



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Reg. delib. n. 1800

Prot. n.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE

OGGETTO:

Legge provinciale per il governo del territorio 4 agosto 2015, n. 15 - COMUNE DI CAVEDAGO - "Variante 2023", variante non sostanziale al prg corredata da accordo urbanistico, ai sensi dell'art. 39, comma 2, lettera g) della l.p. 04 agosto 2015 n. 15 - APPROVAZIONE CON MODIFICHE.

Il giorno **08 Novembre 2024** ad ore **09:20** 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

FRANCESCA GEROSA
ROBERTO FAILONI
MATTIA GOTTARDI
ACHILLE SPINELLI
MARIO TONINA
GIULIA ZANOTELLI

Assenti:

ASSESSORE

SIMONE MARCHIORI

Assiste:

IL DIRIGENTE

NICOLA FORADORI

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

Il Relatore comunica:

con verbale di deliberazione consiliare n. 16 di data 29 maggio 2023 il Consiglio comunale di Cavedago ha adottato in via preliminare, ai sensi dell'art. 39, comma 2, lettera g) della l.p. 15/2015, la variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale, seguendo la procedura prevista dal combinato disposto degli artt. 37 e 39 comma 3 della l.p.15/2015.

La variante in esame recepisce i contenuti dell'accordo urbanistico finalizzato alla realizzazione di un parcheggio pubblico, posto nell'area a monte di Maso Viola in località Maso Zeni, per la risoluzione della problematica del sottodimensionamento degli spazi per la sosta a servizio della collettività. L'accordo riconosce quindi al proponente la possibilità di realizzare alcuni alloggi per il tempo libero e vacanza nel tessuto residenziale di completamento B3 esistente e individua un'area residenziale di nuova espansione C1 da destinare a residenza ordinaria.

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 "Verifica Interventi su aree gravate da uso civico", allegato alla variante, dà atto che la medesima non interessa aree gravate da uso civico mentre nell'elaborato "VAS-Valutazione ambientale Strategica" sottolinea che la variante non produce effetti significativi sull'ambiente.

In riferimento alle disposizioni di cui all'articolo 39, comma 3, della legge provinciale n. 15 del 4 agosto 2015 recante "Legge provinciale per il governo del territorio", la variante in oggetto è sottoposta al parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio. La documentazione di variante adottata dal Comune di Cavedago perviene al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio in formato digitale in data 21 giugno 2023 con nota registrata al n. 483899 del protocollo provinciale; la variante è altresì inserita nel sistema Gestione piani urbanistici (GPU), secondo quanto previsto con deliberazione della Giunta provinciale n. 1227 del 2016. Con detta consegna prende avvio il procedimento di valutazione del piano.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, in data 21 giugno 2023, protocollo provinciale n. 506518 ha sospeso il procedimento con richiesta al Comune di integrazione di firme digitali sugli elaborati di variante. In data 6 e 11 luglio 2023, protocolli provinciali nn. 525716 e 535705 il Comune di Cavedago ha trasmesso la documentazione di variante richiesta.

Ai fini dell'acquisizione delle osservazioni e dei pareri di merito da parte delle strutture provinciali per ambito di competenza, con nota di data 10 luglio 2023, registrata al protocollo provinciale n. 534895, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha convocato per il giorno 3 agosto 2023 la Conferenza di Servizi, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della l.p. 30 novembre 1992, n. 23, esprimendo in merito il parere di competenza n. 22/23, di data 11 agosto 2023. Il parere n. 22/23, trasmesso all'Amministrazione comunale con lettera di data 11 agosto 2023, protocollo provinciale n. 621172, allegato quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento sub lettera A), ha evidenziato una serie di osservazioni per l'integrazione dei relativi contenuti al fine del prosieguo dell'iter di approvazione.

Il Comune di Cavedago ha provveduto alla definitiva adozione della variante in argomento, con deliberazione consiliare n. 29 del giorno 9 ottobre 2023, ridefinendone i contenuti sulla base delle osservazioni espresse nel parere 22/23, nei termini chiariti nella citata deliberazione di adozione definitiva. In tale sede l'Amministrazione comunale ha fatto anche presente che, ai sensi dell'articolo 37, comma 3 della l.p. n. 15/2015, è stato assicurato il deposito della variante, che durante tale periodo è pervenuta una osservazione nel pubblico interesse e, con nota del 6 novembre 2023, protocollo provinciale n.825267, che nell'ulteriore periodo di deposito non è pervenuta alcuna nuova osservazione correlata a quella pubblicata.

Gli elaborati, come adottati definitivamente, pervengono al Servizio competente in data 18 ottobre 2023, protocollo provinciale n. 781311, mediante il sistema informatico GPU e successivamente

integrati con note del giorno 24 ottobre 2023, protocolli provinciali nn. 781311, 797543, 797553, 797559 e 797564.

In seguito, con nota dei giorni 11 dicembre 2023, protocollo provinciale n. 918998 e 9 gennaio 2024 protocollo provinciale n. 16387 il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, ha sospeso il procedimento di adozione, richiedendo chiarimenti ed integrazioni rispetto a quanto trasmesso dal Comune.

L'Amministrazione comunale, con note dei giorni 12 e 14 dicembre 2023, protocolli provinciali nn. 922884, 930500 e 930695 e 11 gennaio 2024, protocollo provinciale n. 21546, ha integrato quanto richiesto.

Successivamente a ciò il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, con nota di data 11 marzo 2024, protocollo provinciale n. 192528, che si allega parte integrante e sostanziale al presente provvedimento sub lettera B), in attesa delle necessarie modifiche e integrazioni da apportare alla documentazione di piano ha sospeso il procedimento di approvazione da parte della Giunta provinciale della variante al PRG del Comune di Cavedago, il quale, con nota del 31 aprile 2024, protocollo provinciale n. 319002 ha trasmesso quanto richiesto.

Il Servizio preposto, ritenendo che la documentazione di variante necessitasse di ulteriori modifiche ed integrazioni, con nota di data 20 maggio 2024, protocollo provinciale n. 381370, che si allega parte integrante e sostanziale al presente provvedimento sub lettera B), ha sospeso nuovamente il procedimento di approvazione.

In particolare nelle note del Servizio preposto viene precisato che pur prendendo atto della dichiarazione di rilevante interesse pubblico da parte dell'Amministrazione, ai fini dell'approvazione da parte della Giunta provinciale era necessario che il Comune verificasse la coerenza tra i contenuti degli elaborati con riferimento agli allegati dell'accordo e alle quantità riportate nei vari documenti sia in termini di valori che di superfici.

Il Comune di Cavedago ha provveduto quindi alle modifiche ed integrazioni post definitiva, trasmettendo con nota del 12 agosto 2024, protocollo provinciale n. 622238, quanto richiesto.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, con nota del 15 ottobre 2024, protocollo provinciale n. 776937, ha sospeso il procedimento di approvazione, richiedendo che alcuni documenti venissero firmati ulteriormente. L'amministrazione comunale, in data 21 ottobre 2024, protocollo provinciale n. 790644, ha trasmesso i documenti debitamente firmati.

Conseguentemente a quanto sopra, si ritiene di poter proporre alla Giunta Provinciale l'approvazione della variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale del Comune di Cavedago, adottata definitivamente con verbale di deliberazione consiliare n. 29 di data 9 ottobre 2023, costituita dagli elaborati di piano modificati e integrati rispetto a quanto evidenziato nelle valutazioni provinciali e condiviso dal Comune, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento nell'Allegato 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 Pire.

Si evidenzia che il procedimento relativo all'approvazione della variante sostanziale al Piano Regolatore Generale del Comune di Cavedago in argomento, della durata di 60 giorni, iniziato il giorno 19 ottobre 2023, è stato concluso, tenuto conto delle sospensioni intervenute, con un ritardo di giorni 179 rispetto al termine di legge, anche in considerazione del fatto che le reiterate richieste di modifica/integrazioni hanno di volta in volta richiesto ulteriori verifiche degli elaborati consegnati.

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, corredata da accordo urbanistico, al PRG del Comune di Cavedago, adottata definitivamente dal Comune con verbale di deliberazione consiliare n. 29 di data 9 ottobre 2023, con le modifiche apportate a seguito del parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio n. 22/23 di data 11 agosto 2023 e successivamente ulteriormente modificata sulla base delle note del medesimo Servizio di data 11 marzo e 20 maggio 2024, protocolli provinciali nn. 192528 e 381370, come condivise 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. 22/23 di data 11 agosto 2023, corrispondente all'allegato A), le note del Servizio preposto dei giorni 11 marzo e 20 maggio 2024, protocolli provinciali nn. 192528 e 381370, corrispondenti 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) 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 nel 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. n. 15/2015.

Adunanza chiusa ad ore 12:00

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

Elenco degli allegati parte integrante

001 All. A

002 All. B

003 All. 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**

Via Mantova 67 - 38122 Trento

T +39 0461 497055 F + 39 0461 497088

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

@ serv.urbanistica@provincia.tn.it

**PARERE PER LA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO ADOTTATO
RISPETTO AL PIANO URBANISTICO PROVINCIALE***(art. 39 – comma 2 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15)*

Trento, 11 agosto 2023

Prat. n. 3030 – parere n. 22/23

OGGETTO: Comune di Cavedago: Variante non sostanziale al PRG conseguente ad accordo urbanistico relativo alla realizzazione di un parcheggio pubblico in località Maso Zeni. Rif. delib. cons. n. 16 dd. 29 maggio 2023 – adozione preliminare (pratica 3030)

IL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO

- visti gli atti di cui all'oggetto;
- vista la L.P. 27.05.2008, n. 5, "Approvazione del nuovo Piano urbanistico provinciale";
- vista la L.P. 04.08.2015, n. 15, "Legge provinciale per il governo del territorio";
- visto il D.P.P. 19.05.2017, n. 6-81/Leg, "Regolamento urbanistico-edilizio provinciale";

esprime il seguente parere.

