



# COMUNE DI MALÉ

Provincia di Trento

**COPIA**

## Verbale di Deliberazione nr. 2 del Consiglio Comunale

Oggetto: **ADOZIONE VARIANTE 2014 AL PIANO ATTUATIVO P.A. 2  
ZONA CENTRO OVEST (EX POLO SCOLASTICO  
COMPRENSORIALE).**

L'anno **duemilaquattordici** addì **diciassette** mese di **aprile** alle ore **20.00** nella sala delle riunioni della sede municipale, a seguito di regolari avvisi, recapitati a termini di legge, si è convocato il Consiglio comunale.

<b>PAGANINI BRUNO</b>	<b>SINDACO</b>	<b>Presente</b>
<b>ANDREIS FRANCO</b>	<b>CONSIGLIERE</b>	<b>Presente</b>
<b>BRUSEGAN FEDERICO</b>	<b>CONSIGLIERE</b>	<b>Presente</b>
<b>GASPERINI ALBERTO</b>	<b>CONSIGLIERE</b>	<b>Presente</b>
<b>GOSETTI DANIELE</b>	<b>CONSIGLIERE</b>	<b>Presente</b>
<b>LIBONI MARCELLO</b>	<b>CONSIGLIERE</b>	<b>Presente</b>
<b>MICHELOTTI CRISTIAN</b>	<b>CONSIGLIERE</b>	<b>Presente</b>
<b>RAO GIANFRANCO</b>	<b>CONSIGLIERE</b>	<b>Presente</b>
<b>ZANELLA GIULIANO</b>	<b>CONSIGLIERE</b>	<b>Presente</b>
<b>ZANON RITA</b>	<b>CONSIGLIERE</b>	<b>Presente</b>
<b>RAUZI ALESSIO</b>	<b>CONSIGLIERE</b>	<b>Presente</b>
<b>ENDRIZZI PIERLUIGI</b>	<b>CONSIGLIERE</b>	<b>Assente giustificato</b>
<b>MARINELLI CARLO</b>	<b>CONSIGLIERE</b>	<b>Presente</b>
<b>BAGGIA MASSIMO</b>	<b>CONSIGLIERE</b>	<b>Assente</b>
<b>ZANELLA MICHELE</b>	<b>CONSIGLIERE</b>	<b>Assente giustificato</b>

Assiste il Segretario comunale Costanzi dott. Aldo.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il signor Gasperini dott. Alberto nella sua qualità di Vice Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato, previa designazione di due scrutatori che il Consiglio stesso nomina nelle persone dei Consiglieri **RAO GIANFRANCO** e **ZANELLA GIULIANO**, mentre viene designato alla firma del verbale il Consigliere **LIBONI MARCELLO**

**OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE 2014 AL PIANO ATTUATIVO P.A. 2 ZONA CENTRO OVEST (EX POLO SCOLASTICO COMPRENSORIALE).**

**RELAZIONE:**

*Premesso come nel vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), relativamente ad un'area urbana posta ad ovest dell'abitato di Malè, nota come area ex polo scolastico comprensoriale, si definì l'inserimento della previsione urbanistica costituita da un piano attuativo a fini residenziali che, sotto la regia pubblica doveva consentire di riutilizzare quelle stesse aree per funzioni nuove, valorizzando le zone urbanizzate a più prossime mediante la realizzazione di nuove superfici a parcheggio e a verde pubblico, ciò grazie agli obblighi di cessione imposti ai privati in ossequio a moderni principi perequativi.*

*Si tratta in particolare di dare un nuovo assetto urbanistico ad una vasta area di circa 14.000 mq., i cui indici di sviluppo risultano chiaramente individuati all'art. 65 delle norme di attuazione del P.R.G. di Malè.*

*Ricordato come il predetto articolo all'ultimo comma dispone;*

*Il piano attuativo è di norma elaborato per iniziativa comunale con la seguente procedura:*

