

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005, sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



**Provincia Autonoma di Trento
COMUNE DI RIVA DEL GARDA**

**PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE n. 15
RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Testo emendato in corso di seduta il 10 maggio 2022
con delibera di Consiglio Comunale n. 91 di adozione definitiva

Aprile 2022

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005,
sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Comune di Riva del Garda
Area Gestione del Territorio
arch. Gianfranco Zolin

Collaborazioni esterne
Studio Quattro - Ledro

INDICE

Premessa	
1.0 Gli obiettivi della Variante 15	
2.0 Formazione della Variante	
2.1 Procedimento e tipologia della Variante.....	
2.2 Motivazioni.....	
Descrizione puntuale dei singoli interventi	
3.0 Mobilità	
3.1 Un nuovo assetto viario per Riva del Garda.....	
3.2 La Città Pedonale.....	
3.3 La Ciclovia del Garda.....	
3.4 Aree per la mobilità.....	
3.5 Stralcio previsione strada "Comai".....	
4.0 Parcheggi	
4.1 Parcheggio / Verde pubblico ex cimitero.....	
4.2 Parcheggio Pregasina.....	
4.3 Parcheggio Campi.....	
5.0 Aree produttive del settore secondario	
5.1 Declassamento aree ambito cartiera.....	
5.2 Declassamento aree ambito Est cartiera.....	
5.3 Declassamento aree Nord.....	
5.4 Declassamento e riqualificazione ex Cementificio.....	
5.5 Ampliamento area fieristica.....	
6.0 Centro Congressi con teatro	
6.1 Modifiche al perimetro del PFG17.....	
6.2 Aggiornamento Centro Congressi e Teatro.....	
7.0 Altre previsioni	
7.1 Declassamento percorso Ponale.....	
7.2 Ampliamento Giardini di Porta Orientale.....	
7.3 Aggiornamento normativo e cartografico delle aree protette.....	

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005, sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

8.0 **Normativa**.....

9.0 **Verifica Carta di Sintesi della Pericolosità**.....

10.0 **Verifica Usi Civici**.....

11.0 **Rendicontazione urbanistica**

12.0 **Validazione Sistema GPU**.....

13.0 **Conclusioni**.....

Allegati:

- *Scheda Progetto CA PR 1 "Palacongressi e Teatro"*

PREMESSA

L'Amministrazione comunale di Riva del Garda ha attivato un ampio programma di aggiornamento del proprio strumento urbanistico mediante l'elaborazione di due varianti nel 2021.

V.13

La Variante n.13 ha come obiettivo la pianificazione della fascia lago e l'aggiornamento di alcuni piani attuativi scaduti e la ricognizione dell'efficacia delle aree sottoposte a vincoli espropriativi.

Per quanto attiene alla pianificazione della fascia lago, in considerazione della mancata condivisione da parte di tutte le componenti politiche della proposta elaborata nella precedente legislatura e soprattutto in considerazione della rilevanza economica, paesaggistica e identitaria attribuita alla fascia lago s'è deciso di affiancare la progettazione urbanistica con uno studio paesaggistico affidato ad un professionista esterno distintosi, a livello mondiale, nella riqualificazione di waterfront.

V.14

L'Amministrazione comunale, nella precedente legislatura, ha elaborato la Variante n.14, per realizzare il nuovo complesso sportivo destinato ad ospitare i campi da tennis. Attualmente la struttura è in fase realizzativa.

V.15

Alla Variante, seguendo la numerazione adottata, viene assegnato il numero 15. Questa, in estrema sintesi, si rende necessaria al fine di adeguare lo strumento urbanistico comunale al Piano stralcio della Mobilità e al Piano stralcio Aree Produttive entrambi redatti dalla Comunità Alto Garda e Ledro e approvati dalla Giunta Provinciale nel 2020. Inoltre definisce e aggiorna il nuovo assetto della sosta in particolare lungo l'asse di Via F. Filzi e D. Chiesa, Viale Carducci e nelle frazioni del territorio di Riva del Garda. Infine aggiorna l'assetto distributivo dell'area Pala-Congressi con Teatro.

1.0 GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE 15

Gli obiettivi che si pone la Variante 15 riguardano la:

- a) necessità di adeguamento del PRG alle indicazioni dei Piani stralcio elaborati dalla Comunità Alto Garda e Ledro e approvati dalla Giunta provinciale nel 2020.
In particolare il Piano stralcio della Mobilità approvato con delibera n. 998 d.d. 17.07.2020 ed il Piano Stralcio Aree Produttive del Settore Secondario con delibera n. 999 d.d. 17.07.2020 richiedono la stesura della presente variante;
- b) presa d'atto dell'avvio dei lavori del Centro Congressi con teatro e proposta di realizzazione di alcune migliorie di carattere distributivo e funzionale di questo articolato compendio;
- c) volontà di adeguare l'offerta di spazi sosta al mutato assetto viario determinato dal nuovo collegamento stradale tra Passo S. Giovanni – Cretaccio e di recepire, a livello urbanistico, il tracciato della "Ciclovía del Garda" (progetto interregionale) promosso dalla PAT e finanziato in parte dal Ministero dei LLPP. In questa proposta sono contenuti anche gli aggiornamenti riguardanti la sosta degli automezzi lungo l'asse di Via Filzi prevedendo uno spazio per il carico /scarico dei pullman turistici e un parcheggio all'ex cimitero;
- d) necessità di recepire le istanze espresse a seguito di consultazione popolare per l'individuazione di parcheggi pubblici nelle frazioni di Riva del Garda (Pregasina e Campi);
- e) infine dall'opportunità di riqualificare sotto il profilo ambientale, paesaggistico e urbanistico un ambito produttivo dismesso al fine di favorire l'insediamento di attrezzature e servizi comunali e di rilevanza sovracomunale evitando in tal modo consumo di suolo.

Al fine di rendere maggiormente comprensibile l'articolazione e la presentazione delle singole variazioni si ritiene utile raggrupparle in singoli capitoli riguardanti:

- **La mobilità**
- **I parcheggi**
- **Le aree produttive del settore secondario**
- **Il Centro congressi con teatro**
- **Altre previsioni**

2.0 FORMAZIONE DELLA VARIANTE 15

2.1 PROCEDIMENTO E TIPOLOGIA

Le varianti al PRG sono adottate con il procedimento che regola la formazione del piano regolatore comunale o con la procedura semplificata disciplinata dalla L.p. 15 del 2015 art. 39, comma 3.

Nel caso della variante n. 15 la procedura semplificata riguarda le seguenti tipologie di variante:

- a) ..omissis
- b) le varianti per opere pubbliche;**
- c) ..omissis
- d) ..omissis
- e) le varianti imposte dagli obblighi di adeguamento derivanti dall'ordinamento urbanistico;**
- f) ..omissis
- g) ..omissis
- g bis) le varianti relative al recupero e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare del comune o dei propri enti strumentali;**
- i) ..omissis;
- j) ..omissis;
- k) ..omissis.

In questo caso (variante semplificata) si applicano le disposizioni per la formazione del piano, con riduzione a metà dei termini previsti dall'art. 37, e si prescinde dalle forme di pubblicità previste dall'art. 37, comma 1.

Le varianti a procedura semplificata non sottostanno ai limiti previsti dal comma 2 dell'art. 42 della L.p. 15/2015.

2.2 MOTIVAZIONI

Le motivazioni circa l'esistenza delle condizioni indicate dalla normativa per l'adozione di una procedura semplificata sono riassunte nella seguente tabella.

Schema riassuntivo delle tipologie di variante

Tipologia della Variante	L.p. 15/2015 art. 39 c. 2	Intervento previsto in variante
Opere pubb.	b	parcheggio/verde pubb. ex cimitero
Opere pubb.	b	parcheggio pubblico Pregasina
Opere pubb.	b	parcheggio pubblico Campi
Adeguamento PSM	e	Individuazione della Ciclovia del Garda
Adeguamento PSM	e	Declassamento ex strada Ponale
Adeguamento PSAP	e	Declassamento alcune aree produttive
Adeguamento PSAP	e	Alcune aree di riqualificazione urbana e territoriale e declassamento di aree produttive di interesse provinciale
Adeguamento PSAP	e	Ampliamento area fieristica con riduzione dell'area produttiva
Valorizz. Patr. immobil. comunale	g bis	Ricollocazione sedi enti strumentali comunali e servizi comunali
Adeguamento PSAP	e	Riqualificazione urbana e territoriale
Opere pubb.	b	Centro congressi e teatro in fase realizzativa

PSM = PTC Alto Garda e Ledro - Piano stralcio della Mobilità

PSAP = PTC Alto Garda e Ledro - Piano Stralcio Aree Produttive

Nella relazione della variante sono espressamente indicate, a seguire, le motivazioni circa l'esistenza delle condizioni di cui alle lettere b), e), g bis), dell'art. 39 della L.p.15/2015.

3.0 MOBILITÀ

3.1 UN NUOVO ASSETTO VIARIO PER RIVA DEL GARDA

Il nuovo collegamento stradale “Passo S. Giovanni-Cretaccio”, in fase di realizzazione da parte della PAT, propone un nuovo assetto distributivo dei flussi provenienti/diretti in Vallagarina/autostrada A22.

Questo nuovo assetto viario richiede una gerarchizzazione della viabilità e la distinzione tra assi di attraversamento e di penetrazione.

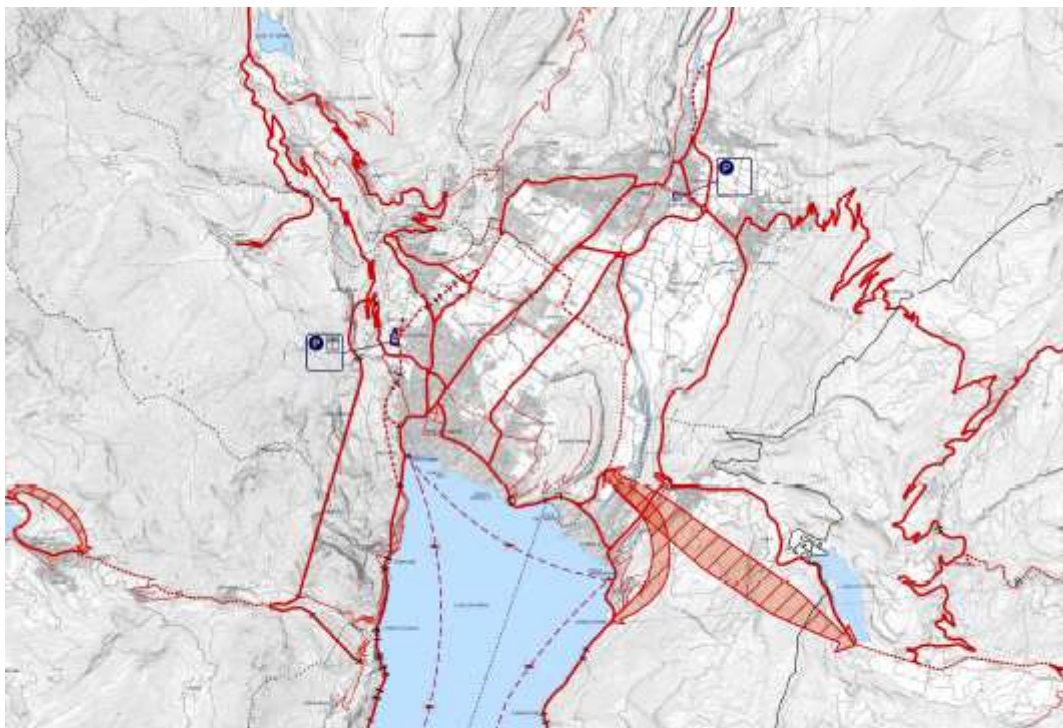
Nell’ambito di Riva del Garda, l’asse costituito da Viale Carducci/Rovereto rivestirà, fino al completamento del collegamento viario sopra descritto un ruolo rilevante sia come asse di attraversamento territoriale che come asse di penetrazione urbana.

