



**AREA**  
**GESTIONE DEL TERRITORIO**  
- PROGETTO SPECIALE DI  
COORDINAMENTO PER  
L'UFFICIO DI PIANO -



**Ufficio Urbanistica**  
dott.ssa arch. Ivana Martin

data:

**NOVEMBRE 2016**

data ultima modifica:

**LUGLIO 2017**

Commissario ad acta  
dott. ing. **Giulio Andreolli**

- allegato 2)

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

Comune di: **RIVA DEL GARDA**

**VARIANTE N. 11**

**Variante al PRG di  
Aggiornamento  
Normativo**

**per il recupero a fini  
abitativi dei sottotetti  
negli edifici esistenti  
- Norme modificate  
d'ufficio -**

- adozione della variante n. 1 per opere pubbliche con deliberazione n. 339 dd. 21.11.2002 del Consiglio comunale (B.U.R. 13.12.2002, n. 50/III)
- adeguamento n. 1 in forza di legge ai sensi del 4° comma dell'art. 42 bis 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. 11.2.2003 del Consiglio comunale
- adozione della variante n. 2 per opere pubbliche con deliberazione n. 366 dd. 12.2.2003 del Consiglio comunale (B.U.R. 21.2.2003, n. 8/III)
- rettifiche n. 1/2003 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. con deliberazione n. 368 dd. 12.2.2003 del Consiglio comunale (B.U.R. 25.3.2003, n. 12/I-II)
- definitiva adozione della variante n. 2 per opere pubbliche con deliberazione n. 374 dd. 17.4.2003 del Consiglio comunale
- approvazione della G.P. della variante n. 1 per opere pubbliche con deliberazione n. 1302 dd. 30.5.2003 (B.U.R. 10.6.2003, n. 23/I-II)
  