- 1. entro 6 mesi dall'entrata in vigore del PRG, la Giunta Comunale, in costante rapporto consultivo con i proprietari, propone all'approvazione del Consiglio Comunale un "progetto preliminare di piano" (documento di indirizzo, schema sommario di piano, ripartizione dei diritti di cubatura e di superficie, schema di convenzione) secondo i criteri e i vincoli di cui ai commi precedenti;*
- 2. la Giunta Comunale consegna il "progetto preliminare" ai proprietari e offre loro la facoltà di elaborazione coerente del piano attuativo per iniziativa privata affidata ad un raggruppamento rappresentativo di almeno il 75% dei diritti reali dell'intera compagine proprietaria, fissando in 6 mesi il termine di presentazione del piano; il termine è prolungabile per motivate ragioni attraverso formale decisione del Consiglio Comunale;*

*Che sulla base delle predette previsioni, acquisita per lettera rinuncia alla elaborazione diretta dei documenti di piano, veniva affidato incarico all'arch. Franco Baroldi, con studio tecnico in Malè, con atto giuntale n. 38 dd. 16.03.2009, per la stesura del "progetto preliminare di piano", alias piano guida, con cui orientare le iniziative private di lottizzazione e consentire eventualmente, all'interno di ciascuna zona, l'adozione di piani di lottizzazione parziali, nel quadro di previsioni di massima estese a tutta la zona.*

*Al tempo stesso l'intervento si propone, come detto, di agire con innovativa tecnica perequativa sui processi di valorizzazione fondiaria, garantendo a tutti i proprietari dell'area pari dignità e pari remuneratività immobiliare di fronte al processo di modificazione dell'assetto di sviluppo originario dell'area.*

*Detto orientamento emerge evidente nella proposta di piano dd. agosto 2009, piano che nel rispetto dei sottoelencati parametri, come approvato con deliberazione n. 34 dd. 28.08.2009, ipotizza le forme di corretto sviluppo dell'area, ipotesi concordate con i privati che ne avevano potute confermare le risultanze, riconoscendole coerenti e corrette sotto ogni profilo;*

*(3) La pianificazione attuativa si fonda sui seguenti dati, criteri e vincoli urbanistici:*

*· superficie di zona : totali mq. 14.228 di cui mq. 844 pubblici e mq. 13.384 privati (salvo diversa certificazione in sede di elaborazione del piano attuativo su base catastale e di rilevazione);*

- *IT indice di edificabilità territoriale : mc/mq 1,0;*
- *Lmin lotto minimo mq. 500*
- *Hmax/altezza massima ml. 10,00*
- *IC/indice di copertura 0,40*
- *IPS/indice di permeabilità del suolo 0,40*
- *DC/distanza dai confini ml. 5,00*
- *DF/distanza tra i fabbricati ml. 10,00*
- *diritti di cubatura : i diritti di edificabilità sono prodotti dal 100% delle superfici comprese nel piano e sono ripartiti tra i lottizzanti in rapporto alle superfici originali;*
- *diritti di superficie : il piano, dopo aver ripartito i diritti di cubatura, riserva il 60% delle aree private agli usi privati con conferimento a titolo gratuito al Comune di Malè del residuo 40% per usi pubblici (verde pubblico attrezzato, viabilità, parcheggi, aree pertinenziali delle attrezzature collettive, ecc.);*
- *destinazioni d'uso : attrezzature pubbliche, residenza e tutte le attività consentite dalle presenti norme per le zone residenziali;*
- *modello insediativo : il piano configura un modello insediativo tipologicamente e morfologicamente coerente con la tradizione insediativa della zona, attraverso una armonica articolazione volumetrica dei singoli blocchi edilizi;*
- *struttura urbanistica : il piano definisce una struttura urbanistica coerente, basata su una adeguata rete di viabilità interna e di connessione, su una dotazione completa di infrastrutture tecnologiche con i relativi allacciamenti alle reti comunali;*
- *lottizzazione : il piano, nel rispetto dei diritti quantitativi e della equità distributiva, disegna la lottizzazione secondo i metodi della ricomposizione fondiaria perequativa, procedendo alla localizzazione dei diritti di cubatura, senza vincoli di rispetto delle localizzazioni originarie dei fondi, in funzione dell'interesse pubblico alla migliore riconfigurazione della zona e alle esigenze di concentrazione delle aree destinate agli usi pubblici;*
- *convenzione : il piano sarà accompagnato da apposita convenzione che, secondo le procedure e i dettati della legislazione vigente, regolerà tutti gli aspetti attuativi del piano stesso, compresa la disciplina degli oneri per la realizzazione delle infrastrutture e le modalità di ricomposizione fondiaria perequativa.*

