

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

Coordinatore 12^a variante
dott. ing. **Mariano Polli**



data:
SETTEMBRE 2020

- 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 conclusiva -
con modifiche d'ufficio

Premessa

Con verbale di deliberazione n. 185 di data 28 marzo 2019 il Consiglio comunale di Riva del Garda ha provveduto ad adottare, in via preliminare, la VARIANTE N. 12 AL PIANO REGOLATORE GENERALE, finalizzata all'ADEGUAMENTO NORMATIVO COMPLESSIVO del PRG IN COERENZA CON LE DISPOSIZIONI CONTENUTE NEL NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO PROVINCIALE DI CUI ALL'ART. 74 DELLA L.P. 4 AGOSTO 2015, N. 15, ai sensi di quanto disposto in materia dall'articolo 104, comma 2 e 2 bis del medesimo regolamento, come inizialmente approvato con decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg.

La variante è stata redatta nel rispetto del quadro urbanistico provinciale ed unitario di riferimento vigente (L.P. 4 agosto 2015, n. 15), proprio in esecuzione del decreto di approvazione del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg, entrato in vigore il 7 giugno 2017, nonché ancora delle successive modificazioni previste ed apportate, da ultimo, al testo del regolamento urbanistico-edilizio provinciale con d.p.p. 25 maggio 2018, n. 6-81/Leg, esecutivo invece dal 9 giugno 2018.

Al fine di dare attuazione alle definizioni ed ai metodi di misurazione di cui al regolamento urbanistico-edilizio provinciale (R.U.E.), tra l'altro nell'osservanza del principio formale di non duplicazione della normativa sovraordinata, la variante è stata adottata ai sensi dell'art. 39, comma 3, della legge provinciale n. 15/2015, con la procedura riconducibile all'art. 37 della legge provinciale medesima. Va richiamato nello specifico il fatto che l'adeguamento normativo è atto obbligatorio derivante dal vigente ordinamento, secondo la tipologia di variante di carattere non sostanziale ricompresa nell'art. 39, comma 2, lettera e), di tale legge, L.P. 4 agosto 2015, n. 15.

La procedura, pertanto, non produce effetti sul quadro paesaggistico, ambientale ed insediativo e sui gradi di tutela rappresentati in particolare dal PUP, considerato che è preordinata soltanto alla variazione dei riferimenti normativi del PRG coerentemente alla legge provinciale per il governo del territorio ed al relativo regolamento di attuazione. Per questo va dato atto che si tratta di un provvedimento da non sottoporre alla valutazione ambientale strategica e/o "rendicontazione urbanistica" prevista dall'art. 20 della L.P. n. 15/2015.

Si evidenzia inoltre, ai sensi delle disposizioni recate dall'art. 18 della L.P. 14 giugno 2005, n. 6 (*Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico*), che l'adozione della variante normativa non sostanziale n. 12 del PRG non ha interessato aree gravate da uso civico come specificato, del resto, nell'atto deliberativo di adozione preliminare n. 185/2019.

Con specifico riferimento alle forme di pubblicità richieste dall'art. 37, 3° comma della L.P. n. 15/2015, si fa presente che l'Amministrazione comunale con nota n. 14349, in data 19 aprile 2019 ha provveduto a trasmettere la documentazione di variante, adottata, al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, sia in formato cartaceo, sia con la consegna telematica per mezzo del sistema informatico di Gestione digitale dei piani urbanistici (GPU).

Nei modi e nei tempi previsti dall'art. 37, commi 3 e 4 e dell'art. 39, comma 3, della L.P. n. 15/2015, a seguito del deposito in libera visione della variante in argomento, che è avvenuto per 30 giorni consecutivi (dal 23.4.2019 e fino al 23.5.2019), nella relativa documentazione tecnica integrale, sono pervenute quattro osservazioni, mentre nei 10 giorni di ri-pubblicazione (dal 31.5.2019 e fino al 10.6.2019 compreso), non ne sono più pervenute, di ulteriori e correlate. Se ne dà atto in sede di adozione definitiva, nella deliberazione consiliare n. 202 di data 5 agosto 2019.

In merito all'*iter* procedurale si precisa che, previo parere n. 30/19 di data 11 giugno 2019 con cui il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della Provincia ha valutato i contenuti della variante, subordinandoli ad approfondimenti ed integrazioni da introdurre negli aleborati, il Comune ha inserito le necessarie modifiche in sede di adozione definitiva, con deliberazione consiliare n. 202 di data 5 agosto 2019 fatta quindi pervenire alla PAT, per consentirne l'approvazione, in data 14 agosto 2019 con il n. 28641.

Sulla base della valutazione conclusiva dei contenuti della variante al PRG, adottata in via definitiva, la struttura provinciale competente ha successivamente richiesto ulteriori integrazioni del testo normativo, come precisate:

- nella comunicazione PAT del 24 settembre 2019, assunta al protocollo comunale 33635, per cui l'Amministrazione di Riva del Garda ha recepito e prodotto le modifiche d'ufficio sub lettera di data 9 dicembre 2019, protocollo n. 44185;

- nella comunicazione PAT del 13 gennaio 2020, assunta al protocollo comunale 1238, per cui l'Amministrazione di Riva del Garda ha recepito e prodotto le modifiche d'ufficio sub lettera di data 26 giugno 2020, protocollo n. 20187, nel rispetto delle disposizioni straordinarie attivate, in materia di scadenze per gli adempimenti, in ragione dell'emergenza sanitaria da COVID-19;
- nella comunicazione PAT del 23 luglio 2020, assunta al protocollo comunale 23477, per cui l'Amministrazione di Riva del Garda ha recepito e prodotto le modifiche d'ufficio sub lettera di data 17 settembre 2020, protocollo n. 30409.

In considerazione della successiva nota del 23 settembre 2020, protocollo comunale n. 31161, ai fini dell'approvazione della variante in Giunta provinciale, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha richiesto, da ultimo, di far pervenire gli elaborati adeguati con integrazioni di specificazione sulla definizione della categoria di intervento della "ristrutturazione edilizia" correlata al recupero degli insediamenti storici.

Sotto il profilo di specifica competenza, nell'evidenziare l'importanza di governare al meglio le possibilità d'intervento nei centri storici con modalità consone ad assicurare massima attenzione agli effetti fortemente trasformativi, sono stati sviluppati al riguardo gli approfondimenti seguenti, per provare a coniugare l'allineamento tra norme di legge e salvaguardia paesaggistica dell'identità del patrimonio edilizio di maggior valore.

Integrazioni successive nelle disposizioni normative

Tenuto conto della nota della PAT pervenuta in data 23 settembre 2020, si provvede a ridefinire conseguentemente la variante in argomento, operando gli aggiornamenti evidenziati in colore VIOLA.

PARERE	CONTENUTO
art. 14	Rilievi circa la definizione della categoria di intervento della " ristrutturazione edilizia " proposta dalle norme comunali, contrastante con la disciplina provinciale di cui all'art. 77 della L.p. 15/2015, secondo il parere PAT del 23.9.2020

Controdeduzioni: va premesso, innanzitutto, che le nuove categorie d'intervento disciplinate dall'art. 77 della L.p. 15/2015 si trovano configurate nelle norme di piano regolatore, all'art. 14, nelle singole definizioni che sono state riprese, in sede di variante ed in via definitiva, esattamente secondo le disposizioni provinciali precostituite e dettate in sede sovraordinata, che quindi risultano rispettate e non disattese. A livello di PRESCRIZIONI GENERALI ciò comporta, nello specifico e sulla base di quanto richiesto, che la categoria di intervento della "ristrutturazione edilizia" introdotta ed attualmente riformulata in modo più trasformativo consente, nell'ambito del PRG, la demolizione e

successiva ricostruzione, anche con ampliamento, con caratteri architettonici contemporanei e con eventuale cambio di sedime. Quindi non prescrive più che l'intervento non comprenda la possibilità di demolire muri perimetrali di edifici e, su questi aspetti, non ci sono elementi contrastanti da eliminare e di conseguenza **non occorrono modifiche negli elaborati di variante**. Si procede unicamente a rettificare, per quanto necessario, la nota esplicativa di supporto relativa all'art. 14 del PRG.

PARERE	CONTENUTO
art. 23 ter	Proposta a supporto delle scelte urbanistiche e degli obiettivi conservativi riferiti alla classificazione degli insediamenti storici , a seguito del parere PAT del 23.9.2020.

Controdeduzioni: rispetto alle oggettive trasformazioni che caratterizzano gli interventi previsti, in particolare, dalla nuova definizione della “ristrutturazione” edilizia che possono porsi anche in forte contrasto con i valori del contesto e delle testimonianze storiche, il suggerimento di ulteriore approfondimento, espresso nella nota del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio di data 23 settembre 2020 anche nei termini di poter individuare una possibile soluzione modificativa, è stato colto attraverso una parziale revisione normativa, circoscritta alle specifiche **subaree paesaggistiche**, finalizzata ad assicurare la qualità degli interventi più trasformativi all'interno dei centri storici, almeno temporaneamente. Quantomeno finché non sarà formalmente intrapresa e sviluppata la revisione organica della pianificazione di settore collegata all'edilizia storica, in coerenza con l'art. 103 della L.p. n. 15 2015, sia a livello provinciale che nella programmazione comunale. La proposta sviluppata tiene conto e prende esempio da quanto già determinato a Trento, nelle norme di attuazione del loro PRG, all'art. 32, sugli Insediamenti storici.

Nota esplicativa all'articolo 23 ter con **MODIFICHE APPORTATE D'UFFICIO**

Art. 23 ter	PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE: modifiche inserite in ART. 23 ter facendo riferimento al parere espresso dal Servizio urbanistica della PAT. La parziale revisione della norma è limitata ad integrare le forme di salvaguardia dei valori storico-paesaggistici, in particolare in relazione alle trasformazioni previste dalla nuova definizione della “ristrutturazione edilizia”.
-------------	--

estratto Art. 23 ter (*post* Modifiche)

ART. 23 TER NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA

Ai fini di un'efficace azione di tutela ambientale, il territorio comunale è suddiviso in subaree, nel cui ambito è programmata l'attuazione del P.R.G. con carattere specificatamente paesaggistico. Con riferimento agli appositi elaborati cartografici del P.R.G. (TAVV. PR09-10-11 per Riva), le subaree individuate sono le seguenti:

- centro storico;
- subarea S.Alessandro;
- subarea speciale - riserva naturale intercomunale del Monte Brione;
- subarea Campi;
- subarea Pregasina;
- subarea Cartiera Garda;
- subarea Cartiera Varone;
- subarea Baltera;
- subarea Varone;

- subarea lineare viale Trento;
- subarea speciale lungolago;
- subarea 1^a fascia;
- subarea Tigli-Ardaro;
- subarea Degasperi;
- subarea 1° Maggio-2 Giugno;
- subarea S.Tomaso;
- subarea Pasina;
- subarea Rione Europa;
- subarea Albola;
- subarea Lavino;
- subarea Grez;
- subarea viale Rovereto; [...]

ZONA	OGGETTO	CONTENUTI	NORMATIVA
a.	IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE	parte storica dell'abitato + viste e visuali di valore + presenze storiche sparse + manufatti minori	aree regolamentate dagli artt. delle norme tecniche del P.R.G. citati di seguito: art. 14, art. 24.

[...]

