

CITTA' DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE al PRG "APRILE 2023" per la RIGENERAZIONE AMBIENTALE, URBANISTICA E PAESAGGISTICA DI VIA DEL GARDA

Recepimento prescrizioni PAT per Approvazione

Il progettista: Ing. Luigi Campostrini

Approfondimenti in tema di
ACCORDO URBANISTICO

Adozione del Consiglio Comunale	deliberazione n° 29	di data 18 luglio 2023
Adozione definitiva del Consiglio Comunale	deliberazione n° 1	di data 15 febbraio 2024
Approvazione della Giunta Provinciale	deliberazione n°	di data
Entrata in vigore il		

il Segretario Generale
Valerio Bazzanella

Il Dirigente
Luigi Campostrini

Di particolare rilievo per la stesura dell'accordo urbanistico è la sussistenza di un rilevante interesse pubblico nonché la corrispondenza a criteri di proporzionalità e parità di trattamento.

Per declinare tali principi nell'ambito dell'accordo urbanistico "PL 24 - ex Siric" ci si è avvalsi di quanto già attuato nel contesto del "PL 20 - via del Garda est e ovest".

Quest'ultimo piano di lottizzazione deriva da un accordo urbanistico simile, che coinvolge la rilocalizzazione di una Grande Superficie di Vendita.

Gli elementi parametrici di stima impiegati nel raffronto tra i due comparti sono sintetizzabili nel rapporto tra due fattori primari: gli oneri delle opere urbanizzative realizzate in liberalità e i benefici connessi alla valorizzazione della superficie di vendita ammessa in aggiunta a quella preesistente. Secondariamente nel raffronto parametrico tra i due ambiti si sono presi in esame i fattori di interesse pubblico.

Rapporto oneri e benefici

Per effettuare un confronto parametrico tra i due contesti in oggetto si è fatto riferimento in prima battuta all'entità delle opere urbanizzative realizzate in liberalità: 1.967.000 euro per il PL 24 ex Siric (Eurobrico) e 470.000 euro per il PL 20 via del Garda est e ovest (Iperorvea).

Per quest'ultimo contesto l'onere complessivo è composto da 370.000 euro di opere urbanizzative e dall'onere di manutenzione delle aree verdi comunali per la durata dell'insediamento, quantificabile in 100.000 euro.

Il diverso orizzonte temporale di computo dei lavori determina la necessita di adeguare i lavori di urbanizzazione in base alle corrispondenti variazioni medie del prezziario provinciale. Ciò comporta l'introduzione di un fattore di aggiornamento inflattivo pari a 1,2 legato all'importo delle opere del PL 20 via del Garda est e ovest (Iperorvea). Tale fattore è desumibile dalle variazioni medie del prezziario provinciale 2023 riportate a partire dal 2015.

	euro	-	euro
ambito	opere urbanizzazione	coef inflazione	A
	Ourb	Cinf	Ourb x Cinf
Eurobrico	1.967.000	1	1.967.000
Iperorvea	470.000	1,2	564.000

Ai fini del confronto parametrico tra i due contesti si è presa in esame l'entità delle superfici di vendita ammesse in aggiunta a quelle preesistenti, trattandosi, in entrambi i casi, di rilocalizzazione di una superficie di vendita tramite contestuale ampliamento dell'insediamento.

Nel sito PL 24 ex Siric(Eurobrico) la superficie di vendita non alimentare aggiuntiva ammonta a 1450 mq (4500 mq progetto - 3050 mq preesistente).

Nel sito PL 20 via del Garda est e ovest (Iperorvea) il piano di sviluppo dell'insediamento anno 2015 prevedeva, in alternativa allo spostamento, l'ampliamento in sede della superficie di vendita in un arco temporale decennale. In base alla norma commerciale vigente si tratta di due ampliamenti del 20% a cadenza quinquennale per un totale pari a 814 mq, che risultavano quindi in diponibilità dell'insediamento esistente: $(1850 \times 1,2) \times 1,2 = 2664 - 1850 = 814$ mq, possibile ampliamento decennale a cadenza quinquennale.

Nel sito PL 20 via del Garda est e ovest (Iperorvea) la superficie aggiuntiva ex novo concessa ammonta quindi a 836 mq, a meno della quota già in disponibilità per l'ampliamento nell'arco decennale.

