

COMUNE DI RIVA DEL GARDA

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 13 BIS

Nota della Provincia Autonoma di Trento ex art. 38 della L.p. 4 agosto 2015, n. 15 e relativa esecuzione ai sensi del citato art. 38, da parte del Comune di Riva del Garda, anche a seguito della riunione congiunta PAT – Comune di Riva del Garda 07 marzo 2025.

Seguendo la nota PAT n. 0167497 di data 26 febbraio 2025, pervenuta in pari data con prot. 9417, si riporta il testo delle richieste formulate per la definizione finale della variante, indicando i relativi riscontri entro apposite note tematiche di risposta. Si provvede a ridefinire conseguentemente la variante in argomento operando gli aggiornamenti e le modifiche richieste della PAT di seguito specificati, ai sensi dell'art. 38, comma 2, della L.P. n. 15 del 2015.

Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il paesaggio

Oggetto: Comune di Riva del Garda: variante non sostanziale n. 13bis al PRG. Rif.to provvedimento del Commissario ad acta n. 1 dd. 19 giugno 2024 – adozione definitiva (pratica 3058) - richiesta ex art. 38, L.P. 15/2015 -

1. MASTERPLAN. In merito allo studio denominato "Riva del Garda Masterplan fascia lago" è stato affermato dal Commissario che allo studio è attribuita mera valenza conoscitiva e di supporto alle scelte della variante; in particolare, nella nota datata 24 dicembre 2024, si evidenzia che si tratta di "uno studio paesaggistico che non produce effetti diretti pianificatori né conformativi". Si rileva in proposito che, a suffragio e come conseguenza delle affermazioni di cui sopra, si rende necessario lo stralcio dell'elaborato di cui al masterplan dall'elencazione degli atti che compongono la variante: il PRG non può avere contenuti avulsi dalla sua funzione di regolazione del territorio e lo può fare soltanto garantendo coerenza interna, scalfita dalla presenza di più atti con contenuti anche prescrittivi non tradotti a livello pianificatorio.

Riscontro:

L'adeguamento richiesto ai fini dell'approvazione è stato effettuato stralciando formalmente il Masterplan paesaggistico della fascia lago dagli allegati che compongono la variante. In sede di definizione finale della variante, pertanto, tale richiesta di stralcio si traduce nella relativa modifica della Relazione e degli allegati costitutivi.

2. ARTICOLO 20 VALUTAZIONE DEI PIANI. Ai sensi dell'articolo 20 della l.p. 15 del 2015 nel procedimento di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale è assicurata la loro valutazione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, per contribuire a garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e per promuovere lo sviluppo sostenibile, ai sensi della direttiva 92/43/CEE del Consiglio, del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, e della direttiva 2001/42/CE, del 27 giugno 2001, del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente. La valutazione integra le considerazioni ambientali, territoriali e socio-economiche nell'elaborazione e nell'adozione del piano, anche ai fini del monitoraggio degli effetti significativi della sua attuazione. Nel caso dei PRG la valutazione verifica ed esplicita, su scala locale, anche la coerenza con la valutazione dei PTC o, se non approvati, del PUP. Si ritiene necessario che quanto prodotto nella nota di risposta del Commissario di data 24 dicembre 2024 venga trasposto in una relazione ad hoc a firma di un tecnico abilitato. Si tratta, infatti, di un documento di piano. Le integrazioni di cui alla nota commissariale non hanno l'attitudine a configurarsi come elaborato di piano.

Riscontro:

L'adeguamento richiesto ai fini dell'approvazione è stato effettuato integrando la Relazione, nella parte che già comprendeva le verifiche generali sulla rendicontazione urbanistica e, in particolare, sugli effetti significativi del piano, con il punto aggiuntivo n. 3 appositamente riferito alla VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI.

3. ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO STRADE. L'Agenzia provinciale per le Opere pubbliche - Servizio Opere stradali e ferroviarie e Servizio Gestione Strade ha rilevato alcune incongruità tra la cartografia del PUP e le tavole del Piano regolatore (un tratto di strada della SP 118 viene inserito come viabilità locale e in località Varone viene inserito un intervento di potenziamento della SP 36/dir non previsto dal sistema infrastrutturale del PUP).