Premessa

Il Comune di Cavedago, con deliberazione consiliare n. 16 di data 29 maggio 2023, ha adottato in prima istanza una variante al proprio PRG relativa al recepimento dell'accordo urbanistico finalizzato alla realizzazione di un parcheggio pubblico in un'area a monte di Maso Zeni. In data 21 giugno 2023, prot. n. 483899, è stata trasmessa la documentazione determinando l'avvio del procedimento.

Con nota di data 29 giugno 2023, prot. n. 506518, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha sospeso il procedimento richiedendo delle integrazioni. La documentazione è pervenuta in data 6 luglio 2023, prot. n. 525716, determinando il riavvio del procedimento. Il Comune di Cavedago ha infine trasmesso ulteriori chiarimenti relativi alla documentazione di variante e accordo urbanistico con nota pervenuta in data 11 luglio 2023, prot. n. 535705.

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

Con nota di data 10 luglio 2023, prot. n. 534895, è stata convocata la Conferenza di Servizi istruttoria per l'esame della variante, tenutasi in data 3 agosto 2023.

Alla conferenza ha partecipato il Servizio Gestioni patrimoniali e logistica mentre il Servizio Agricoltura e l'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente, non presenti, hanno fatto pervenire il proprio parere per le parti di specifica competenza.

Elementi della variante

Gli atti allegati alla presente variante comprendono la relazione illustrativa, il documento contenente l'analisi delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità, il documento denominato "VAS – Valutazione ambientale strategica", gli elaborati cartografici nella versione di raffronto e finale, le norme di attuazione nella versione vigente, di raffronto e finale, la relazione di verifica delle interferenze con aree gravate da uso civico. E' parte della variante anche l'accordo urbanistico trattato di seguito.

L'accordo allegato come parte integrante della delibera di adozione preliminare (denominato "schema di accordo urbanistico"), non risulta sottoscritto dalle parti. Esso risulta non essere stato trasmesso come elemento facente parte da variante al PRG in oggetto. Si richiamano i contenuti dell'art. 25 della l.p. 15/2015, segnalando al Comune che detto articolo attiene gli accordi "conclusi" tra le parti interessate e che il comma 3 recita "Gli accordi sono stipulati e sono espressamente recepiti nello strumento di pianificazione, con le procedure individuate da questa legge per l'adozione sua o delle sue varianti".

La valutazione qui resa non ha potuto fare riferimento al documento che avrebbe dovuto essere considerato, posto che il Comune ha fornito l'accordo in una versione successiva a quella della deliberazione di adozione preliminare, in quanto sottoscritto in data 5 giugno 2023 con Rep. N. 189/2023.

Si ricorda che l'art. 37 della l.p. 15/2015 dispone che il comune trasmetta "il piano" alla struttura provinciale competente in materia di urbanistica e paesaggio e non gli atti ad esso conseguenti.

Pertanto la valutazione che segue è da intendersi come di supporto all'attività pianificatoria del Comune e sarà oggetto di affinamento in adozione definitiva; il Comune consideri i rilievi resi con riferimento all'accordo come ausilio per il perfezionamento dell'atto che dovrà essere parte integrante del piano che verrà definitivamente adottato.

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

Considerazioni in merito all'accordo urbanistico

Si ricorda la necessaria corrispondenza dei contenuti tra i documenti di variante e i documenti dell'accordo, comprensivi del testo stesso dell'accordo e della perizia di stima. Ai fini dell'adozione definitiva, tali documenti dovranno essere eventualmente modificati in conseguenza delle osservazioni riportate all'interno del presente parere, anche qualora ciò comportasse la nuova sottoscrizione dell'accordo.

Allegato all'accordo fornito si hanno la relazione tecnica, gli elaborati cartografici di inquadramento urbanistico e di rilievo, progetto e raffronto del nuovo parcheggio, la perizia di stima asseverata e il computo metrico relativo alla realizzazione del nuovo parcheggio pubblico e la bozza di frazionamento.

Si evidenzia che la relazione tecnica allegata all'accordo e trasmessa unitamente alla restante documentazione non è citata all'interno dell'elenco elaborati approvati con la deliberazione di prima adozione. La perizia di stima asseverata non è citata all'interno dell'elenco degli elaborati ma viene esplicitamente approvata al punto 2 del deliberato. L'elenco degli elaborati riporta inoltre errori di denominazione degli elaborati e cita elaborati non presenti. Il Comune di Cavedago, a seguito di richiesta del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, in data 6 luglio 2023 ha fatto pervenire una nota di chiarimento rispetto agli elaborati consegnati ed alle relative denominazioni. Con successiva nota 11 luglio, il Comune di Cavedago ha fornito riscontri in merito.

Si precisa che il dispositivo di adozione definitiva dovrà riportare in modo corretto l'elenco degli elaborati allegati parte integrante dell'accordo urbanistico.

Obiettivi e contenuti della variante

La variante in esame mira alla realizzazione di un parcheggio pubblico posto nell'area a monte di Maso Viola, in località Maso Zeni. La delibera di adozione preliminare dichiara come la presente variante consenta all'Amministrazione comunale di infrastrutturare un'area urbanizzata del centro abitato, individuando un parcheggio pubblico, a servizio della collettività. In tale maniera viene

risolta la problematica della riorganizzazione degli spazi pubblici e della messa a disposizione di aree adibite alla sosta, attualmente sottodimensionate.

Destinazioni urbanistiche

La variante prevede l'individuazione di due diversi comparti.

Il primo comparto è localizzato in corrispondenza delle pp.ffa. 1646/1 ed 1646/4 e vede le seguenti trasformazioni di destinazione urbanistica:

- viene modificato il perimetro della destinazione esistente di "parcheggio pubblico di progetto" con ampliamento e conseguente trasformazione di una porzione di area agricola del PUP in area a parcheggio pubblico di progetto;
- viene ampliata di 375 mq, in direzione sud ed ovest, la "zona B3 – area per insediamenti residenziali esistenti e di completamento" attualmente vigente posta nella porzione settentrionale delle pp.ffa. 1646/1 ed 1646/4; tale ampliamento comporta la riduzione di una parte di area agricola del PUP;
- l'area a parcheggio pubblico di progetto e l'area residenziale di completamento B3 sono assoggettate a Permesso di costruire convenzionato PC1A;

Il secondo comparto è localizzato in corrispondenza delle pp.ffa. 23 e 1577 e vede le seguenti trasformazioni di destinazione urbanistica:

- viene introdotta una previsione di "Zona C - aree di nuovo insediamento soggette a Piano Attuativo" che comporta la riduzione di una superficie di 1645 mq di area agricola del PUP; tale previsione è finalizzata alla realizzazione di residenza ordinaria assoggettata a Permesso di costruire convenzionato PC1B.

Cessioni, impegni e potenzialità edificatoria riconosciuta

L'accordo prevede la realizzazione, da parte del proponente privato, nella porzione meridionale delle pp.ffa. 1646/1 ed 1646/4, del parcheggio pubblico - che ospiterà un numero complessivo di 34 posti auto e 2 spazi per motocicli - corrispondente ad una superficie di 1175 mq, e di una piccola viabilità di accesso a servizio delle circostanti aree agricole, corrispondente ad una superficie di 165 mq. Le aree così apprestate saranno cedute gratuitamente al Comune di Cavedago.

Il Comune, quale contropartita, si impegna a:

- riconoscere l'ampliamento di 375 mq dell'area residenziale di completamento B3 esistente (780 mq) insistente sulla porzione settentrionale delle pp.ffa. 1646/1 e 1646/4, al fine di raggiungere una superficie totale residenziale di 1155 mq, dove sarà ammessa la realizzazione di alloggi per tempo libero e vacanze;
- individuare una nuova area residenziale di nuova espansione C1 da destinare a residenza ordinaria di superficie complessiva di 1645 mq corrispondente alla totalità della p.f. 23 e ad una porzione della p.f. 1577.

Analisi degli elaborati cartografici di piano

Per quanto riguarda la documentazione del piano in esame, si evidenzia quanto emerso in sede di istruttoria tecnica condotta dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, al fine della necessaria verifica e integrazione dei relativi contenuti in sede di adozione definitiva.

Si segnala che deve essere introdotto il perimetro relativo all'accordo urbanistico corrispondente al dato .shp Z515 ed il perimetro dei permessi di costruire convenzionati corrispondente al dato .shp Z509. La cartografia individua erroneamente i perimetri dei nuovi PC1A e PC1B attraverso il dato .shp Z504, afferente ai piani di lottizzazione, che deve essere pertanto sostituito. Si evidenzia inoltre che in legenda e all'interno delle norme di attuazione deve essere fatto riferimento espresso ai suddetti permessi di costruire convenzionati.

