

Reg.delib.n. **2774**

Prot. n. 617/08D

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE****O G G E T T O:**

L.P. 11 novembre 2005, n. 16 - L.P. 5 settembre 1991, n. 22 e s.m.i - COMUNE DI MASSIMENO - Variante al P.R.G con adeguamento del piano regolatore generale alla L.P. 11 novembre 2005, n. 16 "Disciplina degli alloggi destinati a residenza"- APPROVAZIONE CON MODIFICHE - prot. n. 617/08D.

Il giorno **24 Ottobre 2008** ad ore **09:10** nella sala delle Sedute in seguito a convocazione disposta con avviso agli assessori, si è riunita

**LA GIUNTA PROVINCIALE**

sotto la presidenza del

PRESIDENTE

**LORENZO DELLAI**

Presenti:

ASSESSORI

**MARCO BENEDETTI****OLIVA BERASI****OTTORINO BRESSANINI****MARTA DALMASO****MAURO GILMOZZI****FRANCO PANIZZA****GIANLUCA SALVATORI**

Assenti:

**MARGHERITA COGO****TIZIANO MELLARINI**

Assiste:

LA DIRIGENTE

**PATRIZIA GENTILE**

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta

Il Relatore comunica:

con verbale di deliberazione commissariale n. 01 di data 25 settembre 2007 il Comune di MASSIMENO ha provveduto alla prima adozione di una variante al piano regolatore generale ai sensi degli articoli 40 e ss. della L.P. 5 settembre 1991, n. 22 e s.m.i

La variante in esame propone.

- a) l'introduzione di alcune modifiche alla cartografia nonché al patrimonio edilizio montano di cui all'art. 24 bis della L.p. 22/91;
- b) l'adeguamento del piano regolatore alla L.P. 11 novembre 2005, n. 16.( Disciplina degli alloggi destinati a residenza ).

Relativamente all'adeguamento alla L.P. n. 16/2005 si precisa che l' art. 18 sexies della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22, come introdotto con l'art. 5 della legge provinciale 11 novembre 2005, n. 16, recante " Disciplina degli alloggi destinati a residenza", al fine di favorire la conservazione delle peculiari caratteristiche paesaggistico-ambientali del territorio provinciale e la sua identità insediativa, contenendo il suo consumo nei limiti delle effettive necessità abitative e socio-economiche della popolazione stabilmente insediata, disciplina le modalità per la realizzazione di alloggi destinati a residenza, in modo tale da privilegiare il soddisfacimento delle esigenze abitative per alloggi destinati a residenza ordinaria rispetto a quelle per alloggi per il tempo libero e vacanze.

Con deliberazione n. 3015 di data 30 dicembre 2005 la Giunta provinciale, ai sensi del sopra richiamato art. 18 sexies, comma 3, ha individuato i Comuni che, presentando una consistenza di alloggi per il tempo libero e vacanze ritenuta rilevante ai fini della tutela paesaggistico-ambientale del territorio comunale e delle effettive necessità abitative e socio-economiche della popolazione, devono adeguare i propri strumenti urbanistici ai contenuti della L.P. 11 novembre 2005, n. 16, nonché determinato, per ogni comune individuato, il dimensionamento massimo degli interventi da destinare ad alloggi per il tempo libero e vacanze rispetto agli alloggi destinati a residenza ordinaria.

L'Amministrazione comunale di MASSIMENO è stata individuata tra i comuni che devono adeguare le previsioni del proprio PRG ai contenuti della L.P. 16/ 2005, determinando il dimensionamento residenziale totale sulla base dei criteri approvati dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 1281 di data 23 giugno 2006 ai sensi dell'art. 13 delle norme di attuazione del PUP.

Prima di avviare il complesso iter di adeguamento del Piano regolatore generale alle nuove disposizioni provinciali il Comune di MASSIMENO ha richiesto la collaborazione del Gruppo di lavoro del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, appositamente istituito a supporto dei comuni per l' attuazione della L.P. n. 16/2005 con determina del Dirigente del Servizio n. 28/2005, al fine di chiarire tutte le problematiche relative all'applicazione dei contenuti del citato art. 18 sexies nonché delle deliberazioni della Giunta provinciale n. 3015 di data 30 dicembre 2005 e n. 1281 di data 23 giugno 2006.

Con verbale di deliberazione n. 01/07 di data 25 settembre 2007 sopra richiamato il Consiglio comunale di MASSIMENO ha quindi provveduto anche all'adozione dell'adeguamento del piano regolatore generale ai contenuti della L.P. 11 novembre 2005, n. 16, individuando le quantità volumetriche massime da destinare ad alloggi per il tempo libero e vacanze.

Tali quantità corrispondono ad una quota parte del fabbisogno residenziale stimato, per il periodo di validità del Piano regolatore, nel rispetto dei limiti massimi stabiliti dalla Giunta provinciale con provvedimento n. 3015, di data 30 dicembre 2005.

