



# COMUNE DI CONTA'

## PROVINCIA DI TRENTO



# PIANO REGOLATORE GENERALE

## VARIANTE 2019

*Ai sensi dell'art. 54, comma 4 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15*



**ADOZIONE PRELIMINARE:**  
Delibera del Consiglio Comunale  
n. \_\_\_\_ dd. \_\_\_\_

Il Segretario Comunale

Il Redattore

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROV. DI TRENTO  
--  
**dott. arch. WALTER DALPIAZ**  
ISCRIZIONE ALBO N° 648

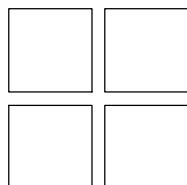
## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

03.12.2019

STUDIO TECNICO ASSOCIATO D'ARCHITETTURA

dott. arch. WALTER DALPIAZ

dott. arch. AGNESE ZADRA



## RELAZIONE

### **Premessa**

Il Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Contà (ex comuni di Cunevo, Flavon e Terres), recentemente adeguato alla normativa urbanistica provinciale vigente, prevede fin dall'origine, nel centro storico della frazione di Flavon, un piano attuativo denominato PA1 suddiviso in due ambiti distinti denominati PA-1A e PA-1B.

- L'ambito 1A, corrispondente alle pp.ff. 237 e 240/1 ed alle pp.edd.102/1 e 102/2 del C.C. Flavon, è destinato ad accogliere il trasferimento del punto vendita della Famiglia cooperativa attualmente insediata nell'ambito 1B
- L'ambito 1B, corrispondente alle pp.ed. 58 e 60/3 e alla p.f. 215/2 del C.C. Flavon, è destinato alla creazione di servizi pubblici e alla realizzazione di un percorso pedonale porticato, previa cessione (a titolo oneroso) al Comune.

Detto PA1 è stato approvato con deliberazione n. 8 dd. 04.03.2009 sottoponendo la sua realizzazione alle prescrizioni di cui alla seguente scheda tecnica:

#### **SCHEDATECNICA**

Il Piano Attuativo n. 1 ha lo scopo di regolamentare la realizzazione di nuovi volumi per il trasferimento della Famiglia Cooperativa di Flavon, di poter gestire ad uso pubblico l'attuale sede dell'esercizio commerciale con la possibilità di ricavare un portico per il passaggio del marciapiede. Il Piano Attuativo pertanto è suddiviso in due parti strettamente collegate fra di loro e individuate dalle lettere A e B.

Il Piano 1A ricade nella perimetrazione dell'insediamento storico sulle pp.ff. 237 e 240/1 e sulle pp.edd. 102/1 e 102/2 del C.C. Flavon. Ha una superficie di 1237 mq.

Lo scopo del PA-1A è quello di consentire la realizzazione di un volume commerciale (di tipo alimentare al dettaglio), compreso di tutti i servizi e standard necessari, per il solo trasferimento degli esercizi paragonabili, esistenti sul territorio comunale ricadenti comunque nel PA-1B. La destinazione commerciale potrà inglobare il piano terra delle stesse pp.edd. 102/1 e 102/2.

La nuova edificazione potrà avere una superficie massima di **600 mq** sviluppati sul solo piano terra, occuperà porzioni delle pp.ff. 237 e 240 e delle pp.edd. 102/1 e /2 e si dovrà rapportare in modo coerente ed attinente con l'edificio esistente sulla p.ed. 102/1. Sarà comunque possibile realizzare un piano interrato ad uso servizi, accessori e posti auto. Contestualmente sarà demolita la terrazza in cemento armato posta sul lato orientale della p.ed. 102/2 e la muratura a tergo della strada provinciale.

Il nuovo edificio da aggregare alla p.ed. 102/1 dovrà prevedere la completa riorganizzazione degli spazi esterni, garantire i necessari posti auto ed un decoro particolarmente curato e dettagliato. La progettazione dovrà confrontarsi in modo serio e competente con il complesso tema urbano del moderno affiancato all'antico, dimostrando sensibilità nello sviluppo delle idee. L'operazione edilizia e urbanistica riveste infatti un'importanza particolare per il paese di Flavon e può divenire un importante motore per la valorizzazione del nucleo storico in rapporto anche con l'asse stradale limitrofo.

L'Amministrazione Comunale si riserva tutte le facoltà di valutare le proposte progettuali e dove ritenuto opportuno, intervenire per proporre modifiche e integrazioni agli studi e progetti in atto.

