



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Reg. delib. n. 1564

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 all'acquisizione di particelle di interesse comunale pp.ff. 566/1/2 573/2 766/1 p.ed. 115/1 p.m. 5 p.ed. 680 p.m. 6 e p.m. 7, ai sensi degli artt. 25 e 39, comma 2, lettera g) della l.p. n. 15/2015 - APPROVAZIONE CON MODIFICHE.

Il giorno **25 Agosto 2023** ad ore **08:30** 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
STEFANIA SEGNANA
ACHILLE SPINELLI
GIULIA ZANOTELLI

Assenti:

ASSESSORE

MATTIA GOTTARDI

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. 28 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 all'acquisizione gratuita da parte dell'Amministrazione comunale di una serie di aree residuali costituite da marciapiedi, aiuole e porzioni di viabilità già ad uso pubblico ma di proprietà privata, attuando una regolarizzazione necessaria già da tempo. 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 15 luglio 2020 ed allegato alla variante, in seguito ad iniziativa attivata da un proponente privato. Quest'ultimo si impegna a trasferire gratuitamente la proprietà delle pp. ff. 566/1 – 566/2 – 573/2 – 766/1 e delle pp. edd. 115/1 p.m. 5 e 680 pp.mm. 6 e 7 C.C. Vigo - Vich, di superficie complessiva pari a 746,11 mq, al Comune di San Giovanni-Sèn Jan, il quale, a sua volta, si impegna a riconoscere al proponente un credito edilizio pari a 450 mc ovvero 140 mq di SUN in ampliamento degli edifici esistenti alla p.ed. 801 C.C. Vigo – Vich.

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 "Verifica dell'assoggettabilità alla procedura di rendicontazione urbanistica della variante 2019 al PRG", 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, nell'elaborato "Relazione illustrativa", 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 2 novembre 2020 con note registrate ai nn. 679664 e 681126 del protocollo provinciale. Con nota del 9 novembre 2020, protocollo provinciale n.704645, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio sospende l'iter della variante, necessitando gli elaborati di integrazioni e modifiche. Con successiva trasmissione del 2 dicembre 2020, protocollo provinciale n. 779417, 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 23 dicembre 2020, registrata al protocollo provinciale n. 835197, 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 23 febbraio 2021, protocollo provinciale n. 131683, il verbale n. 9/21 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. 35 di data 23 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 21 agosto 2021, con nota di protocollo provinciale n. 634155, dando atto dell'avvenuta integrazione degli elaborati di piano a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e rilievi formulati nel verbale n. 9/21. 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.

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 24 febbraio 2022, prot. 139246, allegato sub lettera B), quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, sospendendo l'iter di approvazione della stessa, in attesa delle modifiche dei contenuti degli elaborati.

Il Comune di San Giovanni di Fassa-Sèn Jan, con note di data 5 e 14 luglio 2022, protocolli provinciali nn. 474295, 475535 e 498783, e 22 giugno 2023, protocollo provinciale n. 487415, provvede a trasmettere al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio la documentazione richiesta, debitamente integrata e modificata.

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. 35 di data 23 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), riportante la specifica dei rispettivi riferimenti al protocollo informatico provinciale e la relativa impronta informatica, calcolata con l'algoritmo SHA256, che individua univocamente gli elaborati digitali oggetto di approvazione; i medesimi elaborati di piano sono conservati nel sistema informatico di protocollo della Provincia Pitre.

Si evidenzia che il procedimento di approvazione della variante al PRG del Comune di San Giovanni di Fassa-Sèn Jan della durata di 60 giorni, iniziato il giorno 22 agosto 2021 (giorno successivo alla data di arrivo dell'adozione definitiva da parte comunale), tenuto conto delle sospensioni intervenute per richiesta integrazioni da parte della Provincia, è da ritenersi concluso con un ritardo di gg. 181 rispetto al 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, 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. 35 di data 23 giugno 2021, con le modifiche apportate con il verbale n. 9/21 della Conferenza di Pianificazione del giorno 20 gennaio 2021, trasmesso in data 23 febbraio 2021, prot. n. 131683 e con la nota del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, di data 24 febbraio 2022, prot. n. 139246, 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 verbale n. 9/21 della Conferenza di Pianificazione del giorno 20 gennaio 2021, trasmesso in data 23 febbraio 2021, prot. n. 131683 corrispondente all'Allegato A), la nota del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, di data 24 febbraio 2022, prot. n. 139246, 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 09:30

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

Elenco degli allegati parte integrante

001 Allegato A)

002 Allegato B)

003 Allegato C)

IL PRESIDENTE

Maurizio Fugatti

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

IL DIRIGENTE

Nicola Foradori

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



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

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

VERBALE N. 9 / 2021 DEL 20 GENNAIO 2021

OGGETTO: COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA-SEN JAN: Variante al Piano Regolatore Generale per accordo urbanistico AU2 relativo alla cessione di particelle di interesse comunale e contestuale cambio della destinazione di zona con riconoscimento di credito edilizio p.ed. 801 CC Vigo di Fassa (accordo n.10) Rif.to delib. cons. n. 28 d.d. 16 luglio 2020 – prima adozione (pratica n. 2843).

