

5.141/2010

Cui

Trento, 22 febbraio 2010

Comune di Trento

Prot. 2010 0021961 del 22/02/2010



Al Presidente del Consiglio comunale  
Renato PEGORETTI

**Oggetto:** ORDINE DEL GIORNO COLLEGATO AL 2° PASSAGGIO CONSILIARE DELLA  
VARIANTE 2009 DI ADEGUAMENTO NORMATIVO

LA VARIANTE 2009 DI ADEGUAMENTO NORMATIVO E LA NORMA DI SALVAGUARDIA PER LE ZONE AGRICOLE

In data 3 marzo 2009 con Delibera n. 73 il Consiglio comunale ha votato in prima adozione la variante 2009 di adeguamento normativo del piano regolatore generale.

Tale variante ha novellato l'art. 57 con una norma per le zone agricole, che introduce un limite volumetrico al recupero ai fini residenziali del patrimonio edilizio esistente:

Art. 57

1. ...omissis...

2. Gli edifici esistenti nelle zone **E1** (zone agricole di interesse primario), **E2** (zone agricole di interesse secondario) ed **E3** (zone agricole di particolare tutela) e ultimati al 31 dicembre 1980 possono essere utilizzati per funzioni connesse con le attività agro-silvo-pastorali, con l'agriturismo e con la **residenza**. Per quest'ultima funzione è ammesso l'utilizzo di un **volume massimo** non superiore a **m<sup>3</sup> 1800**.

3. Ai fini di quanto stabilito al comma 2 del presente articolo il termine edificio è riferito soltanto a quegli immobili che abbiano caratteristiche di solidità, stabilità e durata soprattutto in relazione ai materiali impiegati nel complesso della costruzione, e comunque di cubatura non inferiore a m<sup>3</sup> 200 fuori terra. Non sono considerati edifici i manufatti che abbiano caratteristiche di precarietà quali baracche, tettoie e simili ovvero le costruzioni in legno o quelle prive di tamponamenti o con tamponamenti totalmente o parzialmente in legno o materiali simili che siano sorte con destinazione d'uso diversa dall'abitazione.

4. Gli edifici di cui al secondo comma possono essere oggetto di interventi edilizi fino alla demolizione con ricostruzione dei volumi preesistenti, fatti salvi i limiti ivi indicati per la funzione residenziale

A seguito della fase di deposito delle osservazioni alla variante sono state approntate le modifiche regolamentari, in accoglimento di alcune delle istanze prodotte, da portare all'attenzione del Consiglio per il secondo passaggio della variante.

Tali modifiche sono state analizzate in Commissione consiliare per l'Urbanistica, Opere pubbliche e Viabilità, che ha valutato positivamente le misure proposte dai Servizi tecnici approvandole nella seduta del 1 febbraio 2010.

## OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE: ART. 57

L'adozione per le zone agricole della misura modificata di cui all'art. 57 ha determinato l'impossibilità all'accoglimento di alcune domande di concessione/dia – già presentate antecedentemente all'adozione della variante – relative al recupero ai fini residenziali di alcune strutture.

I proprietari delle pp.eed. 5904, 3456 in C.C. Trento e 960, 1201 in C.C. Povo hanno quindi proposto le relative osservazioni alla variante per ottenere l'eliminazione della soglia massima di utilizzo ai fini residenziali pari a 1800 mc o, in subordine, un suo innalzamento in modo da consentire il sostanziale riutilizzo dei volumi esistenti.

La Commissione Urbanistica, valutando i casi di specie e contestualizzandoli nelle prospettive generali di piano, ha ritenuto corretto confermare il nuovo dettato normativo e con esso il citato limite di utilizzo.

Questo in considerazione principalmente dei seguenti fattori:

- *l'importanza della salvaguardia dei compendi agricoli e delle loro caratteristiche nell'economia del paesaggio urbano di Trento*
- *il rischio di una crescita disomogenea di nuove zone residenziali non accompagnata da una seria ed adeguata valutazione del reale fabbisogno e della sostenibilità del sistema infrastrutturale ad esse sotteso*
- *la necessità di considerare il territorio una risorsa non riproducibile, un patrimonio che si va definitivamente consumando, non potendo sopportare illimitatamente trasformazioni non giustificate*
- *il fatto che il limite volumetrico operi solo nei confronti di una delle fattispecie di utilizzo – quella residenziale – lasciando inalterate le potenzialità edificatorie delle altre funzioni proprie delle aree agricole (attività agricole ed agriturismo)*

La Commissione si è altresì fatta carico della necessità di una ricognizione generale delle strutture esistenti nelle aree agricole del territorio comunale ai fini di valutare una possibile "compensazione" per i diminuiti volumi edificatori ed un eventuale meccanismo incentivante nei confronti dell'edilizia agevolata.

