CITTA' DI ARCO

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI ARCO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
UFFICIO PIANIFICAZIONE SUBORDINATA
APPROVATO
DALLA GIUNTA PROVINCIALE CON DELIBERAZIONE
N° 1295 D.D. 15.6.07

VARIANTE N. 5

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA PAESAGGIO
UFFICIO PIANIFICAZIONE SUBORDINATA

Luglio 2006

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA
Luigi Campostrini

Allegato ed approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 18 di data 23 marzo 2007

MODIFICA DELL'ART. 8 DELLE N.T.A. DEL P.R.G. – "CONDIZIONI DI EDIFICABILITÀ ED ASSERVIMENTO DELLE AREE"

Nel corso degli ultimi anni i funzionari dell'ufficio tecnico comunale che hanno valutato le pratiche edilizie pervenute ai fini del rilascio dei titoli abilitativi specifici, hanno più volte sollevato dubbi circa l'interpretazione dell'art. 8 delle N.T.A. del P.R.G., che disciplina le condizioni di edificabilità ed asservimento delle aree.

In particolare di seguito si evidenziano le perplessità che hanno determinato la volontà dell'Amministrazione comunale di intervenire con la presente variante, di stampo chiarificatore, allo strumento urbanistico comunale.

A. CALCOLO DELLA SUPERFICIE ASSERVITA DA UN'EDIFICAZIONE GIÀ ESISTENTE

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

In termini di dettaglio il sopra citato dettato regolamentare recita: "*L'edificabilità di un'area comporta l'inedificabilità sulla stessa per la parte necessaria al rispetto dell'indice di fabbricabilità e della superficie coperta. La superficie eccedente quella necessaria a mantenere il rispetto degli indici in vigore può essere destinata ad ulteriore edificazione. La disposizione si applica anche agli edifici preesistenti all'entrata in vigore del P.R.G. I frazionamenti fondiari devono, pertanto, essere conformi agli indici urbanistici vigenti al momento del loro accatastamento. Il Comune tiene una cartografia ed un registro delle aree già utilizzate a fini edificatori con allegati i relativi frazionamenti. I progetti per la concessione edilizia devono individuare, in conformità con gli indici urbanistici, le aree di pertinenza dei singoli fabbricati. Lo scorporo di una particella fondiaria da una particella edificata, se attribuisce a quest'ultima un volume o una superficie coperta superiori di quelli consentiti dalle norme di zona, determina sulla nuova particella una servitù equivalente al volume o alla superficie coperta eccedenti il massimo consentito. Questo principio si applica anche ai frazionamenti dei fabbricati, quando attribuiscono alle particelle che ne conseguono diverse densità edilizie.*"

Tale articolo, nato con una formulazione certamente non felice, ha sollevato molti dubbi interpretativi all'interno delle Commissioni edilizie comunali che si sono succedute dall'entrata n vigore del P.R.G. oggi vigente che, tra l'altro, ha introdotto l'articolo in esame.

Le problematiche sottese all'interpretazione del 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.

Dall'analisi del dettato regolamentare si evince che il comma 2 dell'art. 8 delle N.T.A. del P.R.G. trova applicazione anche agli edifici preesistenti all'entrata in vigore dello strumento urbanistico comunale, fermo restando che l'articolo stesso non precisa in termini puntuali a quale indice fondiario si deve riferire il calcolo dell'asservimento (deve trovare applicazione l'indice esistente alla data di entrata in vigore del

Allegato ed approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 18 di data 23 marzo 2007

P.R.G. o, diversamente, l'indice vigente all'atto del rilascio del titolo abilitativo legittimante la realizzazione dell'immobile?).

In assenza di una inequivocabile quanto unitaria chiarezza regolamentare gli uffici comunali, di concerto con la Commissione edilizia, hanno ritenuto opportuno interpretare il più volte richiamato dettato regolamentare alla luce delle posizioni dottrinali e giurisprudenziali prevalenti, e quindi consolidate, sull'argomento.

Dagli approfondimenti condotti, posta l'incertezza interpretativa scaturita dall'art. 8 comma 2 rispetto alla problematica in questione, si è potuto evincere che, in assenza di disposizioni specifiche di senso opposto, 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*.