- approvazione della G.P. della variante n. 2 per opere pubbliche con deliberazione n. 1431 dd. 20.6.2003 (B.U.R. 1.7.2003, n. 26/I-II)
- adeguamento n. 2 in forza di legge ai sensi del 4° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 2.3.2004, 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. con deliberazione n. 118 dd. 13.09.2004 del Consiglio comunale (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. 2.12.2004 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. 7.1.2005, 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. 15.3.2005 del Consiglio comunale
- rettifiche n. 3/2005 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. con deliberazione n. 190 dd. 22.3.2005 del Consiglio comunale (B.U.R. 5.7.2005, n. 27/I-II)
- approvazione della G.P. della variante n. 5 per l'edilizia economica e popolare con deliberazione n. 838 dd. 29.4.2005 (B.U.R. 10.5.2005, n. 19/I-II)
- approvazione della G.P. della variante n. 3 per l'adeguamento al PUP con deliberazione n. 914 dd. 6.5.2005 (B.U.R. 17.5.2005, 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. 17.5.2005, 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. 30.9.2005 (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. con deliberazione n. 46 dd. 28.10.2005 del Consiglio comunale (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. con deliberazione n. 54 dd. 2.12.2005 del Consiglio comunale (B.U.R. 17.1.2006, 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. con deliberazione n. 69 dd. 27.1.2006 del Consiglio comunale (B.U.R. 28.2.2006, n. 9/I-II)
- adozione della variante n. 6 per opere pubbliche con deliberazione n. 70 dd. 27.1.2006 del Consiglio comunale (B.U.R. 17.2.2006, 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. 8.8.2006, n. 32/I-II)
- definitiva adozione della variante n. 6 per opere pubbliche con deliberazione n. 109 dd. 29.9.2006 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. 13.4.2007 del Consiglio comunale (B.U.R. 27.4.2007, n. 17/III)
- definitiva adozione della variante n. 7 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 177 dd. 22.6.2007 del Consiglio comunale
- rettifica n. 7/2007 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. con deliberazione n. 178 dd. 22.6.2007 del Consiglio comunale (B.U.R. 14.8.2007, 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. 4.9.2007, n. 36/I-II)
  - adozione della variante n. 8 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali relative alla disciplina degli alloggi destinati a residenza con deliberazione n. 198 dd. 26.10.2007 del Consiglio comunale (B.U.R. 9.11.2007, n. 45/III)
  - definitiva adozione della variante n. 8 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali relative alla disciplina degli alloggi destinati a residenza con deliberazione n. 212 dd. 28.12.2007 del Consiglio comunale
  - approvazione della G.P. della variante n. 8 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali relative alla disciplina degli alloggi destinati a residenza con deliberazione n. 847 dd. 4.4.2008 (B.U.R. 15.4.2008, n. 16/I-II)
  - prima adozione della variante n. 9 di assestamento con deliberazione del Commissario ad acta n. 1 dd. 20.3.2009 (B.U.R. 27.3.2009, n. 12/III)
  - seconda adozione della variante n. 9 di assestamento con deliberazione del Commissario ad acta n. 2 dd. 31.8.2009 (B.U.R. 4.9.2009, n. 35/III), parzialmente modificata con deliberazione del Commissario ad acta n. 3 dd. 16.9.2009 (B.U.R. 18.9.2009, n. 37/III)
  - terza adozione, definitiva, della variante n. 9 di assestamento con deliberazione del Commissario ad acta n. 4 dd. 19.11.2009
  - approvazione della G.P. della variante n. 9 di assestamento con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 (B.U.R. 5.1.2010, n. 1/I-II)
  - prima adozione della variante n. 10 di aggiornamento normativo con deliberazione del Commissario ad acta n. 1 dd. 14.6.2012 (B.U.R. 15.6.2012, n. 24/III)
  - definitiva adozione della variante n. 10 di aggiornamento normativo con deliberazione del Commissario ad acta n. 2 dd. 13.8.2012
  - approvazione della G.P. della variante n. 10 di aggiornamento normativo con deliberazione n. 1902 dd. 7.9.2012 (B.U.R. 18.9.2012, n. 38/I-II)
  - prima adozione della variante n. 11 di aggiornamento normativo con deliberazione del Commissario ad acta n. 1 dd. 1.9.2016
  - definitiva adozione della variante n. 11 di aggiornamento normativo con deliberazione del Commissario ad acta n. 2 dd. 12.12.2016
-

## Le previsioni normative

Per l'apparato normativo di PRG sono stati previsti adeguamenti riportati in *corsivo sottolineato*, nelle parti modificate ed in *barrato*, nelle parti eliminate, usando le note a piè di pagina per specificare le proposte assunte in questa fase finale della procedura e per segnalare visivamente le integrazioni introdotte, nei contenuti della variante, con riferimento alla nota conclusiva del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio di data 13 giugno 2017 di Protocollo n. 21799. Alla luce di detti aspetti, come espressamente richiesto dal Servizio provinciale nel testo della variante non rientrano più i riferimenti all'utilizzo dei bonus volumetrici, stralciati applicando il formato ~~*barrato-doppio*~~. In fondo al testo sono comunque spiegati i motivi che hanno imposto o comportato ciascuna modifica.

### INDICE

#### TITOLO TERZO - IL SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO E INFRASTRUTTURALE

Articolo	Oggetto
<b>Art. 24 -</b>	Ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale e/o di rilevanza culturale <b>(vedi proposta di variante)</b>

