



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

Coordinatore 12<sup>a</sup> variante  
dot. ing. **Mariano Polli**



data:  
**LUGLIO 2019**

- allegato 1)

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

Comune di: **RIVA DEL GARDA**

**VARIANTE N. 12/2018**

**Variante al PRG di**  
**Adeguamento**  
**Normativo**  
**a fini di recepimento della**  
**disciplina unitaria fissata**  
**dalla legge urbanistica**  
**provinciale**

**- Relazione finale -**

a seguito del parere n. 30/19 espresso dal Servizio  
urbanistica e tutela del Paesaggio

**Premessa**

Con deliberazione n. 185 del 28 marzo 2019 il Consiglio comunale ha adottato la VARIANTE N. 12 FINALIZZATA ALL'ADEGUAMENTO NORMATIVO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE (PRG), AL NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO PROVINCIALE DI CUI ALL'ART. 74 DELLA L.P. 4 AGOSTO 2015, N. 15, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 104, comma 2 e 2 bis del medesimo regolamento in materia di conversione degli indici urbanistici.

La variante, ricompresa tra quelle di carattere non sostanziale secondo la L.P. n. 15/2015 (articolo 39, comma 2, lettera e), in quanto imposta dagli obblighi di adeguamento derivanti dal vigente ordinamento, è stata adottata seguendo la procedura prevista dal combinato disposto degli articoli 37 e 39, comma 3, di tale legge, con la finalità principale di dare attuazione al regolamento urbanistico-edilizio provinciale approvato con D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg e successive modifiche ed integrazioni apportate dal D.P.P. 25 maggio 2018, n. 6-81/Leg.

Va dato atto che il testo normativo viene principalmente rinnovato attenendosi al **principio di non duplicazione** disposto dal comma 2 dell'art. 3 del regolamento urbanistico-edilizio provinciale, ovvero senza necessità di ripetere o riprodurre le disposizioni a cui può essere fatto espresso rinvio.

2. In applicazione del principio di non duplicazione della disciplina e al fine di assicurare la semplificazione, l'integrazione e la coerenza delle disposizioni normative e pianificatorie, i regolamenti edilizi comunali e gli strumenti di pianificazione fanno riferimento, per gli aspetti di propria competenza, alle definizioni contenute in questo articolo. Esse pertanto prevalgono sulle disposizioni che fanno riferimento a definizioni difformi eventualmente contenute nei regolamenti edilizi comunali o negli strumenti di pianificazione del territorio, ai sensi dell'articolo 120 della legge provinciale.

(Estratto del regolamento urbanistico-edilizio provinciale)

Previo avviso di deposito degli atti prot. n. 14269 del 19 aprile 2019, presso gli uffici comunali è avvenuta la libera visione della VARIANTE N. 12 per 30 giorni consecutivi (dal 23.4.2019 e fino al 23.5.2019), nella relativa documentazione integrale, ai sensi e per gli effetti degli artt. 37, commi 3 e 4, e 39, comma 3, della L.P. 4 agosto 2015, n. 15.

Durante il periodo di deposito sono pervenute n. 4 osservazioni, ripubblicate per la durata di 10 giorni consecutivi (dal 31.5.2019 e fino al 10.6.2019 compreso). In tale periodo di nuovo deposito non sono state presentate ulteriori osservazioni nel pubblico interesse.

Sempre in riferimento all'art. 37, 3° comma della L.P. n. 15/2015, inoltre, la VARIANTE NORMATIVA N. 12 al PRG in data 19 aprile 2019 è stata trasmessa, sia in formato cartaceo, sia in formato digitale tramite il sistema GPU, alla struttura provinciale competente in materia di urbanistica e paesaggio che si è espressa nel merito con parere N. 30/19, pervenuto al Comune in data 12.6.2019 con prot. n. 20638.

Secondo le osservazioni di competenza della Provincia con cui, in particolare, è stato chiesto di approfondire i contenuti della documentazione di variante, si è proceduto pertanto a modificare coerentemente il testo normativo, per la successiva approvazione.

Nelle norme di attuazione l'adeguamento alle definizioni provinciali, di cui all'art. 3 della L.P. 15/2015 ed all'art. 3 del regolamento urbanistico-edilizio provinciale, ha comportato innanzitutto lo stralcio e la semplificazione generale di molti contenuti e la conferma dell'efficacia di alcuni aspetti di specificità riguardanti il nostro PRG.

