

# Rovereto

**Urbanistica** Introdotti per trovare un'intesa tra pubblico e privato senza penalizzare i diritti acquisiti, il loro utilizzo recentemente è servito anche per risparmiare territorio. Ma forse sono una spia che il Prg è da ripensare

di **Leonardo Omezzoli**

La tematica è delicata, tecnica, eppure di interesse generale, perché, il credito edilizio può interessare potenzialmente tutti quelli che vorrebbero costruire, ampliare, alzare la propria abitazione in zone in cui non sarebbe permesso, magari proprio in centro storico. E di questi crediti il Comune di Rovereto è ben ricco. Da prima ancora che la norma sui crediti edilizi fosse legiferata dalla Provincia, Rovereto aveva già attivato lo strumento. Da allora

### Espansione

Sulla città possono ancora "atterrare" circa 3 mila metri quadrati di spazi edilizi, tolti da altre zone della città per salvare territorio e destinati principalmente ad ampliamenti (spesso in altezza) di altre edificazioni.



## Sulla città incombono i crediti edilizi

*Dei 6 mila metri quadri raccolti negli ultimi 15 anni ne restano ancora 3 mila*

sono passati quasi 15 anni e sul totale delle operazioni l'amministrazione è riuscita a recuperare 6 mila metri quadri di crediti edilizi, ognuno dei quali contribuisce in misura variabile ad una potenziale cubatura. Di questi 6.000 metri quadri di credito edilizio ne sono stati usati circa la metà e, ad oggi, sulla città della Quercia ne aleggiano ben 3.000 metri quadri. Tutti potenzialmente acquistabili attraverso le nuove regole dell'urbanistica che hanno impresso un'accelerata fluida alle rigide norme delle vecchie tavolature del Prg zonali.

### La vecchia urbanistica

Tradizionalmente il territorio veniva suddiviso in zone, aree che avevano un indirizzo di utilizzo e che definivano le possibilità che ogni terreno aveva intrinsecamente al proprio interno. Ossia, venivano scelte aree a destinazione residenziale, alberghiera, commerciale, ospedaliera, industriale, agricola, ecc. e su ognuna di esse vi veniva posto un indice che indicava i metri cubi su metro quadro potenzialmente edificabili. Un'impostazione rigida che nel tempo ha cominciato a creare

alcuni problemi di localizzazione oltre che di possibilità di sviluppo per i vari proprietari terrieri. Chi aveva agricolo era destinato a mantenersi l'agricolo e via dicendo. Questa urbanistica zonizzata non era però sufficientemente flessibile per interloquire agevolmente tra pubblico e privato.

### Perequazione e compensazione

Si giunge così all'istituzione di due nuovi strumenti che sempre più sono stati impiegati dalla pubblica amministrazione per definire territorialmente le possibilità edificatorie e quindi la programmazione urbanistica del territorio: la perequazione e la compensazione. Nel primo caso Pubblico e privato dividono i benefici sulla base della cessione di aree di interesse pubblico ottenendo in cambio diritti edificatori. Nel secondo caso, invece, l'amministrazione che a fronte di un sacrificio del privato a questo venga riconosciuto un valore edificatorio ridefinito in credito edilizio che può essere veduto e acquistato o utilizzato dallo stesso. Emblematico è il caso che riguardava la collina sopra l'ossario ove era previsto, secondo



pianificazione, la realizzazione di circa trenta appartamenti. Il Comune ha valutato le ipotetiche strutture paesaggisticamente impattanti. Si è quindi rivolto al privato, ha chiesto la cessione dei terreni al comune che li ha bloccati a bosco e ha concesso al privato un pari valore del terreno tramutato in crediti edilizi. I crediti, inoltre possono essere "spesi" solo in determinate aree ad alta urbanizzazione, perché hanno l'obiettivo di perseguire il consumo di suolo "0".

### La banca dei crediti

Chiunque volesse acquistare questi crediti, ove questi possono essere utilizzati, potrà ottenerli attraverso un registro che cataloga tutti i crediti edilizi e i singoli proprietari detentori degli stessi. Ad una singola richiesta i crediti possono essere acquistati per circa un massimo di 150 metri quadri e possono permettere al massimo, ove non si può innalzare casa, di salire di un piano. Principalmente questi crediti sono stati utilizzati per sistemare piccole definizioni, come ad esempio la mezza altezza

di un solaio che non sarebbe stato possibile utilizzare come abitazione, o altre piccole minuzie. Potenzialmente però i crediti oggi presenti permetterebbero di portare su rovereto dai 50 ai 100 nuovi appartamenti.

### Crisi dei servizi cittadini

C'è però un risvolto della medaglia che impone alcune riflessioni. Il credito edilizio, proprio per sua natura spinge l'edificazione in altezza (ma non solo) in zone già urbanizzate andando ad aumentare il carico antropico in aree ristrette. Se da un lato questo permette di limitare il consumo di nuovo suolo per nuovi edifici, dall'altro va a mettere in crisi il sistema di servizi della città. Ad oggi Rovereto si trova in piena crisi viaria e un drastico aumento di persone potrebbe far insorgere nuove esigenze. Dalla gestione dei rifiuti, alle fognature, all'acquedotto, fino al numero di parcheggi o di servizi al cittadino. Tutti elementi che andranno valutati e che imporranno a chi governa di far crescere "il sistema città" insieme all'aumento della popolazione in zone che saranno sempre più densamente popolate