Il PSM suggerisce una riclassificazione della strada di Viale Carducci e Viale Rovereto ad un rango inferiore per consentire la realizzazione di una ZTL con corsie dedicate al trasporto pubblico e alla mobilità alternativa assegnando agli assi stradali con direzione Nord-Sud il ruolo di strade di penetrazione urbana. Questo nuovo assetto viario richiede che l’Amministrazione comunale si faccia carico di:

- assegnare all’area Baltera il ruolo di *hub* intermodale (PSM);
- individuare parcheggi di attestamento in corrispondenza degli assi di penetrazione a pettine lungo le direttrici Nord-Sud (PSM);
- attribuire all’asse Viale Carducci/Rovereto la valenza di *promenade* per accogliere la Ciclovía del Garda, una corsia dedicata ai mezzi pubblici, spazi pedonali e ZTL;
- ridurre ed delocalizzare i parcheggi attualmente presenti nella “fascia lago” (area posta a Sud di Viale Carducci/Rovereto);
- potenziare il trasporto pubblico dall’*hub* Baltera fino al Porto S. Nicolò e/o Arco e Torbole (PSM);
- favorire la fluidità dei flussi di attraversamento esterni all’area urbana diretti verso la Gardesana Occidentale, Tenno, Ledro e Arco (PSM).

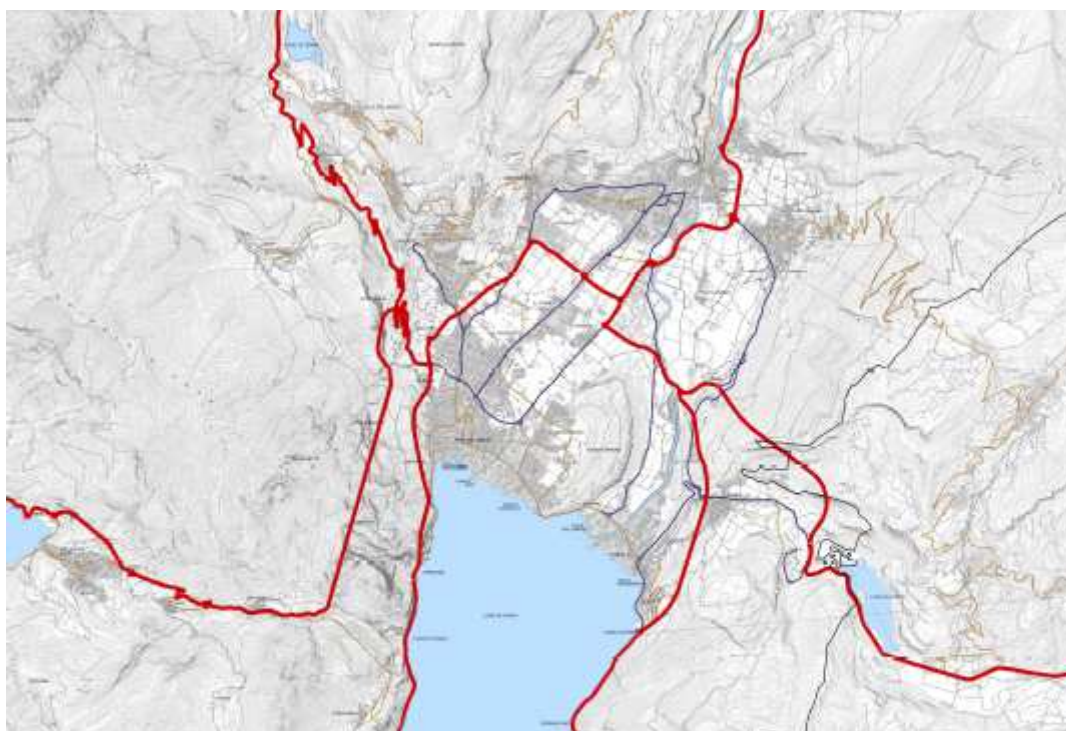
Tutte le varianti proposte sono coerenti con questo nuovo assetto viario previsto per Riva del Garda.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005, sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



Piano Stralcio Mobilità 2020 – Tavola flussi – Situazione attuale – PTC Alto Garda e Ledro

I flussi che attraversano il territorio oggi possono essere definiti indifferenziati ovvero privi di gerarchia e molto spesso attraversano le aree urbane di Nago-Torbole, Riva del Garda, Tenno e Arco. In particolare si può notare come la fascia lago di Riva del Garda, Arco e Torbole sia interessata da uno degli assi di attraversamento territoriale più rilevante in quanto diretto dall'A22 Modena-Brennero verso Ledro, Gardesana Occidentale, Gardesana Orientale e Tenno oltre che Torbole e la stessa Riva del Garda.



Piano Stralcio Mobilità 2020 – Tavola flussi – Progetto – PTC Alto Garda e Ledro

Si noti come le previsioni viabilistiche per la fascia lago di Riva del Garda, Arco e Torbole indichino solo flussi di penetrazione e attraversamento di livello locale (in blu e ocra), mentre la viabilità principale di attraversamento del territorio è rappresentata all'esterno delle aree urbane (in rosso).

3.2 LA CITTÀ PEDONALE (#)

La morfologia del fondovalle, unita ad un clima particolarmente mite, favorisce gli spostamenti a piedi o con mezzi alternativi (biciclette, *e-bike*, monopattini elettrici, ecc.), nel territorio dell'Alto Garda e di Riva del Garda in particolare. A tal riguardo si segnala che Riva del Garda, anche nel 2021, è sede della manifestazione internazionale "*Bike Festival*" (27^a edizione).

Per questo motivo l'Amministrazione comunale è impegnata a garantire continuità alla rete dei percorsi pedonali all'interno delle proprie aree urbane nelle connessioni con la rete degli altri comuni in particolare con Arco, Ledro, Tenno e Nago Torbole.

L'attività di pianificazione comunale mira ad estendere la permeabilità pedonale dal centro storico verso la Fascia lago potenziando e riqualificando i percorsi interni lungo l'asse longitudinale, gli assi trasversali e quello mediano.

Anche il comparto turistico-ricettivo da tempo ha soddisfatto la richiesta di mobilità dolce ed oggi si può affermare che ogni struttura ricettiva di Riva del Garda dispone di una flotta di biciclette tradizionali e/o pedalata assistita a servizio dei propri clienti mentre numerose sono le attività di noleggio biciclette presenti sul territorio comunale.

Note:

(#) Il Documento preliminare, approvato da tutti i consigli comunali e dalla Giunta Provinciale e il Piano della Mobilità, Stralcio del PTC, redatti dalla Comunità Alto Garda e Ledro, hanno colto questa vocazione territoriale proponendo l'ampliamento delle aree pedonali e dei percorsi ciclopedonali anche all'esterno delle aree del centro storico in tutti i comuni dell'Alto Garda e Ledro.



Gli approdi del trasporto pubblico lacustre nel centro storico di Riva del Garda

3.3 LA CICLOVIA DEL GARDA

L'opera, progettata dalla PAT, è finanziata da Provincia, Comunità Alto Garda e Ledro e Ministero delle Infrastrutture e prevede la realizzazione di un percorso ciclopedonale lungo le sponde del Lago di Garda collegando i tratti esistenti a quelli di nuova progettazione.

Il tratto trentino, che riguarda il territorio dei comuni di Arco, Nago-Torbole, Ledro e Riva del Garda, in considerazione del grande flusso atteso di ciclo-escursionisti, ha uno *standard* progettuale costituito da una pista ciclabile larga 3 m affiancata da un percorso pedonale largo almeno 1,5 m.

L'amministrazione comunale di Riva del Garda, preso atto della necessità di individuare il tracciato della "Ciclovia del Garda" in ambito urbano, al fine di garantire continuità all'infrastruttura (considerata opera di rilevanza nazionale coordinata a livello interregionale dall'A.P.O.P – Servizio Opere ferroviarie e stradali della PAT), ed ora in fase di realizzazione, ha individuato un tracciato urbano per la realizzazione dell'opera.

Tuttavia il dimensionamento della pista ciclopedonale non permette all'Amministrazione comunale di concentrare sullo stesso sedime stradale flussi automobilistici, ciclopedonali e di mezzi pubblici.

Da queste considerazioni nasce quindi l'esigenza di riconsiderare il ruolo di alcune strade del centro storico, dell'asse viario costituito da Viale Carducci/Rovereto e di un tratto della S.S. 240.

Nell'ambito del territorio di Riva del Garda e di questa variante l'infrastruttura assume due caratteristiche differenti a seconda del territorio attraversato:

- a) il tratto extraurbano è quello diretto a Sud fino al confine con la Regione Lombardia (Comune di Limone), parallelo alla strada Gardesana Occidentale (SS n. 45 bis), realizzato in gran parte utilizzando le gallerie dismesse del tracciato stradale originario e con gallerie parietali. In questo caso l'individuazione precisa del tracciato compete all'Amministrazione provinciale;
- b) il tratto urbano da innesto sentiero Ponale fino alla rotonda denominata "Largo Bensheim" (rotatoria delle Poste), il quale interessa le vie: Monte Oro, Cannella, Viale Madruzzo, Viale Martiri, Via Dante Alighieri, ed in successione anche il tratto urbano identificato dall'innesto di Largo Bensheim fino a Porto S. Nicolò lungo i seguenti assi (in direzione Ovest- Est): Viale Carducci, Viale Rovereto e dal Porto S. Nicolò verso Est fino al confine comunale con Arco su sede propria e/o su S.S. n. 240 è già indicato dal PRG vigente.

Precisazioni

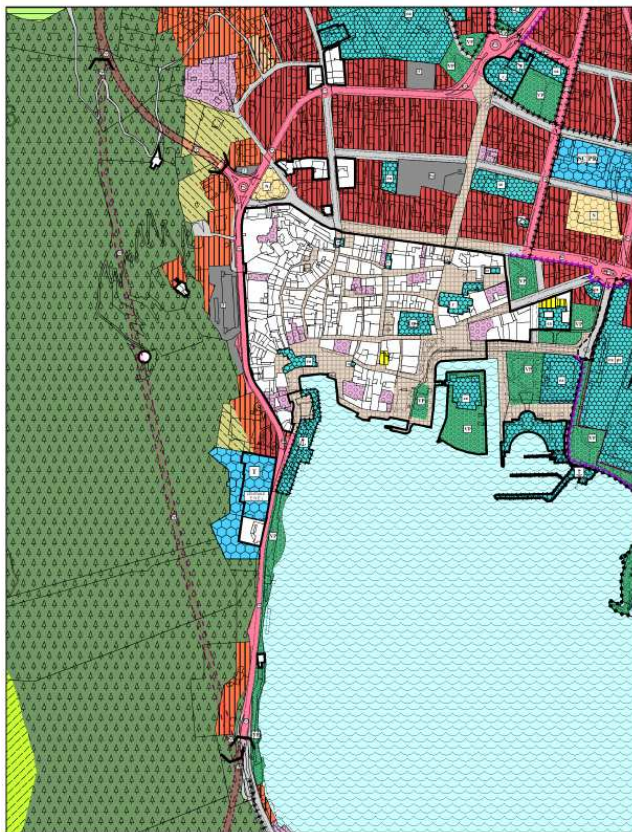
Nell'ambito urbano non sono previsti cambi di destinazione rispetto al piano vigente tali da modificare le classi di rischio della CSP quindi non si rilevano aggravii sotto il profilo della pericolosità.

I tracciati ciclopedonali di valenza provinciale, indicati in Variante 15, sono stati richiesti al Servizio Opere Stradali e Ferroviarie della PAT che li ha trasmessi al Comune di Riva del Garda in formato SHP file. Esiste quindi corrispondenza tra i tracciati indicati dal Link con quanto riportato dal PRG.