- 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 15.30, si è riunita la Conferenza di pianificazione, convocata in videoconferenza con nota prot. n. 835197 di data 23 dicembre 2020, al seguente link <https://meet.google.com/kcf-frps-smm>, per la verifica di coerenza del piano in argomento rispetto al Piano Urbanistico Provinciale.

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

I partecipanti invitati alla Conferenza si sono connessi al link sopra citato con un device informatico dotato di connessione internet, browser o apposita app "meet" di Google, di microfono e telecamera. I partecipanti sono riconosciuti 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	
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. 21424 del 14/01/2021

	SERVIZIO GEOLOGICO		Conferenza di Servizi CSP d.d. 15/01/2021
	SERVIZIO BACINI MONTANI		Conferenza di Servizi CSP d.d. 15/01/2021
	SERVIZIO 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		
Ing. Guido Benedetti	Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio	Sostituto Presidente	Delega ID: 486287951 del 20/01/2021

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

Raccolta la dichiarazione che non sussiste alcuna situazione di conflitto di interesse o ragioni di convenienza o di sconvenienza dei presenti in relazione alla variante in esame, il Presidente dichiara aperta la conferenza ad ore 15:40.

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. 28 di data 16 luglio 2020 ha adottato in prima istanza una variante al PRG, finalizzata al recepimento dell'accordo urbanistico relativo all'acquisizione gratuita di alcune particelle di interesse comunale. In data 2 novembre 2020, prot. nn. 679664 e 681126, 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 della sottoscrizione dell'accordo urbanistico in oggetto, avvenuta in data 15 luglio 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 9 novembre 2020, prot. n. 704645, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha sospeso il procedimento richiedendo delle integrazioni. La documentazione è pervenuta in data 2 dicembre 2020, prot. nn. 779417 e 781943, determinando il riavvio del procedimento. In data 23 dicembre 2020, prot. n. 835197, in luogo della Conferenza di Servizi, è stata indetta la Conferenza di pianificazione stanti le necessità di cui alla nota. Si richiama che in ragione di ciò si applicano i termini del procedimento a cui fa rinvio l'art. 39 comma 3.

Scelte pianificatorie comunali

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

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

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

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

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

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

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

Elementi della variante

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

Relativamente agli elaborati cartografici si rileva che le tavole 08 e 08R, allegate alla deliberazione di prima adozione, individuavano modifiche rispetto alla pianificazione vigente non pertinenti alla presente variante ed oggetto di altri accordi. Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio con nota di data 9 novembre 2020, prot. n. 704645, ha chiesto la rettifica della cartografia. Si segnala pertanto che la documentazione cartografica oggetto della valutazione dei servizi provinciali competenti ai fini del presente parere è quella sostituita e pervenuta in data 2 dicembre 2020, prot. n. 779417.

La relazione illustrativa di variante, al capitolo "Verifica interventi su aree gravate da uso civico", rileva che le varianti relative all'accordo in oggetto non interessano aree 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 illustrativa, perizia di stima asseverata ed estratti tavolari attestanti l'assetto proprietario.

Si segnalano delle incongruenze nella definizione e denominazione dei comparti tra accordo urbanistico e documentazione di variante, da rettificare in adozione definitiva.

Contenuti della variante

Il Sindaco ha descritto brevemente i contenuti della variante che permette all'Amministrazione comunale di acquisire gratuitamente una serie di aree residuali costituite da marciapiedi, aiuole e porzioni di viabilità già ad uso pubblico ma di proprietà privata, attuando una regolarizzazione necessaria già da tempo.

Destinazioni urbanistiche

La variante individua due diversi ambiti. Il primo ambito prevede la trasformazione di alcune aree a margine della viabilità esistente da "B1 – Area residenziale satura esistente – Frazioni di Vigo" a "Zone destinate alla viabilità – viabilità locale esistente" e "Parcheggio pubblico".

L'accordo prevede anche la trasformazione di una superficie di "Area libera del centro storico" a "Zone destinate alla viabilità – viabilità locale esistente". Si evidenzia che tale modifica viene indicata all'interno della delibera di prima adozione e all'interno dell'accordo ma non è stata riportata all'interno della documentazione di variante ed andrà integrata in adozione definitiva rimandando ad essa il parere di merito dei servizi provinciali.

