



COMUNE DI ALDENO
PROVINCIA DI TRENTO

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 19/2023

Del Consiglio Comunale

Adunanza di prima convocazione – Seduta Pubblica

OGGETTO: Esame ed approvazione Variante 2023 al Piano Guida, approvato dal Commissario straordinario con atto nr. 71/2020 del 18/09/2020 per orientare le iniziative di attuazione del PAG2 approvato con deliberazione consiliare nr. 02 del 20/03/2015.

L'anno **duemilaventitre** addì **ventotto** del mese di **giugno** alle ore **20.30** in presenza, in **Sala Consiliare comunale**, a seguito di regolari avvisi recapitati sulla base del Regolamento consiliare del Comune di Aldeno, è stato convocato il Consiglio comunale:

		Pres/Ass
1	CRAMEROTTI ALIDA	P
2	BEOZZO OSCAR	P
3	BIASETTO LAURA	P
4	BISESTI PAOLO	P
5	CIMADOM ALESSANDRO	P
6	COSER GIULIA	A
7	CRAMEROTTI REMO	P
8	DELAITI IGOR	P
9	ERLICHER MICHELE	P
10	GIOVANNINI MARIA CHIARA	A
11	MURAGLIA SIMONE	P
12	PERINI PAOLO	P
13	ROSSI WALTER	P
14	CONT VANNI	P (**)
15	LARCHER MONIA	P (*)
16	MAISTRI GIANLUCA	A
17	MOSNA FRANCO	P (**)
18	ZANOTTI FEDERICO	P

Partecipa e verbalizza il Segretario Comunale dott. Paolo Chiarenza.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, si dà atto della regolarità della seduta.

Il Sig. **Simone Muraglia** nella sua qualità di **Presidente** del Consiglio invita i presenti alla trattazione dell'oggetto suindicato.

() prima della trattazione la consigliera comunale Monia Larcher si allontana dall'aula in quanto interessata. Ora consiglieri presenti 14.*

*(**) prima della trattazione del punto il consigliere Vanni Cont, capogruppo del gruppo "Civica per Aldeno", chiede di leggere uno scritto che poi consegna al segretario per l'allegazione al verbale. Il presidente accorda tale facoltà. Al termine della lettura i consiglieri da parte dei consiglieri del gruppo "Civica per Aldeno" Vanni Cont e Franco Mosna abbandonano l'aula. Ora consiglieri presenti 12*

Il relatore comunica la proposta di deliberazione elaborata dai competenti uffici a seguito di regolare istruttoria.

Premesso che:

l'amministrazione comunale, a seguito di iniziative inerenti, oltre che il PRG, anche il Piano Guida approvato con determinazione del Commissario straordinario nr. 71 del 18 settembre 2020, relativo all'attuazione del piano urbanistico attuativo denominato PAG2 approvato con deliberazione consiliare nr. 2/2015, ha avuto necessità di conferire apposito incarico allo scopo di produrre la documentazione necessaria a variare gli strumenti urbanistici sottoponendoli nel più breve tempo possibile al vaglio del Consiglio comunale.

L'incarico che qui interessa, e cioè la variante al Piano Guida, è stato conferito con deliberazione n. 46 del 30 maggio 2023, che qui si richiama integralmente, con il quale la giunta comunale ha disposto:

1. *di affidare, per le motivazioni svolte in premessa, l'incarico di redazione delle Varianti in oggetto e l'inserimento cartografico nel sistema GPU rispettivamente:*
 - *al dott. arch Manfredi Talamo, con studio....., per il lavoro di cui al preventivo di data 18 maggio 2023, protocollo del 23 maggio n. 4407 inerente la: Variante non sostanziale al PRG; Variante (con il sistema informatico provinciale "Prg-tools"); Variante al Piano Guida del PAG 2;*
 - *al dott. ing. Nicola Lonardoni, con studio....., per il lavoro di cui al preventivo di data 19 maggio 2023, protocollo del 23 maggio n. 4408 inerente la: Rielaborazione dei disegni e delle tavole del Sistema Insediativo del PRG Vigente con l'inserimento della Variante oggetto della presente offerta nelle fasi previste fino ad adozione; Estrazione degli shapefile richiesti dalla PAT ed eventuale correzione e validazione nelle fasi previste fino ad adozione; - Caricamento e validazione della documentazione sul sistema GPU come richiesto dalla PAT per tutte le fasi previste fino ad adozione*
2. *...omissis..*

