

# CITTA' DI ROVERETO

## PIANO REGOLATORE GENERALE

### VARIANTE al PRG "SETTEMBRE 2016"

Adeguamento art. 105 L.P. 15/2015

#### Adozione definitiva

I progettisti: Arch. Manuela La Spisa  
Ing. Luigi Campostrini

RELAZIONE INTEGRATIVA

|                                            |                     |                   |
|--------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Adozione del Consiglio Comunale            | deliberazione n° 52 | di data 3/11/2016 |
| Adozione definitiva del Consiglio Comunale | deliberazione n°    | di data           |
| Approvazione della Giunta Provinciale      | deliberazione n°    | di data           |
| Entrata in vigore il                       |                     |                   |

il Segretario Generale  
dott. Giuseppe Di Giorgio

Il Dirigente  
Luigi Campostrini

Il Comune di Rovereto, ai sensi dell'art. 39 comma 2 della legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15, ha adottato la Variante al PRG "Settembre 2016 - Adeguamento art. 105 L.P. 15/2015" - con deliberazione consiliare n. 52 del 3 novembre 2016.

A seguito del deposito presso gli uffici comunali e della trasmissione al Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia di Trento della documentazione inerente la variante in oggetto, sono pervenuti nei termini previsti dal comma 3 dell'art. 39 della L.P. 15/2015, rispettivamente una osservazione di privati e il Parere del Servizio provinciale competente.

Il parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della PAT, prat. 2343 – parere n. 3/17 di data 29 dicembre 2016, ha valutato la coerenza dei criteri stabiliti dal Comune di Rovereto rispetto al principio generale illustrato nell'art. 105 della legge provinciale sul patrimonio storico schedato sul territorio comunale; in tal senso è stato rilevato che i criteri elaborati, ai fini dell'individuazione degli edifici per i quali non prevedere la sopraelevazione sono esplicativi dell'articolo 105 e risultano coerenti con le disposizioni provinciali.

Il Servizio per i Beni Culturali Ufficio Beni Architettonici, che si è espresso nell'ambito del procedimento, ha espresso il nulla osta alla variante, ribadendo la propria competenza autorizzativa dei lavori da effettuarsi su beni culturali vincolati dal D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio provinciale, in definitiva ha quindi espresso parere favorevole all'approvazione della variante puntuale al piano regolatore generale adottata dal Comune di Rovereto, chiedendo però un approfondimento per quanto riguarda la disapplicazione della norma provinciale nel caso degli edifici assoggettati a Risanamento conservativo d1), argomentando in tal senso più specificatamente i criteri di esclusione.

La presente relazione integrativa si pone l'obiettivo di approfondire, specificatamente per gli edifici assoggettati alla categoria del risanamento conservativo d1), i criteri di esclusione dalla possibilità di sopraelevazione prevista dall'art. 105 della L.P. 15/2015, esplicitando meglio le riflessioni già condotte in fase di prima adozione relativamente agli edifici assoggettati a detta categoria, che hanno portato l'Amministrazione ad escludere detti edifici dall'ambito di applicazione dell'art. 105 della L.P. 15/2015. In ragione di ciò, per ciascun edificio è stata di fatto svolta una valutazione di merito, che trova riscontro nella sostanziale rispondenza da parte di tutti gli edifici coinvolti ai criteri generali per l'individuazione degli edifici ricadenti in regime di deroga all'art. 105.

Occorre quindi premettere che già nell'ambito della variante "Giugno 2009: Territorio - Ambiente – Paesaggio" entrata in vigore il 4 luglio 2012, il Comune di Rovereto ha redatto le schedature di tutti gli edifici presenti nelle zone e negli ambiti di intervento del sistema insediamento storico.

Nel classificare gli edifici si è valutato il grado di trasformazione subito dalle unità edilizie attraverso un'indagine visuale degli organismi rilevando la permanenza o meno di elementi costruttivi, formali, stilistici e decorativi originali.

