



COMUNE DI TRENTO

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 108

della Giunta comunale

Oggetto: L.P. 4 AGOSTO 2015 N. 15 E REGOLAMENTO URBANISTICO - EDILIZIO PROVINCIALE APPROVATO CON D.P.P. 19 MAGGIO 2017 N. 8-61/LEG. APPROVAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA D2B "ZONE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI NUOVO IMPIANTO DI LIVELLO LOCALE MULTIFUNZIONALE" IN VIA SALISBURGO A SPINI DI GARDOLO.

Il giorno 22.04.2024 ad ore 08.42 si è riunita nella sala delle adunanze la Giunta comunale.

Presenti:sindaco	Ianeselli Franco
vicesindaca	Bozzarelli Elisabetta
assessore	Baggia Monica
e assessori	Casonato Giulia
	Facchin Ezio
	Gilmozzi Italo
	Panetta Salvatore
	Pedrotti Alberto

e pertanto complessivamente presenti n. 8, assenti n. 0, componenti della Giunta.

Assume la presidenza il sindaco Ianeselli Franco.

Partecipa la segretaria generale Moresco Lorenza.

Accertata la presenza del numero legale, il Presidente invita la Giunta a deliberare in merito all'oggetto.

La Giunta comunale

vista la proposta riguardante l'oggetto n. 2024/114 corredata dai pareri favorevoli resi in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa e alla regolarità contabile rispettivamente dai soggetti responsabili del Servizio interessato e del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti locali della Regione autonoma Trentino - Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m. e dell'art. 23 del Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione del Consiglio comunale 23.11.2016 n. 136, allegati alla presente deliberazione ed udita la corrispondente relazione;

premesso che il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Trento (P.R.G.) individua nel Comune Catastale di Gardolo, a Trento in via Salisburgo in località Spini di Gardolo, la zona D2b "zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale multifunzionale" disciplinata dall'articolo 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., il quale prevede che l'edificazione sia subordinata all'esistenza di un piano attuativo e conseguente stipula della relativa convenzione, ai sensi della Legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15 e ss.mm.ii. (L.p. n. 15/2015);

visto che in data 15.04.2022 prot. n. 106111 è pervenuta richiesta di parere preventivo relativa a una proposta progettuale delle opere di urbanizzazione primaria in cessione al Comune, la quale prevede la realizzazione di una nuova strada di penetrazione, in direzione nord-est, di collegamento tra via Vienna e via Graz. Con nota prot. n. 194544 di data 12.07.2022 il Servizio Urbanistica comunale ha rilasciato parere preventivo favorevole con prescrizioni evidenziando, tra l'altro, la necessità di una modifica della piattaforma stradale proposta e la realizzazione di un marciapiede lungo il fronte sud-est del lotto con conseguente allargamento di via Salisburgo, così come richiesto dal parere prot. n. 182254 di data 29.06.2022 del Servizio Opere di urbanizzazione primaria;

visto che in data 09.06.2023 prot. n. 172407 è pervenuta domanda di approvazione del piano di lottizzazione in zona D2b "zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale multifunzionale", a Trento in località Spini di Gardolo;

rilevato che in corso di istruttoria si sono rese necessarie alcune integrazioni e/o sostituzioni degli elaborati presentati, pervenute al prot. n. 191141 di data 28.06.2023, prot. n. 232794 di data 07.08.2023, prot. n. 272867 di data 15.09.2023, prot. n. 303103 di data 12.10.2023, prot. n. 316809 di data 24.10.2023, prot. n. 330765 di data 07.11.2023, prot. n. 395480 di data 30.11.2023, prot. n. 411001 di data 01.12.2023, prot. n. 422745 di data 04.12.2023, prot. n. 5502 di data 08.01.2024, prot. n. 8294 di data 10.01.2024, prot. n. 56511 di data 19.02.2024 e prot. n. 57224 di data 19.02.2024;

rilevato inoltre che in corso di istruttoria della documentazione integrativa, presentata al prot. n. 303103 di data 12.10.2023, è stata rilevata una variazione dell'assetto proprietario rispetto a quanto risultava alla data di presentazione della domanda di approvazione del piano di lottizzazione prot. n. 172407 di data 09.06.2023;

atteso che ai prot. n. 395480 di data 30.11.2023 e prot. n. 411001 di data 01.12.2023 sono pervenuti gli elaborati progettuali firmati per presa visione e accettazione dai nuovi proprietari;

atteso che il tecnico progettista, incaricato della redazione del piano di lottizzazione, ha presentato dichiarazione sostitutiva di atto notorio prot. n. 422745 di data 04.12.2023, redatta ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, attestante che gli elaborati di cui ai prot. n. 395480 di data 30.11.2023 e prot. n. 411001 di data 01.12.2023 corrispondono a quelli depositati al prot. n. 303103 di data 12.10.2023;

precisato che il piano attuativo in esame si configura quale piano di lottizzazione, ai sensi dell'articolo 50 della L.p. n. 15/2015;

accertato che l'area interessata dal piano di lottizzazione riguarda una superficie catastale indicativa di circa 10.886 m², corrispondente a una superficie reale complessiva interna alla zona D2b in oggetto di circa 10.737 m², identificata catastalmente dalle pp.ff. 1745, 1746, 1747/1, 1748/1, 1748/2, 1749/1, 1749/2 (parte), 1749/3 (parte), 1750 e 2136 C.C. Gardolo;

visto che, sulla base delle risultanze dello schema di frazionamento, allegato alla richiesta di approvazione del piano di lottizzazione prot. n. 395480 di data 30.11.2023, i predetti beni immobili corrispondono alle particelle di seguito elencate, tutte in zona D2b "zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di livello locale multifunzionale":

- p.f. 1745/1 C.C. Gardolo;
- p.f. 1745/2 C.C. Gardolo;

