



COMUNE DI TRENTO

PRG

RELAZIONE

SERVIZIO URBANISTICA

Approvazione: deliberazione del Consiglio comunale n. 72 del 3 marzo 2009

Approvazione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n. 110 del 24 giugno 2009

Approvazione: deliberazione della Giunta provinciale n. 2021 del 18 agosto 2009

La Soprintendenza per i beni archeologici della Provincia Autonoma di Trento, con Determinazione del Dirigente n. 7 del 2 marzo 2004 ha dichiarato l'interesse storico-archeologico particolarmente importante del sottosuolo di alcune particelle fondiarie tra cui la p.f. 3606/8 in C.C. di Meano, frazione di Gardolo di Mezzo.

La p.f. 3606/8 in C.C. di Meano risulta compresa entro una zona C3 interessata da un piano di lottizzazione approvato nel marzo 2000, cui ha fatto seguito la stipula della relativa convenzione in data 25 maggio 2000 al n. 78 di repertorio e, in data 17 luglio 2003, il rilascio della concessione edilizia n.62371.

Tra gli effetti conseguenti al vincolo di interesse storico-archeologico particolarmente importante del sottosuolo vi è stato il blocco dell'attività edilizia relativamente alla p.f. 3606/8.

E' questa una problematica trattata dall'articolo 18 *quater*, comma 7, della L.P. 22/1991, ora articolo 55, comma 7 della L.P. 1/2008, che disciplina il trasferimento di diritti edificatori per effetto di vincoli sopravvenuti diversi da quelli di natura urbanistica su altre aree destinate a edificazione, contro cessione a titolo gratuito al comune dell'area interessata dal vincolo sopravvenuto e sulla base di una convenzione approvata dal Consiglio comunale, secondo le procedure e con gli effetti previsti dal comma 2 dell'articolo 5 della L.P. 15 dicembre 2004 n. 10, in particolare costituendo l'approvazione definitiva della predetta convenzione variante al piano regolatore generale.

Facendo appello alle disposizioni di legge sopra richiamate, la società Vigolana srl, attuale proprietaria della p.f. 3606/8 in C.C. Meano, con nota del 14.7.2008 protocollo n. 80264, ha chiesto di trasferire i diritti edificatori non più esercitabili sulla p.f. 3606/8 in C.C. Meano sull'area formata dalle particelle edilizie 4577 e 1334/2 e dalle particelle fondiarie 986/4 e 985/2 in C.C. di Trento di proprietà della medesima società.

Successivamente all'orientamento favorevole espresso dalla Giunta comunale riguardo all'avvio del procedimento in questione, il Servizio Patrimonio del Comune di Trento, a seguito di apposita valutazione condotta sulla base delle quotazioni immobiliari pubblicate ufficialmente da riviste specializzate e dall'osservatorio del mercato immobiliare, ha indicato essere pari al 52,07% il rapporto tra i valori dell'edificato relativi alla microzona "Gardolo di Mezzo" e quelli della microzona "Bolghera".

Sulla base dell'elaborato predisposto dal tecnico della società Vigolana srl è stato quindi accertato che la volumetria autorizzata con concessione edilizia del 17 luglio 2003 n. 62371 sulla p.f. 3606/8 a Gardolo di Mezzo è pari a metri cubi 2.122 secondo il sistema di calcolo allora in uso, e che tale volumetria secondo il nuovo sistema di calcolo introdotto dalla Variante 2004 corrisponde a metri cubi 1560,29. Di conseguenza l'entità dei diritti edificatori trasferibili dalla p.f. 3606/8 in C.C. Meano sull'area formata dalle pp.ed. 4577 e 1334/2 e dalle pp.ff. 986/4 e 985/2 in C.C. di Trento è stata determinata essere pari a metri cubi 812,44.

Relativamente al compendio costituito dalle particelle sopra elencate e comprese nel comune catastale di Trento, classificato zona B1 satura, quindi già specificatamente destinato a insediamento come previsto dalla legge citata, va rilevato che i caratteri urbanistici della zona risultano essere tali da non presentare controindicazioni allo spostamento della volumetria come sopra quantificata.

Tenuto conto che in esito a quanto previsto dallo schema della convenzione di cui all'articolo 55, comma 7 della L.P. 1/2008, si rende necessario l'adeguamento degli elaborati di piano regolatore generale, è stata predisposta la documentazione contenente la nuova disciplina delle aree in questione.

Più precisamente le modifiche aventi ad oggetto lo strumento urbanistico generale sono le seguenti:

1. sugli elaborati contenenti "Disciplina e uso del suolo" le aree oggetto di trasferimento dei diritti edificatori sono individuate con apposito perimetro e sigla, quindi anche la legenda è integrata con la nuova simbologia;
2. nelle norme tecniche di attuazione del PRG è introdotto il nuovo articolo 42 *quinquies* rubricato "CU: Aree interessate da trasferimento di diritti edificatori";
3. le norme tecniche di attuazione sono integrate con il nuovo allegato n. 4.3, contenente i "Dati quantitativi riguardanti aree disciplinate da disposizioni particolari.