Il secondo comparto prevede la trasformazione di un'"Area a verde privato" a "B1 – Area residenziale satura esistente – Frazioni di Vigo".

Cessioni e potenzialità edificatorie riconosciute

A fronte della cessione gratuita delle pp. ff. 566/1 – 566/2 – 573/2 – 766/1 e delle pp. edd. 115/1 p.m. 5 e 680 pp.mm. 6 e 7 C.C. Vigo - Vich, di superficie complessiva pari a 746,11 mq, viene riconosciuto al privato da parte dell'Amministrazione comunale un credito edilizio pari a 450 mc ovvero 140 mq di SUN in ampliamento degli edifici esistenti alla p.ed. 801 C.C. Vigo – Vich.

Analisi degli elaborati cartografici di piano

Relativamente agli elaborati cartografici di variante si segnala che in fase istruttoria sono state rilevate alcune incongruenze tra le quali si segnala, a titolo di esempio, che non è indicata l'area commerciale in corrispondenza della p.ed. 584.

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 indicazioni precedentemente rilevate. In merito si segnala che in fase istruttoria si è rilevata un'errata rappresentazione delle fasce di rispetto stradale nella cartografia vigente. Si chiede pertanto all'Amministrazione di effettuare una ricognizione e rettificare la rappresentazione in adozione definitiva provvedendo ad aggiornare la cartografia vigente anche attraverso successive varianti.

Come già indicato nei paragrafi precedenti, la cartografia non individua la variante relativa alla cessione della p.ed. 115/1 p.m. 5, indicata in delibera e all'interno dell'accordo. La variante non segnalata dovrà essere integrata in adozione definitiva rimandando ad essa il parere dei servizi provinciali competenti.

Si segnala inoltre che in legenda non è presente il tematismo relativo all'accordo urbanistico con relativo cartiglio, da integrare in adozione definitiva.

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

Valutazione ambientale strategica

Gli elementi di approfondimento in tema di valutazione ambientale strategica sono contenuti nel documento "Verifica dell'assoggettabilità alla procedura di rendicontazione urbanistica della variante 2019 al PRG". Al suo interno 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 significativi sul quadro pianificatorio locale e provinciale e sul quadro paesaggistico ambientale del PUP, verificando la coerenza della variante con il PRG in vigore e con la pianificazione sovraordinata. Si segnala che le conclusioni della verifica di assoggettabilità dovrebbero attestare che la variante non produce effetti negativi sull'ambiente, in aggiunta agli esiti delle verifiche di coerenza esterna ed interna.

In merito alla verifica della coerenza rispetto al carico insediativo e del soddisfacimento del fabbisogno abitativo e degli standard urbanistici si richiama quanto espresso in premessa.

In fase istruttoria si sono riscontrati refusi non pertinenti alla presente variante (a titolo di esempio, riferimento all'ampliamento di 320 mc alla p.ed. 543 a pagina 6, erosione delle aree agricole di pregio a pagina 13, ecc.). Si chiede di rettificare il documento in vista dell'adozione definitiva.

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 sostituendo il documento della relazione illustrativa. Con l'adozione definitiva del piano ogni riferimento andrà ricondotto esclusivamente alla Carta di sintesi della pericolosità e andrà stralciato ogni riferimento alla verifica del rischio idrogeologico.

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
22.1	POSITIVO
22.2	POSITIVO
23.1	POSITIVO
23.2	POSITIVO
24.1	POSITIVO
24.2	POSITIVO
25	POSITIVO
26	POSITIVO
27	POSITIVO"

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

Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo

In merito alla variante in esame l'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente, con nota di data 14 gennaio 2021, prot. n. 21424, ha espresso il seguente parere:

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

Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

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

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

Le premesse dell'accordo urbanistico richiamano gli avvenimenti che hanno portato alla formazione dell'accordo, citando la presenza di un contenzioso in corso avanti al TRGA di Trento. Il contenzioso è dovuto a ricorso dei proponenti avverso al mancato accoglimento da parte dell'Amministrazione comunale in sede di precedenti varianti al PRG, della propria richiesta di

riconoscimento di quanto al presente accordo. Si rileva che il fatto che “il presente accordo pubblico – privato consente di interrompere il contenzioso in corso” non è annoverabile tra le motivazioni a supporto del rilevante interesse pubblico sotteso all'accordo.

La deliberazione di prima adozione e l'accordo urbanistico riconducono la ricaduta pubblica al presente accordo al soddisfacimento della necessità da parte dell'Amministrazione comunale di “acquisire a titolo gratuito una serie di particelle di fatto già parzialmente occupate da strade, marciapiedi, piazzole comunali, al fine di regolarizzare lo stato di fatto e di acquisire altresì particelle utili alla penetrazione viabilistica in una nuova zona potenzialmente insediabile, senza ricorrere a procedure di tipo espropriativo”.