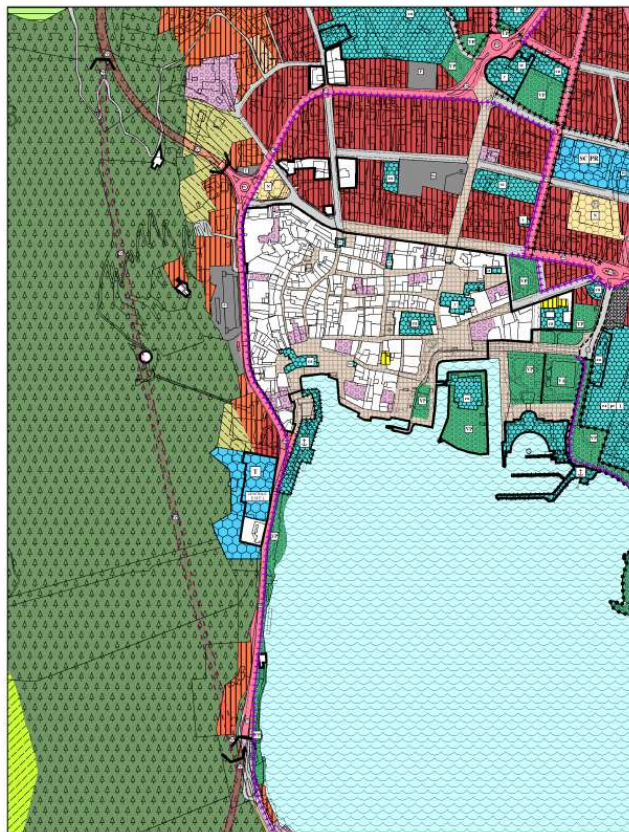
Motivazioni

La variante deriva dalla necessità di adeguamento del PRG al Piano Stralcio Mobilità (PSM 2020/PTC).

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 15



Il tratto urbano dall'innesto sentiero Ponale/SS 45 bis fino a Largo Bensheim (rotatoria Poste).

3.4 AREA PER LA MOBILITÀ

Al fine di ridurre il numero dei parcheggi nella “fascia lago” di Riva del Garda e conseguentemente anche la congestione viaria lungo le strade:

- Viale Carducci;
- Viale Rovereto;
- Via Filzi;
- Via D. Chiesa;

L'Amministrazione comunale ha deciso di favorire il trasporto pubblico collocando in prossimità della rotonda, da cui dipartono le strade sopraindicate, un'area per la mobilità ovvero un punto di sbarco/imbarco per i pullman turistici e di linea. Infatti il potenziamento del Piano di Mobilità del Trasporto Pubblico di Trentino Trasporti prevede da qualche anno la compresenza, nell'area considerata, di ben tre linee di trasporto pubblico: due urbane (Linea 1, Linea 3), e una extraurbana (Linea 6).

L'area inoltre è collegata ai centri posti lungo la Gardesana orientale (Garda-Malcesine-Torbole-Riva), dalla linea di trasporto pubblico gestita dall'Azienda di trasporto di Verona ATV .

L'area dista 50 m dal Centro Congressi/Teatro (attualmente in fase realizzativa), e si colloca al margine del centro storico di Riva del Garda. In questo modo anche le manifestazioni presso il palacongressi, al teatro o nel centro storico potranno disporre di servizi di trasporto alternativi rispetto alla mobilità privata.

Precisazioni

Nell'ambito urbano non sono previsti cambi di destinazione rispetto al piano vigente tali da modificare le classi di rischio della CSP quindi non si rilevano aggravii sotto il profilo della pericolosità.

Motivazioni

Le motivazioni riguardano il potenziamento del servizio di trasporto pubblico e la riduzione del traffico lungo Viale Carducci e Viale Rovereto.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005, sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

PRG VIGENTE

PRG VARIANTE 15



L'area per la mobilità è individuata, nell'immagine a destra, con area grigia e texture romboidale.

Le previsioni normative – art. 38 NTA lett. A)

Testo modificato

Con riferimento alle tavole di progetto del sistema “B” di Riva del Garda:

- le aree individuate in azionamento come “spazi a servizio della mobilità”, sono destinate all'imbarco-sbarco dei passeggeri dei pullman turistici e di linea.*

3.5 STRALCIO PREVISIONE STRADA "COMAI"

Il PUP del 1987 prevedeva la viabilità in oggetto (Bretella Comai), come strada di progetto di terza categoria.

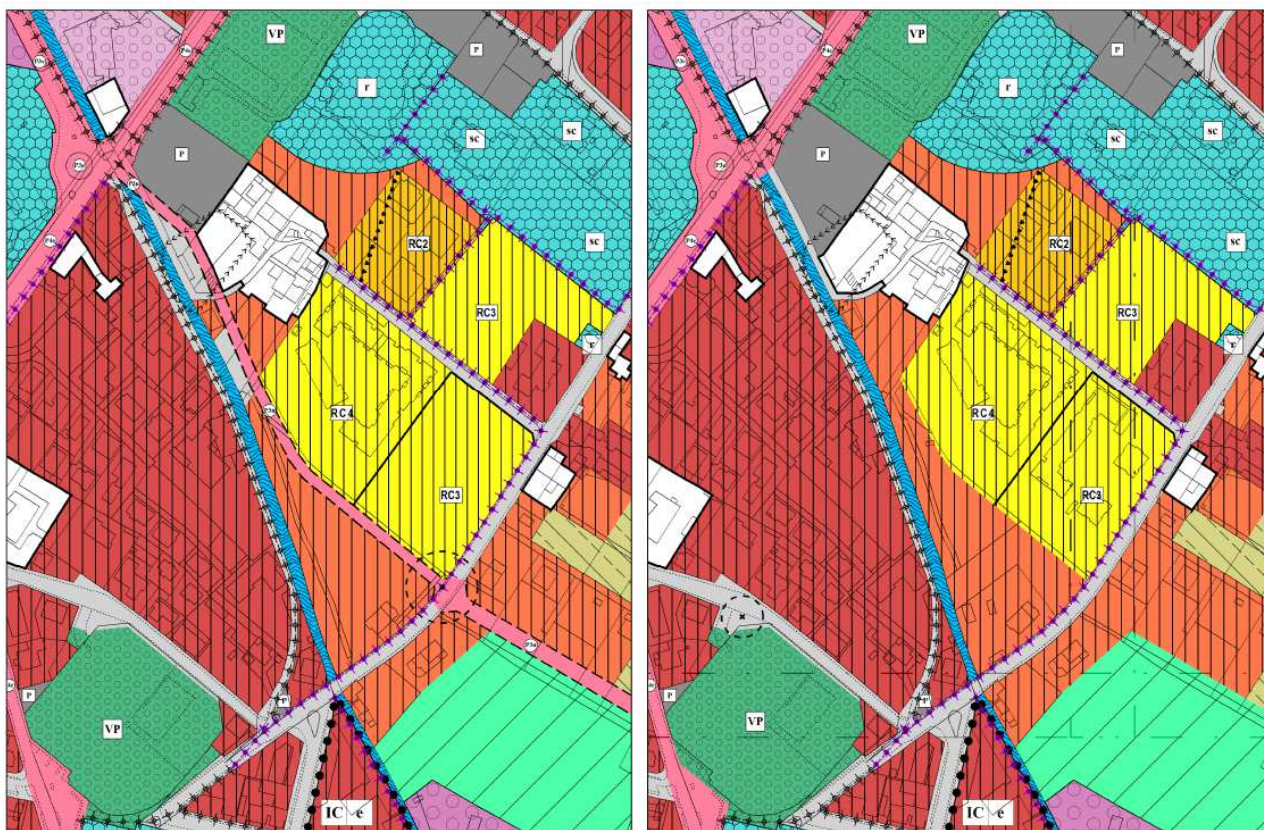
La variante PUP 2000 confermava tale previsione. Conformemente al PUP, il PRG del Comune di Riva del Garda approvato nel 2002, ha inserito questa viabilità come 3^a categoria di progetto.

Il nuovo PUP, approvato nel 2008, diversamente ha classificato questa strada come locale di progetto, rinviando le scelte pianificatorie su questa strada all'Amministrazione comunale".

In considerazione di questa interpretazione l'Amministrazione comunale prevede quindi lo stralcio della previsione viabilistica già indicata nel Piano della Mobilità della Comunità Alto Garda e Ledro.

PRG VIGENTE

PRG VARIANTE 15



Ambito A - Modifiche al tratto Nord-Ovest della previsione "Comai"

Lo stralcio della previsione viabilistica comporta l'ampliamento dell'area parcheggio (in grigio), la conferma della viabilità di accesso al nucleo storico (in grigio chiaro), l'ampliamento del perimetro del nucleo storico stesso (in bianco).

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005, sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

In corrispondenza della previsione del tracciato stradale a Sud del nucleo storico è confermata la destinazione d'uso:

- “zona RB2 Residenziale esistente - verde privato” (arancione chiaro a righe verticali);

PRG VIGENTE

PRG VARIANTE 15



Le modifiche proposte richiedono un ampliamento del perimetro che delimita il nucleo storico.

Nella parte meridionale della mappa relativa all’infrastruttura l’eliminazione della previsione viabilistica comporta:

- a Ovest dell’Albola: il ripristino della destinazione agricola: zona E3 Agricola locale (III);
- a Est dell’Albola: zona RB2 residenziale esistente-verde privato.

Precisazione

Nel Parere n. 11/22 d.d. 14 marzo 2022 espresso dal Servizio Urbanistica rispetto alla trasformazione urbanistica, proposta come nucleo storico, va tenuto conto di quanto espressamente determinato dall’art. 24 del PRG che assicura che le pertinenze private, comprese nel perimetro e non specificatamente azionate, dovranno essere sistemate a verde agricolo o a verde privato. Ancor più significativo il fatto che l’ambito ricada all’interno di un “cono visuale”, già individuato dal PRG in vigore, entro cui è vietato ogni tipo di edificazione, in attuazione dell’art. 18 del PRG. Rispetto alla trasformazione urbanistica, proposta come “verde privato”, va tenuto conto del fatto che il PRG, in base alla specifica normativa applicabile nelle zone RB2 (art. 25), ammette espressamente nuova costruzione solo in ampliamento di edifici preesistenti. Per cui si precisa che, stante tale

limitazione, sul suolo libero intercluso a cui si fa riferimento non potrà essere concessa edificabilità diretta. Anche perché l'eventuale inserimento di una qualsiasi fascia "cuscinetto" di zonizzazione agricola, in alternativa, non sarebbe né corrispondente né adeguata all'uso effettivo del suolo in quella porzione di territorio, già omogeneamente classificata e prevalentemente definita come "verde privato" in tutto l'intorno.

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 15



Modifiche al tratto Sud – Est della previsione "Comai"

Motivazioni

La variante deriva dalla necessità di adeguamento del PRG al Piano Stralcio Mobilità (PSM 2020/PTC). La proposta inoltre non risulta in contrasto con il Piano Provinciale della Mobilità e il Servizio Opere Stradali e Ferroviarie della PAT ha già espresso al riguardo un parere favorevole nell'ambito del procedimento di valutazione del PSM 2020.

4.0 PARCHEGGI

L'art. 37 del PRG ammette la possibilità di realizzare parcheggi d'interesse pubblico, anche in soluzioni pluripiano, in tutte le zone F1, F2, F3 ovvero aree per "Attrezzature e servizi di interesse pubblico", "Verde Pubblico e Sportivo", "Parcheggi", "Attrezzature Sportive Polifunzionali a Carattere Sovra comunale" e "Attività Fieristiche".

4.1 PARCHEGGIO/VERDE PUBBLICO EX CIMITERO (modifica)

Sono previsti alcuni minimi ampliamenti dell'area a "verde pubblico" dell'ex cimitero per migliorare le funzionalità di accesso all'area d'intervento.

PRG VIGENTE

PRG VARIANTE 15



Le modifiche indicate sono minimali rispetto alla situazione attuale.

4.2 PARCHEGGIO DI PREGASINA (modifica e nuova previsione)

La frazione di Pregasina, durante il periodo estivo, è utilizzata come base di partenza per escursioni dirette a:

- Passo Rocchetta;
- Bocca di Le;
- Punta Larici;
- Malga Palaer;
- Reamol di Sotto;
- Limone sul Garda.

