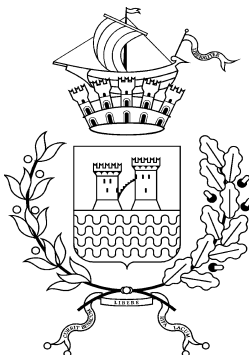


Allegato alla delibera del Commissario ad acta dd. 19.11.2009 n. 4, di terza e definitiva adozione della variante urbanistica n. 9.

IL COMMISSARIO AD ACTA
f.to dott. G. Sevignani
IL SEGRETARIO SUPPLENTE
f.to dott. R. Mora

- allegato 27)



PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

Comune di: **RIVA DEL GARDA**

COMPENSORIO C9 - PROVINCIA DI TRENTO

AREA
GESTIONE DEL TERRITORIO
- PROGETTO SPECIALE DI
COORDINAMENTO PER
L'UFFICIO DI PIANO -

Coordinatore 9ª variante
dott. ing. **Mariano Polli**

Ufficio Urbanistica
arch. Ivana Martin

data:

NOVEMBRE 2009

data:

GENNAIO 2009

data aggiornamento:

MARZO 2009

Commissario ad acta
dott. **Giuseppe Sevignani**

VARIANTE N. 9/2009

Variante generale di assestamento del PRG **Relazione illustrativa**

Premessa

Lo strumento di pianificazione locale, approvato con deliberazione della Giunta provinciale 20 settembre 2002, n. 2293 (B.U.R. 1.10.2002, n. 16/I-II), è vigente dal 2 ottobre 2002.

Il PRG del territorio comunale di Riva è stato successivamente fatto oggetto di n. 8 varianti urbanistiche puntuali:

- variante n. 1 per opere pubbliche, finalizzata all'inserimento di un'area scolastica per l'ampliamento del Liceo Maffei (B.U.R. 10.6.2003, n. 23/I-II), approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 1302 di data 30 maggio 2003 e vigente dall'11 giugno 2003;
- variante n. 2 per opere pubbliche, finalizzata all'inserimento di un'area sportiva a carattere sovracomunale (B.U.R. 1.7.2003, n. 26/I-II), approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 1431 di data 20 giugno 2003 e vigente dal 2 luglio 2003;
- variante n. 3 per l'adeguamento al PUP (B.U.R. 17.5.2005, n. 20/I-II), approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 914 di data 6 maggio 2005 e vigente dal 18 maggio 2005;
- variante n. 4 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio (B.U.R. 11.10.2005, n. 41/I-II), approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 2068 di data 30 settembre 2005 e vigente dal 12 ottobre 2005;
- variante n. 5 per l'edilizia economica e popolare (B.U.R. 10.5.2005, n. 19/I-II), approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 838 di data 29 aprile 2005 e vigente dall'11 maggio 2005;
- variante n. 6 per opere pubbliche, in modifica della destinazione a parcheggio prevista in corrispondenza dell'abitato di San Tomaso (B.U.R. 21.11.2006, n. 47/I-II), approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 2349 di data 10 novembre 2006 e vigente dal 22 novembre 2006;
- variante n. 7 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio (B.U.R. 4.9.2007, n. 36/I-II), approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 1775 di data 24 agosto 2007 e vigente dal 5 settembre 2007;
- variante n. 8 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali relative alla disciplina degli alloggi destinati a residenza (B.U.R. 15.4.2008, n. 16/I-II), approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 847 di data 4 aprile 2008 e vigente dal 16 aprile 2008.

Sotto il profilo urbanistico la variante attuale è invece riferita all'assestamento generale della pianificazione vigente e, nei contenuti complessivi, interessa sia gli elaborati cartografici che le previsioni normative.

Finalità della variante

La presente "variante di assestamento" è stata predisposta d'ufficio in relazione all'obiettivo, che l'Amministrazione comunale si è posta, sia di adeguamento al nuovo Piano urbanistico provinciale (PUP), sia di integrazione cartografica e di qualificazione normativa della pianificazione urbanistica locale secondo le indicazioni che erano state date dalla PAT in sede approvativa. A questo proposito, si riporta di seguito il testo della delibera di approvazione del PRG (n. 2293 di data 20 settembre 2002), relativamente al quarto punto del dispositivo:

"... LA GIUNTA PROVINCIALE d e l i b e r a ...

4. *di richiamare l'esigenza che le due Amministrazioni comunali interessate¹ provvedano, a fronte del rilevante contenzioso amministrativo costituitosi già in sede di applicazione delle misure di salvaguardia, a verificare la necessità di procedere, tramite variante, a quelle integrazioni e/o correzioni e qualificazioni che, pur opportune, non si sono rese possibili in questa fase del procedimento; ..."*

Con particolare attenzione alle Strategie vocazionali suggerite dal PUP per il territorio dell'Alto Garda, nelle finalità della variante di assestamento rientrano, in particolare:

- il consolidamento del ruolo di centro turistico di eccellenza di Riva del Garda e della posizione a livello internazionale nel settore fieristico e congressuale;
- il perseguimento di una equilibrata ed efficiente distribuzione dei poli per terziario e servizi;
- il sostegno ambientale e paesaggistico alla tutela delle aree agricole di pregio, prevalentemente coltivate ad oliveti e vigneti;
- lo sviluppo dell'agricoltura locale di qualità, anche al fine della promozione del territorio.

Appare inoltre necessaria, a sei anni dall'entrata in vigore del PRG, una verifica complessiva non tanto delle scelte strategiche del piano vigente: ritenute tuttora attuali e da portare in attuazione, quanto piuttosto di alcuni aspetti gestionali ed applicativi. In quest'ottica si pone anche l'esigenza di superare una serie di errori e di incongruenze emersi nella gestione quotidiana dello strumento pianificatorio. Si ricorda, in proposito, che nell'attuale regime transitorio i Comuni non possono programmare modifiche riguardanti temi di carattere strategico attribuiti dalla legge urbanistica alla competenza delle Comunità.

Il PRG va anche adeguato alle norme legislative provinciali in materia urbanistica nel frattempo intervenute e precisamente: la variante al PUP del 2000, la nuova legge urbanistica del marzo 2008 ed il nuovo PUP del giugno 2008.

Altro scopo, oltre al reperimento delle riserve per l'edilizia abitativa sociale ancora occorrenti ai fini della pianificazione urbanistica secondo l'atto d'indirizzo e di ricognizione del Consiglio comunale (deliberazione N. 179 del 22 giugno 2007), è quello di dare parziale risposta alle esigenze insediative, emerse in sede di dimensionamento residenziale della variante n. 8 al PRG, per un'ulteriore superficie lorda

¹ PRG intercomunale predisposto dai Comuni di Riva del Garda e Nago-Torbole.

di pavimento = S.l.p. pari a 13.296 mq. Sembra significativo evidenziare il fatto che le variazioni urbanistiche operate non hanno inciso su zone agricole aperte, se non marginalmente o per programmare i vincoli di edilizia calmierata. Nell'ambito delle zone agricole si è inteso comunque, in via generale, riconoscere valenza di Verde privato agli edifici privati esistenti ed alle aree finitime di pertinenza esclusiva. Si sottolineano, alcuni elementi importanti:

- in primo luogo, si fa presente che la nuova edilizia residenziale è stata prevalentemente collocata su lotti già destinati sul PRG vigente alla trasformazione urbanistica con indice fondiario = l.f. pari a 1 mq/mq (trattasi ad esempio di una previsione alberghiera e di una per insediamenti produttivi), o perfino con indice fondiario = libero (si tratta, in questo caso, di zone per servizi pubblici);
- in secondo luogo si rileva come, in tali aree, sul PRG vigente si sarebbe potuta realizzare una cubatura più che raddoppiata.