### **Adeguamento ai contenuti del parere PAT**

Sotto il profilo normativo, a seguito del parere espresso dalla PAT, in base alle indicazioni in esso evidenziate si fa presente che, rispetto a quanto già adottato in via preliminare, al fine di un corretto adeguamento ed aggiornamento si è provveduto ad effettuare prioritariamente la rilettura completa delle norme di attuazione.

<b>PARERE</b>	<b>CONTENUTO</b>
n. 30/19	Rilettura completa norme di attuazione

Proprio per adeguarlo a quanto richiesto nella parte introduttiva del parere PAT N. 30/19 sopra richiamato, sono state apportate nella variante al PRG le modifiche in tal senso, di cui in particolare agli ARTT. 2, 9, 26, 27, 28, 30, 31, 33, 33 bis, 34, 35, 36, 37, 37 bis, 37 ter, 43 bis N.T.A., come descritto nelle note esplicative che integrano l'allegato 2), elaborato che contiene le norme di attuazione a cui pertanto va fatto direttamente rimando. Le modifiche conseguenti riguardano, nella sostanza, il coordinamento delle norme relativamente alla definizione di *superficie utile netta (S.u.n.)*, tenuto conto che diventa il nuovo parametro funzionale per l'utilizzo edificatorio delle varie zone di attuazione del PRG. Esplicare gli indici di edificabilità riconducendoli al calcolo della S.u.n. (in termini di utilizzazione fondiaria o territoriale), peraltro, garantisce contestualmente l'esigenza di salvaguardare gli effetti dell'applicazione delle misure di superficie già consentite dalle presenti norme in mq/mq, per uso consolidato e previgente.

<b>PARERE</b>	<b>CONTENUTO</b>
n. 30/19	Altezza in numero di piani

Ai fini dell'adozione definitiva, nella modifica dell'ART. 25 N.T.A. l'*altezza* degli edifici è convertita *in numero di piani*, con riferimento alle zone RB1 consolidate, prevalentemente destinate alla residenza, come descritto nella nota esplicativa che integra l'allegato 2), elaborato che contiene le norme di attuazione a cui pertanto va fatto direttamente rimando. Occorre comunque tenere in considerazione, in merito, che in termini pratici il computo delle altezze espresso col numero dei piani era stato abbandonato all'atto dell'adozione e dell'approvazione della variante di assestamento generale del PRG n. 9/2009. Perciò per queste zone è stata mantenuta anche la misura in metri, declinata come altezza del fronte. Per ulteriore chiarezza va tenuto conto del fatto che le destinazioni inserite in zona RB1 possono essere assimilate a quelle prevalentemente residenziali anche in termini di numero di pratiche edilizie presentate, riguardando il 90% dei casi. Le altre classificazioni,

in ambiti RC, restano a sé stanti, in quanto soggette all'attuazione di piani di lottizzazione già sottoscritti.

<b>PARERE</b>	<b>CONTENUTO</b>
n. 30/19	Definizioni regolanti l'edificazione

Va considerato che conseguentemente al parere PAT N. 30/19 vengono stralciate dai relativi Artt. del PRG vigente (ART. 5 ed ART. 6 N.T.A.), le *definizioni* regolanti l'edificazione *già oggetto di previsioni normative provinciali*, come descritto nelle note esplicative che integrano l'allegato 2), elaborato che contiene le norme di attuazione a cui pertanto va fatto direttamente rimando.

<b>PARERE</b>	<b>CONTENUTO</b>
n. 30/19	Standard di parcheggio

In riferimento allo *standard di parcheggio*, la variante fa salva l'applicazione delle norme dettate dalla disciplina urbanistica provinciale in materia, come riportato in ART. 8 N.T.A. e come descritto nella nota esplicative che integra l'allegato 2), elaborato che contiene le norme di attuazione a cui pertanto va fatto direttamente rimando.

<b>PARERE</b>	<b>CONTENUTO</b>
n. 30/19	Distanze

Nella variante le disposizioni relative alle *distanze* vengono riferite alle specifiche norme provinciali di settore, come riportato in ART. 12 N.T.A. e come descritto nella nota esplicative che integra l'allegato 2), elaborato che contiene le norme di attuazione a cui pertanto va fatto direttamente rimando.