Il parcheggio oggi utilizzato dagli escursionisti è posto nei pressi della Chiesa di S. Giorgio ma tutti gli spazi pubblici e in alcuni casi anche privati vengono occupati dalle auto in sosta degli escursionisti.

A seguito delle richieste espresse dai residenti all'Amministrazione e degli esiti di una consultazione rivolta ai soli residenti della frazione, è emersa, a larga maggioranza, l'indicazione di individuare un parcheggio immediatamente a valle del paese e di regolamentare l'accesso alla frazione consentendo l'ingresso ai soli residenti/fornitori. A seguito di questa indicazione l'Amministrazione comunale prevede la realizzazione di un parcheggio di superficie in zona E2 Agricola II (art. 32 bis NTA). Al fine di garantire la possibilità di riconversione dell'area la pavimentazione sarà realizzata in grigliato e terreno vegetale seminato a prato e ombreggiato da filari di latifoglie.

È prevista inoltre una riduzione delle dimensioni del parcheggio presente nel tessuto storico (a nord), per inserirne la delimitazione come progettata e realizzata, nella sua attuale conformazione effettiva, con conseguente stralcio della norma particolare corrispondente.

Precisazioni

L'area individuata ricade in area con penalità "APP" della Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP) ne consegue che la Variante contiene anche lo "Studio di Compatibilità" redatto ai sensi dell'art.18 delle N.d.A. della CSP in fase di pianificazione.

Motivazioni

Opera pubblica prevista a seguito di consultazione pubblica.

Le previsioni normative - art. 37 NTA

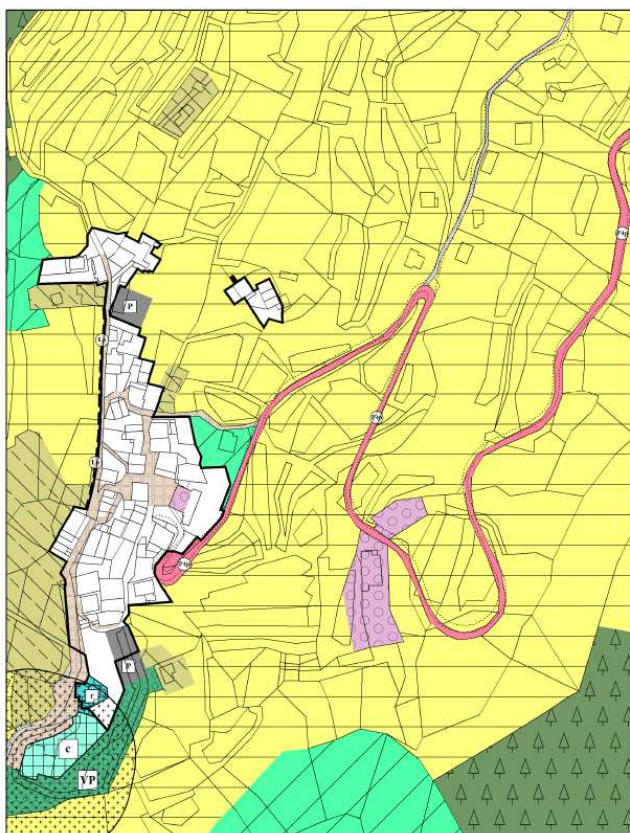
Testo modificato

Testo eliminato

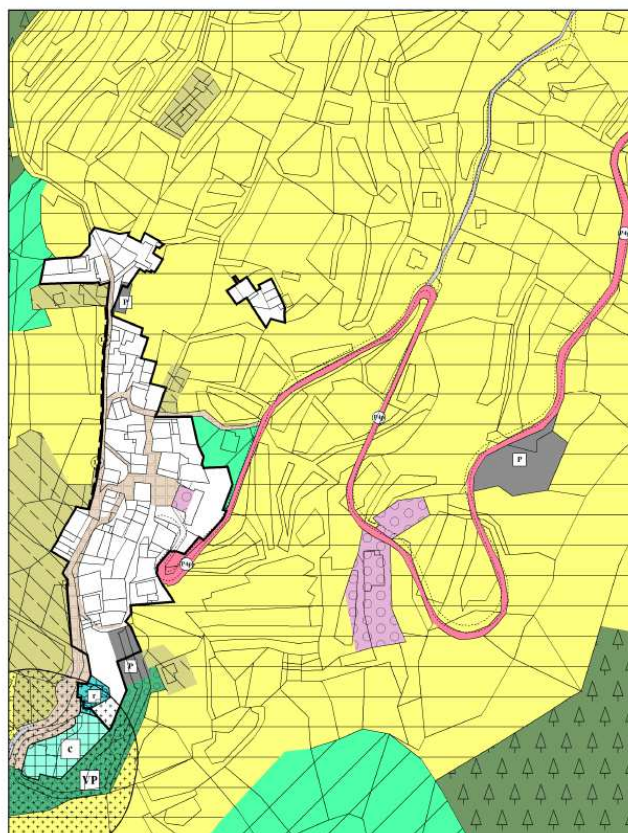
Norma particolare per Riva del Garda:

- per il parcheggio a valle del centro abitato di Pregasina (pp.ff. 222/1 e 231/3 C.C. Pregasina), la pavimentazione dovrà essere in grigliato e terreno vegetale seminato a prato e ombreggiato da filari di latifoglie.
- ~~per il parcheggio individuato a Pregasina (a servizio della zona nord del prospiciente Centro Storico), in fase progettuale con la finalità di rispettare la conformazione naturale dei suoli è consentita la possibilità di modifica delle dimensioni planimetriche già perimetrate e quantificate localizzando le superfici necessarie sulle pp.ff. 21/1/2 e 441 C.C. Pregasina.~~

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 15



Precisazioni

La progettazione dell'opera dovrà essere preceduta da una perizia idrogeologica finalizzata alla definizione delle criticità dell'area e alle modalità realizzative del parcheggio.

4.3 PARCHEGGIO DI CAMPI (nuova previsione)

Il centro storico di Campi si è sviluppato in passato in schiere edilizie compatte lungo curve di livello poste a differenti quote. Lo schema viario ha un impianto medievale e pertanto gli spazi di sosta sono quasi esclusivamente pertinenziali.

Anche in questo caso, a seguito delle richieste dei residenti, l'Amministrazione comunale ha attivato una consultazione pubblica per poter valutare la collocazione più adeguata di un nuovo parcheggio a servizio dei residenti. Da questa iniziativa è emersa l'esigenza di realizzare uno spazio di sosta tra la chiesa e l'ex oratorio utilizzato come sede di associazioni e incontri pubblici.

Precisazioni

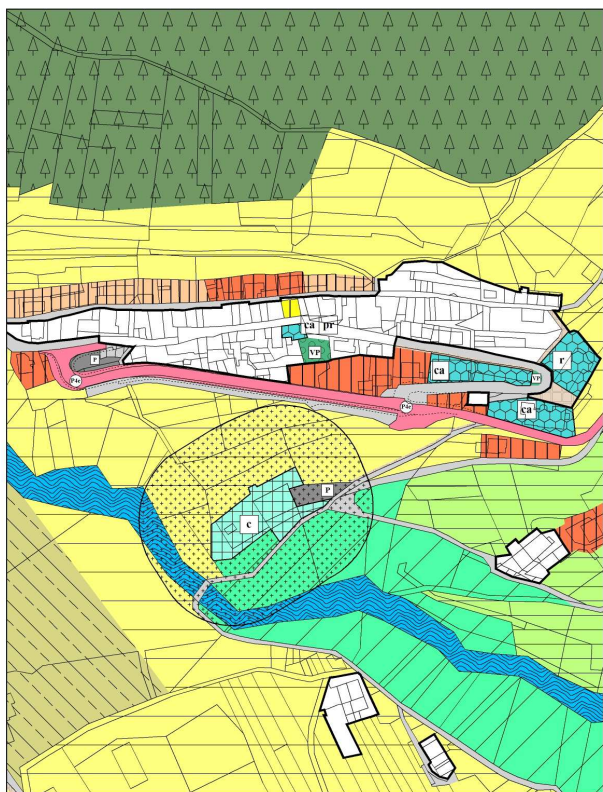
A fronte delle risposte ai quesiti proposti ai residenti dall'Amministrazione comunale, oltre alla localizzazione del nuovo parcheggio pubblico, indicato come nuova previsione

nell'area dell'ex oratorio, nel caso di specie va considerato anche l'esito di non confermare l'ipotesi di parcheggio localizzato all'interno del tornante che delimita l'abitato a Ovest. Per cui la precedente scelta di Piano può essere stralciata e sottoposta a riclassificazione, in accoglimento delle osservazioni contrassegnate con il n. 5 e n. 6.

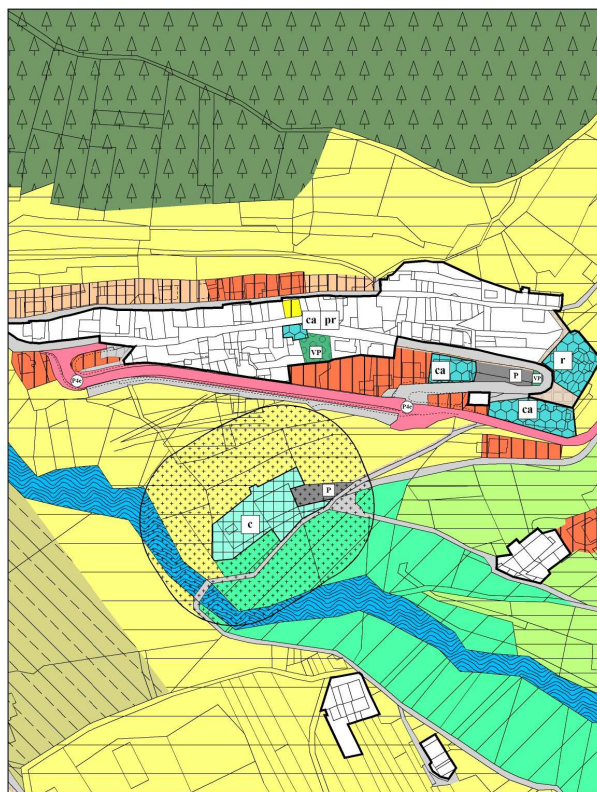
La variante quindi riclassifica l'area parcheggi preesistente in "RB2 Verde privato" art.25 Zone residenziali esistenti.

Motivazioni Opera pubblica prevista a seguito di consultazione pubblica.

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 15



Si noti la struttura edilizia sviluppata lungo curve di livello su pendio.

Considerato che la Provincia Autonoma di Trento, nel proprio Parere di competenza, ha messo in rilievo il fatto che la nuova area a parcheggio è prevista in luogo di una zona per servizi civili-amministrativi, oggi approntata a verde pubblico e gioco bimbi, si propone di introdurre nell'abitato di Campi, il retino "F2" di Verde Pubblico sull'intera particella p.f. 380/1 C.C. Riva, con l'obiettivo di potervi ricavare il nuovo parco giochi per la comunità.

5.0 AREE PRODUTTIVE SETTORE SECONDARIO

Adeguamento al Piano Stralcio Aree Produttive del Settore Secondario

Le modifiche introdotte dalla variante in questo capitolo derivano dalla necessità di adeguamento del PRG alle previsioni a carattere prescrittivo del Piano Stralcio Aree produttive del Settore Secondario della Comunità Alto Garda e Ledro.

5.1 DECLASSAMENTO AMBITO CARTIERA (Adeguamento al PSAP)

Il declassamento di alcune aree produttive di interesse provinciale ad aree di interesse locale nell'ambito della Cartiera di Riva del Garda (PSAP).

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 15



Ambito Cartiera di Riva del Garda

Motivazione

La variante deriva dalla necessità di adeguamento del PRG al Piano Stralcio delle Aree Produttive del Settore Secondario (PSAP 2020/PTC).

