

CITTA' DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE al PRG "SETTEMBRE 2016"

Adeguamento art. 105 L.P. 15/2015

Adozione

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Adozione del Consiglio Comunale	deliberazione n°	di data
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

COMUNE DI ROVERETO:

SERVIZIO TECNICO E TERRITORIO: Luigi Campostrini (dirigente)

UFFICIO URBANISTICA E EDILIZIA: geom Roberto Bonatti, geom. Licia Mittempergher , dott. ing. Martina Brotto, dott. arch. Elisa Coletti, dott. ing. Omar Consolini

DIREZIONE GENERALE: dott. Giuseppe Di Giorgio, rag. Fait Tiziano

HANNO COLLABORATO I PROFESSIONISTI: dott. arch. Manuela La Spisa, dott. arch. Daria Pizzini

SUPPORTO PER LA STESURA DELLA CARTOGRAFIA: Societa' Advanced Graphics Systems s.a.s.
di Lunelli Giulio & C.

Indice generale

CAPITOLO N. 1.....	3
PREMESSA.....	3
CAPITOLO N. 2.....	5
LEGGE PROVINCIALE 4 AGOSTO 2015 N. 15.....	5
PIANO REGOLATORE GENERALE.....	6
INSEDIAMENTI STORICI.....	6
CATEGORIE DI INTERVENTO.....	6
SCHEDATURE EDIFICI.....	7
ART. 48 NTA.....	8
CAPITOLO N. 3.....	10
ANALISI DEGLI INSEDIAMENTI STORICI.....	10
RIFLESSIONI METODOLOGICHE.....	20
CAPITOLO N. 4.....	21
SCELTE PIANIFICATORIE.....	21
ART. 48 DELLE NORME DI ATTUAZIONE: MODIFICA.....	21
ALLEGATO N. 8 DELLE NTA.....	23
TABELLE DI VALUTAZIONE (allegato 1 alla relazione).....	24
c.1 DINIEGO DI SOPRAELEVAZIONE, SALVO NULLA OSTA DELLA COMPETENTE SOPRINTENDENZA.....	24
c.2 DINIEGO SALVO L'INTERVENTO DI SOPRAELEVAZIONE SIA ESTESO AGLI EDIFICI ADIACENTI, IN RELAZIONE AL PERSEGUIMENTO DEGLI OBIETTIVI DI UNITARIETÀ' DI FACCIATA E CONTINUITÀ' DI GRONDA E SIA ESEGUITO CONTESTUALMENTE.....	26
c.3 DINIEGO DI SOPRAELEVAZIONE.....	30
CAPITOLO N. 5.....	31
DEFINIZIONE DEI CRITERI DI VALUTAZIONE.....	31
A 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.....	31
B EDIFICIO LIMITROFO AD UN BENE DICHIARATO DI INTERESSE CULTURALE AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004, IL CUI SOPRALZO DETERMINEREBBE UNA COMPROMISSIONE DEL BENE DICHIARATO DI INTERESSE.....	36
C PRESENZA NELLA FASCIA SOTTOGRONDA DI MODANATURE, CORNICI, MENSOLE, DECORI, FORI DI PARTICOLARE FORMA E MATERIALE DI PREGIO.....	44
D EDIFICIO CON FACCIATA DI PREGIO, CON SPECIFICI CARATTERI TIPOLOGICI E ARCHITETTONICO- DECORATIVI, EQUILIBRIO COMPOSITIVO O IMPORTANTE CONNOTAZIONE STORICO-ARCHITETTONICA....	49
E ALTERAZIONE DEI RAPPORTI COMPOSITIVI, VISUALI E DI EQUILIBRIO DEL CONTESTO IN CUI SI INSERISCE IL MANUFATTO.....	53
CAPITOLO N. 6.....	55
CONCLUSIONI E DATI DI SINTESI.....	55
RAFFRONTA RISPETTO ALLE POSSIBILITÀ' DI SOPRAELEVAZIONE PREVISTE DALLE NTA DEL PRG.....	58
AREE VARIATE.....	59
QUADRO CONOSCITIVO (allegato 2 alla relazione).....	59

CAPITOLO N. 1

PREMESSA

Il 4 agosto 2015 è stata promulgata la legge provinciale n.15 per il governo del territorio, approvata dal Consiglio provinciale il 22 luglio 2015, entrata in vigore il 12 agosto 2015.

La legge provinciale n. 15 del 4 agosto 2015 rappresenta una legge di revisione della legge urbanistica provinciale 4 marzo 2008, n. 1, innovativa sotto molteplici aspetti, ma che si pone in continuità con i principi del PUP 2008.

Con l'approvazione di tale legge, la Provincia Autonoma di Trento si pone l'obiettivo di limitare il consumo del suolo e riqualificare l'esistente, confermare e potenziare la centralità del paesaggio e migliorare la qualità del costruito. Tra le finalità e i principi ispiratori della legge viene data rilevanza ai principi di qualificazione e valorizzazione delle risorse territoriali, allo sviluppo sostenibile attuato attraverso il risparmio del territorio e all'incentivazione della riqualificazione e del recupero degli insediamenti esistenti.

In materia di recupero degli insediamento storici, preme richiamare, in quanto oggetto della presente variante, l'art. 105 della L.P 15/2015 soprarichiamata, il quale prevede che *“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 al raggiungimento dell'altezza minima utile, e comunque entro il limite massimo di un metro, per il recupero dei sottotetti a fini abitativi. 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.”* Il legislatore consente ai singoli comuni, attraverso una variante non sostanziale al PRG, di poter derogare all'applicazione del comma 1 per *“determinati edifici in presenza di specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche”*.

A mente del successivo comma 2 dell'art.105 citato, il legislatore, al fine di garantire il recupero dei centri storici e la contestuale conservazione di edifici dai caratteri tipologico-architettonici di valore, consente ai comuni, attraverso una variante al Piano Regolatore, di derogare all'applicazione della disposizione sopra richiamata per *“determinati edifici in ragione della presenza di specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche”*

Riassumendo, qualora il comune non intervenisse con una variante, a decorrere dal 12 agosto 2016 tutti gli edifici che trovano collocazione nel centro storico o che si configurano come edifici storici sparsi non destinati a restauro, potrebbero essere interessati da sopraelevazioni per il recupero di sottotetti a fini abitativi (rispondenti alle disposizioni normative). Nella sostanza il legislatore ha inteso lasciare alle singole amministrazioni, competenti in materia di scelte pianificatorie alla scala comunale, la possibilità di individuare i casi meritevoli di deroga.

Va considerato che tale innovazione normativa si avvicina ad impostazioni normative già previste dalle norme di attuazione del P.R.G. di Rovereto. Già dalla variante 2009 “Territorio Ambiente Paesaggio”, l'art. 48 delle NtA consente il recupero dei sottotetti negli edifici di valore storico, in particolare ammette per la categoria di intervento individuata nel *Risanamento conservativo d3)* la sopraelevazione per una sola volta nella misura strettamente necessaria al fine di rendere abitabile il sottotetto e comunque non superiore a cm 100. L'art. 105 della L.P. 15/2015 prefigura una apertura maggiore di quanto oggi previsto dal PRG, in quanto tale disciplina si estende a tutta la categoria di intervento del Risanamento conservativo, incluse quindi le categorie *d1)* e *d2)*.

Merita evidenziare che il sistema insediativo del Comune di Rovereto è caratterizzato da numerosi centri storici, tra i principali si individuano oltre a Rovereto anche Sacco, Lizzanella, Lizzana, Marco e Noriglio, in aggiunta a quelli considerati “minori”, quali Campolongo, Valteri, Bosco, Fontana, Costa, Toldi, Pasquali-Saltaria, Pietra, Moietto, Zaffoni, Senter e Cisterna. Tali

insediamenti hanno mantenuto l'identità della loro struttura originaria e la riconoscibilità della stratificazione dei processi di formazione e sviluppo.

La presenza di numerosi edifici di pregio, di rilevante valore storico, architettonico e culturale, molti dei quali vincolati ai sensi delle leggi per la salvaguardia dei beni architettonici, culturali ed ambientali e la presenza di altri edifici e complessi di indubbio interesse documentario, ha imposto una attenta riflessione tesa a comprendere le peculiari caratteristiche degli insediamenti storici che, attraverso l'attuazione dell'art. 105, potrebbero essere compromesse.