<b>PARERE</b>	<b>CONTENUTO</b>
n. 30/19	Categorie d'intervento sugli edifici esistenti

Si sottolinea che nella variante l'adeguamento delle *categorie d'intervento* avviene con riferimento a quanto disposto dall'art. 77 della L.P. n. 15/2015, tenuta presente l'eccezione riguardante il caso della demolizione con ricostruzione, ora espressamente compresa nella ristrutturazione edilizia. Come descritto nella nota esplicative che integra l'allegato 2), elaborato che contiene le norme di attuazione a cui pertanto va fatto direttamente rimando, in ART. 14 N.T.A. la demolizione con ricostruzione resta differenziata unicamente nella sua denominazione, a mero titolo descrittivo, con la sigla abbreviata R4, essendo altrimenti richiesta l'attività diffusa di aggiornamento non attinente alle sole norme di attuazione, che coinvolgerebbe ogni singola tavola cartografica ed ogni singola scheda di interesse storico, approvata e vigente, identificata da tale situazione specifica *ab origine*. Questo tipo di equiparazione è necessaria ma verrà affrontata dal PRG, con un criterio generale, in considerazione del fatto che il comune ha in programma la revisione complessiva della pianificazione degli insediamenti storici e degli interventi sui relativi edifici, alla luce dei nuovi criteri provinciali evidenziati e fissati dall'art. 103 della L.P. 15/2015. Preme evidenziare che la schedatura identificativa degli immobili, soprattutto ai fini della verifica della coerenza degli interventi attualmente ammessi come ristrutturazione, verrà effettuata nel dettaglio a seguito della formalizzazione degli indirizzi generali per individuare e per tutelare i centri storici nei PRG previsti dall'art. 103 della L.P. n. 15/2015, i quali risultano adesso in via di predisposizione da parte della struttura provinciale competente in materia di urbanistica. Per non compromettere la salvaguardia degli edifici inclusi nella città storica e nei nuclei sparsi, nel contesto della variante restano frattanto transitoriamente e ragionevolmente mantenuti fermi ed operativi i criteri già previsti dal PRG sulle unità edilizie assoggettate a ristrutturazione, che si ritiene però giustificato trasferire ed inserire

in ART. 24 N.T.A. in relazione alla sua natura applicativa valida entro i perimetri del nucleo storico.

Art. 103  
*Tutela degli insediamenti storici*

1. La pianificazione urbanistica persegue la tutela del tessuto storico, sociale, culturale ed economico degli insediamenti storici e degli insediamenti storici a carattere sparso.

2. Per garantire l'omogeneità della pianificazione degli insediamenti storici, entro diciotto mesi dalla data di entrata in vigore di questa legge, la Giunta provinciale, sentita la CUP, stabilisce indirizzi e criteri generali per individuare nel PRG gli insediamenti storici, per tutelare gli insiemi di elementi costituiti da edifici e spazi aperti che connotano l'antico nucleo sotto il profilo storico e culturale locale e per definire le modalità di conservazione, recupero e valorizzazione e le **condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi sugli immobili e i siti in essi compresi e le funzioni coerenti con le caratteristiche insediative del centro storico.**

(Estratto della L.P. 4 agosto 2015, n. 15)

<b>PARERE</b>	<b>CONTENUTO</b>
n. 30/19	Aree protette (S.I.C./Z.S.C.)

In ragione del fatto che la presente variante di adeguamento detta prescrizioni unicamente normative, come descritto nella nota esplicativa che integra l'allegato 2), elaborato che contiene le norme di attuazione a cui pertanto va fatto direttamente rimando, in ART. 17 viene introdotta anche la previsione riferita alle Zone Speciali di Conservazione - *Z.S.C. (ex S.I.C.)*. Solo nella parte cartografica di corredo, che al momento non costituisce oggetto di adeguamento, i contenuti ambientali restano necessariamente qualificati con la definizione previgente.

<b>PARERE</b>	<b>CONTENUTO</b>
n. 30/19	Fasce di rispetto

In ART. 17 si aggiornano le previsioni che individuano il sistema delle *fasce di rispetto* conformemente al parere PAT N. 30/19, come descritto nella nota esplicativa che integra l'allegato 2), elaborato che contiene le norme di attuazione a cui pertanto va fatto direttamente rimando.

<b>PARERE</b>	<b>CONTENUTO</b>
n. 30/19	Realizzazione di foresterie ammesse nelle aree produttive

Per la realizzazione di *foresterie nell'ambito degli insediamenti produttivi* si rinvia al regolamento PAT (art. 93), come riportato in ART. 29 N.T.A. e come descritto nella nota esplicativa che integra l'allegato 2), elaborato che contiene le norme di attuazione a cui pertanto va fatto direttamente rimando.

