



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

Coordinatore 5° adeguamento
dott. ing. **Mariano Polli**

Ufficio Urbanistica
dott.ssa arch. Ivana Martin

data:
APRILE 2016

PIANO REGOLATORE GENERALE
Comune di: **RIVA DEL GARDA**

COMUNE DI RIVA DEL GARDA

Allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale
di data 12.07.2016 n. 59

IL PRESIDENTE IL VICE SEGRETARIO
Mauro Pederzoli Anna Cattoi

ADEGUAMENTO N. 5

**ADOZIONE DELLE SPECIFICAZIONI
TECNICHE PROVINCIALI DI
RAPPRESENTAZIONE URBANISTICA
(LEGENDA STANDARD), CON
ESECUZIONE DI ADATTAMENTO
CARTOGRAFICO SULLA BASE
CATASTALE AGGIORNATA FORNITA
DAL CATASTO**

Esito osservazioni

Premessa

Con il procedimento previsto ai sensi dell'art. 34, comma 3 bis della l.p. 4 marzo 2008, n. 1 che fa ora riferimento all'art. 44, comma 4 della l.p. 15/2015, il Comune ha provveduto a depositare presso gli uffici municipali gli elaborati di AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DEL TERRITORIO DI RIVA DEL GARDA, in adeguamento alle specificazioni tecniche provinciali di rappresentazione urbanistica (legenda standard).

Come stabilito per legge, previo avviso Prot. n. 2013019838 / PRGTRRT013 dell'8.8.2013 pubblicato nell'albo pretorio, presso la sede comunale è avvenuto il deposito alla libera visione per 30 giorni consecutivi (dall'8.8.2013 al 9.9.2013), del precitato ADEGUAMENTO DEL PRG n. 5 in tutti i suoi elementi costitutivi.

Sono pervenute complessivamente n. sette osservazioni partecipative in merito all'adeguamento cartografico n. 5. Nella stesura progettuale definitiva del presente adeguamento cartografico, si è proceduto pertanto ad apportare modifiche in esito al pronunciamento sulle osservazioni presentate.

Esame delle osservazioni

Le singole osservazioni sulle cartografie si esaminano secondo l'elenco cronologico di seguito riportato.

PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DEL TERRITORIO DI RIVA DEL GARDA - ADEGUAMENTO TECNICO dd. luglio 2013

Numero: 1 Prot. n. 2013020061 Data: 12/8/2013 Nominativo: GROSSI PAOLO
--

“OSSERVAZIONI SU ELABORATI DEPOSITATI”

Si richiede che l'area pertinenziale posta ad ovest della p.ed. 688 venga inserita in destinazione “RB2 – Verde privato”, nel rispetto del perimetro catastale.

TAVOLA DI PRG (Baltera)

Tavola n. PR04

Centri storici - riquadro n. 4

Centri storici - scheda n. 455 R1

VALUTAZIONE

Non si ritiene opportuno ridefinire l'assetto urbanistico nell'area circostante la perimetrazione del nucleo storico attraverso atti finalizzati soltanto all'adeguamento tecnico degli elaborati cartografici. La motivazione che ha guidato la scelta di inserire in verde privato unicamente parte della p.f. 2366/2 C.C. Riva va rinvenuta nella specifica risposta all'osservazione pervenuta in merito col n. 121, formalmente inclusa nel procedimento di approvazione della precedente variante di assestamento del PRG. Con riferimento infine all'operabilità nelle Zone agricole locali (E3), va tenuto conto del fatto che la relativa disciplina consente di intervenire sugli interrati e di effettuare mutamenti di destinazioni d'uso compatibili con la residenza.

NON ACCOLTA

PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DEL TERRITORIO DI RIVA DEL GARDA - ADEGUAMENTO TECNICO dd. luglio 2013

Numero: **2**
Prot. n. 2013020064
Data: 12/8/2013
Prot. n. 2014000652
Data: 13/1/2014 documento integrativo, fuori termine
Nominativi: RE.FI. S.R.L., GROSSI PAOLO amministratore unico

"OSSERVAZIONI SU ELABORATI DEPOSITATI"

Si richiede un adeguamento cartografico nella rappresentazione del percorso ciclabile in corrispondenza del Rio Bordellino, catastalmente individuato dalla neo-formanda p.f. 2807/8 C.C. Riva. Per il P.L. 46 il proponente chiede inoltre la conformazione del perimetro di lottizzazione nell'estensione già prevista dal PRG vigente, con particolare riferimento alle pp.ff. 2807/3/4 C.C. Riva.

TAVOLA DI PRG (Fangolino)

Tavola n. PR03
Tavola n. PR18

VALUTAZIONE

In ordine ai contenuti dell'adeguamento tecnico, ai fini urbanistici l'osservazione presentata si considera accolta in ottemperanza a quanto già previsto dal piano di lottizzazione denominato P.L. 46, approvato dal Consiglio comunale in data 29.11.2011 con deliberazione n. 91.

