



# 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

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

CONTRORDEDUZIONE  
PARERE SERVIZIO URBANISTICA PAT



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

TRENTINO

**Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio**  
**Ufficio per la pianificazione urbanistica e il paesaggio**  
Via Mantova 67 - 38122 Trento  
P +39 0461 497055  
F +39 0461 497088  
@ serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it

Trento, **05 GEN. 2017**

Prot. n. S013/2017/ **6201** /18.2.2-  
2016-164

Oggetto: Comune di Rovereto – Variante al Prg per l'adeguamento all'articolo 105 della L.p. 15/2015 – Rif.to delib. Cons. n. 52 di data 3 novembre 2016 – prima adozione (pratica n. 2343) – trasmissione parere.

AL COMUNE DI  
ROVERETO

Si comunica che, in riferimento alle disposizioni di cui all'articolo 39, comma 3, della legge provinciale n. 15 del 4 agosto 2015 recante "Legge provinciale per il governo del territorio", la variante in oggetto è stata sottoposta al parere del Servizio urbanistica e tutela del Paesaggio.

Si provvede a trasmettere il parere espresso affinché codesta Amministrazione possa procedere alla seconda adozione della variante.

Si richiama che, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 37, comma 8 e dell'art. 39 comma 3 della l.p. 15/2015, il Comune deve provvedere all'adozione definitiva della variante al PRG entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla ricezione della valutazione tecnica della Provincia, pena l'estinzione di diritto del procedimento.

Nel fare presente la disponibilità dell'Ufficio per la pianificazione urbanistica e il paesaggio per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario, si coglie l'occasione per porgere cordiali saluti.

Distinti saluti.

IL SOSTITUTO DIRIGENTE  
-arch. Angiola Turella-

ND/ma



Provincia autonoma di Trento

Sede centrale: Piazza Dante, 15 - 38122 Trento • P +39 0461 495111 • C.F. e P.IVA 00337460224



**Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio**  
**Ufficio per la pianificazione urbanistica e il paesaggio**  
Via Mantova 67 - 38122 Trento  
P +39 0461 497055  
F +39 0461 497088  
@ serv.urbanistica@provincia.tn.it  
@ serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it

## **PARERE DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO**

*Articolo 39, comma 2 della l.p. 04.08.2015, n. 15.*

Trento, 29 dicembre 2016

Prat. 2343 – parere n. 3/17

**OGGETTO: COMUNE DI ROVERETO: Variante al PRG per l'adeguamento all'articolo 105 della l.p. 15/2015. Rif.to delib. cons. n. 52 di data 3 novembre 2016 – prima adozione**

### **IL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO**

- visti gli atti di cui all'oggetto;
- vista la L.P. 07.08.2003, n. 7, "Approvazione della variante 2000 al Piano urbanistico provinciale";
- vista la L.P. 27.05.2008, n. 5, "Approvazione del nuovo Piano urbanistico provinciale";
- vista la L.P. 04.08.2015, n. 15, "Legge provinciale per il governo del territorio".

esprime il seguente parere.

Con deliberazione consiliare n. 52 del 3 novembre 2016, pervenuta al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio in data 28 novembre 2016, il Comune di Rovereto ha adottato una variante al piano regolatore, finalizzata all'adeguamento all'articolo 105 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15.

L'articolo 105 della legge provinciale sopra richiamato è orientato a disciplinare il "*Recupero degli insediamenti storici*" mediante possibilità di sopraelevazione fino ad un metro a fini abitativi ed è applicabile a tutte le categorie di intervento escluso il restauro. "*Tale disposizione si applica anche in deroga alle norme ed alla disciplina delle categorie d'intervento del PRG ed è alternativa a disposizioni analoghe*". La legge provinciale per il governo del territorio prevede peraltro che i Comuni, tramite variante al PRG, possano derogare all'applicazione dell'articolo 105 selezionando "*determinati edifici in ragione della presenza di specifiche caratteristiche tipologiche ed architettoniche*". La seguente valutazione è predisposta in relazione alla coerenza dei criteri stabiliti dal Comune di Rovereto rispetto al principio generale illustrato nell'articolo 105.

La relazione illustrativa della variante in oggetto riporta che il Comune di Rovereto è caratterizzato da numerosi centri storici che, oltre a Rovereto comprendono Sacco, Lizzanella, Lizzana, Marco e Noriglio tra quelli di maggiore dimensione ai quali si sommano Campolongo, Valteri, Bosco, Fontana, Costa, Toldi, Pasquali-Saltaria, Pietra, Moietto, Zaffoni, Senter e Cisterna. Viene evidenziata inoltre la presenza di edifici storici sparsi localizzati all'esterno del perimetro dei centri storici e pertanto individuabili sulle tavole del PRG, riferite al territorio aperto. In relazione viene specificato che la variante al PRG in esame interviene nei confronti di edifici soggetti a risanamento conservativo definito "d2", posto che per le altre categorie operative, a eccezione del restauro e del risanamento conservativo "d1", il PRG vigente già ammette la sopraelevazione per il recupero del sottotetto; riguarda pertanto manufatti che presentano caratteri tipologici di rilievo che hanno subito alterazioni e rispetto ai quali risulta ipotizzabile il recupero e la valorizzazione.