Più in generale, l'amministrazione comunale, tra gli obiettivi che si è posta e che sono esplicitati nella Relazione Previsionale Programmatica riferita al triennio 2016-2018, ha inteso attivare alcuni percorsi di pianificazione territoriale a diversa scala, al fine di rispondere alle nuove esigenze che si sono venute a creare a seguito dell'adozione della nuova legge urbanistica provinciale, la L.P. 15/2015. L'amministrazione ha quindi dato corso alla predisposizione delle analisi e degli approfondimenti necessari e alla elaborazione degli elaborati di variante.

E' per tale ragione che la presente variante interviene per fare propri i contenuti delle analisi condotte, traducendo le risultanze nei documenti di piano. Precisiamo anche che le immagini riportate nella presente relazione sono state scelte al fine di semplificare la comprensione dei casi esemplari: a tal fine le immagini hanno lo scopo di mettere in evidenza le riflessioni condotte in fase di analisi e non costituiscono riferimento normativo. È per tale ragione che esse sono tese a far comprendere i rapporti di scala, relazionali e compositivi tra i fronti degli edifici in esame e non la fattibilità dell'intervento dell'edificio fotografato.

CAPITOLO N. 2

LEGGE PROVINCIALE 4 AGOSTO 2015 N. 15

L'art. 103 della L.P. 15/2015 "Tutela degli insediamenti storici" persegue una pianificazione urbanistica volta alla tutela del tessuto storico, sociale, culturale ed economico degli insediamenti storici e degli insediamenti storici a carattere sparso. Con lo stesso articolo viene demandata alla Giunta provinciale l'elaborazione *"di indirizzi e criteri generali per individuare nel PRG gli insediamenti storici, per tutelare gli insiemi di elementi costituiti da edifici e spazi aperti che connotano l'antico nucleo sotto il profilo storico e culturale locale e per definire le modalità di conservazione, recupero e valorizzazione e le condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi sugli immobili e i siti in essi compresi e le funzioni coerenti con le caratteristiche insediative del centro storico"*.

Gli articoli 105, 106 e 107 della L.P. 15/2015 disciplinano la procedura da seguire per realizzare interventi di recupero degli insediamenti storici, con sopraelevazione per l'utilizzo dei sottotetti o con interventi demolizione e ricostruzione dove le condizioni statiche impediscono interventi conservativi; indicano infine le condizioni alle quali è possibile intervenire tempestivamente per la ricostruzione di edifici esistenti danneggiati o distrutti in seguito a eventi calamitosi, a sinistri o a crolli spontanei (avvenuti non in concomitanza di lavori sull'edificio).

Per le specifiche dell'art. 105, si richiamano le riflessioni già condotte al precedente capitolo.

PIANO REGOLATORE GENERALE

Per quanto riguarda gli insediamenti storici, il PRG del Comune di Rovereto stabilisce gli interventi edilizi ammessi e le modalità di attuazione a seconda delle categorie di intervento dei singoli edifici sulla base dei caratteri tipici dell'edilizia storica.

Tali unità d'intervento sono individuate nelle tavole del PRG in scala 1:2000 e 1:5000, nelle tavole di PGTIS in scala 1:1000, nonché tramite schedatura di analisi e disciplina attuativa.

INSEDIAMENTI STORICI

Il sistema insediativo storico del comune di Rovereto è caratterizzato da centri storici e da edifici storici sparsi, ubicati all'esterno dei perimetri dei centri storici, con la conseguenza che le valutazioni condotte sono state estese non solo ai centri storici (tavole PGTIS), ma anche la territorio aperto (tavole PRG)..

CATEGORIE DI INTERVENTO

Le norme di attuazione specificano le diverse categorie di intervento. La presente variante ha voluto però condurre la riflessione con particolare riferimento agli edifici di valore storico, che precisamente si identificano nelle seguenti categorie:

Restauro c)

Sono interventi di restauro quelli rivolti alla conservazione o al ripristino dell'organizzazione del complesso edilizio e alla valorizzazione dei caratteri stilistici, formali, tipologici e strutturali, assicurandone al tempo stesso la funzionalità nell'ambito di una destinazione d'uso compatibile. Il tipo di intervento prevede il restauro degli aspetti architettonici e il ripristino delle parti alterate.

Risanamento conservativo d)

Sono qualificati 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.

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.

Ripristino tipologico e)

Riguarda unità edilizie storiche fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici.

SCHEDATURE EDIFICI

Gli edifici presenti nelle zone e negli ambiti di intervento del sistema insediamento storico sono stati catalogati nelle schede degli edifici storici, ogni scheda è articolata in 10 punti:

- il primo riporta l'identificazione dell'edificio e dell'area di pertinenza e la sua localizzazione nel contesto urbano o rurale di appartenenza;
- i punti dal 2 al 4 contiene la descrizione delle principali caratteristiche degli immobili e degli usi attuali;
- il punto 5 evidenzia l'eventuale presenza di vincolo diretto, indiretto o in corso di accertamento ai sensi del D.lgs 42/2004;
- nel punto 6 è indicato se l'edificio è soggetto a specifiche disposizioni del Piano del colore;
- i punti 7, 8 e 9 riportano l'ortofoto, la documentazione fotografica e la rielaborazione dei catasti storici;
- nel punto 10 sono individuate la tipologia dell'edificio, lo stato di conservazione complessivo, gli usi ammessi, la categoria d'intervento ed eventuali prescrizioni particolari per la realizzazione degli interventi edilizi.

Il Piano Regolatore Generale, attraverso le schedature degli edifici storici, definisce le categorie di intervento che possono essere sintetizzate, in linea generale, come segue:

Comune Catastale	Restauro	Risanamento conservativo d1	Risanamento conservativo d2	Risanamento conservativo d3	Altre categorie	Totale
Rovereto	129	141	326	180	170	946
Sacco	14	35	92	56	68	265
Lizzana	20	7	80	62	36	205
Marco	2	6	24	55	58	145
Noriglio	6	5	163	111	3	316
Totale	171	194	685	464	364	1877
	9,1%	10,3%	36,5%	24,7%	19,40%	

ART. 48 NTA

L'art. 48 delle norme di attuazione specifica le disposizioni relative al recupero dei sottotetti per quanto riguarda gli edifici di valore storico destinati in prevalenza a residenza consentendo il recupero del sottotetto con creazione di nuova superficie utile.

- La sopraelevazione è ammessa, per una sola volta, per gli edifici assoggettati alla categoria d'intervento **Risanamento conservativo d3**), nella misura strettamente necessaria al fine di rendere abitabile il sottotetto e comunque non superiore a cm 100, purché sia compatibile con l'aggregato del quale l'edificio fa parte rispettando la distanza tra le fronti di edifici, l'allineamento verticale delle murature perimetrali e ricostruendo le coperture secondo i caratteri originali.
- Per gli edifici assoggettati a categoria di intervento **Risanamento conservativo d2**), non è consentita la sopraelevazione, ma è ammesso l'inserimento di abbaini di idonee dimensioni, nei fronti secondari e nella misura strettamente necessaria al fine di rendere abitabile anche la porzione del sottotetto; tali abbaini non dovranno essere sovrastanti la linea del colmo purché ciò sia compatibile con l'aggregato tipologico dell'edificio.

Negli edifici privi di valore storico presenti all'interno dei centri storici e destinati in prevalenza a residenza è consentito il recupero dei vani sottotetto con conseguente creazione di nuova superficie.

- Per gli edifici assoggettati alla categoria di intervento *Ristrutturazione edilizia f)*, è consentita, per una sola volta, la sopraelevazione nella misura strettamente necessaria al fine di rendere abitabile il sottotetto e comunque non superiore a cm 100, purché ciò sia compatibile con l'aggregato del quale l'edificio fa eventualmente parte.

- E' consentita la realizzazione di finestre nella falda di copertura, lucernari ed abbaini (di larghezza netta interna non superiore a m. 1.20 e non sovrastante la linea di colmo) purché per dimensioni, posizione e numero siano coerenti con il sistema delle aperture presenti sul fronte su cui insiste la falda di copertura; sono ammessi lucernari di maggiori dimensioni solo nel caso siano atti ad illuminare vani ad uso speciale (vani scala, saloni, ecc.).

CAPITOLO N. 3

ANALISI DEGLI INSEDIAMENTI STORICI

Ogni insediamento urbano nasce su luoghi ben determinati e caratteristici per la posizione geografica, quasi sempre per la facilitazione degli scambi commerciali, dei collegamenti con gli insediamenti vicini e per lo sfruttamento delle risorse idriche, ambientali o del sottosuolo, oppure su un altura per il controllo del territorio e la difesa dell'insediamento stesso.