Rispetto a quest'ultimo punto, che riguarda la cessione della p.ed. 680 pp.mm. 6 e 7, si evidenzia che tale previsione individua una viabilità locale ed un parcheggio esistenti all'interno di un'area residenziale satura e da essa interclusa, senza collegamento quindi alla viabilità comunale. Il Sindaco chiarisce che l'intenzione è quella di avere una viabilità comunale allo scopo di sostituire i sottoservizi che in zona presentano grossi problemi e non vengono mantenuti dai soggetti privati. In aggiunta a ciò, vi sarebbe la possibilità di assicurare l'accessibilità alla particella agricola locale retrostante dove ci sarebbe un censito che da anni richiede la possibilità di ottenere il cambio di destinazione urbanistica per realizzare la prima casa del figlio. Il Sindaco richiama l'intenzione di acquisire in futuro la porzione della p.ed. 828 necessaria a completare il tratto di viabilità fino a raggiungere la viabilità attualmente già di proprietà comunale.

Prendendo atto che la previsione non consente la completa realizzazione della viabilità ipotizzata e non costituisce previsione già inserita nel PRG e soggetta a vincolo preordinato all'espropriazione, si richiama che l'interesse pubblico sotteso all'accordo e quindi alle acquisizioni da parte del Comune deve risultare reale ed effettivo, e non può essere identificato in una previsione futura di cui non vi è certezza. Per questo motivo, si esprimono perplessità nella possibilità di identificare ad oggi la ricaduta pubblica della modifica in oggetto. Si ritiene di conseguenza necessario escluderla dalla presente variante e dalle considerazioni in merito alla proporzionalità dell'accordo, e rimandarla eventualmente ad un esproprio a seguito di successiva variante che ne introduca il vincolo.

Si ricorda che l'accordo urbanistico deve assicurare proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza dei benefici pubblici e privati connessi. La proporzionalità risulterà assicurata non solo da motivazioni meramente economiche, ma soprattutto dal rilevante interesse pubblico sotteso all'accordo. Gli aspetti compensativi devono essere rivalutati in quest'ottica, verificando che il corretto bilanciamento tra contropartita pubblica e contropartita privata in termini di superfici cedute e potenzialità edificatorie concesse rimangano garantiti anche al netto della particella 680.

Si rileva che i soggetti firmatari non hanno la piena titolarità della p.f. 573/2, di cui la sig.ra Marisa Tononi risulta comproprietaria per i 12/18. I restanti 6/18 sono intavolati a nome di soggetti estranei al presente accordo. Tale comproprietà risulta indivisa e non riconducibile ad una superficie definita della particella. Considerando il pieno possesso del bene, come condizione per la sottoscrizione dell'accordo, si evidenzia che è necessaria, per il proseguo dell'iter di approvazione della variante, la sottoscrizione dell'accordo anche da parte degli ulteriori soggetti titolari, che ne assicurino la piena disponibilità. In alternativa sarà necessario procedere ai dovuti atti tra privati e frazionamenti che conducano alla proprietà esclusiva della sig.ra Marisa Tononi di una nuova particella catastale da cedere successivamente. Fermo restando il rispetto delle scadenze dovuto all'iter procedimentale in corso, sarà quindi possibile rettificare l'accordo di conseguenza. Qualora l'intenzione fosse la cessione di una parte in comproprietà si evidenzia quanto già segnalato rispetto alla necessaria certezza, concretezza ed immediata realizzazione dell'interesse pubblico sotteso all'accordo e si esprime pertanto parere non favorevole all'ipotesi di perseguire la cessione della mera comproprietà. L'accordo dovrà pertanto essere perfezionato e rivisto.

Per la determinazione del credito edilizio, all'interno della documentazione di variante e dell'accordo, si fa riferimento alla classificazione dei suoli desunta dal “Documento di indirizzo per l'applicazione della perequazione urbanistica”, approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 37 di data 26.11.2013 dell'ex Comune di Vigo di Fassa. Visto l'oggetto e la portata della variante in esame, mirata alla regolarizzazione a livello giuridico ed urbanistico dello stato di fatto di una serie di aree residuali, non si ritiene opportuno ricorrere all'istituto della perequazione, mirato a condurre scelte pianificatorie di più ampio respiro, come chiarito all'interno dello stesso

documento di indirizzo. Si ritiene più indicato ricorrere ad un accordo secondo i principio dello scambio di valori. Si chiede pertanto di rivedere la documentazione di piano ed accordo ed il calcolo della potenzialità edificatoria riconosciuta al privato di conseguenza.

