

/

1

copia

## VERBALE DI DELIBERAZIONE **N. 212** DEL CONSIGLIO COMUNALE

PROT. N. 0000485 / PRGTRVR009

- seduta pubblica -

VARIANTE N. 8 AL PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE (P.R.G.I.) DEL TERRITORIO DI RIVA DEL GARDA RELATIVA ALLA DISCIPLINA DEGLI ALLOGGI DESTINATI A RESIDENZA: DEFINITIVA ADOZIONE - ART. 18 SEXIES, L.P. 5.9.1991 N. 22 E SS.MM.

L'anno duemilasette addì ventotto del mese di dicembre (28.12.2007), alle ore 18.00 nella Sala Civica della Rocca, a seguito di regolare avviso recapitato a termini di legge, si è convocato il Consiglio comunale.

Risultano presenti i Consiglieri comunali:

MOLINARI CLAUDIO - Sindaco  
ZUCHELLI MARIO - Presidente  
SANTONI GIOVANNI  
BENAMATI TOMASO  
DAVES CARLO  
CALZA' LUIGI  
BRUNELLI MARIA FLAVIA  
MIRANTE MARINI GIROLAMO  
ZANONI ALESSIO  
LORENZI PATRICK  
CALZA' MARIO  
VALANDRO SALVADOR  
GRASSO VALERIA  
DALPONTE ANDREA  
GATTI FRANCO  
ACCORSI MASSIMO  
FRIZZI ROCCO  
PEDERZOLLI MAURO  
MORANDI GIORGIO  
SERAFINI MIRELLA  
MODENA CARLO  
BENAGLIO UMBERTO

Risultano assenti i Consiglieri comunali:

ZAMBOTTI PIER GIORGIO  
GRAZIOLI LUCA  
MUNARI EMILIO  
TRINCHIERI BENATTI CRISTIAN  
LORENZI EMANUELA  
BOMBARDELLI IVO  
DETONI MAURIZIO  
CIVETTINI GIANCARLO

Partecipa il Segretario Generale – Alfredo Righi.

Partecipano alla riunione gli Assessori Pierluigi Bagozzi, Rosanna Giordani, Luigi Marino, Paolo Matteotti, Adalberto Mosaner e Giancarlo Tonelli.

Riconosciuto il numero legale degli intervenuti, il sig. Mario Zucchelli nella sua qualità di Presidente del Consiglio comunale, assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta.

Alle ore 21.05 il Presidente invita il Consiglio Comunale alla trattazione dell'oggetto suindicato, posto al n. 6 dell'ordine del giorno.

^^^^^^^^^^

^^ Entrano i Consiglieri Civettini, Grazioli, Bombardelli. Escono i Consiglieri Gatti e Brunelli: il numero dei presenti sale a 23. ^^

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Sulla seguente proposta del relatore Ass. Mosaner:

.....

*Richiamata la legge provinciale 11 novembre 2005, n. 16 concernente "Modificazioni della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 (Ordinamento urbanistico e tutela del territorio). Disciplina della perequazione, della residenza ordinaria e per vacanze ed altre disposizioni in materia di urbanistica", pubblicata nel Supplemento ordinario n. 2 del B.U. n. 46 del 15 novembre 2005 ed entrata in vigore il giorno mercoledì 16 novembre 2005;*

*Precisato, nella fattispecie, che l'art. 18 sexies della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 (come introdotto con l'art. 5 della legge provinciale 11 novembre 2005, n. 16 e come modificato con l'art. 52, comma 2, della legge provinciale 29 dicembre 2006, n. 11), si riferisce in particolare alla disciplina degli alloggi destinati a residenza;*

*Dato atto che, ai sensi del comma 5, dell'art. 18 sexies della L.P. n. 22 del 1991 e ss.mm., ai fini di determinazione del dimensionamento residenziale totale, per i comuni interessati è d'obbligo l'adeguamento dei propri strumenti urbanistici con tempi abbreviati e con la procedura semplificata prevista per l'approvazione delle varianti relative a singole opere pubbliche, di cui all'art. 42 della stessa L.P. n. 22 del 1991 e ss.mm.;*

