

P.R.G.

PIANO REGOLATORE GENERALE
DEL COMUNE DI

TERLAGO

VARIANTE n. 6



RELAZIONE ILLUSTRATIVA ai sensi dell'art. 30 della L.P. 1/2008

Il progettista
arch. Giancarlo Sicher



GENNAIO 2014

PRIMA ADOZIONE	delibera del Consiglio comunale n. 16 del 11/04/2014
SECONDA ADOZIONE	delibera del Consiglio comunale n. 58 del 18/12/2014
APPROVAZIONE	delibera della Giunta provinciale n. 968 del 08/06/2015
PUBBLICAZIONE	B.U.R. n. 24/I-II del 16/06/2015

**IL PERCORSO DELLA VARIANTE N.6 AL PRG DI TERLAGO
IN APPLICAZIONE DELL'ART. 30 L.P. 1/2008
RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Prospettive di innovazione nella pianificazione urbanistica e nelle pratiche di governo del territorio del comune di Terlago in applicazione dell'art. 30 della L.P. 1 "Ordinamento urbanistico e governo del territorio" 4 marzo 2008.

PRESENTAZIONE

La legge urbanistica provinciale (L.P. 4 marzo 2008, n. 1) ha introdotto nuove modalità di intervento relativamente alla pianificazione urbanistica. Tali novità hanno comportato un diverso approccio alle tematiche pianificatorie e quest'ultime stanno vivendo una fase di rapida innovazione con innumerevoli risvolti e contraddizioni. L'affermazione di nuovi modelli di piano con la definizione di nuovi rapporti pubblico-privato, attraverso l'impiego di pratiche compensative e/o di accordi tra soggetti pubblici e privati, hanno comportato una diversa visione e lettura della valutazione degli effetti ambientali, economici, nonché della qualità urbana.

**EFFICACIA DELLA VARIANTE URBANISTICA DI TERLAGO AI SENSI DELL'ART. 30 L.P.1/2008
QUALITA' URBANA ED EQUITA'**

Gli aspetti di maggiore rilievo della presente variante per la realizzazione di due opere pubbliche di interesse collettivo, riguardano la messa a punto di un sistema innovativo di pianificazione, distinguendo da un lato i contenuti di tipo strategico e le scelte di lungo periodo (interesse pubblico, collettivo, ecc.) e dall'altro gli aspetti operativi, che richiedono capacità e strumenti di elaborazione di soluzioni progettuali e di valutazione dei benefici per la collettività (partecipazione, cooperativismo, accordi tra soggetti pubblici e privati, ecc.). In questo quadro la presente variante, in applicazione all'art. 30 della L.P. 1/2008, ha approfondito le prospettive della pianificazione a scala Locale, intesa come quadro strategico e strutturale entro il quale l'Amministrazione comunale svilupperà le successive procedure operative. Su tale quadro la presente variante effettuata con accordo fra soggetti pubblici e privati, ha approfondito i meccanismi d'attuazione degli accordi fra pubblico e privato già esistenti a livello nazionale, e soprattutto, previsti dalla norma provinciale la L.P. 1/2008, nonché con possibilità di stipula secondo la disciplina sugli accordi di programma di cui all'art. 43 della legge regionale 4 gennaio 1993, n. 1 (Nuovo ordinamento dei comuni della Regione Trentino – Alto Adige).

Sarebbe riduttivo occuparsi della presente variante di Terlago, intendendo con ciò solo una più equa distribuzione di onori ed oneri tra proprietari e Amministrazione o all'opposto valutando l'operazione complessiva come mera tecnica di pianificazione, ancorché innovativa. In realtà vi è la modificazione profonda di alcuni scenari che pur non incidendo direttamente sul tema della compensazione, ne hanno permesso, più recentemente, una rilettura ed un'applicazione anche se non del tutto compiuta più estesa e multiforme.

*Gran parte del testo di questo paragrafo è tratto dalla Rivista Giuridica di Urbanistica "Pausania": Perequazione urbanistica e nuovi scenari legislativi di **Paolo Urbani**, adattato ai casi di TERLAGO, viene estesa la considerazione alla normativa provinciale sugli accordi fra*

pubblico e privato.

LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA INTRODOTTA CON LA VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 30 L.P.1/2008

Elencandoli in sequenza appare il manifestarsi di un diverso clima culturale nel quale operano i due grandi attori della vicenda urbanistica: **i poteri pubblici e quelli privati**. In ordine sono:

- L'applicazione anche all'urbanistica del principio di giustizia distributiva propria di altri settori della vita sociale ed economica rispetto al sistema classico dello zoning inteso come distribuzione ordinata sul territorio delle diverse funzioni urbane;
- La diversa declinazione dei poteri amministrativi più inclini al sistema della soft regulation che all'unilateralità del comando pianificatorio: l'esito è il passaggio da un'urbanistica per provvedimenti ad un'urbanistica per accordi;
- La **marginalizzazione** dell'istituto espropriativo nell'ambito delle normali scelte di pianificazione urbanistica perché oneroso e conflittuale e scisso dalla realizzazione delle opere private; -La **forte riconsiderazione del ruolo del privato** come soggetto attivo e non passivo ed in grado di svolgere un ruolo pianificatorio;
- La diversa funzione assunta dall'Amministrazione comunale anche a seguito del diverso sistema di legittimazione elettorale di rappresentanza in quanto ente rappresentativo delle collettività locale in funzione dello sviluppo e del benessere urbano;
- La necessità di assicurare il risultato delle scelte pianificatorie in luogo della sola fissazione delle prescrizioni urbanistiche: di qui la diversa articolazione del piano urbanistico in piano strutturale ed operativo al fine di rendere maggiormente flessibile per determinati ambiti territoriali la fissazione delle prescrizioni urbanistiche e determinando nel contempo gli interessi privati l'individuazione della scelta migliore d'uso del territorio, ma soprattutto garantendo che alla fissazione delle prescrizioni segua simultaneamente l'attuazione delle scelte concordate.

