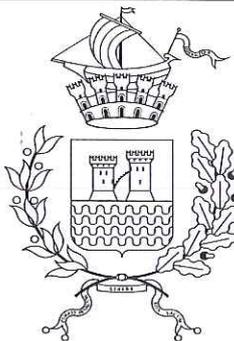


- allegato 1)

## PIANO REGOLATORE GENERALE

Comune di: **RIVA DEL GARDA**



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

Coordinatore 11<sup>a</sup> Variante  
dott. ing. **Mariano Polli**

**Ufficio Urbanistica**

dott.ssa arch. Ivana Martin

data:

**LUGLIO-AGOSTO 2016**

data ultima modifica:

**LUGLIO 2017**

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

### VARIANTE N. 11

**Variante al PRG di  
Aggiornamento  
Normativo  
per il recupero a fini  
abitativi dei sottotetti  
negli edifici esistenti**

**- Relazione generale -**

## **Relazione generale**

Con verbale di deliberazione del Commissario ad acta n. 1 di data 1° settembre 2016 il Comune di RIVA DEL GARDA ha provveduto alla prima adozione di una variante normativa al piano regolatore generale in relazione alla disciplina per il recupero dei sottotetti negli insediamenti storici, di cui all'art 105 della l.p. n. 15/2015.

L'Amministrazione comunale, con deliberazione del Commissario ad acta n. 2 del 12 dicembre 2016, ha provveduto alla definitiva adozione della variante in esame, apportando modifiche nei suoi contenuti normativi sulla base sia delle indicazioni espresse dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio nel Parere di competenza N. 44/16, pervenuto in data 26.10.2016 con Prot. n. 33300, che delle osservazioni presentate nel periodo di deposito della variante (n. 1 – Prot. n. 30795 del 7.10.2016 e n. 2 – Prot. n. 33640 del 28.10. 2016).

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, esaminati i contenuti della variante definitivamente adottata rispetto alla valutazione già espressa, con nota di data 23 gennaio 2017, Protocollo comunale n. 2423, ne ha sospeso e subordinato l'approvazione ad un ulteriore approfondimento riguardante l'esclusione complessiva del nucleo storico antico dagli edifici suscettibili di sopraelevazione, nonché la possibilità di escludere gli edifici liberty dall'applicazione dei bonus energetici di cui all'art. 86 della l.p. n. 1/2008.

A seguito delle osservazioni espresse dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, il Comune in data 29 maggio 2017, con nota di Protocollo n. 19591, ha prodotto d'ufficio un'apposita Relazione integrativa con gli elementi di risposta.

Con riferimento alla variante normativa al PRG in argomento, nella nota conclusiva di data 13 giugno 2017 di Protocollo n. 21799, il Servizio provinciale medesimo ha preso atto degli elementi prodotti chiedendo sotto il profilo operativo di formalizzare la modifica di quanto già adottato in via definitiva in materia di bonus energetici, considerati eccedenti rispetto ai limiti della variante in esame.

Nel testo finale della variante urbanistica, pertanto, alla luce di detti aspetti non rientrano più i riferimenti all'utilizzo dei bonus volumetrici citati.

## **Premessa**

Le modalità che disciplinano la sopraelevazione a fini abitativi del sottotetto, nelle zone di interesse storico-ambientale, sono state introdotte nello strumento di pianificazione locale con la variante urbanistica di assestamento n. 9/2009, approvata con deliberazione della Giunta provinciale 22 dicembre 2009, n. 3148 (B.U.R. 5.1.2010, n. 1/I-II), vigente dal 6 gennaio 2010.

Ferma restando tale disciplina (vedasi articolo 24, N.T.A.), che già prevede il recupero dei sottotetti nello strumento urbanistico vigente, attenendosi a quanto richiesto ai comuni ai sensi dell'articolo 105, comma 2, della l.p. 15/2015 "legge provinciale per il governo del territorio", tramite adozione di un'apposita variante non sostanziale possono trovare attuazione disposizioni particolari per salvaguardare determinati edifici dove, in ragione della presenza di specifiche caratteristiche architettoniche, formali e tipologiche, la sopraelevazione non potrà essere ammessa.