Il Comune di MASSIMENO è situato nel Comprensorio delle Valli Giudicarie e secondo quanto disposto dalla richiamata deliberazione della Giunta provinciale n. 3015/2005 è inserito nell'elenco dei comuni il cui limite massimo di volume da destinare alla realizzazione di alloggi per il tempo libero e vacanze è stabilito nel 30% del totale fabbisogno abitativo.

Ai sensi dell'articolo 42 della L.P. 5 settembre 1991 n. 22, gli atti sono stati sottoposti all'esame della CUP la quale, sentiti i Servizi provinciali competenti, ha espresso con verbale di

deliberazione n. 62 di data 29 novembre 2008, un parere in cui evidenzia una serie di osservazioni in ordine alle singole proposte di intervento specificando per ognuna di esse le ragioni di tali riserve e chiedendo, di conseguenza, le relative modifiche ed integrazioni: .

**“Le varianti.**

**Adeguamento alla L.P. 11 novembre 2005, n. 16.**

*Scopo principale della variante in oggetto è dunque l'individuazione delle quantità volumetriche massime da destinare alla residenza per il tempo libero e vacanze e la localizzazione delle stesse sul territorio.*

*Tali quantità corrispondono ad una quota parte del fabbisogno residenziale stimato, per il periodo di validità del Piano regolatore, nel rispetto dei limiti massimi stabiliti dalla Giunta provinciale con provvedimento n. 3015, di data 30 dicembre 2005.*

*Il Comune di Massimeno è situato nel Comprensorio delle Valli Giudicarie e Rendena (C8) e secondo quanto disposto dalla citata delibera della Giunta provinciale n. 3015/2005 è inserito nell'elenco dei comuni il cui limite massimo di volume, da destinare alla realizzazione di alloggi per il tempo libero e vacanze, è stabilito nel 30% del totale fabbisogno abitativo. Tale limitazione è finalizzata a favorire la conservazione delle peculiari caratteristiche paesaggistico-ambientali del territorio e la sua identità insediativa, contenendo il suo consumo nei limiti delle effettive necessità abitative e socio-economiche della popolazione stabilmente insediata.*

*Dimensionamento residenziale.*

*La valutazione del fabbisogno abitativo complessivo è elemento fondamentale quale base di riferimento per quantificare il volume da destinare ad alloggi per il tempo libero e vacanze.*

*Al fine di procedere ad un corretto dimensionamento del fabbisogno residenziale, la Giunta provinciale, con provvedimento n. 1281, del 23 giugno 2006, ha emanato alcuni criteri di riferimento per individuare un percorso metodologico volto ad evidenziare sia le necessità di sviluppo socio-economico locale, sia le coordinate di sostenibilità territoriale, valutati i fattori demografici e sociali propri di ogni Comunità.*

*Alla luce di detti criteri, l'amministrazione del Comune di Massimeno ha predisposto un procedimento per la determinazione delle quantità residenziali occorrenti per un periodo di validità del piano di anni 5 e cioè dal 2005 al 2010, in funzione dei seguenti dati:*

- *popolazione iniziale al 2005: 109 abitanti;*
- *popolazione finale al 2010: 120 abitanti;*
- *Incremento popolazione: 11 abitanti;*
- *incremento nuclei familiari: 5 famiglie;*
- *incremento alloggi per residenti temporanei: 5 alloggi;*
- *tempo libero e vacanze: 3 alloggi.*

*La volumetria complessiva ritenuta necessaria a soddisfare le esigenze abitative fino all'anno 2010 risulta pari a mc. 7.500, di cui mc. 6.500 per residenza ordinaria e 1.000 per il tempo libero e vacanze.*

*Nel merito specifico, al di là delle considerazioni pratiche relative al fatto che essendo la data di riferimento il 2010, dalle quantità dimensionali calcolate andrebbero detratti i volumi già realizzati o concessionati dal 2005 ad oggi e conseguentemente riviste le quantità per i prossimi due anni, si ricorda che pur essendo accettabile un periodo di anni 5, la normativa indicherebbe un arco temporale decennale. Si è comunque dell'avviso che la dimensione del Comune e le sue dinamiche demografiche consentirebbero di traslare al 2012 il calcolo e le conseguenti risultanze, senza sensibili variazioni delle quantità, fatte salve le seguenti considerazioni.*

*Gli elaborati illustrativi che accompagnano la variante al Piano regolatore risultano appena essenziali e scarsamente motivati in rapporto alle reali necessità abitative. Tuttavia, preso atto delle valutazioni effettuate in merito al calcolo del dimensionamento, si formulano, di seguito, alcune considerazioni di merito, con valore aggiuntivo per la fase di seconda definitiva adozione.*

*Premesso che risulta estremamente difficile ed anacronistico elaborare un calcolo dimensionale attendibile su piccoli numeri come possono essere rappresentati dal Comune di Massimeno, che conta appena un centinaio di abitanti residenti, si osserva che, se da un lato, come detto, non appare pertinente lavorare su basi analitiche per piccole dimensioni, dall'altro lato la*

