



COMUNE DI RIVA DEL GARDA



## Ripubblicazione variante cartografica e normativa n. 15 al piano regolatore generale (PRG), per opere pubbliche e di adeguamento al PTC

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 73/2022 di data 12 gennaio 2022 è stata adottata in via preliminare la variante cartografica e normativa n. 15 al PRG. Nei termini di legge, alla data di compiuto deposito degli elaborati della variante citata, dal 1° febbraio 2022 al 3 marzo 2022, sono pervenute n. 16 osservazioni, catalogate nell'elenco sottostante.

Le osservazioni proposte sono disponibili presso l'Amministrazione comunale per la durata di 10 (dieci) giorni consecutivi, a partire **dal 9 marzo 2022 e quindi fino al 19 marzo 2022 compreso**. Chiunque ha facoltà di prendere visione delle stesse, entro il termine perentorio di cui sopra (19 marzo 2022), e di presentare in merito osservazioni correlate, nel pubblico interesse.

IL RESPONSABILE DELL'AREA  
GESTIONE DEL TERRITORIO  
ARCH. GIANFRANCO ZOLIN

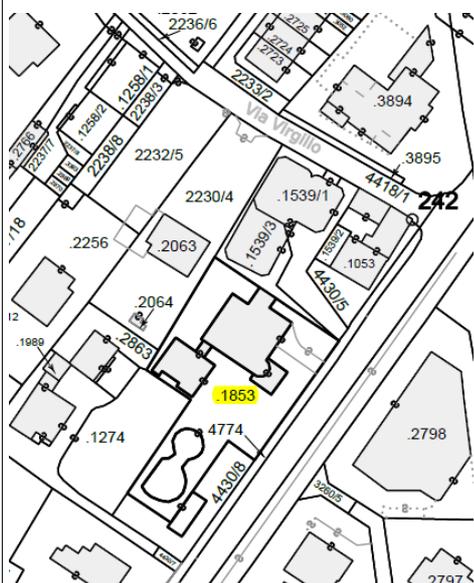


### OSSERVAZIONE N. 1

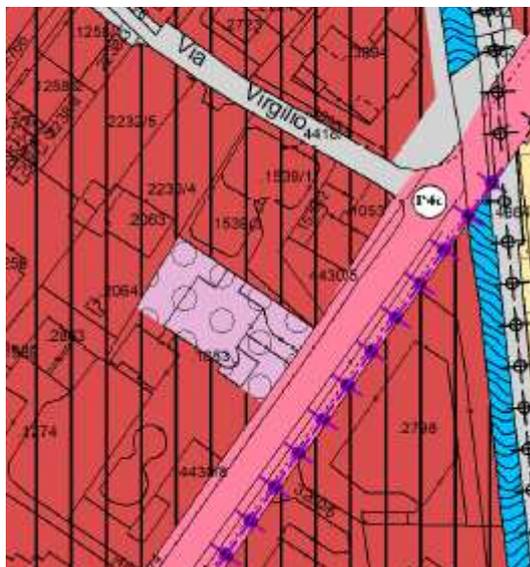
N.	Data	Prot.	Oggetto	Descrizione dell'argomento
1	7.2.2022	5695	Cartografia PR01	Cambio di destinazione urbanistica riferito alle pp.ff. 610, 612, 613, 624 C.C. Riva, in frazione Campi. Argomento NON PERTINENTE al procedimento.
			 <p>(1) Estratto catastale</p>	 <p>(1) Estratto planimetrico PRG vigente</p>

**OSSERVAZIONE N. 2**

<i>N.</i>	<i>Data</i>	<i>Prot.</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Descrizione dell'argomento</i>
2	10.2.2022	6279	Cartografia PR05	Cambio di destinazione urbanistica riferito alla p.ed. 1853 C.C. Riva, in viale Trento. Argomento NON PERTINENTE al procedimento.



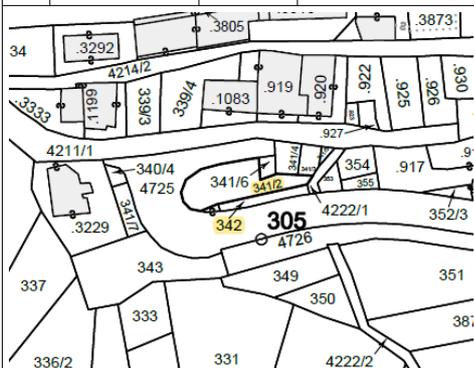
(2) Estratto catastale



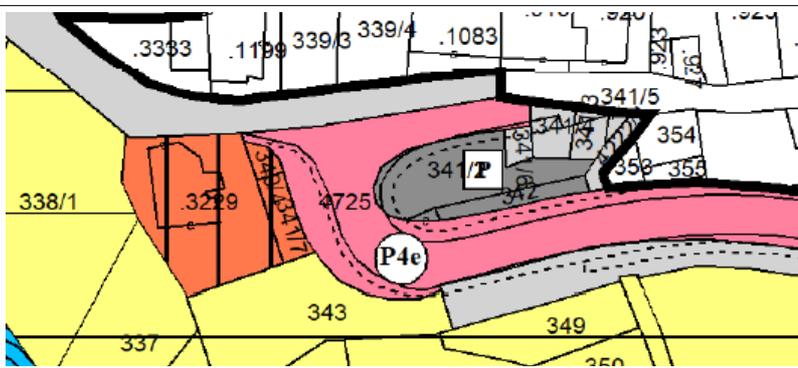
(2) Estratto planimetrico PRG vigente

**OSSERVAZIONE N. 3**

<i>N.</i>	<i>Data</i>	<i>Prot.</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Descrizione dell'argomento</i>
3	21.2.2022	7674	Cartografia PR01	Cambio di destinazione urbanistica riferito alle pp.ff. 341/2 e 343 C.C. Riva, in frazione Campi, da attuarsi con stralcio del parcheggio pubblico, nell'attuale previsione, in esito al questionario spedito ai residenti. Si precisa che, in base all'oggetto, l'osservazione contrassegnata con il n. 3 ha un contenuto sostanzialmente analogo all'osservazione contrassegnata con il n. 6.

