

COMUNE DI RIVA DEL GARDA

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 13 BIS

Allegati

- Legenda comparativa del PRG di Riva del Garda
- Fabbisogno abitativo
- Accordo urbanistico in Fascia Lago – AU1

LEGENDA SISTEMA INSEDIATIVO - PRODUTTIVO ED INFRASTRUTTURALE

Z403 art.24	PERIMETRO CONFINE COMUNALE	A401 art.24	AREA LIBERA NEL CENTRO STORICO
B101 art.25	ZONA RB1 RESIDENZIALE ESISTENTE - CONSOLIDATA	C101 art.25	ZONA RC RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (RC1-2-3-4-5) MODIFICA
H101 art.25	ZONA RB2 RESIDENZIALE ESISTENTE - VERDE PRIVATO	C102 art.10	ZONA E.E.P.: RESIDENZIALE CON EDILIZIA ABITATIVA PUBBLICA-AGEVOLATA (RC1-2-3-4)
B103 art.25	ZONA RB3 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	C104 art.43	ZONA Ru: AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE
Z610 art.7	AREE INEDIFICABILI CON VINCOLO DECENNALE	C201 art.17	ARRETRAMENTO EDIFICAZIONE
D101 art.29	ZONA D1 PRODUTTIVO ESISTENTE - DI COMPLETAMENTO PROVINCIALE	D104 art.29	ZONA D1 PRODUTTIVO ESISTENTE - DI COMPLETAMENTO LOCALE
D102 art.29	ZONA D2 PRODUTTIVO DI ESPANSIONE PROVINCIALE	D105 art.29	ZONA D2 PRODUTTIVO DI ESPANSIONE LOCALE
D105 art.29	Centro a servizio della produzione		
D201 art.27	ZONA H/B RICETTIVA	D201 art.27	ZONA H/C RICETTIVA DI ESPANSIONE
D214 art.37	AREA PER SOSTA CAMPER	D216 art.28	ZONA H/D CAMPEGGIO
D121 art.30	ZONA D3 COMMERCIALE - TERZIARIO	D121 art.31	ZONA D4 LAVORAZIONE - COMMERCIO PRODOTTI AGRICOLI-FORESTALI-ZOOTECNICI
E104 art.32	ZONA E1 AGRICOLA DI PREGIO (I)	E109 art.33	ZONA E3 AGRICOLA LOCALE (III)
E103 art.32 bis	ZONA E2 AGRICOLA (II)	E110 art.35 bis	ZONA E4 AGRICOLA LOCALE (IV)
E106 art.34	ZONA E8 BOSCO	E108 art.35 bis	ZONA E5 AREE IMPRODUTTIVE
E107 art.35	ZONA E9 PASCOLO	E206 art.36	ZONA E6 VIVA
	ZONA F1 ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO PROVINCIALE E SOVRALocale		ZONA F1 ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE
	SIMBOLOGIE ZONA F1		SIMBOLOGIE ZONA F1
	ESISTENTI PR DI PROGETTO		ESISTENTI PR DI PROGETTO
F102 art.37	CA CIVILI - AMMINISTRATIVE	F202 art.37	ca pr ATTREZZATURE PUBBLICHE
F104 art.37	SC PR SCOLASTICHE - CULTURALI	F201 art.37	ca CIVILI - AMMINISTRATIVE
F115 art.37	pf FIERISTICHE	F201 art.23	st ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE TURISTICO
F116 art.37	T TECNOLOGICHE	F203 art.37	sc SCOLASTICHE - CULTURALI
F205 art.37	r RELIGIOSE	F209 art.37	s SPORTIVE
F434 art.37	AREA STAZIONE AUTOBUS	F438 art.38	PORTI
	IMPIANTI TECNOLOGICI	F801 art.37	c CIMITERIALI
F805 art.37	D DEPURATORI	F803 art.37	T IMPIANTI TECNOLOGICI
F301 art.37	VP ZONA F2 VERDE PUBBLICO	F303 art.37	VA ZONA F2 VERDE SPORTIVO
F305 art.37	P ZONA F3 PARCHEGGI PUBBLICI	F308 art.37	Pl ZONA F3 PARCHEGGI PLURIPIANO
F307 art.37	Pi ZONA F3 PARCHEGGI INTERRATI		
F807 art.40	M ZONA G1 AREE MILITARI	D118 art.41	ZONA G2 DISTRIBUTORI CARBURANTE
Z101	LAGO		
Z102 art.42	CORSI D'ACQUA	Z104 art.42	CORSI D'ACQUA LINEARI
		Z105 art.42	CORSI D'ACQUA - CANALI
	PERIMETRO PIANO DI INTERESSE PUBBLICO:		PERIMETRO:
art.43 Z501	P.F.G.: PIANO A FINI GENERALI	art.43 Z504	PL: PIANO DI LOTTIZZAZIONE
art.10 Z502	P.F.S.: PIANO PER FINALITA' SPECIFICHE	art.9 Z509	IC: INTERVENTO CONVENZIONATO
art.43 Z507 bis	C.D. AMBITI SUBAREA FASCIA LAGO	art.43 Z512	RU: RIQUALIFICAZIONE URBANA
	MODIFICHE	art.23 Z515	AU: ACCORDO URBANISTICO
			NUOVO TEMATISMO
Z602	AREA CON SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO (n°art. di riferimento NTA)		
F445 art.17	RETI DI TRASPORTO ENERGETICO GASDOTTO		
	TEMATISMO SISTEMA INFRASTRUTTURALE		
G101 art.17	FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	G109 art.17	FASCIA DI RISPETTO DEPURATORE
Z604 art.17	SITI INQUINATI BONIFICATI	Z607 art.17	SITI POTENZIALMENTE INQUINATI
Z609 art.17	SITI NON CONTAMINATI		NUOVI TEMATISMI
Z203 art.18 v	CONO VISUALE		

LEGENDA RAFFRONTO VARIANTE 13 bis

	MODIFICHE DI LEGENDA IN ADOZIONE PRELIMINARE
	MODIFICHE DI LEGENDA IN ADOZIONE DEFINITIVA

Tematismi stralciati in adozione definitiva

F110 art.37 bis	SP SPORTIVE SPECIALI	L104 art.39	RS RIFIUTI SPECIALI
--------------------	----------------------	----------------	---------------------

ATTREZZATURE RELATIVE ALLA MOBILITA' (art.38)

STRADE

VIABILITA' (POLIGONALE)

F501 (P _{PR}) ESISTENTE	F601 ESISTENTE
F502 (P _{PR}) POTENZIAMENTO	F602 (L _p) POTENZIAMENTO
F503 (P _{PR}) PROGETTO	F603 (L _a) PROGETTO
(n: categoria strada)	
F513 (P _{PR}) ESISTENTE	F604 ESISTENTE
F514 (P _{PR}) POTENZIAMENTO	F605 (L _{GP}) POTENZIAMENTO
F515 (P _{PR}) PROGETTO	F606 (L _{GP}) PROGETTO

VIABILITA' - TRACCIATI PRINCIPALI (LINEARI)

	esistente	potenziamento	progetto
SECONDA CATEGORIA	F406	F407	F408
TERZA CATEGORIA	F409	F410	F411
QUARTA CATEGORIA	F412	F413	F414

VIABILITA' - TRACCIATI SECONDARI (LINEARI)

	esistente	potenziamento	progetto
LOCALE - ALTRE STRADE	F601	F416	F417

TEMATISMI SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Z902	STRADA DI PROGETTO /O IN POTENZIAMENTO	(A SX) F450 (A DX) F449	IMBOCCO GALLERIA	PONTE
	CUL DE SAC			SVINCOLO
G103 art.38	FASCIA DI RISPETTO STRADALE			
F420 art.38	PERCORSI PEDONALI E CICLABILI ESISTENTI			
F421 art.38	PERCORSI PEDONALI E CICLABILI DI PROGETTO			
F447 art.38	AREE PEDONALI			
F439 art.38	SPAZI A SERVIZIO DELLA MOBILITA'			



PIANO REGOLATORE GENERALE

Comune di : **RIVA DEL GARDA**
PROVINCIA DI TRENTO

titolo : **AZZONAMENTO SISTEMA INSEDIATIVO - PRODUTTIVO (B) ED INFRASTRUTTURALE (C)**

scala 1: 2000

tav n. **P R 0 0**



LEGENDA RAFFRONTO

Adozione preliminare _____
Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio _____
Adozione definitiva _____
Approvazione della Giunta Provinciale _____

VARIANTE N. 13 bis

ai sensi dell' art. 39, c. 2 della L.P. 15/2015

Comune di Riva del Garda

data :
GIUGNO 2024

Coordinate Variante n. 13 bis
arch
Gianfranco Zolin

Timbro / Firma :

COMUNE DI RIVA DEL GARDA PIANO REGOLATORE GENERALE RELAZIONE VARIANTE 13 BIS

A L L E G A T O

FABBISOGNO ABITATIVO

Al fine di definire il fabbisogno abitativo di Riva del Garda è stato consultato l'ufficio Edilizia agevolata ed edilizia pubblica della Comunità Alto Garda e Ledro ossia l'ente che raccoglie le domande di locazione per alloggi ITEA e le domande di contributo al canone di locazione ed è attualmente impegnato nella gestione di n. 600 mutui agevolati in corso di ammortamento.

Le domande presentate alla Comunità Alto Garda e Ledro (^), sono così distinte:

- n. 434 domande di contributo canone locazione in graduatoria da parte di comunitari;
- n. 117 domande di contributo canone locazione in graduatoria da parte di extracomunitari;
- n. 377 domande di locazione alloggio ITEA da parte di comunitari;
- n. 135 domande di locazione alloggio ITEA da parte di extracomunitari.

Le richieste presentate sono in numero superiore a quelle attualmente indicate nelle graduatorie aggiornate a giugno 2023, inoltre non sono equamente distribuite nei sette comuni che compongono il territorio della Comunità ma riguardano principalmente due comuni: **Riva del Garda** e Arco (circa il 90%), in misura minore Nago-Torbole, Dro e Tenno (10%).

Relativamente all'assegnazione degli alloggi si può affermare che, rispetto alla graduatoria delle domande 2021 sono stati consegnati:

- n. 8 alloggi a comunitari;
- n. 2 alloggi a extracomunitari.

Anche in questo caso le assegnazioni riguardano i due principali comuni (Arco e **Riva del Garda**).

Inoltre per rispondere a "emergenze abitative" sono stati assegnati:

- n. 4 alloggi.

Locazioni	N. domande in graduatoria
Locazione alloggio I.T.E.A. comunitari	397
Locazione alloggio I.T.E.A. extracomunitari	142
Totale domande locazione alloggi ITEA	539
Contributo integrativo canone locazione comunitari	377
Contributo integrativo canone locazione extracomunitari	135
Totale domande contributi canone locazione	512

Le indicazioni della Provincia Autonoma di Trento

Con Delibera n. 3016 del 30.12.2005 Legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 - articolo 18 *quinquies*, come inserito con l'articolo 4 della legge provinciale 11 novembre 2005, n. 16, concernente "Disposizioni in materia di edilizia abitativa" si provvede all'individuazione dei comuni ad alta tensione abitativa ai fini della determinazione della riserva di quote di indici edificatori per la realizzazione di interventi di edilizia abitativa pubblica, agevolata e convenzionata.

La finalità della disposizione sopra richiamata è quella di favorire l'attuazione della nuova politica della casa della Provincia creando le indispensabili condizioni di carattere urbanistico mediante la concreta individuazione da parte dei comuni delle aree da destinare a edilizia pubblica, agevolata e convenzionata. I predetti obiettivi della legge provinciale si propongono quindi di affrontare la politica della casa in modo organico e di ampio respiro.

Ai sensi del comma 2 del citato articolo 18 *quinquies*, per i comuni dichiarati ad alta tensione abitativa per i fini specifici perseguiti dalle norme provinciali sopra richiamate la previsione della riserva prevista dal comma 1 costituisce un obbligo.

