



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

Coordinatore 11^a variante
dott. ing. **Mariano Polli**

Ufficio Urbanistica
dott.ssa arch. Ivana Martin

data:
NOVEMBRE 2016

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

- allegato 4)

PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

Comune di: **RIVA DEL GARDA**

COMUNE DI RIVA DEL GARDA

Allegato 4 alla delibera del Commissario ad acta dd. 12.12.2016
n. 2, di adozione definitiva della variante urbanistica n. 11.

IL COMMISSARIO AD ACTA IL SEGRETARIO GENERALE
Giulio Andreolli Lorenza Moresco

VARIANTE N. 11/2016

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

Premessa

Con deliberazione n. 1 del 1° settembre 2016 il Commissario ad acta ha adottato la VARIANTE N. 11 DI AGGIORNAMENTO NORMATIVO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE (PRG) DEL TERRITORIO DI RIVA DEL GARDA, in adeguamento alla disciplina provinciale relativa al recupero abitativo dei sottotetti negli insediamenti storici di cui all'art. 105 della l.p. n. 15/2015.

Previo avviso di deposito degli atti ai sensi e per gli effetti di legge, presso la sede comunale è avvenuta la libera visione per 30 giorni consecutivi (dall'8.9.2016 all'8.10.2016), della precitata VARIANTE N. 11 in tutti i suoi elementi costitutivi unitamente alla deliberazione di adozione preliminare.

Entro il termine del periodo di deposito è pervenuta unicamente n. 1 osservazione di rito, in merito agli atti adottati. A seguito della procedura di ripubblicazione e deposito della VARIANTE per 10 giorni consecutivi (dal 18.10.2016 al 28.10.2016), è pervenuta al Comune n. 1 ulteriore osservazione.

In riferimento inoltre all'art. 39, 3° comma della l.p. n. 15/2015, il progetto della VARIANTE NORMATIVA N. 11 al PRG è stato esaminato nel merito da parte della struttura competente della Provincia che in data 21 ottobre 2016 ha espresso il proprio parere N. 44/16, pervenuto al Comune in data 26.10.2016 con Prot. n. 33300.

Nel progetto della presente variante, si è proceduto pertanto ad apportare modifiche:

1. secondo le indicazioni di competenza della Provincia;
2. in esito al pronunciamento sulle osservazioni presentate.

Adeguamento ai contenuti del parere PAT

Sotto il profilo normativo, in base alle segnalazioni evidenziate nel parere espresso dalla PAT, rispettando l'ordine degli argomenti riportati nel testo si precisa che:

NORMA	CONTENUTO
Art. 24	Esclusione sopraelevazione per centro storico Campi

Proprio per effetto della variante, che preclude la sopraelevazione dei sottotetti per gli edifici individuati come "beni ambientali", la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio

diventano conseguentemente operative in tal senso anche per il centro storico di Campi. L'estratto della tavola ambientale del PRG contiene il riferimento al complesso di interesse storico del nucleo di Campi, catalogato tra i beni ambientali secondo quanto previsto dal PUP. Al fine di provvedere alla tutela storico-ambientale dell'insediamento storico di Campi, nei suoi caratteri architettonici tipicamente prealpini, formati da grandi case rurali a schiera, con muratura in pietra e ballatoi monumentali, le disposizioni della variante non hanno ritenuto ammissibile a qualsiasi titolo la sopraelevazione di beni ambientali, come descritti dalla lettera b) dell'art. 24. L'abitato storico di Campi, quindi, è stato intenzionalmente fatto oggetto di tutela, attraverso il rimando effettivo ai criteri paesistici di individuazione di beni e di inclusione negli elenchi di cui all'art. 65 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15.

Piano urbanistico provinciale

Allegato D

ELENCHI DI INVARIANTI

2.1 Beni ambientali

Numero ⁵	Comune Amministrativo	Località	Delibera	Titolo	Descrizione
103	Riva del Garda	Campi	18/02/2003	Campi	Nella valle del torrente Albola, nucleo storico di Campi con case a schiera di grande volumetria.

⁵ Codice assegnato dall'ufficio centri storici e tutela paesaggistico-ambientale corrispondente al numero stampato in cartografia (estratti dal PUP)



BENI AMBIENTALI

Z322
art.24



79 SPIAGGIA DEGLI ULIVI
103 NUCLEO STORICO DI CAMPI
138 STRADA E TAGLIATA DEL PONALE

(estratti dal PRG)

NORMA	CONTENUTO
Art. 24	Interventi di sopraelevazione con altezze maggiori a ml. 1,00

Nella modifica dell'art. 24, il riferimento al limite massimo di altezza superiore a quello previsto dalla legge (ml. 1,00), ai fini dell'adozione definitiva viene definito in ml. 1,50 e resta comunque condizionato all'ottenimento del parere della CPC, con il seguente testo normativo che tiene conto delle valutazioni provinciali espresse in materia e garantisce comunque il collegamento della presente variante con la normativa previgente:

Testo modificato

~~Testo eliminato~~

Negli interventi di rialzamento dei sottotetti l'altezza esistente non dovrà essere comunque superata oltre ml. 1,00 ~~1,50~~ e andrà fatto salvo il ripristino, alla nuova altezza, della tipologia, della linea di pendenza delle falde e della conformazione della copertura, da ricostruire secondo i caratteri originari con l'uso di materiali identici o comunque tecnicamente equivalenti. Per il recupero dei sottotetti potranno essere valutati anche progetti con una maggiore altezza non superiore a ml. 1,50⁽¹⁾, per il raggiungimento di quella minima utile, subordinatamente al parere della CPC.

(1) VARIAZIONE APPORTATA IN ADOZIONE DEFINITIVA

NORMA	CONTENUTO
Art. 24	Ricognizione edifici nei centri storici, anche di carattere sparso

In riferimento ai centri storici, la ricognizione puntuale di tutti gli edifici già oggetto di schedatura in base al piano regolatore non è stata ripetuta dal momento che l'intenzione dell'Amministrazione, attraverso la variante, era proprio quella di convalidare le precedenti disposizioni in atto per il recupero dei sottotetti a fini abitativi dalla variante 2009. Adesso la variante n. 11, in continuità con tali principi ispiratori ha escluso il Centro Storico principale di Riva del Garda nella sua unitarietà con un criterio generale di tutela diffusa, senza identificare situazioni specifiche, bensì coinvolgendo l'intera area perimetrata dal piano regolatore. Non ritenere ammissibile la sopraelevazione è stata considerata l'unica misura efficace a garanzia del mantenimento dell'integrità d'insieme del grande valore storico-ambientale dell'edificato compatto, presente nel Centro Storico principale, preservando così l'unitarietà architettonica complessiva delle facciate degli edifici. Per contro, proprio con riguardo alla tutela dei caratteri architettonici nella zona del Centro Storico principale, l'Amministrazione alla prima adozione si è impegnata, secondo le considerazioni esposte nella Relazione generale (allegato 1), a sottoporre a disamina entro i prossimi 30 mesi la schedatura identificativa degli immobili, ai fini della verifica della coerenza degli interventi attualmente ammessi come risanamento e ristrutturazione, da effettuare soprattutto a seguito delle implicazioni derivanti dalla formalizzazione delle nuove disposizioni definite dalla normativa provinciale relativamente alla ristrutturazione edilizia.

Per il resto degli abitati isolati di interesse storico, va considerato che nella zona di Campi la disciplina degli interventi non ammette le sopraelevazioni in funzione della soggezione degli edifici alle norme per la tutela del territorio riguardanti l'individuazione di beni ambientali ed inclusione negli elenchi, richiamate di proposito nella variante e nelle riflessioni già argomentate prima nel dettaglio, a cui si rinvia. Per tutti gli altri abitati di valore storico di carattere sparso (come ad esempio Varone, Albola e Pregasina), preme evidenziare che la sopraelevazione sarà ammessa, per specifica scelta pianificatoria, senza individuare condizioni di esclusione in applicazione dell'art. 105 della legge provinciale n. 15/2015. All'uopo va aggiunto che gli interventi di soprizzo non potranno

comunque essere eseguiti per gli edifici assoggettati a restauro, tutelati dalle disposizioni dei beni culturali o inclusi nei beni ambientali. Criteri di limitazione operativa generici ma ritenuti adeguati, in concreto, a non compromettere la salvaguardia del tessuto storico negli insediamenti sparsi.

È stato peraltro evidenziato che i beni culturali, interpellati dalla Provincia in ragione dell'ambito coinvolto, trasmettendo parere in data 11 ottobre 2016 non hanno sollevato obiezioni sulle prescrizioni unicamente normative dettate dalla variante.

NORMA	CONTENUTO
Art. 24	Assetto normativo interventi edilizi nei centri storici

Rientrano nell'articolato normativo che costituisce la variante n. 11 anche le lettere c), per ammettere l'abbassamento dell'ultimo solaio; d), per l'inserimento di nuovi piani di calpestio; e), per l'apertura di "velux" a filo falda. Sono specificazioni connesse al rialzamento del sottotetto che, nell'ambito dei centri storici, sembrano compatibili con le indicazioni di riferimento introdotte in merito dalla legge provinciale. Assumono infatti il valore aggiunto di contestualizzare le nuove opportunità offerte per il miglioramento abitativo dei sottotetti, purché nel rispetto delle caratteristiche costruttive e dei caratteri storici degli edifici. Intendono tutt'al più favorire le possibilità operative anche senza modifiche di altezza, soprattutto qualora interessino gli immobili individuati tra quelli totalmente esclusi dall'intervento di sopraelevazione. Nel caso della lettera d), peraltro, vengono declinate senza cambiare nel merito l'impostazione della norma già prevista. Nel caso della lettera e), si parla chiaramente di "velux" complanari alle falde volte al conseguimento dell'abitabilità dei locali sottotetto da recuperare. Si tratta dunque di previsioni da garantire, nella loro piena applicabilità, nell'ottica del perseguimento delle finalità abitative afferenti all'art. 195 della l.p. 15/2015.