5.2 DECLASSAMENTO AMBITO EST CARTIERA (Adeguamento al PSAP)

Il declassamento di alcune aree produttive di interesse provinciale ad aree di interesse locale nell'ambito Est della Cartiera di Riva del Garda.

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 15



Ambito Est Cartiere di Riva del Garda

Motivazione

La Variante deriva dalla necessità di adeguamento del PRG al Piano Stralcio delle Aree Produttive del Settore Secondario (PSAP 2020/ PTC).

A seguito del recepimento di emendamenti presentati in sede di Consiglio Comunale nelle sedute di data 12.1.2022 e 10.5.2022, sull'ambito est della Cartiera è stata mantenuta la simbologia "SERV".

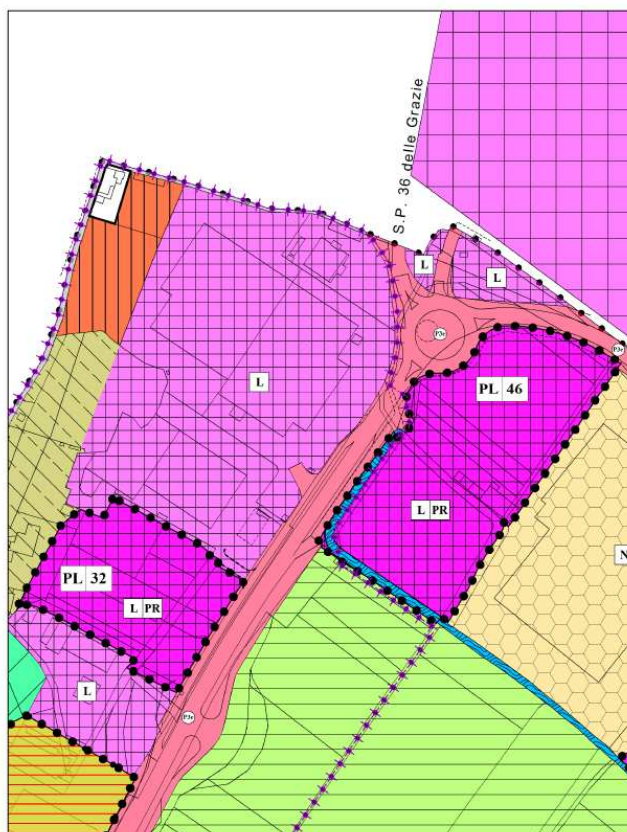
5.3 DECLASSAMENTO AREE NORD (Adeguamento al PSAP)

Il declassamento di alcune aree produttive di interesse provinciale ad aree di interesse locale lungo la S.P. 36 delle Grazie e ambiti limitrofi (PSAP).

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 15



Ambito SP 36 delle Grazie

Precisazioni

A seguito della conclusione del procedimento ambientale collegato alla zona produttiva di Ceole, va tolta la sigla RS rifiuti speciali (in grigio nel riquadro a sinistra), in esecuzione della Delibera della G.P. n. 2186 del 2 dic. 2016.

Motivazione

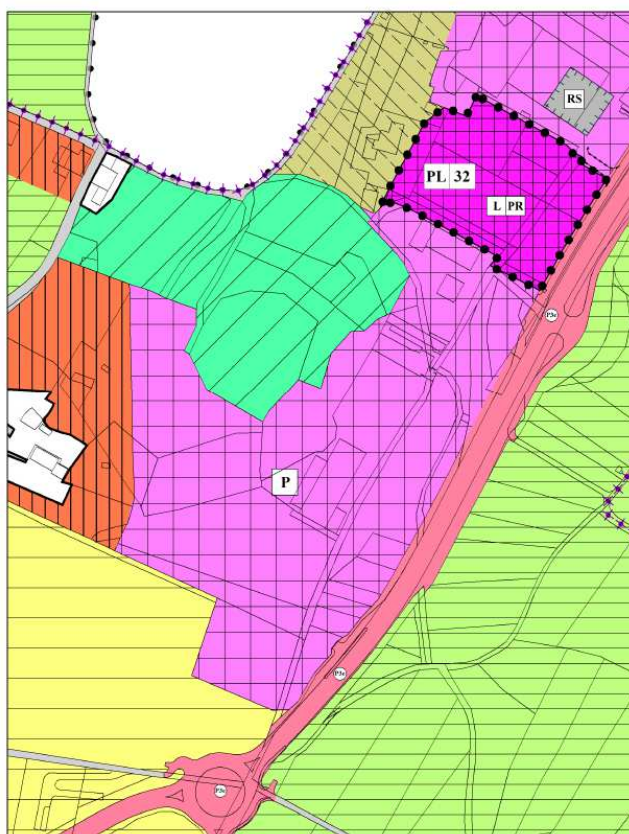
La variante deriva dalla necessità di adeguamento del PRG al Piano Stralcio delle Aree Produttive del Settore Secondario (PSAP 2020).

5.4 DECLASSAMENTO E RIQUALIFICAZIONE *EX CEMENTIFICIO* (Adeguamento al PSAP)

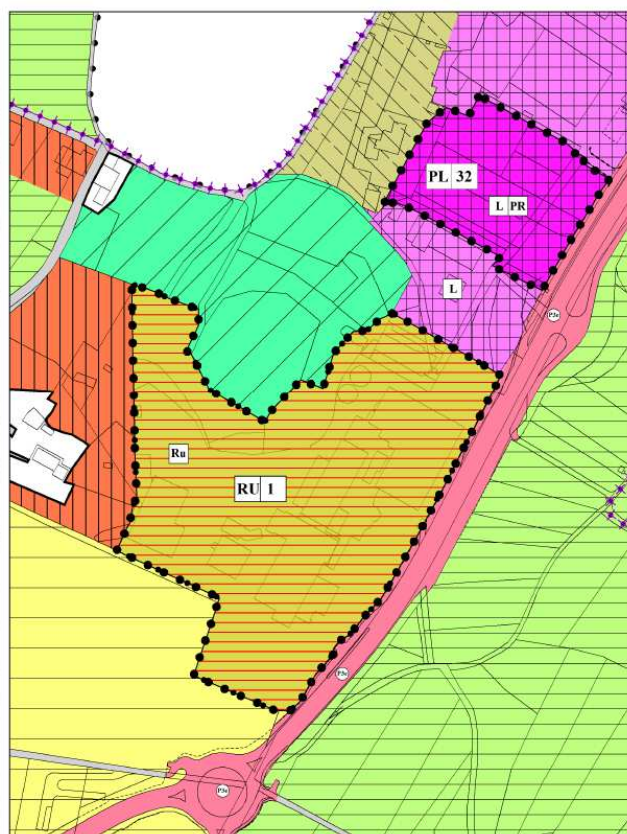
Sono previsti il declassamento e la riqualificazione delle aree un tempo occupate dall'ex Cementificio Buzzi (ormai dismesso), attraverso la successiva redazione di un Piano di riqualificazione urbana (art.50 L.p. 15/2015).

In adeguamento al Piano sovraordinato (PSAP 2020), le necessità di riconversione funzionale che interessano le aree occupate dall'ex Cementificio Buzzi, in termini di nuove destinazioni compatibili, si demandano ad un successivo intervento di variante urbanistica puntuale, in quanto attinenti a contenuti strategici in cui si ravvisa un rilevante interesse pubblico da subordinare a piani attuativi di riqualificazione urbana ex art. 50, L.P. 15/2015.

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 15



L'ambito di riqualificazione riguarda la proprietà ex Buzzi che nel PRG Vigente è considerata area produttiva di interesse provinciale.

L'ambito di piano attuativo è indicato, nella variante, con cartiglio "R.U.1" (Z512 sigla legenda PAT) mentre il cartiglio "Ru" (C104 della legenda PAT) indica la destinazione omogenea che rinvia ad una successiva pianificazione attuativa che mira alla riqualificazione urbanistica dell'area.

A nord dell'ambito sopra descritto le aree produttive di interesse provinciale sono declassate ad aree produttive di livello locale in adeguamento al Piano sovraordinato (PSAP 2020).

Precisazioni

Il Piano attuativo di riqualificazione urbana previsto per l'area occupata dall'ex cementificio ha lo scopo di riqualificare l'area, che si ricorda, contiene enormi serbatoi di combustibile, strutture per altoforni, frantoi per materiali inerti, silos altrimenti inservibili e solo in parte volumi utilizzabili per altre attività.

La riqualificazione dell'area non esclude l'insediamento di attività produttive o di servizi alla produzione come quelli citati dal PSAP e dal programma governativo "Industria 4.0" (*Competence Center e Digital Innovation Hub*).

Motivazioni

La variante deriva dalla necessità di adeguamento del PRG al Piano Stralcio delle Aree Produttive del Settore Secondario (PSAP 2020). La successiva riqualificazione urbana indicata dal PSAP 2020 è subordinata all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o mista pubblico-privata (con sigla "R.U. 1" piano di riqualificazione urbana), altresì connessa ad esigenze di valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune o di propri enti strumentali, ai sensi dell'art. 39, comma 2, lett. g bis), della L.p. 15 del 2015.

Le previsioni normative – art. 43 NTA

TITOLO QUARTO

STRUMENTI ATTUATIVI

ART. 43

NORME GENERALI E TERMINI PER L'ADOZIONE

Testo modificato

~~Testo eliminato~~

Il P.R.G. delimita con apposito perimetro le aree per le quali è necessaria una specifica disciplina da parte di piani attuativi e fissa i criteri, gli indirizzi, i parametri cui tali piani devono conformarsi nel rispetto delle vigenti norme in materia. Sono piani attuativi:

- il piano attuativo a fini generali (P.F.G.);
- il piano attuativo per finalità specifiche (P.F.S.), di cui all'art. 10 N.T.A.;
- il piano di riqualificazione urbana (*R.U.*) (~~P.R.~~);
- il piano di lottizzazione (P.L.);
- i comparti edificatori.

Gli elaborati e le procedure relative ai piani attuativi sono quelli previsti dalla vigente legislazione. In sede di formazione dei piani attuativi si potranno apportare lievi variazioni ai perimetri delle aree individuate nella cartografia del P.R.G. secondo quanto stabilito dal comma 3 dell'art. 49 della L.P. 15/2015.

Il Comune, ai sensi dell'art. 50 della L.P. 15/2015, può approvare specifici **piani guida**, di carattere preliminare, allo scopo di orientare le iniziative di attuazione.

1. PIANI ATTUATIVI

I contenuti e le finalità dei piani attuativi sono quelli stabiliti dalla L.P. 15/2015, integrati e specificati mediante apposite convenzioni da stipulare fra gli interessati ed il Comune.

Per le aree specificatamente individuate come R.U. dagli elaborati grafici del P.R.G. si prevede l'approvazione di un piano di riqualificazione urbana secondo quanto stabilito degli artt. 50 e 51 della L.P. 15/2015.

5.5 AMPLIAMENTO AREA FIERISTICA (Adeguamento al PSAP)

L'ampliamento dell'area fieristica della Baltera attraverso il cambio di destinazione da "area produttiva di livello locale" ad "area fieristica".

PRG VIGENTE

PRG VARIANTE 15



Area Fieristica

La previsione al riguardo deriva dal recepimento delle indicazioni prescrittive del Piano Stralcio delle Aree Produttive del Settore Secondario del Piano Territoriale della Comunità Alto Garda e Ledro approvato dalla Giunta provinciale nel 2020.

Motivazioni

L'individuazione cartografica sul compendio "Ex Sicom" adegua la previsione urbanistica a obiettivi e finalità di pubblico interesse previsti nel PUP per il consolidamento e lo sviluppo del Polo fieristico situato nel Comune, con indici specifici dedicati alla fattispecie.

A seguito dell'accoglimento dell'osservazione espressa dall'Ente Riva del Garda Fiere e Congressi (Prot. 0008459/And.d.25.02.2022) e delle richieste precisate nel Parere n. 11/22 del Servizio Urbanistica della PAT sono state apportate modifiche agli indici al fine di rendere più omogeneo il tessuto edilizio e garantire flessibilità di utilizzo alle sedi espositive.