Per l'individuazione dei comuni in questione si ritiene opportuno tenere conto dei seguenti indicatori concernenti le dinamiche insediative dei comuni della Provincia:

- a) dinamiche demografiche recenti e tendenziali, compresi i saldi demografici naturali e derivanti dal fenomeno migratorio;
- b) domanda di edilizia pubblica, agevolata e convenzionata;
- c) localizzazione degli interventi di edilizia pubblica.

L'analisi dei dati relativi agli indicatori di cui sopra in possesso della Provincia (Servizio Statistica e Servizio Edilizia abitativa), evidenzia, sia per quanto riguarda l'andamento storico che l'andamento demografico tendenziale, che i fenomeni di maggiore pressione legati al fabbisogno abitativo primario interessano in modo significativo i comuni della Provincia al di sopra dei 5.000 abitanti (Trento, Rovereto, Pergine Valsugana, Arco, Riva del Garda, Mori, Lavis, Ala, Cles, Levico Terme, Borgo Valsugana e Mezzolombardo), che da soli rappresentano circa il 49% della popolazione provinciale.

Tali centri hanno visto nel corso dell'ultimo decennio un ritmo di crescita demografica sostenuta confermando il loro ruolo di centri di riferimento e di servizi per la popolazione dei comuni limitrofi. Tale crescita nei prossimi anni non è destinata a significative inversioni di tendenza, soprattutto in termini assoluti, ancorché, in termini relativi, mostri una tendenza al rallentamento se confrontata con il più recente incremento demografico e il saldo migratorio di alcuni centri minori che, per diversi fattori, hanno acquisito maggiore dinamicità. Tutti i predetti comuni, a eccezione dei comuni di Trento e Rovereto, hanno mantenuto nell'ultimo decennio un incremento demografico superiore alla media provinciale.

Si ritiene pertanto che vi siano elementi sufficienti, in prima applicazione dell'articolo 18 *quinquies* della legge provinciale n. 22 del 1991, per dichiarare ad alta tensione abitativa per i fini di cui al predetto articolo i seguenti comuni:

Trento; Rovereto; Pergine Valsugana; Mori; Lavis, Ala, Cles, Levico Terme, Borgo Valsugana, Mezzolombardo, **Riva del Garda, Arco.**

I predetti comuni, a termini del comma 3 dell'articolo 18 *quinquies*, sono tenuti a quantificare, in accordo con la Provincia, la riserva prevista dal comma 1 del medesimo articolo riguardante le quote di indice edificatorio per la realizzazione di interventi di edilizia abitativa pubblica, agevolata e convenzionata mediante variante ai piani regolatori generali.

Per il fabbisogno abitativo il Comune di Riva ha individuato le quote approvandole con delibera di Consiglio comunale n. 179 del 22 giugno 2007.

Nell'ambito della Comunità Alto Garda e Ledro

Per quanto riguarda i dati relativi alle dinamiche demografiche, il dato tendenziale della popolazione al 2021 mantiene **Riva del Garda** e Arco ampiamente distanziati rispetto agli altri comuni del territorio della Comunità Alto Garda e Ledro, pur in presenza di dinamiche diverse che vedono il comune di Ledro e Drena invertire le proprie dinamiche di incremento a vantaggio di altri comuni (**Riva del Garda**, Arco, Nago-Torbole, Dro e Tenno).

Sia i dati relativi all'andamento storico della domanda di agevolazioni per la prima casa (edilizia pubblica, agevolata e convenzionata), che quelli delle realizzazioni degli interventi ITEA confermano, anche nei dati più recenti, che le richieste riguardano i comuni di Riva del Garda e Arco, ovvero quelli con popolazione superiore ai 15.000 abitanti.

Considerazioni

La risposta al fabbisogno abitativo espresso dalla popolazione residente nella Comunità Alto Garda e Ledro è insufficiente in quanto solo il 2,5 % delle richieste riceve adeguata risposta.

Nel territorio dell'Alto Garda e Ledro le domande di locazione alloggi ITEA e quelle relative alla richiesta di contributo integrativo al canone di locazione sono espresse in gran parte da residenti nei comuni ad alta tensione abitativa (Arco e **Riva del Garda**).

In futuro non è più ipotizzabile dare adeguata risposta alla domanda abitativa attraverso l'edificazione di nuovi interventi residenziali nei comuni caratterizzati da alta tensione abitativa (Arco e **Riva del Garda**), in quanto dal 2° dopoguerra questi territori hanno subito una incontrollata urbanizzazione che ha determinato fenomeni di conurbazione tra Arco e Riva del Garda e un elevato consumo di suolo (*).

La Variante 13 bis affronta questo tematismo:

- riconfermando i Piani attuativi “Zona Residenziale con edilizia abitativa” (ITEA).

Nei casi sopra indicati non è previsto consumo di suolo in quanto le precedenti previsioni ITEA riguardano aree già destinate ad accogliere interventi residenziali pubblici in loc. Alboletta e in via Pigarelli.

L'obiettivo della riduzione/annullamento del consumo di suolo rappresenta un principio generale su cui poggia la normativa urbanistica vigente risulta quindi rispettato.

Tale principio è stato assunto come indirizzo ineludibile per la programmazione degli interventi di gestione e trasformazione del territorio.

Nella Relazione illustrativa un capitolo è dedicato al “Consumo di suolo” e riporta, in modo semplificato, un rapporto delle variazioni tra uso del suolo attuale e quello di previsione.

Il Progettista
arch. Gianfranco Zolin

Note al testo:

(^) Arco, Riva del Garda, Dro, Drena, Ledro, Tenno, Nago-Torbole.

(*) (<https://www.isprambiente.gov.it/it/attivita/suolo-e-territorio/suolo/il-consumo-di-suolo/i-dati-sul-consumo-di-suolo>)

Repertorio numero 11333	Raccolta numero 9383
ACCORDO URBANISTICO	
ai sensi dell'articolo 25, della Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15 e s.m.i.	
REPUBBLICA ITALIANA	
Il giorno quattordici aprile duemilaventitre.	
14 aprile 2023	
In Comune di Riva del Garda (TN), Viale Giuseppe Canella numero civico 11, mio Studio Notarile.	
Insieme a me TOMMASO ROMOLI , Notaio in Comune di Riva del Garda (TN), iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Trento e Rovereto, sono presenti:	
- SANTI Cristina, nata in Comune di Riva del Garda (TN) il giorno 6 aprile 1971, domiciliata presso la sede dell'ente di cui in appresso, che dichiara di intervenire alla stipula del presente atto non in proprio ma in rappresentanza, nella sua qualità di Sindaco, e quindi legale rappresentante, del COMUNE DI RIVA DEL GARDA (TN) , con sede in Riva del Garda (TN), Piazza Tre Novembre n. 5, codice fiscale numero 84001170228, Partita IVA 00324760222, munita dei poteri relativi in forza del vigente statuto del Comune e di deliberazione della Giunta comunale n. 566 nella sua riunione del giorno 13 aprile 2023, di seguito denominato anche "Comune";	
- HAGER Heinz Peter Michael, nato in Comune di Innsbruck (Austria) il giorno 12 settembre 1959, domiciliato presso la sede della società di cui in appresso, che dichiara di intervenire alla stipula del presente atto non in proprio ma in rappresentanza, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, e quindi legale rappresentante, della Società "V.R.101214 S.R.L." , con sede in Comune di Bolzano (BZ), Viale della Stazione n. 5, capitale sociale euro 50.000 (cinquantamila) interamente versato, e quale risulta esistente dall'ultimo bilancio - società soggetta ad attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'articolo 2497 bis del codice civile da parte di WINCO ENERGREEN S.P.A. - iscritta presso il Registro delle Imprese di Bolzano (BZ), codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese 02937840219, iscritta al R.E.A. col numero BZ-218208, partita I.V.A. numero 02937840219, munito dei poteri relativi in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione nella sua riunione del giorno 12 aprile 2023, di seguito denominata anche "VR101214", "Proprietà" e "Parte privata".	
Dette parti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri di firma, io Notaio sono certo, dichiarano e convengono quanto segue:	
Premesso che:	
- HAGER Heinz Peter Michael dichiara, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, numero 445, con piena consapevolezza delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci previste dall'articolo 76 dello stesso decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, numero 445, di essere cittadino austriaco e di ben conoscere la lingua italiana;	
- l'articolo 25, commi 1-3, della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 e ss.mm. ("Legge provinciale per il governo del territorio"), stabilisce che:	
<i>"1. I comuni e le comunità possono concludere accordi urbanistici con i soggetti pubblici o privati interessati, per definire contenuti di rilevante interesse pubblico del PRG o del PTC. Gli accordi sono finalizzati, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, alla determinazione di previsioni dello strumento urbanistico e ne costituiscono parte integrante e sostanziale.</i>	
<i>2. Gli accordi urbanistici rispondono a principi di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi,</i>	

Registrato all'Agenzia
delle Entrate di
Trento (TN)

in data

al numero

Esatti euro

specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico che li giustifica, pubblicità.

3. Gli accordi sono stipulati e sono espressamente recepiti nello strumento di pianificazione, con le procedure individuate da questa legge per l'adozione sua o delle sue varianti";

- VR101214 è proprietaria dei beni distinti in Comune Catastale Riva, in Partita Tavolare 6.578 (seimilacinquecentosettantotto) II, Particelle edificiali 318/2 (trecentodiciotto/due), 1.031 (milletrentuno), 1.094 (millenovantaquattro) e Particelle fondiarie 1.968/2 (millenovecentosessantotto/due) e 1.971/3 (millenovecentosettantuno/tre); in Partita Tavolare 615 (seicentoquindici) II, Particella edificiale 317 (trecentodiciassette), Porzioni materiali 1 (uno), 2 (due) e 3 (tre); e in Partita Tavolare 719 (settecentodiciannove) II, Particella edificiale 318/1 (trecentodiciotto/uno), Porzioni materiali 1 (uno), 2 (due) e 3 (tre), cosiddetta area "Ex Cattoi", in Comune di Riva del Garda (TN), meglio descritti in calce al presente atto e che costituiscono un compendio unitario di superficie catastale complessiva pari a mq. 19.186 (diciannovemilacentottantasei);

- l'area in esame, da tempo priva di funzioni, versa parzialmente in condizioni di degrado, e il fabbricato ivi insistente, già sede di attività artigianali, è oggi fatiscente; verso nord è attualmente caratterizzata da un piazzale scoperto utilizzato da APM-Altogarda Parcheggi e Mobilità s.r.l. come parcheggio pubblico provvisorio per la sosta a pagamento. Nel contempo, l'area presenta rilevanti potenzialità, ai fini di una complessiva rigenerazione e riqualificazione paesaggistica e urbanistica, tenuto conto della posizione privilegiata in cui essa ricade, essendo ubicata direttamente sul "lungo lago" di Riva del Garda, in aderenza al parco pubblico c.d. "Cattoi Sud" (Parco dell'Ora), di proprietà comunale;

- per quanto riguarda la disciplina urbanistica, l'area è risultata soggetta all'articolo 43-bis delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., che aveva prescritto, nell'ambito della "subarea speciale lungolago", la predisposizione, per la "Fascia lago Riva del Garda", del piano attuativo "P.F.G. n. 17", con la previsione, per l'"Area ex Cattoi Nord" del "ricorso al comparto edificatorio";

- il "piano attuativo a fini generali n. 17" (P.F.G. n. 17), è stato successivamente approvato ai sensi della Legge Provinciale 5 settembre 1991, n. 22 con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 148 del giorno 16 febbraio 2007, ed è entrato in vigore il giorno 24 marzo 2007; per l'area in esame, in particolare con la previsione riferita al comparto edificatorio in base alla specifica disciplina prevista dalle relative norme (P.F.G. n. 17, Articolo 24);

- in seguito, il "piano attuativo a fini generali n. 17" è scaduto in data 24 marzo 2017, per decorrenza del termine decennale di cui all'articolo 67, Legge provinciale n. 22/1991, e l'area in esame è una cosiddetta "zona bianca" inedificabile, su cui deve intervenire la ripianificazione della medesima;