In riferimento alla categoria Risanamento conservativo, il Comune di Rovereto, con la variante "Giugno 2009 Ambiente Territorio e Paesaggio" citata, ha introdotto tre categorie di Risanamento Conservativo basandosi su valutazioni di ordine storico, tipologico e architettonico. L'art. 9.4 disciplina tale categoria e ne riporta una definizione generale *"Sono interventi di risanamento conservativo quelli tendenti alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia nonché all'adeguamento all'uso moderno dell'intero organismo degli edifici, migliorando le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igienico-sanitarie, mediante un insieme sistematico di opere e con un progressivo recupero del legame con l'impianto tipologico-organizzativo iniziale."* Tale definizione mette in luce la necessità di coniugare la conservazione e la valorizzazione degli elementi storici compatibilmente con la possibilità di adattarli alle esigenze di una fruizione contemporanea. A rafforzare tale intento, il comma 5 dello stesso articolo, stabilisce quanto segue *"Le tipologie di intervento ammissibili e di seguito elencate, dovranno trovare congrua valutazione nel dettaglio, rispetto alle effettive valenze di qualità tipologica ed architettonica dell'organismo edilizio su cui si interviene. Ciò nella logica di garantire da un lato, laddove necessario, la conservazione di elementi essenziali di qualità formale ed estetica, oltre che tipologica, e dall'altro un intervento edilizio aderente e comunque volto alla valorizzazione delle funzionalità ed esigenze sottese al vivere moderno."* Alla luce di tale volontà, in termini innovativi la variante stessa ha suddiviso la categoria del risanamento conservativo, in tre sottocategorie e precisamente in d1, d2 e d3, per ciascuna delle quali sono state definite le modalità di intervento, sulla base delle caratteristiche degli edifici ricadenti in ciascuna di esse.

***Risanamento conservativo d1)***

Riguarda organismi edilizi che presentano caratteri architettonici e tipologici di pregio e hanno mantenuto le caratteristiche originarie. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici e dei caratteri tipologici e originari.

***Risanamento conservativo d2)***

Riguarda organismi edilizi che presentano caratteri tipologici di rilievo o organismi con

caratteri tipologici e/o architettonici di pregio che hanno subito parziali alterazioni dei caratteri originari. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione e il ripristino dei caratteri tipologici o degli aspetti architettonici originari.

**Risanamento conservativo d3)**

Riguarda organismi edilizi che hanno subito notevoli alterazioni dei caratteri storico - tipologici ed edilizi originari, ma sono tuttavia coerenti con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano storico o con i caratteri storici del sistema insediativo territoriale. Il tipo di intervento prevede il ripristino dei caratteri tipologici originari.

Tale suddivisione ha consentito tra l'altro di anticipare quanto previsto dall'art. 105 della L.P. 15/2015 circa la possibilità di sopraelevazione limitatamente alla categoria di intervento risanamento conservativo d3).

Per come è stata strutturata la classificazione, gli edifici rientranti nel Risanamento conservativo d1) presentano caratteristiche di pregio e costituiscono la categoria che più si avvicina a quella del Restauro; gli organismi appartenenti alla categoria Risanamento conservativo d3), invece, rappresentano la classe di edifici più vicina alla categoria Ristrutturazione edilizia.

| Restauro | Risanamento conservativo    |                             |                             | Ristrutturazione edilizia | Altre categorie | Totale |
|----------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------|--------|
|          | Risanamento conservativo d1 | Risanamento conservativo d2 | Risanamento conservativo d3 |                           |                 |        |
| 171      | 194                         | 685                         | 463                         | 282                       | 72              | 1867   |

Tabella relativa alla ripartizione delle schedature degli edifici nel Comune di Rovereto secondo le categorie di intervento.

Come previsto dal comma 2 dell'art.105 della L.P. 15/2015, il Comune ha predisposto una variante al Piano Regolatore, al fine di garantire sia il recupero dei centri storici che la contestuale conservazione di edifici dai caratteri tipologico-architettonici di valore, derogando all'applicazione della disposizione sopra richiamata per *“determinati edifici in ragione della presenza di specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche”*.

Nella scelta metodologica e nella stesura della Variante “Settembre 2016 - Adeguamento art. 105 L.P. 15/2015” si è ritenuto che la classificazione introdotta dalla Variante Giugno 2009 fosse fondamentale al fine di individuare gli edifici aventi caratteristiche meritevoli di essere conservate e tutelate, in quanto la distinzione effettuata si è basata su elementi legati al valore architettonico,

storico e funzionale.

