

PIANO REGOLATORE GENERALE

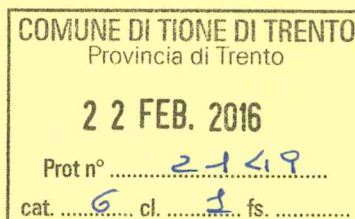
del Comune di

TIONE DI TRENTO



COMUNE DI TIONE DI TRENTO
Elaborato relativo all'adozione definitiva
della variante puntuale al PRG
con deliberazione consiliare
n° 66/2015 dd. 23/12/2015
IL RESPONSABILE
DELL'UFFICIO TECNICO
Ing. Weiss Luciano

VARIANTE n. 01/2015 "Piazza Pleù"



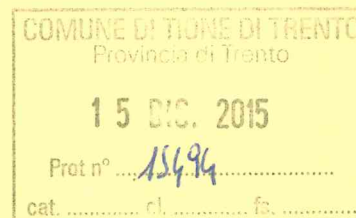
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INTEGRATA CON LE NOTE IN RISPOSTA AL PARERE TECNICO DEL
SERVIZIO URBANISTICA DI DATA 4 NOVEMBRE 2015

Dicembre 2015

Adozione Definitiva

dott. arch. Remo Zulberti
P.zza Principale 84
38082 Cimego (TN)
remozulberti@hotmail.com
cell. 335.8391680



INDICE

PREMESSA.....	2
STATO ATTUALE	2
ACCORDO URBANISTICO	2
PUBBLICITA', PARTECIPAZIONE, DEPOSITO DEGLI ATTI, OSSERVAZIONI.	3
IL PARERE DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO	3
<i>Rispetto dei criteri previsti al comma 2, articolo 25, della legge urbanistica provinciale;.....</i>	<i>3</i>
<i>Modifica degli schemi progettuali a supporto della nuova scheda di catalogazione;</i>	<i>5</i>
<i>Applicazione della fattispecie prevista all'articolo 69 della Legge urbanistica provinciale;.....</i>	<i>5</i>
STATO DI VARIANTE	6
Allegati della variante	6
USI CIVICI.....	6
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	6

PREMESSA

Il Piano Regolatore del comune di Tione di Trento, come da variante generale recentemente approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 688 di data 28/04/2015, in Piazza Pleù prevede per gli edifici p.ed. 676 e 677 unica scheda di catalogazione con categoria di intervento R2 risanamento conservativo.

L'edificio p.ed. 677 di proprietà della società Cobumax è recentemente stato oggetto di un intervento di regolarizzazione edilizia resosi necessario al fine di sanare un intervento di demolizione non ammesso dalla categoria di intervento prevista dal PRG in vigore.

Considerato l'interesse pubblico nel recupero dell'edificio originario al fine di ricostituire il tessuto edilizio storico di piazza Pleù, e verificato peraltro l'interesse da parte della società proprietaria dell'immobile a procedere al recupero della p.ed. 677 in C.C. Tione 1° parte per realizzare un intervento sostanzialmente corrispondente a quello a suo tempo autorizzato e di cui concessione edilizia 8/2013 dd. 23.05.2013 poi revocata, l'Amministrazione comunale intende procedere con la predisposizione di una variante puntuale al Piano Regolatore Generale del Comune di Tione che preveda la possibilità di recuperare l'immobile p.ed. 677 C.C. Tione nella sua conformazione tipologica e costruttiva come originariamente previsto, in attuazione di un accordo pubblico/privato stipulato ai sensi dell'articolo 30 della LP 11/2008.

STATO ATTUALE

Lo stato attuale dell'area in cui si trova la p.ed. 677 C.C. Tione 1°, risulta quantomeno per i fronti sud, est e nord in forte degrado, mentre il fronte ovest è caratterizzato dal recente intervento di recupero della piazza Pleù effettuato dal Comune, intervento che viene ad essere degradato dalla situazione in cui versano la p.ed. 677 e le sue pertinenze, e vi è quindi un pressante pubblico interesse a migliorare l'assetto dell'intera area e a recuperare la p.ed. 677 C.C. Tione 1° riconducendola alla sua originaria destinazione abitativa, ciò al fine di abbellire, recuperare e rivitalizzare un'area dell'abitato ora degradato.

Il piano regolatore generale in vigore con la scheda di catalogazione n. 4 di Pleù prevede per le pp.edd. 676 e 677 C.C. Tione, la categoria di intervento del risanamento conservativo regolato dall'articolo 50 delle norme di attuazione.

