

COMUNE DI RIVA DEL GARDA
Allegato alla delibera della Giunta Municipale
di data 13.04.2023 n. 566 e firmato digitalmente

IL SINDACO
Cristina Santi

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE
Anna Cattoi

Comune di Riva del Garda

- Provincia di Trento -

ACCORDO URBANISTICO

ai sensi dell'art. 25, della Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15 e s.m.i.

L'anno _____ addì __ (_____) del mese di _____ alle ore _____.

Avanti a me _____, sono personalmente comparsi i signori:

1. CRISTINA SANTI, nata a _____ (____) il _____, nella carica di Sindaco, la quale interviene al presente atto ed agisce in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Riva del Garda (di seguito: "Comune"), con sede in Riva del Garda (TN) in Piazza III Novembre 5, Codice Fiscale: 84001170228 - P. IVA: 00324760222, autorizzata con deliberazione della Giunta comunale n....del...;

2. HEINZ PETER HAGER, nato a _____ (____) il _____, il quale interviene in qualità di legale rappresentante della Società VR101214 S.r.l. (d'ora in poi anche: VR101214), P. IVA: 02937840219 con sede in 39100 Bolzano, alla via della Stazione 5, proprietaria della realtà individuata dalle pp.edd. 317, 318/1, 318/2, 1031 e 1094, nonché dalle pp.ff. 1968/2 e 1971/3 C.C. Riva.

I componenti, della cui identità personale, qualifica, poteri e capacità giuridica sono personalmente certo, rinunciano, col mio consenso, all'assistenza dei testimoni.

Premesso che

- l'art. 25, commi 1-3, della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 e ss.mm. (*“Legge provinciale per il governo del territorio”*), stabilisce che:

“1. I comuni e le comunità possono concludere accordi urbanistici con i soggetti pubblici o privati interessati, per definire contenuti di rilevante interesse pubblico del PRG o del PTC. Gli accordi sono finalizzati, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, alla determinazione di previsioni dello strumento urbanistico e ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

2. Gli accordi urbanistici rispondono a principi di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico che li giustifica, pubblicità.

3. Gli accordi sono stipulati e sono espressamente recepiti nello strumento di pianificazione, con le procedure individuate da questa legge per l'adozione sua o delle sue varianti”;

- VR101214 è proprietaria delle pp.edd. 317, 318/1, 318/2, 1031 e 1094, nonché delle pp.ff. 1968/2 e 1971/3 C.C. Riva (c.d. area “Ex Cattoi”), in Riva del Garda, le quali costituiscono un compendio unitario di superficie catastale complessiva pari a mq 19.186;

- l'area in esame, da tempo priva di funzioni, versa parzialmente in condizioni di degrado, e il fabbricato ivi insistente, già sede di attività artigianali, è oggi fatiscente; verso nord è attualmente caratterizzata da un piazzale scoperto utilizzato da APM-Altogarda Parcheggi e Mobilità s.r.l. a parcheggio pubblico provvisorio per la sosta a pagamento. Nel contempo,

l'area presenta rilevanti potenzialità, ai fini di una complessiva rigenerazione e riqualificazione paesaggistica e urbanistica, tenuto conto della posizione privilegiata in cui essa ricade, essendo ubicata direttamente sul "lungo lago" di Riva del Garda, in aderenza al parco pubblico c.d. "Cattoi Sud" (Parco dell'Ora), di proprietà comunale;

- per quanto riguarda la disciplina urbanistica, l'area è risultata soggetta all'art. 43-bis delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., il quale aveva prescritto, nell'ambito della "*subarea speciale lungolago*", la predisposizione, per la "Fascia lago Riva del Garda", del piano attuativo "*P.F.G. n. 17*", con la previsione, per l'"Area ex Cattoi Nord" del "*ricorso al comparto edificatorio*";

- il "*piano attuativo a fini generali n. 17*" (P.F.G. n. 17), è stato successivamente approvato ai sensi della legge prov. 5 settembre 1991, n. 22 con la deliberazione C.C. n. 148 del 16 febbraio 2007, ed è entrato in vigore il 24 marzo 2007; per l'area in esame, in particolare con la previsione riferita al comparto edificatorio in base alla specifica disciplina prevista dalle relative norme (P.F.G. n. 17, Art. 24);

- in seguito, il "*piano attuativo a fini generali n. 17*", è scaduto in data 24 marzo 2017, per decorrenza del termine decennale di cui all'art. 67, legge prov. n. 22/1991, e l'area in esame è una c.d. "zona bianca" inedificabile, su cui deve intervenire la ripianificazione della medesima;

- con specifico riferimento al punto precedente pende comunque, ad oggi, dinanzi al Consiglio di Stato, il ricorso *sub* Ric. n. 8131/2019, proposto dalla Proprietà avverso la sentenza n. 44 del 6 marzo 2019 del TRGA di Trento, relativa, in particolare, all'impugnazione della deliberazione C.C. n.

129/2017 avente il seguente oggetto: *“Pronuncia di rigetto per improcedibilità dell’istanza di approvazione del piano di comparto per la fascia lago (p.f.g. 17), riferito all’area Cattoi Nord”*;

- con la sentenza n. 13/2023 di data 9.2.2023 (R.G. n. 28/2022), la Corte d’Appello di Trento ha confermato la sentenza del Tribunale ordinario di Rovereto n. 7/2022, emessa nel giudizio *sub* R.G. 1175/2019, radicato dalla Proprietà con riferimento alla medesima area *“ex Cattoi nord”*;

Premesso altresì che

- ai sensi dell’art. 121, comma 18, legge prov. 4 agosto 2015, n. 15, le Amministrazioni comunali sono tenute a definire la nuova disciplina delle aree interessate da strumenti attuativi approvati ai sensi della legge prov. 5 settembre 1991, n. 22, scaduti e non completamente attuati, *“anche favorendo l’applicazione degli accordi urbanistici previsti dall’articolo 25”*;

- il Comune di Riva del Garda ha avviato, nel corso del 2021, il procedimento diretto, ai sensi dell’art. 39, comma 2, lett. d), legge prov. n. 15/2015, all’adozione della variante urbanistica n. 13bis di *“Ricognizione territoriale”* generale al PRG, finalizzata, tra l’altro, alla ripianificazione urbanistica per la *“Fascia Lago”* di Riva del Garda (P.F.G. n. 17);

- in tale contesto, le Parti hanno avviato un articolato percorso di confronto e dialogo, nell’ambito del quale VR101214, con nota pec del 14 ottobre 2021 prot. n. 38156 del 15 ottobre 2021, ha manifestato all’Amministrazione il proprio interesse a condividere, secondo uno spirito partecipativo e collaborativo, una complessiva proposta di rigenerazione, paesaggistica ed urbanistica, del compendio di proprietà, ed ha quindi presentato, con nota pec del 26 ottobre 2021 prot. n. 39866 del 27 ottobre 2021, la

documentazione tecnico-illustrativa inerente la propria proposta di rigenerazione, predisposta e improntata a criteri di massima sostenibilità ambientale, accessibilità pedonale e fruizione pubblica dell'area, anche con la prevista realizzazione di un parco pubblico urbano;

- la predetta proposta è stata quindi oggetto di successivi confronti e interlocuzioni con l'Amministrazione comunale, alla luce della complessiva ripianificazione avviata per l'intera "fascia lago";

- è quindi emerso che l'intervento, così come definito all'esito dei successivi approfondimenti, in particolare nella proposta di Accordo definitiva che VR101214 ha presentato con nota pec del 6 aprile 2023 prot. n. 14247 del 7 aprile 2023, può condurre alla completa riqualificazione, rigenerazione e valorizzazione paesaggistica e ambientale dell'area, nel perseguimento del primario interesse pubblico alla fruizione, da parte della Collettività, di un grande parco urbano di particolare pregio;

- nello specifico, l'intervento contempla:

- la cessione al Comune, a titolo gratuito, di una superficie pari a 15.000 mq, pari a circa il 78% per cento dell'intera area catastale (19.186 mq), da destinarsi a parco pubblico, all'allargamento degli spazi pedonali lungo viale Rovereto e all'allargamento degli spazi pedonali e della sede stradale lungo via Lietzmann;
- la realizzazione, a cura di VR101214, sulle aree in cessione, del parco pubblico, dell'allargamento degli spazi pedonali lungo viale Rovereto e dell'allargamento degli spazi pedonali e della sede stradale lungo via Lietzmann, nei termini e alle condizioni specificate al successivo articolo 5;

- l'individuazione, sul lato nord-ovest dell'area, di un lotto edificatorio di 4.186 mq, sul quale realizzare una superficie residenziale complessiva pari a 3.300 mq di SUN (superficie utile netta), con la possibilità di insediare, nell'ambito della predetta SUN complessiva, alloggi residenziali, dei quali 20 alloggi, nel limite del contingente di cui all'art. 53 N.T.A. del PRG, destinati a tempo libero e vacanze ai sensi della vigente disciplina provinciale, e gli eventuali, residui alloggi destinati alla residenza ordinaria;

rilevato che

- l'intervento proposto è idoneo a soddisfare il rilevante interesse pubblico richiesto dall'art. 25 della legge prov. n. 15/2015, in quanto esso consente di rigenerare e valorizzare integralmente l'area, da tempo priva di funzioni e attualmente in condizioni di degrado, con la possibilità per il Comune di ottenere, a titolo gratuito, la proprietà di un'ampia superficie, pari a 15.000 mq, direttamente sulla "fascia lago" di Riva del Garda, da destinare a parco pubblico urbano fruibile dalla Collettività, in diretto collegamento, a seguito della demolizione del fabbricato esistente, con il "Parco dell'Ora"; inoltre, la Parte privata intende assumere ulteriori impegni, meglio descritti al successivo art. 5, che contribuiscono alla complessiva rigenerazione e valorizzazione, paesaggistica e ambientale, dell'area. Sicché, l'intervento, a fronte dei benefici per la Parte privata, consistenti nella possibilità di fruire della superficie edificabile a fini residenziali prevista dal presente Accordo, a seguito della variante approvanda, presenta rilevanti elementi di interesse pubblico, che risultano tali da rendere il presente Accordo pienamente rispondente ai principi di proporzionalità, parità di trattamento, trasparenza

delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, così come prescritto dall'art. 25, legge prov. n. 15/2015;

considerato che

- l'obiettivo di interesse pubblico connesso alla complessiva rigenerazione paesaggistica, ambientale e urbanistica dell'area, oggetto del presente Accordo urbanistico, comporta la definizione della nuova disciplina dell'area interessata, ai sensi degli artt. 39 e 121, comma 18, legge prov. n. 15/2015, e pertanto si rende necessaria una variante al PRG;
- il presente Accordo viene sottoscritto dal Comune e da VR101214;
- lo schema del presente Accordo è stato altresì approvato dalla Giunta comunale di Riva del Garda, con deliberazione n...del...;
- il presente Accordo è corredato sub A), B), C), D), E), dagli elaborati consistenti:

A) nella relazione illustrativa di variante al PRG;

B) nella cartografia di variante al PRG modificata con la nuova destinazione di zona;

C) nella normativa di variante al PRG di cui all'art. 23-*quater* N.T.A.;

D) nella rappresentazione grafica delle aree in cessione gratuita;

E) nelle linee di indirizzo progettuali per la realizzazione del parco pubblico e dell'allargamento degli spazi pedonali su viale Rovereto e degli spazi pedonali e di adeguamento stradale su via Lietzmann, con relativo quadro economico redatto per macro-voci parametriche;

- con il presente Accordo vengono quindi formalizzati i contenuti della proposta di variante, con valenza di atto propulsivo della procedura di variante ex artt. 25 e 39, legge prov. n. 15/2015, fermo restando che l'ef-

ficacia della variante è condizionata all'adozione e approvazione da parte degli Organi competenti, in base alle previsioni della legge prov. n. 15/2015, relative ai procedimenti di variante al PRG.

Tutto ciò premesso, rilevato e considerato, che forma parte integrante e sostanziale del presente Accordo, le Parti stipulano e convengono quanto segue.

ART. 1 - Oggetto dell'Accordo

1. Oggetto dell'Accordo è la definizione di una nuova disciplina urbanistica, meglio precisata al successivo art. 2, diretta a conseguire la complessiva riqualificazione e rigenerazione, paesaggistica e ambientale, dell'area.
2. Il presente Accordo disciplina i criteri e le modalità di attuazione dell'intervento di rilevante interesse pubblico da realizzarsi sul compendio di cui alle pp.edd. 317, 318/1, 318/2, 1031 e 1094, nonché delle pp.ff. 1968/2 e 1971/3 C.C. Riva, per una superficie catastale complessiva pari a mq 19.186.

ART. 2 - La nuova disciplina urbanistica

1. Nella cartografia del PRG, sulle aree di cui al presente articolo, vengono introdotte le seguenti nuove destinazioni urbanistiche:
 - Zona AU1 soggetta a nuova previsione di "*piano di riqualificazione urbana*", disciplinata dall'art. 23-*quater* delle N.T.A. del PRG, e dalle prescrizioni cartografiche che si allegano al presente atto *sub* B), C).
2. La previsione del nuovo "*piano di riqualificazione urbana*" sulle pp.edd. 317, 318/1, 318/2, 1031 e 1094, pp.ff. 1968/2 e 1971/3 C.C. Riva disciplina lo sviluppo edificatorio dell'area secondo le seguenti previsioni:

- realizzazione di un parco urbano attrezzato a verde pubblico, con una superficie di utilizzo pari a circa 13.340 mq (Unità d'intervento A), da individuare con tipo di frazionamento catastale;
- realizzazione, su di un lotto edificatorio da individuare con tipo di frazionamento catastale pari circa a 4.186 mq, di unità residenziali per una superficie residenziale complessiva pari a 3.300 mq di superficie utile netta (SUN), con la realizzazione, nel rispetto della predetta SUN complessiva, di alloggi residenziali, dei quali 20 alloggi, nel limite del contingente di cui all'art. 53 N.T.A. del PRG, destinati a tempo libero e vacanze ai sensi della vigente disciplina provinciale, e gli eventuali, residui alloggi destinati alla residenza ordinaria (Unità d'intervento B);
- realizzazione dell'allargamento degli spazi pedonali lungo viale Rovereto e dell'allargamento degli spazi pedonali e della sede stradale lungo via Lietzmann, con una superficie complessiva pari a circa 1.660 mq (Unità d'intervento C), da individuare con tipo di frazionamento catastale.

ART. 3 - Iter di sviluppo dell'intervento

1. Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente Accordo costituisce atto propulsivo al procedimento di variante al PRG, ai sensi della legge prov. n. 15/2015.
2. Le Parti prendono atto che le fasi procedurali preordinate all'attuazione del presente Accordo sono disciplinate dalla legge prov. n. 15/2015, così come sinteticamente richiamate di seguito:
 - con la sottoscrizione del presente Accordo, il Comune predispone la proposta di variante al PRG ai fini della sua adozione conformemente ai contenuti del presente Accordo;

- a seguito della successiva adozione e approvazione della variante, verrà predisposto e approvato un apposito piano attuativo; la relativa convenzione riporterà gli obblighi assunti dalle Parti con il presente atto, nonché ogni altro elemento e contenuto necessario e previsto dalla disciplina vigente;

- dopo l'approvazione del piano e la stipula della convenzione di cui al punto precedente, VR101214 potrà chiedere i relativi titoli abilitativi ovvero presentare le relative segnalazioni certificate di inizio attività, anche separati/e per unità di intervento nei casi previsti dalla legge. Le segnalazioni certificate di agibilità, anche parziali, relative all'Unità d'intervento B), potranno essere depositate nel rispetto delle condizioni e dei requisiti stabiliti dalla vigente normativa provinciale.