Si segnala inoltre l'area corrispondente alla neo formata p.f. 1646/6, come da bozza di frazionamento allegata all'accordo, ed oggetto di tale accordo per la realizzazione di una viabilità agricola, non è stata inserita all'interno del perimetro di variante. Cartografia e dati .shp dovranno essere pertanto corretti, in particolare per quanto riguarda il perimetro del dato .shp V100.

Si rileva la non piena corrispondenza rispetto alla cartografia del PUP dei perimetri delle aree agricole e aree agricole di pregio. Le aree non afferenti a tali perimetri dovranno essere individuate come aree agricole di rilevanza locale.

Si evidenziano alcune incongruenze nella rappresentazione e nella denominazione dei tematismi all'interno della legenda delle tavole trasmesse rispetto alla legenda standard e rispetto alle destinazioni disciplinate all'interno delle norme di attuazione vigenti (a titolo di esempio si citano le denominazioni delle aree residenziali, la presenza del tema della sola categoria di intervento

del restauro quando la cartografia consegnata non comprende la cartografia del centro storico, la rappresentazione del tematismo del parcheggio privato, ecc.).

La rappresentazione della viabilità principale non corrisponde a quella definita da legenda standard. Si rilevano inoltre alcune incongruenze nella rappresentazione delle fasce di rispetto stradale.

La rappresentazione del vincolo di inedificabilità delle aree non corrisponde a quella definita da legenda standard e deve essere ricondotta al dato .shp Z610 e relativo tematismo grafico. Si richiama la necessità di individuare all'interno della cartografia e della norma di piano la data di apposizione del vincolo ricordando che vincoli introdotti da varianti al PRG differenti avranno scadenza decennale differente.

Alla luce del profilo di non sostanzialità della presente variante che introduce modifiche di tipo puntuale dovranno essere concordate con il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio le modifiche cartografiche da ricondurre alla presente variante e quelle che è opportuno rimandare alla prima variante utile successiva alla medesima, pur sollecitando l'Amministrazione comunale ad attivarsi in merito.

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

Con riferimento al regolamento provinciale in materia di valutazione strategica dei piani, secondo il testo contenuto nel d.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. e s.m., nonché alle disposizioni di cui all'articolo 20 della l.p. n. 15/2015, si richiama che i PRG e loro varianti sono sottoposte a valutazione strategica, previa eventuale verifica di assoggettabilità, con l'obiettivo di assicurare la coerenza rispetto al quadro delineato dal PUP. I casi di esclusione sono disciplinati dall'articolo 3 comma 6 e dall'articolo 3bis, comma 8.

In tema di valutazione ambientale strategica, la documentazione trasmessa contiene l'elaborato denominato "Vas – Valutazione ambientale strategica". Tale documento dichiara in via generica che gli elaborati "non si ritengono assoggettabili alla presente Valutazione (ai sensi del D.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg. e successivi aggiornamenti – disposizioni)" e che le modifiche introdotte "nel loro complesso non risultano incidere rispetto agli esiti ambientali secondo i criteri di Vas". Si chiedono chiarimenti rispetto alle dichiarazioni rese all'interno del documento di piano sopra citato che escludono l'assoggettabilità della variante a valutazione, rilevando che la tipologia di variante non appare ricadere all'interno di quanto definito dall'articolo 3 comma 6 e dall'articolo 3bis, comma 8.

All'interno della relazione illustrativa viene invece riportato il capitolo "5 – Verifica di assoggettabilità alla procedura di rendicontazione urbanistica", entro il quale viene condotta una parziale analisi della coerenza rispetto al quadro della pianificazione territoriale vigente. Si chiede di evitare la duplicazione della documentazione relativa alla medesima tematica e ricondurre tutte le analisi in tema di valutazione di cui all'articolo 20 della l.p. 15/2015 ad un unico documento, anche al fine di non rendere dichiarazioni parzialmente in contrasto tra loro.

Si evidenzia che le valutazioni devono soddisfare quanto richiesto dal d.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. e s.m., si chiedono pertanto chiarimenti rispetto alla coerenza e rispondenza degli elaborati prodotti con la citata disciplina. L'Amministrazione comunale dovrà quindi provvedere ai necessari adempimenti volti a garantire il rispetto degli obblighi e la conformità della procedura.

Nel successivo paragrafo "Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico" vengono rese osservazioni in merito agli ulteriori approfondimenti da ricondurre necessariamente al documento di autovalutazione.

Si segnala inoltre che, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 20 comma 3 della l.p. 15/2015, il Comune, ed in particolare la struttura comunale competente in materia di ambiente, è la struttura ambientale, organo competente, per quanto riguarda la valutazione degli strumenti di pianificazione territoriale dei comuni. E' pertanto in capo al Comune la verifica dell'eventuale necessità di sottoporre la variante al PRG a valutazione di incidenza ambientale. Tale verifica non può essere demandata alla valutazione del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, a cui la normativa sovraordinata non assegna tale compito. L'indicazione riportata al quarto paragrafo di pagina 12 della relazione illustrativa deve essere pertanto stralciata e sostituita dalle verifiche condotte dal Comune in merito.

Gli esiti della verifica condotta ai sensi dell'articolo 20 della l.p. 15/2015 non sono stati riportati in forma estesa 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 prende atto che è stato prodotto il documento di verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità e che le aree oggetto di modifica ricadono in aree P1 con penalità trascurabile o assente.

Si segnala un errore all'interno della seconda riga (1b) della tabella posta a pagina 3 del documento "CSP – Valutazione delle penalità"

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 20 luglio 2023, prot. n. 563815, ha espresso parere positivo, non rilevando elementi ostativi e non riscontrando interazioni rilevanti delle modifiche introdotte con le matrici ambientali.

Verifica di coerenza con il Piano urbanistico provinciale

Premesso che con la l.p. 27 maggio 2008, n. 5 è stato approvato il nuovo piano urbanistico provinciale, entrato in vigore il 26 giugno 2008, la variante in esame deve assicurare la coerenza sia sotto il profilo ambientale che insediativo e infrastrutturale con il quadro definito dal nuovo PUP. Si riportano di seguito, suddivise per ambiti tematici, le osservazioni riportate dai vari Servizi provinciali in merito alle relazioni tra i contenuti della variante in esame e gli elementi caratterizzanti l'inquadramento strutturale del nuovo piano urbanistico provinciale, espresse in sede di Conferenza dei Servizi tenutasi in data 3 agosto 2023.

Aree agricole

Il Servizio Agricoltura, con nota di data 17 luglio 2023, prot. n. 551731, ha espresso parere favorevole, non rilevando criticità per quanto di competenza.

Modifiche ai contenuti del PUP

La presente variante introduce modifiche allo strumento urbanistico provinciale, per quanto riguarda le aree agricole articolo 37 del PUP.

Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

L'Amministrazione comunale propone una variante finalizzata alla realizzazione e cessione gratuita al Comune di un'area a parcheggio in un contesto periferico dell'abitato di Cavedago, al confine tra un'area caratterizzata da lottizzazioni residenziali ed un ambito agricolo di versante costituito principalmente da pendii privi di transizione verso la macchia boscata.

La contropartita del proponente privato è costituita dal riconoscimento dell'ampliamento di un'area residenziale di completamento e dall'introduzione di una nuova area residenziale di nuova espansione.

La delibera di prima adozione riconosce il rilevante interesse pubblico dell'operazione dichiarando che l'accordo "ha lo scopo di individuare in località Maso Zeni una zona da adibire a parcheggio pubblico, a servizio della collettività, al fine di infrastrutturare un'area urbanizzata del centro abitato, dotandola di servizi di interesse generale" ed "è finalizzato a risolvere la problematica della riorganizzazione degli spazi pubblici e della messa a disposizione della intera comunità di aree adibite alla sosta ed allo stanziamento di veicoli, attualmente sottodimensionate".

Scelte pianificatorie comunali

Preme ricordare che l'articolo 25 comma 1 della l.p. 15/2015 stabilisce che "i comuni e le comunità possono concludere accordi urbanistici con i soggetti pubblici o privati interessati, per definire contenuti di rilevante interesse pubblico del PRG o del PTC". Il rilevante interesse pubblico che sottende all'accordo ne deve assicurare la motivazione e risultare l'elemento principale della valutazione. E' in forza del "rilevante interesse pubblico" che le varianti relative a specifiche previsioni corredate da accordi urbanistici accedono alla procedura semplificata di cui all'art. 39

della l.p. 15/2015. In assenza dei requisiti propri degli accordi urbanistici di cui all'art. 25 della l.p. 15/2015, va fatto riferimento alla procedura di cui all'art. 37 della medesima legge. In quest'ottica si sollevano le seguenti osservazioni.

L'interesse pubblico come descritto all'interno della deliberazione di adozione e dell'allegata documentazione di variante e di piano appare inquadrato in forma generalizzata e poco contestualizzata rispetto alle specifiche condizioni che ne giustificano la rilevanza e urgenza. Il richiamo ai contenuti della precedente variante al PRG approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 1221 del 08 luglio 2021, che peraltro facevano riferimento anch'essi in via generica all'intenzione di realizzare un parcheggio in tale area, senza fornirne supporto motivazionale adeguato, non appaiono sufficienti a fornire il quadro organico unitario della pianificazione comunale entro cui inserire la proposta in esame.

Si chiede di argomentare se e come i contenuti del presente accordo siano coerenti con affini scelte del piano in vigore e scelte condotte all'interno di varianti urbanistiche precedenti, e quindi chiarire come la proposta al presente accordo si inquadri nel più generale disegno urbanistico del Comune.

