



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

**SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO
UFFICIO PER LA PIANIFICAZIONE SUBORDINATA**

COMMISSIONE URBANISTICA PROVINCIALE
(L.P. 05.09.1991, n. 22)

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 15/2001

OGGETTO: COMUNI DI RIVA DEL GARDA E NAGO TORBOLE: piano regolatore generale intercomunale.

L'anno duemilauno, il giorno undici del mese di aprile, alle ore 09.30, nella sala delle riunioni, convocata dal Presidente, con avvisi recapitati ai singoli componenti, si è riunita la Commissione Urbanistica provinciale.

Presenti i Signori

VICEPRESIDENTE: ing. ROBERTO BERTOLDI

Membri effettivi: ing. MARIANO POLLI
arch. ANGELO BRIGHENTI
arch. GIORGIO MELCHIORI
rag. GIUSEPPE SEVIGNANI
arch. BRUNO BRONZINI
ing. MASSIMO FATTORETTI
arch. FRANCESCO GIACOMONI

Membri supplenti: ing. ENRICO TOSO
dott.ssa ILARIA VIOLA
dott. SAVERIO COCCO
dott. CARLO COSTANZI

Sono presenti altresì in qualità di esperti i sigg.:
- arch. Angiola Turella del Servizio Urbanistica e Tutela del Pasaggio.

Assiste il Segretario rag. Maria Rita Chilovi.

Il Vicepresidente, constatata la presenza del numero legale, invita la Commissione a deliberare sull'oggetto indicato.



LA COMMISSIONE

- udito il Relatore;
- visti gli atti citati in oggetto;
- dopo opportuna discussione;
- vista la L.P. 9.11.1987, n. 26;
- vista la L.P. 5.9.1991, n. 22 e s.m.;
- a voti unanimi dei presenti

delibera

di esprimere alla Giunta provinciale, in ordine all'argomento in oggetto, il seguente parere.

PREMESSA.

Giova immediatamente ricordare che i Comuni di Riva del Garda e Nago Torbole sono attualmente governati da un apparato urbanistico ormai datato e costituito da due strumenti differenti, validi per tutto il territorio. I piani vigenti sono il piano urbanistico comprensoriale operante dal 1991 - non adeguato al piano urbanistico provinciale - ed il piano generale a tutela degli insediamenti storici di tipo A per Riva e di tipo B per Nago Torbole (ex L.P. n. 44/78) vigenti rispettivamente dal 1985 e dal 1988 - pure non adeguati al piano provinciale.

Appare dunque evidente la necessità di una pianificazione rispondente alla normativa più recente capace di governare adeguatamente un territorio tra i più delicati della provincia.

L'esame del piano regolatore generale intercomunale di Riva del Garda e Nago Torbole ha riguardato in primo luogo la verifica della correttezza della documentazione amministrativa e tecnica.

Con deliberazioni del commissario ad acta n. 01, dd. 24 dicembre 1997 per il comune di Riva del Garda e n. 01/97, dd. 23 dicembre 1997 per il comune di Nago Torbole, è stato adottato in prima istanza ai sensi degli artt. 40 e 41 della L.P. 5 settembre 1991, n. 22 e ss.mm., il piano regolatore generale intercomunale dei comuni sopracitati.

A seguito di regolare deposito di tutti i suoi elementi presso la sede comunale, per 60 giorni consecutivi, previ adeguati pubblici avvisi, sono pervenute numerose osservazioni da parte di enti, associazioni, amministrazioni pubbliche e privati cittadini.

Il piano regolatore generale è stato anche trasmesso alla Giunta comprensoriale del Comprensorio dell'Alto Garda e Ledro, nonché all'Azienda Sanitaria Provinciale per il parere di competenza.

Le osservazioni pervenute sono state vagliate secondo criteri di compatibilità con le linee guida adottate per la stesura del piano e su queste si è espresso puntualmente il Commissario ad acta che con deliberazioni n. 02, dd. 11 giugno 1999 e n. 3, dd. 24 settembre 1999 per il comune di Riva del Garda e n. 02/99, dd. 13 settembre 1999 per il comune di Nago Torbole, ha adottato, in via



definitiva, il piano regolatore generale intercomunale del territorio dei Comuni sopraddetti.

La documentazione veniva quindi trasmessa alla Giunta provinciale.

Complessivamente la Commissione urbanistica provinciale ritiene che i procedimenti seguiti siano corretti e gli adempimenti di legge regolarmente svolti anche in riferimento alle osservazioni ritualmente pervenute.

L'esame di merito della Commissione urbanistica provinciale è stato condotto sugli elaborati oggetto di seconda adozione, seguendo criteri di analisi riferiti ai contenuti del piano urbanistico provinciale e agli orientamenti urbanistici generali ormai consolidati della Commissione.

La Commissione urbanistica provinciale si è mossa quindi valutando il grado di conformità delle scelte operate con i contenuti e le indicazioni del Piano provinciale valutando non solo l'accuratezza con cui sono state trasposte le indicazioni grafiche e normative, ma anche soppesando il grado di approfondimento e soprattutto valutando le modalità con cui il piano regolatore generale propone di concretizzare l'attuazione del Piano urbanistico provinciale.

In termini pratici la Commissione urbanistica provinciale ha inteso riscontrare in quale misura il "territorio-ambiente", così delicato dell'Alto Garda, trovi adeguata tutela e con quali modalità il piano regolatore generale propone di salvaguardare le risorse ancora disponibili, di privilegiare il recupero dell'esistente rispetto al nuovo, di riequilibrare le situazioni degradate, di programmare lo sviluppo entro limiti di compatibilità ambientale. Come strumento di verifica si è adottato il metodo del confronto fra gli obiettivi enunciati e le proposte concrete sia a livello territoriale e localizzativo che a livello normativo e tipologico.

L'APPARATO TECNICO E GLI OBIETTIVI GENERALI.

Il progetto di piano, formalizzato nelle cartografie in varie scale, è corredato dalla relazione illustrativa e dalle norme di attuazione. Altro materiale, di studio e di analisi, tra cui la schedatura degli edifici inclusi nei centri storici, completa il complesso di elementi che costituiscono il piano stesso.

Sul piano formale quindi lo strumento urbanistico risulta completo in quanto dotato di tutti i suoi elementi che tuttavia si prestano a qualche osservazione come di seguito specificato.

Relazione.

E' un documento articolato in sei capitoli che descrivono il quadro locale e lo scenario attuale, il metodo ed il progetto urbanistico riguardante il territorio dei due comuni interessati con qualche riferimento all'intera "Busa".

Pur ritenendo sufficientemente completo l'elaborato illustrativo, riguardo ai temi trattati, la Commissione rileva uno scarso approfondimento degli argomenti rispetto ad alcune scelte specifiche soprattutto in termini motivazionali. Riguardo al tema della qualità urbanistica, che deve caratterizzare il piano regolatore dopo l'entrata in vigore della legge urbanistica provinciale n° 22/91, la relazione non sembra affrontare compiutamente l'argomento ed in tal senso appare sintomatica la

mancanza di analisi specifiche specie in tema di tutela paesaggistica ed ambientale che dovrebbe essere invece uno dei compiti prioritari del piano regolatore. D'altro canto il piano non sembra avere obiettivi di sviluppo sostenuti, bensì di un governo del territorio di tipo conservativo e pertanto tale caratterizzazione dello strumento urbanistico ha fatto forse venir meno un approccio più determinato e cogente in materia di qualità della progettazione e degli interventi sul territorio.

E' stata elaborata una relazione appositamente per descrivere ed illustrare le tematiche attinenti il recupero dell'esistente (centri storici). L'approccio teorico risulta corretto e deriva sostanzialmente dall'applicazione dei criteri elaborati in sede provinciale. Un'ampia documentazione con dati di sintesi e statistici è stata elaborata per ogni insediamento storico. La scheda adottata per l'individuazione dei manufatti deriva da quella suggerita dal Servizio urbanistica e tutela del paesaggio della Provincia Autonoma di Trento con l'aggiunta di alcune informazioni ritenute necessarie dai progettisti.

E' invece totalmente assente, nei materiali di piano, l'analisi storica degli insediamenti, le tavole di analisi catastale alle varie epoche e l'individuazione dei percorsi storici.

Dalla lettura della relazione illustrativa il Piano regolatore generale intercomunale appare uno strumento tradizionale, refrattario ad ogni sperimentazione ed aggiornamento, nel quale gli argomenti trattati, pur numerosi, sono sviluppati senza approfondimenti.

Cartografia.

L'apparato cartografico è stato costruito secondo l'impostazione del piano urbanistico provinciale prevedendo tre sistemi: uno relativo alle problematiche ambientali, l'altro riguardante l'aspetto insediativo e produttivo, il terzo individua il sistema della mobilità.

Anche in questo caso l'elemento cartografico può essere considerato adeguato ai fini della validità sostanziale del piano regolatore generale. Si osserva tuttavia che le tavole che rappresentano il territorio in particolare, ma anche la disciplina urbanistica, sono state elaborate distintamente fra i due comuni, significando quasi che, anche nei contenuti, i piani siano due, mancando di fatto una struttura attraverso la quale passi il coordinamento delle direttive riguardanti l'assetto urbanistico del territorio nella sua unitarietà.

Le tavole sono pervenute in unica copia a colori che, salvo qualche imprecisione, permette una lettura sufficientemente agevole. Altre copie sono state prodotte in bianco e nero, le quali risultano inutilizzabili per l'impossibilità di distinguere numerosi grafismi che si possono confondere l'uno con l'altro. Una grafica del tutto a se stante è quella delle tavole che rappresentano il centro storico, esse possiedono una definizione e contenuti assolutamente disomogenei ed estranei rispetto a quelli del resto del piano. Gli insediamenti storici sembrano trattati come isole prive di relazione con il contesto e sembra non esistere alcuna integrazione tra i vari aspetti del territorio.

Un'altra osservazione riguarda il territorio aperto non interessato dalle tavole dell'azzonamento in scala 1:2000 (sistema insediativo e produttivo) per il





quale si ricorre al sistema ambientale individuando il bosco, il pascolo e l'improduttivo (per quest'ultimo peraltro senza legenda).

In termini più puntuali la cartografia presenta numerosi errori di rilevamento che non di rado vanificano di fatto le previsioni pianificatorie (edifici esistenti, corsi d'acqua, strade ed accessi non evidenziati, aree definite impropriamente incolte o aree agricole primarie utilizzate per funzioni urbane (parcheggi o depositi), scambi di destinazione residenza - albergo, inesatta perimetrazione di centri storici, mancata assegnazione della categoria d'intervento in centro storico, non coincidenza di categoria fra scheda e cartografia, ecc.). Inoltre si sono rilevati anche errori materiali, peraltro segnalati anche dall'amministrazione stessa, che vanno corretti (es.: osservazioni regolarmente accolte e non trascritte, oppure osservazioni accolte la cui trascrizione però non consente di realizzare quanto espressamente richiesto).

Questa lunga serie di errori è pure evidenziata dalle numerose osservazioni pervenute, anche a seguito della definitiva adozione del Piano. La Commissione urbanistica suggerisce una puntuale verifica in merito, provvedendo alle necessarie correzioni onde conferire allo strumento urbanistico un maggiore legame con la realtà esistente e, elemento non trascurabile, prevenire possibili contenziosi.

Norme di attuazione.

A titolo informativo si rileva che tra la documentazione pervenuta risultano adottati due diversi testi e non è dato di conoscere quale dei due sia il definitivo, l'ufficio ha quindi richiesto, per le vie brevi, il testo da esaminare.

La costruzione delle norme non segue appieno la struttura funzionale del piano "cartografico" che è basato su tre sistemi secondo l'impostazione del Piano urbanistico provinciale. L'articolazione del testo disciplinare infatti non fa riferimento ai sistemi, ma segue una sua impostazione ordinata diversamente. Tale aspetto non è di per se stesso criticabile se non dal punto di vista puramente tecnico-formale.

Sotto il profilo del merito urbanistico invece l'apparato normativo risulta inadeguato a garantire una corretta e coerente disciplina urbanistica soprattutto per quanto attiene il rispetto degli standard (art.8) e l'applicazione del nuovo metodo di misurazione dell'indice di utilizzazione territoriale fondato sulla superficie lorda di pavimento.

Dal punto di vista della tutela paesaggistico-ambientale si può notare che nei territori più delicati e sensibili sotto questo profilo (bosco, rive laghi, zone emergenti) si evidenzia un'attenzione alle problematiche di tutela solo apparente, in realtà il piano concretizza possibilità edificatorie spesso in contrasto anche con la normativa provinciale di riferimento (P.U.P.).

La normativa relativa agli insediamenti storici è eccessivamente scarna (un solo articolo). Si ritiene che la materia meriti maggiore considerazione e pertanto deve essere integrata in relazione al recupero e la gestione dei temi tipici quali: il trattamento delle pertinenze e spazi liberi, il verde e l'arredo urbano, i parcheggi, i fronti di pregio, le aperture di portoni carrabili, le decorazioni ed insegne, i manufatti accessori, gli edifici sparsi, i ruderi, ecc.