Contestualmente è previsto il trasferimento oneroso all'Amministrazione Comunale della p.ed. 58, attualmente sede di esercizio commerciale alimentare al dettaglio, della p.f. 215/2 e della **porzione 2** della p.ed. 60/3, entrambe ricadenti nel PA-1B. Su questa parte di piano è prevista una zona F1 che consente l'insediamento e la trasformazione degli edifici allo scopo di servizio pubblico. Inoltre la p.ed. 58 sarà oggetto di trasformazione allo scopo di inglobare un marciapiede nel portico che verrà ricavato. Al piano terra sarà comunque possibile l'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio.

Al termine della ristrutturazione, l'Amministrazione Comunale otterrà la proprietà di un alloggio di almeno **mq 70** posto al primo piano della p.ed. 102/1. Il prezzo di acquisto da parte dell'Amministrazione comunale stessa non potrà superare il costo di costruzione.

Per il nuovo edificio da realizzare sul PA-1A è previsto il vincolo di destinazione d'uso commerciale almeno per 30 anni, regolarmente iscritto al Libro Fondiario. L'intera operazione dovrà essere disciplinata attraverso convenzionamenti appositamente redatti.

In seguito all'approvazione del piano attuativo e al rilascio delle relative concessioni edilizie sono iniziati i lavori nell'ambito 1A che tuttavia, a causa del contenzioso sopravvenuto, sono a tutt'oggi sospesi.

Il protrarsi della sospensione dei lavori ha causato la decadenza sia del Piano attuativo sia delle concessioni edilizie.

Ai sensi dell'art. 54, comma 1 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 per il governo del territorio, il piano attuativo di cui trattasi ha dunque perso di efficacia essendo decorso il termine di dieci anni dalla sua approvazione. Anche la concessione edilizia (ora permesso di costruire), ai sensi dell'art. 83, comma 3 della medesima legge, risulta scaduta per decorrenza dei termini di ultimazione dei lavori (5 anni dalla comunicazione di inizio).

Allo stato attuale sia l'Amministrazione pubblica che i privati interessati presentano esigenze diverse rispetto all'origine e dunque sono disponibili a rivedere gli accordi nel reciproco interesse.

Va precisato che gli obblighi previsti nella scheda tecnica sopra riportata e nella convenzione allegata al PA1, allo stato attuale dei lavori e per quanto riguarda l'ambito 1B, sono stati rispettati. In particolare l'Amministrazione comunale è entrata in possesso della p.ed. 58, attualmente sede della Famiglia cooperativa destinata allo spostamento, della p.f. 215/2 e della porzione 2 della p.ed. 60/3, tutte ricadenti nell'ambito 1B.

Posto che i lavori nell'ambito 1A non sono terminati, non hanno invece ottenuto soddisfazione gli obblighi riguardanti tale ambito. In particolare il Comune non ha ottenuto la proprietà di un alloggio di almeno mq 70 al primo piano della p.ed. 102/1, né sono state realizzate le opere di sistemazione e decoro esterne.

Tutto ciò premesso e considerato, sempre ai sensi dell'art. 54, comma 4 della legge provinciale per il governo del territorio, come modificata dalla l.p. n. 2/2019, entro dodici mesi dalla scadenza del termine decennale di validità del Piano attuativo, il Comune ha l'obbligo di definire la nuova disciplina delle aree interessate mediante l'approvazione di una variante al PRG.

### ***La variante al PRG***

La presente variante al PRG ha lo scopo di aggiornare l'intervento, sulle medesime aree del Piano attuativo PA1, onde adeguare alle mutate esigenze sia dell'Amministrazione che dei privati.

Inoltre, come già rilevato dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia in occasione dell'approvazione del PRG in vigore, la superficie complessiva del PA1 è inferiore a mq 2.500 e pertanto, ai sensi dell'art. 49, comma 5 della legge urbanistica, non può essere soggetta a piano attuativo, ma eventualmente a permesso di costruire convenzionato.

Le suesposte motivazioni unite all'obbligo di definire la nuova disciplina per l'ambito in questione, hanno indotto l'Amministrazione a proporre lo stralcio della vecchia pianificazione subordinata garantendo tuttavia l'obiettivo di realizzare opere nell'interesse collettivo mediante un permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 84 della l.p. n. 15/2015.

Più precisamente:

Ex Ambito 1-A l'area rappresentava la parte del piano attuativo più significativa in quanto destinata alla realizzazione del nuovo punto vendita della Famiglia cooperativa nonché al riordino complessivo dell'ambito. L'area merita anche attualmente una "regia pubblica" dato che l'operazione edilizia e urbanistica rivestono un'importanza particolare per il paese di Flavon e può divenire un importante motore per la valorizzazione del nucleo storico in rapporto anche con l'asse stradale limitrofo.