- p.f. 1746 C.C. Gardolo;
- p.f. 1747/1 C.C. Gardolo;
- p.f. 1748/1 C.C. Gardolo;
- p.f. 1748/2 C.C. Gardolo;
- p.f. 1749/1 C.C. Gardolo;
- p.f. 1749/2 C.C. Gardolo;
- p.f. 1749/3 C.C. Gardolo;
- p.f. 1750 C.C. Gardolo;
- p.f. 2136 C.C. Gardolo;

considerato che il piano di lottizzazione interessa inoltre anche la p.f. 1749/N1 C.C. Gardolo, di cui allo schema di frazionamento allegato alla richiesta di approvazione del piano di lottizzazione prot. n. 395480 di data 30.11.2023, in zona F2 “zone destinate alla viabilità”, esterna al perimetro del piano e necessaria per la realizzazione di un marciapiede lungo il lato sud-est del lotto con conseguente allargamento della sezione stradale di via Salisburgo;

esaminato il progetto di piano di lottizzazione costituito dagli elaborati progettuali di cui all'allegato elenco (Allegato n. 1), redatto e integrato per gli aspetti geologico – geotecnico e per la valutazione di clima acustico da professionisti abilitati;

atteso che non è prevista la realizzazione di foresterie e di servizi di interesse collettivo, di cui all'art. 44, commi 2bis e 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;

posto che tutti gli anzidetti elaborati sono stati prodotti in formato digitale, firmati digitalmente e depositati agli atti del Comune di Trento, come da nota prot. n. 122146 di data 16.04.2024;

accertato che il piano di lottizzazione non apporta modificazioni al perimetro della zona individuata dal P.R.G. e pertanto non trova applicazione l'art. 49, comma 3 della L.p. n. 15/2015;

atteso che la proposta di piano di lottizzazione è conforme alle previsioni del P.R.G. in vigore, come confermato anche nell'ambito dei pareri di seguito richiamati;

evidenziato che le opere di urbanizzazione, necessarie a una idonea infrastrutturazione dell'area oggetto del presente piano di lottizzazione, sono costituite da:

- una nuova strada in direzione nord-est, di collegamento tra via Vienna e via Graz;
- reti e sottoservizi (impianto di illuminazione, rete acque nere, rete acque bianche, rete del gas, rete elettrica, fibra e rete telefonica);
- impianto di irrigazione a goccia per il verde pubblico;

considerato che è prevista inoltre la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria esterne al perimetro del piano, costituite dall'allargamento della sezione stradale di via Salisburgo con conseguente realizzazione del marciapiede lungo il lato sud-est del lotto;

rilevato che il costo sostenuto per la realizzazione delle anzidette opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al perimetro del piano di lottizzazione concorrerà, ai sensi del combinato disposto dell'art. 49, comma 6, lettera e), punto 2) della L.p. n. 15/2015 e dell'art. 5, comma 8 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale (D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.), a ridurre il contributo di costruzione previsto dagli articoli 87 e seguenti della citata L.p. n. 15/2015, così come evidenziato nel parere prot. n. 182254 di data 29.06.2022 del Servizio Opere di urbanizzazione primaria;

rilevato che, a seguito dell'approfondimento progettuale condotto in fase di redazione del piano di lottizzazione, si conferma una superficie catastale complessiva per le aree necessarie per la realizzazione delle anzidette opere di urbanizzazione, di proprietà del richiedente e in cessione al Comune, pari a:

- circa 1.190 m² interna al perimetro del piano di lottizzazione;
- circa 147 m² esterni al perimetro del piano di lottizzazione;

precisato che i richiedenti sono proprietari di dette aree, previste in cessione a titolo gratuito al Comune dal piano di lottizzazione e necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sopra descritte interne ed esterne al perimetro del piano e identificate, sulla base del sopracitato schema di frazionamento prot. n. 395480 di data 30.11.2023, dalla neo p.f. 1749/2 e dalla p.f. 1749/N1 C.C. Gardolo;

atteso che i richiedenti si impegnano ad eseguire, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 49, comma 6, lettera e) e all'articolo 83, comma 2 della L.p. n. 15/2015, le opere di urbanizzazione primaria sopra descritte previste dal P.R.G. interne ed esterne al perimetro del piano di lottizzazione;

preso atto che gli elaborati del piano prevedono la realizzazione di una cabina

elettrica di trasformazione di media/bassa tensione ad una distanza di un metro dal confine della neo p.f. 1749/2 C.C. Gardolo, che identifica parte delle aree in cessione gratuita al Comune, al fine di agevolare all'Ente gestore l'accesso e la manutenzione alla cabina;

dato atto che con riferimento al piano di lottizzazione in oggetto sono stati acquisiti i seguenti pareri e/o autorizzazioni e/o nullaosta:

- nullaosta connessioni alle reti dei servizi rilasciato da Novareti S.p.a. e SET Distribuzione S.p.a. pervenuto al prot. n. 316809 di data 24.10.2023 (numero pratica 20231011-1650 oggetto allacciamento n. 42335) per i seguenti servizi: energia elettrica (allacciabile con prescrizioni: "L'allacciamento è subordinato alla realizzazione e alla messa in esercizio da parte di set di una nuova cabina elettrica di trasformazione di media/bassa tensione. Per la realizzazione della cabina elettrica, si rende necessario da parte vostra mettere a disposizione di set, di un locale adeguato. L'allacciamento sarà determinato in base alle condizioni previste dalle vigenti delibere dell'area. La posizione della cabina è stata individuata nella zona parcheggi, avendo modificato in ribasso le potenze richieste nel nullaosta 20221129-1436 oa 42335 si conviene la messa a disposizione di una sola cabina. Nell'eventualità che le potenze formalizzate all'atto della costruzione dei lotti siano diverse, ci riserviamo di modificare la prescrizione. Riassumiamo di seguito i principali requisiti: dovrà trovarsi ad una distanza maggiore di 2 metri da ambienti abitativi o comunque da quelle parti del fabbricato adibite ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati; dovrà avere un accesso diretto ed indipendente da strada aperta al pubblico passaggio sia per il personale che per un autocarro con gru del peso a pieno carico 180q.Li, per la movimentazione delle apparecchiature; dovrà essere dotato di adeguata ventilazione e circolazione naturale d'aria; le aperture dovranno garantire un grado di protezione IP33(normaCEI70-1); dovrà avere un'affidabile impermeabilizzazione in modo tale da non essere soggetto ad allagamenti o infiltrazioni d'acqua; non dovrà essere in vicinanza di luoghi con pericolo di incendio e/o di esplosioni; non dovrà contenere strutture metalliche né inglobare alcun elemento di condotte o tubazioni estranee agli impianti elettrici della cabina; dovrà essere realizzato in modo tale da evitare, in caso di incendio, la propagazione di fumi, fiamme e calore al resto dell'edificio. Prima dell'inizio dei vostri lavori di costruzione e a seguito di richiesta ufficiale con specificato il numero e le potenze, sarà nostra cura fornirvi tutti i dettagli esecutivi necessari alla realizzazione del locale. Rimangono inoltre da definire: il tracciato, la tipologia e le modalità di posa della tubazione per effettuare l'allacciamento alla nostra rete di distribuzione, la cui posa all'interno dell'area verrà effettuata a vostra cura e spesa. Nell'eventualità che l'utenza richieda una potenza disponibile maggiore di 100 kW, sarà necessario realizzare un punto di consegna e misura in media tensione, con modalità da concordare"), idrico/acquedotto (allacciabile con prescrizione: "zona servita da acquedotto ma verifica pressione e portata antincendio in fase di preventivo"), gas (allacciabile senza prescrizioni);
- parere prot. n. 213325 di data 19.07.2023 dell'Ufficio Qualità ambientale del Servizio Sostenibilità e transizione ecologica; nel quale è riportato che:
 - per gli aspetti di acustica ambientale: "[...] Gli esiti dei monitoraggi acustici mostrano un evidente rispetto dei limiti fissati dalla classificazione acustica, anche in virtù del fatto che i limiti associati alla classe V sono tipicamente assegnati ad "aree prevalentemente industriali" ed attualmente l'area è priva di attività. In questa fase si ritiene corretto, non sapendo a priori se i capannoni in progetto conterranno impiantistica rumorosa o attività rumorose, non procedere con valutazioni di impatto acustico, ma posticipare la valutazione previsionale di impatto acustico, alla fase di rilascio del titolo edilizio. Per quanto riguarda aspetti di acustica ambientale si esprime parere favorevole";
 - per gli aspetti relativi agli spazi per i rifiuti: "Per i capannoni in progetto non si prevedono criticità per quanto riguarda la localizzazione degli spazi rifiuti. La nuova viabilità garantisce un accesso ottimale ai lotti e gli spazi pertinenziali (con viabilità interne tali da consentire il passaggio di mezzi pesanti) si prestano ad individuare gli spazi per i rifiuti sia in affaccio alla nuova viabilità, sia internamente al lotto. La localizzazione e le caratteristiche dimensionali dello spazio rifiuti potranno essere definite in fase di rilascio del permesso di costruire (seguendo quanto dispone l'art. 50 del REC), anche sulla base delle necessità delle attività che andranno ad insediarsi";
 - per gli aspetti relativi alle valutazioni di impatto ambientale: "Per quanto riguarda la procedura di verifica SCR-2006-05 si conferma quanto già espresso in occasione del parere preventivo (prot. 304733/2022 del 4 novembre 2022), con la precisazione che, per quanto riguarda le prescrizioni lettere A ed I della determinazione del Direttore di

APPA 2/2007, con l'attuale proposta progettuale, solo i lotti B e C e la viabilità ricadono all'interno della zona di rispetto dei pozzi (come correttamente inquadrato nell'elaborato "Inquadramento Urbanistico 00IU". Dalla relazione tecnica si apprende che sono state previste le misure necessarie per l'allontanamento delle acque bianche dalle aree interne alla zona di rispetto. Per quanto riguarda poi la descrizione del pacchetto impermeabilizzante per piazzali e strade ricadenti nella zona di rispetto, riportato nella prescrizione lettera A, si ritiene che quest'ultimo sia da ritenersi un esempio di modalità costruttiva, ma che la stessa garanzia di impermeabilizzazione e di allontanamento delle acque possa essere realizzato anche con differenti tecniche costruttive. Per quanto riguarda gli aspetti di Valutazione degli impatti ambientali, per gli aspetti di competenza dello scrivente Servizio, si ritiene che la proposta di piano attuativo non contrasti con le prescrizioni della sopraccitata deliberazione 2/2007 di non sottoposizione a Valutazione di impatto ambientale, e si esprime pertanto parere favorevole";