Dato atto in proposito che l'operatività della normativa sopra specificata (art. 105 della legge provinciale del 15 agosto 2015, n. 15), finalizzata ad ammettere la sopraelevazione generalizzata dei sottotetti a fini abitativi negli insediamenti storici, esclude dall'applicazione solo gli edifici soggetti alla categoria del restauro, il Comune ritiene effettivamente opportuno stabilire alcune prescrizioni di raccordo con la disciplina vigente (articolo 24, N.T.A.), in base all'esigenza di assicurare la tutela dei caratteri architettonici degli edifici di particolare pregio limitando l'assentibilità degli interventi sugli stessi.

## **Finalità della variante**

La regolamentazione degli interventi riguardanti il recupero abitativo residenziale dei sottotetti si pone in linea con l'obiettivo, ricondotto al PRG con la legge provinciale 15/2015, di non ricorrere alle sopraelevazioni in zone di centro storico di particolare pregio, prescrivendo limiti di applicazione edilizia sugli edifici più caratteristici.

Nel dettaglio tornano utili le considerazioni, espressamente dedicate alla materia, proposte nella circolare inviata dal Consorzio dei Comuni Trentini di data 4 dicembre 2015 prot. 7309, acquisita al protocollo generale n. 28631 di data 7.12.2015, che fornisce precisazioni sui termini di efficacia della norma che ammette l'utilizzo dei sottotetti con

sopraelevazione, comunque differita di un anno dall'entrata in vigore della nuova legge urbanistica provinciale. Perciò entro il 12 agosto 2016 i comuni, con variante non sostanziale al PRG, ai sensi dell'art. 39, comma 2, della l.p. 15/2015, possono fissare limiti applicativi su determinati edifici tenendo conto della presenza di specifiche caratteristiche architettoniche e tipologiche.

Per quanto concerne la tempistica, in attuazione della nuova legge urbanistica provinciale per il governo del territorio 4 agosto 2015, n. 15, entrata in vigore il 12 agosto 2015, in variante non sostanziale al PRG i comuni entro 12 mesi dalla data di entrata in vigore della legge (quindi entro il 12 agosto 2016), hanno la possibilità di definire specifiche norme per il recupero dei sottotetti a fini abitativi, da applicare allo scopo di garantire un regime di tutela del centro storico e di edifici di particolare interesse.

### **Obiettivi generali del testo proposto**

In relazione a quanto evidenziato poc'anzi si fa osservare che recepire l'art. 105, comma 2, della legge urbanistica 2015 assume interesse generale in quanto la variante comporta la precisazione dei termini di applicazione della norma provinciale per particolari tipologie di immobili, mantenendo in capo al Comune la competenza di tutelare il patrimonio storico dalla realizzazione di sopraelevazioni o modifiche delle coperture.

Per quanto riguarda gli effetti applicativi della norma provinciale, infatti, va posta particolare attenzione al fatto che l'art. 105, comma 1, ammette negli insediamenti storici la sopraelevazione generalizzata di un metro, per una sola volta e nella misura sufficiente per il raggiungimento dell'altezza minima utile, con la sola esclusione degli edifici assoggettati a restauro, indipendentemente dalle previsioni del PRG o dalle schedature identificative degli edifici.

Il testo della norma citata (art. 105 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15), che disciplina la procedura da seguire per realizzare interventi di recupero dei sottotetti negli insediamenti storici si riporta integralmente, come segue:

#### ***Recupero degli insediamenti storici (art. 105)***

*1. Negli edifici degli insediamenti storici, anche di carattere sparso, con esclusione degli*

*edifici assoggettati a restauro, è ammessa per una sola volta, la sopraelevazione nella misura sufficiente per il raggiungimento dell'altezza minima utile, e comunque entro il limite massimo di un metro, per il recupero dei sottotetti a fini abitativi, nel rispetto delle norme in materia di distanze, conservando l'allineamento verticale delle murature perimetrali e ricostruendo le coperture secondo i caratteri originari. Tale disposizione si applica anche in deroga alle norme e alla disciplina delle categorie d'intervento del PRG ed è alternativa a disposizioni analoghe contenute nei medesimi PRG; in questo caso l'intervento è subordinato al parere della CPC.*

*2. I comuni, con variante al PRG ai sensi dell'articolo 39, comma 2, possono derogare all'applicazione del comma 1 su determinati edifici in ragione della presenza di specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche.*

*3. Quest'articolo si applica decorsi dodici mesi dalla data di entrata in vigore di questa legge.*

Per quanto sopra la proposta di aggiornamento normativo (nell'art. 24 delle N.T.A.), da adottare nel termine del 12 agosto 2016, coerentemente a quanto disposto dall'art. 105, comma 2 e comma 3 della l.p. 4.8.2015, n. 15, consente sotto il profilo procedurale di limitare il campo d'azione del nuovo articolato provinciale attinente il recupero residenziale dei sottotetti, escludendo dalla sopraelevazione determinati edifici dei centri storici nel rispetto di specifiche caratteristiche architettoniche e tipologiche.