Riduzione delle aree agricole del PUP e consumo di suolo

Le modifiche introdotte comportano la riduzione di aree agricole individuate dal Piano Urbanistico provinciale e comportano consumo di suolo.

Rispetto alla riduzione di "aree agricole" del PUP, le varianti devono attestare la coerenza con quanto disciplinato all'articolo 37 delle norme di attuazione del PUP procedendo alle verifiche richieste che vanno fornite. In assenza di esse non possono essere accolte proposte di riduzione delle aree agricole del PUP.

Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 18 della l.p. 15/2015 per il principio di limitazione del consumo di suolo, l'introduzione di nuove previsioni insediative a carattere residenziale deve essere limitata ai soli casi di mancanza di alternative, dimostrato il necessario soddisfacimento del fabbisogno abitativo e la coerenza con il carico insediativo massimo definito per quel territorio.

Dovrà in particolare essere resa la verifica del fabbisogno abitativo e del dimensionamento residenziale, non presente all'interno della documentazione di piano.

Il mero rinvio alle analisi condotte all'interno della variante 2016 non appare sufficiente. I dati devono essere contestualizzati ed eventualmente aggiornati. Il calcolo dovrà essere condotto secondo quanto indicato dalla deliberazione n. 1281 del 23 giugno 2006. I dati dovranno essere organizzati entro un quadro di sintesi che evidenzi i seguenti parametri: potenzialità edificatoria del piano vigente non utilizzata, potenzialità edificatoria stralciata, potenzialità introdotta da confrontare con il fabbisogno abitativo stimato. Nel considerare la potenzialità edificatoria non utilizzata del piano vigente è opportuno non escludere in toto quella derivante dai possibili interventi di recupero degli edifici in centro storico.

Si segnala in ogni caso che, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 18 della l.p. 15/2015, l'introduzione di nuove previsioni insediative a carattere residenziale che comportino consumo di suolo deve essere limitata alla necessità di soddisfare motivate esigenze abitative primarie. Le nuove previsioni individuate dalle varianti 1d ed 1h, dovranno pertanto essere assoggettate al vincolo di prima abitazione come definito all'articolo 87 comma 4 della l.p. 15/2015. Non è pertanto possibile fare riferimento alla sola residenza ordinaria.

Si evidenzia che l'area corrispondente alla variante 1d (circa 245 mq) all'interno del comparto PC1A con nuova destinazione di B3 - comporta la riduzione di area agricola del PUP. La potenzialità edificatoria da essa generata dovrà pertanto essere assoggettata al vincolo di prima abitazione come sopra definito e non può essere associata per similitudine alle condizioni del restante lotto individuato dalla variante 1f (destinato a residenza per tempo libero e vacanze) come dichiarato all'interno della relazione illustrativa.

In merito all'individuazione di area a parcheggio pubblico (variante 1e), si richiama che l'articolo 37 delle norme di attuazione del PUP ammette la riduzione di aree agricole del PUP per aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche di livello locale, previa specifica verifica degli effetti da effettuare nell'ambito dell'autovalutazione ed esclusivamente ai fini dell'adeguamento agli standard previsti dalla legge urbanistica. La documentazione di piano deve essere pertanto integrata della verifica degli standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/1968. Si ricorda che, come definito all'articolo 10 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale, è necessario che il dimensionamento delle aree a verde attrezzato e di quelle a parcheggio rispetti i limiti inderogabili del D.M. 1444/1968 con riferimento ai singoli centri abitati.

Si evidenzia come la verifica degli standard urbanistici (D.M. 1444/1986) per l'ambito di riferimento può inoltre supportare e giustificare il fabbisogno degli spazi di parcheggio acquisiti dall'Amministrazione, anche in funzione della dichiarazione riportata all'interno della deliberazione di adozione preliminare relativa all'attuale sottodimensionamento delle aree di sosta nell'ambito. Sarà a tal fine utile approfondire la relazione tra gli spazi a parcheggio che si andrebbero ad acquisire e uno eventuale spazio pubblico circostante o funzioni di interesse collettivo rispetto ai quali gli stalli diverrebbero di servizio.

In assenza degli elementi sopra indicati le modifiche introdotte dalla presente variante risultano carenti del necessario supporto motivazionale. Gli aspetti potranno essere trattati attraverso l'autovalutazione, entro la cornice delle verifiche di coerenza interna.

Tutte le integrazioni sopra richieste, riferite a profili normativi diversi, sono condizione necessaria per l'accoglimento delle modifiche proposte.

Contingente residenziale tempo libero e vacanze

La variante in esame elenca fra i suoi obiettivi la modifica dell'articolo 8.1, lettera B, comma 3 delle norme di attuazione di piano. L'articolo allo stato vigente ammette la realizzazione di nuovi alloggi destinati alla residenza per tempo libero e vacanze solo nei casi di ampliamento degli edifici esistenti. La modifica proposta estende la possibilità di utilizzo del contingente tempo libero e vacanze assegnato al comune di Cavedago alla realizzazione di nuove costruzioni nelle aree libere o consolidate, aumentando il contingente disponibile da 770 a 1150 mc.

La deliberazione di adozione preliminare ed il testo dell'accordo fanno riferimento all'individuazione dell'area B3 all'interno del PC1A come area "per la realizzazione di nuovi alloggi destinati alla residenza per tempo libero e vacanze", senza definire il contingente da destinarvi in termini quantitativi, elemento assente anche dalle norme di attuazione di piano. Tale dato viene fornito esclusivamente all'interno della relazione illustrativa di variante che dà atto dell'intenzione di localizzare l'intero contingente per tempo libero e vacanze all'interno del PC1A. In sede di adozione definitiva dovrà essere fatta chiarezza rendendo coerenti i documenti di piano e accordo. In ogni caso, l'Amministrazione comunale, a monte di ogni scelta pianificatoria inerente il tema di residenza per tempo libero e vacanze, dovrà dare conto del contingente già utilizzato. Tale operazione è necessaria per comprendere su quanta parte del contingente ancora a disposizione l'Amministrazione intende agire.

Si evidenzia che in merito alla localizzazione del contingente tempo libero e vacanze deve essere assicurata la coerenza con quanto stabilito dalla l.p. 16/2005 e ss.mm. e relativi provvedimenti attuativi.

Si evidenzia inoltre che la modifica dell'articolo 8.1, lettera B, comma 3 ha effetto generalizzato anche al di fuori del perimetro dell'accordo e non risulta pertanto coerente con la tipologia di procedimento dichiarate dall'Amministrazione comunale che, all'interno della delibera di adozione preliminare e della documentazione di variante, fa più volte riferimento all'adozione di una variante non sostanziale ai sensi dell'articolo 39 comma 2 lettera g) della l.p. 15/2015. La modifica dell'articolo 8.1 fa riferimento a contenuti di natura sostanziale non riconducibili alle tipologie di variante di cui all'articolo 39 comma 2, e deve pertanto essere stralciata.

Può essere eventualmente valutata in sede di adozione definitiva la possibilità di ricondurre le modifiche introdotte alla disciplina specifica dell'accordo urbanistico che dovrà essere definita tramite specifico articolo all'interno delle norme di attuazione di piano (ora mancante). La disciplina relativa all'accordo urbanistico ha effetto esclusivamente sulle aree ricomprese dal perimetro da esso definito. La modifica dell'articolo 8.1 potrà esclusivamente limitarsi al dare atto della localizzazione del contingente all'interno del perimetro dell'accordo.

In merito all'aumento del contingente disponibile da 770 a 1150 mc, la relazione illustrativa al capitolo "4 - Rendicontazione urbanistica" conduce un nuovo calcolo del contingente da destinarsi a tempo libero e vacanze.

Si richiama che il contingente a disposizione del Comune di Cavedago, stabilito nei limiti massimi dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 3015 di data 30 dicembre 2005, è stato calcolato in prima istanza in occasione della variante al PRG approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 592 di data 1 aprile 2011. Il Comune di Cavedago, coerentemente con quanto disposto dall'articolo 130 comma 2 della l.p. 15/2015, ha provveduto a ridurre alla metà il contingente a disposizione in occasione della variante al PRG approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 2044 del 1 dicembre 2017, definendo il contingente ancora disponibile in 770 mc.

Ai sensi di quanto disposto dal citato articolo 130, non è possibile introdurre ulteriori modifiche al contingente assegnato, posto che detto articolo non prevede che a valle dell'avvenuto dimensionamento vi siano possibilità di rimodulazione del contingente.

Si richiama in ogni caso, come chiarito in precedenza, che le previsioni introdotte dalla presente variante devono rispettare a quanto previsto dall'articolo 18 della l.p. 15/2015.

Aspetti paesaggistici

Sotto il profilo paesaggistico, come già rilevato all'interno di precedenti valutazioni rese dallo scrivente Servizio in occasione di analoghi procedimenti intercorsi in precedenza, le modifiche oggetto di variante coinvolgono ambiti agricoli unitari dall'elevato valore paesaggistico posti a monte dell'abitato compatto. Il pendio prativo libero di edificazione che sale verso la macchia boscata si costituisce come luogo di transizione tra il tessuto insediativo e lo spazio aperto. L'ulteriore invasione di un simile contesto, già intaccato in maniera non del tutto coerente da interventi di lottizzazione di epoca recente, necessita di essere soppesata con attenzione e corredata da un supporto motivazionale rispetto agli effetti che esso produce e da una valutazione delle possibili alternative localizzative.