<p><b>Piano regolatore generale</b> Norme tecniche di attuazione (vigenti)</p>	<p><b>Piano regolatore generale</b> Norme tecniche di attuazione (proposta di variante) <u><i>Testo modificato</i></u> <del><i>Testo eliminato</i></del></p>
<p><b>TITOLO III</b> <b>IL SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO E INFRASTRUTTURALE</b></p>	
<p><b>ART. 24</b> <b>AMBITI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE E/O DI RILEVANZA CULTURALE</b></p>	<p><b>ART. 24</b> <b>AMBITI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE E/O DI RILEVANZA CULTURALE</b></p>
<p>[...] <b>B) AMBITI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE</b> [...]</p> <p>Escluso il Centro Storico cittadino principale di Riva del Garda e solo per interventi edilizi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione è consentita, per il recupero di spazi sottotetto solo a scopo abitativo, la possibilità di inserimento di nuovi piani di calpestio e di sopraelevazione “una tantum” fino al raggiungimento dei minimi requisiti igienico - sanitari dei locali, nel rispetto del sedime esistente e delle distanze minime previste dal codice civile. Negli interventi di</p>	<p>[...] <b>B) AMBITI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE</b> [...]</p> <p><u><i>Prescrizioni relative al recupero dei sottotetti:</i></u> <del><b>Escluso il Centro Storico cittadino principale di Riva del Garda e solo per interventi edilizi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione è</b></del> <u><i>a) È</i></u> consentita, per il recupero di spazi sottotetto solo a scopo abitativo, la possibilità di inserimento di nuovi piani di calpestio e di sopraelevazione “una tantum” fino al raggiungimento dei minimi requisiti igienico - sanitari dei locali, nel rispetto del sedime esistente, <u><i>dell'allineamento</i></u></p>

<p>rialzamento dei sottotetti l'altezza esistente non dovrà essere comunque superata oltre ml. 1,50 e andrà fatto salvo il ripristino, alla nuova altezza, della tipologia e della conformazione della copertura. Nel caso di progetti su fronti di edifici, che potrebbero alterare la continuità della cortina edilizia storica, la possibilità di sopraelevazione è sottoposta all'esame vincolante della commissione edilizia comunale sulla coerenza architettonica.</p>	<p><u>delle murature perimetrali</u> e delle distanze minime previste dal codice civile. Negli interventi di rialzamento dei sottotetti l'altezza esistente non dovrà essere comunque superata oltre ml. <u>1,00 <del>1,50</del></u> e andrà fatto salvo il ripristino, alla nuova altezza, della tipologia, <u>della linea di pendenza delle falde</u> e della conformazione della copertura, <u>da ricostruire secondo i caratteri originari con l'uso di materiali identici o comunque tecnicamente equivalenti</u>. <u>Per il recupero dei sottotetti potranno essere valutati anche progetti con una maggiore altezza non superiore a ml. 1,50<sup>1</sup>, per il raggiungimento di quella minima utile, subordinatamente al parere della CPC.</u> Nel caso di progetti su fronti di edifici, che potrebbero alterare la continuità della cortina edilizia storica, la possibilità di sopraelevazione è sottoposta all'esame vincolante della commissione edilizia comunale sulla coerenza architettonica. <u>In caso di giudizio negativo, potrà essere richiesta la riformulazione del progetto, con l'introduzione di misure che ne favoriscano l'integrazione nel contesto circostante.</u></p> <p><u>b) Le disposizioni relative al soprizzo dei sottotetti si applicano con prevalenza sulle prescrizioni indicate nelle apposite schede e specificate nelle tavole grafiche, ma non possono derivare dalla demolizione e ricostruzione integrale dell'edificio e non possono riguardare:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <u>gli edifici assoggettati a restauro;</u></li><li>• <u>gli edifici sottoposti a vincolo storico-artistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;</u></li><li>• <u>gli edifici ricadenti nel Centro Storico cittadino principale di Riva del Garda individuato in cartografia nel Riquadro n. 8 in scala 1:1000, entro il perimetro di "ambito o manufatto di interesse storico-ambientale" delimitato da Viale Dante, Via Bastione, Via Monte Oro, Piazza Catena, Porto, Lungolago e Canale della Rocca, Viale della Liberazione e Viale San Francesco;</u></li><li>• <u>gli edifici in stile "liberty" definiti puntualmente agli artt. 25 e 27 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;</u></li><li>• <u>gli edifici inseriti dalla Giunta provinciale negli elenchi di individuazione di beni ambientali per il</u></li></ul>
---	--

<sup>1</sup> **VARIAZIONE APPORTATA IN ADOZIONE DEFINITIVA:** chiarito che l'altezza minima utile è stata ricondotta a quella di ml. 1,00 regolamentata nel dettato normativo provinciale, in coerenza con le disposizioni per il recupero dei sottotetti già approvate si considerano compatibili anche interventi di sopraelevazione con altezze maggiori (nella misura non superiore a ml. 1,50), purché subordinati al parere della CPC.

