



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

Coordinatore 10<sup>a</sup> variante  
dott. ing. **Mariano Polli**

**Ufficio Urbanistica**  
dott.ssa arch. Ivana Martin

data:  
**GIUGNO 2012**

Commissario ad acta  
dott. **Giuseppe Sevigani**

- allegato 1)  
**PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE**

Comune di: **RIVA DEL GARDA**

COMUNE DI RIVA DEL GARDA  
Allegato 1 alla delibera del Commissario ad  
acta dd. 14.06.2012 n. 1, di prima adozione  
della variante urbanistica n. 10.

IL COMMISSARIO AD ACTA  
f.to Giuseppe Sevigani

IL SEGRETARIO SUPPLENTE  
f.to Alda Guella

**VARIANTE N. 10/2012**

**Variante al PRG di  
aggiornamento normativo  
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 ed è stato fatto oggetto di n. 9 varianti urbanistiche puntuali, successivamente intervenute.

Una variazione importante del PRG del territorio comunale di Riva del Garda corrisponde da ultimo all'assestamento generale della pianificazione vigente, predisposto proprio attraverso la variante n. 9/2009, con l'obiettivo complessivo sia di integrazione cartografica e normativa, sia di adeguamento al nuovo Piano urbanistico provinciale (PUP).

Si rammenta in proposito che secondo indicazioni stabilite dalla Giunta provinciale in sede approvativa del PRG con un punto preciso del deliberato, la “variante di assestamento” aveva come finalità particolare anche quella di procedere ad integrare e/o correggere e qualificare opportunamente le previsioni urbanistiche onde evitare l'insorgere di ulteriori contenziosi amministrativi.

## **Finalità della variante**

La presente variante, che riguarda la parziale modifica dell'impianto normativo vigente, comporta nella sostanza il recepimento dei contenuti derivanti dall'aggiornamento delle disposizioni provinciali d'interesse urbanistico recate dalla legge provinciale del 4 marzo 2008, n. 1 e dalla relativa disciplina attuativa. Nel dettaglio la riforma tecnica provinciale in materia, con le principali disposizioni di attuazione regolamentari, è costituita dal Codice dell'Urbanistica e dell'Edilizia che raccoglie nell'insieme le norme in vigore ed i provvedimenti di riferimento.

## **Le modifiche più significative**

Le modifiche più significative, apportate al testo normativo nel rispetto delle nuove disposizioni provinciali relative ai metodi di misurazione degli elementi geometrici (ai sensi dell'art. 36, comma 2, della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1), riguardano in particolare l'esigenza di includere nella disciplina urbanistica locale i criteri di calcolo della superficie lorda utile e dell'altezza dell'edificio, in coerenza con le definizioni di cui all'Allegato 1 delle deliberazioni attuative della Giunta provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010 e n. 1427

di data 1° luglio 2011.

In relazione a quanto appena evidenziato si osserva che nel recepimento della specifica previsione riferita alla superficie lorda utile (nell'art. 5 delle N.T.A.), è sembrato di particolare interesse generale non abbandonare completamente il precedente riferimento alla S.l.p., per mantenere efficace il metodo di calcolo dal punto di vista della continuità operativa senza incidere su indici costruttivi consolidati.

Per quanto riguarda l'altezza si sottolinea invece che è stato effettuato l'adeguamento alla nuova regola di misurazione a metà falda (nell'art. 5 delle N.T.A.), integrando parzialmente la definizione per garantire la massima congruenza coi parametri edilizi attuali.

A servizio alle aree abitative di Campi e Pregasina, con l'obiettivo di una riqualificazione funzionale di spazi liberi eventualmente disponibili, è stata disciplinata la possibilità di costruzione delle legnaie (nell'art. 24 delle N.T.A.), nel rispetto del disposto stabilito dall'art. 3, comma 7, del DPP 8-40/Leg di data 8 marzo 2010 e ss.mm. concernente "Disposizioni regolamentari concernenti la realizzazione di particolari opere e interventi nelle aree agricole e di apiari".

La proposta normativa (nell'art. 28 delle N.T.A.), è coerente anche con il nuovo articolato attinente i campeggi, che risultano adesso assoggettati alla "Disciplina della ricezione turistica all'aria aperta" approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 472/2012.

La necessità di procedere alla variante normativa nasce dunque e principalmente dall'esigenza di introdurre nuovi contenuti dovuti per rendere compatibili le previsioni urbanistiche alle disposizioni provinciali sovraordinate: sui metodi di misurazione già citati, ma anche ad esempio in materia di parcheggi ai sensi dell'art. 59 della LP 1.3.2008 n. 1, oppure ai fini di applicazione delle distanze tra costruzioni e dai confini ai sensi dell'art. 58 della LP 1.3.2008 n. 1. Entrambi casi in cui definizioni e parametri attuativi provinciali si intendono recepiti in norma in maniera immediata, attraverso un espresso rinvio (come previsto rispettivamente negli artt. 8 e 12 delle N.T.A.).