Ed ancora, una volta completato l'immobile nell'entità strutturale consentita all'epoca della sua realizzazione, il medesimo sfugge alla disciplina di standard e indici planovolumetrici successivamente introdotti. Sul punto la giurisprudenza si è consolidata su un univoco orientamento, specificando che "*il rapporto tra il volume di un edificio e la superficie di pertinenza va determinato in base alle norme urbanistiche vigenti alla data della licenza o concessione edilizia, sicchè qualora la costruzione venga ad insistere su un'area più vasta – appartenente ad uno stesso proprietario – di quella richiesta per rispettare detto rapporto, rimane vincolata la parte dell'area stessa necessaria e sufficiente a tal fine ..... è pertanto illegittimo il diniego di concessione edilizia per una costruzione sul resto dell'area fondato sull'assunto che la superficie pertinente al fabbricato esistente, da detrarsi da quella dell'intera area per determinare la superficie disponibile per la nuova costruzione, vada determinata con l'applicazione di nuovi parametri edilizi, diversi da quelli vigenti alla data dell'autorizzazione della prima costruzione*" (T.A.R. Veneto 18.11.1982, n. 877).

Questa previsione, finalizzata alla definizione delle superfici da asservire ai fini edilizi-fondiari, non contrasta con il dettato di cui al comma 2 dell'articolo 8 delle N.T.A. del P.R.G..

Infatti, il comma 2 del succitato articolo è stato riferito all'indice non già in vigore ma a quello originariamente esistente all'atto del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'edificio oppure, per gli edifici realizzati antecedentemente al 1967, alle norme codicistiche applicabili per analogia, come precisato dalla giurisprudenza prevalente rinvenuta sull'argomento (Consiglio di stato, Sez. V, 7.11.1990, n. 766, T.A.R. Veneto, 18.11.1982, n. 877, T.A.R. Lombardia, Sez. Brescia, 30.06.2001, n. 553, Consiglio di stato, Sez. V, 26.09.2000, n. 5091, Consiglio di stato, Sez. V, 26.11.1994, n. 1382, T.A.R. Sardegna, 23.02.2000, n. 171, T.A.R. Campania Napoli 10.02.2000, n. 749, 14.07.1994, n. 1040, 16.05.1994, n. 937, 26.11.1994, n. 1382, T.A.R. Lombardia, Sez. II, 24.06.1987, n. 218).

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.

Questo trova giustificazione nell'assunto che alcune strutture edilizie preesistenti sono state legittimamente realizzate in epoche in cui l'indice fondiario dettato direttamente o indirettamente dalla pianificazione urbanistica risultava superiore rispetto all'attuale; con ciò cristallizzando una superficie di asservimento inferiore rispetto a quella desumibile dal computo ottenuto applicando gli indici attuali.

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.

Con l'innovazione e/o chiarificazione sopra espressa vengono pertanto a delinearsi sviluppi di assoluta positività nella gestione delle trasformazioni territoriali, come di seguito dettagliatamente motivato:

- raggiungimento di un buon grado d omogeneizzazione degli interventi edilizi urbani con riferimento alle previsioni pianificatorie;
- contenimento delle volumetrie edilizie in esubero rispetto all'indice fondiario oggi in vigore, stante la cristallizzazione, nell'ambito dell'intero territorio comunale e comunque per tutti gli edifici (anche quelli esistenti) del calcolo dell'asservimento, con i criteri dettati dal vigente P.R.G.;
- innalzamento della qualità degli interventi, stante la diluizione dell'indice fondiario in presenza di edifici storici, con la conseguenza di delineare l'incremento di fattori quali il verde alberato, gli spazi pertinenziali alle abitazioni, l'accessibilità ai parcheggi, ecc.;
- semplificazione gestionale delle pratiche edilizie, in quanto non troveranno applicazione gli indici fondiari storici ma bensì quelli vigenti;
- maggiore immediatezza nel computo delle potenzialità edificatorie residue nell'ambito dei lotti già parzialmente asserviti;
- maggiore trasparenza in merito alla quantificazione ex ante delle potenzialità volumetrico-fondiarie dei lotti edificabili;
- dissuasione di pratiche volte alla mera massimizzazione dell'edificato, per quanto attiene la quantificazione della volumetria complessivamente realizzabile nell'ambito di uno specifico contesto territoriale.

