

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

**COMUNE DI RIVA DEL GARDA
PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE 15**

**OGGETTO: CONTRODEDUZIONI, CHIARIMENTI E PRECISAZIONI AL PARERE PAT -
ERRORI MATERIALI**

Premessa

Con la presente si esprimono, al primo punto, le controdeduzioni alle richieste espresse dalla provincia Autonoma di Trento (PAT) relativamente alla Variante 15.

Il capitolo si conclude con una tabella di sintesi.

Al secondo capitolo è indicato un errore materiale di adeguamento al Piano stralcio aree produttive della Comunità Alto Garda e Ledro.

Anche in questo caso il capitolo si conclude con una tabella di sintesi.

**A) CONTRODEDUZIONI CHIARIMENTI E PRECISAZIONI AL PARERE PAT
Prot. S013/18.2.2-2022-18/DP**

Tenuto conto del parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della PAT pervenuto in data 21 luglio 2022 con protocollo Comune di R.d.G. n. 28044, si provvede a ridefinire conseguentemente la Variante in argomento operando nel merito gli aggiornamenti di seguito specificati, collegati alla fase approvativa.

NOTE DI LETTURA -----

IN NERO testo originale del parere PAT
IN VERDE *precisazioni, accoglimenti e note*
IN BLU *testo delle norme del PRG in vigore*
IN ROSSO *modifiche apportate alle norme.*

Si precisa inoltre che, relativamente alle varianti 8A e 8B, quanto indicato dal Servizio Geologico circa la necessità di preservare gli affioramenti presenti nel sito, è da introdurre in norma quale contenuto del piano attuativo.

Per quanto riguarda le varianti 8A e 8B che interessano l'ex cementificio si prende atto della richiesta e si rimanda a una successiva fase di variante urbanistica puntuale la stesura del piano di riqualificazione dell'area (RU), nelle cui norme di attuazione saranno inserite integralmente le indicazioni espresse dal Servizio Geologico.

Con riferimento alle varianti che interessano la ripianificazione delle aree di cui allo stralcio della ex bretella Comai e che ricadono in aree con penalità P3 e P4, preso atto di quanto controdedotto dal Comune e condivisa la nuova zonizzazione coerentemente con le destinazioni vigenti delle aree limitrofe ai lotti interessati, si richiama alla necessità di apposizione di uno specifico riferimento normativo per l'apposizione del vincolo di inedificabilità delle stesse come da parere n. 11/2022 (varianti 5F, 5G, 5H,5I, 5M, 5V, 5X, 5Y e 5Z).

Per quanto riguarda le disposizioni della carta di sintesi della pericolosità, si accoglie la richiesta attraverso l'inserimento in normativa e cartografia di uno specifico vincolo di inedificabilità sui lotti interessati dallo stralcio della ex bretella Comai che ricadono in aree con penalità P3 e P4 (carta di sintesi della pericolosità).

n. VAR. PRG	
5F 5G	<i>Va preso atto che gli ambiti 5F e 5G ricadono all'interno di un "cono visuale", già individuato dal PRG in vigore, entro cui è vietato ogni tipo di edificazione, secondo quanto previsto in norma dall'art. 18 del PRG. Infatti i CONI VISUALI "sono ambiti delimitati nelle tavole di azionamento, nei quali, data la rilevanza paesaggistica, è vietato ogni tipo di edificazione". Per tale ragione il rilievo espresso dalla Provincia può ritenersi accolto e recepito, a prescindere dalla zonizzazione di riferimento, senza necessità di apportare ulteriori adeguamenti urbanistici. <u>Richiesta accolta.</u></i>
5H	<i>Va preso atto che l'ambito 5H, in corrispondenza dell'area torrentizia a penalità P3, è costituito da suolo libero in vicinanza dell'alveo. Nel caso di specie, come richiesto dalla Provincia, il terreno verrà assoggettato a vincolo di inedificabilità inserito in cartografia e nelle norme di attuazione ai sensi delle disposizioni della carta di sintesi della pericolosità. <u>Richiesta accolta.</u></i>
5I	<i>Va preso atto che l'ambito 5I ricade in fascia di rispetto del corso d'acqua interessata da completa inedificabilità, come peraltro indicato nell'art. 17 di PRG. All'interno di essa, infatti, "è vietata ogni edificazione, salvo quanto ammesso con deroga ai sensi della L.P. 18/76, ivi comprese quelle interrato e la realizzazione di sporti o aggetti ed il deposito di materiali, salvo le eventuali deroghe previste dalle norme provinciali". Per tale ragione il rilievo espresso dalla Provincia</i>

	<i>può ritenersi accolto e recepito, a prescindere dalla zonizzazione di riferimento, senza necessità di ulteriori adeguamenti urbanistici .</i> <u>Richiesta accolta.</u>
5M	<i>Va preso atto che l'ambito 5M, in corrispondenza dell'area torrentizia a penalità P3, non è incluso nella fascia di difesa dell'alveo stabilita con le specifiche prescrizioni in materia. Nel caso di specie, come richiesto dalla Provincia, il terreno verrà pertanto assoggettato a vincolo di inedificabilità inserito in cartografia e nelle norme di attuazione ai sensi delle disposizioni della carta di sintesi della pericolosità. <u>Richiesta accolta.</u></i>
5V 5Z	<i>Va preso atto che gli ambiti 5V e 5Z, in corrispondenza dell'area torrentizia a penalità P4, non sono inclusi nella fascia di difesa dell'alveo stabilita con le specifiche prescrizioni in materia. Nel caso di specie, come richiesto dalla Provincia, i terreni verranno pertanto assoggettati a vincolo di inedificabilità inserito nella cartografia e nelle norme di attuazione ai sensi delle disposizioni della carta di sintesi della pericolosità. <u>Richiesta accolta.</u></i>
5X 5Y	<i>Nei casi di specie va richiamato il precedente parere PAT n.11/22 in cui, per quanto concerne gli ambiti 5X e 5Y era stata espressa una valutazione di merito positiva, senza necessità di apportare ulteriori adeguamenti urbanistici.</i>

Nota esplicativa all'articolo 20

Art. 20	<i>PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE: modifiche inserite in ART. 20 con riferimento alla richiesta, riportata nel parere della PAT, di adeguare la parte riguardante le zone, interessate dalla carta di sintesi della pericolosità, ricadenti in aree con penalità P3 e P4.</i> <u>Testo modificato</u>
------------	--

ART. 20 NORME CONSEGUENTI ALL'ANALISI GEOLOGICA (norme modificate con riferimento alla fase approvativa)

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia si attueranno nel rispetto degli elaborati relativi e delle norme di riferimento della carta di sintesi della pericolosità di PUP. Ai fini della sintesi geologica, gli ampliamenti degli edifici esistenti – da riferirsi al volume esistente (fuori terra) – ed ogni intervento consentito, devono intendersi effettivamente ammessi solo se previsti dalle specifiche norme di zona del P.R.G. e conformi ad ogni altra prescrizione delle N.T.A. del P.R.G. e del Regolamento Edilizio.