COME FUNZIONA L'ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

Essendo una tematica nuova e non di facile assimilazione si ritiene opportuno sviluppare il presente paragrafo per precisare che cosa si intende per accordi tra soggetti pubblici e privati. Riaffermando che l'accordo fra soggetti pubblici e privati è una vera e propria forma di compensazione, nel senso che produce diritti edificatori, senza pregiudizio dei diritti di terzi, ove sono stati imposti degli oneri (vincoli) dal P.R.G. al fine di iniziative di rilevante interesse pubblico, essa è applicabile in molteplici casi con più situazione edilizie esistenti. I criteri di applicazione e le quantità dei diritti edificatori devono essere stabiliti contestualmente all'accordo tra le parti e la modifica dello strumento di pianificazione.

CASO 1

Calando l'esempio sul Comune di Terlagio si può affermare che la variante al PRG approccia ad un vincolo di destinazione pubblica già in essere sul Piano vigente (per la precisione un parcheggio pubblico in località Monte Terlagio, denominato in cartografia con la sigla APP1). Nel presente caso, il Comune di Terlagio, in alternativa all'esproprio per l'area destinata a parcheggio pubblico, dispone, con uno specifico accordo fra la parte pubblica e privata, il trasferimento a titolo

gratuito di un'area edificabile di pari valore. Tutto ciò, mediante stipulazione di un accordo che costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione, con la stessa pubblicità sugli atti prevista per l'adozione di una variante allo strumento urbanistica.

L'amministrazione di TERLAGIO, ha ritenuto di "**applicare la modalità dell'art. 30 della L.P. 1/2008**" su un'area riconosciuta di interesse collettivo, già destinata dal PRG a parcheggio pubblico.

Prima di entrare nel merito dell'accordo tra soggetti pubblici e privati è forse opportuno illustrare i criteri che hanno condotto alla stesura della variante, illustrati seguendo il criterio della domanda e della risposta.

L'accordo fra pubblico e privato, ai sensi dell'art. 30 della L.P. 1/2008, applicato alla pianificazione comunale di Terlagio è fondato su una prospettiva di giustizia distributiva. Questa giustizia è realizzata, nel rispetto del Capo II della L.P. n° 1 di data 4 marzo 2008, su una più equa distribuzione dei costi e dei benefici derivanti dalle scelte di pianificazione urbanistica. Gli accordi previsti nella presente variante al PRG di Terlagio sono i seguenti:

In cambio della cessione dell'area a parcheggio all'amministrazione comunale, denominata **APP1** (si tratta dell'area già individuata a destinazione pubblica), si concede un credito edilizio, subordinato alla realizzazione di un nuovo edificio residenziale, individuato nell'ambito **APP2** (si tratta di un'area di proprietà pubblica da cedere allo stesso proprietario che a sua volta ha ceduto l'area per la realizzazione della zona a parcheggio). L'area da acquisire al patrimonio comunale presenta una superficie di 1.203,00 metri quadrati di area individuata dal piano come parcheggio pubblico mentre quella da cedere è di superficie minore e in questo si manifesta la convenienza per la p.a. senza considerare l'assenza di mercato per l'area a parcheggio.

CASO 2

Nel secondo caso a fronte della richiesta presa in esame, del sig. Castelli Mauro, la variante al PRG affronta l'argomento di dotare di un parcheggio pubblico la strada pubblica denominata "Via al Lago", posta nell'abitato di Terlagio, a servizio dell'adiacente Centro Storico e di un marciapiede per assicurare un adeguato collegamento al lago di Terlagio. Il parcheggio pubblico viene indicato con la sigla **APP3** come l'area necessaria per la realizzazione del marciapiede che viene consentito mediante l'indicazione sul Piano della simbologia di strada in potenziamento.

Il Comune di Terlagio, in alternativa all'esproprio necessario per acquisire l'area destinata a parcheggio pubblico e l'area del marciapiede, dispone, con uno specifico accordo fra la parte pubblica e privata ex art.30 della L.P. 1/2008, l'inserimento nel P.R.G. di un "area residenziale di completamento" con cartiglio B1 – area **APP4**.

Tale area è così composta: una parte di metri quadri deriva da una precedente disposizione di piano per circa 370 mq. sulla p.f. 546 C.C. Terlagio peraltro non utilizzabili, che vengono trasferiti sulla p.f. 547 C.C. Terlagio mentre viene proposta, con la presente variante a compensazione della cessione di area per la formazione del parcheggio pubblico e del marciapiede su via al Lago, una parte aggiuntiva.

Tale nuova area residenziale viene individuata sulla particella p.f. 547 C.C. Terlago, in prolungamento e in adiacenza ad un'area di lottizzazione già eseguita, quindi in parte dotata di opere di urbanizzazione primaria. La presente richiesta è stata accolta con l'utilizzo dell'articolo 30 della L.P.1/2008, mediante l'eliminazione dell'edificabilità sulla p.f. 546 C.C. Terlago e l'inserimento su parte della p.f. 547C.C. Terlago di circa mq 750 di nuova "Area residenziale di completamento" con cartiglio B1.

L'edificazione necessita comunque di prolungare, a partire dalla lottizzazione già effettuata, di alcune opere di urbanizzazione primaria attinenti all'accesso della p.f. 547 ed alla viabilità della lottizzazione mediante il potenziamento della strada pubblica esistente o in alternativa concordando con i lottizzanti un accordo preliminare per acquisire un diritto di passo direttamente dalla viabilità privata di lottizzazione.

