COMUNE DI RIVA DEL GARDA

Allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale di data 8.05.2018 n. 149 e firmato digitalmente

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

- relazione illustrativa: allegato 1)

Mauro Pederzolli

Lorenza Moresco



AREA
GESTIONE DEL TERRITORIO

- PROGETTO SPECIALE DI COORDINAMENTO PER L'UFFICIO DI PIANO -

Coordinatore 10^a rettifica dott. ing. **Mariano Polli**

Ufficio Urbanistica

data:

APRILE 2018

PIANO REGOLATORE GENERALE

Comune di: RIVA DEL GARDA

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

RETTIFICA N. 10/2018
PER DIFFORMITÀ PUNTUALI
DI TRASPOSIZIONE CARTOGRAFICA
NELLA TAVOLA N. 5

- 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. 237LII)
- 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

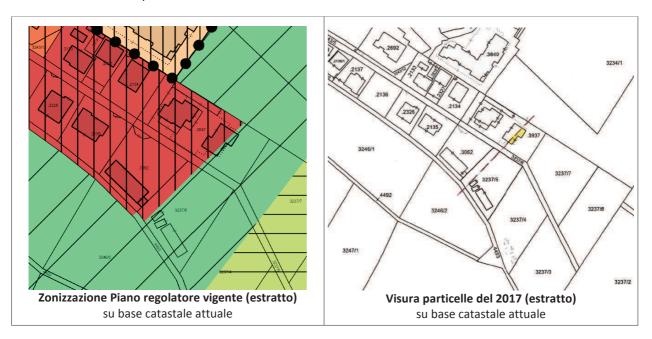
- rettifiche n. 3/2005 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. con deliberazione n. 190 dd. 22.3.2005 del Consiglio comunale (B.U.R. 5.7.2005, n. 27/I-II)
- approvazione della G.P. della variante n. 5 per l'edilizia economica e popolare con deliberazione n. 838 dd. 29.4.2005 (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)
- rettifica n. 8/2014 ai sensi del 1° comma dell'art. 34 della L.P. 1/2008 e ss.mm. con deliberazione n. 235 dd. 21.10.2014 del Consiglio comunale (B.U.R. 11.11.2014, n. 45/I-II)
- adeguamento tecnico n. 5/2013 ai sensi del comma 3 bis dell'art. 34 della L.P. 1/2008 e ss.mm. con deliberazione n. 59 dd. 12.7.2016 del Consiglio comunale (in pubblicazione all'albo pretorio dal 15.7.2016 al 25.7.2016)
- prima adozione della variante n. 11 di aggiornamento normativo con deliberazione del Commissario ad acta n. 1 dd. 1.9.2016
- seconda adozione, definitiva, della variante n. 11 di aggiornamento normativo con deliberazione del Commissario ad acta n. 2 dd. 12.12.2016
- approvazione della G.P. della variante n. 11 di aggiornamento normativo con deliberazione n. 1254 dd. 4.8.2017 (B.U.R. 16.8.2017, n. 33/I-II)
- rettifica n. 9/2017 ai sensi del 3° comma dell'art. 44 della L.P. 15/2015 e ss.mm. con deliberazione n. 113 dd. 10.8.2017 del Consiglio comunale (B.U.R. 5.9.2017, n. 36/I-II)

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 discordanze cartografiche individuate nella Tavola n. 5

Rispetto a quanto espresso nell'istanza di Prot. n. 12901 del 4.4.2018, presentata dai proprietari interessati per segnalare direttamente alcune incongruenze di trasposizione cartografica individuate nella Tavola n. 5 in corrispondenza della p.f. 3237/5 e della p.ed. 3937 C.C. Riva in località San Nazzaro, si ritiene opportuno intervenire d'ufficio nella documentazione costitutiva del piano regolatore generale comunale per operare le correzioni necessarie ad attenersi alla ricognizione dell'effettiva situazione reale, applicando la procedura di rettifica prevista dal comma 3 dell'art. 44 della L.P. 15/2015.