B. CESSIONI DI VOLUMETRIE

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, in modo surrettizio 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 edifico 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.

Esempio: Lotti contermini aventi I.F. pari a mc./mq. 2,0 e superficie pari a mq. 2000

Lotto 1
-volume realizzabile = mc. 4000
-volume concessionato = mc. 2400 (corrispondente a I.F. = 1,2, valore minimo consentito dalle norme in vigore)
-volumetria ceduta al lotto 2 = mc. 1600

Lotto 2
-volume realizzabile = mc. 4000
-volumetria acquisita dal lotto 1 = mc. 1600
-volume concessionabile (nei limiti degli indici edificatori consentiti dal P.R.G.) = mc. 5600 (corrispondente a I.F. = 2,8, valore nettamente superiore a quello massimo consentito dalle norme in vigore)

Nel caso in cui si consentisse il trasferimento/asservimento della capacità edificatoria fra lotti contermini, pur rispettano l'indice fondiario stabilito dal pianificatore per la zona omogenea ospitante i lotti in questione (mc./mq. 2,0) si verrebbero a creare evidenti situazioni di scompenso nell'utilizzazione degli spazi destinati all'edificazione (lotto 1 - volume di mc. 2400, corrispondente a I.F. = 1,2; lotto 2 - volume di mc. 5600 sul, corrispondente a I.F. = 2,8).

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. nel modo seguente:

"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."

Tutto ciò premesso, la presente proposta di variante si concretizza nella modifica dell'art. 8 delle N.T.A. dello strumento urbanistico comunale., che disciplina le condizioni di edificabilità ed asservimento delle aree, mediante l'inserimento di una specificazione in merito al calcolo dell'indice di asservimento per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G. (punto A) e l'inserimento di un comma specifico teso al divieto di trasferimenti/asservimenti fra lotti della capacità edificatoria e/o di altri indici stereometrici (indice fondiario) (punto B), come di seguito illustrato:

NORME IN VIGORE	PROPOSTE DI VARIANTE
ART. 8 - CONDIZIONI DI EDIFICABILITÀ ED ASSERVIMENTO DELLE AREE	**ART. 8** - CONDIZIONI DI EDIFICABILITÀ ED ASSERVIMENTO DELLE AREE
1. L'edificabilità di un'area è subordinata alla presenza di idonee opere di urbanizzazione primaria. L'indicazione di edificabilità del P.R.G. non conferisce automaticamente la possibilità di edificare ove manchino o siano inadeguate le opere di urbanizzazione primaria salvo che i concessionari si impegnino alla loro realizzazione secondo quanto previsto dall'art. 90 della L.P. 22/91. Gli interventi di nuova edificazione su terreni adiacenti a strade da potenziare, devono prevedere la cessione al Comune dell'area necessaria per realizzare l'allargamento stradale, come quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria.	1. Invariato
2. L'edificazione di un'area comporta l'inedificabilità sulla stessa per la parte necessaria al rispetto dell'indice di fabbricabilità e della superficie coperta. La superficie eccedente quella necessaria a mantenere il rispetto degli indici in vigore può essere destinata ad ulteriore edificazione. La disposizione si applica anche agli edifici preesistenti all'entrata in vigore del P.R.G.. I frazionamenti fondiari devono, pertanto, essere conformi agli indici urbanistici vigenti al momento del loro accatastamento. Il Comune tiene una cartografia ed un registro delle aree già utilizzate a fini edificatori con allegati i relativi frazionamenti. I progetti per la concessione edilizia devono individuare, in conformità con gli indici urbanistici, le aree di pertinenza dei singoli fabbricati. Lo scorporo di una particella fondiaria da una particella edificata, se attribuisce a quest'ultima un volume o una superficie coperta superiori di quelli consentiti dalle norme di zona, determina sulla nuova particella una servitù equivalente al volume o alla superficie coperta eccedenti il massimo consentito. Questo principio si applica anche ai frazionamenti dei fabbricati, quando attribuiscono alle particelle che ne conseguono diverse densità edilizie.	2. L'edificazione di un'area comporta l'inedificabilità sulla stessa per la parte necessaria al rispetto dell'indice di fabbricabilità e della superficie coperta. La superficie eccedente quella necessaria a mantenere il rispetto degli indici in vigore può essere destinata ad ulteriore edificazione. 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 devono, pertanto, essere conformi agli indici urbanistici vigenti al momento del loro accatastamento. Il Comune tiene una cartografia ed un registro delle aree già utilizzate a fini edificatori con allegati i relativi frazionamenti. I progetti per la concessione edilizia devono individuare, in conformità con gli indici urbanistici, le aree di pertinenza dei singoli fabbricati. Lo scorporo di una particella fondiaria da una particella edificata, se attribuisce a quest'ultima un volume o una superficie coperta superiori di quelli consentiti dalle norme di zona, determina sulla nuova particella una servitù equivalente al volume o alla superficie coperta eccedenti il massimo consentito. Questo principio si applica anche ai frazionamenti dei fabbricati, quando attribuiscono

