lati) che di fatto "saturano" quasi completamente dette particelle: detto vincolo già oggi sussiste urbanisticamente. Evidenza inoltre che la riqualificazione della piazza de Magert (p.f. 393/1 comunale), avvenuta anche mediante contributo provinciale, ha di fatto determinato una riduzione della capacità di parcheggio della zona e conseguentemente i censiti hanno posto la questione all'ASUC al fine di sopperire a tale carenza chiedendo la realizzazione di un parcheggio pertinenziale a servizio degli edifici limitrofi ricadenti nel perimetro degli Insediamenti storici.

Accordo e variante al piano dovranno essere opportunamente modificati in adozione definitiva, attraverso anche l'espressione formale da parte dell'Asuc tramite il suo comitato esecutivo e l'integrazione della stessa all'interno dei soggetti firmatari dell'accordo.

Per quanto riguarda la valutazione in merito alle compensazioni, l'accordo prevede la cessione di una porzione di area residenziale saturata da destinare a parcheggio pubblico, a fronte del riconoscimento di una potenzialità edificatoria. Il Comune riconduce le modifiche in oggetto ad un accordo secondo il principio dello scambio di valori, attribuendo al proponente privato la congrua "contropartita" di suo interesse a fronte della cessione di una particella ritenuta strategica da parte dell'Amministrazione in quanto tassello mancante alla realizzazione di un ampio piazzale destinato a parcheggi. Il Sindaco fa presente che la collocazione di "atterraggio" del potenziale edificatorio prevista dall'accordo in corrispondenza di Malga Aloch è elemento fondamentale per l'accettazione da parte del privato della trattativa e quindi per il compimento dell'accordo.

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

Si suggerisce di stralciare il riferimento al termine "credito edilizio" proprio di altri istituti urbanistici.

Si segnala che la deliberazione di adozione e l'articolo 4 comma 1 punto D 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. Si chiarisce che la valutazione di competenza di tale servizio relativa agli immobili contemplati nella documentazione di piano, si limita alle previsioni preordinate all'esproprio.

Il rappresentante del Servizio Gestioni patrimoniali e logistica chiarisce che l'area non risulta oggetto di vincolo preordinato all'esproprio nella pianificazione vigente e pertanto non si esprime in merito. Tuttavia, considerando la destinazione a parcheggio pubblico introdotta dalla variante, un valore di esproprio, in base all'inserimento nel tessuto urbanistico circostante, di 350 €/mq sarebbe condivisibile. La perizia di stima propone un valore di 411 euro/mq, riconducendo il ragionamento non tanto al valore di aree per attrezzature pubbliche ma al valore dell'area residenziale di partenza. Il funzionario fa presente che la limitrofa p.f. 407/3 è stata oggetto di recente compravendita da parte della frazione di Pozza, atto che potrebbe essere citato nella perizia a sostegno delle valutazioni.

Si evidenzia che la stima considera, con un valore di area residenziale edificabile, una particella in zona saturata che non rispetta la condizione del lotto minimo. Si chiede di chiarire se il suo valore sia stato considerato nell'ottica dell'effettivo potenziale edificatorio ad essa attribuibile. Si ricorda di verificare i parametri edilizi in conformità con la pianificazione vigente, approvata con modifiche con deliberazione della Giunta provinciale n. 1438 del 25 settembre 2020.

Si esprimono perplessità rispetto alle motivazioni nel ricavare la superficie utile netta tramite l'applicazione dell'indice vigente in località Meida per il calcolo del potenziale edificatorio da collocare a Malga Aloch in area agricola, dove le condizioni urbanistiche e di accessibilità risultano molto differenti.

In generale, si richiama la necessaria uniformità trasversale dei valori e metodi di stima dei diversi accordi oggetto di variante, da verificare anche per quanto riguarda la presente perizia, fermo

restando il presupposto che la variante urbanistica non può basarsi sulla sola stima economica ma richiede un ragionamento complessivo a livello pianificatorio e supportato da un evidente interesse pubblico.

Per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, la nuova previsione di parcheggio è collocata lungo il corso del torrente caratterizzato da un percorso pedonale e di una passeggiata dal valore turistico. A riguardo si rilevano con favore le indicazioni atte a guidare l'inserimento paesaggistico degli interventi, già presenti nella pianificazione vigente all'articolo 62 delle norme di attuazione. Si invita pertanto a prestare particolare attenzione al margine dell'area rivolto alla passeggiata soprattutto a livello di schermatura della visibilità tramite dispositivi quali alberature.