*particolare conoscenza del territorio e dei suoi abitanti, consente una stima ragionevolmente attendibile senza il ricorso a formule poco adatte a tali realtà.*

*Per queste stesse ragioni, non appare condivisibile, né attendibile, che nei prossimi 5 anni si possano realizzare tanti nuovi alloggi per residenti temporanei, quanti ne servano per l'incremento demografico. Ciò posto va anche considerata l'elevata percentuale di abitazioni non occupate (71,1% censimento 2001) che può supplire, almeno in parte, all'assorbimento di tali eventuali necessità.*

*In definitiva, pur senza ritenere che le quantità volumetriche corrispondenti siano importanti, esse generano un numero di alloggi ordinari potenziali che non trova reale riscontro nel recente passato. Pertanto, pur riconoscendo ragionevole una certa quantità incrementale, anche considerando il positivo saldo demografico, essa va riconsiderata anche alla luce della reale sistemazione alloggiativa che spesso utilizza volumi esistenti e non necessariamente nuove abitazioni.*

*In conclusione, il nuovo approccio introdotto dai criteri della Giunta provinciale, relativamente al dimensionamento della residenza nella pianificazione urbanistica, è basato su una ragionevole individuazione del fabbisogno abitativo reale e deve ricercare soluzioni appropriate alle specifiche condizioni ambientali, territoriali e sociali, dando priorità al recupero degli edifici esistenti e al buon utilizzo delle aree già urbanizzate.*

*Da ultimo, la relazione accompagnatoria riporta una valutazione delle quantità edificatorie ancora disponibili nel vigente PRG di mq 19.280 che potrebbero teoricamente consentire la realizzazione di un volume di mc 29.250, quantità che va ben oltre il dimensionamento sopra calcolato.*

#### *Dimensione della residenza per il tempo libero e vacanze.*

*Considerato che il dimensionamento degli alloggi per il tempo libero e vacanze costituisce necessariamente una quota del dimensionamento residenziale complessivo stabilito dai Piani regolatori generali in coerenza con i criteri emanati dalla Giunta provinciale, ai sensi dell'art. 13 delle norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale, e tenuto conto dei limiti fissati per Massimeno dalla medesima Giunta nella misura del 30%, l'Amministrazione ha inteso utilizzare per intero il contingente di alloggi per il tempo libero rispetto alla residenza ordinaria.*

*Al proposito, questo Servizio esprime qualche perplessità sull'utilizzo massimo della percentuale consentita, dato l'elevato pregio paesaggistico ed ambientale del territorio, la sua collocazione in un ambito a forte caratterizzazione turistica e considerato anche che il Comune ha superato le soglie critiche di occupazione dei suoli, presentando un equilibrio assai precario fra territorio urbanizzato e libero. Si ritiene inoltre che vada incentivato con priorità l'utilizzo dei volumi esistenti non utilizzati.*

#### *Localizzazione della residenza per il tempo libero e vacanze.*

*Il Piano regolatore prevede la realizzazione di un numero massimo di 3 alloggi da destinare alla residenza per il tempo libero e vacanze per una volumetria di mc 1000.*

*La proposta di dislocazione degli alloggi per il tempo libero e vacanze fa riferimento ad una distribuzione omogenea su tutte le aree residenziali esistenti applicando la quota spettante (30%) sul volume in concessione. Tale soluzione, pur legittima e possibile, non appare "governata" utilmente dal Comune che nel caso specifico si limita solo ad una attività di registrazione.*

#### *Cambio d'uso di edifici esistenti non residenziali in alloggi per il tempo libero e vacanze.*

*Ai sensi del comma 3, dell'art. 18 sexies, della legge n. 22/1991, concernente l'ordinamento urbanistico e tutela del territorio, come introdotto con L.P. n. 16/2005 e da ultimo integrato con L.P. 29 dicembre 2006, n. 11, spetta al Comune stabilire la quota da destinare alla residenza per vacanze in caso di cambio d'uso di edifici esistenti non residenziali, nel rispetto del limite massimo del 50% del volume totale, salvo eccezioni relative alla ridotta dimensione e alla localizzazione degli immobili. Il Comune non ha preso in considerazione l'argomento, limitandosi a stabilire tale limite nel 50% del volume totale senza peraltro produrre un'analisi quantitativa del fenomeno potenzialmente destinabile alla residenza secondaria. Si rileva inoltre la mancanza di disposizioni relativamente all'applicazione delle eccezioni come indicato dai criteri stabiliti dalla*

*Giunta provinciale con delibera n. 2336, di data 26 ottobre 2007.*

*La normativa: art. 10 ter (Residenza ordinaria ed alloggi per il tempo libero e vacanze.*

