



- Relazione illustrativa: 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  
4ª rettifica

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



**Ufficio Urbanistica**

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

**RETTIFICA N. 4/2005**

**PER ERRORI MATERIALI RELATIVI A:**

- Cartografia (TAV. PR04, TAV. PR05, TAV. PR06 e TAV. PR12)
- Insediamenti storici (RIQ. 4, RIQ. 7, "PROGETTI STRALCIO" RIVA CENTRO e SCHEDA N. 1013)
- Normativa (ART. 37)

data:

**COMUNE DI RIVA DEL GARDA**

**OTTOBRE 2005**

- 1ª adozione con deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 dd. 24.12.1997
- 2ª 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 (B.U.R. 01.10.2002, n. 41/I-II)
- 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 4º comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 n. 22 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 1º 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 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 provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 159 dd 29.12.2004 del Consiglio comunale
- definitiva adozione della variante n. 5 per l'edilizia economica e popolare con deliberazione n. 177 dd 15.03.2005 del Consiglio comunale
- rettifiche n 3/2005 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 05.09.1991 n 22 e ss mm con deliberazione n. 190 dd 22.03.2005 del Consiglio comunale (B.U.R. 05.07.2005 n 27/I-II)
- approvazione della G.P. della variante n 5 per l'edilizia economica e popolare con deliberazione n 838 dd 29.04.2005 (B.U.R. 10.05.2005, n 19/I-II)
- approvazione della G.P. della variante n 3 per l'adeguamento al PUP con deliberazione n 914 dd 06.05.2005 (B.U.R. 17.05.2005, n 20/I-II)
- adeguamento n 3 in forza di legge ai sensi del 4° comma dell'art 42 bis della L.P. 05.09.1991 n 22 e ss mm. (B.U.R. 17.05.2005, n 20/I-II)
- approvazione della G.P. della variante n. 4 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 2068 dd 30.09.2005 (B.U.R. 11.10.2005, n. 41/I-II)

*Proposta di rettifica delle previsioni del piano regolatore generale (P.R.G.I.), con la procedura semplificata definita dal comma 1 dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm., concernente la correzione d'ufficio di errori materiali*

Onde poter apportare modifiche al piano regolatore generale comunale applicando la procedura di rettifica prevista dal comma 1 dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm., in conformità agli elementi di principio che consentono di identificare una situazione di effettivo errore materiale, come qualificati nella **Circolare** provinciale di Prot. n. 2021/01-Segr del 19.10.2001, si elencano a seguire i casi da ultimo rilevati d'ufficio nella documentazione sia cartografica che normativa e nell'individuazione degli edifici di interesse storico.

## 1. OGGETTO: **CARTOGRAFIA**

- Situazione di contrasto n. 1 (p.f. 4087/2 C.C. Riva, in tema di disomogeneità di destinazione su lotto unitario)

Va introdotta modifica d'ufficio riferita alla *tav. PR04* relativa al sistema insediativo e produttivo (B), secondo quanto evidenziato nella nota di Prot. n. 0029991 del 7.09.2005 dal proprietario della p.f. 4087/2 C.C. Riva, sita a nord del Torrente Albola in località San Giacomo, per completare la cartografia di piano nella parte che non risulta rispondente alla situazione reale dei luoghi riguardo all'effettiva destinazione d'uso per attività agrituristica del terreno in parola. I contenuti della segnalazione predetta sono condivisibili anche in relazione alle scelte già compiute dal Commissario ad acta in sede di adozione definitiva del piano, operando sulla zona una trasformazione urbanistica a servizio dell'azienda agrituristica in parziale accoglimento di osservazione di rito presentata al Numero **399**. Per gli effetti della formalizzazione dell'atto di cessione da parte dell'Amministrazione comunale al titolare dell'azienda agricola "Agritur Comai", regolarmente registrato il 24.09.1998, nel periodo tra la prima e la seconda adozione del piano regolatore generale, la p.f. 4087/2 non va più considerata bene pubblico, ma proprietà privata destinata ad Agriturismo (zona E6), come il resto del lotto.

Le variazioni apportate al piano in relazione a quanto sopra, sono state restituite nella *cartografia di raffronto* e nella *tav. PR04 definitiva*, che riportano l'uso del suolo modificato con la correzione proposta. A scopo di completo riscontro sul merito, si ritiene utile integrare la documentazione anche con la *tav. PR04 vigente*.