Norme di attuazione

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

Articolo 19 Comma 2

Si evidenzia che non è necessario riportare all'interno dell'articolo relativo all'accordo il testo dell'articolo 62 relativo la disciplina dei parcheggi pubblici e già presente all'interno delle norme di attuazione di piano. E' opportuno evitare una duplicazione normativa non necessaria.

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

E' opportuno inserire in norma il vincolo che subordina la richiesta del permesso di costruire relativo all'ampliamento riconosciuto nell'accordo all'effettiva cessione dell'area del comparto A. Si ricorda infatti che non deve essere lasciata nessuna possibilità di inadempienza da parte del privato alla realizzazione dell'effettiva riqualificazione urbana obiettivo dell'interesse pubblico sotteso all'accordo.

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 16:45 la conferenza si conclude

Il Presidente della Conferenza
- ing. Guido Benedetti-

MF/



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

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

AL COMUNE DI
 SAN GIOVANNI DI FASSA-SÈN JAN
 SEDE

S013/18.2.2-2020-261/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 AU4 relativo alla riqualificazione urbana area sita nella fraz. Pozza p.f. 407/1 e p.ed. 850 malga aloch (accordo n.04). Rif.to delib. cons. n. 28 d.d. 3 giugno 2021 – adozione definitiva (pratica n. 2837).

Il Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan con deliberazione consiliare n. 24 di data 16 luglio 2020 ha adottato in prima istanza una variante al proprio PRG finalizzata al recepimento dell'accordo urbanistico relativo alla riqualificazione urbana di una porzione dell'abitato di Meida tramite la realizzazione di un parcheggio pubblico. In data 30 settembre 2020, prot. n. 596381, è stata trasmessa la documentazione determinando l'avvio del procedimento.

Con nota di data 12 novembre 2020, prot. n. 635299, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha sospeso il procedimento richiedendo delle integrazioni. La documentazione è pervenuta in data 24 dicembre 2020, prot. n. 834626 e 837306, determinando il riavvio del procedimento.

In data 30 dicembre 2020, prot. n. 844761, in luogo della Conferenza di Servizi, è stata indetta la Conferenza di pianificazione stanti le necessità di cui alla nota. Si richiama che in ragione di ciò si applicano i termini del procedimento a cui fa rinvio l'art. 39 comma 3.

Con nota di data 9 febbraio 2021, prot. n. 93232, 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. 3/21 tenutasi in data 20 gennaio 2021 affinché l'Amministrazione potesse procedere all'adozione definitiva della variante.

Con deliberazione consiliare n. 28 di data 3 giugno 2021, il Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan ha definitivamente adottato la variante in oggetto, pervenuta il 7 luglio 2021, prot. n. 486360 determinando l'avvio del procedimento di approvazione del piano.

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

La deliberazione di adozione definitiva informa della pubblicazione dell'avviso di adozione preliminare e del contestuale deposito della variante per 30 giorni consecutivi a partire dal 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 non sono pervenute osservazioni.

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

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

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, anche rispetto alla valutazione dei valori e metodi di stima dei diversi accordi oggetto di variante. La delibera di adozione definitiva dichiara l'impossibilità di confronto di accordi di diversa natura e ritiene soddisfatti il criterio di approccio uniforme e verifica di coerenza sulla base della validazione da parte dell'Amministrazione della perizia di stima a firma di tecnico abilitato. Si ribadisce la rilevanza del documento di sintesi richiesto che permette di inquadrare scelte puntuali in un disegno urbanistico di più ampio respiro.

Elementi dell'accordo urbanistico

La delibera di prima adozione informava dell'avvenuta approvazione da parte del Consiglio comunale dello schema di accordo urbanistico in data 28 novembre 2019 con deliberazione n. 57/2019 e della successiva sottoscrizione dello stesso, avvenuta in data 19 maggio 2020 con Rep. N. 11. Si rileva che l'Amministrazione comunale non ha provveduto all'aggiornamento dell'accordo e della documentazione ad esso allegata, unicamente integrata dall'elaborato relativo alla dichiarazione di impegno fornita da parte dell'Asuc. Come evidenziato nei paragrafi successivi si ritiene opportuna la sottoscrizione di un nuovo accordo aggiornato per poter procedere all'approvazione della variante.