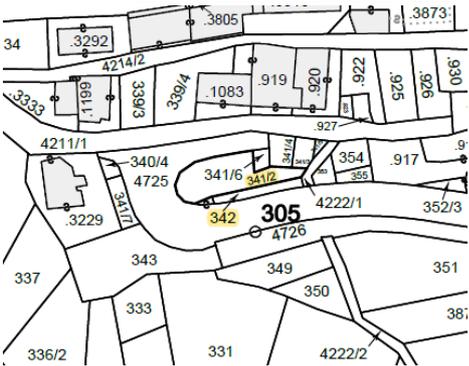
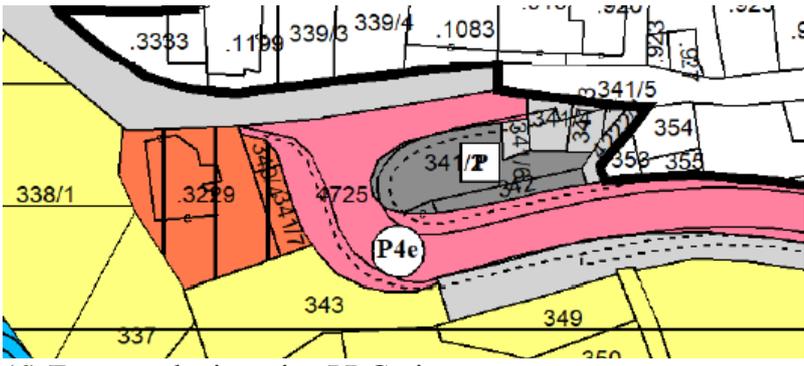


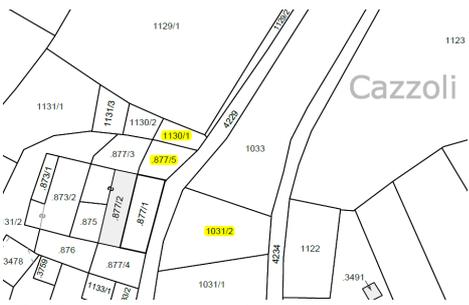
(3) Estratto catastale



(3) Estratto planimetrico PRG vigente

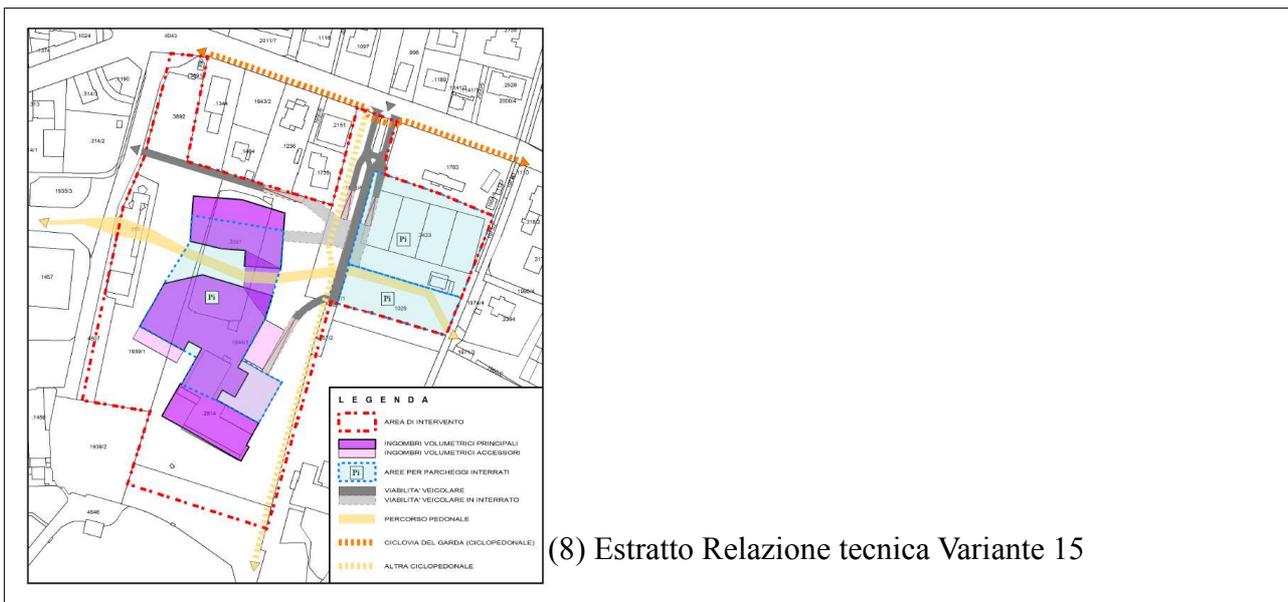


	contenuto sostanzialmente analogo all'osservazione contrassegnata con il n. 3.
 <p>(6) Estratto catastale</p>	 <p>(6) Estratto planimetrico PRG vigente</p>

<b>OSSERVAZIONE N. 7</b>				
<i>N.</i>	<i>Data</i>	<i>Prot.</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Descrizione dell'argomento</i>
7	1.3.2022	8762	Cartografia PR01	Cambio di destinazione urbanistica riferito alle pp. ff. 1031/2 e 1130/1 e p.ed. 877/5 C.C. Riva, in frazione Campi. Argomento NON PERTINENTE al procedimento.
 <p>(7) Estratto catastale</p>		 <p>(7) Estratto planimetrico PRG vigente</p>		

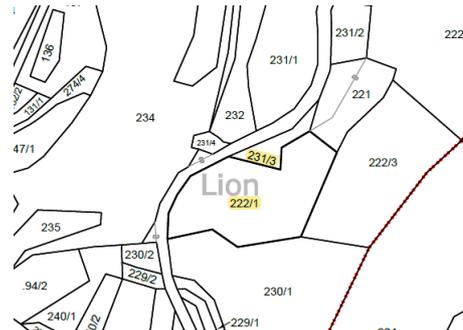
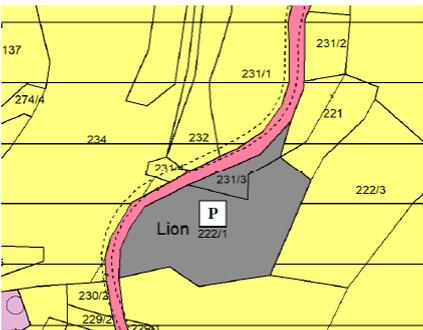
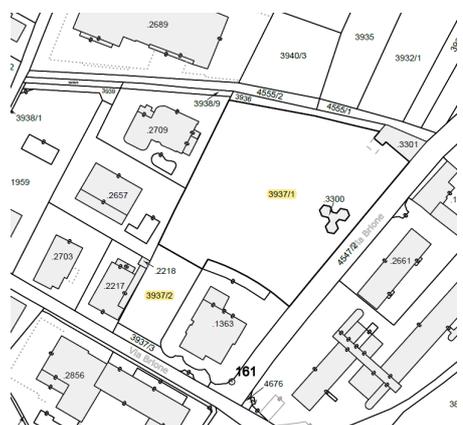
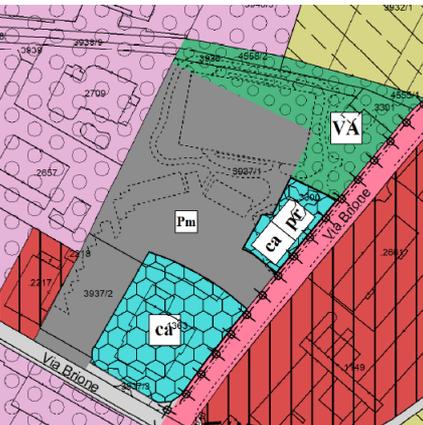
<b>OSSERVAZIONE N. 8</b>				
<i>N.</i>	<i>Data</i>	<i>Prot.</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Descrizione dell'argomento</i>
8	2.3.2022	8935	N.T.A. Relazione tecnica (6.2)	L'ambito tematico è quello dell'applicazione dell' <b>art. 37 del PRG</b> per la realizzazione dell'intervento del nuovo Palacongressi e Teatro, con particolare riferimento alla viabilità di ingresso e uscita dall'area e all'altezza massima da osservare.