Tutto ciò, avviene mediante stipulazione di un accordo pubblico-privato che costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione, con la stessa pubblicità sugli atti pervista per l'adozione di una variante allo strumento urbanistica.

L'amministrazione di TERLAGO, infatti ha ritenuto di **"applicare la modalità dell'art. 30 della L.P. 1/2008"** su aree riconosciute di interesse collettivo, nel primo caso una area già destinata dal PRG a parcheggio pubblico e nel secondo per la formazione di un nuovo parcheggio con marciapiede.

Prima di entrare nel merito dell'accordo tra soggetti pubblici e privati è forse opportuno illustrare i criteri che hanno condotto alla stesura della variante, illustrati seguendo il criterio della domanda e della risposta.

L'accordo fra pubblico e privato, ai sensi dell'art. 30 della L.P. 1/2008, applicato alla pianificazione comunale di Terlago è fondato su una prospettiva di giustizia distributiva. Questa giustizia è realizzata, nel rispetto del Capo II della L.P. n° 1 di data 4 marzo 2008, su una più equa distribuzione dei costi e dei benefici derivanti dalle scelte di pianificazione urbanistica.

ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI: NOVITA' NELLA PIANIFICAZIONE

In cambio della cessione di un'area da destinare a parcheggio APP1 e APP3 (area strategica al centro dell'abitato di Monte Terlago e del centro storico di Terlago), si concede un credito edilizio, subordinato alla realizzazione di un nuovo edificio residenziale, individuato negli ambiti APP2 e APP4 (la prima trattasi di un'area di proprietà pubblica da assegnare allo stesso proprietario che ha ceduto l'area per la realizzazione della zona a parcheggio, mentre l'altra già di proprietà privata viene assegnato un indice edificabile).

La procedura compensativa introdotta dal PRG di Terlago è fondata su forme di **premialità** che coinvolgono i proprietari interessati dal progetto complessivo delle aree a parcheggio con la cessione o l'individuazione, a compensazione, di un'area residenziale quale saldo del valore della zona ceduta per realizzare i due parcheggi pubblici. La variante con accordo tra soggetti pubblici e privati (APP1- APP2 e APP3-APP4) assegna capacità edificatoria trasferibile (denominata **"credito edilizio"**) all'area individuata allo scopo. In questo modo, ricevono, in cambio della cessione, una capacità edificatoria da spendersi nella zona all'uopo individuata dal PRG (APP2 e APP4). Il sistema premiale incentiva i proprietari delle aree individuate a cederle all'Amministrazione Comunale in cambio del valore economico

generato dai crediti edilizi.

Il sistema applicato a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 30 della L.P. 1/2008 permette all'Amministrazione Comunale di Terlagio:

- di svincolarsi dalle procedure espropriative;
- di acquisire, tramite un accordo, con un soggetto privato, la superficie a destinazione pubblica, individuata nel PRG;
- tale accordo va recepito nel piano regolatore generale;
- l'accordo non deve pregiudicare i diritti di terzi.

Differentemente dai tradizionali Piani Attuativi (PA), l'Accordo non prescrive vincoli preordinati all'esproprio. L'Accordo, tramite la L.P. n° 1 dd 04/03/2008 stabilisce un'alternativa all'esproprio costituita dal sistema premiale posto in essere attraverso una nuova modalità che per semplicità chiameremo compensazione (in realtà si applica il più volte citato art. 30 L.P.1/2008).

Il Comune si fa garante del rispetto delle regole dell'accordo fra le parti, con una variante allo strumento urbanistico con allegato l'accordo che diventa parte integrante e sostanziale della variante al PRG.

Le relative tabelle riportate in cartografia e nella presente relazione fissano regole certe e trasparenti per il trasferimento della capacità edificatoria e l'attribuzione dei crediti edilizi. Ciascun proprietario può quindi conoscere, con la firma dell'Accordo, quale sarà la compensazione in area e/o volumetria che l'amministrazione individuerà sul proprio territorio a compenso della cessione dell'area di rilevante interesse pubblico.

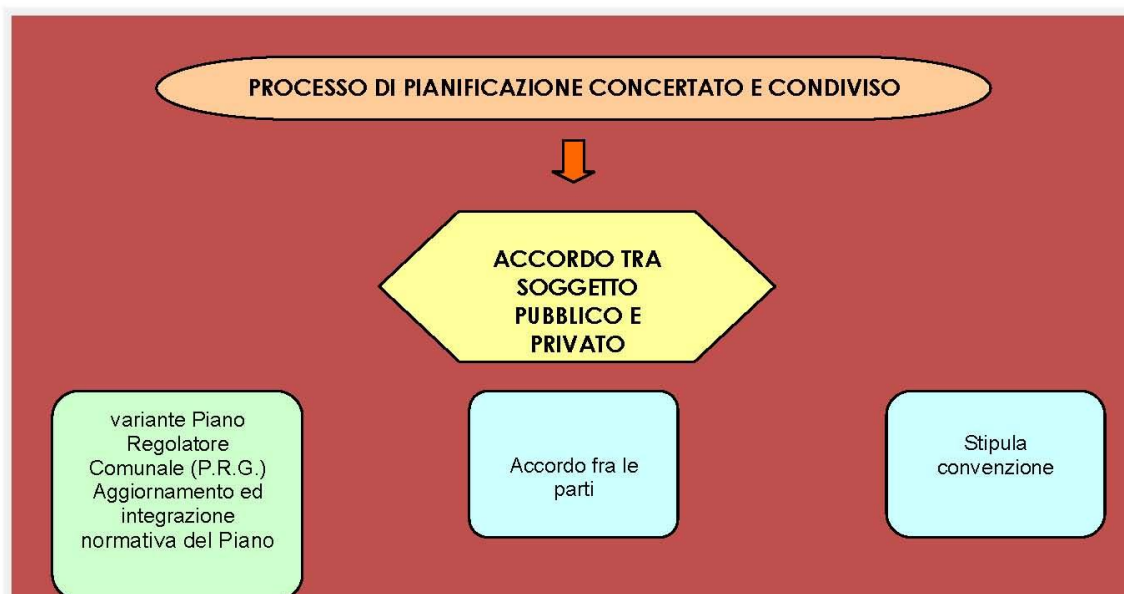
La procedura dell'accordo fra le parti, introdotta a Monte Terlagio e Terlagio, stabilisce che a monte della cessione di una area a destinazione pubblica (APP1 e APP3), sarà individuata e/o ceduta una area di pari valore con destinazione residenziale (APP2 e APP4). Semplificando si può affermare che l'area ceduta ha un "credito edilizio" che è trasferito sotto forma di capacità edificatoria in una altra zona allo scopo individuata.

