



**COMUNE DI RIVA DEL GARDA**  
**PIANO REGOLATORE COMUNALE**  
**V A R I A N T E 13 *Bis* / 2023**  
**R E L A Z I O N E**



## Parte 1) -2-

### Immagine di copertina:

*"Blue, Green and Brown" - Mark Rothko – 1952*

## NOTE di LETTURA

### Le abbreviazioni utilizzate nel testo

<b>PAT</b>	Provincia Autonoma di Trento
<b>AU</b>	Accordo urbanistico
<b>PUP</b>	Piano Urbanistico Provinciale
<b>PTC</b>	Piano Urbanistico della Comunità
<b>PSM</b>	Piano stralcio della Mobilità
<b>PSAP</b>	Piano Stralcio Aree Produttive
<b>PRG</b>	Piano Regolatore Generale Comunale
<b>PFG17</b>	Piano decaduto "Fascia Lago"
<b>TT</b>	Trentino Trasporti Spa
<b>AGS</b>	Alto Garda Servizi Spa
<b>APM</b>	Alto Garda Parcheggi e Mobilità
<b>FL</b>	Fascia Lago

Progettista: arch. Gianfranco Zolin

### Collaborazione esterne:

PROAP arch. João Nunes - Studio fascia lago di Riva del Garda 2022  
"Studio Quattro" di Thomas Franzinelli - cartografia digitale

## **INDICE**

### **PREMESSA**

### **OBIETTIVI DELLA VARIANTE 13 BIS**

### **FORMAZIONE DELLA VARIANTE 13 BIS**

### **PROCEDIMENTO E TIPOLOGIA**

### **MOTIVAZIONI**

#### **1.0 ADEGUAMENTI RICHIESTE ESPRESSE DALLA PAT**

Individuazione e disciplina siti inquinati  
Fasce di rispetto stradale  
Normativa attività commerciale  
Normativa tutela archeologica

#### **2.0 VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIAZIONE**

Premessa

Ridefinizione perimetro Hotel Giardino Verdi nella TAV. PR06

Ridefinizione urbanistica area sportiva/VA di Via Brione nella TAV. PR 07

Ridefinizione urbanistica area sportiva in subarea Viale Trento con destinazione SP nella TAV. PR 03

### 3.0 PIANI ATTUATIVI

PFG 11	- S. Tomaso
PL 21	- Via Udine
PIANI ATTUATIVI ITEA	- Edilizia abitativa pubblica
PFG 17	- Fascia Lago

### 4.0 FASCIA LAGO

- Studio paesaggistico
- Parco Botanico
- Interventi di rinaturalizzazione
- Profilo costiero

#### Infrastrutture

##### Premessa

- Riqualificazione Viale Carducci e Viale Rovereto
- Porto S. Nicolò
- Percorso costiero
- Percorso mediano
- Percorsi a pettine

#### Funzioni pubbliche

- Campo sportivo
- Area Miralago
- Area Q8
- Area Enistation
- Bar Pini
- Bar Sabbioni
- Villino Campi
- Gelateria Punta Lido
- Colonia Sabbioni
- Area ex Cattoi

#### Attività ricettive

- Area campeggio

#### Aspetti progettuali

##### Premessa

Recinzioni, pavimentazioni, pontili, isole galleggianti, illuminazione, arredo urbano, postazioni

## **5.0 HUB BALTERA, SAN CASSIANO e PARCHEGGI di VIA BRIONE**

Premessa

Ampliamento dell'area camper

Distributore mult carburanti

San Cassiano: servizi e attrezzature complementari alla stazione autocorriere T.T.

Potenziamento parcheggio Via Brione

## **6.0 ALTRE PREVISIONI**

Regolarizzazioni, istanze di inedificabilità, cambi di coltura, rettifiche e razionalizzazione impianto cartografico

## **7.0 NORMATIVA**

Sintesi delle modifiche all'impianto normativo esistente

Fascia Lago, Schede attività ricettive

## **VERIFICHE**

**Verifica Carta di Sintesi della Pericolosità**

**Verifica aree gravate da uso civico**

**Rendicontazione urbanistica**

**Limitazione del consumo di suolo (art. 18 L.p. 15/2015)**

**Bibliografia / Sitografia**

## **RAFFRONTI COMPARATIVI**

## **ALLEGATI**

- Legenda comparativa del PRG di Riva del Garda
- Fabbisogno abitativo
- Accordo urbanistico in Fascia Lago - AU1
- PROAP, João Nunes "Riva del Garda masterplan e studio paesaggistico della fascia lago" - 2022

## **PREMESSA**

L'Amministrazione comunale di Riva del Garda ha attivato un ampio programma di aggiornamento del proprio strumento urbanistico mediante l'elaborazione di due varianti la V.15 (approvata con modifiche dalla Giunta Provinciale in data 26 agosto 2022 con delib. n. 1546/2022) e V.13 bis.

La numerazione adottata per le varianti al Piano Regolatore Generale è quindi la seguente:

### **V.13**

La variante n.13 del 2018 aveva come obiettivo principale la pianificazione della fascia lago. In subordine erano ritoccati alcuni piani attuativi. In considerazione della mancata condivisione da parte di tutte le componenti politiche la proposta non ha avuto seguito.

### **V.14**

L'Amministrazione comunale ha elaborato la Variante n. 14 al fine di realizzare il nuovo complesso sportivo destinato ad ospitare i campi da tennis. Attualmente la struttura è in fase realizzativa.

### **V.15**

La variante 15 si è resa necessaria per adeguare lo strumento urbanistico comunale al Piano Stralcio della Mobilità e al Piano Stralcio Aree Produttive entrambi redatti dalla Comunità Alto Garda e Ledro e approvati dalla Giunta Provinciale nel 2020.

Inoltre la Variante definisce un nuovo assetto della sosta in particolare lungo l'asse di Via F. Filzi e D. Chiesa, Viale Carducci e nelle frazioni del territorio di Riva del Garda.

Infine aggiorna l'assetto distributivo dell'area Pala-Congressi con Teatro stralciando l'ambito dal PFG17 relativo alla Fascia Lago.

### **V.13 bis**

In considerazione della rilevanza economica, paesaggistica e identitaria attribuita alla fascia lago l'Amministrazione comunale ha deciso di affiancare la progettazione urbanistica ad uno studio paesaggistico affidato ad un professionista distintosi, a livello mondiale, nella riqualificazione di waterfront, strade costiere, parchi lineari e argini fluviali.

Tale studio informa i contenuti della Variante per quanto riguarda la fascia lago di Riva del Garda.

## OBIETTIVI DELLA VARIANTE V.13 bis

Gli obiettivi che si pone la Variante 13 bis riguardano:

- a) **adeguamento** del PRG alle richieste formulate dalla Provincia Autonoma di Trento nell'ambito dell'istruttoria alla Variante 15 relativamente:
  - alle fasce di rispetto stradali;
  - all'individuazione e disciplina siti inquinati;
  - alla Legenda standard provinciale da adottare negli strumenti urbanistici;
  - all'individuazione e disciplina aree di tutela archeologica;
- b) **verifica** vincoli preordinati all'espropriazione. Alcune previsioni urbanistiche richiedono un aggiornamento dello strumento urbanistico attraverso le disposizioni dell'art. 48 della l.p. n. 15 del 4 agosto 2015;
- c) **l'aggiornamento di alcuni Piani attuativi** adottando alcune migliorie nelle previsioni realizzate o in fase di realizzazione di carattere distributivo e funzionale;
- d) **migliorare la qualità paesaggistica e funzionale della Fascia Lago** di Riva del Garda. Per il raggiungimento di questo obiettivo è stato affidato nel corso del 2021 l'incarico di studio paesaggistico all'arch. João Nunes che ha consegnato il lavoro nei primi mesi del 2022 (°);
- e) il potenziamento di alcuni servizi e attrezzature e lo spostamento di altre al fine di massimizzare le sinergie funzionali, **riqualificare l'esistente ed evitare il consumo di suolo. Ciò impone l'adozione di soluzioni multifunzionali** per alcuni ambiti di rilevanza sovracomunale. È questo il caso dell'hub di Baltera dove è previsto l'insediamento di un distributore mult carburante, il potenziamento e la riqualificazione dei parcheggi e dell'area di S. Cassiano dove è previsto il trasferimento di alcune funzioni dal centro della città con un conseguente miglioramento della qualità della vita dei residenti (servizi accessori all'autostazione di TT) (#) ;
- f) la **razionalizzazione del sistema della sosta** in considerazione degli interventi di riqualificazione della fascia lago ed in previsione del nuovo sistema di accesso alla città definito attraverso il collegamento viabilistico Passo S. Giovanni-Cretaccio in corso di realizzazione da parte della P.A.T.

## **Parte 1) -9-**

Al fine di rendere maggiormente comprensibile l'articolazione e la presentazione delle singole variazioni si ritiene utile raggrupparle in singoli capitoli riguardanti:

- **Adeguamento alle richieste della PAT**
- **Vincoli preordinati all'espropriazione**
- **Aggiornamento dei piani attuativi**
- **La Fascia Lago**
- **L'hub Baltera, San Cassiano e i parcheggi di Via Brione**
- **Altre previsioni**

## FORMAZIONE DELLA VARIANTE 13 BIS

### PROCEDIMENTO E TIPOLOGIA

Le varianti al PRG sono adottate con il procedimento che regola la formazione del piano regolatore comunale o con la procedura semplificata disciplinata dalla L.p. 15 del 2015 art. 39, comma 3.

Nel caso della Variante n.13 bis si segue la procedura semplificata in quanto riguarda le seguenti tipologie di variante:

- a) ..omissis;
- b) le varianti per opere pubbliche;**
- c) ..omissis;
- d) le varianti che contengono la nuova disciplina a seguito della scadenza dei termini indicati negli artt. 45 relativo agli effetti degli strumenti urbanistici 48 relativo ai vincoli preordinati all'espropriazione e 54 relativo agli effetti dei piani attuativi;**
- e) le varianti imposte dagli obblighi di adeguamento derivanti dall'ordinamento urbanistico e dal recepimento di sentenze;**
- f) ..omissis;
- g) varianti relative a specifiche previsioni corredate da accordi urbanistici;**
- g bis) ..omissis;
- i) ..omissis;
- j) ..omissis;
- j bis) varianti che modificano o stralciano le previsioni di piani attuativi;**
- k) varianti necessarie per disporre l'inedificabilità delle aree destinate a insediamento nei casi previsti dall'art. 45 c.4.**

In questo caso (variante semplificata), si applicano le disposizioni per la formazione del piano, con riduzione a metà dei termini previsti dall'art. 37, e si prescinde dalle forme di pubblicità previste dall'art. 37, comma 1.

Le varianti a procedura semplificata non sottostanno ai limiti previsti dal comma 2 dell'art. 42 della L.p. 15/2015.

## MOTIVAZIONI

Le motivazioni circa l'esistenza delle condizioni indicate dalla normativa per l'adozione di una procedura autorizzativa semplificata sono riassunte nella seguente tabella.

### Schema riassuntivo delle tipologie di variante

Tipologia della Variante	L.p. 15/2015 art. 39 c. 2	Intervento previsto in variante
Opere pubb.	b	Parcheggio Area Baltera
Opere pubb.	b	Ampliamento parcheggio camper area Baltera
Opere pubb.	b	Area di servizio per Trentino Trasporti (S. Cassiano)
Strumenti attuativi	d	Nuova disciplina
Vincoli espropriativi	d	Ricognizione vincoli preordinati all'espropriazione
Adeguamento richieste PAT	e	Individuazione siti inquinati e discariche
Adeguamento norme PAT	e	Adeguamento fasce stradali PAT, disciplina aree di tutela archeologica e criteri di urbanistica commerciale
Adeguamento Legenda PAT	e	Adeguamento standard grafici della Legenda standard PAT
Adeguamento PSM	e	Individuazione area per stazione mult carburante e previsioni hub intermodale in loc. Baltera
Accordi urbanistici	g	Recepimento accordo urbanistico (AU1) area ex Cattoi
Modifica piani attuativi	j bis	Aggiornamento perimetri Piani attuativi
Istanze inedificabilità	k	Richieste inedificabilità ai sensi dell'art. 45, comma 4, L.p. 15 del 2015

Nella relazione della variante sono espressamente indicate, a seguire, le motivazioni circa l'esistenza delle condizioni di cui alle lettere b), e), g), j bis) e k) dell'art. 39 della L.p.15/2015.

## 1.0 ADEGUAMENTI ALLE RICHIESTE PAT *(in corsivo i pareri PAT)*

Durante l'iter di approvazione della V.15 il Servizio Urbanistica della PAT ha raccolto le istanze di vari servizi provinciali comunicandole in forma di "parere" rispetto alla proposta di Piano. Di seguito, in corsivo, sono riportate le parti del parere espresso dai servizi provinciali.