L'apparato normativo inoltre appare nel suo complesso anomalo rispetto alla tecnica classica di costruzione della disciplina urbanistica dei piani regolatori. Esso si presenta infatti con caratteristiche spesso descrittive, a mo' di relazione, e contemporaneamente presenta norme spiccatamente regolamentari.

Ad un esame approfondito numerose sono le osservazioni generali e puntuali per le quali si demanda al paragrafo specifico del presente voto.

Obiettivi.

Il lavoro di approntamento del piano, iniziato nel 1994 con la firma della convenzione definitiva da parte del progettista incaricato arch. Paolo Favole, si è protratto per un arco di tempo prolungato, coperto in gran parte dall'attività informativa e di confronto, svolta nelle diverse sedi pubbliche, con amministratori, addetti di settore e popolazione, che l'équipe di progettazione aveva assunto come elemento qualificante del proprio metodo di lavoro. Ciò, sembra aver contribuito a caratterizzare, condizionandolo in qualche misura, il prodotto finale, per essersi dovute considerare, come punto di riferimento metodologico, le numerose istanze delle amministrazioni e dei cittadini che nel tempo seguivano il procedere dei lavori.

La Commissione urbanistica provinciale ha potuto rilevare, sulla base delle analisi dei dati contenuti nella relazione illustrativa del piano, gli obiettivi di carattere generale che appaiono condivisibili.

Circa la fissazione degli obiettivi generali su cui è stato strutturato il piano, la Commissione ritiene che alla valenza ambientale non sempre sia stato riconosciuto il giusto ruolo nella definizione delle scelte pianificatorie come emerge dai principi informatori del Piano urbanistico provinciale e dagli orientamenti della moderna cultura urbanistica. Ciò non tanto in relazione al modello di crescita dell'abitato, che è giustamente basato sul contenimento dell'espansione, quanto piuttosto sul metodo di intervenire nella qualificazione dell'esistente, nel recupero del degrado, nella valorizzazione degli elementi che caratterizzano il territorio.

A questo proposito appare emblematica e significativa l'assenza di una pianificazione del paesaggio e di una specifica e puntuale pianificazione della parte storica dell'abitato che si limita solo alla definizione delle categorie d'intervento degli edifici. Questo approccio infatti sembra scarsamente incisivo e lascia l'obiettivo della qualità degli interventi quasi esclusivamente alla sensibilità degli operatori, anziché essere, già a livello di piano regolatore, elemento cogente e stimolante per ogni intervento sul territorio. Anche l'insediamento recente, cresciuto per lotti giustapposti, presenta ora una debole struttura urbanistica e talvolta informe sotto il profilo paesaggistico. E' fuori dubbio pertanto che sia proprio questo il caso ove s'impone un metodo pianificatorio volto alla riqualificazione dell'assetto urbanistico determinatosi che significa: collegamenti interni, razionalizzazione degli accessi dalla via principale, spazi comuni, arredo, parcheggi di vicinato, ecc..

La dinamica di costruzione del piano regolatore generale intercomunale sembra privilegiare lo sviluppo socio-economico e territoriale dei comuni interessati, incentrando ogni strategia su una rifunzionalizzazione dei fatti urbani più importanti (centro fieristico, palacongressi, cartiera, fascia lago), che è obiettivo sicuramente irrinunciabile per una corretta azione pianificatoria, ma non è tuttavia condivisibile, in un ambito così delicato ed importante turisticamente, trascurare una progettazione di



dettaglio che garantisca una qualità superiore in termini generalizzati e diffusi. A tal proposito sembra anche che le numerose indicazioni del Piano urbanistico provinciale non abbiano trovato adeguato approfondimento, né sarebbe sufficiente, per un territorio come quello di cui trattasi, basarsi solamente sul sistema dei vincoli del piano provinciale o del piano regolatore per garantire la sua tutela, ma in un ambito così fragile e fortemente antropizzato occorre intervenire attivamente con criteri prestabiliti o attraverso piani attuativi i cui contenuti siano prefigurati a livello di norma.

La Commissione urbanistica provinciale sottolinea come ogni ipotesi operativa di piano vada valutata prioritariamente nella sua compatibilità con la struttura del territorio privilegiando quegli interventi e quei progetti che siano indirizzati alla correzione delle incongruenze e conflittualità urbanistiche esistenti ed alla riqualificazione dell'ambiente naturale ed artificiale.

In tema di obiettivi giova ricordare che essi consentono di percepire con estrema chiarezza le problematiche esistenti nell'assetto fisico, economico, socio-culturale ecc. del territorio e delineano fin dall'inizio le linee programmatiche del piano e quindi dell'Amministrazione.

Il piano muove dalla consapevolezza di una situazione ormai giunta al limite del sostenibile: il progressivo degradarsi della struttura urbana, ma anche della qualità architettonico-edilizia impone un diverso approccio al metodo di organizzazione territoriale la cui filosofia non fa più riferimento a processi di ulteriore sviluppo, bensì tende a governare il "recupero", a promuovere la "riqualificazione" e a progettare il paesaggio.

I segni del degrado sono chiaramente evidenti e riguardano non solo il territorio di Riva e Torbole, ma dell'intera "Busa" e del lago di Garda; essi sono individuati nel traffico, nella scarsa qualità dell'urbanizzato, nella concentrazione delle presenze sul lago. Ora, pur trasparendo tali problematiche nella lettura degli elementi che costituiscono il piano, esse non costituiscono i cardini su cui appoggiare l'intera azione programmatica, ma sembrano sfumare assumendo lo stesso rango di un qualsiasi intervento senza costituire al contrario il vero obiettivo dell'urbanistica attuale. Anche dalla lettura attenta della relazione non si percepisce il grado di accuratezza con cui sono stati affrontati e risolti i problemi che rimangono invece in un ambito di vaghezza, ma che in realtà condizionano, nel bene e nel male, il territorio.

La critica quindi che si solleva relativamente agli elementi che costituiscono il piano riguarda il metodo di approccio all'individuazione degli obiettivi che ha privilegiato la descrizione dello stato attuale, da cui immaginare le carenze, rispetto ad un processo di valutazione di una serie di rapporti fra territorio e città, fra piano, ambiente e interventi in modo da mettere in evidenza la pluralità di eventi e particolarità difficili da coordinare, come la grande fragilità dell'equilibrio città-natura (pressione antropica sul lago, punteggiatura edilizia del territorio aperto) e la necessità di interventi strutturali che restituiscano a questo territorio la sua tradizionale qualità ambientale (limitazione del traffico e permeabilità pedonale, tutela ed estensione delle aree verdi, riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico, qualità architettonica).

Accanto agli obiettivi generali del piano, la cui semplice enunciazione non dà la reale dimensione degli interventi proprio per il loro carattere di generalità,





la relazione avrebbe dovuto mettere in evidenza gli obiettivi pratici con funzione di controllo costante sulla conformità delle scelte reali prodotte dal piano rispetto agli obiettivi stessi.

Essi vanno dal recupero dell'edilizia esistente al contenimento delle aree di espansione, dalla protezione delle emergenze naturali alla valorizzazione di taluni elementi, alla qualificazione alberghiera, dalla ristrutturazione della viabilità alla creazione di nuovi parcheggi; argomenti tutti presenti nello strumento urbanistico, ma che non sembrano in esso costituire il vero problema odierno da affrontare con sistematicità attraverso programmi la cui priorità potrebbe essere stabilita dallo stesso piano regolatore.

RAPPORTI CON IL PIANO URBANISTICO PROVINCIALE E LA PIANIFICAZIONE DI SETTORE.

Il piano regolatore intercomunale di Riva del Garda e Nago-Torbole è strutturato secondo un impianto mutuato dal Piano urbanistico provinciale e quindi sulla base di tre sistemi: ambientale, insediativo e produttivo, infrastrutturale.

Rispetto al piano urbanistico provinciale, il piano regolatore generale si dovrebbe porre in termini specificativi, traducendo in scelte operative le indicazioni, anche di carattere culturale, del piano provinciale, mentre invece il piano all'esame non sempre ha ben interpretato le competenze assegnategli dalla normativa provinciale.

I tre sistemi del piano intercomunale, sia dal punto di vista grafico che normativo, si limitano a prendere atto delle indicazioni del Piano provinciale senza particolari approfondimenti che superino l'approccio vincolistico della tutela per trasformarsi in azioni concrete, propositive di conservazione e restauro dell'ambiente e di sviluppo socio-economico.

a. Il sistema ambientale

L'architettura del sistema ambientale del piano regolatore intercomunale parrebbe impostata sulla suddivisione del territorio in subaree individuate sulla base di criteri di omogeneità. Esse però non hanno alcun contenuto operativo pratico in quanto non costituiscono strumento attuativo del piano. A livello di sistema pertanto esse restano un elemento debole, scarsamente cogente, utile soltanto per alcuni indirizzi indicativi sul trattamento del territorio.

Il sistema contiene inoltre alcune peculiarità che tuttavia non sono giunte a compimento limitandosi a registrare fatti ambientali importanti senza un approfondimento ai fini della loro valorizzazione (siti archeologici). Tra questi spicca l'intenzione di evidenziare i "coni visuali" che ai fini paesaggistici potrebbero costituire un efficace strumento di salvaguardia, ma al lato pratico non trovano alcuna applicazione.

Prima di entrare nel merito specifico dei contenuti relativi alla tutela paesaggistico-ambientale e delle previsioni insediative si rilevano alcuni aspetti di carattere formale che vanno affrontati nel rispetto delle norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale.

Il piano regolatore generale presenta alcune differenze, per difetto, nel riporto del perimetro che delimita l'ambito soggetto alla tutela ambientale. La Commissione rileva che il grado di modificabilità delle aree soggette a tutela ambientale deve essere contenuto in un'azione di semplice precisazione dei confini secondo i precisi parametri stabiliti dall'art. 6 delle norme di attuazione del piano urbanistico provinciale. La modifica dei perimetri è eventualmente consentita solo nel caso in cui il piano regolatore generale contenga al suo interno vincoli e prescrizioni al fine di soddisfare le esigenze di tutela e valorizzazione paesaggistica del territorio che si intende escludere dall'obbligo dell'autorizzazione di cui all'art. 98 della L.P. 22/91. Pertanto non appaiono accettabili, in assenza delle suddette condizioni, le proposte di riduzione dell'area soggetta a tutela ambientale in particolare per quanto riguarda le zone di Riva (ad est del centro storico e zona porto), di S.Alessandro (zona nord), di Varone (a nord e ad est), di Nago (a nord e a sud), di Pregasina (a nord).

Particolare attenzione è stata posta alla verifica delle zone a rischio e del sistema idrogeologico anche con riferimento alla variante al piano urbanistico provinciale in itinere sul quale vige un regime di salvaguardia. L'indagine geologica condotta nell'ambito degli studi per la formazione del piano regolatore generale appare completa per quanto concerne il rilievo geologico e la definizione della carta di sintesi. Per quanto riguarda le zone a rischio si segnalano soltanto alcune imprecisioni di lieve entità sulle delimitazioni, che vanno verificate e la mancata individuazione di alcuni corsi d'acqua. Dal confronto cartografico si è evidenziato inoltre la mancata individuazione o la non corrispondenza di pozzi e sorgenti e di conseguenza le rispettive aree di salvaguardia. A fini collaborativi la Commissione urbanistica provinciale mette a disposizione una carta di sintesi in scala 1:10.000 che tiene conto di tutte le suesposte osservazioni. Va da sé che le aree a rischio determinano un vincolo primario e pregiudiziale sulle previsioni urbanistiche.

- Si richiamano le osservazioni di data 07.01.1999, già portate a conoscenza del Comune, avanzate dall'Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari ove in particolare si segnalano interferenze fra destinazioni urbanistiche incompatibili con le fasce di rispetto di pozzi e sorgenti potabili.
- Altra considerazione è relativa alla sismicità del territorio: attualmente il nuovo piano urbanistico provinciale in salvaguardia, definisce il territorio di Riva e di Nago Torbole come soggetto ad una moderata attività sismica per la quale necessita una specifica microzonizzazione. La norma della variante al "P.U.P. 2000" non definisce in modo specifico le cautele da adottarsi per tali zone ma rimanda a studi successivi. In attesa che tali indagini vengano espletate, si consiglia di assumere, in via cautelativa, per il territorio dei due Comuni e con particolare riguardo per le opere pubbliche il grado di sismicità $S = 6$ come definito dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche (D.M. n. 19 - 16.01.1996).
- Per quanto riguarda i siti archeologici si precisa che, in alcuni casi, il piano regolatore non sembra rispettare le indicazioni del Piano provinciale senza che la relazione ne spieghi le motivazioni, che talvolta potrebbero derivare da puntuali verifiche.
- Si segnala inoltre che per quanto riguarda i manufatti di interesse culturale tutelati dalla Legge 1089/1939 l'obbligo dell'autorizzazione di competenza della Commissione Beni Culturali va esteso anche ai siti soggetti a vincolo sia diretto che indiretto. La cartografia non sembra registrare tutti i siti soggetti a tale normativa.