In particolare gli edifici che sono stati classificati come Risanamento conservativo d1), per l'appunto molto vicini al Restauro, hanno mantenuto le caratteristiche originarie senza subire modificazioni nel corso del tempo, mantenendo quindi la loro identità architettonica. Una eventuale sopraelevazione comprometterebbe definitivamente tale valore di integrità architettonica; è per tale ragione che la variante intende preservare dette caratteristiche escludendo la possibilità di sopraelevazione.

Inoltre, come tra l'altro sottolineato nel parere del Servizio Urbanistica Provinciale, il Comune di Rovereto al fine dell'elaborazione della Variante 2016 - "Adeguamento art. 105 L.P. 15/2015" ha analizzato gli aspetti volumetrici e compositivi dei singoli edifici, indagando anche i rapporti compositivi e visuali della cortina edilizia e le relazioni con gli spazi pubblici e privati, anche quindi in relazione alla categoria del Risanamento Conservativo d1) citata.

Di seguito dunque si intende esplicitare i contenuti della verifica e ricognizione puntuale condotti relativamente agli edifici soggetti a categoria Risanamento conservativo d1), che concretizza la rispondenza di tali edifici ai criteri generali per la disapplicazione delle disposizioni di cui all'art. 105 comma 1 della L.P. 15/2015.

Si rammenta che i criteri adottati per l'analisi puntuale degli edifici è come di seguito articolata:

- bene architettonico, artistico o sua porzione, sottoposto a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004, che presenta elementi, caratteristiche nonché rapporti compositivi e visuali da salvaguardare;
- edificio limitrofo ad un bene dichiarato di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, il cui sopralzo determinerebbe una compromissione del bene tutelato;
- presenza nella fascia sottogronda di modanature, cornici, mensole, decori, fori di particolare forma e materiale di pregio;
- edificio con facciata/e di pregio, specifici caratteri tipologici e architettonico/decorativi, avente equilibrio compositivo, o importante identità compositiva storico-architettonica;
- alterazione dei rapporti compositivi e visuali del contesto in cui si inserisce il manufatto.

A riguardo, l'analisi condotta ha innanzitutto consentito di rilevare che in termini generali gli edifici soggetti a Risanamento conservativo d1) si trovano nel centro storico di Rovereto, si affacciano su strade e piazze importanti, risultando spesso vicino a edifici di pregio assoggettati alla categoria Restauro e a beni tutelati ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42.

| C.C.                   | Rovereto | Sacco | Lizzana | Marco | Noriglio | Totale     |
|------------------------|----------|-------|---------|-------|----------|------------|
| <b>Risanamento d1)</b> | 141      | 35    | 7       | 6     | 5        | <b>194</b> |

*Ripartizione degli edifici con categoria Risanamento conservativo d1) secondo la loro collocazione.*

La ripartizione degli organismi catalogati nella categoria Risanamento conservativo d1) sul sistema insediativo storico, si evince anche dagli elaborati allegati a questa relazione integrativa, confermando che a questa categoria appartengono edifici situati in luoghi di interesse e di importante connotazione storico-culturale, spesso facenti parte di una gerarchia architettonica non solo di funzioni ma anche di vedute e visuali, indispensabili al riconoscimento dei luoghi e degli spazi.

In riferimento alla loro importanza e connotazione, numerosi edifici appartenenti a questa categoria, e più precisamente 72 su un totale di 194, costituiscono beni architettonici sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e presentano caratteristiche architettoniche e compositive di pregio in presenza di visuali da salvaguardare.

| C.C.                                     | Rovereto | Sacco | Lizzana | Marco | Noriglio | Totale    |
|------------------------------------------|----------|-------|---------|-------|----------|-----------|
| <b>Risanamento d1)<br/>beni tutelati</b> | 51       | 15    | 4       | 2     | -        | <b>72</b> |

*Tabella riepilogativa degli edifici soggetti alla categoria di Risanamento conservativo d1) sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004*