alle particelle che ne conseguono diverse densità edilizie.

3. 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.

3. Per gli interventi edilizi avviati prima del 27.07.1997 e sospesi a seguito di provvedimenti amministrativi dichiarativi della decadenza della concessione edilizia - per variazione degli strumenti urbanistici - è ammesso il completamento del volume realizzato. L'intervento deve essere finalizzato alla riqualificazione ambientale dell'area e all'inserimento del manufatto nel contesto paesaggistico. Il rilascio della concessione edilizia è comunque subordinato alla rinuncia o all'abbandono di qualsiasi contenzioso giurisdizionale per l'area oggetto dell'intervento.

4. Per gli interventi edilizi avviati prima del 27.07.1997 e sospesi a seguito di provvedimenti amministrativi dichiarativi della decadenza della concessione edilizia - per variazione degli strumenti urbanistici - è ammesso il completamento del volume realizzato. L'intervento deve essere finalizzato alla riqualificazione ambientale dell'area e all'inserimento del manufatto nel contesto paesaggistico. Il rilascio della concessione edilizia è comunque subordinato alla rinuncia o all'abbandono di qualsiasi contenzioso giurisdizionale per l'area oggetto dell'intervento.

CITTA' DI ARCO

VARIANTE N. 5
AL PIANO REGOLATORE GENERALE
DEL COMUNE DI ARCO

RELAZIONE SULLE OSSERVAZIONI E RELATIVE CONTRODEDUZIONI

Dicembre 2006

Allegato ed approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 18 di data 23 marzo 2007

Osservazioni prot. n. 0026698 di data 20 settembre 2006, presentata dalla Immobilangelini s.r.l. con sede ad Arco.	Le osservazioni contestano la correttezza e la legittimità, sul piano giuridico-metodologico, delle modifiche introdotte dalla novella all'art. 8 delle N.T.A. del P.R.G. al punto A, relativamente alle modalità di calcolo della superficie asservita da volumi esistenti, ed al punto B, in merito all'introdotto divieto di cessione di volumetrie tra aree edificabili.	**L'osservazione non è stata accolta** in quanto l'identificazione dell'indice fondiario oggi vigente, quale parametro per delineare l'area di asservimento relativamente a tutti i volumi esistenti e, dunque anche a quelli realizzati in vigore di indici diversi, risponde alla logica ed alla ragionata volontà del pianificatore di delineare un nuovo indirizzo di calcolo delle potenzialità edificatorie delle aree finalizzato, precipuamente, a garantire uno sviluppo più omogeneo degli interventi di trasformazione edilizia del territorio, nonché una semplificazione ed una razionalizzazione della gestione delle pratiche edilizie. Il riferimento, deciso dal pianificatore, all'indice fondiario in vigore al momento della nuova richiesta di titolo abilitativo dello jus aedificandi, quale parametro per il calcolo dell'asservimento volumetrico delle aree, risulta peraltro in linea con l'opinione della giurisprudenza amministrativa secondo la quale "*i limiti entro i quali un'area può essere edificata si riferiscono non all'edificazione ulteriore rispetto a quella esistente al momento dell'approvazione dello strumento urbanistico ma alla edificazione complessivamente realizzabile sull'area*" (C.S. 22.11.2001, n. 5928; C.S. 7.11.2002, n. 6128; TAR Veneto 10.09.2004, n. 3263; C. S. 12.07.2004, n. 5039). Merita, infine, evidenziare come la Commissione Urbanistica Provinciale, nel parere di cui al verbale n. 50/2006, abbia espresso apprezzamento e condivisione, sul piano sostanziale, in merito alle precisazioni introdotte all'art. 8 delel N.T.A. dalla variante n. 5 al P.R.G. con riferimento, sia alle modalità valutative dell'asservimento delle aree, sia alla proibizione della cessione di cubature e di altri indici stereometrici fra aree a vocazione edificabile.