Occorre sottolineare che per il punto vendita Eurobrico esistente non sussiste una plausibile disponibilità di ampliamento in sede, vista la collocazione all'interno di un centro commerciale.

ambito	preesistente	ampliamenti preesistenti	ampliamenti ex novo	Progetto
	sup vendita	sup vendita	sup vendita	sup vendita
Eurobrico	3050	-	1450	4500
Iperorvea	1850	814	836	3500

Ancora ai fini del confronto parametrico tra i due contesti si è presa in esame l'entità del fatturato degli insediamenti attuali e di quelli di progetto, tenuto conto della diversa valenza degli insediamenti di progetto.

La diversa valenza economica delle superfici di vendita è desumibile dall'entità di quella non alimentare, che contribuisce a realizzare un punto vendita unico in quanto di notevole estensione per caratteristiche, bacino di utenza, accessibilità e tipologia di vendita ("Eurobrico far da sè").

In particolare, la catena Eurobrico dispone di 28 punti vendita caratterizzati da una fatturazione annua per superficie di vendita che varia tra i 2800-1100 euro/mq.

L'attuale punto di vendita di Rovereto, collocato nel centro commerciale, presenta una superficie di vendita di 3050 mq ed una fatturazione annua unitaria di 1670 euro/mq.

Tenuto conto delle caratteristiche uniche del punto vendita di progetto è possibile ipotizzare in tale contesto una fatturazione annua unitaria di 3200 euro/mq, ovvero 1,9 volte quella del punto vendita esistente, che determina un'equivalente diretta maggiore valorizzazione economica della nuova superficie di vendita rispetto a quella media.

In altri termini il fatturato annuo della nuova struttura non alimentare ammonta a 3 (Fsvi, Fattore di sviluppo fatturato) volte quello della struttura esistente.

Per la superficie alimentare di progetto di 3500 mq (Iperorvea) non si rilevano particolari caratteri tali da ipotizzare un discostamento dalla fatturazione media annua unitaria di altri punti vendita della catena Orvea/Poli: 5100 euro/mq,

Il fatturato annuo della nuova struttura alimentare ammonta così a 2 (Fsvi, Fattore di sviluppo fatturato) volte quello della struttura esistente.

	attuale			progetto			differenza	
	mq Sven	Funi e/mq/anno	Ftot euro/anno	mq Sven	Funi e/mq/anno	Ftot euro/anno	delta euro/anno	Fsvi
eurobrico	3.050	1.670	5.093.500	4500	3.200	14.400.000	9.306.500	2,8
iperorvea	1.850	5.100	9.435.000	3500	5.100	17.850.000	8.415.000	1,9

Ciò premesso, è possibile determinare il parametro (B) di maggiore valorizzazione delle superfici di vendita ex novo concesse ai fini della realizzazione dell'insediamento complessivo, in base al fattore di sviluppo del fatturato (Fsvi) precedentemente determinato.

	mq	-	Mq
ambito	sup vendita ex novo	coef valorizzazione	B
	Sven	Fsvi	Sven x Fsvi
Eurobrico	1.450	2,8	4.060
Iperorvea	836	1,9	1.588

Infine, viene determinato il rapporto tra l'onere delle opere di urbanizzazione in liberalità rispetto alla superficie di vendita ex novo valorizzata: 484 euro/mq per il PL 24 ex Siric (Eurobrico) e 355 e/mq per il PL 20 via del Garda est e ovest (Iperorvea).

Il rapporti parametrici così dedotti evidenziano un sostanziale equilibrio nei due casi esaminati con un maggiore peso urbanizzativo per superficie di vendita (1,36) nel caso del sito PL 24 ex Siric (Eurobrico).

Tale connotazione è certamente legata all'primario interesse pubblico teso a realizzare nella sua interezza il progetto di "Riqualificazione e riordino del tratto viario di via del Garda", viste le condizioni di criticità in cui versa.

Infatti, questa viabilità si caratterizza come una "strada mercato", contraddistinta da fattori di vulnerabilità che originano elementi di pericolosità.

L'ente pubblico nel corso degli anni ha sottoscritto in più occasioni convenzioni urbanistiche avente ad oggetto il miglioramento urbanizzativo del tratto viario di via del Garda tra viale dell'Industria, la "Bretella ai Fiori", via Navicello e la rotatoria in località Favorita.