	<p><u>loro peculiare interesse architettonico.</u></p> <p><u>c) Il recupero abitativo dei sottotetti può essere ottenuto anche attraverso l'abbassamento della quota d'imposta dell'ultimo solaio, previa documentazione delle sue caratteristiche costruttive e decorative ed esclusivamente nei casi in cui le stesse non rivestano rilevanza artistico-architettonica, con divieto di pregiudicare la statica dell'immobile e di incidere sul prospetto dell'edificio. Purché non comportante modificazioni delle altezze di colmo e di gronda il sottotetto può essere recuperato, abbassando il solaio di calpestio, anche sugli immobili precedentemente elencati alla lettera b), a condizione che gli interventi non vengano realizzati mediante integrale demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio<sup>2</sup>.</u></p> <p><u>d) Ove ciò risulti necessario al fine della trasformazione abitativa dei sottotetti, nel rispetto dei caratteri storici degli edifici, è ammessa anche la possibilità di inserimento di nuovi piani di calpestio. Purché non comportante modificazioni delle altezze di colmo e di gronda il sottotetto può essere recuperato, mediante la creazione di nuovi orizzontamenti, anche sugli immobili precedentemente elencati alla lettera b), a condizione che gli interventi non rientrino nell'integrale demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio<sup>3</sup>.</u></p> <p><u>e) Ai fini dell'utilizzazione abitativa dei sottotetti, si può procedere all'apertura di finestre a filo falda (lucernari tipo "velux"), di limitate dimensioni, solo qualora assolutamente indispensabili per ragioni di igiene, di salubrità e di raggiungimento del rapporto aeroilluminante dei locali, fermo restando il rispetto degli aspetti paesaggistici e ambientali, dell'origine</u></p>
--	--

<sup>2</sup> NOTA DI COMMENTO AI FINI DELL'ADOZIONE DEFINITIVA: esclusivamente ai fini del raggiungimento dell'altezza minima necessaria, è parso opportuno facilitare la trasformazione abitativa del sottotetto anche attraverso opere edilizie comprendenti l'abbassamento dell'ultimo solaio di calpestio, considerandole urbanisticamente ammissibili e coerenti per l'applicazione dell'art. 105 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 in quanto disciplinante, nello specifico, proprio la casistica degli insediamenti storici. Tale modifica puntuale, introdotta nell'ambito dell'art. 105 della legge medesima, precisa attraverso la variante la disciplina "una tantum" di recupero abitativo dei sottotetti in termini di operabilità.

<sup>3</sup> NOTA DI COMMENTO AI FINI DELL'ADOZIONE DEFINITIVA: esclusivamente ai fini del raggiungimento dell'altezza minima necessaria, è parso opportuno facilitare la trasformazione abitativa del sottotetto anche attraverso opere edilizie comprendenti la possibilità di inserimento di nuovi piani di calpestio, considerandole urbanisticamente ammissibili e coerenti per l'applicazione dell'art. 105 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 in quanto disciplinante, nello specifico, proprio la casistica del recupero degli insediamenti storici. Tale modifica puntuale, introdotta nell'ambito dell'art. 105 della legge medesima, precisa attraverso la variante la disciplina "una tantum" di recupero abitativo dei sottotetti in termini di operabilità.