Riscontro:

L'adeguamento richiesto ai fini dell'approvazione è stato effettuato modificando puntualmente le incongruità delle previsioni stradali in relazione ai casi segnalati le cui specifiche indicazioni grafiche sono state allo scopo inserite nelle tavole di variante in scala 1:2000 (PR02, PR03, PR06, PR07), nei corrispondenti raffronti cartografici aggiuntivi e nella Relazione generale di verifica della CSP. Le parti di variante così modificate sono denominate 50 A, 50 B, 51 A, 51 B.

4. MIRALAGO. Ai sensi dell'articolo 23 quater - Fascia lago di Riva del Garda, ai fini delle attività edilizie la subarea è suddivisa in ambiti funzionali, specificamente normati, tra cui figura l'Ambito funzionale C - Parco Miralago. La norma dispone che "Il rilascio del titolo edilizio abilitativo per gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti è subordinato, mediante convenzione fra i soggetti interessati, alla cessione gratuita all'A.C. di una superficie minima di 15.000 mq del verde a parco e alle demolizioni previste sulle pp.edd. 1107, 2898, 2209, 2210, 2211, 2212 C.C. Riva". Così come

configurato, l'articolo contiene una disposizione normativa che si pone in contrasto con i principi correlati al diritto di proprietà e con quelli che regolano l'acquisizione della proprietà privata al patrimonio pubblico. Si invita pertanto ad eliminare la previsione nella quale, in contrasto con i detti principi, si dispone la cessione gratuita delle aree a verde all'Amministrazione comunale.

Riscontro:

L'adeguamento richiesto ai fini dell'approvazione è stato effettuato eliminando dalla previsione della variante riferita al Parco Miralago, la parte dell'art. 23 quater N.T.A. relativa alla cessione gratuita di aree. Viene conseguentemente rivisto in merito anche quanto rappresentato in Relazione al riguardo.

5. STANDARD. Come noto, ai sensi del d.m. 1444 del 1968, gli standard urbanistici devono essere rispettati dalla pianificazione. Deve essere pertanto rappresentato, in relazione illustrativa alla Variante, il rispetto dello standard.

Riscontro:

L'adeguamento richiesto ai fini dell'approvazione è stato effettuato includendo nella Relazione la verifica del rispetto degli standard urbanistici fissati dal d.m. 1444 del 1968. Va messo in evidenza che, in relazione alle specifiche esigenze territoriali, gli standard urbanistici per servizi collettivi fissati dal DM 1444/1968 che attengono sia all'impostazione generale del PRG che alle modifiche apportate al piano con la variante urbanistica n. 13 bis, risultano rispettati.

6. VARIANTE 27 B – RIDEFINIZIONE SUBAREA FASCIA LAGO – DESTINAZIONI VARIE (area con specifico riferimento normativo art. 23 quater) e varianti in essa ricomprese.

Il Servizio Bacini Montani ha condotto la propria valutazione in ordine agli studi di compatibilità redatti in ottemperanza alle norme di attuazione del PUP e alla Carta di Sintesi della pericolosità (CSP) rilevando quanto segue.

Il Servizio prende atto della revisione d.d. dicembre 2024 della relazione "Studio unitario" preliminare riferito alla valutazione complessiva della fascia lago rispetto alla CSP – in fase di pianificazione della variante urbanistica - variante urbanistica n°13 bis al PRG - Studio di compatibilità" a firma della dott. geol. Emanuela Cretti, evidenziando, tuttavia, che lo stesso non si configura quale studio di compatibilità secondo le disposizioni normative della CSP e non risponde a quanto richiesto dallo scrivente in sede di Conferenza dei Servizi per la verifica delle nuove previsioni urbanistiche d.d. 01/10/2024 (Comune di Riva del Garda, variante al piano regolatore - Rif. Del. Comm. n. 01 dd. 19/06/2024 adozione definitiva). Il Servizio in tale sede in particolar modo chiedeva che lo studio di compatibilità fosse "integrato e rivisto nella parte relativa alla compatibilità delle varianti con la pericolosità evidenziata dall'analisi idraulica individuando delle misure di mitigazione svincolate da interventi diretti di sistemazione idraulica sui corsi d'acqua e di effettiva fattibilità." Ribadiva altresì quanto espresso già in sede di adozione preliminare in merito alle misure di mitigazione che "devono essere descritte almeno in linea di massima in modo tale che la fase di progetto possa