La variante al Piano Regolatore Generale è dunque volta a sollecitare il superamento delle iniquità determinate dal doppio regime dei suoli, ovvero dalla tradizionale divisione tra aree dotate di capacità edificatoria (e destinate a valorizzazione immobiliare) e aree assoggettate a dotazioni territoriali (e connesse a procedure espropriative);

La creazione di un saldo legame tra realizzazione della "città" privata e realizzazione della "città" pubblica, connettendo la formazione di nuovo valore immobiliare a concrete contropartite per la collettività e valorizzando altresì il ruolo del cittadino anche per attività di interesse generale (secondo la cosiddetta "sussidiarietà orizzontale"); c) la realizzazione della città pubblica con minimo o senza alcun onere economico per l'Amministrazione

In base alla L.P. 1/2008 il Comune di Terlagio può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione comunale proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare previsioni del contenuto discrezionale negli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata senza recare pregiudizio dei diritti dei terzi. La firma dell'accordo presuppone l'accettazione della disciplina compensativa regolamentata dal PRG di Terlagio in variante. L'accordo stipulato, deve comprendere, tramite la stesura di una convenzione, l'impegno alla cessione consensuale all'Amministrazione Comunale dei medesimi immobili. I contenuti

relativi alle tabelle "di computo degli Indici dei diritti edificatori" trasferibili delle proprietà ceduta all'amministrazione sono trasferiti nella nuova area individuata allo scopo e riportati nella variante al PRG di Terlagio.



Per raggiungere un quadro significativo e univoco nell'accordo, si è applicato un sistema innovativo di pianificazione, affondando i seguenti passaggi fondamentali:

- a. Delimitazione (con apposito simbolo) dell'area di intervento pubblica (APP1 e APP3) e dell'area in sostituzione oggetto dell'accordo (APP2 e APP4) : Questa prima fase, ha permesso di individuare le aree nelle quali sono prioritarie le funzioni urbane (anche se non ancora realizzate e/o con progetti in corso di approvazione e le aree che la variante compensativa al piano prevede di destinare a trasformazione urbanistica.
- b. Classificazione delle aree: definito i limite delle aree di intervento si è proceduto all'analisi delle caratteristiche di fatto delle condizioni reali di utilizzo e localizzazione e di diritto N.d.A. - PRG vigenti nell'area, dei suoli, attraverso un processo conoscitivo per una classificazione condivisa dell'area di compensazione urbanistica.
- c. Attribuzione degli indici edificatori: In base alle risultanze della "classificazione condivisa" si è proceduto all'assegnazione delle capacità edificatorie per i privati, ovvero alla determinazione della quantità edificatoria (restrittiva o più elastica) attraverso un confronto tra le parti sulle forme di sviluppo urbano delineato dall'Amministrazione e sulle modalità di attuazione (indici e strumenti). Per l'ambito individuato a destinazione residenziale inoltre si è ritenuto tutelare le caratteristiche ambientali, con l'attribuzione di un indice basso. In questo modo, si è garantito la ripartizione equa degli svantaggi di localizzazione in ambiti sensibili ed un bilanciamento con benefici economici o edificatori.
- d. Individuazione degli strumenti operativi per la gestione della nuova area: definizione dei limiti dell'accordo; definizione delle regole, con modifica delle Norme di Attuazione, di utilizzo dei diritti edificatori;

IL PROGETTO DI VARIANTE AL PRG DI TERLAGO CON L'INTRODUZIONE DELL'ACCORDO

Definiti gli aspetti di natura legislativa e fissate le norme che permettono il ricorso **"all'accordo fra le parti"** di seguito si svilupperanno i criteri che hanno condotto alla proposta di una variante al PRG di Terlagio, presentata anche ai sensi dell'art. 30 L.P. 1/2008.