### Individuazione e disciplina siti inquinati

Nel *"Parere per la verifica di coerenza del Piano adottato rispetto al Piano Urbanistico Provinciale (art. 39 – comma 2 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15) Trento, 14 marzo 2022 Prat. n. 2921 – parere n. 11/22"* avente ad oggetto: *"Variante non sostanziale n. 15 al PRG – adozione preliminare – del. cons. n. 73 del 12 gennaio 2022"* L'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente, con nota di data 23 febbraio 2022 (prot. n. 136497), ha espresso la richiesta di *"segnalare nella cartografia del piano, nonché corredare di specifica norma, i siti che l'Anagrafe (L'art. 251 del d.lgs. 152/2006 anagrafe dei siti oggetto di procedimento di bonifica),... individua all'interno del territorio comunale, come di seguito specificati:*

Siti inseriti in Anagrafe		
Codice	Denominazione	Gruppo
SIB153005	EX Discarica RSU Loc. Lavaroni	Discariche SOIS bonificate
SIB153006	EX Discarica RSU Loc. Zucchetti (Dos del Tione)	Discariche SOIS bonificate
SNC153014	Brione SRL/M3 Contaminazione Loc. S. Alessandro PF 3349/2	Siti Non Contaminati
SPI153015	Contaminazione da metalli Casa Cantoniera P.ED. .793	Siti Potenzialmente Inquinati
SPI153016	Contaminazione da cisterna interrata presso Polo Congressuale	Siti Potenzialmente Inquinati

*Ai fini di una corretta pianificazione, i siti riportati in tabella devono essere individuati nella cartografia del PRG attraverso un apposito retino sovrapposto all'attuale destinazione d'uso, con uno specifico rimando nelle Norme di attuazione.*

*Attualmente, i siti di ex discariche RSU SOIS bonificate vengono individuati in Anagrafe sull'intera particella catastale, oppure non hanno un'area specifica, ma solamente un'indicazione del sito: l'ADEP – "Servizio gestione degli impianti" si sta adoperando per ridefinire la corretta perimetrazione delle ex discariche RSU SOIS bonificate presenti sul territorio provinciale, pertanto l'esatta estensione areale dei siti sopra riportati deve essere verificata presso tale ufficio.*

*Inoltre le Norme di attuazione, relativamente alle ex discariche, dovranno riportare quanto segue.*

*In generale, si ricorda che le discariche, essendo impianti di smaltimento definitivo di rifiuti, giunte al termine della loro "vita" tecnica, devono necessariamente essere isolate dall'ambiente esterno mediante la realizzazione di idonei sistemi di confinamento, i quali devono essere preservati e mantenuti integri nel tempo.*

*Per questo va evitato qualsiasi intervento invasivo che possa comportare la movimentazione o l'intercettazione dei rifiuti o comunque tutte quelle utilizzazioni del suolo che, in qualunque modo, vadano ad alterare lo stato dei luoghi rispetto al progetto di bonifica eseguito".*

*Si ricorda inoltre che il comma 3 dell'allegato 2 del d.lgs n. 36/2003 sulle discariche di rifiuti, relativamente al piano di ripristino ambientale, ammette la destinazione finale ad uso agricolo - ma comunque non per destinazione di produzioni alimentari umane e zootecniche".*

*Per la definizione del perimetro relativo ai SNC ed SPI è possibile consultare il sito web dell'Anagrafe dei siti oggetto di procedimento di bonifica, oppure prendere contatti con l'U.O. Rifiuti e bonifica dei siti inquinati della scrivente Agenzia. In ogni caso per il SNC153014 vanno inseriti i vincoli da AdR, per il SPI153015 è ancora in corso il procedimento mentre per il SPI153016 è in corso la bonifica".*

*In merito alle discariche per rifiuti inerti, preme evidenziare che la pianificazione vigente si basa su un Piano Comprensoriale per lo smaltimento dei rifiuti inerti approvato negli anni '90 e successivamente aggiornato per stralci. Sulla base di ricerche d'archivio, per il territorio comunale di Riva del Garda, risultano presenti delle discariche di inerti e/o ex discariche di inerti: Berlenera (Ceole), Brione (Cava Brione), Righi e Ceole.*

*Vengono pertanto individuate e perimetrate le aree segnalate con l'apposito retino (che evidenzia la presenza della stesse come "ex discarica" e/o "discariche di inerti") sovrapposto all'attuale destinazione d'uso. Nel caso di "discariche di progetto" (ovvero mai entrate in uso) si evidenzia che tali indicazioni costituiscono previsioni urbanistiche sovraordinate al PRG. Di ciò è necessario tenerne memoria all'interno del PRG con il perimetro definito dal Piano Comprensoriale. Tuttavia, qualora il Comune non fosse più interessato alla localizzazione di tali discariche, dovranno essere attivate, presso la Comunità di Valle, le procedure di stralcio delle aree dal Piano Comprensoriale.*

La V.13 bis, recependo le richieste espresse dalla PAT relativamente ai siti inquinati, aggiorna la cartografia e attua una modifica delle norme attinenti (ART. 17).

L'individuazione dei siti "INQUINATI" a Campi è operata mediante le modifiche nn. 04 e 05 indicate in cartografia (vedi raffronti comparativi).

L'ulteriore individuazione dei siti è operata mediante le modifiche NN. 21, 25, 28A E 28B indicate in cartografia (vedi raffronti comparativi).

Nota esplicativa all'articolo 17

Art. 17	<b><u>IN SINTESI: modifiche inserite, in ART. 17, per quanto attinente la specifica previsione relativa all'anagrafe provinciale dei siti oggetto di procedimento di bonifica ricadenti sul territorio comunale.</u></b>
---------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**ART. 17**  
**AREE SOGGETTE A VINCOLI E RISPETTI SPECIFICI**  
 (norme *modificate*)  
*Testo modificato*

**2) ALTRE AREE SPECIFICHE DI PROTEZIONE E TUTELA**

**G - AREE SOGGETTE A PROCEDIMENTI DI BONIFICA AMBIENTALE**

*Sono aree individuate nell'Anagrafe dei siti oggetto di procedimento di bonifica predisposta dall'Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente, descritte in tabella e distinte nelle tavole del P.R.G. dalla simbologia specifica ex art. 77 bis TULP in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti. In queste aree ogni attività edilizia in conformità alle previsioni della normativa urbanistica sui titoli edilizi, è subordinata alla bonifica del sito, in applicazione della normativa in materia di bonifica dei siti contaminati.*

<b>Siti inseriti in Anagrafe</b>			
<b>Codice</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Gruppo</b>	<b>Stato operazioni</b>
<i>SIB 153005</i>	<i>Ex Discarica RSU Loc. Lavaroni Frazione Campi</i>	<i>Discariche SOIS bonificate</i>	<i>Procedimento concluso</i>
<i>SIB 153006</i>	<i>Ex Discarica RSU Loc. Zucchetti Frazione Campi</i>	<i>Discariche SOIS bonificate</i>	<i>Procedimento concluso</i>
<i>SNC 153014</i>	<i>Contaminazione Loc. S. Alessandro P.F. 3349/2 C.C. Riva</i>	<i>Siti Non Contaminati</i>	<i>Procedimento concluso</i>
<i>SPI 153015</i>	<i>Contaminazione Casa Cantoniera P.ED. 793 C.C. Riva</i>	<i>Siti Potenzialmente Inquinati</i>	<i>Procedimento concluso</i>
<i>SPI 153016</i>	<i>Contaminazione presso Polo Congressuale (2 siti)</i>	<i>Siti Potenzialmente Inquinati</i>	<i>Procedimento in itinere</i>

**Fasce di rispetto stradale** *(in corsivo i pareri PAT)*

Nel "Parere per la Verifica di coerenza del Piano adottato rispetto al Piano Urbanistico Provinciale" (art. 39 – comma 2 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15) Trento, 14 marzo 2022 Prat. n. 2921 – parere n. 11/22 Oggetto:.... : Variante non sostanziale n. 15 al PRG – adozione preliminare – del. cons. n. 73 del 12 gennaio 2022.

**Il Servizio opere stradali e ferroviarie e il Servizio Gestione Strade con nota di data 9 marzo 2022 (prot. n. 168881) ha... espresso il seguente parere:**

*"...si esprime, per quanto di competenza, parere favorevole alla pratica richiamata in oggetto, subordinato alle seguenti prescrizioni e raccomandazioni:*

1) al fine di salvaguardare la sicurezza della circolazione e la conservazione in efficienza del patrimonio stradale è opportuno che le norme di attuazione del P.R.G. siano integrate con una previsione del seguente tenore:

*“L’eventuale impianto di alberi, siepi vive o piantagioni lateralmente alle strade deve in ogni caso rispettare le disposizioni stabilite dal Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 - articoli 16, 17, 18, 19, 29, 31) per le fasce di rispetto stradale entro e fuori dai centri abitati, come meglio precisate nel relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16.12.1992 n. 495 - articolo 26)”;*

2) in merito ad ogni tipo d’intervento previsto in fascia di rispetto stradale, si raccomanda di attenersi a quanto prescritto nella delibera della giunta provinciale n. 909 d.d. 3 febbraio 1995 come riapprovato con delibera della giunta provinciale n. 890 d.d. 5 maggio 2006, e successivamente modificato con deliberazioni n. 1427 d.d. 1 luglio 2011 e n. 2088 d.d. 04 ottobre 2013. Dovrà altresì essere evidenziato graficamente negli elaborati di piano, per lo meno lungo le sedi viarie di competenza provinciale, l’ingombro determinato dalle relative fasce di rispetto, determinate ai sensi delle sopraccitate delibere. Dette fasce devono essere riportate in maniera continua e con il corretto rapporto scalare anche all’interno dei centri abitati;

Inoltre, si segnala che nell’elaborato di variante n.15 “norme di attuazione”:

- art. 17, A- aree di rispetto delle strade, Tabella B, per la categoria “altre strade”, viene riportato 15 m di fascia di rispetto per strade esistenti da potenziare e 20 m per le strade di progetto; si raccomanda di attenersi a quanto prescritto nella delibera della giunta provinciale n. 909 d.d. 3 febbraio 1995 come riapprovato con delibera della giunta provinciale n. 890 d.d. 5 maggio 2006, e successivamente modificato con deliberazioni n. 1427 d.d. 1 luglio 2011 e n. 2088 d.d. 04 ottobre 2013, che prevede , per la categoria “altre strade”, 20 m di fascia di rispetto per strade esistenti da potenziare e 30 m per le strade di progetto;

- art. 17, A- aree di rispetto delle strade, Tabella C, per la IV Categoria, viene riportato 10 m di fascia di rispetto per strade da potenziare e 20 m per le strade di progetto; si raccomanda di attenersi a quanto prescritto nella delibera della giunta provinciale n. 909 d.d. 3 febbraio 1995 come riapprovato con delibera della giunta provinciale n. 890 d.d. 5 maggio 2006, e successivamente modificato con deliberazioni n. 1427 d.d. 1 luglio 2011 e n. 2088 d.d. 04 ottobre 2013, che prevede , per la IV Categoria, 15 m di fascia di rispetto per strade da potenziare e 25 m per le strade di progetto;

1) indipendentemente dal parere qui espresso, qualora gli interventi previsti dalla variante in esame riguardino, sia direttamente, come nel caso di ampliamento, rettifiche planimetriche e/o altimetriche, sia indirettamente, come nel caso di accessi a diversi utilizzi anche parziali, strade provinciali e/o statali e/o opere che interferiscono con la fascia di rispetto delle arterie viarie sopra citate, dovranno essere acquisiti i necessari nullaosta o autorizzazioni di competenza del Servizio Gestione Strade, secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti.

2) omissis

3) Per migliorare ed incentivare la mobilità sostenibile in bicicletta, con riferimento all’allegato A della L.P. 6/2017 “Pianificazione e gestione degli interventi in materia di mobilità sostenibile”, si valuti la possibilità di inserire nelle norme di attuazione quanto segue: “Negli edifici pubblici e di interesse pubblico di nuova costruzione ed in quelli soggetti a ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione, prevedere degli spazi coperti e sicuri

## Parte 1) -16-

per il ricovero dei veicoli biciclette (in misura adeguata), compatibilmente con la disponibilità di spazio”.

In considerazione dell'aggiornamento delle fasce di rispetto stradale richiesto dalla PAT sono apportate le seguenti modifiche alle norme.

### Nota esplicativa all'articolo 17

Art. 17	<b><u>IN SINTESI: modifiche inserite, in ART. 17, per quanto attinente la determinazione dell'ingombro delle fasce di rispetto stradali per coerenza con quanto prescritto dalle delibere della Giunta provinciale di riferimento.</u></b>
---------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## ART. 17

### AREE SOGGETTE A VINCOLI E RISPETTI SPECIFICI

(norme *modificate*)

*Testo modificato*

~~Testo eliminato~~

#### A - AREE DI RISPETTO DELLE STRADE

Esse hanno la dimensione indicata nelle tabelle B e C allegate.

All'interno delle aree di rispetto delle strade gli interventi ammessi devono limitarsi a quelli indicati dal provvedimento attuativo dell'art. 61 della L.P. 15/2015.

Le piste ciclabili per dimensioni e caratteristiche devono riferirsi alle norme provinciali in materia.

I percorsi ciclabili in progetto, comprese le relative fasce di rispetto, laddove non rientrano nella sede stradale, vanno considerati come strisce di territorio larghe 10,00 m con mezzeria sulla mezzeria del simbolo specifico nelle tavole di azionamento, salvo scostamenti di +/- 2 m possibili in sede di progettazione esecutiva.

I percorsi ciclabili esistenti, realizzati in stretta relazione con le strade aperte al traffico veicolare, hanno una fascia di rispetto di ampiezza uguale a quella della strada a cui appartengono e coincidente con la stessa.

I percorsi ciclabili esistenti, che seguono tracciati autonomi ed alternativi rispetto alla viabilità veicolare, hanno una fascia di rispetto di m 5 per lato.

#### TABELLA B

##### LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE

Al di fuori delle aree specificatamente destinate all'insediamento ovvero dai centri abitati:

CATEGORIA	strade esistenti	strade esistenti da potenziare	strade di progetto	raccordi e/o svincoli
AUTOSTRADA	60			150
I CATEGORIA	30	60	90	120
II CATEGORIA	25	50	75	100
III CATEGORIA	20	40	60	(**)
IV CATEGORIA	15	30	45	(**)
ALTRE STRADE	10	<del>20</del> 15(*)	<del>30</del> 20(*)	(**)

(\*) = Larghezza stabilita dalle presenti N.T.A. del P.R.G.

(\*\*) = Larghezza stabilita dalle presenti N.T.A. del P.R.G. con apposito simbolo cartografico.

## Parte 1) -17-

N.B.: Con la dizione “altre strade” si intende la viabilità locale (urbana ed extraurbana) e la viabilità rurale e forestale.