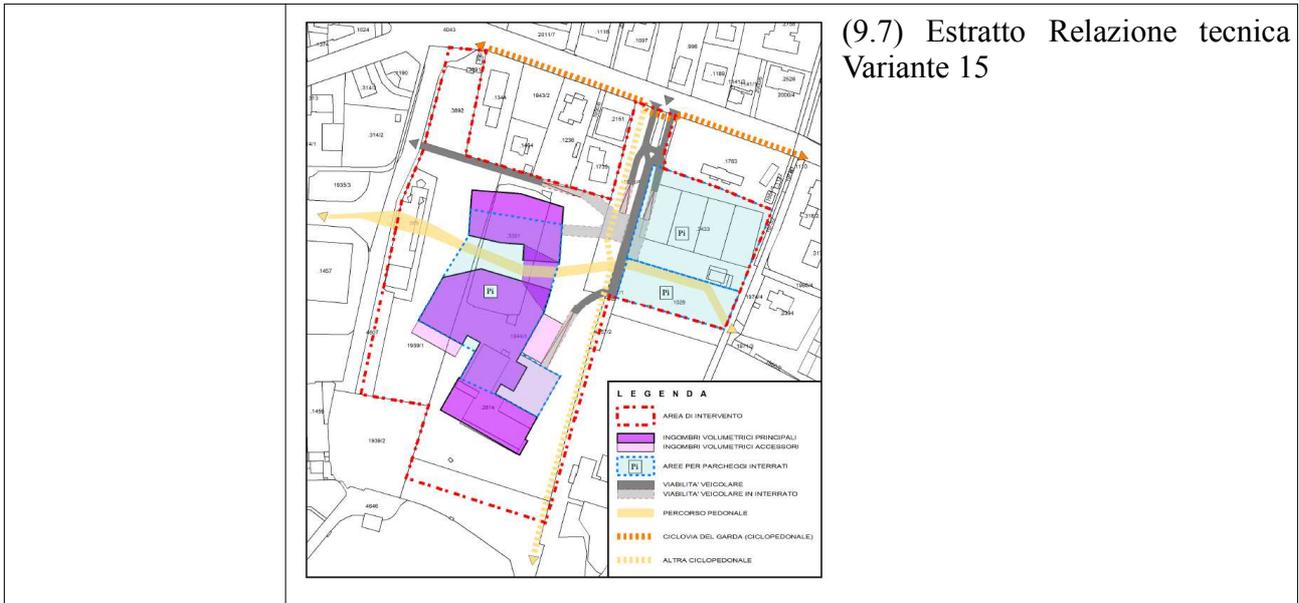
Articolo delle norme interessato dall'osservazione pervenuta:  
**ART. 37 - ZONA F1 PER PALACONGRESSI E TEATRO ("CA PR1")**



### OSSERVAZIONE N. 9

N.	Data	Prot.	Oggetto	Descrizione dell'argomento N. 1
9.1	2.3.2022	8936	Elenco documenti	Carenza della documentazione essenziale per l'attuale Variante.
9.2			Oggetto	Descrizione dell'argomento N. 2
			Dimensionamento PRG	Mancante l'aggiornamento degli <i>standard</i> urbanistici, per l'attuale Variante.
9.3			Oggetto	Descrizione dell'argomento N. 3
			Relazione tecnica (6.2)	Area Congressi e Teatro. Stralcio dell'incremento degli spazi di sosta autoveicoli previsto in corrispondenza dell'area ex tennis.
			<p>(9.3) Estratto Relazione tecnica Variante 15</p>	
9.4			Oggetto	Descrizione dell'argomento N. 4
			Cartografia PR08	Stralcio della previsione urbanistica riferita al nuovo parcheggio pubblico di Pregasina individuata, sulle pp. ff.

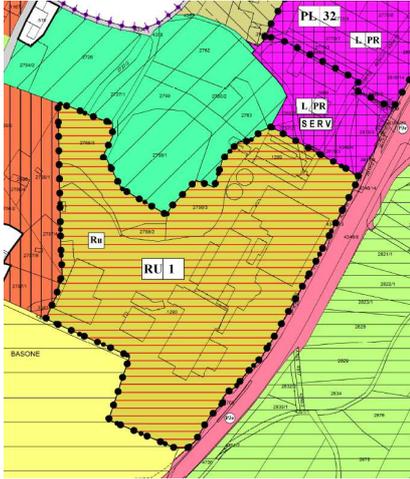
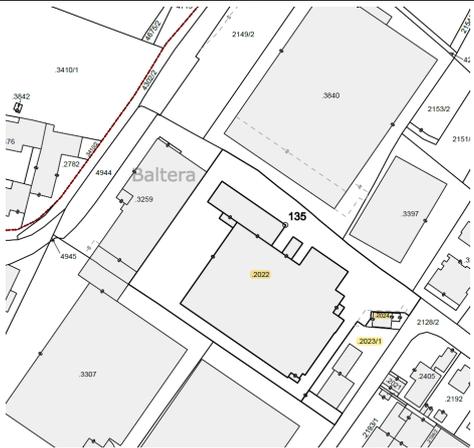
		222/1 e 231/3 C.C. Pregasina, in esito al questionario spedito ai residenti.
		