La necessità di procedere alla variante normativa nasce dunque dall'esigenza di rendere operative misure di salvaguardia finalizzate alla tutela di edifici di pregio o di rilevante interesse storico-artistico da considerare prevalenti, rispetto alle modalità di sopraelevazione dei sottotetti, soprattutto ai fini conservativi del valore architettonico del patrimonio edilizio locale. Di conseguenza, come già previsto nell'art. 24 delle N.T.A. che difatti si prende come base, il contesto edilizio del Centro Storico cittadino principale di Riva del Garda viene espressamente escluso dalla possibilità di realizzazione di interventi edificatori di sopraelevazione per la fruizione del sottotetto. Nella normativa modificata, inoltre, si stabilisce che l'alterazione delle altezze di colmo in grado di incidere significativamente sull'aspetto esteriore dei prospetti non può riguardare nemmeno gli edifici in stile "liberty" (definiti negli artt. 24, 25 e 27 delle N.T.A.). Va sottolineato che la modifica delle altezze, a tutela della caratterizzazione originaria delle aree storiche della città, non potrà operare né sugli edifici assoggettati a restauro, né su quelli sottoposti a

vincolo storico-artistico. In termini pratici si provvede inoltre a specificare che il rialzamento della copertura non si potrà realizzare mediante interventi di demolizione e ricostruzione dell'intero edificio.

Relativamente all'utilizzo dei sottotetti forma pertanto specifico oggetto della variante una nuova articolazione normativa dell'art. 24 delle N.T.A., come illustrata in dettaglio nel testo dell'allegato 2), a cui si rimanda per un completo approfondimento.

Elemento da sottolineare è che, mantenendosi all'interno delle indicazioni di cui all'art. 105, comma 2, della l.p. 15/2015, nella fattispecie l'azione di questa variante è principalmente quella di proporre opportune disposizioni, integrative dell'art. 24 delle N.T.A., finalizzate ad individuare e riconoscere con chiarezza gli edifici di seguito riportati, su cui gli interventi di recupero a fini abitativi con sopraelevazione dei sottotetti non sono ammessi:

- edifici assoggettati a restauro;
- edifici sottoposti a vincolo storico-artistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;
- 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;
- edifici in stile “liberty” definiti puntualmente agli artt. 25 e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- edifici inseriti dalla Giunta provinciale negli elenchi di individuazione di beni ambientali per il loro peculiare interesse architettonico.

L'aggiornamento viene operato mediante integrazione e qualificazione delle norme attuali, al titolo terzo – art. 24 N.T.A. relativo agli ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale.

Per quanto attinente alle modalità di sopraelevazione dei sottotetti è innanzitutto significativo confermare la disciplina in essere che prevede che tale fattispecie non operi

sugli edifici ricadenti nel Centro storico cittadino principale di Riva del Garda. Prescrizione relativa alla zona centrale di antico impianto, fortemente connotata dall'interesse storico e dalle caratteristiche tipologiche degli edifici e delle relative coperture, da trattare unitariamente e da assoggettare a tutela architettonica e territoriale, garantendo urbanisticamente il permanere della situazione vincolistica attuale e mantenendone intenzionalmente inalterati gli effetti. Per questa zona assume rilevanza continuare a consentire l'efficacia delle scelte pianificatorie precedenti (risultanti dalla variante n. 9/2009 di assestamento), con l'obiettivo di salvaguardare la qualità del costruito nell'integrità delle sue caratteristiche storiche e testimoniali. A tutt'oggi infatti, in continuità rispetto al piano vigente, nel cuore del Centro Storico della città di antica formazione rimane fondamentale la necessità di tutelare gli edifici di elevata rilevanza storica, proponendo con questa variante di esplicitare per completezza che si tratta dell'ambito individuato in cartografia nel Riquadro n. 8 in scala 1:1000, delimitato da Viale Dante, Via Bastione, Via Monte Oro, Piazza Catena, Porto, Lungolago e Canale della Rocca, Viale della Liberazione e Viale San Francesco (vedi fig.1 - scala a vista).