Per i fini della carta di sintesi della pericolosità, tenuto conto degli effetti urbanistici determinati dalla sovrapposizione delle previsioni del P.R.G. con le penalità più gravose, P4 o P3, le zone interessate da pericolosità di tipo torrentizio indicate in cartografia con l'apposita simbologia corrispondente alle "aree con specifico riferimento normativo", sono inedificabili.

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

*Si precisa che i documenti della VARIANTE 15 sono stati integrati nel testo normativo, come riportato all'art. 20 di cui sopra e nelle cartografie. **Richiesta accolta.***

.....

.....

Con riferimento alla scelta di confermare le varianti 1 D-G precisando che tali aree si intendono attuate e quindi riconosciute residenziali RB1 – consolidate, in considerazione dell'ubicazione di queste, si esprimono perplessità in merito a quanto illustrato in relazione circa l'esclusione di tali ambiti dalle valutazioni inerenti la pianificazione della fascia lago in capo alla variante 13 in corso di redazione.

Per quanto riguarda le varianti 1 D-G, la PAT solleva perplessità in merito agli ambiti residenziali esistenti ricompresi entro il perimetro del PFG 17, la cui modifica si dovrebbe rinviare alla prossima variante che avrà per oggetto la fascia lago.

Si forniscono a seguire alcune **precisazioni**, nello specifico.

Va premesso che le funzioni abitative esistenti in fascia lago, corrispondenti alle zone residenziali RB1 – consolidate del PRG che, nello specifico, trovavano applicazione all'interno dell'area soggetta al piano attuativo PFG 17, devono considerarsi comprensive anche della modifica 1C che non rientra nel perimetro dell'Ambito A e risulta dunque urbanisticamente pertinente alla stessa identica tematica. Ciò significa che, soprattutto nell'assunzione di decisioni di pianificazione in proposito, per coerenza e per garantire il principio della parità di trattamento, non possono essere operati distinguo nel modo di agire sulle stesse.

*Riguardo al contesto "unitario" delle modifiche 1 C-G si fa presente che l'emendamento n. 196 da parte del Consiglio comunale, approvato all'unanimità nella seduta di data 12.1.2022 di adozione in via preliminare della variante, con delibera consigliere n. 73 ha disposto come intervenire su **tutte** le zone residenziali RB1 – consolidate ricadenti all'interno dell'area che era soggetta al piano attuativo PFG 17 della fascia lago.*

Nei suoi effetti il carattere di tale emendamento ha parimenti mantenuto piena validità, nella variante, anche nelle scelte riconducibili all'adozione definitiva recate dalla successiva delibera consigliere n. 91 d.d. 10.5.2022.

Più in dettaglio va evidenziato che l'entità e la finalità dei contenuti delle modifiche 1 C-G hanno la funzione di rendere applicabile la destinazione residenziale RB1 – consolidata su tutti gli edifici esistenti già rientranti nella relativa zona omogenea anche secondo il precedente piano attuativo per la fascia lago - PFG 17 che prescriveva, appunto, l'efficacia diretta delle norme di attuazione del PRG.

Con la conseguenza, quindi, che dopo la scadenza quegli stessi edifici restano esistenti con la medesima funzione abitativa ormai consolidata (esattamente corrispondente alla

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

destinazione residenziale RB1 del PRG), senza necessitare di modificazioni di normativa urbanistica o di ripianificazioni, presenti o future.

La ratio della variante, pertanto, è di consentire l'attuazione di quanto indicato nelle zone omogenee RB1 del PRG per gli edifici esistenti, come già stabilito dalle norme generali del piano attuativo PFG 17.

Inoltre in tali aree oggi edificate sono state attuate le opere di infrastrutturazione e di urbanizzazione necessarie e pertanto tali ambiti possono ritenersi "eseguiti", sotto il profilo urbanistico, nei quali le prescrizioni del piano attuativo hanno efficacia ultrattiva.

Per tali ragioni sulle aree interessate, in base all'emendamento e alle citate delibere, non si ritiene necessario rinviare la disciplina del PRG a successivi provvedimenti.

Sentito il parere della Commissione urbanistica comunale che si è tenuta in data 4 agosto 2022, sui documenti della VARIANTE 15 che interessano le modifiche denominate 1 C-G si riconfermano le previsioni urbanistiche della prima adozione e dell'adozione definitiva.

Relativamente alla variante 12 si prende atto di quanto riportato in relazione circa gli approfondimenti e le valutazioni condotte di concerto con i residenti di Pregasina, che a fronte di alcune alternative localizzative hanno optato per la soluzione recepita dalla variante. Ciò considerato permangono perplessità circa la reale risoluzione della problematica degli accessi turistici attraverso il previsto parcheggio a fronte dell'impatto paesaggistico ed in termini di consumo di suolo agricolo.

Per quanto riguarda la variante 12, la PAT solleva perplessità in merito alla previsione di una nuova area a parcheggio, in luogo di un'area agricola del PUP, che interessa l'abitato di Pregasina, segnalando che la localizzazione proposta non risulta risolutiva in relazione alla problematica degli accessi turistici.

