

## **CAPITOLO N. 29**

### **COMPARTO VIA RUINA DANTESCA – FRAZIONE MARCO**

Il vigente Piano regolatore generale nell'ambito di via Ruina Dantesca prevede una perequazione contrassegnata dal n. 5 nella quale trovano ubicazione delle volumetrie residenziali da costruirsi in conto cessione di suoli per l'approntamento di superfici a verde pubblico.

Merita altresì ricordare che la capacità fondiaria del compendio era stata ridotta in occasione della terza adozione della variante “febbraio 2009” da 1507 mq a 1221 mq.

Avverso tale scelta consiliare l'immobiliare Esse Ti s.r.l. aveva opposto ricorso nella logica che venisse ripristinata la capacità fondiaria originaria (1507 mq di SUL).

Il TRGA, con sentenza n. 351/2013 di data 10/10/2013, ha sostanzialmente accolto il ricorso annullando la deliberazione consiliare finalizzata alla terza adozione della variante “febbraio 2009”.

Il contesto in parola risulta contraddistinto da valenze paesaggistiche importanti ed inoltre, nell'ambito di cui alla presente relazione, l'insediamento di 1507 mq di SUL costituisce indubbiamente un elemento di criticità per la carenza di opere urbanizzative e soprattutto andrebbe a limitare gli spazi “open air” da acquisire da parte dell'amministrazione comunale.

Con riferimento all'inquadramento sopra espresso, l'amministrazione ha quindi tralasciato l'ipotesi, mediante l'impiego dell'istituto del credito edilizio per attività di riqualificazione, di prevedere sull'intero contesto spazi verdi per lo più da destinarsi a funzioni di parco pubblico al fine di soddisfare i bisogni dell'intera collettività.

Alle particelle viene quindi attribuito un credito edilizio la cui efficacia potrà essere espletata successivamente all'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale a titolo gratuito degli immobili per le finalità sopra espresse.

Trattasi di un intervento di riqualificazione urbanistica ambientale che rientra negli accordi di partenariato pubblico / privato sanciti dagli articoli 30 e 55 della L.P. 1/2008.

I crediti edilizi previsti dalla presente variante potranno essere impiegati nel novero delle zone B1, B2, B3 e B4 del PRG quali soluzioni di ampliamenti, sopraelevazioni o di nuove edificazioni.

Nello specifico i crediti edilizi di cui sopra ammontanti a 1744,69 mq di SUL sono così distribuiti e ripartiti:

AREE DI DECOLLO	SUPERFICI mq	PROPRIETARI	CREDITI mq
P.F. 519/2 – 518/12	1252 + sup. quota consorzialità	IMMOBILIARE ESSE TI S.R.L.	350
P.F. 520	1162	MODENA GIACINTA E MODENA STEFANIA	
p.f.519/4	2842		
p.f. 519/3	43		
p.f. 521	525		
p.f. 523	151		
sommano			1199,62
p.f. 522	177	FILIPPI IVANO	44,96
p.f. 530	591	BERTAGNIN FLAVIO E IVONNE	150,11
			1744,69

L'acquisizione dei suoli da parte dell'amministrazione dovrà intervenire entro 30 giorni dall'entrata in vigore della variante al PRG "febbraio 2014". La cessione dei suoli renderà efficaci i crediti edilizi. Si precisa peraltro che tutti gli oneri inerenti e conseguenti il trasferimento all'amministrazione delle proprietà delle realtà di cui sopra sono a carico delle rispettive compagini proprietarie.

I diritti edificatori potranno trovare collocazione su tutte le zone del territorio comunale di cui agli artt.56 "*Tessuto saturo da tutelare B1*", 57 "*Tessuto saturo di recente formazione B2*", 58 "*Tessuto saturo da ristrutturare B3*" e 59 "*Tessuti di completamento B4*", secondo le seguenti modalità. Il credito edilizio potrà essere sfruttato in aree distinte, per più interventi edilizi, utilizzando per ciascuno le quantità di SUL di seguito indicate:

fino ad un massimo di 150 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1 e B4;

fino ad un massimo di 350 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B2 e B3.

Tale SUL, insediabile singolarmente, non potrà determinare un superamento della potenzialità massima ammessa dal piano regolatore nel lotto di atterraggio, superiore al 30%. Le superfici sopra espresse, qualora abbiano un'autonomia funzionale, dovranno generare dei volumi edilizi contraddistinti almeno dalla classe energetica B+ di cui all'Allegato A del Decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009, n. 11-13/leg "*Disposizioni regolamentari in materia di edilizia sostenibile in attuazione del titolo IV della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio)*"; la presente misura è tesa a promuovere azioni dal carattere ambientalmente sostenibile promuovendo per altro interventi edilizi dal carattere non rilevante e dalla volumetria contenuta.

Le destinazioni ammesse per le SUL di cui ai presenti crediti edilizi sono quelle consentite dai relativi articoli delle norme tecniche di attuazione delle aree di atterraggio.

L'altezza prevista dalle norme di Piano potrà essere incrementata per un numero di piani non superiore ad uno oltre quelli massimi consentiti dal relativo cartiglio / norma. Per quanto non

specificato si rimanda alle disposizioni vigenti per le singole norme di zona.

In allegato trovano riferimento gli accordi di programma sottoscritti con i privati e i relativi rapporti di stima.

Il tutto trova completamento con menzione alle norme di attuazione disciplinanti l'operazione.

Infine si rammenta che con tale provvedimento, peraltro condiviso da tutti gli attori coinvolti nell'ambito della originaria perequazione 05 e con particolare riferimento al soggetto che aveva opposto ricorso al TRGA di Trento avverso la deliberazione di terza adozione della variante "febbraio 2009", vengono ripianificate le scelte urbanistiche in ossequio al prioritario interesse pubblico.