L'Amministrazione intende rivedere in parte i precedenti accordi non essendo più interessata all'acquisizione di un alloggio, ma ritiene invece indispensabile la realizzazione di un marciapiede pubblico lungo la viabilità principale di adeguate dimensioni e una sistemazione qualitativamente elevata per questa parte importante dell'abitato dove sono concentrate le maggiori attività e servizi pubblici.

La prosecuzione dei lavori sarà quindi subordinata ad un permesso di costruire convenzionato che riguardi l'intera proprietà, puntualmente individuato graficamente e con specifico richiamo alle disposizioni in materia.

La variante consiste pertanto nell'eliminazione del PA-1A e nella rivisitazione della normativa specifica mediante una "scheda tecnica" volta a disciplinare la conclusione dei lavori. In particolare l'edificio già previsto e parzialmente realizzato, sarà ridotto in altezza rispetto alla precedente concessione e sarà realizzato un marciapiede pubblico lungo la viabilità che sarà ceduto a titolo gratuito all'Amministrazione.

Ex Ambito 1-B questa seconda parte di piano attuativo rappresentava in sostanza l'acquisizione da parte del Comune dei volumi esistenti per essere destinati a servizi pubblici nonché alla realizzazione di un marciapiedi porticato che mette in sicurezza la pedonalità di una parte del paese ove sono concentrati gran parte dei servizi ed attrezzature urbane.

Essendosi attuata la previsione del precedente piano con la cessione degli immobili al Comune, l'attuale proprietà pubblica degli edifici non richiede particolari disposizioni per la realizzazione dei servizi e del porticato. La variante pertanto propone lo stralcio del PA-1B, il mantenimento della simbologia del portico pedonale e conferma la destinazione pubblica della p.ed. 58 per l'attuazione di eventuali opere pubbliche che potranno essere realizzate in forma diretta nel rispetto della disciplina urbanistica del PRG.

#### *Modifiche conseguenti*

Con la presente variante si provvede all'aggiornamento delle schede degli edifici in centro storico ricadenti nell'ex PA-1A interessati dall'intervento parzialmente eseguito.

Tali edifici storici riguardano le schede n. EDI\_0171 (p.ed. 102/1) e n. EDI\_0172 (p.ed. 102/2).

Per quanto riguarda l'edificio individuato dalla p.ed. 102/1 allo stato attuale risulta completamente demolito a seguito della concessione in deroga rilasciata dal Consiglio Comunale con delibera nr. 15 dd. 31.03.2010, previo parere favorevole espresso dal Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio per la demolizione e ricostruzione delle murature perimetrali ai sensi dell'art. 72 bis L.P. 5.9.1991 n. 22 e art. 121 L.P. 1/2008, e pertanto si aggiorna la relativa scheda n. EDI\_0171 declassando la categoria prevista R2 - Risanamento ad R3 - Ristrutturazione.

Rimane invece immutata la disciplina già in vigore per l'edificio individuato dalla p.ed. 102/2 e relativa scheda n. EDI\_0172 comprendendo la porzione di edificio attiguo di recente realizzazione. Tali schede vengono aggiornate in coerenza con la cartografia del PRG e nella documentazione fotografica.

Le norme di attuazione del PRG vengono aggiornate per quanto concerne il richiamo al titolo edilizio del permesso di costruire convenzionato. Segnatamente vengono completati l'art. 6- *Modalità di attuazione del PRG* e l'art. 33-*Insediamento storico*; mentre dall'art. 70-*Contenuti dei piani attuativi* si stralcia il PA1

#### ***Rendicontazione urbanistica***

Ai sensi delle disposizioni provinciali in materia di rendicontazione urbanistica, il caso della presente modifica al PRG del Comune di Contà non necessita di tale procedimento in quanto sussistono le condizioni di esonero di cui all'art. 3 bis, comma 8, lett. d) del Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, n.15/68/Leg. (Regolamento VAS).

Infatti la presente una variante ricade in centro storico ed è afferente la realizzazione di un'opera il cui progetto non è sottoposto alla procedura di verifica o di valutazione dell'impatto ambientale ai sensi della legge provinciale n. 28 del 1988 e del relativo regolamento di esecuzione. Inoltre si ricorda che rispetto alle previsioni precedenti questa variante propone un intervento quantitativamente assai più ridotto.