<p>[...] Per gli edifici in stile “liberty” gli interventi ammessi sono definiti puntualmente agli artt. 25 e 27 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. [...]</p>	<p><u>storica e della tipologia architettonica tradizionale dell'organismo edilizio. Le suddette aperture a filo falda (lucernari tipo “velux”), dovranno armonizzarsi con l'edificio esistente e non potranno essere realizzate sulla falda sovrastante il fronte principale o pregiudicare elementi di pregio storicamente consolidati<sup>4</sup>.</u></p> <p><u>f) <del>I progetti di recupero dei sottotetti ai fini abitativi non possono usufruire di volumetrie aggiuntive premiali rispetto a quelle preesistenti (bonus volumetrici)<sup>5</sup>; devono essere accompagnati da un'analisi storico-tipologica a sostegno degli interventi proposti e devono essere rispettosi dei caratteri d'insieme, formali e strutturali, dell'originario organismo architettonico e degli elementi di pregio rilevati sugli immobili, nonché conformi ai requisiti statici e di sicurezza richiesti da norme provinciali e nazionali.</del></u></p> <p>Per gli edifici in stile “liberty” gli interventi ammessi sono definiti puntualmente agli artt. 25 e 27 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. <u>Nel caso di progetti di ristrutturazione sugli edifici pertinenti al linguaggio “liberty”, per garantire i requisiti di tutela preservando il disegno originale e la partitura compositiva dei prospetti, deve essere rispettato il vincolo delle facciate, <del>non possono essere utilizzati bonus volumetrici incrementativi<sup>6</sup> e non è consentita la sopraelevazione. Ai fini di una corretta riqualificazione urbanistica delle aree di pertinenza degli edifici, eventuali elementi incongrui architettonicamente potranno essere demoliti (anche con il</del></u></p>
---	---

<sup>4</sup> NOTA DI COMMENTO AI FINI DELL'ADOZIONE DEFINITIVA: l'integrazione della norma finalizzata a concedere eccezionalmente l'apertura di velux in funzione dell'agibilità e della trasformazione abitativa di sottotetti esistenti, con particolare riferimento al recupero degli insediamenti storici è parsa un'indicazione urbanisticamente compatibile rispetto all'applicazione dell'art. 105 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15. Tale modifica puntuale, introdotta nell'ambito dell'art. 105 della legge medesima, precisa attraverso la variante la disciplina “una tantum” di recupero abitativo dei sottotetti in termini di operabilità.

<sup>5</sup> ~~VARIAZIONE APPORTATA IN ADOZIONE DEFINITIVA: modifica integrativa inserita conseguentemente ad osservazione accolta. MODIFICHE APPORTATE D'UFFICIO: sulla base delle indicazioni espresse dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio nella nota conclusiva di Protocollo comunale n. 21799 di data 13 giugno 2017, gli aspetti riferiti all'utilizzo dei bonus volumetrici non rientrano più nel testo finale della variante.~~

<sup>6</sup> ~~VARIAZIONE APPORTATA IN ADOZIONE DEFINITIVA: modifica integrativa inserita conseguentemente ad osservazione accolta. MODIFICHE APPORTATE D'UFFICIO: sulla base delle indicazioni espresse dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio nella nota conclusiva di Protocollo comunale n. 21799 di data 13 giugno 2017, gli aspetti riferiti all'utilizzo dei bonus volumetrici non rientrano più nel testo finale della variante.~~

recupero dei volumi) e/o riqualificati, ma senza aumento dei parametri edilizi.

### **Motivazioni di supporto alle modifiche normative proposte**

In relazione a quanto sopra, la previgente disciplina in materia di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti viene integrata con l'introduzione, nello strumento urbanistico generale, all'art. 24 N.T.A., di specifiche disposizioni testualmente intitolate *Prescrizioni relative al recupero dei sottotetti*, coerenti con le indicazioni contenute nella nuova legge provinciale di cui all'art. 105 della LP 15/2015, da applicare negli insediamenti storici. Nell'ambito di tali disposizioni integrative si conferma nella sostanza il testo precedente, provvedendo ad individuare gli ambiti in cui gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti con sopraelevazione non sono ammessi in relazione alla tutela delle caratteristiche architettoniche e tipologiche di determinati edifici. Il testo viene adeguato ravvisando la necessità di introdurre i criteri provinciali impartiti per il recupero a fini abitativi dei sottotetti negli insediamenti storici, mediante integrazione delle norme attuali, al titolo terzo – art. 24 N.T.A. relativo agli ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale.