<b>PARERE</b>	<b>CONTENUTO</b>
n. 30/19	Aree agricole

Le *aree agricole* di rilevanza provinciale vengono adeguate in applicazione delle disposizioni e delle limitazioni dimensionali del regolamento PAT, come riportato in ARTT. 32 e 32 bis N.T.A. e come descritto nelle note esplicative che integrano l'allegato 2), elaborato che contiene le norme di attuazione a cui pertanto va fatto direttamente rimando. Le ulteriori aree agricole, per cui valgono gli ARTT. 33 e 33 bis N.T.A., sono state delimitate e disciplinate dal PRG e si caratterizzano per la loro rilevanza locale.

PARERE	CONTENUTO
n. 30/19	Destinazione specifica di bonifica ambientale

In sede di adozione della variante è stata introdotta una norma urbanistico-edilizia *ad hoc* per l'individuazione di un'area soggetta a *bonifica ambientale*, a carico della p.ed. 2743 C.C. Riva, dando corso al recepimento di quanto previsto dall'APPA nella determinazione dirigenziale n. 119 di data 8 aprile 2014 (ns. prot. 8429/2014), come spiegato nelle motivazioni inserite in ART. 32 N.T.A., nella nota che integra l'allegato 2), elaborato che contiene le norme di attuazione a cui pertanto va fatto direttamente rimando.

- 4) di disporre l'inserimento, a titolo ricognitivo, della p.ed. 2743 del C.C. Riva del Garda nell'elenco di cui all'articolo 17, comma 1, lettera b), del decreto del Ministero dell'ambiente n. 471 del 25 ottobre 1999 (*anagrafe dei siti da bonificare*), ricordando che la circostanza dovrà risultare dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 18, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (*Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie*), nonché da un'apposita norma nel piano regolatore generale del comune di Riva del Garda. Di disporre altresì il divieto di qualunque utilizzazione dell'area diversa da quella a prato (escluse anche essenze di tipo arbustivo), ad eccezione di utilizzazioni o occupazioni temporanee, purché conformi alla destinazione urbanistica dell'area e tali da non pregiudicare gli interventi di messa in sicurezza e di ripristino ambientale del sito.

(Estratto determinazione APPA n. 119 di data 8 aprile 2014)

PARERE	CONTENUTO
n. 30/19	Disposizioni sui piani attuativi

In ART. 43 N.T.A. il comma 2 viene modificato per adattarlo con quanto disposto sui *piani attuativi* dall'art. 49, comma 2, della L.P. 15/2015 che specifica e fissa, in particolare, gli *interventi ammessi sugli edifici esistenti*, come descritto nella nota esplicativa che integra l'allegato 2), elaborato che contiene le norme di attuazione a cui pertanto va fatto direttamente rimando.

Precisato che al momento la variante di adeguamento è ancora in corso di approvazione, si riporta di seguito l'elenco dei piani attuativi approvati dopo il 7 giugno 2017 (data di entrata in vigore del regolamento urbanistico-edilizio), per cui resta ferma l'applicazione delle norme del PRG vigente relativamente ad indici e parametri edilizi ex art. 3 del regolamento stesso.

- 10.4.2018 VARIANTE N. 2 AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "PL 27" - AMBITO 3 A S. ALESSANDRO - RIDEFINIZIONE PLANIVOLUMETRICA DEI VOLUMI ASSENTITI, ORA ACCORPATI IN DUE EDIFICI, SENZA MODIFICHE ALL'ASSETTO GIÀ CONSOLIDATO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- 12.6.2018 VARIANTE N. 1 AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "PL 51" IN VIA ARDARO - RIDEFINIZIONE PLANIVOLUMETRICA DEI VOLUMI ASSENTITI, SENZA MODIFICHE ALL'ASSETTO GIÀ CONSOLIDATO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- 11.12.2018 VARIANTE N. 2 AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "PL 51" IN VIA ARDARO - RIDEFINIZIONE TIPOLOGICA DEL PARCHEGGIO PUBBLICO, CON RIDETERMINAZIONE TEMPI DI CONSEGNA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ASSUNZIONE NUOVI IMPEGNI IN RELAZIONE ALLA LORO REALIZZAZIONE
- 26.3.2019 VARIANTE N. 1 AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "PL 37" IN VIA MASETTO - NUOVO ASSETTO PLANIVOLUMETRICO EDIFICI A-B-C

## Esame delle osservazioni

Nei termini di legge, alla data di compiuto deposito, sono pervenute n. 4 osservazioni alla variante adottata, che si riassumono nella tabella sottostante.

