

Allegato alla delibera del Consiglio Comunale
dd. 11 FEB. 2003 n. 369

IL PRESIDENTE

T. Ben

IL SEGRETARIO GENERALE

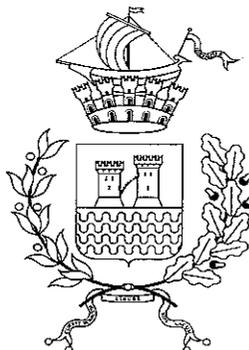


All. E)

PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

Comune di: RIVA DEL GARDA

Comune di: NAGO-TORBOLE



COMPENSORIO C9 - PROVINCIA DI TRENTO

VARIANTE N. 1

PER OPERE PUBBLICHE

Liceo "Andrea Maffei"

ISTRUTTORIA TECNICA

ai sensi dell'art. 40, 5° comma della
L.P. 05.09.1991 n. 22 e ss.mm.

DELL'OSSERVAZIONE ASSUNTA AL
PROTOCOLLO GENERALE DEL COMUNE
IN DATA 14.01.2003, N. 1071

data:

FEBBRAIO 2003

**COMUNE DI
RIVA DEL GARDA**

OGGETTO: Esame e valutazione ai sensi dell'art. 40, 5° comma della L.P. 05.09.1991 n. 22 e ss.mm., dell'osservazione pervenuta il 13.01.2003 ed assunta al protocollo generale del Comune in data 14.01.2003 n. 1071, a firma Iolanda Amistadi

Con deliberazione n. 339 il Consiglio comunale in seduta del 21.11.2002 ha adottato la VARIANTE N. 1 PER OPERE PUBBLICHE AL PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE (P.R.G.I.) DEL TERRITORIO DI RIVA DEL GARDA RELATIVA AL CONSOLIDAMENTO DEL LICEO "ANDREA MAFFEI", determinando l'inserimento in cartografia di un'area scolastica sulle pp.edd. 1142/1/2, 1187, 1313 e 1473 C.C. Riva (in viale Damiano Chiesa, via Sant'Anna, via Nino Pernici e via Alberti-Lutti).

Previo avviso pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 50/III del 13.12.2002, la precitata VARIANTE N. 1 in tutti i suoi elementi, unitamente alla deliberazione di adozione, sono state depositate alla libera visione del pubblico pres-

so l'Area Funzionale della Gestione del Territorio ed Attività Produttive per 30 giorni consecutivi, fino a tutto il lunedì 13.01.2003.

Ai sensi dell'art. 40, 3° comma della L.P. 22/1991 e ss.mm., entro il termine dei 30 giorni è stata presentata n. 1 osservazione da parte della signora Iolanda Amistadi, proprietaria intavolata del compendio immobiliare denominato "ex Cinque Maggio".

L'osservazione è stata vagliata sotto il profilo tecnico dal funzionario comunale responsabile dell'Area Funzionale della Gestione del Territorio ed Attività Produttive e giudicata da respingere, confermando la scelta urbanistica operata sul territorio con l'adozione della VARIANTE N. 1 per opere pubbliche al P.R.G.I. relativa al Liceo "Andrea Maffei", per i seguenti motivi.

Con deliberazione n. 2293 dd. 20 settembre 2002 la Giunta provinciale ha approvato il P.R.G.I. di Riva del Garda introducendovi modifiche d'ufficio esclusivamente riconducibili al parere istruttorio della Commissione Urbanistica Provinciale (C.U.P.) n. 15 dd. 11 aprile 2001, e quindi connesse al procedimento di prima e seconda adozione del piano. Va precisato che la Giunta provinciale, nel dispositivo della delibera sopra richiamata, ha giustamente segnalato l'esigenza che l'Amministrazione comunale proceda «... tramite variante, a quelle integrazioni e/o correzioni e qualificazioni che, pur opportune, non si sono rese possibili in questa fase del procedimento¹».

La variante urbanistica n. 1 per opere pubbliche, in applicazione della procedura di cui all'art. 42 della L.P. 5 settembre 1991 n. 22 e ss.mm., è finalizzata ad imporre un vincolo scolastico sul compendio "ex Cinque Maggio" allo scopo di ampliare l'attuale sede scolastica del Liceo "Andrea Maffei" sulle pp.edd. 1142/1/2, 1187, 1313 e 1473 C.C. Riva (in viale Damiano Chiesa, via Sant'Anna, via Nino Pernici e via Alberti-Lutti). Si specifica che, ai sensi appunto dell'art. 42 della L.P. 5 settembre 1991 n. 22 e ss.mm. la VARIANTE N. 1 al P.R.G.I., prevista per la realizzazione di opere pubbliche, può essere deliberata anche prima che siano decorsi due anni dall'adozione del piano, peraltro avvenuta per il Comune di Riva del Garda con deliberazione commissariale n. 1 trisalente al 24 dicembre 1997. Sussistono quindi tutti i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche per procedere alla definitiva adozione della VARIANTE N. 1 per opere pubbliche al P.R.G.I. di Riva del Garda, vista anche la pregressa situazione urbanistica del compendio, da cui appare evidente che la destinazione per attrezzature e servizi pubblici risulta sostanzialmente immutata nel tempo.

Con riferimento all'inquadramento urbanistico del compendio, si richiama e si approfondisce a seguire la cronistoria delle previsioni relative all'intero lotto compreso fra via Martiri, via Nino Pernici, viale Damiano Chiesa e via Alberti-Lutti:

1. il PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE del marzo 1971 individua in corrispondenza dell'intero comparto, via Sant'Anna inclusa, una destinazione per servizi di in-

¹ Testo estratto dalla Delib. G.P. n. 2293 dd. 20.09.2002 (B.U.R. n. 41/I-II del 01.10.2002), pag. 47.