Con l'intervento urbanizzativo contenuto nel PL 24 ex Siric (Eurobrico) si mettono a sistema le iniziative finora condotte, mediante la realizzazione della parte urbanizzativa più significativa lungo l'asse di via del Garda.

	euro	Mq	euro/mq	-
ambito	Ourb x Cinf	Sven x Fsvi	Cprop	
	A	B	A/B	Rapporto
eurobrico	1.967.000	4060	484	1,36
iperorvea	564.000	1588	355	

Dalla lettura dei dati si può comprendere che il beneficio interessante il privato operatore che andrà ad operare sul centro ex Siric, si quantifica con un fattore moltiplicativo rispetto all'operatore che ha sviluppato il progetto Iperorvea nell'ordine di 2,55, pari al quoziente intercorrente tra 4.060 e 1.588.

Similmente si può osservare che la compartecipazione in approntamenti urbanizzativi sostenuti dall'operatore del comparto Siric è 3,45 volte superiore a quello di Iperorvea.

Da qui si comprende una proporzionalità e una compatibilità generale tra le due posizioni che pur risultando differenziate negli elementi merceologici e specifici, rispondono a criteri di valorizzazione pubblico-privati tendenzialmente unitari e proporzionati.

Fattori di interesse pubblico

Accordo urbanistico PL 24 ex Siric

Il rilevante interesse pubblico nell'ambito dell'accordo urbanistico PL 24 ex Siric è riscontrabile tramite una pluralità di fattori.

Una prima parte di fattori di interesse è direttamente collegabile alla riqualificazione dello stabilimento industriale dismesso dove insediare la grande superficie di vendita, come di seguito enunciati.

Fattori di interesse
I fabbricati residuali dell'ex Siric sono contraddistinti da un formalismo architettonico e tipologico tipico dell'edilizia industriale, sono da tempo dimessi e versano in condizioni di degrado. L'intervento prospettato costituisce un volano per la riqualificazione di un'area dimessa e come occasione per la riqualificazione del sistema delle connessioni viarie e ciclopedonali.
La priorità all'utilizzo di insediamenti esistenti, possibilmente, già destinati ad aree commerciali, già infrastrutturate, in modo da ammodernare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente riducendo ulteriore consumo di suolo non edificato. L'impiego di aree già destinate al commercio permette inoltre di garantire il naturale sviluppo in termini di efficienza del tessuto commerciale
L'attività merceologica non si pone in competizione con il centro storico, infatti, necessità di grandi spazi e accessibilità riscontrabili negli ambiti periferici, escludendo che questa struttura si possa collocare nel centro urbano (centro storico).
Il sito si pone in posizione defilata rispetto principali visuali panoramiche.

Un'ulteriore rappresentazione sistemica dei fattori di interesse può essere proposta in forma tabellare, mettendoli in relazione con la componente pubblica interessata ed attribuendo una valenza di merito, come di seguito riportato nella seguente tabella.

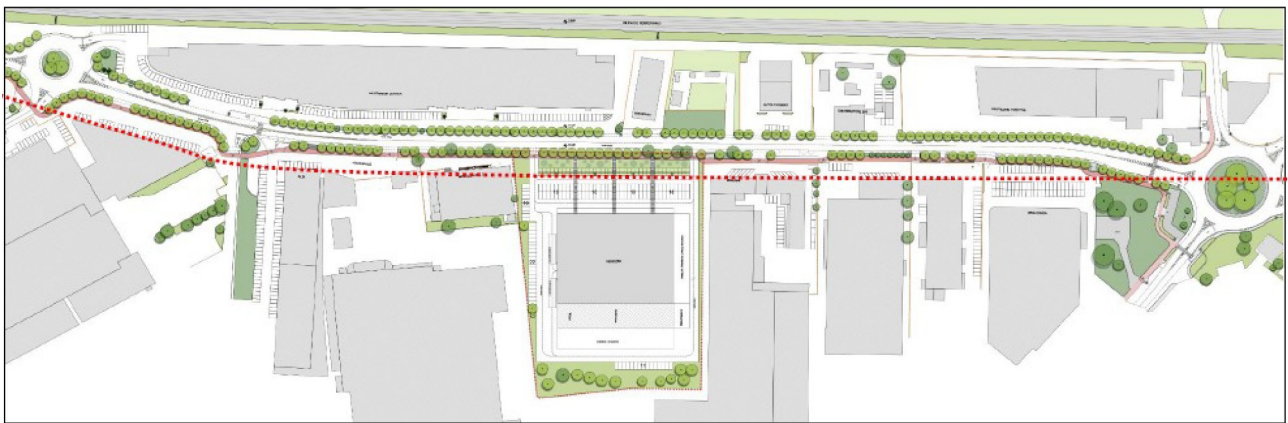
Riqualificazione stabilimento industriale dismesso dove insediare la grande superficie di vendita		
Fattori di interesse	Componente pubblica interessata	Valenza
Riqualificazione edificio dismesso	paesaggio	alta
Collocazione GSV in contesto edificato	suolo	alta
Collocazione GSV in contesto già destinato al commercio	economia	alta
Attività merceologica non in competizione con il centro storico	economia	alta
Posizione defilata rispetto principali visuali panoramiche	paesaggio	media
Cessione area verde (1010 mq)	ambiente	media