Le previsioni normative - art. 37 ter NTA

ART. 37 TER ZONA F1 PER ATTREZZATURE FIERISTICHE

Testo modificato

Testo eliminato

L'ambito distinto da apposita simbologia (F), è destinato alla riqualificazione ed ampliamento del polo fieristico in località Baltera, in base alle presenti norme di zona.

Destinazione:

Polo Fieristico polifunzionale di livello provinciale. Sono ammessi:

- sede fieristica e congressuale;
- impianti per lo sport e per lo spettacolo;
- parcheggio e deposito autocorriere;
- magazzini comunali;
- attrezzature collegate di servizio.

Indici:

a) U.f. max e H max:

- per la Sede Fieristica, collocata ad est della viabilità esistente di III categoria: U.f. max = 3,00 mq/mq e H max = m. 28,00;
- per le Altre attrezzature: U.f. max = 2,00 mq/mq e H max = m. 24,00;
- altezze maggiori sono ammesse solo per volumi tecnici ed impianti non diversamente edificabili;

b) R.c. max = 70% (esclusi elementi di copertura e collegamenti pedonali coperti);

c) Spazi commerciali = max 15% della S.u.n.;

d) S. filtrante minima = 10%, considerate anche le superfici pavimentate con materiali permeabili;

e) Parcheggi: studio specifico, secondo le disposizioni regolamentari provinciali in materia;

f) Parcheggi a raso: attraverso la predisposizione di specifico progetto unitario, per lo sviluppo di aree di sosta necessarie alla funzione è possibile utilizzare le superfici, situate ad ovest del fronte stradale, incluse nell'ambito di apposito perimetro e distinte con la sigla "pf" = parcheggio fieristico. La realizzazione dell'intervento dovrà essere effettuata secondo criteri di corretto inserimento paesaggistico: con pavimentazioni di tipo filtrante e con la messa a dimora di alberature obbligatorie: 1 albero ogni 50 mq di S. filtrante;

g) Per i tratti confinanti con la viabilità esistente è prevista una fascia di rispetto delle strade della larghezza di ml. 3,00 dal limite della piattaforma stradale.

Norme particolari:

valide all'interno dell'area "Ex Sicom", in corrispondenza delle pp.edd. 2022, 2023/1 e 2024 C.C. Riva. In tali aree sono ammessi i seguenti parametri edilizi:

a) Superficie coperta max 80%;

a) Superficie coperta max 75%;

b) S. filtrante minima = 10%;

e) H max = m 15.

c) H max = m 18.

Edifici in contrasto di destinazione:

Si applica la normativa di cui all'art. 13 delle presenti N.T.A.

~~Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PRG adibiti a funzioni ed attività incompatibili con le destinazioni ammesse nella zona, sono consentiti i seguenti interventi:~~

~~a) manutenzione ordinaria e straordinaria;~~

~~b) operazioni atte a garantire la sicurezza statica e la sicurezza del lavoro;~~

~~c) adeguamento igienico/sanitario o tecnologico;~~

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005, sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

~~d) ampliamento una tantum, finalizzato a garantirne la funzionalità, pari a: max 25% della S.u.n. esistente, con i parametri di zona D1.~~

~~A trasferimento avvenuto della funzione o attività incompatibile gli edifici potranno essere adibiti esclusivamente ad usi ammessi dalla normativa di zona secondo i relativi indici e prescrizioni.~~

6.0 CENTRO CONGRESSI CON TEATRO

6.1 MODIFICHE AL PERIMETRO DEL PFG 17

La variante prevede lo stralcio del complesso costituito da Palacongressi, suo ampliamento, teatro e relativi parcheggi dal perimetro del PFG 17.

La proposta deriva dalla considerazione che l'area pianificata è da considerarsi come ambito attuato del PFG17.

PRG VIGENTE

PRG VARIANTE 15



Motivazioni

L'Amministrazione è attualmente impegnata nella redazione della Variante 13 che riguarda la "Fascia Lago" di Riva del Garda. Al fine di favorire gli adattamenti del complesso costituito da Centro Congressi con teatro alle mutate esigenze viabilistiche e al fine di migliorare la sicurezza stradale agli accessi appare opportuno stralciare l'ambito in fase di

edificazione (Palacongressi con teatro), in quanto attuato, dal restante ambito oggetto di pianificazione.

La variante prevede lo stralcio dal perimetro del PFG17 anche delle Aree B101, art.25, Zona RB1 Residenziale esistente - consolidata.

La proposta deriva dalla considerazione che gli ambiti residenziali esistenti siano da considerare ambiti attuati del PFG17.

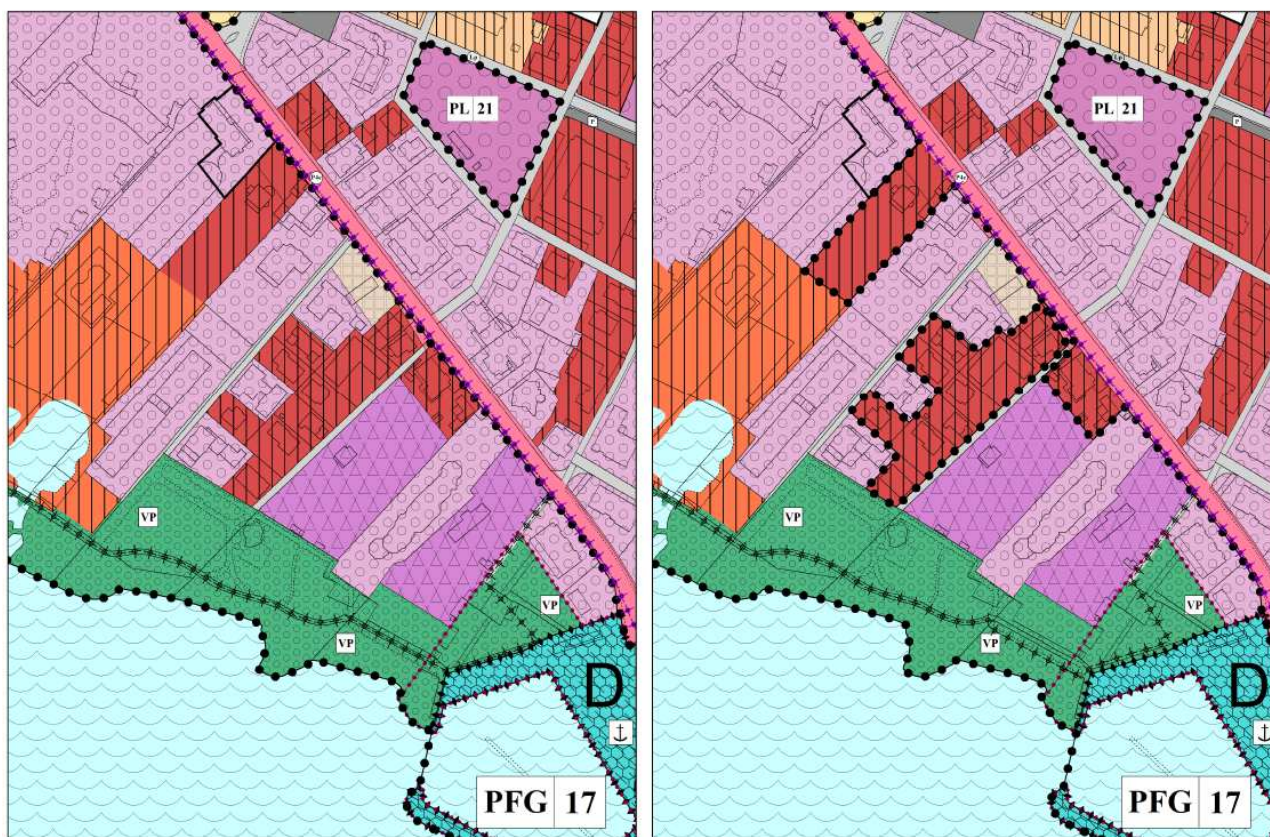
PRECISAZIONI

La Variante 15, oltre allo stralcio dell'ambito A corrispondente all'area del Centro Congressi e Teatro, a seguito dell'emendamento n. 196 approvato in Consiglio comunale nella seduta di data 12.01.2022, ha esteso la riperimetrazione anche alle aree B101, zona RB1 residenziale esistente-consolidata.

Si tratta di aree già attuate e le scelte collegate alla ripianificazione della fascia lago non interessano tali zone per le quali si ritiene solo di confermare la destinazione residenziale esistente consolidata. Anche lo studio paesaggistico della Fascia lago e la Variante 13, in fase di elaborazione, non prevedono modifiche in tal senso. La Variante 13 disciplinerà infatti gli spazi pubblici, le aree libere anche private, le attività ricettive e l'intero sedime di Viale Rovereto.

PRG VIGENTE

PRG VARIANTE 15



Si prevede lo stralcio dal PFG17 delle aree residenziali esistenti consolidate indicate nelle tavole di pag.33 e pag.34.

6.2 AGGIORNAMENTO CENTRO CONGRESSI CON TEATRO

Il progetto di ampliamento del Centro Congressi con Teatro di Riva del Garda è stato elaborato nel 2012 e la sua realizzazione pone oggi la necessità di ricorrere ad alcuni aggiornamenti dettati principalmente dalle mutate esigenze viabilistiche della città.

Gli spazi sosta, previsti in corrispondenza dell'ex tennis verranno realizzati solo a livello interrato ampliando la superficie prevista nel progetto originario e aumentando, a questo livello, il numero delle soste degli autoveicoli.

In superficie, in corrispondenza del sedime del parcheggio, si prevede la realizzazione di un'area a verde pubblico sportivo. Per accedere al parcheggio interrato sarà realizzata una rotatoria, anch'essa interrata, che distribuirà sia gli accessi al parcheggio del Palacongressi sia a quelli previsti in corrispondenza dell'ex tennis.

Al fine di ridurre le interferenze tra gli ingressi carrabili ai parcheggi e i flussi ciclabili, pedonali e dei mezzi pubblici lungo Viale Carducci / Rovereto è prevista l'istituzione di un flusso unidirezionale con uscita verso Via Filzi attraverso la realizzazione di una corsia carrabile posta a nord del teatro.

Infine la variante enfatizza la prosecuzione dell'asse pedonale mediano che attraversa il complesso diretto verso il torrente Albola e, attraverso un nuovo ponte pedonale, il futuro parco urbano. Le differenze di quota tra Via Filzi e gli argini del torrente Albola consentono la realizzazione di un percorso pedonale in quota rispetto al terreno naturale con un ulteriore parcheggio interrato.

All'intero complesso viene assegnata la destinazione: zona F1 Attrezzature e servizi pubblici di livello locale (si veda a riguardo l'allegato CA PR1).

Precisazioni

A seguito delle richieste espresse nel Parere n. 11/22 del Servizio Urbanistica della PAT l'altezza massima è fissata in 20 m in considerazione delle esigenze manifestate in sede di progettazione ed in considerazione dei volumi attualmente in fase di realizzazione.

È pertanto modificato l'articolo 37 delle N.t.A. - "CA-PR1" Zona Palacongressi e Teatro inserendo tra i parametri edilizi la misura dell'altezza massima, da considerare differenziata per edifici esistenti (18 m), e per nuove edificazioni (20 m), e rinviando alla scheda di progetto le indicazioni riguardanti l'assetto distributivo.