*Che per adempiere alle necessità di pianificazione del territorio in tema di residenza imposte con le nuove disposizioni di cui all'art. 18 sexies della L.P. 5.9.1991, n. 22, è stato attivato un rapporto esterno di consulenza e collaborazione professionale, commissionando specifico incarico al dott. ing. Mariano Polli di Rovereto secondo quanto previsto con deliberazione della Giunta municipale n. 529 del 27.11.2006;*

*Che le innovazioni provinciali di pianificazione urbanistica riferite alla disciplina sulle "secondo case", come definite con il citato art. 18 sexies, sono state recepite in adeguamento del P.R.G.I. attraverso la variante puntuale n. 8/2007 afferente il territorio di Riva del Gar-*

*da già adottata, ai sensi dell'art. 42 della L.P. 5 settembre 1991 n. 22 e ss.mm., con delibera del Consiglio comunale n. 198 dd. 26.10.2007;*

*Dato atto che la variante n. 8/2007 sopra richiamata in tutti i suoi elementi, unitamente alla delibera di adozione, in conformità a quanto previsto dalle disposizioni di legge è stata depositata alla libera visione del pubblico nella sede municipale, presso l'Area Gestione del Territorio, Ambiente e delle Attività Produttive a decorrere dal giorno 10.11.2007 fino al giorno 10.12.2007, previo avviso pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Trentino - Alto Adige n. 45/III del 9.11.2007 ed in pari data anche sui quotidiani locali L'Adige e Trentino;*

*Visto che ai sensi del combinato disposto dell'art. 40 - comma 3 e dell'art. 42 - comma 3 della L.P. 22/1991 e ss.mm., entro il periodo di deposito non sono state presentate osservazioni;*

*Dato atto che in applicazione della procedura semplificata di cui all'art. 42 della L.P. 5 settembre 1991 n. 22 e ss.mm., che rinvia al procedimento previsto dagli artt. 40 e 41, con riduzione a metà dei termini definiti dall'art. 40, sulla variante adottata va richiesta la valutazione tecnica del Servizio provinciale competente;*

*Che con nota prot. n. 0037065 dd. 7.11.2007, a tale scopo gli atti di variante sono stati trasmessi al Servizio provinciale competente in materia di urbanistica per il parere;*

*Che il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio il 30 novembre 2007, con valutazione tecnica n. 37/07, sugli atti presentati ha fornito parere favorevole subordinatamente:*

- *ad un'unica osservazione inerente il comma 2 dell'art. 52, come proposto con il provvedimento di adozione consiliare n. 198 dd. 26.10.2007;*
- *alla richiesta di integrazione del dimensionamento, come proposto con il provvedimento di adozione consiliare n. 198 dd. 26.10.2007, con la determinazione del numero dei titoli edilizi presentati al Comune nel periodo intercorrente fra il 26 agosto 2005 e la data di entrata in vigore della L.P. n. 16 del 2005, avvenuta il 16 novembre dello stesso anno;*

*Ritenuto di dover procedere all'adozione definitiva della variante n. 8 al P.R.G.I., relativa al suddetto adeguamento normativo alle novità introdotte nella legislazione provinciale in materia di alloggi destinati a residenza, conformando gli elaborati costitutivi alle richieste del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio riferite:*

- *in norma, alla precisazione del limite massimo di S.l.p. applicabile per il cambio d'uso degli edifici non residenziali esistenti in alloggi per il tempo libero e vacanze (art. 52, comma 2, come introdotto al TITOLO VI con il presente provvedimento);*
- *nel dimensionamento, al riepilogo dei titoli edilizi comunali per residenza ordinaria nel periodo intercorrente tra il 26.8.2005 ed il 16.11.2005 (che corrispondono soltanto ad una Denuncia Inizio Attività, di data 16.11.2005, per n. 1 alloggio ricavato con cambio d'uso nella zona del centro storico di Riva);*

*Precisato che il fabbisogno complessivo di residenza e di unità abitative è stato calcolato in termini numerici seguendo le indicazioni metodologiche fornite con deliberazione della*