- L'area di protezione dei laghi risulta imprecisa rispetto alla fascia lago individuata dal P.U.P. per quanto riguarda il bacino del Garda ed è stata addirittura trascurata per il lago di Loppio.
- Per quanto concerne gli ulteriori vincoli del Piano urbanistico provinciale, che trovano riscontro nel territorio di Riva e Nago-Torbole si rinvia alle specifiche osservazioni contenute nel presente parere.

Riguardo ai contenuti ambientali si demanda all'apposito capitolo relativo alla tutela ambientale e paesaggistica.

b. Il sistema insediativo e produttivo.

Il sistema insediativo e produttivo è stato elaborato secondo i metodi classici e sostanzialmente nel rispetto delle indicazioni emanate in proposito dal Servizio competente della Provincia Autonoma di Trento.

Dal punto di vista dell'impostazione i riferimenti del piano regolatore generale intercomunale di Riva e Nago Torbole sono i contenuti del Piano urbanistico provinciale. Le scelte muovono infatti da un approccio in sintonia con la filosofia del piano sovraordinato volto al contenimento delle espansioni, rimettendo in discussione anche le previsioni del piano vigente, chiaramente esuberanti.

Il metodo adottato del completamento delle aree già urbanizzate piuttosto che estendere ulteriormente l'edificato verso il territorio aperto, nonché l'indirizzo mirante all'esclusione di nuove costruzioni residenziali e produttive in tutta la piana (zona agricola primaria) che si presenta sfilacciata nell'alternanza indifferenziata fra manufatti ed aree libere, è sicuramente criterio di salvaguardia condivisibile.

Un elemento qualificante del piano regolatore generale è rappresentato da un metodo di attuazione dello stesso attraverso una serie di piani subordinati (piani attuativi e lottizzazioni) che dovrebbero garantire un uso controllato di alcune aree nodali. Tale giusta impostazione perde tuttavia di significato e soprattutto di contenuto in relazione alle scarse potenzialità dei piani attuativi di condizionare l'assetto urbanistico complessivo, essendo gli stessi tra loro scoordinati e mancando di indirizzi cogenti che li inseriscano nell'ambito urbano come elementi strutturali e non solo come strumento per una "buona" sistemazione delle aree interessate che talvolta, pure questa, appare molto debole. Non è raro inoltre il caso nel quale certe lottizzazioni sono inattuabili, altre il cui disegno esclude ad arte l'infrastrutturazione, oppure i vincoli espropriativi (riferiti a parcheggi, aree verdi, viabilità primaria, ecc.) assumono di fatto un carattere vessatorio, ai fini edificatori, con evidenti disparità di trattamento fra una lottizzazione e l'altra. Non mancano i casi in cui aree omogenee sono soggette immotivatamente a piani attuativi diversi, perdendo l'unitarietà e l'efficacia sulla soluzione dei problemi. A solo titolo esemplificativo e per dare concretezza al presente parere si elencano di seguito alcune situazioni che più di altre presentano tali problematiche.

Riva.

- PFS (2) RC4 ZONA EEP, PL (36) ed altre: sono aree già "compartimentate" urbanisticamente fra pubblico e privato da rendere superflua una pianificazione subordinata;
- PL relativi ai parcheggi pubblici: essendo aree soggette ad espropriazione non è chiara l'utilità della lottizzazione obbligatoria;





- PFG (13):** dati i contenuti a livello normativo e la sua vastità, quest'area comporta la massima attenzione in quanto è destinata a numerose funzioni pubbliche che potrebbero realizzarsi in tempi diversi e pertanto l'attuazione del piano dovrebbe avvenire per gradi. Inoltre, data l'estensione dell'area, la rigidità dei vincoli (verde pubblico) potrebbe essere di ostacolo ad un razionale utilizzo del suolo che solo a livello di dettaglio può emergere; nel caso specifico va considerata anche l'opportunità di un'adeguata protezione dell'area per servizi nei confronti della nuova circonvallazione e quindi una diversa distribuzione del verde;
- PL (10) e PL (30) della località Alboletta: non è condivisibile la scelta di assoggettare solo parte delle aree insediative a piano attuativo, escludendone altre, frantumando immotivatamente un'area omogenea. Si segnala inoltre la presumibile difficoltà di formazione del PL (30) per la presenza di un tratto di strada di primaria importanza e del verde pubblico;
 - PFG (3-A) e PFG (3-B): l'area circostante la chiesa di S.Alessandro appare giustamente zona da qualificare, tuttavia la proposta sembra riduttiva per quanto riguarda il sagrato della chiesa (arredo urbano) e genera perplessità la piazza con parcheggio oltre la strada.

Torbole.

- PL (19) EEP in località "Le Coize: è privo di contenuti a livello normativo e pertanto non è chiara la sua funzione;
- PL (18): di improbabile attuazione trattandosi di soli ampliamenti di edifici esistenti di diversi proprietari.

La questione del dimensionamento residenziale non sembra essere stata posta dal piano regolatore generale come centrale per la progettazione urbanistica, sia pure pervenendo alla determinazione di quantità in linea con le indicazioni, ormai datate, del piano urbanistico provinciale ed inoltre è stato adottato un metodo di calcolo del tutto autonomo con coefficienti di riduzione delle quantità edificatorie teoriche non sempre comprovati analiticamente. Tale metodologia inoltre, così come appare dalla relazione, non sembra portare a quegli elementi necessari per stimare la crescita urbana.

Si rileva invece l'attenzione con cui viene di norma delimitata l'area urbana entro confini già compromessi dall'edificazione coerentemente con l'obiettivo di salvaguardare le aree agricole di interesse primario; tuttavia queste ultime vengono talvolta intaccate più o meno motivatamente con l'individuazione di aree destinate a varie funzioni insediative.

L'art.19 delle norme di attuazione del piano urbanistico provinciale - aree agricole di interesse primario - contiene uno degli aspetti nodali della pianificazione provinciale riguardo alla tutela del territorio; esso infatti stabilisce che "il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole vanno considerati come esigenze di rilievo provinciale, anche ai fini di tutela ambientale".

La stessa norma fissa inoltre i limiti entro i quali i piani regolatori generali hanno facoltà di modificare i perimetri o di ridurre le aree. La Commissione ha valutato caso per caso proponendo gli stralci segnalati nel prosieguo.

Per quanto concerne l'aspetto forestale, le verifiche esperite in merito alla rispondenza della distribuzione spaziale dell'area boscata riportata nelle planimetrie del Piano regolatore con lo stato di fatto hanno evidenziato, rispetto agli

strumenti di pianificazione forestale rappresentati dai piani di assestamento comunali e dall'inventario dei boschi privati, alcune incongruenze. In particolare:

- in prossimità del primo corso del torrente Albola;
- a valle della frazione Campi a cavallo del torrente Albola;
- sul monte Brione;
- a sud di Nago in località Gherla;
- a Torbole località Busatte;
- in località Selva (Torbole) presso i confini con Brentonico;
- nei dintorni di Pregasina.

Ma esiste un ulteriore aspetto che il piano regolatore generale ha dovuto affrontare per la prima volta: l'Alto Garda è attualmente governato da un piano urbanistico comprensoriale ormai datato (anni '80), la cui formazione risale al periodo in cui il fenomeno della crescita urbana era caratterizzato da ritmi sostenuti e che hanno determinato l'attuale disordine urbanistico. Il nuovo piano regolatore generale sembra orientato verso obiettivi ormai difficili da perseguire, pur avendo ben individuato i nodi della questione: viabilità urbana indifferenziata e carente con insufficienti dotazioni di aree di sosta, degrado del paesaggio urbano per la scarsa qualità edilizia e la presenza di spazi insignificanti dal punto di vista urbanistico ed incredibilmente trascurati in fascia lago.

In verità pur riscontrando la chiara impostazione sopraddetta, che consente allo strumento di funzionare, tuttavia il piano non dimostra di contenere quelle dinamiche urbanistiche di elevata qualità da costituire documento programmatico adeguato al rango del territorio che rappresenta e non è privo di contraddizioni meglio specificate nel prosieguo.

In sintesi sembra che rispetto alle problematiche evidenziate, agli obiettivi prefissati e dato il ruolo primario assunto dai comuni interessati nell'ambito dell'Alto Garda, il sistema insediativo del piano regolatore generale all'esame ha contenuti che sono "omologati" all'attuale prassi pianificatoria di realtà più modeste, scarsamente propulsivi, generando pertanto scelte di "mantenimento", non necessariamente negative, ma di scarso interesse urbanistico e prive di effetto moltiplicatore. Il sistema affronta senza particolare approfondimento le tematiche urbanistiche ed anche il centro storico nella sua strumentazione ha contenuti insufficienti. Un esame puntuale evidenzia inoltre numerose imprecisioni, soluzioni con scarsa o nulla possibilità di attuazione, errori materiali che non agevolano la comprensione e condivisione delle scelte pianificatorie.

In definitiva, pur riconoscendo che alcuni spunti sono presenti e potranno costituire il volano per un'azione più decisa di restauro del territorio, il piano all'esame sembra essere uno strumento di conservazione della situazione attuale, privo di capacità propulsive finalizzate all'avvio ad una fase di trasformazione qualitativa della città e del territorio anche a lungo termine. La consapevolezza di trattare un territorio tra i più suggestivi del Trentino, fragile sotto il profilo ambientale e fortemente esposto al degrado progressivo, genera non solo aspettative, ma anche il dovere di approntare strumenti di sviluppo compatibile e di efficace tutela, propositivi ed innovativi.

c. Il sistema infrastrutturale.

La rete infrastrutturale dell'intera "Busa", che comprende anche il territorio di Arco fino a Dro, presenta attualmente problemi di debolezza soprattutto

nel comparto della viabilità con particolare evidenza nell'accesso all'area. Il territorio è un sito ampio, ma fisicamente chiuso e la sua accessibilità appare limitata in relazione alle caratteristiche della viabilità attuale che non sembrano più adatte alle nuove esigenze. I flussi di transito infatti sono concentrati su pochi percorsi divenuti assolutamente insufficienti a sopportare gli attuali volumi di traffico che tra l'altro hanno carattere di stagionalità comportando di conseguenza una vita urbana "normale" nei mesi invernali e di emergenza in quelli estivi.

Il fenomeno provoca evidentemente escursioni notevoli nelle presenze sul territorio, un carico di utilizzo variabile sulle infrastrutture, difficoltà di dimensionamento dei servizi e della rete commerciale. E' evidente che tale aspetto interessa tutto il territorio nella sua interezza e quindi va valutato tenendo conto quantomeno delle previsioni urbanistiche del comune di Arco.

Giustamente il sistema infrastrutturale del piano regolatore si occupa in modo prioritario dell'argomento completandolo con la viabilità interna veicolare e pedonale, ma appare invece carente per quanto riguarda il resto dell'infrastrutturazione che tuttavia rientra nel sistema insediativo e produttivo.

In conclusione sembra che il piano regolatore sia stato maggiormente sviluppato sotto il profilo insediativo, trascurando in parte l'aspetto ambientale ed infrastrutturale del territorio che per le sue caratteristiche di elevato pregio merita particolare attenzione. Tale convinzione deriva anche dalla diversa ricchezza di contenuti tra i vari sistemi grafici che costituiscono il piano: il sistema insediativo infatti ha in sé tutte le informazioni per la gestione del territorio; il sistema ambientale al contrario non sembra valorizzare compiutamente la tutela dell'ambiente e del paesaggio che non sono soltanto un fatto altamente culturale, ma costituiscono uno degli elementi concreti di maggiore peso a sostegno del turismo che è in definitiva attività assolutamente prioritaria nell'economia dell'intera "Busa".

Per le osservazioni puntuali si demanda all'apposito paragrafo del presente parere.

Per quanto riguarda la pianificazione di settore il riferimento è al piano di utilizzazione delle sostanze minerali ed al piano delle discariche dei rifiuti speciali.

Questi piani di settore, provinciale l'uno e comprensoriale l'altro, hanno una propria valenza autonoma e vanno quindi recepiti non potendo essere modificati dalla pianificazione urbanistica locale.

Nel Comune di Riva e Nago Torbole il piano delle sostanze minerali (cave) individua due siti: uno denominato "Piscolo" in località Ceole e l'altro "Mala" presso il passo S. Giovanni distinto in due porzioni a cavallo della locale strada. Questi ultimi due siti non sono stati correttamente recepiti e pertanto vanno adeguati precisando che l'area produttiva coincidente con uno dei due potrà essere utilizzata solo in seguito allo sfruttamento della cava.

Il piano regolatore all'esame individua inoltre in località "Mala" di Nago un sito soggetto a piano attuativo da destinare a discarica di inerti. Il luogo è rappresentato da una depressione che pur apparendo defilata alle principali visuali, fa parte di un territorio che trae la sua bellezza proprio dalla varietà morfologica che lo caratterizza. E' questo dunque un sito estremamente delicato sotto il profilo ambientale e paesaggistico che non può essere trasformato nella sua



configurazione. Si suggerisce pertanto di rivederne la localizzazione, o, nel caso fosse prevista dal piano comprensoriale di settore, le dimensioni dell'area interessata e soprattutto la normativa relativa al piano attuativo (attualmente inesistente) dovrà essere integrata da precise indicazioni sui futuri profili morfologici del territorio.