recepirlle e dettagliarle puntualmente” nonché invitava “a considerare la possibilità di attuare un generale intervento di rinaturalizzazione mediante una rivalutazione morfologica dell’area compresa tra i corsi d’acqua Varone e Albola nel tratto terminale del loro corso ..., finalizzata sia ad un miglioramento della situazione idraulica ma anche della riqualificazione dell’intero compendio”. Lo studio di compatibilità, rivisto per la parte relativa alle misure di mitigazione da adottarsi in relazione alle criticità alluvionali evidenziate dall’analisi idraulica, si limita a riprendere il parere sinteticamente riportato sopra, ed a “suggerire interventi di rimodellazione morfologica dell’intera area potenzialmente soggetta ad inondazione” (crf. Pagg, 47 e 75 dello studio), senza supportare tale considerazione con valutazioni e analisi né a carattere idraulico né morfologico. Mancano riferimenti progettuali o descrittivi (anche di massima) su localizzazione ed entità dell’intervento proposto e sugli effetti dello stesso, sia in termini di benefici che di eventuali incompatibilità sulle zone limitrofe a quella d’interesse.

Alla luce di quanto esposto il Servizio conferma la non ammissibilità della variante e quanto espresso in sede di adozione definitiva.

Riscontro:

Gli adeguamenti richiesti ai fini dell’approvazione, con specifico riferimento alla fascia lago, sono inclusi nella variante quale allegato alla Relazione generale di verifica della CSP. Lo Studio di Compatibilità, denominato “STUDIO UNITARIO preliminare riferito alla valutazione complessiva della Fascia lago rispetto alla CSP - in fase di pianificazione della variante urbanistica”, è stato allo scopo redatto e aggiornato in data marzo 2025 a firma della dott. geol. Emanuela Cretti. Nel suddetto documento geologico, le conseguenti misure di compatibilità idraulica da realizzare a carico dei privati attuatori per la mitigazione del rischio nelle future aree oggetto di intervento, vengono inoltre riportate nell’art. 23 quater sulla “Fascia lago di Riva del Garda” con un apposito rinvio in tal senso da parte della pianificazione.

- VARIANTE 27 D

Il Servizio prende atto delle controdeduzioni del Comune, e ritiene di poter demandare ad una fase di progetto lo studio di compatibilità per la pericolosità alluvionale che grava sull’area, in virtù delle dimensioni non rilevanti della variante che si configura quale ampliamento di un parcheggio interrato già previsto dal PRG. Evidenzia, tuttavia, che la parte di variante ricadente in area a penalità P4 è ammissibile solo se l’estensione del parcheggio interrato si configura quale opera di infrastrutturazione del territorio di interesse pubblico e non delocalizzabile. Diversamente tale parte va stralciata in quanto in contrasto con la disciplina dell’art. 15 delle N.d.A. della CSP. Rimane comunque in essere la prescrizione rilasciata in sede di Conferenza dei Servizi d.d. 01/10/2024 in merito all’inderogabilità della fascia pari a 10 m prevista dalla L.P. 18/76 e s.m. e computata come da relativo Regolamento d’attuazione.

Riscontro:

Con specifico riferimento alla VARIANTE 27 D ai fini dell’approvazione si adempie agli adeguamenti richiesti mediante stralcio dalla variante in essere della quota parte di parcheggio interrato “Pi” in precedenza rientrante in zona rossa, a penalità P4. Si aggiornano conseguentemente gli elaborati tecnici coinvolti (tavola PR06 e tavola

CSP02), i raffronti del sistema insediativo e anche la Relazione generale di verifica della CSP, ai NN. 27 D e 27 E.