ACCORDO N. 1 (aree interessate APP1 e APP2)

Area per realizzazione parcheggio pubblico "APP1"

L'abitato di Monte Terlagio è una frazione del comune di Terlagio con una estesa zona edificata, che il PRG destina con vari zoning. In tale abitato risulta posizionato dal vigente PRG, un'area strategica con destinazione parcheggio pubblico individuato sulle pp. ff. 1958/1 e 1958/3 C.C. Terlagio. Considerato prioritario per l'amministrazione di Terlagio l'acquisizione di detta area e vista la disponibilità dei privati proprietari dell'area si propone la seguente integrazione allo strumento di pianificazione comunale con l'applicazione dell'art. 30 della L.P. 1/2008. Il comune è interessato all'acquisizione dell'area mediante accordo pubblico-privato e pertanto si dovrà procedere all'individuazione di un'area a compensazione della superficie ceduta. In questa fase, verificata la necessità di approfondire una parte dell'area compensativa si procede con la variante parziale, individuando una zona a residenza su proprietà pubblica in cambio dell'area a parcheggio su proprietà privata. Su tale area di interesse dell'amministrazione è stata individuata dunque il comparto per l'accordo fra le parti per i seguenti motivi:

- l'area è strategica come collocazione in quanto compresa in zona centrale del centro abitato di Monte Terlagio;
- l'area è del tutto inedita e ben si presta alle iniziative pubbliche di infrastrutturazione di una zona a servizio della mobilità urbana;
- l'area servita da buona viabilità ed è accessibile dalle strade comunali di via di Valar e strada della Paganella nel centro abitato di Monte Terlagio.

Area a compensazione "APP2"

L'area che partecipa all'accordo fra le parti, e necessaria per lo scambio fra Amministrazione pubblica ed il privato, è collocata nella Frazione delle Vallene. L'area individuata su parte della p.f. 1921/7 C.C. Terlagio è di proprietà dell'amministrazione comunale ed è soggetta ad uso civico. Tale area è individuata con il simbolo **APP2**. L'area **APP2** è posta ad ovest dell'abitato della frazione "Le Vallene" su un'area a destinazione attuale "area a bosco", in adiacenza ad una zona residenziale di completamento, area che nella presente variante viene destinata ad "area residenziale di nuova espansione".

L'area attualmente non è direttamente servita né da viabilità né da opere di urbanizzazione primaria che saranno a carico del futuro proprietario. La sua edificazione non snatura né la forma né la struttura dell'abitato delle Vallene. L'area in oggetto, è stata individuata e valutata idonea come un'area disponibile per l' "accordo tra soggetto pubblico e privato". Attualmente la destinazione del PRG in vigore indica tutta l'area APP2 soggetta collocata in "area a bosco" (art. 40 N.d.A. del PRG in vigore) e trasformata dalla presente variante in "area residenziale di nuova espansione".

Caratteristiche dell'area APP2:

- è collocata in contiguità con altre aree edificate;
- attualmente è inedita;
- l'area è di proprietà pubblica;
- l'area è poco distante da una viabilità comunale ma necessita quindi la realizzazione del un nuovo tratto stradale per l'ingresso;

- risulta un'area idonea a compensare lo scambio urbanistico.

Riassumendo, l'intervento previsto nell'accordo è dunque composto da due aree con caratteristiche diverse. La superficie, destinata a zona **parcheggio (APP1)** è pari a **m² 1.203,00**, la superficie dell'area coinvolta nella presente compensazione, comprende un'area residenziale di espansione (**APP2**) pari a **m² 735,00** come evidenziata in **"rosso"**.



Credito edilizio riconosciuto

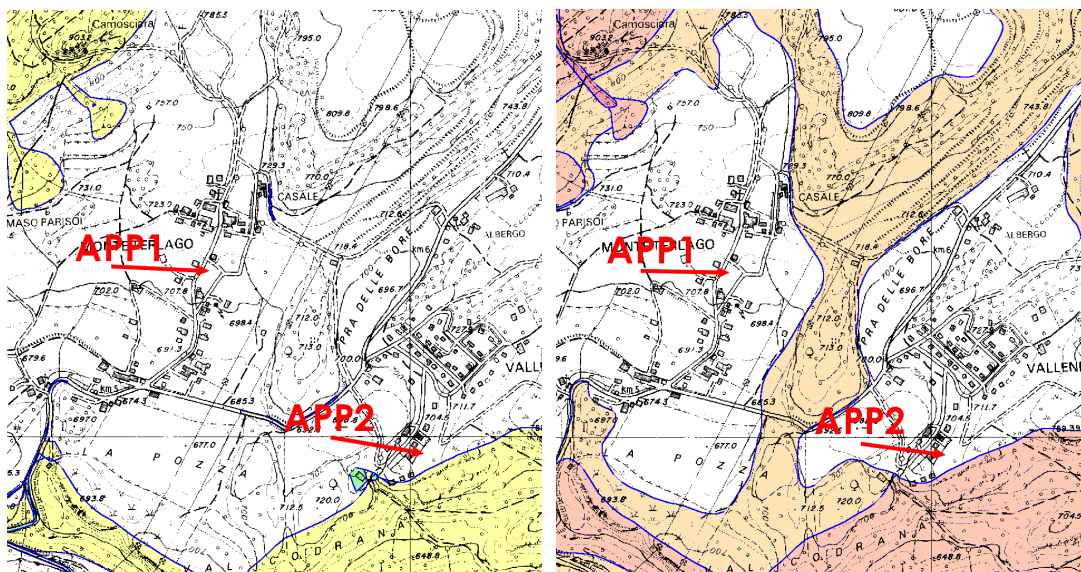
Il proprietario dell'area destinata a zona parcheggio partecipa all'accordo nel seguente modo:

1. in cambio della cessione gratuita dell'area con destinazione parcheggio pubblico (**APP1**), pari a m² 1.203,00 (catastali), avrà in compensazione una zona residenziale (**APP2**) di nuova espansione con il seguente indice:

APP2 = un indice edilizio pari a 1,80 m³/m² ;

La definizione della precedente quantificazione volumetrica in compensazione, deriva dalla sotto riportata valutazione economica delle pp. ff. oggetto dell'accordo pubblico privato. La valutazione richiama l'incontro presso l'Ufficio Espropriazioni dell'Agenzia provinciale per le Opere Pubbliche della P.A.T. ove si sono analizzati i valori da attribuire ai terreni interessati all'applicazione dell'art. 30 L.P. 1/2008 che comunque non risulta l'unico metodo opportuno per valutare la convenienza dell'intervento da parte dell'amministrazione comunale.