Osservazione prot. n. 0028774 di data 6 ottobre 2006, presentata dai sigg. Giovanni Andreasi e Carmelo Andreasi di Arco.	Le osservazioni contestano la legittimità dell'integrazione dell'art. 8 delle N.T.A., così come definita dalla Variante n. 5 al P.R.G., relativamente al conteggio delle superfici asservite da edifici esistenti in base all'indice fondiario oggi in vigore, in difetto di un adattamento dell'art. 78 N.T.A. riguardante il Piano di lottizzazione n. 11. Le osservazioni evidenziano come una applicazione formalistica dell'art, 8 novellato al PdL n, 11, potrebbe portare ad una riduzione della densità edilizia ammessa sull'area in questione e pertanto suggeriscono l'introduzione di una norma che imponga la non applicazione dell'art. 8, così come integrato dalla Variante n. 5, ai piani di lottizzazione il cui procedimento di approvazione sia stato attivato anteriormente l'adozione della Variante n. 5, ovvero la cui finalità sostanziale sia quella di riqualificazione di comparti compromessi.	**L'osservazione non è stata accolta.** Il pianificatore locale ha deciso di introdurre all'art. 8 delle N.T.A., quale criterio per il calcolo dell'area asservita da un edificio esistente, l'indice fondiario oggi vigente anziché quello in costanza del quale è stato costruito l'immobile, perché ha ritenuto di delineare un nuovo indirizzo di calcolo delle potenzialità edificatorie delle aree finalizzato, precipuamente, a garantire uno sviluppo più omogeneo degli interventi di trasformazione edilizia del territorio, nonché una semplificazione ed una razionalizzazione della gestione delle pratiche edilizie, in linea , peraltro, con quanto reputato corretto dalla giurisprudenza amministrativa (C.S. 22.11.2001, n. 5928; C.S. 7.11.2002, n. 6128; TAR Veneto 10.09.2004, n. 3263; C. S. 12.07.2004, n. 5039). La stessa Commissione Urbanistica Provinciale, peraltro, nel parere di cui al verbale n. 50/2006, ha espresso apprezzamento e condivisione in merito all'introdotta codificazione del criterio di calcolo delle superfici asservite secondo l'indice fondiario in vigore al momento della nuova domanda del permesso di costruire. Esonerare, con una norma derogatrice *ad hoc,* i piani di lottizzazione dall'applicazione della novella introdotta nell'art. 8 significherebbe entrare in contraddizione con l'intento pianificatorio e la *ratio* sottesa alla stessa variante, vanificandone parzialmente la portata sostanziale. Si precisa, da ultimo, che l'interpretazione prospettata all'art. 78 N.T.A., sulla quale le osservazioni fondano il convincimento che la nuova formulazione dell'art. 8 N.T.A. non dovrebbe interessare l'area di cui al Piano di lottizzazione n. 11 troverà considerazione e valutazione, quanto a fondamento e legittimità, nelle sedi a ciò deputate in occasione della definizione della relativa pratica edilizia.

BZ
T:\Tecnico\2007\Sonia\urbanistica\controdeduzioni alle osservazioni variante PRG n. 5 .doc