La progettazione della variante di assestamento si sostanzia, in sintesi, nei punti qui elencati:

1.	adeguamento del PRG al nuovo quadro legislativo provinciale: la L.P. n. 1/2008 la L.P. n. 5/2008
2.	valutazione dei ricorsi giurisdizionali sul PRG vigente
3.	ricognizione dei vincoli urbanistici preordinati all'espropriazione
4.	verifica della rete infrastrutturale
5.	riscontro di errori e di incongruenze e verifica necessità di integrazioni che, in base alla deliberazione di Giunta provinciale n. 2293 del 20.9.2002 avente ad oggetto "Approvazione Piano regolatore", non si sono rese possibili in fase approvativa
6.	coordinamento di studi su aree sensibili: Fascia Lago, ex ospedale, Rione Degasperi, Monte Brione
7.	ricognizione aree improduttive
8.	modificazione parziale della normativa

1. adeguamento del PRG al nuovo quadro legislativo provinciale: la L.P. n. 1/2008 la L.P. n. 5/2008. Con legge provinciale n. 1/2008 il Consiglio provinciale approvava la nuova normativa recante "Pianificazione urbanistica e governo del territorio".

Con legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5, in vigore il 26.6.2008 (Bollettino ufficiale della Regione 10.6.2008, n. 24 supplemento n. 2), il Consiglio provinciale ha approvato il nuovo PUP.

Va innanzitutto precisato che il nuovo PUP ha introdotto il concetto degli elementi territoriali rappresentativi immodificabili, cioè delle "invarianti urbanistiche" a carattere paesaggistico - ambientale: comprendenti parchi naturali, siti di importanza comunitaria, beni culturali. Si tratta di zone ambientali da tutelare, compiutamente evidenziate nella nostra pianificazione nel sistema A (tavole PR09 + PR10 + PR11), sulla base del nuovo PUP. L'aggiornamento operato riguarda, in parte, la sostituzione dei tematismi di legenda.

Nel sistema A l'aggiornamento cartografico interessa, in particolare, n. 2 aree archeologiche segnalate dalla Soprintendenza (in data 12 settembre 2008, Prot. n. 0031757) per la presenza di insediamenti di epoca romana: nella zona di via Masetto ed in località San Cassiano. Entrambi i siti, pertanto, sono stati inseriti nella carta tematica (tavola PR10).

Per l'attuazione di previsioni agricole coerenti col nuovo PUP sono state introdotte: Aree agricole + Aree agricole di pregio. Già poste queste ultime, per la loro elevata valenza paesaggistica, tra le "invarianti urbanistiche" del Piano provinciale. Nella presente variante al piano regolatore sono state inserite, inoltre, due ulteriori zonizzazioni agricole locali, finalizzate ad una tutela più puntuale ed articolata delle caratteristiche peculiari dei coltivi. È stata perciò effettuata la seguente suddivisione:

LIVELLO PROVINCIALE	LIVELLO COMUNALE
zona E1 = aree agricole di pregio (I)	zona E3 = aree agricole locali (III)
zona E2 = aree agricole (II)	zona E4 = aree agricole locali (IV)

Nell'attuale PRG le aree con destinazione agricola sono urbanisticamente classificate in zone primarie (per 163,5 ha) e secondarie (per 391,1 ha).

Nella variante di assestamento le aree agricole sono complessivamente superiori, per estensione, sia a quelle vigenti sia a quelle individuate dal PUP:

PUP	VARIANTE PRG
ha 303,8 = aree agricole di pregio (I)	ha 317,5 = zona E1
ha 101,7 = aree agricole (II)	ha 104,0 = zona E2
ha 405,5 = TOT PUP	ha 106,9 = zona E3
	ha 29,7 = zona E4
ha 554,6 = TOT PRG vigente	ha 558,1 = TOT PRG variante

Fatto presente l'incremento significativo delle superfici agricole (+ 35.000 mq), nel contempo non va dimenticato che l'edificazione residenziale sparsa è stata ricollocata dalle aree agricole in zone RB2 - Verde privato - soprattutto in prossimità dei nuclei: Pasina, Grez, Brione e Pernone. Scelta, necessaria per una corretta lettura e gestione del territorio, che è apparsa la più opportuna e qualificante per il PRG: l'obiettivo di piano, senza prevedere nuove espansioni ma limitando gli incrementi edilizi agli ampliamenti percentuali, peraltro ridotti rispetto alle previsioni vigenti, è quello di riconoscere a questi centri abitati una specifica identità ed unitarietà urbanistica. Conseguentemente alla modifica le aree passate in Verde privato possono essere stimate nell'ordine di 8 ha. Nell'area immediatamente esterna al quartiere fieristico si è deciso di imprimere, su parte del territorio agricolo provinciale ricadente in zona E2 (per circa 2 ha), un possibile uso per la sosta a raso dei veicoli.

Dal nuovo PUP, inoltre, si è assunta la modificazione dell'area di protezione in rive dei laghi, precisandone esattamente il perimetro (tavola PR10).

In questa sede, infine, in conformità col nuovo PUP, si procede all'adeguamento della cartografia (tavole PR03 + PR04 + PR07), e della normativa (art. 37 ter + art. 43 bis), alle modifiche già apportate al PUP dalla variante 2000, concernenti le previsioni con pianificazione diretta demandata all'Amministrazione comunale:

ZONA	ELABORATO	DESCRIZIONE
Baltera	tavola PR04 NTA (art. 37 ter)	Nella zona della Baltera, contrassegnata dal nuovo PUP come centro fieristico, sulla base dell'intervento edificatorio "Tetto di Nuvole", vincitore del Concorso internazionale di progettazione promosso dalla GARDA TRENTINO FIERE, è stata prevista una specifica destinazione d'uso polifunzionale, in cartografia ed in norma, per lo sviluppo dell'attività del comparto.

ZONA	ELABORATO	DESCRIZIONE
via Longa	tavola PR07 NTA (artt. 29, 43 bis)	Nel compendio ad est della Cartiera del Garda, in parziale modificazione dei perimetri delle aree produttive, è stata proposta una lottizzazione residenziale con classificazione RC2 (PL 23), analoga al PRG di I e di II adozione, importante anche per corrispondere alle esigenze di reperimento, a fini sociali, di edilizia abitativa calmierata. In ambito industriale, con apposita simbologia (SERV), viene individuato un comparto aziendale di supporto alla produzione, per logistica e servizi. Mentre sulla parte restante dei terreni si programma un'area sportiva.
Fangolino	tavola PR03 NTA (art. 43 bis)	L'area commerciale (già prevista dal PUP 1987), è stata trasformata in zona D2 destinata a Piano a Fini Speciali per insediamenti produttivi (PFS 6 - IP), con riferimento alle esigenze del comparto artigianale, inserendo in norma anche prescrizioni attuative particolari.

2. valutazione dei ricorsi giurisdizionali sul PRG vigente.