Si evidenzia che gli elaborati progettuali relativi al parcheggio pubblico sono allegati all'accordo urbanistico esclusivamente per gli aspetti che riguardano le valutazioni economiche, localizzative e urbanistiche. La valutazione sotto il profilo paesaggistico degli aspetti progettuali si rimanda alle sedi di competenza in fase progettuale.

Valutazioni economiche

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.

In sede di Conferenza dei servizi, il direttore dell'ufficio Espropriazioni, incaricato del Servizio Gestioni patrimoniali e logistica, ha ricordato che la valutazione di competenza del servizio relativa agli immobili contemplati nella documentazione di piano si limita alle previsioni preordinate all'esproprio. In merito alla modifica e all'ampliamento della previsione esistente di parcheggio pubblico di progetto in corrispondenza della variante 1e (porzione meridionale delle pp. ff. 1646/1 e 1646/4), il Servizio ritiene sovrastimato il valore di 90 Euro/mq attribuito al terreno con destinazione a parcheggio in considerazione della posizione assolutamente periferica del lotto, posta in una posizione extra-urbana del Comune ed incuneata all'interno di un ambito agricolo. Viene ritenuto più congruo un valore che si attesti tra i 60 Euro/mq ed i 70 Euro/mq per l'inserimento di un'area a servizi in tale contesto. Il bilancio all'interno della perizia di stima dovrà pertanto essere rivisto, 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. Il direttore dell'ufficio Espropriazioni ha infine segnalato la presenza di un probabile refuso all'interno del documento della perizia di stima, dove in riferimento alle destinazioni urbanistiche vigenti si cita un parcheggio privato in luogo del parcheggio pubblico di progetto già previsto lungo la viabilità comunale.

Pur rimarcando la competenza in capo al Comune per la valutazione della congruità della perizia di stima, si invita l'Amministrazione comunale ad un'attenta verifica dei valori indicati all'interno del computo metrico, che appaiono elevati in considerazione della tipologia di opere proposta. Si segnala inoltre che, per quanto riguarda il valore delle nuove destinazioni residenziali, non sembra essere stato considerato il delta rispetto al valore iniziale del terreno a destinazione agricola.

Si evidenzia infine, come segnalato all'interno dei paragrafi precedenti, che la nuova area C1 all'interno dell'ambito PC1B dovrà essere assoggettata al vincolo di prima abitazione e non residenza ordinaria, e che la potenzialità edificatoria dell'area B3 all'interno dell'ambito PC1A sarà destinata solo parzialmente a residenza per tempo libero e vacanze mentre la restante volumetria sarà assoggettata in parte a prima abitazione e la rimanente a residenza ordinaria.

Si ritiene pertanto opportuna la revisione della perizia di stima in considerazione delle osservazioni espresse all'interno del presente parere, in riferimento, a titolo di esempio, all'introduzione del vincolo di prima abitazione per le nuove aree residenziali introdotte.

Ulteriori considerazioni

Preme segnalare che il Comune di Cavedago, con deliberazione consiliare n. 20 di data 31 agosto 2022, aveva adottato in prima istanza una variante al proprio PRG relativa ai medesimi obiettivi della variante attualmente in esame. Tale variante era stata oggetto di valutazione da parte dei

servizi provinciali, trasmessa al Comune con nota di data 16 dicembre 2022, prot. n. 868200. Si evidenzia che le osservazioni espresse in sede dei precedente valutazione sono state solo parzialmente recepite nell'adozione preliminare della variante in esame. Tali osservazioni sono state pertanto ribadite all'interno della presente valutazione.

Si evidenzia che non appare opportuno inquadrare quanto definito dalla presente variante all'interno dell'istituto della perequazione urbanistica. La delibera di adozione definitiva e la documentazione di accordo urbanistico e variante dovranno stralciare i riferimenti in merito. Non si comprende inoltre il riferimento alla "temporalizzazione" dell'edificabilità relativo alla pianificazione vigente. Si chiedono chiarimenti in merito qualora tale indicazione abbia attinenza con la variante in esame. In alternativa si chiede che esso venga stralciato.

Si rileva che il testo dell'accordo e gli elaborati ad esso allegati fanno riferimento, rispetto alle cessioni da parte del privato all'Amministrazione comunale, alla realizzazione di una nuova porzione di viabilità pubblica (definita in corrispondenza della p.f. 1646/6 come identificata da bozza di frazionamento) che non trova riscontro nella rappresentazione cartografica di variante, risulta esterna al perimetro individuato dallo .shp V100. Alla modifica non corrisponde alcuna variazione di destinazione urbanistica dell'area che rimane come da PRG vigente, area agricola del PUP. Si coglie l'occasione per ricordare che gli interventi ammessi in aree agricole in termini di viabilità devono rispettare quanto disposto ai sensi dell'articolo 113 della l.p. 15/2015. Si chiedono chiarimenti in merito, anche rispetto al valore di tale realizzazione e cessione ai fini del rilevante interesse pubblico sotteso all'accordo.

Norme di attuazione

E' necessaria l'introduzione di un articolo che ricomprenda la nuova disciplina relativa all'accordo urbanistico stipulato ed ai permessi di costruire convenzionati introdotti, se conformi all'art. 84 della l.p. 15/2015.

Dovranno, tra le altre cose, essere declinati al suo interno l'individuazione degli ambiti coinvolti, le nuove destinazioni urbanistiche assunte, la definizione delle potenzialità edificatorie ammesse, gli oneri a carico del proponente privato e dell'Amministrazione pubblica, le modalità di attuazione, i vincoli all'attuazione e le cessioni come definiti all'interno dell'accordo.

Si rileva che, in assenza di testo normativo, non è stato possibile comprendere appieno la coerenza dell'individuazione dei due permessi di costruire convenzionati PC1A e PC1B con quanto disposto dall'articolo 84 della l.p. 15/2015. Si chiedono chiarimenti in merito.

Si evidenzia che ogni indicazione presente all'interno della documentazione di piano ed accordo urbanistico non resa disciplina tramite l'inserimento all'interno delle norme di attuazione non può produrre effetti.

La variante appare carente di contenuti essenziali per una valutazione esaustiva, che si rimanda pertanto all'adozione definitiva dello strumento.

Usi civici

La deliberazione di prima adozione attesta che la variante non necessita del parere ai sensi dell'articolo 18 comma 2 della l.p. 6/2005 relativamente ai beni gravati da uso civico. Il documento "Verifica interventi su aree gravate da uso civico" evidenzia come le aree interessate dalla presente variante, identificate da parte delle pp. ff. 1646/1 e 1646/4 (che in relazione viene citata erroneamente 1636/4), dalla p.f. 23 e da parte della p.f. 1577, non risultano gravate da uso civico.

Si segnala che la variante n. 1a interessa, seppur in minima parte, la modifica della destinazione urbanistica di una piccola porzione della p.ed. 365, che dovrebbe essere citata in relazione.

CONCLUSIONI

Ciò premesso, si prospettano le osservazioni sopra espresse per l'approfondimento dei contenuti della variante al PRG del Comune di Cavedago, al fine del prosieguo dell'iter di approvazione del piano.

VISTO: IL DIRETTORE

- ing. Guido Benedetti -

IL DIRIGENTE

- dott. Romano Stanchina -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle

Linee guida AgID (artt. 3 bis, c. 4 bis, e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).



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 CAVEDAGO
SEDE

S013/18.2.2-2023-91/DP

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 Cavedago: variante non sostanziale al PRG conseguente all'accordo urbanistico per la realizzazione di un parcheggio pubblico in loc. Maso Zeni - Rif. delib. cons. n. 29 dd. 9 ottobre 2023 – adozione definitiva (pratica 3030).

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 16 di data 29 maggio 2023, pervenuta in data 21 giugno 2023, il Comune di Cavedago ha adottato in via preliminare la variante non sostanziale al PRG relativa al recepimento dell'accordo urbanistico finalizzato alla realizzazione di un parcheggio pubblico in un'area a monte di Maso Zeni.

In data 11 agosto 2023 il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha trasmesso il parere n. 22/2023 affinché il Comune potesse procedere all'adozione definitiva della variante.

Con deliberazione consiliare n. 29 del 9 ottobre 2023, pervenuta in data 18 ottobre 2023 come integrata in data 24 ottobre 2023, il Comune di Cavedago ha definitivamente adottato la variante in oggetto, richiamando che nel periodo di deposito è stata formulata 1 osservazione.

Con nota di data 3 novembre 2023 il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha sospeso il procedimento con richiesta chiarimenti circa il deposito delle osservazioni pervenute e l'eventuale formulazione di osservazioni correlate. In data 6 novembre 2023 il Comune ha fornito e chiarimenti richiesti precisando che nei termini di cui all'art. 37 della l.p. 15/2015 non sono pervenute osservazioni correlate.

In data 11 dicembre 2023 il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha chiesto integrazioni in ordine alla corrispondenza tra gli elaborati richiamati in deliberazione e quanto trasmesso attraverso il portale GPU rammentando le necessarie firme per gli elaborati relativi all'accordo urbanistico.