Una seconda parte di fattori di interesse è direttamente relazionabile alla Riqualificazione e riordino del tratto viario di via del Garda tra viale dell'Industria, la "Bretella ai Fiori", via Navicello e la rotatoria in località Favorita (lunghezza 950 ml), come di seguito rappresentati.

Fattori di interesse
Riqualificazione della viabilità sviluppando il tema della sezione urbana del nastro stradale che in tal senso viene dotato di filari alberati, in grado di realizzare una quinta verde tra strada e cortina edificata, nonché una qualificazione ambientale tramite la formazione di un polmone verde tramite i citati filari verdi ed un area (1010 mq).
Messa a sistema del percorso ciclopedonale in sede propria lungo via del Garda, mediante connessione con i tratti ciclopedonali esistenti posizionati alle due estremità all'incrocio viale dell'Industria, la "Bretella ai Fiori", via Navicello e all'intersezione della rotatoria in località Favorita
Il facile accesso rispetto al bacino di utenza anche con riferimento alla mobilità ciclopedonale, quindi la prossimità alle principali vie di comunicazione e linee di trasporto pubblico.
Un'agevole infrastrutturazione del sito per l'approntamento di un idoneo collegamento alla viabilità principale e per la necessaria dotazione di parcheggi

La rappresentazione dei fattori di interesse può essere ancora proposta in forma tabellare, mettendoli in relazione con la componente pubblica interessata ed attribuendo una valenza di merito, come di seguito riportato nella seguente tabella.

