

- allegato 1)

PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

Comune di: **RIVA DEL GARDA**

COMPENSORIO C9 - PROVINCIA DI TRENTO



Progettista e coordinatore
1ª adozione

arch. **Paolo Favole**

Progettista e coordinatore
2ª adozione

**RESPONSABILE AREA
GESTIONE DEL TERRITORIO**

arch. **Piero Parolari**

Progettista e coordinatore
5ª variante

**RESPONSABILE AREA
GESTIONE DEL TERRITORIO**

arch. **Piero Parolari**



Ufficio Urbanistica

data: **FEBBRAIO 2005**

VARIANTE N. 5/2004 PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE **ALBOLETTA e PFS (4)**

Relazione illustrativa

- adozione con deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 dd. 24.12.1997
- definitiva adozione con deliberazioni del Commissario ad Acta n. 2 dd. 11.06.1999 e n. 3 dd. 24.09.1999
- parere della C.U.P. espresso con verbale di deliberazione n. 15 dd. 11.04.2001
- approvazione della G.P. con deliberazione n. 2293 dd. 20.09.2002
- adozione della variante n. 1 per opere pubbliche con deliberazione del Consiglio comunale n. 339 dd. 21.11.2002 (B.U.R. 13.12.2002, n. 50/III)
- adeguamento n. 1 in forza di legge ai sensi del 4° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 31.12.2002, n. 54/I-II)
- definitiva adozione della variante n. 1 per opere pubbliche con deliberazione n. 365 dd. 11.02.2003 del Consiglio comunale
- adozione della variante n. 2 per opere pubbliche con deliberazione n. 366 dd. 12.02.2003 del Consiglio comunale (B.U.R. 21.02.2003, n. 8/III)
- rettifiche n. 1/2003 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. con deliberazione n. 368 dd. 12.02.2003 del Consiglio comunale (B.U.R. 25.03.2003, n. 12/I-II)
- definitiva adozione della variante n. 2 per opere pubbliche con deliberazione n. 374 dd. 17.04.2003 del Consiglio comunale
- approvazione della G.P. della variante n. 1 per opere pubbliche con deliberazione n. 1302 dd. 30.05.2003 (B.U.R. 10.06.2003, n. 23/I-II)
- approvazione della G.P. della variante n. 2 per opere pubbliche con deliberazione n. 1431 dd. 20.06.2003 (B.U.R. 01.07.2003, n. 26/I-II)
- adeguamento n. 2 in forza di legge ai sensi del 4° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 02.03.2004, n. 9/I-II)
- adozione della variante n. 3 per l'adeguamento al PUP con deliberazione n. 125 dd. 11.10.2004 del Consiglio comunale (B.U.R. 22.10.2004, n. 42/III)
- rettifiche n. 2/2004 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. con deliberazione n. 118 dd. 13.09.2004 del Consiglio comunale (B.U.R. 26.10.2004, n. 43/I-II)
- adozione della variante n. 4 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 136 dd. 15.11.2004 del Consiglio Comunale (B.U.R. 26.11.2004, n. 47/III)
- definitiva adozione della variante n. 3 per l'adeguamento al PUP con deliberazione n. 146 dd. 02.12.2004 del Consiglio comunale;

- adozione della variante n. 5 per l'edilizia economica e popolare con deliberazione n. 158 dd. 29 12 2004 del Consiglio comunale (B.U.R. 07.01 2005, n. 1/III);
- definitiva adozione della variante n. 4 per l'adeguamento alle disposizioni in materia di commercio con deliberazione n. 159 dd. 29 12.2004 del Consiglio comunale.

Premessa

La previsione urbanistica di variante, come definita formalmente nelle cartografie "tav. n. PR04", "tav. n. PR05" e "tav. n. PR12" dd. febbraio 2005, riguarda i terreni:

- in località Alboletta, contraddistinti catastalmente dalle pp.ff. 3294, 3295/4, 3296, 3297/4 e 3298/1 C.C. Riva e da parte delle pp.ff. 3293, 4436/1, 4438/1 e 4440 C.C. Riva;
- in località San Nazzaro, contraddistinti catastalmente dalla p.ed. 3329 C.C. Riva e dalle pp.ff. 3223/2 e 3231/1/3 C.C. Riva.

Relativamente all'area edificabile situata in località Alboletta, la modifica urbanistica interessa una zona che, nel vigente Piano Regolatore Generale Intercomunale (P.R.G.I.), ha destinazione:

- residenziale di espansione RC2, ai sensi dell'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), con riguardo alle pp.ff. 3294, 3295/4, 3296 e 3297/4 C.C. Riva ed a parte delle pp.ff. 3293, 3298/1, 4436/1, 4438/1 e 4440 C.C. Riva;
- a servizi ed attrezzature di interesse pubblico (con refino di zona F1 e di zona F3), ai sensi dell'art. 37 delle N.T.A., con riguardo alla parte residua della suddetta p.f. 3298/1 C.C. Riva.