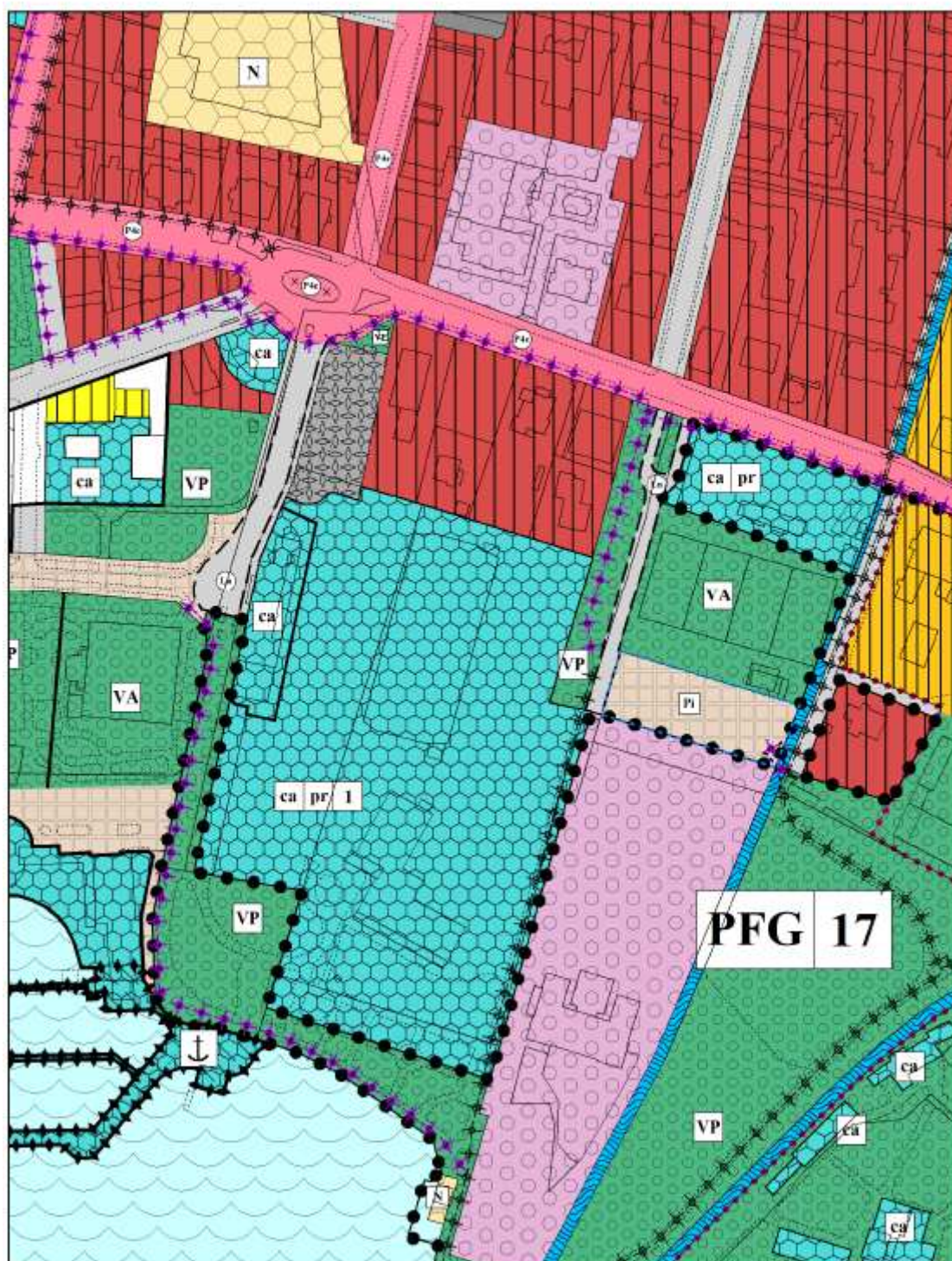
Si precisa inoltre che il flusso in uscita dal complesso, per questioni legate alla sicurezza stradale, è previsto prevalentemente unidirezionale ad esclusione dei mezzi di servizio all'Hotel Lido Palace e delle altre attività poste sul lungo lago ed in caso di particolari necessità / emergenze da gestire attraverso provvedimenti viabilistici quali ad esempio la segnaletica.

La dotazione di parcheggi a servizio del complesso Palacongressi con teatro è stata determinata con uno studio del progettista nel 2013. Tale studio, a firma PiuArch, stimava una dotazione di parcheggi necessaria compresa "tra 250 e 375" posti auto.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005, sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

L'aggiornamento del progetto tiene conto che dal 2013 la situazione della sosta è mutata a causa della realizzazione di nuovi parcheggi pubblici posti a breve distanza del Palacongressi, della presenza di un maggior numero di linee di trasporto pubblico, della presenza di uno scalo del trasporto navale, di nuove infrastrutture ciclabili e della previsione di un'area attrezzata per pullman turistici e di linea in Via Filzi (area per la mobilità), e infine anche del potenziamento del parcheggio interrato all'ex cimitero.

PRG VARIANTE 15



Motivazioni

Oltre a quanto riportato al punto precedente è necessario sottolineare che la Variante per tale area è collegata alle necessità di apportare alcune modifiche del progetto di ampliamento del Centro Congressuale con teatro, i cui lavori sono in corso.

In relazione alla fattibilità delle modifiche riguardanti le aree di cantiere, attualmente in fase operativa, rispetto a quanto assentito nel progetto edificatorio di ampliamento del nuovo Centro Congressuale con teatro, sulla base delle esigenze esecutive, delle migliorie tecnico-costruttive finora richieste e degli imprevisti verificatisi, nel loro insieme, la destinazione dello strumento urbanistico comunale diventa oggetto di Variante "semplificata" al PRG per opere pubbliche, da pianificare per i fini di cui all'art. 39, comma 2, lett. b), della L.P. 15/2015.

Per l'area indicata dalla Variante, dal punto di vista della disciplina normativa, ai fini della regolamentazione dell'intervento edilizio le specifiche prescrizioni, riferite all'art. 37 delle norme di PRG, per l'Ambito 1 del Centro Congressi con Teatro dovranno fissare gli indici edilizi e consentire quanto non può essere gestito per gli effetti dell'art. 94, comma 4, della L.P. 15/2015.

Le previsioni normative – art. 37 NTA

Testo modificato

~~Testo eliminato~~

CA PR1 - Zona Palacongressi e Teatro

Mobilità:

è prevista una distribuzione veicolare unidirezionale per accedere ai parcheggi interrati del Palacongressi da Viale Carducci ed uscita su Via F. Filzi.

I percorsi pedonali sono previsti lungo due assi:

- da Viale Carducci verso Punta Lido (Nord-Sud)

- da Viale della Liberazione, attraverso l'atrio dell'ex stazione ferroviaria ed il complesso Palacongressi e Teatro fino alla sponda destra del torrente Albola (Ovest-Est).

L'assetto distributivo generale delle funzioni di mobilità che interessa queste aree è approfondito nella Scheda Progetto CA PR 1 "Palacongressi e Teatro" allegata alle presenti norme di attuazione del PRG con valenza meramente indicativa.

Parcheggi:

I parcheggi del complesso sono previsti nell'interrato del Palacongressi e al piano interrato dell'area ex tennis, interessata da una destinazione in superficie a "Verde sportivo".

Destinazione specifica ad aree pedonali:

vale quanto riportato all'art. 38 delle presenti N.T.A. e sono ammessi parcheggi interrati, nelle aree distinte dall'apposita simbologia "Pi".

Indici:

S.u.n. max = 20.000 mq;

~~**h-max=libera;**~~

h max su nuove edificazioni (e/o su edificazioni in corso d'opera): 20 m

h max su edifici esistenti: 18 m

Rc max = 80%.

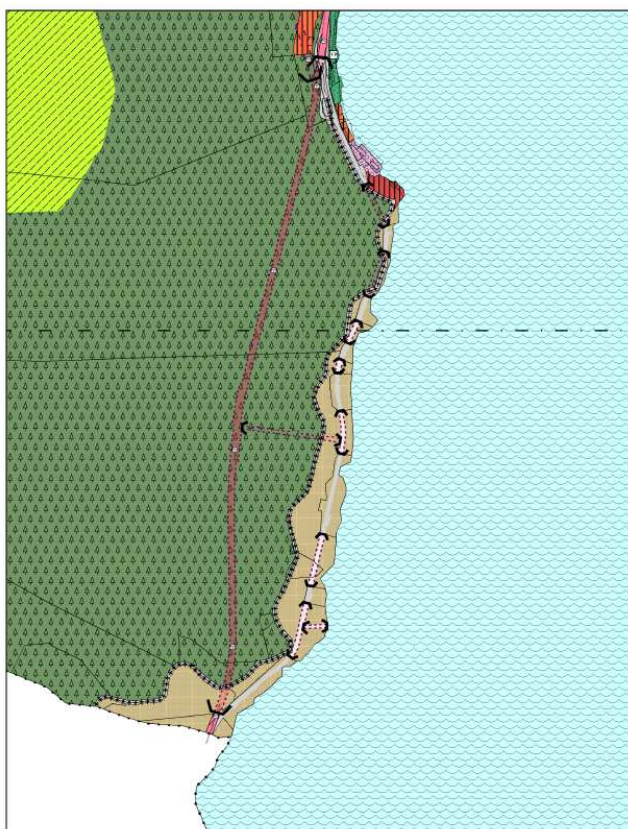
7.0 ALTRE PREVISIONI

7.1 DECLASSAMENTO PERCORSO DEL PONALE

La variante prende atto del declassamento operato sull'ex Strada del Ponale.

La Variante quindi sostituisce l'attribuzione attuale indicata come "percorso pedonale esistente" e "strada locale esistente", con la nuova attribuzione "improduttivo".

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 15



La variante deriva dalla necessità di adeguamento del PRG al Piano Stralcio Mobilità (PSM 2020/PTC).

Motivazioni

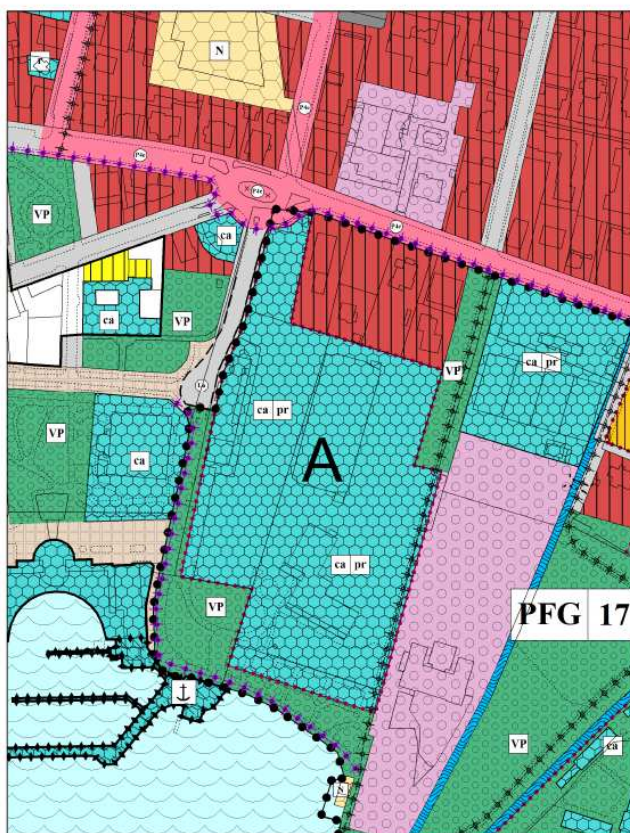
Dal 2004 il tratto di strada statale che collegava Riva del Garda con la Valle di Ledro è stata trasformata in sentiero, in seguito a Intesa tra Comunità, comuni e Provincia il sentiero è sottoposto a verifiche periodiche e programma di attenuazione del rischio residuo affidando la gestione all'associazione Mondo Ponale.