	(9.4) Estratto catastale	(9.4) Estratto planimetrico Variante 15
9.5	<i>Oggetto</i>	<i>Descrizione dell'argomento N. 5</i>
	Cartografia PR07 Relazione tecnica (4.4)	Stralcio della previsione urbanistica riferita al potenziamento, con soluzione pluripiano, del parcheggio esistente in via Brione individuato sulle pp. ff. 3937/1/2 C.C. Riva.
		
	(9.5) Estratto catastale	(9.5) Estratto planimetrico Variante 15
9.6	<i>Oggetto</i>	<i>Descrizione dell'argomento N. 6</i>
	Relazione tecnica (1.0)	Adeguamento al Piano Stralcio della Mobilità elaborato dalla Comunità Alto Garda e Ledro non contestualizzato, nell'attuale Variante, nei suoi principi guida fondamentali, specie in relazione ai parcheggi di attestamento.
9.7	<i>Oggetto</i>	<i>Descrizione dell'argomento N. 7</i>
	N.T.A.	L'ambito tematico è quello dell'applicazione dell' <b>art. 37 del PRG</b> per la realizzazione dell'intervento del nuovo Palacongressi e Teatro, con particolare riferimento all'altezza massima da osservare.
	Articolo delle norme interessato dall'osservazione pervenuta: <b>ART. 37 - ZONA F1 PER PALACONGRESSI E TEATRO ("CA PR1")</b>	

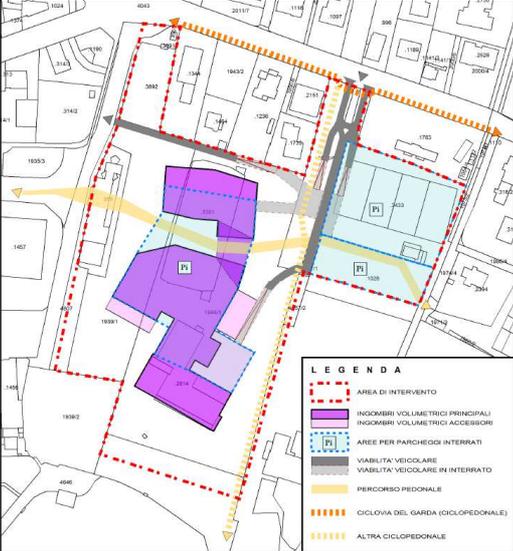


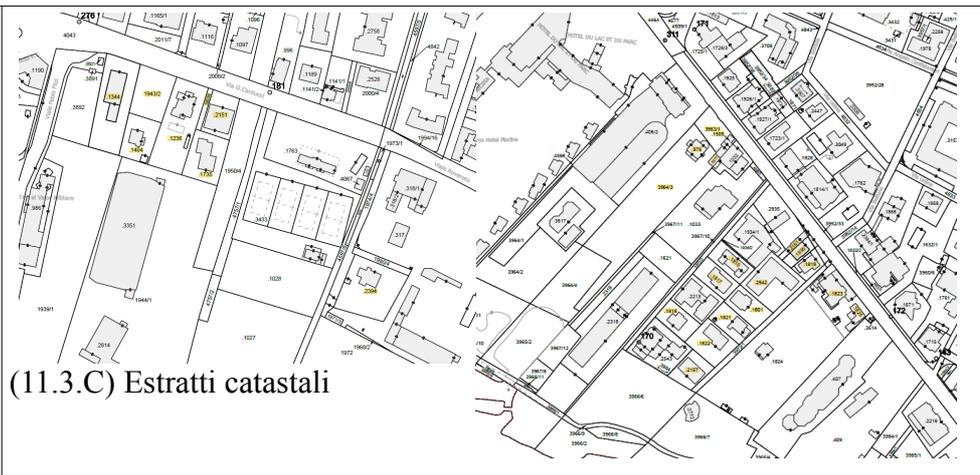
(9.7) Estratto Relazione tecnica Variante 15

<b>OSSERVAZIONE N. 10</b>				
<i>N.</i>	<i>Data</i>	<i>Prot.</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Descrizione dell'argomento</i>
10	2.3.2022	8990	N.T.A. Cartografia PR07 Emendamento N. 1	L'ambito tematico è quello dell'applicazione dell' <b>art. 29 del PRG</b> relativamente al mantenimento della simbologia "SERV", previgente, nell'ambito rappresentato dalle pp. ff. 3921/5/6 e p.ed. 2637 C.C. Riva.
				<p>Articolo delle norme interessato dall'osservazione pervenuta: <b>ART. 29 - ZONE PRODUTTIVE (NORME PARTICOLARI CON DESTINAZIONE "SERV" - Centro a servizio della produzione)</b></p>
(10) Estratto planimetrico Variante 15				

<b>OSSERVAZIONE N. 11</b>				
<i>N.</i>	<i>Data</i>	<i>Prot.</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Descrizione dell'argomento N. 1</i>
11.1	2.3.2022	8996	Dimensionamento PRG	In tema di Mobilità e parcheggi. Mancante l'aggiornamento degli <i>standard</i> urbanistici da riservare a parcheggi, per l'attuale Variante. Da prendere in

			considerazione il ruolo della formazione del Piano Urbano della Mobilità (PUM), per quanto riguarda la dotazione dei parcheggi, inclusi quelli di attestamento, prima di andare a definirla nella pianificazione urbanistica.
11.2.A	<i>Oggetto</i>	<i>Descrizione dell'argomento N. 2A</i>	
	Cartografia PR03	Declassamento aree produttive. Destinazione del Cementificio Buzzi-Unicem.	
	 <p>(11.2.A) Estratto planimetrico Variante 15</p>		
11.2.B	<i>Oggetto</i>	<i>Descrizione dell'argomento N. 2B</i>	
	N.T.A.	L'ambito tematico è quello dell'applicazione dell' <b>art. 37 ter del PRG</b> per l'area fieristica "Ex Sicom" della Baltera, con particolare riferimento ai parametri da osservare (superficie coperta, superficie permeabile, alberature).	
	 <p>Articolo delle norme interessato dall'osservazione pervenuta:  <b>ART. 37 TER - ZONA F1 PER ATTREZZATURE FIERISTICHE (NORME PARTICOLARI VALIDE ALL'INTERNO DELL'AREA "EX SICOM")</b></p> <p>(11.2.B) Estratto catastale</p>		
11.3.A	<i>Oggetto</i>	<i>Descrizione dell'argomento N. 3A</i>	
	Cartografia PR06	Previsione urbanistica della fascia lago riferita all'area a verde sportivo attrezzato, "VA", al posto dei campi da tennis.	
	(11.3.A) Estratto planimetrico Variante 15		