Dagli approfondimenti condotti in fase di elaborazione della variante, è emerso che molti edifici assoggettati alla categoria Risanamento Conservativo d1), nello specifico 79 su 194, si trovano vicini a beni di interesse culturale ai sensi del D.lgs. 42/2004. La vicinanza e l'aderenza a beni di interesse culturale ai sensi del D.lgs. 42/2004, necessita di una particolare attenzione in quanto l'eventuale sopraelevazione di un edificio confinante comporterebbe un'alterazione irreversibile della cornice architettonica e di visuale del bene tutelato. La conservazione dei volumi degli edifici limitrofi risulta quindi fondamentale per la tutela del bene riconosciuto di interesse per evitare di mettere in pericolo l'integrità dei beni tutelati e mantenerne la prospettiva, la luce, l'ambientazione e il decoro.

| C.C.                                                | Rovereto | Sacco | Lizzana | Marco | Noriglio | Totale    |
|-----------------------------------------------------|----------|-------|---------|-------|----------|-----------|
| Risanamento d1)<br><b>limitrofi a beni tutelati</b> | 55       | 19    | 1       | 4     | -        | <b>79</b> |

*Tabella riepilogativa degli edifici posti in aderenza o vicinanza a beni tutelati*

Un altro aspetto rilevato dall'analisi condotta è la presenza di elementi decorativi nella fascia sottogronda quali modanature, mensole, cornici o decorazioni pittoriche, fori di particolare forma e materiale di pregio, facenti parte integrante della composizione e del disegno del prospetto dell'edificio. Molti edifici della categoria Risanamento conservativo d1) presentano nel sottogronda elementi architettonici di rilievo contribuendo all'equilibrio compositivo dell'intero complesso.

Per questi motivi si ritiene che la modifica e la sopraelevazione potrebbero comportare la perdita della loro connotazione e della loro funzione di disegno ed equilibrio di prospetto.

Numerosi sono in casi in cui si è riscontrato un valore architettonico di rilievo, sia per la composizione tipologica che morfologica e dell'unità come elemento preminente che sottolinea la connotazione storico-architettonica di appartenenza. Gli edifici soggetti a Risanamento conservativo d1) presentano in generale fronti di particolare pregio, in cui è evidente l'aspetto di disegno ed equilibrio dei prospetti rispetto al volume del corpo di fabbrica. Va da sé che un eventuale intervento di sopraelevazione andrebbe a scardinare l'equilibrio compositivo e ad alterare le proporzioni architettoniche costituenti gli elementi caratteristici da preservare.

Gli edifici appartenenti alla categoria Risanamento Conservativo d1), in definitiva sono proprio quelli che più conservano la loro integrità e che presentano elementi molto simili a quelli degli edifici assoggettati alla categoria Restauro; in tal senso gli obiettivi che si intendono raggiungere con la presente variante sono pertanto in linea con la definizione stessa di risanamento conservativo laddove si pone il fine della conservazione degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia.

Come espresso nell'art. 9.4.1 delle NTA vigenti il Risanamento conservativo d1) *“riguarda organismi che presentano caratteri architettonici e tipologici di pregio e hanno mantenuto le caratteristiche originarie. Il tipo di intervento prevede:*

*a) la valorizzazione degli aspetti architettonici e dei caratteri tipologici e originari; omissis”.*

In sostanza gli edifici classificati come Risanamento conservativo d1) hanno conservato l'aspetto tipologico originario con particolare riferimento all'articolazione delle coperture e ai sistemi

distributivi esistenti e hanno inoltre mantenuto una coerenza storico-compositiva. Pertanto la loro conservazione consente la tutela dell'immagine e della memoria collettiva dello spazio riconosciuti come interesse generale legato al valore storico-culturale; un'eventuale sopraelevazione comporterebbe un'alterazione dell'ordine compositivo, una modificazione dei caratteri tipologici, originari, il tutto in antitesi con quanto descritto nella definizione di categoria descritta nelle NTA.

Si ribadisce inoltre che l'analisi è stata ricondotta alla valutazione della coerenza dei materiali, degli elementi di fabbrica, della tessitura fra gli stessi e l'organismo edilizio, tenendo conto sia dei valori storico-testimoniali dei singoli edifici, che delle relazioni visuali, architettoniche e compositive delle quinte edilizie; sono stati analizzati i rapporti compositivi e visuali degli edifici, le relazioni con gli spazi pubblici e privati e gli equilibri architettonici del contesto in cui essi sono inseriti.