- Situazione di contrasto n. 2 (p.ed. 957 C.C. Riva, in tema di tracciati ciclabili di progetto gravanti su terreno privato)

Va apportata modifica d'ufficio riferita contestualmente sia alla *tav. PR05* relativa al sistema insediativo e produttivo (B), che alla *tav. PR12* relativa al sistema infrastrutturale (C), con attinenza alla nota di Prot. n. 0020978 del 16.06.2005, con la quale il proprietario della p.ed. 957 C.C. Riva, sita in località San Tomaso, richiedeva l'attivazione della procedura per la rettifica dell'errore materiale in tema di tracciati ciclabili di progetto gravanti su terreno privato, per la parte in aderenza al fabbricato principale, proprio sul confine amministrativo con Arco. Così come segnalato nel predetto esposto del proprietario, è evidente che il caso di specie risulta riconducibile al mancato recepimento delle scelte operate dal Commissario ad acta a seguito dell'adozione definitiva del piano, non configurate poi materialmente nelle cartografie in sede di accoglimento di osservazione di rito presentata al Numero **492**. In pratica, sotto il profilo procedimentale si ritiene pertanto opportuno ricorrere alla rettifica del piano regolatore generale, con l'iter semplificato definito

dal comma 1, lettera a) dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm., concernente la correzione della sopracitata previsione infrastrutturale, da spostare e da ricollocare sulla viabilità esistente come conseguenza della volontà decisoria formalmente espressa dall'allora competente Commissario ad acta.

Le variazioni apportate al piano in relazione a quanto sopra, sono state restituite nelle *cartografie di raffronto*, nella *tav. PR05 definitiva*, e nella *tav. PR12 definitiva*, che riportano la correzione proposta. A scopo di completo riscontro sul merito, si ritiene utile integrare la documentazione anche con la *tav. PR05 vigente* e con la *tav. PR12 vigente*.

– Situazione di contrasto n. 3 (pp.edd. 1336 e 1337 C.C. Riva, in tema di omessa classificazione del patrimonio edilizio)

Va apportata correzione d'ufficio riferita contestualmente sia alla *tav. PR05* del sistema insediativo e produttivo (B), che al  *riquadro 7* degli "Ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale", a riscontro della nota di Prot. n. 0020104 del 9.06.2005 inviata dai proprietari dell'edificio contraddistinto dalla p.ed. 1336 C.C. Riva, sito in via Sant'Alessandro n. 39B, per evidenziare sull'immobile un errore materiale individuabile nelle cartografie del piano regolatore comunale fin dalla prima adozione. Si ritiene di condividere la richiesta presentata, constatato in effetti che a causa della mancata attribuzione della categoria d'intervento sull'edificio in oggetto, ricadente all'interno del perimetro di centro storico ma senza attribuzione di nessuna schedatura puntuale, ad oggi la possibilità edificatoria risulta inattuabile. Tale incongruenza negli elaborati grafici va considerata una conseguenza di errata analisi in fase pianificatoria della situazione reale della zona, che non era stata catalogata come nucleo storico nemmeno dal precedente PIANO GENERALE TUTELA INSEDIAMENTI STORICI (P.G.T.I.S.) di livello comprensoriale. Al riguardo, accertato quindi lo stato penalizzante di restrittività urbanistica e conseguentemente edilizia in ordine alla specifica problematica, imputabile ad evidente errore materiale di omessa classificazione del patrimonio edilizio, si rende opportuno ricorrere alla rettifica del piano regolatore generale, tramite il procedimento semplificato previsto dal comma 1, lettera a) dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm., modificando il perimetro del centro storico così come appare negli elaborati del summenzionato P.G.T.I.S. e classificando le proprietà contraddistinte dalle pp.edd. 1336 e 1337 C.C. Riva con una destinazione residenziale consolidata (zona RB1), per omogeneità tipologica con le prevalenti caratteristiche insediative del contesto limitrofo.