ZONA	ELABORATO	DESCRIZIONE
Varone + Basone	tavola PR02 tavola PR13 NTA (artt. 9, 29, 37, 43 bis)	Oggetto del ricorso: annullamento degli atti del PRG relativi alla previsione urbanistica di demolizione del magazzino ortofrutticolo esistente, finalizzata alla formazione della piazza civica (PFG 1). La società Bonora Ortofrutta è titolare di un'attività produttiva adibita alla lavorazione ed alla vendita, individuata come commerciale nel precedente PUC, adesso inclusa nel PFG 1: la destinazione urbanistica vigente stabilisce il trasferimento della sede in altro sito. <u>Il TRGA ha accolto il ricorso</u> : si ritiene di dover riconsiderare nel suo insieme l'intero assetto urbanistico dell'area centrale di Varone. Proposta: a) superamento del piano attuativo per servizi pubblici e formazione di un intervento, convenzionato coi privati, previsto in norma secondo destinazioni d'uso commerciali e residenziali (Zona D3), che permette la realizzazione di specifici interessi pubblici, come la dotazione di parcheggi e di idonei collegamenti pedonali; b) nell'area di Basone, superamento del piano attuativo per insediamenti produttivi con la formazione dell'intervento di lottizzazione PL 47, confermando la destinazione d'uso artigianale (Zona D2).
ZONA	ELABORATO	DESCRIZIONE
Varone	tavola PR02 tavola PR12	Oggetto del ricorso: annullamento degli atti del PRG relativi alla previsione urbanistica di una nuova strada carrabile via Nuova-via della Cartiera, di collegamento al centro storico di Varone. In sede di seconda adozione la nuova strada, originariamente prevista sulla limitrofa proprietà della Cartiera Fedrigoni, veniva traslata sui terreni dei Ricorrenti. <u>Il TRGA ha accolto il ricorso</u> : si ritiene di dover riconsiderare l'assetto dell'area prossima alla piazza centrale di Varone, in quanto: a) già in seconda adozione era venuta meno la pedonalizzazione di via Chiesa Vecchia e, con essa, uno degli elementi caratterizzanti l'obiettivo iniziale di pianificazione; b) la realizzazione della nuova strada (lunga circa 80 m, con un ponte sul torrente Varone), specie in corrispondenza del suo innesto con via Nuova, comporterebbe oggettivi problemi di sicurezza. Proposta: a) destinazione dell'area d'interesse a verde privato (Zona RB2); b) stralcio dalle previsioni del PRG della nuova strada tra via Nuova e via della Cartiera.

ZONA	ELABORATO	DESCRIZIONE
Fangolino	tavola PR03 NTA (art. 43 bis)	Oggetto del ricorso, pendente in C.d.S.: annullamento degli atti del PRG relativamente alla destinazione agricola, in contrasto con la pregressa allocazione commerciale di interesse provinciale dei terreni in parola (pp.ff. 2925 e 2929/2 C.C. Riva). Esigenze che hanno motivato la scelta del PRG: in località Fangolino, la questione della trasformazione dell'area commerciale prevista dal PUP era stata trattata dalla CUP suggerendo all'Amministrazione di consentire "... una destinazione mista artigianale e commerciale". Esaminati i rilievi della CUP, in fase approvativa sull'ambito in oggetto e sulle particelle limitrofe era stata attuata una modifica della destinazione da Zona agricola primaria E1 a Zona agricola secondaria E2. Proposta: con riferimento alle esigenze del comparto artigianale, trasformazione dell'area commerciale (già prevista dal PUP 1987), in zona D2 destinata a Piano a Fini Speciali per insediamenti produttivi (PFS 6 - IP), inserendo in norma anche prescrizioni attuative particolari.
ZONA	ELABORATO	DESCRIZIONE
Baltera	tavola PR04	Oggetto del ricorso: annullamento degli atti del PRG relativi alla p.ed. 3202 C.C. Riva con destinazione residenziale, in Zona RB3, disomogenea rispetto a quella che contraddistingue invece tutto l'edificato limitrofo, corrispondente alla Zona RB1. <u>Il TRGA ha accolto il ricorso</u>: si ritiene di riconoscere il carattere unitario di quest'area che, quindi, deve essere uniformemente assoggettata ad una previsione urbanistica omogenea. Proposta: assoggettamento dell'area dov'è sita la p.ed. 3202 C.C. Riva, per una superficie di circa 1.280 mq, alla classificazione urbanistica in Zona RB1, prevalente nel contesto.
ZONA	ELABORATO	DESCRIZIONE
via Masetto	tavola PR06	Oggetto del ricorso: annullamento degli atti del PRG relativi alla previsione di lottizzazione denominata PL 18 eliminata, in sede approvativa, senza garantire il principio di partecipazione. <u>Il TRGA ha accolto il ricorso</u>: si ritiene che le previsioni vigenti restino attuali a fini edificatori ma vadano riconsiderate, nell'insieme, per effetto della reale inutilizzabilità a fini pubblici, per difficoltà d'accesso e limitatezza d'estensione, della zona a Verde a ridosso del torrente Varone, larga 10 m, comunque sottoposta al vincolo di tutela dei corsi d'acqua. Proposta: a) conferma superamento dell'obbligo di lottizzazione n. 18, con stralcio della zonizzazione a parcheggio sita sulla p.f. 3433/1 C.C. Riva; b) collocazione, per intero, dell'area di pertinenza della p.ed. 1266 C.C. Riva in Zona RB1 di cui all'art. 25 delle NTA; c) completo inserimento in Zona RC1, per adeguamento dei confini catastali, della p.f. 3432/6 C.C. Riva; d) stralcio della previsione di Verde pubblico con alberature lungo il torrente Varone, collocandola parte in Zona RC1 (a sud), parte in Zona RB1 (a nord).

ZONA	ELABORATO	DESCRIZIONE
Fascia Lago	tavola PR06	Oggetto del ricorso: annullamento degli atti approvativi del Piano attuativo a fini generali per la fascia lago (rappresentato dal PRG come PFG 17), relativamente alla destinazione per area a verde pubblico impressa sull'unità immobiliare su cui sorge il "Condominio Garda". Sull'area in questione insiste il giardino condominiale. Proposta: con riferimento all'effettivo uso dei suoli trasformazione dell'area in Verde privato (Zona RB2), mantenendo a Verde pubblico solo il tratto più a sud, onde consentire l'attuazione dei contenuti strategici di riqualificazione urbanistica del Piano attuativo.
Fascia Lago: viale Rovereto	tavola PR06	Oggetto del ricorso: annullamento degli atti approvativi del Piano attuativo a fini generali per la fascia lago (rappresentato dal PRG come PFG 17), relativamente alla destinazione per area pedonale prevista sull'impianto di distribuzione carburanti localizzato in fregio a viale Rovereto. L'appello al Consiglio di Stato è stato presentato per la riforma della sentenza TRGA che ha respinto, in quanto infondato, il ricorso riferito all'approvazione del Piano attuativo. Proposta: trasformazione dell'area prevista come distributore carburante in zona pedonale con riferimento alla prevalenza, nell'interesse pubblico, dei contenuti strategici di riqualificazione urbanistica del Piano attuativo.
via Longa	tavola PR07 NTA(artt. 29, 43 bis)	Oggetto del ricorso: annullamento diniego di concessione edilizia (n. 11556/94 del 7 settembre 1995), relativamente al compendio ad est della Cartiera del Garda. L'appello al Consiglio di Stato è stato accolto. Nell'ambito dell'adeguamento al PUP 2000 ed in parziale analogia al PRG di I e di II adozione, sono state previste un'area residenziale e per attrezzature sportive. Proposta: inserimento di una previsione urbanistica di lottizzazione residenziale con classificazione RC2 (PL 23).
via Brione	tavola PR07 tavola PR12	Oggetto del ricorso: annullamento degli atti del PRG relativamente alla realizzazione sull'area di proprietà, utilizzata per coltivazioni a vitigno, del completamento di via Vicenza quale nuovo asse viario di scorrimento urbano di 4a categoria (colore verde), alternativo al tratto est di viale Rovereto. Il TRGA ha accolto il ricorso nella sola parte in cui prevede, sulla proprietà, il completamento di via Vicenza individuato come tracciato viario principale. Il prolungamento di via Vicenza, che non rappresenta un tracciato di viabilità alternativo a viale Rovereto, si ritiene un logico completamento dell'urbanizzazione dell'area. Proposta: a) completo inserimento di viale Rovereto, anche nella parte orientale del tracciato viario, come strada di 4ª categoria esistente (colore verde); b) conferma inserimento del completamento di via Vicenza, derubricando il tracciato viario da 4ª categoria (colore verde) ad altre strade (colore nero); c) riduzione del piano di lottizzazione denominato PL 45.