*Si forniscono a seguire alcune precisazioni, attraverso uno **specifico studio paesaggistico di seguito allegato.***

Sentito il parere della Commissione urbanistica comunale che si è tenuta in data 4 agosto 2022, sui documenti della VARIANTE 15 che interessano la modifica denominata 12 si riconferma la previsione urbanistica della prima adozione e dell'adozione definitiva.

.....
.....

Si precisa che la rappresentazione delle aree a "verde privato" è definita da legenda standard con codice shp H101 e non con codice shp B102. L'adeguamento alla legenda standard e la rappresentazione negli elaborati cartografici della carta tecnica nelle aree fuori confine comunale sono richiesti in occasione della successiva variante.

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

Preso atto delle precisazioni relative alla rappresentazione dei tematismi e dell'estensione di una base cartografica anche per le aree esterne al confine comunale si dichiara la disponibilità a provvedere alle richieste già nella fase di elaborazione della variante in corso (Variante 13bis) assieme all'integrazione delle "fasce di rispetto stradale" e delle "aree inquinate, bonificate, discariche di inerti e rsu" come rilevato nel precedente parere.

SINTESI RICHIESTE PAT

La tabella riporta sinteticamente le richieste espresse dai singoli servizi PAT relativamente alla variante, con l'esito dell'istruttoria del Comune.

SG Servizio Geologico

SUTP Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio

Servizio PAT/parere	Richiesta PAT	Esito
SG Var 8A-B	<i>Testimonianze geomorfologiche</i>	Accolte
SG Var 5F, 5G, 5H, 5I, 5M, 5V e 5Z	<i>Aree in P3/P4 richiesta inedificabilità</i>	Accolte
SUTP Var 1C-G	<i>Rinvio a VAR13 delle Var 1C-G</i>	Precisazioni
SUTP Var 12	<i>Parcheggio Pregasina</i>	Precisazioni
SUTP shp H101/B102	<i>Sostituzione shape file ed estensione cartografia</i>	Accolta

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

B) ERRORI MATERIALI

Nella rappresentazione grafica del PTC (vedere Fig. 2), dal 17.7.2020 attraverso l'approvazione della Giunta provinciale, è stato individuato e disciplinato nello specifico il perimetro dell'area produttiva "L20", declassificata da livello provinciale a locale.

Var 7A
Documento cartografico
della VARIANTE 15 adottata

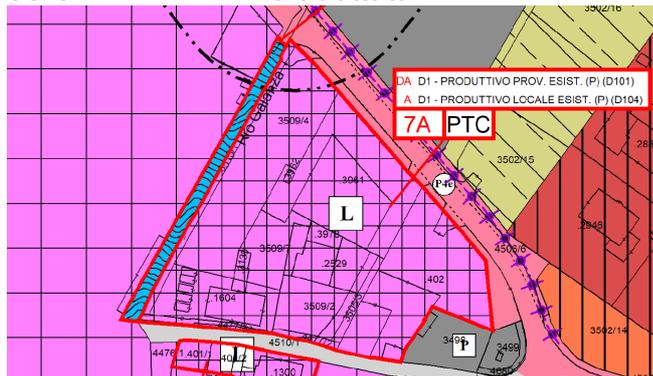


Fig. 1

Var "L20"
Documento cartografico
del PTC approvato in data 17.7.2020

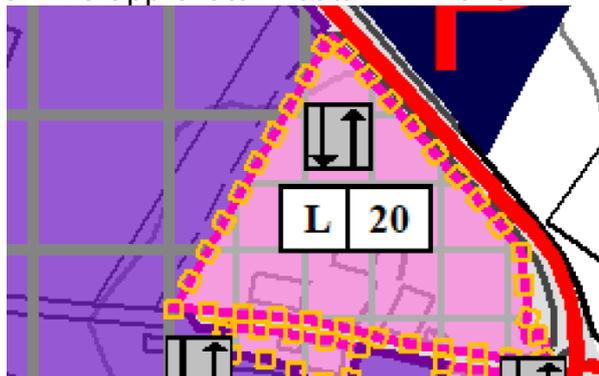
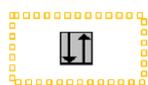


Fig. 2



AREE DA DECLASSIFICARE DA LIVELLO PROVINCIALE A LOCALE

Nella VARIANTE 15 del PRG, che riveste valenza di adeguamento conformativo alla specifica disciplina introdotta puntualmente dal PTC, per quanto riguarda il perimetro dell'area denominata "L20" sussiste un'incongruenza tra la situazione ricompresa nel Piano Stralcio approvato e la rappresentazione individuata come modifica 7A nella cartografia del Piano Regolatore Generale (vedere Fig. 1, in cui manca la porzione sul limite est, contraddistinta dalle pp. ff. 3498, 3499 e 4680 C.C. Riva). Una dimenticanza di natura cartografica che emerge solo ora e che si ritiene appropriato classificare in maniera congruente alla versione approvata del Piano Stralcio, procedendo tempestivamente con un adeguamento d'ufficio di cui all'art. 44 della lp 15/2015.

Sui documenti della VARIANTE 15 che interessano la modifica denominata 7A, che a oggi sul lato est appare con tutta evidenza diversa rispetto a quanto rappresentato dalla cartografia approvata del PTC (vedere Fig. 1 e Fig 2), si procede con un adeguamento d'ufficio consistente nella declassamento della porzione di area citata, da livello provinciale a locale.

SINTESI CORREZIONI CARTOGRAFICHE

Correzione d'ufficio	Tipologia	Esito
Var 7A	Delimitazione area produttiva in seguito adeguamento PTC.	Adeguamento cartografico

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

CONCLUSIONI

Ciò premesso, al fine del proseguimento dell'*iter* di approvazione la variante non sostanziale n. 15 al PRG, definitivamente adottata dal Comune di Riva del Garda in data 10 maggio 2022 con deliberazione consiliare n. 91, è stata modificata e integrata in cartografia e all'art. 20 delle norme di attuazione in seguito al parere trasmesso dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio e pervenuto con ns. prot. 28044 di data 21 luglio 2022.

Va inoltre fatto riferimento alla correzione dell'errore materiale rilevato sulla cartografia del PRG n. PR07.

Tutti gli altri atti restano invariati.