ROVERETO

Il percorso matrice del centro storico di Rovereto si sviluppa con andamento lineare in direzione nord-sud, attorno al castello. Il primo insediamento si è formato in un luogo sopraelevato per evitare alluvioni, dove il suolo è lievemente inclinato verso occidente, direzione anche dei venti prevalenti. Si sono formati isolati irregolari con strade prevalentemente parallele al percorso matrice, dalle quali si dipartono altre strade che scendono verso l'Adige. Tali isolati sono conformati a ventaglio per seguire i percorsi di impianto edilizio, costruiti lungo le rogge che alimentavano le filande.



Rovereto centro (immagine a volo d'uccello _1985)

Nella zona più a nord del percorso principale si affacciano gli edifici costruiti nel Cinquecento.



Rovereto (immagine a volo d'uccello_1985)

BORGIO SACCO

Un secondo percorso matrice discende fino all'attraversamento dell'Adige, nella zona di Borgo Sacco. Su questa rete si affacciano tipi edilizi prevalentemente a schiera, caratteristici dell'insediamento gotico. Accanto ai tipi a schiera e ai tipi a corte, legati ad una cultura agricola, sorgono palazzi con corti interne molto belle, dotate di logge e terrazze rivolte all'interno.

Le facciate esterne presentano finestre ampie e complesse, singole o multiple, con diversi tipi di scuri e persiane in legno, la corte centrale funge da pozzo di luce che viene riflessa e diffusa dalle pareti. L'espansione edilizia del dopoguerra ha lasciato ampiamente leggibile il nucleo originario. Sacco, nel suo centro storico e nella vista dalla destra Adige, mantiene una precisa fisionomia.



Borgo Sacco, vista da destra Adige



Borgo sacco (immagine a volo d'uccello_1985)



Lizzana-Lizzanella (immagine a volo d'uccello_1985)

LIZZANA

Lizzana, già antico insediamento pre-romano, per la sua posizione strategica fu in tutti i tempi una delle principali roccaforti della Val Lagarina. Sotto il Regno Italico Lizzana divenne frazione di Rovereto.

Il nucleo originario si trova nella parte più alta, mentre Lizzana bassa è caratterizzata per lo più da edifici costruiti negli ultimi decenni.

LIZZANELLA

Nel 1185 è citata la chiesa di S. Antonio Abate e nel 1309 si nomina l'ospizio ad essa collegato. Dopo la seconda guerra mondiale lo spazio che la divideva da Rovereto era costituito da territorio agricolo che in seguito lasciò posto ad abitazioni formando così un unico grande centro, pur conservando la sua identità di paese.

MARCO

Marco ha subito alterazioni non recuperabili al momento dell'ampliamento del vecchio tracciato della statale 12 e con i bombardamenti bellici. Per quanto distrutto, ricostruito e ampliato, Marco riflette ancora il senso dell'antica municipalità offrendo ancora l'idea di come era la struttura degli insediamenti nel territorio roveretano.



Marco (immagine a volo d'uccello_1985)

NORIGLIO

La struttura territoriale di Noriglio, con i Borghi incorniciati da boschi e prati, può essere considerato pressoché uguale a come era nel periodo asburgico. Noriglio è riuscita a mantenere un preciso equilibrio fra gli insediamenti e la morfologia dell'ambiente circostante.



Noriglio (immagine a volo d'uccello_1985)



Campolongo



Bosco



Costa



Toldi



Pasquali



Saltaria



Cisterna



Senter

I 4 "comuni" Sacco, Noriglio, Lizzana Lizzanella e Marco, furono annessi a Rovereto dopo la prima guerra mondiale, a cui si aggiunse Brione Sant'Ilario come nuovo quartiere sorto quasi dal nulla nel secondo dopoguerra su preesistenze insediative assai modeste.

RIFLESSIONI METODOLOGICHE

La presenza di numerosi edifici di pregio, di rilevante valore storico, architettonico e culturale, molti dei quali vincolati ai sensi delle leggi per la salvaguardia dei beni architettonici ed ambientali, di altri edifici e complessi di indubbio interesse documentario, ha imposto una specifica analisi e un adeguato approfondimento.

Si è proceduto allo studio del contesto raccogliendo informazioni importanti riguardanti aspetti tipologico-formali, attraverso una attenta analisi delle schedature degli edifici storici, della cartografia storica e di piano, del materiale fotografico attuale e storico, mediante sopralluoghi e rilievi fotografici in loco, ricerche storiche e di archivio relative alle modificazioni e agli interventi effettuati nel corso degli anni. Va precisato che detta analisi ha interessato in particolare gli edifici di valore storico, e specificatamente gli edifici d2), considerando il contesto storico e la cortina edilizia di cui gli stessi fanno parte.

Gli aspetti analizzati hanno riguardato la 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, sia 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.

Nella raccolta dei dati e nella successiva proposta valutativa si è tenuto conto degli scenari possibili che potrebbero comparire a seguito di interventi di sopraelevazione sugli edifici storici o su alcuni di essi e quali conseguenze avrebbero sia sul singolo manufatto architettonico, sia sull'intero comparto in cui esso è collocato.

Questa analisi ha permesso di stabilire i criteri valutativi e indicare una proposta metodologica al fine di individuare gli edifici per i quali non sarà ammessa la sopraelevazione e quindi la non applicazione dell'art. 105 della legge provinciale n.15/2015, in ragione della presenza di specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche.

CAPITOLO N. 4

SCELTE PIANIFICATORIE

Sulla base dei dati raccolti e a fronte di quanto esposto sono state decise le scelte pianificatorie da inserire nella variante in oggetto, che si sono concretizzate con la modifica dell'art. 48 delle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico, l'introduzione del relativo allegato 8 e il conseguente adeguamento di tutti gli elaborati cartografici.

La presente relazione ed i suoi allegati specificano le scelte della presente variante.

ART. 48 DELLE NORME DI ATTUAZIONE: MODIFICA

La variante in oggetto modifica l'articolo, nel rispetto dei criteri e delle indicazioni di cui all'art. 105 della L.P 15/2015, richiamando i casi in cui è ammesso l'intervento di sopraelevazione, sempreché il sottotetto non abbia già le caratteristiche di altezza minime utili per essere reso abitabile ai sensi del Regolamento Edilizio. Si rammenta che tale intervento è escluso per gli edifici soggetti a Restauro c). Per specifica scelta, detto limite è stato esteso anche agli edifici classificati quali Risanamento conservativo d1), in ragione dei specifici caratteri architettonici e tipologici di pregio, già riconosciuti dal P.R.G..

Preme altresì evidenziare, che gli edifici classificati come Risanamento d1), sono quelli che nel tempo hanno mantenuto le proprie caratteristiche originarie; è per tale ragione che la variante intende preservare dette caratteristiche escludendo la possibilità di sopraelevazione.

Poiché il Comune di Rovereto, come già sopra detto, con la variante “Giugno 2009 Ambiente Territorio e Paesaggio”, ha introdotto tre categorie di Risanamento conservativo d) attuando una distinzione basata su valutazione di ordine storico, tipologico e architettonico, si ritiene che tale classificazione sia fondamentale al fine di individuare gli edifici aventi caratteristiche meritevoli di essere conservate e tutelate.

Si ritiene opportuno sintetizzare le scelte condotte con riferimento alle categorie oggetto di disamina.

RISANAMENTO CONSERVATIVO d1)

L'art. 9.4.1 delle NTA vigenti definisce che 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: la valorizzazione degli aspetti architettonici e dei caratteri tipologici e originari*”.

Sono edifici che conservano l'aspetto tipologico originario con particolare riferimento all'articolazione delle coperture e ai sistemi distributivi esistenti. Hanno mantenuto una coerenza storico-compositiva, pertanto la loro conservazione consente la tutela dell'immagine e della memoria collettiva dello spazio riconosciute come interesse collettivo 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.

In conclusione, l'art. 48 comma 2 delle NTA della variante , stabilisce che per gli edifici assoggettati

alla categoria di Risanamento conservativo d1) non è ammessa la sopraelevazione, in ragione della presenza di specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, in deroga all'art. 105 della L.P. 15/2015.

RISANAMENTO CONSERVATIVO d2)

L'art. 9.4.2 delle NTA vigenti definisce che il Risanamento conservativo d2) *“riguarda organismi 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”*.

Si è posta particolare attenzione agli edifici con categoria di Risanamento conservativo d2), osservando e analizzando le loro caratteristiche e le relazioni rispetto al contesto storico e urbano come esplicitate nelle prossime pagine.