- con specifico riferimento al punto precedente pende comunque, a oggi, dinanzi al Consiglio di Stato, il ricorso sub Ric. n. 8131/2019, proposto dalla Proprietà avverso la sentenza n. 44 del giorno 6 marzo 2019 del TRGA di Trento, relativa, in particolare, all'impugnazione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 129/2017, avente il seguente oggetto: "Pronuncia di rigetto per improcedibilità dell'istanza di approvazione del piano di comparto per la fascia lago (p.f.g. 17), riferito all'area Cattoi Nord";

- con la sentenza n. 13/2023 di data 9 febbraio 2023 (R.G. n. 28/2022), la Corte d'Appello di Trento ha confermato la sentenza del Tribunale ordinario di Rovereto n. 7/2022, emessa nel giudizio sub R.G. 1175/2019, radicato dalla Proprietà con riferimento alla medesima area "ex Cattoi nord";

premessi altresì che:

- ai sensi dell'articolo 121, comma 18, Legge Provinciale di data 4 agosto 2015, n. 15, le Amministrazioni comunali sono tenute a definire la nuova disciplina delle aree interessate da strumenti pianificatori attuativi approvati ai sensi della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22, scaduti e non completamente attuati, "anche favorendo l'applicazione degli accordi urbanistici previsti dall'articolo 25";
 - il Comune di Riva del Garda ha avviato, nel corso dell'anno 2021, il procedimento diretto, ai sensi dell'articolo 39, comma 2, lettera d), Legge Provinciale n. 15/2015, all'adozione della variante urbanistica n. 13bis di "Ricognizione territoriale" generale al PRG, finalizzata, tra l'altro, alla ripianificazione urbanistica per la "Fascia Lago" di Riva del Garda (P.F.G. n. 17);
 - in tale contesto, le Parti hanno avviato un articolato percorso di confronto e dialogo, nell'ambito del quale VR101214, con nota PEC del giorno 14 ottobre 2021, protocollo n. 38156 del 15 ottobre 2021, ha manifestato all'Amministrazione il proprio interesse a condividere, secondo uno spirito partecipativo e collaborativo, una complessiva proposta di rigenerazione, paesaggistica e urbanistica, del compendio di proprietà, e ha quindi presentato, con nota pec del 26 ottobre 2021, protocollo n. 39866 del 27 ottobre 2021, la documentazione tecnico-illustrativa inerente alla propria proposta di rigenerazione, predisposta e improntata a criteri di massima sostenibilità ambientale, accessibilità pedonale e fruizione pubblica dell'area, anche con la prevista realizzazione di un parco pubblico urbano;
 - la predetta proposta è stata quindi oggetto di successivi confronti e interlocuzioni con l'Amministrazione comunale, alla luce della complessiva ripianificazione avviata per l'intera "fascia lago";
 - è quindi emerso che l'intervento, così come definito all'esito dei successivi approfondimenti, in particolare nella proposta di Accordo definitiva che VR101214 ha presentato con nota PEC del giorno 6 aprile 2023, protocollo n. 14247 di data 7 aprile 2023, può condurre alla completa riqualificazione, rigenerazione e valorizzazione paesaggistica e ambientale dell'area, nel perseguimento del primario interesse pubblico alla fruizione, da parte della Collettività, di un grande parco urbano di particolare pregio;
 - nello specifico, l'intervento contempla:
 - > la cessione al Comune, a titolo gratuito, di una superficie pari a 15.000 (quindici-mila) mq., pari a circa il 78% (settantotto per cento) dell'intera area catastale (19.186 (diciannovemilacentottantasei) mq.), da destinarsi a parco pubblico, all'allargamento degli spazi pedonali lungo Viale Rovereto e all'allargamento degli spazi pedonali e della sede stradale lungo Via Lietzmann;
 - > la realizzazione, a cura di VR101214, sulle aree in cessione, del parco pubblico, dell'allargamento degli spazi pedonali lungo Viale Rovereto e dell'allargamento degli spazi pedonali e della sede stradale lungo Via Lietzmann, nei termini e alle condizioni specificate al successivo articolo 5;
 - > l'individuazione, sul lato nord-ovest dell'area, di un lotto edificatorio di 4.186 (quattromilacentottantasei) mq., sul quale realizzare una superficie residenziale complessiva pari a 3.300 (tremilatrecento) mq. di SUN (superficie utile netta), con la possibilità di insediare, nell'ambito della predetta SUN complessiva, alloggi residenziali, dei quali 20 (venti) alloggi, nel limite del contingente di cui all'articolo 53 N.T.A. del PRG, destinati a tempo libero e vacanze ai sensi della vigente disciplina provinciale, e gli eventuali, residui alloggi destinati alla residenza ordinaria;
- rilevato che:
- l'intervento proposto è idoneo a soddisfare il rilevante interesse pubblico richiesto

dall'articolo 25 della Legge Provinciale n. 15/2015, in quanto esso consente di rigenerare e valorizzare integralmente l'area, da tempo priva di funzioni e attualmente in condizioni di degrado, con la possibilità per il Comune di ottenere, a titolo gratuito, la proprietà di un'ampia superficie, pari a 15.000 (quindicimila) mq., direttamente sulla "fascia lago" di Riva del Garda, da destinare a parco pubblico urbano fruibile dalla Collettività, in diretto collegamento, a seguito della demolizione del fabbricato esistente, con il "Parco dell'Ora"; inoltre, la Parte privata intende assumere ulteriori impegni, meglio descritti al successivo articolo 5, che contribuiscono alla complessiva rigenerazione e valorizzazione, paesaggistica e ambientale, dell'area. Pertanto l'intervento, a fronte dei benefici per la Parte privata, consistenti nella possibilità di fruire della superficie edificabile a fini residenziali prevista dal presente Accordo, a seguito della variante approvanda, presenta rilevanti elementi di interesse pubblico, che risultano tali da rendere il presente Accordo pienamente rispondente ai principi di proporzionalità, parità di trattamento, trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, così come prescritto dall'articolo 25, legge prov. n. 15/2015;

considerato che:

- l'obiettivo di interesse pubblico connesso alla complessiva rigenerazione paesaggistica, ambientale e urbanistica dell'area, oggetto del presente Accordo urbanistico, comporta la definizione della nuova disciplina dell'area interessata, ai sensi degli articoli 39 e 121, comma 18, Legge Provinciale n. 15/2015, e pertanto si rende necessaria una variante al PRG;

- il presente Accordo viene sottoscritto dal Comune e da VR101214;

- lo schema del presente Accordo è stato altresì approvato dalla Giunta comunale di Riva del Garda, con deliberazione n. 566 nella sua riunione del giorno 13 aprile 2023;

- al presente atto si allegano i seguenti documenti:

-) relazione illustrativa di variante al PRG, che si allega al presente atto sotto lettera "A";

-) cartografia di variante al PRG modificata con la nuova destinazione di zona, che si allega al presente atto sotto lettera "B";

-) normativa di variante al PRG di cui all'articolo 23-quater N.T.A., che si allega al presente atto sotto lettera "C";

-) rappresentazione grafica delle aree in cessione gratuita, che si allega al presente atto sotto lettera "D";

-) linee di indirizzo progettuali per la realizzazione del parco pubblico e dell'allargamento degli spazi pedonali su Viale Rovereto e degli spazi pedonali e di adeguamento stradale su Via Lietzmann, con relativo quadro economico redatto per macro-voci parametriche, che si allegano al presente atto sotto lettera "E";

- con il presente Accordo vengono quindi formalizzati i contenuti della proposta di variante, con valenza di atto propulsivo della procedura di variante ex articoli 25 e 39, Legge Provinciale n. 15/2015, fermo restando che l'efficacia della variante è condizionata all'adozione e approvazione da parte degli Organi competenti, in base alle previsioni della Legge Provinciale n. 15/2015, relative ai procedimenti di variante al PRG.

Quanto sopra premesso, rilevato e considerato, da formare parte integrante e sostanziale del presente atto, e da valere come patto, le Parti stipulano e convengono quanto segue.

Articolo 1

Oggetto dell'Accordo

1. Oggetto dell'Accordo è la definizione di una nuova disciplina urbanistica, meglio precisata al successivo articolo 2, diretta a conseguire la complessiva riqualificazione e rigenerazione, paesaggistica e ambientale, dell'area.

2. Il presente Accordo disciplina i criteri e le modalità di attuazione dell'intervento di rilevante interesse pubblico, da realizzarsi sul compendio di cui alle pp.edd. 317, 318/1, 318/2, 1031 e 1094, nonché delle pp. ff. 1968/2 e 1971/3 C.C. Riva, per una superficie catastale complessiva pari a mq. 19.186 (diciannovemilacentottantasei).

Articolo 2

La nuova disciplina urbanistica

1. Nella cartografia del PRG, sulle aree di cui al presente articolo, vengono introdotte le seguenti nuove destinazioni urbanistiche:

- Zona AU1 soggetta a nuova previsione di "*piano di riqualificazione urbana*", disciplinata dall'articolo 23-*quater* delle N.T.A. del PRG, e dalle prescrizioni cartografiche, documenti già allegati al presente atto sotto lettera "B" e "C".

2. La previsione del nuovo "*piano di riqualificazione urbana*" dei beni distinti in Comune Catastale Riva, in Partita Tavolare 6.578 (seimilacinquecentosettantotto) II, Particelle edificiali 318/2 (trecentodiciotto/due), 1.031 (milletrentuno), 1.094 (mille-novantaquattro) e Particelle fondiari 1.968/2 (millenovecentosessantotto/due) e 1.971/3 (millenovecentosettantuno/tre); in Partita Tavolare 615 (seicentoquindici) II, Particella edificiale 317 (trecentodiciassette), Porzioni materiali 1 (uno), 2 (due) e 3 (tre); e in Partita Tavolare 719 (settecentodiciannove) II, Particella edificiale 318/1 (trecentodiciotto/uno), Porzioni materiali 1 (uno), 2 (due) e 3 (tre), cosiddetta area "Ex Cattoi", in Comune di Riva del Garda (TN), disciplina lo sviluppo edificatorio dell'area secondo le seguenti previsioni:

- realizzazione di un parco urbano attrezzato a verde pubblico, con una superficie di utilizzo pari a circa 13.340 (tredicimilatrecentoquaranta) mq. (Unità d'intervento A), da individuare con tipo di frazionamento catastale;

- realizzazione, su di un lotto edificatorio da individuare con tipo di frazionamento catastale pari circa a 4.186 (quattromilacentottantasei) mq., di unità residenziali per una superficie residenziale complessiva pari a 3.300 (tremilatrecento) mq. di superficie utile netta (SUN), con la realizzazione, nel rispetto della predetta SUN complessiva, di alloggi residenziali, dei quali 20 (venti) alloggi, nel limite del contingente di cui all'articolo 53 N.T.A. del PRG, destinati a tempo libero e vacanze ai sensi della vigente disciplina provinciale, e gli eventuali, residui alloggi destinati alla residenza ordinaria (Unità d'intervento B);

- realizzazione dell'allargamento degli spazi pedonali lungo Viale Rovereto e dell'allargamento degli spazi pedonali e della sede stradale lungo Via Lietzmann, con una superficie complessiva pari a circa 1.660 (milleseicentosessanta) mq. (Unità d'intervento C), da individuare con tipo di frazionamento catastale.

Articolo 3

Iter di sviluppo dell'intervento

1. Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente Accordo costituisce atto propulsivo al procedimento di variante al PRG, ai sensi della legge provinciale n. 15/2015.

2. Le Parti prendono atto che le fasi procedurali preordinate all'attuazione del presente Accordo sono disciplinate dalla legge provinciale n. 15/2015, così come sinteticamente richiamate di seguito:

- con la sottoscrizione del presente Accordo, il Comune predispone la proposta di variante al PRG ai fini della sua adozione conformemente ai contenuti del presente Accordo;

- a seguito della successiva adozione e approvazione della variante, verrà predisposto e approvato un apposito piano attuativo; la relativa convenzione riporterà gli obblighi assunti dalle Parti con il presente atto, nonché ogni altro elemento e contenuto necessario e previsto dalla disciplina vigente;

- dopo l'approvazione del piano e la stipula della convenzione di cui al punto precedente, VR101214 potrà chiedere i relativi titoli abilitativi ovvero presentare le relative segnalazioni certificate di inizio attività, anche separati/e per unità di intervento nei casi previsti dalla legge. Le segnalazioni certificate di agibilità, anche parziali, relative all'Unità d'intervento B), potranno essere depositate nel rispetto delle condizioni e dei requisiti stabiliti dalla vigente normativa provinciale.