La fattispecie che prescrive le modalità di recupero dei sottotetti negli insediamenti storici viene pertanto specificata mediante l'integrazione della lettera *a*), nelle norme modificate in tal senso, ferma restando la disciplina in essere che prevede che sugli edifici ricadenti nel Centro Storico cittadino principale di Riva del Garda non si possa procedere a sopraelevazione. Prescrizione in tema di divieto di sopraelevazione che viene ripresa alla lettera *b*), con chiare intenzioni di continuità applicativa, per esigenze di tutela architettonica e territoriale dell'interesse storico e delle caratteristiche tipologiche degli edifici e delle relative coperture, all'interno del Centro Storico cittadino principale.

Dunque nella citata lettera *a*), come da norme modificate, si inseriscono nell'ambito della disciplina precedente le specificazioni di raccordo con l'art. 105, comma 1, della LP 15/2015, espressamente dedicate alla tipologia di intervento del recupero abitativo dei sottotetti.

Conseguentemente nella citata lettera *a*), il riferimento al parametro edilizio della maggiore altezza nel sottotetto viene modificato da ml. *1,50* a ml. *1,00* per adeguamento rispetto ai limiti massimi attualmente consentiti ai sensi dell'art. 105, comma 1, della LP 15/2015. Rispetto al limite massimo, *sono consentite altezze maggiori soltanto se si ottiene preventivamente il parere favorevole della CPC. In adozione definitiva, la variante è stata integrata tenendo conto del parere espresso per competenza dal servizio Urbanistica provinciale in relazione ai requisiti di altezza massima richiesti, di cui si riferisce per esteso nell'elaborato intitolato "Esito osservazioni" (Allegato 4).*

Nella lettera *b*) delle norme modificate vengono inserite particolari prescrizioni di salvaguardia, volte alla tutela della qualità architettonica degli edifici e finalizzate a disporre l'esclusione di alcune parti del territorio dall'applicazione della disciplina generale

di recupero dei sottotetti esistenti con sopraelevazione, nel quadro definito dalla legge urbanistica provinciale n. 15 del 4.8.2015, ai sensi dell'art. 105, 2° comma.

Nella lettera *b)* delle norme modificate viene fatto espresso riferimento a quanto disposto all'art. 105, comma 1, della LP 15/2015 che non ammette l'intervento di recupero abitativo dei sottotetti su *edifici* esistenti *assoggettati a restauro*.

Nella lettera *b)* delle norme modificate, in adeguamento alla disciplina generale di cui all'art. 105, comma 2, della LP 15/2015, finalizzata ad assicurare prescrizioni di particolare tutela degli elementi architettonici e tipologici su determinati *edifici*, si provvede a vietare del tutto l'alterazione delle geometrie delle coperture esistenti su immobili *sottoposti a vincolo storico-artistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004*.

Nella lettera *b)* delle norme modificate, in adeguamento alla disciplina generale di cui all'art. 105, comma 2, della LP 15/2015, finalizzata ad assicurare prescrizioni di particolare tutela degli elementi architettonici e tipologici su determinati edifici, si provvede a vietare del tutto l'alterazione delle geometrie delle coperture esistenti sugli immobili ricadenti nel Centro Storico cittadino principale di Riva del Garda. L'esclusione del patrimonio edilizio situato nel Centro Storico principale dalla possibilità di sopraelevazione del sottotetto, già attualmente definita nel testo previgente, all'art. 24 N.T.A., viene confermata per continuare a garantire nell'ambito della città storica la piena operabilità della salvaguardia tipologico-conservativa della configurazione architettonica esterna originaria di antico impianto, nella sua integrità.