		
11.3.B	<p><i>Oggetto</i></p>	<p><i>Descrizione dell'argomento N. 3B</i></p>
	<p>N.T.A.</p>	<p>L'ambito tematico è quello dell'applicazione dell'<b>art. 37 del PRG</b> per la realizzazione dell'intervento del nuovo Palacongressi e Teatro, con particolare riferimento all'altezza massima da osservare.</p>
	 <p><b>LEGENDA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>AREA DI INTERVENTO</li> <li>INGOMBRI VOLUMETRICI PRINCIPALI</li> <li>INGOMBRI VOLUMETRICI ACCESSORI</li> <li>AREE PER PARCHEGGI INTERRATI</li> <li>VIABILITA' VEICOLARE</li> <li>VIABILITA' VEICOLARE IN INTERRATO</li> <li>PERCORSO PEDONALE</li> <li>CICLOVIA DEL GARDA (CICLOPEDONALE)</li> <li>ALTRA CICLOPEDONALE</li> </ul>	<p>Articolo delle norme interessato dall'osservazione pervenuta:  <b>ART. 37 - ZONA F1 PER PALACONGRESSI E TEATRO ("CA PR1")</b></p> <p>(11.3.B) Estratto Relazione tecnica Variante 15</p>
11.3.C	<p><i>Oggetto</i></p>	<p><i>Descrizione dell'argomento N. 3C</i></p>
	<p>Cartografia PR06  Cartografia PR07  Emendamento N. 196</p>	<p>Previsioni urbanistiche della fascia lago riferite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alle zone residenziali RB1, riguardanti le pp.edd. 976, 1236, 1344, 1404, 1505, 1735, 1801, 1815, 1817, 1818, 1819, 1821, 1822, 1823, 1825, 1935, 2151, 2157, 2161, 2394, 2542, 3377, pp.ff. 1943/2, 1950/6, 3963/1 e parte p.f. 3964/3 C.C. Riva;</li> <li>- alla configurazione attuale delle aree di protezione dei laghi disciplinata dal Piano urbanistico provinciale (PUP).</li> </ul>

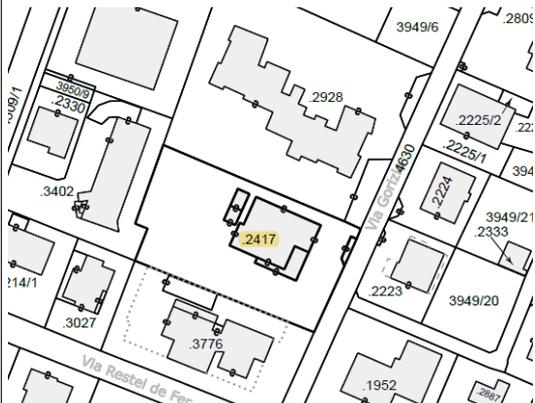


<b>OSSERVAZIONE N. 12</b>				
<i>N.</i>	<i>Data</i>	<i>Prot.</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Descrizione dell'argomento N.1</i>
12.1	2.3.2022	9026	Cartografia PR03	Cancellazione obbligo di lottizzazione riferito al PL 32 in località Ceole. Argomento NON PERTINENTE al procedimento.
				(12.1) Estratto planimetrico PRG vigente
12.2			<i>Oggetto</i>	<i>Descrizione dell'argomento N. 2</i>
			N.T.A. Cartografia PR03 Emendamento N. 40	L'ambito tematico è quello dell'applicazione dell' <b>art. 29 del PRG</b> relativamente alla simbologia "SERV", nell'ambito rappresentato dalle pp.ff. 2757/2, 2765/2, 2768/3, 2816/3/4/9/10, 2819/3, 4346/4, 4354/4, 4357/2, p.ed. 3069, parte pp.ff. 2817/5, 4356/1 e parte p.ed. 2945 C.C. Riva, in località Ceole.
			(12.2) Estratto planimetrico Variante 15	Articolo delle norme interessato dall'osservazione pervenuta: <b>ART. 29 - ZONE PRODUTTIVE (NORME PARTICOLARI CON DESTINAZIONE "SERV" - Centro a servizio della produzione)</b>

### OSSERVAZIONE N. 13

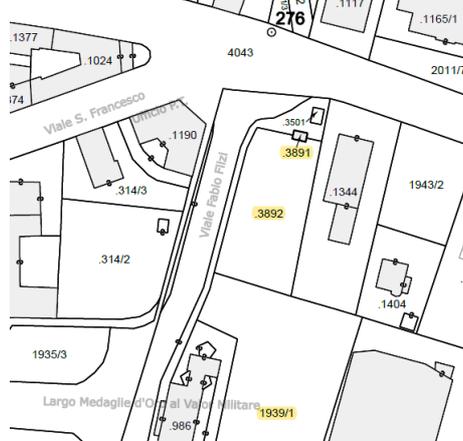
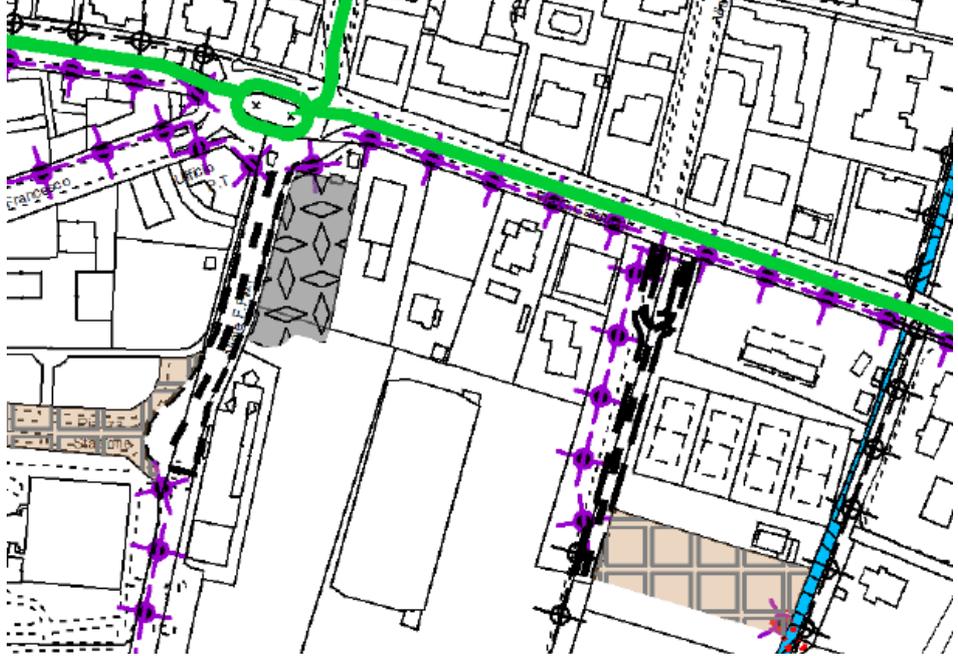
N.	Data	Prot.	Oggetto	Descrizione dell'argomento
13	3.3.2022	9137	Cartografia PR01	Cambio di destinazione urbanistica riferito alla p.f. 1141/2 C.C. Riva, in frazione Campi. Argomento NON PERTINENTE al procedimento.
			 <p>(13) Estratto catastale</p>	 <p>(13) Estratto planimetrico PRG vigente</p>