La larghezza delle fasce di rispetto stradali si misura:

dal limite stradale per le strade esistenti e le strade esistenti da potenziare;

dall’asse stradale per le strade di progetto;

dal centro del simbolo, se individuato in cartografia, o dal centro dell’incrocio, per i raccordi e/o svincoli.

Per limite stradale si intende il margine della piattaforma stradale come indicato in TABELLA A - art. 38 N.T.A.

Qualora il Comune abbia approvato un progetto che definisca con precisione il tracciato delle strade da potenziare e di progetto, la larghezza delle fasce di rispetto si misura sulla strada esistente per quelle da potenziare e, per quelle di progetto, sul progetto stesso.

### TABELLA C

#### LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (in metri)

All’interno delle aree specificatamente destinate all’insediamento ovvero dei centri abitati, stabilita dalle presenti N.T.A. del P.R.G.:

CATEGORIA	strade esistenti	strade da potenziare	strade di progetto	raccordi e/o svincoli
AUTOSTRADA	(*)			150
I CATEGORIA	35(**)	40	60	90
II CATEGORIA	25(**)	35	45	60
III CATEGORIA	5(**)	25	35	(****)
IV CATEGORIA	5(**)	15 10(**)	25 20(**)	(****)
ALTRE STRADE	5(**)	5(**)	5(**)	(****)

(\*) = Per le autostrade esistenti la fascia di rispetto è determinata ai sensi dell’art. 9 della Legge 24.07.1961, n. 729.

(\*\*) = Larghezza stabilita dalle presenti N.T.A del P.R.G.

(\*\*\*\*) = Larghezza stabilita dalle presenti N.T.A. del P.R.G. con apposito simbolo cartografico.

N.B.: Con la dizione “altre strade” si intende la viabilità locale (urbana ed extraurbana compresa la viabilità di penetrazione di piani attuativi) e la viabilità rurale e forestale.

La larghezza delle fasce di rispetto stradali si misura:

dal limite stradale per le strade esistenti e le strade esistenti da potenziare;

dall’asse stradale per le strade di progetto;

dal centro del simbolo, se individuato in cartografia, o dal centro dell’incrocio, per i raccordi e/o svincoli.

Per limite stradale si intende il margine della piattaforma stradale come indicato in TABELLA A - art. 38 N.T.A.

Qualora il Comune abbia approvato un progetto che definisca con precisione il tracciato delle strade da potenziare e di progetto, la larghezza delle fasce di rispetto si misura sulla strada esistente per quelle da potenziare e, per quelle di progetto, sul progetto stesso.

## Normativa attività commerciale

La V.13 bis prevede la modifica delle norme in artt. 47, 47 bis e 49, attinenti la disciplina commerciale, secondo la guida operativa all'adeguamento del PRG trasmessa dal Consorzio dei comuni con prot. 26357 di data 8 luglio 2022.

# TITOLO QUINTO CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE

Nota esplicativa all'articolo 47

Art. 47	<u><i>IN SINTESI: modifiche inserite, in ART. 47, per quanto attinente la programmazione urbanistica del settore commerciale.</i></u>
------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## ART. 47

### LOCALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE COMMERCIALI

(norme *modificate*)  
*Testo modificato*

1. In attuazione di quanto previsto dalla legge, i presenti criteri di programmazione individuano le aree nelle quali è consentito insediare attività commerciali, secondo i contenuti dei successivi commi.
2. Entro al “perimetro nucleo storico” è ammessa la generale possibilità di insediamento di esercizi commerciali di qualsiasi tipologia e superficie, quindi anche di grandi strutture di vendita e di centri commerciali al dettaglio, rimanendo comunque fermo il rispetto delle categorie di intervento consentite e delle disposizioni in tema di tutela dei beni culturali ed ambientali, nonché in materia di valutazione di impatto ambientale (VIA), nei casi previsti.
3. All'esterno del “perimetro nucleo storico”, la possibilità di insediamento di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita al dettaglio è ammessa nelle seguenti zone del PRG:
  - a) nelle zone residenziali (**RB1, RB2, RB3, RC1, RC2, RC3, RC4**);
  - b) nelle zone ricettive (**HB, HC**), limitatamente al piano terra;
  - c) nelle zone commerciali (**D3**);
  - d) nelle zone per attrezzature e servizi pubblici (**F1, F2, F3**).
4. Nelle zone agricole ed affini (**E1, E2, E3, E4, E6, E8**) e nelle zone produttive a servizio dell'agricoltura (**D4**), possono trovare insediamento le attività di vendita previste ai sensi delle leggi di settore.
5. Sono ammesse attività di vendita dei prodotti agricoli nel rispetto del piano urbanistico provinciale, *nonché nel rispetto dell'art. 116 bis della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15* e nei limiti previsti dall'art. 2135 del Codice Civile (“Imprenditore agricolo”), e dal Decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 e ss.mm. (“Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'art. 7 della legge 5 marzo 2001”).

Nota esplicativa all'articolo 47 bis

Art. 47 bis	<u><b>IN SINTESI: modifiche inserite, in ART. 47 bis, per quanto attinente la programmazione urbanistica del settore commerciale.</b></u>
-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**ART. 47 BIS**  
**ATTIVITÀ COMMERCIALE NELLE AREE PRODUTTIVE**

(norme *modificate*)  
*Testo modificato*

1. Ai fini delle definizioni contenute nelle norme di attuazione del piano urbanistico provinciale in materia di aree produttive del settore secondario di livello provinciale e locale, le aree produttive corrispondono alle seguenti zone del PRG:

- zone **D1-P** e zone **D2-P**, di livello provinciale;
- zone **D1-L** e zone **D2-L**, di livello locale.

2. Nelle zone produttive (**D1**, **D2**), sono ammesse le attività commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso previste in materia dal PUP e dalla legge urbanistica provinciale, nonché dalla legge provinciale sul commercio e dalle relative disposizioni attuative, fermo restando che nelle aree produttive del settore secondario di livello locale aventi carattere multifunzionale, come individuate dall'art. 29 delle presenti N.T.A., sono ammessi inoltre esercizi di vicinato e medie strutture di vendita al dettaglio per ogni merceologia.

*3. Nelle aree produttive esistenti del settore secondario di livello locale sono anche compatibili le attività e gli esercizi commerciali di cui all'art. 118, comma 3, della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15.*

Nota esplicativa all'articolo 49

Art. 49	<u><b>IN SINTESI: modifiche inserite, in ART. 49, per quanto attinente la programmazione urbanistica del settore commerciale.</b></u>
---------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**ART. 49**  
**DOTAZIONI DI PARCHEGGI**

(norme *modificate*)  
*Testo modificato*  
~~*Testo eliminato*~~

1. Deve essere assicurato il rispetto dello *standard* a parcheggio previsto dalla legge provinciale sul commercio e dalle relative disposizioni attuative.

2. Gli *standard* a parcheggio degli esercizi commerciali al dettaglio ricompresi entro al “perimetro nucleo storico” sono i seguenti:

- a) 12,5 mq di superficie minima del posto auto;
- b) mq 0,5 per ogni mq di superficie di vendita con esclusione degli spazi di manovra per esercizi con superficie di vendita al dettaglio inferiore a mq 2.500;
- c) mq 1,0 per ogni mq di superficie di vendita con esclusione degli spazi di manovra per gli esercizi con superficie di vendita al dettaglio superiore a mq 2.500;
- d) qualora sia dimostrata, attraverso una specifica relazione accompagnatoria della richiesta del titolo abilitativo edilizio, l'impossibilità di reperire i relativi spazi da destinare a parcheggio pertinenziale, gli interventi entro al “perimetro nucleo storico” sono esonerati dall'obbligo del rispetto delle quantità minime di parcheggi pertinenziali.

3. All'esterno del “perimetro nucleo storico”, gli *standard* a parcheggio degli esercizi commerciali al dettaglio, da intendersi con esclusione degli spazi di manovra, sono i seguenti:

- a) 12,5 mq di superficie minima del posto auto;

## Parte 1) -20-

- b) per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita del settore non alimentare: mq 0,5 per ogni mq di superficie di vendita;
- c) per i locali destinati alle attività di farmacia, tabacchi ed edicole si applicano gli *standard* di parcheggio di cui al regolamento urbanistico-edilizio provinciale (R.U.E.);
- d) per i locali destinati alle attività di acconciatori e di estetista ubicati al piano terra, si applicano gli *standard* di parcheggio minimi previsti per gli esercizi di vicinato;
- e) per medie strutture di vendita del settore alimentare/misto: mq 1,0 per ogni mq di superficie di vendita;
- f) i parcheggi pertinenziali delle medie strutture di vendita devono essere collocati preferibilmente, ed in ogni caso in misura non inferiore al 30%, in volumi interrati, evitando in ogni caso la sistemazione a parcheggio delle coperture degli edifici, salvo l'adozione di idonee soluzioni tecniche di mitigazione dei parcheggi, anche mediante adeguate sistemazioni a verde;
  - qualora il numero di parcheggi pertinenziali da realizzare in volumi interrati risulti uguale o inferiore a dieci, gli stessi potranno eventualmente essere realizzati anche in superficie;
  - nei casi in cui, per ragioni di natura ambientale concernenti lo stato del suolo e del sottosuolo secondo quanto rinvenibile in atti emessi dagli enti competenti in materia ambientale, fosse preclusa la possibilità di scavare nel sottosuolo al fine di realizzare i parcheggi in volumi interrati, gli stessi potranno essere eventualmente realizzati in superficie;
- g) al fine della qualificazione degli insediamenti, del recupero paesaggistico e funzionale dei fronti urbani e degli spazi di relazione tra viabilità pubblica ed edifici commerciali, la sistemazione dei posti auto in superficie deve escludere di norma il fronte stradale e/o principale dei manufatti edilizi, trovando collocazione sul retro dei manufatti stessi.

4. L'estensione o la variazione del settore merceologico oppure la modifica della tipologia distributiva sono consentite solo nel caso in cui per l'intera superficie di vendita siano rispettate le dotazioni di parcheggi pertinenziali, stabilite dalla legge provinciale sul commercio e dalle corrispondenti disposizioni attuative, in relazione ai diversi settori merceologici in cui operano. Nei casi in cui tali variazioni non siano soggette né a permesso di costruire, né a presentazione di segnalazione certificata di inizio attività ai sensi della legge urbanistica provinciale, il rispetto delle dotazioni di parcheggi pertinenziali è provato da certificazione di un tecnico abilitato a corredo della SCIA presentata al comune ai sensi della legge provinciale sul commercio. Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia di edifici già destinati a commercio al dettaglio, per la medesima destinazione commerciale ~~e nel rispetto della superficie commerciale~~ preesistente, sono fatte salve le preesistenti dotazioni di parcheggi pertinenziali se, attraverso una specifica e documentata relazione tecnica, è dimostrata l'impossibilità di rispettare i parametri stabiliti al precedente comma 1.

5. Per le attività commerciali all'ingrosso esercitate non congiuntamente al commercio al dettaglio, si applicano le dotazioni minime di parcheggio previste dalle norme urbanistiche provinciali.

~~6. Per~~ *L'attività commerciale multiservizio in zone montane, è esentata dalla realizzazione dei parcheggi possibile applicare le esenzioni previste dalle norme urbanistiche provinciali, dalla legge provinciale sul commercio e dalle relative disposizioni attuative in materia di quantità minime e monetizzazione degli spazi di parcheggio.*

## Normativa tutela archeologica

La V.13 bis prevede la modifica delle norme in art. 19, attinenti la tutela archeologica, secondo le indicazioni operative della Conferenza di Pianificazione PAT.

### Nota esplicativa all'articolo 19

Art. 19	<p><b><u>PROCEDIMENTO DI ADOZIONE DEFINITIVA: modifiche inserite, in ART. 19 QUATER, per quanto attinente al recepimento dell'adeguamento normativo sulle aree di tutela archeologica richiesto in sede di Conferenza di Pianificazione.</u></b></p> <p><b><u>Testo modificato</u></b></p> <p><b><u>Testo eliminato</u></b></p>
---------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## ART. 19 ZONE DI TUTELA ARCHEOLOGICA

~~Si tratta di zone interessate da ritrovamenti o indizi archeologici che ne motivano una particolare tutela. In esito a rinvenimenti di significativo interesse, valutazione ed adozione degli opportuni provvedimenti di conservazione sono iniziative nella competenza degli organi preposti alla tutela dei Beni Archeologici. Conseguentemente, nelle aree contraddistinte da vincolo archeologico, che possono essere incluse in parchi, provinciali o comunali, si può prevedere la realizzazione di attrezzature funzionali alle attività di ricreazione, studio, osservazione dei beni e dei valori tutelati, nonché di supporto alla fruizione quali posti di ristoro, percorsi e spazi per la sosta, i cui progetti, formati dagli enti pubblici competenti, possono altresì definire il sistema di relazioni con i quartieri residenziali, con il verde urbano, con i servizi culturali, ricreativi, scolastici, con le zone classificate F1, F2, F3 e con le parti aperte del territorio. Su tali aree le nuove costruzioni dovranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti parametri:~~

- ~~1. h max: 2 piani fuori terra, con massimo di ml. 10,00;~~
- ~~2. è concessa l'edificazione di una S.u.l. di mq 600;~~
- ~~3. nell'ambito della necropoli di epoca romana via Roma (corrispondente alla p.ed. 298/41 C.C. Riva), è consentita la costruzione in allineamento, su confine, e sono inoltre ammesse le funzioni complementari del settore commerciale terziario;~~
- ~~4. i parcheggi pertinenziali possono essere ricavati in aree non contigue, poste entro un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (di norma entro 500 metri), con qualsiasi destinazione di Piano esclusa quella agricola.~~

~~La classificazione e le perimetrazioni sulle tavole grafiche seguono le indicazioni della Soprintendenza per i Beni Archeologici della P.A.T., che potrà eseguire sopralluoghi e segnalare eventuali modifiche/integrazioni sui perimetri o sulla classe di tutela (01-02-03), secondo le caratteristiche di seguito descritte.~~

**Sono aree interessate da ritrovamenti o indizi archeologici che ne motivano una particolare tutela. La classificazione e le perimetrazioni sulle tavole grafiche seguono le indicazioni dell'Unità di missione strategica soprintendenza per i beni e le attività culturali, Ufficio beni archeologici della P.A.T. (di seguito UMSt-UBA), che potrà eseguire attività di sopralluogo, vigilanza ed ispezione e segnalare eventuali modifiche/integrazioni sui perimetri o sulla classe di tutela (01, 02) secondo le caratteristiche descritte negli articoli seguenti.**

### **AREE DI PROPRIETÀ PUBBLICA**

**Su tutto il territorio comunale, per quanto riguarda le aree di proprietà pubblica destinate alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico (es. bonifiche, reti tecnologiche, impianti di irrigazione etc.), ai fini della verifica preventiva dell'interesse archeologico, si applicano le**

disposizioni previste dall'art. 28 comma 4 del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e dal D.Lgs. 36/2023, art. 41 comma 4 e allegato I.8, come recepito dall'articolo 14 comma 3 bis della L.P. 26/93 e ss. mm.