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.

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 anche sugli immobili precedentemente elencati alla lettera b), a condizione che gli interventi non rientrino nell'integrale demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio.

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 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.

Esame delle osservazioni

Si procede all'esame delle osservazioni pervenute, proponendo le controdeduzioni di seguito riportate.

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE (PRG) DEL TERRITORIO DI RIVA DEL GARDA – ADOZIONE PRELIMINARE della variante di aggiornamento normativo n. 11, con delibera del Commissario ad acta dd. 1/9/2016 n. 1

Numero: **1**
Prot. n. 201600030795
Data: 7/10/2016
Nominativi: MOSANER ADALBERTO sindaco

“OSSERVAZIONI – PRIMO DEPOSITO”

Ad integrazione della norma prevista, ove necessario, si richiede un completo approfondimento circa l'ammissibilità di volumetrie aggiuntive (realizzate utilizzando bonus volumetrici incrementativi), in modo da non pregiudicare le particolari disposizioni di tutela architettonica del patrimonio edilizio esistente assunte con la variante n. 11.

NORMATIVA DI PRG (recupero abitativo dei sottotetti negli insediamenti storici)

Norme tecniche di attuazione.
Art. 24. Recupero sottotetti

VALUTAZIONE

Posto che, in materia di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, per tutti i fabbricati il limite di altezza massima, non superabile, deriva direttamente dal rispetto di disposizioni di legge, ovvero dalle modalità stabilite dall'art. 105 della l.p. 15/2015, al fine di eliminare dubbi interpretativi facendo salva la corretta applicazione del testo della variante urbanistica già adottata, in questa sede si ritiene opportuno inserire alcune prescrizioni riferite all'utilizzo dei bonus volumetrici citati, prevedendo di escluderli nel caso di interventi che interessino edifici storici soggetti a specifiche forme di tutela.

ACCOLTA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE (PRG) DEL TERRITORIO DI RIVA DEL GARDA – ADOZIONE PRELIMINARE della variante di aggiornamento normativo n. 11, con delibera del Commissario ad acta dd. 1/9/2016 n. 1

Numero: **2**
Prot. n. 201600033640
Data: 28/10/2016
Nominativi: CALZÀ ALESSANDRO proprietario

“OSSERVAZIONI – SECONDO DEPOSITO”

Il proponente chiede di togliere l'edificio residenziale in esame (60), dall'elenco di particolare pregio architettonico.

NORMATIVA DI PRG (recupero abitativo dei sottotetti negli insediamenti storici)

Norme tecniche di attuazione.

Art. 24. Recupero sottotetti

Art. 25. Pregio architettonico / 60

VALUTAZIONE

L'osservazione presentata si ritiene inammissibile in quanto non pertinente e relativa a norma urbanistica previgente. Si sottolinea infatti che, attraverso la procedura di ripubblicazione della variante, dal punto di vista formale la possibilità di proporre osservazioni è limitata soltanto all'oggetto delle osservazioni assunte in precedenza sul medesimo provvedimento pianificatorio. Dagli atti del procedimento si ricava invece che il contenuto dell'osservazione rituale, pervenuta durante il primo deposito, è circoscritto ai bonus volumetrici. Mentre in sede di secondo deposito l'osservazione del privato non contiene riferimenti in ordine ai bonus volumetrici, ma risulta finalizzata solo ad ottenere lo stralcio dell'edificio residenziale d'interesse dall'elenco degli edifici di pregio architettonico ricadenti nelle zone RB censurando, nel caso di specie, una parte di normativa previgente scaturente da precedenti atti dell'amministrazione già approvati, in particolare dalla variante n. 9/2009. Motivo per cui non può trovare accoglimento, in considerazione della mancanza dei necessari requisiti di ammissibilità.

NON ACCOLTA

A supporto dell'accoglimento dell'osservazione presentata in ordine ai bonus volumetrici va sottolineato il fatto che l'obiettivo rinvenibile nella puntuale disciplina per il recupero abitativo dei sottotetti, derivante dalla norma definita nell'art. 105, commi 1 e 2, della l.p. 15/2015 da applicare negli insediamenti storici, è riferito all'esigenza di identificare di fatto attraverso la variante, nella strumentazione urbanistica comunale vigente, i contenuti necessari a vietare la possibilità di sopraelevazione in ragione della presenza, su determinati edifici, di specifici caratteri architettonici e tipologico-costruttivi nell'aspetto esteriore delle facciate.

