
DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE

4 aprile 2008, n. 847

LP 11 novembre 2005, n. 16 - LP 5 settembre 1991, n. 22 e s.m.i - Comune di Riva del Garda: variante di adeguamento del piano regolatore generale alla LP 11 novembre 2005, n. 16 «Disciplina degli alloggi destinati a residenza» - approvazione con modifiche

L'art.18 sexies della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22, come introdotto con l'art. 5 della legge provinciale 11 novembre 2005, n. 16, recante "Disciplina degli alloggi destinati a residenza", al fine di favorire la conservazione delle peculiari caratteristiche paesaggistico-ambientali del territorio provinciale e la sua identità insediativa, contenendo il suo consumo nei limiti delle effettive necessità abitative e socio-economiche della popolazione stabilmente insediata, disciplina le modalità per la realizzazione di alloggi destinati a residenza, in modo tale da privilegiare il soddisfacimento delle esigenze abitative per alloggi destinati a residenza ordinaria rispetto a quelle per alloggi per il tempo libero e vacanze.

Con deliberazione n. 3015 di data 30 dicembre 2005 la Giunta provinciale, ai sensi del sopra richiamato art. 18 sexies, comma 3, ha individuato i Comuni che, presentando una consistenza di alloggi per il tempo libero e vacanze ritenuta rilevante ai fini della tutela paesaggistico-ambientale del territorio comunale e delle effettive necessità abitative e socio-economiche della popolazione, devono adeguare i propri strumenti urbanistici ai contenuti della LP 11 novembre 2005, n. 16, nonché determinato, per ogni comune individuato, il dimensionamento massimo degli interventi da destinare ad alloggi per il tempo libero e vacanze rispetto agli alloggi destinati a residenza ordinaria.

L'Amministrazione comunale di Riva del Garda è stata individuata tra i comuni che devono adeguare le previsioni del proprio PRG ai contenuti della LP n. 16/2005, determinando il dimensionamento residenziale totale sulla base dei criteri approvati dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 1281 di data 23 giugno 2006 ai sensi dell'art. 13 delle norme di attuazione del PUP.

Prima di avviare il complesso iter di adeguamento del piano regolatore generale alle nuove disposizioni provinciali il Comune di RIVA ha richiesto la collaborazione del Gruppo di lavoro del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio, appositamente istituito a supporto dei comuni per l'attuazione della LP n. 16/2005 con determina del Dirigente del servizio n. 28/2005, al fine di chiarire tutte le problematiche relative all'applicazione dei contenuti del citato art. 18 sexies nonché delle deliberazioni della Giunta provinciale n. 3015 di data 30 dicembre 2005 e n. 1281 di data 23 giugno 2006.

Con verbale di deliberazione n. 198/2007 di data 26 ottobre 2007 il Consiglio comunale di Riva del Garda ha quindi provveduto alla prima adozione della variante per l'adeguamento delle previsioni del piano regolatore generale ai contenuti della LP 11 novembre 2005, n. 16 relativa alla "Disciplina degli alloggi destinati a residenza" sulla base dei criteri approvati dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 1281 di data 23 giugno 2006, ai sensi dell'art. 18 sexies della LP 5 settembre 1991, n. 22 (*Ordinamento urbanistico e tutela del territorio*) e s.m.i., come introdotto con l'art. 5 della LP 11 novembre 2005, n. 16.

Finalità della variante è pertanto l'individuazione delle quantità volumetriche massime da destinare alla residenza per il tempo libero e vacanze e la loro localizzazione sul territorio.

Tali quantità corrispondono ad una quota parte del fabbisogno residenziale stimato, per il periodo di validità del Piano regolatore, nel rispetto dei limiti massimi stabiliti dalla Giunta provinciale con provvedimento n. 3015, di data 30 dicembre 2005.

Il Comune di Riva del Garda è situato nel Comprensorio dell'Alto Garda e Ledro (C9) e secondo quanto disposto dalla richiamata deliberazione della Giunta provinciale n. 3015/2005 è inserito nell'elenco dei comuni il cui limite massimo di volume, da destinare alla realizzazione di alloggi per il tempo libero e vacanze, è stabilito nel 30% del totale fabbisogno abitativo.