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 10 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 e di provvedere a modificare il comma in oggetto in occasione dell'aggiornamento dell'accordo.

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. In occasione dell'aggiornamento dell'accordo si chiede in ogni caso di modificare l'articolo citato.

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. 3/21.

In legenda si evidenzia che lo .shp relativo al parcheggio pubblico di progetto è F306 e non F305.

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 della relazione illustrativa al capitolo "Allegato a) - Verifica di assoggettabilità alla procedura di rendicontazione urbanistica dell'accordo", che verifica la coerenza della variante con il PRG in vigore e con la pianificazione sovraordinata. E' stata integrata la verifica rispetto alle interferenze con la Carta delle risorse idriche.

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 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.

Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo

Si prende atto che all'interno delle norme di attuazione di piano è stato inserito il richiamo a quanto previsto dalla Carta delle risorse idriche in tema di interventi in aree ricadenti in aree di rispetto idrogeologico di pozzi e/o sorgenti.

Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

Si ricorda che l'accordo urbanistico deve assicurare proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza dei benefici pubblici e privati connessi e che la proporzionalità risulterà assicurata non solo da motivazioni meramente economiche, ma soprattutto dal rilevante interesse pubblico sotteso all'accordo. Il verbale n. 3/21 evidenziava come l'interesse pubblico sotteso all'acquisizione della p.f. 407/1, date le dimensioni ridotte e le caratteristiche morfologiche e funzionali, acquistasse significato nella prospettiva, descritta dal Sindaco in sede di Conferenza di pianificazione, di realizzazione di un parcheggio più ampio e ricadente sulle particelle adiacenti (pp. ff. 407/2-407/3-407/4-391/1). La concretizzazione di tale ipotesi era legata ad accordi intercorsi con l'Asuc, dichiarata proprietaria delle aree limitrofe, che avrebbe condiviso, nei modi concordati con l'Amministrazione comunale, gli impegni relativi a progettazione, realizzazione e gestione del suddetto parcheggio. Nel verbale n. 3/21 veniva quindi richiesta la modifica dell'accordo e della documentazione di variante al piano attraverso anche l'espressione formale da parte di Asuc tramite il suo comitato esecutivo e l'integrazione della stessa all'interno dei soggetti firmatari dell'accordo. In sede di adozione definitiva l'accordo non è stato modificato. E' stata invece allegata ad integrazione una dichiarazione, a firma del Presidente di Asuc, quale conferma di impegno "a destinare le realtà frazionali (pp. ff. 391/1-407/3-407/4) alla finalità prefissata, nonché ad avviare l'iter con i proprietari privati al fine di addivenire all'acquisizione della p.f. 407/2 C. C. Pozza." Si evidenzia che lo stato proprietario della p.f. 407/2, non in capo ad Asuc ma a soggetti privati terzi rispetto a quelli coinvolti dal presente accordo, non era emerso in sede di Conferenza di Pianificazione. Tale situazione deve essere valutata per le relative conseguenze in termini di effettività dell'interesse pubblico sotteso all'accordo urbanistico in oggetto in caso di mancata acquisizione da parte di Asuc della p.f. 407/2.

Si ritiene necessario che l'Amministrazione comunale fornisca dei chiarimenti in merito a questi aspetti. Si richiede quindi di specificare quali garanzie possono essere integrate ai fini della certezza di realizzazione della visione proposta. Si chiede di allegare all'accordo urbanistico, che verrà aggiornato, un'indicazione di massima della configurazione del futuro nuovo parcheggio pubblico e l'indicazione della procedura che si intende seguire al fine di rendere possibile la sua realizzazione anche in termini di conformità urbanistica. Si ritiene inoltre necessario chiarire in che modo l'interesse pubblico sotteso al presente accordo possa essere assicurato qualora l'acquisizione della p.f. 407/2 non dovesse andare a buon fine.

Per quanto riguarda la valutazione degli aspetti compensativi, si rileva che la perizia di stima non è stata modificata rispetto alla versione valutata in prima adozione. Pur ribadendo alcune perplessità rispetto ai metodi e valori di stima evidenziate nel verbale n. 3/21, si prende atto dell'esito positivo

della verifica di congruità della stima dichiarata dalla deliberazione di adozione definitiva ed effettuata da parte del Servizio comunale competente.