3. Le Parti concordano che il presente Accordo e tutti gli obblighi ivi assunti perderanno efficacia, qualora non sia intervenuta, nel termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente Accordo, l'approvazione della variante al PRG di cui al comma 1, prevista dall'articolo 38 della legge provinciale n. 15/2015.

Articolo 4

Individuazione dell'interesse pubblico

1. Le attività e le iniziative di rilevante interesse pubblico, che verranno conseguite mediante l'Accordo in base a tutte le obbligazioni di cui al successivo articolo 5, consistono nella complessiva rigenerazione e valorizzazione paesaggistica, ambientale e urbanistica, di una porzione di territorio di particolare pregio e importanza per la Collettività di Riva del Garda, da tempo priva di funzioni e attualmente in condizioni di degrado, con l'acquisizione, da parte del Comune, a titolo gratuito, di una vasta superficie, pari a 15.000 (quindicimila) mq., in "fascia lago", finalizzata alla realizzazione da parte di VR101214, alle condizioni e ai termini di cui al successivo articolo 5, di un grande parco urbano fruibile dalla Collettività, quale luogo destinato alla rigenerazione e al rilassamento, nonché quale luogo identitario di aggregazione sociale, in diretto collegamento, a seguito della demolizione del fabbricato esistente, con il "Parco dell'Ora".

2. I contenuti dell'Accordo perseguono il predetto obiettivo e la valorizzazione delle condizioni di fruizione collettiva dell'area, temperando l'interesse privato con il preminente interesse pubblico, mediante l'individuazione delle obbligazioni previste in capo a VR101214, di cui al seguente articolo 5.

Articolo 5

Obbligazioni di VR101214

1. Con la stipula del presente atto, VR101214 si impegna a:

a) cedere a titolo gratuito in proprietà al Comune di Riva del Garda l'area identificata con l'elaborato grafico, già allegato al presente atto sotto lettera "D", pari a 15.000 (quindicimila) metri quadrati, da destinare a parco pubblico, all'allargamento degli spazi pedonali lungo Viale Rovereto e all'allargamento degli spazi pedonali e della sede stradale lungo Via Lietzmann;

b) redigere e consegnare a titolo gratuito al Comune la progettazione preliminare delle opere di riqualificazione dell'asse stradale prospiciente l'area in esame e alla stessa esterno, costituito dal Viale Carducci/Rovereto nel tratto ricompreso tra Largo Bensheim e rotatoria Blue Garden (c.d. *Boulevard*);

c) realizzare, con spese a carico di VR101214, sul terreno oggetto di cessione i lavori di cui all'Unità d'intervento A (parco pubblico), e i lavori di cui all'Unità d'intervento C (allargamento degli spazi pedonali lungo Viale Rovereto e allargamento degli spazi pedonali e della sede stradale lungo Via Lietzmann), previa redazione di tutte le fasi delle relative progettazioni, nel rispetto della disciplina vigente in materia di contratti pubblici. A tal fine VR101214 si impegna a realizzare a propria cura

e spese le relative lavorazioni come rappresentato nelle linee di indirizzo progettuali, già allegate al presente atto sotto lettera "E" e nel quadro economico parametrico per macro-voci per una cifra stimata a metro quadrato, per lavori, pari ad almeno 95 (novantacinque) Euro, da calcolarsi in fase progettuale in base al prezzario PAT vigente, escluse tutte le somme a disposizione (spese tecniche, IVA e oneri previdenziali, imprevisti), stimate in 31 (trentuno) Euro a metro quadrato, che rimangono a carico di VR101214. Tali cifre potranno subire adeguamenti in accordo tra le Parti e come aggiornamento dei prezzi di mercato. La progettazione di cui all'Unità d'intervento A e all'Unità d'intervento C dovrà essere previamente concordata con il Comune e dovrà ottenere tutti i pareri, nullaosta, autorizzazioni necessari per la successiva approvazione da parte dell'Amministrazione comunale. Le realizzazioni corrispondenti all'Unità d'intervento A e all'Unità d'intervento C avverranno entro 18 (diciotto) mesi dalla stipula della convenzione di cui alla successiva lettera g), salve cause non imputabili a VR101214 e/o proroghe autorizzate dall'Amministrazione comunale;

d) demolire con spese a carico di VR101214, il fabbricato insistente in Particella edificiale 1094 (millenovantaquattro) in Comune Catastale Riva, a seguito dell'approvazione della variante urbanistica;

e) corrispondere al Comune il contributo di costruzione, così come determinato al momento del rilascio dei pertinenti titoli abilitativi. In considerazione della particolare rilevanza economica assunta dalle opere di urbanizzazione che VR101214 si impegna a realizzare, il contributo di costruzione dovuto sarà calcolato procedendo alla relativa riduzione nella misura massima consentita dalla disciplina vigente tenendo conto dei lavori di cui all'Unità d'intervento A e all'Unità d'intervento C;

f) presentare, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della variante al PRG, la domanda di approvazione del piano attuativo, che sia rispondente e conforme ai contenuti della disciplina urbanistica di cui al precedente articolo 2, e redigere la relativa convenzione;

g) stipulare la convenzione di cui alla precedente lettera f), comprensiva degli obblighi assunti dalle Parti con il presente atto, nonché di ogni altro elemento e contenuto necessario e previsto dalla disciplina vigente, fermo restando quanto previsto dal successivo articolo 7.

2. A seguito dell'approvazione, da parte della Giunta provinciale, della variante urbanistica, VR101214 si impegna, entro 90 (novanta) giorni dalla data di entrata in vigore della nuova disciplina urbanistica, ad abbandonare il contenzioso pendente in Consiglio di Stato sub Ric. n. 8131/2019, e in ogni caso a rinunciare agli effetti della sentenza in ordine al predetto contenzioso, nel frattempo eventualmente emessa. Sempre a seguito dell'approvazione, da parte della Giunta provinciale, della variante urbanistica, VR101214 si impegna, entro 90 (novanta) giorni dalla data di entrata in vigore della nuova disciplina urbanistica, a rinunciare alle domande e a qualsivoglia pretesa nei confronti del Comune, connesse o conseguenti alle domande risarcitorie proposte con l'atto di citazione di cui al giudizio radicato dinanzi al Tribunale ordinario di Rovereto *sub* R.G. n. 1175/2019, e coltivate nei successivi gradi di giudizio.

3. Le Parti convengono che gli atti traslativi dell'area di cui al comma 1, lettera a) saranno stipulati entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione di inizio dei lavori del parco di cui all'Unità d'intervento A e dell'allargamento degli spazi pedonali e della viabilità di cui all'Unità d'intervento C, fermo restando che VR101214 avrà la piena disponibilità delle aree per la realizzazione dei lavori di cui alle predette Unità d'intervento A e C nei termini previsti con la convenzione allegata al piano attuativo.

4. VR101214 assume per sé e per i successori o aventi causa a qualsiasi titolo gli impegni previsti dal presente atto, in modo vincolante e irrevocabile, fino al loro completo assolvimento. A tali fini, nelle more della procedura richiamata al precedente articolo 3, VR101214 si impegna ad allegare copia del presente atto agli eventuali atti di trasferimento della proprietà degli immobili interessati, e a farne contestualmente accettare termini e condizioni agli aventi causa, trasmettendo tempestivamente copia dell'atto di trasferimento al Comune.

Articolo 6

Obblighi del Comune di Riva del Garda

1. Il Comune si impegna ad avviare senza indugio il procedimento di variante al PRG, in conformità ai contenuti del presente Accordo, e a riportare i predetti contenuti nello schema di convenzione da allegare al piano attuativo, che sarà presentato e approvato dopo l'approvazione della variante medesima.

Articolo 7

Modifiche dell'Accordo e richiami normativi

1. Qualora per ragioni di rilevante interesse pubblico ovvero cause di forza maggiore dovessero rendersi necessarie modifiche del presente Accordo, le Parti, ai fini di mantenere l'interesse alla stipula, concorderanno in buona fede, correttezza e spirito di leale collaborazione, le modifiche idonee a conservare gli obiettivi dell'Accordo originario; tali modifiche dovranno essere recepite in apposito atto modificativo.

2. Per quanto non espressamente previsto dal presente Accordo, trovano applicazione le disposizioni di cui alla legge provinciale n. 15/2015 e ss.mm., nonché i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

Articolo 8

Spese

1. Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti al presente atto - Notarili, consegna, intavolazione, registrazione, diritti, bolli, tasse e ogni altra, nessuna esclusa - sono a carico di VR101214.

Articolo 9

Controversie

1. Tutte le controversie che insorgessero relativamente all'interpretazione ed esecuzione del presente Accordo, non definite in via bonaria tra il Comune e VR101214, saranno deferite all'Autorità giudiziaria.

Articolo 10

Annotazione nel Libro Fondiario

Le parti consentono l'annotazione nel Libro Fondiario del presente atto, ai sensi dell'articolo 2645-quater del Codice civile, a istanza di me Notaio e, agli effetti della notifica del decreto in unico esemplare, eleggono domicilio speciale presso il mio studio, con notifica del decreto tavolare:

- a V.R.101214 S.R.L.;

- a me Notaio;

- in caso di reiezione anche parziale solo a me Notaio.

Io Notaio vengo autorizzato a presentare ogni istanza diretta alla cancellazione di ogni eventuale gravame che potesse riguardare quanto oggetto del presente atto.

Articolo 11

Dichiarazione

HAGER Heinz Peter Michael, nella Sua qualità di legale rappresentante della Società V.R.101214 S.R.L., dichiara che nei propri confronti non ricorrono cause di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione di cui all'articolo 3 del Decreto Legge 17 settembre 1993, n. 369, convertito nella Legge 15 novembre 1993, n.

461, e che la Società dallo stesso rappresentata in questa sede non è soggetta a sanzioni o provvedimenti interdittivi comportanti il divieto a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Descrizione degli Immobili Oggetto del Presente Accordo e dei relativi Aggravi:

per l'intero
in Comune Catastale Riva
Distretto Riva

Partita Tavolare 6.578 (seimilacinquecentosettantotto) II, Particelle edificiali 318/2 (trecentodiciotto/due), 1.031 (milletrentuno), 1.094 (millenovantaquattro) e Particelle fondiarie 1.968/2 (millenovecentosessantotto/due) e 1.971/3 (millenovecentosettantuno/tre),

Partita Tavolare 615 (seicentoquindici) II, Particella edificiale 317 (trecentodiciassette), Porzioni materiali 1 (uno), 2 (due) e 3 (tre),

e Partita Tavolare 719 (settecentodiciannove) II, Particella edificiale 318/1 (trecentodiciotto/uno), Porzioni materiali 1 (uno), 2 (due) e 3 (tre),

nella consistenza e con le relative parti comuni così come risultano descritte nel Libro Fondiario, cui le parti fanno sostanziale riferimento anche per sanare eventuali discordanze descrittive.