#### AREE A TUTELA 01

Le aree a tutela 01 sono vincolate a precise norme conservative e individuate con perimetro e sigla sulla cartografia di piano. Per la precisa perimetrazione fanno fede le annotazioni iscritte nel Libro fondiario e lo specifico provvedimento di dichiarazione di interesse ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004). In queste aree qualsiasi intervento di modifica è soggetto ad autorizzazione da parte della UMSt-UBA. In esse opera la disciplina stabilita per ciascuna zona dalle presenti norme. Previa autorizzazione della UMSt-UBA sono consentite le opere necessarie per l'eventuale valorizzazione e fruizione dei reperti archeologici e per consentirne il pubblico utilizzo.

#### AREE A TUTELA 02

Le aree a tutela 02 sono individuate con apposito perimetro e apposita sigla sulla cartografia di piano. Sono siti contestualizzati archeologicamente ancora attivi, non sottoposti a rigide limitazioni d'uso. In esse opera la disciplina stabilita per ciascuna zona dalle presenti norme. Gli interventi antropici di trasformazione si attueranno sotto il controllo diretto della UMSt-UBA. Pertanto in tali aree ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia che comporti scavi meccanici, movimenti terra, modifiche agrarie, oggetto di titolo abilitativo edilizio compresa l'attività edilizia libera, deve essere preventivamente segnalata dai proprietari dell'immobile o del terreno, o aventi titolo, alla UMSt-UBA. Copia della ricevuta, contenente gli estremi dell'avvenuto deposito, deve essere prodotta al comune contestualmente alla comunicazione, alla presentazione o alla richiesta del titolo edilizio.

Successivamente, al fine di poter programmare gli interventi, la UMSt-UBA dovrà essere avvisata con almeno 15 giorni di anticipo rispetto all'inizio dei lavori che si intendono eseguire. L'area indagata potrà, ai sensi delle normative vigenti, essere totalmente indagata o sottoposta a vincolo secondo le disposizioni di cui all'art. 13 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

#### SCOPERTE FORTUITE

Nel caso di scoperte fortuite di cose immobili o mobili indicate nell'articolo 10 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004) si applica quanto disposto dall'art. 90 del medesimo Codice.

#### **⚡** AREE A TUTELA 03

Sito non contestualizzabile puntualmente per la scarsità delle informazioni disponibili. Si segnala l'indizio archeologico per un'attenzione da porre durante eventuali interventi di trasformazione. Nuovi rinvenimenti potranno comunque contestualizzare il sito e riqualificarlo come area a rischio 01 o 02.

Per quanto riguarda queste zone, per le quali le informazioni non sono attualmente tali da permettere una precisa individuazione dei luoghi di rinvenimento, si ritiene comunque utile che la Soprintendenza per i Beni Archeologici venga informata circa gli interventi di scavo che interessano gli ambiti di massima evidenziati e le zone limitrofe.

A tale proposito il Settore Affari Tecnici del Comune trasmetterà la comunicazione dei titoli abilitativi edilizi approvati che interessano tali aree.

## ~~2. AREE A TUTELA 02~~

~~Sito contestualizzato archeologicamente ancora attivo, non sottoposto a rigide limitazioni d'uso. Gli interventi antropici di trasformazione programmati e/o programmabili si attueranno sotto il controllo diretto della Soprintendenza per i Beni Archeologici. L'area indagata potrà, ai sensi delle normative vigenti, essere totalmente bonificata o sottoposta a vincolo primario (area a rischio 01).~~

~~Allo scopo di garantire la tutela delle aree a rischio archeologico, ove siano previste opere di scavo e/o movimento terra che richiedono la domanda di titolo abilitativo edilizio, è di primaria importanza la possibilità, da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici, di acquisire con congruo anticipo il maggior numero di informazioni circa i lavori che si intendono eseguire, per poter così programmare gli interventi del caso.~~

~~Allo scopo le operazioni di scavo in tali aree devono essere preventivamente segnalate dagli interessati alla Soprintendenza per i Beni Archeologici, producendo copia del documento anche per il Settore Affari Tecnici del Comune.~~

~~La Soprintendenza per i Beni Archeologici potrà così eventualmente decidere, in comune accordo con la proprietà, il progettista e la direzione lavori, se nell'area interessata dalle opere sia opportuno eseguire dei sondaggi preliminari, delle prospezioni geofisiche o delle semplici ricerche di superficie, allo scopo di determinare l'entità del deposito archeologico eventualmente sepolto e, qualora fossero necessarie, le strategie di scavo stratigrafico da adottare. Eventuali lavori interessanti i nuclei storici come perimetrati dal P.R.G. devono parimenti essere segnalati alla P.A.T. quando gli eventuali lavori di sbancamento scendono ad una profondità superiore a m 1,50 ed interessano aree non manomesse in passato (p.e. realizzazione di parcheggi interrati o nuove cantine).~~

## ~~3. AREE A TUTELA 01~~

~~Sito contestualizzato, vincolato a ben precise norme conservative ai sensi della legge di tutela dei beni culturali (D. lgs. 20 gennaio 2004, n. 42). Vi è vietata qualsiasi modifica morfologica/ambientale, escluse le opere di ricerca, di restauro e di valorizzazione.~~

## **2.0 RICOGNIZIONE VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIAZIONE**

### **Premessa**

La tematica del vincolo espropriativo trova fondamento nella L.p. 4 agosto 2015 n.15, attraverso le disposizioni dell'art. 48.

Nello specifico la Variante 13 bis, a carattere non sostanziale, attua una verifica puntuale dei vincoli preordinati all'esproprio indicati dal PRG e nei casi sotto indicati prevede un aggiornamento delle destinazioni non più attuali o superate.

### **Ridefinizione perimetro Hotel Giardino Verdi nella TAV. PR06**

L'adeguamento urbanistico riguarda una limitata porzione di terreno, con superficie pari a 38,7 mq, di proprietà privata (Hotel Giardino Verdi), i cui confini sono stati oggetto di definizione in base a sentenza n. 213/2003 della Corte d'Appello di Trento.

Per l'area individuata è previsto quindi il cambio di destinazione da "Strada Locale Esistente" a "Zona ricettiva H/B".

Paesaggisticamente è necessario segnalare che l'Hotel è attualmente oggetto di un importante intervento di riqualificazione fronteggiante gli spazi costituiti dai Giardini G. Verdi di Riva del Garda.

Modifica indicata in cartografia con il n. 26 (vedi raffronti comparativi).

### **Ridefinizione urbanistica area sportiva/VA di Via Brione nella TAV. PR07**

L'adeguamento urbanistico è determinato dalla necessità di precisare il reale utilizzo di una striscia di terreno posta sul limite meridionale dei fondi di proprietà privata individuati dalle pp.ff. 4555/1 e 4555/2 C.C. Riva indicata dal PRG come "F2 verde sportivo VA".

La variante prevede il riconoscimento della porzione occidentale di questa striscia come "H/B ricettiva" e di quella orientale come "E4 agricola locale IV".

Sotto il profilo paesaggistico la variazione è priva di interesse.

Modifiche indicate in cartografia con i nn. 44A e 44B (vedi raffronti comparativi).

## Ridefinizione area sportiva in subarea Viale Trento con destinazione "SP" nella TAV. PR03

La dotazione di aree sportive nel territorio del Comune di Riva è ampia e articolata e altrettanto ampia è la disponibilità di attrezzature sportive di rilevanza comunale e sovracomunale nei territori confinanti: Nago-Torbole e Arco in particolare.

La previsione di localizzare al confine settentrionale del territorio di Riva del Garda un'area con destinazione per attrezzature sportive analoghe e adiacenti a quelle del comune di Arco appare superata anche a causa della presenza, sul lotto del comune limitrofo, di fasce di rispetto stradale, di rispetto corsi d'acqua e di elettrodotto ad alta tensione 180 KV, che limitano fortemente ogni utilizzo dell'area.

Le previsioni di potenziamento del traffico lungo l'asse di Via S. Andrea, dovute al completamento del progetto viabilistico "Passo S. Giovanni-Cretaccio", accentuano le problematiche di accessibilità all'area.

Infine, sotto il profilo paesaggistico la trasformazione urbanistica dell'area potrebbe consolidare ulteriormente la conurbazione in atto tra Arco e Riva del Garda.

A seguito di attenta analisi territoriale non appare necessario confermare la destinazione sportiva dell'area rimasta inattuata preferendo il mantenimento dell'attuale utilizzo agricolo sulla parte che non ha funzioni sportive. La previsione quindi ridefinisce l'area da "F1 Sportiva speciale" in "E3 Agricola Locale III".

Il resto dell'area, dove le funzioni sportive sono state attuate, rimane rappresentato nelle Tavole con destinazione "S" ricompresa nell'art. 37 NTA, zona F1-Sportive.

Modifica indicata in cartografia con il n. 14 (vedi raffronti comparativi).

### Nota esplicativa all'articolo 37 bis

Art. 37 bis	<p><b><u>PROCEDIMENTO DI ADOZIONE DEFINITIVA: modifiche inserite, in ART. 37 bis, per quanto attinente al recepimento dei rilievi espressi in sede di Conferenza di Pianificazione.</u></b></p> <p><del>Testo eliminato</del></p>
-------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### ~~ART. 37 BIS~~

### ~~ZONA F1 PER ATTREZZATURE SPORTIVE **SPECIALI** POLIFUNZIONALE A CARATTERE SOVRACOMUNALE~~

#### ~~REALIZZAZIONE E GESTIONE~~

~~Le aree, i servizi e gli impianti compresi nella zona F1 per attrezzature sportive **speciali polifunzionali a carattere sovracomunale** sono realizzati e gestiti dagli Enti pubblici competenti.~~

~~La realizzazione e gestione può essere fatta da privati in forma convenzionata regolando:~~

- ~~• il tipo di realizzazione~~
- ~~• i tempi;~~
- ~~• le modalità di gestione nel rapporto pubblico/privato.~~

#### ~~NORME GENERALI~~

##### ~~Descrizione:~~

~~Zona F1 destinata a servizi, attrezzature ed impianti sportivi di interesse pubblico (palazzetto dello sport, palestre, tiro con l'arco, centro tennis, area per spettacoli viaggianti, parco urbano, ecc.), individuata in cartografia con apposita simbologia **SP Sportive speciali**.~~

**Tipo di interventi ammessi:**

~~Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, completamenti, ampliamenti e nuova edificazione.~~

~~Edifici in contrasto di destinazione:~~

~~Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G. adibiti a funzioni ed attività incompatibili con le destinazioni ammesse nella zona, sono consentiti i seguenti interventi:~~

- ~~a) manutenzione ordinaria e straordinaria;~~
- ~~b) operazioni atte a garantire la sicurezza statica e la sicurezza del lavoro;~~
- ~~e) adeguamento igienico/sanitario o tecnologico;~~
- ~~d) le attività in esercizio potranno mantenere la destinazione di fatto stabilendo che, in via transitoria,~~

~~sono ammissibili utilizzazioni in base alle norme di zona come da art. 30 N.T.A.~~

~~Non è ammesso alcun incremento di S.l.u. o volumetrico dell'esistente.~~

~~A trasferimento avvenuto della funzione o attività incompatibile gli edifici potranno essere adibiti esclusivamente ad usi ammessi dalla normativa di zona secondo i relativi indici e prescrizioni.~~

**Indici:**

- ~~a) I.f. o I.t. libero e così anche H max;~~
- ~~b) Re max 50%;~~
- ~~e) parcheggi: studio specifico, secondo le disposizioni regolamentari provinciali in materia;~~
- ~~d) distanze come da art. 12 N.T.A.~~

**Operabilità:**

~~In caso di progetti riguardanti zone che, per lo stato di fatto catastale, interessano amministrativamente anche i territori di comuni limitrofi, l'utilizzo edificatorio dell'intero compendio può avvenire per intervento diretto previo accertamento della conformità urbanistica per ciascun comune, ovvero in sede di conferenza di servizi nel rispetto delle disposizioni provinciali in materia. L'intervento dovrà essere finalizzato ad ottenere un oggetto edilizio che stabilisca un rapporto di congruità e compatibilità con l'area interessata dall'intervento in termini dimensionali, qualitativi ed insediativi.~~

~~In tali aree:~~

- ~~• sono compatibili negozi di vicinato ed attività di servizio funzionali alla destinazione ammessa;~~
- ~~• compatibilmente con l'organizzazione pubblica degli spazi funzionali all'accesso all'area sportiva, le attività economiche esistenti possono essere confermate, anche mediante demolizione e ricostruzione, e destinate in base alle norme di zona come da art. 30 N.T.A. a parità di superficie commerciale all'entrata in vigore del P.R.G., con opportuna ricollocazione delle stesse secondo la specifica normativa di riferimento nell'ambito del Comune di Areo interessato dall'intervento.~~

~~La realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio è ammessa anche nelle zone ubicate in comune contermini.~~

### 3.0 PIANI ATTUATIVI

#### PFG 11 - S. Tomaso

Nel nucleo di S. Tomaso il PRG ha previsto la realizzazione del Piano Attuativo PFG 11. Le previsioni dello strumento sono state attuate attraverso la riqualificazione dell'asse viario centrale e la realizzazione di un parcheggio pubblico.