Nella lettera *b)* delle norme modificate, in adeguamento alla disciplina generale di cui all'art. 105, comma 2, della LP 15/2015, volta ad assicurare prescrizioni di particolare tutela dei caratteri architettonici e tipologici su determinati *edifici*, si provvede a vietare del tutto l'alterazione delle geometrie delle coperture esistenti sugli immobili *in stile "liberty" definiti agli artt. 25 e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione*. Per escludere espressamente tali unità immobiliari dall'applicabilità della nuova previsione sull'utilizzazione residenziale dei sottotetti con sopraelevazione, in riferimento all'obiettivo di un'efficace valorizzazione dei centri storici e dei tessuti di pregio, la completa conservazione degli edifici in stile "liberty" individuati agli artt. 24, 25 e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione va fatta salva attraverso una specifica disciplina, affinché non possano essere previsti in nessun caso interventi di alterazione delle facciate. Sostanzialmente occorre impedire eventuali rifacimenti delle facciate in modo da non vanificare quanto perseguito dall'Amministrazione comunale con specifiche varianti al PRG che andavano proprio nel senso di tutelare l'edificato storico della città "liberty", con misure speciali d'insieme. Nel rispetto di quanto già approvato attraverso apposite varianti che identificavano catastalmente gli edifici "liberty" all'interno del centro storico, mantenendo l'effetto delle determinazioni urbanistiche precedentemente assunte, anche in questa sede si rende pertanto opportuno e necessario mirare gli interventi ammessi esclusivamente alla conservazione, escludendo in termini di fattibilità operativa l'ampliamento "una tantum" del sottotetto nonché qualsiasi trasformazione e/o alterazione degli immobili palesemente in conflitto con il disegno organico esterno delle facciate e con l'elevata caratterizzazione tipologica preesistente.

Nella lettera *b*) delle norme modificate, nel rispetto delle prescrizioni previste dall'art. 105, comma 2, della LP 15/2015, si precisa che l'intervento di recupero dei sottotetti con sopraelevazione non opera sugli *edifici che risultano compresi negli elenchi di beni ambientali individuati dalla Giunta provinciale*, da sottoporre direttamente alla forme di tutela di cui all'art. 65 della medesima LP 15/2015.

Nella lettera *c*) delle norme modificate, si ritiene opportuno inserire alcune specificazioni integrative riferite all'*abbassamento della quota di imposta dell'ultimo solaio*, da garantire nel rispetto di caratteri tipologici, costruttivi e/o di superfici decorative delle strutture murarie esistenti. ***Come si riferisce per esteso nell'elaborato intitolato "Esito osservazioni" (Allegato 4), in fase di impostazione della variante tale disposizione aggiuntiva è stata ritenuta compatibile, nel complesso, rispetto alla disciplina relativa al recupero dei sottotetti da applicare all'interno degli insediamenti storici. In proposito, alla luce dei rilievi esposti dal servizio provinciale nel proprio parere di competenza in ordine alle modalità procedurali, la previsione integrativa in discussione non stabilisce nuovi parametri edilizi ma formalizza concretamente in norma modalità operative rispettose dei criteri generali della sopracitata disciplina di riferimento.***

Nella lettera *d*) delle norme modificate, si interviene sulla disciplina normativa già ammessa nel testo dell'art. 24 N.T.A., con riferimento agli interventi di *inserimento di nuovi piani di calpestio*. Trattasi di integrazioni finalizzate a definirne coerentemente la concreta attuazione. ***Come si riferisce per esteso nell'elaborato intitolato "Esito osservazioni" (Allegato 4), in fase di impostazione della variante tale disposizione normativa è stata ritenuta rispondente, nel complesso, alla disciplina relativa al recupero dei sottotetti da applicare all'interno degli insediamenti storici. In proposito, alla luce dei rilievi esposti dal servizio provinciale nel proprio parere di competenza in ordine alle modalità procedurali, la previsione in discussione non stabilisce nuovi parametri edilizi ma formalizza concretamente in norma modalità operative rispettose dei criteri generali della sopracitata disciplina di riferimento.***