L'articolo della variante in oggetto ammette la sopraelevazione per gli edifici soggetti a Risanamento conservativo d2) nella misura massima di un metro ai fini del recupero dei sottotetti e/o per il miglioramento abitativo, purché ciò sia compatibile con l'aggregato del quale l'edificio fa eventualmente parte e nel rispetto delle condizioni espresse nella norma stessa, individuando altresì gli edifici che in ragione della presenza di specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche non possono essere sopraelevati; tre sono le fattispecie di riferimento:

- c.1 Diniego di sopraelevazione, salvo nulla osta della competente Soprintendenza
- c.2 Diniego di sopraelevazione, salvo l'intervento sia esteso agli edifici adiacenti, in relazione al perseguimento degli obiettivi di unitarietà di facciata e continuità di gronda e in tal senso sia eseguito contestualmente
- c.3 Diniego di sopraelevazione, in quanto sussistono le seguenti condizioni:
 - 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 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.

RISANAMENTO CONSERVATIVO d3)

L'art. 9.4.3 delle NTA vigenti definisce che il Risanamento conservativo d3) *“riguarda organismi che hanno subito notevoli alterazioni dei caratteri storico-tipologici ed edilizi originari, ma sono tuttavia coerenti con l'organizzazione morfologica del tessuto storico o con i caratteri storici del sistema territoriale. Il tipo di intervento prevede il ripristino dei caratteri tipologici originari”*.

Con la variante “Giugno 2009 – Ambiente Territorio Paesaggio” il Comune di Rovereto ha ammesso la sopraelevazione nella misura massima di un metro per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi degli edifici di valore storico soggetti a Risanamento conservativo d3). La norma approvata già precorre e anticipa in parte quanto previsto dall'art. 105 della L.P. 15/2015. L'Amministrazione comunale aveva analizzato la situazione dei centri storici del Comune e aveva valutato positivamente la possibilità di recuperare i sottotetti per questa categoria non presentavano caratteri architettonici di rilievo.

La variante in oggetto mantiene la possibilità di sopraelevazione degli edifici soggetti alla categoria di Risanamento conservativo d3), confermando le valutazioni già condotte in fase di adozione della Variante “Giugno 2009”.

RIPRISTINO TIPOLOGICO e)

L'art. 9.5 delle NTA vigenti definisce che il Ripristino tipologico e) *“riguarda unità edilizie storiche fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici”*.

L'art. 48 della variante in oggetto, prevede la possibilità di sopraelevazione per gli edifici rientranti per cui è previsto il Ripristino tipologico e) ai fini del recupero dei sottotetti e/o miglioramento abitativo, in quanto corrispondono a edifici storici fatiscenti o parzialmente crollati nei quali non sono presenti specifiche caratteristiche architettoniche o tipologiche.

EDIFICI PRIVI DI VALORE STORICO

Considerato che le rimanenti categorie di intervento sono state già identificate quali relative ad edifici privi di valore storico, con la variante si è ritenuto opportuno confermare, nel rispetto delle norme del PRG stesso, le possibilità di recupero dei sottotetti, qualora interessino edifici destinati in prevalenza a residenza.

ABBAINI E FORI NEL SOTTOGRONDA

La disciplina già prevista in materia di abbaini viene integrata con disposizioni inerenti i fori nel sottogronda. Più precisamente, per poter contestualizzare le nuove opportunità introdotte dalla Legge provinciale, è stato chiarito ed omogenizzato con tutte le categorie operative, che ai fini del recupero dei sottotetti e/o per il miglioramento abitativo degli stessi, è ammesso realizzare fori nel sottogronda purchè nel rispetto della composizione del prospetto e delle caratteristiche tipologiche dell'edificio. Ciò, in un'ottica di permettere una migliore contestualizzazione della sopraelevazione nel contesto del prospetto, promuovendo il mantenimento dell'equilibrio tra pieni e vuoti in facciata.

ALLEGATO N. 8 DELLE NTA

Nel rispetto dei criteri ed indicazioni di cui all'art. 105 della L.P. 15/2015, la variante in oggetto ha l'obiettivo di individuare gli edifici all'interno degli insediamenti storici, per i quali non ammettere l'intervento di sopraelevazione.

Al fine di poter puntualmente individuare gli edifici passibili o non passibili di sopraelevazione (anche con condizioni), i contenuti di cui all'art. 48 vengono meglio declinati attraverso l'allegato n.

8.

L'allegato stesso, codifica in maniera puntuale e sistematica le schede degli edifici con particolare riferimento alla categoria del Risanamento conservativo d2), le limitazioni alle possibilità di intervento, declinandole al pari di quanto indicato dalla cartografia di piano.

TABELLE DI VALUTAZIONE (allegato 1 alla relazione)

A fronte di quanto esposto e analizzato fin ora, per gli edifici assoggettati a Risanamento conservativo d2) sono state stilate delle tabelle in cui sono stati riportati i dati delle singole schede, i riferimenti all'isolato e i criteri di riferimento di seguito specificati. La valutazione è stata fatta prendendo in considerazione tutti i fattori sotto indicati, frutto di più componenti. Tali tabelle costituiscono allegato alla presente relazione.

c.1 DINIEGO DI SOPRAELEVAZIONE, SALVO NULLA OSTA DELLA COMPETENTE SOPRINTENDENZA

ANALISI

I beni architettonici dichiarati di interesse culturale, sottoposti a tutela indiretta o sottoposti alle disposizioni dell'art.12 ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 (ex. art. 5 riconosciuti di interesse) si trovano principalmente nei centri storici di Rovereto, Sacco e Lizzana, in minor quantità nei centri storici di Marco e Noriglio.

Dall'analisi svolta la maggior parte dei beni tutelati presentano caratteristiche architettoniche e compositive di pregio e presenza di visuali da salvaguardare in alcuni casi invece non appaiono evidenti caratteristiche di pregio o visuali da salvaguardare, per cui si demanda alla competente Soprintendenza la valutazione per un eventuale sopraelevazione.

CONCLUSIONI

Per gli edifici assoggettati alla categoria di Risanamento conservativo d2) corrispondenti a beni architettonici, artistici o loro sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004, non aventi caratteristiche di pregio o rapporti compositivi da salvaguardare, non è ammesso l'intervento di sopraelevazione salvo nulla osta della competente Soprintendenza, quale organo deputato alla salvaguardia del bene. L'elenco degli edifici ricadenti in questa fattispecie sono indicati nell'allegato n. 8, fattispecie c.1.

Ogni progetto dovrà provvedere all'esatta individuazione catastale dei beni, facendo riferimento ai provvedimenti di vincolo adottati dall'organo di tutela.

In particolare si richiama che gli elenchi delle schede inseriti nell'allegato n.8 delle NTA sono aggiornati alla data "agosto 2016" ma sono comunque soggetti a variazioni continue, pertanto è sempre necessario verificarne l'aggiornamento presso la Soprintendenza per i Beni culturali. Quest'ultima si riserva di rilasciare successivi aggiornamenti dei dati senza obbligo di preavviso.

Nel caso in cui un edificio soggetto a categoria di Risanamento conservativo d2) rientranti nell'allegato 8 fattispecie c.1 (diniego salvo nulla osta della Soprintendenza) ottenga lo svincolo da parte della Soprintendenza, sarà ammessa la sopraelevazione nel rispetto delle condizioni di valutazione espresse nell'art. 48 comma 2, lettera b) delle NTA.

Per gli edifici sottoposti a tutela successivamente al 1 agosto 2016, non è ammessa la

sopraelevazione, salvo nulla osta della competente Soprintendenza.

ESEMPI DI DINIEGO SOPRAELEVAZIONE SALVO NULLA OSTA DELLA SOPRINTENDENZA:



Borgo Santa Caterina, Rovereto



Via Colle Ameno, Borgo Sacco

c.2 DINIEGO SALVO L'INTERVENTO DI SOPRAELEVAZIONE SIA ESTESO AGLI EDIFICI ADIACENTI, IN RELAZIONE AL PERSEGUIMENTO DEGLI OBIETTIVI DI UNITARIETÀ' DI FACCIATA E CONTINUITÀ' DI GRONDA E SIA ESEGUITO CONTESTUALMENTE

ANALISI

Un altro aspetto fondamentale che è stato approfondito, è lo studio del contesto in cui gli edifici si collocano, e le relazioni con l'edificato esistente e con gli spazi aperti, in riferimento a caratteri formali, architettonici e storici dell'aggregato urbano.

Nei casi in cui due o più edifici adiacenti presentino continuità di facciata e la linea di gronda o di colmo sia posta al medesimo livello di quelle confinanti, significa che insieme costituiscono un unico comparto edilizio. Si consente la sopraelevazione soltanto se l'intervento coinvolge tutti gli edifici aventi tra loro caratteristiche di unitarietà al fine di mantenere tale conformazione.