Ai sensi dell'articolo 42 della LP 5 settembre 1991 n. 22, gli atti sono stati sottoposti all'esame del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio il quale con valutazione tecnica n. 37 VPL-16 di data 30 novembre 2007 ha espresso parere positivo all'adeguamento subordinandone l'approvazione ad una rielaborazione dell'art. 52, comma 2 delle norme di attuazione in conformità all'art. 5 dell'allegato alla delibera di Giunta provinciale n. 2336 di data 26 ottobre 2007 concernente i "criteri per la definizione delle eccezioni da applicare al limite massimo del 50% del volume per il cambio d'uso degli edifici non residenziali esistenti in alloggi per il tempo libero e vacanze".

Nello specifico il Servizio urbanistica e tutela del paesaggio ha rilevato quanto segue:

Dimensionamento residenziale.

La valutazione del fabbisogno abitativo complessivo è elemento fondamentale quale base di riferimento per quantificare il volume da destinare ad alloggi per il tempo libero e vacanze.

Al fine di procedere ad un corretto dimensionamento del fabbisogno residenziale, la Giunta provinciale, con provvedimento n. 1281, del 23 giugno 2006, ha emanato alcuni criteri di riferimento per individuare un percorso metodologico volto ad evidenziare sia le necessità di residenza inerenti allo sviluppo socio-economico locale, sia le coordinate di sostenibilità territoriale della stessa, valutati i fattori demografici e sociali propri di ogni comunità.

Alla luce di detti criteri, l'Amministrazione del Comune di Riva del Garda ha predisposto un procedimento per la determinazione delle quantità residenziali occorrenti per un periodo di validità del piano di anni 5 e cioè dal 2007 al 2012, in funzione dei seguenti dati:

- popolazione attuale 2006: 15.333 abitanti;
- popolazione finale 2012: 16.122 abitanti;
- incremento demografico: 789 abitanti;
- incremento nuclei familiari: 490 famiglie;
- esigenza edilizia abitativa sociale ed agevolata: 301 alloggi;
- erosione: 31 alloggi;
- tempo libero e vacanze: 106 alloggi.

La superficie abitativa (SLP superficie lorda di pavimento) ritenuta necessaria a soddisfare le esigenze di residenzialità fino all'anno 2012 risulta pari a m2 94.680 per una volumetria complessiva che si stima in m3 284.040 (ipotizzando l'altezza di un piano di ml 3,00). Tale superficie, va precisato, non comprende le quantità per gli alloggi di edilizia abitativa sociale già previsti con apposita deliberazione comunale.

La relazione accompagnatoria riporta una valutazione delle quantità edificatorie potenziali, ancora disponibili nel vigente PRG, di m2 81.384 di SLP che risulterebbero insufficienti a soddisfare il fabbisogno stimato. Tale insufficienza tuttavia va verificata e comunque considerata in rapporto alle quantità già destinate all'edilizia sociale.

Nel merito specifico, si ritiene congruo il periodo di validità del dimensionamento, pur ricordando che, ancorché in termini non obbligatori, le disposizioni provinciali fanno riferimento ad un periodo decennale. Per quanto riguarda il metodo, nel mentre si prende atto che l'Amministrazione comunale ha seguito le indicazioni di calcolo della Giunta provinciale inerenti il dimensionamento, si osserva che le quantità stimate superano i valori risultanti da un'applicazione più precisa del metodo stesso. Ci si riferisce in particolare all'incremento demografico che negli ultimi tre anni non ha raggiunto la media prevista (119 ab./anno). Anche l'incremento del numero di famiglie, calcolato applicando il numero medio di componenti alla popolazione finale (16.122/2,23), non può ritenersi del tutto corretto, essendo inverosimile che tale ipotesi si possa verificare in soli cinque anni; più pertinente sarebbe invece applicare tale numero medio alla quantità incrementale della popolazione nel periodo considerato, maggiorata di alcuni nuclei che si potranno formare grazie al fenomeno di assottigliamento del numero di componenti delle famiglie esistenti.

Ciò posto, riconoscendo sostanzialmente la difficoltà a lavorare su basi analitiche in una realtà comunale, pur tra quelle di maggiori dimensioni della Provincia, si ritiene che l'esubero volumetrico non sia rilevante e pertanto la stima proposta appare accettabile alla luce degli obiettivi della LP n. 16/2005, prioritario tra essi il risparmio di territorio. La variante all'esame del resto fa proprio tale principio riducendo autonomamente le quantità massime consentite dalla Giunta provinciale dal 30% al 20% del totale fabbisogno.

Gli elaborati illustrativi che accompagnano la modifica al piano regolatore risultano esaurienti e motivati anche in rapporto alla sostenibilità ambientale delle quantità individuate.

