



- **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
5ª rettifica
**RESPONSABILE AREA
GESTIONE DEL TERRITORIO**
arch. **Piero Parolari**

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)
- Insedimenti storici (RIQ. 1, RIQ. 2, RIQ. 6 e SCHEDATURA)
- Normativa (ART. 12 ed ART. 37)

Ufficio Urbanistica



data:

COMUNE DI RIVA DEL GARDA

NOVEMBRE 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 4º 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)
- rettifiche n. 4/2005 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 05/09/1991 n. 22 e ss.mm. con deliberazione n. 46 dd. 28/10/2005 del Consiglio comunale

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

Al fine di 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: INSEDIAMENTI STORICI

- Situazione di contrasto n. 1 (p.ed. 912 C.C. Riva, in tema manufatti accessori incongrui architettonicamente)

Va apportato specifico adeguamento d'ufficio connesso all'edificio di centro storico sito in località Campi e contraddistinto dalla p.ed. 912 C.C. Riva, a scopo di riscontro della nota di Prot. n. 0039029 del 23.11.2005, con cui il proprietario dell'immobile fa rilevare errori materiali nella schedatura n. 307/CAM/96/63 disciplinata dalla categoria d'intervento corrispondente al Risanamento (R2), rispetto alla mancata indagine relativa alla reale consistenza catastale della casa di abitazione che comprende sul retro anche volumi accessori preesistenti, come autorizzati con PERMESSO DI FABBRICA N. 5652 di data 10 luglio 1962. Per l'edificio in oggetto, in modo da determinarne correttamente la destinazione urbanistica, va pertanto compilata una nuova schedatura, individuata al n. 307/CAM/05/63/A con categoria d'intervento prevista corrispondente alla DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (R4), riguardante i manufatti accessori al fabbricato principale, incongrui architettonicamente, di scarso pregio e sicuramente non compatibili con la tipologia del contesto.

Le variazioni apportate al piano in relazione a quanto sopra, sono state restituite nella *cartografia di raffronto*, nel *riquadro 1 definitivo* e nella *scheda n. 307/CAM/05/63/A* (con categoria d'intervento prevista: Demolizione e ricostruzione), che riportano la correzione proposta. A scopo di completo riscontro sul merito, si ritiene utile integrare la documentazione anche con il *riquadro 1 vigente*.

- Situazione di contrasto n. 2 (p.ed. 3492 C.C. Riva, in tema di omessa classificazione in centro storico)

Va introdotta modifica d'ufficio riferita al riquadro 2 degli AMBITI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO – AMBIENTALE relativamente al nucleo sparso di Varone sito in via Venezia, in considerazione della nota di Prot. n. 0035624 del 25.10.2005, con cui il proprietario della p.ed. 3492 C.C. Riva chiede la rettifica dell'errore materiale riscontrato nella mancata attribuzione all'edificio di una scheda di rilevazione e conseguentemente nell'omessa classificazione della categoria di intervento ammessa. Per carenze in fase di analisi urbanistica, nell'iter di adozione l'edificio è stato compreso nel centro storico, di fatto senza nessuna configurazione catastale e senza alcuna previsione di modalità d'intervento consentita sul fabbricato. Nel pieno rispetto della situazione reale dei luoghi, allo scopo di valutare urbanisticamente l'edificato con la dovuta completezza, si deve procedere alla compilazione di una nuova schedatura, individuata al n. 307/VAR/05/1018 con categoria d'intervento prevista corrispondente alla RISTRUTTURAZIONE (R3).

Le variazioni puntuali apportate al piano in relazione a quanto sopra, sono state restituite nella *cartografia di raffronto*, nel *riquadro 2 definitivo* e nella *scheda n. 307/VAR/05/1018* (con categoria d'intervento prevista: Ristrutturazione e Prescrizioni Particolari), che riportano la correzione proposta. A scopo di completo riscontro sul merito, si ritiene utile integrare la documentazione anche con il *riquadro 2 vigente*.

- Situazione di contrasto n. 3 (p.ed. 377 e p.f. 2215/1 C.C. Riva, in tema di area pertinenziale a destinazione improduttiva)

Va apportata modifica d'ufficio riferita contestualmente sia al *riquadro 6* degli AMBITI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO – AMBIENTALE (scheda n. 304), che alla *tav. PR04* relativa al sistema insediativo e produttivo (B), con attinenza ad un caso riscontrato d'ufficio in sede di procedimento amministrativo durante l'esame della domanda di concessione edilizia Prot. n. 0031983 del 26.09.2005, in tema di area pertinenziale a destinazione improduttiva. Nella fattispecie, si segnala d'ufficio che con tutta evidenza nelle suddette cartografie del P.R.G.I. lo spazio di pertinenza dell'edificio tipologicamente connotato come "Colombera", sito in viale Trento ed individuato catastalmente dalla p.ed. 377 C.C. Riva, è stato erroneamente configurato come area "bianca" a destinazione improduttiva. In pratica, sotto il profilo procedurale, si ritiene quindi 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., per quanto concerne la correzione della sopracitata previsione riguardante gli spazi esterni pertinenziali, contraddistinti dalla p.f. 2215/1 C.C. Riva, da collocare all'interno del centro storico, estendendone il perimetro, così da restituire lo stato reale dei luoghi.