Riva del Garda, agosto 2022

*Il Responsabile dell'Area Gestione del Territorio
arch. Gianfranco Zolin*

Allegato a: CONTRODEDUZIONI, CHIARIMENTI E PRECISAZIONI AL PARERE PAT -
ERRORI MATERIALI

COMUNE DI RIVA DEL GARDA

Variante n.15 al PRG

RELAZIONE PAESAGGISTICA RIGUARDANTE LA PREVISIONE DI UN PARCHEGGIO A PREGASINA

Premessa

La frazione di Pregasina (535 m. slm), in origine, era accessibile solo da una mulattiera che saliva da Riva del Garda. Nel 1953 venne finalmente costruita una strada che la collegava alla strada del Ponale (ex S.S. n. 240) tramite un ponte di pietra.

Nel 1993 la frazione venne collegata, attraverso la SP n.234 ed una galleria di circa 950 metri alla S.S. n.240, poco più a valle della frazione di Biacesa e la Strada del Ponale è stata declassata a sentiero escursionistico.

Oggi a Pregasina l'utilizzo residenziale degli immobili è predominante ma la frazione è diventata la base per numerose escursioni verso mete turistiche:

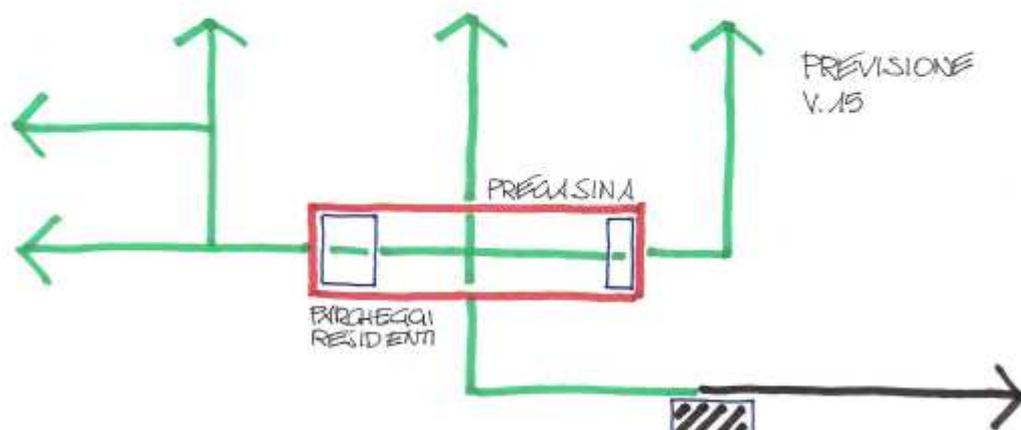
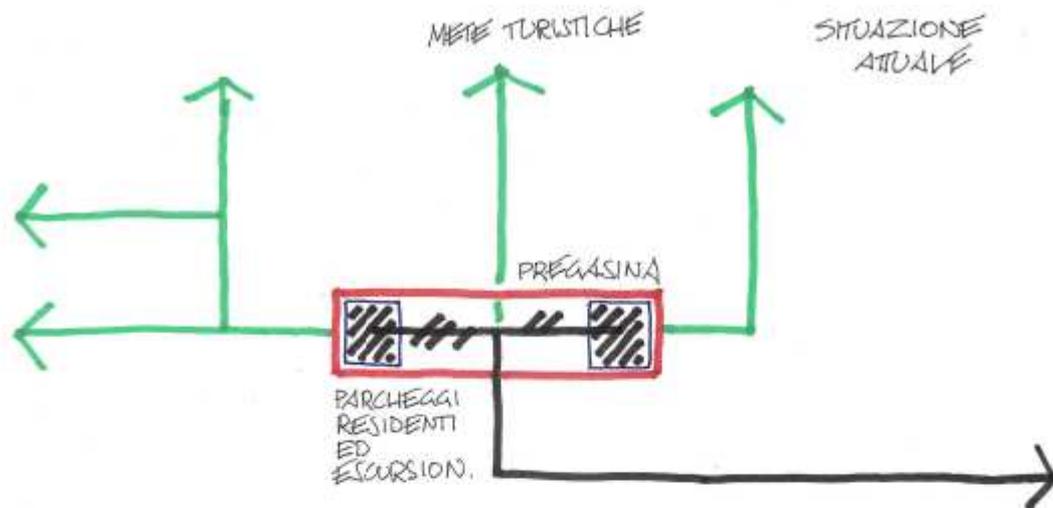
Punta Larici	Cima Nodice	Cima Nara
Limone	Passo Rocchetta	Cima Bal
Malga Palaer		

Questo afflusso di escursionisti durante la stagione turistica, che nell'Alto Garda e Ledro, si estende da Aprile ad Ottobre, rende problematico l'accesso e la sosta dei residenti che trovano ogni angolo della frazione occupato dagli autoveicoli degli escursionisti.

Il PRG prevedeva l'ampliamento di un parcheggio esistente all'interno del paese ma ciò comportava la realizzazione di alti muri di contenimento, rilevanti movimenti terra, la presenza di un traffico parassita per la ricerca della sosta all'interno del delicato tessuto residenziale.

L' ampliamento degli spazi sosta avrebbe quindi avuto un rilevante impatto paesaggistico perché ampiamente visibile dal fondovalle.

E' questo un esempio di quello che la World Tourism Organization ha definito con il termine *overtourism* ovvero *"l'impatto negativo che il turismo, all'interno di una destinazione o in parte di essa, ha sulla qualità di vita percepita dei residenti e/o sull'esperienza del visitatore"*. Tali fenomeni sempre più frequenti riguardano anche l'Alto Garda dove la popolazione residente esprime sempre più spesso insofferenza su vari aspetti della vita che spaziano dalla mobilità, all'affitto, dall'offerta formativa a quella lavorativa. Ciò impegna le amministrazioni a trovare nuove strategie per garantire a residenti e ospiti alti standard qualitativi.



-  CENTRO STORICO
-  RETE SENTIERI
-  STRADE VEICOLARI
-  PARCHEGGI ESCURSIONISTI
-  PARCHEGGI RESIDENTI

Strategia adottata dall'Amministrazione per liberare il nucleo di Pregasina dal traffico parassita e garantire la sosta a residenti e ospiti.