I CONTENUTI DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA.

Riguardo alla tutela paesaggistica ed ambientale la relazione tecnica affronta il tema in brevi considerazioni di principio nelle quali non sono chiariti però gli orientamenti operativi che lo strumento urbanistico intende perseguire. Manca in definitiva nell'apparato illustrativo un'analisi articolata ed approfondita circa le valenze paesaggistico-ambientali che assume il territorio nel più ampio contesto dell'Alto Garda.

Sul piano formale lo strumento urbanistico risulta quantomeno incompleto in quanto né cartografia, né normativa sembrano affrontare in modo cogente l'aspetto paesaggistico-ambientale ed architettonico derivante da studi filologici specifici onde conferire agli interventi sul territorio un assetto coerente e rispettoso della tradizione costruttiva locale. Va tuttavia precisato che, qualora esistenti, tali studi non fanno parte dell'apparato illustrativo allegato al piano e pertanto non sono stati oggetto di verifica da parte della Commissione. A tal proposito si osserva infatti la genericità di talune parti della relazione soprattutto nell'ambito delle scelte zonizzative specifiche.

Da una prima valutazione del piano emerge infatti che i contenuti dello stesso non sembrano affrontare sistematicamente ed in coerenza con il Piano urbanistico provinciale le tematiche paesaggistico-ambientali, mancando un'analisi critica sui contesti meritevoli di salvaguardia. Di conseguenza le emergenze paesaggistiche residue sono indirettamente tutelate tramite vincoli zonizzativi impropri, oppure sono destinate a perdere definitivamente la loro caratteristica. Il fatto stesso che manchi tra la zonizzazione di piano un'area di tutela paesaggistica e si registrino aree definite improduttive, appare sintomatico e denota un approccio metodologico che mette in secondo ordine il tema della tutela paesaggistica; tale aspetto appare parzialmente mitigato dagli "inputs" qualitativi suggeriti nella relazione a proposito della descrizione delle subaree, ma che tuttavia rimangono semplici, pur condivisi, auspicati.

Inoltre, onde soddisfare una corretta tutela paesaggistico-architettonica, un piano non può non proporre un articolato ed ampio repertorio di indicazioni circa le cautele, le tipologie, le forme, i materiali, ecc. da utilizzarsi in sede progettuale ed esecutiva per gli interventi di trasformazione del territorio. L'analisi anche in questo caso sembra assente e pertanto non evidenzia le "consuetudini costruttive" depositate sul territorio che hanno determinato la grande qualità dei suoi insediamenti originari. Le norme quindi sono prive di elementi ed indicazioni circa i caratteri tipologici dell'architettura locale che qualificano gli abitati e talvolta appaiono addirittura lesive di un assetto paesaggistico consolidato e tradizionale come ad esempio la possibilità di modificare la pendenza delle coperture secondo parametri inconsueti per la località dell'Alto Garda.

Uno studio chiaro ed approfondito delle tematiche paesaggistiche, condotto in modo sistematico, non solo è doveroso perché previsto dalla legislazione vigente, ma appare opportuno per conferire alla pianificazione contenuti di qualità

anche nell'organizzazione spaziale degli insediamenti e nella tutela della conformazione morfologica che è depositaria degli eventi storici sul territorio.

La Commissione ritiene che di fronte alla problematica paesaggistica il piano all'esame si ponga in termini di "indifferenza" sia per quanto riguarda gli aspetti architettonici, sia per quanto concerne la tutela del territorio nel suo complesso il cui studio ed approfondimento avrebbe potuto costituire, anche in termini concreti e non astratti, i presupposti per un progetto turistico cui si ispirano gli stessi obiettivi del Piano regolatore. In altri termini il piano non sembra avere una particolare forza operativa che lo caratterizzi in termini di contenuti paesaggistici pur nel rispetto complessivo delle emergenze ambientali e del territorio nella sua totalità.

La spinta allo sviluppo turistico dimostrata dall'Amministrazione dovrebbe infatti concretizzarsi in una proposta di grande qualità diffusa sul territorio attraverso il recupero dell'esistente, la qualità architettonica e la fruizione delle bellezze naturali nell'ottica della loro conservazione e dunque ciò dovrebbe concretizzarsi in una strumentazione ricca di proposte precise atte a dare forma alla periferia dequalificata attraverso norme non solo urbanistiche, ma anche paesaggistiche ed architettoniche.

Lo strumento della pianificazione subordinata, cui anche il piano di Riva e Torbole fa un notevole ricorso, appare spesso generico mentre invece dovrebbe avere contenuti ambientali di maggiore dettaglio e norme paesaggistiche cogenti.

Pertanto il piano deve fissare norme, criteri ed indirizzi mirati e differenziati per aree ai quali i vari piani attuativi devono ispirarsi nell'elaborazione dei progetti di dettaglio.

LE SCELTE URBANISTICHE.

La relazione dello strumento urbanistico all'esame ha ben individuato le problematiche del territorio di Riva e Torbole e si è anche posta degli obiettivi coerenti onde migliorare la situazione esistente che tuttavia il progetto di piano regolatore non sembra aver saputo tradurre in azioni concrete, capaci realmente di trasformare qualitativamente il territorio. Il progetto di piano regolatore indirizza i propri interventi secondo una sostanziale conservazione dell'assetto urbanistico attuale.

A prescindere dalla grande viabilità, il territorio urbano costituisce il supporto consolidato delle operazioni di piano più pregnanti sotto il profilo strutturale. In esso la concentrazione in massimo grado delle attività connesse all'occupazione del suolo comporta una metodologia di pianificazione che contempererà fortemente le esigenze dello sviluppo con le condizioni di disagio urbanistico in cui versano alcune parti del territorio e selezioni attentamente, sia sotto il profilo delle quantità che delle qualità ambientali e tipologiche, ogni nuova previsione insediativa.

Sulla base delle suesposte considerazioni la Commissione urbanistica provinciale entra nel merito specifico delle scelte effettuate relativamente ad alcune questioni nodali dell'assetto urbanistico di Riva e Torbole e che sono rappresentate da porzioni di territorio strategiche nell'ambito delle risorse ambientali, paesaggistiche e socio-economiche.



Centri storici.

Prima di passare ad una disamina urbanistica dei fattori principali del piano si ritiene opportuno avanzare alcune considerazioni in merito al trattamento dei centri storici.

Nel richiamare quanto accennato più sopra a proposito delle norme di attuazione e della cartografia va premesso che il settore dei centri storici non è stato affrontato con un elevato grado di studio ed approfondimento, la Commissione urbanistica provinciale rileva la carenza di alcuni aspetti generali e puntuali.

In primo luogo si riscontra che l'intero apparato cartografico e normativo non sembra assegnare al centro storico il suo giusto ruolo, essendo tra l'altro uno tra i più importanti e significativi dell'intera provincia. Il piano manca di tutti quegli aspetti che rendono particolare ed unica questa porzione di territorio ed evita di considerare il rapporto tra pubblico e privato che si concretizza, specie in una città, nella regolamentazione delle funzioni e delle destinazioni d'uso degli spazi liberi e delle costruzioni storiche.

La schedatura è stata condotta secondo la metodologia indicata dall'ufficio preposto della Provincia Autonoma di Trento, ma non sempre la conclusione appare condivisibile nell'assegnazione delle categorie d'intervento che anzi appaiono talvolta errate, forse anche a causa dei massicci interventi di consolidamento effettuati a seguito dell'evento tellurico del '76. La schedatura dei manufatti storici deve pertanto essere complessivamente rivista.

A parte la segnalazione di qualche errore materiale di individuazione del perimetro di centro storico, si riscontra talvolta anche la mancata perimetrazione di alcuni nuclei sparsi nel territorio aperto e soprattutto si trascura ogni notizia sui manufatti accessori ed elementi storici (croci, capitelli, edicole, fontane, lavatoi, muri, ecc.).

Sembra inoltre che nelle analisi sia stato trascurato tutto il periodo ottoneovecentesco, caratterizzato dall'architettura in stile "liberty", che nella "Busa" ha particolari e significative presenze.

Fascia lago.

Quest'ambito costituisce uno degli elementi più importanti che determinano l'unitarietà dell'area e giustificano politiche d'intervento omogenee. Trattasi di un'area estremamente delicata sotto il profilo ambientale per la presenza del lago, della parte terminale del fiume Sarca e degli altri torrenti (Albola e Varone), ma soprattutto per l'elevato interesse e fragilità del territorio di contatto terra/lago che costituisce tra l'altro il supporto fisico di buona parte dell'economia locale.

E' un ambiente complesso e contraddittorio in quanto in esso si sviluppano attività di elevato prestigio e qualità accanto ad episodi disomogenei, incredibilmente abbandonati o degradati ed attività incongrue che andrebbero allontanate. Al di là degli obiettivi dichiarati e delle descrizioni contenute in relazione, l'esame della cartografia e delle norme evidenzia che il piano regolatore intercomunale non fa della fascia lago l'elemento unificante per eccellenza dei territori di Riva e Torbole.



Appare scontato che questa unità ambientale costituisce il fulcro e l'elemento essenziale da cui deriva l'economia dell'intera Busa che ne è da essa stessa caratterizzata. Questo ambiente è dunque risorsa il cui valore culturale e paesaggistico si riflette sull'intero territorio che trae la sua produttività da tale unica presenza; ne deriva quindi uno stato di fragile equilibrio tra lago e terra, tra pubblico e privato, tra zone costruite e zone libere che va affrontato con grande cautela e nella sua complessità.

La sua posizione strategica in un intorno territoriale ormai saturo e congestionato da un miope consumo turistico, sollecita in modo particolare una politica di tutela dei suoi caratteri dominanti e un programma di interventi che scoraggi qualsiasi mira speculativa e che sviluppi al contrario forme d'uso compatibili con essi, riorganizzando l'infrastrutturazione esistente in funzione del traffico pedonale e ciclabile ed incentivando l'uso dei manufatti esistenti a fini di servizio.

Il lago di Garda è ambiente dalle caratteristiche uniche nell'ambito provinciale, per il quale il piano urbanistico provinciale sottolinea l'esigenza di una particolare tutela attraverso l'attento controllo di ogni intervento che deve essere volto alla valorizzazione delle peculiari caratteristiche di tipo mediterraneo.

La particolarità della situazione sottolinea inoltre la necessità di perseguire le indicazioni del piano urbanistico provinciale relativamente alle aree di protezione dei laghi che prescrivono il mantenimento della loro integrità onde consentirne una utilizzazione di tipo sociale.

L'impostazione non solo filosofica del piano urbanistico provinciale, ma anche normativa è chiara nel destinare le zone di rispetto dei laghi ad una funzione pubblica non solo per favorirne la fruizione collettiva, ma anche per conservare il quadro naturalistico esistente e, ove possibile, per ricostruirlo nei suoi connotati originari.

A tal proposito non va dimenticato il notevole sforzo che l'Ente pubblico ha profuso proprio su questo fronte del lago, spendendo notevoli risorse per un suo recupero complessivo ai fini sopra descritti attraverso l'ampliamento della spiaggia e la realizzazione del percorso circumlacuale.

Pur considerando che le norme di attuazione del piano urbanistico provinciale ammettono, nelle aree di protezione dei laghi (art. 9), l'ampliamento degli edifici esistenti al solo fine di garantirne la funzionalità ed entro limiti da stabilire nel piano regolatore generale, la Commissione urbanistica provinciale ritiene che i casi sono molteplici e rispondono a livelli di antropizzazione diversi uno dall'altro. Ciò implica evidentemente diversi gradi di approccio a seconda del peso dei problemi e della complessità funzionale del territorio. Ora, è indubbio che il lago di Garda abbia raggiunto soglie molto elevate nei livelli di pressione antropica del territorio tanto da comportare studi e valutazioni più approfondite e globali che solo una pianificazione di dettaglio può garantire.

La semplice individuazione cartografica della subarea speciale lungolago, priva di contenuti specifici e di norme attuative, non costituisce elemento cogente per una trattazione unitaria e di salvaguardia delle risorse esauribili. Essa, opportunamente allargata fino alla SS. 240, va trattata in un unico progetto con contenuti di tutela, di contenimento antropico e di restauro dell'ambiente per una



frangente collettiva il più allargata possibile qui favorita dalla presenza di consistenti appezzamenti e manufatti di proprietà pubblica.

Nell'ottica più sopra descritta, relativamente alla grande fragilità dell'ambito in discussione, non sembra accettabile la semplice acritica applicazione di quanto generalmente ammesso dal piano urbanistico provinciale, che nel caso di Riva e Torbole presenta anche interpretazioni che vanno ben oltre le quantità ammesse, e pertanto la Commissione non può che esprimere un giudizio decisamente contrario ad un ulteriore anche minimo incremento di ricettività in assenza di un nuovo approccio che non veda soltanto incrementi giustapposti allo stato attuale, bensì rimetta coraggiosamente in discussione l'intera area a valle della S.S. n. 240. La richiesta è quindi di stralciare ogni previsione espansiva sia in termini di ampliamento delle strutture esistenti che soprattutto di nuove aree edificabili in tutto l'ambito del lungolago, sia di Riva che di Torbole, rinviando ad un piano attuativo la definizione dei possibili usi di questa fragilissima porzione di territorio, sulla base di criteri e indirizzi tesi non solo alla salvaguardia delle scarse aree ancora libere in fascia lago, ma ad incrementarle trasferendo le attività esistenti incongrue (campo sportivo, campeggi) oltre la strada statale.