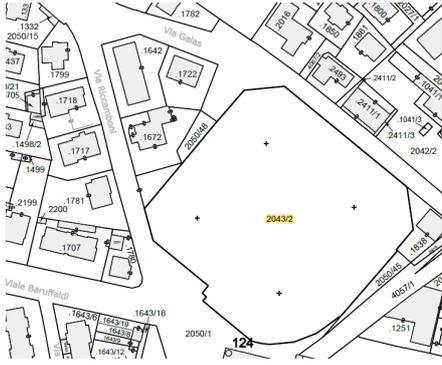
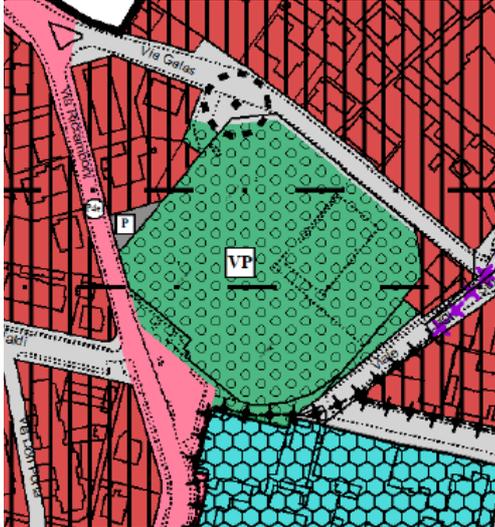
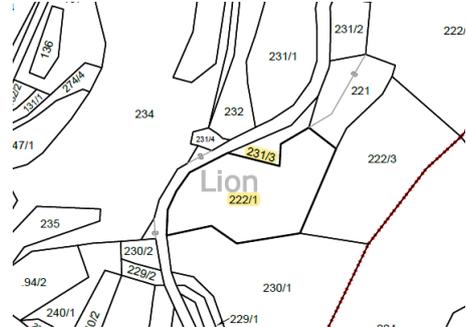
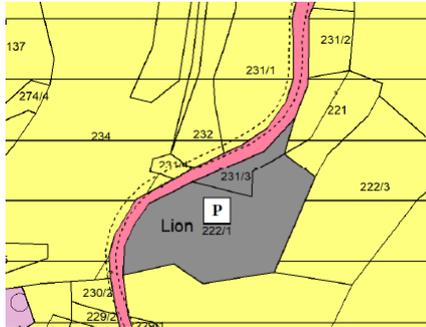
### OSSERVAZIONE N. 14

N.	Data	Prot.	Oggetto	Descrizione dell'argomento
14	3.3.2022	9173	Cartografia PR07	Cambio di destinazione urbanistica riferito alla p.ed. 2417 C.C. Riva, in via Gorizia n. 5. Argomento NON PERTINENTE al procedimento.
			 <p>(14) Estratto catastale</p>	 <p>(14) Estratto planimetrico PRG vigente</p>

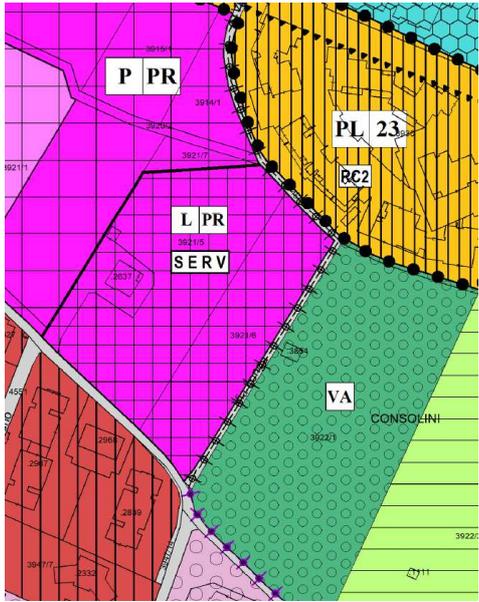
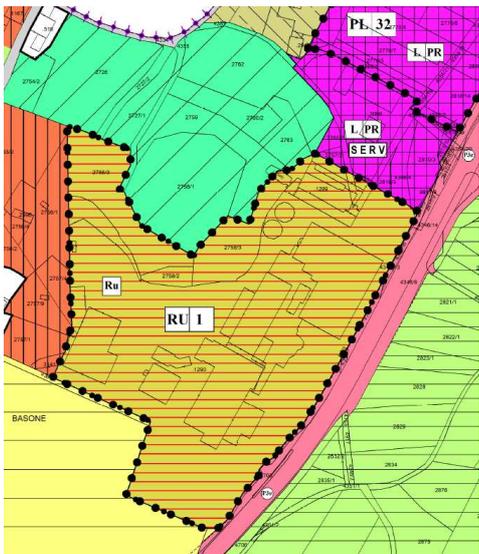
### OSSERVAZIONE N. 15

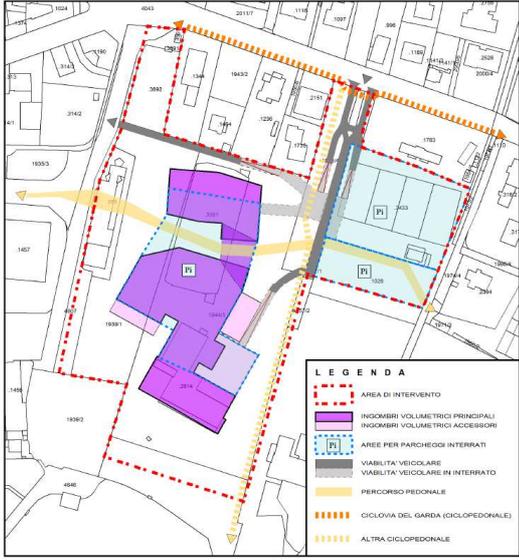
N.	Data	Prot.	Oggetto	Descrizione dell'argomento N. 1
15.1	3.3.2022	9311	Cartografia PR18	Individuazione Ciclovía del Garda, nel tracciato urbano.
15.2			Oggetto	Descrizione dell'argomento N. 2
			Cartografia PR18	Individuazione Ciclovía del Garda, nel tracciato extraurbano.
15.3			Oggetto	Descrizione dell'argomento N. 3
			N.T.A. Cartografia PR18	L'ambito tematico è quello dell'applicazione dell' <b>art. 38 del PRG</b> relativamente al nuovo retino di zona

