

URBANISTICA

Col nuovo regolamento in fase di approvazione si passa alla superficie netta

Piani regolatori, parte la rivoluzione

I Comuni devono tradurre tutti i volumi per edificare

ANGELO CONTE

I Comuni si preparano a modificare i piani regolatori per poterli adeguare alle nuove norme in arrivo con il regolamento edilizio. Praticamente tutti gli enti, con l'eccezione di quelli, pochi, in cui è già in vigore il metodo previsto dal futuro regolamento unico per tutti i Comuni, dovranno ricalcolare il valore dei volumi sulle aree edificabili. Preoccupati i sindaci del Consiglio del-

solo di alcuni mesi.

A porre la questione, per conto della giunta del Consiglio delle autonomie che ha discusso del tema nell'ultima seduta, è stato Alessandro Andreatta. «Nessun Comune è in linea con il regolamento nuovo, tutti devono adeguare il loro Prg, ma la tempistica è assolutamente insufficiente. Al massimo in un anno si fa la prima adozione». Il nodo è quello del metodo di calcolo di quanto sia possibile costruire. In pratica, oggi, nella stragrande maggioranza dei Comuni il calcolo è a volume. A fronte di un'area edificabile si prevede un indice volumetrico con un moltiplicatore rispetto alla superficie prevista. Tale indice può essere, ad esempio, di due metri cubi per metro quadro e da tale formula deriva il totale che si può costruire. Col nuovo regolamento tutte tali cifre, attraverso una tabella di conversione - assicura però Daldoss - verranno tradotte in superficie utile netta del nuovo edificio. Occorre capire come cambieranno le prospettive per chi intende costruire. Per i Comuni, invece, ha detto Andreatta, si tratterà di «costi aggiuntivi e di impegnare personale per mesi». Non solo: i tempi, 12 mesi, per l'adozione definitiva sono considerati pochi. Per questo è arrivata la richiesta di allungare i tempi.

Ma il Consiglio delle autonomie è andato oltre. «Vogliamo che ci sia un parere da parte nostra su tutte le norme del nuovo regolamento edilizio» ha detto Andreatta. Che ha elencato altri due elementi di preoccupazione. Il primo è il fatto che chi edifica senza consumare nuovo terreno nei centri storici non ha più l'obbligo di realizzare parcheggi né di monetizzarli versando circa 11.000 euro per posto auto. «È un problema perché il Comune non avrà le risorse per realizzare parcheggi e riqualificare l'area del centro dove si costruisce» ha concluso Andreatta. L'altro tema è quello della riduzione delle entrate per gli oneri di urbanizzazione.

Fiato corto



La tempistica è assolutamente insufficiente, in un anno si fa al massimo la prima adozione

Alessandro Andreatta

le autonomie che hanno chiesto alla Provincia più tempo per poter arrivare all'adozione definitiva. Oggi il regolamento, su cui il Consiglio delle autonomie dedicherà una seduta ad hoc prima di dare il proprio parere, prevede che l'adozione definitiva dei piani regolatori modificati avvenga entro un anno dall'approvazione del regolamento. I sindaci del Consiglio delle autonomie hanno definito i termini previsti «assolutamente insufficienti» e hanno chiesto tempi più lunghi. Da parte sua, l'assessore provinciale all'urbanistica Carlo Daldoss spiega di essere disponibile a allungare i termini, anche se



LA REPLICA. L'assessore spiega: si passa dai volumi alla superficie netta Daldoss: «Più tempo per le modifiche»

«La proposta del regolamento edilizio è aperta e si può discutere». Carlo Daldoss, nel presentare il regolamento edilizio unico in attesa del via libera in Provincia, ha chiarito che su alcuni aspetti il testo è modificabile. E, dopo aver ascoltato le richieste portate in Consiglio delle autonomie da Alessandro Andreatta, sindaco di Trento, a nome degli altri colleghi, Daldoss a margine dell'incontro ha ridimensionato i timori dei Comuni sull'adeguamento dei Prg all'indice della superficie utile netta. Ma apre a un allungamento dei tempi per arrivare all'adozione definitiva degli strumenti urbanistici. «Oggi la legge prevede 12 mesi per arrivare all'adozione definitiva - afferma Daldoss - Possiamo pensare che in 7 mesi ci

sia la prima adozione e che ne possano servire altrettanti per arrivare a quella definitiva. Per questo motivo, ritengo che alcuni mesi in più possano anche essere concessi ai Comuni».

Sul timore dei sindaci rispetto ai tempi lunghi per recepire la novità nel calcolo su quanto concedere a chi vuole costruire, Daldoss è chiaro. «Si tratta di applicare un calcolo tecnico, attraverso una tabella di conversione. Non si tratta di decidere se rendere edificabile un'area o meno». Daldoss, nel suo intervento ai Comuni, aveva chiarito come «una volta approvato, il nuovo regolamento edilizio non ha bisogno di essere recepito e cancella le norme dei Comuni

che sono in contrasto». Daldoss ha sottolineato come una delle grandi discussioni «al tavolo coi Comuni e i tecnici sia stata sulle definizioni. La stragrande maggioranza dei Comuni ragiona su volumi e non su superfici e per questo il nuovo regolamento avrà un impatto sui Piani regolatori, ovvero su cosa contengono ora e su cosa dovranno contenere dopo per rispondere alle nuove norme». Daldoss ha poi annunciato, per maggio, un «tagliando alla legge urbanistica» e il recepimento dei decreti Madia ad aprile in Consiglio provinciale. «Ci sarà una rivoluzione perché se prima l'onere di ottenere le autorizzazioni per un progetto era di chi lo presentava oggi sarà del Comune».

A. Con.