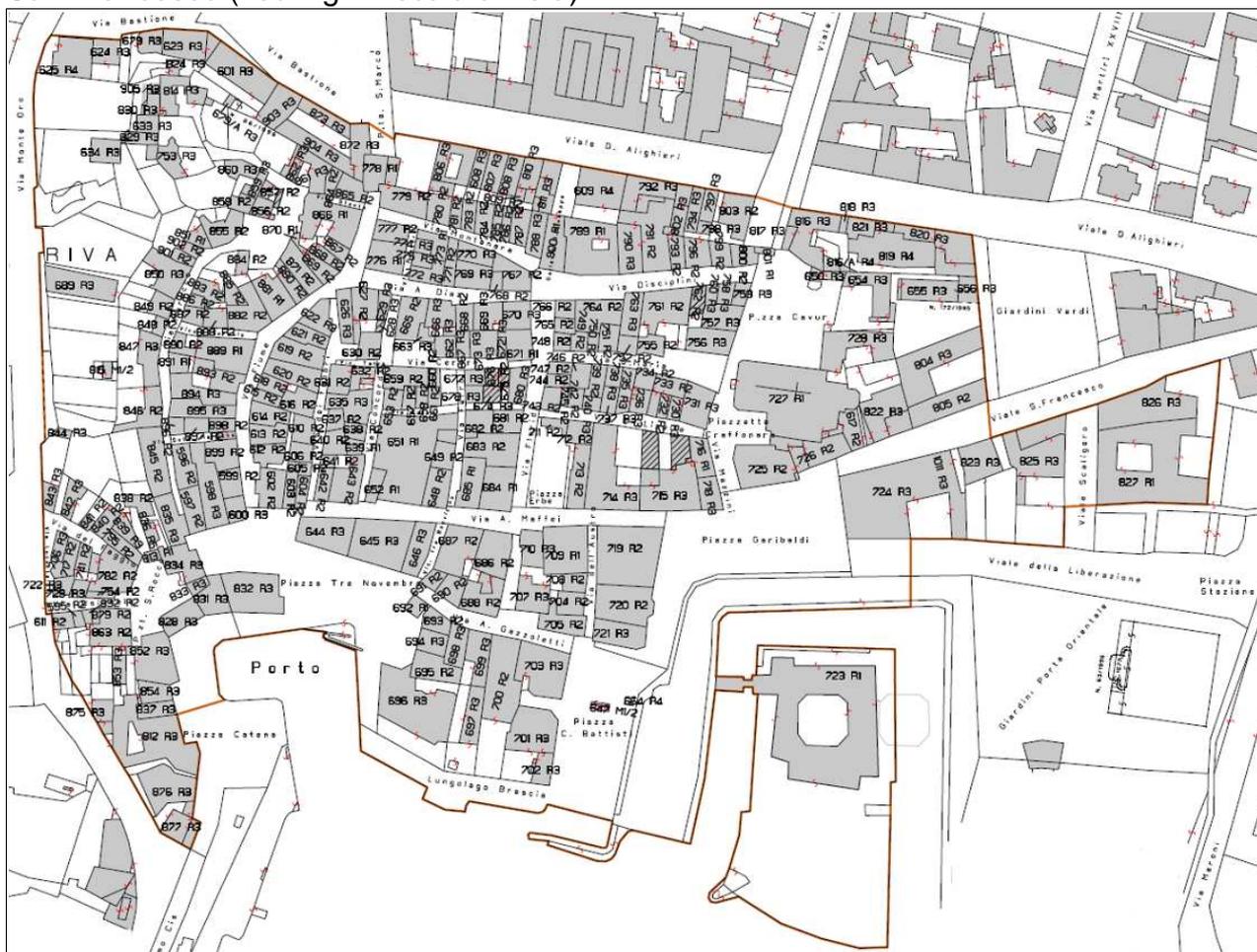


FIGURA 1) Individuazione Centro Storico cittadino

Non occorre l'esplicitazione puntuale degli immobili di carattere storico e artistico coinvolti, in relazione al fatto che nel PRG vigente sono già assoggettati a schedatura con numerazione, foto e categoria d'intervento. Da una verifica operata d'ufficio in funzione della presente variante, in ogni caso, l'attuazione della normativa di tutela relativa al recupero dei sottotetti riguarda complessivamente 191 edifici di interesse storico-architettonico presenti nel Centro Storico cittadino, di cui 102 sottoposti a risanamento dallo strumento urbanistico e 89 a ristrutturazione. A tal proposito va dato atto che non sono stati calcolati gli edifici su cui la facoltà di sopraelevazione è comunque preclusa: assoggettati a restauro (pari a 22 unità); destinati a funzioni di pubblico passaggio (pari a 3 unità); sottoposti a vincolo storico-artistico (pari a 34 unità); compresi nella tipologia edilizia della demolizione e ricostruzione (pari a 3 unità); compresi nella tipologia edilizia della demolizione (pari a 1 unità).

Con questa forma di tutela l'insediamento storico cittadino principale non potrà essere soggetto a sopralzo del tetto, al fine di mantenere invariate le caratteristiche architettoniche essenziali degli edifici e delle relative coperture.



FIGURA 2)  
La zona del Centro Storico principale in una  
vista fotografica del 1949

Una norma di salvaguardia dei valori architettonici di particolare pregio del Centro Storico cittadino principale, già definita nella normativa urbanistica previgente all'art. 24 N.T.A., che risulta significativo mantenere invariata al fine di non alterare le visuali dell'insieme costruito nella loro configurazione originaria (vedi fig. 2), evitando interventi poco rispettosi sia del contesto che del singolo manufatto esistente. La disciplina corrispondente, relativa al recupero dei sottotetti, è formalizzata nel testo dell'allegato 2), a cui si rimanda espressamente per un completo approfondimento.