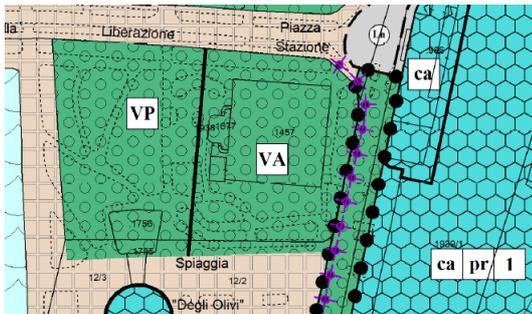
		<p>individuato, come “Spazi a servizio della mobilità”, sulle pp.edd. 3891, 3892 e parte p.f. 1939/1 C.C. Riva, in via Filzi, nel contesto di Largo Bensheim.</p>
		<p>Articolo delle norme interessato dall'osservazione pervenuta:  <b>ART. 38 - ATTREZZATURE RELATIVE ALLA MOBILITÀ (“SPAZI A SERVIZIO DELLA MOBILITÀ”)</b></p> <p>(15.3) Estratto catastale</p>
<p>15.4</p>	<p><i>Oggetto</i></p> <p>Cartografia PR18</p>	<p><i>Descrizione dell'argomento N. 4</i></p> <p>Verifica del nuovo retino di zona, individuato come “Spazi a servizio della mobilità”, ai fini del suo spostamento dal contesto di Largo Bensheim.</p>
		<p>(15.4) Estratto planimetrico Variante 15</p>
<p>15.5</p>	<p><i>Oggetto</i></p> <p>N.T.A.</p>	<p><i>Descrizione dell'argomento N. 5</i></p> <p>L'ambito tematico è quello dell'applicazione dell'<b>art. 37 del PRG</b> che permette la realizzazione di parcheggi di interesse pubblico, anche in soluzioni pluripiano, con particolare riferimento all'area F2 dell'ex cimitero - Parco della Libertà.</p>
		<p>Articolo delle norme interessato dall'osservazione pervenuta:  <b>ART. 37 - ZONE F1-F2-F3 (REALIZZAZIONE E GESTIONE)</b></p>

	 <p>(15.5) Estratto catastale</p>	
15.6	<p><b>Oggetto</b></p> <p>N.T.A. Cartografia PR09</p>	<p><b>Descrizione dell'argomento N. 6</b></p> <p>L'ambito tematico è quello dell'applicazione dell'<b>art. 37 del PRG</b> che permette la realizzazione di parcheggi di interesse pubblico, anche in soluzioni pluripiano, con particolare riferimento alla zona F2 dell'ex cimitero - Parco della Libertà, su cui si chiede di intervenire inserendo un vincolo di tutela paesaggistico-ambientale per tutta l'area alberata.</p>  <p>Articolo delle norme interessato dall'osservazione pervenuta: <b>ART. 37 - ZONE F1-F2-F3 (REALIZZAZIONE E GESTIONE)</b></p> <p>(15.6) Estratto planimetrico Variante 15</p>
15.7	<p><b>Oggetto</b></p> <p>Cartografia PR08</p>	<p><b>Descrizione dell'argomento N. 7</b></p> <p>Stralcio della previsione urbanistica riferita al nuovo parcheggio pubblico di Pregasina individuato sulle pp.ff. 222/1 e 231/3 C.C. Pregasina.</p>   <p>(15.7) Estratto catastale                      (15.7) Estratto planimetrico Variante 15</p>

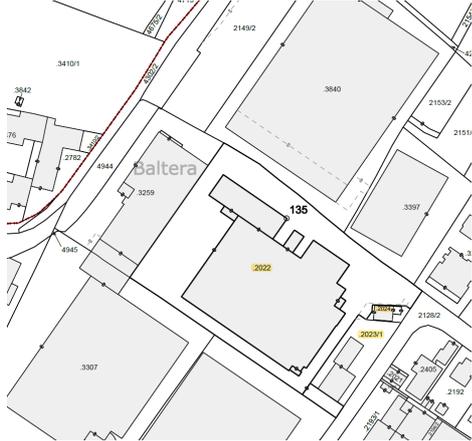
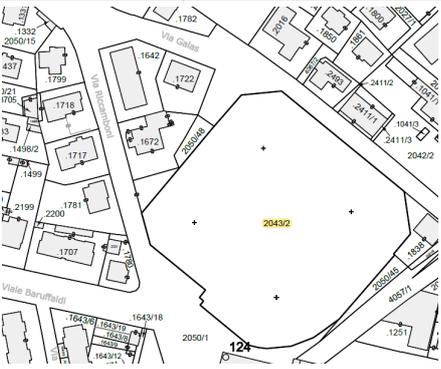


	 <p>(15.10) Estratto planimetrico Variante 15</p>	
15.11	<p><i>Oggetto</i></p> <p>Relazione tecnica (5.4)</p>	<p><i>Descrizione dell'argomento N. 11</i></p> <p>Declassamento aree produttive. Destinazione del Cementificio Buzzi-Unicem da subordinare ad accordo urbanistico in attuazione dell'ordine del giorno n. 4 approvato in data 12 gennaio 2022 con deliberazione del Consiglio comunale n. 72.</p>  <p>(15.11) Estratto planimetrico Variante 15</p>
15.12	<p><i>Oggetto</i></p> <p>N.T.A. Cartografia PR06</p>	<p><i>Descrizione dell'argomento N. 12</i></p> <p>Area Congressi e Teatro. L'ambito tematico è quello dell'applicazione dell'<b>art. 37 del PRG</b> che permette la realizzazione di parcheggi di interesse pubblico, anche in soluzioni pluripiano, con particolare riferimento alla previsione urbanistica collegata agli spazi di sosta, in corrispondenza dell'ambito <i>ex tennis</i>, su cui si chiede di intervenire mantenendo l'attuale destinazione F1 "CAPR" per attrezzature e servizi in cui è possibile sia la realizzazione di parcheggi pertinenziali a</p>