Per l'ambito in oggetto, in sede di variante n. 5 al P.R.G.I., si propone la modifica delle previsioni urbanistiche con nuova destinazione ad EEP (artt. 10 e 25 delle N.T.A.), senza obbligo di lottizzazione.

Relativamente all'area situata in località San Nazzaro, la modifica urbanistica interessa una zona che, nel vigente P.R.G.I., ha destinazione ad EEP identificata dal PFS (4) ai sensi dell'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per l'ambito in oggetto, in sede di variante n. 5 al P.R.G.I., si propone la variazione dell'impianto urbanistico e delle connesse previsioni di espansione residenziale, escludendo dall'intervento di edilizia abitativa la porzione localizzata più ad est sia della p.ed. 3329 C.C. Riva che della p.f. 3223/2 C.C. Riva, da conservare all'esercizio dell'attività agricola con destinazione E2 ai sensi dell'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Finalità della variante

Relativamente all'area in località Alboletta, la presente variante consente di destinare alla realizzazione di un complesso residenziale di edilizia abitativa pubblica le aree intavolate a nome dell'I.T.E.A., identificate catastalmente dalle pp.ff. 3294, 3295/4, 3296, 3297/4 e 3298/1 C.C. Riva, e da parte delle pp.ff. 3293, 4438/1 e 4440 C.C. Riva.

Sulla base della variante, come individuata nell'apposita cartografia "tav. n.

PR04" dd. febbraio 2005, si opera quindi una circoscritta modificazione di destinazione urbanistica dell'area, così pianificata:

- da zona RC2 con obbligo di lottizzazione (artt. 25 e 43 delle N.T.A.), a zona EEP con previsione RC3 interessante le pp. ff. 3294, 3295/4, 3296 e 3297/4 C.C. Riva e parte delle pp. ff. 3293, 4438/1 e 4440 C.C. Riva, per complessivi mq. 6.674 circa;
- da zona RC2 con obbligo di lottizzazione (artt. 25 e 43 delle N.T.A.), a zona EEP con previsione RC3 interessante la totalità della p.f. 3298/1 C.C. Riva, per complessivi mq. 6.203 circa.

Relativamente all'area situata in località San Nazzaro, la presente variante consente di reperire gli spazi utili alla realizzazione delle previste costruzioni per l'edilizia abitativa agevolata, permettendo anche la possibilità di salvaguardare l'esercizio dell'attività agricola attualmente svolta all'estremità orientale sia della p.ed. 3329 C.C. Riva che della p.f. 3223/2 C.C. Riva, su una superficie pari a circa mq. 1.435.

Sulla base della variante, come individuata nell'apposita cartografia "tav. n. PR05" dd. febbraio 2005, si opera quindi il parziale cambiamento di destinazione urbanistica dell'area, così evidenziato:

- da zona EEP con previsione RC2 (artt. 10 e 25 delle N.T.A.), a zona EEP con previsione RC3 interessante quasi interamente la p.f. 3231/1 C.C. Riva e la parte settentrionale della p.f. 3223/2 C.C. Riva, per complessivi mq. 3.253,07 circa soggetti a pianificazione attuativa;
- da zona EEP con previsione RC2 (artt. 10 e 25 delle N.T.A.), a zona EEP con previsione RC4 interessante sia la parte meridionale della p.f. 3223/2 C.C. Riva che l'angolo sinistro della p.ed. 3329 C.C. Riva, per complessivi mq. 1.825,77 circa soggetti a pianificazione attuativa;
- da zona EEP con previsione RC2 (artt. 10 e 25 delle N.T.A.), a zona agricola secondaria E2 (art. 33 delle N.T.A.), non soggetta a pianificazione attuativa, interessante sia il lato orientale della p.f. 3223/2 C.C. Riva che la quota parte più consistente della p.ed. 3329 C.C. Riva, fruita per il ricovero attrezzi, per complessivi mq. 1.435 circa;
- da zona EEP con previsione RC2 (artt. 10 e 25 delle N.T.A.), a zona residenziale con previsione RB1 (art. 25 delle N.T.A.), non soggetta a pianificazione attuativa, interessante gli spazi pertinenziali relativi agli edifici esistenti caratterizzati dalle pp. edd. 2131 e 2132 C.C. Riva, per complessivi mq. 203 circa.

Oggetto della variante

Relativamente all'area in località Alboletta, il tema affrontato nel progetto della presente variante è il seguente:

1. l'individuazione nella cartografia "tav. n. PR04" dd. febbraio 2005 di complessivi mq. 12.877 con destinazione urbanistica per l'edilizia abitativa pubblica per la realizzazione di interventi programmati dall'I.T.E.A ;

2. lo spostamento del percorso ciclo-pedonale alberato in progetto, lungo il confine della p.f. 3298/1 C.C. Riva, da individuare nella cartografia "tav. n. PR04" dd. febbraio 2005 ed anche nella cartografia "tav. n. PR12" dd. febbraio 2005, quale tematismo specifico e quindi prevalente in considerazione della gerarchia degli elaborati;
3. la riduzione del perimetro di lottizzazione con destinazione urbanistica RC2, non modificata, sul limite della p.f. 3298/1 C.C. Riva.