- per gli aspetti relativi alle problematiche idrogeologiche: "[...] Si precisa che, come rilevato anche nella relazione geologica e geotecnica, "l'inserimento dei lotti più a sud (lotti B e C), in Area di rispetto dei pozzi dell'acquedotto di Trento, renderà necessario intervenire in ottemperanza a quanto riportato all'articolo 94 comma 4 del D.lgs. n. 152/2006, così come previsto dalle prescrizioni, punto b) delle Norme di Attuazione della Carta delle risorse idriche del PUP e dalla determinazione del Direttore dell'Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente n. 2/2007 relativa alla procedura di screening del progetto "Urbanizzazione zona industriale Spini di Gardolo" n. pratica 5/2006S";
- parere prot. n. 188658 di data 27.06.2023 dell'Ufficio Patrimonio del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali in merito alla tollerabilità degli aggravii iscritti a Libro fondiario a carico delle particelle oggetto di cessione gratuita al Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria: "[...] presa visione dei relativi allegati e degli aggravii tavolarmente iscritti a carico delle particelle comprese nel Piano, si comunica quanto segue:
 - le aree gravate da "Onere reale del contributo di bonifica" possono essere acquisite senza cancellazione dell'aggravio;
 - prima della stipula della convenzione è onere della ditta lottizzante procedere alla cancellazione o alla restrizione delle ipoteche tavolarmente iscritte a carico della particelle, o parte di esse, oggetto di cessione al Comune;
 - prima della stipula della convenzione è onere della ditta lottizzante procedere alla cancellazione della servitù sub GN 10602 del 03/12/2018 "di poter costruire in adiacenza alla linea di confine..." limitatamente alle porzioni delle pp.ff. 1748/2 e 1747/1 C.C. Gardolo oggetto di cessione al Comune";
- parere favorevole dell'Ufficio Parchi e giardini del Servizio Gestione strade e parchi prot. n. 273176 di data 15.09.2023: "[...] La larghezza delle aiuole a 1,50 mt, la presenza di impianto a goccia e la scelta delle alberature (Pyrus e Tilia) sono confermate. In fase di cantiere sarà opportuno valutare un maggiore interasse delle piante di taglio, ove consentito, mantenendo comunque la distanza attuale dai lampioni. Alla base delle alberature è prevista la semina di prato. Con riferimento alla sola parte di competenza per le opere a verde, si esprime parere favorevole. Inoltre, con riferimento alle parti del computo relative a tali opere e alla vs. richiesta di b) verifica dei prezzi e delle quantità delle voci di competenza del computo metrico estimativo, con la presente si conferma la completezza delle voci previste, rimanendo in carico al lottizzante la completa esecuzione degli allacciamenti per l'alimentazione dell'impianto a goccia. Si segnala la necessità di adeguamento prezzi", successivo parere favorevole con prescrizioni prot. n. 424268 di data 04.12.2023 sul progetto delle opere di urbanizzazione integrato e sostituito al prot. n. 303103 di data 12.10.2023, che riporta: "[...] verifica dei prezzi e delle quantità delle voci di competenza del computo metrico estimativo, con la presente si conferma la completezza delle voci previste, rimanendo in carico al lottizzante - in fase esecutiva - la completa predisposizione di nuovo allacciamento alla rete pubblica per l'alimentazione dell'impianto a goccia" e successivo parere favorevole prot. n. 78946 di data 07.03.2024 relativo al computo metrico estimativo prot. n. 57224 di data 19.02.2024 aggiornato all'elenco prezzi provinciale approvato con D.G.P. n. 2337 di data 21.12.2023;
- parere del Servizio Opere di urbanizzazione primaria prot. n. 238299 di data 11.08.2023 con richiesta integrazioni, successivo parere favorevole prot. n. 380669 di data 22.11.2023 con indicazioni e rideterminazione del quadro economico ai sensi dell'art. 14 del R.E.C.: "[...] Dall'analisi degli elaborati progettuali si è potuto constatare il rispetto delle richieste di modifica del computo di cui al precedente parere redatto dallo scrivente Servizio, con la sola

variazione della voce n. 54 relativa al corpo illuminante che presenta un prezzo unitario maggiore rispetto a quanto richiesto, ma giustificabile in quanto, (verificata l'analisi prezzi prodotta), la voce comprende anche l'installazione sul palo comprensiva di manodopera e nolo di piattaforma aerea. Si specifica, inoltre, che il computo metrico è stato verificato per la sola parte di competenza, rimandando al competente Servizio Gestione Strade e parchi la verifica delle opere a verde. Nelle norme tecniche di attuazione del piano di lottizzazione all'art. 5, viene riportato testualmente: "Fermo restando l'impianto urbanistico complessivo del piano è ammessa la modifica dei passi carrai, per migliorare la viabilità interna dei lotti", a tal riguardo si specifica che potranno essere ammesse modeste modifiche dei passi carrai che non comportino allargamenti degli stessi rispetto a quanto previsto in progetto o avvicinamento rispetto agli incroci veicolari con via Salisburgo o via Graz. Inoltre, i passi carrai, dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'art. 56 del Regolamento Edilizio comunale ed in ogni caso dovranno ottenere specifica autorizzazione da parte del competente Servizio Gestione strade e parchi del Comune di Trento, prima dell'inizio dei lavori. [...]."

Ulteriore parere favorevole del Servizio Opere di urbanizzazione primaria prot. n. 81077 di data 08.03.2024 in merito alla modifica del progetto delle reti tecnologiche in relazione allo studio di mitigazione delle isole di calore alla planimetria reti integrata al prot. n. 56511 di data 19.02.2024 e al computo metrico estimativo prot. n. 57224 di data 19.02.2024, aggiornato all'elenco prezzi provinciale approvato con D.G.P. 21.12.2023 n. 2337, con rideterminazione del quadro economico ai sensi dell'art. 14 del R.E.C.: "[...] Resta inteso che, a fine lavori, dovrà essere prodotta la contabilità finale dell'opera, comprensiva di tavole debitamente quotate per la verifica delle quantità e di eventuali nuovi prezzi, ed acclarante la spesa consuntiva. Gli oneri per la sicurezza a consuntivo dovranno essere contabilizzati con specifico rimando al piano di sicurezza dell'opera di urbanizzazione primaria.";

- parere favorevole sul progetto delle opere di urbanizzazione primaria prot. n. 189347 di data 27.06.2023 dell'Ufficio Mobilità sostenibile del Progetto Mobilità e rigenerazione urbana subordinato al rispetto delle seguenti indicazioni: "Le direzioni ciclabili sul percorso ciclabile dovranno essere opportunamente separate mediante linea tratteggiata centrale e indicate con idonei pittogrammi; i percorsi definiti come sopra, dovranno essere privi di ostacoli (alberature, cavallotti, pali dell'illuminazione ecc.) che limitano il transito di velocipedi e pedoni e riducono, di fatto, la larghezza del percorso. Si suggerisce inoltre, se tecnicamente possibile, di tenere libera la pista ciclabile anche da eventuali caditoie".