ZONA	ELABORATO	DESCRIZIONE
San Tomaso	tavola PR03	Oggetto del ricorso: l'appello al Consiglio di Stato è stato presentato avverso gli atti del PRG relativi alla destinazione agricola del lotto. Proposta: inserimento delle pp.ff. 2966/2, 2967/1/2 e di parte della p.f. 2964/3 C.C. Riva come Zona residenziale, con classificazione RC1.

3. ricognizione dei vincoli urbanistici preordinati all'espropriazione.

Con riferimento al novellato articolo 52 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1, in modifica di assestamento del PRG è stato considerato opportuno l'accertamento puntuale delle reiterazioni dei vincoli urbanistici a scopi pubblici (zona F1, F2, F3), preordinati all'espropriazione. In merito, pertanto, l'orientamento generale è stato quello di annullare di regola le suddette previsioni ultradecennali a carattere espropriativo, confermando solo i vincoli strettamente correlati all'attuazione di opere pubbliche che rivestono importanza essenziale: come ad esempio quello localizzato lungo via Grez, in zona scolastica, e quello che mira alla realizzazione di un parcheggio a servizio della frazione di Pregasina.

PRG	VARIANTE PRG
ha 45,5 = zona F1	ha 50,2 = zona F1
ha 36,6 = zona F2	ha 29,9 = zona F2
ha 7,0 = zona F3	ha 6,8 = zona F3
ha 89,1 = TOT	ha 86,9 = TOT

Dalla tabella di confronto tra PRG vigente e stato di variante, risulta che i vincoli per zona F1 = attrezzature e servizi pubblici, per zona F2 = verde pubblico e per zona F3 = parcheggi, in conseguenza delle modifiche intervenute sulle previsioni espropriative hanno subito un decremento complessivo. Relativamente all'intero territorio, gli spazi pubblici di standard per zona F1, F2, F3 rispettano i requisiti minimi necessari. Per una corretta interpretazione delle cifre, si rammenta che:

- per la zona F1 = attrezzature e servizi d'interesse pubblico, la superficie totale è cresciuta essenzialmente perché, in località Baltera, è stata prevista una destinazione d'uso dedicata al quartiere fieristico (tavola PR04 + art. 37 ter);
- per la zona F2 = verde pubblico dalla superficie totale, frequentemente, sono state sottratte aree private, molto estese, per trasformarle in zone agricole locali di III come, ad esempio, lungo la Bretella Comai (tavola PR04), oppure nelle adiacenze della Colombera (tavola PR07);
- per la zona F3, nuove aree pubbliche di sosta sono state ubicate, ad esempio, sia a Campi (tavola PR01), in adiacenza della circonvallazione urbana, sia a Riva (tavola PR06), vicino alla Cartiera, sia a servizio della frazione del Brione (tavola PR07). Le superfici totali, comunque, sono riferite soltanto ai parcheggi puntualmente indicati in cartografia. Oltre ai parcheggi in azzonamento l'elenco va completato con quelli, non localizzati graficamente, che deriveranno dall'attuazione delle NTA per il reperimento di standard pubblici: di cui agli artt. 8 e 37.

4. verifica della rete infrastrutturale.

Con riferimento alla viabilità, il nuovo PUP ha modificato l'impianto delle reti infrastrutturali. Accanto alle previsioni consolidate, ovvero riproposte, come ad esempio la circonvallazione di Riva del Garda in tunnel lungo, attraverso il nuovo PUP è demandata alla pianificazione della Comunità di valle la defini-

zione di percorsi essenziali: la circonvallazione di Torbole e la direttrice Loppio – Alto Garda. Quest'ultimo progetto, pur non interessando direttamente il territorio di Riva, appare utile per facilitare i collegamenti dell'intera area dell'Alto Garda con l'asta dell'Adige, la ferrovia e l'autostrada del Brennero. Nell'ambito del PRG il sistema dei collegamenti è stato semplificato collocando con funzione principale, nella specifica cartografia di Piano (tavola PR12), esclusivamente le connessioni tra viabilità urbana ed extracomunale. Così in prospettiva, con vincoli più sostenibili sulla viabilità interna, il risultato generale sarà quello di un notevole miglioramento di tutto il sistema. In particolare:

- i collegamenti nord-sud, verso Arco e verso Limone, sono previsti in terza categoria coerentemente con le indicazioni del nuovo PUP;
- i collegamenti est-ovest, con Nago, Tenno e con la Val di Ledro, compresi gli attraversamenti cittadini, sono previsti in quarta categoria.

Di nuova impostazione, per la rete interna di Riva del Garda, risultano:

- la viabilità di svincolo, lungo via Venezia (tavola PR02 + tavola PR12);
- la realizzazione, sul limite sud della zona Baltera, di una traversa viaria di connessione (tavola PR04 + tavola PR12);
- l'intervento della bretellina di pertinenza dell'ambito di quartiere di via Masetto (tavola PR06 + tavola PR12).

In sede di verifica complessiva della rete infrastrutturale il lavoro di analisi, oltre alla mobilità veicolare, ha riguardato i percorsi ciclo-pedonali cittadini: individuati cartograficamente rispetto alla situazione esistente e normativamente, con aggiunta di integrazioni specifiche all'art. 38. Sono state anche inserite alcune zone pedonali urbane.

5. riscontro di errori e di incongruenze e verifica necessità di integrazioni che, in base alla deliberazione di Giunta provinciale n. 2293 del 20.9.2002 avente ad oggetto "Approvazione Piano regolatore", non si sono rese possibili in fase approvativa.

È apparso essenziale a scopi correttivi, sulla base dei contenuti della deliberazione approvativa di Giunta provinciale n. 2293 del 20.9.2002, "ripulire" il sistema cartografico e normativo in caso di accertamento, negli elaborati costitutivi del Piano regolatore, di anomalie ed incongruenze urbanistiche. In tema di modifiche per errori materiali, peraltro, la fattispecie prevista dall'art. 42 bis della L.P. 5 settembre 1991, n. 22 per la correzione del PRG, è stata finora utilizzata continuativamente, a cadenza periodica. E perciò con analoghi obiettivi, anche in sede di redazione della variante urbanistica di assestamento, hanno assunto particolare rilevanza gli aspetti riconducibili, con tutta evidenza, alla correzione di inesattezze puntuali di pianificazione, cartografica o normativa. Tutte le modificazioni che hanno come oggetto gli insediamenti storici, sono state approfondite in apposito elaborato (allegato 26).