Le variazioni apportate al piano in relazione a quanto sopra, sono state restituite nelle *cartografie di raffronto*, nella *tav. PR04 definitiva* e nel *riquadro 6 definitivo*, che riportano la correzione proposta. A scopo di completo riscontro sul merito, si ritiene utile integrare la documentazione anche con la *tav. PR04 vigente* e con il *riquadro 6 vigente*.

- Situazione di contrasto n. 4 (p.ed. 389/2 C.C. Riva, in tema di categoria d'intervento non corrispondente alla situazione reale dell'immobile)

Va introdotta modifica d'ufficio riferita al *riquadro 6* degli AMBITI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO – AMBIENTALE (scheda n. 292), con riguardo alla nota di Prot. n. 0022877 del 4.07.2005, con cui i proprietari della p.ed. 389/2 C.C. Riva, sita in località Alboletta n. 23, chiedono la rettifica dell'errore materiale riscontrato nell'attribuzione all'edificio di una categoria d'intervento ora corrispondente al Risanamento, non conforme allo stato reale del fabbricato che ha già subito trasformazioni interne a seguito dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione parziale, come autorizzati con la CONCESSIONE EDILIZIA n. 60 del 5.05.1977, comportanti in particolare la sostituzione dei solai esistenti con strutture in c.a. ed anche la costruzione di una nuova scala interna in calcestruzzo armato. In proposito alla summenzionata incoerenza tra situazione di fatto e destinazione urbanistica prevista dal piano, ed all'errore materiale evidenziato, va apportato specifico adeguamento d'ufficio connesso all'edificio di centro storico in oggetto, disciplinando un intervento di Ristrutturazione con Prescrizioni particolari, tramite sostituzione della schedatura 307/ALBE/96/292 e definizione di un'unità minima d'intervento con la collegata porzione abitativa contraddistinta dalla p.ed. 389/4 C.C. Riva.

La variazione puntuale apportata al piano in relazione a quanto sopra, è stata restituita nella *cartografia di raffronto*, che acclude la *scheda n. 307/ALBE/96/292 vigente*, e nel *ri-*

quadro 6 definitivo, riportanti la correzione proposta. A scopo di completo riscontro sul merito, si ritiene utile integrare la documentazione anche con il *riquadro 6 vigente*.

2. OGGETTO: **NORMATIVA**

– Situazione di contrasto n. 5 (art. 12, in tema di sbalzi ed aggetti)

Con riferimento all'osservazione di rito presentata dal Sindaco al numero **517**, va apportato specifico adeguamento d'ufficio connesso all'errore materiale effettuato durante il procedimento di adozione nella stesura della normativa urbanistica, ed in particolare del comma 6. dell'art. 12 in tema di sbalzi ed aggetti sui fronti. L'articolato normativo in vigore, appare infatti conflittuale sotto il profilo tecnico ed urbanistico rispetto alle intenzioni e direttive allora indicate per sporti e sbalzi aggettanti, anche in relazione ad una logica continuità con gli analoghi principi della precedente pianificazione del Piano Urbanistico Comprensoriale (PUC). Le difficoltà di lettura ed i problemi interpretativi del comma 6. dell'art. 12, relativamente a sbalzi ed aggetti, sono stati peraltro fatti oggetto di approfondimenti anche da parte della Commissione Edilizia Comunale (CEC), per alcuni casi in esame. In base a tali presupposti, sembra così opportuno rivisitare parzialmente la complicata terminologia normativa vigente, per precisare con coerenza che le strutture aggettanti fino a ml. 1,50 non computano al fine della verifica delle distanze.

La variazione puntuale apportata all'art. 12 delle norme di piano in relazione a quanto sopra, è stata specificata nell'apposito testo di *raffronto normativo* (allegato 2).

– Situazione di contrasto n. 6 (art. 37, in tema di parcheggio pluripiano)

Va apportata correzione d'ufficio riferita all'errore materiale corrispondente all'incompleto riscontro del parere della Commissione Urbanistica Provinciale (C.U.P.), reso in sede di approvazione del piano regolatore comunale, sul parcheggio di via Monte Oro. Nel recepire le specificazioni della C.U.P. sul ridimensionamento del parcheggio, necessario per rispettare la situazione degli accessi esistenti, l'ingombro planimetrico iniziale è stato in effetti ampliato verso sud e rimosso dal compendio privato. Sotto il profilo urbanistico, le possibilità edificatorie dell'opera in oggetto, sono state inoltre descritte all'art. 37, nell'ambito di una disciplina particolare che prevede anche un collegamento pedonale al prospiciente Centro Storico in sottopasso, risultando evidente che la destinazione a parcheggio era riferita ad una tipologia costituita da più livelli. Tale aspetto costruttivo pluripiano, così previsto nel dettaglio fin dalla prima stesura delle cartografie, non è stato però chiaramente richiamato nella norma di carattere particolare inserita nel corso del procedimento di approvazione, che va conseguentemente integrata riconoscendo l'errore materiale intervenuto.

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, 28.11.2005
MI/Urbanistica