

COMUNE DI RIVA DEL GARDA

Allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale
di data 10.08.2017 n. 113 e firmato digitalmente

IL PRESIDENTE IL SEGRETARIO GENERALE
Mauro Pederzoli Lorenza Moresco



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

Coordinatore 9ª rettifica
dott.ing. Mariano Polli



Ufficio Urbanistica
dott.ssa arch. Ivana Martin

data:
GIUGNO 2017

- relazione illustrativa: allegato 1)

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

Procedura semplificata ex art. 44 della L.P. 15/2015

RETTIFICA N. 9/2017 PER ERRORI MATERIALI RIPORTATI NELLA Schedatura Insediamenti storici n. 587

- adozione della variante n. 1 per opere pubbliche con deliberazione n. 339 dd. 21.11.2002 del Consiglio comunale (B.U.R. 13.12.2002, n. 50/III)
- adeguamento n. 1 in forza di legge ai sensi del 4° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 31.12.2002, n. 54/I-II)
- definitiva adozione della variante n. 1 per opere pubbliche con deliberazione n. 365 dd. 11.2.2003 del Consiglio comunale
- adozione della variante n. 2 per opere pubbliche con deliberazione n. 366 dd. 12.2.2003 del Consiglio comunale (B.U.R. 21.2.2003, n. 8/III)
- rettifiche n. 1/2003 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. con deliberazione n. 368 dd. 12.2.2003 del Consiglio comunale (B.U.R. 25.3.2003, n. 12/I-II)
- definitiva adozione della variante n. 2 per opere pubbliche con deliberazione n. 374 dd. 17.4.2003 del Consiglio comunale
- approvazione della G.P. della variante n. 1 per opere pubbliche con deliberazione n. 1302 dd. 30.5.2003 (B.U.R. 10.6.2003, n. 23/I-II)
- approvazione della G.P. della variante n. 2 per opere pubbliche con deliberazione n. 1431 dd. 20.6.2003 (B.U.R. 1.7.2003, n. 26/I-II)
- adeguamento n. 2 in forza di legge ai sensi del 4° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 2.3.2004, n. 9/I-II)
- adozione della variante n. 3 per l'adeguamento al PUP con deliberazione n. 125 dd. 11.10.2004 del Consiglio comunale (B.U.R. 22.10.2004, n. 42/III)
- rettifiche n. 2/2004 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. con deliberazione n. 118 dd. 13.09.2004 del Consiglio comunale (B.U.R. 26.10.2004, n. 43/I-II)
- adozione della variante n. 4 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 136 dd. 15.11.2004 del Consiglio comunale (B.U.R. 26.11.2004, n. 47/III)