Il comma 7 dell'art. 50 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 stabilisce che *"quando l'approvazione di un piano attuativo d'iniziativa privata o mista pubblico-privata è obbligatoria, il Comune può approvare un apposito piano guida, per orientare le iniziative di attuazione e per individuare, all'interno dell'area interessata dal piano attuativo e nel rispetto di previsioni che interessano l'intera area, singoli ambiti per i quali possono essere adottati piani parziali e distinti. Il piano guida, nel rispetto dei parametri stabiliti dal PRG, assicura la contestuale programmazione delle opere di urbanizzazione primaria e stabilisce le indicazioni per la coerente sistemazione urbanistica dell'area e per il suo inserimento nel territorio circostante, con particolare riferimento alla destinazione delle singole aree, alla tipologia edilizia, alle opere di urbanizzazione primaria e, se necessario, secondaria". Il piano guida deve comunque farsi carico di assicurare l'autonomia dei singoli ambiti e l'equa ripartizione degli indici edilizi e degli oneri.*

Ai sensi del comma 2 dell'art. 51 della L.P.15/2015, il piano guida, conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici, è adottato dal Consiglio comunale previo parere della CPC e depositato per trenta giorni a disposizione del pubblico per la presentazione di osservazioni nel pubblico interesse. Decorso questo termine il piano, eventualmente modificato in conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni pervenute, è approvato dal Consiglio comunale e acquista efficacia il giorno successivo a quello della sua pubblicazione all'albo pretorio comunale e nel sito istituzionale del Comune. Si prescinde dall'approvazione del Consiglio comunale se nel periodo di deposito non sono pervenute osservazioni.

Il PIANO GUIDA approvato in via definitiva dal Commissario Straordinario con atto nr 71/2020 si rendeva necessario per rettificare i singoli ambiti interni al perimetro originario, per i quali possono essere successivamente adottati piani di lottizzazione parziali e distinti, *pur nel rispetto delle previsioni che interessano l'intera area vincolata dal PAG 2, senza modificare le opere pubbliche già stabilite, le quantità edificatorie e le tipologie approvate, confermando altresì i parametri relativi alla*

perequazione. Per tale motivo, avendo il PAG 2 già ottenuto a suo tempo il parere favorevole n. 26675/2015 dd. 13 febbraio 2015 della Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio sulla qualità architettonica del piano attuativo stesso (acquisito al protocollo comunale in data 6 marzo 2015 n. 1980/6/9), si è ritenuto non indispensabile richiedere un nuovo parere paesaggistico sull'attuale PIANO GUIDA che, come sopra sottolineato, conferma appieno l'organizzazione planivolumetrica e tipologica del vigente PAG 2.

Ora però, a seguito di: numerosi incontri avuti da questa amministrazione comunale con la pressoché totalità dei proprietari delle aree; della disponibilità dell'amministrazione a ridurre i costi delle opere pubbliche e/o ad agire su queste per stralci, come da progetto rivisto e aggiornato dal tecnico incaricato ing. Callegari; del tenore della corrispondenza intercorsa; degli interessi della maggioranza dei proprietari a proseguire nell'attuazione dello strumento pianificatorio pur a fronte del dichiarato forte disinteresse di alcuni proprietari - pochi ma importanti per estensione e collocazione geografica dei terreni siti nel perimetro del PAG 2 -, si è dovuto purtroppo constatare che allo stato non vi è alcuna possibilità di proseguire in maniera unitaria con i comparti delimitati nella composizione attuale.

Allo scopo è stato invece verificato e confermato il reale interesse di alcuni proprietari a proseguire con i lottizzanti degli interi **comparti C** (ex comparto C3) e **B/E** (ex C2); essi hanno mostrato non solo interesse significativo ma, come addirittura nell'ipotesi del comparto C, hanno chiesto di poter avviare i lavori quanto prima e comunque entro quest'anno.

Pertanto, lo scenario rispetto al momento in cui il Commissario Straordinario aveva assunto il proprio atto nel 2020 (per orientare l'attuazione del PAG 2 mediante separate lottizzazioni) è mutato radicalmente. Esso di fatti poggiava sul presupposto essenziale della **quasi unanime volontà dei proprietari** - salvo qualcuno di veramente molto marginale, **che risultavano inseriti nei comparti A, B, C ed E; per questo motivo con il Piano Guida** si "staccava" idealmente **il comparto D**, avendo quest'ultimo manifestato la decisa l'intenzione di non voler più proseguire nell'attuazione del proprio comparto.