3. Le Parti concordano che il presente Accordo e tutti gli obblighi ivi assunti perderanno efficacia, qualora non sia intervenuta, nel termine di 24 mesi dalla sottoscrizione del presente Accordo, l'approvazione della variante al PRG di cui al comma 1, prevista dall'art. 38 della legge prov. n. 15/2015.

Art. 4 - Individuazione dell'interesse pubblico

1. Le attività e le iniziative di rilevante interesse pubblico, che verranno conseguite mediante l'Accordo in base a tutte le obbligazioni di cui al successivo art. 5, consistono nella complessiva rigenerazione e valorizzazione, paesaggistica, ambientale e urbanistica, di una porzione di territorio di particolare pregio e importanza per la Collettività di Riva del Garda, da tempo priva di funzioni e attualmente in condizioni di degrado, con l'acquisizione, da parte del Comune, a titolo gratuito, di una vasta superficie, pari a 15.000 mq, in "fascia lago", finalizzata alla realizzazione da parte di VR101214, alle condizioni e ai termini di cui al successivo art. 5,

di un grande parco urbano fruibile dalla Collettività, quale luogo destinato alla rigenerazione e al rilassamento nonché quale luogo identitario di aggregazione sociale, in diretto collegamento, a seguito della demolizione del fabbricato esistente, con il “Parco dell’Ora”.

2. I contenuti dell’Accordo perseguono il predetto obiettivo e la valorizzazione delle condizioni di fruizione collettiva dell’area, contemperando l’interesse privato con il preminente interesse pubblico, mediante l’individuazione delle obbligazioni previste in capo a VR101214, di cui al seguente articolo.

ART. 5 - Obbligazioni di VR101214

1. Con la stipula del presente atto, VR101214 si impegna a:

a) cedere a titolo gratuito in proprietà al Comune di Riva del Garda l’area identificata con l’elaborato grafico che si allega *sub D*), pari a 15.000 metri quadrati, da destinare a parco pubblico, all’allargamento degli spazi pedonali lungo viale Rovereto e all’allargamento degli spazi pedonali e della sede stradale lungo via Lietzmann;

b) redigere e consegnare a titolo gratuito al Comune la progettazione preliminare delle opere di riqualificazione dell’asse stradale prospiciente l’area in esame e ad essa esterno, costituito dal viale Carducci/Rovereto nel tratto ricompreso tra Largo Bensheim e rotatoria Blue Garden (c.d. *Boulevard*);

c) realizzare, con spese a carico di VR101214, sul terreno oggetto di cessione i lavori di cui all’Unità d’intervento A (parco pubblico), e i lavori di cui all’Unità d’intervento C (allargamento degli spazi pedonali lungo viale Rovereto e allargamento degli spazi pedonali e della sede stradale lungo via

Lietzmann), previa redazione di tutte le fasi delle relative progettazioni, nel rispetto della disciplina vigente in materia di contratti pubblici. A tal fine VR101214 si impegna a realizzare a propria cura e spese le relative lavorazioni come rappresentato nelle linee di indirizzo progettuali in allegato E) del presente Accordo e nel quadro economico parametrico per macro-voci per una cifra stimata a metro quadrato, per lavori, pari ad almeno 95 Euro, da calcolarsi in fase progettuale in base al prezzario PAT vigente, escluse tutte le somme a disposizione (spese tecniche, IVA e oneri previdenziali, imprevisti), stimate in 31 Euro a metro quadrato, che rimangono a carico di VR101214. Tali cifre potranno subire adeguamenti in accordo tra le Parti e come aggiornamento dei prezzi di mercato. La progettazione di cui all'Unità d'intervento A e all'Unità d'intervento C dovrà essere previamente concordata con il Comune e dovrà ottenere tutti i pareri, nullaosta, autorizzazioni, necessari per la successiva approvazione da parte dell'Amministrazione comunale. Le realizzazioni corrispondenti all'Unità d'intervento A e all'Unità d'intervento C avverranno entro 18 mesi dalla stipula della convenzione di cui alla successiva lettera g), salve cause non imputabili a VR101214 e/o proroghe autorizzate dall'Amministrazione comunale;

d) demolire con spese a carico di VR101214, il fabbricato insistente in p.ed. 1094 C.C. Riva, a seguito dell'approvazione della variante urbanistica;

e) corrispondere al Comune il contributo di costruzione, così come determinato al momento del rilascio dei pertinenti titoli abilitativi. In considerazione della particolare rilevanza economica assunta dalle opere di urbanizzazione che VR101214 si impegna a realizzare, il contributo di

costruzione dovuto, sarà calcolato procedendo alla relativa riduzione nella misura massima consentita dalla disciplina vigente tenendo conto dei lavori di cui all'Unità d'intervento A e all'Unità d'intervento C;

f) presentare, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della variante al PRG, la domanda di approvazione del piano attuativo, che sia rispondente e conforme ai contenuti della disciplina urbanistica di cui al precedente articolo 2, e redigere la relativa convenzione;

g) stipulare la convenzione di cui alla precedente lettera f), comprensiva degli obblighi assunti dalle Parti con il presente atto, nonché di ogni altro elemento e contenuto necessario e previsto dalla disciplina vigente, fermo restando quanto previsto dal successivo art. 7.

2. A seguito dell'approvazione, da parte della Giunta provinciale, della variante urbanistica, VR101214 si impegna, entro 90 (novanta) giorni dalla data di entrata in vigore della nuova disciplina urbanistica, ad abbandonare il contenzioso pendente in Consiglio di Stato sub Ric. n. 8131/2019, ed in ogni caso a rinunciare agli effetti della sentenza in ordine al predetto contenzioso, nel frattempo eventualmente emessa. Sempre a seguito dell'approvazione, da parte della Giunta provinciale, della variante urbanistica, VR101214 si impegna, entro 90 (novanta) giorni dalla data di entrata in vigore della nuova disciplina urbanistica, a rinunciare alle domande ed a qualsivoglia pretesa nei confronti del Comune, connesse o conseguenti alle domande risarcitorie proposte con l'atto di citazione di cui al giudizio radicato dinanzi al Tribunale ordinario di Rovereto *sub* R.G. n. 1175/2019, e coltivate nei successivi gradi di giudizio.

3. Le Parti convengono che gli atti traslativi dell'area di cui al comma 1, lett.

a) saranno stipulati entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione di inizio dei lavori del parco di cui all'Unità d'intervento A e dell'allargamento degli spazi pedonali e della viabilità di cui all'Unità d'intervento C, fermo restando che VR101214 avrà la piena disponibilità delle aree per la realizzazione dei lavori di cui alle predette Unità d'intervento A e C nei termini previsti con la convenzione allegata al piano attuativo.

4. VR101214 assume per sé e per i successori o aventi causa a qualsiasi titolo gli impegni previsti dal presente atto, in modo vincolante e irrevocabile, fino al loro completo assolvimento. A tali fini, nelle more della procedura richiamata al precedente art. 3, VR101214 si impegna ad allegare copia del presente atto agli eventuali atti di trasferimento della proprietà degli immobili interessati, e a farne contestualmente accettare termini e condizioni agli aventi causa, trasmettendo tempestivamente copia dell'atto di trasferimento al Comune.

ART. 6 - Obblighi del Comune di Riva del Garda

1. Il Comune si impegna ad avviare senza indugio il procedimento di variante al PRG, in conformità ai contenuti del presente Accordo, e a riportare i predetti contenuti nello schema di convenzione da allegare al piano attuativo, che sarà presentato e approvato dopo l'approvazione della variante medesima.