- definitiva adozione della variante n. 3 per l'adeguamento al PUP con deliberazione n. 146 dd. 2.12.2004 del Consiglio comunale
- adozione della variante n. 5 per l'edilizia economica e popolare con deliberazione n. 158 dd. 29.12.2004 del Consiglio comunale (B.U.R. 7.1.2005, n. 1/III)
- definitiva adozione della variante n. 4 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 159 dd. 29.12.2004 del Consiglio comunale
- definitiva adozione della variante n. 5 per l'edilizia economica e popolare con deliberazione n. 177 dd. 15.3.2005 del Consiglio comunale
- rettifiche n. 3/2005 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. con deliberazione n. 190 dd. 22.3.2005 del Consiglio comunale (B.U.R. 5.7.2005, n. 27/I-II)
- approvazione della G.P. della variante n. 5 per l'edilizia economica e popolare con deliberazione n. 838 dd. 29.4.2005 (B.U.R. 10.5.2005, n. 19/I-II)
- approvazione della G.P. della variante n. 3 per l'adeguamento al PUP con deliberazione n. 914 dd. 6.5.2005 (B.U.R. 17.5.2005, n. 20/I-II)
- adeguamento n. 3 in forza di legge ai sensi del 4° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 17.5.2005, n. 20/I-II)
- approvazione della G.P. della variante n. 4 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 2068 dd. 30.9.2005 (B.U.R. 11.10.2005, n. 41/I-II)
- rettifiche n. 4/2005 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. con deliberazione n. 46 dd. 28.10.2005 del Consiglio comunale (B.U.R. 13.12.2005, n. 50/I-II)
- rettifiche n. 5/2005 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. con deliberazione n. 54 dd. 2.12.2005 del Consiglio comunale (B.U.R. 17.1.2006, n. 3/I-II)
- rettifica n. 6/2006 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. con deliberazione n. 69 dd. 27.1.2006 del Consiglio comunale (B.U.R. 28.2.2006, n. 9/I-II)
- adozione della variante n. 6 per opere pubbliche con deliberazione n. 70 dd. 27.1.2006 del Consiglio comunale (B.U.R. 17.2.2006, n. 7/III)
- adeguamento n. 4 in forza di legge ai sensi del 4° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 8.8.2006, n. 32/I-II)
- definitiva adozione della variante n. 6 per opere pubbliche con deliberazione n. 109 dd. 29.9.2006 del Consiglio Comunale
- approvazione della G.P. della variante n. 6 per opere pubbliche con deliberazione n. 2349 dd. 10.11.2006 (B.U.R. 21.11.2006, n. 47/I-II)
- adozione della variante n. 7 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 158 dd. 13.4.2007 del Consiglio comunale (B.U.R. 27.4.2007, n. 17/III)
- definitiva adozione della variante n. 7 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 177 dd. 22.6.2007 del Consiglio comunale
- rettifica n. 7/2007 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. con deliberazione n. 178 dd. 22.6.2007 del Consiglio comunale (B.U.R. 14.8.2007, n. 33/I-II)
- approvazione della G.P. della variante n. 7 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 1775 dd. 24.08.2007 (B.U.R. 4.9.2007, n. 36/I-II)
- adozione della variante n. 8 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali relative alla disciplina degli alloggi destinati a residenza con deliberazione n. 198 dd. 26.10.2007 del Consiglio comunale (B.U.R. 9.11.2007, n. 45/III)
- definitiva adozione della variante n. 8 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali relative alla disciplina degli alloggi destinati a residenza con deliberazione n. 212 dd. 28.12.2007 del Consiglio comunale
- approvazione della G.P. della variante n. 8 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali relative alla disciplina degli alloggi destinati a residenza con deliberazione n. 847 dd. 4.4.2008 (B.U.R. 15.4.2008, n. 16/I-II)
- prima adozione della variante n. 9 di assestamento con deliberazione del Commissario ad acta n. 1 dd. 20.3.2009 (B.U.R. 27.3.2009, n. 12/III)
- seconda adozione della variante n. 9 di assestamento con deliberazione del Commissario ad acta n. 2 dd. 31.8.2009 (B.U.R. 4.9.2009, n. 35/III), parzialmente modificata con deliberazione del Commissario ad acta n. 3 dd. 16.9.2009 (B.U.R. 18.9.2009, n. 37/III)
- terza adozione, definitiva, della variante n. 9 di assestamento con deliberazione del Commissario ad acta n. 4 dd. 19.11.2009
- approvazione della G.P. della variante n. 9 di assestamento con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 (B.U.R. 5.1.2010, n. 1/I-II)
- prima adozione della variante n. 10 di aggiornamento normativo con deliberazione del Commissario ad acta n. 1 dd. 14.6.2012 (B.U.R. 15.6.2012, n. 24/III)
- definitiva adozione della variante n. 10 di aggiornamento normativo con deliberazione del Commissario ad acta n. 2 dd. 13.8.2012
- approvazione della G.P. della variante n. 10 di aggiornamento normativo con deliberazione n. 1902 dd. 7.9.2012 (B.U.R. 18.9.2012, n. 38/I-II)
- prima adozione della variante n. 11 di aggiornamento normativo con deliberazione del Commissario ad acta n. 1 dd. 1.9.2016
- definitiva adozione della variante n. 11 di aggiornamento normativo con deliberazione del Commissario ad acta n. 2 dd. 12.12.2016

Proposta di rettifica delle previsioni del piano regolatore generale (PRG), con la procedura semplificata definita dal comma 3 dell'art. 44 della L.P. 15/2015, concernente la correzione d'ufficio di errori materiali individuati nella schedatura di centro storico n. 587

Rispetto all'istanza di Prot. n. 9997 del 16.3.2017, presentata dalla proprietaria dell'immobile identificato nella p.ed. 720 C.C. Riva sita in località Deva, per segnalare direttamente alcune incongruenze riportate nella schedatura di interesse storico n. 307/DEV/96/587, disciplinata dalla categoria d'intervento corrispondente al Risanamento conservativo (R2), si ritiene opportuno intervenire d'ufficio nella documentazione costitutiva del piano regolatore generale comunale per operare le correzioni necessarie ad attenersi alla situazione reale, applicando la procedura di rettifica prevista dal comma 3 dell'art. 44 della L.P. 15/2015.