Le criticità realizzative hanno spinto l'Amministrazione a condurre un sondaggio rivolto ai residenti riguardante la scelta di uno spazio sosta valutando varie alternative progettuali. L'individuazione dell'area è stata particolarmente delicata a causa delle problematiche idrogeologiche che caratterizzano Pregasina.

La scelta definitiva è caduta su un'area posta immediatamente a valle della frazione (indicata come Area 2 nel questionario allegato).

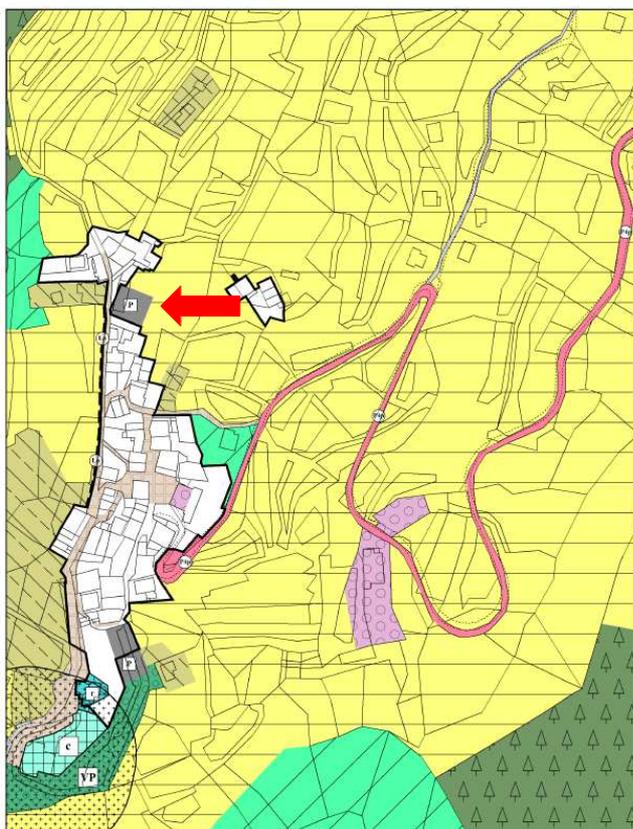
Questa soluzione ha il vantaggio di consentire una differenziazione dei flussi: i residenti così possono accedere ai parcheggi pertinenziali della frazione mentre gli escursionisti hanno l'opportunità di lasciare l'auto a ridosso del percorso pedonale che raggiunge la frazione ed i sentieri diretti alle mete escursionistiche.

L'area individuata è caratterizzata da ridotta/assente pericolosità ed è indicata nella Carta della Pericolosità come "APP" ovvero area che necessita di approfondimenti.

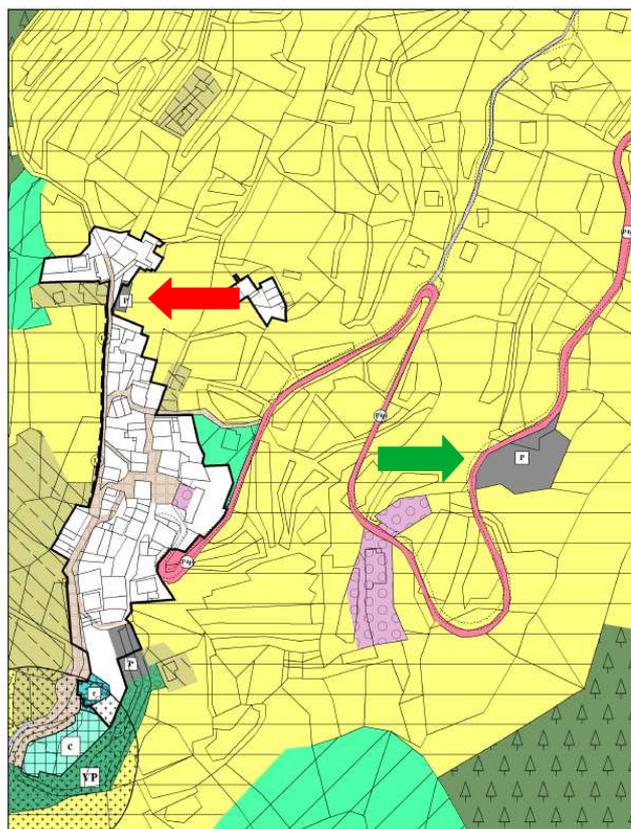
Tali approfondimenti, come richiesto nel parere PAT di data 15 marzo 2022 sono stati condotti attraverso uno "Studio di compatibilità", allegato alla Variante 15, e hanno riguardato la potenziale esposizione a valanghe ad eventi idrogeologici e ad incendi.

Per realizzare lo studio sono stati interpellati tre professionisti specializzati in altrettante discipline e ciò ha comportato per l'Amministrazione, in fase di pianificazione urbanistica, un costo economico non irrilevante e difficilmente giustificabile.

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 15



Si noti la riduzione del parcheggio nella frazione (altamente visibile e impattante) a favore di un parcheggio che limita l'accesso a Pregasina ai non residenti e non risulta visibile dal fondovalle (Parcheggio indicato in verde).

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Affrontate positivamente le questioni legate al potenziale rischio attraverso lo studio di compatibilità, si approfondiscono gli aspetti paesaggistici legati alla realizzazione dell'opera:

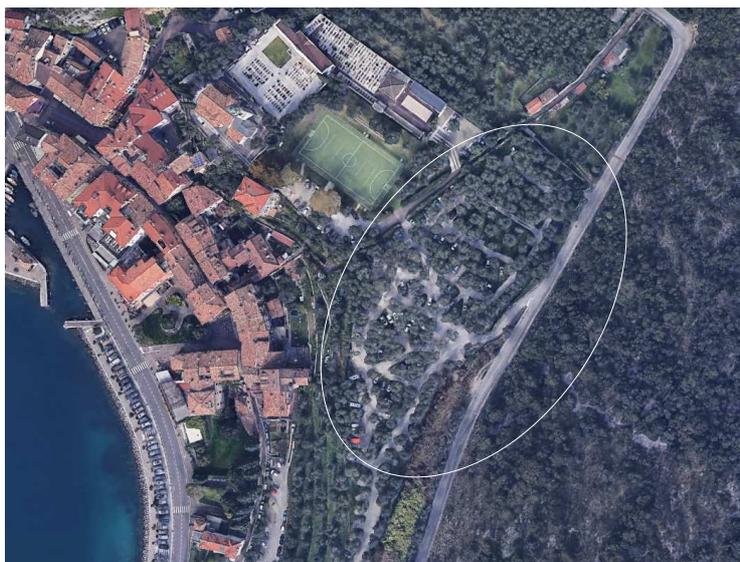
- Riferimenti progettuali
- Intervisibilità
- Percezione visiva generale del progetto
- Alternative progettuali
- Potenziali elementi di criticità paesaggistica

La proposta per Pregasina si rifà concettualmente all'idea di parcheggio alberato prendendo come modello quello esistente a monte dell'abitato di Torbole nell'"Oliveto di Goethe".

Tale intervento, realizzato all'interno di un bene ambientale della PAT, è caratterizzato da fondo naturale, terrazzamenti e presistenze arboree di pregio.

Le sole opere rese necessarie per la realizzazione del parcheggio consistono nella costruzione di una rampa nel terrazzamento, la delimitazione dell'area con recinzione in legno trattato e un impianto di illuminazione a ridotta altezza.

Riferimenti progettuali



Oliveto di Goethe a Torbole.
Il parcheggio non è visibile dal Lago ne dalle Busatte grazie alla copertura arborea.

L'inserimento paesaggistico dell'opera è quasi ideale, convivono due utilizzi: quello agricolo e quello di parcheggio turistico.



Le indicazioni del PRG di Nago Torbole non evidenziano adeguatamente l'utilizzo multifunzionale dell'area.

L'immagine evidenzia una possibile integrazione di funzioni che la tradizionale disciplina urbanistica non contempla.



Il fondo naturale (stabilizzato calcareo), le recinzioni in legno e l'impianto di illuminazione "sottochioma" concorrono all'inserimento paesaggistico del parcheggio dove permane pur sempre anche l'utilizzo agricolo dell'area.

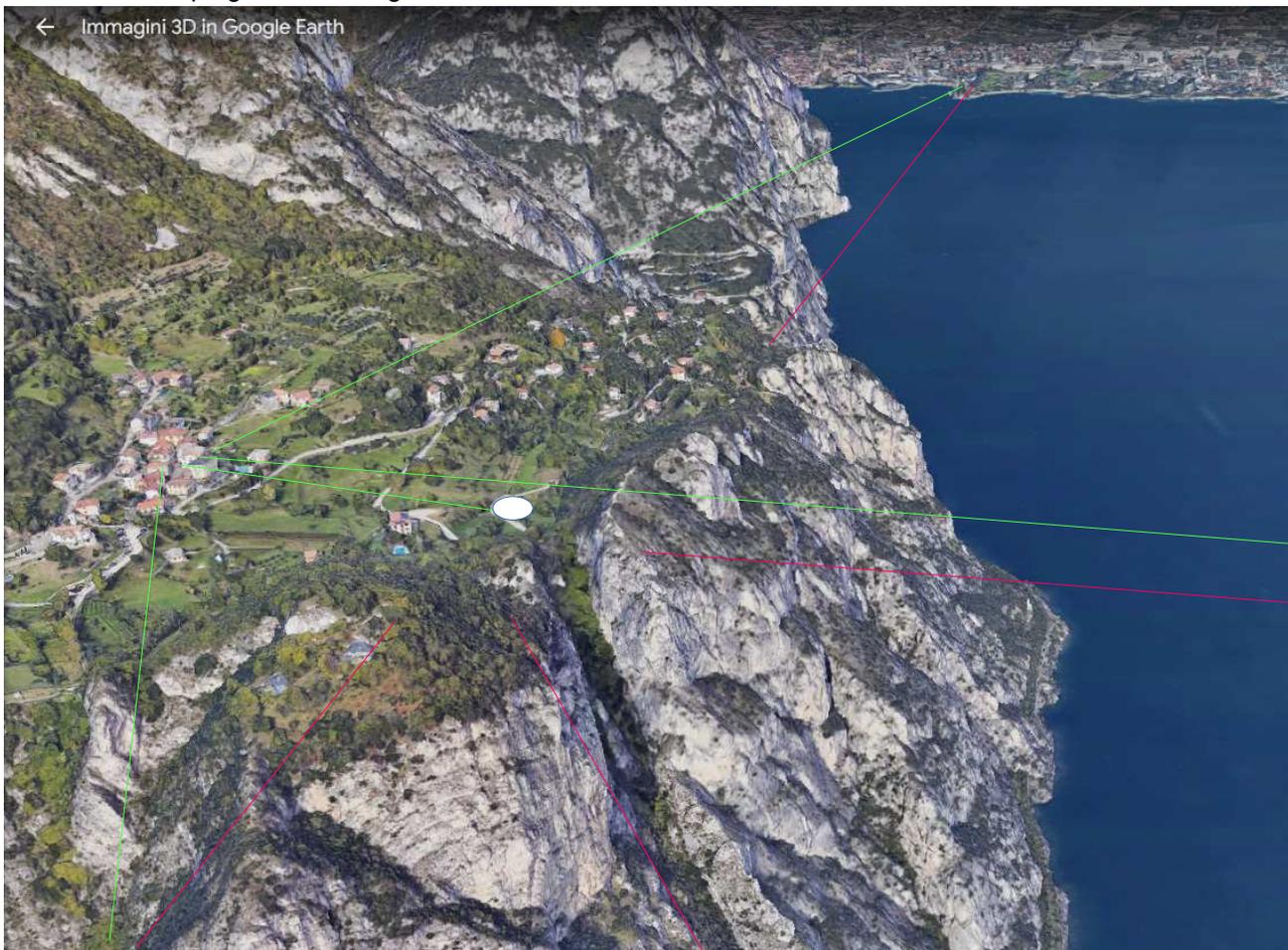
PARCHEGGIO DI PREGASINA

L'intervisibilità dell'opera

Il primo aspetto messo in luce con le simulazioni grafiche di questa relazione evidenziano come l'intervisibilità dell'opera riguardi solo la vista dalla frazione di Pregasina mentre il crinale posto a Est dell'abitato non consente la percezione del parcheggio dal fondovalle trentino e veronese.