Successivamente l'Ufficio Mobilità sostenibile del Progetto Mobilità e rigenerazione urbana ha espresso parere favorevole prot. n. 280920 di data 22.09.2023 sul progetto delle opere di urbanizzazione primaria, integrato al prot. n. 303103 di data 12.10.2023, e sullo studio specifico degli spazi di parcheggio, riscontrando quanto segue: "Circa gli aspetti legati alla mobilità ciclabile, si prende atto che sono state recepite le indicazioni di cui al nostro precedente parere prot. 232794 di data 07.08.2023, in particolare di cui al secondo punto (assenza di ostacoli sul percorso ciclabile). Si esprime pertanto parere favorevole al progetto presentato, precisando che la realizzazione della segnaletica del percorso ciclabile (linea tratteggiata centrale e pittogrammi) dovrà preventivamente essere concordata durante la fase esecutiva con il Servizio di merito. In riferimento allo studio specifico degli spazi di parcheggio, di cui al Paragrafo 07 della "Relazione tecnica descrittiva", si prende atto che il calcolo è stato effettuato in via ipotetica e preventiva sulla base di un possibile scenario di sviluppo dell'area. Sebbene lo studio possa essere condivisibile in linea del tutto generale, non è possibile allo stato attuale esprimere compiutamente un parere nel merito, mancando alcuni elementi essenziali dello studio (ad esempio chiara descrizione delle attività svolte, dati sul personale, ripartizione modale, ecc.) che saranno presumibilmente disponibili solo all'atto della presentazione del titolo edilizio. Si demanda pertanto la valutazione dello studio specifico degli spazi di parcheggio all'istruttoria della pratica del titolo edilizio che verrà richiesto. Quanto sopra premesso, ai fini della redazione dello studio specifico si evidenzia sin da subito che: lo studio dovrà contenere chiare informazioni sulle attività previste, sui turni di lavoro (con eventuali sovrapposizioni orarie), sull'entità del personale interno/esterno coinvolto e degli eventuali visitatori, su eventuali mezzi aziendali che necessitano di stalli dedicati (distinguendo tali stalli da quelli per l'utenza); dovrà essere chiarita la ripartizione modale prevista, se possibile facendo ricorso a dati di mobilità delle attività coinvolte, o di attività analoghe adeguatamente contestualizzate. A tal fine è possibile considerare le sole infrastrutture ciclabili esistenti, e non scenari futuri; l'utilizzo di un coefficiente di occupazione veicolare diverso da 1 deve essere adeguatamente contestualizzato alle tipologie di utenza (lavoratori, visitatori, ecc.); deve essere verificata l'effettiva necessità di studio specifico per

l'attività di "deposito e magazzino mezzi", in quanto potrebbe ricadere nella fattispecie di "rimessa di autoveicoli" per la quale è già previsto uno standard a parcheggio";

- parere preventivo del Servizio Sviluppo sostenibile e Aree protette della Provincia autonoma di Trento, prot. n. 100560 di data 06.02.2023 assunto al protocollo comunale n. 37654 di data 06.02.2023, in merito all'interferenza del progetto di piano di lottizzazione con la Zona Speciale di Conservazione (ZSC) "Foci dell'Avisio": "[...] L'area in oggetto rientra in una zona precedentemente interessata da un progetto sottoposto a procedura di screening "Urbanizzazione zona industriale Spini di Gardolo" n. pratica 5/2006S – determinazione del Direttore dell'Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente n. 2/2007. L'istruttoria di verifica ha ricompreso anche la valutazione d'incidenza del progetto nei confronti della ZSC "Foci dell'Avisio", situata nelle immediate vicinanze delle opere previste. Il Piano Attuativo deve essere subordinato alle valutazioni e alle considerazioni riportate nella determinazione del Direttore dell'A.P.P.A. n. 2/2007. In particolare dovranno essere messe in atto misure volte a prevenire o contenere l'inquinamento acustico e a "migliorare la separazione tra le attività industriali e le aree agricole tramite l'impiego di fasce di vegetazione schermante" (riferimento punti 8 e 10 della determinazione). Data la localizzazione delle opere previste, si evidenzia che non emergono ulteriori elementi di interferenza con ZSC "Foci dell'Avisio" o con altre aree protette, e che l'opera in oggetto non richieda un approfondimento in merito all'eventuale incidenza sugli habitat, sulle specie e sulle aree protette di competenza dello scrivente Servizio. Si raccomanda in ogni caso di adottare le seguenti attenzioni relative ai rinverdimenti: l'apporto di materiale vegetale proveniente dall'esterno dovrà adottare tutte le precauzioni per evitare l'ingresso di specie aliene od invasive; utilizzare materiale locale e preferire sementi autoctone tipiche dei contesti di quota (miscugli di elevata qualità di specie erbacee compatibili) per il pronto inerbimento";
- parere obbligatorio sulla qualità architettonica, ai sensi dell'art. 7, comma 8 della L.p. n. 15/2015, della Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio (C.P.C) per i Comuni di Trento, Aldeno, Cimone e Garniga Terme prot. n. 450303 di data 28.12.2023 con richiesta di documentazione integrativa e successivo parere favorevole senza prescrizioni prot. n. 56142 di data 19.02.2024;