*Giunta provinciale n. 1281 dd. 23.6.2006;*

*Che per quanto riguarda il metodo, vedasi il **Dimensionamento** (allegato 2), si ritengono coerenti le quantità considerate per determinare:*

- *sia la Previsione del numero di abitanti al 2012, calcolata con la media di + 119 ab./anno, in rapporto al fatto che l'incremento della popolazione è stato in realtà molto superiore (+ 138,5 ab./anno);*
- *sia i Componenti per nucleo familiare, calcolati con un valore stimato di 2,23, in realtà più restrittivo rispetto al trend in corso che comporterebbe l'utilizzo di un numero inferiore (ridotto a 2,16);*

*Che per i predetti fini di recepimento, in sede di pianificazione locale, dei principi innovativi dettati dall'art. 18 sexies della L.P. n. 22/1991 e ss.mm. è stata proposta l'introduzione nel Piano Regolatore vigente, al TITOLO SESTO, delle norme applicative di cui ai nuovi artt. 51, 52, 53 e 54;*

*Che ai sensi dell'art. 18 sexies della L.P. 22/1991 e ss.mm., nelle disposizioni di pianificazione introdotte al TITOLO SESTO, l'art. 51 fa riferimento alla distinzione dell'edilizia residenziale in due categorie d'uso:*

- a ) alloggi destinati a residenza ordinaria;*
- b ) alloggi per il tempo libero e vacanze;*

*Che nelle disposizioni di pianificazione introdotte al TITOLO SESTO, l'art. 52 fa riferimento alle eccezioni applicative per le opere oggetto di trasformazione d'uso elaborate da parte della Giunta provinciale con la deliberazione n. 2336 di data 26 ottobre 2007;*

*Che nelle disposizioni di pianificazione introdotte al TITOLO SESTO, l'art. 53 fa riferimento alla percentuale di "seconde case" assunta al 20%, seppur stabilita dalla delibera della Giunta provinciale n. 3015/2005 nel 30% del totale del fabbisogno abitativo, e quantificata in n. di 106 alloggi da assegnare con gradualità nell'arco del quinquennio di validità del dimensionamento;*

*Che le quantità massime consentite dalla Giunta provinciale sono state autonomamente ridotte dal 20% al 30% del totale del fabbisogno complessivo, tenuto conto delle peculiari connotazioni paesaggistico-ambientali e degli aspetti socio-economici del nostro territorio, dove l'offerta turistica complessiva è essenzialmente a conduzione alberghiera;*

*Che solo l'85% del numero di residenze per vacanze, cioè 90 alloggi, sono immediatamente disponibili, mentre il rimanente 15%, cioè 16 alloggi, potranno essere concessi solo successivamente, a seguito di una futura variante urbanistica;*

*Che nelle disposizioni di pianificazione introdotte al TITOLO SESTO, l'art. 54 fa riferimento all'individuazione dei casi in cui il Comune, stabilendone condizioni e termini, può autorizzare in deroga l'utilizzazione di un alloggio destinato a residenza ordinaria come alloggio per il tempo libero e vacanze;*

*Visto che, rispetto al provvedimento consiliare di prima adozione n. 198 dd. 26.10.2007, in*

base alla valutazione del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio alla documentazione costitutiva della variante n. 8 al P.R.G.I. si sono apportate modifiche riguardanti solo l'inserimento:

- in norma, all'art. 52, comma 2, della quantità di S.l.p. oggetto d'eccezione relativamente ai cambi d'uso, ridotta da mq. 60 a mq. 50 in conformità all'art. 5 dell'allegato alla delibera di Giunta provinciale n. 2336 di data 26 ottobre 2007;
- nel dimensionamento, dell'elenco riepilogativo dei titoli edilizi per residenza ordinaria nel periodo antecedente all'entrata in vigore della legge provinciale 11 novembre 2005, n. 16, decorrente dal 26.8.2005 al 16.11.2005, che interessano esclusivamente una DIA per la realizzazione di un nuovo alloggio in zona di centro storico;

Rilevato quindi che il progetto di variante n. 8 al P.R.G.I., inerente la sola Normativa di Attuazione relativa al TITOLO SESTO (artt. 51, 52, 53 e 54), risulta ora formato dai seguenti elaborati:

1. **Relazione** (allegato 1), di data ottobre 2007, invariata rispetto al testo adottato con provvedimento consiliare n. 198 dd. 26.10.2007;
2. Dimensionamento residenziale (allegato 2), di data dicembre 2007, variato rispetto al testo adottato con provvedimento consiliare n. 198 dd. 26.10.2007, unicamente sulla base di quanto richiesto dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio con la valutazione tecnica di merito n. 37/07;

Che la presente deliberazione costituisce la definitiva adozione della precitata variante n. 8 al Piano Regolatore e che pertanto:

- la variante n. 8 in tutti i suoi elementi, assieme alla presente deliberazione divenuta esecutiva, saranno trasmessi al Servizio provinciale competente in materia di Urbanistica e Tutela del Paesaggio per il proseguo dell'iter amministrativo fino all'approvazione della Giunta provinciale, in sede propria, ed alla successiva entrata in vigore come previsto dagli artt. 41 e 42 della L.P. 22/1991 e ss.mm.;

Che in pendenza dell'approvazione dell'adeguamento della pianificazione urbanistica locale per il dimensionamento residenziale, l'attività edilizia è soggetta al regime di salvaguardia previsto in materia dall'art. 12 della legge provinciale 11 novembre 2005, n. 16;

Che la Commissione consiliare per l'Urbanistica, la Viabilità e l'Ambiente, nella seduta dd. 17 dicembre 2007 ha esaminato la proposta di definitiva adozione della variante normativa n. 8 al P.R.G.I., prendendone atto;

Visti gli artt. 40 e 42 della L.P. n. 22 del 5.9.1991 e ss.mm. per quanto attiene alle varianti al Piano Regolatore;

Visti i contenuti dell'art. 18 sexies della L.P. 5 settembre 1991, n. 22 recante "Ordinamento urbanistico e Tutela del Territorio", con particolare riferimento alla disciplina della residenza ordinaria e per vacanze;

Visti da ultimo i criteri attuativi riferiti alle possibili eccezioni al limite massimo del 50% per il cambio di destinazione d'uso degli edifici residenziali esistenti per la nuova destinazione ad alloggi per il tempo libero e vacanze, stabiliti dalla deliberazione della Giunta

provinciale n. 2336 di data 26 ottobre 2007;

In ordine all'applicazione dei criteri predetti, vista anche la circolare provinciale Prot. n. 10183/13 /DG/GM del 5 dicembre 2007;

## SI PROPONE

1. **di adottare definitivamente** ai sensi e per gli effetti degli artt. 40 e 42 della L.P. 22/1991 e ss.mm. **la variante n. 8 al Piano Regolatore Generale Intercomunale del territorio di Riva del Garda** finalizzata a consentire, in sede di pianificazione locale, l'adeguamento alle disposizioni introdotte nella legge urbanistica provinciale con l'art. 5 della L.P. 11 novembre 2005, n. 16, in tema di residenza ordinaria e per vacanze, già adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 198 dd. 26 ottobre 2007, ed ora composta dai seguenti elaborati che, variati limitatamente a quanto riconducibile al parere favorevole n. 37/07 reso il 30 novembre 2007 da parte del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, sono allegati al presente provvedimento e ne formano parte integrante e sostanziale:
  1. **Relazione** (allegato 1), di data ottobre 2007, invariata rispetto al testo già adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 198 dd. 26 ottobre 2007;
  2. **Dimensionamento residenziale** (allegato 2), di data dicembre 2007, variato rispetto al testo già adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 198 dd. 26 ottobre 2007 unicamente sulla base di quanto richiesto dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio con la valutazione tecnica di merito n. 37/07;
2. di trasmettere copia del presente atto e dei n. 2 allegati, costituenti variante n. 8 al Piano Regolatore Generale Intercomunale del territorio di Riva del Garda di adeguamento alle norme provinciali in materia di residenza ordinaria e per vacanze disciplinate con L.P. 11 novembre 2005, n. 16, al Servizio provinciale competente in materia di Urbanistica e Tutela del Paesaggio per il proseguo dell'iter amministrativo di approvazione, in adempimento a quanto disposto dagli artt. 41 e 42 della L.P. 22/1991 e modificazioni successive.

