



CONSIGLIO DELLA PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
Gruppo consiliare provinciale del Partito Democratico del Trentino

Ill.mo Signor
Walter Kaswalder
Presidente del Consiglio provinciale
Sede

Interrogazione n. 4558

Area Ex Cattoi: ma l'accordo urbanistico rispetta le leggi provinciali?

Il 13 aprile 2023 è stato firmato l'accordo urbanistico tra il Comune di Riva del Garda e la società Vr101241 per l'utilizzo pubblico e privato dell'area ex Cattoi.

L'accordo tra il Comune e gli attuali proprietari dell'area prevede la cessione di un'area di 15.000 metri quadrati al Comune, con la realizzazione, a carico dei cedenti, di un parco pubblico e di un area attrezzata lungo viale Rovereto, e 4.200 metri quadri di superficie edificabile dove la società Vr101241 potrà costruire due palazzine di 4 e 5 piani. Gli appartamenti realizzati nella palazzina saranno complessivamente circa 30, di cui 7/10 avranno destinazione residenziale ordinaria e 20 saranno alloggi liberi, ovvero, ragionevolmente, a destinazione turistica o seconde case.

Ora l'accordo urbanistico dovrà essere vagliato dal Consiglio comunale e recepito nella variante al Piano Regolatore Generale del comune rivano.

I contenuti dell'accordo, hanno sollevato perplessità e dubbi di varia natura da parte non solo delle opposizioni ma anche di comitati di cittadini, di imprenditori ed albergatori posto il ruolo strategico dell'area per la città di Riva del Garda. Qui interessa capire in particolare due questioni: la prima legata al cambio di destinazione dell'area ex Cattoi, attualmente "area bianca" cioè priva di destinazione urbanistica; la seconda alla compatibilità con la cosiddetta legge Gilmozzi (L.p. 16 del 2005).

Trasformare, anche parzialmente, una "area bianca" in area edificabile è sicuramente possibile, ma rispettando alcune limitazioni.

L'articolo 18 della legge provinciale sul governo del territorio 2015 è chiaro:

"1. Gli strumenti di pianificazione territoriale perseguono l'obiettivo della limitazione del consumo del suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile, secondo quanto previsto da questa legge. A tal fine:

a) - d) omissis;

e) consentono l'individuazione, da parte degli strumenti di pianificazione:

1) di nuove aree destinate agli insediamenti residenziali e ai relativi servizi solo se sono dimostrati, con la valutazione dello strumento di pianificazione territoriale prevista dall'articolo 20, il necessario soddisfacimento del fabbisogno abitativo, l'assenza di soluzioni alternative e la coerenza con il carico insediativo massimo definito per quel territorio;"



Il comma successivo, sempre dell'articolo 18, prevede che *“quando nel procedimento di adozione del PRG o di una variante è prevista l'individuazione di nuove aree destinate all'insediamento, il comune valuta:*

- a) i livelli di densità territoriale e fondiaria attuali e previsti dai piani;*
- b) la residua capacità insediativa consentita dalle vigenti norme di zona;*
- c) attraverso la ricognizione delle aree dismesse, l'ulteriore capacità insediativa derivante da processi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di densificazione urbana;*
- d) l'opportunità di conservare o eliminare dai piani vigenti le previsioni di zone di espansione non ancora implementate.”*

Non è chiaro come e quando il comune, rectius il Consiglio comunale, abbia fatto tutte le valutazioni richieste dalla norma, posto che essendo condizione per il cambio di destinazione devono essere fatte prima di assumere impegni patteggiati con privati. Potranno tutte essere fatte nella seduta dedicata all'adozione della variante del PRG?

La legge Gilmozzi (lp 16/05) invece è una normativa pensata per limitare l'edificazione di seconde case nelle zone turistiche già sbilanciate nel rapporto tra volumi destinati alla residenza e volumi a fini turistici come seconde case, e Riva del Garda è nell'elenco previsto dalla norma.

Negli stessi giorni in cui si dava contezza dell'accordo la stampa riportava anche l'ennesima riflessione di amministratori del Garda sulla necessità di mettere uno stop agli alloggi turistici, la stessa Sindaca interveniva proprio sulla necessità di contenere gli alloggi turistici posto anche l'inevitabile effetto di rendere difficile e costoso l'affitto per la residenza.

Come si è visto l'accordo urbanistico sottoscritto in questi giorni prevede l'edificazione di due palazzine, con 30 appartamenti di cui solo un terzo al massimo con destinazione residenziale, gli altri diventeranno seconde case per turisti.

Va infine evidenziato l'aspetto “azzardato” di una forte pubblicizzazione a mezzo stampa dei contenuti dell'accordo in parola, ingenerando nel pubblico anche la non corretta idea che lo stesso sia cosa fatta quando invece dovrà passare al vaglio del consiglio comunale e della giunta provinciale, entrambi titolati ad entrare nel merito e quindi anche a modificarlo. Prerogativa questa ben illustrata nella circolare proprio sulla materia degli accordi urbanistici inviata dall'assessore all'urbanistica a tutti i comuni in data 28 aprile 2023.

Tanto premesso

interrogo il Presidente della Provincia e l'Assessore competente

per sapere:

- se la Provincia è stata coinvolta, ed eventualmente con quale ruolo, nelle fasi preliminari alla stesura dell'accordo urbanistico sul futuro dell'area ex Cattoi di Riva del Garda;
- posto che l'area ex Cattoi è attualmente classificata nel Prg come “area bianca” come si renda compatibile la previsione di edificazione con la norma di contenimento del consumo di suolo di cui all'art. 18 della L.P. 15/2015 in particolare con le previsioni di cui al comma 1 lettera e) citate in premessa;
- come si raccorda la previsione, contenuta nell'accordo urbanistico, di costruzione di alloggi non vincolati alla residenza con le norme della cosiddetta legge Gilmozzi;



- se corrisponde al vero che il residuo margine ex legge Gilmozzi per la costruzione di alloggi turistici a Riva del Garda verrebbe completamente assorbito dalle previsioni edificatorie dell'accordo sull'area ex Cattoi;
- se esiste nell'assegnazione del "contingente" seconde case la previsione di un rapporto con la Sun complessiva costruita, e se si quale sarebbe oggi l'assegnazione all'area oggetto della presente interrogazione in ragione dell'edificazione prevista dall'accordo;
- l'accordo urbanistico dovrà essere "espressamente recepito" nel PRG rivano e sarà quindi vagliato anche dalle competenti strutture provinciali: quali potrebbero essere gli effetti giuridici di una eventuale bocciatura o modifica delle disposizioni previste nell'accordo da parte della Provincia di Trento.

-

A norma di regolamento chiedo risposta scritta.

Trento, 19 maggio 2023

cons. Alessio Manica

