



- allegato 2)

## PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE (P.R.G.I.)

Comune di: **RIVA DEL GARDA**

COMPENSORIO C9 - PROVINCIA DI TRENTO

### AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

- PROGETTO SPERIMENTALE DI  
COORDINAMENTO PER  
L'UFFICIO DI PIANCO

Coordinatore 8ª variante  
dott.ing. **Marlano Polli**

Ufficio Urbanistica  
data: **OTTOBRE 2007**

### VARIANTE N. 8/2007

**Adeguamento alla disciplina degli alloggi destinati a residenza di cui all'art. 18 sexies della L.P. 22/1991 e ss.mm.**

## Dimensionamento residenziale

- 1ª adozione con deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 dd. 24.12.1997
- 2ª adozione con deliberazioni del Commissario ad Acta n. 2 dd. 11.06.1999 e n. 3 dd. 24.09.1999
- parere della C.U.P. espresso con verbale di deliberazione n. 15 dd. 11.04.2001
- approvazione della G.P. con deliberazione n. 2293 dd. 20.09.2002 (B.U.R. 01.10.2002, n. 41/I-II)
- adozione della variante n. 1 per opere pubbliche con deliberazione del Consiglio comunale n. 339 dd. 21.11.2002 (B.U.R. 13.12.2002, n. 50/III)
- adeguamento n. 1 in forza di legge ai sensi del 4° comma della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 31.12.2002, n. 54/I-II)
- definitiva adozione della variante n. 1 per opere pubbliche con deliberazione n. 365 dd. 11.02.2003 del Consiglio comunale
- adozione della variante n. 2 per opere pubbliche con deliberazione n. 366 dd. 12.02.2003 del Consiglio comunale (B.U.R. 21.02.2003, n. 8/III)
- rettifiche n. 1/2003 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 25.03.2003, n. 12/I-II)
- definitiva adozione della variante n. 2 per opere pubbliche con deliberazione n. 374 dd. 17.04.2003 del Consiglio comunale
- approvazione della G.P. della variante n. 1 per opere pubbliche con deliberazione n. 1302 dd. 30.05.2003 (B.U.R. 10.06.2003, n. 23/I-II)
- approvazione della G.P. della variante n. 2 per opere pubbliche con deliberazione n. 1431 dd. 20.06.2003 (B.U.R. 01.07.2003, n. 26/I-II)
- adeguamento n. 2 in forza di legge ai sensi del 4° comma della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 02.03.2004, n. 9/I-II)
- adozione della variante n. 3 per l'adeguamento al PUP con deliberazione n. 125 dd. 11.10.2004 del Consiglio comunale (B.U.R. 22.10.2004, n. 42/III)
- rettifiche n. 2/2004 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 26.10.2004, n. 43/I-II)
- adozione della variante n. 4 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 136 dd. 15.11.2004 del Consiglio comunale (B.U.R. 26.11.2004, n. 47/III)
- definitiva adozione della variante n. 3 per l'adeguamento al PUP con deliberazione n. 146 dd. 02.12.2004 del Consiglio comunale
- adozione della variante n. 5 per l'edilizia economica e popolare con deliberazione n. 158 dd. 29.12.2004 del Consiglio comunale (B.U.R. 07.01.2005, n. 1/III)
- definitiva adozione della variante n. 4 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 159 dd. 29.12.2004 del Consiglio comunale
- definitiva adozione della variante n. 5 per l'edilizia economica e popolare con deliberazione n. 177 dd. 15.03.2005 del Consiglio comunale
- rettifiche n. 3/2005 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 05.07.2005, n. 27/I-II)