OGGETTO: INSEDIAMENTI STORICI (Scheda n. 587)

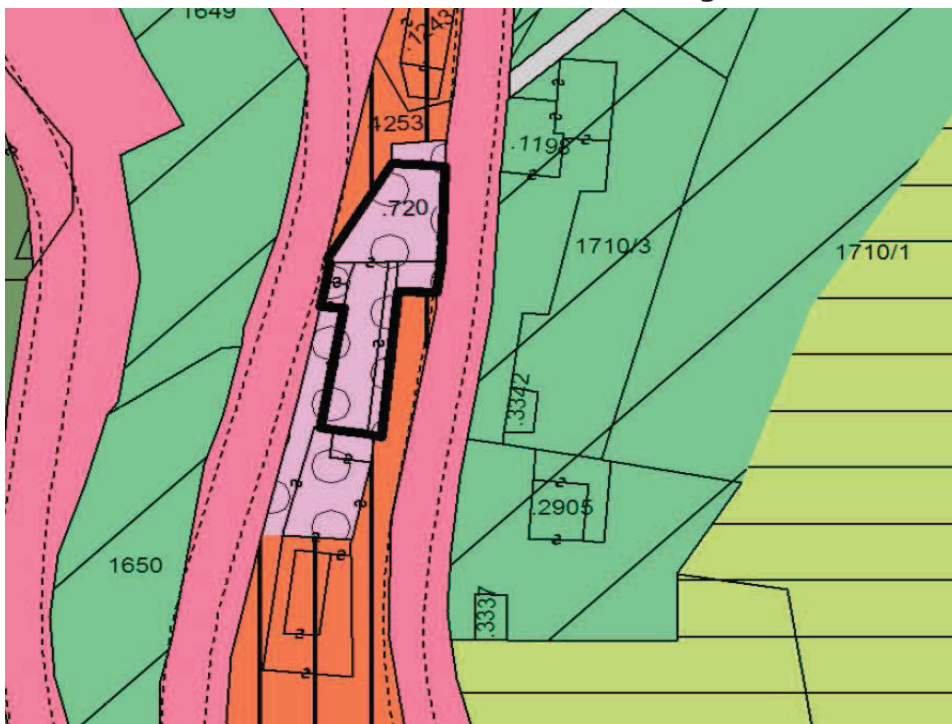
Per l'edificio in oggetto, che riguarda la p.ed. 720 C.C. Riva ricadente in area alberghiera ed individuato all'interno del tessuto storico sparso, nello strumento urbanistico in essere, l'esame d'ufficio è correlato all'errore materiale evidenziato nell'istanza di Prot. n. 9997 del 16.3.2017, presentata dal privato proprietario, volta a rendere esplicite talune palesi incongruità puntuali nell'ambito della scheda di rilevazione dei centri storici n. 587, per ciò che concerne la parte di fabbricato costruita negli anni '80, connessa all'edificio storico originario. La reale situazione edilizia, in effetti, dimostra che negli anni '80 sono state ottenute e rilasciate all'azienda alberghiera, in due fasi, le concessioni che hanno comportato l'ampliamento dell'edificio individuato dalla p.ed. 720 C.C. Riva, in aderenza al prospetto sud dell'ambito storico preesistente. L'attuale schedatura dello strumento urbanistico n. 307/DEV/96/587, con vincolo di Risanamento conservativo, non ha tenuto in considerazione lo stato edilizio ed architettonico reale, relativamente alla ricognizione dell'epoca di costruzione degli interventi, assegnata genericamente tra il 1860 e il 1939 su tutto l'immobile nella sua unitarietà, anziché basarsi sull'effettiva cronologia e consistenza dei lavori concessionati dal Comune. Nella fattispecie, invece, trova ampia giustificazione quanto descritto nell'istanza in considerazione del fatto che, in rapporto al fabbricato storico originario, il progetto di ampliamento più recente ha caratteristiche tipologiche differenti, ben distinte ed individuabili. In ordine al corpo secondario della p.ed. 720 C.C. Riva, con datazione successiva rispetto all'architettura storica, si desume la necessità di adeguamento all'effettiva situazione dei luoghi disciplinando nella schedatura sostitutiva 307/DEV/17/587 prescrizioni particolari di RISTRUTTURAZIONE (R3), valide esclusivamente per la porzione di immobile di edificazione più recente. L'adiacente CORPO PRINCIPALE (edificio storico), resta ascritto agli interventi di Risanamento conservativo (R2), da attuare secondo le prescrizioni normative del PRG al momento già in essere.