ZONA	OGGETTO	CONTENUTI NORMATIVI
a.	IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE	pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per queste aree identificate dal P.R.G. nelle tavole in scala 1:1000 recanti "Ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale: perimetri, numerazione schede e categorie d'intervento", si propone un controllo mirato alla loro salvaguardia comportante, ove fattibile, il mantenimento conservativo degli spazi aperti inedificati preesistenti. In particolare: - gli interventi di consolidamento e di manutenzione di muri di recinzione e di sostegno devono essere eseguiti su modelli preesistenti, utilizzando le stesse tecniche costruttive o comunque impiegando materiali di origine locale; - le recinzioni, di altezza non superiore a 200 cm totali, devono essere realizzate secondo criteri di compatibilità con la morfologia dei luoghi, utilizzando materiali di origine locale; - la pavimentazione deve essere realizzata con acciottolato o lastricato in pietra, marmo, granito e porfido, prendendo a modello quella d'uso comune; - in queste aree particolare attenzione deve essere eventualmente riservata all'inserimento paesaggistico degli interventi attuabili, impianti tecnologici inclusi. In particolare i volumi interrati ad uso garage e depositi devono risultare adeguatamente mascherati e devono essere risolti architettonicamente in modo armonico ed integrato con le preesistenze; - nel caso di "manufatti minori di interesse storico-culturale", singoli o riuniti in complessi, comprendenti edicole votive, croci, nicchie, cippi, fontane, pozzi, lavatoi, abbeveratoi, archi, stemmi, lapidi commemorative, dipinti, affreschi, edifici storici per attività speciali o di difesa, ruderi, rogge, pavimentazioni, muri di recinzione o strutture analoghe, evidenziati o meno nel presente P.R.G., che costituiscono elementi architettonico-decorativi simbolici della cultura, del costume o delle attività tipiche della

		vita sociale del passato, ai fini della tutela o del recupero delle funzioni originali o della semplice salvaguardia della testimonianza storica, è esclusivamente ammesso il loro mantenimento conservativo con ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro. L'intervento deve garantire la permanenza del manufatto nell'ubicazione originaria. Eccezionalmente, solo per motivi legati all'esecuzione di opere di interesse pubblico, su comprovata documentazione tecnica di mancanza di soluzioni alternative, è ammessa la traslazione del manufatto nelle immediate vicinanze; <i>- <u>prescrizioni per gli edifici prospicienti viabilità: non sono ammesse demolizioni, anche parziali, che modifichino tracciati stradali esistenti, salvo che per esigenze di pubblico interesse;</u></i> <i>- <u>negli interventi di ristrutturazione edilizia sono esclusi: la demolizione o eliminazione di elementi architettonici e decorativi originari o di pregio; la modifica dell'assetto delle fronti soggette a specifiche norme di tutela dettate dal P.R.G.; la modifica della sagoma volumetrica dei corpi edilizi originari, liberati da eventuali superfetazioni.</u></i>
--	--	--

[...]

PARERE	CONTENUTO
art. 24	Interventi di “ Ristrutturazione edilizia-R3 ” non ammessi con declinazione conservativa generalizzata sull'intero patrimonio edilizio storico, secondo quanto espresso nelle valutazioni provinciali del 23.9.2020

Controdeduzioni: si ritiene di **recepire il rilievo espresso dalla Provincia** posto che a fondamento di tutte le motivazioni comunali, fin qui condotte, c'è sempre stata la volontà politico-amministrativa di garantire continuità nell'attuazione e nella gestione urbanistica dei propri centri storici in cui la ristrutturazione, che coinvolge oltre il 40% del patrimonio edilizio, ha sempre mantenuto una declinazione più rigorosa che, in via generalizzata, non ammetteva trasformazioni irreversibili degli edifici per evidenti ragioni di tutela ripetutamente ribadite. Questo non per disattendere le nuove regole provinciali, ma per proporre un adattamento più restrittivo e maggiormente consoni al valore architettonico ed identitario del territorio, soprattutto in corrispondenza di insediamenti di carattere storico da non compromettere. Con finalità analoghe si modifica la soluzione individuata e si valuta di conseguenza necessario introdurre nell'assetto normativo del PRG le precisazioni integrative di salvaguardia, così come già rappresentate in precedenza, ancorate e rivolte in modo puntuale alle apposite zone paesaggistiche raggruppate per subaree, di cui all'art. 23 ter e di cui potrà avvalersi la commissione edilizia per le decisioni di competenza.

Conclusioni

Ciò premesso, si evidenzia che dal punto di vista normativo nell'ambito della variante in esame, adottata in via preliminare con deliberazione del Consiglio comunale n. 185 del 28 marzo 2019 ed in via definitiva con deliberazione consiliare n. 202 di data 5 agosto 2019, si procede ad introdurre negli elaborati tecnici le ulteriori modifiche d'ufficio negli elaborati tecnici inerenti (agli artt. 23 ter e 24 delle norme del PRG), essenzialmente riconducibili alla definizione di “ristrutturazione” edilizia.

Si riportano infine, di seguito:

- i contenuti integrali della relazione illustrativa definitivamente adottata con delibera di Consiglio comunale n. 202 del 5.8.2019, che aveva previsto le prime modifiche degli atti normativi a seguito del parere provinciale espresso dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio n. 30/19 di data 11.6.2019, pervenuto in data 12.6.2019 con prot. n. 20638;
- la documentazione di riscontro già prodotta in merito dal Comune, in risposta alle successive note provinciali di osservazioni:
 - 1) di data 24.9.2019, assunte con prot. n. 33635;
 - 2) di data 13.1.2020, assunte con prot. n. 1238;
 - 3) di data 23.7.2020, assunte con prot. 23477.

Elenco cronologico delle successive modifiche dei contenuti della variante normativa

- A) relazione comunale datata “Settembre 2020”, corrispondente alla lettera di trasmissione di data 17 settembre 2020 di protocollo n. 30409, di riscontro modifiche ed integrazioni introdotte d’ufficio negli elaborati della variante come da nota provinciale di osservazioni n. 23477 di data 23.7.2020;
- B) relazione comunale datata “Giugno 2020”, corrispondente alla lettera di trasmissione di data 26 giugno 2020 di protocollo n. 20187, di riscontro modifiche ed integrazioni introdotte d’ufficio negli elaborati della variante come da nota provinciale di osservazioni n. 1238 di data 13.1.2020;
- C) relazione comunale datata “Novembre 2019”, corrispondente alla lettera di trasmissione di data 9 dicembre 2019, protocollo n. 44185, di riscontro modifiche ed integrazioni introdotte d’ufficio negli elaborati della variante come da nota provinciale di osservazioni n. 33635 di data 24.9. 2019;
- D) relazione finale della variante datata “Luglio 2019”, come definitivamente adottata con delibera di Consiglio comunale n. 202 del 5.8.2019.



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

Coordinatore 12^a variante
dott. ing. **Mariano Polli**



data:
SETTEMBRE 2020

- 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 conclusiva -
con modifiche d'ufficio

Premessa

Con verbale di deliberazione n. 185 di data 28 marzo 2019 il Consiglio comunale di Riva del Garda ha provveduto ad adottare, in via preliminare, la VARIANTE N. 12 AL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG), FINALIZZATA ALL'ADEGUAMENTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE IN COERENZA CON LE DISPOSIZIONI CONTENUTE NEL NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO PROVINCIALE DI CUI ALL'ART. 74 DELLA L.P. 4 AGOSTO 2015, N. 15, ai sensi di quanto disposto in materia dall'articolo 104,

comma 2 e 2 bis del medesimo regolamento, come inizialmente approvato con decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg.

Rispetto al quadro urbanistico provinciale ed unitario di riferimento vigente (L.P. 4 agosto 2015, n. 15), l'adozione della variante di adeguamento pianificatorio prevede l'aggiornamento complessivo dell'apparato normativo comunale, proprio in esecuzione del decreto di approvazione del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg, che era entrato in vigore il 7 giugno 2017, nonché ancora delle successive modificazioni previste ed apportate, da ultimo, al testo del regolamento urbanistico-edilizio provinciale con d.p.p. 25 maggio 2018, n. 6-81/Leg, esecutivo invece dal 9 giugno 2018.

Con la finalità di dare attuazione alle definizioni ed ai metodi di misurazione di cui al regolamento urbanistico-edilizio provinciale (R.U.E.), tra l'altro nell'osservanza del principio formale di non duplicazione della normativa sovraordinata, la documentazione tecnica è stata adottata con la procedura riconducibile all'art. 37 della legge provinciale n. 15/2015, ai sensi dell'art. 39, comma 3, della legge provinciale medesima. Nello specifico, l'adeguamento normativo è atto obbligatorio derivante dal vigente ordinamento, secondo la tipologia di variante di carattere non sostanziale ricompresa nell'art. 39, comma 2, lettera e), di tale legge.

La procedura, pertanto, costituisce esclusivamente una proposta di variazione dei riferimenti normativi del PRG rispetto alla legge provinciale per il governo del territorio ed al relativo regolamento di attuazione. Si tratta per questo di un provvedimento da non sottoporre alla valutazione ambientale strategica e/o "rendicontazione urbanistica" prevista dall'art. 20 della L.P. n. 15/2015.

Si evidenzia inoltre, ai sensi delle disposizioni recate dalla L.P. 14 giugno 2005, n. 6 (*Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico*), che la variante normativa non sostanziale n. 12 del PRG non interessa e non contiene mutamenti della destinazione urbanistica di alcun terreno gravato da uso civico come specificato, del resto, nell'atto deliberativo di adozione preliminare n. 185/2019.

In riferimento alle forme di pubblicità richieste dall'art. 37, 3° comma della L.P. n. 15/2015, è avvenuto il deposito in libera visione per 30 giorni consecutivi (dal 23.4.2019 e fino al

23.5.2019), dell'adozione preliminare della VARIANTE NORMATIVA N. 12 al PRG in argomento, per assicurare a tutti gli interessati la possibilità di consultazione della relativa documentazione tecnica integrale che, in data 19 aprile 2019 con il n. 14349, il Comune aveva anche già provveduto a consegnare per l'esame di competenza al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, sia in formato cartaceo, sia in via telematica per mezzo del sistema informatico di Gestione digitale dei piani urbanistici (GPU).

Si fa presente che nel periodo di deposito della documentazione, effettuato ai sensi dell'art. 37, commi 3 e 4 e dell'art. 39, comma 3, della L.P. n. 15/2015, sono state formulate quattro osservazioni, mentre nel periodo di ri-pubblicazione (dal 31.5.2019 e fino al 10.6.2019 compreso), non ne sono ulteriormente pervenute. Se ne dà atto nella deliberazione consiliare n. 202 di data 5 agosto 2019, con cui il Comune ha poi adottato la variante in via definitiva.

Difatti, previo parere di merito della Provincia n. 30/19 di data 11 giugno 2019, con cui il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha valutato la variante, subordinandola all'approfondimento ed all'integrazione dei relativi contenuti, il Comune ha di conseguenza proceduto a predisporre il testo normativo aggiornandolo coerentemente in sede di adozione definitiva, con deliberazione consiliare n. 202 di data 5 agosto 2019 consegnata quindi alla PAT negli atti perfezionati, per consentirne l'approvazione, in data 14 agosto 2019 con il n. 28641.