*Le disposizioni di cui all'art. 10 ter appaiono appena sufficienti a regolare la materia, lasciando numerosi aspetti all'applicazione della legge specifica. Risulta in particolare necessario fissare esplicitamente, a livello di norma, la quantità massima di alloggi (o volume) per il tempo libero e vacanze realizzabili sul territorio comunale non essendo sufficiente il calcolo elaborato in relazione.*

#### ***Altre modifiche.***

*Lo stralcio dell'obbligo della lottizzazione per una vasta area di espansione di recente individuazione, nonché della strada di accesso, non appare condivisibile ai fini di una buona sistemazione urbanistica dell'area stessa e per una salvaguardia del centro storico che sarebbe sottoposto ad un maggiore carico di traffico veicolare. A tal fine non vale la considerazione che, grazie alla l.p. n. 16/2005, verrebbe a cadere l'ipotesi speculativa che ha dato origine alla previsione urbanistica. In tal caso è opportuno ridurre l'area alle effettive necessità di residenza ordinaria che consentirebbe eventualmente di rivedere anche la previsione della nuova strada.*

*Per quanto riguarda la riduzione dell'area per servizi pubblici posta a monte del centro storico nulla si osserva.*

*Le modifiche relative al patrimonio edilizio montano di cui all'art. 24 bis della l.p. n. 22/1991 riguardano due manufatti già considerati "ruderi", e quindi irrecuperabili, per i quali viene ora proposta la categoria della ricostruzione (R5). Per il primo, contrassegnato dalla scheda n. 44, si esprime parere favorevole per effetto della delibera della Giunta provinciale n. 255 di data 9 febbraio 2007 che dispone l'esecuzione della sentenza del TAR di Trento n. 292/06 di data 23 agosto 2006, essendo di fatto caduta la ragione per la quale era stata attribuita la categoria di intervento. Per il secondo, scheda n. 55, si esprimono forti perplessità relative alla reale consistenza dei resti che non possono consentire di annoverare fra gli edifici esistenti il manufatto in parola. Tali perplessità sono messe in evidenza anche dal parere dell'Ufficio Centri Storici e tutela paesaggistico ambientale di seguito riportato.*

*In merito, infine, della modifica all'art. 9, comma 6, che consente la realizzazione di manufatti accessori anche in lotti non di pertinenza degli edifici principali, in zone di qualsiasi destinazione urbanistica, si osserva che la norma appare generica e favorisce la proliferazione di piccole strutture in territorio aperto, essa va quindi opportunamente limitata.*

#### ***Contributo dei Servizi interni alla Provincia autonoma di Trento.***

*In fase istruttoria della variante al Piano regolatore generale del Comune di Massimeno è stato assunto il parere dell'Ufficio Centri storici e tutela paesaggistico ambientale della Provincia autonoma di Trento che di seguito si riporta.*

*“La variante si sviluppa nei seguenti punti fondamentali:*

- 1. adeguamento cartografico e normativo alla L.P. 11/12/05, n. 16 “Disciplina della residenza ordinaria e per vacanze”;*
- 2. variante cartografica puntuale (tav. 1) relativa alla eliminazione del vincolo di piano attuativo (PA2) e della prevista strada perimetrale alla lottizzazione, il cui scopo sarebbe quello di sgravare il centro storico dal traffico veicolare in entrata ed in uscita dalla nuova zona residenziale. Il nuovo tracciato, infatti, dipartendosi dall'ultimo tornante (nel senso di salita) della strada che conduce al centro storico di Massimeno permetterebbe di rendere indipendente, sotto il profilo della mobilità, l'intera area residenziale;*
- 3. variante per il ridimensionamento dell'area per servizi pubblici (n. 2) posta a monte del centro storico;*
- 4. varianti puntuali al “piano di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio montano” riguardanti le schede n. 44 (adeguamento alla delibera della G.P. n. 255), e n. 51 (passaggio dalla categoria di rudere senza recupero alla categoria di edificio esistente con possibilità di ricostruzione);*

5. *variante normativa al comma 6 dell'art. 9 "norme generali per le zone residenziali", con l'introduzione della possibilità di realizzare volumi accessori nelle pertinenze degli edifici residenziali esistenti anche in altre zone urbanistiche (esterne alla perimetrazione del c.s.), e la previsione, per gli edifici privi di idonee aree pertinenziali, di localizzarli anche nelle aree residenziali libere più prossime agli edifici o **nelle zone agricole secondarie o in quelle a verde di rispetto;***

**PARERI:**

*Relativamente ai punti 1 e 3 si esprime parere favorevole.*

*Relativamente al punto 2 occorre evidenziare la volontà dell'Amministrazione comunale di spalmare la volumetria destinata ad alloggi per vacanze (30% del dimensionamento) in maniera uniforme su tutte le aree residenziali libere.*

*Tale previsione, a detta dell'estensore della variante, fa cadere l'ipotesi speculativa originaria che prevedeva di realizzare, sull'area soggetta a lottizzazione (P.A.2), di una volumetria molto maggiore di "seconde case".*