*Successivamente, a termini di norma, si è provveduto a consegnare ai privati detto piano perché a loro cura e spese predisponessero gli elaborati attuativi, piano che presentato in data 03.11.2009, a firma dell'arch. Franco Baroldi, nel rispetto dei parametri sopra indicati, risultava così costituito;*

1. *Relazione tecnico-descrittiva;*
2. *Relazione geologica;*
3. *Tavola 1/12 – Estratti e corografie;*
4. *Tavola 2/12 – Planimetria quote di rilievo;*
5. *Tavola 3/12 – Planimetria curve di livello e sezioni terreno attuale;*
6. *Tavola 4/12 – Planimetria individuazione lotti;*
7. *Tavola 5/12 – Planimetria individuazione edifici;*
8. *Tavola 6/12 – Planimetria coperture edifici;*
9. *Tavola 7/12 – Planimetria reti idriche;*
10. *Tavola 8/12 – Planimetria reti elettriche;*
11. *Tavola 9/12 – Planimetria strade;*
12. *Tavola 10/12 – Sezioni strada "1";*
13. *Tavola 11/12 – Sezioni strada "2";*
14. *Tavola 12/12 – Particolari costruttivi;*
15. *Disciplinare regolante rapporti con privati.*

*Dato atto come a'sensi dell'art. 10 del Regolamento edilizio il piano attuativo era stato esaminato dalla Commissione edilizia comunale in data 01.12.2009 tanto da poter essere poi portato in prima adozione giusta deliberazione n. 2 dd. 26.01.2010 ed approvato in via definitiva con successivo atto n. 26 dd. 29.03.2010.*

*Ricorda infine come problematiche di varia natura, fatte emergere solo successivamente da alcuni privati che non avevano ben compreso alcune previsioni normative e cartografiche, prima bloccarono l'iter che doveva portare alla sottoscrizione della convenzione definitiva e, poi, produssero una nuova e necessaria fase di confronto che solo recentemente ha permesso di riassettare le previsioni originarie.*

*Che in particolare viene prevista la riconfigurazione planimetrica dei limiti di ingombro dell'edificio posto sul lotto 4b, posizionato a ml 1,50 dal lato di confine verso il lotto 4a, ora inedificabile, con ridistribuzione proporzionale del relativo indice sugli altri lotti e contestuale trasferimento della volumetria del lotto 3b sul lotto 15 sempre di proprietà del Comune, oltre che ricollocazione dei parcheggi privati antistanti il predetto lotto 4a e fermo resto.*

*Dato atto come parimenti il Comune ha definito in convenzione i valori dei diritti ceduti al lotto 3a che formano oggetto di precisa previsione pattizia.*

*Si evidenzia come l'adozione della variante al Piano come dianzi riassunta risulti di notevole interesse pubblico al fine della pratica attivazione delle procedure previste, tanto da concretizzare fattispecie che porterà importanti benefici al tessuto urbano di Malè in ottica di ricucitura degli ambiti insediativi e di riqualificazione degli stessi oltre che di suo sviluppo socio-economico.*

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Sentita la relazione che precede.