Oggi, invece, ove anche alcuni proprietari di significative aree inserite nel comparto A non vogliono più proseguire nell'attuazione di questo comparto, **è divenuta condizione essenziale** per il prosieguo nell'iter, **che da parte di tutti gli interessati a lottizzare che compongono uno specifico ambito, vi sia il coincidente possesso dei terreni nell'ambito medesimo**. La motivazione principale di tale agire, che poggia appunto sul mutato scenario sopra detto, risiede nella circostanza che se un proprietario possiede terreni siti fisicamente in un certo comparto (ad es. nel comparto B) di cui si deliberi l'attuazione, ma la sua collocazione, in termini di cubatura, sia invece prevista in altro comparto che invece non viene attuato a causa della mancanza di volontà unanime dei quei proprietari (ad es. nel comparto A) si verifica il paradosso che egli rimane fuori, suo malgrado, dalla lottizzazione nell'ipotesi in cui venga attivato il solo comparto B disgiunto da quello A o viceversa. Detto in altri termini, oggi, il proprietario della cubatura "prodotta" dai propri terreni può edificare solo nell'ambito in cui i suoi terreni sono inseriti catastalmente.

Questa in effetti è la situazione in cui versano alcuni proprietari, tra cui anche il comune, e che occorre sistemare.

Infatti, in vista del sicuro avvio del **comparto C** per il quale oltretutto l'ing. Renato Callegari ha prodotto lo stralcio del progetto esecutivo delle opere a valenza pubblica, oltre che di quello relativo alle opere dei lavori extrapag a carico del comune, anche i proprietari del **comparto B** hanno manifestato l'intenzione di avviare l'attuazione del proprio comparto, per cui ora occorre prevedere l'attuazione anche del medesimo, sganciato dal resto dei comparti A e D. Come anticipato, nel comparto B sono ricompresi i terreni di un proprietario che invece è previsto sia insediato nel comparto A mentre nel comparto E è previsto un lottizzante che possiede terreni nel comparto A, per cui occorre mettere mano a questa disparità di trattamento ostativa alla prosecuzione attuativa delle singole lottizzazioni.

Si coglie inoltre l'occasione per eliminare un refuso riguardante l'ambito E che per errore era stato traslato in una posizione non corretta, a che in definitiva sarà eliminato.

Allo scopo dunque, occorre variare il Piano Guida in parola, per poi depositarlo presso gli uffici comunali in libera visione per 30 giorni consecutivi, previo avviso al pubblico affisso all'albo comunale; del deposito deve essere data notizia su un quotidiano.

Premesso quanto sopra, il professionista arch Manfredi Talamo, per la parte più propriamente urbanistica, ha consegnato in data 19 giugno 2023, sub prot.n. 5252, la documentazione inerente la

Variante 2023 del Piano Guida in parola, secondo le indicazioni dell'amministrazione, e ha consegnato in formato digitale la variante al piano per la preliminare adozione da parte del Consiglio comunale, composta da:

- Relazione illustrativa comprensiva del quadro di raffronto (ripartizione tra ambiti di superfici e volumetrie) fra "Piano Guida vigente" e "Piano guida Variante 2023" e della normativa di piano guida;
- Tav. 1 Planimetria generale in scala 1:1000 "Piano Guida vigente: suddivisione ambiti di Piano Guida all'interno del PAG 2";
- Tav. 2 Planimetria generale in scala 1:1000 "Piano Guida vigente: suddivisione ambiti di Piano Guida e riparto volumi edificabili complessivi";
- Tav. 3 Planimetria generale in scala 1:1000 "Piano Guida variante 2023: suddivisione ambiti di Piano Guida all'interno del PAG 2";
- Tav. 4 Planimetria generale in scala 1:1000 "Piano Guida variante 2023: suddivisione ambiti di Piano Guida e riparto volumi edificabili complessivi";
- Quadro riassuntivo di raffronto Ripartizione tra ambiti di superfici e volumetrie - raffronto fra "Piano Guida vigente" e "Piano guida Variante 2023".