rilevato che il perimetro del piano ricade nelle "aree interessate da ordigni bellici inesplosi" previste dalla Carta di Sintesi della Pericolosità (L.p. n. 9/2011) e pertanto in fase di titolo abilitativo edilizio si dovrà seguire il procedimento previsto per "analisi del rischio da bombe aeree inesplose", previsto dal D.Lgs. n. 81/2008;

visto che, ai sensi dell'articolo 51, comma 4 della L.p. n. 15/2015, il piano di lottizzazione è stato depositato per la presentazione di eventuali osservazioni nel pubblico interesse presso il Servizio Urbanistica per 20 (venti) giorni, dal 18.03.2024 fino al 07.04.2024 compreso e che in tale periodo non sono pervenute osservazioni;

dato atto che, ai sensi dell'articolo 30, comma 2, lettera b) del Regolamento del decentramento, è stata trasmessa nota informativa prot. n. 82589 di data 11.03.2024 alla Circonscrizione Gardolo con allegati gli elaborati del piano di lottizzazione in oggetto;

rilevato che, in applicazione del combinato disposto dell'art. 5 dell'Allegato I.12 al D.Lgs. 31.03.2023 n. 36 e dell'art. 16, comma 2bis del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, è ammessa l'esecuzione diretta a carico del titolare del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria che risultano, come nel caso in oggetto, di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, con conseguente venir meno dell'obbligo del ricorso alle procedure di evidenza pubblica previste dalla normativa vigente in materia;

visto lo schema di convenzione prot. n. 120723 di data 15.04.2024, corredato dai relativi allegati (Allegato n. 2), firmato per accettazione dai richiedenti il piano di lottizzazione, che costituisce parte integrante del piano e che impegna, tra l'altro, i richiedenti a eseguire le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'idonea infrastrutturazione dell'area, costituite dalla realizzazione di una nuova strada di penetrazione e relative reti di illuminazione e dei sottoservizi interne al perimetro del piano, nonché dalla realizzazione di un nuovo marciapiede e conseguente allargamento stradale di via Salisburgo esterni al perimetro del piano e compresa in zona F2 "zone destinate alla viabilità";

rilevato che la convenzione di lottizzazione, laddove costituisce e disciplina la cessione in proprietà delle aree, meglio descritte in premessa e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, al Comune da parte del richiedente, dovrà avere i requisiti formali idonei a ricondurre la medesima alla tipologia del contratto di trasferimento di diritti reali;

ritenuto di demandare al competente Ufficio Contratti della Segreteria generale

l'incombenza di completare debitamente la convenzione di lottizzazione da stipularsi, successivamente all'efficacia dell'approvazione del piano, in forma pubblica amministrativa o di atto pubblico notarile, con le clausole relative ai requisiti formali dell'atto di trasferimento e di costituzione dei diritti reali sopra richiamati, fermo restando che nello schema di convenzione dinanzi citato sono già delineati gli elementi essenziali dei contratti in parola;

ritenuta quindi la proposta di piano di lottizzazione congrua e meritevole di approvazione;

considerato che, in esecuzione della Legge provinciale 09.12.2015 n. 18, dal 1° gennaio 2016 gli Enti devono provvedere alla tenuta della contabilità finanziaria sulla base dei principi generali previsti dal D.Lgs. 23 giugno 2011 n. 118 e s.m., ed in particolare, in aderenza al principio generale n. 16 della competenza finanziaria, in base al quale le obbligazioni attive e passive giuridicamente perfezionate sono registrate nelle scritture contabili con imputazione all'esercizio finanziario nel quale vengono a scadenza;

atteso che il punto 2. dell'Allegato 4/2 del D.Lgs. 118/2011 e s.m. specifica che la scadenza dell'obbligazione è il momento in cui l'obbligazione diviene esigibile;

vista la deliberazione del Consiglio comunale 19.12.2023 n. 112, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2024-2026 e successive variazioni;

vista la deliberazione del Consiglio comunale 21.12.2023 n. 138, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2024-2026 e successive variazioni;

vista inoltre la deliberazione della Giunta comunale 27.12.2023 n. 414, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per il triennio 2024-2026 e successive variazioni;

visti:

- il Codice degli Enti locali della Regione autonoma Trentino – Alto Adige approvato con Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2 e successive variazioni;
- la Legge provinciale 09.12.2015 n. 18 “Modificazioni della legge provinciale di contabilità 1979 e altre disposizioni di adeguamento dell'ordinamento provinciale e degli Enti locali al D.Lgs. 118/2011 e s.m. (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli Enti locali e dei loro Organismi, a norma degli artt. 1 e 2 della Legge 05.05.2009 n. 42)”;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 (Testo Unico Enti Locali) e s.m.;
- lo Statuto comunale approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 09.03.1994 n. 25 e 26.09.2023 n. 91;
- il Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione consiliare 23.11.2016 n. 136;
- il Regolamento di contabilità approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 14.03.2001 n. 35 e 23.11.2016 n. 136, per quanto compatibile con la normativa in materia di armonizzazione contabile;
- il Regolamento per la disciplina dei contratti approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 03.11.1994 n. 169 e 28.07.2021 n. 128;
- il Regolamento edilizio comunale approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 04.06.2019 n. 73 e 14.07.2020 n. 104;
- il Regolamento del decentramento approvato con deliberazione consiliare 11.03.2015 n. 41 e modificato con deliberazione consiliare 31.01.2023 n. 14;
- la L.p. 04.08.2015 n. 15 e ss.mm.ii.;
- il D.P.P. 19.05.2017 n. 8-61/Leg – Regolamento urbanistico-edilizio provinciale;
- il Piano Regolatore Generale vigente;
- il D.Lgs. 03.04.2006 n. 152 Norme in materia ambientale e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. 31.03.2023 n. 36;
- il D.P.R. 06.06.2001 n. 380;