Per completare la correzione del citato errore materiale va detto inoltre che, sulla terrazza della parte di edificio costruito negli anni '80 si trova un pergolato chiuso con funzione di struttura accessoria dell'Albergo Ristorante. In conformità alla situazione reale presa in esame, per tenere nella dovuta considerazione tali opere preesistenti che, sotto il profilo edilizio, vanno ad interessare la parte moderna della p.ed. 720 C.C. Riva, si propone di inserire ulteriori specificazioni di dettaglio, sempre nella scheda del centro storico, per indicare puntualmente che sul sedime dell'edificio rappresentato come CORPO SECONDARIO (fabbricato in aderenza), è consentita la realizzazione di

manufatti pertinenziali, con le caratteristiche delle strutture leggere.

Formalmente la scelta di mantenere inserito in cartografia il perimetro del centro storico e di aggiornare la situazione riferita allo stato dell'immobile, riportandola con esattezza nella scheda sostitutiva 307/DEV/17/587 riconducibile all'edificio, produce l'esito urbanistico di eliminare gli errori materiali riscontrati e di adempiere alla richiesta di modifica, di Prot. n. 9997 del 16.3.2017, per quanto interessa la parte di fabbricato realizzata negli anni '80, in aderenza all'edificio storico originario. Ai sensi dell'art. 44, comma 3, della legge urbanistica, la documentazione tecnica rettificata di cui trattasi si concretizza unicamente nella rielaborazione della scheda relativa al centro storico, garantendo il raggiungimento del risultato attraverso il principio dell'economicità dell'azione amministrativa.

Azzonamento del Piano regolatore: nella Tavola 2 che rappresenta il sistema insediativo le destinazioni funzionali rimangono invariate