Dato atto come ex art. 46 della L.P. 1/2008, la formazione del piano attuativo d'iniziativa pubblica segue l'indicata procedura;

1. I piani attuativi d'iniziativa pubblica sono adottati dal comune, previo parere della CPC. La proposta di piano deve essere accompagnata dai provvedimenti permissivi previsti dall'articolo 101, se necessari.

2. Il piano, adottato in tutti i suoi elementi, è depositato presso gli uffici del comune, a libera visione del pubblico, per trenta giorni consecutivi, durante i quali chiunque può presentare osservazioni nel pubblico interesse.

3. Successivamente il piano, modificato in conseguenza dell'eventuale accoglimento delle osservazioni pervenute, è approvato dal comune ed entra in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione, a cura del comune, dell'avviso sull'esecutività della relativa deliberazione.

4. L'entrata in vigore del piano attuativo d'iniziativa pubblica, compreso il piano attuativo a fini generali di cui all'articolo 45, comma 1, lettera 0a), comporta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza delle opere e degli interventi in esso previsti. L'esecuzione delle opere pubbliche e degli interventi deve avvenire entro il periodo di efficacia del piano attuativo.

4 bis. omissis(25)

Come per effetto dell'art. 12 D.P.P. 13 luglio 2010, n. 18-50/Leg., recante Disposizioni regolamentari di attuazione della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio) le varianti ai piani attuativi;

1. Nel periodo di efficacia decennale del piano attuativo i proprietari delle aree interessate hanno la facoltà di chiedere varianti al piano qualora, per motivi derivanti da necessità di natura tecnico-costruttiva o per mutate esigenze funzionali, si renda necessario eseguire le opere in modo diverso da quanto previsto. Tali varianti sono approvate con la stessa procedura relativa al piano attuativo e devono risultare conformi agli strumenti urbanistici e alle leggi e regolamenti in vigore al momento della richiesta, nonché essere sottoscritte da tutti i proprietari. Qualora le varianti incidano sulla realizzazione delle opere di urbanizzazione si procede anche alla modifica della convenzione.

Preso atto degli interventi di alcuni Consiglieri così come risultanti da verbale di seduta.

Visto il parere della Commissione Edilizia dd. 23.12.2013, riguardante l'intervento in oggetto ed il precedente parere della Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio della Comunità della Valle di Sole dd. 10.12.2013, deliberazione n. 252/2013.

Visti gli artt. 51, 52 e 53 della L.P. n. 1 04.03.2008.

Acquisito il parere favorevole, espresso sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 81 del DPRReg. 1 febbraio 2005, n. 3/L, dal Responsabile del settore tecnico sotto il profilo della regolarità tecnico-amministrativa.

Visto il D.Lgs. 14.03.2013 n. 33 recante il "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte di pubbliche amministrazioni" e la L. 06.11.2012 n. 190 "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione".

Visto il Testo Unico delle leggi regionali sull'ordinamento dei comuni della Regione autonoma Trentino - Alto Adige, DPRReg. 1 febbraio 2005, n. 3/L, come da ultimo modificato dal DPRReg. 3 aprile 2013 n. 25.

Con voti favorevoli n. 10, contrari n. 0 e astenuti n. 2 (Rauzi Alessio e Marinelli Carlo) su n. 12 consiglieri presenti e votanti espressi per alzata di mano;

### **d e l i b e r a**

1. Di adottare, per le motivazioni e secondo i contenuti esposti in premessa, la variante 2014 al piano attuativo P.A. 2 "Centro Ovest" (ex Polo Scolastico Comprensoriale) che secondo gli elaborati dd. dicembre 2013 a firma del tecnico incaricato risulta composto da:
  1. *Relazione tecnico-descrittiva;*
  2. *Computo metrico estimativo;*
  3. *Tavola 1/12 – Estratti e corografie;*
  4. *Tavola 2/12 – Planimetria quote di rilievo;*
  5. *Tavola 3/12 – Planimetria curve di livello e sezioni terreno attuale;*
  6. *Tavola 4/12 – Planimetria individuazione lotti;*