Il Comune ha trasmesso le integrazioni richieste debitamente firmate in data 12 e 14 dicembre 2023 come perfezionate in data 11 gennaio 2024, giorno di riavvio dei termini del procedimento. La variante al PRG definitivamente adottata ha visto la parziale revisione dei relativi contenuti e delle disposizioni normative per i quali lo scrivente Servizio aveva richiesto modifiche o integrazioni. Si prende atto in particolare che l'accordo urbanistico risulta ora parte integrante della documentazione di piano.

Gli elementi di risposta e controdeduzione rispetto a quanto osservato nella valutazione del piano sono contenuti solo parzialmente nell'elaborato "Relazione Illustrativa" insieme all'esame dell'osservazione pervenuta.

I documenti adottati in via definitiva, sia con riferimento agli elaborati di variante che all'accordo e suoi allegati, sono privi della richiesta versione di raffronto. Le modifiche condotte in adozione definitiva – oltre che di difficile valutazione da parte dei competenti Servizi provinciali – risultano privi di correlazione con quanto adottato in via preliminare e osservato nel conseguente parere. Si rammenta che gli elaborati di piano devono portare evidenza in adozione preliminare delle modifiche che la variante propone allo strumento urbanistico vigente e nella fasi successive anche di quanto modificato in accoglimento di osservazioni e recepimento del parere del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio. Si producano gli elaborati con tali evidenze e quindi i rispettivi testi coordinati ai fini dell'approvazione da parte della Giunta provinciale.

Con riferimento alla necessaria corrispondenza di contenuti tra documenti di variante, accordo e suoi allegati, si osserva il permanere di refusi sia nella definizione delle quantità sia nell'individuazione delle aree variate. Preso atto che l'accordo è stato modificato e nuovamente sottoscritto come da rep. n. 193/2023 dd 03.10.2023, si osserva - ad esempio - che l'allegata relazione tecnica riporta l'ampliamento della zona B3 nell'area A di 375mq anziché di 125mq (alle pagg. 3, 11, 13) e stralci cartografici diversi da quelli adottati in via definitiva, compreso il richiamo ad una nuova area residenziale turistica per l'area B. Analogo ragionamento per l'elaborato 'Perizia di stima' che riporta quantità residenziali errate (375mq) e cartografie diverse da quanto adottato in via definitiva con riferimento in particolare allo stralcio della variante 1d.

Si osserva infine che non risulta opportuno individuare gli ambiti oggetto di accordo con riferimento al numero di area variata; si produca piuttosto un allegato all'accordo finalizzato alla corretta individuazione delle aree di cui alle obbligazioni tra le parti.

In ragione di quanto condotto in adozione definitiva relativamente ai rilievi circa la **valutazione ai sensi dell'articolo 20** della l.p. 15/2015 si osserva quanto segue.

Richiamato che la variante in parola non rientra linearmente tra i casi di esclusione disciplinati dall'articolo 3 comma 6 e dall'articolo 3bis, comma 8 del regolamento VAS, si ribadisce che l'elaborato 'VAS – valutazione ambientale strategica' deve essere integrato con la verifica di assoggettabilità come da regolamento d.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. e s.m. Allegato II - Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di cui all'articolo 3, comma 4. Le affermazioni oggi riportate sinteticamente nell'elaborato dovranno essere adeguatamente supportate dalla verifica sopra richiamata.

Si ribadisce inoltre che non è il Servizio urbanistica e tutela del paesaggio a "valutare l'attivazione della procedura di incidenza ambientale" ai sensi di quanto previsto dall'articolo 20 comma 3 della l.p. 15/2015, il Comune, ed in particolare la struttura comunale competente in materia di ambiente, è la struttura ambientale, organo competente, per quanto riguarda la valutazione degli strumenti di pianificazione territoriale dei comuni. E' pertanto in capo al Comune la verifica dell'eventuale necessità di sottoporre la variante al PRG a valutazione di incidenza ambientale. Tale verifica non può essere demandata alla valutazione del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, a cui la normativa sovraordinata non assegna tale compito. Si stralci quindi tale rinvio. Si richiama inoltre che nella valutazione va riportato anche la variante 1e.

Per quanto riguarda l'elaborato 'Relazione Illustrativa' si osserva che il capitolo 'Rendicontazione urbanistica' è dedicato al solo tema del dimensionalmente residenziale.

In relazione ai contenuti dell'accordo e alla coerenza con l'art. 25 della l.p. 15/2015 si rileva nuovamente come l'interesse pubblico descritto all'interno della deliberazione di adozione e dell'allegata documentazione di variante e di piano appare inquadrato in forma generalizzata e poco contestualizzata rispetto alle specifiche condizioni che ne giustificano la rilevanza e urgenza. In proposito si richiedeva di argomentare e motivare i contenuti dell'accordo anche al fine di dimostrare il rispetto dei principi di cui al comma 2 dell'articolo 25.

Rilevato che la variante propone la riduzione di aree agricole ai fini residenziali turistici, in sede di valutazione dei documenti adottati in via preliminare, venivano richiamati i limiti di cui agli articoli 18 della l.p. 15/2015 circa il consumo di suolo generato, e 37 della l.p. 5/2008 circa la disciplina delle aree agricole del PUP. Nello specifico si rammentava la necessità di limitare la nuova residenzialità al soddisfacimento del fabbisogno abitativo primario da dimostrarsi con l'aggiornamento del **dimensionamento residenziale** e la verifica del carico insediativo massimo.

La relazione è stata quindi integrata, nelle pagine 12 e 13:

- con l'individuazione dei lotti ancora inediticati rispetto ai quali - stimati 120mq per famiglia - risultano 15 alloggi oggi disponibili;
- con la determinazione del numero di alloggi come da nuova previsione insediativa (var. 1h) in 9 nuovi appartamenti che potrebbero sommarsi ai 15 già disponibili per un totale di 24;
- con la previsione al 2033 della popolazione residente in 628 abitanti, con un incremento di 51 abitanti e 25 famiglie;
- nella determinazione di 25 alloggi necessari al 2033 per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo ipotizzato.

La relazione precisa inoltre che vengono assunti a riferimento per la determinazione del numero di alloggi disponibili e del dimensionamento residenziale, una superficie media per alloggio di 120mq e 2 persone per famiglia.

La previsione della popolazione al 2033 è condotta con il riferimento all'incremento degli abitanti nel periodo compreso tra il 31.12.2013 e il 27.09.2023 pari a 51 unità (526 abitati al 2013 e 577 abitanti al 2023) che si intendono linearmente riproporre al 2033 con un pari incremento di ulteriori 51 abitanti per una popolazione stimata di 628.

In conclusione la relazione afferma che al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo al 2033 sono necessari 25 appartamenti, in proposito si giustificano i 9 nuovi alloggi che sommati ai 15 già disponibili, offrono una disponibilità pari a 24, in linea quindi con quanto previsto.

In proposito a quanto riportato in relazione come sopra sintetizzato e richiamati i contenuti della deliberazione n. 1281 del 23 giugno 2006 si osserva quanto segue.

Per quanto riguarda l'individuazione delle capacità edificatorie residenziali residue da vigente PRG si rileva la non esaustività del calcolo condotto. A riferimento sono presi infatti solo 6 lotti afferenti alle zone B3 non ancora interessati da attività edilizia. Si chiede di verificare altri lotti apparentemente simili quali - ad esempio - le ppff 1330/2, 1592, 2835/1, 1667 e limitrofe (...) in CC Cavedago. Analogo ragionamento è da condursi per gli alloggi in corso di realizzazione rispetto ai quali valutare la data del titolo edilizio al fine di comprendere se questi siano già abitati con riferimento alla data del 27.09.2023 oppure se anche questi contribuiscano a soddisfare il fabbisogno stimato. Tra questi va ricondotta anche l'area del PL3.

È del tutto assente la valutazione richiesta circa il contributo dei centri storici e delle possibilità di ampliamento/recupero degli edifici esistenti come riconosciute dalle vigenti norme di attuazione. Si rammenta come potrebbe essere rilevante ai fini della definizione di un quadro quanto più possibile esaustivo la presenza di alloggi vuoti e più in generale edifici da recuperare ai fini residenziali.

Si ridetermini alla luce di quanto sopra la capacità edificatoria residenziale residua del vigente PRG.

Relativamente alla definizione della popolazione stimata si richiamano le modalità di proiezione demografica come applicata e illustrata negli allegati di cui alla deliberazione già richiamata 1281/2006. In proposito è necessario rivolgersi preliminarmente a ISPAT - Istituto di statistica della Provincia di Trento – per la consultazione del modello di proiezione STRU.DE.L – Struttura demografica locale per il comune e la comunità di riferimento adottato anche ai fini urbanistici. Vi si faccia riferimento inoltre per il numero medio dei componenti per famiglia. Rispetto a questo è possibile sviluppare un discorso ragionato che tenga conto dei “criteri per il dimensionamento residenziale dei PRG” al fine di definire conseguentemente un dimensionamento residenziale realistico.

Si ribadisce quanto osservato circa la riduzione dell'area agricola con la var. 1e per la realizzazione del parcheggio pubblico con riferimento alla necessaria verifica degli **standard urbanistici** ai sensi del D.M. 1444/1968 anche richiamato quanto previsto dall'art. 10 del RUEP.

Si segnala peraltro che le controdeduzioni al parere di questo Servizio riportate a pagina 14 della relazione, rinviando a detta verifica che però non risulta condotta né ricompresa negli elaborati, in proposito si premette che il capitolo della relazione “contingente parcheggi pubblici” non rappresenta i contenuti richiesti.

