



PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

Comune di: **RIVA DEL GARDA**

Comune di: **NAGO-TORBOLE**

COMPENSORIO C9 - PROVINCIA DI TRENTO

COMUNE DI RIVA DEL GARDA

ALLEGATO 1

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

RETTIFICA N. 3/2005

Con Procedura semplificata ex art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm.

Per errori materiali relativi a:

**Modifica di scheda di centro storico, e di
previsione urbanistica**

RESPONSABILE AREA
GESTIONE DEL TERRITORIO AMBIENTE E DELLE ATTIVITA'
TA' PRODUTTIVE
arch. Piero Parolari



Richiamato l'iter dello strumento urbanistico di PRGI:

- 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.

Si trasmette in allegato per l'approvazione proposta di rettifica alle previsioni del piano regolatore generale con la procedura semplificata definita dal comma 1 dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm., concernente la correzione di errori materiali segnalati aggiornamento a marzo 2005 per "imprecisioni di schedatura degli ambiti e manufatti di interesse storico, e di individuazione della destinazione urbanistica"

Catalogazione dei casi.

Analogamente al criterio metodologico seguito per la rettifica per errori materiali della cartografia del PRGI N. 2/2004 previsto ex art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm che ammette una "procedura semplificata" si propone nuovamente per i casi sotto specificati tale procedura.

In particolare le rettifiche sono relative ad una modifica della previsione urbanistica del suolo di una piccola parte di un compendio e nella modifica della categoria d'intervento di un manufatto storico.

Va ricordato che con le modifiche d'ufficio apportate dalla Giunta provinciale in approvazione del piano regolatore generale intercomunale di Riva del Garda e Nago-Torbole, con deliberazione G.P.n. 2293 dd. 20.09.2002, sono state corrette anche le schedature degli ambiti e manufatti storici che evidenziavano vincoli temporalmente incompatibili con le previgenti catalogazioni del Piano Urbanistico Comprensoriale e del Piano di Centro Storico di tipo A.

Si erano infatti riscontrati macroscopici errori di catalogazione dell'intervento in quanto un manufatto che sotto il profilo urbanistico-edilizio era stato considerato precedentemente assoggettabile ad intervento di ristrutturazione veniva poi immotivatamente assoggettato dalla nuova normativa di PRGI ad un intervento di restauro.

In esecuzione anche del disposto consiliare di procedere periodicamente ad una verifica dei casi di errore materiale si deve riscontrare che le ulteriori segnalazioni pervenute dai privati, fanno ancora emergere delle discrepanze, configurabili come errori materiali nella individuazione cartografica dell'intervento e nella schedatura.

In particolare per evitare che l'imposizione del vincolo di intervento come approvato dal PRGI possa costituire una limitazione del diritto soggettivo per il titolare dell'immobile appare opportuno procedere anche questa volta con la correzione degli errori materiali come di seguito esplicito.

Si riscontra:

1. *Per il caso della scheda n. 109 relativa alla p.ed. 844 C.C. Riva sita a Campi in via loc. Zucchetti segnalata dal privato con nota 08 settembre 2004 prot.31035, ricorre un'individuazione non corretta nella classificazione dell'intervento ammesso per il manufatto di interesse storico, in quanto a fronte di una documentata situazione edilizia di ristrutturazione interna (cfr. prot. 14529 dd 23.11.1992 Reg.UT n. 612) ora risulta assoggettata al solo intervento di risanamento;*
2. *Per il caso segnalato dal privato con nota dd 07.10.2004 prot.34446 in ordine alla mancata individuazione come area parte integrante il lotto di proprietà, la p.f. 71/1 C.C. RIVA sita in via Lavino rilevabile sia dalla previgente previsione urbanistica PUC (Piano Urbanistico Comprensoriale), che dal rilievo aerofotogrammetrico avente valenza di riscontro normativo nel riconoscimento del lotto libero o edificato (art 5 N.T.A.) ora risulta assoggettata a viabilità ;*

Considerazioni tecniche esplicative dei casi :

Specificatamente i casi di modifica cartografica e normativa individuati dall'articolo 42 bis comma 1 e 4, l.p. 22/91 e s.m. per il Comune di Riva del Garda riguardano esclusivamente la correzione di errori materiali presenti, nelle rappresentazioni grafiche e negli altri elaborati di P.R.G.I e gli adeguamenti conseguenti per eliminare previsioni contrastanti, non esistono adeguamenti conseguenti all'approvazione di piani, programmi, progetti che costituiscono varianti al Piano regolatore generale in forza di legge.

Si propone quindi di operare secondo il dettato della circolare dell'Assessore all'Urbanistica, Fonti Energetiche e Riforme Istituzionali 2021/01-Segr di data 19.10.2001, pervenuta al protocollo comunale al n 2001103496 di data 29.10.2001.

Sostanzialmente con tale circolare vengono rappresentati i due criteri di principio di come operare per il riconoscimento dell'errore materiale e cioè, procedendo là dove è evidente che la volontà dell'Amministrazione comunale/commissario ad acta espressa in sede di adozione voleva una determinata scelta pianificatoria ed il suo recepimento è avvenuto in maniera parziale e incompleta, oppure nel caso di non rispondenza della situazione reale presa in esame dal pianificatore che non trovi giustificazione nella relazione accompagnatoria al piano stesso.

Per la necessaria trasparenza nel procedimento di riconoscimento dell'errore materiale si precisa che la casistica riconosciuta si rifà pertanto a tale circolare esplicativa.

