



COMUNE DI TRENTO

PRG

VARIANTE 2013

COMPENSAZIONE URBANISTICA 2

RELAZIONE

SERVIZIO URBANISTICA E PIANIFICAZIONE DELLA MOBILITA'

1a adozione: deliberazione del Consiglio comunale n. 127 del 10 settembre 2013
Adozione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n. 175 del 4 dicembre 2013
Approvazione: deliberazione della Giunta provinciale n. 44 del 24 gennaio 2014

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 le pp.ff. 3606/7 e 3606/15 in C.C. di Meano, frazione Gardolo di Mezzo.

Le pp.ff. 3606/7 e 3606/15 in C.C. di Meano risultano comprese entro una zona C3 interessata da un piano di lottizzazione approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 33 del 7 marzo 2000, cui ha fatto seguito la stipula della relativa convenzione di lottizzazione in data 25 maggio 2000 al n. 78 di repertorio e, in data 7 aprile 2003, il rilascio della concessione edilizia n.57075 a nome di Cos.Mo. S.P.A.

Tra gli effetti conseguenti al vincolo di interesse storico-archeologico particolarmente importante del sottosuolo vi è stato il blocco dell'attività edilizia relativamente alle pp.ff. 3606/7 e 3606/15 in C.C. Meano.

E' questa una problematica trattata dall'articolo articolo 55, comma 7 della L.P. 1/2008 che disciplina il trasferimento di diritti edificatori a titolo di credito edilizio 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. Inoltre, ai sensi dell'articolo 55, comma 4 della L.P. 1/2008 la procedura di trasferimento di diritti edificatori richiede il procedimento di variante al piano regolatore generale in quanto avviene al di fuori di ambiti omogenei oggetto di perequazione individuati dal piano regolatore generale.

Facendo appello alle disposizioni di legge sopra richiamate, la società Cos.Mo. S.P.A. Costruzioni, attuale proprietaria delle pp.ff. 3606/7 e 3606/15 in C.C. Meano, con nota del 19.01.2009 protocollo n. 6009, ha chiesto di trasferire i diritti edificatori non più esercitabili sulle pp.ff. 3606/7 e 3606/15 in C.C. Meano sull'area formata dalle particelle edilizie 4994 e 6307 in C.C. di Trento di proprietà della medesima società, situate in via Fermi a Trento.

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 divulgate da FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) e dall'Osservatorio del mercato immobiliare, ha indicato essere pari al 65% il rapporto tra i valori dell'edificato relativi alla microzona "Gardolo di Mezzo" e quelli della microzona "Via Fermi".

Sulla base dell'elaborato predisposto dalla società Cos.Mo. S.P.A. è stato quindi accertato che la volumetria autorizzata con concessione edilizia del 7 aprile 2003 n. 57075 sulle pp.ff. 3606/7 e 3606/15 a Gardolo di Mezzo è pari a metri cubi 1550,82; di conseguenza l'entità dei diritti edificatori trasferibili dalle pp.ff. 3606/7 e 3606/15 in C.C. Meano sull'area formata dalle pp.ed. 4994 e 6307 in C.C. di Trento è stata determinata essere pari a metri cubi 1008,03 arrotondata a metri cubi 1008.

Relativamente al compendio costituito dalle particelle sopra elencate e comprese nel comune catastale di Trento, classificato zona "C5 soggetta ad interventi di riqualificazione urbana" disciplinata dall'articolo 42 ter delle norme tecniche di attuazione del PRG e dal progetto speciale denominato "Via Fermi, Area ex-Lenzi – Piano Attuativo B" contenuto nell'allegato 4.2 alle norme tecniche di attuazione del PRG, 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, simbologia e sigla rispettivamente CU.2.A per l'area che cede i diritti edificatori situata a Gardolo di Mezzo (Tavola 4 del PRG) e CU.2.B per l'area che riceve i diritti edificatori situata in Via Fermi a Trento (Tavola 19 del PRG);
2. nell'Allegato 4.2 alle norme tecniche di attuazione del PRG è modificata la scheda "Via Fermi, Area ex-Lenzi – Piani attuativi A,B, e C" specificando che

“L'area del piano attuativo P.A.B è oggetto di trasferimento di diritti edificatori nei termini previsti dalla scheda CU.2 contenuta nell'Allegato N. 4.3 . “Dati quantitativi riguardanti aree disciplinate da disposizioni particolari” alle Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale”

3. l'Allegato alle norme tecniche di attuazione n. 4.3, contenente i “Dati quantitativi riguardanti aree disciplinate da disposizioni particolari” è integrato con la nuova scheda “Aree interessate da trasferimento di diritti edificatori CU.2;
4. non si rende necessario un adeguamento delle norme norme tecniche di attuazione in quanto l'argomento del trasferimento dei diritti edificatori è sufficientemente affrontato dall'articolo 42 *quinquies* rubricato “CU: Aree interessate da trasferimento di diritti edificatori”.