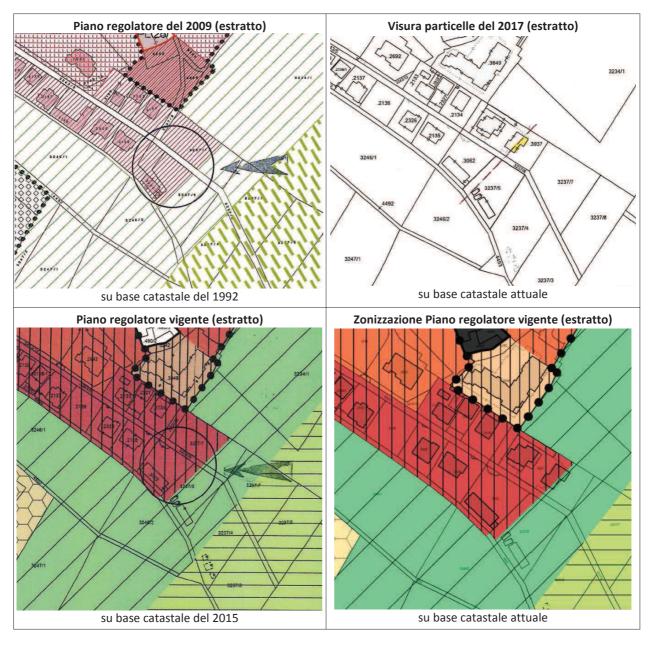
OGGETTO: DISCORDANZE CARTOGRAFICHE (Tavola n. 5)

Nello strumento urbanistico in essere l'esame d'ufficio è correlato all'errore materiale evidenziato nell'istanza di Prot. n. 12901 del 4.4.2017, presentata dai privati proprietari, volta a rendere esplicite talune incongruità puntuali di trasposizione cartografica che hanno ridotto l'area residenziale consolidata preesistente a disposizione dei lotti identificati catastalmente sia dalla p.f. 3237/5 C.C. Riva (quota parte), che dalla finitima p.ed. 3937 C.C. Riva (quota parte), in località San Nazzaro. L'incoerenza cartografica nella Tavola n. 5 riguarda una modesta variazione nella perimetrazione della destinazione residenziale esistente, indicata come "RB1 consolidata" che, in effetti, abbisogna di rettifica per quanto si deduce dalla reale situazione edilizia autorizzata e rilasciata sul lotto oggi individuato con la p.ed. 3937 C.C. Riva, in forza del titolo abilitativo n. 28419 dd. 22.12.2014.



Nella cartografia vigente del PRG, approvata nel 2016 attraverso il procedimento di adeguamento tecnico degli elaborati, si rende evidente un'inesattezza nell'unitarietà di destinazione residenziale, rispetto allo stato catastale attuale, sull'area identificata con la p.ed. 3937 C.C. Riva. Nella fattispecie la situazione di incoerenza, di natura

cartografica, può essere verificata ad una semplice analisi visiva oltre il limite rosso dell'attuale zonizzazione che non si sovrappone correttamente all'intero corpo di fabbrica regolarmente concessionato.



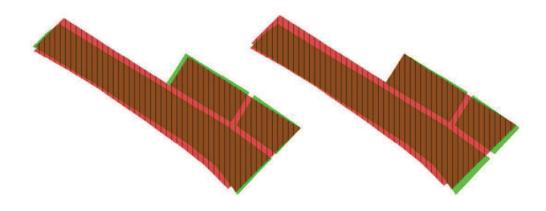
In ordine al PRG, gli atti di pianificazione comunale si possono confrontare con criterio cronologico. Al momento della variante di assestamento del 2009 gli elaborati rappresentavano l'area residenziale, evidenziata nel cerchio, con le capacità insediative ascrivibili alla zona "RB1 – RESIDENZIALE CONSOLIDATA", da attuare secondo le prescrizioni normative dell'ART. 25. Tant'è che è stato depositato un progetto, urbanisticamente conforme, relativo all'intervento di costruzione sul lotto residenziale come perimetrato nella cartografia datata 2009, allora vigente. Va detto che, come definito dall'ART. 5 del PRG per quanto concerne la superficie fondiaria (S.f.), nel progetto è stata destinata all'uso edificatorio la zona omogenea "RB1" risultante dal

rilievo topografico reale dell'area. In conformità alla situazione reale presa in esame, per tenere in considerazione l'esatta forma geometrica del lotto riconducibile all'intervento edilizio regolarmente assentito, oggi rappresentato in catasto con la p.ed. 3937 C.C. Riva, si deve inserire in cartografia una specificazione di dettaglio per quanto interessa la porzione dell'immobile verso ovest, che è rimasta ancora individuata in area agricola, rispetto all'iter di formazione dell'ultimo adeguamento tecnico del PRG approvato in data 12.7.2016, come da verbale di deliberazione del Consiglio comunale n. 59.