Solo in tal modo si creerebbero le condizioni per un deciso recupero ambientale attraverso la rinaturalizzazione delle rive lacustri e per un rilancio del turismo in termini qualitativi potendo usufruire di spazi meglio organizzati sul fronte lago attualmente irreperibili. A tal proposito appare quantomeno contraddittoria la proposta di realizzazione di nuovi volumi contemporaneamente alla demolizione di quelli esistenti, come la ex colonia Miralago (P.A. n. 9), che tra l'altro è testimonianza di discreto valore dell'architettura degli anni venti del '900 e che merita al contrario adeguata attenzione.

La Commissione urbanistica ritiene pertanto imprescindibile una pianificazione unitaria dell'intera fascia lacustre, ritenendo inefficaci e talvolta dannosi i piani subordinati parziali individuati al suo interno, tra l'altro solo per Riva, privi di coordinamento. E' necessario uno sforzo pianificatorio di dettaglio che consenta solo opere di restauro e ripristino dell'ambiente naturale, o opere di interesse generale volte alla qualificazione dello stesso. Il paesaggio deve diventare l'oggetto della pianificazione prima ancora delle singole opere. Solo in questo modo il paesaggio diventa elemento capace di tenere assieme tanti episodi attualmente scollegati e spesso contrapposti che tra l'altro sembrano aver portato immotivatamente ad un trattamento differenziato tra i due comuni sia nell'applicazione di parametri stereometrici diversi che nell'assenza di piani attuativi in fascia lago a Torbole.

Per la fascia lago, intendendo tutta l'area a valle della SS. 240 dal limite del centro storico di Riva fino a quello di Torbole, la Commissione propone la formazione di un piano subordinato unitario da svilupparsi in modo coordinato anche attraverso un piano guida che stabilisca priorità, modi e tempi di realizzazione. Tale strumento va prefigurato già a livello di piano regolatore attraverso contenuti specifici che orientino la pianificazione subordinata verso un approccio di assoluta tutela di questo territorio di contatto col lago con l'obiettivo di ridurre la pressione antropica complessiva. In particolare:

- stralcio di tutte le possibilità edificatorie sia per le zone residenziali esistenti consolidate RB1, che per il verde privato RB2, nonché per le zone ricettive, salvo ampliamenti esclusivamente finalizzati al miglioramento dei servizi e di una ricettività di elevata qualità;



- massimo contenimento dei nuovi volumi anche se destinati a servizi;
- precisazione delle opere pubbliche ammesse (area congressuale, nuovo palazzo per congressi, nuovi parcheggi, ex colonie Miralago e Pavese, percorsi, aree pubbliche);
 - trattamento delle aree libere, recinzioni, accessi;
 - recupero e valorizzazione dei corsi d'acqua intesi come vie privilegiate di connessione dell'intero territorio retrostante;
 - definizione delle tipologie di intervento relative alle varie opere;
 - pedonalizzazione dei percorsi;
 - privilegiare la realizzazione dei parcheggi a monte della SS 240, scoraggiando quelli a valle.

In definitiva la fascia lago deve rappresentare l'elemento connettivo ed anche simbolico di un tessuto urbano da riqualificare che i problemi del traffico, della crescita edilizia e del degrado ambientale hanno contribuito ad offuscare.

Monte Brione.

Va da sé che centri storici, fascia lago e monte Brione costituiscono gli elementi fisici cardine su cui strutturare l'offerta turistica dei due comuni che rappresenta in definitiva la caratteristica di sviluppo del rispettivo territorio e giustifica il coordinamento delle direttive riguardanti l'assetto urbanistico dei comuni stessi.

Il monte Brione rappresenta una tipica emergenza ambientale della "Busa" tutelata anche attraverso l'individuazione di un biotopo di interesse provinciale. Le norme di attuazione del Piano regolatore, relative a questo territorio, sono chiaramente improntate alla tutela integrale; talvolta però presentano qualche incertezza applicativa: non è chiaro, ad esempio, se la previsione del piano attuativo, cui è assoggettato l'intero monte, sospenda fino alla sua approvazione gli interventi ammessi, oppure se sono immediatamente fattibili, limitando in questo modo l'efficacia del piano subordinato. Tra il resto, è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti demandandone le modalità alle norme di zona che però, per una serie di rimandi, appaiono di difficile applicazione. Non è chiara inoltre la possibilità della demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti.

E' evidente che per questa significativa porzione di territorio, come per la fascia lago, non possono essere lasciati margini interpretativi, ma al contrario devono essere chiari gli obiettivi in quanto questi ambiti costituiscono punto di riferimento per la scelta di un metodo qualitativo nell'azione pianificatoria.

Su questo argomento e fino alla formazione del piano attuativo, la Commissione urbanistica propone di consentire solo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Zone produttive.

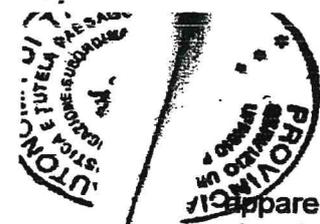
Giova premettere che quasi tutte le zone produttive sono concentrate sul territorio di Riva, tranne l'area industriale situata in loc. "Mala" del territorio di Nago. Si nota altresì che buona parte di esse trova collocazione in pieno centro abitato con conseguente grave disagio per tutte le funzioni urbane (residenza, turismo, viabilità ecc.). Appare quindi evidente che il miglioramento qualitativo di queste aree diventa strategico per un piano regolatore di qualità.



Un primo suggerimento potrebbe derivare dalla scelta del tipo di pianificazione subordinata che nel caso di specie ha riguardato il solo piano di lottizzazione. Data la particolare situazione descritta e trovandoci in presenza di aree quasi completamente occupate lo strumento della lottizzazione sembra meno efficace ai fini di una riqualificazione, mentre invece i piani attuativi a fini generali o speciali e i piani di recupero sembrano più confacenti allo scopo in quanto possono prefigurare già a livello di piano regolatore soluzioni compatibili attraverso adeguati elementi di contenuto. In ogni caso non appaiono esplicitate le motivazioni della necessità di una pianificazione subordinata che, se non supportata da ragioni inerenti il rapporto pubblico/privato, non ha scopo di esistere e provocherebbe solo ritardi nell'attuazione delle previsioni del piano stesso.

In particolare:

- l'area della cartiera del Varone, fatte salve le considerazioni in premessa, andrebbe eventualmente assoggetta a piano attuativo nella sua totalità e non solo la parte ancora libera onde consentire interventi di miglioramento anche sull'area già occupata;
- l'area della Baltera, parzialmente occupata, presenta porzioni ancora libere assoggettate a vari piani di lottizzazione. Fermo restando quanto più sopra affermato relativamente all'utilizzo dei piani subordinati e sulla qualificazione, si è del parere che in quest'ambito si concentrino numerosi altri problemi che vanno considerati approfonditamente. L'inserimento, ad esempio, del centro espositivo in aree edificate e nelle aree ancora libere, procura perplessità sulla compatibilità della destinazione in rapporto alle norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale. Inoltre, se da un punto di vista viabilistico tale localizzazione potrebbe essere favorita dalla futura circonvallazione, sotto il profilo degli spazi a disposizione l'area si presenta assolutamente carente tanto da indurre il pianificatore a ricercare spazi di parcheggio in area agricola, trasladando verso Ovest la suddetta circonvallazione per evitare pericolose interferenze. E' evidente che la fiera rappresenta un'attività fondamentale per l'economia rivana sia per l'occupazione alberghiera che per i commerci, essa ha un ruolo sovraregionale e potrebbe trovare uno stretto rapporto sinergico con l'attività congressuale. Tuttavia a fronte dei benefici generali che l'attività offre, essa comporta controindicazioni non trascurabili che vanno affrontate prima di essere irrecuperabili tra cui l'esiguità dell'area che appare inespandibile, la riduzione dell'area produttiva, un disegno complessivo che appare confuso e paesaggisticamente impattante. La Commissione, pur prendendo atto delle obiettive difficoltà di reperire aree idonee allo scopo, non può non richiamare l'attenzione sull'argomento onde rivedere le previsioni in funzione dell'attività fieristica ed eventualmente destinando le aree residue al buon funzionamento di tale attività senza incidere su nuove aree agricole. Tale aspetto tuttavia va considerato in relazione agli obblighi derivanti dal Piano urbanistico provinciale vigente secondo cui l'area deve avere carattere produttivo dove eventualmente possono essere riservate apposite zone per servizi ed impianti di interesse collettivo nonché per servizi alle attività produttive. Altro problema di quest'ambito è rappresentato dall'occupazione delle aree ancora libere a ridosso del centro storico di Albola II individuate con la lottizzazione n.7. Tali spazi residui ricoprono una funzione indispensabile di tutela dall'inquinamento per le aree residenziali circostanti, se ne propone pertanto lo stralcio ed una destinazione compatibile con la residenza;
- l'area industriale su cui insiste la cartiera del Garda è stata ridotta rispetto alle previsioni del piano provinciale. Tale riduzione che sotto il profilo ambientale



appare condivisibile, contrasta con le previsioni del Piano urbanistico provinciale vigente. Tuttavia il pesante danno ambientale che i manufatti esistenti provocano, obbliga a ricercare ogni possibile soluzione volta a ridurre l'impatto anche solo attraverso opere estetiche e di rinverdimento. In quest'ottica ed al momento attuale, male si collocano le nuove zone residenziali ad Est e ad Ovest dello stabilimento contrastando tra l'altro, le prime, con le indicazioni del Piano urbanistico provinciale vigente. Il nuovo parcheggio a fianco del depuratore che sembra funzionale ai mezzi di trasporto della cartiera appare di elevate dimensioni configurandosi come elemento fuori scala che accentua l'impatto negativo provocato dalle strutture dell'industria. Si segnala infine che l'inclusione all'interno del perimetro della lottizzazione di aree private con destinazione residenziale, comporta presumibilmente gravi difficoltà amministrative nella formazione ed attuazione del piano subordinato. S'invita pertanto l'amministrazione di considerare approfonditamente tale aspetto valutando, tra l'altro, l'opportunità di ridefinire il perimetro della lottizzazione;

- l'area industriale in località Mala di Nago non presenta, sotto il profilo paesaggistico, particolari controindicazioni risultando defilata alle principali visuali panoramiche; si evidenzia invece, data la sua riguardevole estensione, la carenza del collegamento e degli svincoli con la viabilità primaria.

Altre zone produttive di minore entità sono sparse sul territorio, alcune delle quali limitano le zone agricole di interesse primario ponendosi in contrasto con il Piano urbanistico provinciale a meno di una loro specifica motivazione. Esse sono individuabili fra le aree ancora libere delle zone produttive attorno alla località di Ceole a Nord e ad Est della fabbrica di cemento.

Data la situazione sopra descritta che in buona sostanza vede di fatto una sostanziale riduzione delle aree destinate all'attività produttiva (tenuto anche conto delle aree in contrasto col P.U.P.), la Commissione osserva che il Piano regolatore non ha affrontato adeguatamente il problema nel senso che il settore industriale ed artigianale, benché non primari nell'economia rivana, ma molto importanti in termini assoluti, non ha trovato riscontri analitici e da un punto di vista strettamente tecnico e quantitativo si ritiene che le aree a disposizione potranno rivelarsi scarse e pertanto non rispondenti alle reali necessità.

Sempre a proposito di aree produttive, in rapporto alla qualità dell'ambiente, il Piano regolatore avrebbe dovuto incentivare l'esodo delle attività produttive esistenti in centro abitato - che in una città turistica sono di grande molestia - verso zone periferiche, creando in tal modo nuovi spazi più razionali e nel contempo qualificare il centro.

Come osservazione puntuale si suggerisce di contenere nello spazio già occupato l'area a monte di Nago in località "Fasse" contrassegnata PL (7). Il sito è esposto alle visuali panoramiche e pertanto le attrezzature già esistenti vanno opportunamente mimetizzate.

Viale Trento a Riva del Garda.

Il percorso di collegamento Riva - Arco si configura come un sistema composto da varie funzioni ed attività supportato dalla viabilità principale che ne costituisce l'unico elemento strutturale attorno al quale si sono giustapposti diversi fatti insediativi senza soluzione di continuità fra i due centri abitati.



Questo fenomeno che ha origine da Largo Inviolata (in pieno centro di Riva) e attraversa tutta la "Busa" si presenta come un sistema debole dovuto al suo carattere disomogeneo che ingenera a sua volta problemi di commistione di traffico (intercomunale, locale, agricolo, commerciale, turistico) e di smistamento dello stesso (incroci non regolati). La sovrapposizione di attività commerciali a funzioni storiche, esercitate nei centri antichi di S. Tommaso o S. Nazzaro e nelle aree agricole, senza una precisa regia ha determinato un insediamento lineare disordinato che anche sotto il profilo formale presenta differenti tipologie.