ACCOLTA

PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DEL TERRITORIO DI RIVA DEL GARDA - ADEGUAMENTO TECNICO dd. luglio 2013

Numero: **3**
Prot. n. 2013021830
Data: 6/9/2013
Nominativi: PATRIMONIO DEL TRENINO S.P.A., ALÌ CLAUDIO direttore generale

“OSSERVAZIONI SU ELABORATI DEPOSITATI”

Per quanto concerne la zonizzazione fieristica, si evidenzia l'incongruenza tra previsione vigente e tavola di adeguamento in corrispondenza della rotatoria, richiedendone la correzione.

TAVOLA DI PRG (Baltera)

Tavola n. PR04

VALUTAZIONE

Rispetto a quanto segnalato in merito all'incongruenza cartografica, si ritiene opportuno riportare la destinazione fieristica recependo quanto già previsto nel PRG vigente.

ACCOLTA

PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DEL TERRITORIO DI RIVA DEL GARDA - ADEGUAMENTO TECNICO dd. luglio 2013

Numero: **4**
Prot. n. 2013021878
Data: 6/9/2013
Nominativi: DUEMILAUNDICI S.R.L., MIORELLI ROBERTO amministratore delegato

“OSSERVAZIONI SU ELABORATI DEPOSITATI”

Per quanto concerne il vincolo di arretramento edificazione interno all'area soggetta a piano di lottizzazione (P.L. 23), si evidenzia la difformità tra previsione vigente e tavola di adeguamento corrispondente, richiedendone la correzione.

TAVOLA DI PRG (S. Alessandro)

Tavola n. PR07

VALUTAZIONE

Rispetto a quanto segnalato in merito alla difformità cartografica, si ritiene opportuno recepire il limite di arretramento edificazione facendolo coincidere con quello già previsto nel PRG vigente.

ACCOLTA

PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DEL TERRITORIO DI RIVA DEL GARDA - ADEGUAMENTO TECNICO dd. luglio 2013

Numero: **5**
Prot. n. 2013021941
Data: 9/9/2013
Nominativi: RIGO RIGHI FABRIZIA + 4 comproprietari, LORENZI DAVIDE tecnico incaricato

“OSSERVAZIONI SU ELABORATI DEPOSITATI”

Si richiede l'estensione del centro storico relativamente all'area individuata dalla p.f. 690/3 C.C. Riva.

TAVOLA DI PRG (Campi)

Tavola n. PR01
Centri storici - riquadro n. 1

VALUTAZIONE

Nel caso in oggetto va ritenuta prevalente la coerenza con i caratteri dell'area considerata che costituisce una porzione campestre non coltivata. Assume rilievo in tal senso l'unitarietà catastale, sotto il profilo della proprietà, che può essere utile motivo per estendere il centro storico nel limite segnalato nell'osservazione, a salvaguardia delle pertinenze dell'unità immobiliare principale rilevata nella scheda n. 27 R2.

ACCOLTA

PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DEL TERRITORIO DI RIVA DEL GARDA - ADEGUAMENTO TECNICO dd. luglio 2013

Numero: **6**
Prot. n. 2013021975
Data: 9/9/2013
Nominativi: RADI LAURA + 2 comproprietari

“OSSERVAZIONI SU ELABORATI DEPOSITATI”

Si chiede di modificare la disciplina del PRG riguardante il compendio da utilizzare per edilizia a canone moderato indicato nell'azzonamento come P.L. 51.

NORMATIVA DI PRG (interventi a “canone moderato”)

Tavola n. PR04, P.L. 51
Norme tecniche di attuazione.
Art. 10 bis. Disciplina degli interventi a canone moderato

VALUTAZIONE

Va rilevato che la richiesta non è pertinente in quanto l'ambito dell'adeguamento tecnico, che riveste contenuti esclusivamente cartografici, non può incidere su aspetti normativi. L'aggiornamento cartografico ha introdotto la nuova mappa catastale di base e le

differenze di superficie sono innanzitutto riconducibili alle mutate geometrie delle particelle. In merito alla situazione segnalata emerge chiaramente la contiguità tra la parte sottostante dell'area e la sede stradale della circonvallazione ovest di Riva che è stato necessario rappresentare graficamente in modo preciso, anche dove comportava trasformazioni di zona. In ogni caso la realizzazione delle superfici filtranti, oltre alla quota parte di verde privato, concorrerà al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano. Per l'Amministrazione, sulla base dell'approvazione della deliberazione del Consiglio comunale n. 179 di data 22.6.2007, costituisce senz'altro interesse pubblico primario e prevalente la risposta al fabbisogno generale di case a canone moderato.

NON ACCOLTA

PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DEL TERRITORIO DI RIVA DEL GARDA - ADEGUAMENTO TECNICO dd. luglio 2013

Numero: **7**
Prot. n. 2013021977
Data: 9/9/2013
Nominativi: PIETRO MATTEOTTI, GIORGIO MORANDI consiglieri comunali

"OSSERVAZIONI SU ELABORATI DEPOSITATI"

Si chiede: di prevedere tavole di confronto tra PRG vigente e PRG in adeguamento; di conferire ai retini della legenda colori dai toni più leggeri; di correggere gli errori evidenziati.