*Tuttavia, in considerazione del fatto che rimangono invariate sia la superficie dell'area (mq. 8500) sia la potenzialità edificatoria (mc. 13000), e quindi il **carico antropico potenziale** sull'area, **non si ritiene condivisibile** la motivazione addotta a sostegno della variante basata sull'assunto che, in rapporto alla limitatissima possibilità di insediamento di alloggi per vacanze, il vincolo di lottizzazione, così come la strada di progetto, non hanno più ragione di esistere. Si ritiene pertanto opportuno confermare il vincolo del piano attuativo.*

*Allo stato attuale, nonostante le perplessità attuative, anche la strada si ritiene fondamentale per non gravare troppo la viabilità del centro storico, almeno che non intervenga una sostanziale riduzione dell'area residenziale. Sulla scorta di tali considerazioni si esprime quindi **parere negativo allo stralcio di tale percorso.***

*Per quanto riguarda il punto 4, si osserva che il manufatto indicato nella scheda n. 51, anche se è stato ripulito dalla vegetazione che lo aveva invaso, conferma le caratteristiche di "rudere" del quale sono individuabili i soli assetti planimetrici originali. Pertanto, in coerenza con quanto disposto dalla circolare della G.P., non si ritiene compatibile la ricostruzione, e si esprime **parere negativo.***

*Relativamente alle modifiche illustrate al punto 5, non si ritiene compatibile la norma che ammette, qualora i volumi accessori non possano essere realizzati sugli spazi pertinenziale dell'edificio, la loro realizzazione nelle aree agricole secondarie. Questa norma, così articolata, essendo svincolata da qualsiasi parametro che "leggi" il nuovo volume all'edificio principale (ad esempio una distanza massima, o altro) risulta essere generica e può dar luogo alla proliferazione di costruzioni in contesti marcatamente agricoli.*

*Pertanto, si esprime **parere negativo, oppure si propone lo stralcio parziale dell'articolo modificato.***

Con comunicazione prot. n. 1021 di data 29 gennaio 2008 la valutazione tecnica della CUP n. 62 di data 29 novembre 2007, è stata trasmessa all'Amministrazione comunale di MASSIMENO, la quale, esaminato il contenuto, ha accolto buona parte dei rilievi ivi formulati modificando ed integrando le previsioni deliberate in prima adozione e nel contempo, in sede di controdeduzioni ha formulato ulteriori precisazioni a chiarimento di alcune scelte operate e confermate in sede di adozione definitiva della variante.

Con verbale di deliberazione commissariale n. 01 di data 18 luglio 2008 il Comune di MASSIMENO ha provveduto alla definitiva adozione della variante nei tempi e modi di cui agli articolo 42 della L.P. 5 settembre 1991 n. 22, correggendo ed integrando i relativi allegati elaborati sulla base di quanto sopra esposto.

Ai sensi dell'articolo 41, comma I della L.P. 5 settembre 1991, n. 22, la variante definitivamente adottata è stata trasmessa al Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio il quale nell'esprimere le proprie osservazioni in merito alla coerenza della variante rispetto alla variante

2000 al Piano Urbanistico Provinciale, alle valutazioni espresse dalla C.U.P. ed alle scelte effettuate in sede di adozione definitiva del piano, ha evidenziato come l'Amministrazione comunale non abbia recepito correttamente alcune delle osservazioni espresse dalla CUP in ordine al dimensionamento residenziale e relativa normativa e ha espresso parere negativo in merito all'accoglimento di alcune richieste di privati pervenute nel periodo di deposito della variante, relative al patrimonio edilizio montano. Quanto alle altre modifiche il Servizio provinciale ha condiviso le soluzioni proposte dalla Amministrazione comunale a sostegno della loro parziale conferma.

Nel dettaglio, con valutazione n. 1095 VPC di data 14 agosto 2008, il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio ha espresso il seguente parere:

*“Con deliberazione del Commissario ad acta n. 01, di data 25 settembre 2007, il Comune di Massimeno ha adottato una variante al Piano regolatore generale per l'adeguamento alla L.P. 11 novembre 2005, n. 16 ed altre modifiche relative a varianti cartografiche, al recupero del Patrimonio edilizio montano ed alla disciplina urbanistica.*

*La Commissione urbanistica provinciale competente ha espresso il proprio parere n. 62/2007, del 29 novembre 2007, trasmesso al Comune di Massimeno con nota n. 1021/08, di data 29 gennaio 2008. Tale parere condizionava l'approvazione alle seguenti condizioni:*

- *sia fissato un termine congruo di validità del dimensionamento residenziale;*
- *siano riviste e ridotte le quantità dimensionali del fabbisogno residenziale;*
- *sia riconsiderata la normativa relativa all'art. 10 ter, esplicitando le quantità massime di alloggi per il tempo libero e vacanze e relativa all'art. 9, comma 6, onde evitare la proliferazione di piccole strutture in territorio aperto;*
- *sia mantenuto l'obbligo della lottizzazione sull'area di nuova espansione ad Ovest dell'abitato e ridotta di dimensione;*
- *non sia ricostruito il rudere corrispondente alla scheda n. 55.*