Aggravi:

- annotazione presso l'Ufficio del Libro Fondiario di Riva in data 11 gennaio 1982, Giornale Tavolare numero 55/19/1982, Atto di citazione notificato il 24-25 giugno e 17 luglio 1981 per scioglimento comunione beni, limitatamente alla superficie dell'estinta p.f. 1982 (foglio di notifica n. 354/2010 sub GN. 3600/2010);

- annotazione presso l'Ufficio del Libro Fondiario di Riva in data 11 gennaio 1982, Giornale Tavolare numero 55/20/1982, Atto di citazione notificato il 24-25 giugno e 17 luglio 1981 per scioglimento comunione beni, limitatamente alla superficie delle estinte p.f. 1976/3, 1977, 1978/1, 1979/1, 1980/3, 1980/6 e 1981 (foglio di notifica n. 354/2010 sub GN. 3600/2010);

- annotazione presso l'Ufficio del Libro Fondiario di Riva in data 3 luglio 2017, Giornale Tavolare numero 2279/11/2017, riguarda 1982 - G.N.55/19 REIEZIONE della domanda tendente ad ottenere la cancellazione, ai sensi dell'art. 2668 bis c.c. dell'annotazione dell'atto di citazione sub G.N. 55/1982;

- annotazione presso l'Ufficio del Libro Fondiario di Riva in data 3 luglio 2017, Giornale Tavolare numero 2279/12/2017, riguarda 1982 - G.N.55/20 REIEZIONE della domanda tendente ad ottenere la cancellazione, ai sensi dell'art. 2668 bis c.c. dell'annotazione dell'atto di citazione sub G.N. 55/1982;

- annotazione presso l'Ufficio del Libro Fondiario di Riva in data 11 gennaio 1982, Giornale Tavolare numero 55/21/1982, Atto di citazione notificato il 24-25 giugno e 17 luglio 1981 per scioglimento comunione beni;

- diritto di ipoteca, intavolato presso l'Ufficio del Libro Fondiario di Riva in data 3 luglio 2017, Giornale Tavolare numero 2279/2017, EUR 4.000.000,00 Con interessi dell'1,9% all'anno, interessi di mora del 4,9% all'anno e della cauzione di Euro 800.000,00 per accessori e spese, a favore di Cassa Centrale Raiffeisen Dell'Alto Adige S.P.A. sede di Bolzano, 00194450219.

Le parti dispensano me Notaio dalla lettura di quanto allegato.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto pubblico, in parte scritto con dispositivo elettronico da persona di mia fiducia sotto mia personale direzione, e in parte scritto a mano da me Notaio.

Del medesimo ho dato lettura alle parti comparenti, che, a mia domanda, lo dichiarano conforme alla propria volontà, lo approvano e lo confermano.

Consta il presente atto di 3 (tre) fogli per 12 (dodici) pagine.
Sottoscritto alle ore 15 (quindici) e minuti 44 (quarantaquattro).
Sottoscritto: SANTI Cristina.
Sottoscritto: HAGER Heinz Peter Michael.
Sottoscritto: TOMMASO ROMOLI NOTAIO (Sigillo Notarile).

Proposta di Variante al PRG conseguente all'Accordo urbanistico in fascia lago per la c.d. area "Ex Cattoi" – Relazione – Marzo 2023

Allegato A) allo schema di Accordo

Allegato **A**
Repertorio n. **11333**
Raccolta n. **9383**

Relazione illustrativa

AU 1 – EX CATTOI

L'Accordo Urbanistico - AU 1 - tra società VR101214 S.r.l. e Comune di Riva del Garda ha la finalità di recuperare un ampio ambito in territorio aperto posto all'interno della "Fascia Lago", data la sua delicatezza sotto il profilo paesaggistico, mediante:

- la demolizione del fabbricato inutilizzato attualmente dismesso, destinato in passato ad attività artigianale (ex falegnameria);
- la realizzazione di un parco urbano per una superficie complessiva pari a 15.000 mq ceduta gratuitamente al Comune;
- l'inserimento di unità residenziali per una superficie residenziale complessiva pari a 3.300 mq di SUN, nell'angolo nord-ovest dell'area, di proprietà privata.

L'area d'intervento, individuata dalle pp.edd. 317, 318/1/2, 1031, 1094 e pp.ff. 1968/2 e 1971/3 C.C. Riva di superficie catastale complessiva di mq 19.186, riveste un particolare valore paesistico proprio perché ricade sulla "Fascia Lago" di Riva del Garda dove la presenza di manufatti fatiscenti e dismessi, in una porzione di territorio compresa tra Viale Rovereto e il lungolago, crea delle dissonanze rispetto ai caratteri d'insieme di eccezionale pregio dei luoghi che, già oggi, fanno prevalente riferimento a grandi spazi verdi fruibili e accessibili al pubblico attraverso mobilità dolce (ciclo-pedonale).

In primo luogo può essere pertanto valutato l'evidente interesse pubblico volto alla demolizione dell'edificio degradato ex sede della vecchia falegnameria Cattoi che rende possibile, conseguentemente, la riqualificazione urbana dell'intera area. Nello specifico, l'area sarà infatti destinata all'uso pubblico e alla fruizione da parte della collettività come verde e come spazi pedonali, con una superficie di utilizzo pari a 15.000 mq, di cui l'Amministrazione comunale ha scelto di entrare in possesso direttamente, a titolo gratuito, senza utilizzare forme di espropriazione.

Il privato resta proprietario di un lotto edificatorio pari a 4.186 mq, posto a ridosso della strada, che verrà destinato ad alloggi residenziali nel rispetto di una SUN complessiva pari a 3.300 mq.

Ai sensi della legge provinciale n. 15/2015, si tratta di una c.d. "area bianca" incisa da piano attuativo scaduto (P.F.G. n. 17), in cui va assolto un obbligo di ripianificazione che consente all'Amministrazione comunale di favorire l'applicazione degli accordi urbanistici prevista dall'art. 121, comma 18.

Nella scelta urbanistica che si desume dall'Accordo appare rilevante, a fini di recupero naturalistico e paesaggistico, l'assenza di contenuti espropriativi a fronte della sottomissione a cessione gratuita anticipata, espressamente richiesta dal Comune, dei beni su cui devono intervenire le funzioni pubbliche in previsione.

Con riferimento al tema del consumo di suolo va preso atto che l'intervento descritto è collegato a un compendio di 19.186 mq, allo stato attuale caratterizzato da un piazzale privo di vegetazione utilizzato a parcheggio temporaneo, che permette la sosta a pagamento. In origine, per un lungo periodo di tempo, trovava qui collocazione la struttura produttiva dell'azienda Cattoi, per la lavorazione meccanica del legno. Dei manufatti immobiliari costituenti l'ex falegnameria è rimasto in piedi solo il fabbricato del vecchio capannone, nella porzione più a sud, che occupa all'incirca

For Riva del Garda



Proposta di Variante al PRG conseguente all'Accordo urbanistico in fascia lago per la c.d. area "Ex Cattoi" – Relazione – Marzo 2023

un'area di sedime di 616 mq. Inoltre, in sede urbanistica e attuativa, il territorio considerato ha sempre fatto parte integrante del sistema insediativo, con destinazioni d'uso edificabili proposte nei precedenti strumenti di pianificazione di livello locale. Nel PRG vigente l'area è ricompresa nella "Fascia Lago" e ricade all'interno di un piano attuativo decaduto (P.F.G. n. 17). Pertanto al momento è formalmente qualificata come "area bianca", ovvero sprovvista di pianificazione. Dall'Accordo Urbanistico emerge che la nuova destinazione residenziale verso Viale Rovereto, pari a circa il 22% dell'intera area catastale (19.186 mq), risulta attingere dal contingente di alloggi per il tempo libero e vacanze già contenuto nel dimensionamento del PRG e dunque conseguentemente ammesso entro i limiti predeterminati e stabiliti dall'art. 53 del PRG medesimo. Per il resto dell'area, pari a circa il 78%, l'Accordo Urbanistico anziché espropriare assicura 15.000 mq in cessione gratuita al Comune, su cui realizzare un bel parco urbano, con spese a carico dei soggetti privati, incluso nell'ambito territoriale di notevole valore paesaggistico della "Fascia Lago".

La legge provinciale per il governo del territorio all'art.18 indica, per gli strumenti di pianificazione territoriale, l'obiettivo della limitazione del consumo di suolo. Nel caso specifico la riqualificazione dell'area ex Cattoi parte dalla constatazione che l'area, prima del 2006, era un compendio produttivo densamente edificato. Ancora oggi ospita un volume produttivo dismesso mentre il resto del lotto è costituito da un piazzale privo di copertura vegetale.

L'Accordo Urbanistico rileva, nelle premesse, che il Piano della Fascia Lago del 2007 (P.F.G. n. 17, Art. 24), prevedeva un comparto edificatorio per l'area in esame.

Ora l'Accordo Urbanistico (AU 1), prevede una rilevante riduzione del consumo di suolo in quanto si prevede la completa demolizione dell'edificio produttivo fatiscente, 3.300 mq di SUN sono destinati ad un'edificazione concentrata su un lotto edificatorio di 4.186 mq, 15.000 mq sono riqualificati a parco e ceduti gratuitamente all'Amministrazione.

Per quanto riguarda il profilo paesaggistico:

VISIBILITÀ DELL'AREA DI INTERVENTO. In base alla norma relativa all'ambito considerato, l'abbassamento della quota d'imposta dei nuovi edifici, da mantenere al di sotto del livello stradale di Viale Rovereto, consentirà la riduzione della percezione dei volumi fuori terra, a favore della percezione paesaggistica dell'ampio parco urbano con superficie di 15.000 mq, derivante dalla proposta di Accordo. La realizzazione dell'intervento, così come indicato nell'Accordo Urbanistico, produrrà una ricucitura nella continuità paesaggistica del tessuto urbano. In particolare, la formazione di un ulteriore parco ricompreso tra Viale Rovereto a nord, il Parco dell'Orà a sud, il Parco Miralago a est realizza, nel centro di Riva del Garda, un grande spazio verde accessibile pedonalmente, in ogni direzione, che diviene parte integrante di un *continuum* paesaggistico fruibile da residenti e turisti. La percezione visiva, quindi, sarà caratterizzata dall'unitarietà dei parchi urbani così come descritti e dalla visione di un'unica grande area a parco pubblico alberato e attrezzato. Ciò contribuirà, in maniera significativa, a dare compimento al "Parco Botanico" indicato come leitmotiv della "Fascia Lago" di Riva del Garda dallo studio paesaggistico dell'arch. João Nunes del 2022.

CRITERI DI RECUPERO. L'intervento, da effettuare senza configurare vincoli espropriativi, riguarda la rigenerazione di un ambito urbano da svolgersi prestando attenzione a ogni componente del sistema:

- sotto il profilo ambientale, grazie alla creazione di un grande parco pubblico interconnesso con le aree verdi esistenti e in diretto collegamento con il lago;
- sotto il profilo paesaggistico, grazie alla ricomposizione e al ridisegno di uno spazio al momento parzialmente degradato e privo di funzioni;
- sotto il profilo sociale, grazie alla definizione di un nuovo spazio attrattivo di aggregazione fruibile con destinazione a verde pubblico;
- sotto il profilo economico, grazie alla cessione gratuita al Comune delle aree pubbliche occorrenti per il parco pubblico che il soggetto attuatore dovrà anche realizzare direttamente, con le modalità specificate nell'Accordo.

Costantino Sando
Hm 157, Michael Hfr

Tommaso Leddi

Nobis



Proposta di Variante al PRG conseguente all'Accordo urbanistico in fascia lago per la c.d. area "Ex Cattoi" – Relazione – Marzo 2023

SISTEMA PAESAGGISTICO. I potenziali rischi di alterazioni paesaggistiche connesse alle aree oggetto d'intervento, potrebbero riguardare:

• **effetti di intrusione:** *(da intendersi come inserimento in un sistema paesaggistico omogeneo, di elementi estranei e incongrui ai suoi caratteri peculiari).*

Sotto questo profilo l'intervento prevede l'eliminazione di un elemento incongruo (il capannone industriale);

• **effetti di fuori scala:** *(da intendersi come creazione di volumi con dimensioni eccessive in relazione ai caratteri del contesto).*

Sotto questo profilo la previsione di unità residenziali private, che dovrà rispettare i nuovi indici di zona per l'edilizia residenziale (RC5), viene situata in posizione defilata nell'angolo nord-ovest, dove peraltro precedentemente sorgevano le costruzioni demolite del *Rosengarten*, con ristorante e pista da ballo a cielo aperto. Conseguentemente il nuovo parco con finalità pubbliche potrà avere una forma compatta, fruibile e interconnessa con le altre aree verdi già presenti nel contesto paesaggistico della "Fascia Lago";

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

Sotto questo profilo è assolutamente prioritaria la presenza del verde, quale componente pubblica prevalente dell'Accordo. Relativamente alle funzioni a uso residenziale, le soluzioni compositive dovranno risultare coerenti con le norme paesaggistico-ambientali del PRG per tutta la "Fascia Lago", oggi definite all'art. 23 *ter*, che verranno opportunamente integrate al fine di garantire il controllo sulla qualità degli interventi edificatori ammessi, in particolare per quanto riguarda l'incentivazione dell'edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile.