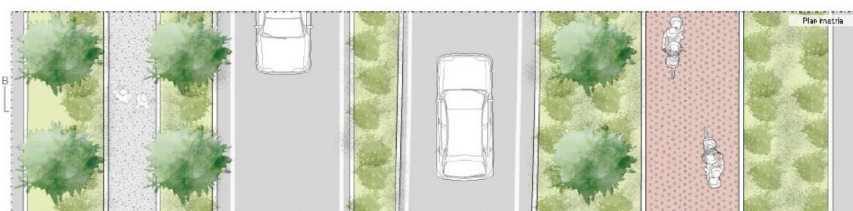
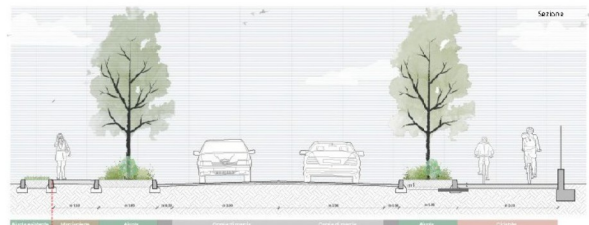
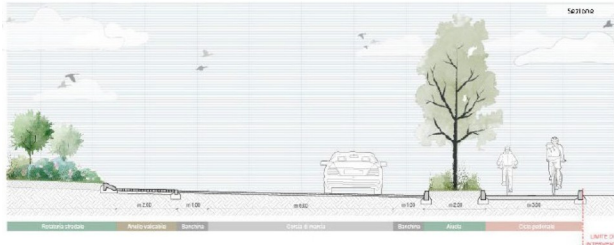
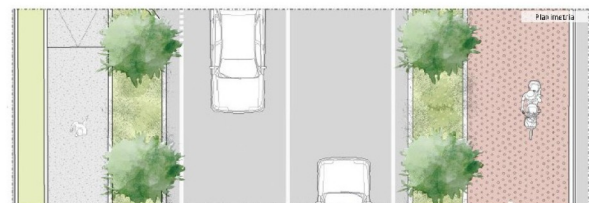
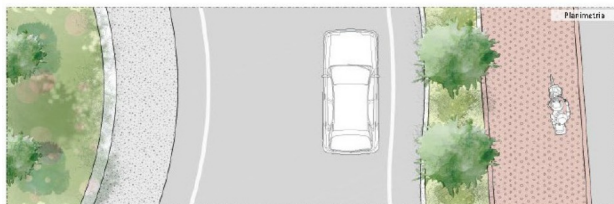
Riqualificazione e riordino tratto viario di via del Garda tra viale dell'Industria, la "Bretella ai Fiori", via Navicello e la rotatoria in località Favorita (lunghezza 950 ml).		
Azione pianificata	Componente pubblica interessata	Valenza
Realizzazione di una quinta verde tramite filari in fregio alla viabilità	paesaggio	media
Apprestamento di un polmone verde tramite filari ed un'area di (1010 mq)	ambiente	media
Messa a sistema della connessione ciclopedonale in sede propria di via del Garda	mobilità	alta
Realizzazione di una viabilità di sezione urbana	sicurezza	alta
Facile accesso bacino d'utenza (viabilità principale, ciclopedonali e linee trasporto pubblico)	mobilità	alta
Diretto collegamento viabilità principale e agevole urbanizzazione parcheggi	mobilità	media



Schema del progetto rigenerazione urbana

Rigenerazione urbanizzativa di via del Garda

Schemi tipo piante e sezioni



Accordo urbanistico PL 20 via del Garda est e ovest

Il rilevante interesse pubblico nell'ambito dell'accordo urbanistico PL 20 via del Garda est e ovest è rilevabile mediante una pluralità di fattori.

Una prima parte di fattori di interesse è direttamente legata alla trasformazione dell'edificio, originariamente destinato al commercio all'ingrosso, in una grande superficie di vendita al dettaglio, come di seguito enunciati.

Fattori di interesse
La priorità all'utilizzo di insediamenti esistenti, possibilmente, già destinati ad aree commerciali, già infrastrutturate, in modo da ammodernare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente riducendo ulteriore consumo di suolo non edificato. L'impiego di aree già destinate al commercio permette inoltre di garantire il naturale sviluppo in termini di efficienza del tessuto commerciale
Il sito si pone in posizione defilata rispetto principali visuali panoramiche.

Di seguito si ripropone la rappresentazione dei fattori di interesse in forma tabellare, mettendoli in relazione con la componente pubblica interessata ed attribuendo una valenza di merito.

Riallocazione edificio destinato al commercio all'ingrosso in una grande superficie di vendita al dettaglio		
Fattori di interesse	Componente pubblica interessata	Valenza
Collocazione GSV in contesto edificato	suolo	alta
Collocazione GSV in contesto già destinato al commercio	economia	alta
Posizione defilata rispetto principali visuali panoramiche	paesaggio	media
Cessione area per ciclopedonale e strada (740 mq)	mobilità	media

Una seconda parte di fattori di interesse è relazionabile agli interventi di riqualificazione e riordino tratto viario di via del Garda, come di seguito rappresentati.

Fattori di interesse
Realizzazione di due tratti di percorso ciclopedonale in sede propria lungo via del Garda mediante connessione con i tratti ciclopedonali esistenti posizionati all'incrocio viale dell'Industria, la "Bretella ai Fiori", via Navicello e all'intersezione con via Porte Rosse.
Raddoppio della corsia di attestazione sulla rotatoria della "Bretella ai Fiori" con origine Mori Stazione.
Formazione di un allargamento stradale e realizzazione di una rotatoria nel tratto via Porte Rosse
Il facile accesso rispetto al bacino di utenza anche con riferimento alla mobilità ciclopedonale, quindi la prossimità alle principali vie di comunicazione e linee di trasporto pubblico.
Una facile infrastrutturazione del sito per l'approntamento di un idoneo collegamento alla viabilità principale e per la necessaria dotazione di parcheggi

Un'ulteriore rappresentazione sistemica dei fattori di interesse può essere proposta in forma tabellare mettendoli in relazione con la componente pubblica interessata ed attribuendo una valenza di merito.