*Con deliberazione del Commissario ad acta n. 01, di data 18 luglio 2008, il Comune provvedeva all'adozione definitiva della variante all'esame, riconsiderando alcuni dei temi oggetto di osservazione della Commissione urbanistica ed accogliendo alcune osservazioni ritualmente pervenute.*

*Rispetto al citato parere della Commissione urbanistica provinciale, la nuova definitiva adozione, pur condividendo nella sostanza quanto osservato, presenta di fatto un'impostazione formale della disciplina ancora incerta.*

#### **Adeguamento alla L.P. 11 novembre 2005, n. 16.**

*I nuovi elaborati stabiliscono con chiarezza il periodo di validità del dimensionamento residenziale (dal 2008 al 2013).*

*Per quanto riguarda le quantità, premesso e ribadito ancora la difficoltà di procedere a dimensionamenti secondo regole statistiche per una comunità di poco più di un centinaio di abitanti, si è tuttavia dell'avviso che comunque serva un obiettivo dimensionale ed in questi casi soccorrono sistemi di valutazione diretta, anche molto attendibili, cui fare riferimento. Va da sé, che un calcolo prudenziale non inficia la possibilità futura di verifiche ed eventualmente di rivedere le quantità stimate.*

*A tal fine si rammenta inoltre che non sono in discussione le aree residenziali già previste dal Piano regolatore vigente, né s'intende ora limitare quanto già programmato in termini di espansione; gli obiettivi della legge provinciale n. 16/2005 sono invece chiaramente volti al contenimento della residenza per vacanze privilegiando le necessità abitative ordinarie e dei residenti.*

*Nel prendere atto della riduzione proposta, si ha ragione di ritenere che comunque le quantità stimate rimangono elevate, tenuto anche conto delle ultime recenti concessioni edilizie rilasciate. Considerando tuttavia che in termini assoluti il peso del Comune di Massimeno è assai contenuto nel suo territorio di riferimento, il nuovo dimensionamento può essere accettato, ma con le seguenti osservazioni.*

*Giova ricordare che i riferimenti legislativi e le altre disposizioni attuative della Giunta provinciale, fanno specifico riferimento al numero di alloggi e solo secondariamente al volume,*

significando con ciò che va governato il numero di appartamenti, prima del volume, il quale ne è una diretta conseguenza. Con ciò si vuol significare che la percentuale di alloggi per vacanza va calcolata più correttamente sul numero di alloggi totali e non sul volume, onde evitare le speculazioni che potrebbero derivare realizzando alloggi di ridotte dimensioni, in numero più elevato.

Per quanto sopra la normativa dovrà fissare sia il volume che il numero massimo di alloggi per vacanze. Il testo normativo adottato, al contrario, non ha recepito l'osservazione avanzata anche nel precedente parere e si presta ad equivoche interpretazioni ammettendo in ogni lotto residenziale la realizzazione di un volume per vacanze pari alla percentuale consentita dalla deliberazione della Giunta provinciale (30%) senza riferimento ai limiti stabiliti.

Inoltre, si ribadisce l'opportunità, per maggiore completezza, di una più articolata disciplina anche alla luce dei criteri emanati dalla Giunta provinciale con provvedimento n. 2336, di data 26 ottobre 2007. Si sottopone pertanto al Comune, a fini collaborativi, il testo sotto riportato per una eventuale verifica di congruità con la realtà locale ed eventualmente per una sostituzione con le norme adottate.

*“TITOLO..... Disciplina degli alloggi destinati a residenza.*

**Art. 1 Definizioni.**

1. Ai fini dell'applicazione del presente titolo valgono le seguenti definizioni:

1) - Edificio residenziale.

Si definisce edificio residenziale quello destinato ad abitazione, compresi i volumi e i locali accessori strettamente connessi alla residenza (sottotetto, cantine, garage, ripostigli, locali tecnici ecc.), con l'esclusione di locali destinati ad altre attività (laboratori artigianali, negozi, uffici, ecc.).

2) - Alloggi per il tempo libero e vacanza - alloggi destinati a residenza ordinaria.

Per i fini di cui alla L.P. 11 novembre 2005, n. 16, l'edilizia residenziale è distinta nelle seguenti categorie d'uso:

- a) alloggi per il tempo libero e vacanze;
- b) alloggi destinati a residenza ordinaria.

Tali categorie sono definite dalla legge sopraccitata.

La categoria d'uso fa riferimento alle modalità di utilizzo dell'alloggio e non al titolo di possesso. Gli alloggi di cui alla lett. b), pertanto, non coincidono necessariamente con la cosiddetta "prima casa", bensì con gli alloggi utilizzati in via permanente da soggetti non necessariamente residenti, ma che vi dimorano anche per motivi di lavoro, di studio, di salute ecc..