Il terreno a destinazione parcheggio (APP1) è posto nel centro abitato di Monte Terlago. La carta della pericolosità idrogeologica del P.G.U.A.P. indica la zona a "area bianca senza penalità"; La carta del rischio idrogeologico, indica la zona a "R0". Pertanto, verificata la situazione geologica ed idrogeologica, i valori di mercato derivano dalla media dei valori esistenti di tutte le aree con destinazione urbanistica diversa, a confine-contatto con tutta l'area destinata a servizi pubblici.



Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche

CARTA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO

LEGENDA

Classi di Rischio

- Moderato (R1):** per il quale i danni sociali, economici e al patrimonio ambientale sono marginali;
- Medio (R2):** per il quale sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità del personale, l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività economiche;
- Elevato (R3):** per il quale sono possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi, l'interruzione di funzionalità delle attività socioeconomiche e danni rilevanti al patrimonio ambientale;
- Molto Elevato (R4):** per il quale sono possibili la perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale, la distruzione di attività socioeconomiche.

P.A.T. - SISTEMA INFORMATIVO AMBIENTE E TERRITORIO - REVISIONE E INFORMATIZZAZIONE A CURA DEL SERVIZIO GEOLOGICO - DICEMBRE 2008
MILLIGRADI DELL'AREA ALL'ESPOSIZIONE N. 260-00 18.50100000, 471-00 13.2100000, 260-00 7.3100000, 242-00 1.8100000, 260-00 16.8100000, 12-00 11.4100000, 260-00 25.1100000



Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche

CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA

LEGENDA

- Aree ad elevata pericolosità di esondazione
- Aree a moderata pericolosità di esondazione
- Aree a bassa pericolosità di esondazione
- Aree ad elevata pericolosità geologica
- Aree a moderata pericolosità geologica
- Aree a bassa pericolosità geologica
- Aree ad elevata pericolosità valanghiva

P.A.T. - SISTEMA INFORMATIVO AMBIENTE E TERRITORIO - REVISIONE E INFORMATIZZAZIONE A CURA DEL SERVIZIO GEOLOGICO - DICEMBRE 2008
MILLIGRADI DELL'AREA ALL'ESPOSIZIONE N. 260-00 18.50100000, 471-00 13.2100000, 260-00 7.3100000, 242-00 1.8100000, 260-00 16.8100000, 12-00 11.4100000, 260-00 25.1100000

La scelta adottata dalla norma della Legge Provinciale sulle Espropriazioni (art. 14 comma 3° della L.P. 6/93 "norme sull'espropriazione per pubblica utilità") è, la seguente: **"Per le aree destinate a servizi e attrezzature di interesse generale il valore di mercato è determinato tenendo conto delle caratteristiche dei terreni, del loro inserimento nel tessuto urbanistico, della destinazione urbanistica dei terreni circostanti"**. La valutazione ha analizzato i valori da attribuire ai terreni oggetto di compensazione/art. 30 L.P. 1/2008 da cedere al Comune di Terlago, per la realizzazione dell'area pubblica a destinazione parcheggio, va per altro precisato che la destinazione a parcheggio del terreno non consente l'individuazione di un valore venale, bensì di un valore di esproprio.

Calcolo valore d'esproprio zona parcheggio pubblico

DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA	perimetro m	% sull'intero perimetro	valore stima area €/m ²	valore in rapporto % alla superficie a contatto
Residenziale di completamento	138,89	100%	€ 240,00	€ 240,00

Da valutazioni economiche su valori in uso nella zona e verifiche con analoghe stime di aree omogenee, il valore medio zonale di tutte le aree urbanistiche a contatto (perimetro) della zona parcheggio è pari a €/m² 240,00. L'importo posto a compensazione è pari al valore a m² dell'area a parcheggio moltiplicato per la superficie interessata all'acquisizione pubblica e quindi un valore considerato una superficie di 1.203,00 mq ammonta a € 288.720,00.

Valore area in compensazione

Il calcolo dell'indice edilizio da attribuire alla nuova area residenziale di espansione, dal Comune di Terlagio in favore delle aree a bosco in trasformazione residenziale, è stato quantificato come segue:

Una perizia di stima effettuata dall'agenzia del territorio alle Vallene attribuiva un valore di mercato pari a circa 360,00 euro/mq. Considerato che l'asta per l'area è andata deserta per due volte successive, il valore attribuibile può essere ridotto fino al massimo di un terzo. Quindi il valore edificabile per l'area di Monte Terlagio alle Vallene potrebbe essere ridotto fino a €. 240,00/m².

Considerando l'andamento del mercato immobiliare ed i valori di mercato a Terlagio per un'area residenziale di nuova espansione con indice 2,00 m³/m² il valore da attribuire alla nuova area residenziale di nuova espansione oggetto di scambio è stato ritenuto congruo in €. 270,00 ed in favore dell'amministrazione comunale che gestisce l'operazione.

La superficie catastale di parte della p.f. 1921/7 C.C. Terlagio da scorporare e cedere al privato, è proposta in mq 735 con indice di fabbricabilità aumentato a 1.80 m³/m².

L'accordo fra comune ed il privato avviene attraverso la stesura di una convenzione/accordo fra pubblico/privato (art. 30 L.P. 1/2008) nel quale siano fissati i tempi e le modalità di cessione/scambio delle aree destinate ad interventi pubblici e/o di realizzazione degli interventi medesimi e della loro successiva cessione.