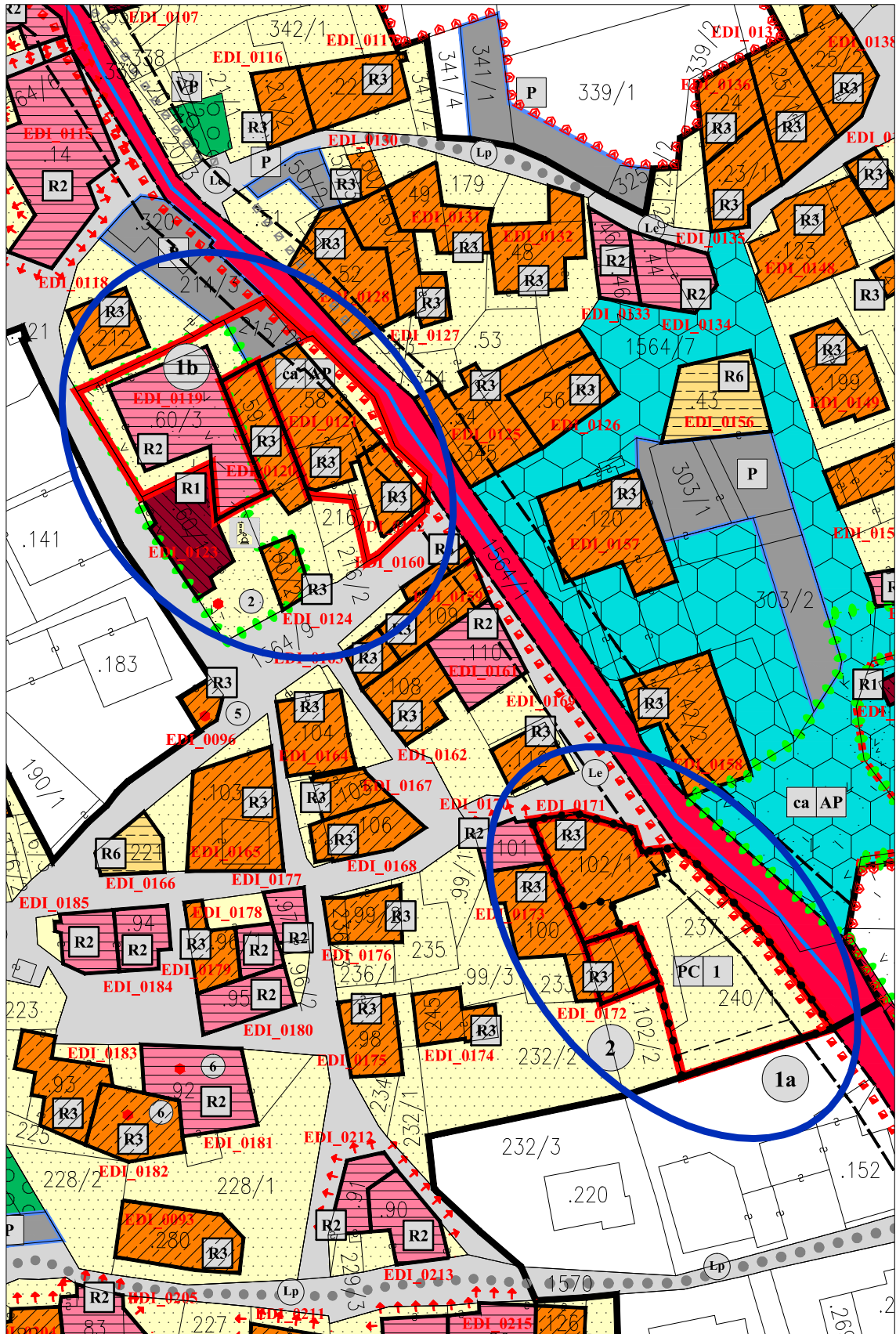
Tale conclusione dovrà essere assunta ed esplicitata nella deliberazione di prima adozione della variante, ai sensi del comma 7 dell'art. 3bis del DPP 14 settembre 2006, n.15/68/Leg.

#### ***Verifica di incidenza sulle aree gravate da USO CIVICO – art. 18 della l.p. 14 giugno 2005, n. 6.***

La presente variante non modifica la destinazione urbanistica dei siti interessati e non riguarda particelle gravate dal vincolo di uso civico. Pertanto non è necessario alcun parere di tale Ente.

Scala 1:1000

# ESTRATTI CARTOGRAFICI DI PIANO



PRG VARIANTE 2019

Scala 1:1000