

Reg.delib.n. **1255**

Prot. n. 225/07D

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE

O G G E T T O:

L.P. 5 settembre 1991, n. 22 e s.m.i. - COMUNE DI ARCO - Variante al piano regolatore generale - APPROVAZIONE - prot. n. 225/07D.

Il giorno **15 Giugno 2007** ad ore **09:40** nella sala delle Sedute

in seguito a convocazione disposta con avviso agli assessori, si è riunita

LA GIUNTA PROVINCIALE

sotto la presidenza del

PRESIDENTE

LORENZO DELLAI

Presenti:

VICE PRESIDENTE
ASSESSORI

MARGHERITA COGO
REMO ANDREOLLI
MARCO BENEDETTI
OTTORINO BRESSANINI
MARTA DALMASO
MAURO GILMOZZI
TIZIANO MELLARINI
FRANCO PANIZZA
TIZIANO SALVATERRA

Assenti:

OLIVA BERASI
GIANLUCA SALVATORI

Assiste:

LA DIRIGENTE

PATRIZIA GENTILE

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta

Il Relatore comunica:

con verbale di deliberazione consiliare n. 48 di data 23 agosto 2006 il Comune di ARCO ha provveduto alla prima adozione di una variante al piano regolatore generale redatta ai sensi degli articoli 40 e ss. della L.P. 5 settembre 1991, n. 22 e s.m.i. (*Ordinamento urbanistico e tutela del territorio*).

Gli aspetti oggetto della variante sono stati così riassunti:

A. *Calcolo della superficie asservita da un'edificazione già esistente.*

L'Amministrazione comunale ha rilevato quanto segue:

"Il comma 2 dell'art. 8 delle N.T.A. del P.R.G. disciplina la problematica afferente il conteggio dell'asservimento delle aree ai fini dello sfruttamento edilizio fondiario.

Le problematiche sottese al conteggio dell'asservimento delle aree si rivolgono per lo più alle modalità di computo delle superfici asservite nel tempo dalle costruzioni e/o dai manufatti edilizi già realizzati.

In termini esemplificativi il problema maggiormente dibattuto è quello connesso alle modalità di calcolo dell'asservimento di edifici realizzati e/o ampliati antecedentemente all'entrata in vigore delle disposizioni regolamentari vigenti.

Dagli approfondimenti condotti, si è potuto evincere che il calcolo della superficie asservita da un'edificazione già esistente deve trovare come indice fondiario di riferimento quello vigente all'epoca di realizzazione del primo immobile e non già quello in vigore al momento della nuova domanda di permesso ad aedificandum.

Posto che il meccanismo finalizzato alla quantificazione delle aree asservite e/o da asservire ai fini dell'indice fondiario, costituisce uno strumento significativo per coordinare, in termini congrui ed armonici, lo sviluppo urbanistico ed edilizio del territorio, la scrivente Amministrazione ritiene fondamentale delineare dei nuovi indirizzi, al fine di omogeneizzare, su larga scala, le potenzialità edificatorie.

Il metodo fino ad oggi applicato, pur nel rispetto dei principi cardine che governano le trasformazioni edilizie ed urbanistiche (divieto di consumare doppiamente un'area per finalità connesse alla realizzazione edificatoria, divieto di formalizzare frazionamenti catastali con l'intento di riattribuire capacità volumetrica a suoli già precedentemente sviliti della stessa, ecc.), ha, in talune situazioni legittimato la realizzazione di volumetrie urbanistiche contraddistinte da dimensioni superiori rispetto al risultato desumibile mediante il mero calcolo dell'indice fondiario omogeneo di piano.

Ciò detto e premesso, nella logica di garantire uno sviluppo più omogeneo dei processi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, evitando potenziali azioni speculative, si ritiene pertanto di integrare il comma 2 dell'art. 8 delle N.T.A. del P.R.G. come segue:

"L'edificazione di un'area comporta l'inedificabilità...omissis.... La disposizione si applica anche agli edifici preesistenti all'entrata in vigore del P.R.G.. In quest'ultimo caso l'indice di asservimento risulta non già quello in vigore all'atto della realizzazione dell'intervento edilizio ma quello dettato dal presente P.R.G.. Per quanto attiene il calcolo dell'asservimento volumetrico delle aree si devono pertanto computare tutte le volumetrie esistenti nell'area interessata dall'intervento, a prescindere dalla data della loro realizzazione, applicando l'indice fondiario del vigente P.R.G.. I frazionamenti fondiari ...omissis..."

L'integrazione di cui sopra comporta, in termini automatici per qualsiasi

intervento edilizio, quale vincolo di sviluppo volumetrico-urbanistico, l'indice fondiario oggi in vigore, garantendo: l'innalzamento della qualità degli interventi edificatori, il contenimento delle volumetrie edilizie, la semplificazione gestionale delle pratiche edilizie, maggior trasparenza in merito alla quantificazione delle potenzialità volumetrico-fondiarie nonché il raggiungimento di un buon grado di omogeneizzazione degli interventi urbanistici.”

B. *Cessioni di volumetrie.*

L'Amministrazione comunale ha precisato quanto di seguito.

“A causa del rapido innalzamento dei prezzi del mercato immobiliare locale, che ha caratterizzato l'ultimo decennio, gli uffici tecnici comunali si sono spesso trovati a valutare pratiche edilizie che hanno sortito quale finalità l'incremento dell'indice fondiario in zone sostanzialmente omogenee.

