



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

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



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

data:

NOVEMBRE 2016

data ultima modifica:

LUGLIO 2017

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

- allegato 4)

PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

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**

- 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.

Il Comune, con nota di data 20 dicembre 2016, Protocollo n. 40358, ha provveduto a trasmettere alla Provincia la documentazione di VARIANTE, definitivamente adottata con deliberazione del Commissario ad acta n. 2 dd. 12.12.2016.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, esaminati i contenuti della variante definitivamente adottata rispetto alla valutazione provinciale già espressa, con nota di data 23 gennaio 2017, Protocollo comunale n. 2423, ha sospeso i termini del procedimento di approvazione con richiesta di condurre ulteriori verifiche, finalizzate ad assicurare la coerenza dello strumento urbanistico con l'art. 105 della legge provinciale per il governo del territorio. A seguito delle osservazioni del Servizio Urbanistica e tutela del Paesaggio, il Comune in data 29 maggio 2017, con nota protocollata con il n. 19591, ha prodotto

d'ufficio un'apposita Relazione integrativa con gli elementi di risposta, a precisazione delle scelte relative alla VARIANTE.

Preso atto delle motivazioni fornite dal Comune, con nota conclusiva di data 13 giugno 2017 Protocollo n. 21799, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio evidenziava in particolare che la disciplina dei bonus energetici e la possibilità di escluderla dall'applicazione, in presenza di edifici liberty, esulava dai limiti della variante in esame e richiedeva, conseguentemente, la modifica d'ufficio degli atti.

Nel progetto della presente variante, si è proceduto pertanto ad apportare modifiche d'ufficio secondo le indicazioni conclusive di competenza della Provincia.

In considerazione di quanto sopra esposto, si precisano a seguire le integrazioni e modifiche degli elaborati di variante intervenute nel contesto del procedimento.

Adeguamento ai contenuti del parere di competenza PAT N. 44/16

Sotto il profilo normativo, in base alle segnalazioni evidenziate nel parere di competenza N. 44/16 espresso dalla PAT e pervenuto in data 26.10.2016 con Prot. n. 33300, 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 disposizioni definite dalla normativa provinciale relativamente alla ristrutturazione edilizia, nonché alla luce dei criteri provinciali stabiliti ai sensi dell'art. 103 della l.p. 4 agosto 2015 n. 15.

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 il proprio 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.

Adeguamento ai contenuti della nota conclusiva PAT di data 13 giugno 2017, di Protocollo n. 21799

Con riguardo alla nota conclusiva del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio di data 13 giugno 2017, di Protocollo n. 21799, si evidenzia che, tenendo conto di quanto espressamente richiesto, nel testo della variante modificato d'ufficio non rientrano più i riferimenti all'utilizzo dei bonus volumetrici proposti in adozione definitiva, per effetto di osservazione accolta.

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

Rispetto all'applicazione dei bonus volumetrici ex art. 86 della legge urbanistica provinciale 1 del 2008, si ritiene essenziale impedire di concederli liberamente, dando la possibilità di preservare da questo tipo di ampliamento volumetrico gli edifici di particolare pregio, come ad esempio le palazzine liberty. Nella stesura della variante se ne è tenuto conto in definitiva adozione, conseguentemente ad osservazione ACCOLTA, onde evitare che venissero realizzate tipologie improprie e poco consone al tessuto storico identitario, in presenza di edifici di particolare pregio architettonico. In merito, è importante chiarire che la proposta di accoglimento dell'osservazione pervenuta non produce comunque effetti diretti sotto il profilo urbanistico, per quanto riguarda la variante in esame, da cui vengono formalmente stralciati i contenuti riferiti all'utilizzo dei bonus volumetrici, in adeguamento alle richieste di competenza del Servizio provinciale preposto, espresse nella nota conclusiva di data 13 giugno 2017, di Protocollo n. 21799. Del resto va considerato che, per detti aspetti, risulta fondamentale la sopravvenuta promulgazione della legge provinciale 16 giugno 2017, n. 3 che, ad integrazione dell'articolo 86 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (legge urbanistica provinciale 2008), provvede ad escludere dall'applicazione dei bonus energetici anche gli edifici di pregio-storico architettonico specificatamente individuati dal piano regolatore generale.

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

Riva del Garda, luglio 2017

ELENCO FIRMATARI

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