7.2 AMPLIAMENTO GIARDINI DI PORTA ORIENTALE

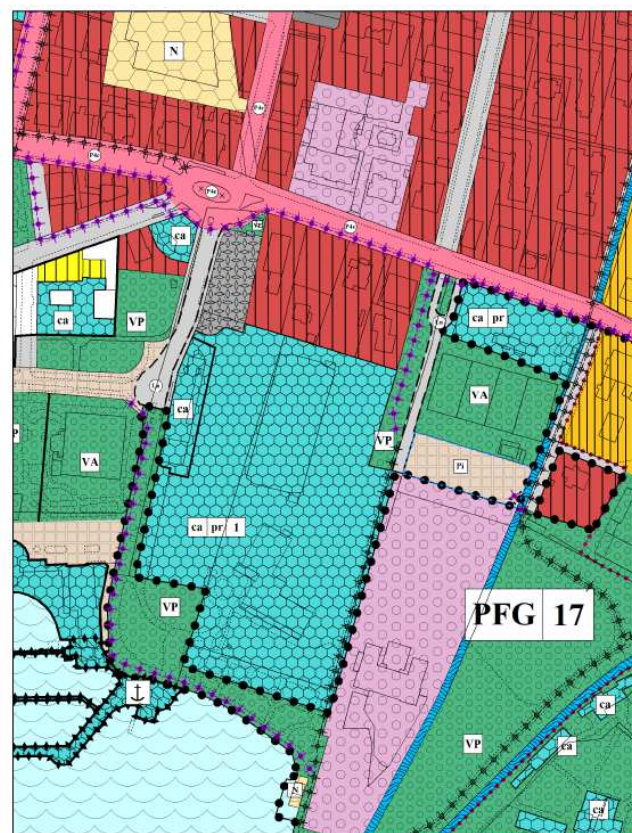
L'ambito destinato a verde pubblico denominato Giardini di Porta orientale ospita un'area con destinazione "Attrezzature e servizi di livello locale CA" dove la sigla rinvia a utilizzi di tipo Civile – Amministrativo. L'ambito in realtà è occupato da due campi da tennis con relativi servizi posti all'interno di una palazzina ("Casina Magnolie").

È volontà dell'amministrazione riconoscere la reale valenza dell'area attribuendo la destinazione più coerente: a "Verde pubblico sportivo".

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 15



Norme vigenti da coordinare: si tratta infatti di una previsione di azionamento, con simbologia CA, soggetta a norma particolare del PRG, adesso appositamente definita all'art. 37.

Precisazione

Nell'ambito urbano non sono previsti cambi di destinazione rispetto al piano vigente tali da modificare le classi di rischio della CSP quindi non si rilevano aggravii sotto il profilo della pericolosità.

Attualmente l'area ospita due campi da tennis con servizi e tribune. La previsione del PRG indicava la destinazione "Civile amministrativo esistente" ovvero previsioni di trasformazione funzionali al vicino Palacongressi con teatro. La Variante ha lo scopo di garantire l'attuale reale utilizzo: verde sportivo. Buona parte della porzione soggetta a penalità P3 è sede stradale comunale (Via Filzi), con relativo marciapiede.

Le previsioni normative – art. 37 NTA

~~Testo eliminato~~

ZONA F1 - ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO

NORME GENERALI PER ZONA F1

Descrizione:

Zone destinate a servizi e attrezzature di interesse pubblico.

Operabilità:

Ove previsto, piani attuativi estesi all'intero lotto con destinazione funzionale unitaria. Il P.L. è ammesso nei casi di iniziativa privata convenzionata.

Destinazione specifica:

Attrezzature collettive e civiche, per l'istruzione, religiose e tecnologiche con possibilità di aree a verde e parcheggi previo progetto specifico dell'A.C., in questo caso secondo prescrizioni di zone F2 e F3.

La destinazione specifica è indicata da apposito simbolo nelle tavole di azionamento.

Interventi edilizi ammessi:

Nuove costruzioni, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, ampliamenti e completamenti.

Edifici in contrasto di destinazione:

Si applica la normativa di cui all'art. 13 delle presenti N.T.A.

Norme particolari:

~~Nella zona F1 di "Casina Magnolie" (Giardini di Porta Orientale), indicata nell'azionamento con l'apposita simbologia CA, è prevista destinazione d'uso pubblico ovvero a supporto dell'attività Fieristico-Congressuale, secondo i seguenti indici:~~

~~• U.f. o U.t. libero e H max: ml. 15,00 (esclusi i volumi tecnici);~~

~~• R.e. Max = 70%;~~

~~• parcheggi: studio specifico, secondo le disposizioni regolamentari provinciali in materia;~~

~~• Distanze: vedi art. 12.~~

7.3 AGGIORNAMENTO NORMATIVO E CARTOGRAFICO DELLE AREE PROTETTE

Nel territorio di Riva del Garda sono presenti le seguenti aree protette:

- due Zone Speciali di Conservazione (Z328): ZSC IT3120093 “Crinale Pichea-Rocchetta” e ZSC IT3120075 “Monte Brione”;
- una Zona di Protezione Speciale (Z313): ZPS IT3120093 “Crinale Pichea-Rocchetta”, coincidente con l’omonima ZPS;
- una riserva naturale provinciale (Z316): “Monte Brione”, coincidente con l’omonima ZSC.
- una riserva locale (Z317): “Val Gola”.

Su specifica richiesta del Servizio Sviluppo Sostenibile e Aree Protette, sono state modificate le diciture “Sito di Importanza Comunitaria” e relativo acronimo “SIC”, rispettivamente con “Zona Speciale di Conservazione” e “ZSC” nella cartografia del Piano. Conseguentemente anche gli articoli: art.17 (Aree soggette a vincoli), art.23 ter (Norme di tutela paesaggistica), delle N.t.A. sono stati riformulati sulla base degli aggiornamenti richiesti.

8.0 NORMATIVA

Le modifiche alla normativa derivano essenzialmente dall’esigenza di adeguare il PRG di Riva del Garda alle indicazioni normative del PTC ovvero al Piano stralcio Aree Produttive del Settore Secondario e al Piano Stralcio Mobilità entrambi approvati dalla Giunta Provinciale nel 2020.

Per quanto attiene alle nuove previsioni riguardanti il Centro congressuale con Teatro è prevista l’elaborazione della zona **CA PR1** che definisce gli interventi apportati al progetto originario: accessi e distribuzione interna, sistema della sosta, modifica delle destinazioni (verde pubblico sportivo), e indici urbanistici.

I contenuti normativi interessati dalla Variante al PRG, vengono definiti e approfonditi negli appositi allegati dedicati alle “Norme di attuazione modificate”.

9.0 VERIFICA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ

Per quanto attiene alla verifica dei vincoli indicati nella recente versione della Carta di Sintesi della Pericolosità redatta dalla Provincia Autonoma di Trento nel 2020 la Variante presenta uno specifico studio con cartografia dedicata.

10. VERIFICA USI CIVICI

Nell’ambito dell’adeguamento del PRG ai piani stralcio valgono le verifiche già effettuate dalla Comunità in merito ai vincoli di uso civico, tuttavia anche in questo caso, ai sensi delle disposizioni dell’art. 18 della legge provinciale sugli usi civici 14 giugno 2005, n. 6, si evidenzia che le modifiche puntuali individuate dalle cartografie e dalle norme della presente Variante al PRG n. 15 **non interessano** terreni assoggettati a vincolo di uso civico. Per questa verifica è stata elaborata una specifica cartografia.

11.0 RENDICONTAZIONE URBANISTICA

La “rendicontazione urbanistica” ovvero l’autovalutazione delle previsioni urbanistiche, da determinare secondo quanto stabilito dal Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg e ss.mm. di cui al d.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg. si applica anche alle varianti degli strumenti di pianificazione, salvo che la procedura di verifica di cui all’art.3 ne escluda l’obbligo.

Procedura di verifica

In relazione alla procedura di verifica si può affermare che le varianti descritte ai punti precedenti non sono soggette a rendicontazione urbanistica in quanto riguardano:

- modifiche necessarie per l’adeguamento del piano alle previsioni immediatamente cogenti contenute negli strumenti di pianificazione sovraordinata per i quali è già stata svolta l’autovalutazione o la procedura di verifica rispetto alle possibili alternative;
- varianti afferenti la localizzazione o la realizzazione di opere e di interventi, qualora i relativi progetti non siano sottoposti alla procedura di verifica o di valutazione dell’impatto ambientale;
- modifiche delle disposizioni concernenti le caratteristiche edilizie e i dettagli costruttivi degli interventi;
- previsione di piani attuativi disciplinati dal capo IX del titolo II della L.p. n.1 del 2008.

Descrizione della variante	Casi di esclusione dalla rendicontazione urbanistica
La Ciclovia del Garda	Adeguamento al PSM
Aree per la mobilità	Progetto non soggetto a verifica/VIA
Stralcio previsione strada “Comai”	Adeguamento al PSM
Parcheggio / Verde pubblico ex cimitero	Progetto non soggetto a verifica/VIA
Parcheggio Pregasina	Progetto non soggetto a verifica/VIA
Parcheggio Campi	Progetto non soggetto a verifica/VIA
Declassamento aree ambito cartiera	Adeguamento Piano al PSAP
Declassamento aree ambito Est cartiera	Adeguamento Piano al PSAP
Declassamento aree Nord	Adeguamento Piano al PSAP
Declassamento e riqualificazione ex Cementificio	Adeguamento Piano al PSAP
Ampliamento area fieristica	Adeguamento Piano al PSAP
Modifiche al perimetro del PFG 17	Ambito attuato del PFG17
Centro Congressi e Teatro	Modifiche caratteristiche edilizie
Declassamento percorso Ponale	Progetto non soggetto a verifica/VIA
Ampliamento Giardini di Porta Orientale	Progetto non soggetto a verifica/VIA

Matrice di assoggettabilità a rendicontazione urbanistica

12.0 VALIDAZIONE SISTEMA GPU

Il *software* provinciale per la Gestione dei Piani Urbanistici (GPU), costituisce uno strumento informatico per migliorare l'efficienza nelle procedure di consegna, trattamento, verifica, aggiornamento e visualizzazione di dati e basi cartografiche concernenti la pianificazione urbanistica in Provincia di Trento.

In conformità con il quadro normativo vigente in materia di urbanistica e ai fini dell'uniformità e omogeneità della pianificazione provinciale per il governo del territorio il sistema per la Gestione dei Piani Urbanistici consente di eseguire per via telematica e informatica la consegna, la verifica e la consultazione di tutti i temi e informazioni che compongono un Piano Urbanistico, incluse le relative norme tecniche di attuazione.

I dati afferenti ai Piani Urbanistici sono caricati nel sistema GPU a cura dei responsabili tecnici dei singoli comuni o dei progettisti incaricati, tramite una serie di apposite schede di inserimento dei vari elementi che fanno parte integrante dello strumento urbanistico selezionato.

Il *software* GPU verificare la completezza dei dati e avvia un controllo preliminare segnalando eventuali errori e restituendo infine un responso sull'accettabilità o meno della consegna effettuata.

Per la documentazione elaborata in seconda adozione la validazione GPU è stata rilasciata in data 26.04.2022.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005, sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

13.0 CONCLUSIONI

Durante l'elaborazione della Variante n.15 è stata consultata la Commissione Urbanistica Comunale (CUC), nelle seguenti sedute:

21 ottobre 2021,

28 ottobre 2021,

18 novembre 2021,

25 novembre 2021,

2 dicembre 2021,

9 dicembre 2021.

A seguito delle valutazioni espresse dal Servizio Urbanistica della PAT nel "Parere per la verifica di coerenza del Piano Adottato rispetto al Piano Urbanistico Provinciale" d.d. 14 marzo 2022 (Parere n. 11/22), e delle osservazioni pervenute la Commissione Urbanistica Comunale ha esaminato le valutazioni della PAT e le richieste dei privati nelle sedute del:

12 aprile 2022,

21 aprile 2022.

Riva del Garda, aprile 2022

Allegati:

1) *Scheda Progetto CA PR 1 "Palacongressi e Teatro", allegata alle Norme tecniche di attuazione del PRG.*

Il Responsabile Area Gestione del Territorio
arch. Gianfranco Zolin

**Comune di Riva del Garda
Piano Regolatore Comunale
Variante 15**

**Allegato alle Norme tecniche di attuazione del PRG
Scheda Progetto CA PR 1 "Palacongressi e Teatro"**