Si ribadisce inoltre che in assenza degli elementi sopra indicati le modifiche introdotte dalla presente variante risultano carenti del necessario supporto motivazionale. Come già osservato tutte le integrazioni sopra richieste, riferite a profili normativi diversi, sono condizione necessaria per l'accoglimento delle modifiche proposte.

Relativamente al **contingente residenziale tempo libero e vacanze** assegnato all'area di cui al PC1A si osserva che gli elaborati prendono atto del dimezzamento avvenuto che ha determinato

una disponibilità di 770mc. In proposito si segnala un refuso a pag. 7 della relazione che ne richiama 780mc disponibili.

Ciò detto si ribadisce la necessità di verificare la disponibilità residua dando evidenza dell'eventuale contingente impiegato come da vigente art. 8.1 lett. B.3 delle norme.

In ogni caso si evidenzia che in merito alla localizzazione del contingente tempo libero e vacanze deve essere assicurata la coerenza con quanto stabilito dalla l.p. 16/2005 e ss.mm. e relativi provvedimenti attuativi.

In ragione di quanto osservato in via preliminare sulla modifica di natura sostanziale all'art. 8.1 e la possibilità di introdurre una specifica **disciplina da assegnarsi alle aree** oggetto di accordo, in adozione definitiva viene integrato correttamente il p.to 3 della lett. B art. 8.1, con la precisazione della localizzazione per intero del contingente nell'area del PC1A. Viene inoltre introdotto l'art. 8.1bis per la disciplina delle aree oggetto di accordo. In proposito si osserva che la norma riporta contenuti descrittivi propri della relazione illustrativa, mentre risultano assenti i riferimenti temporali indicati nell'accordo sottoscritto. Si riveda l'articolato tenuto conto che questo dovrà rappresentare univoco riferimento per la disciplina delle aree individuate cartograficamente per il PC1A, il PC1B e il parcheggio di progetto.

Per quanto riguarda la scelta di mantenere lo strumento del permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 84 della l.p. 15/2015, si rammenta come lo stesso dovrà rappresentare la traduzione degli obblighi e degli adempimenti – con particolare riferimento a tempistiche di realizzazione degli interventi e delle cessioni – come da accordo sottoscritto.

Con riferimento alla scelta di incremento dell'indice di utilizzazione fondiaria da 0,45 a 0,55 mq/mq, la relazione riporta di *"...una valutazione complessiva delle zone facenti parte dell'accordo urbanistico e una valutazione delle zone residenziali già edificate..."* posto che l'indice U_f risulta pari a 0,45 mq/mq per tutte le aree residenziali presenti (B e C) si ritiene necessario che dette valutazioni vengano riportate per esteso in relazione e non quali mere affermazioni.

Posto che nulla viene riportato negli elaborati adottati in via definitiva quale adeguato riscontro a quanto osservato circa le **criticità paesaggistiche** rilevate in adozione preliminare di riporta e ribadisce quanto segue.

Le modifiche oggetto di variante coinvolgono ambiti agricoli unitari dall'elevato valore paesaggistico posti a monte dell'abitato compatto. Il pendio prativo libero di edificazione che sale verso la macchia boscata si costituisce come luogo di transizione tra il tessuto insediativo e lo spazio aperto. L'ulteriore invasione di un simile contesto, già intaccato in maniera non del tutto coerente da interventi di lottizzazione di epoca recente, necessita di essere soppesata con attenzione e corredata da un supporto motivazionale rispetto agli effetti che esso produce e da una valutazione delle possibili alternative localizzative.

Si evidenzia che gli elaborati progettuali relativi al parcheggio pubblico sono allegati all'accordo urbanistico esclusivamente per gli aspetti che riguardano le valutazioni economiche, localizzative e urbanistiche. Da questi si comprende però che l'intervento determina ingenti volumi di scavo e muri perimetrali per parcheggio di altezze che variano da 0,9 a 2,50m. In ragione dell'interesse pubblico che riveste l'intervento a motivazione dell'accordo urbanistico, si ritiene che detti aspetti debbano essere approfonditi sin dalla fase pianificatoria.

In ragione di quanto osservato circa le **valutazioni economiche** condotte in sede preliminare, posto che, diversamente da quanto richiesto, non sono stati prodotti gli elaborati di raffronto, non è possibile comprendere e quindi valutare le modifiche condotte. Si ritiene inoltre che anche specifiche scelte economiche debbano trovare adeguato supporto motivazione da ricondursi alle valutazioni rese nella relazione illustrativa. Si rammenta che 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 e si ribadisce la necessità di dare evidenza delle verifiche condotte dall'Amministrazione circa i valori indicati dall'interno del computo metrico, la ridefinizione dei valori delle aree interessate dal vincolo di prima abitazione e di eventuali refusi corretti.

In adozione definitiva viene introdotta la variante n. 1g ad individuazione della previsione per la nuova viabilità locale a monte del parcheggio (posta a meridione dello stesso) in luogo dell'area agricola del PUP. In relazione viene riportato che "la strada servirà per accedere al parcheggio a monte dello stesso". Posto che già in adozione preliminare si chiedeva di meglio chiarire la funzione di detta viabilità – anche considerata la presenza di un'altra viabilità poco più a monte – in ragione dell'orografia e delle sezioni riportate negli elaborati allegati all'accordo, non si comprende

quanto espresso in relazione. Si chiariscano inoltre i riferimenti a tale viabilità negli elaborati di computo e stima.

Richiamato il parere espresso in sede di valutazione preliminare che, in ragione delle segnalate carenze motivazionali e documentali, rinviava la valutazione all'adozione definitiva, in considerazione di tutto quanto sopra esposto, si ribadisce la necessità di integrare i contenuti dandone la necessaria evidenza, con particolare riferimento ai requisiti proprio degli accordi urbanistici di cui all'art. 25 della l.p. 15/2015.

Ciò premesso, al fine di proseguire con l'iter di approvazione si chiede di integrare e 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

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).



Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio
Ufficio per la Pianificazione urbanistica subordinata
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 CAVEDAGO
SEDE

S013/18.2.2-2023-91/DP

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 Cavedago: variante non sostanziale al PRG conseguente all'accordo urbanistico per la realizzazione di un parcheggio pubblico in loc. Maso Zeni - Rif. delib. cons. n. 29 dd. 9 ottobre 2023 – adozione definitiva (pratica 3030).

Con nota di data 24 aprile 2024 prot. 319002 il Comune di Cavedago ha trasmesso gli elaborati di variante modificati in risposta a quanto osservato dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio con nota di data 11 marzo 2024 prot. 192528 ai sensi dell'art. 38 c. 2 della l.p. 15/2015.

Esaminati gli elaborati depositati, ed in considerazione della parziale revisione dei relativi contenuti e delle disposizioni normative per i quali lo scrivente Servizio aveva richiesto modifiche o integrazioni, si rappresenta quanto segue.

In ragione di quanto osservato circa la necessaria coerenza tra i contenuti degli elaborati, con particolare riferimento agli allegati dell'accordo, e alla produzione dei raffronti con evidenza di quanto modificato nelle fasi di approvazione del piano, si prende atto delle modifiche introdotte alla documentazione.

In proposito si rileva che, ai fini dell'approvazione da parte della Giunta provinciale, non è ammissibile l'elaborato predisposto di sola indicazione degli elementi da rettificarsi rispetto ai contenuti della perizia di stima in luogo della modifica al documento stesso. Si predisponga quindi la revisione dell'elaborato e si riveda il riepilogo delle aree coinvolte per l'ambito A – loc. Maso Zeni, anche nel conteggio delle superfici oggetto dell'accordo (rif. 2.245mq e non 2.495mq).

Tali riepilogo è da correggersi anche nell'elaborato 'relazione tecnica' di cui all'accordo dove alla pag. 13 si riporta di una nuova area residenziale di 1155mq anziché 905mq.

Rispetto a quanto sopra si rammenta nuovamente la necessità di coordinamento tra i contenuti dell'accordo, dei suoi allegati e della documentazione di variante al PRG, precisato che per tali verifiche si richiama la competenza dell'amministrazione comunale.

In proposito alla richiesta di argomentare e motivare i contenuti dell'accordo anche al fine di dimostrare il rispetto dei principi di cui al comma 2 dell'articolo 25, si prende atto di quanto integrato in relazione al capitolo 2. nell'affermazione di un'ampia attestazione nel riconoscimento del rilevante interesse pubblico da parte dell'Amministrazione comunale ai contenuti dell'Accordo sottoscritto.

Si prende atto, e si rinvia dunque alla competenza del Comune in proposito, di quando dichiarato in relazione in merito alla disponibilità del contingente residenziale tempo libero e vacanze, mai eroso a partire dalla variante che lo ha determinato e oggi consistente in 770mc come localizzati nel previsto PC1A. Allo stesso modo, si prende atto delle conclusioni riportate in relazione in esito agli approfondimenti condotti in materia di dimensionamento residenziale, con particolare riferimento all'individuazione delle capacità edificatorie residenziali residue, del contributo dei centri storici e delle possibilità di ampliamento/recupero degli edifici esistenti come riconosciute dal vigente PRG.