Di seguito si allega documentazione fotografica relativa agli esempi più significativi di edifici soggetti a Risanamento conservativo d1).



*Piazza Damiano Chiesa - centro storico di Rovereto*



*Piazza Suffragio - centro storico di Rovereto*



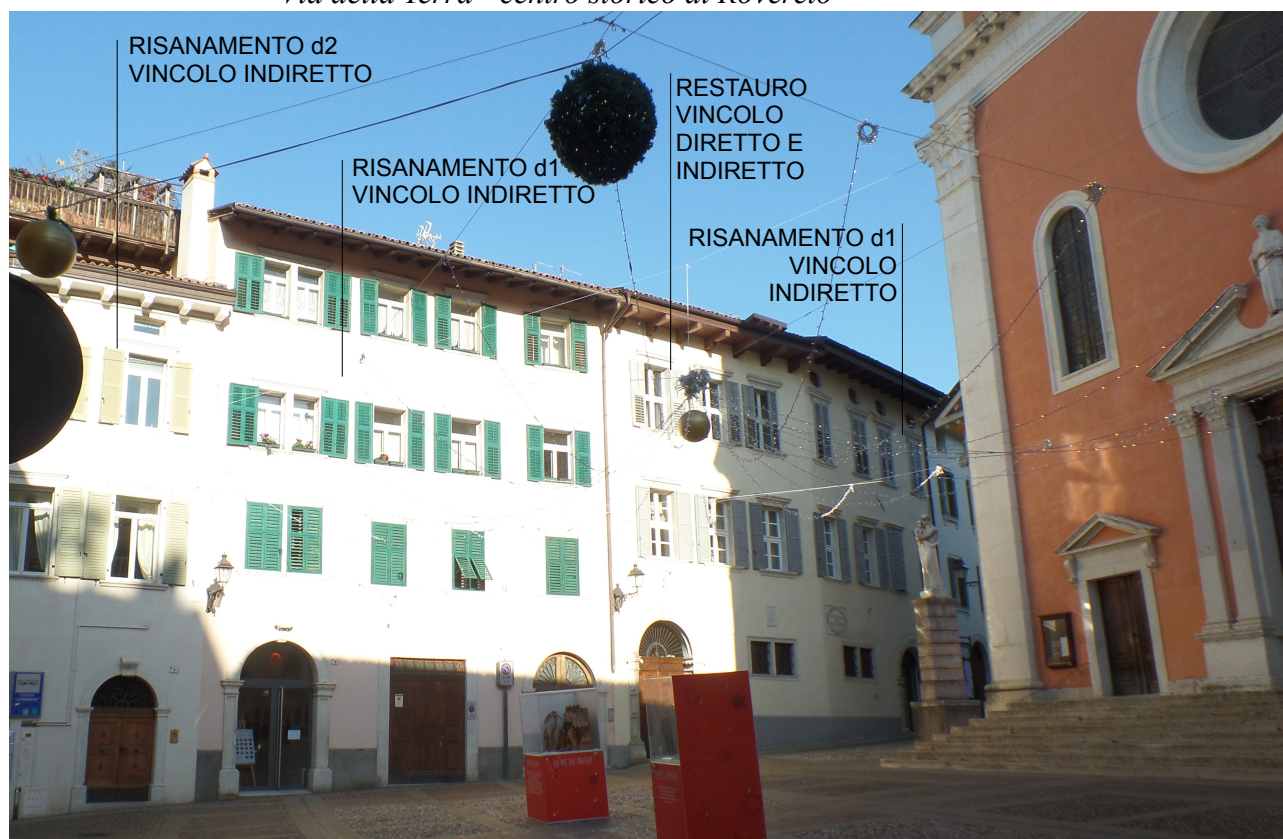
*Via S. Maria - centro storico di Rovereto*