Ne consegue che la Variante 13 bis, ai sensi dell'art. 121 comma 18 della L.p. 15/2015, opera lo stralcio del piano attuativo con la modifica indicata nei raffronti comparativi al n. 13 A e prevede alcuni adeguamenti/aggiornamenti coerentemente con quanto già realizzato:

- individuazione di una destinazione "RB2 Residenziale esistente-verde privato" nell'area urbana interna al nucleo di S. Tomaso. Modifica cartografica indicata al n. 13 B (vedi raffronti comparativi);
- individuazione di un'area per impianti tecnologici collocata sulla p.ed. 2343 C.C. Riva intavolata in proprietà ad Alto Garda Servizi S.P.A. Modifica cartografica indicata al n. 13 C (vedi raffronti comparativi);
- per l'individuazione dell'area a destinazione "F2 verde pubblico" varie ipotesi alternative di localizzazione sono state considerate ma non risultano percorribili sotto il profilo paesaggistico.

Lo stralcio del piano attuativo comporta anche un adeguamento della disciplina urbanistica relativamente alla norma in art. 43 bis.

#### Nota esplicativa all'articolo 43 bis

Art. 34 bis	<b><u>IN SINTESI: modifiche inserite, in ART. 43 bis, per quanto attinente ad aggiornamenti derivanti dallo stralcio del PFG 11 - S. Tomaso.</u></b>
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**TITOLO QUARTO**  
**STRUMENTI ATTUATIVI**  
**ART. 43 BIS**  
**STRUMENTI ATTUATIVI DI RIVA DEL GARDA**  
(norme *modificate*)  
~~Testo eliminato~~

#### 2) SUBAREA VIALE TRENTO

##### Obiettivi:

Riqualificazione della subarea mantenendone la caratteristica lineare con progettazione specifica della tipologia della strada.

Riqualificazione puntuale e coordinata dei singoli fatti insediativi, con interventi sugli spazi aperti (sistemazione del verde, arredo urbano, salvaguardia di aree agricole esterne). ~~Realizzazione di parcheggi (P.F.G. 11).~~

## PL 21

Le previsioni del Piano attuativo "PL21" sono decadute ai sensi dell'Art.121 comma 14 bis della LP 15/2015, in relazione al fatto che la sua validità decennale, decorrente dal 2.10.2002, è venuta a scadenza prima del 12 agosto 2015. La Variante 13 bis prevede la conferma dell'obbligo di lottizzazione, la riduzione dell'area "HC Ricettiva di espansione" e la sua ridefinizione in "HB ricettiva". A Ovest dell'area ricettiva (pari a 3.657,38 mq), è inoltre prevista la realizzazione di un'area "F2 Verde pubblico" (pari a 1.579,11 mq) e il potenziamento delle strade che delimitano l'intervento, al fine di dotarle di marciapiedi e alberature.

Sotto il profilo paesaggistico l'assetto dell'ambito è destinato a migliorare in quanto la destinazione ricettiva si uniforma per dimensioni al tessuto circostante, la viabilità assumerà una sezione ottimale con marciapiedi e alberature mentre la cessione dell'area per realizzare "verde pubblico" consentirà il miglioramento degli standard qualitativi in un contesto particolarmente denso e "costruito".

Modifiche indicate in cartografia ai nn. 43 A-B-C-D (vedi raffronti comparativi).

### Nota esplicativa all'articolo 43 bis

Art. 43 bis	<p><b><u>PROCEDIMENTO DI ADOZIONE DEFINITIVA: modifiche inserite, in ART. 43 BIS, per quanto correlato alla perdita di efficacia del PL 21 che deve essere ridefinito urbanisticamente.</u></b></p> <p><b><u>Testo modificato</u></b></p>
----------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### **10f) PL 21**

#### **Destinazione:**

ricettivo e verde pubblico

#### **Oneri:**

cessione di aree al Comune, lungo le strade sul perimetro del lotto intercluso in questione, per l'attuazione di infrastrutture viarie di completamento ritenute necessarie dall'A.C., ivi comprese le alberature nei marciapiedi.



## Parte 1) -30-



ZONA E.E.P. : RESIDENZIALE CON EDILIZIA  
ABITATIVA PUBBLICA-AGEVOLATA (RC1-2-3-4)

Rispetto alle previsioni urbanistiche già contenute nel PRG, si conferma l'efficacia della disciplina sulle aree in questione, entrambe corrispondenti a programmi ITEA per la realizzazione di complessi residenziali destinati a edilizia abitativa pubblica. Si evidenzia in proposito che il Comune di Riva del Garda è stato definito ad alta tensione abitativa, perciò le iniziative in tema di edilizia "a fini sociali" devono essere adeguatamente garantite in sede di pianificazione del territorio.

Per quanto attiene alla stima del fabbisogno abitativo si veda allegato FA.

## PFG 17 - Fascia Lago

Decorso il termine di efficacia decennale, l'assetto dell'area deve essere ridefinito disciplinando compiutamente, sotto il profilo urbanistico ed edilizio, le parti non realizzate. Tale disciplina è costituita da una parte normativa e da un adeguamento cartografico, entrambi propongono l'aggiornamento dei contenuti e prescrizioni del piano che hanno perso efficacia.

La Variante 15, approvata nel 2022, ha operato lo stralcio dal PFG17 dell'ambito Centro Congressi (indicato nelle tavole di Piano con la lettera A) e di tutte le aree residenziali esistenti al suo interno definendole parti completate.

In considerazione della valenza socio-economica e paesaggistico-ambientale attribuita all'area l'Amministrazione comunale ha commissionato nel 2021 uno studio paesaggistico al fine di coordinare le scelte relative agli spazi pubblici e di interesse pubblico della fascia lago.

Lo studio denominato "*Riva del Garda masterplan fascia lago*" è stato elaborato da PROAP arch. João Nunes ed è posto in allegato alla presente Relazione.

In rapporto con la pianificazione urbanistica, a quel masterplan non viene attribuita valenza conformativa, ma esclusivamente una funzione di mero supporto preliminare e conoscitivo e comunque senza che ciò possa configurare acquisizione di efficacia formale e/o attuativa derivante dai suoi contenuti in via diretta, all'interno della variante. Si rileva infatti che negli atti di variante avranno efficacia operativa solo le norme e le cartografie urbanistiche correlate all'approvazione finale presso la Provincia.

## 4.0 FASCIA LAGO

### Studio Paesaggistico

Nel corso del 2021 l'Area Gestione del Territorio del Comune di Riva del Garda ha conferito un incarico di progettazione alla PROAP dell'arch. João Nunes per la redazione dello studio paesaggistico *“Riva del Garda masterplan fascia lago”*.

Lo studio si è concluso nella primavera del 2022 attraverso la presentazione pubblica del lavoro, con l'esposizione ai Consiglieri comunali e la pubblicazione sul sito del Comune.

Durante l'elaborazione dello studio paesaggistico sono stati organizzati incontri e sopralluoghi con alcuni servizi provinciali (Servizio Bacini Montani e Soprintendenza Beni Culturali) e altri portatori di interesse e competenze. Questi contributi, hanno arricchito i contenuti dello Studio e della presente Variante.

Con la definizione degli obiettivi, fissati dall'Amministrazione nel documento propedeutico allo studio paesaggistico dal titolo *“Indirizzi e criteri per lo studio paesaggistico e orientamenti di previsione urbanistica della fascia lago di Riva del Garda”* sono state definite indicazioni, rielaborate dallo studio e dal confronto pubblico, che possono essere così riassunte:

Obiettivi	Riferimenti normativi provinciali	Strategie
Ridistribuire il carico antropico presente nella FL in quanto risulta eccessivamente concentrato lungo il bordo d'acqua mentre le aree pubbliche interne spesso non vengono neppure utilizzate (Parco Miralago, Campo sportivo ecc.).		Individuare e valorizzare un percorso mediano interno all'area, riqualificare Viale Carducci-Rovereto come asse ciclopedonale. Arretrare verso nord il percorso costiero; rimodellare la linea di costa con linea frattale; adottare sistema illuminazione modulabile.
Riqualificare il porto S. Nicolò favorendo l'accessibilità dei mezzi di trasporto imbarcazioni, rendendo sicuri gli accessi all'area. Favorire l'attraversamento ciclopedonale e l'utilizzo della struttura come presidio di protezione civile.	Art. 43 Aree interportuali, aeroportuali e portuali - PUP	Modificare il sistema di accessibilità favorendo l'accesso all'acqua. Trasferire a Nord i parcheggi esistenti. Potenziare il ruolo di presidio di protezione civile all'interno del Forte S. Nicolò. Riqualificare l'infrastruttura portuale. Suddividere i flussi pedonali/ciclabili. Dotare il porto di spazi per il rimessaggio.
Ridurre il traffico automobilistico e la sosta all'interno dell'intera area privilegiando l'utilizzo del verde.		Modificare il sistema di accesso all'area urbana differenziando i flussi di attraversamento da quelli di penetrazione. Favorire il trasferimento dei parcheggi a nord della F.L. (pubblici e privati). Favorire la realizzazione di parcheggi

**Parte 2) -2-**

		interrati con superficie a verde. Istituire ZTL lungo Viale Carducci/Rovereto.
Rinaturalizzare il bordo d'acqua e la foce dei corsi d'acqua che attraversano l'area.	Art.23 Aree di protezione fluviale - PUP	Rimodellare la linea di costa. Ampliare, ove possibile, l'area di rispetto fluviale. Favorire l'accessibilità pedonale all'acqua.
Favorire la permeabilità e l'accessibilità all'area		Eliminare, ove possibile barriere, recinzioni e ostacoli. Potenziare ed enfatizzare gli accessi a pettine (Nord-Sud). Realizzare un asse pedonale mediano.
Valorizzare tutte le aree verdi presenti. Riqualificare l'esistente secondo criteri di continuità, integrità e naturalità.	Allegato F del PUP Linee guida per Paesaggi d'Acqua antropizzati - lettere E2 e E4. Art. 8 Invarianti – PUP Art. 19 Reti ecologiche e ambientali – PUP Art. 25 Siti e zone della Rete 2000 - PUP	Considerare tutte le aree verdi presenti in FL alla stregua di un unico <b>parco botanico</b> inteso come bene identitario ed elemento distintivo del paesaggio alto-gardesano. Connettere le aree boscate della Rocchetta con le aree protette del Monte Brione attraverso il verde del centro storico e quello della FL.
Riqualificare Viale Carducci/Rovereto		Ridurre traffico veicolare istituendo ZTL. Trasferire sull'asse i flussi ciclabili previsti dalla realizzazione della Ciclovía del Garda. Potenziare il trasporto pubblico con soluzioni "yo yo". Riprogettare l'asse come promenade a sezione variabile. Riqualificare volumi edilizi su entrambi i lati stradali. Trasferire i distributori carburanti oggi presenti. Realizzare viale alberato. Progettare una pavimentazione idonea a differenziare i flussi.
Riqualificare gli spazi pubblici		Individuare gli elementi architettonici di pregio da valorizzare attraverso interventi di recupero. Riprogettare i volumi pubblici esistenti (bar, gelaterie, servizi igienici, immobili inutilizzati). Assegnare ai volumi vuoti funzioni di interesse pubblico basate sul

Parte 2) -3-

		<p>riconoscimento della vocazione dell'area. Razionalizzare la segnaletica stradale.</p>
Riqualificare gli spazi privati	<p>Art. 22 Aree di protezione dei laghi - PUP</p>	<p>Uniformare le caratteristiche architettoniche dei volumi esistenti (altezze, coperture; materiali, balconi, aperture, ecc.). Favorire la trasformazione dei parcheggi pertinenziali in spazi verdi. Rendere virtuali gli elementi di separazione. Uniformare le tipologie di pergolato, gazebo, veranda e dehor. Ridurre la pubblicità commerciale.</p>
Riqualificare i corsi d'acqua in ambito urbano secondo principi di integrità, continuità e omogeneità.	<p>Allegato F del PUP - Linee guida per la pianificazione del sistema complesso dei paesaggi di interesse fluviale - lettere LE1, LE2 e LE3.</p>	<p><i>“All'interno degli abitati, lungo il corso d'acqua, dovranno essere recuperati percorsi pedonali, passeggiate e spazi ricreativi. Nei tratti antropizzati tutti gli elementi che ostacolano la percezione della continuità e la continuità stessa del corso d'acqua vanno analizzati, ripensati o rimossi anche per rendere possibile lo sfruttamento delle rive con percorsi ricreativi. .... Si dovrà prevedere un potenziamento del verde (siepi, alberate), percorsi, pavimentazioni, architetture e zonizzazioni che siano fortemente improntati a uniformità di materiali, colori, forme, funzioni e destinazioni, per rafforzare così i caratteri di omogeneità dell'ambiente fluviale”.</i></p>

## Parte 2) -4-



PROAP arch. João Nunes - "Riva del Garda masterplan fascia lago".

Strategia comune al raggiungimento degli obiettivi è il trasferimento dei parcheggi pubblici e anche di parte dei parcheggi privati, dalla Fascia lago alle zone poste a Nord di Viale Rovereto. Ogni spazio sosta infatti sottrae almeno 12,5 mq di verde pubblico (senza contare le vie d'accesso) e/o di spazi verdi e servizi nelle aree destinate ad attività ricettive.

Questa strategia, già attuata nella Variante 15, con le previsioni a verde pubblico dei parcheggi del Pala Congressi, è confermata dall'attribuzione di "**Parco Botanico**" dato all'intera Fascia Lago dallo studio paesaggistico dell'arch. J. Nunes.