n. 2 allegati  
MI/Urbanistica

## PARERE TECNICO - AMMINISTRATIVO

### **SETTORE 7 - Area Gestione del Territorio, Ambiente e Attività Produttive - Progetto speciale coordinamento Ufficio di Piano:**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 81 del D.P.Reg. 1.2.2005, n. 3/L, 1° comma, si attesta che la proposta della sopraesposta deliberazione è stata debitamente istruita da questa Area e che sotto il profilo tecnico - amministrativo è regolare.

lì, 18.12.2007

## IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

f.to Arch. Ivana Martin

“”””

Dopo dibattito della presente proposta, nei termini di cui alle opinioni dei consiglieri sigg.i Benaglio, Modena, Valandro e Zanoni che dichiara voto di astensione, come da processo verbale di seduta;

Dato atto che è stato previamente acquisito il parere stabilito dall'art. 81 del D.P.Reg. 1.02.2005, n. 3/L, 1° comma, come favorevolmente espresso ed inserito nella presente deliberazione, di cui forma parte integrante;

Ritenuto di non avere nulla da eccepire, modificare o integrare rispetto alla proposta di deliberazione come sopra riportata;

*^^ Escono i Consiglieri Modena, Morandi e Bombardelli: il numero dei presenti scende a 20. ^^*

A seguito di votazione palesemente espressa per alzata di mano, ed il cui esito è proclamato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori, e che ha conseguito il seguente risultato:

- Consiglieri presenti n. 20
- Consiglieri votanti n. 20
  
- voti favorevoli n. 14 (Sindaco, Presidente, Santoni, Benamati, Daves, Calzà Luigi, Mirante Marini, Lorenzi Patrick, Calzà Mario, Valandro, Grasso, Dalponte, Accorsi, Grazioli)
- contrari n. 2 (Frizzi, Benaglio)
- astenuti n. 4 (Zanoni, Pederzoli, Serafini, Civettini)

## DELIBERA

1. di approvare la suindicata proposta di delibera, come formulata dal relatore Assessore Mosaner;
  
2. di dare evidenza al fatto che, in applicazione dell'art. 4, comma 4, della L.P. 23/1992 e ss.mm., avverso la presente deliberazione è ammessa opposizione alla Giunta Municipale da parte di ogni cittadino, art. 79 del D.P.Reg. 1.02.2005, n. 3/L, durante il periodo di pubblicazione, nonché ricorso straordinario al Presidente della Repubblica ex art. 8 del D.P.R. 24/11/1971 n. 1199 entro 120 giorni, e giurisdizionale avanti il T.R.G.A. di Trento ex art. 2 lett. b) della legge 06/12/1971 n. 1034 entro 60 giorni, da parte di chi abbia un interesse concreto ed attuale.

/sr.

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**  
f.to Zucchelli

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
f.to Righi

---

---

Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo.

Lì, 7 gennaio 2008

**IL SEGRETARIO GENERALE**

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario Generale del Comune di Riva del Garda su attestazione del messo

**certifica**

che il presente provvedimento è in pubblicazione all'Albo comunale, nei modi di legge, dal **7.01.2008** al **17.01.2008**

li, 7 gennaio 2008

**IL SEGRETARIO GENERALE**

## **ESECUTIVITA'**

### **La presente delibera è divenuta esecutiva il 18.01.2008**

- ⊗ trascorsi i dieci giorni di pubblicazione, ai sensi dell'art. 79 - 3° comma del D.P.Reg. 1.02.2005 n. 3/L, durante i quali non è stata oggetto di presentazione di opposizioni, ai sensi del 5° comma del precitato art. 79;

### **La variante al PRGI:**

- ⊗ approvata con modifiche dalla Giunta Provinciale con delibera n. 847 dd. 4.04.2008;
- ⊗ pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 16/I-II del 15.04.2008;

è entrata in vigore il 16.04.2008

Lì, 18.04.2008

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE  
f.to Anna Cattoi