ART. 7 - Modifiche dell'Accordo e richiami normativi

1. Qualora per ragioni di rilevante interesse pubblico ovvero cause di forza maggiore dovessero rendersi necessarie modifiche del presente Accordo le Parti, ai fini di mantenere l'interesse alla stipula, concorderanno in buona fede, correttezza e spirito di leale collaborazione le modifiche idonee a

conservare gli obiettivi dell'Accordo originario; tali modifiche dovranno essere recepite in apposito atto modificativo.

2. Per quanto non espressamente previsto dal presente Accordo, trovano applicazione le disposizioni di cui alla legge prov. n. 15/2015 e ss.mm., nonché i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 8 - Spese

1. Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti al presente atto - notarili, consegna, intavolazione, registrazione, diritti, bolli, tasse ed ogni altra, nessuna esclusa - sono a carico di VR101214.

ART. 9 - Controversie

1. Tutte le controversie che insorgessero relativamente all'interpretazione ed esecuzione del presente Accordo, non definite in via bonaria tra il Comune e VR101214, saranno deferite all'Autorità giudiziaria.

ART. 10 - Annotazione tavolare

1. Le Parti prendono atto che il presente Accordo va annotato al libro fondiario ai sensi dell'art. 2645-*quater* del Codice civile.

ART. 11 - Dichiarazione

1. Il dott. Heinz Peter Hager, in qualità di legale rappresentante della Società VR101214 S.r.l., dichiara che nei propri confronti non ricorrono cause di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione di cui all'art. 3 del Decreto Legge 17 settembre 1993, n. 369, convertito nella Legge 15 novembre 1993, n. 461, e che la Società dallo stesso rappresentata in questa sede non è soggetta a sanzioni o provvedimenti interdittivi comportanti il divieto a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Elenco degli allegati parte integrante:

sub A), relazione illustrativa di variante al PRG

sub B), cartografia di variante al PRG

sub C), normativa di variante al PRG

sub D), rappresentazione grafica delle aree in cessione gratuita

sub E), linee di indirizzo progettuali per la realizzazione del parco pubblico, dell'allargamento degli spazi pedonali su viale Rovereto e degli spazi pedonali e di adeguamento stradale su via Lietzmann, con relativo quadro economico redatto per macro-voci parametriche.

Di quanto sopra è stato redatto il presente atto che, previa lettura fattane alle parti, dalle stesse viene confermata e sottoscritta, insieme a me ed in mia presenza.

Questo atto scritto a macchina da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione e vigilanza, consta di n. _ (_____) pagine, di cui la n. ____ contenente le sottoscrizioni.

Letto, accettato e sottoscritto.

p. il COMUNE di Riva del Garda

Il Sindaco

- Cristina Santi -

p. VR101214 S.r.l.

Il legale rappresentante

- Heinz Peter Hager -

Allegato A) allo schema di Accordo

Relazione illustrativa

AU 1 – EX CATTOI

L'Accordo Urbanistico - AU 1 - tra società VR101214 S.r.l. e Comune di Riva del Garda ha la finalità di recuperare un ampio ambito in territorio aperto posto all'interno della "Fascia Lago", data la sua delicatezza sotto il profilo paesaggistico, mediante:

- la demolizione del fabbricato inutilizzato attualmente dismesso, destinato in passato ad attività artigianale (ex falegnameria);
- la realizzazione di un parco urbano per una superficie complessiva pari a 15.000 mq ceduta gratuitamente al Comune;
- l'inserimento di unità residenziali per una superficie residenziale complessiva pari a 3.300 mq di SUN, nell'angolo nord-ovest dell'area, di proprietà privata.

L'area d'intervento, individuata dalle pp.edd. 317, 318/1/2, 1031, 1094 e pp.ff. 1968/2 e 1971/3 C.C. Riva di superficie catastale complessiva di mq 19.186, riveste un particolare valore paesistico proprio perché ricade sulla "Fascia Lago" di Riva del Garda dove la presenza di manufatti fatiscenti e dismessi, in una porzione di territorio compresa tra Viale Rovereto e il lungolago, crea delle dissonanze rispetto ai caratteri d'insieme di eccezionale pregio dei luoghi che, già oggi, fanno prevalente riferimento a grandi spazi verdi fruibili e accessibili al pubblico attraverso mobilità dolce (ciclo-pedonale).

In primo luogo può essere pertanto valutato l'evidente interesse pubblico volto alla demolizione dell'edificio degradato ex sede della vecchia falegnameria Cattoi che rende possibile, conseguentemente, la riqualificazione urbana dell'intera area. Nello specifico, l'area sarà infatti destinata all'uso pubblico e alla fruizione da parte della collettività come verde e come spazi pedonali, con una superficie di utilizzo pari a 15.000 mq, di cui l'Amministrazione comunale ha scelto di entrare in possesso direttamente, a titolo gratuito, senza utilizzare forme di espropriazione.

Il privato resta proprietario di un lotto edificatorio pari a 4.186 mq, posto a ridosso della strada, che verrà destinato ad alloggi residenziali nel rispetto di una SUN complessiva pari a 3.300 mq.

Ai sensi della legge provinciale n. 15/2015, si tratta di una c.d. "area bianca" incisa da piano attuativo scaduto (P.F.G. n. 17), in cui va assolto un obbligo di ripianificazione che consente all'Amministrazione comunale di favorire l'applicazione degli accordi urbanistici prevista dall'art. 121, comma 18.

Nella scelta urbanistica che si desume dall'Accordo appare rilevante, a fini di recupero naturalistico e paesaggistico, l'assenza di contenuti espropriativi a fronte della sottomissione a cessione gratuita anticipata, espressamente richiesta dal Comune, dei beni su cui devono intervenire le funzioni pubbliche in previsione.

Con riferimento al tema del consumo di suolo va preso atto che l'intervento descritto è collegato a un compendio di 19.186 mq, allo stato attuale caratterizzato da un piazzale privo di vegetazione utilizzato a parcheggio temporaneo, che permette la sosta a pagamento. In origine, per un lungo periodo di tempo, trovava qui collocazione la struttura produttiva dell'azienda Cattoi, per la lavorazione meccanica del legno. Dei manufatti immobiliari costituenti l'ex falegnameria è rimasto in piedi solo il fabbricato del vecchio capannone, nella porzione più a sud, che occupa all'incirca

un'area di sedime di 616 mq. Inoltre, in sede urbanistica e attuativa, il territorio considerato ha sempre fatto parte integrante del sistema insediativo, con destinazioni d'uso edificabili proposte nei precedenti strumenti di pianificazione di livello locale. Nel PRG vigente l'area è ricompresa nella "Fascia Lago" e ricade all'interno di un piano attuativo decaduto (P.F.G. n. 17). Pertanto al momento è formalmente qualificata come "area bianca", ovvero sprovvista di pianificazione. Dall'Accordo Urbanistico emerge che la nuova destinazione residenziale verso Viale Rovereto, pari a circa il 22% dell'intera area catastale (19.186 mq), risulta attingere dal contingente di alloggi per il tempo libero e vacanze già contenuto nel dimensionamento del PRG e dunque conseguentemente ammesso entro i limiti predeterminati e stabiliti dall'art. 53 del PRG medesimo. Per il resto dell'area, pari a circa il 78%, l'Accordo Urbanistico anziché espropriare assicura 15.000 mq in cessione gratuita al Comune, su cui realizzare un bel parco urbano, con spese a carico dei soggetti privati, incluso nell'ambito territoriale di notevole valore paesaggistico della "Fascia Lago".

La legge provinciale per il governo del territorio all'art.18 indica, per gli strumenti di pianificazione territoriale, l'obiettivo della limitazione del consumo di suolo. Nel caso specifico la riqualificazione dell'area ex Cattoi parte dalla constatazione che l'area, prima del 2006, era un compendio produttivo densamente edificato. Ancora oggi ospita un volume produttivo dismesso mentre il resto del lotto è costituito da un piazzale privo di copertura vegetale.