A seguito della verifica dei contenuti della variante al PRG, adottata in via definitiva, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha successivamente espresso ulteriori rilievi sul testo normativo, come precisati:

- nella comunicazione PAT del 24 settembre 2019, assunta al protocollo comunale 33635, per cui l'Amministrazione di Riva del Garda ha recepito e prodotto le modifiche d'ufficio sub lettera di data 9 dicembre 2019, protocollo n. 44185;
- nella comunicazione PAT del 13 gennaio 2020, assunta al protocollo comunale 1238, per cui l'Amministrazione di Riva del Garda ha recepito e prodotto le modifiche d'ufficio sub lettera di data 26 giugno 2020, protocollo n. 20187, nel rispetto delle disposizioni straordinarie attivate, in materia di scadenze per gli adempimenti, in ragione dell'emergenza sanitaria da COVID-19.

Con nota del 23 luglio 2020, protocollo comunale n. 23477, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha ribadito, da ultimo, la necessità di risolvere alcune ulteriori “incoerenze” nel testo normativo, sospendendo nuovamente il procedimento di approvazione sino alla consegna degli elaborati modificati come richiesto.

Si precisa quindi che, a fronte della richiesta di integrazioni e modifiche degli elaborati di variante da parte della Provincia, sono stati predisposti gli approfondimenti seguenti.

Aggiornamenti di revisione delle norme

In relazione allo specifico parere espresso dalla PAT in data 23 luglio 2020 sul documento normativo di variante, si inseriscono nell’articolato interessato gli aggiornamenti conseguenti, evidenziati in colore AZZURRO.

PARERE	CONTENUTO
art. 5	Dicitura riferita al Rapporto di funzionalità tra misure di volume e di superficie , da eliminare secondo il parere PAT del 23.7.2020

Controdeduzioni: l’integrazione alle previsioni dell’art. 5 era stata resa operante, nelle NTA, quale metodo applicativo volto a trasformare, sistematicamente, il volume urbanistico esistente in superficie edificabile, con la finalità di assicurare il rispetto delle misure edilizie espresse in mq/mq, soprattutto in relazione alle modifiche d’ufficio circa la disciplina urbanistica della “ristrutturazione edilizia”, richieste dalla Provincia con il precedente parere di data 13 gennaio 2020 prot. 16404. In conformità alla nota del Servizio Urbanistica di data 23 luglio 2020, ricevuta con n. 23477, **ci si adegua di seguito allo specifico rilievo provinciale espresso in merito**, provvedendo a recepire lo stralcio prescritto.

~~*Rapporto di funzionalità tra misure di volume e di superficie*~~

~~*In riferimento ad interventi edilizi che rilevano ai fini della ricostruzione del volume urbanistico preesistente (Vt), la determinazione della superficie fabbricabile dovrà comunque rispettare il limite fissato sulla base della zonizzazione sottesa.*~~

PARERE	CONTENUTO
art. 8	Disciplina concernente gli Standard di parcheggio , da adeguare e da rinviare unicamente a quanto definito dall’art. 60 della L.P. n. 15/2015

Controdeduzioni: **accogliendo rilievi ed osservazioni inerenti** le previsioni del PRG, come risultanti dalle modifiche apportate d’ufficio e dal nuovo testo dell’art. 8, sono state integralmente adeguate e conformate alle disposizioni provinciali di riferimento.

Nota esplicitiva all’articolo 8 con MODIFICHE APPORTATE D’UFFICIO

Art. 8	<u>PROCEDIMENTO DI ADOZIONE DEFINITIVA: modifiche inserite in ART. 8, compreso lo stralcio delle specifiche per gli standard di parcheggio (F3), che erano indicate al comma 1, facendo riferimento al parere espresso dal Servizio urbanistica della PAT. Il testo delle norme viene aggiornato conformemente alla disciplina urbanistica provinciale in materia, cui si fa rinvio. Ai fini del rispetto degli standard urbanistici, il riferimento alla quota destinata alla realizzazione di spazi a parcheggio pubblico, mediante cessione a titolo gratuito al Comune, viene specificato al comma 1 bis del successivo ART. 13, relativo agli strumenti attuativi.</u>
--------	--

nuovo Art. 8 (post Modifiche)

ART. 8

DOTAZIONE DI PARCHEGGI

Rimane fermo il rispetto delle disposizioni provinciali in materia di parcheggi cui si fa espresso rinvio, emanate ai sensi dell'art. 60 della LP 4.8.2015 n. 15 ai fini della quantificazione di parcheggi privati pertinenziali da reperire come minimo obbligatorio in base a quanto previsto dall'apposita tabella del regolamento urbanistico-edilizio provinciale (R.U.E.).

ESENZIONI

Per le esenzioni dall'obbligo dello standard di parcheggio deve essere rispettata la disciplina prevista dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale (R.U.E.).

PARERE	CONTENUTO
art. 24	Interventi di “Ristrutturazione edilizia-R3” su edifici storici, da approfondire

Controdeduzioni: in relazione alle previsioni consolidate del PRG, il problema sollevato è quello del mantenimento delle murature perimetrali da rispettare, all'interno degli insediamenti storici, con riferimento alla definizione di “Ristrutturazione edilizia-R3”. In proposito occorre valutare che, in rapporto alla ristrutturazione edilizia, il numero di edifici complessivamente interessati, nelle aree di centro storico perimetrate, supera il 40% del totale. Emerge infatti che la filosofia del piano, nella gestione urbanistica dei centri storici, aveva via via “privilegiato” la ristrutturazione, come approccio d'intervento edilizio, proprio in funzione del fatto che il divieto di demolizione di murature perimetrali non avrebbe consentito di intaccare né il pregio della memoria collettiva, né la qualità dell'immagine esterna degli edifici. Puntando sul dato incontrovertibile del centro storico come risorsa di fondamentale valore, anche insediativo, ovviamente preservato da trasformazioni irreversibili, non concesse neanche nel tipo di intervento della “Ristrutturazione edilizia-R3”. Fin dall'impostazione del PRG si è semplicemente declinato in norma uno strumento adeguato di controllo e di indirizzo applicativo che perciò si deve continuare a rispettare con la massima coerenza, in modo da scongiurare il rischio di compromettere irreparabilmente questo patrimonio architettonico identitario, così prezioso e presente all'interno dei centri storici, sia principali che “minori”. Procedere all'allineamento generalizzato al nuovo scenario che scaturisce *ex post*, dunque “automaticamente”, dalle norme provinciali di legge produrrebbe, come effetti indesiderati, forti trasformazioni che si ritengono in contrasto col contesto culturale e paesaggistico d'insieme su cui si interviene. Eliminando le attuali misure conservative di salvaguardia laddove, con riferimento agli interventi di ristrutturazione edilizia, specificano che *“non comprendono la possibilità di demolire le murature perimetrali”*, può essere quantomeno verificato che si verrebbero a perdere le testimonianze storiche che coinvolgono, a titolo di esempio, i seguenti casi:

- nei centri storici cosiddetti “minori”

NUCLEO STORICO	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	CARATTERI TRADIZIONALI
Campi		Tipologia costruttiva e caratteri storici tradizionali appartenenti al linguaggio del patrimonio edilizio rurale, articolato nel rapporto tra casolare abitativo e paesaggio.

NUCLEO STORICO	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	CARATTERI TRADIZIONALI
Sant’Alessandro		Nell’aspetto estetico e nel disegno stilistico-decorativo dei centri storici sparsi è tipica la presenza di archivolti collocati inferiormente, nei prospetti principali.
Albola		
Pasina		
Brione		Nei centri storici isolati, situati in zone di campagna, le antiche facciate pressoché “disadorne” delle case padronali e/o ville coloniche, possono presentare l’elegante testimonianza di una trifora al piano superiore.
Alboletta		Il patrimonio storico può includere dei veri e propri gioielli dell’architettura, quali segni “urbani” facilmente identificabili per il loro notevole pregio edilizio.
San Nazzaro		Nel disegno architettonico del tessuto storico che connotava il paesaggio agrario rientrano i complessi edilizi delle vecchie “Masere”.

NUCLEO STORICO	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	CARATTERI TRADIZIONALI
San Giacomo		Sotto il profilo storico, nei paesaggi suburbani si mantiene perfettamente riconoscibile la peculiarità dei caratteri edilizi e costruttivi di vecchio impianto, interessanti anche dal punto di vista dell'accesso ai cortili pertinenziali, con portali architravati o voltati ad arco.
San Tomaso		
Varone		Negli ambiti storici sparsi la “matrice” edilizia si configura in assetti volumetrici aggregati dato che, in prevalenza, lo spazio edificato viene raggruppato a formare nuclei architettonici caratteristici, sia di piccole che di medie dimensioni.
Deva		
Pregasina		Nella morfologia del patrimonio edilizio caratterizzante i centri storici sparsi si rendono individuabili qualità e conformazioni tipiche, anche in presenza di caratteristiche del lessico architettonico “popolari” e non particolarmente ricercate, in termini estetici.

- nel centro storico principale

NUCLEO STORICO	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	CARATTERI TRADIZIONALI
Riva centro storico		Nella conformazione edilizia del centro storico cittadino principale, i singoli immobili sono inseriti nella continuità di cortine edilizie di palazzi di pregio e di grande rilevanza culturale.

Parlare di riqualificazione del centro storico significa tenere conto che l'edilizia, di base, ha caratteri culturali e caratteristiche identitarie meritevoli di conservazione. Perciò ogni trasformazione deve essere sempre "compatibile", in termini edilizi, finanche arrivando a prescrivere ovunque sul territorio (nel perimetro del centro storico maggiore e nei sobborghi), che la ristrutturazione edilizia non possa avvenire mediante demolizione delle murature perimetrali. Un approccio normativo che, secondo l'impianto del PRG in vigore, costituisce una componente di cautela fondante e consolidata, ossia sempre presente e prevalente, nella gestione urbanistica dei centri storici, a partire dal 2002, quando gli elaborati sono stati approvati *ab origine*. Allo stato, questa scelta di indirizzo e di salvaguardia, così come definita attraverso l'esercizio della potestà pianificatoria comunale, è più restrittiva rispetto alla categoria della "ristrutturazione edilizia" resa possibile dalla legge urbanistica n. 15 del 2015, ma resta tuttora consona e non si ritiene superabile introducendo nuove pratiche d'intervento, ad alta intensità trasformativa, con i relativi effetti connessi sulla consistenza e sul valore storico-architettonico-documentale dei luoghi.

Si segnala, sul tema d'interesse di cui sopra, la pubblicazione dello studio datato aprile 2019 dal titolo "Processi di trasformazione dei Centri storici in Trentino", documento redatto a cura dell'Osservatorio del paesaggio che evidenzia proprio tutti i rischi in cui si incorre, nei tessuti storici, a mezzo dell'applicazione delle attuali norme previste dalla definizione della "ristrutturazione edilizia", in forte contrasto con i valori architettonici del contesto.

Sotto il profilo urbanistico la necessità di procedere in proposito, con una **revisione normativa della pianificazione degli insediamenti storici** "aperta" anche alle ristrutturazioni, dunque con interventi edilizi di totale demolizione degli edifici, potrebbe piuttosto trovare ragionevole motivazione e fondamento nel recepimento degli indirizzi e criteri generali previsti dall'art. 103 della legge provinciale per il governo del territorio 4 agosto 2015, n. 15, che fornirebbero davvero uno strumento di supporto molto utile allo scopo di riconoscere le specificità della città storica e soprattutto di definire modalità di intervento congruenti con le esigenze di recupero. Si auspica in tal senso ed al più presto la predisposizione di questa nuova disciplina.