- approvazione della G.P. della variante n. 5 per l'edilizia economica e popolare con deliberazione n. 838 dd. 29.04.2005 (B.U.R. 10.05.2005, n. 19/I-II)
  - approvazione della G.P. della variante n. 3 per l'adeguamento al PUP con deliberazione n. 914 dd. 06.05.2005 (B.U.R. 17.05.2005, n. 20/I-II)
  - adeguamento n. 3 in forza di legge ai sensi del 4° comma dell'art. 42 bis della L. P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 17.05.2005, n. 20/I-II)
  - approvazione della G.P. della variante n. 4 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 2068 dd. 30.09.2005 (B.U.R. 11.10.2005, n. 41/I-II)
  - rettifiche n. 4/2005 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L. P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 13.12.2005, n. 50/I-II)
  - rettifiche n. 5/2005 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L. P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 17.01.2006, n. 3/I-II)
  - rettifica n. 6/2006 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L. P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 28.02.2006, n. 9/I-II)
  - adozione della variante n. 6 per opere pubbliche con deliberazione n. 70 dd. 27.01.2006 del Consiglio comunale (B.U.R. 17.02.2006, n. 7/III)
  - adeguamento n. 4 in forza di legge ai sensi del 4° comma dell'art. 42 bis della L. P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 08.08.2006, n. 32/I-II)
  - definitiva adozione della variante n. 6 per opere pubbliche con deliberazione n. 109 dd. 29.09.2006 del Consiglio Comunale
  - approvazione della G.P. della variante n. 6 per opere pubbliche con deliberazione n. 2349 dd. 10.11.2006 (B.U.R. 21.11.2006, n. 47/I-II)
  - adozione della variante n. 7 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 158 dd. 13.04.2007 del Consiglio comunale (B.U.R. 27.04.2007, n. 17/III)
  - definitiva adozione della variante n. 7 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 177 dd. 22.06.2007 del Consiglio comunale
  - rettifica 7/2007 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L. P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 14.08.2007, n. 33/I-II)
  - approvazione della G.P. della variante n. 7 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 1775 dd. 24.08.2007 (B.U.R. 04.09.2007, n. 36/I-II)
-

## IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

### **A) Previsione numero abitanti al 2012**

La deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 dd. 23 giugno 2006 individua in 15.879 gli abitanti del Comune al 2010.

L'incremento degli abitanti rispetto al 2004 (15.170 ab.) risulta essere di + 709, cioè, mediamente, di + 119 all'anno nei sei anni 2004 – 2010, confermando un trend di crescita sostanzialmente costante nell'ultimo decennio.

$$A = (15.170 + 119 \times 8) = \mathbf{16.122}$$

### **B) Componenti per nucleo familiare**

Al 31 dicembre 2001 erano presenti 6.315 nuclei familiari a fronte di 14.758 abitanti; ne consegue che i componenti per nucleo erano 2,337.

Al 31 dicembre 2006 erano presenti **6.740** nuclei familiari a fronte di 15.333 abitanti con un rapporto di componenti per nucleo familiare di 2,275.

Preso atto che la diminuzione di tale rapporto nell'ultimo quinquennio è stata del 2,65%, si ritiene che esso possa ulteriormente ridursi nei prossimi sei anni (2007 – 2012) del 2%; ne consegue al 2012 un valore stimato di

$$\mathbf{B = 2,23}$$

### **C) Incremento numero di famiglie al 2012**

$$C = (16.122 / 2,23 - 6.740) = \mathbf{490 \text{ famiglie} =}$$
$$\mathbf{+ 490 \text{ alloggi}}$$

#### **D) Le esigenze di edilizia abitativa sociale e agevolata**

Le esigenze di edilizia abitativa sociale e agevolata da soddisfare entro il 2016, come da accordo Comune di Riva del Garda – Assessorato alle politiche sociali della PAT, sono state definite nel numero di 380. Tale programmazione viene suddivisa in due quinquenni: 2007 – 2011 e 2012 – 2016 come esplicitato nella “Relazione”.

Al 2012 le esigenze del settore sono quindi definite:

D 1 - alloggi per edilizia pubblica - ITEA (già programmati)	<b>206 alloggi</b>
D 2 - alloggi per edilizia a canone moderato (da programmare)	<b>55 alloggi</b>
D 3 - alloggi per l’edilizia agevolata (già programmati)	<b>40 alloggi</b>

#### **E) “Erosione”**

Cioè utilizzo di alloggi di nuova costruzione, ovvero di volumi residenziali esistenti, per utilizzazioni diverse dal residenziale ed in particolare per attività connesse con il settore terziario (sedi di uffici, associazioni ecc.) ovvero commerciale (negozi di vicinato) o artigianale di servizio.

Le ricerche e gli approfondimenti svolti hanno portato a stimare in valori prossimi all’8% degli alloggi destinati alla residenza le esigenze per le suddette attività

$$E = 8\% \times C = 8\% \times 490 = \mathbf{40 \text{ alloggi}}$$

#### **F) Totale delle abitazioni necessarie per soddisfare le esigenze abitative ordinarie nel periodo 2005 – 2012**

$$F = ( C + E ) = ( 490 + 40 ) = \mathbf{530 \text{ alloggi}}$$

#### **G) Nuove abitazioni per il tempo libero e vacanze**

$$G = 20\% \times F = 20\% \times 530 = \mathbf{106 \text{ alloggi}}$$

#### **H) Abitazioni per il tempo libero e vacanze realizzate da residenti in prossimità della propria abitazione**

Si stima che, mediamente, non più di un quinto di coloro che realizzano la loro abitazione realizzino anche una ulteriore abitazione per il tempo libero e vacanze:

$$H = 1/5 \times C = 490 = \quad \quad \quad \mathbf{98 \text{ alloggi}}$$

#### **Valutazione delle superfici complessive per soddisfare il dimensionamento:**

##### **Soddisfacimento delle esigenze abitative dei residenti:**

$$F = (C + E) = (490 + 40) \quad \quad \quad \mathbf{530 \text{ alloggi}}$$

$$S.l.p. 90 \text{ mq per alloggio} \times 530 \text{ alloggi} \times \text{coeff. } 1,6 = \quad \quad \quad \mathbf{76.320 \text{ mq}}$$