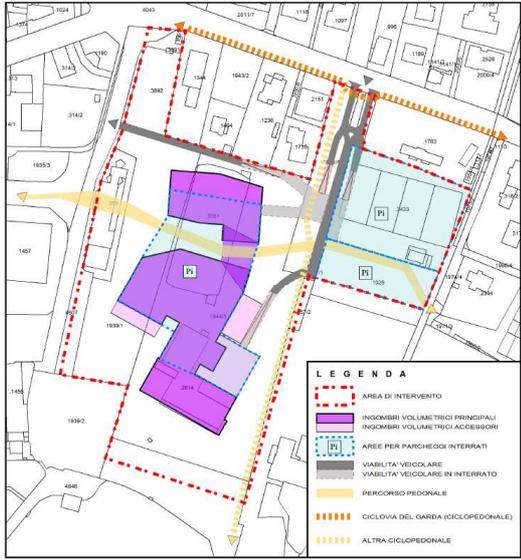
		<p>Palacongressi e Teatro, sia la funzione a verde in copertura.</p>
	<p>Articolo delle norme interessato dall'osservazione pervenuta:  <b>ART. 37 - ZONE F1-F2-F3 (REALIZZAZIONE E GESTIONE)</b></p>  <p>(15.12) Estratto planimetrico Variante 15</p>	
<p>15.13</p>	<p><i>Oggetto</i></p> <p>Dimensionamento PRG          Relazione tecnica (6.2)</p>	<p><i>Descrizione dell'argomento N. 13</i></p> <p>Area Congressi e Teatro. Mancante l'aggiornamento della quantificazione degli <i>standard</i> urbanistici funzionali di parcheggio, per l'attuale Variante.</p>
	 <p>(15.13) (15.14) (15.15) (15.16)          Estratto Relazione tecnica Variante 15</p>	
<p>15.14</p>	<p><i>Oggetto</i></p> <p>Relazione tecnica (6.2)</p>	<p><i>Descrizione dell'argomento N. 14</i></p> <p>Area Congressi e Teatro. Mossi rilievi critici con particolare riferimento alla viabilità di ingresso e uscita dall'area rispetto ai futuri cambiamenti che interesseranno quel tratto (creazione <i>boulevard</i> e passaggio Ciclovía del Garda).</p>
<p>15.15</p>	<p><i>Oggetto</i></p> <p>Relazione tecnica (6.2)</p>	<p><i>Descrizione dell'argomento N. 15</i></p> <p>Area Congressi e Teatro. Mancante prospetto degli equilibri finanziari, per l'attuale Variante urbanistica,</p>

		considerato che è collegata alla variante edilizia e progettuale nello stesso compendio.
15.16	<i>Oggetto</i>	<i>Descrizione dell'argomento N. 16</i>
	N.T.A.	Area Congressi e Teatro. L'ambito tematico è quello dell'applicazione dell' <b>art. 37 del PRG</b> per la realizzazione dell'intervento del nuovo Palacongressi e Teatro, con particolare riferimento all'altezza massima da osservare.
	Articolo delle norme interessato dall'osservazione pervenuta: <b>ART. 37 - ZONA F1 PER PALACONGRESSI E TEATRO ("CA PR1")</b>	
15.17	<i>Oggetto</i>	<i>Descrizione dell'argomento N. 17</i>
	Cartografia PR06 Relazione tecnica (6.2)	Area Congressi e Teatro. Destinazione urbanistica collegata al parcheggio sotterraneo, associato al nuovo retino "Pi" parzialmente sovrapposto alla p.ed. 1028 C.C. Riva, su cui si chiede di intervenire mantenendo l'attuale destinazione F1 "CAPR" per attrezzature e servizi in cui è possibile sia la realizzazione di parcheggi pertinenziali a Palacongressi e Teatro, sia la funzione di copertura pedonale calpestabile.
		 <p>(15.17) Estratto planimetrico Variante 15</p>
15.18	<i>Oggetto</i>	<i>Descrizione dell'argomento N. 18</i>
	Cartografia PR06 Relazione tecnica (7.2)	Stralcio della previsione urbanistica F2 "VA" riferita all'ampliamento dei Giardini di Porta orientale individuato sulle pp.edd. 1457, 1677 e parte p.f. 1938 C.C. Riva.
		 <p>(15.18) Estratto planimetrico Variante 15</p>

### OSSERVAZIONE N. 16

N.	Data	Prot.	Oggetto	Descrizione dell'argomento N. 1
16.1	4.3.2022	9350	Elenco documenti	Carenza della documentazione essenziale, per l'attuale Variante, in materia di "rendicontazione urbanistica" e di valutazione strategica dei piani.
16.1.A			<i>Oggetto</i>	<i>Descrizione dell'argomento N. 1A</i>
			Cartografia PR04	Mancanti dati a supporto della proposta di ampliamento per l'area fieristica "Ex Sicom" della Baltera.
			 <p style="text-align: right;">(16.1.A) Estratto catastale</p>	
16.1.B			<i>Oggetto</i>	<i>Descrizione dell'argomento N. 1B</i>
			Cartografia PR04 Cartografia PR06	Mancanti dati a supporto della sostenibilità della proposta di parcheggio per l'area F2 dell'ex cimitero - Parco della Libertà.
			 <p style="text-align: right;">(16.1.B) Estratto catastale</p>	
16.1.C			<i>Oggetto</i>	<i>Descrizione dell'argomento N. 1C</i>
			Cartografia PR08	Mancanti dati a supporto della proposta di nuovo parcheggio pubblico di Pregasina individuato sulle pp. ff. 222/1 e 231/3 C.C. Pregasina in esito al questionario spedito ai residenti.



	PR18 Cartografia PR19	di viabilità.
16.1G	<i>Oggetto</i>	<i>Descrizione dell'argomento N. 1G</i>
	Cartografia PR06	Area Congressi e Teatro. Mancanti dati a supporto della proposta di aggiornamento urbanistico per il nuovo Teatro e l'ampliamento del Palacongressi.
	 <p>(16.1.G) Estratto Relazione tecnica Variante 15</p>	
16.1.H	<i>Oggetto</i>	<i>Descrizione dell'argomento N. 1H</i>
	Cartografia PR18	Individuazione tracciato Ciclovía del Garda. Mossi rilievi critici in considerazione di difformità progettuali e/o realizzative.