Infatti la Fascia Lago è stata interpretata dal "Riva del Garda Masterplan Fascia Lago" - Marzo 2022 - come un "Parco Botanico" che connette le pendici della Rocchetta (Sentiero Ponale, Bastione, Strada della Pinza) con la città storica (centro storico, Rocca, Spiaggia Olivi, ex stazione MAR), il Porto S. Nicolò e le pendici del Monte Brione (Oliveti storici, Forte Garda, Batteria di Mezzo, Forte S. Alessandro).

Alla scala territoriale il "Parco Botanico" della FL connette le aree protette della Rete delle Riserve delle Alpi Ledrensi (Rocchetta) con quelle delle Reti delle Riserve del Fiume Sarca (Monte Brione).

## Parco Botanico



*Bing Map 2021 – il Parco botanico in FL può essere inteso come connessione tra la Rete delle Riserve delle Alpi Ledrensi, Biosfera UNESCO dalle Dolomiti al Garda e la Riserva Naturale Provinciale del Monte Brione - Rete delle Riserve del Fiume Sarca.*

Il riconoscimento dell'area della Fascia Lago di Riva del Garda come Parco Botanico è quindi uno degli elementi qualificanti della Variante 13 bis in quanto determina scelte come:

- il trasferimento dei parcheggi pubblici a Nord di Viale Rovereto;
- la riqualificazione di Viale Carducci/Rovereto come promenade ciclopedonale e ZTL;
- l'ampliamento delle aree verdi e la conseguente riduzione dei volumi presenti in FL;
- la riqualificazione del compendio Miralago (parco e volumi);
- l'Accordo Urbanistico per l'area ex Cattoi;
- la gerarchizzazione dei percorsi (trasversali a pettine e longitudinali di attraversamento).

Queste scelte derivano dalla necessità di redistribuire il carico antropico che grava sull'area favorendo la permeabilità e l'accessibilità pedonale diffusa oltre alla percezione di una maggior naturalità dell'area.

Il Parco Botanico della Fascia Lago, in realtà, può considerarsi come parte di un sistema che collega ambiti assai diversi per acclività, quota, substrato, esposizione e biocenosi che comprende le pendici orientali del Monte Brione - Area Protetta appartenente alla Rete delle Riserve del Fiume Sarca (R.R.F.S.) – e le pendici occidentali del Monte Rocchetta – Area

Parte 2) -6-

Protetta appartenente alla Rete delle Riserve delle Alpi Ledrensi (R.R.A.L.), e quindi Riserva della Biosfera UNESCO "Alpi Ledrensi e Judicaria, dalle Dolomiti al Garda".

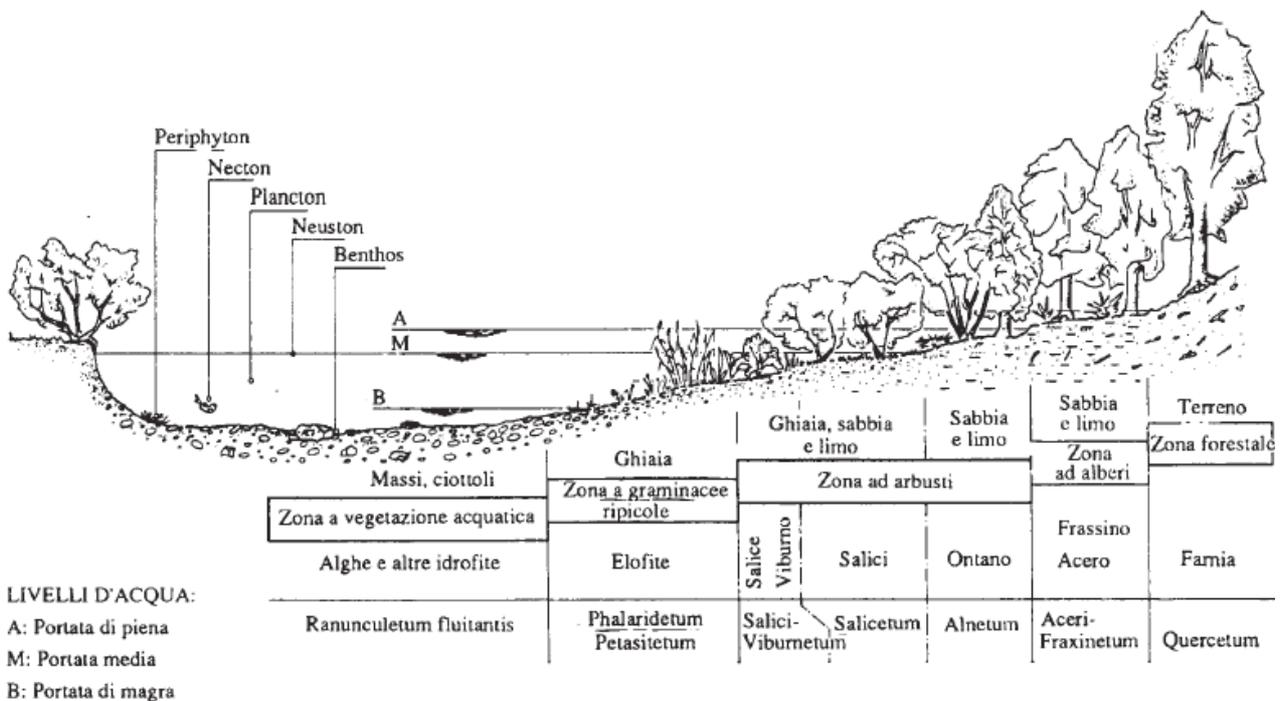
In questo mosaico di aree protette la FL assume una doppia valenza ecologica: sistema di connessione Est-Ovest tra ambiti naturali diversi e interfaccia tra la terra e l'acqua (ecotono).

A questo riguardo i rapporti tra i vari ambienti possono trovare compimento favorendo e riqualificando le connessioni anche in chiave botanica tra il Porto San Nicolò e il Monte Brione e, attraverso il centro storico di Riva del Garda, lungo i percorsi diretti al Bastione, "Maso Ronc" e oltre lungo la "Strada della Pinza".

A Sud/Ovest le stesse attenzioni (Parco botanico lineare), possono svilupparsi lungo il sentiero del Ponale verso Pregasina e la Valle di Ledro (§).

La prima operazione richiesta è l'individuazione estesa del parco botanico (da Maso Ronc, Sentiero Ponale, percorso di accesso al Bastione, attraverso i giardini della Rocca, Giardini di Porta Orientale lungo l'intera "Fascia Lago" fino al Porto S. Nicolò e poi oltre lungo il "Sentiero della Pace" fino alle pendici del Monte Brione (Forte Garda, Batteria di mezzo e Forte S. Alessandro), e ritorno attraverso le aree coltivate a olivo (dal Porto il percorso è di circa 5 Km, 280 m dislivello).

In secondo luogo è necessario definire le relazioni tra la Fascia Lago e la sua estensione sul Monte Brione (le testimonianze storiche dei Forti austriaci, gli scavi archeologici, i punti panoramici, le opportunità escursionistiche, trail running, forest bathing). È prevista anche la definizione di alcune sezioni tipo per suggerire la rinaturalizzazione di alcuni ambiti naturali comprendendo anche l'individuazione delle macrofite lacustri (intese come estensione del parco botanico di superficie).



Successione ecologica di una sponda fluviale naturale. L'esempio illustra un tratto curvo di un corso d'acqua di pianura dove l'argine eroso (a sinistra), si contrappone al lato opposto soggetto a fenomeni di "deposito".

## Interventi di rinaturalizzazione

I torrenti Albola e Varone scorrono in corrispondenza della Fascia Lago con un argine per buona parte costretto all'interno di "cunettoni", ovvero canali a sezione rettangolare/trapezoidale ridotta.

Le possibilità di rinaturalizzazione, in questo caso si riducono al tratto finale dei due corsi d'acqua, dove i due torrenti, tra la confluenza e la foce, scorrono al livello del suolo.

È comunque possibile valorizzare la presenza dell'acqua riducendo la netta separazione tra alveo e territorio attraversato addolcendo le sponde con rampe erbose, affiancando ai torrenti percorsi pedonali e prevedendo anche nuovi attraversamenti pedonali.

All'interno degli alvei è possibile inoltre eliminare e/o ridurre gli elementi di discontinuità al fine di favorire la risalita dell'ittiofauna.

La rimodellazione puntuale e progressiva della sponda lacustre, già attuata in passato dai servizi provinciali sull'intera sponda trentina, consente l'individuazione di alcuni lembi di canneto, analoghi a quello presente alla foce del Sarca, per ricreare piccole aree destinate alla riproduzione dell'avifauna acquatica.

In accordo con i servizi provinciali competenti un'attenta programmazione dei lavori inoltre può consentire, nell'ambito delle normali attività di manutenzione del litorale, oltre al mantenimento dei tappeti algali esistenti anche una colonizzazione, da parte delle macrofite acquatiche sommerse, di alcuni tratti costieri modificati.

Il tema della rimodellazione dovrà prevedere, ove possibile, l'utilizzo di soluzioni a "frattale" per aumentare il profilo costiero per brevi e limitati tratti di costa, nell'ambito delle operazioni annuali di manutenzione del litorale. Ciò consentirà, da una parte, l'aumento degli ecotoni ovvero degli spazi intermedi fra due ecosistemi limitrofi e dall'altra una miglior distribuzione del carico antropico.

I temi ambientali affrontati dalla Variante riguardano:

- la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua (Albola e Varone);
- una maggior differenziazione degli ambienti spondali;
- l'individuazione aree per riproduzione avifauna acquatica;
- l'individuazione aree per riproduzione dell'ittiofauna;
- la rinaturalizzazione di Albola e Varone dalla confluenza alla foce;
- la riproduzione di alcuni ambiti lacustri dove insediare le successioni vegetali naturali.

## Profilo costiero



*Fascia Lago – USAF 1944 –*

*Fascia Lago - Bing maps 2021*

*Si notino le modifiche apportate al profilo della sponda lacustre dal secondo dopoguerra ad oggi.*

Gli obiettivi mirano:

- ad ampliare le aree di balneazione;
- ad arricchire gli ecotoni;
- ad accrescere la diversità paesaggistica della linea di costa.

## INFRASTRUTTURE

### Premessa

La Variante 13 bis pone le basi per la riqualificazione del Porto prevedendo il potenziamento dei parcheggi di Via Brione (auto e pullman), e della Baltera (auto, pullman e camper), atteso che la realizzazione del “collegamento viario Passo S. Giovanni-Cretaccio” individua i seguenti assi di penetrazione urbana:

- la SS 45 bis ,Via Marone (principale);
- Viale dei Tigli, Via Oleandri (secondario);
- Viale Trento, Loc. San Nazzaro, Via S. Tomaso (principale);
- Via Grez (secondario);
- la SP 118 (principale);
- Via Brione (secondario);

ai capolinea dei quali dovranno essere presenti parcheggi per la sosta e/o rotatorie per l'inversione di marcia.



Bing Maps 2021 - In bianco sono rappresentati gli assi di penetrazione urbana, in rosso le rotatorie ed in giallo i parcheggi.

## Riqualificazione di Viale Carducci e Viale Rovereto

Lo strumento affronta, con il maggior dettaglio possibile ammesso dalla scala urbanistica, la riqualificazione di Viale Carducci e Viale Rovereto come “promenade a sezione variabile” ovvero una successione lineare di luoghi pubblici soggetti a interventi di riqualificazione (si veda a proposito Area Enistation, Area ex Cattoi, Miralago, Area Q8 e Porto S. Nicolò, ecc.).

Lo studio paesaggistico relativo alla FL offre numerosi spunti e indicazioni che solo una progettazione architettonica potrà definire nel dettaglio. Alla scala di progettazione è affidato il tema della composizione architettonica.

Per quanto attiene alle indicazioni paesaggistiche relative alle pavimentazioni, recinzioni, impianti di illuminazione e più in generale sull’arredo urbano si veda il capitolo “Aspetti progettuali” - “Spazi pubblici”.

La previsione di “Strada principale” è affiancata dalla “Ciclovia del Garda” e da episodi indicati come “Aree pedonali” e “Attrezzature e servizi pubblici di livello locale” oggetto di interventi di riqualificazione in corrispondenza delle aree attualmente occupate dai due distributori di carburante.



Viale Rovereto in corrispondenza dell’area ex Cattoi – PROAP arch. João Nunes - “Riva del Garda masterplan fascia lago”

## Porto San Nicolò

Al Porto San Nicolò viene assegnato un ruolo rilevante (vedasi, in premessa, schema viabilistico di penetrazione all'area urbana), e un nuovo assetto di accesso all'area attraverso la previsione di una rotatoria e il passaggio della "Ciclovia del Garda".

La Variante 13 bis, oltre agli interventi di riqualificazione, prevede infatti la possibilità di ampliare gli spazi di rimessaggio separando i flussi pedonali da quelli dei mezzi, prevedere la realizzazione di un molo di imbarco per il trasporto navale (previsione del PSM) e il potenziamento dei collegamenti tra il porto e i sentieri di accesso al Monte Brione (vedasi Parco Botanico).

Appare inoltre opportuno favorire il potenziamento del presidio di protezione civile assegnato all'area portuale (presenza di attrezzature e mezzi di VV.FF., Carabinieri, Polizia, Protezione C., Esercito).

Tutto ciò si realizza mediante il trasferimento di una buona parte dei parcheggi oggi presenti lasciando solo quelli necessari alle operazioni di carico scarico, protezione civile e sicurezza pubblica, alaggio e rimessaggio imbarcazioni.

All'area libera verrà assegnato il ruolo di piazza con "specchio d'acqua" (prosciugabile in caso di necessità per manifestazioni, emergenze, ecc.), e per l'eventuale utilizzo come elisuperficie. L'ambito portuale D avrà quindi destinazione "Attrezzature e servizi pubblici di livello locale" - "Porti" (art. 38).