In particolare si è assistito al trasferimento di volumetrie tra lotti contermini, che hanno portato alla creazione, da una parte, di un'area occupata da un edificio che non satura l'indice fondiario previsto dal P.R.G., e dall'altra, di un'area edificata da volumi edilizi che invece determinano un indice fondiario superiore a quello massimo consentito.

Tale fenomeno comporta la disapplicazione sostanziale dei riferimenti pianificatori che sono stati attribuiti anche mediante la definizione dell'indice fondiario, ragione per cui, anche se il trasferimento in parola appare giustificato sotto un profilo giurisprudenziale, si ritiene opportuno porre delle condizioni autolimitanti, vietando i trasferimenti/asservimenti della capacità edificatoria e/o di altri indici stereometrici (indice fondiario) mediante l'integrazione dell'art. 8 delle N.T.A. del P.R.G. con l'introduzione di un nuovo comma, che testualmente recita:

“Non sono ammessi trasferimenti/asservimenti della capacità edificatoria e/o di altri indici stereometrici (indice fondiario). Nel caso l'intervento edilizio interessi lotti di proprietà di soggetti diversi, la progettazione della cubatura e/o degli altri indici stereometrici dovrà essere approntata uniformemente nell'ambito di tutti i lotti.”

Per maggiori approfondimenti si rimanda agli elaborati di variante, con particolare riferimento alla relazione tecnico-illustrativa di data luglio 2006, che si rimette in allegato quale parte integrante e sostanziale della presente.□.

Gli atti sono stati trasmessi al Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio per essere esaminati dalla Commissione Urbanistica Provinciale la quale, sentiti i Servizi provinciali competenti, ha espresso le proprie valutazioni con verbale di deliberazione n. 50/2006 di data 16 novembre 2006 che ha evidenziato quanto segue:

“Il Comune di Arco ha adottato, in via preliminare, con deliberazione del consiglio n. 48, dd. 23 agosto 2006, una variante al piano regolatore generale del proprio territorio, finalizzata alla precisazione di alcune disposizioni dell'art. 8 della norme di attuazione, onde evitare dubbi interpretativi in merito alle condizione di edificabilità ed asservimento delle aree.

La proposta di variante riguarda in particolare il calcolo della superficie asservita agli edifici esistenti ed il trasferimento di volumetrie tra lotti contermini.

Per quanto attiene le proposte integrative della norma (art. 8 Norme di Attuazione) la Commissione condivide le precisazioni sia per quanto riguarda il primo argomento che stabilisce che l'area asservita di un edificio esistente è quella corrispondente ai parametri attuali e non già a quelli in vigore all'atto della realizzazione del manufatto, sia per quanto concerne il secondo argomento che non consente trasferimenti/asservimenti di volume ed altri parametri relativi alle capacità edificatorie fra lotti contermini.□.

Con comunicazione prot. n. 1160/06-13 V MRC (Prat. 901N) d.d. 24 gennaio 2007, il verbale di deliberazione della C.U.P. n. 50/2006 di data 16 novembre 2006 è stato trasmesso all'Amministrazione comunale di Arco affinché la stessa, valutati i contenuti del parere, potesse procedere all'adozione definitiva della variante nei tempi e modi di cui agli articoli 40 comma V e 42 comma III della surrichiamata L.P. 5 settembre 1991 n. 22.

Il Consiglio comunale di Arco, prendendo atto del parere trasmesso, con verbale di deliberazione n. 18 di data 23 marzo 2007 ha quindi provveduto alla definitiva adozione della variante in argomento.

Ai sensi dell'articolo 41, comma I della L.P. 5 settembre 1991, n. 22 la variante definitivamente adottata è stata trasmessa al Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio affinché lo stesso potesse esprimere le proprie osservazioni in merito alla coerenza delle previsioni contenute nella variante rispetto al Piano Urbanistico Provinciale, alle valutazioni espresse dalla C.U.P. ed alle scelte effettuate in sede di adozione definitiva del piano.

Infine, con parere n. 901/07 VPC di data 14 maggio 2007 il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, *"non essendovi nulla da osservare"*, ha espresso *"parere favorevole all'approvazione della variante all'esame"*.

In considerazione di quanto sopra richiamato, sulla base del verbale di deliberazione della Commissione Urbanistica Provinciale n. 50/2006 di data 16 novembre 2006 nonché della valutazione tecnica n. 901/07 VPC di data 14 maggio 2007 formulata dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, si propone alla Giunta provinciale l'approvazione della variante definitivamente adottata.

Ciò premesso,

LA GIUNTA PROVINCIALE

- udito il Relatore;
- visti gli atti citati in premessa;
- vista la L.P. 9.11.1987, n. 26;
- vista la L.P. 5.09.1991, n. 22 e s.m.i.;
- vista la L.P. 8.05.2000, n. 4;
- vista la L.P. 7.08.2003, n. 7;
- vista la L.P. 14.06.2005, n. 6;
- a voti unanimi, legalmente espressi,

de libera

- 1) di approvare la variante al piano regolatore generale adottata - in via definitiva - dal Comune di ARCO con deliberazione consiliare n. 18 di data 23 marzo 2007 negli atti allegati alla deliberazione consiliare predetta;

- 2) di disporre la pubblicazione della presente deliberazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Trentino-Alto Adige ed il deposito degli atti presso la sede comunale a norma di legge.

RM