

OGGETTO: Piano attuativo di lottizzazione (di iniziativa privata) in località Poz, C.C. Denno I. Approvazione con modifiche al Piano regolatore generale ai sensi dell'art. 39 comma 2 della LP 15/2015 e ss.mm.

Si assenta allontanandosi ai sensi dell'art. 14 del Tullrroc approvato con D.P.Reg. 1/02/2005 n. 3/L e ss.mm., il Segretario comunale. Le relative funzioni vengono svolte provvisoriamente dall'Ass. Pinamonti Annalisa.

RELAZIONE

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Denno prevede una zona produttiva in località Poz di interesse locale a partire ancora dalla variante generale approvata nel 1998. Sulla titolarità dell'area, molto frazionata, vi sono state parecchie vicissitudini; in un primo tempo si è cercato di superarle mediante la suddivisione in due ambiti, l'uno quello più prossimo alla SS 43 di proprietà di unico soggetto, l'altra nella disponibilità degli originari e diversi proprietari dei fondi agricoli. Anche sull'ambito unico, non si è pervenuti alla presentazione di alcun progetto di lottizzazione.

Nell'ultima variante sostanziale in itinere, oggetto di prima adozione con delibera nr. 7 dd. 22/02/2018, non si è posto mano alle previsioni riguardanti la predetta area in quanto erano ancora in via di definizione le trattative fra la "proprietà", come si configura attualmente, per la predisposizione di un progetto di lottizzazione con il coinvolgimento della Provincia Autonoma di Trento per l'allargamento della SP 73 e l'adeguamento dello svincolo della SS. 43 ed il Co.B.A., società cooperativa agricola, interessata ad una riorganizzazione degli spazi di pertinenza e della viabilità di accesso/recesso soprattutto dei mezzi pesanti. La destinazione di zona dell'area soggetta ad obbligo di lottizzazione, risulta "Produttiva di interesse locale" con al suo interno una zona ACI (area commerciale integrata).

In data 31 luglio u.sc. prot. 2851, i proprietari che rappresentano oltre il 60% dell'intera area, hanno presentato domanda di autorizzazione alla lottizzazione ai sensi dell'art. 51 della LP 15/2015. Peraltro l'ambito coinvolto non rispecchia le previsioni urbanistiche vigenti e in salvaguardia, viene modificata la perimetrazione dell'area soggetta a piano di lottizzazione, stralciando una porzione lato strada SP 73 e strada comunale che diventa funzionale all'attività del Co.BA (con destinazione *Impianto per magazzino prodotti agricoli*), ed incorporando la p.f. 541 in prossimità del distributore carburanti e la p.f. 519/2 (rampa lungo la SP 73 di proprietà comunale soggetta al diritto di uso civico). Esternamente al piano di lottizzazione viene rivisto l'andamento della viabilità provinciale a monte e valle dell'incrocio di accesso al CoBA e sullo svincolo dalla SS 43 secondo il progetto condiviso con prescrizioni dal Servizio Opere stradali e ferroviarie della PAT (vd. nota prot. 437456 dd. 27.07.18 Fascicolo 19.5.1-2018-236LST-fac). All'interno del PL 4 di progetto, viene stralciata la destinazione ad ACI (non più coerente con la normativa provinciale in materia di commercio) e su una superficie di estensione corrispondente, spostata lato strada SS 43, viene prevista una zona con destinazione mista, produttiva e commerciale.

In ragione della complessità della componente tecnico - pianificatoria, si è ritenuto che quanto proposto debba trovare declinazione attraverso specifico piano attuativo con efficacia di variante allo strumento urbanistico, corredato da un progetto di riorganizzazione e allargamento della viabilità di competenza provinciale e dall'accordo urbanistico Comune/proprietari della p.f. 541 ricompresa nel Piano di lottizzazione per farne un'area urbanizzata ed attrezzata, a cura e spese dei lottizzanti, a disposizione del Comune.