Relativamente all'area situata in località San Nazzaro, i temi affrontati nel progetto della presente variante sono i seguenti:

1. l'individuazione nella cartografia "tav. n. PR05" dd. febbraio 2005 di complessivi mq. 5.079 circa con destinazione per pubblica utilità, indicati urbanisticamente nel P.R.G.I. come PFS (4), per consentire la realizzazione di una zona residenziale per l'edilizia abitativa agevolata su parte della p.ed. 3329 C.C. Riva e su parte delle pp.ff. 3223/2 e 3231/1 C.C. Riva, interne al perimetro del piano attuativo;
2. l'individuazione nella cartografia unica "tav. n. PR05" dd. febbraio 2005 di complessivi mq. 1.435 circa con destinazione agricola secondaria E2 sulla parte residua della p.ed. 3329 C.C. Riva e della p.f. 3223/2 C.C. Riva, esterni al perimetro del piano attuativo, per consentire la prosecuzione dell'attività agricola ora in essere;
3. l'individuazione nella cartografia unica "tav. n. PR05" dd. febbraio 2005 di complessivi mq. 203 circa con destinazione residenziale RB1 sulla p.f. 3231/3 C.C. Riva e sulla parte residua della p.f. 3231/1 C.C. Riva, esterni al perimetro del piano attuativo, per consentire la prosecuzione dell'attuale utilizzo abitativo privato.

La presente variante, redatta ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 40 e 42 della L.P. 5 settembre 1991 n. 22 e ss.mm., comporta pertanto unicamente un aggiornamento limitato alle cartografie di base ("tav. n. PR04", "tav. n. PR05" e "tav. n. PR12").

Elaborati della variante

La variante n. 5 al P.R.G.I. del territorio comunale di Riva del Garda, finalizzata nella fattispecie a consolidare in sede urbanistica aree destinate alla realizzazione di complessi residenziali di edilizia abitativa previsti in località Alboletta (con riferimento alla "tav. n. PR04" ed alla "tav. n. PR12"), ed in località San Nazzaro (con riferimento alla "tav. n. PR05"), è composta dai seguenti elaborati dd. febbraio 2005:

1. **Relazione illustrativa;**
2. cartografia modificata "tav. n. PR04", in scala 1:2000;

3. cartografia modificata "tav. n. PR05", in scala 1:2000;
4. cartografia modificata "tav. n. PR12", in scala 1:5000;
5. istruttoria tecnica dell'unica osservazione presentata;

con accluse, per raffronto:

6. cartografia vigente "tav. n. PR04", in scala 1:2000, dd. settembre 2004;
7. cartografia vigente "tav. n. PR05", in scala 1:2000, dd. agosto 2002;
8. cartografia vigente "tav. n. PR12", in scala 1:5000, dd. agosto 2004.

Contenuti tecnici della variante

La presente variante n. 5 al P.R.G.I. per l'edilizia economica e popolare costituisce il quinto intervento di adeguamento ordinario dello strumento urbanistico locale dopo la sua approvazione da parte della Giunta provinciale, avvenuta con deliberazione n. 2293 dd. 20.09.2002.

I contenuti specifici del progetto di variante, avendo per oggetto principale l'edilizia economica e popolare, possiedono caratteristiche tali da consentire il ricorso al procedimento riportato ai commi 2 e 3 dell'art. 42 della L.P. 22/1991, come da ultimo modificati dall'art. 3, comma 8, della L.P. 15 dicembre 2004 n. 10.

L'aggiornamento apportato al P.R.G.I. vigente con la presente variante è esclusivamente di tipo cartografico e non ne modifica l'impianto strutturale, ma risponde a criteri di valenza sociale e di interesse collettivo connessi ai suddetti interventi da destinare all'edilizia abitativa in località Alboletta ("tav. n. PR04" e "tav. n. PR12") ed in località San Nazzaro ("tav. n. PR05").

Relativamente all'area in località Alboletta, la revisione cartografica settoriale del P.R.G.I. comportante la destinazione all'edilizia abitativa sulle pp. ff. 3294, 3295/4, 3296, 3297/4 e 3298/1 C.C. Riva, e su parte delle pp. ff. 3293, 4438/1 e 4440 C.C. Riva, consente all'I.T.E.A. di poter redigere i progetti definitivi dei propri programmi residenziali.

Tale adeguamento cartografico, attraverso la trasformazione urbanistica delle proprietà intavolate a nome dell'I.T.E.A. ad aree RC3 per EEP, senza lottizzazioni obbligatorie, rende infatti concretamente attuabili interventi insediativi per la realizzazione di edilizia abitativa pubblica.