Il numero di falde, la tipologia e l'articolazione della copertura esistente dovranno rimanere inalterate a seguito dell'intervento di sopraelevazione.

CONCLUSIONI

Non è ammessa la sopraelevazione per gli edifici soggetti a Risanamento conservativo d2) indicati nell'allegato n. 8 con la fattispecie c.2, salvo l'intervento di sopraelevazione sia esteso agli edifici adiacenti, come in tal senso individuati, in relazione al perseguimento degli obiettivi di unitarietà di facciata, e continuità di gronda o di colmo. In tal senso l'intervento deve essere eseguito contestualmente.

Nel caso in cui un edificio soggetto a Risanamento conservativo d2) presenti continuità di gronda e di facciata con un edificio soggetto a categoria per cui sia già ammessa la sopraelevazione in forza delle norme di attuazione attuali, l'intervento potrà essere effettuato da parte dell'edificio soggetto a risanamento d2) solo se esteso a entrambi gli edifici, mentre naturalmente rimane la facoltà di sopraelevazione senza vincoli per l'edificio per il quale la sopraelevazione è già ammessa. Tale concetto è stato all'uopo sviluppato attraverso l'allegato 8: la consultazione dello stesso evidenzia quali edifici devono essere oggetto di un intervento congiunto e contestuale.



Via Garibaldi, Rovereto



Via Paganini, Rovereto



Via Calcinari, Rovereto

Nel caso in cui gli edifici presentino solo continuità di gronda, ma non si concretizzi un'unitarietà di facciata, l'intervento di sopraelevazione è stato valutato ammissibile, salvo non si siano riscontrate le condizioni di diniego di cui al comma 2 lettera c.3, che di seguito verrà articolato.



Piazza Sant'Antonio, Lizzanella

c.3 DINIEGO DI SOPRAELEVAZIONE

L'art. 48 comma 2 lettera c.3 individua per quali edifici assoggettati alla categoria di Risanamento conservativo d2) non è ammesso il sopralzo, per la sussistenza delle seguenti condizioni:

- A 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;
- B 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;
- C presenza nella fascia sottogrona di modanature, cornici, mensole, decori, fori di particolare forma e materiale di pregio;
- D edificio con facciata/e di pregio, specifici caratteri tipologici e architettonico/decorativi, avente equilibrio compositivo, o importante identità compositiva storico-architettonica;
- E alterazione dei rapporti compositivi e visuali del contesto in cui si inserisce il manufatto.

Il capitolo che segue è dedicato all'approfondimento di tali condizioni.

CAPITOLO N. 5

DEFINIZIONE DEI CRITERI DI VALUTAZIONE

A 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

ANALISI

Pur considerato che l'elenco dei beni tutelati per sua natura è soggetto a variazione, si riporta di seguito in termini generali la ripartizione dei beni tutelati secondo il comune catastale:

COMUNE CATASTALE	DICHIARATI DI INTERESSE CULTURALE	BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO INDIRETTO	BENI SOTTOPOSTI ART. 12 D.Lgs. 42/2004 (EX ART. 5 RICONOSCIUTI DI INTERESSE)	TOTALE*
Rovereto	190	39	32	261
Sacco	37	4	1	42
Lizzana	26	-	2	28
Marco	4	-	-	4
Noriglio	3	1	2	6
Totale*	260	42	37	34

I beni sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 corrispondono soprattutto a edifici soggetti alla categoria di Restauro e Risanamento conservativo d1) e d2), come sintetizzato nella tabella sottostante:

C.C.	Beni culturali	Restauro	Risanamento conservativo d1	Risanamento conservativo d2	Risanamento conservativo d3	Altre categorie
R O V E R E T O	Dichiarati di interesse	116	34	28	9	3
	Tutela indiretta	6	12	15	6	-
	Riconosciuti di interesse	6	10	8	3	5
	Totale*	128	56	51	18	8
S A C C O	Dichiarati di interesse	12	14	4	4	3
	Tutela indiretta	-	1	2	1	-
	Riconosciuti di interesse	1	-	-	-	-
	Totale*	13	15	6	5	3
L I Z Z A N A	Dichiarati di interesse	17	4	4	-	1
	Tutela indiretta	-	-	-	-	-
	Riconosciuti di interesse	2	-	-	-	-
	Totale*	19	4	4	-	1
M A R C O	Dichiarati di interesse	2	2	-	-	-
	Tutela indiretta	-	-	-	-	-
	Riconosciuti di interesse	-	-	-	-	-
	Totale*	2	2	-	-	-
N O R I G L I O	Dichiarati di interesse	3	-	-	-	-
	Tutela indiretta	-	-	-	1	-
	Riconosciuti di interesse	2	-	-	-	-
	Totale*	5	-	-	1	-
TOTALE*		167	77	61	24	12

* Il totale delle schede riferite a beni tutelati non corrisponde alla somma delle schede suddivise in categorie o tipologia di vincolo in quanto esistono schede e quindi beni sottoposti a più vincoli.

In attuazione dell'articolo 9 della Costituzione, la Repubblica tutela e valorizza il patrimonio culturale in coerenza con le attribuzioni di cui all'articolo 117 della Costituzione e secondo le disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs 42/2004). Il codice sancisce che la tutela e la valorizzazione del patrimonio culturale concorrono a preservare la memoria della comunità nazionale e del suo territorio e a promuovere lo sviluppo della cultura.

Inoltre l'art. 13 comma 5 delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Provinciale prevede che i piani regolatori generali possano introdurre ulteriori vincoli o limitazioni d'uso di carattere urbanistico, per la valorizzazione e la conservazione dei manufatti e dei siti di rilevanza culturale e dei beni accertati e dichiarati di interesse culturale ai sensi della normativa vigente in materia di beni culturali.

Secondo l'art. 45 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, il vincolo indiretto è funzionale ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità dei beni culturali immobili, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce, ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro.

Oltre ai vincoli diretti ed indiretti elencati in termini ricognitori al precedente comma vi sono categorie di immobili che, a prescindere dall'intavolazione del vincolo, devono essere sottoposti a verifica di interesse culturale, come stabilito dall'art. 12 "Verifica dell'interesse culturale" del D.lgs 42/2004: si tratta di cose immobili la cui esecuzione risale a più di settant'anni, di proprietà di enti o istituti pubblici o persone giuridiche private senza fini di lucro. Si precisa a tal proposito che sono considerati beni culturali ai sensi dell'art. 10 comma 4 lettere f) e g) del D.lgs 42/2004 le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico e le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico. Gli interventi che interessano tali beni sono subordinati alla verifica di interesse culturale ai sensi del del D.lgs 42/2004.

CONCLUSIONI:

Dall'analisi svolta la maggior parte dei beni tutelati presentano caratteristiche architettoniche e compositive di pregio e presenza di visuali da salvaguardare per cui si è valutato di non ammettere la sopraelevazione, indipendentemente dalla valutazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo.

Al fine di preservare e valorizzare la valenza storico-artistica dei beni sottoposti a tutela si prevede: **DINIEGO DI SOPRAELEVAZIONE** per gli edifici assoggettati alla categoria Risanamento conservativo d2) corrispondenti a beni architettonici, artistici o loro sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004, che presentino elementi, caratteristiche nonché rapporti compositivi e visuali da salvaguardare. Per le loro caratteristiche, indipendentemente dalla valutazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo, la sopraelevazione non è mai ammessa.

ESEMPIO DI DINIEGO DI SOPRAELEVAZIONE:



Via Tartarotti, Rovereto



Via Calcinari, Rovereto

B EDIFICIO LIMITROFO AD UN BENE DICHIARATO DI INTERESSE CULTURALE AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004, IL CUI SOPRALZO DETERMINEREBBE UNA COMPROMISSIONE DEL BENE DICHIARATO DI INTERESSE

ANALISI

Le disposizioni del Codice dei Beni Culturali hanno come finalità la tutela dell'interesse pubblico alla integrità e conservazione del patrimonio culturale.

L'art. 879 e 877 del Codice Civile stabiliscono che alla comunione forzosa e alla costruzione in aderenza non sono soggetti gli edifici di interesse storico, archeologico o artistico dalle leggi in materia, cioè il vicino non ha diritto di ricorrere alla comunione forzosa o alla costruzione in aderenza rispetto all'immobile vincolato, (in quanto "ne potrebbe alterare la struttura essenziale" Cass. N. 60 dd. 06/01/1981). La norma è posta a tutela del proprietario 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, ma può essere oggetto di rinuncia da parte dello stesso se ciò corrisponde al suo interesse (sentenza Cassazione n. 26016 dd. 23/12/2010).