6. coordinamento di studi su aree sensibili: Fascia Lago, ex ospedale, Rione Degasperi, Monte Brione. Nel pieno rispetto dei concetti informativi e fondativi del Progetto particolareggiato di riqualificazione paesaggistica della fascia lago di Riva del Garda, entrato in vigore il 24.3.2007, con giusta modifica, si è ritenuto opportuno sistemare le aree oggetto di contenzioso giurisdizionale (tavola PR06).

Sul complesso degli immobili facenti parte dell'ex ospedale è stata estesa, omogeneamente, la destinazione d'uso F1, per consentire un futuro utilizzo generale con finalità di pubblico servizio (tavola PR04 + tavola PR06).

Nella realtà urbana di Rione Degasperi, fra viale Trento e la chiesa di San Giuseppe, non sono state operate modifiche sostanziali: col superamento del piano attuativo a fini generali (P.F.G. 16), l'ambito della piazza collettiva di quar-

tiere ha subito un ridimensionamento, in riduzione, in modo da ricavare un'area di filtro, a Verde privato, in adiacenza all'edificato storico dell'Alboletta (tavola PR04). Anche sul Monte Brione si è giunti al superamento della pianificazione attuativa generale (P.F.G. 14), in quanto gli obiettivi di massima salvaguardia paesaggistica restano garantiti dal fatto che:

- si tratta di un Sito di Importanza Comunitaria (S.I.C.), su cui mantenere l'uso del suolo in atto (tavola PR10 + fattispecie prevista dall'art. 17, NTA);
- l'area ricade, in prevalenza, in Zona agricola di pregio provinciale, allargata dal Piano e riconosciuta come territorio in cui non è ammessa la nuova edificazione (tavola PR05 + tavola PR07 + fattispecie particolare prevista dall'art. 32, NTA).

7. ricognizione aree improduttive.

Sono definiti "improduttivi" quei terreni senza zonizzazione, su cui il Piano non ha previsto destinazioni urbanistiche. Con particolare riguardo a questo tema, previa ricognizione, le aree così classificate sono state trasformate introducendo le zonizzazioni puntuali giudicate più coerenti, corrette ed appropriate rispetto al contesto circostante.

8. modificazione parziale della normativa.

La variante di assestamento, nella sostanza, non ha modificato l'impianto normativo vigente, limitandosi ad approfondire i casi di problematicità applicative riscontrati nel corso della gestione del Piano. Contenuti aggiuntivi derivano dall'entrata in vigore della legge urbanistica provinciale e, successivamente, del nuovo PUP.

Le modifiche più rilevanti, apportate al testo normativo, riguardano:

1. gli interventi convenzionati attuati con privati per la realizzazione di opere di interesse pubblico, per i quali si applica specifica disciplina (art. 9), previa stesura di apposita convenzione tra le Parti;
2. nelle Zone residenziali (art. 25), l'abbandono del riferimento al "Lotto libero" – "Lotto edificato" e l'introduzione del principio della saturazione, in base ad un indice di densità fondiaria – I.f. più che dimezzato (I.f. max: 0,45 mq/mq < I.f. max: 1,00 mq/mq);
3. le Zone agricole (artt. 32, 32 bis), per cui si è fatto riferimento diretto alla norme del piano provinciale.

In relazione ai tre punti evidenziati, è dovuto un breve commento:

1. Per quanto riguarda gli interventi convenzionati, si osserva che la specifica disciplina (art. 9), si riferisce a sei ambiti evidenziati cartograficamente (tav. PR13), dove l'attuazione delle previsioni edificatorie dipende dalla previa cessione gratuita, al Comune, di aree per la realizzazione di opere di interesse pubblico. Sull'area in fregio a via Grez, in particolare, insisteva anche la fascia di rispetto cimiteriale di cui si è ritenuta funzionale una modesta riduzione, regolarmente autorizzata da parte della struttura sanitaria competente (in data 15 ottobre 2008, Prot. n. 0035647). Mentre in fregio all'ex Omkafè, il Servizio Bacini montani ha espresso formale richiesta (pervenuta in data 6 maggio 2008, Prot. n. 0016831), affinché la progettanda ristrutturazione del compendio tenga in opportuna considerazione l'esigenza di sistemazione idraulica del torrente Albola in quel tratto.
2. Per quanto riguarda le Zone residenziali RB1 (art. 25), la considerevole diminuzione dell'indice – I.f. trova motivazione soprattutto nell'obiettivo di una riqualificazione degli spazi all'interno dell'edificato consolidato che, consentendo ampliamenti ragionati, eviti concentrazioni abitative abnormi e, nello stesso tempo, limiti l'uso di territorio esterno all'urbanizzato e l'erosione di spazi agricoli. Si sottolinea peraltro che gli ampliamenti di S.I.p., significati-

vamente ridotti nei valori percentuali, vengono ammessi anche lateralmente per superare il vincolo della sola sopraelevazione sul sedime esistente che imponeva, talvolta, scelte tipologiche incongrue. Si assisteva infatti a nuove costruzioni ove la sopraelevazione ammessa, vincolata al sedime, risultava condizionante per la nuova progettazione con risultati stridenti dal punto di vista architettonico e paesaggistico. In sintesi, la nuova normativa delle Zone RB1 consente:

- a. demolizione e ricostruzione sulla base del volume esistente maggiorato dell'aumento percentuale e "una tantum" o, in alternativa, sulla base dell'indice - I.f. = 0,45 mq/mq;
- b. aumento percentuale e "una tantum" del volume esistente e sull'area non ancora satura, se ne ricorrono i presupposti, nuovo volume a saturazione sulla base dell'indice - I.f. = 0,45 mq/mq.

La variante aumenta l'estensione delle Zone consolidate (RB1), di circa 60.000 mq, sempre inserite in prossimità di aree del tutto omogenee per caratteristiche urbanistiche ed edilizie. Tuttavia, dal fatto che per nuove costruzioni il principio della saturazione sia attuabile solo in presenza di un lotto minimo pari ad almeno 500 mq, conseguirà una concreto decremento della potenzialità edificatoria.

Relativamente alle zone RB2 - Verde privato, si osserva che la zonizzazione corrispondente è stata ampliata di circa 210.000 mq. Scelta dettata dall'esigenza di riconoscere a queste aree, per la maggior parte collocate in aree agricole, l'effettiva destinazione d'uso. Infatti la loro zonizzazione in "E2 - agricole secondarie" non sembrava corretta per la presenza di consolidate funzioni residenziali, per la posizione prossima a nuclei abitati e per l'evidente assenza di attività produttive agricole.

Da ultimo si evidenzia che, nelle Zone RB1 - RB2, gli aumenti percentuali nella fascia di S.l.p. tra i 500 mq ed i 1.000 mq sono stati ridotti dal 25% al 5%.

3. Per quanto riguarda le aree agricole è stata posta la massima attenzione a quelle di pregio con la valorizzazione, in particolare, degli oliveti. In quest'ottica si pongono le limitazioni all'edificazione sul Monte Brione e nella zona collinare delle "Roncaglie" (art. 32). Le zone agricole di pregio individuate dalla variante al PRG sono più estese per ca 13,7 ha di quelle vincolate dal PUP, con significativi aumenti proprio nell'area del Monte Brione. Si osserva che la zonizzazione agricola e le relative norme sono state suddivise in quattro ambiti: due fanno diretto riferimento alle indicazioni provinciali (artt. 37 e 38 del PUP + artt. 32 e 32 bis, NTA); gli altri due derivano da una specifica scelta di Piano e comprendono, rispettivamente, i territori con funzione agricola di particolare interesse ambientale (art. 33, NTA), e le aree agricole locali più prossime o parzialmente inserite nell'urbanizzato con presenza di edifici residenziali (art. 33 bis, NTA). Si evidenzia ancora che:
 - la zonizzazione "vivai" (art. 36, NTA) è stata trasferita dal settore produttivo (D5), a quello agricolo (E6);
 - i "vivai" ricadenti nella aree agricole di pregio sono stati classificati coerentemente al PUP.