PARERE	CONTENUTO
art. 43	Disciplina concernente gli standard a parcheggio , da adeguare secondo prescrizioni della PAT dd. 23.7.2020

Controdeduzioni: attraverso la presente variante al PRG in fase di adozione si è agito determinando materialmente la mera trasposizione all'Art. 43 della vecchia normativa previgente, prima rientrante nell'Art. 8, che rendeva operativa la cessione gratuita sia di verde pubblico (F2), che di parcheggi pubblici (F3), per le dotazioni territoriali negli interventi da

attuare. In questa sede approvativa, **in ragione degli ulteriori rilievi emersi**, si adegua il testo normativo contenente l'assunto sul dimensionamento di servizi pubblici essenziali, nei casi di pianificazione attuativa. Va infatti premesso che, nel processo formativo dello strumento di pianificazione locale, le modalità di cessioni di aree pubbliche al Comune stesso erano state recepite, in tal modo, prendendo a riferimento il parere del giorno 11 aprile 2001, allora pervenuto dalla Commissione urbanistica provinciale (CUP), che aveva ritenuto opportuno superare la rigidità cartografica dei vincoli pubblici sopraddeati (per verde e parcheggi), rimuovendoli del tutto dall'individuazione grafica e rinviandoli direttamente alla norma considerato che altrimenti, a livello di dettaglio progettuale, avrebbero potuto essere elementi di ostacolo ad un razionale uso del suolo. Per cui persiste, dal punto di vista urbanistico, l'interesse pubblico al permanere della normativa riportata al comma 1 bis la cui validità ed efficacia operativa, come spiegato, risale nel tempo e non determina aspetti di incongruenza applicativa. A scanso di equivoci, si è comunque valutato di non fare più cenno ai parcheggi e di "depurare" di conseguenza la norma in oggetto.

Nota esplicativa all'articolo 43 con MODIFICHE APPORTATE D'UFFICIO

Art. 43	<u>PROCEDIMENTO DI ADOZIONE DEFINITIVA: modifiche inserite in ART. 43 facendo riferimento al parere espresso dal Servizio urbanistica della PAT. Sotto il profilo procedurale l'articolo viene reso uniforme alle norme urbanistiche provinciali. In particolare, per gli interventi sugli edifici esistenti si applica la disciplina dell'art. 49, comma 2, della LP n. 15/2015. Il comma 1 bis riguarda il riferimento normativo specifico, che caratterizza l'attuale piano regolatore sin dalla sua prima formazione, alle zone F3 necessarie per soddisfare le cessioni di interesse pubblico nelle varie funzioni insediative (residenziali, commerciali e ricettive). standard pubblici a parcheggio. Scelta pertanto da mantenere a livello normativo quale contenuto, ormai consolidato, di orientamento urbanistico e di prassi pianificatoria prima contenuto e già normato dall'ART. 8.</u>
---------	--

PARERE	CONTENUTO
art. 43 bis	Disciplina attuativa concernente il P.L. 47 , da adeguare in modo che rispetti le prescrizioni sul numero di piani e sull'altezza degli edifici

Controdeduzioni: non è necessario intervenire in tal senso in quanto il **P.L. 47** è interessato da un retino **artigianale, non assoggettato** all'applicazione del comma 2 bis dell'art. 104 del regolamento urbanistico-edilizio provinciale. In ragione tra l'altro della recente approvazione, da parte della Giunta provinciale, del piano stralcio delle aree produttive della Comunità Alto Garda e Ledro (PTC), i cui elaborati sono in vigore dal 31.7.2020, proprio in corrispondenza del P.L. 47 si configura una nuova previsione, con valore di indirizzo strategico, che andrà quindi valutata e recepita a posteriori, in sede di relativo adeguamento del piano regolatore.

Articolo 43 bis STRUMENTI ATTUATIVI DI RIVA DEL GARDA

10i) - BASONE - (P.L. 47)

Destinazione:

Per l'area in oggetto la destinazione ammessa è quella artigianale, come da zona omogenea definita all'art. 29, nel rispetto dei seguenti indici di fabbricabilità:

~~I.f.~~ **U.f.** max = 0,7 mq/mq;

H max = 8 ml (esclusi impianti tecnologici, occorrenti per l'attività aziendale, la cui maggiore altezza sia determinata da esigenze costruttive);

~~S.I.u.~~ **S.u.n.** ad uso abitativo = 120 mq e H max: 11 ml.

Nel contemporaneo rispetto delle seguenti condizioni particolari:

- la destinazione commerciale potrà essere consentita in conferma delle attività esistenti, costituenti il compendio immobiliare ubicato sulla p.ed. 2310 e sulle pp. ff. 2547 e 2548/2 C.C. Riva, da trasferire dall'area centrale di Varone;

- in sede il commercio al dettaglio, per le merci di produzione diretta, potrà essere consentito su una superficie di vendita non superiore a 150 mq per ogni attività insediata;
- in relazione alla particolare natura dell'insediamento, l'incidenza del contributo di concessione da corrispondere è aumentata del 30 per cento.

PARERE	CONTENUTO
art. 47 bis	Normativa commerciale , da adeguare con riferimento all'applicabilità all'interno delle aree produttive, in senso multifunzionale

Controdeduzioni: in base alle indicazioni espresse nell'ART. 29 del PRG va tenuto conto che la **destinazione mista (di multifunzionalità)**, risulta prevista ed inclusa già da tempo **all'interno delle aree produttive** del settore secondario trovando riscontro in tal senso, nel quadro urbanistico locale, i criteri pianificatori in materia previsti dall'art. 7 della "Disciplina dell'attività commerciale". Tanto si era precisato anche in sede di parziale accoglimento delle specifiche osservazioni, n. 1 e n. 2, pervenute al Comune nel periodo di deposito della variante in libera visione al pubblico, rispondendo come segue: *"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, 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"*. A questo punto per rendere maggiormente distinguibili nelle norme tecniche di attuazione le caratteristiche miste (relative alla multifunzionalità), in zona produttiva di livello locale, si predispone una minima integrazione di dettaglio nelle specifiche disposizioni del PRG al riguardo, di cui all'ART. 29 del PRG.

ART. 29

ZONE D1 e D2 - PRODUTTIVO

(articolo modificato con deliberazione n. 1902 dd. 7.9.2012 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 10 al P.R.G.)

Nota esplicativa all'articolo 29 con **MODIFICHE APPORTATE D'UFFICIO**

Art. 29	<u>PROCEDIMENTO DI ADOZIONE DEFINITIVA: modifiche inserite in ART. 29 facendo riferimento al parere espresso dal Servizio urbanistica della PAT. Nella disciplina per la realizzazione di foresterie si prevede il rinvio al regolamento PAT (art. 93). A seguito delle nuove definizioni previste dal regolamento PAT, inoltre, i parametri edilizi vengono convertiti in superficie utile netta assumendo come indice l'utilizzazione fondiaria (U.f.), stante l'esigenza di salvaguardare contestualmente gli effetti dell'applicazione delle misure di superficie già consentite dalle presenti norme in mq/mq. In termini di destinazioni del PRG vigente, peraltro, la norma attuale risulta già conforme anche in termini di sviluppo di funzioni miste a carattere multifunzionale nelle aree produttive, secondo quanto previsto dagli indirizzi provinciali in materia, per cui non si interviene qui, con ulteriori approfondimenti, al solo fine di assicurare esaurientemente la comprensione delle disposizioni relative. Nel testo rinnovato, seguendo criteri di omogeneità conseguenti all'entrata in vigore del regolamento PAT, si procede invece infine a raccordare le norme del PRG sulla realizzazione di unità abitative poste all'interno delle aree produttive.</u>
---------	--

Destinazioni di zona:

Attività di tipo produttivo, industriale e/o artigianale, soggette alla disciplina di PUP (art. 33).

Destinazione specifica:

Edifici funzionali alle attività di produzione e commercializzazione di beni e servizi e relativi accessori, nonché vendita di prodotti affini con i requisiti stabiliti dalle norme provinciali. Attività ed attrezzature di servizio alle imprese, comprese le foresterie con i requisiti stabiliti dal regolamento urbanistico edilizio-provinciale (R.U.E.) ~~dalle norme provinciali~~. Deposito, magazzinaggio e vendita, se al dettaglio con riferimento alla tipologia di esercizi commerciali di vicinato, di materiali, di componenti e di macchinari (laterizi, armature metalliche, ponteggi, gru, betoniere, ecc.), impiegati nell'industria delle costruzioni e circoscritti all'imprenditoria edile, secondo quanto previsto dagli indirizzi provinciali in materia.

- Fuori terra:
 - * depositi;
 - * magazzini;
 - * attrezzature tecnologiche funzionali al ciclo produttivo;
 - * foresterie ~~(non più del 10% della S.u.n.l.u.);~~
 - * spazi per esposizione (non più del 20% della S.u.n.l.u.);
 - * uffici (non più del 20% della S.u.n.l.u.);
 - * spazi ed attrezzature di servizio interno (mensa aziendale, spogliatoi, servizi igienici, ecc.);
 - ~~* standard pubblici funzionali agli insediamenti produttivi ex art. 8 N.T.A.;~~
 - * spazi (anche coperti) per sosta dei mezzi di trasporto merci e degli addetti;
 - * attrezzature tecnologiche di zona;
 - * spazi commerciali, purché compresi fra quelli consentiti dalla presente norma;
 - * impianti fotovoltaici per la produzione di energia da cedere in rete;
 - * sedi di autotrasporti.
- Nelle aree produttive del settore secondario di livello locale sviluppo di funzioni miste a carattere multifunzionale:
 - * ~~sviluppo di funzioni miste~~ produttive, logistiche o rientranti nel settore terziario, ricreativo e del tempo libero;
 - * attività complementari, max 25% della S.u.n.l.u.: per prestazioni di servizio alla persona di interesse pubblico generale, nonché esercizi pubblici e servizi alle aziende (anche aperti al pubblico);
 - * attività commerciali all'ingrosso;
 - * attività di commercializzazione all'ingrosso ed anche congiuntamente al dettaglio (limitatamente alla vendita delle categorie di prodotti previste dalle norme provinciali in materia per le quali è consentito l'esercizio congiunto dell'ingrosso e del dettaglio), su una superficie non superiore al 20% per ogni attività all'ingrosso insediata, con esclusione di supermercati e centri commerciali.

Conclusioni

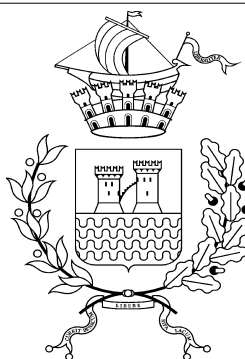
Ciò premesso, ai fini dell'adeguamento delle norme di attuazione del PRG con riferimento alla disciplina unitaria ed ai nuovi parametri edificatori fissati nel R.U.E., nell'ambito della variante in esame, adottata in via preliminare con deliberazione del Consiglio comunale n. 185 del 28 marzo 2019 ed in via definitiva con deliberazione consiliare n. 202 di data 5 agosto 2019, si procede a fornire gli elaborati tecnici costitutivi inerenti, datati "Settembre 2020", rivisti ed integrati in funzione del prosieguo dell'iter di approvazione da parte della Giunta provinciale.