CONCLUSIONI

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 potrebbe comportare un'alterazione irreversibile della cornice architettonica e di visuale del bene tutelato, compromettendone il riconoscimento e l'integrità formale.

Per questi motivi si sono analizzati gli edifici limitrofi ad un bene dichiarato di interesse culturale, considerando gli aspetti volumetrici e architettonici e valutando i casi in cui l'intervento di sopraelevazione determinerebbe una compromissione del bene sottoposto a vincolo.

ESEMPI DI DINIEGO DI SOPRAELEVAZIONE



Piazza Damiano Chiesa, Rovereto



Corso Bettini, Rovereto



Piazza Battisti, Rovereto



via S. Maria, Rovereto



Via della Terra, Rovereto



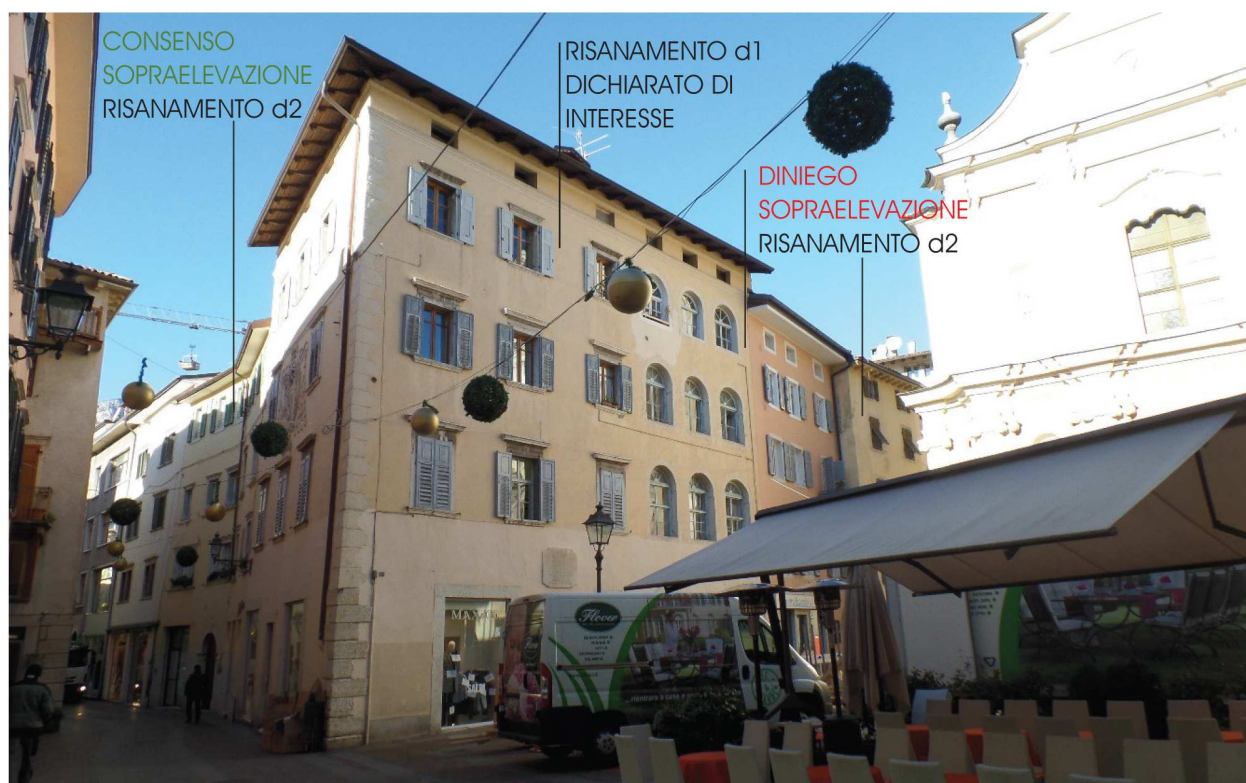
Piazza Sant'Antonio, Lizzanella

ESEMPI DI CONSENSO E DINIEGO DI SOPRAELEVAZIONE

Nei casi sotto indicati gli edifici oggetto di analisi hanno un'altezza inferiore rispetto all'edificio tutelato e rispetto agli edifici del contesto, l'eventuale sopraelevazione non comporterebbe una compromissione delle gerarchie tra edifici. Nell'esempio più in basso gli edifici a destra hanno un'altezza inferiore al bene tutelato ma un eventuale sopralzo porterebbe la linea di gronda al pari livello o quasi di quella del bene tutelato, per questo motivo non è ammessa la sopraelevazione.



Via Tartarotti, Rovereto



Via Mazzini – piazza Loreto, Rovereto

C PRESENZA NELLA FASCIA SOTTOGRONDA DI MODANATURE, CORNICI, MENSOLE, DECORI, FORI DI PARTICOLARE FORMA E MATERIALE DI PREGIO

ANALISI

Negli edifici di carattere storico, a seconda della tipologia e della connotazione storica, sono spesso presenti elementi caratteristici sottogronda quali modanature, mensole, cornici o decorazioni pittoriche. Si è segnalata la presenza di tali elementi decorativi che in caso di modifica e sopraelevazione comporterebbero la perdita della loro connotazione e della loro funzione di disegno ed equilibrio di prospetto; per questo motivo per gli edifici che posseggono queste caratteristiche non è ammessa la sopraelevazione.

Ai sensi dell'art. 11 del Codice dei Beni Culturali, tra i beni culturali oggetto di specifiche disposizioni di tutela, qualora ne ricorrano i presupposti e condizioni, sono compresi gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti degli edifici, esposti o non alla pubblica vista e le vestigia individuate dalla vigente normativa in materia di tutela del patrimonio storico della Prima guerra mondiale. Per tali fattispecie si fa espresso richiamo alle disposizioni di cui all'art. 50 *Distacco di beni culturali* del medesimo decreto, che vieta, senza l'autorizzazione del soprintendente, disporre ed eseguire il distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri ornamenti, esposti o non alla pubblica vista nonché la rimozione di cippi e monumenti, costituenti vestigia della Prima guerra mondiale. I progetti delle opere che interessano beni o complessi di beni vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004 sono soggetti alla preventiva autorizzazione del competente ufficio di tutela, tramite Determinazione del Dirigente della Soprintendenza per i Beni culturali.

CONCLUSIONI

A fronte di quanto richiamato nell'analisi di cui sopra e di quanto dichiarato dal Codice dei beni Culturali non si ammette la sopraelevazione negli edifici soggetti a Risanamento d2) aventi la presenza nella fascia sottogronda di elementi decorativi, quali modanature, mensole, cornici, decori e fori di particolare forma e materiale di pregio, facenti parte integrante della composizione e del disegno del prospetto dell'edificio.

L'analisi ha valutato i casi per i quali possa essere consentita la sopraelevazione anche in presenza di decori del sottogronda qualora non presentino particolare pregio e possano essere mantenuti e/o integrati anche nell'intervento di sopralzo. Sono fatti salvi i casi in cui l'edificio presenta altre caratteristiche, secondo i criteri esposti, che neghino tale possibilità.

ESEMPI DI DINIEGO DI SOPRAELEVAZIONE



Via Paganini-Corso Bettini, Rovereto



Via Mazzini, Rovereto



Via Roma, Rovereto



Viale Trento, Rovereto

ESEMPIO DI CONSENSO DI SOPRAELEVAZIONE

Esempio di decori di non particolare pregio, che possono essere mantenuti e integrati nel progetto di sopraelevazione.



Via Paganini, Rovereto



Viale Vittoria, Rovereto

D EDIFICIO CON FACCIATA DI PREGIO, CON SPECIFICI CARATTERI TIPOLOGICI E ARCHITETTONICO-DECORATIVI, EQUILIBRIO COMPOSITIVO O IMPORTANTE CONNOTAZIONE STORICO-ARCHITETTONICA

ANALISI

Soprattutto nel centro storico di Rovereto sono numerosi gli edifici soggetti a Risanamento conservativo d2) in cui si è riscontrato un valore architettonico di rilievo, per la composizione tipologica e morfologica e dell'unità come elemento preminente, in cui sia evidente l'aspetto di disegno ed equilibrio dei prospetti rispetto al volume del corpo di fabbrica, per l'importante connotazione storico-architettonica. 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.

CONCLUSIONI

Gli edifici aventi fronti di particolare pregio, che presentino una o più facciate in cui si riveli un equilibrio compositivo o edifici aventi un'importante connotazione storico-architettonica, non potranno essere sopraelevati al fine di mantenere tali caratteristiche formali e tipologiche.