Analoghe considerazioni valgono anche per la vista dalla prospiciente catena del Monte Baldo. Inoltre, in considerazione della funzione turistica assegnata al parcheggio e quindi della variabilità dei flussi l'opera avrà, come specificato in relazione, carattere di reversibilità ovvero quando saranno presenti servizi di mobilità alternativa (Servizi shuttle, Trasporto pubblico a chiamata e altri) sarà possibile ripristinare le funzioni originarie.

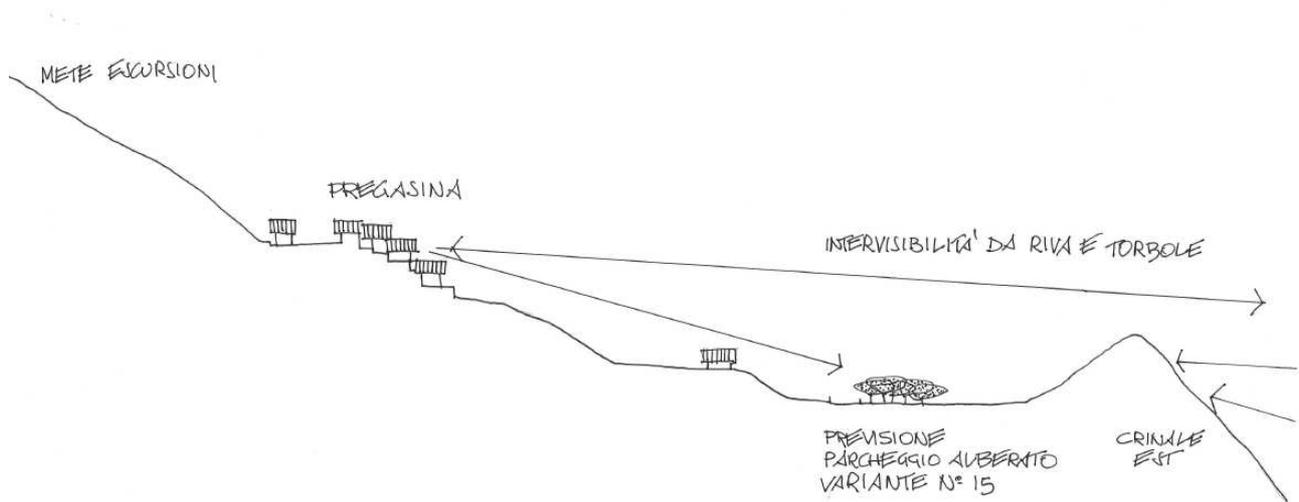
Intervisibilità del progetto da immagine satellitare 3D.



Sono individuate con **linee verdi** le porzioni di territorio dalle quali gli interventi risulteranno potenzialmente visibili. Con **linee rosse** sono individuate le viste interrotte dai rilievi posti a valle dell'abitato.

Come si può notare Pregasina è visibile dal fondovalle e dalla costa orientale del lago e così anche i parcheggi esistenti e quelli previsti dal PRG mentre il crinale posto a Est della frazione preclude la visibilità del parcheggio indicato dalla Variante 15 in quanto realizzato più in basso rispetto al centro abitato.

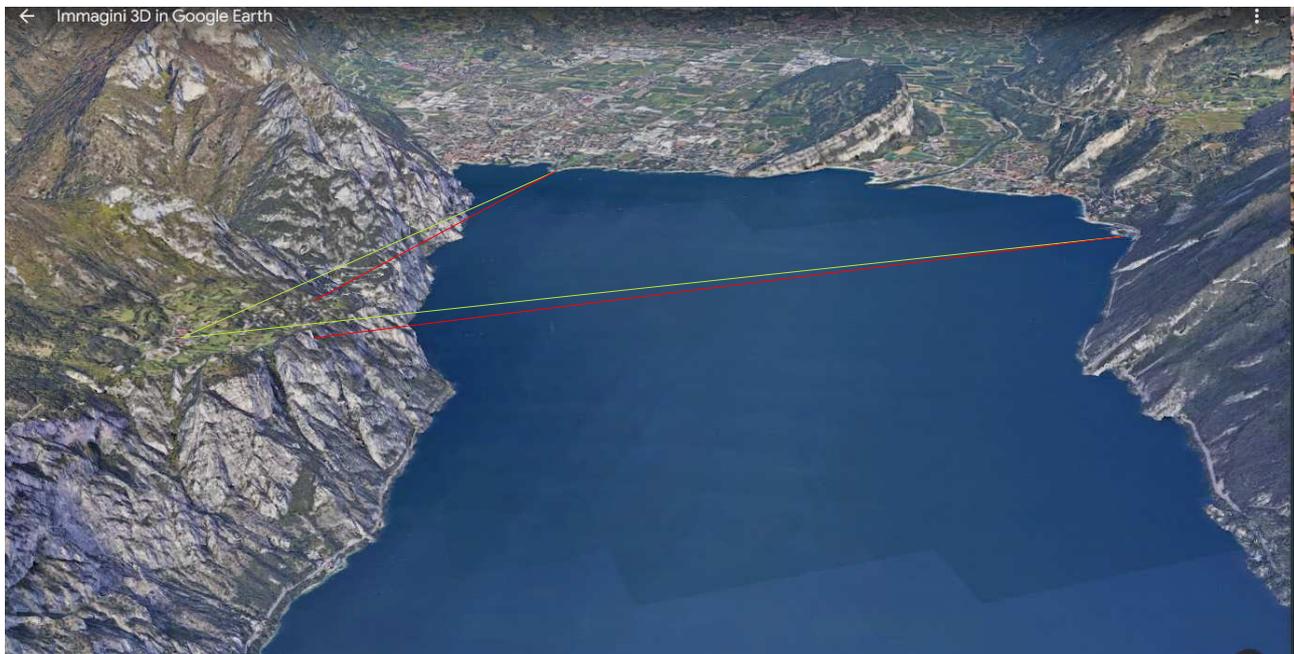
Il nuovo parcheggio risulterà quindi visibile da Pregasina ma, in considerazione della copertura vegetale prevista, sarà percepito solo parzialmente per la presenza di autoveicoli. In assenza di auto avrà l'assetto di un frutteto.