Si riportano infine, di seguito:

- i contenuti integrali della relazione illustrativa definitivamente adottata con delibera di Consiglio comunale n. 202 del 5.8.2019, che aveva previsto le prime modifiche degli atti normativi a seguito del parere provinciale espresso dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio n. 30/19 di data 11.6.2019, pervenuto in data 12.6.2019 con prot. n. 20638;
- la documentazione di riscontro già prodotta in merito dal Comune, in risposta alle successive note provinciali di osservazioni di data 24.9.2019, assunte con prot. n. 33635 e di data 13.1.2020, con prot. n. 1238.

Elenco cronologico delle successive modifiche dei contenuti della variante normativa

- A) relazione comunale datata “Giugno 2020”, corrispondente alla lettera di trasmissione di data 26 giugno 2020 di protocollo n. 20187, di riscontro modifiche ed integrazioni introdotte d’ufficio negli elaborati della variante come da nota provinciale di osservazioni n. 1238 di data 13.1.2020;
- B) relazione comunale datata “Novembre 2019”, corrispondente alla lettera di trasmissione di data 9 dicembre 2019, protocollo n. 44185, di riscontro modifiche ed integrazioni introdotte d’ufficio negli elaborati della variante come da nota provinciale di osservazioni n. 33635 di data 24.9. 2019;
- C) relazione finale della variante datata “Luglio 2019”, come definitivamente adottata con delibera di Consiglio comunale n. 202 del 5.8.2019.



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

Coordinatore 12^a variante



data:
GIUGNO 2020

- 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 conclusiva -
con modifiche d'ufficio

Premessa

Alla riforma urbanistica provinciale, avviata con l'approvazione della legge per il governo del territorio (L.P. 4 agosto 2015, n. 15), è stata data piena attuazione con l'approvazione del nuovo regolamento unitario entrato in vigore il 7 giugno 2017 in esecuzione del decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg, da intendersi prevalente rispetto agli strumenti comunali di pianificazione. Al testo del regolamento urbanistico-edilizio provinciale (d.p.p. 8-61/2017), sono state quindi apportate varie modificazioni previste dal d.p.p. 25 maggio 2018, n. 6-81/Leg, esecutivo dal 9 giugno 2018. Come

meglio specificato dalle disposizioni transitorie dello stesso regolamento urbanistico-edilizio provinciale, nell'art. 104, comma 3, entro il 31 marzo 2019, alla luce di alcuni parametri urbanistici e di calcolo non direttamente applicabili, contenuti nell'art. 3, comma 6, i comuni devono prevedere un adeguamento pianificatorio adottando una variante al PRG, almeno in via preliminare. Salvo dunque quanto rinviabile all'approvazione della variante al PRG, in base all'operatività immediata e prevalente delle nuove disposizioni prodotte mediante l'emanazione del regolamento urbanistico-edilizio provinciale, le previsioni normative difformi degli strumenti di pianificazione hanno cessato di applicarsi con decorrenza dal 7 giugno 2017, come rinvenibile ai sensi dell'art. 104, comma 1 del regolamento stesso.

Si riporta per estratto la normativa di riferimento (art. 104, comma 1 del regolamento urbanistico-edilizio provinciale): *“Ai sensi dell'articolo 120 della legge provinciale, le disposizioni di questo regolamento, salvo che non sia diversamente disposto da questo articolo, sono immediatamente applicabili e prevalgono sulle diverse e incompatibili disposizioni eventualmente contenute nei regolamenti edilizi comunali e nelle norme attuative dei PRG e dei PTC, le quali pertanto cessano di essere applicate dalla data di entrata in vigore di questo regolamento”*.

Con deliberazione n. 185 del 28 marzo 2019 il Consiglio comunale ha adottato in via preliminare 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 in materia dall'articolo 104, comma 2 e 2 bis del medesimo regolamento.

Si dà atto che la variante, rientrante 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 poi dato altresì atto che il testo normativo viene rinnovato nel rispetto del **principio di**

non duplicazione della disciplina pianificatoria disposto dal comma 2 dell'art. 3 del regolamento urbanistico-edilizio provinciale, che non ammette di ripetere o di 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)

La variante proposta è esclusivamente finalizzata all'aggiornamento dei riferimenti normativi rispetto alla legge provinciale per il governo del territorio ed al relativo regolamento di attuazione, con un procedimento che non rientra nella fattispecie da sottoporre alla valutazione strategica del piano prevista dall'art. 20 della l.p. n. 15/2015.

Nel suo complesso, inoltre, la variante normativa non sostanziale n. 12 del PRG non interessa beni assoggettati ad uso civico e non prevede dunque alcuna modificazione alla loro destinazione urbanistica, ai fini della l.p. 14 giugno 2005, n. 6 recante "Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico".

Previo avviso di deposito degli atti prot. n. 14269 del 19 aprile 2019, presso gli uffici comunali è stata assicurata la libera consultazione 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, per consentire agli interessati la presentazione di eventuali osservazioni.

Durante tale periodo di deposito della documentazione di variante sono pervenute n. 4 osservazioni, ripubblicate nei modi e nei tempi previsti, precisamente per la durata di 10 giorni consecutivi (dal 31.5.2019 e fino al 10.6.2019 compreso). Entro il periodo di nuovo deposito non sono state presentate ulteriori osservazioni nel pubblico interesse. Le osservazioni proposte sono state esaminate e valutate secondo le decisioni puntualmente riportate di seguito, in questa stessa relazione illustrativa.

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 completamente digitale tramite il sistema GPU (Gestione Piani Urbanistici), al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio provinciale che si è espresso nel merito con il proprio parere di competenza n. 30/19, trasmesso all'Amministrazione comunale con lettera pervenuta in data 12.6.2019, con prot. n. 20638.

Preso atto delle osservazioni di competenza della Provincia con cui, in particolare, è stato chiesto di approfondire e di modificare i contenuti della documentazione di variante, si è proceduto pertanto a predisporre ed a ridefinire coerentemente il testo normativo, per la successiva approvazione, nei termini chiariti al riguardo nella deliberazione consiliare di adozione definitiva n. 202 di data 5 agosto 2019.

Esaminata la documentazione della variante al PRG come adottata in via definitiva, il Servizio urbanistica e tutela del paesaggio della Provincia ha espresso ulteriori rilievi, come precisati nelle valutazioni sospensive ricevute dal comune rispettivamente in data 24.9.2019 con prot. n. 33635, ed in data 13.1.2020, con prot. n. 1238, che richiedono il recepimento di quanto fatto osservare, al fine del proseguimento dell'iter di approvazione delle disposizioni normative.

Nelle norme di attuazione il riscontro alle suddette note di osservazioni del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha conseguentemente comportato l'introduzione di successive modifiche negli elaborati di variante, di cui si dà ragione a seguire.

Aggiornamenti e controdeduzioni conseguenti ai pareri PAT

In considerazione del parere, espresso da ultimo dalla PAT in data 13 gennaio 2020, si inseriscono le seguenti modifiche d'ufficio nel documento normativo di variante.

PARERE	CONTENUTO
art. 5	Definizione di Altezza da eliminare

Controdeduzioni: **si coglie favorevolmente il rilievo** e si modifica, di conseguenza, il testo normativo. Il resto dei contenuti di specificità del PRG, nella loro impostazione originaria, riguardante la diversificazione delle altezze in base alla pendenza delle coperture, viene mantenuto con una previsione separata di precisazione normativa, prendendo utilmente esempio da norme simili del comune di Trento.

PARERE	CONTENUTO
--------	-----------

art. 6	Definizione di Strutture leggere da adeguare
--------	---

Controdeduzioni: **si coglie favorevolmente il rilievo** e si adeguano, di conseguenza, le previsioni del PRG per evidenziare la corrispondenza tra “Strutture leggere” e costruzioni accessorie di servizio agli edifici.

PARERE	CONTENUTO
art. 8	Disciplina concernente gli Standard di parcheggio da adeguare

Controdeduzioni: **si coglie favorevolmente il rilievo** e si adeguano, di conseguenza, le previsioni del PRG. Si conferma inoltre la prima parte della norma, al comma 1, disponendone la trasposizione integrale al successivo art. 43, essendo una precisazione strettamente legata all'impostazione urbanistico-edilizia del PRG vigente che richiede di reperire, senza previsione cartografica, nell'ambito dei piani attuativi e nei limiti minimi fissati, le zone F3 necessarie per soddisfare le cessioni gratuite al comune di standard pubblici a parcheggio.

PARERE	CONTENUTO
art. 14	Definizione di “ Ristrutturazione edilizia-R3 ” da adeguare

Controdeduzioni: **si coglie favorevolmente il rilievo** e si adegua, di conseguenza, il testo normativo stralciando i capoversi attinenti alla “Demolizione con ricostruzione”, di cui si mantiene soltanto il riferimento descrittivo, R4, in funzione di mera corrispondenza con le prescrizioni originarie ancora declinate in tal modo sia nelle tavole che nelle singole schede dei centri storici. Per assicurare il rispetto dell'impostazione generale del PRG che esprime le misure edilizie in mq/mq, occorre rendere operante un metodo applicativo, sistematico, volto a trasformare il volume urbanistico esistente in superficie edificabile. Finalità che si rinviene in base alle previsioni dell'art. 5, così integrate:

Rapporto di funzionalità tra misure di volume e di superficie

In riferimento ad interventi edilizi che rilevano ai fini della ricostruzione del volume urbanistico preesistente (Vt), la determinazione della superficie fabbricabile dovrà comunque rispettare il limite fissato sulla base della zonizzazione sottesa.

PARERE	CONTENUTO
art. 24	Definizione di “ Ristrutturazione edilizia-R3 ” da adeguare

Controdeduzioni: è importante evidenziare che la finalità limitativa della norma comunale sulla ristrutturazione, che non consente la demolizione di murature perimetrali, è semplicemente la mera esplicitazione di contenuti del PRG, vigenti fin dalla data di originaria approvazione, che restano validi solo negli insediamenti storici, per effetto delle modifiche apportate con l'attuale variante. Normativa particolare che rappresenta ed indica obiettivi conservativi, fondamentali e tuttora necessari nel contesto del patrimonio storico, che la variante prevede di mantenere unicamente nell'art. 24 dato che interessano soltanto gli edifici, ricadenti nei tessuti storici consolidati della città, già subordinati al tipo di intervento della “Ristrutturazione edilizia-R3”. Indicazioni puntuali di tutela specifica del PRG che vanno perciò rispettate e lasciate invariate nella loro formulazione, in termini di continuità applicativa, nei casi di ristrutturazione all'interno dei centri storici, con un'impostazione in merito all'esclusione della demolizione delle murature perimetrali che garantisce l'operabilità di scelte precedentemente effettuate da parte del comune nella propria disciplina d'uso costitutiva, ormai saldamente consolidata nella pianificazione quale costante procedurale e duratura nel corso del tempo. Misure da non leggersi dunque in contrasto con gli orientamenti generali provinciali, ma piuttosto in funzione di strumento di garanzia del processo formativo di dinamiche di salvaguardia assunte in

passato all'interno del PRG. È da notare che proprio l'elemento più restrittivo del mantenimento delle murature perimetrali, riferito ad operazioni edilizie di ristrutturazione ammesse sui manufatti storici corrisponde, a livello pratico, a modalità attuative di tipo analogo impiegate dal comune di Trento nel suo strumento urbanistico.