I casi riconosciuti:

Rilevato che **la SCHEDA N.109** relativa alla p.ed. 844 C.C. Riva sita a Campi in via loc. Zucchetti ammette un intervento per le volumetrie ricadenti nell'ambito della perimetrazione del Centro storico, con vincolo R2 - RISANAMENTO - (ART. 14) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Re-

golatore Generale intercomunale, che sostanzialmente non ammette demolizioni se non di riproposizione dell'involucro murario anche se interno.

Riscontrato che ancora precedentemente con *prot. 14529 dd 23.11.1992 Reg. UT n. 612* era stato rilasciato alla Signora Maffei Luisa una concessione edilizia per operare la ristrutturazione dell'edificio residenziale di sua proprietà sito in loc. Zucchetti 8.

Posto in evidenza che dal riscontro degli atti, tali lavori comportavano proprio l'esecuzione di un intervento di ristrutturazione quali rifacimento di solaio, collegamenti verticali e delle murature portanti, si considera non pertinente e conseguente ad errore materiale di classificazione il vincolo di risanamento e pertanto modificabile la classificazione imposta a ristrutturazione R3.

L'approfondimento del caso merita comunque la necessità di imporre una prescrizione di vincolo prospettico per quanto attiene alle facciate, nonché di mantenimento della conformazione tipologica della copertura prevedendolo espressamente nella rettifica della scheda e della cartografia come in allegato.

Rilevato che per il **caso segnalato** con istanza di parte *prot. 34446 dd 07.10.2004* in ordine alla mancata individuazione come area parte integrante il lotto di proprietà costituito dalla p.ed.1015 e p.f. 71/1, della p.f. 71/1 C.C. RIVA sita in via Lavino in quanto la stessa risulta classificata quale zona improduttiva E5 si deve dare atto che nella previgente previsione urbanistica PUC (Piano Urbanistico Comprensoriale), la stessa p.f. non risultava indicata quale viabilità.

Peraltro l'attuale previsione di viabilità, che va a chiudersi a ridosso della p.ed 1015, opera di fatto tra le particelle una divisione urbanistica che non trova riscontro con una precisa volontà del pianificatore di volere in quel punto un potenziamento delle rete infrastrutturale dato che la simbologia di piano risulta poi in tal senso carente e non indica alcuna previsione di viabilità che eventualmente doveva essere indicata di progetto. D'altra parte tale indicazione di viabilità sarebbe stata del tutto illogica con le motivazioni di integrazione della rete viaria pubblica.

Peraltro il riscontro operato del rilievo aerofotogrammetrico necessario ai sensi delle NTA per operare il riconoscimento del lotto libero od edificato in quanto fissa l'immagine del territorio al 1997, appare evidente che detta particella fa parte di un unico compendio e non rappresenta una strada né pubblica né privata.

I riscontri operati dimostrano sostanzialmente che anche in questo caso ricorre la fattispecie dell'errore materiale in quanto la previsione improduttiva esistente è frutto di una svista del pianificatore che data la conformazione a nastro della particella l'ha ritenuta probabilmente una strada esistente dandole la destinazione improduttiva.

Si ritiene pertanto necessario vada operata anche in questo caso una rettifica della tavola PR06 di azionamento del sistema insediativo produttivo (B) estendendo sulla particella in questione la previsione HB ricettiva come quella finitima.

.Dato che anche per questi casi l'imposizione del vincolo di intervento come approvato dal PRGI può costituire una limitazione del diritto soggettivo per il titolare dell'immobile appare opportuno che analogamente a quelli sopra evidenziati si proceda con la correzione degli errori materiali come di seguito esplicato con la procedura semplificata definita dal comma 1, lettera a) dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm.

Ciò premesso, visto anche quanto appositamente specificato con Circolare n. 2021/01-Segr dd. 19.10.2001, appare necessario prendere in considerazione che nella schedatura dei manufatti storici e nella destinazione d'uso sopra indicati la volontà dell'Amministrazione comunale già espressa con la delibera consiliare 368 del 12.02.2003, è quella di procedere con un adeguamento della situazione di

contrasto rilevata potendosi configurare l'ipotesi di errore materiale di cui al comma 1 dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm.

Si ritiene quindi opportuno che per eliminare tali problemi, gli atti attinenti alla rettifica dell'errore materiale descritto, debbano prevedere il contemporaneo adeguamento delle schede con le relative prescrizioni normative di vincolo nonché la relativa cartografia come di seguito predisposto.

Si uniscono a scopo di riscontro:

DATATI marzo 2005:

- ALLEGATO 2 recante SCHEDA P.R.G.I. n. 109 vigente;
- ALLEGATO 3 recante SCHEDA P.R.G.I. n. 109 **rettificata**;
- ALLEGATO 4 recante P.R.G.I. - riquadro n.01 vigente interessante scheda n. 109;
- ALLEGATO 5 recante P.R.G.I.-. riquadro n.01 **rettificato** interessante scheda n. 109
- ALLEGATO 6 recante P.R.G.I.-. raffronto riquadro n.01 scheda n. 109
- ALLEGATO 7 recante P.R.G.I. p.f.71/1. - riquadro n.PR06... vigente;
- ALLEGATO 8 recante P.R.G.I. p.f.71/1. - riquadro n.PR06... **rettificata**;
- ALLEGATO 9 recante P.R.G.I.-. raffronto riquadro n.PR06

RESPONSABILE AREA
GESTIONE DEL TERRITORIO
arch. **Piero Parolari**



Riva del Garda, 15.03.2005