La localizzazione del parcheggio indicato in V15 non consente l'intervisibilità dal fondovalle ma solo da Pregasina, tuttavia la copertura arborea prevista nelle NTA ed il fondo naturale rendono l'opera paesaggisticamente compatibile.

Percezione visiva generale del progetto

Intervisibilità dell'opera estesa anche alla Gardesana Orientale. Il crinale posto ad est dell'abitato preclude la visibilità del parcheggio dal fondovalle (linee rosse) ma non copre la vista di Pregasina (linee verdi).



Alternative progettuali

Prima di inserire nella Variante 15 la previsione del parcheggio di Pregasina l'Amministrazione ha preso in considerazione 6 ipotesi localizzative. Due sono state scartate per problemi di carattere idrogeologico e di impatto paesaggistico.

Sulle quattro alternative rimanenti è stato condotto un sondaggio rivolto alla popolazione insediata a Pregasina che si è espressa a larga maggioranza sulla soluzione indicata in Variante 15.

La soluzione proposta riguarda un'area posta a ridosso della viabilità principale e lambita dalla rete sentieristica che collega la frazione al fondovalle. L'area non risulta coltivata e si trova nelle vicinanze di un insediamento residenziale.

Le alternative valutate nel questionario sono così descritte:

- **Area 1 scartata.** Aspetti critici: la sua realizzazione richiedeva, oltre al parcheggio, anche un nuovo tratto stradale di accesso in aree agricole; inoltre l'area risultava ampiamente visibile;
- **Area 3 scartata.** Aspetti critici: area eccessivamente lontana dalla frazione, la sua realizzazione richiedeva notevoli lavori di sbancamento;
- **Area 4 scartata.** Aspetti critici: l'acclività dell'area richiedeva una soluzione a parcheggio interrato quindi estremamente costosa e non reversibile.

Potenziali elementi di criticità paesaggistica per l'area individuata

I potenziali elementi di criticità paesaggistica e alla riduzione dell'area agricola connessi alla realizzazione dell'opera possono essere così esaminati singolarmente:

- **intrusione e suddivisione** (*da intendersi come inserimento in un sistema paesaggistico omogeneo, di elementi estranei ed incongrui ai suoi caratteri peculiari e come perdita di unitarietà di un contesto paesaggistico omogeneo*).

In questo ambito l'adozione di soluzioni progettuali come la copertura arborea e il mantenimento superfici drenanti realizzate in stabilizzato calcareo non fanno ritenere l'opera estranea al contesto insediato.

Il contesto rurale di Pregasina non è integro ma punteggiato da interventi edilizi che hanno ridotto nel tempo l'unitarietà. L'intervento si propone come opera reversibile quindi non è da considerarsi un elemento di intrusione e/o suddivisione del paesaggio perché realizzata con materiali naturali presenti nel contesto considerato.

- **fuori scala** (*da intendersi come creazione di volumi o opere di infrastrutturazione, con dimensioni eccessive in relazione ai caratteri del contesto*).

Nel caso specifico il parcheggio previsto conta 41 posti auto per rispondere alle esigenze dei residenti e restituire vivibilità alla frazione.

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

I materiali indicati nella norma del PRG (pavimentazioni calcaree e alberature) sono presenti nell'area esaminata e non rappresentano quindi elementi di discontinuità e/o decontestualizzazione paesaggistica.

• **riduzione** (da intendersi come progressiva eliminazione, alterazione o sostituzione, di parti o della totalità degli elementi strutturanti il sistema paesaggistico).

In questo caso l'opera ha contenuti positivi in quanto prevede il recupero di vecchi sentieri che collegano le aree agricole con il paese. Nella scelta delle specie arboree è possibile ricorrere all'impiego di alberi da frutto (cigliegno, olivo, noce, susino, ecc.). La transizione in atto nel campo della mobilità vede la rapida sostituzione dei veicoli alimentati a combustibile fossile con quelli elettrici e ciò contribuisce a rendere anche i parcheggi più compatibili con l'ambiente per la riduzione / assenza di inquinamento da polveri e idrocarburi.

Riduzione area agricola

Preoccupazione costante nella progettazione della variante è stata quella valutare gli effetti paesaggistico-ambientali delle previsioni al fine di raggiungere la neutralità di consumo di suolo.

Per quanto attiene alla riduzione dell'area agricola è necessario considerare il bilancio complessivo della Variante 15 la quale non solo rispetta appieno le indicazioni dell'art.18 "Limitazioni del consumo di suolo" della L.p. 15/2015 ma attua, primo esempio nel territorio dell'Alto Garda e Ledro, la "Riduzione del consumo di suolo" attraverso:

- l'eliminazione di parcheggi di superficie e la loro trasformazione in aree verdi (Parcheggio ex cimitero, parcheggio Centro Congressi con teatro, ecc.);
- l'eliminazione di previsioni viabilistiche impattanti (Comai Ter/Quater) e la bonifica e riqualificazione di aree industriali dismesse (ex Cementificio).

Conclusioni

Il PRG di Riva del Garda ha intrapreso, con la Variante 15, un percorso che si discosta dalla logica dello zoning, dove ad ogni area viene assegnata una funzione, questo nuovo corso vuole valorizzare la possibile multifunzionalità degli spazi dove varie funzioni possono coesistere ed integrarsi a vicenda. Il centro storico degli insediamenti trentini è il massimo esempio di multifunzionalità degli spazi dove residenza, commercio, attrezzature e servizi spesso coesistono assieme alle aree pedonali e parcheggi.

Nel caso di Pregasina l'utilizzo agricolo dell'area può coesistere con quello di parcheggio pubblico e l'esempio di Torbole, citato in premessa, lo conferma.

Il Responsabile dell'Area Gestione del Territorio
arch. Gianfranco Zolin