Gli elaborati cartografici della variante sono le tavole del P.G.T.I.S. in scala 1:1000, le tavole del PRG in scala 1:2000 e quelle in scala 1:5000. Si coglie l'occasione per evidenziare che la Legenda relativa alle aree variate riporta, per gli edifici sottoposti a Restauro e per quelli non interessati dalla presente variante al PRG, delle cromie non rispondenti alle tavole di riferimento e inoltre si segnala che nelle

tavole in scala 1:2000 (es. tav. 5) alcuni edifici evidenziati non corrispondono ai file in formato .shp (es. C.C. Rovereto, p.ed. 935/1) e che la corrispondenza tra i colori scelti per le sottocategorie "c" del risanamento "d2" differisce tra tavole e legenda risultando di difficoltosa interpretazione.

Il Comune di Rovereto è dotato di un P.G.T.I.S., alle schedature del quale si riferisce la presente variante; pertanto si rileva che le relative schede di catalogazione sono datate e necessiterebbero di revisione peraltro prevista dal comma 2 dell'articolo 103 della l.p. 15/2015. Le scelte operate dall'Amministrazione risultano evidenti all'interno del fascicolo di raffronto delle Norme tecniche di attuazione del Piano generale degli insediamenti storici di cui sono stati modificati l'articolo 48 (Disposizioni relative al recupero dei sottotetti) e introdotto l'allegato 8 (riguardante i casi di diniego di sopraelevazione e relative eccezioni).

Con riferimento all'applicazione dell'articolo 105 della l.p. n. 15/2015 il Comune di Rovereto ha inteso individuare, all'interno della categoria di intervento d2 (che riguarda 658 schede), non solo il singolo edificio sottoposto a Risanamento conservativo estrapolato dal contesto ma anche le sue relazioni con l'immediato intorno sia edificato che di spazio aperto. Dal lavoro accurato di indagine di campo i pianificatori hanno ritenuto necessario segnalare ed evidenziare gli edifici per i quali, in virtù di peculiari caratteristiche architettoniche e tipologiche, viene applicato il regime di deroga suddividendoli in tre sottocategorie:

- c.1, che prevede il diniego di sopraelevazione salvo il nulla osta della Soprintendenza competente;
- c.2, che prevede il diniego di sopraelevazione salvo che l'intervento venga esteso agli edifici adiacenti al fine di perseguire gli obiettivi di unitarietà di facciata e continuità di gronda;
- c.3, diniego per le ripercussioni negative che l'intervento causerebbe all'edificio interessato.

Pertanto, entrando nel merito del risanamento conservativo d2, secondo le citate sottocategorie "c" il diniego riguarderà 203 edifici ai quali andranno ad aggiungersi 56 edifici soggetti a sopraelevazione condizionata mentre per il risanamento definito "d1", che interessa 194 schede, il diniego è esteso alla totalità degli edifici classificati al fine di preservarne i caratteri originari.

Si ritiene che tali condizioni siano esplicative dell'articolo 105 e risultino quindi coerenti con le disposizioni provinciali.

Con riferimento alla disapplicazione della norma provinciale nel caso degli edifici assoggettati a risanamento conservativo "d1", tenuto conto del limitato numero di edifici interessati, si chiede al Comune di Rovereto di argomentare più specificamente i criteri di esclusione, verificando puntualmente i singoli casi per la piena rispondenza alla l.p. 15/2015.

In ragione dell'ambito coinvolto è stato chiesto un parere di merito alla Soprintendenza per i beni culturali la quale, per gli aspetti relativi ai beni architettonici, ha espresso il seguente parere: "Ferma restando in capo alla scrivente Soprintendenza la 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*, visionata la documentazione e gli elaborati allegati alla richiesta di parere, si esprime **NULLA OSTA** alla presente variante."

## CONCLUSIONI

Ciò premesso, richiamate le osservazioni sopra espresse per l'approfondimento dei contenuti del piano, si esprime parere favorevole all'approvazione della variante puntuale al piano regolatore generale adottata dal Comune di Rovereto in argomento.

ND'



IL SOSTITUTO DIRIGENTE  
- arch. Angiola Turella -

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 Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della PAT - con parere n. 3/17, prat. 2343, di data 29 dicembre 2016 – si è espresso favorevolmente all'approvazione della Variante al PRG "Settembre 2016 - Adeguamento art. 105 L.P. 15/2015"; lo stesso parere porta inoltre alcune osservazioni alla quale la presente nota, integrata con l'elaborato "Relazione Integrativa alla Relazione Illustrativa", intende dare risposta puntuale.