L'Accordo Urbanistico rileva, nelle premesse, che il Piano della Fascia Lago del 2007 (P.F.G. n. 17, Art. 24), prevedeva un comparto edificatorio per l'area in esame.

Ora l'Accordo Urbanistico (AU 1), prevede una rilevante riduzione del consumo di suolo in quanto si prevede la completa demolizione dell'edificio produttivo fatiscente, 3.300 mq di SUN sono destinati ad un'edificazione concentrata su un lotto edificatorio di 4.186 mq, 15.000 mq sono riqualificati a parco e ceduti gratuitamente all'Amministrazione.

Per quanto riguarda il profilo paesaggistico:

VISIBILITÀ DELL'AREA DI INTERVENTO. In base alla norma relativa all'ambito considerato, l'abbassamento della quota d'imposta dei nuovi edifici, da mantenere al di sotto del livello stradale di Viale Rovereto, consentirà la riduzione della percezione dei volumi fuori terra, a favore della percezione paesaggistica dell'ampio parco urbano con superficie di 15.000 mq, derivante dalla proposta di Accordo. La realizzazione dell'intervento, così come indicato nell'Accordo Urbanistico, produrrà una ricucitura nella continuità paesaggistica del tessuto urbano. In particolare, la formazione di un ulteriore parco ricompreso tra Viale Rovereto a nord, il Parco dell'Òra a sud, il Parco Miralago a est realizza, nel centro di Riva del Garda, un grande spazio verde accessibile pedonalmente, in ogni direzione, che diviene parte integrante di un *continuum* paesaggistico fruibile da residenti e turisti. La percezione visiva, quindi, sarà caratterizzata dall'unitarietà dei parchi urbani così come descritti e dalla visione di un'unica grande area a parco pubblico alberato e attrezzato. Ciò contribuirà, in maniera significativa, a dare compimento al "Parco Botanico" indicato come leitmotiv della "Fascia Lago" di Riva del Garda dallo studio paesaggistico dell'arch. João Nunes del 2022.

CRITERI DI RECUPERO. L'intervento, da effettuare senza configurare vincoli espropriativi, riguarda la rigenerazione di un ambito urbano da svolgersi prestando attenzione a ogni componente del sistema:

- sotto il profilo ambientale, grazie alla creazione di un grande parco pubblico interconnesso con le aree verdi esistenti e in diretto collegamento con il lago;
- sotto il profilo paesaggistico, grazie alla ricomposizione e al ridisegno di uno spazio al momento parzialmente degradato e privo di funzioni;
- sotto il profilo sociale, grazie alla definizione di un nuovo spazio attrattivo di aggregazione fruibile con destinazione a verde pubblico;
- sotto il profilo economico, grazie alla cessione gratuita al Comune delle aree pubbliche occorrenti per il parco pubblico che il soggetto attuatore dovrà anche realizzare direttamente, con le modalità specificate nell'Accordo.

SISTEMA PAESAGGISTICO. I potenziali rischi di alterazioni paesaggistiche connesse alle aree oggetto d'intervento, potrebbero riguardare:

• **effetti di intrusione:** *(da intendersi come inserimento in un sistema paesaggistico omogeneo, di elementi estranei e incongrui ai suoi caratteri peculiari).*

Sotto questo profilo l'intervento prevede l'eliminazione di un elemento incongruo (il capannone industriale);

• **effetti di fuori scala:** *(da intendersi come creazione di volumi con dimensioni eccessive in relazione ai caratteri del contesto).*

Sotto questo profilo la previsione di unità residenziali private, che dovrà rispettare i nuovi indici di zona per l'edilizia residenziale (RC5), viene situata in posizione defilata nell'angolo nord-ovest, dove peraltro precedentemente sorgevano le costruzioni demolite del *Rosengarten*, con ristorante e pista da ballo a cielo aperto. Conseguentemente il nuovo parco con finalità pubbliche potrà avere una forma compatta, fruibile e interconnessa con le altre aree verdi già presenti nel contesto paesaggistico della "Fascia Lago";

• **effetti di decontestualizzazione:** *(da intendersi come presenza di soluzioni compositive, tipologiche o di materiali costruttivi tali da non consentire l'armonizzazione dell'opera nel contesto paesaggistico).*

Sotto questo profilo è assolutamente prioritaria la presenza del verde, quale componente pubblica prevalente dell'Accordo. Relativamente alle funzioni a uso residenziale, le soluzioni compositive dovranno risultare coerenti con le norme paesaggistico-ambientali del PRG per tutta la "Fascia Lago", oggi definite all'art. 23 *ter*, che verranno opportunamente integrate al fine di garantire il controllo sulla qualità degli interventi edificatori ammessi, in particolare per quanto riguarda l'incentivazione dell'edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile.

• **effetti di suddivisione:** *(da intendersi come perdita di unitarietà di un contesto paesaggistico omogeneo).*

Sotto questo profilo si può affermare che l'intervento delineato nell'Accordo mira sostanzialmente a riqualificare, ampliandolo di 15.000 mq, un prezioso ampio lembo di tessuto urbano creando unitarietà di spazi pubblici (Parco dell'Òra, Parco Miralago e nuovo Parco ex Cattoi).

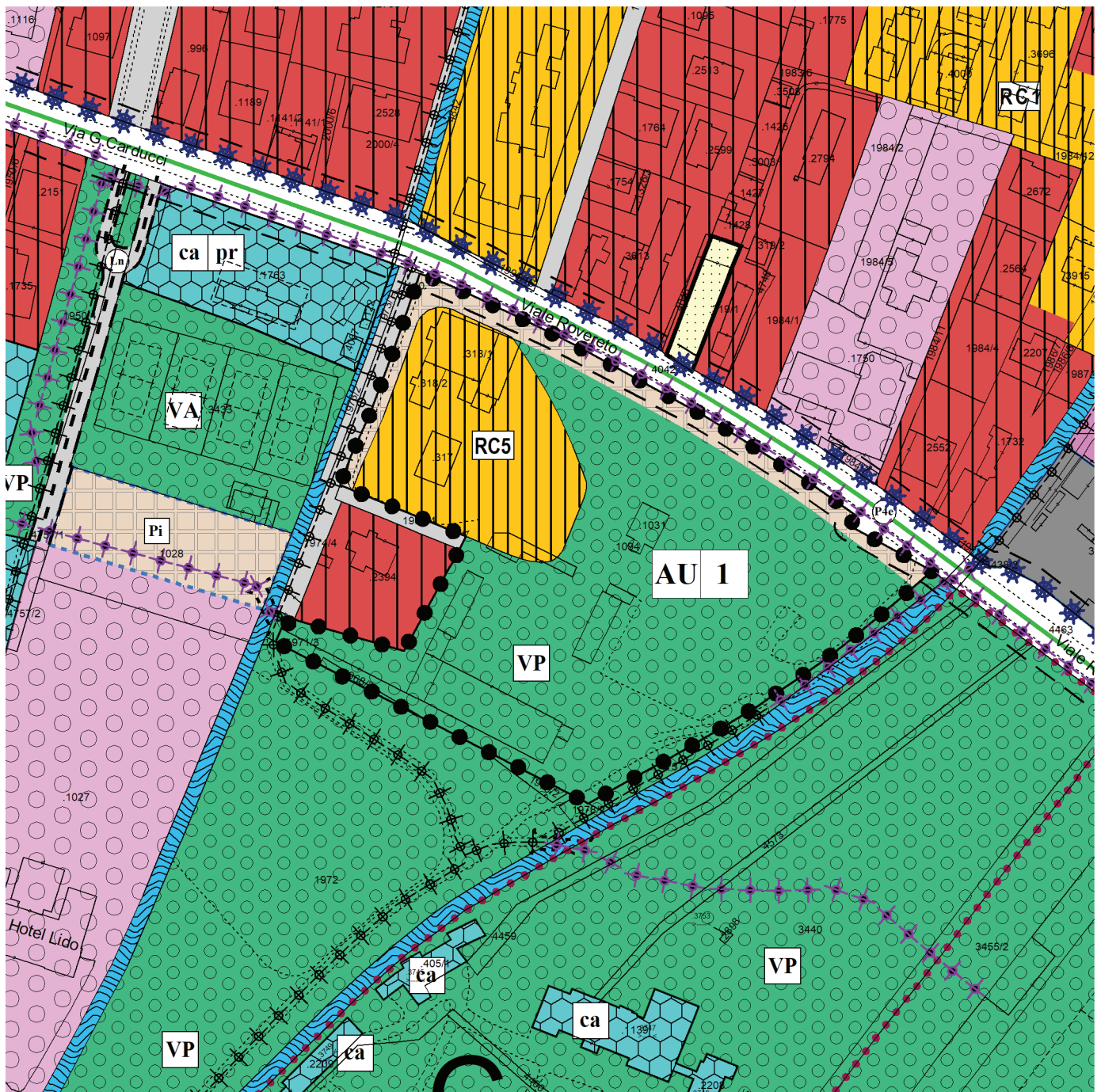
Non si rilevano altri potenziali fenomeni di alterazione paesaggistica.