*Piazza S. Maria - centro storico di Rovereto*



*Via della Terra - centro storico di Rovereto*



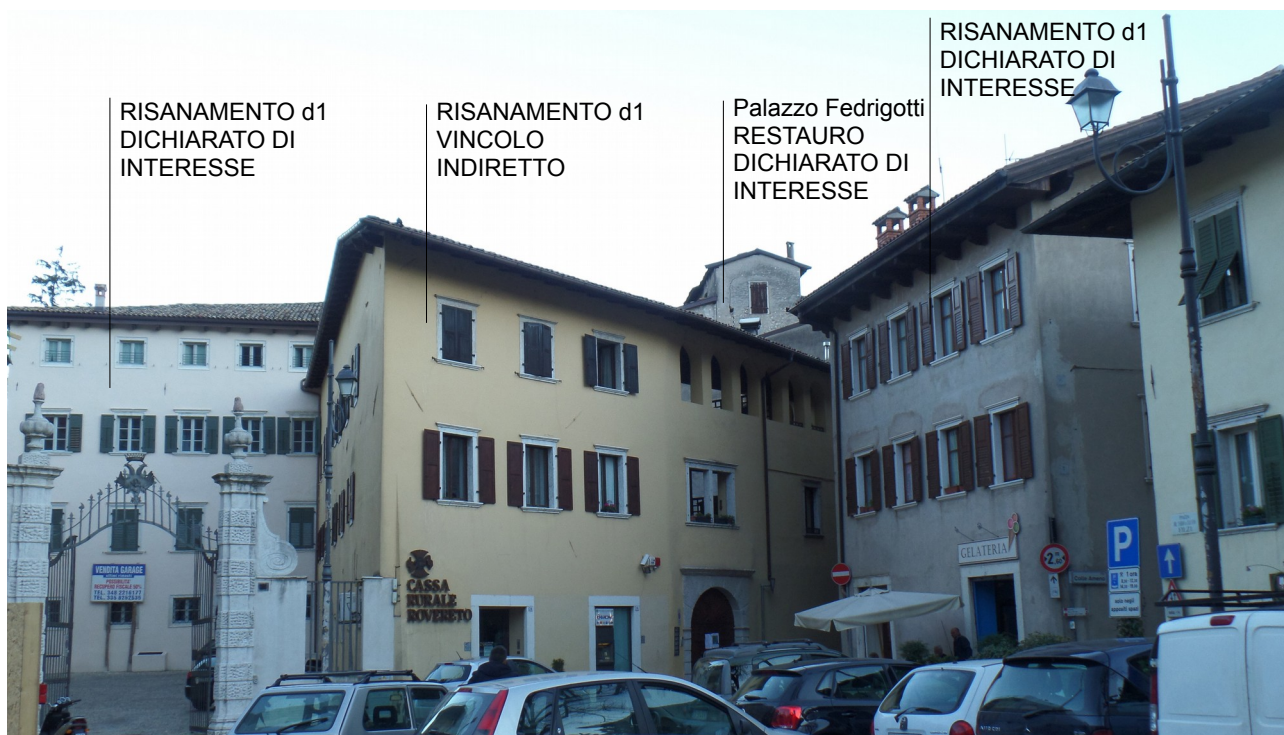
*Piazza San Marco - centro storico di Rovereto*