Gli obiettivi che il piano si prefigge per un recupero qualitativo di quest'ambito sono condivisibili: differenziazione del traffico, alberature continue ed arredo, realizzazione di parcheggi, realizzazione di un centro civico ecc.; in realtà però a livello cartografico e normativo le proposte non sembrano adeguate, nel senso che gli obiettivi enunciati non sempre trovano riscontro pratico oppure sono di difficile o improbabile realizzazione. Al contrario il piano prevede nuove aree insediative e nuove attività produttive che al di fuori di un intervento organico non potranno che aggravare una situazione già al limite del sostenibile.

Nell'ambito urbano di viale Trento viene anche previsto il trasferimento della sede dell'associazione agraria attualmente inserita in pieno centro abitato con tutti i disagi che essa comporta svolgendo un'attività di assistenza agricola ormai divenuta incompatibile con le funzioni del centro di Riva. Il trasferimento di detta attività permette l'utilizzo a fini pubblici (nuovo parcheggio) di un' ampia area in via Lutti che contribuirà ad alleggerire il peso del traffico in una zona centrale e densamente abitata.

La nuova destinazione tuttavia lascia qualche perplessità sulla localizzazione in quanto andrebbe ad aggravare ulteriormente le criticità sopra accennate di viale Trento. L'area sarebbe infatti destinata alla realizzazione dei manufatti necessari al Consorzio agrario per permettere la lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici, il confezionamento e la commercializzazione degli stessi, la macellazione di carni: tutte attività che richiamano grande flusso di traffico pesante e di mezzi agricoli.

La particolare destinazione di carattere commerciale, al servizio dell'agricoltura, unitamente alle problematiche strutturali di via Trento, suggerisce una riflessione sull'opportunità di ricollocare tale attività in un luogo che si situa di nuovo all'interno del centro abitato.

Si segnala infine che tale area ricade in zona agricola di interesse primario del Piano provinciale.

La residenza e le strutture ricettive alberghiere.

La crescita urbana del '900 dei due comuni ha trovato fin dall'inizio il proprio supporto nella viabilità principale esistente, sviluppando funzioni residenziali e turistico-commerciali su viale dei Tigli, viale Trento e viale Rovereto per Riva e via Matteotti per Torbole. Il processo edificatorio è proseguito esplodendo nel secondo dopoguerra secondo un metodo di rinfittimento che ha prodotto un aggregato urbano cresciuto a macchia d'olio, dove le cartiere hanno sostituito le vecchie filande occupando posizioni che oggi determinano un impatto sempre crescente.



Molto importante nella crescita della città è stato il ruolo delle strutture alberghiere che costituiscono una parte rilevante del tessuto urbano esistente e che il piano regolatore intende consolidare e potenziare. In termini generali sembra che gli elementi dello strumento urbanistico all'esame non approfondiscano il problema e l'apparato documentale, che accompagna la relazione, risulta scarso di analisi e quindi poco adatto a rappresentare la situazione esistente. Essa infatti presenta sicuramente alcune problematiche, evidenziate anche dal costante ricorso all'istituto della deroga per interventi anche qualitativi, che vanno affrontate in termini complessivi ed esaustivi in quanto il settore alberghiero costituisce l'attività motrice dell'intera economia rivana.

In termini pratici, oltre alla salvaguardia del territorio, che naturalmente costituisce il supporto fisico indispensabile per un turismo sostenibile e di qualità, il piano dovrebbe contenere regole che semplifichino il ricorso a strumenti eccezionali e che abbiano piuttosto una visione complessiva del fenomeno alberghiero, orientando gli interventi al recupero ed alla valorizzazione delle strutture esistenti attraverso il miglioramento dei servizi piuttosto che il numero massimo o minimo di camere cui dovrebbero essere dotate le strutture ricettive.

Infine il settore residenziale non è stato sufficientemente indagato per quanto concerne il contributo che esso dà alla ricettività turistica nelle seconde case: il fenomeno non è trascurabile, anzi incide fortemente sugli aspetti dimensionali delle aree insediative ed in definitiva sull'occupazione del territorio.

L'analisi di questi aspetti ha condotto la Commissione ad individuare i criteri di giudizio su cui basare le osservazioni e le proposte di stralcio di alcune aree insediative, in particolare:

- l'assorbimento dei centri minori, avvenuta con l'espansione, suggerisce il mantenimento nello stato attuale dei lotti ancora liberi in questi centri, esaltandone le qualità mediante interventi di cura ed incremento del verde;
- l'assenza di fatti urbani connettivi significativi richiede l'individuazione di spazi aperti al pubblico onde favorire la formazione di giardini e luoghi di incontro;
- l'edificazione sui pendii costituisce elemento di grave disturbo paesaggistico ed è pertanto da congelare;
- l'edificazione semiestensiva o intensiva sparsa provoca l'occupazione senza forma del territorio imponendone la salvaguardia in quanto risorsa economica primaria;
- la ricerca di nuove aree nella periferia, in special modo di Riva, merita particolare attenzione ed un utilizzo parsimonioso, scegliendo le localizzazioni più adatte e meno invasive, evitando ulteriori dispersioni, ridisegnando con cura i bordi della città.

Altri elementi di giudizio discendono da aspetti di conformità con la legislazione vigente con particolare riferimento al Piano provinciale:

- tutela degli aspetti paesaggistici notevoli con particolare riguardo a quelli percepibili da punti panoramici o inseriti entro con visuali di particolare pregio storico-architettonico;
- salvaguardia dei tratti originari dei centri storici;
- conformità con le indicazioni e prescrizioni del Piano urbanistico provinciale (vincoli, dimensionamento).

Sulla base dei criteri suesposti la Commissione urbanistica provinciale propone le seguenti modifiche di dettaglio con l'indicazione sostitutiva posta tra



parentesi (...). In via preliminare si osserva che molte aree residenziali esistenti siglate RB2, che sono anche definite verde privato, appaiono ingiustificatamente ampie in rapporto alla loro inedificabilità ed agli edifici esistenti che possono solo essere ampliati: sarebbe forse più logico distinguere il verde privato dalle aree residenziali almeno nei casi ove il verde ha carattere di giardino. La norma inoltre è strutturata in modo da consentire solo ampliamenti di edifici esistenti la cui quantità verrebbe calcolata non sul volume esistente, bensì sulla superficie del lotto a disposizione. Tale metodo risulta particolarmente negativo sotto il profilo paesaggistico nelle zone più esposte del territorio come a Torbole, sul monte Brione ed in generale sui pendii, in quanto in realtà gli eventuali interventi si configurerebbero come vere e proprie nuove costruzioni di notevole consistenza volumetrica.

Si propongono le seguenti modifiche:

Riva.

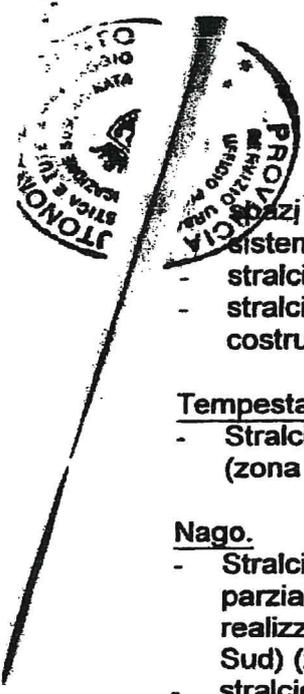
- l'area residenziale ad Est del centro storico di Alboletta - zona EEP e PL (10) - va ridotta allo scopo di salvaguardare il fronte antico ancora conservato (area agricola primaria);
- il perimetro della lottizzazione denominata PL (30) sembra illogico e privo di riferimenti fisici;
- stralcio della parte lungo il torrente Varone della lottizzazione denominata PL(17) (zona F2 verde pubblico);
- riduzione della lottizzazione denominata PL (18) lungo il torrente Varone (verde pubblico);
- stralcio della lottizzazione denominata PL (25) (zona agricola primaria);
- stralcio parziale, fino all'altezza della precedente, della lottizzazione PL (26) (zona agricola primaria);
- stralcio della lottizzazione PL (23) (zona agricola secondaria)
- stralcio della lottizzazione PL (24) (zona agricola primaria);
- stralcio della parte più ad Est della zona H/C ricettiva di espansione, ricadente in zona agricola di interesse primario del P.U.P., posta lungo via Longa a monte di via Vicenza;
- l'area residenziale di completamento entro il perimetro della lottizzazione PL (28) (zona agricola primaria);
- stralcio del piano a fini speciali denominato PFS (2) zona EEP (zona agricola primaria);
- stralcio della lottizzazione PL (8);
- stralcio parziale della zona RB1 residenziale esistente posta a sud-ovest dell'abitato di San Tommaso (zona agricola primaria).

Varone.

- stralcio della lottizzazione denominata PL (2-A) (agricola primaria);
- stralcio della lottizzazione denominata PL (2-B) (agricola primaria).

Torbole.

- Stralcio dell'area residenziale inclusa nel piano di lottizzazione denominato PL (12) (zona per servizi);
- Stralcio della lottizzazione denominata PL (13) (zona agricola primaria);
- le aree occupate dalle lottizzazioni denominate PL(9), PL(10), PL(11), PL(20) vanno pianificate mediante uno strumento attuativo che favorisca un utilizzo anche pubblico delle medesime, predisponendo contenuti che garantiscano



spazi verdi, viabilità pedonale, arredo e luoghi collettivi connessi al resto del sistema pubblico;

- stralcio parziale dell'area alberghiera in località "Le Coize" (agricola primaria);
- stralcio della zona RB2 - residenziale esistente - attualmente libera da costruzioni posta lungo il F. Sarca a monte del ponte (agricola primaria)

Tempesta.

- Stralcio dell'unico lutto residenziale di completamento RB3 a monte della strada (zona agricola secondaria).

Nago.

- Stralcio dell'area per attrezzature e servizi pubblici in prossimità della chiesa e parzialmente della lottizzazione contrassegnata PL (4) (si consiglia la sola realizzazione di un'unica fila di edifici lungo la strada comunale che la delimita a Sud) (zona agricola secondaria);
- stralcio dell'area per campeggio contrassegnata TI in località "Fasse" (zona agricola primaria);
- stralcio parziale dell'area alberghiera soggetta a lottizzazione PL (14) mantenendo la sola parte edificata (zona bosco);
- stralcio della lottizzazione alberghiera denominata PL (17) (zona agricola primaria);
- stralcio della lottizzazione residenziale contrassegnata PL (1) (zona agricola primaria);
- stralcio della zona residenziale soggetta a lottizzazione contrassegnata PL (6) (zona agricola primaria);
- stralcio della porzione lungo la strada di progetto della lottizzazione denominata PL (5) (zona agricola primaria);
- stralcio della zona E6 - agriturismo in località "In aquais" (agricola primaria);
- stralcio parziale delle zone residenziali esistenti RB1 in località "Boia" ricadenti in zona agricola di interesse primario (agricola primaria).

Commercio.

L'obiettivo del piano regolatore, relativamente all'attività commerciale, sembra volto alla valorizzazione delle unità di vendita attuali escludendo nuovi centri commerciali e limitando solo in alcune zone di Torbole e Nago la possibilità di esercitare il commercio. Tale proposta sembra alquanto insostenibile, essa infatti escluderebbe la possibilità di realizzare nuovi negozi nelle zone insediative, compreso il centro storico e si porrebbe inoltre in contrasto con le più recenti disposizioni in materia di commercio (L.P. 08 maggio 2000, n. 4).

L'argomento di cui trattasi va completato anche con la considerazione che il piano all'esame propone la riduzione e contestuale trasformazione dell'area commerciale, prevista dal Piano urbanistico provinciale in località Fangolino, in zona produttiva. Tale scelta, di per sé legittima nel rapporto normativo col Piano sovraordinato che non pone vincoli assoluti, lascia tuttavia qualche perplessità in quanto l'argomento non sembra essere stato approfondito e potrebbe aver lasciato irrisolta una funzione fondamentale del settore produttivo di questo territorio. La trasformazione proposta sembra compensare la riduzione di altre zone destinate al settore produttivo, lasciando però scoperto quello commerciale. Si è rilevato peraltro un notevole interesse su questo argomento dimostrato anche da alcune segnalazioni che, ancorché di ordine privatistico, hanno rilievo di carattere generale ed interesse collettivo.



Per quanto sopra si suggerisce all'Amministrazione di valutare più approfonditamente l'argomento non escludendo l'ipotesi di consentire, all'interno dell'area di Fangolino, una destinazione mista artigianale e commerciale.

IL SISTEMA DEI SERVIZI.

Il settore dei servizi è stato affrontato in termini scarsamente analitici anche nella valutazione quantitativa dello stato attuale e pertanto non appaiono evidenti, in sede progettuale, gli opportuni interventi di riequilibrio che pure la relazione menziona come obiettivo strategico di riqualificazione dell'abitato.