Comune di Trento - Piano Regolatore Generale vigente:

"Art. 32 - Ais: Insediamenti storici

1.4. Valgono in ogni caso le seguenti disposizioni: **m - prescrizioni per gli edifici prospicienti viabilità**: nei centri storici **non sono ammesse demolizioni**, anche parziali, che modifichino tracciati stradali esistenti, né aperture di nuovi fori o passi carrai, fatta eccezione per quelli che interessano edifici classificati nella sottozona A5, salvo specifiche indicazioni del PRG;

7. Sottozona A4: Edifici di particolare interesse documentario e ambientale, che costituiscono in larga misura i tessuti storici e consolidati della città e dei centri minori, contemporanei o non alla formazione degli stessi

7.1. In tale sottozona si ammettono interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia **con esclusione della demolizione anche parziale delle murature perimetrali**, con le seguenti limitazioni:

- a) negli interventi di manutenzione straordinaria è esclusa la realizzazione dell'isolamento termico che comporti la modifica delle pareti esterne;
- b) negli interventi di ristrutturazione edilizia sono esclusi:
 - la demolizione o eliminazione di elementi architettonici e decorativi originari o di pregio;
 - la modifica dell'assetto delle fronti soggette a specifiche norme di tutela dettate dal PRG;
 - la modifica della sagoma volumetrica dei corpi edilizi originari, liberati da eventuali superfetazioni;
 - la modifica del numero dei piani.

Sulle fronti non soggette a specifiche norme di tutela del PRG è consentita la demolizione parziale delle murature perimetrali necessaria alle modificazioni non sostanziali dei fori esistenti o all'apertura di nuovi fori".

PARERE	CONTENUTO
art. 25	Riferimento al volume urbanistico (Vt) , con riferimento ad interventi di demolizione con ricostruzione

Controdeduzioni: **si coglie favorevolmente il rilievo** e si adegua, di conseguenza, il testo normativo. Per le misure volte alla riduzione del contributo di costruzione (art. 88, comma 4 bis, LP 15/2015), va specificato che le disposizioni provinciali in materia trovano applicazione diretta ed immediatamente rispettata tenendo in considerazione la "superficie utile netta esistente da demolire" che corrisponde, per definizione esplicita ed in base allo stato di fatto del fabbricato, alla determinazione uniforme di una quantità da detrarre non generica, bensì progettuale e numerica, del tutto indipendente da indici, cubature teoriche o da eventuali criteri volumetrici previsti dal PRG.

PARERE	CONTENUTO
art. 25	Altezza da regolarizzare in numero di piani

Controdeduzioni: **si coglie favorevolmente il rilievo** e si adegua di conseguenza il testo normativo, sul piano pratico, attraverso la regolarizzazione dell'altezza in numero di piani riferita alle zone destinate in prevalenza alla residenza.

PARERE	CONTENUTO
art. 27	Riferimento al volume urbanistico (Vt) , con riferimento ad interventi di demolizione con ricostruzione

Controdeduzioni: **si coglie favorevolmente il rilievo** e si adegua, di conseguenza, il testo normativo.

PARERE	CONTENUTO
art. 43	Disciplina concernente gli strumenti attuativi da adeguare rispetto all'art. 104, comma 12, del regolamento (R.U.E.)

Controdeduzioni: **si coglie favorevolmente il rilievo** e si adegua, di conseguenza, il testo normativo.

Elenco descrittivo 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
- 6.8.2019 DELIBERA G.C. DI APPROVAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA A COMPLETAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE - "PL 8" IN VIA PIGARELLI

Nei casi di pianificazione attuativa già direttamente attuata rientrano sia il P.L. 3 che il P.L. 23 per cui, restando ferme le normative previgenti, non risulta necessario apportare modifiche attraverso la variante al PRG.

PIANO ATTUATIVO	APPROVAZIONE
P.L. 3	15.3.2016 GM DELIB. N. 198
P.L. 23	5.8.2013 CC DELIB. N. 179

Nei casi invece di P.L. non ancora approvati (P.L. 47, P.L. 49), in presenza della normativa urbanistica che non li assoggetta a decadenza, derivante dall'applicazione dell'art. 121, comma 14 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15, saranno efficaci i parametri fissati in sede di variante all'art. 43 bis, come di seguito riportati.

Articolo 43 bis STRUMENTI ATTUATIVI DI RIVA DEL GARDA

10i) - BASONE - (P.L. 47)

Destinazione:

Per l'area in oggetto la destinazione ammessa è quella artigianale, come da zona omogenea definita all'art. 29, nel rispetto dei seguenti indici di fabbricabilità:

I.f. **U.f.** max = 0,7 mq/mq;

H max = 8 ml (esclusi impianti tecnologici, occorrenti per l'attività aziendale, la cui maggiore

altezza sia determinata da esigenze costruttive);

~~S.l.u.~~ S.u.n. ad uso abitativo = 120 mq e H max: 11 ml.

Nel contemporaneo rispetto delle seguenti condizioni particolari:

- la destinazione commerciale potrà essere consentita in conferma delle attività esistenti, costituenti il compendio immobiliare ubicato sulla p.ed. 2310 e sulle pp. ff. 2547 e 2548/2 C.C. Riva, da trasferire dall'area centrale di Varone;
- in sede il commercio al dettaglio, per le merci di produzione diretta, potrà essere consentito su una superficie di vendita non superiore a 150 mq per ogni attività insediata;
- in relazione alla particolare natura dell'insediamento, l'incidenza del contributo di concessione da corrispondere è aumentata del 30 per cento.

10I) - MONTE ENGLO - (P.L. 49)

Destinazione:

Valorizzazione del compendio edilizio denominato "Maddalena", nel rispetto delle destinazioni d'uso previste. In tale ambito, in attuazione del riassetto generale, vale la seguente prescrizione: edificio di interesse storico (chiesetta), da cedere gratuitamente.

Modalità di attuazione:

Fermo restando l'intervento di recupero organico dell'area: l'aumento della ~~S.l.u.~~ S.u.n., anche tramite demolizioni, corrispondente alla somma di quello relativo a ciascun edificio può essere utilizzato liberamente all'interno del perimetro, in modo indipendente dalle singole costruzioni. La ~~S.l.u.~~ S.u.n. derivante da demolizioni può essere ulteriormente incrementata, in quantità pari al 10%, qualora il privato si impegni a sostenere a suo carico, fino all'ammontare del 20%, gli oneri necessari per la sistemazione della viabilità esistente di accesso principale all'area d'intervento, esterna al P.L.

PARERE	CONTENUTO
art. 43 bis	Normativa commerciale da adeguare
art. 44	
art. 46	
art. 47	
art. 47 bis	
art. 48	
art. 49	
art. 50	
art. 50 bis	
art. 50 ter	
art. 50 quater	

Controdeduzioni: per quanto attinente all'istanza di modifica in tema di programmazione urbanistica del settore commerciale, che **si coglie favorevolmente**, l'articolato in oggetto è stato aggiornato previo positivo confronto con il Servizio commercio provinciale, referente per materia. Circa la pianificazione commerciale, per trovare il necessario punto di equilibrio fra l'esigenza di garantire chiarezza e di non duplicare nel PRG le norme di livello superiore, è stata conseguentemente effettuata la scelta di rielaborare la disciplina in base allo schema tipo a suo tempo predisposto dal Consorzio dei Comuni trentini.

Esame delle osservazioni

Nel periodo di deposito sono pervenute al comune quattro osservazioni per le quali si riportano gli estremi e le relative decisioni.

OSSERVAZIONI	PROT.
n. 1 e n. 2	n. 17913 e n. 17990 di data 23 maggio 2019

ad Oggetto:

- Previsione di funzioni miste, aventi carattere multifunzionale, all'interno delle aree produttive, con riguardo all'art. 29 N.T.A.
- Disciplina del settore commerciale, con riguardo all'art. 44 N.T.A.

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, 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.

Con riferimento all'Urbanistica Commerciale, in ART. 44 N.T.A. gli aggiornamenti normativi e le integrazioni in merito sono conseguenti alle osservazioni espresse direttamente dalla Provincia, in funzione della compatibilità della variante rispetto alle disposizioni sovraordinate dettate dalla L.P. 17/2010 di riferimento e dalle relative disposizioni attuative.

Le osservazioni n. 1 e n. 2 trovano parziale accoglimento, per le ragioni esposte.

OSSERVAZIONE	PROT.
n. 3	n. 17953 di data 23 maggio 2019

ad Oggetto:

- Computo dei porticati in base alla definizione di S.u.I., con riguardo all'art. 5 N.T.A.

La richiesta di fare riferimento diretto a definizioni e parametri urbanistico-edilizi provinciali indicati nel R.U.E., conseguente al parere n. 30/19 espresso dalla Provincia, ha comportato e reso necessarie le modifiche normative occorrenti nella definizione di S.u.I., attraverso l'adeguamento dell'art. 5.

L'osservazione n. 3 è sostanzialmente accolta, per le ragioni esposte.

OSSERVAZIONE	PROT.
n. 4	n. 18122 di data 24 maggio 2019

ad Oggetto:

- Uso della definizione di S.u.l., di S.u.n., di S. Filtrante e di Costruzioni accessorie e strutture leggere, con riguardo agli artt. 5 e 6 N.T.A.

La richiesta di fare riferimento diretto a definizioni e parametri urbanistico-edilizi provinciali indicati nel R.U.E., conseguente al parere n. 30/19 espresso dalla Provincia, ha comportato e reso necessarie le modifiche normative occorrenti nelle definizioni di S.u.l. e di S.u.n., attraverso l'adeguamento dell'art. 5.

L'osservazione n. 4 trova parziale accoglimento, per le ragioni esposte.

Conclusioni

Conseguentemente a quanto sopra, ai fini dell'approvazione della variante al PRG di adeguamento delle norme di attuazione alla disciplina unitaria fissata nel R.U.E., adottata in via definitiva con deliberazione consiliare n. 202 di data 5 agosto 2019, si provvede a fornire gli elaborati integrati e modificati a seguito delle osservazioni provinciali da ultimo espresse.

Per un completo approfondimento della fattispecie, si rimanda più in particolare all'elaborato costituito dall'allegato 2), che individua in dettaglio le parti che formano specifico oggetto di questa variante al PRG, mediante integrazione e qualificazione delle norme attuali per quanto attiene all'omogenea applicazione della legge provinciale per il governo del territorio, in adeguamento al regolamento urbanistico-edilizio provinciale. Nella proposta di variante tale regolamento viene definito R.U.E., per brevità. Facendo dunque rimando diretto agli allegati costitutivi, per gli approfondimenti dettagliati, con la variante n. 12 si è adeguato lo strumento pianificatorio alle nuove disposizioni previste dal R.U.E. in vigore.



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

Coordinatore 12^a variante
dott. ing. **Mariano Polli**



data:
NOVEMBRE 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 integrata -
con modifiche d'ufficio

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 in materia dall'articolo 104, comma 2 e 2 bis del medesimo regolamento.

Si dà atto che la variante, rientrando 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 poi dato atto che il testo normativo viene rinnovato nel rispetto del **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 stata assicurata la libera consultazione 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, per consentire agli interessati la presentazione di eventuali osservazioni.

Durante tale periodo di deposito sono pervenute n. 4 osservazioni, ripubblicate per la durata di 10 giorni consecutivi (precisamente dal 31.5.2019 e fino al 10.6.2019 compreso). Entro il 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.