*Corso Bettini - centro storico di Rovereto*



*Piazza Filzi - centro storico di Borgo Sacco*

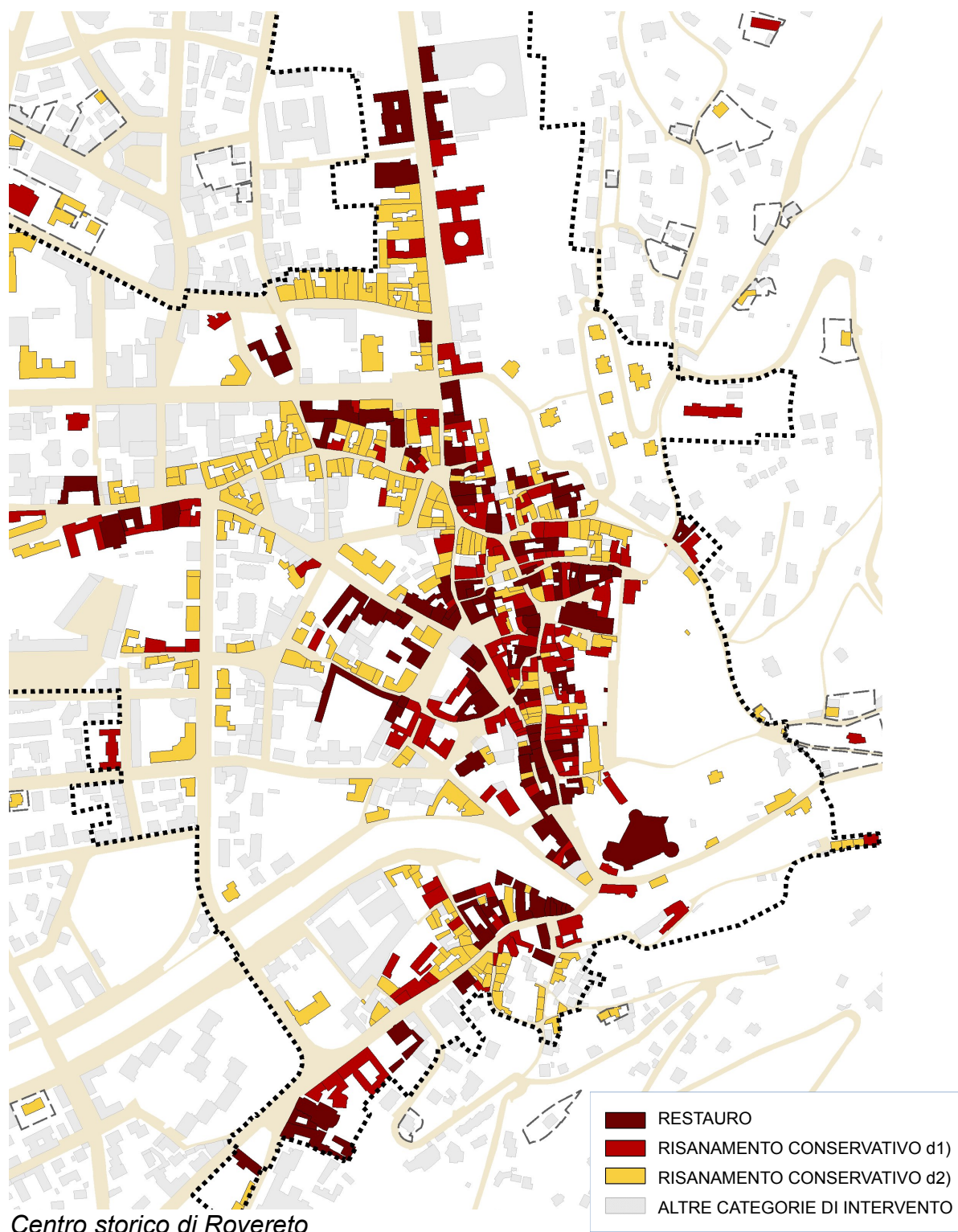


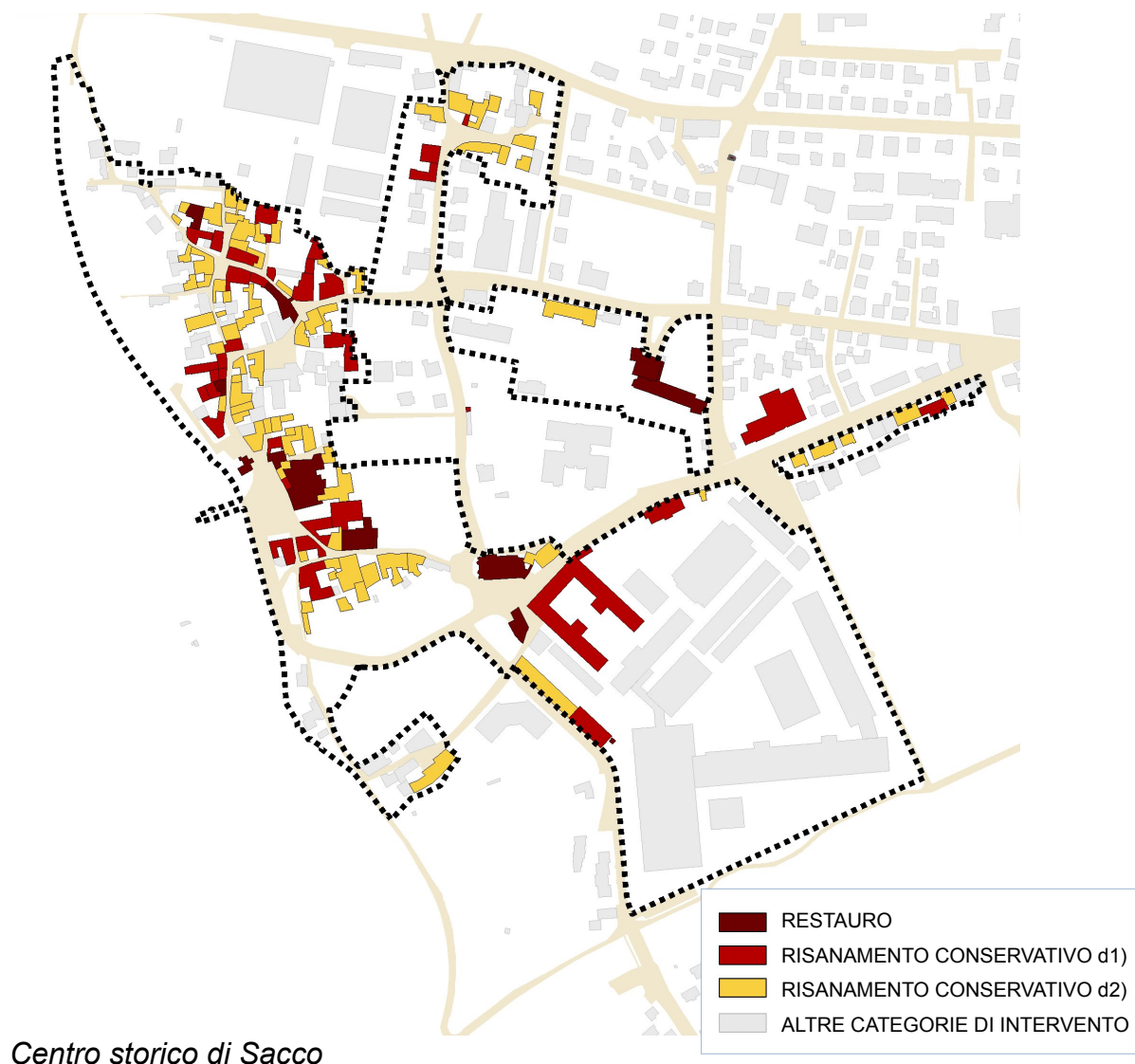
*Piazza Filzi - centro storico di Borgo Sacco*



*Via II Novembre - centro storico di Marco*

Al fine di chiarire maggiormente la stretta relazione tra gli edifici soggetti a Risanamento conservativo d1) e quelli assoggettati a Restauro, si riportano qui di seguito alcuni stralci cartografici rappresentativi della loro ubicazione nell'insediamento storico:





Il centro storico di Rovereto e quello di Sacco qui riportati, sono significativi al fine di restituire il fondamentale contributo prestato dagli edifici soggetti a Risanamento conservativo d1) nel definire e delineare gli assi storici di attraversamento e penetrazione degli insediamenti. Tali edifici costituiscono di fatto, unitamente agli edifici soggetti alla categoria del restauro i fronti delle strade e delle piazze principali, riconosciute dai roveretani quale elemento identitario. La possibilità di sopraelevazione degli edifici soggetti a Risanamento conservativo d1) andrebbe ad alterare gli equilibri compositivi nei contesti qui descritti in modo grave e irreparabile.

Alla luce di quanto sopra riportato, considerati puntualmente tutti gli elementi di valutazione che hanno determinato l'esclusione della possibilità di sopraelevazione anche per alcuni edifici

assoggettati alla categoria del risanamento conservativo d2), stante le evidenti ragioni legate anche all'ubicazione di tali edifici, si conferma la scelta pianificatoria di inibire la possibilità di sopraelevazione per tutti gli edifici ricadenti nella categoria di intervento risanamento conservativo d1).

In conclusione si precisa che l'esclusione di tutti gli edifici ricadenti nella categoria Risanamento conservativo d1) all'applicazione dell'art. 105 della L.P. 15/2015 non è generalizzata ma, come sopra descritto, deriva dall'analisi puntuale degli edifici che sono stati esaminati e valutati con gli stessi criteri utilizzati per l'impostazione e la redazione della Variante "Settembre 2016 – Adeguamento art. 105 L.P. 15/2015".