atteso che l'adozione della presente rientra nella competenza della Giunta comunale ai sensi dell'art. 53 della Legge regionale 03.05.2018 n. 2 e ss.mm.ii., nonché della lettera h) del punto 7. del dispositivo della propria deliberazione 27.12.2023 n. 414, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del P.E.G. per il triennio 2024-2026 e dell'art. 51, comma 4 della L.p. 04.08.2015 n. 15;

constatato e proclamato, da parte del Presidente, l'esito della votazione allegato; sulla base di tali risultati la Giunta comunale;

d e l i b e r a

1. di approvare, ai sensi dell'articolo 51, comma 4 della L.p. n. 15/2015, il piano di lottizzazione in zona D2b a Trento in via Salisburgo in località Spini di Gardolo, così come richiesto dai proprietari delle aree, sulla base del progetto costituito dagli elaborati descritti nell'Allegato n. 1, nel quale si richiama la presente, che firmato dalla Segretaria generale forma parte integrante ed essenziale della deliberazione;
2. di dare atto che gli elaborati richiamati nell'elenco di cui Allegato n. 1, sono tutti prodotti in formato digitale, firmati digitalmente e depositati agli atti del Comune di Trento come da nota prot. n. 122146 di data 16.04.2024;
3. di approvare il progetto delle opere di urbanizzazione primaria che costituisce parte integrante del piano di lottizzazione in oggetto di cui al punto 1.;
4. di prescrivere che, in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi e dell'esecuzione dei lavori, siano recepite tutte le prescrizioni e/o osservazioni e/o indicazioni formulate nei pareri e/o autorizzazioni e/o nullaosta di cui in premessa;
5. di dare atto che l'edificazione dei lotti dovrà rispettare le disposizioni in materia di interventi nelle aree produttive del settore secondario, ai sensi del Titolo V, Capo III della L.p. n. 15/2015 e del Titolo IV, Capo II del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale (D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61 Leg.). In particolar modo dovranno essere rispettati i vincoli di destinazione relativi agli edifici realizzati in aree produttive del settore secondario previsti dall'art. 94 del citato Regolamento urbanistico-edilizio provinciale;
6. di dare atto che la realizzazione di unità abitative previste dall'art. 3 delle Norme di attuazione del piano di lottizzazione prot. n. 395480 di data 30.11.2023 è ammessa nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 117, comma 2 della L.p. n. 15/2015 e dell'art. 91, comma 3 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale (D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61 Leg.);
7. di dare atto che, ai sensi dell'articolo 51, comma 4 della L.p. n. 15/2015, il piano di lottizzazione è stato depositato per la presentazione di eventuali osservazioni nel pubblico interesse presso il Servizio Urbanistica per 20 (venti) giorni, dal 18.03.2024 fino al 07.04.2024 compreso, e che in tale periodo non sono pervenute osservazioni;
8. di dare atto che le opere di urbanizzazione primaria, necessarie a un'adeguata infrastrutturazione dell'area oggetto del presente piano di lottizzazione, saranno realizzate e poi consegnate al Comune dal richiedente ai sensi dell'articolo 83, comma 2 della L.p. n. 15/2015, dell'articolo 6 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale (D.P.P. 19.05.2017 n. 8-61/Leg.) e delle Norme di attuazione del piano di lottizzazione prot. n. 8294 di data 10.01.2024;
9. di dare atto che il costo sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al perimetro del piano, come descritte nello schema di convenzione, concorrerà ai sensi del combinato disposto dell'articolo 49, comma 6, lettera e), punto 2) della L.p. n. 15/2015 e dell'articolo 5, comma 8 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale (D.P.P. 19.05.2017 n. 8-61/Leg.), a ridurre il contributo di costruzione previsto dagli articoli 87 e seguenti della citata L.p. n. 15/2015, così come evidenziato nel parere prot. n. 182254 di data 29.06.2022 del Servizio Opere di urbanizzazione primaria;
10. di dare atto che gli elaborati del piano prevedono la realizzazione di una cabina elettrica di trasformazione di media/bassa tensione ad una distanza di un metro dal confine della neo p.f. 1749/2 C.C. Gardolo che identifica parte delle aree in cessione gratuita al Comune, al fine di agevolare all'Ente gestore l'accesso e la manutenzione alla cabina;
11. di dare atto che il perimetro del piano ricade nelle "aree interessate da ordigni bellici inesplosi" previste dalla Carta di Sintesi della Pericolosità (L.p. n. 9/2011) e pertanto in fase di titolo edilizio si dovrà seguire il procedimento previsto per "analisi del rischio da bombe aeree inesplose" previsto dal D.Lgs. n. 81/2008;
12. di disporre che, prima della stipulazione della convenzione, le aree in cessione gratuita al Comune di Trento dovranno risultare libere da ogni aggravio;
13. di disporre che, prima della stipulazione della convenzione e comunque entro il termine di legge fissato dall'art. 78, comma 3 della L.p. n. 15/2015 e dall'art. 32, comma 1 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale (D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.), dalle aree in cessione gratuita al Comune di Trento dovranno essere rimosse le opere precarie di cui alla Comunicazione opere libere prot. n. 111011 di data 22.04.2022;
14. di approvare, ai sensi dell'art. 51, comma 6 della L.p. n. 15/2015, l'allegato schema di convenzione (Allegato n. 2), nel quale si richiama la presente, corredato dai relativi allegati, che firmato dalla Segretaria generale forma parte integrante ed essenziale della presente

deliberazione, da stipularsi in forma pubblica amministrativa o di atto pubblico notarile, individuando quale Ditta lottizzante i richiedenti proprietari tavolarmente iscritti, o suoi aventi causa;