7. *Tavola 5/12 – Planimetria individuazione edifici;*
8. *Tavola 6/12 – Planimetria finale – coperture - pavimentazioni - piantumazioni;*
9. *Tavola 7/12 – Planimetria reti idriche;*
10. *Tavola 8/12 – Planimetria reti elettriche;*
11. *Tavola 9/12 – Planimetria strade;*
12. *Tavola 10/12 – Sezioni strada “1”;*
13. *Tavola 11/12 – Sezioni strada “2”;*
14. *Tavola 12/12 – Particolari costruttivi;*
15. *Convenzione regolante rapporti con privati.*  
come da documentazione allegata.

2. Di disporre, ex art. 46 della L.P. 1/2008 e s.m. che lo stesso venga depositato a libera visione del pubblico presso gli uffici del comune per trenta giorni consecutivi, durante i quali chiunque ha facoltà di presentare osservazioni nel pubblico interesse.

3. Di dare evidenza ai sensi dell’art. 4 della L.P. 30.11.1992 n. 23 che avverso la presente deliberazione sono ammessi:

- opposizione alla Giunta Comunale durante il periodo di pubblicazione ai sensi dell’art. 79, comma 5, del DPR. 1 febbraio 2005, n. 3/L;
- ricorso giurisdizionale avanti al T.R.G.A. di Trento, ex art. 13 e 29 del D.Lgs. 02.07.2010 n.ro 104, entro i 60 giorni, da parte di chi abbia un interesse concreto ed attuale, ovvero straordinario al Presidente della Repubblica, ex art. 8 del D.P.R. 24.11.1971 n.ro 1199, entro 120 giorni.

Che in relazione alle procedure di affidamento di lavori, servizi e forniture è ammesso il solo ricorso avanti al T.R.G.A. di Trento con termini processuali ordinari dimezzati a 30 giorni ex artt. 119, I° comma lettera a) e 120 D.Lgs. 02.07.2010 n.ro 104, nonché artt. 244 e 245 del D.Lgs. 12.04.2010 n. 163 e s.m

4. Di dare atto che la presente deliberazione, per effetto della legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3, non è soggetta al controllo preventivo di legittimità e diverrà esecutiva a pubblicazione avvenuta ex art. 79, comma 3, del DPR. 1 febbraio 2005, n. 3/L, e ad essa va data ulteriore pubblicità, quale condizione integrativa d’efficacia, per un periodo di 10 anni nei casi previsti dal D.Lgs. 14.03.2013 n. 33 recante il “Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte di pubbliche amministrazioni” e la L. 06.11.2012 n. 190 “Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell’illegalità nella pubblica amministrazione”.

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto.

IL VICE SINDACO  
F.to Gasperini dott. Alberto

Il Consigliere delegato  
F.to LIBONI MARCELLO

Il Segretario comunale  
F.to Costanzi dott. Aldo

---

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Malè,

Il Segretario comunale

---

**RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE**  
**(art. 79, comma 1°, DPREg. 01.02.2005 n. 3/L)**

Io sottoscritto Segretario comunale, certifico che copia del presente verbale viene pubblicato all'Albo telematico e pretorio ove rimarrà esposta per 10 giorni consecutivi dal giorno **18.04.2014** al giorno **28.04.2014**

**Il Segretario comunale**

---

**Deliberazione divenuta esecutiva il 29.04.2014 ai sensi dell'art. 79, comma 3° del DPREg. 01.02.2005 n. 3/L.**

**Malè, 29.04.2014**

**Il Segretario comunale**

---

**Deliberazione dichiarata, per l'urgenza, immediatamente eseguibile, ai sensi, dell'art. 79, comma 4° del DPREg. 01.02.2005 n. 3/L.**

**Malè,**

**Il Segretario comunale**

---