Dimensione della residenza per il tempo libero e vacanze.

Considerato che il dimensionamento degli alloggi per il tempo libero e vacanze costituisce necessariamente una quota del dimensionamento residenziale complessivo stabilito dai piani regolatori generali in coerenza con i criteri emanati dalla Giunta provinciale, ai sensi dell'art. 13 delle norme di attuazione del piano urbanistico provinciale, e tenuto conto dei limiti fissati per Riva del Garda dalla medesima Giunta nella misura del 30%, l'Amministrazione comunale in considerazione di una razionale programmazione dello sviluppo urbanistico del Comune, il cui rapporto tra il territorio urbanizzato e libero si sta avvicinando ad una soglia significativa, ha inteso ridurre al 20% il contingente di alloggi per il tempo libero e vacanze, rispetto alla residenza ordinaria, esclusa quella riservata all'edilizia sociale.

In termini assoluti il numero di alloggi per vacanze è stabilito in 106 unità, realizzabili nell'arco del quinquennio di validità del dimensionamento. Va inoltre precisato che solo l'85%, cioè 90 alloggi, sono immediatamente messi sul mercato, mentre il rimanente 15%, 16 alloggi, potranno essere oggetto di concessione solo successivamente ed a seguito di apposita deliberazione.

In conclusione, il dimensionamento della residenza per il tempo libero e vacanze va considerato coerente e rispettoso dei limiti stabiliti dalla Giunta provinciale.

Localizzazione della residenza per il tempo libero e vacanze.

La localizzazione dei nuovi alloggi per il tempo libero e vacanze è individuata nelle zone RC ed RB in ragione di uno ogni 650 m² di SLP nelle prime e di uno ogni 400 m² nelle seconde, fermo restando il numero complessivo di 90 alloggi.

La scelta, pur legittima, omette ogni valutazione in ordine alle opportunità che potrebbero originare dal contingente di alloggi per il tempo libero e vacanze nel campo della compensazione edilizia o come incentivo alla realizzazione di programmi di interesse pubblico.

Cambio d'uso di edifici esistenti non residenziali in alloggi per il tempo libero e vacanze.

Ai sensi del comma 3, dell'art. 18 sexies, della legge n. 22/1991, concernente l'ordinamento urbanistico e tutela del territorio, come introdotto con LP n. 16/2005 e da ultimo integrato con LP 29 dicembre 2006, n. 11, spetta al Comune stabilire la quota da destinare alla residenza per vacanze in caso di cambio d'uso di edifici esistenti non residenziali, nel rispetto del limite massimo del 50% del volume totale, salvo eccezioni relative alla ridotta dimensione e alla localizzazione degli immobili. Il Comune di Riva del Garda ha stabilito tale limite nel 50%.

Il numero di casi possibile appare contenuto e comunque non tale da assumere particolare importanza. Dalla relazione emerge una contenuta quantità di manufatti suscettibili di cambio d'uso in alloggi per il tempo libero e vacanze con maggiore frequenza nelle frazioni periferiche.

La norma relativa al cambio d'uso prevede l'applicazione di alcune eccezioni al limite del 50% che vanno aggiornate con riferimento ai criteri emanati dalla Giunta provinciale con provvedimento n. 2336, di data 26 ottobre 2007.

La normativa

Art. 52, comma 2: la disposizione va resa conforme all'art. 5 dell'allegato alla delibera di Giunta provinciale n. 2336, di data 26 ottobre 2007 (criteri per la definizione delle eccezioni da applicare al limite massimo del 50% del volume per il cambio d'uso degli edifici non residenziali esistenti in alloggi per il tempo libero e vacanze), in quanto l'eccezione non può riguardare un volume superiore a m3 150."

Con comunicazione prot. n. 10799/07 di data 19 dicembre 2007 la valutazione tecnica del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio n. 37 VPL-16 di data 30 novembre 2007, è stata trasmessa all'Amministrazione comunale di Riva del Garda, la quale, esaminato il contenuto ed accolti i rilievi ivi formulati, con verbale di deliberazione n. 212 di data 28 dicembre 2007 ha provveduto alla definitiva adozione della variante nei tempi e modi di cui agli articoli 40 comma V e 42 comma 3 della summenzionata LP 5 settembre 1991 n. 22, correggendo ed integrando i relativi allegati elaborati sulla base delle osservazioni formulate dal Servizio urbanistica e tutela del paesaggio.