Nella normativa, apponendo limiti di superficie e di altezza massima esattamente stabiliti, all'attualità viene anche data esecuzione alla sentenza TRGA n. 129/2011, che esplica i suoi effetti sulla previsione di zona fieristica (nell'art. 37 ter delle N.T.A.). Del resto va sottolineato il fatto che avverso la sentenza di primo grado del TRGA, considerata la rilevanza degli interessi pubblici coinvolti, il Comune ha proposto ricorso in appello al Consiglio di Stato.

In seguito all'approvazione del verbale di deliberazione del Consiglio comunale N. 105 di data 27.2.2012 ad oggetto: "Ordine del giorno N. 2 ... collegato alla proposta di approvazione criteri di insediamento di apparecchi da intrattenimento con vincita in denaro in esercizi con attività prevalente di gioco (Sale Giochi), esercizi pubblici e commerciali", si è provveduto inoltre a specificare in termini pratici le limitazioni urbanistiche con riguardo alle attività di sala giochi (nell'art. 21 delle N.T.A.).

Va precisato che nell'ambito della variante, senza avvalersi della procedura semplificata di rettifica puntuale delle previsioni del piano regolatore generale, sono stati corretti gli identificativi catastali riferiti a tre fabbricati in via Martiri con destinazione di pregio architettonico (nell'art. 25 delle N.T.A.), riportando nella classificazione l'individuazione esatta: in realtà corrispondente alle pp.edd. 1333, 1334 e 1335 C.C. Riva.

Le situazioni sopra descritte illustrano le più rappresentative tra le previsioni adeguate, mentre le puntuali motivazioni sulle parti modificate sono riportate con note a piè di pagina progressive nel testo dell'Aggiornamento normativo (allegato 2), a cui pertanto si rimanda per un completo approfondimento.

Gli atti di variante vengono adottati dal Commissario ad acta nominato presso il Comune. Circa l'adeguamento normativo il suo compito ha comportato il controllo degli elaborati costituenti la variante, con la ratifica del testo generale e l'aggiornamento operato limitatamente ad alcune necessità di specificazione aventi ad oggetto, per esempio: l'introduzione nell'art. 29 N.T.A. delle precisazioni fornite con la deliberazione della Giunta provinciale n. 621 del 23 marzo 2012 per quanto concernente le aree produttive e con particolare riferimento alle attività qualificabili come deposito, magazzinaggio e vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni; l'integrazione degli interventi convenzionati da attuare a scopi pubblici (nell'art. 9 N.T.A.); la specificazione di possibilità di intervento anche per edifici storici senza la scheda grafica corrispondente (nell'art. 24 N.T.A.).

## **Rendicontazione urbanistica**

Ai sensi dell'art. 6 L.P. n.1/2008 ed in ottemperanza al regolamento VAS (nel testo risultante dalle modificazioni ed integrazioni introdotte dal d.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg., vigente dal 6 gennaio 2010), che impone verifiche preliminari per quanto attinente all'obbligo di rendicontazione urbanistica riferita ai piani regolatori generali e relative varianti, per il caso specifico si precisa che la struttura organizzativa competente, identificata nel tecnico estensore degli atti di pianificazione normativa, con l'obiettivo di assicurare la coerenza rispetto al quadro delineato dal nuovo PUP ha accertato che:

- le scelte normative condotte nel merito dalla variante in esame sono esenti dall'obbligo di verifica preventiva degli effetti ambientali prodotti, non ricorrendo le ipotesi di cui all'art. 3, comma 1 del citato decreto del Presidente della Provincia.

In considerazione soprattutto della portata delle modifiche introdotte, connesse in numero prevalente al recepimento di disposizioni sovraordinate di livello provinciale, appare evidente la sussistenza delle condizioni di esonero di cui all'art. 3 bis, comma 8 del citato decreto del Presidente della Provincia.

Mentre le altre modifiche proposte hanno carattere puntuale e, senza introdurre rilevanti elementi di novità rispetto alle linee pianificatorie precedenti (risultanti dalla variante n. 9/2009 di adeguamento al nuovo PUP), non comportano effetti significativi sull'ambiente ma risultano coerenti con l'obiettivo di migliorare la dotazione di servizi sul territorio. La variante non incide sul dimensionamento residenziale vigente e sulle potenzialità insediative derivanti.

## **Elaborati della variante**

Gli elaborati della prima adozione della variante al PRG n. 10, di data giugno 2012, sono costituiti da:

- Relazione illustrativa (allegato 1);
- Aggiornamento normativo (allegato 2).