ACCORDO N. 2 (aree interessate APP3 e APP4)

Area per realizzazione parcheggio pubblico e percorso pedonale "APP3"

Nell'abitato di Terlagio risulta strategico per l'amministrazione l'individuazione e la conseguente acquisizione di una nuova area da destinare a parcheggio pubblico oltre all'acquisizione di una striscia di terreno per realizzare un collegamento pedonale in direzione del lago di Terlagio, aree individuate entrambe sulla p.f. 22/1 C.C. Terlagio.

L'amministrazione di Terlagio considera opportuno sia urbanisticamente che funzionalmente l'acquisizione di detta area e vista la disponibilità del privato proprietario dell'area si propone la seguente integrazione allo strumento di pianificazione comunale con l'applicazione dell'art. 30 della L.P. 1/2008.

Il comune è interessato all'acquisizione dell'area mediante accordo pubblico-privato e pertanto si dovrà procedere all'individuazione di un area del medesimo proprietario per cambiarne la destinazione di zona a compensazione della superficie ceduta. In questa fase, verificata la necessità di acquisire una parte dell'area della p.f. 22/1 viene individuata la p.f. 547 da destinare a residenza.

Sulla particella p.f. 22/1 di interesse dell'amministrazione è stato individuato dunque il comparto per l'accordo fra le parti per i seguenti motivi:

- l'area è strategica come collocazione in quanto in adiacenza ad una parte del Centro Storico dell'abitato di Terlagio che è carente di spazi pubblici e soprattutto di parcheggi pubblici, riscontrando nel contempo una completa saturazione dei pochi posti disponibili lungo le vie comunali peraltro di ridotte dimensioni in ampiezza;
- l'area ove individuare il nuovo parcheggio è al limite del tessuto edificato e ancora ben si presta alle iniziative pubbliche di infrastrutturazione di una zona a servizio della mobilità urbana;
- l'area è servita da buona viabilità ed è accessibile dalle strade comunali di via Omigo e via al Lago poste a confine con l'abitato di Terlagio lungo la strada che conduce verso il lago omonimo.

Area a compensazione "APP4"

L'altra area che partecipa all'accordo fra le parti è necessaria per lo scambio fra Amministrazione pubblica ed il privato; è collocata anch'essa nella frazione di Terlagio. L'area è sempre di proprietà privata ed è individuata su parte della p.f. 547 C.C. Terlagio e viene individuata con il simbolo **APP4**.

L'area **APP4** è posta ad ovest dell'abitato della frazione "Terlagio" su un'area a destinazione attuale "Zona agricola primaria di tutela ambientale" art. 38 N.d.A. del PRG (aree agricole del PUP art. 37) in stretta adiacenza ad una zona residenziale di completamento già costruita, che nella presente variante viene destinata ad "area residenziale di completamento" di cui all'articolo 24 con cartiglio B1.

L'edificabilità di tale area è così composta: una parte di metri quadri deriva da una precedente disposizione di piano per circa 370 mq. sulla p.f. 546 C.C. Terlagio che peraltro risultano non utilizzabili, questi vengono trasferiti sulla p.f. 547 C.C. Terlagio mentre viene proposta, una parte aggiuntiva, a compensazione della cessione di area per la formazione del parcheggio pubblico e del marciapiede su via al Lago.

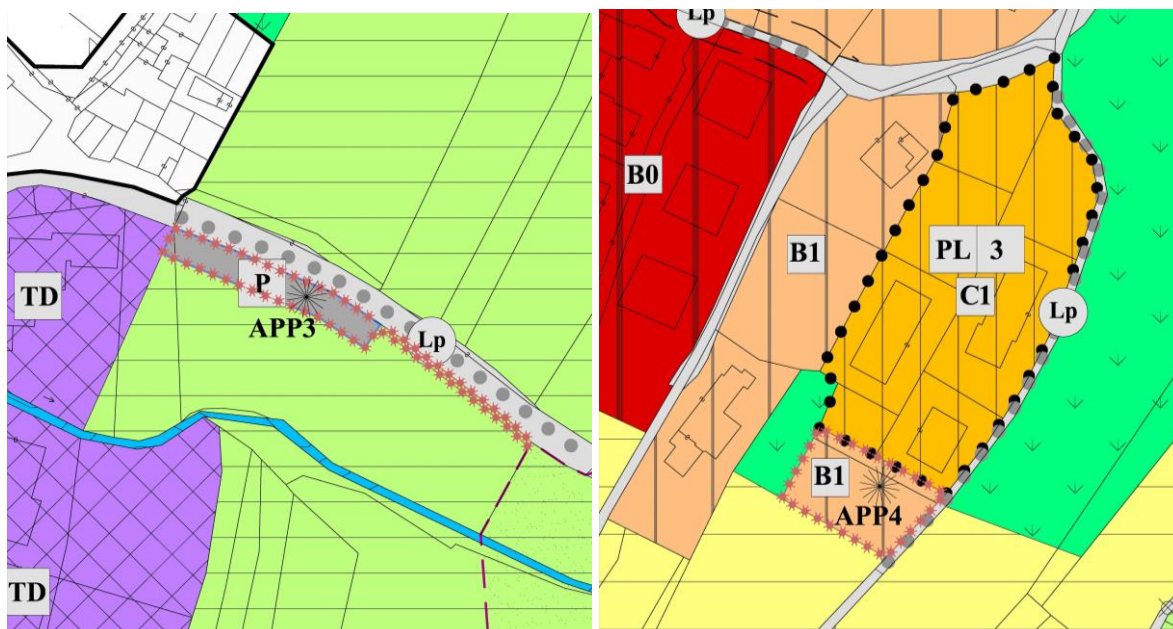
Tale nuova area residenziale viene individuata sulla particella p.f. 547 C.C. Terlagio, in prolungamento e in adiacenza ad un'area di lottizzazione già eseguita, quindi in parte dotata di opere di urbanizzazione primaria.