##### **Soddisfacimento degli alloggi per il tempo libero e vacanze:**

$$L = (G + H) = (106 + 98) \quad \quad \quad \mathbf{204 \text{ alloggi}}$$

$$S.l.p. 60 \text{ mq per alloggio} \times 204 \text{ alloggi} \times \text{coeff. } 1,5 = \quad \quad \quad \mathbf{18.360 \text{ mq}}$$

$$M = \text{Totale S.l.p. (F + L)} = \quad \quad \quad \mathbf{94.680 \text{ mq}}$$

#### **NB:**

Le quantità sopra riportate non comprendono le aree per alloggi di edilizia abitativa sociale.

#### **Le potenzialità edificatorie residenziali del PRGI al gennaio 2006**

Il computo delle S.l.p. potenzialmente realizzabili al gennaio 2006 fornisce i seguenti dati:

$$RC1 \quad \quad \quad 55.116 \text{ mq} \times 0,33 = \quad \quad \quad S.l.p. 18.188 \text{ mq}$$

RC2	28.075 mq x 0,50 =	S.l.p. 14.037 mq
RC3	7.930 mq x 0,66 =	<u>S.l.p. 5.233 mq</u>
<b>Totale in zone RC</b>		<b>S.l.p. 37.458 mq</b>

La stima delle S.l.p. realizzabili nelle zone RB è stata fatta sulla base dei nuovi alloggi concessionati nelle medesime zone negli ultimi tre anni (2004 – 2006); nel periodo 2007 – 2012 (sei anni), è stato ipotizzato un trend in diminuzione del 66,66% (due terzi) del numero dei nuovi alloggi realizzabili, tenuto conto del progressivo esaurirsi delle potenzialità edificatorie in tali aree a dieci anni dall'approvazione del PRGI vigente.

Nell'ultimo triennio sono stati concessionati nelle zone RB nuovi alloggi secondo la seguente tabella:

	Nuovi alloggi
Previa demolizione di volumi esistenti (stima del demolito: 67 alloggi pari al 50% del nuovo)	n. (133 – 67) = 66
Cambi di destinazione d'uso	n. 53
Ampliamenti e nuove costruzioni	n. 180
<b>Totale triennio 2004 – 2006:</b>	<b>n. 299</b>

Si stima pertanto che i nuovi alloggi realizzabili nelle zone RB nel periodo 2007 – 2012 (due trienni), siano complessivamente

$$(299 \times 2 \times 0,4) = 240 \text{ alloggi}$$

Tali nuovi alloggi necessitano di una S.l.p. pari a

$$(\text{alloggi} \times \text{S.l.p. stimata} \times \text{coeff. } 1,6) = (240 \times 90 \times 1,6) = \text{S.l.p. } 34.560 \text{ mq}$$

A tale S.l.p. va sommata quella effettivamente oggetto di concessioni edilizie rilasciate in salvaguardia, con il vincolo di realizzare solamente residenza ordinaria nel periodo dal 26.8.2005 al 31.12.2006.

Nelle zone RB, essa è risultata essere di S.l.p. 9.366 mq

**Totale in zone RB:** **S.l.p. 43.926 mq**

**Totale delle potenzialità edificatorie residenziali del PRGI successivamente all'entrata in vigore della LP n. 15/2005:**

$N = S.l.p. ( zone RC + Zone RB ) = ( 37.458 + 43.926 ) =$  **S.l.p. 81.384 mq**

Integrazione delle norme di attuazione del PRGI

## TITOLO SESTO

### DIMENSIONAMENTO E LOCALIZZAZIONE DEGLI ALLOGGI PER IL TEMPO LIBERO E VACANZE

#### **Art. 51 – L'edilizia residenziale**

In coerenza con le disposizioni del secondo comma dell'art. 18 sexies della L.P. 22/1991 e ss.mm., l'edilizia residenziale è distinta nelle seguenti categorie d'uso:

- a) alloggi per il tempo libero e vacanze, cioè occupati saltuariamente per vacanze, ferie, fine settimana o comunque per periodi limitati di tempo a fini turistico-ricreativi;
- b) alloggi destinati alla residenza ordinaria, cioè alloggi diversi di quelli di cui alla lettera a).