In merito si richiama l'indicazione del Servizio Gestioni patrimoniali e logistica che suggeriva di integrare la documentazione con un approfondimento su atti di compravendita già avvenuti per aree analoghe a supporto dei valori individuati.

Si ricorda la necessaria verifica rispetto all'approccio uniforme applicato nella valutazione dei valori e metodi di stima dei diversi accordi oggetto di variante. Si chiede inoltre di chiarire quanto indicato in controdeduzione dove si dichiara che un aggiornamento attuale della perizia, la cui prima stesura risale all'anno 2019, comporterebbe un ricalcolo delle compensazioni edificatorie e la revisione dei valori "in entrambi i casi a svantaggio del Comune".

Si ribadisce la richiesta di stralciare il riferimento al termine "credito edilizio" proprio di altri istituti urbanistici, che permane ancora, forse a causa di refuso, all'interno della documentazione di variante e dell'accordo urbanistico.

Norme di attuazione

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

Articolo 19 Comma 2

Si evidenzia che la destinazione finale della p.f. 407/1 viene definita in maniera diversa all'interno della documentazione di piano e accordo (F4 o F5). Si ritiene opportuno uniformare le indicazioni.

Conclusione

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

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

Distinti saluti

VISTO: IL DIRETTORE

- ing. Guido Benedetti -

IL DIRIGENTE

- arch. Angiola Turella -

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

ELABORATI DI VARIANTE SAN GIOVANNI DI FASSA PRAT. 2837

ELABORATI DI VARIANTE SAN GIOVANNI DI FASSA PRAT. 2837	
Impronta	Nome Originale
V1 9C6BC6D9C3D8F522B782BB7B58AD7FB51DFF60052691C5CF4175AE548E2EC1A9	2837APPROVATO_PRG_i. Accordo04_NTA-raffr.pdf.p7m
V1 9FC164917ADBFEBE1CCBB29305B6DCD9866622D5C9B62997C105F98900CA26CB	2837APPROVATO_PRG_j. Accordo04_NTA-prog.pdf.p7m
V1 03466F2ECCE7E3CB4368CDFAF43B5A91FF47A97F1BB551AE7D7D526CFFDC1CEF	2837APPROVATO_PRG_h. Accordo04_struttura cartografica.pdf.p7m
V1 EC29D3D4212EC0996D8D5DCD8075E35BDAE749544018D352A6045155298F95DE	2837APPROVATO_PRG_g. Accordo04_relazione-verifica assoggettabilit%C3%A0-usi civici-CSP.pdf.p7m
V1 5D0A68AE3B9E91EE3CF385923B215876E0637A1A668211C71FABCCB2C0A68504	2837APPROVATO_PRG_02-DOC.SINTESI_INQUADRAMENTO ACCORDI.pdf.p7m
V1 DF99CD2A17192352340341E30591187415C0DB73EAC76DC54111730319D49F78	2837APPROVATO_PRG_01-DOCUMENTO DI SINTESI_RELAZIONE E MATRICE_REV 3.pdf.p7m
V1 018E9C2B5997386133A8BAB3F6A09334C67CC4188C620C29EE5F872106970154	2837APPROVATO_ACCORDO_f. Dichiarazione Asuc.pdf.p7m
V1 88FDC88BF7FE52F5DF64B17BBE9E45B1163496A4361D0BAE7290616EE8CDDDE9B	2837APPROVATO_ACCORDO_e. 011 - Accordo Florian-Gross_19052020.pdf.p7m
V1 3AEC889E1C0B42A9EC948C150A12B446613CB1D5AE5EFBCE7B3626D7ADC9E156	2837APPROVATO_ACCORDO_d. dichiarazioni.pdf.p7m
V1 B7795B6EEDB1CE6D2C9FAF228410EAF99998C70ED87194D76AFE1071BF9CF8BB	2837APPROVATO_ACCORDO_b. relazione equivalenza.pdf.p7m
V1 0D9CD3F31EBB815F4A94AC07FEB63C8021681EAD508853A8D97887E20256DC0A	2837APPROVATO_ACCORDO_c. estratti tavolari.pdf.p7m
V1 025BCEC3AF9DDBFF73BCF625E8CF410F0F335409EBAF1CE672E88AA355C876D2	2837APPROVATO_ACCORDO_a. Relazione di Stima.pdf.p7m