Nella relazione illustrativa, alla cui lettura integrale si rimanda, al punto 4 sono ben evidenziati gli obiettivi della Variante 2023 al Piano Guida del Pag2. In estrema sintesi si sottolinea che la *"...Variante 2023 si rende necessaria per apportare una rettifica alla composizione degli ambiti così come definiti dal vigente Piano Guida approvato nel 2020 e per aggiornare la situazione catastale e tavolare delle proprietà vincolate dalla pianificazione attuativa, sempre nel rispetto delle previsioni relative all'intera area vincolata dal PAG 2, senza modificare le opere pubbliche già stabilite, le quantità edificatorie e le tipologie approvate, confermando altresì i parametri relativi alla perequazione.....(omissis)...., il Piano Guida stesso ha confermato appieno l'organizzazione plani-volumetrica del PAG 2, ridefinendo solamente la composizione particellare e volumetrica degli ambiti di intervento. Nel rispetto delle previsioni relative all'intera area vincolata dal PAG 2, ovviamente senza modificare le opere pubbliche già stabilite, le quantità edificatorie e le tipologie approvate, confermando altresì i parametri relativi alla perequazione, si è ritenuto innanzi tutto opportuno proporre lo stralcio dell'ambito E (in parte di proprietà privata e in parte di proprietà del Comune di Aldeno) la cui superficie e volumetria confluiscono prevalentemente nell'ambito B:*

Premesso quanto soprasi propone di adottare la presente iniziativa che si inserisce nel percorso volto al raggiungimento dell'interesse pubblico sostanziale sotteso all'attuazione dei piani urbanistici previsti dal PRG vigente.

Ciò posto e per quanto sopra premesso e rilevato,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita e condivisa la relazione testè esposta.

Avuta dettagliata illustrazione, con proiezione di slide, da parte dell'arch. Talamo Manfredi presente in sala.

Preso atto della proposta di deliberazione relativa all'oggetto corredata dal parere di regolarità tecnica ai sensi degli artt. 185 e 187 del Codice degli Enti locali approvato con L.R. 3 maggio 2018, n.2 reso dal Responsabile del Servizio Territorio e Lavori Pubblici, così come allegato "Allegato A" alla presente per formarne parte integrante e sostanziale;

Visto il Codice degli enti locali della Regione Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3 maggio 2018 n. 2 e successive modifiche;

Vista la L.P. 15/2015 e ss.mm. e ii. "Legge Provinciale per il Governo del territorio";

Visto lo Statuto Comunale;

Sentita la discussione di cui al processo verbale di seduta;

Con voti favorevoli n. 12 (dodici), contrari n. 0 (zero), astenuti n. 0 (zero), su n. 12 (dodici) Consiglieri presenti e votanti, espressi in forma palese per alzata di mano e accertati dagli scrutatori, sulla proposta di deliberazione e, con separata votazione, sulla immediata eseguibilità allo scopo di consentire la celere definizione di ogni aspetto nonché la tempestiva azione amministrativa senza pregiudizi causati dal decorrere del tempo;