In relazione alla richiesta di rivedere l'articolo 8.1bis, tenuto conto che questo dovrà rappresentare univoco riferimento per la disciplina delle aree individuate cartograficamente per il PC1A, il PC1B e il parcheggio di progetto e non riportare contenuti descrittivi propri della relazione illustrativa, si rileva la sola integrazione di due capoversi al p.to 2) lett. a) relativamente ai necessari riferimenti temporali indicati nell'accordo e prima assenti in norma. In proposito si osserva che non risulta opportuno riportate nelle norme di attuazione il riferimento al proponente con il nominativo della società specifica, nel caso Edildue s.r.l.

Relativamente agli altri contenuti si prende atto della scelta del Comune di confermare la disciplina nonostante quanto osservato da questo Servizio, non tanto in ragione della necessaria coerenza alla disciplina provinciale, ma quale contributo alla definizione di una norma complessa come la traduzione di un accordo urbanistico. Si rinvia quindi alla competenza dell'amministrazione comunale ed in particolare degli uffici tecnici per l'applicazione di tale disciplina.

In proposito alla realizzazione di una nuova porzione di viabilità pubblica (definita in corrispondenza della p.f. 1646/6 come identificata da bozza di frazionamento) in sede di valutazione dell'adozione preliminare venivano richiesti chiarimenti considerato che l'accordo ne richiama la realizzazione e cessione in capo al proponente, ma la variante urbanistica pareva non riconoscere tale modifica, riportando per l'area in oggetto la vigente destinazione agricola esclusa dal perimetro degli interventi previsti.

In adozione definitiva veniva quindi introdotta la variante n. 1g ad individuazione della previsione per la nuova viabilità locale a monte del parcheggio (posta a meridione dello stesso) in luogo dell'area agricola del PUP. Posto che in relazione si riportava che "la strada servirà per accedere al parcheggio a monte dello stesso" e che già in adozione preliminare si chiedeva di meglio chiarire la funzione di detta viabilità – anche considerata la presenza di un'altra viabilità poco più a monte – in ragione dell'orografia e delle sezioni riportate negli elaborati allegati all'accordo, venivano richiesti ulteriori chiarimenti anche in relazione all'incidenza e alla valutazione della stessa negli elaborati di computo e stima che corredano l'accordo stesso.

Negli elaborati da ultimo depositati, ed oggetto del presente parere, si rileva in relazione apposita integrazione come di seguito - per chiarezza - riportata *"La strada in oggetto è funzionale all'accesso ai lotti agricoli interni. Tale strada è inserita solo quale previsione sul Prg e l'accordo urbanistico non ne include la realizzazione. Conseguentemente la spesa non è computata."*

Premesso che la variante cui l'accordo accede si deve limitare al recepimento di quanto stipulato e non può prefigurare contenuti o previsioni altre o diverse; riscontrato che all'articolo 3 p.to 1) dell'accordo sottoscritto, sono riportati gli impegni in capo al proponente nelle opere individuate come da elenco puntato di pagina 6: *"un parcheggio pubblico (...)"* e *"una piccola viabilità di accesso a servizio delle circostanti aree agricole, corrispondente ad una superficie di 165 mq (neoformata p.f. 1646/6)"* si ribadisce la necessità di chiarimenti come da precedenti pareri sia in ragione della funzionalità di tale opera sia di quanto affermato circa l'incidenza e valutazione della stessa negli elaborati di computo e stima.

Si ribadisce che non è ammissibile, ai fini dell'approvazione da parte della Giunta provinciale, la presenza di contrasti negli elaborati di cui all'accordo e della conseguente variante al PRG. In particolare gli allegati di un accordo devono illustrare e concorrere alla motivazione e supporto dei

contenuti di cui all'obbligazione che l'Amministrazione ha inteso sottoscrivere con il privato. Tali verifiche non sono rinviabili alle valutazioni in capo allo scrivente Servizio che dovrebbero limitarsi alla compatibilità delle previsioni adottate dal Comune, con il PUP, con la l.p. 15/2015 e con altre disposizioni legislative in materia di urbanistica, con i loro provvedimenti di attuazione e con il PTC.

Ciò premesso, al fine di proseguire con l'iter di approvazione si chiede di integrare e 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

IL DIRIGENTE

- dott. Giovanni Gardelli -

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).

Elenco codici Hash Cavedago 3030

Impronta	Nome Originale
V1 C55B57BFD4A61881C1C66E4CA46A3FE7ED167BC5C8345BA8DB9C8F50CDF0C4BC	Allegato_12_tav. 4 Planimetria e sezioni stato di .pdf.p7m.p7m
V1 48F2EB1E370D2CA19A6C7D2198212C8CC0A9F4034241AFBEAD4AA2B0EE4041B1	Allegato_11_tav. 3 Planimetria e sezioni stato di .pdf.p7m.p7m
V1 D02AE260F09988D52E351FAC5F5B1426A38217C71B6724DFEF386D895C239B4A	Allegato_10_tav. 2 Planimetria e sezioni stato di .pdf.p7m.p7m
V1 28E17E1B916EF3AA7D9DAEED7CDFC0BE2B5FCA50D3B5AB79071352970F360076	Allegato_9_tav. 1 Cartografia settembre 2023.pdf.p7m.p7m
V1 F758A118901F9D8F69477B1C6D8C97570090769C00873FEF0BCC1B657F3D67C8	Allegato_8_Slneo+ 250i24101714200.pdf.p7m.p7m
V1 2B06EAD8BA38DEC9120E5737E47B54D11857271D18E463730FA18EE1F8E701FE	Allegato_7_Slneo+ 250i24101714181.pdf.p7m.p7m
V1 69D268C9E45712318FB8EC1C38B4206A90F927A5D685365C661584D76A7E51AA	Allegato_6_RELAZIONE TECNICA.pdf.p7m.p7m
V1 CD7FC004AA2A37D53AB389D960EBDBDBB30B9E27B525B3A2598E2D27109C6619	Allegato_5_RAFFRONTI RELAZIONE TECNICA.pdf.p7m.p7m
V1 2C43A1FAD516BF6A4B6B9AB6448417797F62318D58EA191F8E3AC01922F3B8AA	Allegato_4_COMPUTO METRICO.pdf.p7m.p7m
V1 DF67F26A83593672EB317004C71D3AEA6E2BE51486D2EF603AA78E62E47732E6	Allegato_2_BOZZA DI FRAZIONAMENTO.pdf.p7m.p7m
V1 3545EE9CB4E413F9348CE716FFFC83D60F3BFF79CB32F2A25D0D877868D1A51B	Allegato_3_COMPUTO METRICO RAFFRONTI.pdf.p7m.p7m
V1 7C66D64EBAD164FF256701C2506FB596BF90D660718413D13562952025652071	accordo urbanistico 0tt 23.pdf.p7m
V1 E276872EFFF6C6BD3493028D9BFED9B8BE846486AE2E5C48A49D9A8A533573CC2	VERIFICA USO CIVICO_C_23 Rev Aprile 24 raffronto.pdf.p7m
V1 313F25363F3AC9C85CD5B4BCB6FE6CEF87C3836C80E4A83ED4F6AE932B5F3E05	VERIFICA USO CIVICO_C_23 Rev Aprile 24 nuovo.pdf.p7m
V1 32CC294567A350EF09B20A30BDDAA31E754F6B56606092014063C2ED8A425A71	VERIFICA CSP_C_23 Rev Aprile 24 raffronto.pdf.p7m
V1 F54BF61CD32B841B57CCADF1E45C40A606E1F19992A027422C32F681A0FA2391	VERIFICA CSP_C_23 Rev Aprile 24 nuovo.pdf.p7m
V1 F55C59B0CA180874D5C05D59B630978DF31D58562D6D9568F291C7DD7B1CDBE0	REL_VAS_C_23 Rev Aprile 24 nuovo.pdf.p7m
V1 B84F5CD405887F7AF10255EDBD0CC283AA1D182D15ABC2C8AA21A3BF4B278CDA	REL_VAS_C_23 Rev Aprile 24 raffronto.pdf.p7m
V1 52B8F58B660DD696AFD3C3CE86F690F6BB7084D494AEE1A7E1030975EB0E0975	I.Tav S.I.05 - Nuovo 5000 ott 23.pdf.p7m
V1 D0728C59FF5CA797AB9E2D2313690A23EAC73CE2B1EF0C26C2097EA23FF2DBC8	I.Tav S.I.02 - Raffr 2000 ott 23.pdf.p7m
V1 53B0E159FB0B8208BE8F05141052837F3DB5702615885E41044D3E9CD9232ABC	h.Tav S.I.02 - Nuovo 2000 ott 23.pdf.p7m
V1 2EBDE7D6D172A6238A88FAFDE9F087D9F48AB7BCF9CB9711BD3CA035F08E8E74	g.Tav. R.01 - CSP 3000 ott 23.pdf.p7m
V1 41B805FA74F8FD639379E492AED6235FB7C8835A8EB3A9F9F90BCF87F4B64132	Allegato_11_RELILL_2.pdf.P7M.p7m
V1 A9CA3F588FD97F7281F6DF6B9821D23EF4A99D1432F24CACF7F3C707601FB1FC	Allegato_10_RELILL_1.pdf.P7M.p7m
V1 067A6A85D0D0A9990C47D5895E885F19B87981375B6304F3C6BB4EC51D34A8A7	Allegato_7_NTA_RA_1.pdf.P7M.p7m
V1 70377D92278D9140565065458B256BBEEFB36754723EAE1853B8E0C950E260EB	Allegato_6_NTA_NU_1.pdf.P7M.p7m