• **effetti di suddivisione:** *(da intendersi come perdita di unitarietà di un contesto paesaggistico omogeneo).*

Sotto questo profilo si può affermare che l'intervento delineato nell'Accordo mira sostanzialmente a riqualificare, ampliandolo di 15.000 mq, un prezioso ampio lembo di tessuto urbano creando unitarietà di spazi pubblici (Parco dell'Òra, Parco Miralago e nuovo Parco ex Cattoi).

Non si rilevano altri potenziali fenomeni di alterazione paesaggistica.

Come descritto ai punti precedenti l'intervento oggetto di Accordo Urbanistico, in estrema sintesi, si configura come ricostruzione paesaggistica di un ambito parzialmente degradato. Il fine ultimo è la creazione di un parco pubblico connesso alle aree verdi esistenti (Parco dell'Òra a sud, Parco Miralago a est), e alla riqualificazione dell'asse Viale Carducci-Viale Rovereto come nuova *promenade*.

La proposta trova coerenza con:

- le indicazioni del PUP riguardanti le aree di protezione dei laghi (art. 22);
- il Piano Stralcio della Mobilità della Comunità Alto Garda e Ledro, approvato nel 2020, per quanto attiene alla riqualificazione di Viale Carducci e di Viale Rovereto;
- il PRG Variante n. 15 approvata nel 2022;
- le indicazioni dello studio paesaggistico elaborato da PROAP dell'arch. João Nunes nel 2022 e denominato "*Masterplan Fascia Lago*", in particolare a favore della massima valorizzazione degli spazi a parco che andranno a caratterizzare l'intervento oggetto di Accordo Urbanistico, in modo da rendere le aree a verde pubblico davvero fruite e non semplicemente attraversate.

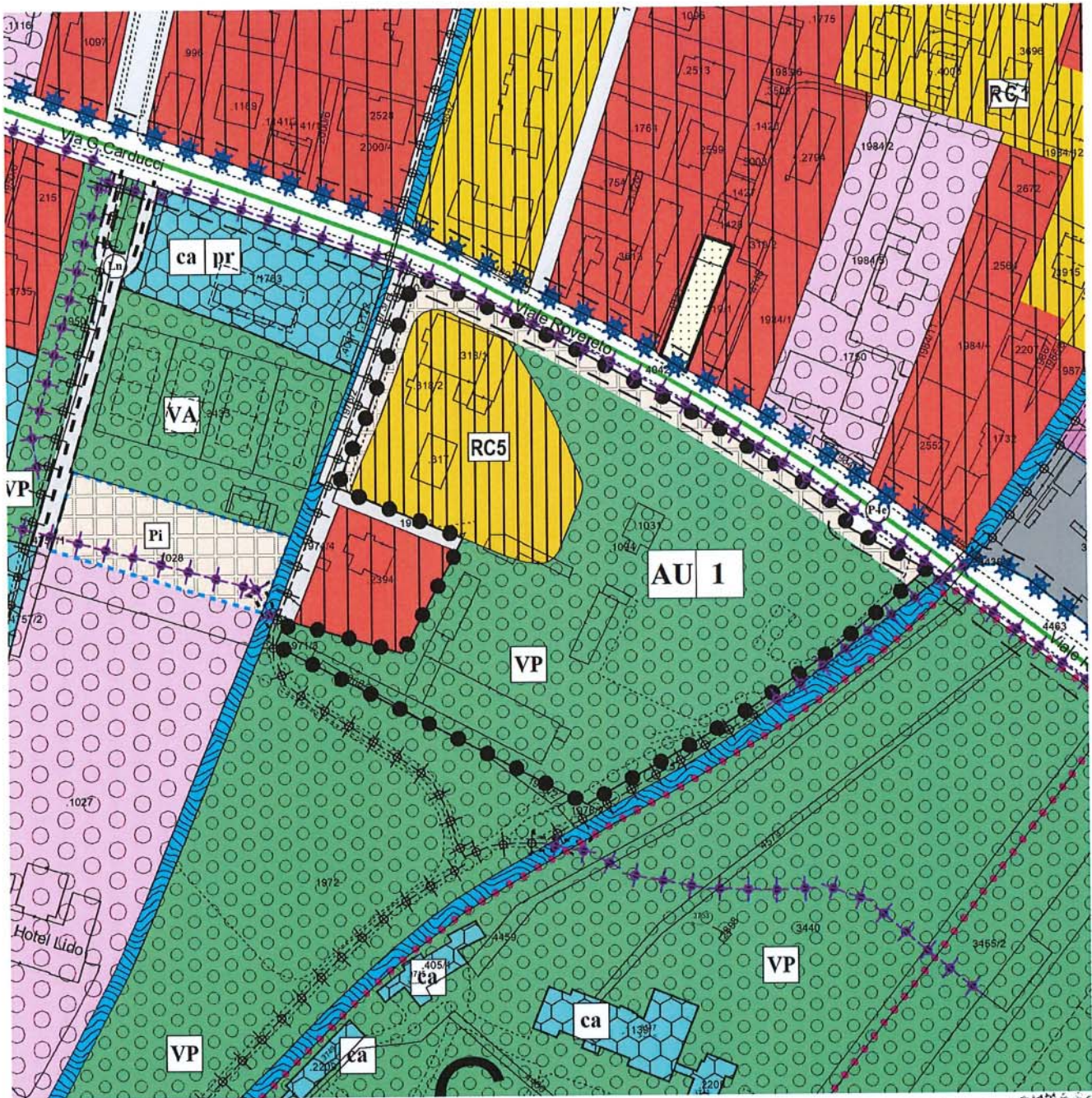
Gestione Sud

Hm 1701 Miralago

Proposta di Variante al PRG conseguente all'Accordo urbanistico in fascia lago per la c.d. area "Ex Cattoi" –
Cartografia – Marzo 2023

Allegato B) allo schema di Accordo

Allegato B
Repertorio n. 11333
Raccolta n. 9383



LEGENDA



art.23 quater Z515

AU-1 : ACCORDO URBANISTICO



ZONA RC RESIDENZIALE
DI ESPANSIONE (RC5)



ZONA F2 VERDE PUBBLICO



AREE PEDONALI

Handwritten signature



Handwritten signature: Gastino Sardi
Handwritten signature: Hn 1501 Michael Hf

Allegato C) allo schema di Accordo

Allegato *C*
Repertorio n. *11333*
Raccolta n. *9383*

Disciplina normativa di PRG di cui all'art. 23 quater N.T.A.

ART. 23 QUATER FASCIA LAGO DI RIVA DEL GARDA

Descrizione subarea speciale lungolago (indicata nella tavola del SISTEMA "A"):

Aree del litorale comprese tra le rive del lago (a sud), il viale Carducci-Rovereto, il Centro Storico (ad ovest) e Porto San Nicolò (ad est), comprende edifici ed aree con funzioni di tipo privato (residenziali, ricettive e commerciali), aree per lo svago e la ricreazione (spiaggia e giardini pubblici) e due porti per piccoli natanti. È un grande ambito di cui gran parte delle aree sono già di proprietà pubblica; ha potenzialità strategiche fondamentali per la qualificazione dell'offerta turistica dell'Alto Garda.

Obiettivi:

Valorizzazione della vocazione della subarea intesa come "fascia costiera profonda" con interventi di qualificazione estesi e differenziati, tra i quali: la formazione di un ampio parco pubblico attrezzato per la fruizione turistica del lago; la riqualificazione dei percorsi interni e delle connessioni con le aree limitrofe con limitazione del traffico su viale Rovereto e sviluppo delle aree a verde.

1. Ai fini delle attività edilizie la subarea è suddivisa in ambiti funzionali per cui valgono le seguenti disposizioni:

- Area Cattoi nord (indicata nella tavola del SISTEMA "B")
Tale ambito è interessato da apposito accordo urbanistico (AU1), ai sensi dell'art. 25 L.P. 15/2015.
Destinazione:
 - Per l'area specificatamente individuata si prevede l'approvazione di un piano di riqualificazione urbana di iniziativa privata ai sensi dell'art. 50, comma 2, della L.P. 15/2015;
 - Parco ad uso collettivo con sistemazione a verde naturale ed aree scoperte ed idoneamente alberate, minimo 80% della superficie territoriale (St), destinato prevalentemente a grande parco urbano parzialmente attrezzato per attività del tempo libero all'aria aperta, per lo svago, per attività culturali, per manifestazioni/spettacoli e per il riposo che non richiedono edificazione, salvo che si tratti di dotazioni di arredi e di servizi di accoglienza, di chioschi, bar, strutture per il ristoro e per il ritrovo, giochi per bambini, equipaggiamenti per l'allenamento e la pratica sportiva e simili edifici di pubblica utilità a corredo delle funzioni ricreative e/o sportive ammesse, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) H max = ml. 4,00;
 - b) Strutture di servizio fino ad un max di S.u.n. complessiva di mq 200, con magazzini e depositi, collocabili in interrato = max 50% della S.u.n.;
 - Destinazione specifica ad aree pedonali: nelle zone previste vale quanto riportato all'art. 38 N.T.A.
 - In fase progettuale, rispetto alle specifiche destinazioni a parco e ad aree pedonali, si deve assicurare il recupero degli spazi al di sotto dello spiccatto del marciapiede stradale, esistente o previsto, per risolvere e per superare la presenza dei dislivelli del terreno dal piano della sede stradale, favorendo l'inserimento paesaggistico generale e la piantumazione di essenze arboree, puntando soprattutto alla continuità ed all'integrazione diffusa con le aree verdi adiacenti;

- Edifici residenziali nelle zone RC5 previste fino ad un massimo di S.u.n. = 3.300 mq, nel numero di 20 alloggi per il tempo libero e vacanze nel limite massimo del contingente di cui all'art. 53 e con destinazione residua a residenza ordinaria.

La nuova edificazione in zona RC5 è ammessa nel rispetto dei seguenti indici e norme particolari:

h max = 5 piani fuori terra nei limiti di altezza del fronte di 16,00 mt.;

R.c. max, compreso l'interrato: 70%;

S. filtrante minima: 20% della S.f.;

Tetto piano;

Parcheggi: vedi art. 8; Distanze:

vedi art. 12;

Precisazioni in ordine alla linea di spiccatto: la quota di spiccatto delle facciate sarà ricompresa tra le quote +70,50 metri (linea di spiccatto p.ed. 2394 C.C. Riva) e +72,00 metri (quota stradale di viale Rovereto).

Interventi su edifici diversi (ex falegnameria): demolizione.