La nuova area mista produttiva commerciale in sostituzione della previgente ACI, consentirà l'insediamento da parte di chi via abbia interesse, di attività commerciale, artigianale/industriale, terziario, servizi di interesse collettivo, con un massimo di 800 mq. di attività commerciale nei limiti delle medie strutture di vendita (anche di tipo alimentare).

Il progetto di piano di lottizzazione presentato unitamente all'istanza, a firma dell'arch. Manuel Breda, prevede un unico comparto di lottizzazione esteso ai PL4-PL5, contraddistinto da una superficie di circa 45.000 mq.

Per quanto sin qui relazionato, emerge che l'approvazione del piano attuativo richiede una modifica alle previsioni del Piano Regolatore Generale per una più razionale e sicura, programmazione degli interventi.

Soccorre in tal senso l'art. 49 comma 4 della L.P. 15/2015 laddove recita: "*Al di fuori dei*

casi previsti dal comma 3, se il piano attuativo o il relativo piano guida, previsto dall'articolo 50, comma 7, o il comparto edificatorio disciplinato dall'articolo 53 richiedono delle modifiche alle previsioni del PRG per una più razionale programmazione degli interventi, la deliberazione comunale che approva il piano attuativo o il piano guida costituisce provvedimento di adozione di una variante al PRG. A tal fine si applica la procedura di approvazione delle varianti non sostanziali al PRG”.

Per le modifiche al PRG del Comune di Denno che esulano dal Piano attuativo ovvero ne ampliano la perimetrazione, trova applicazione quanto previsto dall'art. 39 comma 2, tipologie di cui alle seguenti lettere

- b) le varianti per opere pubbliche;
- g) le varianti relative a specifiche previsioni corredate da accordi urbanistici;

Ciò detto, il progetto di piano di lottizzazione è stato sottoposto, in data 24 maggio 2018, all'esame della Commissione per la Pianificazione Territoriale ed il Paesaggio della Comunità della Valle di Non, quale parere obbligatorio sulla qualità architettonica dei piani attuativi, Commissione che si è espressa favorevolmente, con prescrizioni (vd. delibera nr. 140 dd. 24/05/2018 in atti).

Parte integrante del piano di lottizzazione è lo schema di convenzione, costituito da 18 articoli, che disciplina gli aspetti generali del piano di lottizzazione, descrivendone contenuti, finalità, obblighi generali, di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e la loro cessione all'Amministrazione comunale, penalità in caso di mancato rispetto dei tempi, le condizioni di attuazione edificatoria, garanzie fideiussorie, aspetti legati al contributo di costruzione, ecc.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione, come meglio declinato nel rapporto convenzionale, sarà posta a totale carico ed onere della ditta proponente; si evidenzia, pertanto, che l'onere derivante dalla realizzazione di tali opere (dell'importo stimato in Euro 606.270,44) godrà dello scomputo dal contributo di costruzione dovuto per l'edificazione, nei limiti di 2/3.

La società lottizzante inoltre, si costituisce garante per l'adempimento degli obblighi scaturenti, in attuazione del contestuale accordo urbanistico tra Comune di Denno, da un lato, e Cova Cucine srl ed Elettrica srl, dall'altro, limitatamente all'esecuzione delle opere sulla p.f. 541 da cedere in contropartita al Comune per le proprie esigenze, e alla messa a disposizione di una realtà da gravare del diritto d'uso civico in compensazione della p.f. 519/2.

Tutto ciò detto, si ribadisce, con particolare riferimento ai profili procedurali, che la lottizzazione in oggetto richiede una modifica alle previsioni del Piano Regolatore Generale in relazione a quanto fin qui illustrato, ponendosi peraltro in linea con principi ed obiettivi già evidenziati nella strumentazione urbanistica.

Si rammenta, all'uopo, che a mente del comma 4 dell'art. 49 rubricato “Disposizioni generali” del capo III “Strumenti di Attuazione della Pianificazione” della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 “Legge Provinciale per il Governo del Territorio”, la deliberazione comunale che approva il Piano, costituisce provvedimento di adozione di variante allo strumento urbanistico. A tal fine deve essere applicata la procedura di approvazione delle varianti non sostanziali al P.R.G. secondo i contenuti dell'articolo 39 “Varianti al PRG” della stessa legge provinciale.