3) - Edificio residenziale esistente.

Ai fini della L.P. 11 novembre 2005, n. 16, per edificio residenziale esistente s'intende quella costruzione che, alla data di entrata in vigore della legge (16 novembre 2005), aveva destinazione residenziale (sia ordinaria che per il tempo libero e vacanze, compresi gli spazi accessori alla residenza di qualsiasi natura, ma di stretta pertinenza). Per i medesimi fini è inoltre considerato edificio residenziale nella totalità del suo volume anche quell'immobile, ubicato normalmente all'interno degli insediamenti storici che, secondo la tradizione locale, presenta, oltre che una parte destinata a residenza, anche una parte adibita a piccola stalla al piano terreno e fienile nel sottotetto.

4) - Volume.

Per volume s'intende il volume urbanistico lordo, comprensivo cioè dei muri, dei solai e del tetto, così come definito dalla disciplina urbanistica o regolamento edilizio. In caso di immobili con destinazioni plurime, o composti da diverse unità abitative, gli elementi di separazione fra le varie destinazioni o unità (muri divisorii, solai, ecc.) si considerano a metà, mentre le parti comuni (scale, disbrighi, locali tecnici, ecc.) sono contabilizzate ed attribuite ai volumi cui sono a servizio, secondo criteri di proporzionalità rispetto ai volumi stessi.

**Art. 2 Disciplina delle nuove costruzioni residenziali.**

1. Nel rispetto del PRG, la realizzazione di nuovi alloggi destinati alla residenza ordinaria è sempre ammessa ed è subordinata alla notazione di tale destinazione al libro fondiario salvo i casi di cui all'art. 3, comma 1.
2. La realizzazione di nuovi alloggi destinati alla residenza per il tempo libero e vacanze non può superare sul territorio comunale entro la data di validità del dimensionamento residenziale 2013, la dimensione massima di **mc. 1.000, nonché il n. massimo di 3 alloggi.**
3. Le opere effettuate sugli alloggi residenziali, realizzati dopo l'entrata in vigore della legge, che non comportino aumento del numero delle unità abitative, sono sempre possibili. L'eventuale incremento del numero di alloggi è soggetto all'applicazione della legge.
4. I nuovi alloggi destinati a residenza per il tempo libero e vacanze possono essere realizzati esclusivamente nelle aree residenziali.

**Art. 3 Disciplina degli edifici residenziali esistenti.**

1. Gli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore della L.P. 11 novembre 2005, n. 16 (16 novembre 2005), nonché le domande di concessione ad edificare ed i piani di lottizzazione presentati prima della data del 26 agosto 2005, non sono soggetti all'applicazione della legge medesima e pertanto non può applicarsi alcuna limitazione relativa al numero ed alla tipologia di alloggio od obbligo di notazione al libro fondiario della residenza ordinaria, fatte salve le precisazioni di cui al seguente comma 2.
2. In caso di ampliamento del volume di edifici residenziali esistenti e contestuale aumento del numero delle unità abitative esistenti, queste ultime sono soggette alla disciplina di cui alla legge n. 16/2005 (notazione al libro fondiario della residenza ordinaria – utilizzo del contingente per la residenza per il tempo libero e vacanze). Tale disposizione non si applica in caso di ampliamento del sottotetto per una quantità massima del 15% del volume totale dell'edificio residenziale esistente, oppure in caso di ampliamento del volume senza incremento del numero delle unità abitative esistenti.

**Art. 4 Cambio di destinazione d'uso di edifici non residenziali.**

1. Le trasformazioni d'uso di edifici esistenti non residenziali in residenza ordinaria sono sempre consentite nel rispetto del PRG.
2. Le trasformazioni d'uso di edifici non residenziali, con o senza opere, in alloggi per li tempo libero e vacanze sono soggette alle seguenti prescrizioni:
  - a) il volume destinato ad alloggi per li tempo libero e vacanze non potrà essere superiore al 50% del volume totale e la restante parte dovrà essere destinata alla residenza ordinaria. Tale volume di alloggi per vacanze non rientra nella contabilizzazione del contingente assegnato al comune, ai sensi dell'art.18 sexies della L.P. 5 settembre 1991 n. 22, salvo quanto specificato nelle eccezioni regolate dai criteri della Giunta provinciale di cui al provvedimento n. 2336, di data 26 ottobre 2007 richiamato al seguente articolo 5;
  - b) in caso di cambio d'uso con aumento di volume, fermo restando quanto stabilito alla precedente lettera a) il volume in aumento, qualora non venga destinato a residenza ordinaria, è soggetto all'applicazione della legge e pertanto gli alloggi eventualmente destinati al tempo libero e vacanze vanno considerati parte del contingente assegnato al comune ai sensi dell'art. 18 sexies della L.P. 5 settembre 1991, n. 22.