Nella lettera *e*) delle norme modificate, vengono inserite specifiche prescrizioni al fine di consentire la realizzazione di lucernari a filo falda. ***Come si riferisce per esteso nell'elaborato intitolato "Esito osservazioni" (Allegato 4), in fase di impostazione della variante tale disposizione aggiuntiva è stata ritenuta compatibile, nel complesso, rispetto alla disciplina relativa al recupero dei sottotetti da applicare all'interno degli insediamenti storici. In proposito, alla luce dei rilievi esposti dal servizio provinciale nel proprio parere di competenza in ordine alle modalità procedurali, la previsione integrativa in discussione non stabilisce nuovi parametri edilizi ma formalizza concretamente in norma modalità operative rispettose dei criteri generali della sopracitata disciplina di riferimento.***

Nella lettera *f*) delle norme modificate si definisce nel dettaglio la necessità di dimostrare subordinatamente, in relazione tecnica, la coerenza storico-tipologica dell'intervento di recupero abitativo del sottotetto esistente, nonché di verificarne la compatibilità strutturale. ~~***In adozione definitiva, in base alle controdeduzioni alle osservazioni di cui all'elaborato intitolato "Esito osservazioni" (Allegato 4), la variante è stata integrata con prescrizioni riferite ai bonus volumetrici che non possono essere concessi, quali ulteriori potenzialità edificatorie, nell'ottica del perseguimento di obiettivi di tutela dell'integrità dei manufatti di interesse storico da considerare preminenti. Sulla base delle indicazioni***~~

**esprese dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio nella nota conclusiva di Protocollo comunale n. 21799 di data 13 giugno 2017, gli aspetti riferiti all'utilizzo dei bonus volumetrici non rientrano più nel testo finale della variante.**

Contestualmente alle norme dedicate alla trasformazione dei sottotetti, si procede infine a prevedere una modifica integrativa di portata più generale ma necessaria per imporre un *vincolo di facciata sull'edificio di interesse storico* classificato in stile "liberty", al fine di garantirne integralmente la tutela artistica primaria. L'aggiunta di questo vincolo nella norma modificata, valido per le facciate esterne degli edifici, assicura infatti concretamente la conservazione del disegno originale e della partitura compositiva dei prospetti. Esigenza derivante dal fatto che in conseguenza dell'emanazione della legge provinciale per il governo del territorio 2015 (art. 77, LP 15/2015), gli interventi di demolizione con ricostruzione sono immediatamente attuabili anche su diverso sedime e, rispetto al passato, corrispondono alla definizione relativa alla "ristrutturazione edilizia". Va ricordato che gli edifici in stile "liberty" erano stati assimilati all'edilizia storica ed assoggettati a previsioni funzionali alla loro tutela artistica, con varianti dello strumento urbanistico locale deliberate quando gli interventi di "ristrutturazione edilizia" non configuravano ipotesi di demolizione con ricostruzione. Evenienza emersa soltanto con particolare riferimento alla nuova legge provinciale, nel corso dell'aggiornamento normativo del PRG connesso al recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi. Perciò il testo normativo viene coordinato con limitazioni dirette ad esplicitare che per gli edifici del "liberty" classificati nel PRG è escluso, di regola, ogni intervento di modifica dei prospetti, anche per opere equivalenti alla "ristrutturazione edilizia". ~~In adozione definitiva, in base alle controdeduzioni alle osservazioni di cui all'elaborato intitolato "Esito osservazioni" (Allegato 4), la variante è stata integrata con prescrizioni riferite ai bonus volumetrici che non possono essere concessi, quali ulteriori potenzialità edificatorie, nell'ottica del perseguimento di obiettivi di tutela dell'integrità dei manufatti di interesse storico da considerare preminenti. Sulla base delle indicazioni espresse dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio nella nota conclusiva di Protocollo comunale n. 21799 di data 13 giugno 2017, gli aspetti riferiti all'utilizzo dei bonus volumetrici non rientrano più nel testo finale della variante.~~

Riva del Garda, luglio 2017