In forza dell'art. 42 comma 2 della L.P. 15/2015, si deve ricordare che: “Non è ammessa l'adozione dei PRG e delle relative varianti nel semestre antecedente al primo giorno utile del turno elettorale per il rinnovo ordinario del consiglio comunale, o a decorrere dall'adozione del decreto di scioglimento anticipato del consiglio comunale. Non possono essere adottate più di tre varianti al PRG nello stesso biennio” (comma 2). Il comma 4 precisa per altro che le varianti considerate urgenti o non sostanziali di cui all'art.

39 comma 2, come la presente, non sottostanno ai limiti previsti dal comma 2.

Per quanto attiene l'aspetto procedimentale si ricorda che la L.P. 15/2015 ha modificato l'iter per la formazione delle varianti ai piani regolatori. Ne consegue che nella fattispecie, si applicano le disposizioni per la formazione del piano con la riduzione a metà dei termini previsti dall'art. 37 della legge sopracitata e si prescinde dalle forme di pubblicità previste dall'art. 37 comma

1, in relazione all'avviso di avvio del procedimento.

Ai sensi dell'art. 37 citato, si riassume di seguito l'iter procedimentale inerente la variante in oggetto. Il comune, adottata con la presente deliberazione in via preliminare la variante, pubblica l'avviso relativo all'adozione e alla possibilità di consultare il piano e la documentazione che lo compone; contestualmente il comune deposita il piano a disposizione del pubblico, per 30 giorni consecutivi, e chiunque può presentare osservazioni sulla variante nel pubblico interesse. La variante è trasmessa tempestivamente alla struttura provinciale competente e alla comunità. Entro 10 giorni dalla scadenza dal termine il comune pubblica, per 10 giorni consecutivi, l'elenco degli articoli e delle parti di territorio oggetto di osservazioni. Nel periodo di pubblicazione chiunque può presentare ulteriori osservazioni correlate alle osservazioni pubblicate dal comune. La struttura provinciale competente in materia di urbanistica si esprime secondo le relative disposizioni provinciali. Se non sono pervenute osservazioni e se il parere unico conclusivo della conferenza di pianificazione o il parere del servizio non contengono prescrizioni, indicazioni di carattere orientativo o altri rilievi, si prescinde dall'adozione definitiva prevista dall'articolo 37, comma 8. Il Comune modifica la variante al PRG per adeguarlo alle prescrizioni e alle indicazioni di carattere orientativo contenute nel parere e decide in merito alle osservazioni pervenute, apportando al Piano le con seguenti modifiche e garantendo comunque la coerenza con il parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia. Il Comune procede quindi all'adozione definitiva della variante al PRG nel termine perentorio di 60 giorni dalla ricezione del parere senza un nuovo deposito. La mancata adozione definitiva entro il termine sopracitato comporta l'estinzione di diritto del procedimento. Il Comune trasmette la variante al Piano alla Giunta Provinciale per la successiva approvazione.

A mente e a norma dell'art. 47 della L.P. 15/2015 si sottolinea come la presente deliberazione, costituendo "adozione" genera per l'ambito in disamina le misure di salvaguardia estese alla pluralità delle previsioni urbanistiche oggetto di modifica e sopra meglio articolate;

La variante contiene modifiche di destinazione di beni gravati da uso civico, per i quali si rende necessario l'avvio della procedura di cui all'art. 18 della legge provinciale 24 giugno 2005, n. 6. In tal senso, il progettista spiega in allegata ed apposita relazione, come non si possa agire diversamente.