Le variazioni apportate al piano in relazione a quanto sopra, sono state restituite nelle *cartografie di raffronto*, nella *tav. PR05 definitiva*, e nel  *riquadro 7 definitivo*, che riportano la correzione proposta. A scopo di completo riscontro sul merito, si ritiene utile integrare la documentazione anche con la *tav. PR05 vigente* e con il  *riquadro 7 vigente*.

– Situazione di contrasto n. 4 (p.ed. 1117 C.C. Riva, in tema di destinazione urbanistica non corrispondente alla situazione reale dell'immobile)

Va introdotta modifica d'ufficio riferita alla *tav. PR06* relativa al sistema insediativo e produttivo (B), con riguardo alla nota di Prot. n. 0004764 del 10.02.2005, con cui i proprietari della p.ed. 1117 C.C. Riva, sita in viale Damiano Chiesa n. 2, proprio all'angolo con viale Carducci, chiedono la rettifica dell'errore materiale nell'attribuzione all'edificio di una destinazione urbanistica ricettiva (zona HB), illogica e non giustificata vista la non rispondenza alla situazione reale dell'immobile, di fatto ad uso abitativo e così classato a fini catastali in categoria A/2 corrispondente all'EDILIZIA RESIDENZIALE. Anche se attualmente l'edificio è

disabilitato, si evidenzia in proposito che la summenzionata incoerenza tra stato di fatto e destinazione urbanistica prevista dal piano è tipologicamente discorde anche dalle prevalenti caratteristiche del contesto d'intorno, contraddistinto dal retino omogeneo dell'edilizia residenziale consolidata (zona RB1). In analogia a quanto già previsto dalla pianificazione precedente di livello comprensoriale, si precisa infine che il "PUC" inseriva il manufatto in zona residenziale a verde privato.

La variazione puntuale apportata al piano in relazione a quanto sopra, è stata restituita nella *cartografia di raffronto* e nella *tav. PR06 definitiva*, che riportano la correzione proposta. A scopo di completo riscontro sul merito, si ritiene utile integrare la documentazione anche con la *tav. PR06 vigente*.

## 2. OGGETTO: **INSEDIAMENTI STORICI**

Si premette che la situazione di contrasto n. 3, sopra descritta, è in parte riferita alla tematica degli insediamenti storici.

### – Situazione di contrasto n. 5 (p.ed. 740/3 C.C. Riva, in tema di imprecisione di schedatura nel centro storico sparso di San Giacomo)

Va apportato specifico adeguamento d'ufficio connesso all'edificio di centro storico sito nella zona di San Giacomo e contraddistinto dalla p.ed. 740/3 C.C. Riva, a scopo di riscontro della nota di Prot. n. 0034119 del 13.10.2005, con cui il proprietario dell'immobile evidenziava errori materiali nella schedatura n. 307/GIA/99/1013 disciplinata dalla categoria d'intervento corrispondente alla ristrutturazione (R3). Rispetto all'indagine storica puntualmente documentata nella relazione tecnica illustrativa allegata alla richiesta predetta, in attuazione della L.P. 22/1991 e ss.mm., comma 1, lettera a) dell'art. 42 bis, risulta evidente la necessità di rettificare per errore materiale le imprecisioni riportate nella schedatura attuale, in modo da individuare correttamente "epoca di costruzione", "numero di piani fuori terra", "tipologia architettonica storica", "destinazione d'uso originaria", "degrado" e da consentire un intervento di recupero filologico dell'immobile, tramite demolizione e ricostruzione (R4), rendendo compatibile tale intervento e prescrivendo in particolare l'obbligo di mantenimento dei muri storici perimetrali e la riproposizione della falda originaria a spiovente unico. Deve pertanto essere modificata la scheda n. 307/GIA/99/1013 vigente e deve contestualmente essere compilata una nuova schedatura per l'edificio in oggetto, individuata con prescrizioni particolari al n. 307/GIA/05/1013/A.

Le variazioni apportate al piano in relazione a quanto sopra, sono state restituite nella *cartografia di raffronto*, nelle *schede di raffronto*, nel  *riquadro 4 definitivo*, nella  *scheda n. 307/GIA/05/1013* (con categoria d'intervento prevista: Ristrutturazione) e nella  *scheda n. 307/GIA/05/1013/A* (con categoria d'intervento prevista: Demolizione e ricostruzione e Prescrizioni particolari), che riportano la correzione proposta. Tali modifiche sono state inoltre evidenziate nell'elaborato recante "*Variazioni Scheda di centro storico*" (allegato 4), che acclude la  *scheda n. 307/GIA/99/1013 vigente*. A scopo di completo riscontro sul merito, si ritiene utile integrare la documentazione anche con il  *riquadro 4 vigente*.