Un'annotazione, indirettamente legata alla zonizzazione agricola, riguarda l'attenzione posta ad evitare la totale saldatura edilizia dell'asse strutturale tra le realtà urbane di Riva del Garda ed Arco, introducendo nel piano due nuovi "coni visuali".

Con un previo rimando all'apposito elaborato predisposto (allegato 25), si intendono sintetizzare di seguito le modifiche principali:

Art. 5 – Descrizione dei parametri, degli indici e dei rapporti regolanti l'edificazione.

E' stato superato il riferimento al "Lotto edificato" – "Lotto libero" introducendo il concetto di area edificata saturata – non saturata, in base all'indice di densità fondiaria – l.f. assegnato.

Sono state precisate le modalità di calcolo della S.l.p., con particolare riferimento ai piani seminterrati.

Per quanto riguarda le modalità di misurazione dell'altezza degli edifici si è preferito non modificare il criterio vigente, in corso di validità, per non intervenire su una regola consolidata del PRG con la conseguente necessità di dover riconsiderare tutte le quote massime già previste.

Art. 8 – Standard pubblici e parcheggi privati minimi per funzione.

Secondo i parametri già in essere per i piani attuativi, la cessione al Comune di parcheggi pubblici è stata estesa a tutti gli interventi di edilizia residenziale che interessano aree con dimensione pari o superiore ai 2.500 mq. E inoltre previsto che l'Amministrazione, ove ritenesse non necessaria la realizzazione di questi parcheggi pubblici, possa chiederne la monetizzazione.

Art. 9 – Interventi convenzionati.

Sono stati individuati n. 6 interventi (tavola PR13), la cui attuazione è subordinata alla stipula di una convenzione, con soggetti privati, finalizzata al trasferimento gratuito al patrimonio comunale di aree necessarie per opere di urbanizzazione.

Art. 12 – Distanze.

Sono stati recepiti gli indirizzi della recente delibera della Giunta provinciale in materia (n. 2879 di data 31.10.2008).

Art. 17 – Aree soggette a vincoli e rispetti specifici.

2) Altre aree specifiche di protezione e tutela

C – Aree di protezione dei laghi

Le integrazioni introdotte sono conformi alle indicazioni provinciali (art. 22 del PUP).

G – Siti e zone ecologiche

Nuove zone ecologiche, conformi alle indicazioni di PUP, sono state introdotte sia in norma, sia nella cartografia ambientale (tav. PR09 + tav. PR10 + tav. PR11).

Art. 19 – Zone di tutela archeologica.

La norma è stata integrata per regolamentare la possibilità di attrezzare le zone coperte da vincolo archeologico con strutture funzionali e complementari. A Riva questa norma può essere connessa ad esempio a San Casiano (tavola PR04), dove si considera superata l'ipotesi di utilizzare l'area attraverso un piano attuativo generale, oppure al sito delle terme romane di via Roma (tavola PR06).

Art. 23 – Norme di tutela paesaggistica.

La norma di tutela paesaggistica è stata rettificata solo nelle parti che recavano riferimenti alle aree agricole primarie e secondarie di vecchia individuazione.

Art. 24 – Ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale e/o di rilevanza culturale.

In norma, viene consentita la ricostruzione filologica di manufatti di antica origine, purché opportunamente documentata.

La norma, inoltre, è stata modificata per permettere nei centri storici minori, attraverso una limitata sopraelevazione della copertura (max 1,00 ml), un più agevole recupero dei sottotetti su manufatti soggetti a manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e ristrutturazione, subordinatamente alla compatibilità architettonica con i vincoli di tutela delle cortine edilizie nel caso di fronti di edifici. Una norma analoga è prevista per l'Edilizia residenziale sparsa (art. 26), attraverso una sopraelevazione della copertura limitata a max 1,50 ml.

Art. 25 – Zone residenziali.

Sono stati individuati gli edifici liberty e di particolare pregio architettonico specificando, in modo diversificato, anche gli interventi possibili.

Nelle Zone RB1, è stato superato il sistema dei "Lotti liberi" (vedi art. 5, NTA), passando al principio della saturazione delle aree libere con:

- indice di edificabilità (I.f.), ridotto da 1 mq/mq a 0,45 mq/mq;
- percentuale di ampliamento per gli edifici esistenti, ridotta (anche nelle Zone RB2 – Verde privato);
- ampliamenti dell'esistente effettuabili anche fuori sedime, per la qualità paesaggistica delle opere architettoniche.

Nelle Zone RC le altezze massime sono state lievemente aumentate per tenere conto delle nuove tecniche costruttive in relazione alla normativa antisismica.

Art. 27 – Zone H – ricettive (HB e HC)

Sono stati individuati gli edifici liberty e di particolare pregio architettonico, specificando gli interventi possibili. In particolare, per gli interventi alberghieri, l'altezza massima viene portata a 18 m tenuto conto degli esempi costituiti dalla maggioranza delle strutture esistenti, progettate sulla base dei precedenti strumenti urbanistici. Fanno eccezione gli interventi nella zona collinare, in subarea "Varone" e "Monte Brione", che devono rispettare un'altezza massima pari all'esistente al colmo di copertura.

Artt. 32, 32 bis, 33, 33 bis – Aree agricole.

Le aree agricole sono state suddivise in quattro ambiti: due provinciali (art. 32 e 32 bis), con riferimento diretto alle indicazioni del PUP e due locali (art. 33 e 33 bis), derivanti da una specifica scelta di Piano. Per le aree agricole locali la normativa proposta vieta la collocazione di insediamenti produttivi agricoli e permette limitati interventi di ampliamento e trasformazione d'uso di edifici esistenti. La realizzazione di nuove edificazioni è preclusa sulle caratteristiche olivaie del "Monte Brione" e per tutta l'estensione delle "Roncaglie".

Art. 43 bis – Strumenti attuativi di Riva del Garda.

L'articolo viene integrato con l'indicazione di nuovi piani attuativi:

- P.L. 48 residenziale, a Varone;

- P.L. 49 destinato alla valorizzazione del compendio del Monte Englo denominato "Maddalena";
- P.L. 23 residenziale (con norma premiale per edilizia a canone moderato), posizionato lungo via Longa;
- P.F.S. 7 per edilizia a canone moderato, posizionato nella zona urbanizzata di via Ardarò;
- P.F.S. 8 per edilizia a canone moderato, posizionato nella zona urbanizzata di via Ardarò;
- P.F.S. 6 per insediamenti produttivi, in località Fangolino (lo sviluppo del settore artigianale è stato sostenuto, a livello urbanistico, con la previsione di un intervento attuativo ad iniziativa pubblica).

Alcune variazioni normative, seppur minimali, hanno riguardato anche i contenuti di altri piani di lottizzazione in modo da consentire una più razionale utilizzazione delle aree internamente al perimetro.