<b>OSSERVAZIONI</b>				
<i>N.</i>	<i>Data</i>	<i>Prot.</i>	<i>Art.</i>	<i>Oggetto</i>
1	23.5.2019	17913	29 N.T.A.	Previsione di funzioni miste, aventi carattere multifunzionale, all'interno delle aree produttive
2		17990	44 N.T.A.	Disciplina del settore commerciale
3	23.5.2019	17953	5 N.T.A.	Computo dei porticati in base alla definizione di S.u.I.
4	24.5.2019	18122	5 N.T.A.	Uso della definizione di S.u.I., di S.u.n., di S. Filtrante e di Costruzioni accessorie e strutture leggere
			6 N.T.A.	

Onde procedere all'adeguamento degli elaborati, anche in sede di esame istruttorio delle osservazioni si è tenuto conto del parere della Provincia N. 30/19 che, nella sua valutazione tecnica, ha dato precise indicazioni al comune in funzione della compatibilità della variante adottata rispetto alle disposizioni sovraordinate della legge provinciale per il governo del territorio o del relativo regolamento unitario (R.U.E.). Le motivazioni tecniche riportate nel parere sopracitato, espresso dalla Provincia, sono state seguite e recepite ai fini della conseguente predisposizione dei documenti che costituiscono l'adozione definitiva della variante, come previsto dalla L.P. 15/2015, art. 37, comma 7. Può essere verificato che gli aggiornamenti e le integrazioni in merito interessano anche gli ARTT. 5 e 6 N.T.A., oggetto delle osservazioni n. 17953 e n. 18122 pervenute nel periodo di pubblicazione e deposito degli atti, che richiedono sostanzialmente di fare riferimento diretto a definizioni e parametri urbanistico-edilizi provinciali indicati nel regolamento PAT. Viene pertanto fatto espresso rinvio a quanto argomentato e descritto nell'allegato 2), elaborato che contiene le norme di attuazione riscritte in conformità con il parere N. 30/19 della Provincia, in cui sono state coerentemente introdotte e motivate le modifiche occorrenti.

Sull'adeguamento normativo sono inoltre pervenute le osservazioni n. 17913 e n. 17990, entrambe formulate e vertenti su contenuti identici attinenti sia all'ART. 29 N.T.A., per quanto riguarda le zone produttive multifunzionali, sia all'ART. 44 N.T.A. per l'urbanistica commerciale. Dal punto di vista di eventuali vincoli sovraordinati derivanti il Servizio

urbanistica e tutela del Paesaggio (vedi parere N. 30/19), non ha sollevato questioni in merito. È significativo, infatti, che in sede di espressione del parere, nell'ambito degli insediamenti produttivi sia stato fatto oggetto di attenzione unicamente il dimensionamento delle foresterie, da ricondurre all'art. 93 del regolamento PAT. Si modifica pertanto la normativa in tal senso, in modo da conformarsi al recepimento di quanto richiamato nelle norme provinciali di settore, come riportato in ART. 29 N.T.A. e come descritto nella nota esplicativa che integra l'allegato 2), elaborato che contiene le norme di attuazione a cui va fatto direttamente rimando.

Art. 29 – Nelle aree produttive del settore secondario il dimensionamento delle foresterie va ricondotto all'articolo 93 del regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

(Estratto parere PAT n. 30/19 di data 11 giugno 2019)

La tipologia multifunzionale e le destinazioni compatibili, anche con riguardo alla disciplina urbanistica provinciale del settore commerciale, è già ammessa ed individuata nello strumento di pianificazione comunale, proprio in ART. 29 N.T.A., per cui l'insediamento di tali attività nelle aree produttive di livello locale è direttamente applicabile. L'ART. 29 N.T.A. consente infatti di sviluppare una serie di funzioni miste (produttive, logistiche o rientranti nel settore terziario, ricreativo o del tempo libero). Sull'argomento non si pone dunque il problema di variare il PRG vigente all'interno delle aree in parola.

---

Riva del Garda, luglio 2019