D E L I B E R A

- di approvare la proposta di deliberazione relativa all'oggetto:
- 1. di approvare in prima adozione la Variante al Piano Guida approvato in via definitiva dal Commissario Straordinario con atto nr 71 del 18 settembre 2020, che seguiva l'approvazione dello stesso PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI n. 2 previsto dal PRG del Comune di Aldeno (art.10 delle Norme di attuazione) approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 2 dd. 20/03/2015, redatto ai sensi dell'art. 50 della L.P. n.15/2015 e s.m.i, così come elaborato dall'arch Talamo Manfredi, e costituito da:
 - ✓ - Relazione illustrativa comprensiva del quadro di raffronto (ripartizione tra ambiti di superfici e volumetrie) fra "Piano Guida vigente" e "Piano guida Variante 2023" e della normativa di piano guida;
 - ✓ - Tav. 1 Planimetria generale in scala 1:1000 "Piano Guida vigente: suddivisione ambiti di Piano Guida all'interno del PAG 2";
 - ✓ - Tav. 2 Planimetria generale in scala 1:1000 "Piano Guida vigente: suddivisione ambiti di Piano Guida e riparto volumi edificabili complessivi";
 - ✓ - Tav. 3 Planimetria generale in scala 1:1000 "Piano Guida variante 2023: suddivisione ambiti di Piano Guida all'interno del PAG 2";
 - ✓ - Tav. 4 Planimetria generale in scala 1:1000 "Piano Guida variante 2023: suddivisione ambiti di Piano Guida e riparto volumi edificabili complessivi";
 - ✓ - Quadro riassuntivo di raffronto Ripartizione tra ambiti di superfici e volumetrie - raffronto fra "Piano Guida vigente" e "Piano guida Variante 2023.che formano parte integrante e sostanziale del presente atto.
- 2. di precisare che in conseguenza del presente atto, la variante al Piano Guida per il Piano Attuativo ai fini generali P.A.G.2, adottata in tutti i suoi elementi viene depositata presso gli uffici comunali in libera visione per 30 giorni consecutivi, previo avviso al pubblico affisso all'albo comunale dando atto che durante tale periodo di deposito chiunque ha facoltà di presentare osservazioni nel pubblico interesse;
- 3. di confermare che sul PAG2, in data 13 febbraio 2015 n. 26675/2015, ns prot. del 6 marzo 2015 n. 1980/6/9, è già stato acquisito il parere obbligatorio sulla qualità architettonica dei piani attuativi della Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio;
- 4. di dare atto che le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate come da progetto rivisto e aggiornato dal tecnico incaricato dall'amministrazione, ing. Callegari, una volta esaminate e se approvate dal consiglio comunale, in quanto modificativo e aggiornato rispetto a quanto approvato dal medesimo consiglio con provvedimento nr 2 del 20.03.2015;
- 5. di comunicare il presente atto ai proprietari delle aree interessate dal Pag2;
- 6. di dare atto che il presente provvedimento non presenta impegni di spesa;
- 7. di dichiarare il presente atto, con voti favorevoli n. 12 (dodici), contrari n. 0 (zero), astenuti n. 0 (zero), su n. 12 (dodici) Consiglieri presenti e votanti, espressi in forma palese per alzata di mano e accertati dagli scrutatori, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, quarto comma, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige, approvato con Legge regionale 3 maggio 2018, n. 2;
- 8. di dare evidenza che ai sensi dell'articolo 4 della Legge provinciale 30 novembre 1992, n. 23, avverso la presente determinazione sono ammessi i seguenti ricorsi:
 - a) opposizione alla Giunta comunale entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'articolo 183, comma 5, della L.R. n. 2 di data 3 maggio 2018;
 - b) ricorso al Tribunale amministrativo regionale di Trento entro 60 giorni, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104;
 - c) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.I ricorsi b) e c) sono alternativi

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA AMMINISTRATIVA

Esaminata la proposta di deliberazione in oggetto, acquisiti gli elementi di giudizio, valutati gli aspetti sostanziali dai quali possono discendere riflessi diretti ed indiretti sulla gestione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, di seguito indicati, e vista la normativa vigente in materia, si attesta la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa e della relativa istruttoria, si esprime **parere favorevole** relativamente alla regolarità tecnica dell'atto, come richiesto dagli artt. 185 e 187 del Codice degli Enti Locali della regione Autonoma Trentino Alto Adige approvato con L.R. 3 maggio 2018, n. 2.

- a) riflessi diretti: insussistenti
- b) riflessi indiretti: insussistenti

Addì, 20 giugno 2023



**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI**
f.to dott. ing. Simone Salvetti

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
f.to dott. Simone Muraglia



IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to dott. Paolo Chiarenza

ITER DI PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è stata adottata ai sensi dell'art. 183 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige approvato con L.R. 3 maggio 2018, n.2 e ss.mm. ed è **dichiarata per l'urgenza immediatamente eseguibile**.

Il presente verbale di deliberazione è in pubblicazione all'albo telematico <http://albotelematico.tn.it/bacheca/aldeno>, **dal giorno sotto riportato e per dieci giorni consecutivi**, diventando pertanto **esecutiva il giorno successivo alla scadenza** del termine di pubblicazione.

Addì, 29 giugno 2023



IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to dott. Paolo Chiarenza

Per copia conforme all'originale:



IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. Paolo Chiarenza
firmato digitalmente (*)

(*) Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, valido a tutti gli effetti di legge, predisposto e conservato presso questa Amministrazione (art. 3-bis D.Lgs. 82/05). L'indicazione del nome del firmatario sostituisce la sua firma autografa (art. 3 D.Lgs. 39/93).