

**Urbanistica** Nella nuova Variante al Prg si è tutelata una zona agricola a rischio idrogeologico a Campolongo di Noriglio permettendo il diritto edificatorio nelle zone urbane e in altezza

di **Leonardo Omezzoli**

Non è certo un tema di poco conto e da sempre anima il dibattito cittadino tra chi vorrebbe una città estremamente tutelata, una periferia che rimanga agricola e verde e chi invece vorrebbe nuove edificazioni per rispondere alle necessità di una città che continua a crescere. Spetta quindi all'urbanistica definire queste modalità e l'assessore di merito del Comune di Rovereto Andrea Miniucchi, ha le idee molto chiare che guardano in una direzione. La

- Il credito edilizio è uno strumento urbanistico
- Permette di togliere da un'area l'edificabilità per trasferirla in un'altra area in accordo con il Comune
- L'amministrazione sta puntando su questa possibilità per contrastare il consumo di suolo e dare valore anche al paesaggio



## «Useremo sempre più i crediti edilizi»

*Miniucchi: «Sono uno strumento utile che contrasta il consumo di suolo»*

tutela del suolo, contrastando il consumo di aree agricole a fini edificatori, permettendo un'edificazione, residenziale, in uno sviluppo verticale della città, o, se su aree vergini estremamente urbanizzate.

### I crediti edilizi: cosa sono

Questo è possibile grazie ad uno dei vari strumenti urbanistici che prende il nome di crediti edilizi. Ossia la possibilità di agire sul piano regolatore, laddove vi siano aree verdi e agricole che rientrano in zone con possibilità pianificatorie che prevedono l'edificazione, trasformando le stesse in aree tutelate. Togliere quindi la potenziale volumetria che il singolo terreno potrebbe ospitare. Questo, però, senza danneggiare il proprietario che si vede riconosciuto un credito edilizio, ossia una superficie edificabile, da sfruttare in un altro ambito. Miniucchi e il Comune di Rovereto stanno puntando sull'ambito urbano e fortemente edificato, privilegiando la possibilità, dei proprietari di crediti edilizi, di edificare in sopraelevazione. Anche Rovereto, quindi, come è nelle grandi e addensate città metropolitane, e ovviamente in

misura proporzionale, guarda alla verticalità degli edifici.

### Suolo tutelato e volumi contenuti

«Questo strumento è molto importante - spiega Miniucchi - e come amministrazione vi stiamo guardando con molta attenzione tanto che lo abbiamo già utilizzato nella nuova variante al Prg, già votata in prima adozione e in attesa delle valutazioni della Provincia, nella quale andiamo a tutelare un'importante area agricola, sulla quale pende una possibilità edificatoria, per conservarne il pregio agricolo e verde e trasferire quei crediti edilizi su aree più urbane. A fronte di uno sviluppo residenziale fortemente spinto - spiega l'assessore - come quello avvenuto negli anni '50 del Novecento, oggi la sensibilità è cambiata e dobbiamo dare risposte che contrastino quelle pianificazioni e che allo stesso tempo permettano lo sviluppo e il mantenimento della città». Miniucchi, infatti, vede nell'uso del credito edilizio, la possibilità di mantenere moderna la città. «Chi acquisisce crediti edilizi che ricadono in area urbana avrà più possibilità di demolire e ricostruire un edificio alzandolo, o di elevare



**Il castello** I crediti edilizi saranno dirottati verso zone più cittadine



**L'assessore** Andrea Miniucchi

ristrutturando la facciata o comunque di agire nella conservazione del patrimonio immobiliare della città. Infine, va sottolineato, che il credito edilizio consente una riduzione dei volumi edificabili, perché le nuove superfici insistono su aree già urbanizzate e dotate di sottoservizi».

### L'operazione Campolongo

Sul campo ciò lo si sta facendo e lo si è fatto in prima adozione nella variante al Prg di Maggio a Noriglio nella zona Campolongo. Si tratta di

un'area catastale complessiva di circa 4.255 mq che da Prg rientrava nelle aree a funzioni prevalenti residenziali oltre che essere inserita nell'ambito paesaggistico «Il territorio di Noriglio». Sull'area insiste una capacità edificatoria di 1.922 mq che, trasformata in crediti edilizi sarà ridotta del 39% per un massimo di 1.174 mq. In questo modo l'area al Campolongo è passata da «Area soggetta a piani attuativi con possibilità di edificazioni residenziali» a zona agricola «Tessuto saturo da tutelare».

### Governa l'interesse pubblico

«C'è chi dice che il retro della medaglia sia la possibilità di dare ai privati il permesso di costruire, magari ex novo, in aree urbanizzate - spiega l'assessore Miniucchi -, ma non dobbiamo dimenticare che, i volumi dei crediti edilizi sono minori rispetto al diritto edificatorio che insisteva sui terreni dai quali sono stati prelevati, e che il tutto è realizzato in accordi con il privato, ma è sempre l'interesse pubblico di tutela che prevale».