I ragionamenti portati avanti sul recupero abitativo dei sottotetti, descritti nella presente variante non sostanziale, hanno dato modo al Comune di focalizzare l'attenzione sulla necessità di operare in futuro, entro i prossimi 30 mesi, una revisione organica al PRG vigente riguardante proprio la zona del Centro Storico cittadino principale, che si dovrà tradurre nella verifica puntuale della relativa schedatura e nell'analisi dell'effettiva coerenza degli interventi di risanamento e di ristrutturazione attualmente ammessi, da stabilire ai sensi dell'art. 103 della l.p. 4 agosto 2015 n. 15.

Tornando ai contenuti direttamente riferiti al recupero abitativo dei sottotetti, si ritiene di dover impedire gli interventi sugli immobili in stile "liberty" definiti agli artt. 24, 25 e 27 delle N.T.A., con l'obiettivo di evitare antiestetiche sopraelevazioni che non garantirebbero il rispetto dei caratteri architettonici e tipologici correlati all'esperienza stilistica di quegli anni. Con una precedente variante (n. 10/2012), si era ritenuto di precisare che gli edifici definiti "liberty" agli artt. 25 e 27 delle N.T.A. erano assimilati ed equivalenti a quelli ricadenti in aree di centro storico. Nel rispetto di tale indicazione, la possibilità di effettuare interventi di sopraelevazione a fini abitativi dei sottotetti viene esclusa quale forma di salvaguardia del disegno delle facciate legate all'identità dei manufatti ed allo sviluppo urbanistico di quel periodo. La disciplina corrispondente, relativa al recupero dei sottotetti, è formalizzata nel testo dell'allegato 2), a cui si rimanda espressamente per un completo approfondimento. Relativamente agli edifici definiti "liberty" è stato inoltre predisposto l'allegato 3), a cui si rimanda espressamente per agevolare la consultazione dell'indagine fotografica collegata.

Facendo dunque rimando diretto per gli approfondimenti dettagliati agli allegati costitutivi suddetti, con la variante n. 11 si è adeguato lo strumento urbanistico a quanto previsto dall'art. 105 della l.p. 15/2015 in tema di recupero dei sottotetti a fini abitativi, con la

motivazione principale di salvaguardare caratteri e tipicità del patrimonio edilizio di valore storico regolamentando la disciplina della sopraelevazione.