Interventi di riqualificazione riordino tratto viario di via del Garda		
Azione pianificata	Componente pubblica interessata	Valenza
Realizzazione di due tratti di connessione ciclopedonale in sede propria	mobilità	media
Realizzazione di una viabilità di sezione urbana	sicurezza	media
Diretto collegamento viabilità principale e facile urbanizzazione parcheggi	mobilità	media

Nella tabella di sintesi riportata di seguito si pongono a confronto la numerosità dei fattori di interesse pubblico, distinti per valenza, in rapporto ai due accordi urbanistici.

Tale confronto riscontra nel sito PL 24 ex Siric un maggiore peso dei fattori di interesse pubblico, sia come numerosità e sia come valenza. Peraltro, la maggiore valenza rilevata nel sito menzionato è legata all'ampia portata urbana del progetto di "Riqualificazione e riordino del tratto viario di via del Garda".

Accordo urbanistico PL 24 ex Siric

Componente pub. interessata	valenza	
	media	alta
paesaggio	②	①
ambiente	②	
suolo		①
mobilità	①	②
sicurezza		①
economia		②
totale	⑤	⑦

Accordo urbanistico PL 20 via del Garda e+o

valenza		Componente pub. interessata
media	alta	
①		paesaggio
		ambiente
	①	suolo
③		mobilità
①		sicurezza
	①	economia
⑤	②	totale

Conclusioni

I principi di proporzionalità e rilevante interesse pubblico, che stanno alla base di un accordo urbanistico, sono stati estrinsecati nel contesto dell'accordo urbanistico "PL 24 - ex Siric", tramite raffronto con un accordo urbanistico già attuato nel contesto del "PL 20 - via del Garda est e ovest", di caratteristiche simili in quanto entrambi coinvolgono la rilocalizzazione di una GSV.

Si premette, per quanto attiene il riferimento a valutazioni tecnico-estimative, che risulta alquanto improbabile definire con puntualità l'incremento del valore immobiliare per il fatto di consentire l'insediamento di una grande struttura di vendita rispetto ad una pluralità di medie strutture di vendita.

Il valore immobiliare di un terreno è infatti legato al tipo di azienda che potrà trovare insediamento con i correlati utili. Appare pacifico che determinare l'incremento del valore immobiliare del suolo per effetto non già di un cambio di destinazione d'uso, ma della tipologia commerciale da insediare, trattandosi anche di beni unici sul mercato, diventa alquanto complesso e articolato.

Per questa ragione si è optato, come sopra meglio articolato, per definire una congruità estimativa con casi analoghi (vedasi la lottizzazione "PL 20 - via del Garda est e ovest"), e inoltre si è ritenuto opportuno fare richiamo a valori immobiliari economici indiretti quali il fatturato aziendale e le maggiori attrattività sancite praticamente dal mercato.

Ciò posto, quindi, il primo aspetto considerato è il rapporto costi/benefici rappresentato dalla relazione tra l'onere delle opere di urbanizzazione in liberalità rispetto alla superficie di vendita ammessa.

Il rapporto ha evidenziato il maggiore peso urbanizzativo per superficie di vendita (1,8) nel caso del sito "PL 24 - ex Siric".

Tale connotazione è certamente legata al primario interesse pubblico teso a realizzare nella sua interezza il progetto di "Riqualificazione e riordino del tratto viario di via del Garda", viste le condizioni di criticità in cui versa.

Il rilevante interesse pubblico nell'ambito degli accordi in oggetto è rilevabile mediante una pluralità di fattori, che sono stati posti in forma tabellare mettendoli in relazione con la componente pubblica interessata ed attribuendo una valenza di merito.

Nel contesto del sito "PL 24 - ex Siric" la sintesi tabellare ha evidenziato un maggiore peso dei fattori di interesse pubblico, sia come numerosità e sia come valenza. Peraltro, la maggiore valenza rilevata nel sito menzionato è legata all'ampia portata urbana del progetto di "Riqualificazione e riordino del tratto viario di via del Garda".