La situazione riferita allo stato dell'immobile (p.ed. 3937 C.C. Riva), va aggiornata riportando con esattezza l'intero sedime autorizzato formalmente all'epoca dell'istruttoria della pratica edilizia EDICONR20140723, attraverso l'estensione del limite edificabile di circa 4 metri lineari lungo il lato ovest, come dedotto appunto dal titolo abilitativo n. 28419 dd. 22.12.2014. Ai sensi dell'art. 44, comma 3, della legge urbanistica, la documentazione tecnica rettificata in località San Nazzaro di cui trattasi si concretizza nella sostituzione della base catastale precedente con quella aggiornata e nella rielaborazione delle seguenti tavole insediative, a scale diverse, interessate dalle discordanze di trasposizione cartografica: PR 05, scala 1:2000; PR 09, scala 1:5000; PR 20, scala 1:10000; PR 21, scala 1:10000.

È stato verificato d'ufficio che l'area interessata (parte p.ed. 3937 e parte pp.ff. 3237/5/6 C.C. Riva, in località San Nazzaro), è stata oggetto di discordanza cartografica in occasione dell'adeguamento del PRG riguardante la rappresentazione del sistema insediativo con la legenda standard provinciale, ai sensi dell'art. 44, comma 4, della L.P. n. 15/2015, richiesta principalmente in funzione del sistema innovativo di gestione informatizzata del piano urbanistico.

In sostanza, dunque, per mera discordanza di trasposizione cartografica del PRG del 2009 (elaborato su base catastale del 1992), l'adattamento generale delle aree ricadenti nella retinatura residenziale (elaborato su base catastale del 2015), in corrispondenza della zona segnalata è stato posizionato d'ufficio in maniera leggermente penalizzante rispetto allo stato effettivamente vigente, come evidenziato nel successivo stato di sovrapposizione e di confronto delle aree.



Da una parte, a destra, le indicazioni cartografiche utilizzate nell'ambito dell'adeguamento tecnico del PRG per la macroarea residenziale "RB1", da rettificare; dall'altra, a sinistra, quelle valide e perfettamente sovrapponibili per coprire interamente la destinazione residenziale puntuale posizionata più ad ovest.

Sono state conseguentemente apportate al PRG le variazioni in relazione a quanto sopra descritto, procedendo alla correzione della discrepanza cartografica su parte della p.ed. 3937 C.C. Riva e su parte delle finitime pp.ff. 3237/5/6 C.C. Riva al fine di renderle conformi alla loro destinazione urbanistica principale, come rappresentato in Figura 1.

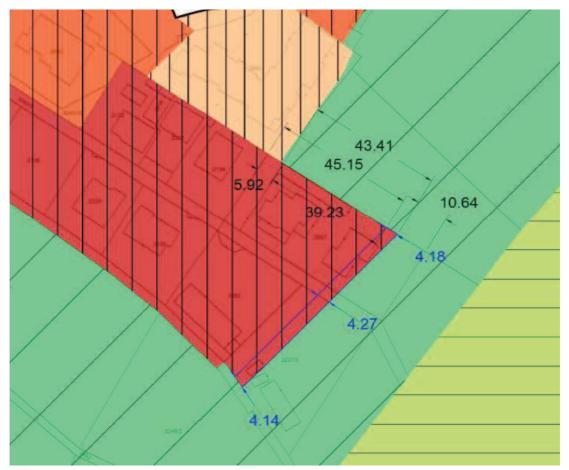


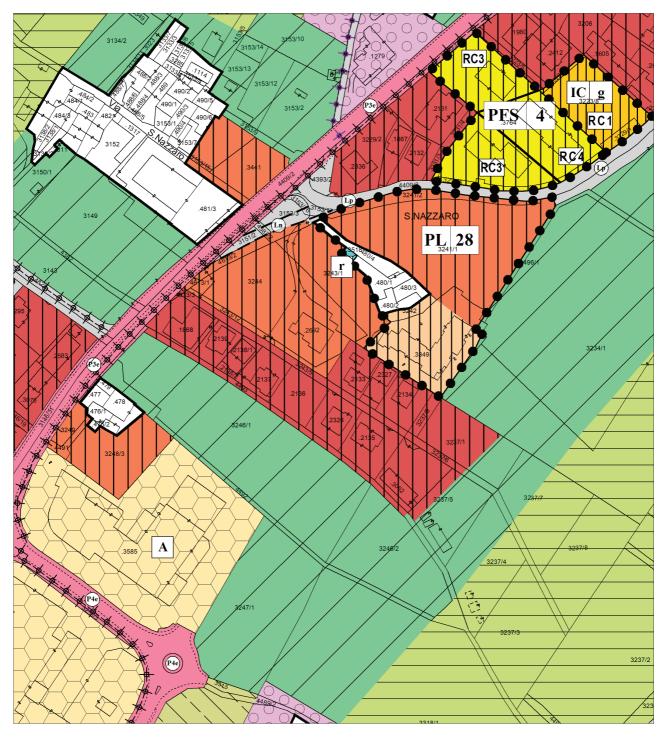
Figura 1

Seguono gli allegati comparativi di raffronto.