ZONA H/B RICETTIVA

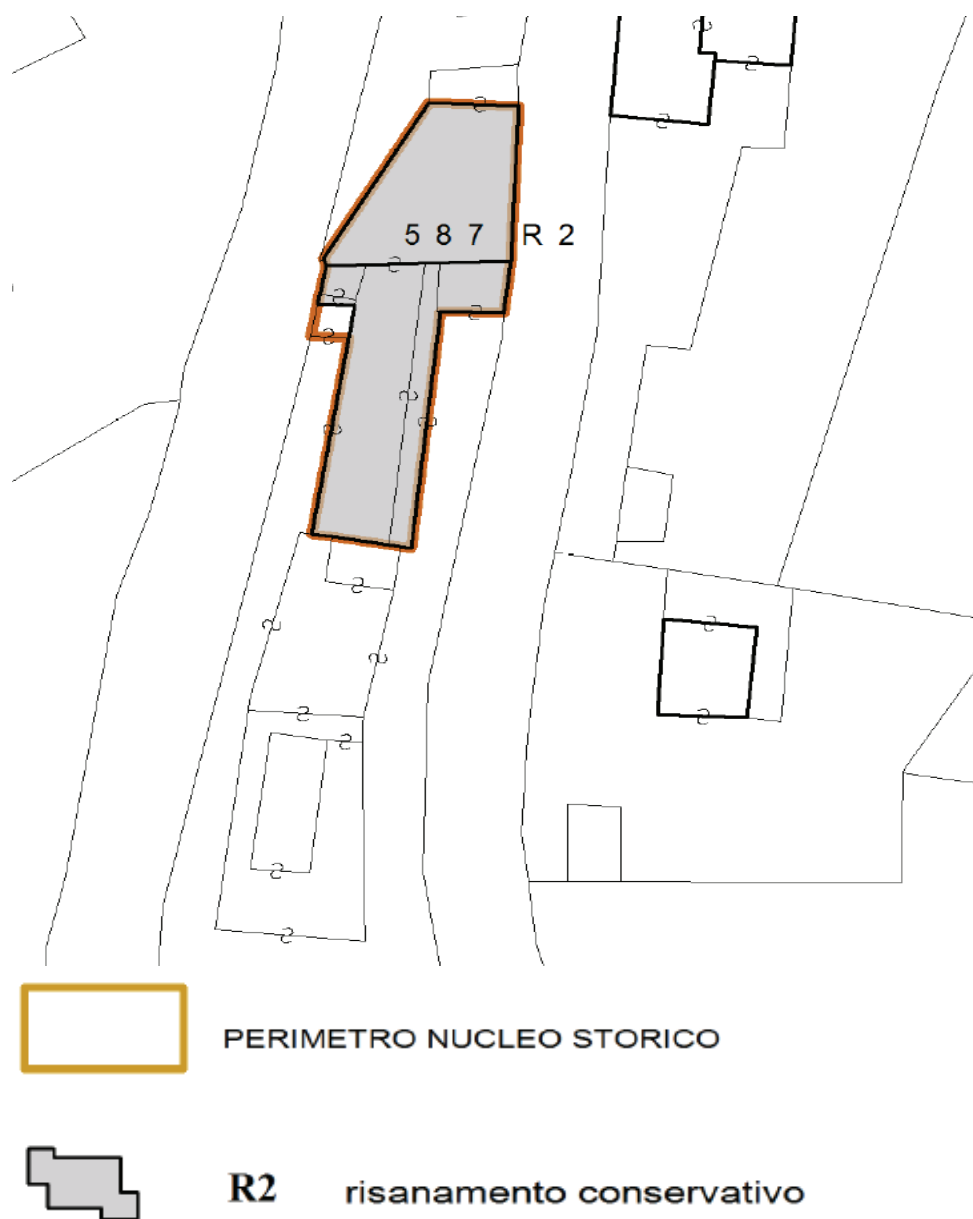


PERIMETRO NUCLEO STORICO

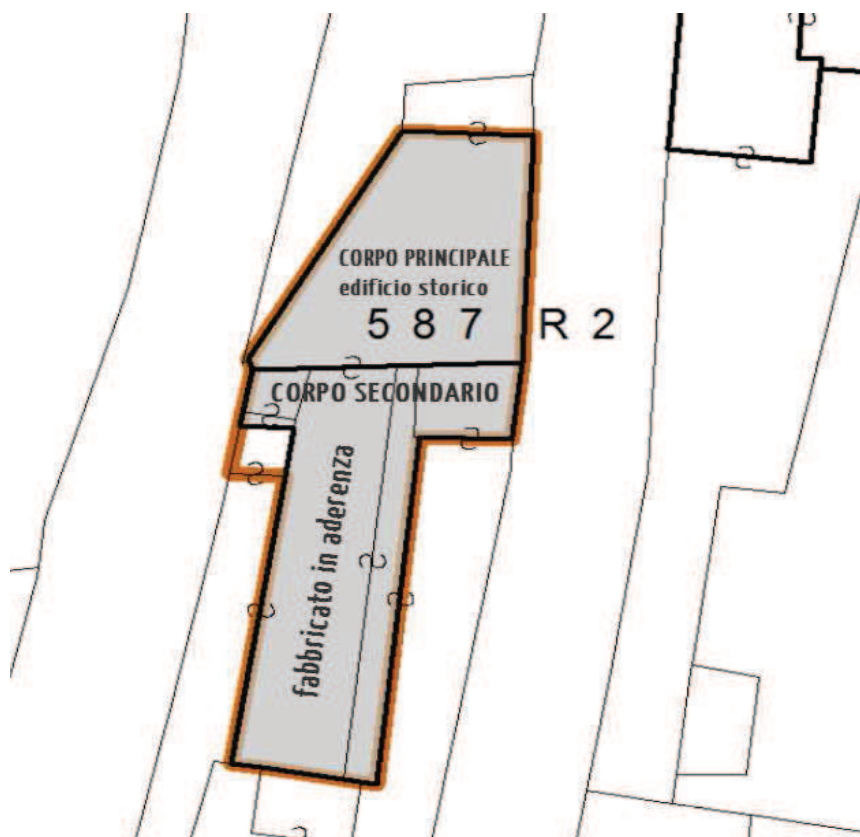
L'area interessata (p.ed. 720 C.C. Riva, in località Deva), nel PRG vigente ha destinazione del suolo = alberghiera ed è assoggettata alla specifica disciplina del Risanamento conservativo = R2, come tipo d'intervento ammesso all'interno del perimetro edificato del centro storico sparso.

Secondo le prescrizioni di PRG di cui all'art. 24, per le aree ricadenti nel perimetro del centro storico che vengono individuate con specifica retinatura valgono le norme delle zone omogenee corrispondenti. Per la destinazione alberghiera, dunque, si rimanda all'art. 27 - ZONE H/B RICETTIVE.

Azzonamento del Piano regolatore: nella Tavola 2 del centro storico la categoria d'intervento principale rimane invariata



Rettifica del Piano regolatore: scheda del centro storico con errori materiali corretti



PROGETTO

Categoria di intervento prevista: Risanamento.

Interventi specifici ammessi: sul **CORPO SECONDARIO** (fabbricato in aderenza), è ammessa la ristrutturazione edilizia ed è consentita la realizzazione di manufatti accessori, con le caratteristiche delle strutture leggere.

Le variazioni apportate al piano in relazione a quanto sopra descritto, con interventi specifici ammessi che riportano la correzione proposta, sono state restituite nella *scheda n. 307/DEV/17/587* redatta in sostituzione dell'attuale schedatura n. 307/DEV/96/587 ed inserita nell'apposito *stato di raffronto* (allegato 2).