Va peraltro ricordato che il Piano urbanistico provinciale non assegna né a Riva né a Torbole particolari funzioni di servizio fatta eccezione per le scuole di livello inferiore. Il piano regolatore quindi conferma ed amplia i servizi esistenti classici e propone attrezzature che si pongono in termini strutturali nei confronti dell'economia trainante locale: palacongressi e centro espositivo fieristico.

Altre operazioni di rilievo e condivisibili sono rappresentate dalla riconversione funzionale dell'ospedale a centro residenziale ed assistenziale per anziani ed il nuovo centro sportivo nel rione 2 giugno con conseguente realizzazione di una zona per servizi religiosi nel rione Degasperì.

A Torbole invece le aree per servizi sembrano causa di incertezza per quanto riguarda il centro scolastico, previsto sia a Nago che in loc. "Busatte", ed anche la destinazione della Colonia Pavese rimane indefinita.

Le dotazioni attuali tuttavia rispettano abbondantemente, sotto il profilo degli standards, le quantità minime previste, esse vanno eventualmente qualificate ed integrate in modo da risultare più diffuse sul territorio migliorandone la fruibilità e l'accessibilità.

Per quanto riguarda il verde la Commissione riconosce la qualità di alcune idee contenute nel disegno del piano come i viali alberati, o la costituzione di barriere vegetali onde isolare elementi inquinanti e/o di degrado, ma rileva anche che talvolta tali indicazioni risultano inattuabili e quindi dovrebbe essere prodotto uno sforzo di verifica ulteriore. Riguardo a tale settore si suggerisce anche di dare continuità al verde conferendo allo stesso una funzione connettiva dei vari quartieri cittadini. In questo disegno assumono un ruolo determinante i corsi d'acqua che per loro stessa natura costituiscono elementi fisici di continuità sul territorio e pertanto questa loro caratteristica va valorizzata costituendo una fascia naturale il più ampia possibile.

Un'osservazione puntuale riguarda l'individuazione delle fasce di rispetto cimiteriale che talvolta vanifica totalmente le previsioni urbanistiche del piano (vedi frazione Campi).

IL SISTEMA DELLA MOBILITA'.

Il sistema infrastrutturale nella sua impostazione generale è stato sostanzialmente mutuato dal disegno del Piano urbanistico provinciale. Sono presenti alcuni elementi di differenziazione, peraltro già esaminati in parte da questa Commissione ed accolti dalla Giunta provinciale per il territorio di Arco, riguardanti la

viabilità primaria in località S. Giorgio - S. Tommaso che conseguentemente vanno accolti (del resto la soluzione è compatibile con la variante in corso del Piano urbanistico provinciale) ed in località Baltera dove al contrario la modifica appare inaccettabile per l'evidente spreco di territorio. Altro scostamento rispetto al Piano urbanistico provinciale riguarda il tratto in galleria della stessa strada ad ovest di Riva che verrebbe prolungato verso sud oltre la centrale. La viabilità di carattere secondario viene sostanzialmente recepita dal P.U.P. e quella locale migliorata e potenziata.

Al di là della sostanziale conformità col Piano provinciale vigente, salvo quanto già esposto, le soluzioni proposte lasciano comunque molte incertezze non tanto sull'ipotesi scelta che, come detto, fa riferimento al piano sovraordinato, ma grazie alle numerose alternative e studi prodotti che la relazione al piano in esame non prende in considerazione, non solo, ma la stessa affronta il problema in termini non esaustivi anche nel rapporto intercorrente fra traffico locale, turistico e pesante, nonché nel rapporto fra rete viabilistica e parcheggi. Ciò non aiuta ad individuare una soluzione definitiva che sembra invece lasciata nel vago in attesa di decisioni da prendere in altre sedi competenti.

Relativamente alla viabilità si segnala che l'applicazione della norma inerente le fasce di rispetto, ove evidenziate, sembra avere un carattere talvolta vessatorio in quanto le stesse sono scarsamente individuabili e sovrapposte a destinazioni di zona insediabili ed in altri casi non tengono conto della situazione reale attuale. Si ritiene inoltre, per aree interne e consolidate, che le fasce abbiano una dimensione eccessiva, più confacente ad una viabilità di scorrimento veloce che non a servizio dell'edificato. Talvolta è stata anche riscontrata qualche incongruenza fra la norma (art. 17) e la cartografia relativamente alla dimensione della fascia di rispetto che potrebbe ingenerare dubbi interpretativi in fase gestionale del piano (es.: prolungamento bretella Comai).

Il sistema della mobilità comprende anche la rete ciclabile e pedonale evidenziata con apposito retino sulle tavole: essa appare però spesso generica e presenta numerosi problemi inerenti anche la sua realizzabilità in quanto talvolta interessa proprietà edificate.

Come osservazioni puntuali si segnala:

- va recepita la viabilità prevista dal programma straordinario delle opere pubbliche della Provincia Autonoma di Trento di recente approvazione;
- non è condivisibile, per motivi paesaggistici, il potenziamento della strada che da Nago accede al monte Altissimo;
- va recepita correttamente la viabilità che porta al Bastione e l'accesso a villa Lina soprastante il nuovo parcheggio PL (40) di via Monte Oro.

Infine per quanto riguarda l'individuazione della rete infrastrutturale attuale, si evidenzia inoltre che l'apparato illustrativo del piano non affronta un'analisi storica della viabilità, utile ai fini di un rapporto rispettoso fra tracce storiche (risalenti tra l'altro ad epoca romana - *centuriazione* -) ed insediamenti moderni.

Il sistema della mobilità è strettamente collegato alla quantità e dislocazione dei parcheggi che a seconda della loro specifica funzione dovrebbero rientrare nel disegno urbano con l'obiettivo di alleggerire il traffico, renderlo scorrevole e favorire lo scambio tra mezzo pubblico e privato. La relazione al piano non sembra esaustiva riguardo a tali problemi anche se in realtà la cartografia



prevede un'adeguata quantità di superfici da destinare a parcheggio. E' evidente che tali attrezzature devono essere strettamente collegate al piano del traffico che presumibilmente ne ha determinato la localizzazione e dimensione. A tale proposito si fanno le seguenti osservazioni.

- Il parcheggio soggetto a PL (40) posto ad Ovest del centro storico di Riva, pur essendo strategico, appare di dimensioni incompatibili con la morfologia del versante e col sistema di accessi esistente; si suggerisce che lo stesso sia contenuto entro le dimensioni planimetriche attuali e di effettuare, prima dei lavori, una specifica perizia geologica;
- il parcheggio localizzato a fianco del depuratore di Riva presenta dimensioni molto impattanti sotto il profilo paesaggistico ed ingiustificate anche per un traffico turistico;
- i parcheggi a valle di viale Rovereto vanno stralciati e potenziati quelli a monte;
- alcuni parcheggi privati, a servizio di strutture alberghiere esistenti, vengono impropriamente individuati come pubblici, vanificando lo standard necessario ed obbligatorio delle strutture preesistenti (S. Tommaso, loc. via Vicenza);
- il parcheggio lungo via Coize a Torbole appare di dimensioni eccessive e ricade in zona agricola di interesse primario, si propone lo stralcio e la restituzione alla zona agricola;
- il parcheggio sito nell'olivaia a monte del centro storico di Torbole va progettato con cura e quindi si suggerisce di assoggettarlo ad un piano attuativo.

LE NORME DI ATTUAZIONE.

In termini generali si osserva che il testo contiene alcune norme regolamentari appartenenti più propriamente alle competenze del regolamento edilizio che non alla disciplina urbanistica, tuttavia in taluni casi esse completano la normativa urbanistica e rendono la consultazione più facile. Il testo inoltre si presenta spesso con caratteristiche descrittive o illustrative e quindi scarsamente tecniche.

Da un primo esame l'apparato normativo presenta numerosi lati da chiarire e non appare adeguato al rango del territorio dell'Alto Garda. Esso presenta spesso difficoltà interpretative, ha una conformazione scarsamente tecnica e poco immediata in quanto non strettamente legata alla struttura dell'apparato cartografico. Da un punto di vista formale inoltre non segue un'impostazione logica, contiene ripetizioni, inutili richiami, disposizioni superflue in quanto già presenti nella legislazione vigente (artt. 1, 7, in parte il 9, 22 e 23 bis), norme che non appartengono alla disciplina urbanistica (artt. 15, 16) o mancanti di riscontro cartografico e quindi inapplicabili (artt. 18, 21).

In termini generali gli argomenti principali su cui riflettere fanno riferimento ad alcune problematiche urbanistiche (tra le quali il metodo innovativo di riferimento a parametri di superficie anziché di volume), alle questioni di tutela ambientale e paesaggistica ed infine alla scarsa articolazione delle norme a tutela dei centri storici con particolare riferimento alle categorie d'intervento (vedi edifici siglati "M1-2") ed al trattamento degli spazi esterni.

Tra le particolarità di queste norme spicca il diverso metodo di misurare l'edificabilità non più basato sul rapporto volume/superficie, bensì sul rapporto tra la superficie lorda di pavimento e la superficie fondiaria. Tale novità, volta nelle intenzioni ad aumentare la libertà progettuale ed a consentire soluzioni



interpretative e gestionali non indifferenti connesse a notevoli difficoltà di controllo a fronte, tutto sommato, di scarsi vantaggi sul piano tipologico, ottenibili forse mediante meccanismi più semplici. Si teme che tale metodo comporti un appesantimento nei controlli tecnici, soprattutto per l'edificato esistente, ma anche, salvo prova contraria, un sostanziale risultato di disomogeneità edilizia derivante dall'indifferenza tra volume e superficie di pavimento che, sempre nel rispetto della norma, può portare a differenti altezze sia interne che esterne.

Nel ritenere necessaria una rivisitazione complessiva del testo all'esame, più aderente tra l'altro all'impostazione per sistemi del piano ed alla sua zonizzazione, si evidenziano di seguito le osservazioni puntuali agli articoli per mettere meglio in evidenza le possibili difficoltà applicative.

Art. 2 P.R.G.I.: obiettivi, contenuti, ambito di applicazione e modalità di attuazione.

Terza parte: non appare sufficientemente chiara la priorità degli elaborati (i sistemi sono da mantenere sullo stesso piano, la discriminante è eventualmente la scala grafica).

Riguardo alla modificabilità del perimetro dei piani attuativi giova fare riferimento alla normativa provinciale.

Art. 4 Poteri di deroga.

La norma appare male articolata e stando alla lettera non consente all'amministrazione comunale di utilizzare l'istituto della deroga in caso di opere pubbliche. Anche la dizione di edifici "privati di pubblico interesse" può generare interpretazioni non univoche.

Art. 5 Descrizione dei parametri, degli indici e dei rapporti regolanti l'edificazione.

Le definizioni dei parametri non sono quelle consuete e talvolta risultano di difficile interpretazione o di difficile comprensione:

- superficie: giova fare riferimento alla superficie catastale;
- superficie lorda di pavimento: è di difficile misurazione, la definizione va semplificata in quanto di difficile applicazione;
- indici di densità territoriale: è limitativo fare solo riferimento ai piani attuativi;
- distanza tra pareti finestrate ed edifici antistanti: non è una definizione precisa, lascia margini interpretativi; inoltre l'art. 12, comma 2 da una definizione più articolata ed in parte diversa;
- altezza: è di difficile applicazione per l'indeterminatezza dei due punti fra cui intercorre la dimensione;
- superficie filtrante: il rapporto fra superficie filtrante e percorsi (1/20) sembra eccessivamente ridotto (1/2 ?).
- volume esistente: dopo la parola *portici* vanno aggiunte le parole "anche se".

Art. 6 Classificazione del patrimonio edilizio.

La disposizione contiene definizioni di carattere regolamentare (costruzione esistente, nuova costruzione, volumi tecnici) ed altre di valore disciplinare che andrebbero meglio collocate nelle norme riguardanti la residenza. Inoltre si ritiene che "l'edilizia sperimentale" può anche non essere "temporanea" e quindi va chiarito il regime autorizzatorio anche in rapporto all'onerosità, oppure va precisato che l'edilizia sperimentale può solo essere temporanea e soggetta ad autorizzazione.

Non si comprende l'utilità della definizione del muro d'attico.



Art. 07 Urbanizzazione primaria e secondaria.

Punto 3. Norme particolari: non appare comprensibile il significato e lo scopo.

Art. 8 Standards pubblici e parcheggi privati minimi per funzione.

Il punto 1. standards pubblici – appare di difficile comprensione, è rivolto alle sole aree soggette a piano attuativo per le quali va rispettato lo standard ministeriale ed inoltre non è accettabile l'eventuale monetizzazione salvo i casi di legge. Sempre a proposito dei piani attuativi si rileva che talvolta essi includono aree con destinazione pubblica, in tal caso la norma dovrebbe chiarire gli obblighi spettanti ai lottizzanti in relazione alla cessione delle aree in quanto non appare chiaro se le medesime sono aggiuntive allo standard previsto dalle specifiche norme per le zone insediative.