Come descritto ai punti precedenti l'intervento oggetto di Accordo Urbanistico, in estrema sintesi, si configura come ricostruzione paesaggistica di un ambito parzialmente degradato. Il fine ultimo è la creazione di un parco pubblico connesso alle aree verdi esistenti (Parco dell'Òra a sud, Parco Miralago a est), e alla riqualificazione dell'asse Viale Carducci-Viale Rovereto come nuova *promenade*.

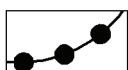
La proposta trova coerenza con:

- le indicazioni del PUP riguardanti le aree di protezione dei laghi (art. 22);
- il Piano Stralcio della Mobilità della Comunità Alto Garda e Ledro, approvato nel 2020, per quanto attiene alla riqualificazione di Viale Carducci e di Viale Rovereto;
- il PRG Variante n. 15 approvata nel 2022;
- le indicazioni dello studio paesaggistico elaborato da PROAP dell'arch. João Nunes nel 2022 e denominato "*Masterplan* Fascia Lago", in particolare a favore della massima valorizzazione degli spazi a parco che andranno a caratterizzare l'intervento oggetto di Accordo Urbanistico, in modo da rendere le aree a verde pubblico davvero fruite e non semplicemente attraversate.

Allegato B) allo schema di Accordo



LEGENDA



AU-1 : ACCORDO URBANISTICO

art.23 quater Z515



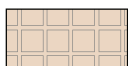
C101
art.23 quater

ZONA RC RESIDENZIALE
DI ESPANSIONE (RC5)



F301
art.37

ZONA F2 VERDE PUBBLICO



F447
art.38

AREE PEDONALI

Allegato C) allo schema di Accordo

Disciplina normativa di PRG di cui all'art. 23 quater N.T.A.

ART. 23 QUATER FASCIA LAGO DI RIVA DEL GARDA

Descrizione *subarea speciale lungolago (indicata nella tavola del SISTEMA "A"):*

Aree del litorale comprese tra le rive del lago (a sud), il viale Carducci-Rovereto, il Centro Storico (ad ovest) e Porto San Nicolò (ad est), comprende edifici ed aree con funzioni di tipo privato (residenziali, ricettive e commerciali), aree per lo svago e la ricreazione (spiaggia e giardini pubblici) e due porti per piccoli natanti. È un grande ambito di cui gran parte delle aree sono già di proprietà pubblica; ha potenzialità strategiche fondamentali per la qualificazione dell'offerta turistica dell'Alto Garda.

Obiettivi:

Valorizzazione della vocazione della subarea intesa come "fascia costiera profonda" con interventi di qualificazione estesi e differenziati, tra i quali: la formazione di un ampio parco pubblico attrezzato per la fruizione turistica del lago; la riqualificazione dei percorsi interni e delle connessioni con le aree limitrofe con limitazione del traffico su viale Rovereto e sviluppo delle aree a verde.

1. Ai fini *delle attività edilizie la subarea è suddivisa in ambiti funzionali per cui* valgono le seguenti disposizioni:

- Area Cattoi nord (indicata nella tavola del SISTEMA "B")
Tale ambito è interessato da apposito accordo urbanistico (AU1), ai sensi dell'art. 25 L.P. 15/2015.
- **Destinazione:**
- *Per l'area specificatamente individuata si prevede l'approvazione di un piano di riqualificazione urbana di iniziativa privata ai sensi dell'art. 50, comma 2, della L.P. 15/2015;*
- *Parco ad uso collettivo con sistemazione a verde naturale ed aree scoperte ed idoneamente alberate, minimo 80% della superficie territoriale (St), destinato prevalentemente a grande parco urbano parzialmente attrezzato per attività del tempo libero all'aria aperta, per lo svago, per attività culturali, per manifestazioni/spettacoli e per il riposo che non richiedono edificazione, salvo che si tratti di dotazioni di arredi e di servizi di accoglienza, di chioschi, bar, strutture per il ristoro e per il ritrovo, giochi per bambini, equipaggiamenti per l'allenamento e la pratica sportiva e simili edifici di pubblica utilità a corredo delle funzioni ricreative e/o sportive ammesse, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*
 - a) *H max = ml. 4,00;*
 - b) *Strutture di servizio fino ad un max di S.u.n. complessiva di mq 200, con magazzini e depositi, collocabili in interrato = max 50% della S.u.n.;*
- *Destinazione specifica ad aree pedonali: nelle zone previste vale quanto riportato all'art. 38 N.T.A.*
- *In fase progettuale, rispetto alle specifiche destinazioni a parco e ad aree pedonali, si deve assicurare il recupero degli spazi al di sotto dello spiccatto del marciapiede stradale, esistente o previsto, per risolvere e per superare la presenza dei dislivelli del terreno dal piano della sede stradale, favorendo l'inserimento paesaggistico generale e la piantumazione di essenze arboree, puntando soprattutto alla continuità ed all'integrazione diffusa con le aree verdi adiacenti;*

- Edifici residenziali nelle zone *RC5* previste *fino ad un massimo di S.u.n. = 3.300 mq, nel numero di 20 alloggi per il tempo libero e vacanze nel limite massimo del contingente di cui all'art. 53 e con destinazione residua a residenza ordinaria.*

La nuova edificazione in zona RC5 è ammessa nel rispetto dei seguenti indici e norme particolari:

h max = 5 piani fuori terra nei limiti di altezza del fronte di 16,00 mt.;

R.c. max, compreso l'interrato: 70%;

S. filtrante minima: 20% della S.f.;

Tetto piano;

Parcheggi: vedi art. 8;

Distanze: vedi art. 12;

Precisazioni in ordine alla linea di spiccatto: la quota di spiccatto delle facciate sarà ricompresa tra le quote +70,50 metri (linea di spiccatto p.ed. 2394 C.C. Riva) e +72,00 metri (quota stradale di viale Rovereto).




Interventi su edifici diversi (*ex falegnameria*): demolizione.

ALLEGATO D) allo schema di Accordo

Area piano Accordo Urbanistico AU-1: **19.186 mq**



LEGENDA:

	Unità d'intervento A - VERDE PUBBLICO (VP):	13.340 mq in cessione gratuita
	Unità d'intervento B - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (RC5):	4.186 mq (ambito privato)
	Unità d'intervento C - AMPLIAMENTO PEDONALE VIALE ROVERETO E AMPLIAMENTO PEDONALE E STRADALE VIA LIETZMANN:	1.660 mq in cessione gratuita

Allegato E) allo schema di Accordo

**LINEE DI INDIRIZZO PROGETTUALI PER LA REALIZZAZIONE DEL PARCO PUBBLICO,
DELL'ALLARGAMENTO DEGLI SPAZI PEDONALI SU VIALE ROVERETO
E DEGLI SPAZI PEDONALI E DI ADEGUAMENTO STRADALE SU VIA LIETZMANN
CON RELATIVO QUADRO ECONOMICO REDATTO PER MACRO-VOCI PARAMETRICHE**

Premessa

La fascia lago

Nel 2021 l'Amministrazione di Riva del Garda ha conferito incarico all'arch. João Nunes per lo studio paesaggistico della fascia lago (F.L.), di Riva del Garda.