ESEMPI DI DINIEGO DI SOPRAELEVAZIONE



Piazza Battisti – Via Roma, Rovereto



Via Setaioli, Rovereto



Via Tartarotti, Rovereto



Piazza Battisti, Rovereto



Piazza Guella, Lizzana

E ALTERAZIONE DEI RAPPORTI COMPOSITIVI, VISUALI E DI EQUILIBRIO DEL CONTESTO IN CUI SI INSERISCE IL MANUFATTO

ANALISI

Un aspetto importante che è stato approfondito è lo studio del contesto in cui gli edifici si collocano, e le relazioni con l'edificato esistente e con gli spazi aperti, in riferimento a caratteri formali, architettonici e storici dell'aggregato urbano. Il fine perseguito è quello di preservare l'identità dei luoghi e la loro riconoscibilità, valutando quali alterazioni comporterebbero eventuali sopraelevazioni, tenendo conto delle specifiche categorie e relativi interventi cui gli edifici sono assoggettati. L'architettura dei centri storici ha risposto ad alcune regole compositive suggerite dal luogo stesso e che hanno portato alla realizzazione di edifici composti legati insieme da corti interne e strade, rispettosi di elementi quali il soleggiamento, le visuali, la sezione stradale e le fronti antistanti.

I centri storici e le unità abitative sono posti in relazione fra loro, disegnano una gerarchia non solo di funzioni e spazi ma anche di vedute e punti di riferimento e di visuali.

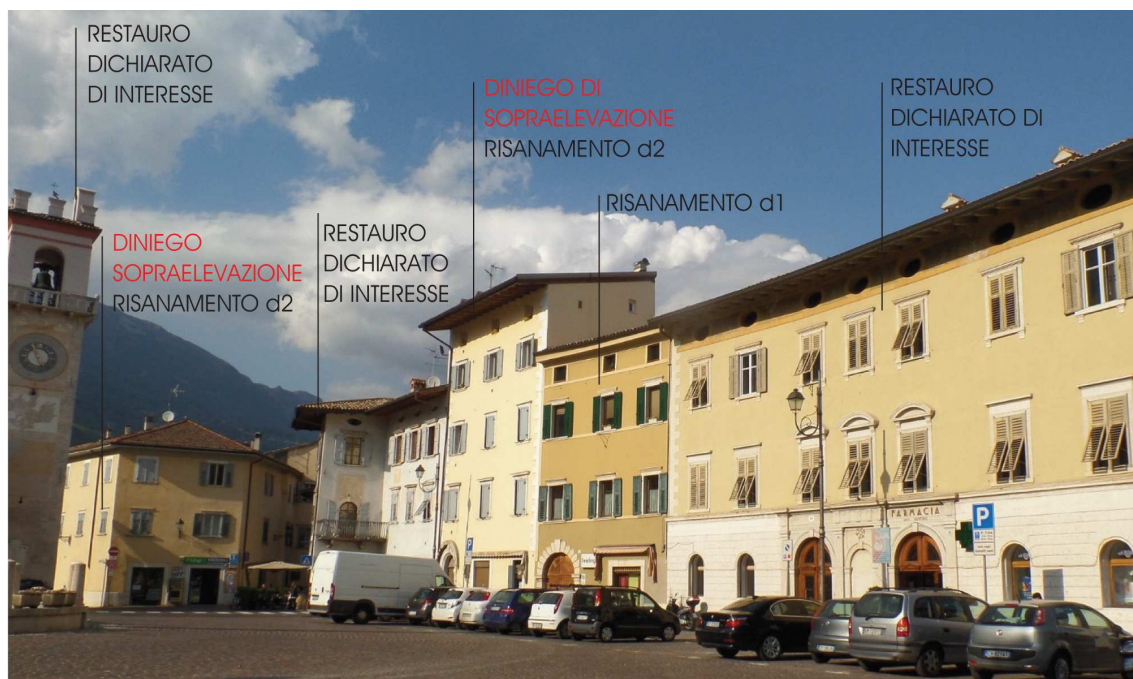
La qualità architettonica e relazionale si basa anche su rapporti visivi di riferimento gerarchico e orientamento spaziale; come ad esempio il campanile di una chiesa, la vista e la percezione di una piazza o di una via.

CONCLUSIONI

Sulla base delle valutazioni effettuate, non si ammette la sopraelevazione negli edifici soggetti a categoria di Risanamento conservativo d2) per i quali un'eventuale sopralzo andrebbe ad alterare le regole compositive, i rapporti di gerarchia tra gli edifici, ostacoli o compromettere visuali e punti di riferimento; quanto detto al fine di mantenere l'immagine dei luoghi e conservarne l'identità e la qualità degli insediamenti storici.

Negli esempi di seguito riportati, l'eventuale sopraelevazione degli edifici, indicati dal cartiglio "diniego di sopraelevazione", comporterebbe la variazione del profilo disegnato dagli edifici che si affacciano sulla pubblica via (piazza, corso, via...), alterando la proporzione compositiva, il rapporto con l'edificato, accentuando maggiormente l'altezza già elevata rispetto al contesto.

ESEMPI DI DINIEGO DI SOPRAELEVAZIONE



Piazza Filzi, Borgo Sacco



Corso Bettini, Rovereto

CAPITOLO N. 6

CONCLUSIONI E DATI DI SINTESI

Le valutazioni effettuate trovano concretezza nelle scelte di piano di seguito descritte :

Per gli edifici assoggettati alla categoria di Risanamento d2):

C.C.	Risanamento conservativo d2)	DINIEGO SALVO NULLA OSTA DELLA SOPRINTENDENZA	DINIEGO SALVO L'INTERVENTO SIA ESTESO AGLI EDIFICI CON CONTINUITA'	DINIEGO	CONSENSO
ROVERETO	326	16	20	149	141
SACCO	92	2	-	22	68
LIZZANA	80	4	3	12	61
MARCO	24	-	-	3	21
NORIGLIO	163	-	11	17	135
totale	685	22	34	203	426
		56		203	
		259			426
	100%	38%			62%

A tale proposito, si precisa che la presente variante interviene ponendo limitazioni agli edifici soggetti a risanamento conservativo d2), individuati tra le categorie del diniego (colonna arancione). Ne consegue che i casi definiti come "consenso", pur essendo interessati dall'analisi condotta, non sono oggetto di modifica rispetto alle vigenti possibilità.

Si ricorda che la normativa provinciale stabilisce la possibilità di sopraelevazione nella misura minima sufficiente al raggiungimento dell'altezza utile al recupero dei sottotetti a fini abitativi.

Si è quindi proceduto alla raccolta dei dati circa l'utilizzo dei sottotetti degli edifici storici cercando per quanto possibile di ipotizzarne anche l'aspetto dimensionale al fine di prevedere eventualmente la possibilità di sopraelevazione o escludere la fattibilità nel caso il sottotetto fosse già abitato o avesse già l'altezza minima sufficiente.

Si stima che gli edifici che in concreto avranno la possibilità di sopraelevare sono circa il 50% di quelli indicati in tabella nella colonna CONSENSO, in quanto i sottotetti hanno già le caratteristiche di altezza minime utili per essere resi abitabili ai sensi del Regolamento edilizio.

A tal proposito occorre evidenziare che tale lettura è stata effettuata sulla base dei dati oggettivi a disposizione, partendo da elementi geometrici quali l'attuale altezza in gronda del sottotetto, la

pendenza delle falde, la superficie finestrata e la profondità dei corpi edilizi, è stata stimata la reale efficacia dell'eventuale sopraelevazione al fine del recupero abitativo, non fornisce un dato certo ma intende dare un'indicazione di massima per quanto riguarda la reale efficacia dell'eventuale sopraelevazione al fine del recupero abitativo dei sottotetti.

La sopra citata stima, peraltro, non considera situazioni puntuali e specifiche, come ad esempio eventuali vincoli intavolati al Libro fondiario che impediscono l'attuazione delle disposizioni normative, eventuali problematiche di ordine civilistico (distanze, vedute, ecc..) oppure di natura statica.

In sede di ogni singola richiesta di intervento di sopraelevazione, sarà indispensabile una verifica puntuale e dettagliata delle reali altezze esistenti dei sottotetti, al fine di procedere al rilascio del titolo edilizio.

Inoltre gli interventi di sopraelevazione potranno essere realizzati esclusivamente nel rispetto delle disposizioni in materia di distanze e fatti salvi diritti di terzi ai sensi del Codice Civile.