L'edificazione sulla p.f. 547 C.C. Terlagio necessita comunque di prolungare, a partire dalla lottizzazione già effettuata, di alcune opere di urbanizzazione primaria attinenti all'accesso della p.f. 547 C.C. Terlagio ed alla viabilità della lottizzazione mediante il potenziamento della strada pubblica esistente o in alternativa concordando con i lottizzanti un accordo preliminare per acquisire un diritto di passo direttamente dalla viabilità privata di lottizzazione. La sua edificazione non snatura né la forma né la struttura dell'abitato di Terlagio. L'area in oggetto, è stata individuata e valutata idonea come un'area disponibile per l' "accordo tra soggetto pubblico e privato".

Caratteristiche dell'area APP4:

- è collocata in contiguità con altre aree edificate;
- attualmente è ineditata;
- l'area è di proprietà privata;
- l'area è poco distante da una viabilità comunale ma necessita quindi della realizzazione del potenziamento stradale sull'infrastruttura esistente per l'ingresso;
- risulta un'area idonea a compensare lo scambio urbanistico.

Riassumendo, l'intervento previsto nell'accordo è dunque composto da due aree con caratteristiche diverse. La superficie destinata a zona **parcheggio** e per la realizzazione del marciapiede (**APP3**), sulla p.f. 22/1 C.C. Terlagio, è pari a **m² 555,00**, la superficie dell'area coinvolta nella presente compensazione, comprende un area residenziale di completamento (**APP4**), sulla p.f. 547 C.C. Terlagio, pari e **m² 380,00** oltre ai **370,00 m² già** esistenti su p.f. 546 C.C. Terlagio che vengono trasferiti. Di seguito si riporta l'individuazione dei due ambiti evidenziati in "rosso".



Credito edilizio riconosciuto

Il proprietario delle area destinata a zona parcheggio partecipa all'accordo nel seguente modo:

Il terreno a destinazione parcheggio e marciapiede (APP3) è posto, si ai margini dell'abitato di Terlago, ma a pochi metri dal limite del centro storico, fatto che ne modifica i valori e rende l'operazione funzionale e opportuna per l'amministrazione comunale.

La carta della pericolosità idrogeologica del P.G.U.A.P. indica la zona a "area bianca senza penalità"; La carta del rischio idrogeologico, indica la zona a "R0". Pertanto, verificata la situazione geologica ed idrogeologica, i valori di mercato deriva dalla media dei valori esistenti di tutte le aree con destinazione urbanistica diversa, a confine-contatto con tutta l'area destinata a servizi pubblici.

Calcolo valore d'esproprio zona parcheggio pubblico

DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA CONFINANTE	perimetro m	% sull'intero perimetro	valore stima area €/m ²	valore in rapporto % alla superficie a contatto
Area Mista	7,49	3,17 %	€ 104,00	€ 3,30
Area agricola	228,35	96,83 %	€ 16,00	€ 15,50

Da valutazioni economiche su valori in uso nella zona e verifiche con analoghe stime di aree omogenee, nonché considerando una precedente stima sulla stessa area eseguita dall'Agenzia del Territorio in data settembre 2011, il valore medio zonale di tutte le aree urbanistiche a contatto (perimetro) della zona parcheggio e dell'area necessaria per il marciapiede è pari a €/m² 18,80. L'importo posto a compensazione è pari al valore a m² dell'area a parcheggio moltiplicato per la superficie interessata all'acquisizione pubblica e quindi un valore considerato una superficie di 555,00 mq ammonta a € 10.434,00-.

Valore area in compensazione

Il calcolo dell'indice edilizio da attribuire alla nuova area residenziale di completamento, dal Comune di Terlago in favore delle aree agricola in trasformazione residenziale, è stato quantificato prendendo in riferimento il valore del costo di costruzione stabilito dalla Giunta provinciale per la determinazione del contributo di concessione. L'attuale delibera in vigore riporta un valore a mq di € 764,01 diviso per una altezza convenzionale di 3,00 metri da un valore a m³ pari ad € 254,67,

La superficie di parte della p.f. 547 C.C. Terlago di proprietà privata da attribuire l'edificabilità è proposta in m² 380,00 con indice di fabbricabilità pari a 1,50 m³/m².

Da ciò ne deriva che l'aumento di valore derivante dal cambio di destinazione da agricola ad area residenziale di completamento è pari ad €. 145.161,00.-.

Per altro va anche precisato l'opportunità per l'amministrazione comunale di acquisire un'area per la predisposizione di un parcheggio pubblico, praticamente a confine con il centro storico che non trova riscontro nei valori di esproprio ma che risulta comunque urbanisticamente funzionale all'accordo pubblico privato e di cui i benefici complessivi non sono misurabili con il confronto dei soli valori d'esproprio.

All'amministrazione comunale di Terlago non incide sul bilancio urbanistico né su quello

economico l'ampliamento di un'area residenziale già lottizzata con una adiacente area residenziale di completamento B1, in un contesto già edificato. Mentre risulta rilevante urbanisticamente la predisposizione di un parcheggio pubblico con marciapiede in adiacenza del centro storico.

L'accordo fra comune ed il privato avviene attraverso la stesura di una convenzione/accordo fra pubblico/privato (art. 30 L.P. 1/2008) nel quale siano fissati i tempi e le modalità di cessione/scambio delle aree destinate ad interventi pubblici e/o di realizzazione degli interventi medesimi e della loro successiva cessione.

ALLEGATI

ACCORDI