In riferimento agli elaborati cartografici della Variante e alla non corrispondenza delle cromie tra la Legenda relativa alle aree variate e le rispettive tavole, si segnala che tale incongruenza, da imputarsi alla conversione in formato .pdf, è stata eliminata. Si è intervenuti infatti aggiornando il cartiglio di legenda al fine di rendere la cromia coerente con quanto riportato delle rispettive tavole.

Relativamente alla non corrispondenza tra il file in formato .shp e alcuni edifici riportati nelle tavole in scala 1:2000 si comunica che nell'ambito del procedimento di adeguamento del PRG alle specificazioni tecniche per l'integrazione dei sistemi informativi degli enti territoriali a SIAT e GPU, si è provveduto ad eliminare tali discordanze. In tale ambito si sono riscontrate ulteriori incongruenze rispetto a quanto segnalato nel parere, si è proceduto quindi ad una revisione complessiva del dato dalla quale è emerso che a causa di refusi nel database originario sono state mantenute nel tempo alcune schede edificio in realtà soppresse da precedenti varianti al PRG. Tali edifici non figurano infatti negli elaborati cartografici del vigente PRG e di fatto non risultano schedati in quanto ricompresi in altre destinazioni di zona. Sulla scorta di tale approfondimento è apparso evidente che la presenza di tali schede, peraltro non oggetto della presente variante e che ammontano a 10 unità, ha determinato un errato conteggio nelle tabelle riepilogative contenute nella relazione illustrativa. Le schede erroneamente considerate riguardano infatti le categorie di intervento Risanamento Conservativo d3) -1 scheda - Riconfigurazione e Riordino I) -1 scheda -

---

Ripristino Tipologico e) -1 scheda; a queste si aggiungono le n. 7 schede edificio riguardanti l'ambito "B" della Norma Speciale 117.12 "ex Manifattura Tabacchi" oggi demoliti, per un totale di n. 10 schede edificio. Riepilogando si riporta qui di seguito la tabella relativa alla ripartizione delle schedature degli edifici secondo le categorie di intervento, aggiornata rispetto agli errori materiali del database:

Restauro	Risanamento conservativo			Ristrutturazione edilizia	Altre categorie	Totale
	Risanamento conservativo d1	Risanamento conservativo d2	Risanamento conservativo d3			
171	194	685	464 463	280 282	83 72	1877 1867

Alla luce di quanto sopra, si è intervenuto adeguando i dati contenuti nelle tabelle in relazione; si ribadisce a tal fine che tale modifica non riguarda in nessun modo edifici assoggettati alle categorie di intervento Risanamento Conservativo d1) e d2), oggetto di analisi puntuale nella presente variante, configurandosi quindi quale mero errore materiale.

Circa la necessità di revisione delle schede edificio in quanto datate, ventilata dal Servizio Provinciale, si precisa quanto segue. La schedatura di tutti gli edifici presenti nelle zone e negli ambiti di intervento del sistema insediamento storico è stata redatta dal Comune di Rovereto nell'ambito della variante "Giugno 2009: Territorio - Ambiente – Paesaggio" entrata in vigore il 4 luglio 2012. L'articolazione e il contenuto di dette schede norma erano stati oggetto di grande attenzione e di una scrupolosa analisi storico – architettonica. Tali schede riportano oltre alla descrizione delle caratteristiche dell'edificio e alle indicazioni normative, alcune fotografie rappresentative delle facciate e dei particolari dell'immobile. Proprio al fine di aggiornare in particolare le immagini contenute nelle schede, in parallelo al procedimento di adozione della presente variante, si è dato corso ad una ricognizione fotografica dei centri storici e centri storici sparsi di tutto il Comune di Rovereto per i 1867 edifici storici schedati. Proprio le scelte progettuali e metodologiche di redazione della variante circa la non modifica delle schede norma in favore di un più snello e pratico Allegato n. 8 delle NtA e considerato che la vigente schedatura risale a poco più di cinque anni fa, hanno portato l'Amministrazione a non ritenere necessario e prioritario nell'immediato affrontare la gravosa e complessa revisione delle numerosissime schede edificio vigenti. Alla luce però della ricognizione condotta, del materiale disponibile agli atti e della

sollecitazione posta dal parere, l'Amministrazione si farà carico di valutare una variante "ad hoc" compatibilmente con i tempi e le risorse disponibili.

Infine, con riferimento alla disapplicazione in toto della norma provinciale nel caso degli edifici assoggettati a Risanamento Conservativo d1), si rinvia all'elaborato "*Relazione Integrativa*" appositamente redatto per argomentare in maniera specifica ed esaustiva i criteri di esclusione. Da tale documento emerge chiaramente che l'esclusione della possibilità di sopraelevazione per gli edifici ricadenti nella categoria di intervento Risanamento Conservativo d1) non è da intendersi quale generalizzata, ma derivante comunque da una analisi puntuale coerente con i criteri di esclusione utilizzati per la categoria di intervento Risanamento Conservativo d2), condotta già in sede di adozione.

---