Per quanto riguarda le valutazione relativa alle compensazioni, si evidenzia che la deliberazione di prima adozione riporta gli esiti della perizia di stima dei valori. L'articolo 4 comma 1 lettera F dell'Accordo urbanistico rimanda la convalida degli stessi da parte dell'Amministrazione comunale nei termini dell'adozione definitiva. In merito, si osserva che non è possibile vincolare la convalida della perizia di stima da parte dell'Amministrazione comunale alla "valutazione della congruità della stima stessa da parte del Servizio provinciale Gestioni Patrimoniali e Logistica della Provincia". La valutazione della congruità della perizia è in capo al Comune; la Provincia valuta i contenuti della variante al PRG, di cui la perizia è elemento di supporto motivazionale, rispetto alla coerenza complessiva con il quadro pianificatorio del PUP e la disciplina urbanistica provinciale. Sotto questo profilo è stato chiesto parere al Servizio Gestioni patrimoniali e logistica. Si chiarisce che la valutazione di competenza di tale servizio relativa agli immobili contemplati nella documentazione di piano, si limita alle previsioni preordinate all'esproprio.

Il rappresentante del Servizio Gestioni patrimoniali e logistica ha evidenziato che le aree, ad eccezione della p.ed. 680, si trovano in fascia di rispetto stradale e risultano quindi espropriabili. Viene espresso parere positivo in quanto i valori risultano congrui. Non viene invece espresso il parere in merito al valore della p.ed. 680, non espropriabile. Il rappresentante del Servizio Gestioni patrimoniali e logistica chiede informazioni rispetto alla possibilità di ricondurre l'acquisizione delle aree a quanto stabilito dall'articolo 31 delle legge sugli espropri. Il sindaco chiarisce che il proprietario privato ha più volte notificato al Comune la proprietà delle particelle oggetto di uso pubblico e pertanto non sussistono le condizioni per l'applicazione dell'articolo citato nel caso in oggetto.

Norme di attuazione

Si rileva che l'estratto delle norme di attuazione di piano allegato alla deliberazione di prima adozione individuava modifiche rispetto alla pianificazione vigente non pertinenti alla presente variante ed oggetto di altri accordi. Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio con nota di data 9 novembre 2020, prot. n. 704645, ha chiesto la rettifica della cartografia. Si segnala pertanto che, anche in questo caso, la documentazione oggetto della valutazione dei servizi provinciali competenti ai fini del presente parere è quella sostituita e pervenuta in data 2 dicembre 2020, prot. n. 779417.

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 19.2

Si evidenzia nuovamente che non viene individuata la p.ed. 115/1 tra le aree in cessione al Comune.

E' opportuno inserire in norma il vincolo che subordina la richiesta del permesso di costruire relativo all'ampliamento riconosciuto nell'accordo all'effettiva cessione delle aree. 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.

Non è stato inserito il vincolo a residenza ordinaria per la nuova potenzialità edificatoria riconosciuta, che, ai sensi di quanto disciplinato dal Regolamento urbanistico edilizio provinciale D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg., con riferimento agli articoli 3 e 104 dello stesso, dovrà essere espresso in termini di superficie utile netta SUN.

Si richiede 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.

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 16:00 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

S013/18.2.2-2020-276/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 AU2 relativo alla cessione di particelle di interesse comunale e contestuale cambio della destinazione di zona con riconoscimento di credito edilizio p.ed. 801 CC Vigo di Fassa (accordo n.10). Rif.to delib. cons. n. 35 d.d. 23 giugno 2021 – adozione definitiva (pratica n. 2843).

Il Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan con deliberazione consiliare n. 28 di data 16 luglio 2020 ha adottato in prima istanza una variante al PRG, finalizzata al recepimento dell'accordo urbanistico relativo all'acquisizione gratuita di alcune particelle di interesse comunale. In data 2 novembre 2020, prot. nn. 679664 e 681126, è stata trasmessa la documentazione determinando l'avvio del procedimento.

Con nota di data 9 novembre 2020, prot. n. 704645, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha sospeso il procedimento richiedendo delle integrazioni. La documentazione è pervenuta in data 2 dicembre 2020, prot. nn. 779417 e 781943, determinando il riavvio del procedimento.

In data 23 dicembre 2020, prot. n. 835197, 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 23 febbraio 2021, prot. n. 131683, 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. 9/21 tenutasi in data 20 gennaio 2021 affinché l'Amministrazione potesse procedere all'adozione definitiva della variante.

Con deliberazione consiliare n. 35 di data 23 giugno 2021, il Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan ha definitivamente adottato la variante in oggetto, pervenuta il 31 agosto 2021, prot. n. 634155 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 interventi su aree gravate da uso civico”.