Il progetto di piano attuativo in oggetto rafforza i contenuti e le strategie già delineate dalla strumentazione urbanistica vigente e in salvaguardia, inserendosi quindi entro il quadro definito dal Piano Regolatore Generale e dalle disposizioni sovraordinate, rispettandone i principi e le previsioni. Esso permette almeno in potenza, di dare avvio all'insediamento nella zona prevista nel PRG da oltre 15 anni, di iniziative imprenditoriali con importanti ricadute occupazionali per Denno e per la bassa Valle di Non senza gravare sul centro abitato in termini di sostenibilità ambientale; si tratta tra l'altro di una zona particolarmente vocata allo scopo data la sua prossimità alle vie di collegamento più veloci (SS. 43) e la ridotta attitudine alla coltivazione frutticola.

Sussistono pertanto i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche per procedere all'approvazione del progetto di lottizzazione con modifica alle previsioni del Piano Regolatore Generale, e del relativo schema di convenzione, con il coinvolgimento della limitrofa viabilità di competenza provinciale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

premesse quanto sopra;

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 11 dd. 11/04/2018, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2018-2020 e il Bilancio di previsione degli esercizi 2018-2020;

vista la deliberazione adottate dalla Giunta comunale n. 17 di data 12/04/2018 relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2018-2020 – parte finanziaria;

visto il Testo unico delle leggi regionali sull'ordinamento dei comuni della Regione autonoma Trentino-Alto Adige (DPRReg. 1 febbraio 2005 n. 3/L – modificato dal DPRReg. 3 aprile 2013 n. 25), coordinato con le disposizioni introdotte dalla legge regionale 2 maggio 2013 n. 3, dalla legge regionale 9 dicembre 2014 n. 11, dalla legge regionale 24 aprile 2015 n. 5, dalla legge regionale 15 dicembre 2015 n. 27 e dalla legge regionale 15 dicembre 2015 n. 31, con particolare riferimento all'articolo 36 relativo alla figura dei dirigenti ed alle

competenze loro attribuite;

visto l'articolo 19 del Testo unico delle leggi regionali sull'ordinamento contabile e finanziario nei comuni della Regione autonoma Trentino-Alto Adige (DPGR 28 maggio 1999 n. 4/L – modificato dal DPR n. 1 febbraio 2005 n. 4/L), coordinato con le disposizioni introdotte dalla legge regionale 5 febbraio 2013 n. 1, dalla legge regionale 9 dicembre 2014 n. 11 e dalla legge regionale 3 agosto 2015 n. 22;

visto il vigente Statuto comunale;

vista la L.P. 4 agosto 2015 n. 15 “Legge provinciale per il governo del territorio”;

visto il vigente Piano Regolatore generale, modificato da ultimo con la “Variante al PRG - agosto 2018, oggetto di adozione in via definitiva con precedente deliberazione nr. 18 di data odierna;

esaminato lo schema di convenzione regolamentante i rapporti intercorrenti tra il soggetto lottizzante e il Comune, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

visto il parere di regolarità tecnico-amministrativa sulla proposta della presente deliberazione, reso dal responsabile dell'Ufficio tecnico, ai sensi dell'articolo 81 del T.U.LL.RR.O.CC. approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005, n. 3/L; non necessita invece per la natura della proposta, il parere di regolarità contabile;

con voti favorevoli nr. 13, contrari nr. 0 e astenuti nr. 0 espressi per alzata di mano dai nr. 13 consiglieri presenti e votanti,