Gli stralci, invece, riguardano:

- P.F.G. 1, per l'utilizzo dell'area centrale di Varone, adiacente alla chiesa;
- P.F.G. 13, localizzato in prossimità della zona scolastica tra il torrente Albola (a nord), e via Molini (a sud);
- P.F.G. 14 del Monte Brione;
- P.F.G. 16, per l'utilizzo dell'area fra viale Trento e la chiesa di San Giuseppe;
- P.L. 41, localizzato nelle pertinenze del nucleo storico di Pernone.

Dimensionamento residenziale

La presente variante non modifica il dimensionamento residenziale complessivo di cui alla variante n. 8 al PRG, da cui consegue l'adeguamento del piano regolatore alla L.P. 11 novembre 2005, n. 16. Al 2012, le esigenze residenziali della comunità di Riva del Garda si individuavano in un'ulteriore S.l.p. di 13.296 mq. Le modifiche apportate al PRG con la presente variante lasciano immutato il quadro dimensionale complessivo ma, in alcuni settori del piano, comportano le riduzioni e gli aumenti di S.l.p. di seguito specificati.

A titolo puramente ricognitivo va osservato che, alla luce dei dati anagrafici rilevati al 31 dicembre 2008, il dimensionamento di cui alla variante n. 8 al PRG pare ormai superato. A fine anno, infatti, la popolazione del Comune di Riva del Garda ammontava a 15.820 abitanti, con un numero di famiglie pari a 6.994. Prendendo atto del trend 2004 – 2008, sia per l'incremento della popolazione che per la diminuzione del numero di componenti per famiglia, la popolazione del Comune al 2012 è stimabile in 16.470 abitanti (16.122 ab. previsti dal dimensionamento, al 2012), mentre il numero di componenti per famiglia è stimabile, per difetto, in 2,21 ab./fam (2,23 ab./fam previsti dal dimensionamento, al 2012). In definitiva, al 2012, i dati oggi disponibili comporterebbero le seguenti variazioni:

- | | |
|-----------------------------------|----------------|
| - incremento popolazione | + 348 abitanti |
| - componenti per nucleo familiare | 2,21 ab./fam |
| - incremento famiglie | + 223 famiglie |

Sulla base dell'aggiornamento del dato demografico al 31 dicembre 2008, la maggior S.l.p. necessaria per soddisfare le esigenze abitative dei residenti ammonterebbe a + 41.184 mq rispetto ai + 13.296 mq previsti dal dimensionamento, al 2012, in vigore.

Le riduzioni di S.l.p.:

a) in Zone RB1 – Residenziali esistenti consolidate

1. Ampliamenti percentuali

Gli ampliamenti percentuali di S.l.p. rapportati all'edificato esistente, nella fascia compresa tra i 500 mq ed i 1.000 mq, vengono ridotti dal 25% al 5%. Rimangono invariati gli ampliamenti "una tantum".

Preso atto che, al netto delle variazioni d'uso, la potenzialità attuale di ampliamenti e "lotti liberi" in zone RB (vedi "dimensionamento" – variante 8/2007), è di n. 256 alloggi, per una S.l.p. di 28.339 mq nel rapporto proporzionale tra Zone RB1=76% e Zone RB2=24%, la riduzione risulta essere di: S.l.p. – 2.476 mq.

2. Ex "lotti liberi"

Nelle aree RB1 viene introdotto l'indice di edificabilità I.f., fino alla saturazione, riducendolo da 1.00 mq/mq a 0.45 mq/mq. Ne consegue che:

- le costruzioni esistenti concorrono a saturare le aree con il nuovo indice (nel piano vigente questo non era previsto);
- le nuove edificazioni, sulle aree non sature e con superficie minima di 500 mq, vengono realizzate con un I.f. = 0.45 mq/mq, anziché uguale a 1.00 mq/mq.

Di fatto, nelle aree RB1 vengono introdotti due fattori di riduzione sulla base del nuovo indice: la saturazione e l'edificazione dei lotti non saturi con superficie superiore ai 500 mq. La stima delle aree non sature suscettibili di edificazione risulta difficile per i molti fattori che ne condizionano l'eventuale utilizzo. Considerando in via del tutto prudentiale il numero di tali aree in 10 unità, moltiplicate per la superficie media pari a quella degli ultimi tredici "lotti liberi" concessionati (S.l.p. media = 750 mq), la S.l.p. realizzabile oggi risulterebbe di 7.500 mq sulla base dell'I.f. = 1.00 mq/mq. Sulla base dell'I.f. = 0.45 mq/mq, si ritiene che la riduzione di tale potenzialità edificatoria possa essere del 75%: S.l.p. – 5.625 mq.

3. Stralcio di area

La variazione di destinazione d'uso di un'area in loc. Grez da RB1 a terreno agricolo locale (E3), comporta una riduzione di superficie di: S.l.p. – 1.500 mq.

b) in Zone RB2 – Verde privato

Gli ampliamenti percentuali rapportati all'edificato esistente, nella fascia di S.l.p. compresa tra i 500 mq ed i 1.000 mq, vengono ridotti dal 25% al 5%. Valutata la S.l.p. media degli edifici esistenti in 750 mq lordi, percentualmente la riduzione risulta essere del 23% e quindi di $(28.339 \text{ mq} \times 23\% \times 24\%) = \text{S.l.p.} - 1.564 \text{ mq}$.

Riduzione di S.l.p. complessiva

Zone RB1:	1. Ampliamenti percentuali	S.l.p. – 2.476 mq
	2. Ex lotti liberi	S.l.p. – 5.625 mq
	3. Stralcio area	S.l.p. – 1.500 mq
Zone RB2:		S.l.p. – 1.564 mq
Riduzione complessiva:		S.l.p. – 11.165 mq

Gli aumenti di S.l.p.:

a) in Zone RB1– Residenziali esistenti consolidate

Nelle aree RB1, come ampliate in ambiti omogenei, si stima possano essere ricavati n. 10 nuovi interventi (valutata la S.l.p. media per differenza tra vecchio regime – con l.f. = 1.00 mq/mq e nuovo regime con l.f. = 0.45 mq/mq), per un aumento derivante di: S.l.p. + 3.375 mq.

b) in Zone RB2 – Verde privato

Le aree RB2 sono state ampliate per la scelta di ricollocare la cosiddetta edilizia residenziale sparsa presente sul territorio, soprattutto in prossimità dei nuclei storici di Pasina, Pernone, Grez e Brione.

La norma delle zone RB2 consente, peraltro, le trasformazioni d'uso a favore della residenza e questo viene valutato come nuova potenzialità residenziale del PRG.