La variante definitivamente adottata ha infine visto la parziale revisione dei relativi contenuti e delle disposizioni normative per i quali lo scrivente Servizio aveva richiesto modifiche o integrazioni. Gli elementi di controdeduzione sono contenuti all'interno della relazione illustrativa al capitolo “Valutazioni in merito al verbale n. 9 del 20.01.2021”.

Scelte pianificatorie comunali

Si rileva che non è ancora 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 della variante

Gli atti allegati alla presente variante comprendono la relazione illustrativa contenente l'analisi delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità, il documento di verifica di assoggettabilità a rendicontazione urbanistica, gli elaborati cartografici, sotto forma di estratto, nella versione di raffronto e finale, l'estratto delle norme di attuazione nella versione di raffronto e finale. Si segnala che alcuni dei documenti trasmessi risultano privi della firma del progettista della variante. In vista dell'approvazione, si chiede di verificare e provvedere alla corretta sottoscrizione di tutti gli elaborati di piano.

Elementi dell'accordo urbanistico

La delibera di prima adozione informava della sottoscrizione dell'accordo urbanistico in oggetto, avvenuta in data 15 luglio 2020 con Rep. N. 18 e della successiva approvazione da parte del Consiglio comunale in data 16 luglio 2020 con deliberazione n. 28/2019. Alla luce delle modifiche richieste nel verbale n. 9/21, l'accordo è stato oggetto di aggiornamento tramite la sottoscrizione di nuovo accordo avvenuta in data 16 giugno 2021 con Rep. N. 26. Il nuovo testo dell'accordo sostituisce integralmente il precedente.

Analisi degli elaborati cartografici di piano

Si rileva che gli estratti cartografici sono stati aggiornati rispetto alla cartografia vigente, approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 1438 del 25 settembre 2020. La cartografia è stata aggiornata rispetto ai rilievi sollevati dal verbale n. 9/21, sostituendo la cartografia consegnata in prima adozione con estratti circoscritti alle aree oggetto di variante. Si segnala il permanere di alcune incongruenze. La rappresentazione della viabilità principale non corrisponde a quella definita da legenda standard che prevede lo sfondo bianco e non rosso. Risultano assenti alcuni cartigli (si veda a titolo di esempio le aree residenziali, le aree alberghiere e le aree per parcheggi pubblici, viabilità, aree per attrezzature e servizi civili amministrativi), si rileva l'aggiunta di cartigli non presenti nello stato vigente su aree non oggetto di variante (C su p.ed. 736/2) ed il posizionamento dei cartigli non correttamente sovrapposto alle aree di pertinenza. Non viene indicata l'area per attrezzature e servizi civile amministrativa in corrispondenza della p.ed. 768. Non appare corretta la vestizione all'interno della cartografia in formato pdf dell'area per attrezzature e servizi sportivi all'aperto in corrispondenza delle pp. ff. 484-487-488/2 e dell'area a verde attrezzato in corrispondenza delle pp. ff. 1991/2-2127/1-2141. In corrispondenza della p.f. 745/3 non è rappresentato il tematismo lineare relativo alla viabilità locale di progetto. Si rileva l'assenza in legenda del retino relativo alla destinazione residenziale saturata. Si chiede pertanto

una verifica complessiva della rappresentazione cartografia al fine di assicurare la corrispondenza con lo stato vigente delle aree non oggetto di variante.

Si segnala inoltre che il tematismo corrispondente allo .shp V100 dovrebbe essere rappresentato esclusivamente nella cartografia relativa allo stato di raffronto e non in quella relativa allo stato finale.

Sono stati consegnati i dati .shp relativi all'intero comune come richiesto nel verbale n. 9/21. Si segnala che lo .shp V130 individua varianti non pertinenti al presente accordo e deve essere stralciato.

Si evidenzia che la cartografia vigente relativa agli insediamenti storici dell'ex Comune di Vigo è quella approvata con delibera n. 10957 di data 30 agosto 1996. Le varianti successive hanno modificato in parte tale cartografia agendo sulle tavole del "Sistema insediativo ed infrastrutturale", come avviene nella presente variante che introduce la destinazione di "F4 – Spazio pubblico" in corrispondenza della p.ed. 115/1 p.m. 5. Si segnala la mancata coerenza tra la destinazione individuata in cartografia e quanto riportato nella documentazione di piano ed accordo urbanistico, che assegnano alla suddetta porzione la destinazione di "Viabilità locale esistente".