## L'ANAGRAFE AGGIORNATA DEI SITI E LA "COMPENSAZIONE" URBANISTICA

Per elaborare una politica urbanistica coerente ed operare scelte conseguenti e consapevoli è necessario dotarsi di una fotografia aggiornata delle strutture interessate dalla norma in esame.

Per tale ragione sembra opportuna ed urgente la redazione di una anagrafe

aggiornata delle aree e degli edifici potenzialmente interessati dall'applicazione dell'art. 57 così come modificato dalla variante 2009.

Successivamente e sulla base di tale ricognizione tecnica sarà possibile investigare strumenti per attenuare la rigidità di tale dispositivo introducendo nuove regole per governare il conflitto tra interessi individuali ed interessi generali e contribuire così ad un piano maggiormente rispondente alle necessità della comunità urbana.

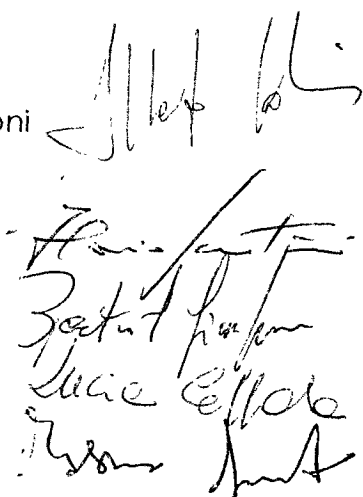
Si tratta quindi – in questo caso specifico come in altri – di costruire un quadro di regole e criteri per regolare in modo equilibrato e trasparente il negoziato pubblico – privato per la trasformazione del territorio.

Gli strumenti che in questo senso stanno prendendo sempre più piede – e che anche la nostra pianificazione comunale ha già utilizzato nel recente passato – fanno riferimento al criterio della "**compensazione**"<sup>1</sup> e del conseguente trasferimento dei volumi edificatori per la trasformazione delle aree.

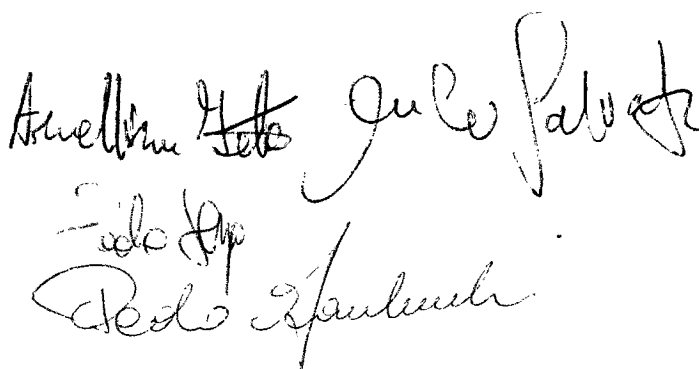
**Tutto ciò premesso si impegna il Sindaco e la Giunta comunale a:**

1. APPRONTARE ENTRO L'ANNO CORRENTE UNA **ANAGRAFE DEI SITI** IN ZONA E1, E2, E3 POTENZIALMENTE INTERESSATI DALLA NORMA DI CUI ALL'ART. 57 PER IL RECUPERO DEI VOLUMI AI FINI RESIDENZIALI
2. VALUTARE – SULLA BASE DI TALE INDAGINE CONOSCITIVA – LA POSSIBILITA' DI INDIVIDUARE **MECCANISMI COMPENSATIVI** PER IL RECUPERO DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA DI TALI SITI SU ALTRE AREE O EDIFICI, NELL'OTTICA DELLA RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO E DI UN SOSTEGNO AGLI INTERVENTI DI EDILIZIA AGEVOLATA.

Alberto Salizzoni



A collection of handwritten signatures in black ink, arranged vertically. The signatures are cursive and difficult to read, but they appear to be the names of the council members mentioned in the text below.



A collection of handwritten signatures in black ink, arranged vertically. The signatures are cursive and difficult to read, but they appear to be the names of the council members mentioned in the text below.

<sup>1</sup> La **compensazione urbanistica** è il principio secondo cui l'amministrazione comunale in cambio della cessione gratuita di un'area sulla quale intende realizzare un intervento pubblico può concedere al proprietario del suolo un altro terreno in permuta o della volumetria che può essere trasferita su altre aree edificabili