CATEGORIE	TOTALE	DINIEGO SALVO CONDIZIONE	DINIEGO	CONSENSO
Restauro	171	-	171 (per legge)	-
Risanamento d1)	194	-	194	-
Risanamento d2)	685	56	203	426
Risanamento d3)	464	-	-	464
Ripristino tipologico	7	-	-	7
Ristrutturazione	283	-	-	283
Altre categorie	73	-	-	73
totale		56	568	
TOTALE	1877	624		1253
%	100%	33%		67%

Si precisa che i casi definiti come "consenso", non sono oggetto di modifica rispetto alle vigenti possibilità, e quindi della presente variante.

Nel rispetto dei criteri e delle indicazioni di cui all'art. 105 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15, il Comune di Rovereto, attraverso la variante in oggetto, stabilisce che non è ammessa la sopraelevazione per i 194 edifici assoggettati alla categoria di risanamento conservativo d1) e per 203 edifici soggetti alla categoria di Risanamento conservativo d2) individua inoltre 56 edifici assoggettati alla categoria di risanamento conservativo d2) per cui non è ammessa la sopraelevazione salvo condizioni (espresse al comma 2 lettera c.1 e c.2 dell'art. 48 delle NTA) in ragione della presenza di determinate caratteristiche tipologiche e architettoniche.

Sinteticamente si conclude richiamando nel dettaglio le scelte della presente variante:

- Restauro: non trattato dalla presente variante, in quanto l'art. 105 della legge provinciale per il governo del territorio non consente di realizzare interventi di sopralzo ai fini del recupero abitativo di codesti edifici;
- Risanamento Conservativo d1): si confermano le disposizioni del P.R.G. attuali, non ammettendo interventi di sopralzo ai fini del recupero abitativo degli edifici, per le motivazioni sopra meglio dettagliate;
- Risanamento Conservativo d2): la presente variante interviene precludendo la possibilità di operare interventi di sopralzo su determinati edifici, individuati a seguito dell'analisi condotta. Definisce peraltro casi di edifici per i quali il sopralzo è subordinato al rispetto di specifiche condizioni. Peraltro sono state individuate le regole con cui poter operare nel caso di sopralzo, al fine di non compromettere il tessuto storico e i relativi assetti architettonici e tipologici;
- Risanamento Conservativo d3): si confermano le possibilità di sopralzo già introdotte nell'attuale P.R.G. posto che le stesse sono già in linea con le disposizioni provinciali;
- Ripristino tipologico e): posto che detta categoria trova stretta relazione con la categoria del risanamento conservativo, la presente variante estende le possibilità di intervento del risanamento d3) anche agli edifici sottoposti a ripristino tipologico;
- Altre categorie: queste categorie sono state assegnate dallo strumento urbanistico attuale ad edifici privi di valore storico, e conseguentemente con la variante in oggetto non sono state apportate restrizioni rispetto alle possibilità di recupero dei sottotetti ai fini della disciplina provinciale, semprechè, naturalmente riguardino edifici già destinati prevalentemente a residenza.

Alla luce di quanto sopra, la presente variante è intervenuta:

- apportando modifiche cartografiche ai soli edifici soggetti a risanamento conservativo d2), precludendo e/o condizionando la possibilità di operare interventi di sopralzo;
- trattando le altre categorie di intervento intervenendo sulle disposizioni delle norme di attuazione del P.R.G., e precisamente sull'art. 48, integrandole con specifico allegato.

RAFFRONTO RISPETTO ALLE POSSIBILITÀ' DI SOPRAELEVAZIONE PREVISTE DALLE NTA DEL PRG

Alla luce delle conclusioni di cui al precedente capitolo, si conclude la presente relazione con un quadro generale ed indicativo, rispetto alle possibilità ammesse dal P.R.G. attuale, in relazione alle categorie del risanamento conservativo d1) e d2), rispetto a tre precisi momenti storici:

- P.R.G. prima dell'entrata in vigore dell'art. 105 della L.P. 15/15;
- P.R.G. a partire dell'entrata in vigore dell'art. 105 della L.P. 15/15 (12 agosto 2016);
- P.R.G. con effetti della presente variante.

Si richiama che i valori indicati, per le colonne “consenso”, sono indicativi in quanto stimate come descritto nel capitolo precedente, a cui si fa espresso rinvio.

RAFFRONTO		PRG ante entrata in vigore art. 105 L.P. 15/2015		PRG con entrata in vigore art. 105 L.P. 15/2015		VARIANTE CENTRI STORICI	
CATEGORIE	TOTALE	DINIEGO	CONSENSO	DINIEGO	CONSENSO	DINIEGO	CONSENSO
RISANAMENTO d1)	194	194	-	-	194	194	-
RISANAMENTO d2)	685	685	-	-	685	259	426
TOTALE	879	879	-	-	879	453	426
%	100%	100%	0%	0%	100%	52%	48%

Le percentuali indicate nella sopra riportata tabella, restituiscono l'estensione e la contrazione delle possibilità di sopraelevazione.

Con la variante in oggetto relativa ai centri storici e agli edifici storici sparsi, si è inteso adempiere a quanto richiesto dalla normativa provinciale consentendo per quanto possibile il recupero dei sottotetti inutilizzati in linea con le finalità di limitazione del consumo di suolo, mantenendo però come obiettivo primario, la tutela e la valorizzazione dei centri storici intesi, come valore culturale ed identitario del Comune di Rovereto.

Ciò che emerge dalle analisi, dalle tavole di sintesi e dai dati conclusivi, è un quadro in cui sono stati perseguiti gli obiettivi di valorizzazione del patrimonio edilizio storico mediante l'identificazione dei molteplici aspetti per i quali ogni insediamento storico si è formato e si è trasformato nel corso dei secoli e allo stesso tempo consentire ad una parte di edificato storico di poter recuperare l'utilizzo dei sottotetti senza compromettere i caratteri identificatori, le relazioni e i rapporti compositivi degli edifici storici e dei luoghi in cui essi si attestano.

AREE VARIATE

Nel caso della presente variante, gli elaborati "Aree variate" sono stati pensati con un duplice scopo.

Da un lato, come di consueto, si vanno ad individuare gli elementi grafici che la presente variante va a modificare. Detti elementi sono contraddistinti dall'asterisco (*) individuabile nella legenda qui sotto riportata al fine di una migliore comprensione.

Al contempo, tali elaborati vogliono fornire un chiaro quadro delle possibilità di intervento sugli edifici storici. E' per tale ragione che nelle cartografie sono indicati anche gli edifici per i quali la sopraelevazione non sarà ammessa: quelli soggetti a restauro (a cui non si applicano le disposizioni dell'art. 105) e gli edifici soggetti a Risanamento conservativo d1 (per i quali la presente variante non ammette la sopraelevazione). Al contempo le cartografie rappresentano gli edifici soggetti a risanamento conservativo d2 per i quali è ammessa la sopraelevazione e gli edifici soggetti ad altre categorie di intervento (non trattati dalla presente variante).

	Restauro
	Risanamento conservativo - d1
Risanamento conservativo - d2: sopraelevazione	
	art. 48, comma2, lett. c3 - DINIEGO (*)
	art. 48, comma2, lett. c2 - DINIEGO salvo estensione edifici adiacenti (*)
	art. 48, comma2, lett. c1 - DINIEGO salvo nulla osta soprintendenza (*)
	art. 48, comma2, lett. b - CONSENSO - con condizioni di cui alle NTA
	Centro storico
	Edifici o nuclei di interesse storico
	Edifici non interessati dalla variante

Si precisa che, posto che gli elaborati "Aree variate" hanno lo scopo principale di rappresentare gli elementi grafici variati, gli stessi sono stati prodotti sia per il PRG (relativamente agli edifici storici sparsi) che per il PGTIS (che rappresenta centri storici). Ne consegue che gli elaborati "Aree variate" della presente variante restituiscono esclusivamente le porzioni di territorio interessate da modifiche grafiche (edifici rappresentati dalle cromie rosso – arancio – giallo rispondenti alle voci di legenda contraddistinte dall'asterisco (*))

QUADRO CONOSCITIVO (allegato 2 alla relazione)

Al fine di rendere l'informazione completa ed esaustiva per l'intero territorio comunale, sono stati predisposti gli elaborati "Quadro conoscitivo" allegati alla presente relazione. Questi, mutuando l'impostazione di legenda delle aree variate, restituiscono una immagine chiara e completa della portata della variante posto che rappresentano gli effetti sia delle modifiche cartografiche sia delle innovazioni normative. Gli elaborati "Quadro conoscitivo" sono da considerarsi allegato alla presente relazione.