delibera

1. di autorizzare i soggetti di cui all' allegato, alla lottizzazione della zona produttiva loc. Poz in CC Denno I contraddistinta da PL 4 e PL 5 approvando il progetto redatto dall' arch. Manuel Breda, costituito dai seguenti elaborati:
 - 1 Relazione Tecnica di dettaglio
 - 2 Documentazione fotografica
 - 3 Estratto PRG
 - 4 Relazione Geologica a firma del geol. Lino Berti
 - 5 tav. 1 Cartografie
 - 6 tav. 2 planimetria generale stato attuale
 - 7 tav. 3 planimetria generale stato di progetto
 - 8 tav. 4 sezioni stato attuale – progetto – raffronto
 - 9 tav. 5 profili stato attuale – progetto – raffronto
 - 10 tav. 6 planimetria generale di raffronto
 - 11 tav. 7 sezioni integrative
 - 12 tav. 8 planimetria assi di orientamento
 - 13 tavole ints1, ints2, ints3, ints4 - SOTTOSERVIZI
 - 14 accordo urbanistico ex art. 25 L.P. 15/2015 Comune/Cova Cucine srl e Elettrica srl
 - 15 schema di convenzione
2. di approvare particolarmente, ai sensi dell'articolo 51 e secondo i contenuti dell'articolo 49 comma 4 della Legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15, lo schema di convenzione allegato sub. 15, costituito da n. 18 articoli e regolamentante i rapporti intercorrenti tra i soggetti lottizzanti e l'Amministrazione comunale;
3. di dare atto che l'approvazione del piano attuativo per una più razionale programmazione degli interventi richiede una modifica alle previsioni del Piano Regolatore Generale, con la conseguenza che a mente di quanto previsto dall'articolo 49 comma 4 della L.P. 15/2015, la presente deliberazione costituisce provvedimento di adozione di variante allo strumento urbanistico per il PL 4 e PL5 e come tale la documentazione di cui al punto 1) viene integrata con quanto segue:
 - relazione illustrativa
 - valutazione ambientale semplificata (VAS)
 - verifica usi civici
 - norme di attuazione, in salvaguardia, raffronto e stato finale

- tav. 1 legenda PRG
 - tav. 2 estratto sistema insediativo e produttivo – stato attuale scala 1:2000
 - tav. 3 estratto sistema insediativo e produttivo – nuova sistemazione scala 1:1000
 - tav. 4 estratto sistema insediativo e produttivo – stato raffronto scala 1:1000
 - tav. 5 cartografia di pericolosità PGUAP con indicazioni delle varianti scala 1:1000
 - valutazione preventiva del rischio generato
4. di precisare che il progetto di lottizzazione di cui al punto 1), prevede altresì modifiche alla viabilità di competenza della Provincia Autonoma di Trento, nei tratti a monte e a valle dell'ingresso per il magazzino ortofrutticolo Co.BA e sullo svincolo dalla SS 43, e anche per questo e per effetto dell'art. 39 comma 2 lett. b) (opera pubblica di competenza provinciale) costituisce provvedimento di adozione di variante allo strumento urbanistico;
 5. di dare atto che dalla data di approvazione della presente deliberazione intervengono le misure di salvaguardia delle previsioni urbanistiche oggetto di modifica, secondo le disposizioni provinciali in materia;
 6. di disporre, ai sensi degli articoli 37 e 39 della L.P. 15/2015 che tutti gli elaborati tecnici della presente variante al PRG, compresa la presente deliberazione, siano depositati in libera visione al pubblico negli uffici comunali per 30 giorni consecutivi, previo avviso da rendere noto mediante pubblicazione su un quotidiano locale, all'albo pretorio e sul sito web del Comune;
 7. di incaricare il Sindaco pro tempore, della stipula della Convenzione di cui allo schema sub. punto 2), a conclusione della procedura di variante urbanistica sopra illustrata;
 8. di dare atto che tutte le spese inerenti e conseguenti il presente provvedimento, compreso l'atto di convenzione, sono a carico dei soggetti lottizzanti;
 9. di precisare che dal presente provvedimento non derivano oneri a carico del bilancio comunale;
 10. di precisare che avverso la presente deliberazione, esecutiva a pubblicazione avvenuta, sono ammessi i seguenti ricorsi:
 - a) opposizione alla Giunta Municipale entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'articolo 79, comma 5°, del T.U.LL.RR.O.CC., approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005, n. 3/L;
 - b) ricorso al Tribunale amministrativo regionale di Trento entro 60 giorni, ai sensi dell'articolo 29 del D.lgs. del 02.07.2010, n. 104;
 - c) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Rientra in aula il Segretario comunale.