Ai sensi dell'art. 41, comma 1 della LP 5 settembre 1991, n. 22 la variante definitivamente adottata è stata quindi trasmessa al Servizio urbanistica e tutela del paesaggio il quale nel verificarne i contenuti rispetto alla valutazione data sulla prima adozione della variante ha espresso parere favorevole all'adeguamento ritenendo però necessario precisare ulteriormente i contenuti dell'art. 52, comma 2 *"Applicazione criteri per il cambio di destinazione d'uso"* del quale propone una nuova formulazione.

Nello specifico il Servizio urbanistica e tutela del paesaggio con parere n. 1109/07 P VLP16 di data 5 febbraio 2008 ha evidenziato quanto segue:

"Nel prendere atto della volontà dell'Amministrazione di recepire le condizioni suggerite nel parere del Servizio urbanistica n. 37/07 VLP16, riducendo da m2 60 a m2 50 la superficie usufruibile in più per il completamento di un alloggio utilizzando il volume che dovrebbe essere destinato a residenza ordinaria, si evidenzia che, rispetto allo stesso parere, la nuova e definitiva stesura del comma 2, dell'art. 52 non garantisce ancora il rispetto assoluto della norma provinciale che fissa in un massimo di m3 150 la deroga al superamento del 50% del volume da destinare a residenza per il tempo libero e vacanze, in caso di cambio d'uso degli immobili esistenti non residenziali.

Per quanto sopra, si ritiene necessario correggere la normativa, che a titolo collaborativo di seguito si suggerisce.

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

1.Omissis
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, al solo fine del raggiungimento della superficie minima dimensionale stabilita dal regolamento edilizio comunale e comunque nei limiti di una volumetria massima aggiuntiva di m3 150, potrà essere utilizzata anche una parte del volume da destinare a residenza ordinaria per la realizzazione di un ulteriore alloggio per vacanze."*

Con comunicazione prot. n. 1755/07-13 MRC di data 19 febbraio 2008 la valutazione del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio n. 1109/07 P-VLP16 di data 5 febbraio 2008 è stata quindi trasmessa all'Amministrazione comunale la quale, recepiti i rilievi normativi sollevati dal Servizio urbanistica e tutela del paesaggio con la sopra richiamata valutazione, prestando la necessaria assistenza tecnica, ha provveduto a correggere i contenuti normativi dell'art. 52, comma 2 delle norme di attuazione e a predisporre un testo completo della variante, già comprensivo delle modifiche condivise e richieste, testo che si allega e che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

Con valutazione n. 1109 di data 10 marzo 2008 il Servizio urbanistica e tutela del paesaggio, esaminati i nuovi elaborati trasmessi dalla Amministrazione comunale con nota prot. 0006634 di data 21 febbraio 2008, ha espresso parere favorevole all'approvazione della variante di adeguamento del piano regolatore generale del Comune di Riva del Garda alla LP 11 novembre 2005, n. 16.

Sulla base di quanto sopra esposto, viste le valutazioni del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio condivise dalla Amministrazione comunale, si propone alla Giunta provinciale l'approvazione della variante di adeguamento del piano regolatore generale del Comune di Riva del Garda ai contenuti della LP 16/2005 con l'introduzione, nei relativi elaborati, della modifica normativa sopra esposta.

Ciò premesso,

LA GIUNTA PROVINCIALE

omissis

delibera

- 1) di introdurre nella variante di adeguamento del piano regolatore generale del Comune di Riva del Garda alla LP 11 novembre 2005, n. 16 ("Disciplina degli alloggi destinati a residenza") definitivamente adottata con verbale di deliberazione consiliare n. 212 dd. 28 dicembre 2007, la modifica normativa esposta in premessa conseguente alle valutazioni tecniche del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio;
- 2) di approvare con la modifica di cui al punto 1) la variante di adeguamento del piano regolatore generale del Comune di Riva del Garda alla LP 11 novembre 2005, n. 16 ("Disciplina degli alloggi destinati a residenza") definitivamente adottata con verbale di deliberazione consiliare n. 212 dd. 28 dicembre 2007 negli elaborati allegati e formanti parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 3) di dare atto che il piano regolatore generale del Comune di Riva del Garda è da considerarsi adeguato alla LP 11 novembre 2005, n. 16;
- 4) di disporre la pubblicazione della presente deliberazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Trentino Alto-Adige ed il deposito degli atti presso la sede comunale a norma di legge.

IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA
L. DELLAI

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO SEGRETERIA DELLA GIUNTA ED ELEZIONI
P. GENTILE