I nuovi alloggi al 2012 derivanti da variazioni di destinazione d'uso quantificati in sede di variante 8 del PRG (art. 18 sexies della L.P. 22/1991), corrispondono a 32 alloggi, per una S.l.p. di $(32 \times 90 \times 1,6) = 4.608$ mq. Si può ipotizzare, al massimo, un aumento del 50% di tale potenzialità insediativa derivante dalla presente variante in: S.l.p. + 2.304 mq.

c) in Zone RC – di espansione

Incrementi aree RC1:

$$\text{mq } (68.448 - 61.852) \times 0.33 \text{ mq/mq} = \text{S.l.p.} + 2.176 \text{ mq}$$

Incrementi aree RC2:

$$\text{mq } (42.393 - 28.160) \times 0.50 \text{ mq/mq} = \text{S.l.p.} + 7.116 \text{ mq}$$

Incrementi aree RC3:

$$\text{mq } (13.725 - 7.929) \times 0.66 \text{ mq/mq} = \text{S.l.p.} + 3.825 \text{ mq}$$

d) per interventi convenzionati + P.L. 3

Incremento convenzionato per magazzino ortofrutticolo di Varone:

$$\text{mq } (5.904 \times 0.66) \times 50\% \text{ residenziale} = \text{S.l.p.} + 1.948 \text{ mq}$$

Incremento convenzionato per compendio ex Omkafé:

$$= \text{S.l.p.} + 450 \text{ mq}$$

Incremento P.L. 3:

$$= \text{S.l.p.} + 1.000 \text{ mq}$$

Incremento complessivo:

S.l.p. + 22.194 mq

Differenza:

$$(\text{aumenti} - \text{riduzioni}) = \text{S.l.p. } (22.194 - 11.165) \text{ mq} = \text{S.l.p.} + 11.029 \text{ mq}$$

Si annota che, al 2012, il dimensionamento residenziale della variante 8 del PRG prevede un incremento complessivo di S.l.p. di 13.296 mq, superiore cioè di 2.131 mq rispetto a quello ora proposto. I dati considerati, relativamente alle Zone RB1 – RB2, sono stimati sulla base del dimensionamento al 2012.

Edilizia a canone moderato

In considerazione delle intese di settore raggiunte con la Provincia, la deliberazione consiliare N. 179 del 22 giugno 2007 individuava in sede urbanistica anche le esigenze dell'edilizia a canone moderato, quantificate in n. 110 alloggi da programmare entro il 2016. L'Amministrazione comunale ha deciso di delimitare, da subito, gran parte delle aree necessarie e precisamente:

P.F.S. 7 per una S.I.p. di $(4.552 \text{ mq} \times 0,66 \text{ mq/mq}) = 3.004 \text{ mq}$
P.F.S. 8 per una S.I.p. di $(6.049 \text{ mq} \times 0,66 \text{ mq/mq}) = 3.992 \text{ mq}$
Totale **S.I.p. = 6.996 mq**

Ai fini dell'accordo sopra richiamato per l'edilizia a canone moderato, si ritiene che la S.I.p. di 6.996 mq consenta la realizzazione di circa n. 70 alloggi dei n. 110 programmati.

Nell'ambito del P.L. 23 la realizzazione o meno della possibilità edificatoria premiale per l'edilizia a canone moderato, per una S.I.p. di $(14.244 \text{ mq} \times 0,16 \text{ mq/mq}) = 2.279 \text{ mq}$, aggiunta alla destinazione per residenza ordinaria, è invece facoltativa.

Usi civici

In materia di usi civici sono state assunte destinazioni che, sotto il profilo urbanistico, in quanto agricole oppure ricadenti nel contesto di beni storico-ambientali, non ne modificano né inficiano l'attuale utilizzo, come risulta dall'elenco:

ELENCO BENI IMMOBILI COMUNALI GRAVATI DA USO CIVICO				
P.F.	C.C.	SUP. (mq.)	LOCALITA'	DESTINAZIONE URBANISTICA
3776	307	201	Monte Brione	PUP agricola di pregio (I)
3780	307	111	Monte Brione	PUP agricola di pregio (I)
3806	307	252	Monte Brione	PUP agricola di pregio (I)
490	307	61	Ronchi - Campi	PUP agricola (II)
566/2	307	510	Ronchi - Campi	PUP agricola (II)
140/1	307	10935986	Monte Englo - Rocchetta	Pichea - Rocchetta (SIC)
1473/2	307	80	S. Giacomo	Area libera in Centro storico

Informatizzazione della pianificazione

Per l'introduzione nei documenti di piano delle specificazioni tecniche provinciali sull'informatizzazione, rilevata la diversità geometrica tra base cartografica del PRG e dati provinciali, la conversione nella categoria della legenda standard risulta impraticabile nell'ambito dell'attuale variante, ma sarà cura del Comune mettere a sistema l'operazione di georeferenziazione dello strumento urbanistico successivamente, con un apposito procedimento.

Elaborati della variante

Copie costitutive (n. 27 allegati di data gennaio - marzo 2009):

<i>VARIANTE gennaio - marzo 2009</i>	<i>PIANIFICAZIONE VIGENTE</i>
<i>Azzonamento sistema insediativo - produttivo (B)</i> <i>scala 1:2000</i>	<i>Azzonamento sistema insediativo - produttivo (B)</i> <i>scala 1:2000</i>
1. tav. n. PR01 (allegato 1);	28. tav. n. PR01 (allegato 28);
2. tav. n. PR02 (allegato 2);	29. tav. n. PR02 (allegato 29);
3. tav. n. PR03 (allegato 3);	30. tav. n. PR03 (allegato 30);
4. tav. n. PR04 (allegato 4);	31. tav. n. PR04 (allegato 31);
5. tav. n. PR05 (allegato 5);	32. tav. n. PR05 (allegato 32);
6. tav. n. PR06 (allegato 6);	33. tav. n. PR06 (allegato 33);
7. tav. n. PR07 (allegato 7);	34. tav. n. PR07 (allegato 34);
8. tav. n. PR08 (allegato 8);	35. tav. n. PR08 (allegato 35);
<i>Azzonamento sistema ambientale (A)</i> <i>scala 1:5000</i>	<i>Azzonamento sistema ambientale (A)</i> <i>scala 1:5000</i>
9. tav. n. PR09 (allegato 9);	36. tav. n. PR09 (allegato 36);
10. tav. n. PR10 (allegato 10);	37. tav. n. PR10 (allegato 37);
11. tav. n. PR11 (allegato 11);	38. tav. n. PR11 (allegato 38);
<i>Sistema infrastrutturale (C)</i> <i>scala 1:5000</i>	<i>Sistema infrastrutturale (C)</i> <i>scala 1:5000</i>
12. tav. n. PR12 (allegato 12);	39. tav. n. PR12 (allegato 39);
<i>Interventi convenzionati</i> <i>scala 1:2000</i>	-
13. tav. n. PR13 (allegato 13);	
<i>Interventi nel centro storico</i> <i>scala 1:1000</i>	<i>Interventi nel centro storico</i> <i>scala 1:1000</i>
14. riquadro n. 1 (allegato 14);	40. riquadro n. 1 (allegato 40);
15. riquadro n. 2 (allegato 15);	41. riquadro n. 2 (allegato 41);
16. riquadro n. 3 (allegato 16);	42. riquadro n. 3 (allegato 42);
17. riquadro n. 4 (allegato 17);	43. riquadro n. 4 (allegato 43);
18. riquadro n. 5 (allegato 18);	44. riquadro n. 5 (allegato 44);
19. riquadro n. 6 (allegato 19);	45. riquadro n. 6 (allegato 45);
20. riquadro n. 8 (allegato 20);	46. riquadro n. 8 (allegato 46);
<i>Progetti-Stralcio nel centro storico</i> <i>scala 1:500</i>	<i>Progetti-Stralcio nel centro storico</i> <i>scala 1:500</i>
21. Riva centro (allegato 21);	47. Riva centro (allegato 47);
22. Campi (allegato 22);	48. Campi (allegato 48);
23. Pregasina (allegato 23);	49. Pregasina (allegato 49);
24. S. Giacomo - Pernone (allegato 24);	50. S. Giacomo - Pernone (allegato 50);
<i>Norme</i>	<i>Norme</i>
25. normativa di attuazione (allegato 25);	51. normativa di attuazione (allegato 51).
<i>Documenti</i>	-
26. insediamenti storici (allegato 26);	
27. relazione illustrativa (allegato 27);	