Lo studio, pubblicato sul sito del Comune, interpreta gli spazi pubblici di questo ambito come un grande Parco Botanico.

Questa attribuzione nasce dalla constatazione della presenza di un gran numero di specie termofile presenti negli spazi pubblici (Villino Campi, Parco Miralago, Parco dell'Ora e Punta Lido), ma anche nei parchi degli Hotel (Hotel du lac et du parc, Hotel Lido Palace, ecc).

Queste presenze vegetali derivano dalla volontà, protratta dall'800 in poi, di sorprendere i turisti - un tempo provenienti quasi esclusivamente dal nord Europa - con specie botaniche mediterranee e/o esotiche a fogliame persistente (^).

Le specie utilizzabili nel clima dell'Alto Garda

Nella vicina Arco, l'Azienda di Cura e Soggiorno, nel 1964 diede incarico al professor Walter Larcher dell'Università di Innsbruck di dare al Parco Arciducale la struttura di Arboretum.

Lo studioso progettò la realizzazione di una viva raccolta di alberi e arbusti, caratteristici dell'areale mediterraneo e di altri continenti, ottenendo così dei "paesaggi vegetali condensati".

Ora il Parco, che ora conta oltre 200 specie vegetali diverse, è divenuto Sezione Staccata del Museo Tridentino di Scienze Naturali (MUSE), ente che ne ha curato la riqualificazione.

Le specie presenti, per lo più sempreverdi, sono distribuite su un ettaro di terreno e provengono dall'Asia e dalle zone Subtropicali, in un insieme armonioso di alberi e arbusti di grande fascino. L'agave, il fico d'India, l'acacia di Costantinopoli e la yucca profumano di esotico, mentre alcuni alberi imponenti esprimono tutta la forza della natura. Sono veri e propri monumenti vegetali, che hanno superato i secoli, come i cipressi californiani e i lecci all'ingresso, poi la sequoia e l'albero dei mammut, un'altra tipologia di sequoia dalle proporzioni ciclopiche. Ma al suo interno sono stati messi a dimora anche degli alberi che un tempo erano ben presenti in tutti gli orti della valle: il nespolo, il gelso, il noce, il ciliegio, il castagno e altre specie ancora (°).

La vegetazione spontanea dell'Alto Garda

La collina o le pendici montane attorno a Riva del Garda sono ambienti che offrono una vasta gamma di "occasioni" vegetali spontanee. Lungo i pendii soleggiati troviamo le ginestre, l'albero di Giuda risalta nella boscaglia per la vistosa fioritura rosso-violacea. Nelle fratture delle rocce, abbarbicati alle ripide pareti, crescono i lecci. Essi sono, accanto all'olivo e al cipresso, il simbolo della mediterraneità dell'Alto Garda. Ma non si possono dimenticare la menta, la ruta, la lavanda e il rosmarino. Un po' ovunque, ai margini delle strade, lungo i ghiaioni calcarei, si ritrova la valeriana rossa dalle infiorescenze a corimbi e anche lo scotano. Salendo lungo i pendii si incontrano pini neri, melograni selvatici, frassini, allori, roverelle, ornielli, carpini neri; tutte piante che allignano su terreni ostili e che migliorano attraverso un crescente apporto di humus.

Il verde urbano di Riva del Garda

Nella città di Riva del Garda alcuni viali sono caratterizzati dalla presenza di maestose piante: Magnolia grandiflora (magnolia), in Viale Liberazione, Quercus ilex (leccio), in Via Canella. Dove

gli esemplari hanno assunto un portamento caratteristico e spettacolare. Tuttavia uno dei viali più belli del Trentino è costituito da un lungo doppio filare di Tilia sp. in Viale dei Tigli . Altrove, dove gli spazi e le funzioni non consentono impianti arborei rilevanti, hanno trovato impiego filari di Citrus x aurantium (arancio amaro), in Via Dante e di Nerium oleander (oleandro), in Via Roma. Le strade urbane secondarie sono spesso punteggiate da impianti e filari di Olea europaea sativa (l'olivo).

Nuove tendenze: shinrin yoku / forest bathing / parco bioenergetico

La possibilità di realizzazione di una nuova area di verde urbano potendo contare su un numero molto ampio di specie vegetali può orientare la progettazione del verde verso un parco bioenergetico. Questa interpretazione ha lo scopo di ampliare l'attrattività della fascia lago, non solo delle sue sponde, ma anche delle parti più interne, riconoscendo un dato storico inequivocabile: questi luoghi hanno visto nascere le prime tecniche di eco-terapia ovvero l'utilizzo di metodi di cura naturali creando e riproducendo reazioni positive tra uomo e l'ambiente che lo circonda (elioterapia, "bagni di vento", terapie di kneipp, ecc.), introdotte a livello sperimentale dal medico tedesco Christoph von Hartungen nel 1888 nella clinica Dr von Hartungen's Sanatorium (ex Colonia e parco Miralago). Inoltre, sotto il profilo geografico, nell'Alto Garda sono presenti venti con direzione e intensità conosciuti (da Nord verso Sud il Pelèr la mattina; da Sud a Nord l'Òra nel pomeriggio), che esprimono la loro presenza e forza proprio nella fascia lago dove i cipressi e le magnolie svolgono la funzione di barriere frangivento. Queste caratteristiche unite al fatto che i percorsi all'interno del parco sono orientati lungo l'asse Ovest-Est (Viale Rovereto e percorso mediano), mentre i percorsi che affiancano i due corsi d'acqua (Albola e Varone), assieme al percorso principale di accesso hanno andamento Nord-Sud, indicano la possibilità di offrire ai frequentatori degli spazi pubblici l'opportunità di apprezzare il fenomeno descritto come forest bathing che trova attualmente nel Nord Italia un grande successo ("Oasi Zegna" in Piemonte, "Parco foreste casentinesi", "Parco Pozzantine" Val di Rabbi Trentino, "Parco del Respiro" a Fai della Paganella Trentino, il "percorso Baden Powell" realizzato dal Comune di Bolzano sulle sponde del fiume Isarco, ecc.).

IL PARCO URBANO DELLA FASCIA LAGO INDICAZIONI PROGETTUALI

Movimenti terra

Le aree pedonali di Viale Rovereto dovranno estendersi nell'area parco quindi il pendio a sud del viale dovrà risultare il meno acclive possibile e dovrà raccordarsi, possibilmente senza discontinuità, con i percorsi posti sugli argini dei due corsi d'acqua.

L'apporto di terreno vegetale di superficie dovrà essere di almeno 1 metro.

Opere edili

Le pavimentazioni dovranno essere in cls antisdrucchiolo di colore chiaro (vedasi rappresentazioni del *Masterplan* arch. Nunes), utilizzabili da disabili, carrozzine, pattini ecc.

Appare necessario evitare, per quanto possibile, la presenza di parapetti, eventualmente ammessi solo lungo i corsi d'acqua.

Impianti

- Gli impianti di illuminazione pubblica dovranno disporre di tecnologia led multilayer con design minimalista tipo Ewo e avere la possibilità di connessioni Wi-Fi e funzioni di prossimità (la luce "segue" l'utente adattando il flusso luminoso);
- dovrà essere previsto l'accumulo delle acque piovane in idoneo serbatoio per scopi irrigui e il troppo pieno dovrà essere collegato con pozzi a dispersione;
- impianti di irrigazione interrati a goccia per impianti arborei e arbustivi e irrigatori dinamici tipo pop up per le aree erbose con principale prelievo di acqua dagli accumuli sopra descritti;
- eventuali stazioni di ricarica veicoli elettrici dovranno essere collocate lungo Viale Rovereto.