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 effetti significativi sul quadro pianificatorio locale e provinciale e sul quadro paesaggistico ambientale del PUP. Gli elementi di approfondimento in tema di valutazione ambientale strategica sono contenuti all'interno del documento "Verifica di assoggettabilità alla procedura di rendicontazione urbanistica della variante 2019 al PRG", che verifica la coerenza della variante con il PRG in vigore e con la pianificazione sovraordinata. Si ricorda che le conclusioni della verifica di assoggettabilità dovrebbero attestare che la variante non produce effetti negativi sull'ambiente, in aggiunta agli esiti delle verifiche di coerenza esterna ed interna. Si rileva che permangono all'interno del documento refusi non pertinenti alla presente variante (a titolo di esempio, riferimento all'ampliamento di 320 mc alla p.ed. 543 a pagina 6, erosione delle aree agricole di pregio a pagina 13, ecc.). Si chiede di rettificare il documento in vista dell'adozione definitiva.

Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità

L'adozione definitiva della variante ha visto l'aggiornamento degli elaborati riconducendo ogni riferimento in tema di pericolo idrogeologico alla Carta di Sintesi della Pericolosità. 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. Si segnala che all'interno della relazione illustrativa e del documento di verifica di assoggettabilità a rendicontazione urbanistica permangono, probabilmente a causa di refuso, la definizione "studio di compatibilità" e riferimenti al rischio idrogeologico del PGUAP che dovranno essere corretti.

Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

Visto l'oggetto e la portata della variante in esame, si ribadisce che l'istituto della perequazione urbanistica è mirato a condurre scelte pianificatorie di ampio respiro, come chiarito anche all'interno del documento di indirizzo adottato dal Comune, e non è coerente ricorrervi qualora l'obiettivo sia quello di regolarizzare a livello giuridico ed urbanistico lo stato di fatto di una serie di aree residuali. Si ritiene più indicato ricorrere ad un accordo secondo i principi dello scambio di valori. La potenzialità edificatoria concessa dovrebbe corrispondere sostanzialmente al valore economico del bene oggetto di cessione come stimato mediante la perizia asseverata ed essere dedotta a partire da esso. Si prende atto che l'Amministrazione comunale ha deciso di non modificare il metodo di calcolo della potenzialità edificatoria.

Relativamente alla cessione della p.ed. 680 pp.mm. 6 e 7, che individuano un tratto di viabilità e parcheggio privati esistenti all'interno di un'area residenziale satura e da essa interclusa, senza collegamento quindi alla viabilità comunale, si ribadiscono le considerazioni espresse nel verbale n. 9/21. L'interesse pubblico sotteso all'accordo e quindi alle acquisizioni da parte del Comune deve risultare reale ed effettivo, e non può essere identificato in una previsione futura di cui non vi è certezza. Si prende atto di quanto controdedotto dall'Amministrazione comunale che ribadisce la sussistenza del rilevante interesse di tale cessione, sulla base di considerazioni rispetto a previsioni future. Si segnala che, sotto il profilo urbanistico, la destinazione di viabilità locale di un frammento intercluso non collegato ai tracciati viari è priva di significato, si chiede pertanto di

sostituirla con una destinazione più coerente. Si chiede inoltre di integrare all'interno delle controdeduzioni le motivazioni che inquadrano l'area non solo nella prospettiva di interessi futuri ma anche del rilevante interesse pubblico odierno.

Come evidenziato nel verbale n. 9/21 si ricorda che l'accordo urbanistico deve assicurare proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza dei benefici pubblici e privati connessi e allo stesso tempo certezza, concretezza ed immediata realizzazione dell'interesse pubblico sotteso. Si chiedono chiarimenti rispetto a quanto indicato all'interno dell'accordo urbanistico all'articolo 4 comma 4, dove si specifica che "il trasferimento della p.f. 766/1, avente superficie catastale pari a mq 245, sarà subordinato alla verifica effettiva della relativa consistenza da cedere e della non occupazione, nemmeno parziale, da parte di cose e persone". Si chiede di dichiarare che tali possibili variazioni di consistenza siano di ordine non rilevante dal punto di vista del calcolo delle ricadute per quanto riguarda gli aspetti compensativi e che non inficino la valenza in termini di interesse pubblico dell'acquisizione di tale comparto.

Si evidenzia che la verifica di coerenza delle nuove previsioni con il dimensionamento residenziale del piano dovrà essere integrata all'interno della relazione di sintesi che rapporti gli effetti della presente variante a quelli delle ulteriori varianti in corso permettendone una valutazione d'insieme.

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 19.2

E' opportuno che le norme di attuazione di piano citino anche le modifiche delle destinazioni d'uso dei diversi comparti generate dall'accordo. Si ricorda che per la realizzazione della nuova potenzialità edificatoria dovrà essere rispettata la disciplina relativa alla destinazione.