### – Situazione di contrasto n. 6 (p.ed. 281 C.C. Riva, in tema imprecisione di destinazione funzionale in centro storico)

Va introdotta modifica d'ufficio riferita alla tavola dei "*Progetti stralcio*" relativa al nucleo storico di Riva centro, in considerazione della nota di Prot. n. 0029589 del 27.08.2004, con

cui il proprietario della p.m. 2 della p.ed. 281 C.C. Riva, sita in via Montanara, chiede la rettifica dell'errore materiale riscontrato nell'attribuzione all'edificio di una destinazione funzionale solo ricettiva, ingiustificata vista la non rispondenza alla situazione reale dell'immobile, di fatto ad uso misto alberghiero e parzialmente residenziale stante la situazione catastale complessa in collegamento alla confinante p.ed. 280 C.C. Riva, ad est. L'edificio è infatti caratterizzato dalla contemporanea presenza della p.m. 1, utilizzata a fini abitativi, e della p.m. 2 a destinazione economico-produttiva generica, come evidenziata dal precedente PIANO GENERALE TUTELA INSEDIAMENTI STORICI (P.G.T.I.S.) di livello comprensoriale. Da carenze in fase di analisi urbanistica è quindi derivata l'incoerenza tra stato di fatto e destinazione funzionale prescrittiva prevista dal piano, con vincolo di sfruttamento solo ricettivo, pregiudizievole per la riqualificazione del fabbricato ed evidentemente discorde dalle effettive caratteristiche insediative e dalle modalità di utilizzo del fabbricato in oggetto. Allo scopo di ammettere l'insediamento libero dei tipi funzionali sopra elencati, in modo da rispettare la situazione reale dell'edificato, si deve procedere a cambiare la tavola dei "Progetti stralcio" relativa al nucleo storico di Riva centro, laddove indica sulla p.ed. 281 C.C. Riva la destinazione definita "solo ricettiva".

La variazione puntuale apportata al piano in relazione a quanto sopra, è stata restituita nella *cartografia di raffronto* e nella *tavola definitiva dei "Progetti stralcio" relativa al nucleo storico di Riva centro*. A scopo di completo riscontro sul merito, si ritiene utile integrare la documentazione anche con la *tavola vigente dei "Progetti stralcio" relativa al nucleo storico di Riva centro*.

### 3. OGGETTO: **NORMATIVA**

- Situazione di contrasto n. 7 (p.ed. 1025 e pp.ff. 2053/1 e 2054/1 C.C. Riva, in tema di Norme Tecniche di Attuazione)

Va apportato specifico adeguamento d'ufficio connesso alle aree con retino delle zone F1 – Religiose, disciplinate all'art. 37, a scopo di riscontro della nota di Prot. n. 0018385 del 26.05.2005, con cui la proprietà dei beni dell'Oratorio evidenziava il mancato recepimento puntuale nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.I. dell'osservazione di rito presentata in sede di adozione al Numero **108** e della collegata osservazione di rito presentata al Numero **464**, pienamente accolte dal Commissario ad acta ma configurate solo in cartografia. Rispetto alle valide argomentazioni fornite in merito, come riportate nella richiesta predetta, tramite procedimento di rettifica per errore materiale in attuazione della L.P. 22/1991 e ss.mm., comma 1, lettera a) dell'art. 42 bis, si ritiene di riproporre una specifica prescrizione per la sede dell'Oratorio, nel testo già previsto nelle norme del P.R.G.I. adottato, data l'evidente finalità di rendere operative le scelte commissariali, in modo da riammettere tra le destinazioni consentite la funzione di parcheggio pubblico o privato multipiano completamente interrato.

La variazione puntuale apportata all'art. 37 delle norme di piano in relazione a quanto sopra, è stata specificata nell'apposito testo di *raffronto normativo* (allegato 2).

Riva del Garda, 20.10.2005  
PaP/MI/Urbanistica