Opere a Verde (materiale vivaistico e caratteristiche tecniche)

- La presenza di due corsi d'acqua e la vicinanza al lago impongono attenzione nella scelta delle piante in quanto la falda superficiale può compromettere la stabilità delle piante. A seguito degli eventi meteo rilevati negli ultimi anni si è assistito, in fascia lago, allo schianto di numerosi esemplari di cipresso in quanto la loro radice fittonante risulta, in buona parte, immersa nell'acqua;
 - per quanto posto in premessa si suggerisce l'impiego di specie arboree compatibili con il clima locale, a tal riguardo si vedano le specie già presenti nell'Arboretum di Arco;
 - sono richiesti almeno 20 impianti arborei "pronto effetto" ovvero piante adulte di altezza pari a circa 8-10 m per strutturare il parco e idonee alla pratica del forest bathing (alta emissione di monoterpeni)(*);
 - possibilità di sostare a Nord e a Sud delle piante individuate per sfruttare la direzionalità dei venti durante la sosta;
 - ai fini della sicurezza è opportuno facilitare il controllo visivo delle aree verdi dai percorsi principali (Viale Rovereto e percorso mediano);
 - agli impianti arbustivi deve essere dedicata attenzione al fine di ottenere mutevoli effetti sensoriali (cromatici e olfattivi);
 - le superfici erbose devono richiedere bassa manutenzione;
 - nella realizzazione del parco la densità d'impianto media non deve essere inferiore a 600 piante/ha (#);
 - Età e dimensione delle piante (#);
- Le dimensioni della chioma devono essere proporzionate al grado di sviluppo dell'apparato radicale: in tal senso, sono da considerarsi non idonee piantine che a fronte di un considerevole sviluppo

vegetativo della parte aerea non manifestino un corrispondente volume di radici.

L'altezza minima. Si possono utilizzare materiali vivaistici a medio sviluppo: piante di 3-4 anni con altezza maggiore di 120-150 cm. Anche per questa tipologia di materiale vivaistico la dimensione della chioma deve essere proporzionata al grado di sviluppo dell'apparato radicale.

- Metodo di coltivazione in vivaio e caratteristiche dell'apparato radicale (#);
 - L'utilizzo di piante con pane di terra è consigliato per il minor trauma da trapianto dopo l'impianto in campagna, con percentuali di attecchimento mediamente maggiori.
 - Le piante con pane di terra vengono coltivate nei vivai entro appositi contenitori. Il contenitore deve avere caratteristiche tali da inibire la malformazioni delle radici: si deve infatti ricordare che anomalie dell'apparato radicale prodottesi in vivaio vengono "ereditate" dalla pianta messa a dimora.
- Aspetti morfologici e fitosanitari (#)
 - Morfologia del fusto: vanno preferite piante con un equilibrato rapporto ipso-diametrico, evitando esemplari con fusti troppo alti e sottili che si flettono sotto il peso della chioma. Sono altresì da preferire piante che si presentino all'autunno con fusti ben lignificati fino alla parte sommitale. Nel caso di specie arboree destinate a un governo ad alto fusto è bene che la pianta presenti fusto diritto, netta dominanza apicale e assenza di biforcazioni.
 - Tutte le specie invece devono essere prive di patologie che siano in grado di comprometterne la vitalità.

Arredo

- arredi di design con sedute in legno o materiale simil-legno (da concordare);
- nella composizione e posa degli arredi è necessario favorire sia l'aggregazione sociale con gruppi di sedute che il relax con elementi singoli (forest bathing);
- i contenitori per la raccolta dei rifiuti vanno collocati preferibilmente lungo Viale Rovereto (del tipo già in uso);
- attrezzature per lo sport, fitness e/o ludiche potranno essere collocate all'interno del Parco dell'Òra (a sud dell'area intervento).

Note:

- ([^]) *Tisi F. (a cura di) 2007 Guida - Villino Campi, luogo dell'ambiente e del benessere - Provincia Autonoma di Trento.*
- ([°]) *Larcher W. & Tisi F., 2012 – Le stagioni degli alberi. Atlante fenologico dell'Arboreto di Arco, Parco Arciducale. Il Sommolago, Comune di Arco, Museo delle Scienze, Trento.*
- (*) *Le piante idonee al **Shinrin Yoku** nella tradizione giapponese sono: cipresso (*Chamaecyparis obtusa* - "hinoki"), cedro (*Cryptomeria japonica* "sugi"), pino nero (*Pinus Thunbergii*), l'albero della canfora (*Cinnamomum camphora*), bambu' (*Phyllostachys edulis*), ciliegio (*Prunus serrulata* "Sakura"); acero giapponese (*Acer palmatum* "momiji") e Ginkgo (*Ginkgo biloba*).*
Nella tradizione europea il **forest bathing** si pratica prevalentemente in aree dove dimorano: pino silvestre (*Pinus sylvestris*), farnia (*Quercus robur*) betulla (*Betula pendula*) e faggio (*Fagus* sp).
- (#) Norme per la realizzazione di boschi nella pianura veneta - L.R. 2 MAGGIO 2003, n. 13 - **Linee guida e Prontuario tecnico per l'impianto** - Regione Veneto.

ACCORDO URBANISTICO VR101214.SRL / COMUNE DI RIVA

ALLEGATO SUB E) - STIMA PARAMETRICA COSTI DI REALIZZAZIONE UNITA' D'INTERVENTO A + C

n°	Tipologia LAVORI	Totale lavori
PARCO PUBBLICO e ALLARGAMENTO SPAZI PEDONALI / STRADALI - Unità d'intervento A + C		
1	Movimenti terra	312.000,00 €
	<i>Fornitura e posa di idoneo materiale e del terreno vegetale necessario a riprofilare omogeneamente la superficie nel rispetto delle quote attuali dei confini e dei vincoli esistenti</i>	
2	Opere edili	348.000,00 €
	<i>Realizzazione percorsi, eventuali opere di sostegno, sottofondi, parapetti, pavimentazioni, massetti</i>	
3	Impianti	285.000,00 €
	<i>Illuminazione pubblica, smaltimento acque superficiali, videosorveglianza, rete wi-fi, stazioni ricarica elettrica, irrigazione del verde)</i>	
4	Opere a verde / attrezzamenti ludico e sportivi / arredo urbano	480.000,00 €
	<i>Piantumazione essenze arboree, aiuole, spazi inerbiti, bordure ed altri arredi verdi, attrezzature per lo sport, fitness o ludiche (giochi), arredo urbano (panchine, cestini, rastrelliere, ecc)</i>	
A	TOTALE LAVORI PARCO E RIQUALIFICAZIONE VIALE ROVERETO / VIA LIETZMANN	1.425.000,00 €
SOMME A DISPOSIZIONE		
B1	Imprevisti sui lavori (3% di A)	42.750,00 €
B2	IVA sui lavori (10% di A + B1)	146.775,00 €
B3	Spese Tecniche (15% di A + B1)	220.162,50 €
B4	Oneri Previdenziali su Spese Tecniche (4% di B3)	8.806,50 €
B5	IVA su Spese Tecniche (22% di B3+B4)	50.373,18 €
B	TOTALE SPESE A DISPOSIZIONE	468.867,18 €
C	TOTALE OPERA	1.893.867,18 €

SUPERFICIE UNITA' D'INTERVENTO A + C (mq)	15.000,00
INCIDENZA A MQ DEI LAVORI DI REALIZZAZIONE €/MQ	95,00
INCIDENZA A MQ DELLE SOMME A DISPOSIZIONE €/MQ	31,00
INCIDENZA A MQ DELLE OPERE COMPLESSIVE €/MQ	126,00

Schema planimetrico indicativo



Schema planimetrico indicativo