**Art. 5 Eccezioni.**

1. In ragione delle limitate dimensioni volumetriche, o della localizzazione degli edifici esistenti individuati in cartografia, in caso di cambio d'uso in

*residenza per il tempo libero e vacanze, si applicano le eccezioni stabilite dai criteri fissati dalla Giunta provinciale con provvedimento 2336, di data 26 ottobre 2007.”*

#### **Altre varianti.**

*Relativamente alle altre modifiche, inerenti l'area residenziale posta ai margini orientali dell'abitato e le norme per la realizzazione di manufatti accessori, il Comune si è adeguato parzialmente alle osservazioni della Commissione urbanistica trovando soluzioni accettabili sotto il profilo urbanistico e pertanto si esprime parere favorevole.*

#### **Ulteriori modifiche a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.**

*In sede di esame delle osservazioni pervenute nei termini di rito, l'Amministrazione ha accolto tre istanze di privati relative al Patrimonio edilizio montano. Le modifiche riguardano la richiesta di ricostruzione dei ruderi corrispondenti alle schede n. 10, 66 e 67, e la modifica della copertura dell'edificio di cui alla scheda n. 71 con aumento di volume.*

*Nel merito si ritiene che le proposte di accoglimento delle osservazioni avanzate dal Comune non siano in linea con i criteri della Giunta provinciale che non prevedono la ricostruzione dei ruderi. Anche la modifica alla copertura dell'edificio n. 71 con incremento del volume comporta lo snaturamento tipologico del manufatto.*

#### **Conclusioni.**

*In conclusione, le modifiche introdotte con la seconda definitiva adozione non sembrano per talune varianti in linea con il parere n. 62/2007 della Commissione urbanistica provinciale”.*

Con comunicazione prot. n. 8362/08-13 MRC di data 02 settembre 2008 la valutazione del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio n. 1095/07 P-VLP16 di data 14 agosto 2008 è stata quindi trasmessa all'Amministrazione comunale la quale, recepiti i rilievi normativi sollevati dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio con la sopra richiamata valutazione, prestando la necessaria assistenza tecnica, ha provveduto a ridefinire la normativa sul dimensionamento residenziale anche alla luce dei criteri emanati dalla Giunta provinciale con provvedimento n. 2336, di data 26 ottobre 2007 e a predisporre un testo completo della variante, già comprensivo delle modifiche condivise e richieste, testo che si allega e che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

Con valutazione n. 1095 di data 13 ottobre 2008 il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, esaminati i nuovi elaborati trasmessi dalla Amministrazione comunale con nota prot. 967 di data 09 ottobre 2008, ha espresso parere favorevole sia all'approvazione della variante di adeguamento del piano regolatore alla L.P. 11 novembre 2005, n. 16 che alle modifiche al patrimonio edilizio montano ritenendo condivisibili le ulteriori motivazioni prodotte dal Comune a sostegno della loro conferma.

Ai fini della L.P. 14 giugno 2005, n. 6 (Nuova disciplina dell'Amministrazione dei beni uso civico) si precisa che con nota di data 23 10 2007 il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha comunicato che la variante non ha comportato alcuna modifica della destinazione urbanistica dei beni gravati da uso civico.

Sulla base di quanto sopra esposto, considerate le valutazioni della CUP e del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, nonché i nuovi elementi integrativi forniti dalla Amministrazione comunale in sede di controdeduzioni, si propone alla Giunta provinciale l'approvazione della variante con le modifiche sopra descritte.

Ciò premesso,

LA GIUNTA PROVINCIALE

- udito il Relatore;
- visti gli atti citati in premessa;
- vista la L.P. 09.11.1987, n. 26 e s.m.i.;

- vista la L.P. 05.09.1991, n. 22 e s.m.i.;
- vista la L.P. 04.03.2008, n. 1;
- vista la L.P. 27.05.2008, n. 5;
- vista la L.P. 11.11.2005, n. 16
- a voti unanimi, legalmente espressi,

d e l i b e r a

- 1) di introdurre nella variante al piano regolatore generale di MASSIMENO adottata in via definitiva dal Comune con verbale di deliberazione commissariale n. 01 di data 18 luglio 2008, le modifiche relative alla cartografia e alla normativa di Piano richieste dalla CUP e confermate dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio nei termini di cui in premessa;
- 2) di approvare con le modifiche di cui al punto 1), la variante al piano regolatore generale di MASSIMENO, adottata definitivamente dal Comune con verbale di deliberazione commissariale n. 01 di data 18 luglio 2008, negli elaborati allegati e formanti parte integrante e sostanziale del presente provvedimento
- 3) di dare atto che il piano regolatore generale del Comune di MASSIMENO è da considerarsi adeguato alla L.P. 11 novembre 2005, n. 16;
- 4) di disporre la pubblicazione della presente deliberazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Trentino Alto-Adige ed il deposito degli atti presso la sede comunale a norma di legge.

ET

**PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO**

---

Pag. di 13 RIFERIMENTO: 2008-S013-00712