- teresse comune, con apposita norma di zona (art. 21);
2. il PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE dell'ottobre 1973 individua in corrispondenza dell'intero comparto, via Sant'Anna inclusa, una destinazione per servizi pubblici, con inserimento in cartografia di un vincolo di Scuola superiore (Ss) disciplinato da apposita norma di zona (art. 21);
 3. il PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE dell'aprile 1980 individua in corrispondenza del comparto ad ovest, via Sant'Anna inclusa, una destinazione per servizi pubblici disciplinata da apposita norma di zona (art. 32 F), mentre inserisce gli immobili in fregio a viale Damiano Chiesa in zona residenziale di completamento disciplinata da apposita normativa (art. 29 B), con obbligo di lottizzazione;
 4. il PIANO URBANISTICO COMPrensORIALE (P.U.C.) del maggio 1991 individua in corrispondenza del comparto ad ovest una destinazione per servizi pubblici disciplinata da apposita norma di zona (art. 29), mentre inserisce gli immobili in fregio a viale Damiano Chiesa in zona residenziale consolidata disciplinata da apposita normativa (art. 20.B), ed include infine via Sant'Anna nelle zone per la viabilità disciplinate da apposita normativa (artt. 13-14);
 5. il vigente P.R.G.I. individua in corrispondenza del comparto ad ovest, via Sant'Anna inclusa, una destinazione scolastica disciplinata da apposita norma di zona (art. 38), mentre inserisce gli immobili in fregio a viale Damiano Chiesa in zona residenziale consolidata disciplinata da apposita normativa (art. 25).

Rispetto alle previsioni sopra descritte, si è a specificare che per la porzione residenziale il P.U.C. ne consentiva la ristrutturazione con un aumento volumetrico massimo del 20%, consistente in oltre 2.000 mc, mentre ora il P.R.G.I. in vigore ammette un ampliamento, da calcolarsi in percentuale sulla superficie lorda di pavimento (S.I.p.) esistente, quantificabile in 400 mq circa.

È utile considerare che la proprietà del compendio "ex Cinque Maggio" non ha mai usufruito delle possibilità di attuazione della previsione normativa di P.U.C. (corrispondente all'art. 20.B), rimasta efficace fino al 24.12.1997, data di adozione del P.R.G.I., che avrebbe permesso un ampliamento complessivo rispetto agli edifici esistenti quantificabile in 2.350 mc circa. Si fa infatti rilevare che dal 24 dicembre 1997, con l'adozione del P.R.G.I., trova invece applicazione l'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione che, per gli edifici con S.I.p. esistente oltre 1.000 mq ammetteva esclusivamente l'ampliamento a tantum del 5%, quantificabile in soli 196 mq circa, con obbligo di piano attuativo in caso di demolizione con ricostruzione.

In riferimento invece al vigente P.R.G.I., va infine tenuto conto del fatto che la realizzazione sugli spazi del compendio "ex Cinque Maggio" di quanto esposto dalla signora Iolanda Amistadi, rilevabile dalla planimetria allegata all'osservazione della proprietaria, risulterebbe improbabile da attuare applicando al lotto d'intervento tutti i parametri edificatori da rispettare nel caso di demolizione con ricostruzione.

Comunque l'area scolastica non può, come rappresentato formalmente dalla signora Amistadi, limitarsi alla sola annessione della strada di via Sant'Anna ma, allo scopo di consentire l'effettivo ampliamento dei servizi per l'istruzione, deve conseguentemente interessare e comprendere una zona più vasta di quella attuale. Tale considerazione assume maggiore rilievo tenuto conto del fatto che, applicando a puro titolo esemplificativo al Liceo "Andrea Maffei" gli standard previsti dal D.P.G.P. 09.08.1976 n. 17-69 (le cui norme hanno carattere indicativo per gli ampliamenti, adattamenti e completamenti di edifici già esistenti), è chiaro che gli spazi attuali della struttura, con 35 CLASSI, si dimostrano macroscopicamente carenti.

In termini quantitativi, secondo la suesposta normativa di riferimento, per garantire al numero delle classi la realizzazione di nuovi laboratori sarebbe necessario l'impiego di almeno 1.200 mq circa, per gli spazi da destinare alla biblioteca servirebbero 227 mq circa, per la sala insegnanti 70 mq circa, per l'auditorium 525 mq circa, per uffici 200 mq circa, per il refettorio 375 mq circa e per la palestra 700 mq circa.

Riguardo alla palestra, l'ipotesi proposta dall'osservante di recuperare aule prevedendo la sopraelevazione di un livello sul sedime dell'attuale corpo di fabbrica, è discutibile per ragioni di congruità e compatibilità paesaggistica con l'area interessata dall'intervento, ma anche per i possibili problemi strutturali.

Conclusioni

Valutate le intenzioni della proprietaria e ritenuto prevalente l'interesse pubblico connesso alla nuova destinazione scolastica da riferirsi alle pp.edd. 1142/1/2, 1187, 1313 e 1473 C.C. Riva (cosiddette compendio "ex Cinque Maggio"), si propone all'amministrazione comunale:

1. di respingere l'osservazione pervenuta il 13.01.2003 ed assunta al protocollo generale del Comune in data 14.01.2003 n. 1071, a firma Iolanda Amistadi;
2. di confermare la proposta di espansione del Liceo "Andrea Maffei" vincolando la zona alle previsioni dell'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione.

AREA FUNZIONALE DELLA GESTIONE DEL TERRITORIO

Il Responsabile
arch. Piero Parolari



Riva del Garda, 5 febbraio 2003
MI/UT.Prg