Si ricorda che, ai sensi di quanto disciplinato dal Regolamento urbanistico edilizio provinciale D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg., con riferimento agli articoli 3 e 104 dello stesso, la potenzialità edificatoria dovrà essere espresso in termini di superficie utile netta SUN. Il riferimento al volume deve essere pertanto stralciato. Fermo restando quanto già chiarito in precedenza rispetto al metodo per il calcolo della nuova potenzialità edificatoria, si ricorda che è opportuno che la relazione illustrativa dia atto del metodo adottato per la conversione da volume a SUN.

Si suggerisce di allineare il testo dell'articolo a quanto indicato all'articolo 4 comma 1 lettera E dell'accordo urbanistico, che identifica correttamente i termini di cessione delle aree ed i vincoli per la richiesta di permesso di costruire.

L'adozione definitiva ha integrato le norme di attuazione individuazione tramite estratto cartografico dei comparti. Per omogeneità con quanto già presente in casi analoghi all'interno del documento normativo si suggerisce di distinguere i comparti in cessione al Comune da quelli destinatari della nuova potenzialità edificatoria.

Conclusione

Ciò premesso, al fine di proseguire con l'iter di approvazione si chiede di modificare i contenuti della variante al PRG in oggetto, come sopra descritto. Il procedimento di approvazione della variante al PRG in esame è da intendersi sospeso sino alla consegna degli elaborati in formato digitale modificati secondo quanto sopra indicato.

Distinti saluti

VISTO: IL DIRETTORE

- ing. Guido Benedetti -

IL DIRIGENTE

- dott. Romano Stanchina -

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

ELABORATI DI VARIANTE SAN GIOVANNI DI FASSA 2843

Impronta	Nome Originale
V1 B45B910CC2994A179B59A8F117AFD83915A4F4CC08F641888D399E24D49EE50F	2843APPROVATO_h. INSEDIATIVO_VAR_2019_AU2 ESTRATTI.pdf.p7m
V1 3F314B12A75AB0A51B4B7C823DA40143789941A19B5FFB0B58953886FBFAE959	2843APPROVATO_i. Estratto NTA raffronto-finale.pdf.p7m
V1 3C228E41DB1EA135C769C1065A895AF4472F409E79DC104DCAF06E7D0F70670B	2843APPROVATO_g. Verifica assogg. rend. urb.pdf.p7m
V1 DF871719C71E4877DBC92EA5FC6C728040CA86C976B8AB2E744C7949386851BE	2843APPROVATO_f. Relazione Illustrativa-Usi Civici-CSP.pdf.p7m
V1 0A73A93E3853F0EC7EAA52F6DF286C13A3F74E720CF13B2AD8CBCE4532632B50	2843APPROVATO_e. 26 - Accordo Bernard - Immobiliare Fassana - BernardHaus firmato.pdf.p7m
V1 00CEF92205D141EFF08B3A67F8335B9ED649975BC8FA9211DD6788586CFA9E29	2843APPROVATO_d.5 - p.f. 766_1.pdf.p7m
V1 5A26F0A88BAB0675F208D7F3BCFBF4D2D5A4939243AF549112594992FCE0036C	2843APPROVATO_d.3 - p.ed. 801.pdf.p7m
V1 87B98C8AE15EFC9F4967A15F598591622B4786494D7C28E148D798CDE352FBFF	2843APPROVATO_d.4 - pp.ff. 566_1- 2.pdf.p7m
V1 552821CA4FAF6D45DE40C105A312C5D9366AD0A70D1172E522456674831B87D8	2843APPROVATO_d.1 - p.ed. 115_1 pm5.pdf.p7m
V1 243DABA489E5B9B668C24677365178E3F264B366EA8076DA3D57D7A05CADD6F1	2843APPROVATO_d.2 - p.ed. 680 pm 6-7.pdf.p7m
V1 34E6FA77B0333E18B9A14EC74838F4B9B7A14107BBD42D2B1464BC54D693DB65	2843APPROVATO_c. Perizia di stima asseverata.pdf.p7m
V1 55D6808BE1789DDF4A29B9ACEC064921A0E8E9E6D3D8C93E07021F22BB874008	2843APPROVATO_b. Relazione Illustrativa Accordo.pdf.p7m
V1 ED1A7268B3164F8748D3D5A6F3ACA262FEFBAFCC081B7606408F7826B3683BE3	2843APPROVATO_a. Proposta di Accordo Urb.pdf.p7m
V1 0952C31B16FFACF2BF60A7C948EB91FCC62A72EF29AE1365FEB22F047C7FEF78	2843APPROVATO_02-D0C.SINTESI_INQUADRAMENTO ACCORDI.SINTESI_INQUADRAMENTO ACCORDI.pdf.p7m
V1 8CCF55756069478484AD33CEEAF25B2F9FAF83886AE4CDC6483035DEDFC5FC97	2843APPROVATO_01-DOCUMENTO DI SINTESI_RELAZIONE E MATRICE_REV 3.pdf.p7m