Relativamente all'area situata in località San Nazzaro, la parziale revisione cartografica del P.R.G.I. comportante l'individuazione del vincolo per l'edilizia abitativa su parte della p.ed. 3329 C.C. Riva, nonché su parte delle pp. ff. 3223/2 e 3231/1 C.C. Riva, consente di rendere approvabile il piano attuativo a fini speciali indicato urbanisticamente come PFS (4), già adottato con deliberazione consiliare n. 97 dd. 25.05.2004.

Tale adeguamento cartografico, attraverso la trasformazione urbanistica di una minimale porzione di destinazione ad EEP in area agricola secondaria rende infatti attuabile l'obiettivo di realizzare l'intervento anzidetto nel settore dell'edilizia abitativa agevolata, in modo da soddisfare le conclamate esigenze di alloggi da parte delle Cooperative Edilizie di zona.

Conclusioni

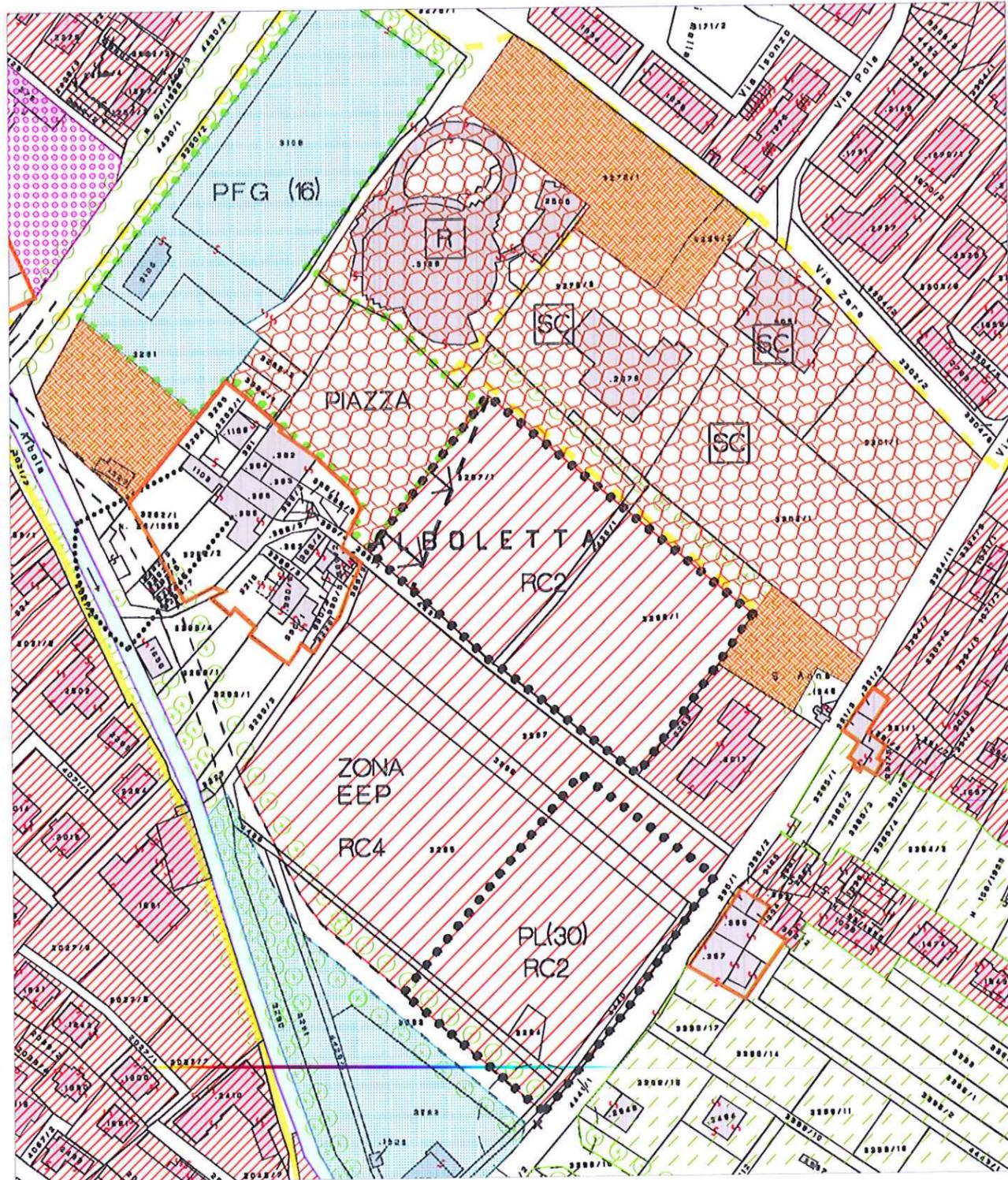
Le considerazioni sopra esposte portano a riconoscere che si rende necessario dare attuazione alla variante n. 5 finalizzata alla programmazione in località Alboletta ed in località San Nazzaro di aree riservate all'edilizia abitativa sia pubblica che agevolata, determinando i presupposti cambiamenti di destinazione urbanistica.

n. 3 allegati:

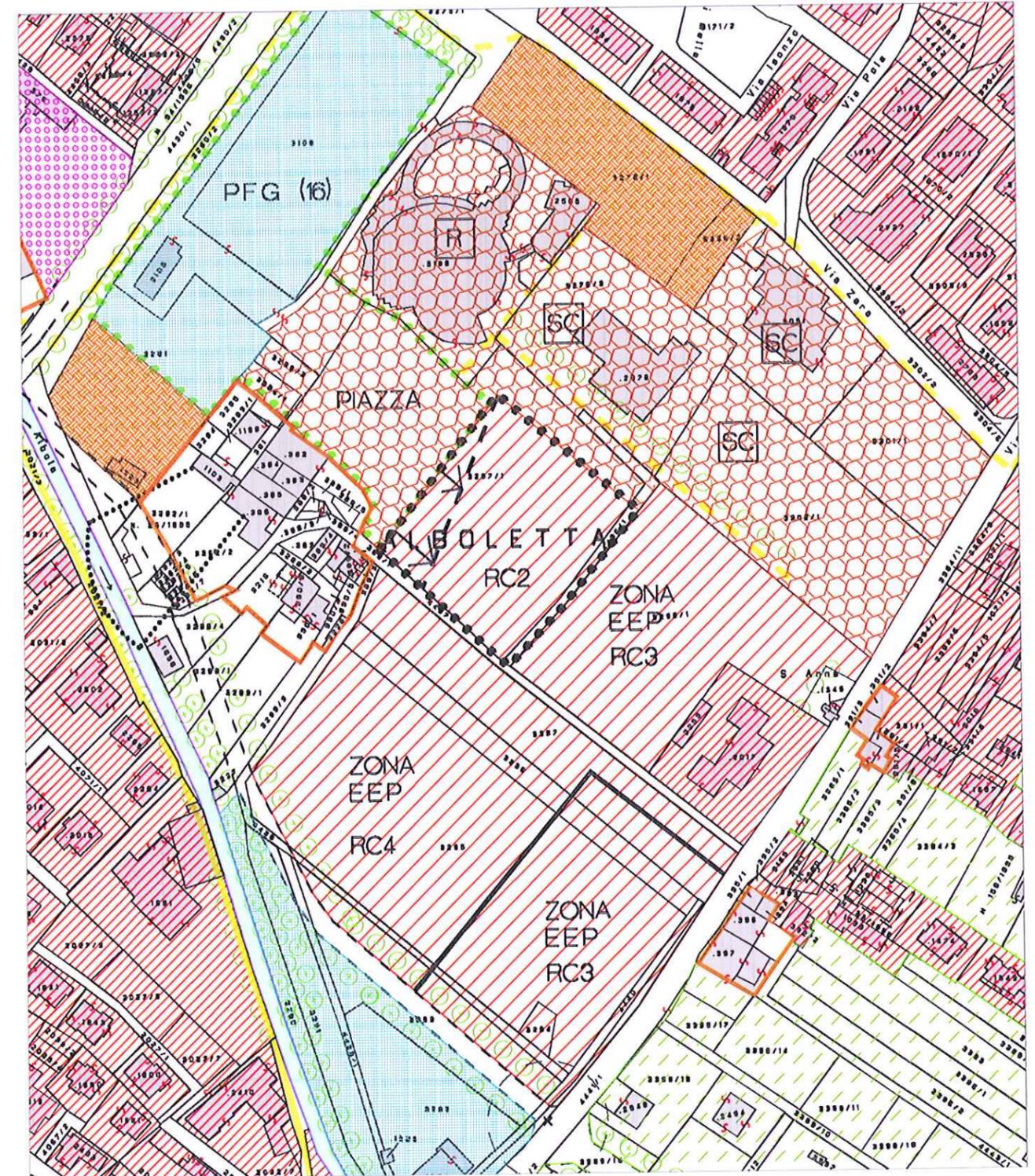
- *raffronto tavole PR04;*
- *raffronto tavole PR05;*
- *raffronto tavole PR12.*