ACCORDO URBANISTICO

La vigente normativa urbanistica provinciale approvata con Legge Provinciale n. 01/08 del 04.03.2008 e ss.mm., all'articolo 30 prevede la possibilità che i Comuni possano concludere accordi con soggetti privati per recepire nel Piano Regolatore Generale proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, accordi che vanno a costituire parte integrante dello strumento urbanistico.

Lo schema di accordo urbanistico, approvato con delibera di giunta comunale n. 162 in data 14 luglio 2015, stabilisce obiettivi, criteri, impegni ed azioni rispettivamente assunti dall'Amministrazione Comunale e dalle Società proprietarie dell'immobile.

Ad avvenuta sottoscrizione dell'accordo urbanistico l'Amministrazione comunale si fa ora parte attiva promuovendo la variante al Piano Regolatore Generale.

PUBBLICITA', PARTECIPAZIONE, DEPOSITO DEGLI ATTI, OSSERVAZIONI.

Ai sensi di quanto previsto all'articolo 31 della legge urbanistica provinciale 1/2008, in data 21/07/2015, l'Amministrazione comunale ha provveduto a pubblicare, all'albo e sui quotidiani, l'Avviso prot. m. 9182 con il quale veniva data informazione sull'avviamento delle procedure di variante e sugli obiettivi della variante stessa.

Durante il periodo di deposito, dal 24 luglio e per 30 giorni consecutivi non sono giunte all'Amministrazione proposte in merito alla variante.

A seguito della prima adozione gli atti di variante sono stati pubblicati all'albo comunale e depositati presso l'ufficio tecnico comunale a libera consultazione.

Durante il periodo di deposito non sono giunte all'Amministrazione comunale richieste od osservazioni riferibili alla variante in oggetto.

IL PARERE DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO

In data 4 novembre 2015, il Servizio urbanistica ha provveduto ad inviare all'Amministrazione comunale la propria valutazione in merito alla variante.

Il parere si sofferma in particolare sui seguenti tre punti:

- Rispetto dei criteri previsti al comma 2, articolo 25, della legge urbanistica provinciale;
- Modifica degli schemi progettuali a supporto della nuova scheda di catalogazione;
- Applicazione della fattispecie prevista all'articolo 89 della Legge urbanistica provinciale;

In merito ai diversi punti si precisa quanto segue:

RISPETTO DEI CRITERI PREVISTI AL COMMA 2, ARTICOLO 25, DELLA LEGGE URBANISTICA PROVINCIALE.**Considerazioni generali sulle previsioni normative e sulla specifica motivazione in ordine al pubblico interesse e sulla pubblicità.**

Con riferimento alle previsioni di cui al comma 2 dell'articolo 25 della Legge urbanistica provinciale 15/2015 sono stati tenuti in considerazione tutti gli elementi di valutazione di cui al comma citato. L'accordo in questione risponde ai principi di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi all'accordo nonché di specifica motivazione dell'interesse pubblico e pubblicità. Va considerato che l'accordo è stato concluso e sottoscritto il 17/7/2015 dopo che il testo dello stesso era stato approvato con delibera della Giunta comunale n. 162 di data 14/07/2015, nel rispetto degli obblighi di motivazione dell'interesse pubblico e pubblicità che comporta la forma della deliberazione. E' quindi seguito un avviso pubblico relativo agli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione con la variante al PRG in questione (ai sensi della LP 1/2008 e s.m. in quel momento vigente). Vi è stata quindi ampia pubblicità e adeguata trasparenza del contenuto dell'accordo e dei benefici pubblici e privati che lo stesso comporta.

Le motivazioni del pubblico interesse sono state evidenziate sia nella deliberazione giuntale n° 162 del 14.07.2015 di approvazione dell'accordo, che nella deliberazione consigliere n. 50/2015 di prima adozione della variante; le stesse sono centrate sulla necessità di rivitalizzare e dare adeguata riqualificazione al centro storico, obiettivo questo già perseguito dall'Amministrazione, per quanto di sua specifica competenza, con un intervento di riqualificazione di Piazza Pleù, su cui

l'edificio si affaccia (l'intervento in questione è ricompreso in progetto, finanziato anche dalla PAT, comportante una spesa di ca. 150.000 Euro riferibile alla sola Piazza Pleù).

L'intento di evitare il degrado del centro storico, e nello specifico dell'area di Piazza Pleù, incentivando l'utilizzo dello stesso a fini abitativi, costituisce l'interesse pubblico principale. Nella stessa direzione di perseguimento di questo interesse pubblico si muove l'intervento specifico a carico del privato previsto nell'Accordo amministrativo e consistente nel miglioramento delle opere di urbanizzazione primaria.