Su tali edifici dunque, al fine di preservarne l'armonia compositiva architettonica e formale nello stato di consistenza originale, impedire che possano essere liberamente concessi incrementi volumetrici aggiuntivi di sorta, tramite bonus premiali, appare attinente all'orientamento fondativo della norma per il recupero dei sottotetti suindicata, appositamente adottata per individuare l'edificato storico da tutelare. Sembra utile sottolineare che, in un primo momento, i contenuti relativi alla norma della variante in esame non avevano preso in considerazione, formalmente, l'ipotesi degli ampliamenti attuabili coi bonus in quanto la disciplina per il recupero dei sottotetti a fini abitativi è stata inserita, con variante al PRG, in adempimento di una disposizione di legge che richiedeva esplicitamente ai comuni di intervenire su talune tipologie di edifici facendole oggetto di specifiche forme di tutela diretta da parte dello strumento urbanistico. Si è agito, pertanto, nella convinzione che qualsiasi incremento volumetrico premiale non fosse comunque riconoscibile in deroga a disposizioni di legge, stante la prevalente finalità generale sottesa alla norma da recepire in ordine agli interventi edilizi non compatibili, qualora subordinati alla conservazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche delle costruzioni esistenti.

Nell'ambito dell'adozione definitiva, l'accoglimento dell'osservazione pervenuta consente tuttavia di evitare dubbi interpretativi dando modo di chiarire che, nella fattispecie in esame, non saranno ammesse misure edificatorie premiali e/o di incentivazione, anche se offerte dalla legge provinciale n. 15/2015, proprio in coerenza con gli elementi principali della norma di cui trattasi, disciplinati in variante e volti a rendere operativamente efficaci misure di tutela della qualità architettonica per gli edifici di interesse storico.

Inoltre, si deve evidenziare che le esigenze di tutela che a fini conservativi escludono determinati interventi di trasformazione su costruzioni "protette" danno seguito, in concreto, all'approvazione di precedenti varianti urbanistiche in materia di sopraelevazioni nei centri storici: basti pensare per esempio al contesto edilizio del Centro Storico cittadino principale di Riva del Garda, vincolato per le sue caratteristiche specifiche con la variante n. 9/2009, così come alla tipologia edilizia del periodo "liberty" soggetta unicamente a ristrutturazione con la variante n. 9/2009 e quindi assimilata alle aree di centro storico mediante la successiva variante n. 10/2012. Tutti provvedimenti avviati, tra l'altro, prima che la legge urbanistica introducesse novità rilevanti in materia di definizione delle opere di ristrutturazione edilizia. Le mutate condizioni legislative riguardanti la nuova disciplina della ristrutturazione, che sicuramente era nata con l'intento ad hoc, desumibile nella circolare della P.A.T. prot. n. S013-2013-14883-18.3 di data 10 gennaio 2013, di "incentivare il recupero di edifici di minor pregio del tessuto edilizio esistente", non può viceversa indistintamente produrre analoghi effetti anche nel caso di edifici di particolare qualità architettonica. Con la naturale conseguenza che le disposizioni puntuali adottate per gli interventi di recupero

abitativo sui sottotetti escludono l'applicazione generalizzata delle sopraelevazioni, restando necessariamente confermati, in ordine alle esigenze di tutela conservativa negli insediamenti storici da garantire su determinati edifici di interesse architettonico, i principi di disciplina urbanistica già configurati nella precedente versione delle norme, in sede di formazione delle varianti urbanistiche n. 9/2009 e n. 10/2012. Motivo per cui sugli stessi edifici trasformazioni dell'aspetto architettonico non potranno derivare nemmeno da operazioni di riqualificazione e/o di efficientismo energetico legate a quote volumetriche incentivanti stabilite dalla legge, altrimenti è evidente che verrebbe urbanisticamente vanificata la validità sostanziale della norma riferita ai sottotetti scritta da ultimo, contestualmente alla variante n. 11 del PRG, proprio per tutelare determinati beni del patrimonio edilizio esistente sottraendoli dall'operabilità edilizia nei limiti e nei termini stabiliti. Pertanto la disciplina della variante n. 11 è stata integrata nei contenuti con specifiche aggiunte in tal senso, accogliendo integralmente in definitiva adozione quanto richiesto nell'osservazione presentata.

Riva del Garda, novembre 2016

ELENCO FIRMATARI

NOMINATIVO	NUMERO	TEMA
MOSANER ADALBERTO	1	nta (art. 24)
CALZÀ ALESSANDRO	2	nta (art. 24 + art. 25)