Riva del Garda, febbraio 2005
MI/Urbanistica

RAFFRONTO



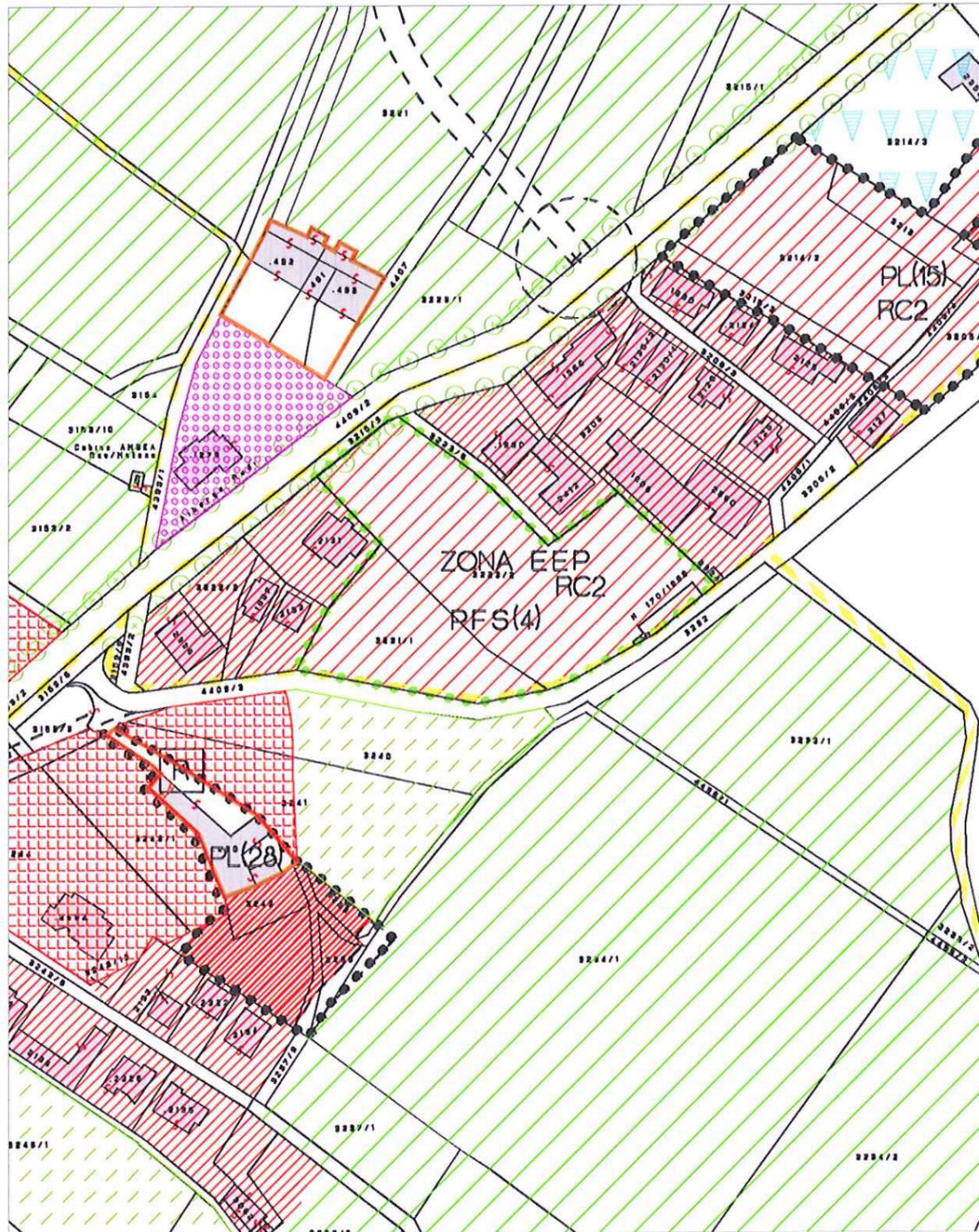
PRGI VIGENTE