Modifiche cartografiche indicate ai nn. 27A, 27B, 46A e 46B (vedi raffronti comparativi).



Riferimento progettuale: Bordeaux "Miroir D'Eau", specchio d'acqua spesso circa due centimetri si estende per 3.450 m<sup>2</sup> - 2006.

## Percorso costiero

Lo studio paesaggistico ha evidenziato alcune strategie finalizzate alla redistribuzione del carico antropico lungo le spiagge. Una di queste prevede l'arretramento verso Nord dei percorsi pedonali e ciclabili oggi presenti in prossimità del bordo d'acqua.

A questo tema si lega anche la scelta di mantenere separati i flussi ciclabili da quelli pedonali anche attraverso un uso attento dei materiali di pavimentazione.

Un ruolo rilevante è assegnato all'assetto degli spazi di sosta (all'ombra, al sole, con fondo erboso e/o ghiaioso), escludendo l'impiego di materiali estranei al contesto locale.

In secondo luogo occorre tenere in considerazione eventuali interferenze tra gli utilizzi differenziati della costa (spazi protetti per la balneazione e spazi per l'accesso all'acqua con attrezzature nautiche).

Questo percorso, assieme a quello mediano, deve poter consentire il passaggio dei mezzi di soccorso, quelli per la raccolta dei rsu e per gli interventi di manutenzione.



PROAP arch. João Nunes - *"Riva del Garda masterplan fascia lago"*

## Percorso mediano

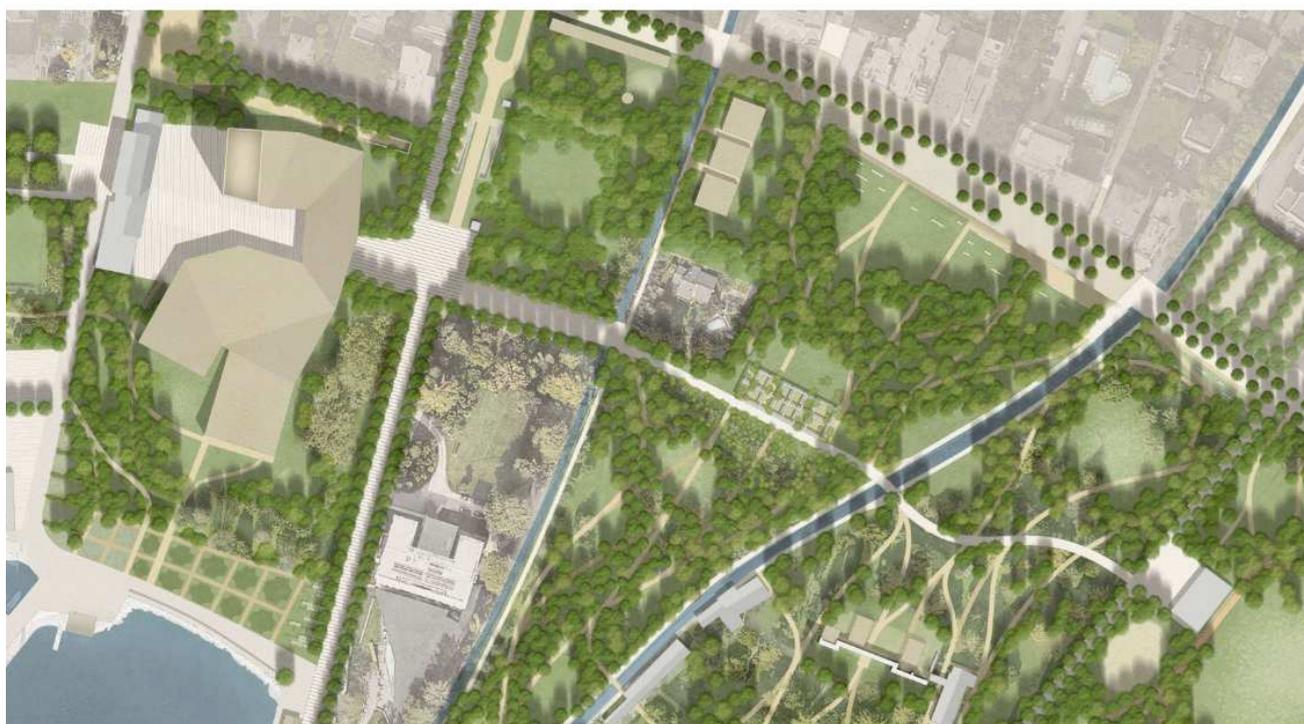
Sia il Piano della FL, redatto dall'arch. A. Cecchetto (PFG17), che il recente studio paesaggistico, hanno messo in risalto la necessità di realizzare un percorso mediano rispetto all'area della Fascia Lago che prosegua l'asse costituito da Viale della Liberazione, attraverso i volumi dell'ex Stazione MAR, il Pala Congressi con Teatro, attraverso il torrente Albola e prosegua fino all'area del Campo sportivo.

Redistribuire i flussi pedonali e offrire alternative attraenti ai percorsi pedonali presenti lungo il bordo d'acqua è lo scopo principale di questo asse a cui si associa anche la necessità di valorizzare il percorso che collega il Centro storico con il "Parco Botanico" il cui cuore è costituito da: Parco dell'Ora, nuovo Parco area ex Cattoi (oggetto di AU), Parco Miralago e aree verdi di Villino Campi.

L'asse pedonale riveste un rango superiore rispetto agli accessi a pettine, a esso ortogonali, e quindi anche le dimensioni e le pavimentazioni devono adeguarsi al ruolo assegnato.

Come il percorso costiero, anche questo collegamento deve poter essere percorso da mezzi di soccorso / manutenzione.

La variante individua questa previsione come "percorso pedonale e ciclabile di progetto" nella disciplina normativa di zona (in art. 23 quater NTA).



"Percorso mediano" - PROAP arch. João Nunes - "Riva del Garda masterplan fascia lago"

## Percorsi a pettine

Questi percorsi hanno un andamento Nord-Sud e rivestono una valenza diversa (accessi), rispetto a quelli con orientamento Ovest-Est (attraversamenti).

Il loro inizio, idealmente posto, su Viale Carducci-Rovereto si conclude sulla spiaggia e questi punti di inizio/fine dovranno essere caratterizzati da segni che ne facilitano l'individuazione.

In questo caso un ruolo determinante nel definire l'uso e la qualità è giocato dalle pavimentazioni, dalle recinzioni e dagli impianti di illuminazione.

La variante individua queste previsioni in cartografia come "percorso pedonale e ciclabile esistente" e nella disciplina normativa di zona (in art. 23 quater NTA) come "percorso pedonale e ciclabile di progetto".



"Percorsi a pettine" - PROAP arch. João Nunes - *"Riva del Garda masterplan fascia lago"*

## FUNZIONI PUBBLICHE

### Campo sportivo

All'area è assegnata una pluralità di funzioni poste a corredo di quelle assegnate all'ambito Miralago. È prevista l'eliminazione delle recinzioni su tutti i lati al fine di rendere accessibile e permeabile l'intero spazio per uso:

- **ricreativo**, grazie all'ampia superficie prativa legata alla presenza del parco botanico;
- **manifestazioni**, come concerti, spettacoli e rappresentazioni che prevedono l'uso della "Tribuna Maroni" con relativi impianti e servizi;
- **sportivo**, la dimensione è già oggi idonea all'utilizzo dell'area per varie attività sportive ma con un utilizzo meno rigido e regolamentato rispetto a quelle di un campo da calcio;
- **espositivo**, in quanto l'accessibilità veicolare all'area consente l'utilizzo temporaneo e occasionale anche per manifestazioni.

In questo caso tutte le funzioni possono essere ricomprese nella destinazione "Verde pubblico attrezzato".

Si prevede il trasferimento dei parcheggi in un'area posta a congrua distanza.

L'individuazione di un Parco botanico d'altronde non consente la permanenza di parcheggi in un'area a verde pubblico, anche per questioni legate alla sicurezza dei fruitori della FL.



*Il campo sportivo con la tribuna*

## Area Miralago

È prevista la valorizzazione dell'intero compendio attraverso il riconoscimento del "pregio naturalistico", del "valore ecologico" ma soprattutto del "pregio storico culturale" delle alberature (circa 493) presenti nell'area (\*\*), il restauro architettonico della chiesa dell'arch. G. Wenter Marini (p.ed. 2208 C.C. Riva), il mantenimento della memoria storico culturale di Villa Seeblick e di Villa Belriguardo (ex Colonia Miralago), mediante l'apposizione di vincoli sulle facciate principali.

Per quanto attiene al verde pubblico è prevista l'integrazione delle aree del Parco dell'Ora, Giardino di Villino Campi, Parco Miralago, il parco dell'area ex Cattoi ed il verde della fascia litoranea in un unico grande sistema del verde esteso anche all'area occupata dal campo sportivo.

La struttura principale Villa Belriguardo (p.ed. 1139 C.C. Riva) e l'ex Villa Seeblick (p.ed. 405/1 C.C. Riva), sono destinate ad accogliere nuove funzioni sportive e/o socioculturali. Le verifiche fatte nell'ambito della pianificazione si sono limitate a valutare la congruenza realizzativa di un centro sportivo (didattica, incontri squadra, *turismo sociale*, palestra, laboratorio, sala video). Le strutture, infatti, risultano quasi equidistanti dal Porto S. Nicolò e dalla Spiaggia degli Olivi, due principali centri nautici ove sono presenti le sedi organizzative e di rappresentanza rispettivamente della Lega Navale e della Fraglia della Vela ma dove si svolgono anche le operazioni di alaggio/ormeggio di imbarcazioni e sono presenti rampe di accesso all'acqua.

Il rispetto dello standard parcheggio potrà essere soddisfatto attraverso la predisposizione di uno studio specifico.

Per i restanti volumi presenti nell'area è prevista la demolizione senza ricostruzione e il recupero del suolo a verde pubblico anche con l'implementazione di alberature d'alto fusto al fine di incrementare ulteriormente il pregio naturalistico e paesaggistico dell'area.

La Variante 13 bis indica le strutture descritte come "Verde pubblico attrezzato".



"Colonia Miralago"  
ex Villa Belriguardo



*Il compendio Miralago. In primo piano gli edifici da demolire, al centro l'ex colonia e a destra Villino Campi.*

Il compendio denominato ex Colonia Miralago, un tempo costituito da Villa Belriguardo e altri immobili ospitava la clinica del dott. Christoph Von Hartungen (#) .

Agli inizi del XX secolo gli edifici sono stati riuniti sotto l'unico nome di Dr. von Hartungen's Sanatorium (Physiatische Naturheilstalt) e destinati a soddisfare le esigenze sanitarie della clientela composta da nobili, esponenti dell'alta borghesia e influenti personaggi del mondo della cultura.

Molti esponenti delle classi privilegiate scelsero infatti di soggiornare nella quiete di Riva del Garda, tra gli ospiti del Sanatorium vi furono diversi letterati come Heinrich e Thomas Mann, Franz Kafka, Max Brod, Christian Morgenstern, Rudolf Steiner, Magnus Hirschfeld, eccetera. Le funzioni ospitate in diverse strutture disperse sul territorio di Riva vennero centralizzate nella progettata nuova sede di tre piani per l'ospitalità dei clienti/pazienti (Villa Belriguardo), affiancata dalla Villa Cristoforo. Al termine di questa operazione il complesso del Sanatorium comprende le due ville site in un parco di circa 20.000 mq affacciato sul lago.

Solo nel primo dopoguerra il compendio venne trasformato in colonia infantile provinciale Miralago. (1921-1993). Del 1925 è l'opera dell'arch. Giorgio Wenter Marini (Chiesa annessa alla Colonia Miralago).

Oggi il Parco Miralago riveste cospicui caratteri di bellezza naturale e singolarità botanica e rappresenta una testimonianza della storia, della tradizione e della cultura locale. Al suo interno

## **Parte 2) -18-**

sono presenti alberi di particolare interesse in quanto appartengono a specie esotiche rare o rivestono un peculiare pregio paesaggistico (\*\*).

Inoltre nell'area sono altresì presenti manufatti, anche se non soggetti alle norme per la tutela delle cose d'interesse storico o artistico, che si distinguono nel loro insieme, per il loro interesse storico architettonico. Tra questi il PRG individua come tutelate la facciata di Villa Belriguardo (Colonia Miralago) e la facciata di Villa Seeblick ove sono previsti per gli immobili interventi di ristrutturazione mentre per la chiesa dell'arch. Wenter Marini è previsto il restauro.

Il recupero di tali fabbricati è subordinato inoltre alla demolizione degli altri immobili presenti nell'area e alla cessione gratuita all'Amministrazione comunale di una superficie minima di 15.000 mq da riservare a parco.

Le modifiche cartografiche previste in Variante sono indicate ai nn. 34, 35A, 35B, 36A (vedi raffronti comparativi).

## Area Q8

Dopo l'eliminazione della stazione di servizio, l'area dovrà accogliere funzioni di aggregazione sociale e spazio di relazione ovvero dovrà essere riqualificata e trasformata in "piazza".

Ciò richiede l'eliminazione delle pensiline, delle insegne, delle pompe e dei serbatoi interrati.

Dovranno concorrere alla sua definizione la presenza di esercizi pubblici (bar, ristoranti, gelateria), e in futuro anche servizi per la mobilità (bikesharing, noleggio monopattini, stazioni ricarica biciclette elettriche e fermate per mezzi di trasporto pubblico) ed eventuale parcheggio interrato.

Sotto il profilo urbanistico si prevede la conferma della destinazione "Aree pedonali" (art. 38), favorendo l'uso diversificato dei volumi esistenti.