Cestaro Sardi
Hn 1577 Michael Hf1

Lowelli Noli

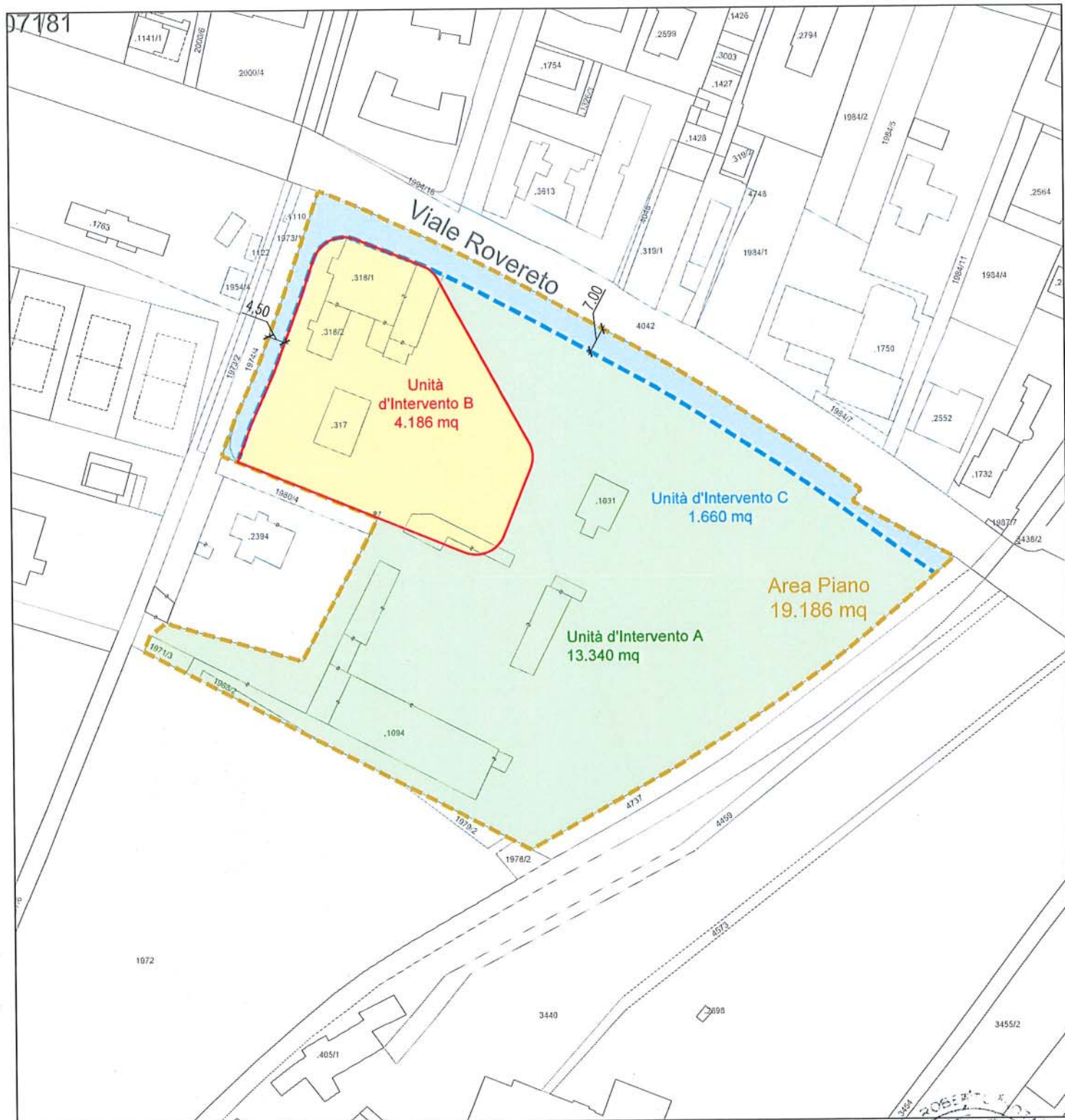


Proposta di Variante al PRG conseguente all'Accordo urbanistico in fascia lago per c.d. area "Ex Cattoi"
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA AREE IN CESSIONE GRATUITA - MARZO 2023

Allegato **D**
Repertorio n. **11333**
Raccolta n. **9383**

ALLEGATO D) allo schema di Accordo

Area piano Accordo Urbanistico AU-1: **19.186 mq**



LEGENDA:

- | | |
|--|---------------------------------------|
| Unita' d'intervento A - VERDE PUBBLICO (VP): | 12.340 mq in cessione gratuita |
| Unita' d'intervento B - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (RC5): | 4.186 mq (ambito privato) |
| Unita' d'intervento C - AMPLIAMENTO PEDONALE VIALE ROVERETO E AMPLIAMENTO PEDONALE E STRADALE VIA LIETZMANN: | 1.660 mq in cessione gratuita |

Unità d'intervento C - AMPLIAMENTO PEDONALE VIALE ROVERETO E
AMPLIAMENTO PEDONALE E STRADALE VIA LIETZMANN: 1.660 mq in

Costanzo Sardi *Arnold Michael*

Allegato E) allo schema di Accordo

Allegato **E**
Repertorio n. **11333**
Raccolta n. **9383**

**LINEE DI INDIRIZZO PROGETTUALI PER LA REALIZZAZIONE DEL PARCO PUBBLICO,
DELL'ALLARGAMENTO DEGLI SPAZI PEDONALI SU VIALE ROVERETO
E DEGLI SPAZI PEDONALI E DI ADEGUAMENTO STRADALE SU VIA LIETZMANN
CON RELATIVO QUADRO ECONOMICO REDATTO PER MACRO-VOCI PARAMETRICHE**

Premessa

La fascia lago

Nel 2021 l'Amministrazione di Riva del Garda ha conferito incarico all'arch. João Nunes per lo studio paesaggistico della fascia lago (F.L.), di Riva del Garda.

Lo studio, pubblicato sul sito del Comune, interpreta gli spazi pubblici di questo ambito come un grande Parco Botanico.

Questa attribuzione nasce dalla constatazione della presenza di un gran numero di specie termofile presenti negli spazi pubblici (Villino Campi, Parco Miralago, Parco dell'Ora e Punta Lido), ma anche nei parchi degli Hotel (Hotel du lac et du parc, Hotel Lido Palace, ecc).

Queste presenze vegetali derivano dalla volontà, protratta dall'800 in poi, di sorprendere i turisti - un tempo provenienti quasi esclusivamente dal nord Europa - con specie botaniche mediterranee e/o esotiche a fogliame persistente (^).

Le specie utilizzabili nel clima dell'Alto Garda

Nella vicina Arco, l'Azienda di Cura e Soggiorno, nel 1964 diede incarico al professor Walter Larcher dell'Università di Innsbruck di dare al Parco Arciducale la struttura di Arboretum.

Lo studioso progettò la realizzazione di una viva raccolta di alberi e arbusti, caratteristici dell'areale mediterraneo e di altri continenti, ottenendo così dei "paesaggi vegetali condensati". Ora il Parco, che ora conta oltre 200 specie vegetali diverse, è divenuto Sezione Staccata del Museo Tridentino di Scienze Naturali (MUSE), ente che ne ha curato la riqualificazione.

Le specie presenti, per lo più sempreverdi, sono distribuite su un ettaro di terreno e provengono dall'Asia e dalle zone Subtropicali, in un insieme armonioso di alberi e arbusti di grande fascino. L'agave, il fico d'India, l'acacia di Costantinopoli e la yucca profumano di esotico, mentre alcuni alberi imponenti esprimono tutta la forza della natura. Sono veri e propri monumenti vegetali, che hanno superato i secoli, come i cipressi californiani e i lecci all'ingresso, poi la sequoia e l'albero dei mammut, un'altra tipologia di sequoia dalle proporzioni ciclopiche. Ma al suo interno sono stati messi a dimora anche degli alberi che un tempo erano ben presenti in tutti gli orti della valle: il nespolo, il gelso, il noce, il ciliegio, il castagno e altre specie ancora (^).

La vegetazione spontanea dell'Alto Garda

La collina o le pendici montane attorno a Riva del Garda sono ambienti che offrono una vasta gamma di "occasioni" vegetali spontanee. Lungo i pendii soleggiati troviamo le ginestre, l'albero di Giuda risalta nella boscaglia per la vistosa fioritura rosso-violacea. Nelle fratture delle rocce, abbarbicati alle ripide pareti, crescono i lecci. Essi sono, accanto all'olivo e al cipresso, il simbolo della mediterraneità dell'Alto Garda. Ma non si possono dimenticare la menta, la ruta, la lavanda e il rosmarino. Un po' ovunque, ai margini delle strade, lungo i ghiaioni calcarei, si ritrova la valeriana rossa dalle infiorescenze a corimbi e anche lo scotano. Salendo lungo i pendii si incontrano pini neri, melograni selvatici, frassini, allori, roverelle, ornielli, carpini neri; tutte piante che allignano su terreni ostili e che migliorano attraverso un crescente apporto di humus.

Il verde urbano di Riva del Garda

Nella città di Riva del Garda alcuni viali sono caratterizzati dalla presenza di maestose piante: Magnolia grandiflora (magnolia), in Viale Liberazione, Quercus ilex (leccio), in Via Canella. Dove

gli esemplari hanno assunto un portamento caratteristico e spettacolare. Tuttavia uno dei viali più belli del Trentino è costituito da un lungo doppio filare di *Tilia* sp. in Viale dei Tigli. Altrove, dove gli spazi e le funzioni non consentono impianti arborei rilevanti, hanno trovato impiego filari di *Citrus x aurantium* (arancio amaro), in Via Dante e di *Nerium oleander* (oleandro), in Via Roma. Le strade urbane secondarie sono spesso punteggiate da impianti e filari di *Olea europaea sativa* (l'olivo).

Nuove tendenze: shinrin yoku / forest bathing / parco bioenergetico

La possibilità di realizzazione di una nuova area di verde urbano potendo contare su un numero molto ampio di specie vegetali può orientare la progettazione del verde verso un parco bioenergetico. Questa interpretazione ha lo scopo di ampliare l'attrattività della fascia lago, non solo delle sue sponde, ma anche delle parti più interne, riconoscendo un dato storico inequivocabile: questi luoghi hanno visto nascere le prime tecniche di eco-terapia ovvero l'utilizzo di metodi di cura naturali creando e riproducendo reazioni positive tra uomo e l'ambiente che lo circonda (elioterapia, "bagni di vento", terapie di kneipp, ecc.), introdotte a livello sperimentale dal medico tedesco Christoph von Hartungen nel 1888 nella clinica Dr von Hartungen's Sanatorium (ex Colonia e parco Miralago).

Inoltre, sotto il profilo geografico, nell'Alto Garda sono presenti venti con direzione e intensità conosciuti (da Nord verso Sud il Peler la mattina; da Sud a Nord l'Orà nel pomeriggio), che esprimono la loro presenza e forza proprio nella fascia lago dove i cipressi e le magnolie svolgono la funzione di barriere frangivento. Queste caratteristiche unite al fatto che i percorsi all'interno del parco sono orientati lungo l'asse Ovest-Est (Viale Rovereto e percorso mediano), mentre i percorsi che affiancano i due corsi d'acqua (Albola e Varone), assieme al percorso principale di accesso hanno andamento Nord-Sud, indicano la possibilità di offrire ai frequentatori degli spazi pubblici l'opportunità di apprezzare il fenomeno descritto come forest bathing che trova attualmente nel Nord Italia un grande successo ("Oasi Zegna" in Piemonte, "Parco foreste casentinesi", "Parco Pozzantine" Val di Rabbi Trentino, "Parco del Respiro" a Fai della Paganella Trentino, il "percorso Baden Powell" realizzato dal Comune di Bolzano sulle sponde del fiume Isarco, ecc.).

Gustav Sauer
Hm Aster Michael Hg

Imo hdi Nola



IL PARCO URBANO DELLA FASCIA LAGO INDICAZIONI PROGETTUALI

Movimenti terra

Le aree pedonali di Viale Rovereto dovranno estendersi nell'area parco quindi il pendio a sud del viale dovrà risultare il meno acclive possibile e dovrà raccordarsi, possibilmente senza discontinuità, con i percorsi posti sugli argini dei due corsi d'acqua.
L'apporto di terreno vegetale di superficie dovrà essere di almeno 1 metro.

Opere edili

Le pavimentazioni dovranno essere in cls antidrucciolo di colore chiaro (vedasi rappresentazioni del *Masterplan* arch. Nunes), utilizzabili da disabili, carrozzine, pattini ecc.
Appare necessario evitare, per quanto possibile, la presenza di parapetti, eventualmente ammessi solo lungo i corsi d'acqua.

Impianti

- Gli impianti di illuminazione pubblica dovranno disporre di tecnologia led multilayer con design minimalista tipo Ewo e avere la possibilità di connessioni Wi-Fi e funzioni di prossimità (la luce "segue" l'utente adattando il flusso luminoso);
- dovrà essere previsto l'accumulo delle acque piovane in idoneo serbatoio per scopi irrigui e il troppo pieno dovrà essere collegato con pozzi a dispersione;
- impianti di irrigazione interrati a goccia per impianti arborei e arbustivi e irrigatori dinamici tipo pop up per le aree erbose con principale prelievo di acqua dagli accumuli sopra descritti;
- eventuali stazioni di ricarica veicoli elettrici dovranno essere collocate lungo Viale Rovereto.