Considerazioni a proposito dei benefici pubblici e privati di trasparenza e proporzionalità.

L'intervento posto a carico del soggetto privato e relativo al miglioramento delle opere di urbanizzazione primaria costituisce anche parte dei benefici pubblici che caratterizzano l'accordo. Esso è stato anche quantificato, in termini di valore monetario, in circa €. 50.000,00.- attraverso un computo metrico estimativo redatto dall'Ufficio Tecnico comunale; ciò non tanto e non solo ai fini della stima complessiva costi/benefici, ma soprattutto per dare certezza delle specifiche spese ai sottoscrittori dell'accordo e trasparenza ai contenuti dell'accordo medesimo.

Ulteriore onere a favore dell'Amministrazione comunale riguarda il pagamento a quota intera del contributo di concessione riferito alle superfici oggetto di cambio di destinazione d'uso. La cifra oggi ipotizzabile risulta essere pari a circa €. 20.000,00.- e non sarà oggetto di riduzione di un terzo previsto all'articolo 89 della legge urbanistica provinciale.

Inoltre l'accordo urbanistico porta a definizione la vertenza giurisdizionale amministrativa avanti al Consiglio di Stato riferita alla sanzione amministrativa già pagata dalla ditta privata per la regolarizzazione del volume seminterrato esistente (pari a circa €. 20.000,00). Il ritiro dei ricorsi da parte dei privati, condizione prevista all'interno dell'accordo, permetterà non solo il pacifico utilizzo di dette somme da parte dell'amministrazione ma anche il risparmio di spesa derivante dalla mancata costituzione in giudizio da parte dell'amministrazione stessa. Inoltre in questo modo verrà definita in tempi brevi la pratica permettendo celermente l'esecuzione dell'intervento edilizio che eviterà l'ulteriore degrado della Piazza storica di Pleù.

Ciò detto dei benefici pubblici in parte quantificabili va chiarito che una quantificazione monetaria dei benefici privati, in concreto non è fattibile; la stessa peraltro non è espressamente richiesta dalla normativa, infatti il comma 2 dell'articolo 25 parla genericamente di individuare i benefici pubblici e privati, e questi ultimi sono stati individuati essendo il beneficio per il privato costituito dalla possibilità di ricostruire l'edificio insistente sulla p.ed. 677.

Su questo argomento (i benefici privati) pare opportuno soffermarsi su alcune considerazioni generali, partendo da quella fondamentale che la parte privata darà corso all'intervento di ricostruzione dell'edificio sulla base di previsioni di spesa e di entrata che fanno parte dello specifico imprenditoriale privato, comprensivo dell'assunzione del rischio di impresa.

Con riferimento a ciò la parte pubblica non può che auspicare che il soggetto privato, piccolo imprenditore di impresa sostanzialmente familiare operante nel settore edile, possa ricavare dall'iniziativa il giusto profitto che permetta la sussistenza e lo sviluppo della stessa impresa, attiva oggi in uno dei settori che maggiormente subiscono la fase recessiva dell'economia globale, e a dimostrazione di ciò si vedano le frequenti chiusure di attività e licenziamenti di personale.

Da questo insieme di considerazioni deriva che non si può parlare, come parrebbe emergere dalla nota del Servizio Urbanistica, di due misure diverse nel quantificare i benefici; semplicemente il beneficio dell'Amministrazione è in parte quantificabile e in parte non quantificabile (risulta infatti impossibile monetizzare il valore derivante dall'azione volta al recupero del centro storico, evitare il degrado, ricostruire l'immagine unitaria della piazza Pleù); il beneficio dell'impresa privata è ancor meno in concreto quantificabile in quanto, nelle condizioni attuali del mercato immobiliare l'utile d'impresa risulta difficilmente ipotizzabile e comunque altamente volatile, non esistendo alcuna garanzia sul ritorno economico dell'operazione immobiliare.

Ulteriore elemento di valutazione che deve essere considerato come di interesse pubblico (ma meno favorevole per la parte privata) consiste nell'ubicazione dell'intervento, localizzato in un ambito storico abbandonato, moderatamente distante dal centro amministrativo e culturale del paese, distante dalla stessa via Pinzolo, ed escluso da visuali panoramiche che possano garantire un interesse turistico. Unica ed ultima possibilità d'uso rimane quella residenziale per prima abitazione o per lavoratori presenti sul territorio comunale. L'intervento risulta quindi pienamente e fortemente in linea con gli obiettivi fondanti della nuova legge urbanistica: nessun consumo di suolo, recupero di ambiti già urbanizzati, rivitalizzazione dell'insediamento storico.