TAVOLA DI PRG (contenuti vari)

Tavole di raffronto.

Colori utilizzati in legenda.

Tavola n. PR05. Interventi convenzionati - Grez ed Aree edificate esistenti - Grez.

Tavola n. PR06. Fraglia della vela e Palazzina Scaligero.

VALUTAZIONE

Tavole di raffronto

Nell'ambito dell'adeguamento la sostituzione della mappa catastale di base ha comportato l'aggiornamento di tutti gli elaborati cartografici del PRG vigente. Tale operazione di rinnovamento tecnico riguarda dunque lo strumento urbanistico nella sua totalità. Proprio in considerazione della portata generale del procedimento in esame, il confronto e la corrispondenza con il piano vigente, anche nel dettaglio, possono essere effettuati comparando tra loro, singolarmente, le mappe di rappresentazione del territorio. Peraltro l'elaborazione di tavole di raffronto non è specificatamente richiesta in caso di adeguamenti cartografici (vedi circolare provinciale prot. n. 641963 del 25.11.2013).

Colori utilizzati in legenda

Negli elaborati aggiornati la visualizzazione dei colori di legenda è stabilita sulla base di standard codificati da cui ci si è potuti discostare solo minimamente, per migliorare il livello di gradazione e di trasparenza. I colori utilizzati sono conformi a quelli prescritti nelle specifiche provinciali, salvi gli interventi sul grado di saturazione delle campiture già opportunamente determinati.

Interventi convenzionati - Grez

La rinnovata determinazione delle superfici a parcheggio citate nell'osservazione è stata intenzionalmente assorbita come contenuto progettuale dell'adeguamento tecnico – catastale del PRG, in conformità al tipo di frazionamento in cui rientra la parte da incorporare nella rotatoria e soprattutto nel rispetto degli accordi ufficiali tra pubblico e privato che, fin dall'inizio, vincolavano il contesto d'intervento alla cessione gratuita di 1600 mq per servizi pubblici da parte dei proprietari.

Aree edificate esistenti - Grez

Circa la segnalazione avente ad oggetto le aree edificate esistenti, di cui l'osservazione non fornisce indicazioni né precise, né puntuali, va dato atto in generale che gli azzonamenti del PRG sono stati fatti coincidere con le superfici catastali, individuandoli omogeneamente entro i limiti geometrici reali delle proprietà per assicurare la corrispondenza con la situazione effettiva dei luoghi.

Fraglia della vela

La retinatura a cui si fa riferimento nell'osservazione corrisponde alle funzioni portuali contemplate dall'art. 38 come “attrezzature relative alla mobilità”, in cui non va considerato compreso il sedime dell'edificio.

Palazzina Scaligero

Si precisa che la normativa di zona stabilita dal PRG è stata attuata attraverso il progetto di ristrutturazione della Palazzina Scaligero per ricavare spazi commerciali al piano terra e dodici alloggi ai piani superiori, da destinare ad anziani ultrasessantenni. La perimetrazione e l'azzonamento come EEP corrispondono a quelli evidenziati alla scala 1:500 nel riquadro stralcio del centro storico la cui rappresentazione, nell'adeguamento tecnico, è stata indicata nelle tavole insediative in scala 1:2.000.

NON ACCOLTA

Riva del Garda, 19 aprile 2016

ELENCO FIRMATARI

NOMINATIVO	NUMERO	TEMA
ALI' CLAUDIO	3	tav. n. PR04
DUEMILAUNDICI S.R.L.	4	tav. n. PR07
GIGLIO GIOVANNA	5	tav. n. PR01+riquadro n. 1 CS
GIGLIO VINCENZO	5	tav. n. PR01+riquadro n. 1 CS
GROSSI PAOLO	1	tav. n. PR04+riquadro n. 4 CS
GROSSI PAOLO	2	tav. n. PR03+PR18
LORENZI DAVIDE	5	tav. n. PR01+riquadro n. 1 CS
MATTEOTTI PIETRO	7	contenuti vari
MIORELLI ROBERTO	4	tav. n. PR07
MORANDI GIORGIO	7	contenuti vari
PATRIMONIO DEL TRENTO S.P.A.	3	tav. n. PR04
PERNICI VINCENZO	5	tav. n. PR01+riquadro n. 1 CS
RADI GIORGIO	6	tav. n. PR04
RADI LAURA	6	tav. n. PR04
RE.FI. S.R.L.	2	tav. n. PR03+PR18
RIGO RIGHI FABRIZIA	5	tav. n. PR01+riquadro n. 1 CS
RIGO RIGHI IVA	5	tav. n. PR01+riquadro n. 1 CS
SUSTER GESUMINA	6	tav. n. PR04