Preso atto delle 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 predisporre e ridefinire coerentemente il testo normativo, per la successiva approvazione, nei termini chiariti al riguardo nella deliberazione consiliare di adozione definitiva n. 202 di data 5 agosto 2019.

Riscontrati i contenuti della variante al PRG come adottata in via definitiva, il Servizio urbanistica e tutela del paesaggio della Provincia ha espresso un parere sospensivo, ricevuto dal Comune in data 24.9.2019 con prot. n. 33635, che subordina il proseguimento dell'*iter* di approvazione ad una serie di modifiche ed integrazioni normative, al fine di chiarire e di risolvere gli elementi di incoerenza evidenziati in sede di esame provinciale.

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, a seguito della nota di osservazioni del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, in linea generale ha comportato pertanto la modifica e l'integrazione degli elaborati di variante per le ragioni puntualmente evidenziate e spiegate a seguire.

Adeguamento e controdeduzioni ai contenuti del parere PAT

In considerazione del parere espresso dalla PAT si apportano negli elaborati di variante le seguenti modifiche d'ufficio.

PARERE	CONTENUTO
art. 5	Definizione di S.u.l. da perfezionare

Controdeduzioni: **si accoglie** il rilievo eliminando dalla definizione i contenuti non disciplinati dalla normativa provinciale relativi ai piani parzialmente interrati.

PARERE	CONTENUTO
art. 5	Definizione di Fronte da eliminare

Controdeduzioni: si precisa che la definizione di Fronte non compare nelle norme provinciali attuali. Si tratta di una fattispecie specifica del PRG, non normata direttamente dal R.U.E., che potrebbe essere quindi confermata in attesa di eventuali aggiornamenti delle norme provinciali in materia di distanze. Anche le norme del Comune di Trento risultano peraltro comprensive della definizione di cui sopra, ma **si accoglie** comunque il rilievo stralciando la parte segnalata.

PARERE	CONTENUTO
art. 5	Definizione di S.p.p. = Superficie perimetrale dei prospetti da eliminare

Controdeduzioni: **si accoglie** il rilievo stralciando la disciplina urbanistica segnalata, precisato comunque che conteneva un aspetto di specificità del PRG limitato al calcolo della S.u.I. nel caso di parti di edificio seminterrate.

PARERE	CONTENUTO
art. 5	Definizione di altezza

Controdeduzioni: si propone di **confermare l'impostazione originaria** che non vuole certo sostituire la definizione provinciale tant'è vero che, nel contenuto del PRG, il riferimento alla prevalenza del R.U.E. si trova espressamente richiamato con rinvio ("Per la determinazione dell'altezza *è fatta salva la disciplina stabilita dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale (R.U.E.)*"). Si deve invece cogliere la diversa efficacia della disciplina urbanistica in esame, riguardante una previsione di precisazione e di specificità del PRG vigente, non modificata dalla presente variante e quindi già approvata, da mantenere posto che chiarisce semplicemente le altezze massime consentite in base alla differente inclinazione delle coperture.

PARERE	CONTENUTO
art. 5	Definizione di altezza virtuale da eliminare

Controdeduzioni: **si accoglie** il rilievo eliminando la definizione dal PRG.

PARERE	CONTENUTO
art. 6	Definizione di costruzione accessoria

Controdeduzioni: con riguardo alla definizione provinciale di costruzione accessoria ne vengono precisate esattamente le previsioni dimensionali e tipologiche, da stabilire proprio attraverso il PRG ai sensi di quanto riportato e normato nella fattispecie corrispondente (R.U.E. - art. 3, comma 4, lettera b). **Si conferma** quindi **l'impostazione data**. Si sottolinea che anche le norme del Comune di Rovereto risultano comprensive della definizione di cui sopra, per la realizzazione di piccoli depositi e di legnaie, poi rinviata alle disposizioni delle singole destinazioni di zona.

PARERE	CONTENUTO
art. 6	Definizione di volume tecnico da stralciare

Controdeduzioni: **si accoglie** il rilievo adeguando la definizione pur confermando, come da PRG vigente, l'impostazione specifica già approvata per equiparare ai volumi tecnici anche gli impianti e meccanismi per la movimentazione delle scene. Si sottolinea in proposito che nelle norme del Comune di Trento il vano scala al di sopra delle linee di gronda è equiparato ai volumi tecnici individuati dalle norme provinciali in materia di urbanistica, seppure questo tipo di struttura non sia contemplato nella definizione provinciale.

PARERE	CONTENUTO
art. 6	Definizione di strutture leggere

Controdeduzioni: la specificità del PRG rispetto alla possibilità di installare strutture leggere a servizio di pubblici esercizi ed alberghi, in occasione della presente variante è stata confermata e separata dai contenuti riferiti alle costruzioni accessorie, in cui ricadeva

dapprima, proprio perché emergesse in modo chiaro che si tratta di una precisazione già approvata, stabilita direttamente dal PRG e che dunque non può essere vanificata o disattesa. Si pone poi, più in particolare, anche una significativa questione di coerenza gestionale su alcune schede progettuali dei centri storici che richiamano tale previsione di PRG e che risulterebbero completamente disallineate nel caso di nuove impostazioni urbanistiche. Per far fronte alle ragioni esposte **non si modificano le previsioni attuali del PRG**. Peraltro nelle analoghe norme del Comune di Rovereto nell'ambito della viabilità (strade, piazze ecc. e nelle relative aree di pertinenza), sono ammesse le attrezzature e gli elementi di arredo di pertinenza di esercizi pubblici e commerciali eseguiti nel rispetto di specifici "criteri tipologici per il posizionamento di strutture mobili o fisse sul territorio comunale", da approvarsi con relativo provvedimento amministrativo.

PARERE	CONTENUTO
art. 8	Disciplina concernente gli standard di parcheggio

Controdeduzioni: per quanto attiene agli standard di parcheggio l'adeguamento richiesto è già avvenuto conseguentemente al precedente parere PAT n. 30/2019 ed è quindi rinvenibile nelle modifiche introdotte nell'art. 8, punto 2, del PRG ("*Rimane fermo il* rispetto delle disposizioni provinciali in materia di parcheggi cui si fa espresso rinvio, emanate ai sensi dell'art. *60 della LP 4.8.2015 n. 15* ~~*59 della L.P. 1.3.2008 n. 1*~~"). Si ritiene di dover precisare che la prima parte della norma, al punto 1, è strettamente legata all'impostazione urbanistico-edilizia del PRG vigente che richiede di reperire sul lotto oggetto di edificazione, nei limiti minimi fissati ma senza previsione cartografica, le zone F3 necessarie per soddisfare le cessioni di standard pubblici a parcheggio. Pertanto detta disposizione già approvata, di **precisazione normativa specifica, si conferma integralmente**.

PARERE	CONTENUTO
art. 14	Intervento di " Ristrutturazione edilizia-R3 " da adeguare

Controdeduzioni: **si coglie favorevolmente il rilievo** e si corregge di conseguenza il dettato normativo, prevedendo un'unica categoria di intervento comprendente la "Demolizione con ricostruzione-R4" con la precisazione che di quest'ultima si mantiene operativa la corrispondenza sulla documentazione cartografica e sulle apposite schede del PRG, in attuazione della disciplina definita dall'art. 24 N.T.A. per i manufatti entro i nuclei storici.

PARERE	CONTENUTO
art. 14	Intervento di " Manutenzione straordinaria-M2 " da adeguare

Controdeduzioni: **si coglie favorevolmente il rilievo** e si corregge di conseguenza il testo normativo per quanto riguarda il recupero dei sottotetti, non ammesso nella fattispecie.

PARERE	CONTENUTO
art. 24	Disposizioni sugli edifici degli insediamenti storici

Controdeduzioni: nella pianificazione degli insediamenti storici è importante evidenziare che la specificazione che negli interventi di ristrutturazione non sia consentita la demolizione delle murature perimetrali è solo la mera esplicitazione di precedenti contenuti del PRG già approvati e finora vigenti.

R3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Definizione

Sono qualificati interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti ad adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze anche con cambio della destinazione d'uso. L'intervento comprende la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto

architettonico, formale, i tipi ed il modo d'uso dei materiali, purché le murature perimetrali non vengano demolite.

Va rilevato che la variante in esame, in modo da rispettare quanto richiesto nel parere di competenza provinciale, ha semplicemente declinato il concetto del PRG precedente sull'esclusione della demolizione delle murature perimetrali nel caso di interventi di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, stralciandolo dalle disposizioni di cui all'art. 14 N.T.A. in merito ai normali interventi ammessi sugli edifici esistenti, per riproporlo nella specifica disciplina dell'art. 24 N.T.A. che invece è rivolta, in via esclusiva, alla normativa sugli insediamenti storici - AMBITI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE. Tale specificazione non è stata posta con valenza di regola generale o sistematica, ma è una precisazione limitata agli edifici rientranti nel contesto dei nuclei storici e riportati nelle singole schede progettuali, assolutamente necessaria per conservare il valore dei caratteri architettonici identitari di antico impianto urbano. Una concezione alla base dell'approvazione originale del PRG del 2002 che non può che restare attuale e quindi invariata, nella logica di garantirne l'effettiva continuità applicativa, subordinatamente alla proposta di una minima **modifica di ulteriore semplificazione normativa rispetto alla versione definitivamente adottata**. Nelle more del procedimento, peraltro, proprio in fase di definitiva adozione, era già stata evidenziata l'intenzione di valutare le condizioni di ammissibilità di interventi innovativi per gli edifici ricompresi negli insediamenti storici in un futuro percorso tematico di revisione del PRG, da produrre dando seguito alla predisposizione degli indirizzi metodologici di supporto ai Comuni previsti dall'art. 103 - *Tutela degli insediamenti storici* della LP n. 15/2015. In quest'ottica, **si mantiene** nel frattempo salva **la norma** cogente **del PRG** e per la rilettura della pianificazione dei centri storici si attendono i nuovi criteri provinciali in materia considerato che l'art. 103 al comma 2 prevede espressamente che, *per garantire l'omogeneità della pianificazione degli insediamenti storici, entro diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della legge, la Giunta provinciale stabilisce criteri generali per individuare nel PRG gli insediamenti storici (...) 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.*

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 LP 4 agosto 2015, n. 15)

PARERE	CONTENUTO
art. 24	Disposizioni sull' installazione dei pannelli per l'energia rinnovabile

Controdeduzioni: tenuto conto del rilievo emerso per la prima volta nell'istruttoria del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio successiva all'adozione definitiva da parte comunale, per chiarire questi aspetti **si modifica** di conseguenza **il testo normativo**, riconducendo direttamente la fattispecie alle condizioni definite dall'art. 29 del Regolamento PAT.

PARERE	CONTENUTO
art. 25	Disposizioni sulle zone residenziali

Nella nota PAT si chiedono motivazioni circa la decisione di equiparare quantitativamente indice di densità fondiaria (If) ed indice di utilizzazione fondiaria (Uf), in considerazione del fatto che il primo è misurato al lordo in rapporto alla S.u.l., mentre il secondo si calcola al netto.