## **Art. 52 - Applicazione criteri per il cambio di destinazione d'uso**

1. Le variazioni di destinazioni d'uso in abitazione, anche a seguito di demolizione e ricostruzione (a condizione che sia ammessa dalla normativa di zona), sono vincolate a residenza ordinaria nella misura del 50% del volume esistente (indice V.e., art. 5 N.I.A.).
2. Nei casi in cui l'applicazione della percentuale fissata per la realizzazione dei nuovi alloggi per il tempo libero e vacanze (50%), comporti un residuo di volumetria che non consenta la creazione di una ulteriore unità abitativa non eccedente la S.I.p. di mq. 60, il predetto limite di cui al comma 1. può essere oggetto di eccezione per la realizzazione del suddetto alloggio.
3. Il limite fissato dal comma 1. può essere oggetto di eccezione anche nel caso di costruzioni di limitate dimensioni volumetriche a condizione che il volume dell'edificio esistente non consenta la realizzazione di più di un alloggio per il tempo libero non eccedente la S.I.p. di mq. 60.
4. Qualora un volume esistente risultasse suddiviso in porzioni materiali successivamente all'entrata in vigore della L.P. n. 16/2005 (16 novembre 2005), i criteri di cui al presente articolo trovano applicazione con riferimento all'intero volume esistente indipendentemente dall'intervenuta suddivisione materiale.
5. Il dimensionamento residenziale derivante dai cambi d'uso, nelle forme di cui al presente articolo, non rientra nel contingente soggetto ai limiti massimi stabiliti, di cui all'art. 53.

## **Art. 53 - Localizzazione dei nuovi alloggi per il tempo libero e vacanze**

1. Gli alloggi per il tempo libero e vacanze sono stati individuati in n. di 106. L'85% di essi (n. 90 alloggi) potrà essere realizzato nell'ambito delle zone RC ed RB del vigente PRGI nel numero, rispettivamente, di 36 alloggi nelle zone RC e di 54 alloggi nelle zone RB (40% nelle zone RC e 60% nelle zone RB). Per nuove costruzioni, per ricostruzioni e per interventi di ampliamento di edifici esistenti che comportano la realizzazione di nuove unità immobiliari, essi potranno essere realizzati in numero di uno ogni 650 mq di S.I.p. nelle zone RC

e di uno ogni 400 mq di S.l.p. nelle zone RB, fermo restando il numero complessivo di 90 alloggi realizzabili per il tempo libero e vacanze. L'ulteriore 15% (n. 16 alloggi) sarà realizzabile solo successivamente, a seguito dell'approvazione di una apposita Variante al PRGI.

2. Rimane escluso dalle limitazioni previste dal comma 1. l'aumento del Volume esistente finalizzato al recupero di sottotetti, a condizione che sia ammesso dalla normativa di zona e che non superi il 15% del Volume dell'edificio esistente (indice V.e., art. 5 N.I.A.).

#### **Art. 54 - Casi di deroga**

1. Gli alloggi destinati a residenza ordinaria (sia di nuova costruzione che realizzati a seguito di cambio di destinazione d'uso), possono essere utilizzati quali alloggi per il tempo libero e vacanze nei seguenti casi:
  - a) alloggi ceduti in locazione a turisti in forma non imprenditoriale da parte del proprietario o usufruttuario alle seguenti condizioni:
    - numero massimo di 3 alloggi oltre a quello del proprietario;
    - gli alloggi siano compresi nell'edificio medesimo o in uno degli edifici contigui;
    - gli alloggi abbiano una capacità ricettiva complessiva non superiore a 12 posti letto;
    - il proprietario (o l'usufruttuario) risieda nell'edificio medesimo o in uno degli edifici contigui;
  - b) alloggi di proprietà di emigrati trentini all'estero (iscritti all'AIRE), di cui all'articolo 2 della legge provinciale 3 novembre 2000, n. 12;
  - c) alloggi di proprietà di persone (ovvero di proprietà del coniuge o di parenti di primo grado), che abbiano risieduto nel Comune per un periodo non inferiore a dieci anni e che abbiano successivamente trasferito la residenza in altro Comune; la presente lettera si applica con riguardo ad un unico alloggio per i soggetti interessati.

2. L'applicazione delle deroghe predette, previste nel presente articolo, è ammessa in via transitoria, fintantoché la Giunta provinciale non regolamenti stabilendo diversamente condizioni e termini.