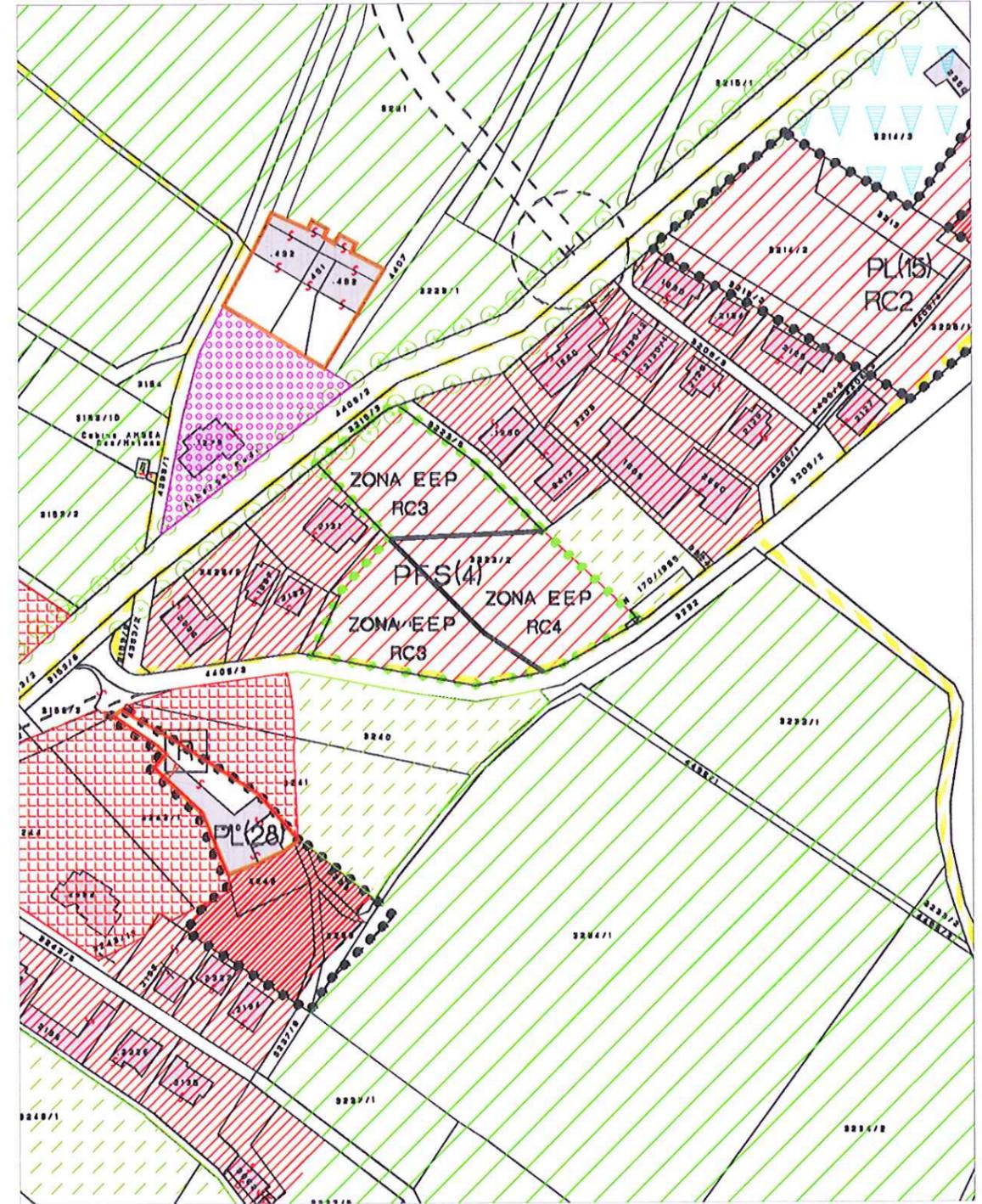
PRGI VARIATO

VARIANTE N. 5/2004

RAFFRONTO



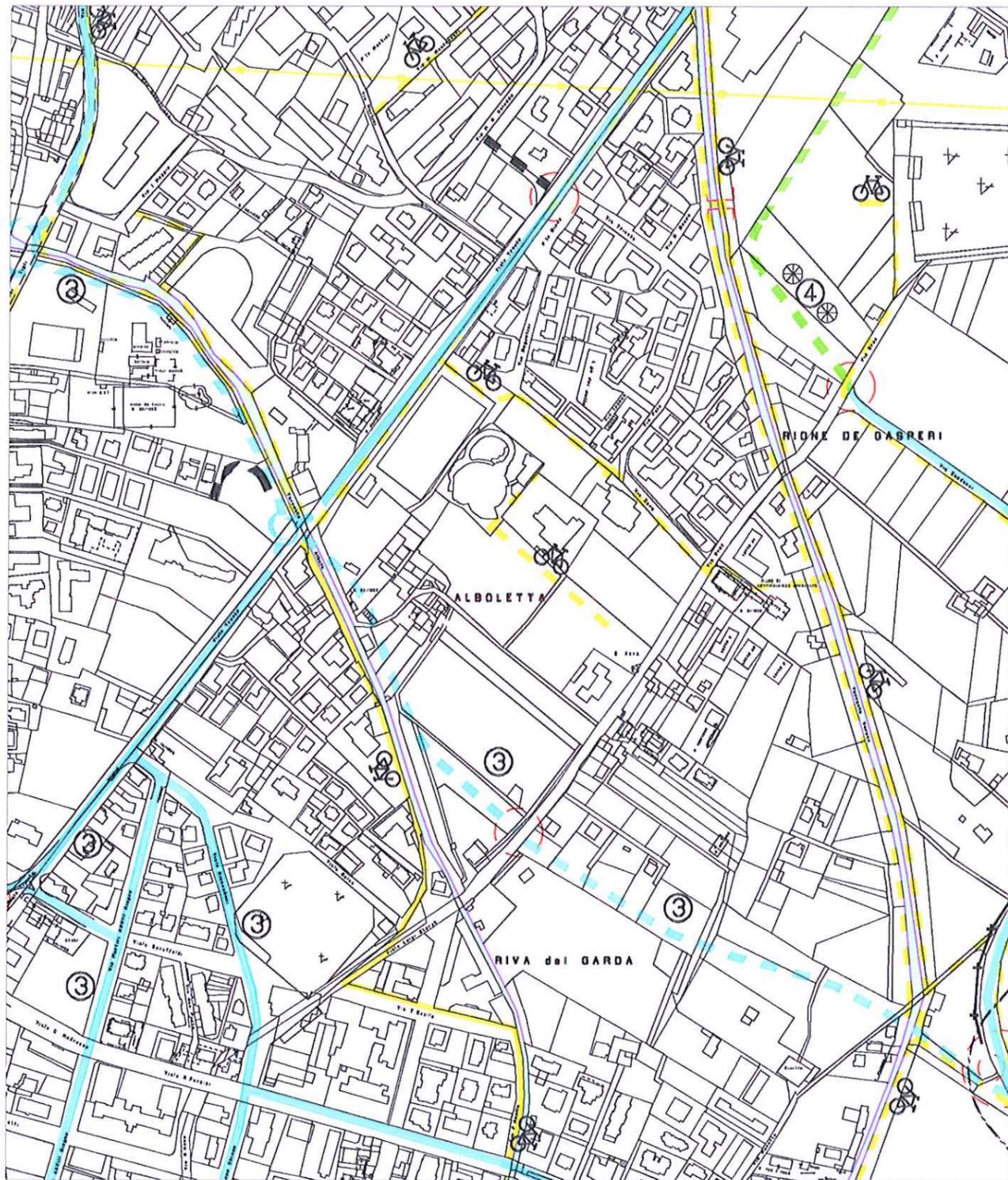
PRGI VIGENTE