Riva del Garda, 19.4.2018 MI.

PRG Comune di Riva del Garda

Rettifica n. 10 per errore materiale ai sensi dell'art. 44, comma 3, L.P. 15/2015

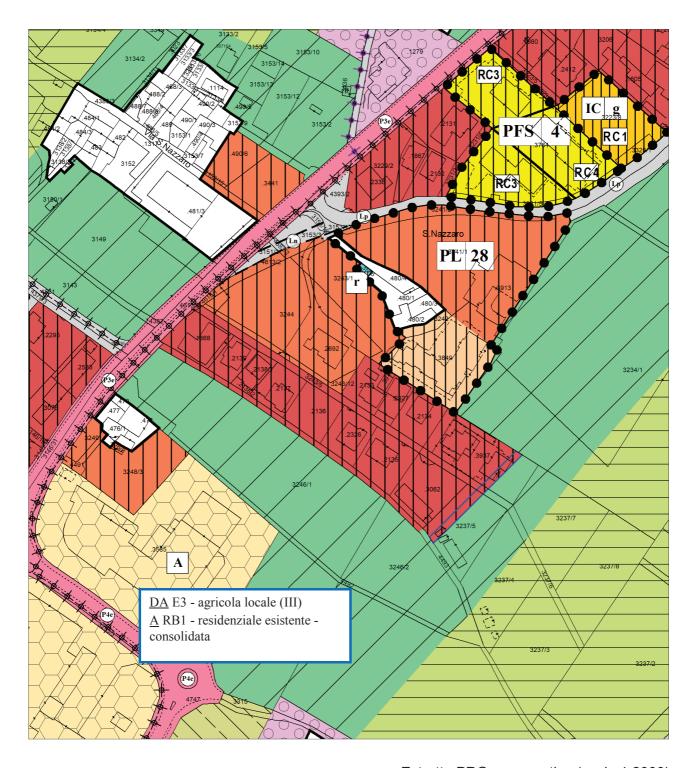


Estratto PRG vigente (scala 1:2000)

Tavola PR 05 - Sistema Insediativo Produttivo (B)

(base catastale luglio 2015)

STATO ATTUALE

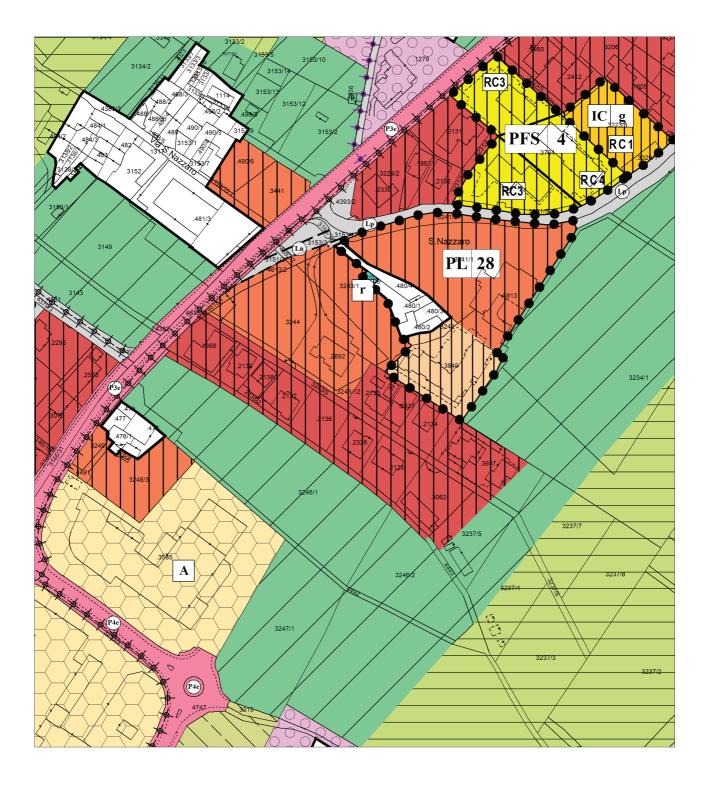


Estratto PRG comparativo (scala 1:2000)

Tavola PR 05 - Sistema Insediativo Produttivo (B)

(base catastale gennaio 2018)

STATO COMPARATIVO



Estratto PRG Rettifica n. 10 (scala 1:2000)

Tavola PR 05 - Sistema Insediativo Produttivo (B)

(base catastale gennaio 2018)

STATO DI PROGETTO