Controdeduzioni: tenuto conto della circostanza che la variante di adeguamento deve convertire i parametri edilizi in "Superficie utile netta", ai sensi delle disposizioni regolamentari contenute nell'art. 104 comma 2bis del R.U.E., per tradurre questo vincolo nell'ambito della normativa comunale è apparso opportuno non pregiudicare il contestuale mantenimento delle possibilità edificatorie già definite ed espresse dal PRG in mq/mq, in vigore con assoluta continuità e congruenza dal 2002 ad oggi. All'atto della stesura di definitiva adozione relativa alla totalità della normativa ciò ha prodotto, di conseguenza, anche **l'utilizzo della definizione urbanistica di utilizzazione fondiaria (Uf)**, essendo l'unica prevista nel R.U.E. oggettivamente compatibile e funzionale allo scopo di esprimere il computo della fabbricabilità codificato mediante il rapporto mq/mq.

Nella nota PAT si esprimono perplessità in merito alla determinazione dei volumi esistenti in via teorica, con l'impiego di altezze utili predefinite (o virtuali), anche in considerazione di quanto stabilito in materia di riduzione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 88 della LP n. 15/2015.

Controdeduzioni: premesso che, in materia di determinazione del contributo di costruzione la "Superficie utile netta", laddove richiamata nell'art. 88 della LP n. 15/2015, a decorrere dal 7 giugno 2017, cioè dopo l'entrata in vigore del R.U.E., secondo la disciplina di cui all'art. 104, comma 4, del R.U.E. medesimo, opera immediatamente proprio così come definita, va tenuto conto che nei progetti di ricostruzione il parametro di riferimento da utilizzare è quello del volume fuori terra dell'edificio preesistente che garantisce anche che il volume urbanistico esistente sia automaticamente rispettato. Va considerato inoltre che la successiva ed inevitabile trasformazione in termini di S.u.n. equivalente è coerente con l'esigenza di quantificare dei valori per l'edificazione espressi in mq/mq, secondo specifici criteri urbanistici di attuazione del PRG che altrimenti verrebbero disattesi e che ormai costituiscono una prassi metodologica diffusa e consolidata da oltre un decennio. Per quanto attiene alle quantità edilizie indicate con il rapporto mq/mq una variante non sostanziale non sembra peraltro il contesto più adatto per rivedere integralmente un'impostazione del PRG vigente su cui è fondata, da sempre, la gestione dello strumento urbanistico. **Si conferma quindi l'impostazione descritta.**

Nella nota PAT si rileva che in adozione definitiva è stato mantenuto il parametro dell'altezza lineare, anziché in numero di piani, con l'eccezione delle sole zone RB1 - CONSOLIDATE.

Controdeduzioni: la regolarizzazione dell'altezza in numero di piani è riferita alle zone RB1, "CONSOLIDATE", per espressa definizione e pertanto riconducibili all'ambito di applicazione richiamato nel R.U.E., da non ammettere estensivamente ma da fissare solo per le aree destinate in prevalenza alla residenza. Sul piano pratico va tenuto conto del fatto che si è quindi provveduto ad effettuare il rimando applicativo al numero di piani in maniera differenziata e non generica, senza modificare le misure lineari previgenti nelle altre zone del PRG. Posto che era stato contestualmente evidenziato anche l'aspetto di non voler disattendere in merito l'efficacia di una precedente variante al PRG, del 2009, che aveva esplicitato l'abbandono formale del riferimento normativo al numero dei piani. Pertanto **si conferma l'impostazione già data** in occasione della presente variante, nei contenuti definitivamente adottati relativi alla misura del parametro dell'altezza.

PARERE	CONTENUTO
art. 29	Disposizioni in materia di foresterie nelle zone produttive, da adeguare

Controdeduzioni: **si coglie favorevolmente il rilievo** e si corregge di conseguenza il testo normativo, stralciando il limite del 10% della S.u.n. per le foresterie.

PARERE	CONTENUTO
art. 32	Soggetti legittimati alla costruzione di manufatti di limitate dimensioni nelle zone agricole del PUP
art. 32 bis	

Controdeduzioni: per quanto attiene ai manufatti di limitate dimensioni i contenuti del PRG per le zone agricole del PUP in tema di soggetti legittimati esplicitano espressamente in quali casi gli interventi possono riguardare solo le attività esercitate in modo imprenditoriale. Secondo la stessa normativa di cui all'art. 84, comma 2, del R.U.E., il rispetto delle condizioni previste per la realizzazione di manufatti di limitate dimensioni è dichiarato dall'interessato nella domanda per l'acquisizione del titolo edilizio. Pertanto al riguardo le attività di controllo tecnico sono tali da consentire al Comune di condurre adeguatamente tutte le verifiche dei requisiti richiesti. Ma dal momento che si tratta di intervenire con una minima precisazione di chiarimento, si prende atto del rilievo posto in evidenza e **si integra** di conseguenza **il testo normativo** relativo agli artt. 32 e 32 bis N.T.A., al punto 4.

PARERE	CONTENUTO
art. 37	Disposizioni in merito agli spazi a parcheggio nelle zone F1 per attrezzature e servizi di interesse pubblico, da adeguare
art. 37 bis	
art. 37 ter	

Controdeduzioni: per quanto attiene agli standard di parcheggio l'adeguamento richiesto è già avvenuto conseguentemente al precedente parere PAT n. 30/2019 ed è quindi rinvenibile nelle modifiche introdotte nell'art. 8, punto 2, del PRG (" *Rimane fermo il* rispetto delle disposizioni provinciali in materia di parcheggi cui si fa espresso rinvio, emanate ai sensi dell'art. *60 della LP 4.8.2015 n. 15* ~~59 della L.P. 1.3.2008 n. 1, il presente P.R.G. definisce e precisa come di seguito riportato le relative dotazioni e modalità di computo~~ ai fini della quantificazione di parcheggi privati pertinenziali da reperire come minimo obbligatorio *in base a quanto previsto dall'apposita tabella del regolamento urbanistico-edilizio provinciale (R.U.E.) per nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e trasformazioni d'uso di edifici esistenti*."). Ma si prende atto della segnalazione e **si integra il testo normativo** per esplicitare ulteriormente, anche in questa sede approvativa, il richiamo alle disposizioni regolamentari provinciali in materia.

PARERE	CONTENUTO
art. 43	Prescrizioni in materia di piani attuativi , da adeguare

Controdeduzioni: **si accoglie** il primo rilievo stralciando gli aspetti di specificità segnalati in merito agli interventi ammessi sugli edifici esistenti. Per quanto riferito alla verifica del piano rispetto all'art. 104, comma 12, del R.U.E. la questione dei piani attuativi correlati era già stata riscontrata attraverso la nota trasmessa in data 13 giugno 2019 (prot. Comune n. 20904), predisponendo apposito elenco descrittivo dei procedimenti edilizi coinvolti in sede di adozione definitiva, integrato nella relazione finale alla normativa e qui riproposto. **Si accoglie** anche questo rilievo, riportando nel PRG un comma specifico relativo ai piani attuativi già approvati, sull'esempio del Comune di Trento.

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
- 6.8.2019 DELIBERA G.C. DI APPROVAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA A COMPLETAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE - "PL 8" IN VIA PIGARELLI

PARERE	CONTENUTO
art. 43 bis	Normativa commerciale da adeguare
art. 44	
art. 46	
art. 47	
art. 48	
art. 49	
art. 50	

Controdeduzioni: per quanto attinente alle misure di disapplicazione individuate nella variante segnatamente all'art. 44, comma 2, tenuto conto che avrebbero avuto una valenza limitata ai soli casi di norme contrastanti, **si accoglie il rilievo emerso** per la prima volta nell'istruttoria del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio successiva all'adozione definitiva da parte comunale e si aggiornano di conseguenza le disposizioni di Urbanistica commerciale e la disciplina di dettaglio, precedente e superata, contenuta in un articolo correlato delle N.T.A. (art. 43 bis, comma 10b).

PARERE	CONTENUTO
art. 54	Alloggi destinati a residenza ordinaria utilizzabili con deroga per vacanze, da stralciare

Controdeduzioni: **si accoglie** il rilievo stralciando integralmente l'articolo 54 N.T.A. relativo ai casi di deroga, in osservanza del principio di non duplicazione di disposizioni normative di diretta applicazione dettate dall'art. 57, comma 11, della LP 1/2008.

Esame delle osservazioni

Nel periodo di deposito sono pervenute al Comune quattro osservazioni per le quali si riportano gli estremi e le relative decisioni.

OSSERVAZIONI	PROT.
n. 1 e n. 2	n. 17913 e n. 17990 di data 23 maggio 2019

ad Oggetto:

- Previsione di funzioni miste, aventi carattere multifunzionale, all'interno delle aree produttive, con riguardo all'art. 29 N.T.A.
- Disciplina del settore commerciale, con riguardo all'art. 44 N.T.A.

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, 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.

Con riferimento all'Urbanistica Commerciale, in ART. 44 N.T.A. gli aggiornamenti normativi e le integrazioni in merito sono conseguenti alle osservazioni espresse direttamente dalla Provincia, in funzione della compatibilità della variante rispetto alle disposizioni sovraordinate dettate dalla L.P. 17/2010 di riferimento e dalle relative disposizioni attuative.

Le osservazioni n. 1 e n. 2 trovano parziale accoglimento, per le ragioni esposte.

OSSERVAZIONE	PROT.
n. 3	n. 17953 di data 23 maggio 2019

ad Oggetto:

- Computo dei porticati in base alla definizione di S.u.I., con riguardo all'art. 5 N.T.A.

La richiesta di fare riferimento diretto a definizioni e parametri urbanistico-edilizi provinciali indicati nel R.U.E., conseguente al parere N. 30/19 espresso dalla Provincia, ha comportato e reso necessarie le modifiche normative occorrenti nella definizione di S.u.I., attraverso l'adeguamento dell'art. 5.

L'osservazione n. 3 è sostanzialmente accolta, per le ragioni esposte.

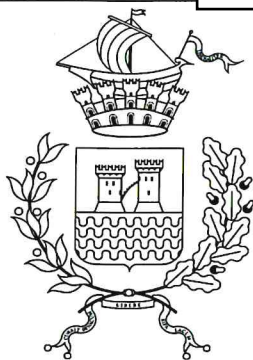
OSSERVAZIONE	PROT.
n. 4	n. 18122 di data 24 maggio 2019

ad Oggetto:

- Uso della definizione di S.u.I., di S.u.n., di S. Filtrante e di Costruzioni accessorie e strutture leggere, con riguardo agli artt. 5 e 6 N.T.A.

La richiesta di fare riferimento diretto a definizioni e parametri urbanistico-edilizi provinciali indicati nel R.U.E., conseguente al parere N. 30/19 espresso dalla Provincia, ha comportato e reso necessarie le modifiche normative occorrenti nelle definizioni di S.u.I. e di S.u.n., attraverso l'adeguamento dell'art. 5.

L'osservazione n. 4 trova parziale accoglimento, per le ragioni esposte.



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

Coordinatore 12^a 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.

PARERE	CONTENUTO
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.

PARERE	CONTENUTO
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.

PARERE	CONTENUTO
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.

PARERE	CONTENUTO
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.

PARERE	CONTENUTO
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.

PARERE	CONTENUTO
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)

PARERE	CONTENUTO
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.

PARERE	CONTENUTO
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.

PARERE	CONTENUTO
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.

PARERE	CONTENUTO
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.

OSSERVAZIONI				
<i>N.</i>	<i>Data</i>	<i>Prot.</i>	<i>Art.</i>	<i>Oggetto</i>
1 2	23.5.2019	17913 17990	29 N.T.A.	Previsione di funzioni miste, aventi carattere multifunzionale, all'interno delle aree produttive
			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