15. di disporre che il testo dello schema di convenzione approvato con la presente deliberazione venga integrato dalle clausole di legge e di rito idonee a conferire al medesimo i requisiti formali dell'atto per la sua annotazione al Libro fondiario, delle disposizioni del Codice civile in materia di trascrizione degli atti di trasferimento e altresì integrato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2645-quater del C.C. e della corrispondente normativa locale in materia di libro fondiario, delle necessarie clausole di legge e di rito al fine dell'annotazione di vincoli su beni immobili derivanti da convenzioni urbanistiche;
16. di dare atto che, per effetto del quadro normativo riportato in premessa, l'affidamento delle predette opere, configurandosi le medesime come opere di urbanizzazione primaria inferiori alla soglia comunitaria e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, potrà avvenire ai sensi dell'art. 16, comma 2bis del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, così come disposto dall'articolo 5 dell'Allegato I.12 del D.Lgs. 31.03.2023 n. 36;
17. di dare atto che, con successivo provvedimento dirigenziale, in prossimità della sottoscrizione della convenzione di cui sopra, si provvederà agli accertamenti di entrata e agli impegni di spesa per l'acquisizione a titolo gratuito delle aree, così come descritti in premessa;
18. di dare atto che, ai sensi dell'articolo 14, comma 1 del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti, spetterà al soggetto stipulante in rappresentanza del Comune completare lo schema di convenzione allegato alla presente deliberazione con gli elementi negoziali accidentali in accordo con il contraente privato;
19. di dare atto inoltre che, ai sensi dell'articolo 12, comma 3 del Regolamento per la disciplina dei contratti, provvederà alla stipulazione della convenzione il Dirigente del Servizio Urbanistica, il quale sarà sostituito in caso di sua assenza o impedimento dalla Dirigente sostituta;
20. di indicare quale responsabile del procedimento e quindi della gestione della convenzione, ai sensi dell'articolo 12, commi 1 e 2 del Regolamento per la disciplina dei contratti, il Dirigente del Servizio Urbanistica;
21. di disporre che la Ditta lottizzante si impegna ad aggiornare il computo metrico estimativo relativo alle opere di urbanizzazione, se ritenuto necessario da parte dell'Amministrazione comunale, all'ultimo aggiornamento dell'elenco prezzi approvato con deliberazione della Giunta provinciale, rapportandone altresì le garanzie fidejussorie alla data di effettiva stipulazione della convenzione stessa e che tale revisione non comporterà la modifica della convenzione;
22. di dare atto che, conseguentemente alla formalizzazione della convenzione, il Comune acquisirà in cessione gratuita i beni immobili descritti nella medesima da classificarsi nel demanio.

Allegati parte integrante:

- Allegato n. 1 e n. 2.

Documentazione approvata:

- Piano di lottizzazione in zona D2b a Trento in via Salisburgo in località Spini di Gardolo in formato digitale (prot. n. 122146/2024).

LA SEGRETARIA GENERALE
f.to Moresco

IL PRESIDENTE
f.to Ianeselli

Alla presente deliberazione è unito:

- esito della votazione palese;
- parere in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa;
- parere in ordine alla regolarità contabile;
- certificazione iter.



COMUNE DI TRENTO

ESITO DELLA VOTAZIONE

Oggetto: L.P. 4 AGOSTO 2015 N. 15 E REGOLAMENTO URBANISTICO - EDILIZIO PROVINCIALE APPROVATO CON D.P.P. 19 MAGGIO 2017 N. 8-61/LEG. APPROVAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA D2B "ZONE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI NUOVO IMPIANTO DI LIVELLO LOCALE MULTIFUNZIONALE" IN VIA SALISBURGO A SPINI DI GARDOLO.

Votazione palese

Componenti presenti al momento del voto n. 8

Favorevoli: n. 8 (Ianeselli, Bozzarelli, Baggia, Casonato, Facchin, Gilmozzi, Panetta, Pedrotti)

Contrari: n. 0

Astenuti: n. 0

Trento, addì 22.04.2024

La Segretaria Generale
f.to Dott.ssa Lorenza Moresco



COMUNE DI TRENTO

Proposta di Giunta n. 114 / 2024

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA

Oggetto: L.P. 4 AGOSTO 2015 N. 15 E REGOLAMENTO URBANISTICO - EDILIZIO PROVINCIALE APPROVATO CON D.P.P. 19 MAGGIO 2017 N. 8-61/LEG. APPROVAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA D2B "ZONE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI NUOVO IMPIANTO DI LIVELLO LOCALE MULTIFUNZIONALE" IN VIA SALISBURGO A SPINI DI GARDOLO.

Vista la suddetta proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali della Regione autonoma Trentino - Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m. parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa, senza osservazioni.

Trento, addì 17 aprile 2024

Servizio Urbanistica
Il Dirigente
ing. Silvio Fedrizzi
(firmato elettronicamente)



COMUNE DI TRENTO

Proposta di Giunta. 114 / 2024

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ CONTABILE

Oggetto: L.P. 4 AGOSTO 2015 N. 15 E REGOLAMENTO URBANISTICO - EDILIZIO PROVINCIALE APPROVATO CON D.P.P. 19 MAGGIO 2017 N. 8-61/LEG. APPROVAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA D2B "ZONE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI NUOVO IMPIANTO DI LIVELLO LOCALE MULTIFUNZIONALE" IN VIA SALISBURGO A SPINI DI GARDOLO.

Vista la suddetta proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali della Regione autonoma Trentino – Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m. e dell'art. 23 del Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione del Consiglio comunale 23.11.2016 n.136, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile, senza osservazioni.

Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali
La Dirigente
dott.ssa Franca Debiassi
(firmato elettronicamente)

Trento, addì 18.04.2024