- la quota a parte della variante 27B compresa tra i corsi d'acqua Albola e Varone (area ex Cattoi) non è ammissibile (var. 31B e sottovarianti, 31 da C a H comprese). A tal proposito il Servizio rettifica l'errore materiale del verbale d.d. 01/10/2024 che riporta un 'Positivo' per le sottovarianti, mentre correttamente rimandava alla necessità di redarre la compatibilità per l'areale 31B che le comprende;

Riscontro:

Gli adeguamenti richiesti ai fini dell'approvazione, con specifico riferimento all'area ex Cattoi, sono inclusi nella variante quale allegato alla Relazione generale di verifica della CSP. Lo Studio di Compatibilità, denominato "STUDIO UNITARIO preliminare riferito alla valutazione complessiva della Fascia lago rispetto alla CSP - in fase di pianificazione della variante urbanistica", è stato allo scopo redatto e aggiornato in data marzo 2025 a firma della dott. geol. Emanuela Cretti. Nel suddetto documento geologico, le conseguenti misure di compatibilità idraulica da realizzare a carico dei privati attuatori per la mitigazione del rischio nelle future aree oggetto di intervento, vengono inoltre riportate nell'art. 23 quater sulla "Fascia lago di Riva del Garda" con un apposito rinvio in tal senso da parte della pianificazione. Si ricorda infine il termine previsto dall'art. 3, comma 3, dell'Accordo Urbanistico sottoscritto in data 14 aprile 2023.

- la quota a parte della variante 27B (e sottovarianti) situata in destra idrografica del torrente Albola non è ammissibile;

Riscontro:

Gli adeguamenti richiesti ai fini dell'approvazione, con specifico riferimento alle parti della 27B che ricadono in corrispondenza della destra orografica del torrente Albola, sono inclusi nella variante quale allegato alla Relazione generale di verifica della CSP. Lo Studio di Compatibilità, denominato "STUDIO UNITARIO preliminare riferito alla valutazione complessiva della Fascia lago rispetto alla CSP - in fase di pianificazione della variante urbanistica", è stato allo scopo redatto e aggiornato in data marzo 2025 a firma della dott. geol. Emanuela Cretti. Nel suddetto documento geologico, le conseguenti misure di compatibilità idraulica da realizzare a carico dei privati attuatori per la mitigazione del rischio nelle future aree oggetto di intervento, vengono inoltre riportate nell'art. 23 quater sulla "Fascia lago di Riva del Garda" con un apposito rinvio in tal senso da parte della pianificazione.

7. FASCIA LAGO - attività ricettive. Si prende atto di quanto rappresentato in sede di Conferenza di pianificazione dal progettista incaricato e di quanto esposto nell'ambito dell'Allegato controdeduzioni, chiarimenti e precisazioni al parere PAT e nella nota di risposta prot. n. 974792 dd. 24/12/2024, fatto salvo quanto riportato al punto precedente con riferimento alle aree quota a parte della variante 27B ritenute non ammissibili dal competente Servizio in base alle criticità evidenziate.

Riscontro:

Gli adeguamenti richiesti ai fini dell'approvazione, con specifico riferimento alle attività ricettive che ricadono in corrispondenza della destra orografica del torrente Albola, sono inclusi nella variante quale allegato alla Relazione generale di verifica della CSP. Lo Studio di Compatibilità, denominato "STUDIO UNITARIO preliminare riferito alla valutazione complessiva della Fascia lago rispetto alla CSP - in fase di pianificazione della variante urbanistica", è stato allo scopo redatto e aggiornato in data marzo 2025 a firma della dott. geol. Emanuela Cretti. Nel suddetto documento geologico, le conseguenti misure di compatibilità idraulica da realizzare a carico dei privati attuatori per la mitigazione del rischio nelle future aree oggetto di intervento, vengono inoltre riportate nell'art. 23 quater sulla "Fascia lago di Riva del Garda" con un apposito rinvio in tal senso da parte della pianificazione.

CONCLUSIONI

Tutti tali adempimenti di adeguamento modificativo degli atti di variante sono stati apportati ai sensi e in applicazione dell'art. 38 della l.p. 15/2015, in relazione alle richieste fatte pervenire dalla Provincia Autonoma di Trento sub lettera di data 26 febbraio 2025, protocollo n. 9417, nonché sulla base del confronto dd. 7 marzo 2025 intervenuto per la definizione finale della variante negli uffici della Provincia di Trento, entro il termine del sopracitato art. 38.

COORDINATORE VARIANTE 13 BIS

IL COMMISSARIO AD ACTA

dott. ing. Thomas Giovannini
Responsabile
Area Gestione del Territorio

avv. Nicolò Pedrazzoli

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE

dott.ssa Anna Cattoi

Riva del Garda, marzo 2025