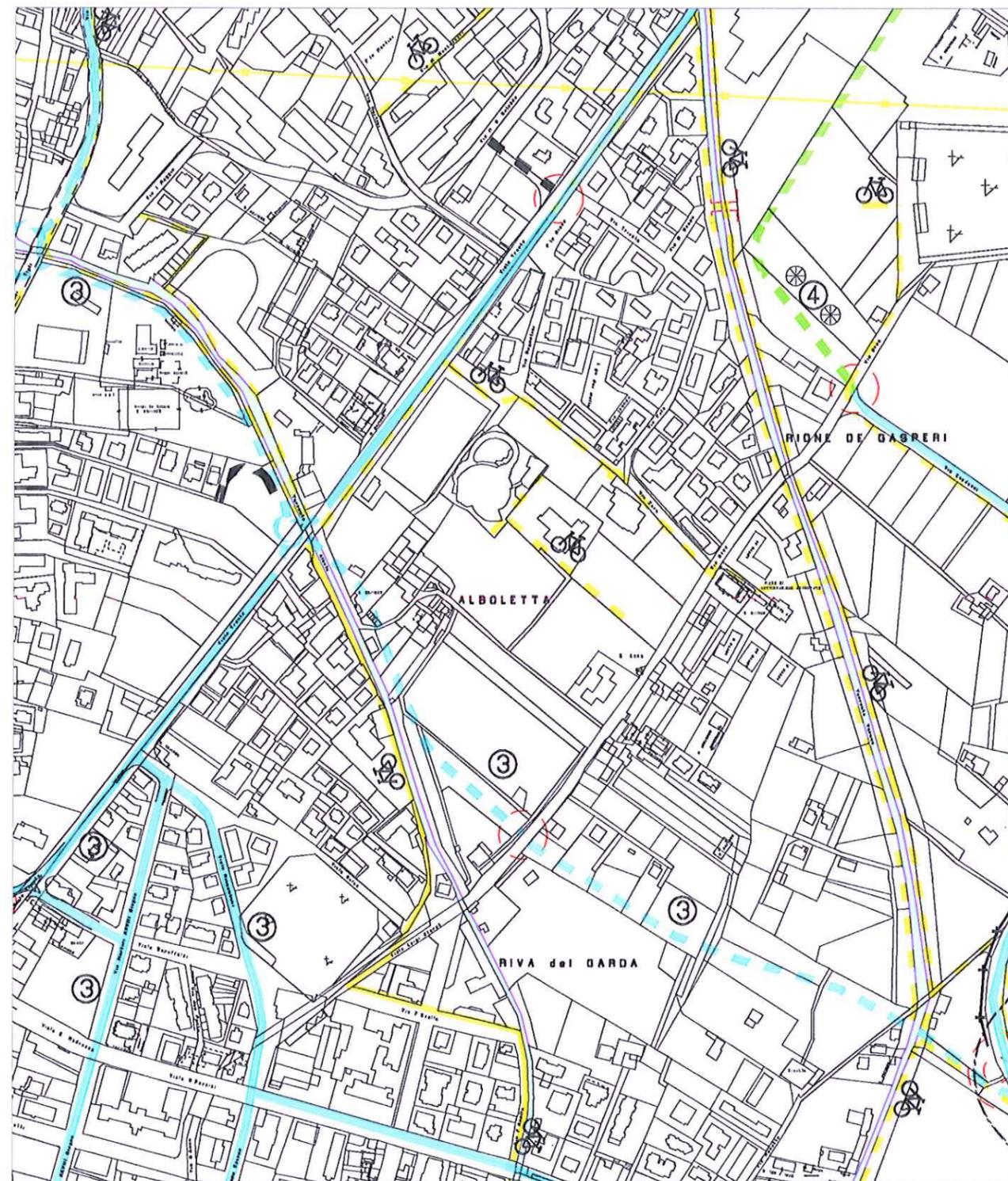
PRGI VARIATO

VARIANTE N. 5/2004

RAFFRONTO



PRGI VIGENTE



PRGI VARIATO

VARIANTE N. 5/2004