Il punto 2. parcheggi privati – riporta integralmente parte del testo della normativa provinciale (che poteva più semplicemente essere eventualmente richiamata), ma soprattutto trasforma i parametri per fare riferimento alla superficie anziché al volume introducendo più elementi di riferimento (superficie lorda di pavimento, superficie commerciale, superficie netta). Tale operazione modifica di fatto le quantità minime prescritte dalla normativa provinciale ponendo limiti anche inferiori. Si evidenzia inoltre che i vincoli zonizzativi previsti dai piani attuativi possono limitare seriamente l'attuazione degli stessi.

Art. 9 Piani attuativi, concessioni, autorizzazioni.

I piani attuativi sono privi dei termini di adozione (art. 18, L.P. n. 22/91). Si richiamano le osservazioni dell'art. 8 in merito alle aree con destinazione pubblica.

Il testo alla lett. c)richiama erroneamente l'art. 11 lett. d).

Art. 11 Aree di pertinenza.

Appare di difficile attuazione ed priva di significato la distinzione dell'area pertinenziale territoriale da quella fondiaria.

Art. 12 Distanze.

Punto 2.: si suggerisce di adottare la dizione tradizionale che fa riferimento alla distanza misurata fra le proiezioni degli edifici antistanti sul piano orizzontale.

Art. 14 Interventi edilizi sugli edifici esistenti.

Le definizioni delle categorie d'intervento sono state leggermente modificate o talvolta integrate rispetto al testo legislativo. Esse consentono interventi non sempre in linea con le disposizioni provinciali, ma soprattutto si rileva che sono le uniche disposizioni che regolano il centro storico. Il complesso normativo pertanto appare incompleto. Si evidenzia inoltre in questa sede che molti edifici del centro storico risultano di fatto privi di categoria d'intervento essendo stati assoggettati genericamente a manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 17 Aree soggette a vincoli e rispetti specifici.

Le disposizioni contenute sono generiche, talvolta si limitano a riportare testualmente il Piano urbanistico provinciale, oppure ad illustrare o descrivere situazioni esistenti, altre sono dei semplici rimandi. La norma relativa alle aree di rispetto dei cimiteri non appare chiara relativamente alle "attività di trasformazione urbanistica" (si tenga a tal proposito presente la dimensione

PRO
 2001
 1014905
 01



della fascia di rispetto cimiteriale individuata in cartografia, di ml. 200, che si configurerebbe talvolta come norma vessatoria nei confronti delle destinazioni urbanistiche in essa individuate).

Art. 20 Norme conseguenti all'analisi geologica.

Le disposizioni relative al sistema geologico risultano incomplete rispetto alle norme tipo emanate dalla Provincia Autonoma di Trento. Inoltre l'intero articolo ha un carattere quasi esclusivamente illustrativo ed individuativo proprio della cartografia.

Art. 24 Ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale e/o di rilevanza culturale.

Alla lett. B, capoversi 1, 6 e 7 e 8 si citano "perimetri" o "aree a standards" non chiaramente individuati in cartografia.

L'ultimo capoverso ammette la realizzazione generalizzata di box auto e depositi interrati: la proposta appare molto rischiosa sotto il profilo paesaggistico e della tutela del patrimonio storico-ambientale. Essa va eventualmente approfondita.

Per quanto riguarda il sottotitolo "Prescrizioni particolari per tutti gli edifici" si osserva che la norma potrà risultare di difficile interpretazione in quanto il piano ha già assegnato agli edifici una loro categoria di intervento che potrebbe essere confusa col "tipo di intervento edilizio" qui citato; inoltre sembra eccessivamente vincolante l'obbligo dell'adeguamento alle destinazioni d'uso di piano per gli edifici esistenti.

Art. 25 Zone residenziali.

Destinazioni ammesse: la percentuale del 15% di terziario non appare motivata e può risultare limitativa;

non appaiono comprensibili le limitazioni relative alla destinazione ricettiva (numero massimo-minimo di camere/posti letto ecc.). Inoltre la subarea di Nago non appare ben specificata in cartografia.

La prescrizione in tutte le zone dell'inclinazione delle falde pari al 45% va ridotta al 35% - 38%.

Il sottotitolo "Norme particolari per le zone RB1 in subarea Lungolago di Riva (cfr. Tav. SISTEMA "A" - scala 1:5000" dovrebbe eventualmente essere spostato a tergo del sottotitolo "Zone RB1 - consolidate" onde poter essere immediatamente percepito.

Gli indici per le zone EEP di Riva sembrano mancare.

Art. 26 Edilizia residenziale sparsa.

Per quanto riguarda le norme relative alle baracche della prima guerra mondiale a Nago Torbole si osserva che l'operabilità va esplicitamente subordinata al censimento ed analisi dell'esistente.

Art. 27 Zone H - ricettive (HB e HC).

Destinazioni di zona: il secondo punto "commercio al dettaglio" appare di difficile comprensione dato il rimando al successivo art. 30 che sembra ammettere in definitiva gli esercizi esistenti. Sempre in relazione alle destinazioni andrebbe precisato che le attività complementari ed il commercio possono essere ammesse contestualmente all'attività alberghiera principale.

Interventi ammessi: va precisato che l'istituto della deroga dovrà eventualmente seguire le procedure di rito.



Le disposizioni per le altezze massime delle zone HB e HC sono inapplicabili in quanto fanno riferimento alle zone RB e RC che a loro volta sono suddivise in più subzone di diversa altezza.

Art. 29 Zona D1 e D2 – Produttivo.

b) Destinazioni ammesse: non è definito se tali destinazioni sono subordinate alla realizzazione dell'attività produttiva principale; non è chiaro a quali destinazioni è riferita la superficie ammessa del 20% (per i soli spazi di esposizione o per tutte? Ed inoltre la superficie del 20% per uffici è cumulabile con la prima?).

Interventi consentiti: Non è definito cosa si intende per "edilizia sperimentale".
Indici: Per le zone D1 va specificato se il R.c. (rapporto di copertura) max è comprensivo dell'esistente o meno. Per le zone D2 il R.c. max (60%) sembra troppo elevato.

Norme particolari: Tali disposizioni fanno riferimento al centro esposizioni della loc. Baltera e pertanto si richiamano le osservazioni già espresse più sopra.

Art. 30 Zona D3 – commerciale – terziario.

La norma andrebbe rivista alla luce delle nuove disposizioni in materia di commercio.

B) – Attività commerciali in altre zone: la norma prevede l'inserimento di attività commerciali in alcune parti urbane imprecisate che potrebbero dare luogo ad incertezze interpretative.

C) – Norma generale: va stralciata in quanto assai discrezionale e generica.

Art. 32 Zona E e zona E1 – agricola primaria.

Il primo capoverso (zona E – norma particolare) disciplina anche le zone E2, E3, E4 le quali risultano considerate in appositi articoli, è opportuno pertanto unificare le varie norme. Nelle zone a bosco inoltre non possono essere consentite edificazioni e nelle zone a pascolo sono fortemente sconsigliate.

L'articolo è complessivamente generico e lascia diversi dubbi interpretativi: dimensione dei ricoveri, rifugi e tettoie aperte o chiuse; numero degli edifici residenziali; sulla dimensione dell'azienda in relazione ai vari oggetti della concessione (manutenzione, tettoie, residenza).

Art. 33 Zona E2 – agricola secondaria.

L'abitazione, a differenza delle zone E1, è subordinata ad una dimensione del 20% di manufatti esistenti o previsti, tra l'altro indipendentemente dalla loro destinazione.

Tra le norme particolari si segnala la stessa ultima osservazione dell'art. 32 precedente.

Art. 34 Zona E3 – bosco.

Norme particolari: nelle zone a bosco non sono ammesse né rifugi né ricoveri.

Norme particolari per Nago Torbole: la disposizione non è accettabile per lo stesso motivo di cui sopra.

Art. 35 Zona a pascolo.

La norma appare generica, vanno evitate nuove costruzioni.

Norme particolari per Nago Torbole: eventuali ampliamenti vanno consentiti solo a seguito di un censimento ed analisi dell'esistente.



Quater Zone E7 – orti pubblici.

Norme particolari: la realizzazione di parcheggi non può essere consentita in modo generico, bensì mediante specifica individuazione cartografica.

Riguardo al colore della rete metallica da utilizzare per le recinzioni si eviti il colore verde preferendo reti non plastificate e di colore scuro.

Art. 37 Zone F1 – F2 – F3.

CA – Attrezzature civili – amministrative: destinazioni ammesse: va stralciata la possibilità della destinazione commerciale (vedi anche art. 30).

Zona F3 – Parcheggi: Soluzioni pluripiano: La stesura formale della disposizione appare poco chiara, fa riferimento a parcheggi privati, ad altezze delle zone limitrofe che potranno essere diverse, non è dato di capire il significato dell'ultimo capoverso (Se il parcheggio è interrato...).

Realizzazione e gestione: E' disposizione di carattere generale valevole per le zone F1, F2, F3; posta in coda all'articolo può passare inosservata, comunque appare superflua.

Art. 38 Attrezzature relative alla mobilità.

A) – Aree per strade: Inutile richiamare la suddivisione delle strade effettuata dal Piano Urbanistico Provinciale che tra l'altro non individua le piste ciclabili. Il richiamo alla delibera di G.P. n. 909/1995 è datato.

Art. 41 Zona G2 – distributori di carburante.

La norma appare inadeguata ed incompleta in relazione ai parametri di rapporto di copertura, altezze e distanze, ma soprattutto mancano i nuovi interventi.

TITOLO QUARTO Strumenti attuativi.

L'intero titolo è privo di numerazione.

Norme generali e termini per l'adozione: il primo capoverso appare incomprensibile.

Non tutti i piani attuativi sono dotati di contenuti che spesso, dove esistono, appaiono generali e generici.

Alcune prescrizioni particolari, riguardanti il pagamento di oneri di urbanizzazione, non sono pertinenti alla disciplina urbanistica (Centro esposizione congressuale).

Vanno previste norme transitorie in attesa dell'approvazione dei piani attuativi.

OSSERVAZIONI ED ESPOSTI.

Nei confronti del piano regolatore generale in argomento sono stati presentati numerosi reclami, osservazioni, esposti e richieste direttamente alla Giunta provinciale in sede di controllo. Si rammenta, a questo proposito, che la legge urbanistica già individua un apposito periodo nel quale intervenire nella fase di adozione del piano e che in ordine alle osservazioni ritualmente prodotte si è espresso il Commissario ad acta secondo proprie motivazioni.

In ogni caso, anche per tutte le altre osservazioni prodotte direttamente alla Giunta provinciale, in relazione alla relativa natura collaborativa, si è proceduto alla conseguente analisi senza peraltro che per le stesse si renda necessario nel presente parere un riferimento specifico: il presente voto contiene implicitamente o

esplicitamente la relativa risposta significando che non di rado dette segnalazioni non sono prive di fondamento.

Alcune delle osservazioni - prodotte anche da parte del Comune - segnalano la presenza di errori materiali: alcuni di questi sono stati individuati nel presente parere, altri sono evidenziati da numerose osservazioni private; in ogni caso va preso atto di essi provvedendo alle opportune correzioni.

In tali situazioni, quando cioè non si modifichino in maniera sostanziale specifiche destinazioni urbanistiche, la Commissione conviene sul relativo accoglimento, negli altri casi, anche per rispetto alle regole del "giusto procedimento" si imporrà il ricorso alla variante specifica.

CONCLUSIONI.

In conseguenza delle osservazioni precedentemente effettuate, la Commissione urbanistica provinciale in conclusione esprime un giudizio sostanzialmente critico sugli aspetti che sono alla base di questo strumento, sia per quanto concerne le analisi che le modalità di trasformazione del territorio. Tali aspetti, talvolta contraddittori, si fondano su un modello insediativo non in linea con il Piano urbanistico provinciale rispetto alla necessità di porre un limite allo sviluppo quantitativo e di puntare invece sulla qualità della crescita economica e della trasformazione urbana rendendola compatibile con la tutela e valorizzazione delle risorse ambientali e culturali locali.

Il piano intercomunale di Riva del Garda e Nago Torbole è un prodotto che è maturato dopo anni di grande impegno e lavoro; esso contiene anche idee e proposte apprezzabili sul piano urbanistico che il presente voto non ha messo in evidenza, ma che vanno esaltate come elementi positivi non trascurabili. Tuttavia occorre riflettere sugli aspetti che potranno rivelarsi problematici nella pratica attuazione del piano stesso.

In conclusione la Commissione Urbanistica provinciale, sulla base delle incertezze sopra segnalate, dell'assenza di giustificazioni a supporto delle scelte edificatorie, della scarsa coerenza dei criteri paesaggistici e del debole rapporto col piano urbanistico provinciale, esprime perplessità sul modello di sviluppo proposto e per questo invita l'Amministrazione a produrre uno sforzo ulteriore alla luce del presente voto onde conferire al nuovo piano regolatore una veste definitiva.

IL VICEPRESIDENTE DELLA COMMISSIONE
- ing. Roberto Bertoldi -

R. Bertoldi

IL SEGRETARIO
- rag. Maria Rita Chilovi -

M. R. Chilovi

GM/cd

PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

fogli N. 34

IL SEGRETARIO

M. R. Chilovi

M. R. Chilovi