Opere a Verde (materiale vivaistico e caratteristiche tecniche)

- La presenza di due corsi d'acqua e la vicinanza al lago impongono attenzione nella scelta delle piante in quanto la falda superficiale può compromettere la stabilità delle piante. A seguito degli eventi meteo rilevati negli ultimi anni si è assistito, in fascia lago, allo schianto di numerosi esemplari di cipresso in quanto la loro radice fittonante risulta, in buona parte, immersa nell'acqua;
 - per quanto posto in premessa si suggerisce l'impiego di specie arboree compatibili con il clima locale, a tal riguardo si vedano le specie già presenti nell'Arboretum di Arco;
 - sono richiesti almeno 20 impianti arborei "pronto effetto" ovvero piante adulte di altezza pari a circa 8-10 m per strutturare il parco e idonee alla pratica del forest bathing (alta emissione di monoterpeni)(*);
 - possibilità di sostare a Nord e a Sud delle piante individuate per sfruttare la direzionalità dei venti durante la sosta;
 - ai fini della sicurezza è opportuno facilitare il controllo visivo delle aree verdi dai percorsi principali (Viale Rovereto e percorso mediano);
 - agli impianti arbustivi deve essere dedicata attenzione al fine di ottenere mutevoli effetti sensoriali (cromatici e olfattivi);
 - le superfici erbose devono richiedere bassa manutenzione;
 - nella realizzazione del parco la densità d'impianto media non deve essere inferiore a 600 piante/ha (#);
 - Età e dimensione delle piante (#);
- Le dimensioni della chioma devono essere proporzionate al grado di sviluppo dell'apparato radicale: in tal senso, sono da considerarsi non idonee piantine che a fronte di un considerevole sviluppo

vegetativo della parte aerea non manifestino un corrispondente volume di radici.

L'altezza minima. Si possono utilizzare materiali vivaistici a medio sviluppo: piante di 3-4 anni con altezza maggiore di 120-150 cm. Anche per questa tipologia di materiale vivaistico la dimensione della chioma deve essere proporzionata al grado di sviluppo dell'apparato radicale.

- Metodo di coltivazione in vivaio e caratteristiche dell'apparato radicale (#);
 - L'utilizzo di piante con pane di terra è consigliato per il minor trauma da trapianto dopo l'impianto in campagna, con percentuali di attecchimento mediamente maggiori.
 - Le piante con pane di terra vengono coltivate nei vivai entro appositi contenitori. Il contenitore deve avere caratteristiche tali da inibire la malformazioni delle radici: si deve infatti ricordare che anomalie dell'apparato radicale prodottesi in vivaio vengono "ereditate" dalla pianta messa a dimora.
- Aspetti morfologici e fitosanitari (#)
 - Morfologia del fusto: vanno preferite piante con un equilibrato rapporto ipso-diametrico, evitando esemplari con fusti troppo alti e sottili che si flettono sotto il peso della chioma. Sono altresì da preferire piante che si presentino all'autunno con fusti ben lignificati fino alla parte sommitale. Nel caso di specie arboree destinate a un governo ad alto fusto è bene che la pianta presenti fusto diritto, netta dominanza apicale e assenza di biforcazioni.
 - Tutte le specie invece devono essere prive di patologie che siano in grado di comprometterne la vitalità.

Arredo

- arredi di design con sedute in legno o materiale simil-legno (da concordare);
- nella composizione e posa degli arredi è necessario favorire sia l'aggregazione sociale con gruppi di sedute che il relax con elementi singoli (forest bathing);
- i contenitori per la raccolta dei rifiuti vanno collocati preferibilmente lungo Viale Rovereto (del tipo già in uso);
- attrezzature per lo sport, fitness e/o ludiche potranno essere collocate all'interno del Parco dell'Òra (a sud dell'area intervento).

Note:

- ([^]) Tisi F. (a cura di) 2007 Guida - **Villino Campi, luogo dell'ambiente e del benessere** - Provincia Autonoma di Trento.
- (^o) Larcher W. & Tisi F., 2012 – **Le stagioni degli alberi. Atlante fenologico dell'Arboreto di Arco, Parco Arciducale. Il Sommolago, Comune di Arco, Museo delle Scienze, Trento.**
- (*) Le piante idonee al **Shinrin Yoku** nella tradizione giapponese sono: cipresso (*Chamaecyparis obtusa* - "hinoki"), cedro (*Cryptomeria japonica* "sugi"), pino nero (*Pinus Thunbergii*), l'albero della canfora (*Cinnamomum camphora*), bambù (*Phyllostachys edulis*), ciliegio (*Prunus serrulata* "Sakura"); acero giapponese (*Acer palmatum* "momiji") e Ginkgo (*Ginkgo biloba*).
Nella tradizione europea il **forest bathing** si pratica prevalentemente in aree dove dimorano: pino silvestre (*Pinus sylvestris*), farnia (*Quercus robur*) betulla (*Betula pendula*) e faggio (*Fagus* sp).
- (#) Norme per la realizzazione di boschi nella pianura veneta - L.R. 2 MAGGIO 2003, n. 13 - **Linee guida e Prontuario tecnico per l'impianto** - Regione Veneto.

Gestione Verde
Hn 1-14 Michael Hage

Tomelli M.



ACCORDO URBANISTICO VR101214.SRL / COMUNE DI RIVA

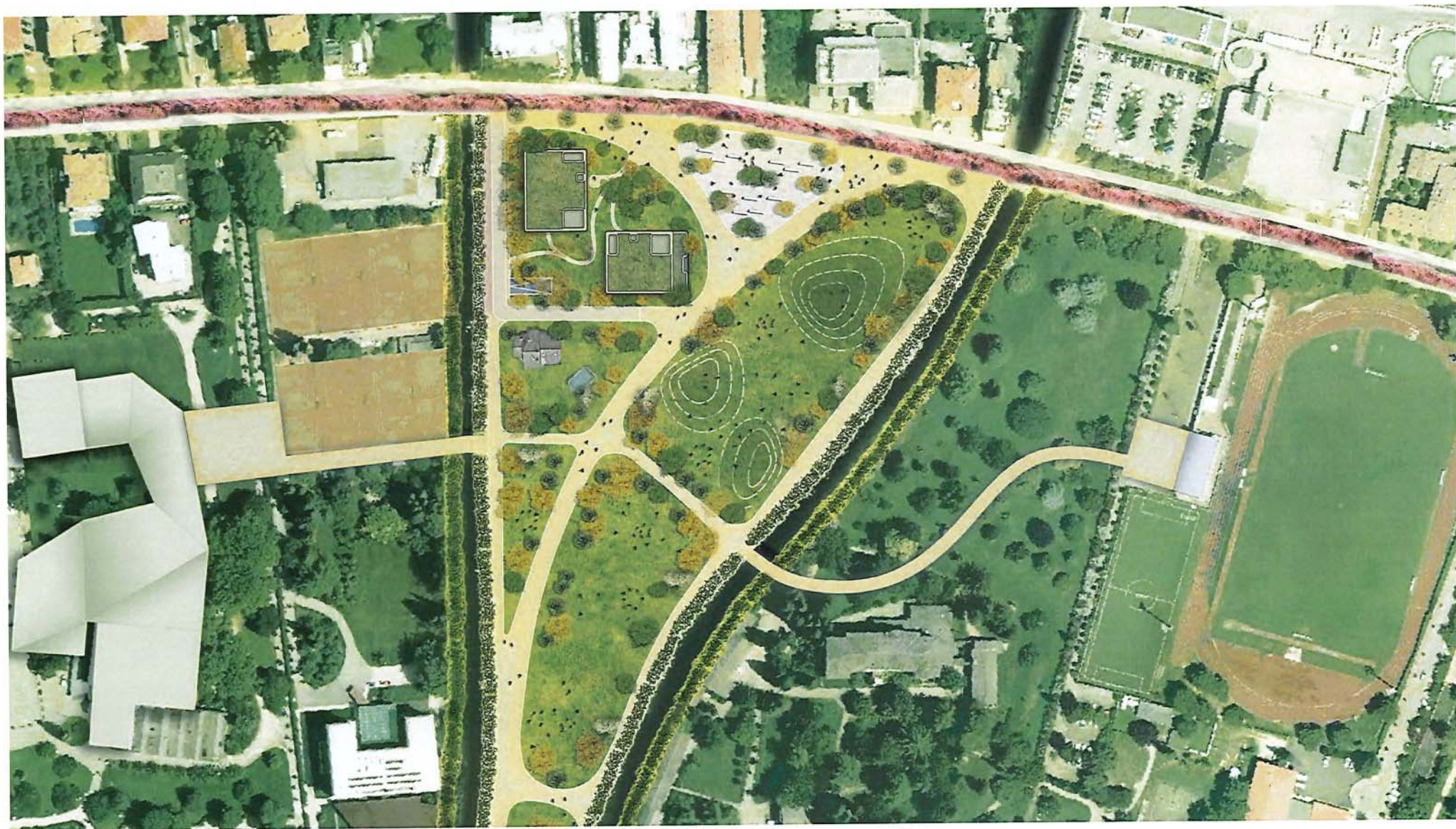
ALLEGATO SUB E) - STIMA PARAMETRICA COSTI DI REALIZZAZIONE UNITA' D'INTERVENTO A + C

n°	Tipologia LAVORI	Totale lavori
	PARCO PUBBLICO e ALLARGAMENTO SPAZI PEDONALI / STRADALI - Unità d'intervento A + C	
1	Movimenti terra <i>Fornitura e posa di idoneo materiale e del terreno vegetale necessario a riprofilare omogeneamente la superficie nel rispetto delle quote attuali dei confini e dei vincoli esistenti</i>	312.000,00 €
2	Opere edili <i>Realizzazione percorsi, eventuali opere di sostegno, sottofondi, parapetti, pavimentazioni, massetti</i>	348.000,00 €
3	Impianti <i>Illuminazione pubblica, smaltimento acque superficiali, videosorveglianza, rete wi-fi, stazioni ricarica elettrica, irrigazione del verde)</i>	285.000,00 €
4	Opere a verde / attrezzamenti ludico e sportivi / arredo urbano <i>Plantumazione essenze arboree, aiuole, spazi inerbiti, bordure ed altri arredi verdi, attrezzature per lo sport, fitness o ludiche (giochi), arredo urbano (panchine, cestini, rastrelliere, ecc)</i>	480.000,00 €
A	TOTALE LAVORI PARCO E RIQUALIFICAZIONE VIALE ROVERETO / VIA LIETZMANN	1.425.000,00 €
SOMME A DISPOSIZIONE		
B1	Imprevisti sui lavori (3% di A)	42.750,00 €
B2	IVA sui lavori (10% di A + B1)	146.775,00 €
B3	Spese Tecniche (15% di A + B1)	220.162,50 €
B4	Oneri Previdenziali su Spese Tecniche (4% di B3)	8.806,50 €
B5	IVA su Spese Tecniche (22% di B3+B4)	50.373,18 €
B	TOTALE SPESE A DISPOSIZIONE	468.867,18 €
C	TOTALE OPERA	1.893.867,18 €

SUPERFICIE UNITA' D'INTERVENTO A + C (mq)	15.000,00
INCIDENZA A MQ DEI LAVORI DI REALIZZAZIONE €/MQ	95,00
INCIDENZA A MQ DELLE SOMME A DISPOSIZIONE €/MQ	31,00
INCIDENZA A MQ DELLE OPERE COMPLESSIVE €/MQ	126,00

Cristina Sandi
Hm 15/10/2014 Michael Hfu

Schema planimetrico indicativo



Schema planimetrico indicativo



Crosta Sordi

Ha. B. Michael Rfz

Luca Lelli
NOTAIO IN RIVA DEL GARDA

Certifico io sottoscritto Tommaso Romoli, Notaio in Riva del Garda (TN), iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Trento e Rovereto, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale, che la presente copia redatta su supporto informatico è conforme al documento originale cartaceo dei miei rogiti.

Ai sensi dell'articolo 23 del d.lgs. 7 marzo 2005, numero 82, la presente copia esonera dalla produzione e dall'esibizione dell'originale formato su supporto cartaceo quando richieste a ogni effetto di legge.

Riva del Garda (TN), 14 aprile 2023.