Va anche ricordato, sempre con riferimento ai benefici pubblici, che un intervento edilizio come quello oggetto di variante, oltre a comportare i positivi effetti generali sul ciclo economico e sull'occupazione (motivi questi, si noti, che di per sé giustificerebbero una deroga urbanistica nel settore industriale ed alberghiero), comporta ulteriori positivi effetti sia per il Comune che per la Provincia; infatti la realizzazione di un intervento di costruzione e poi commercializzazione comporta un giro d'affari, di IVA e di altre imposte che poi rientrano in massima parte nel bilancio provinciale e una messa a tassazione del valore dell'immobile ricostruito che avrà una positiva ricaduta sul bilancio comunale.

Conclusivamente, se una stima quantitativa dei benefici pubblici e privati risulta tanto problematica da non essere concretamente fattibile, dal punto di vista qualitativo è evidente che l'intervento integra pienamente le motivazioni di pubblico interesse e di beneficio pubblico che lo rendono altamente auspicabile ed è comunque da considerare ampiamente rispettoso dei principi di proporzionalità tra i benefici pubblici e privati, stante in particolare l'ampiezza dei benefici pubblici connessi, come si è cercato di dimostrare, e l'incertezza dei benefici privati che comunque, anche se fossero (ma non pare facile) di buon livello, sarebbero comunque proporzionati e ampiamente controbilanciati dai rilevanti interessi e benefici pubblici che verrebbero conseguiti.

Considerazioni sulla parità di trattamento:

Il principio di parità di trattamento viene rispettato sia nello specifico, trattandosi di una variante che riguarda un solo soggetto privato, sia in generale in quanto i contenuti dell'accordo sono sostanzialmente in linea con i contenuti degli accordi che già in passato l'Amministrazione ha stipulato, peraltro prima dell'entrata in vigore della nuova legge e del rispettivo comma 2 art. 25.

MODIFICA DEGLI SCHEMI PROGETTUALI A SUPPORTO DELLA NUOVA SCHEDA DI CATALOGAZIONE.

Con l'adozione definitiva si è provveduto a modificare la norma e la scheda di catalogazione eliminando il richiamo all'originario risanamento della p.ed 677.

L'articolo è stato quindi integrato con i limiti di volume ed altezza e con le indicazioni tipologiche di composizione di facciata e particolari costruttivi come riportato anche nello schizzo della scheda di progetto.

APPLICAZIONE DELLA FATTISPECIE PREVISTA ALL'ARTICOLO 69 DELLA LEGGE URBANISTICA PROVINCIALE.

Per quanto concerne l'applicazione del contributo di concessione si precisa che sulla base dell'accordo già sottoscritto fra le parti, le opere realizzate dal concessionario a favore dell'amministrazione comunale costituiscono parte dell'accordo e non è prevista l'applicazione delle riduzioni stabilite all'articolo 89.

STATO DI VARIANTE

Al fine di consentire la modifica della categoria di intervento relativa alla p.ed. 677 la variante prevede la suddivisione della scheda n. 4 di Pleù in due parti.

Nella prima, Scheda n. 4a, relativa alla p.ed. 676, non oggetto di intervento, viene mantenuta la categoria di intervento del risanamento conservativo.

Nella seconda, Scheda n. 4b, relativa alla p.ed. 677, oggetto del recupero edilizio, viene prevista la nuova categoria della ristrutturazione urbanistica, regolata dall'articolo 51 delle norme di attuazione, con la sovrapposizione dei vincoli e modalità previsti dal Progetto convenzionato PC n. 35 (art. 84 delle Norme di attuazione) e dell'accordo urbanistico sottoscritto ai sensi dell'articolo 30 della LP 1/2008, già approvato e sottoscritto.

Allegati della variante

Gli elaborati di variante sono costituiti da:

- La presente relazione;
- Copia dell'avviso di data 21/07/2015;
- Le nuove schede dell'insediamento storico di Pleù n. 4a e 4b;
- L'estratto delle Norme di attuazione;
- La tavola V.IS.2° Che individua l'ambito territoriale di intervento;
- La tavola IS.2 In scala 1:1.000 aggiornata con la variante;
- L'Accordo urbanistico (ai sensi art. 30 della LP 1/2008);

USI CIVICI

La variante non interessa realtà fondiaria o edificiali soggette a vincoli di uso civico.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La variante, trattando di un intervento puntuale interno al perimetro dell'insediamento storico, non rientra fra le fattispecie oggetto di verifica preventiva o rendicontazione urbanistica come definite dal DPP 15-68/Leg. dd 14-09-2006 come modificato dal DPP 29-31/Leg. dd. 24/11/2009.