### Distributore carburanti Q8

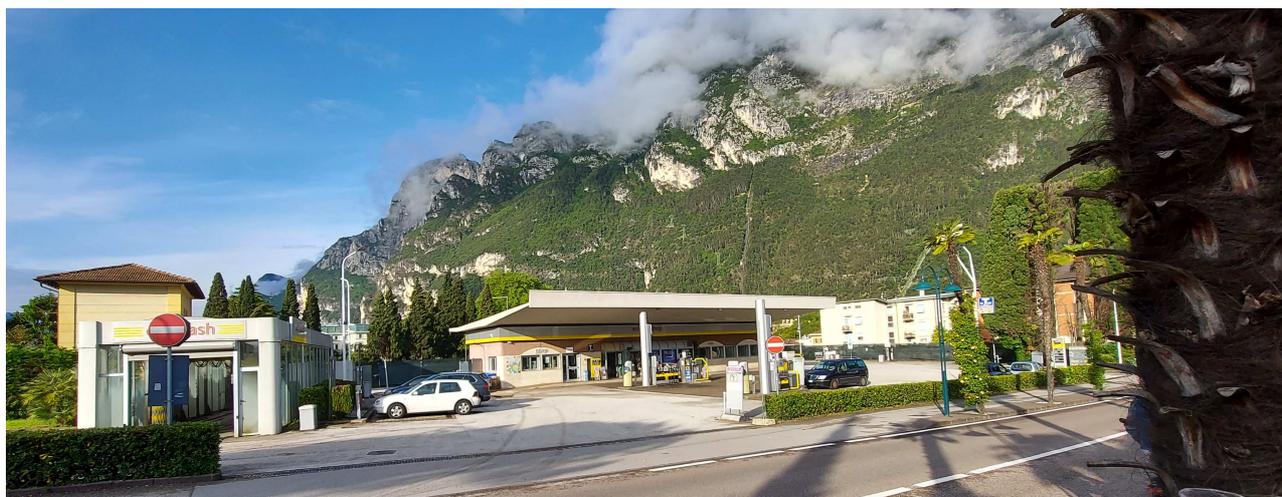


## Area Enistation

L'eliminazione delle funzioni di stazione di servizio con autolavaggio dovrà essere interpretata come occasione per la riqualificazione della struttura architettonica in chiave "infopoint per la Ciclovia del Garda", "club house" per le attività sportive praticate immediatamente a Sud anche con funzioni ricettive e di ristorazione o altre funzioni di interesse pubblico.

Per l'intero ambito la Variante 13 bis propone la conferma dell'individuazione di "attrezzature e servizi pubblici di livello locale" "Civili amministrative" (Ca/pr) (art. 37).

Anche in questo caso gli spazi liberi dovranno svolgere funzioni di aggregazione sociale e di relazione. La valenza simbolica di una stazione di servizio alle auto convertita in servizi per la mobilità alternativa è un elemento su cui porre attenzione progettuale.



Distributore carburanti Enistation

## **Bar Pini**

È prevista la demolizione della struttura esistente (p.ed. 3772 C.C. Riva, di proprietà pubblica), e la sua progettazione attraverso un concorso di progettazione.

Particolare attenzione dovrà essere riservata al dimensionamento e alla funzionalità dei servizi igienici pertinenti all'esercizio pubblico e di quelli destinati agli utenti della spiaggia.

La Variante propone la destinazione "Attrezzature e servizi di interesse turistico" (F1-st) (art. 23 quater).

Le modifiche cartografiche sono indicate al n. 40 (vedi raffronti comparativi).

## Bar Sabbioni

La Variante propone la destinazione “Attrezzature e servizi di interesse turistico” (F1-st) (art. 23 quater), per la p.ed. 3213 C.C. Riva. Le modifiche cartografiche sono indicate al n. 37A (vedi raffronti comparativi).

È prevista la demolizione della struttura esistente (di proprietà pubblica), e la sua progettazione attraverso un concorso di progettazione. Particolare attenzione dovrà essere riservata al dimensionamento e alla funzionalità dei servizi igienici pertinenti all'esercizio e per gli utenti della spiaggia ed a eventuali pergolati, tettoie dehor.



Bar Alla Sega - Torbole - arch.Marega



Badehaus - Lago di Caldaro – Studio arch.  
W. Angonese con Flaim Prünster

**Villino Campi p.ed. 1008 C.C. Riva**

L'immobile ospita un Bar/gelateria al piano rialzato mentre al piano superiore sono presenti gli uffici dell'azienda Alto Garda Parcheggi e Mobilità (APM).

La Variante 13 bis prevede la destinazione "Attrezzature e servizi di interesse turistico" (F1-st) (art. 23 quater). Le modifiche cartografiche sono indicate al n. 37B (vedi raffronti comparativi).

I parcheggi necessari al raggiungimento dello standard dovranno essere eliminati dal parco e collocati a congrua distanza riducendo così gli accessi veicolari all'area, gli spazi sosta nel verde pubblico e migliorando la sicurezza dei fruitori della FL.

## Gelateria Punta Lido

L'attuale immobile non riveste alcun interesse storico architettonico in quanto è il risultato della trasformazione dei bagni dell'Hotel Lido Palace, prima in deposito, poi in sede di società sportiva e infine la sua recente trasformazione in gelateria. Nel tempo sono cambiate le funzioni, i materiali di costruzione ed anche il nome.

Attualmente la sua collocazione rende problematica la percezione del cono visuale tra Viale Carducci e Punta Lido (Lago).

L'immobile inoltre non risulta più funzionale all'attività insediata, per questo motivo nel 2017, la Società Lido di Riva del Garda Srl, proprietaria dell'immobile, ha commissionato un progetto di riqualificazione con ampliamento che però non ha avuto seguito.

Nelle immediate vicinanze sorge anche un volume destinato a servizi igienici pubblici.

L'ipotesi di riqualificazione prevede il mantenimento dell'attuale destinazione ampliando però il perimetro dell'area al fine della sua riqualificazione e spostamento. A tal fine in cartografia è indicata la linea di arretramento dell'edificazione.

Le modifiche cartografiche sono indicate al n. 30B (vedi raffronti cartografici).



## Colonia Sabbioni

La Variante 13 bis per la p.ed. 1356 C.C. Riva indica e conferma la destinazione principale di "Attrezzature e Servizi di livello locale" "ca" (art. 37).

La Variante 13 bis prevede la demolizione/ricostruzione dell'immobile per realizzare una nuova sede di associazioni sportive sia legate agli sport praticati nel parco (volley, basket, calcetto, ecc.), sia alle attività acquatiche (windsurf, canoa, kayak, ecc.).

L'ambito denominato ex Colonia Sabbioni è accessibile da Via Rainer Maria Rilke e consente l'accesso veicolare per le operazioni di carico/scarico delle attrezzature sportive.



*Bing Maps 2021. Ex Colonia Sabbioni*

## Area ex Cattoi

La destinazione prevalente dell'area indicata dalla Variante 13 bis è "Verde Pubblico" tuttavia la sua acquisizione richiede ingenti risorse. L'intervento di riqualificazione di questo comparto è pertanto basato su un **accordo urbanistico** tra la proprietà e l'Amministrazione (art. 25 L.p.15/2015), quale allegato parte integrante ed essenziale alla presente Variante, a cui si fa rinvio espresso e diretto.

Detto accordo è stato stipulato in data 14.4.2023 nel pubblico interesse sulla base delle seguenti motivazioni.

L'Accordo in esame nasce dall'esigenza del Comune di assolvere all'obbligo di ripianificare le c.d. "zone bianche" ricadenti nel perimetro del Piano attuativo ai fini generali della Fascia lago (PFG n. 17), in particolare sui suoli le cui destinazioni non hanno avuto concreta attuazione, al verificarsi della sopravvenuta scadenza decennale e della connaturata perdita di efficacia del Piano attuativo stesso, rimanendo così privi di destinazione e di edificabilità.

In sostanza va evidenziato che, quale esito della scadenza decennale del Piano attuativo rappresentato dal PFG n. 17, al fine di formalizzare la ripianificazione obbligatoria che coinvolge i terreni in questione (c.d. Area ex Cattoi), per rideterminare la disciplina di zona è possibile definire e concludere accordi urbanistici, ai sensi dell'art. 121, comma 18, L.P. 15/2015.

Con l'art. 121, comma 18, la L.P. 15/2015 stabilisce che sui suoli in parola (PFG n. 17, con riguardo all'Area ex Cattoi), essendo formalmente riconducibili alla fattispecie di strumenti pianificatori attuativi decaduti, ma ancora regolamentati ai sensi della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22, *"le amministrazioni comunali sono tenute a definire la nuova disciplina delle aree interessate ... anche favorendo l'applicazione degli accordi urbanistici previsti dall'articolo 25 ..."*.

Con l'art. 25, comma 1, la L.P. 15/2015 stabilisce che: "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".

L'area "bianca" su cui deve intervenire la ripianificazione è distinta dalle pp.edd. 317, 318/1/2, 1031 e 1094 C.C. Riva, nonché dalle pp.ff. 1968/2 e 1971/3 C.C. Riva, le quali costituiscono un compendio unitario dislocato nella Fascia lago, di superficie catastale complessiva pari a mq 19.186. I luoghi sono attualmente caratterizzati da un grande piazzale scoperto utilizzato da APM-Altogarda Parcheggi e Mobilità s.r.l. a parcheggio pubblico provvisorio per la sosta a pagamento e delimitato verso sud da un volume degradato e privo di funzioni (ex falegnameria).

Nel caso in esame detto accordo risulta essere strumento idoneo per procedere alla ripianificazione delle aree "bianche" in questione, sulla base del presupposto fondamentale di assicurare espressamente il recepimento, nel PRG, di un intervento territoriale di rigenerazione urbana sulla Fascia Lago che, in sostanza, vedrà conseguiti i seguenti obiettivi di interesse

## Parte 2) -27-

pubblico, al fine di perseguire lo sviluppo socio-economico della comunità, con la priorità di assicurare il miglioramento della qualità della vita dei cittadini:

- fruizione, a servizio della collettività, di un grande parco urbano di particolare pregio paesaggistico, su una superficie pari a 13.340 mq ceduta al Comune a titolo gratuito;
- allargamento degli spazi pedonali posti a ridosso di viale Rovereto e allargamento degli spazi pedonali e della sede stradale in corrispondenza di via Lietzmann, su una superficie pari a 1.660 mq ceduta al Comune a titolo gratuito;
- progettazione e realizzazione sulle aree in cessione, a carico del Soggetto privato interessato, del parco pubblico, dell'allargamento degli spazi pedonali lungo il tracciato di viale Rovereto e dell'allargamento degli spazi pedonali e della sede stradale in via Lietzmann;
- demolizione, a carico del Soggetto privato interessato, del fabbricato esistente in passato destinato a falegnameria, attualmente dismesso.

Contestualmente al soddisfacimento di tale interesse pubblico generale, il Comune si impegna a concedere al proponente privato, nell'ambito dell'area coinvolta, di realizzare una superficie residenziale complessiva pari a 3.300 mq di superficie utile netta, con la possibilità di insediare:

- 16 alloggi per il tempo libero e vacanze;
- eventuali residui alloggi destinati a residenza ordinaria.

A seguito di verifiche edilizie effettuate dall'ufficio tecnico e comunicate con nota di data 7 giugno 2024, prot. n. 25809 dd. 11.6.12024, è emerso che gli alloggi per il tempo libero e vacanze sono ora pari a 16 e si è reso conseguentemente necessario modificare la relativa norma del PRG (art. 23 quater), in sede di seconda adozione.

Con riferimento al tema del consumo di suolo si deve considerare che, in termini insediativi, l'area descritta è un "vuoto urbano" da molto tempo dismesso, che viene comunemente chiamato Area ex Cattoi in quanto, nei decenni precedenti, quell'ambito risultava in origine edificato per insediamenti produttivi, trovandovi collocazione lo stabilimento di falegnameria ditta "Cattoi Rutilio & Figli" s.r.l. di cui rimane tuttora presente il solo volume inutilizzato e incongruo del vecchio opificio.

Allo scopo di avviare la riqualificazione dell'Area ex Cattoi, anche al fine di dare attuazione agli indirizzi generali e programmatici di governo che l'Amministrazione si è posta per il quinquennio 2020-2025, come approvati con deliberazione consiliare n. 6 del 16 novembre 2020, rileva che il contenuto di interesse pubblico primario è quello di portare a compimento la realizzazione di un parco urbano e di spazi aperti di relazione direttamente fruibili a servizio della collettività nel suggestivo contesto naturalistico-ambientale e paesaggistico della Fascia lago, in continuità con l'allargamento degli spazi pedonali di viale Rovereto (verso nord), con il parco dell'Òra (verso sud), con il parco Miralago (verso est).

In quest'ottica, il requisito del rilevante interesse pubblico che sottende all'accordo è assicurato dal significativo vantaggio costituito dall'acquisizione a titolo gratuito della futura area a parco in grado di connettersi con le altre aree verdi collocate nel contesto della Fascia lago che pertanto si connoterà, ancor di più, per la sua qualità urbana, per il suo elevato valore paesaggistico e per essere il principale attrattore turistico all'aria aperta del Garda Trentino.

Le modifiche urbanistiche da rendere operative nell'ambito della Fascia lago, contenute nell'accordo pianificatorio, si inquadrano all'interno di un programma di riqualificazione complessiva dell'area di riferimento, che presenta il vantaggio oggettivo di portare ad esecuzione, in modo diretto e in alternativa a previsioni preordinate all'esproprio, la cessione gratuita in proprietà pubblica della zona con nuova destinazione a parco e della zona con nuova destinazione per l'allargamento degli spazi pedonali, in funzione del soddisfacimento di un interesse socio-collettivo e turistico-ricreativo generato dalla valorizzazione della qualità paesaggistico-ambientale.

Oggetto dell'accordo è infatti la definizione di una nuova disciplina dell'area interessata, per renderla fruibile prevedendo la seguente riconfigurazione di destinazione urbanistica:

- da area bianca inedificabile a zona AU1 soggetta a "Piano di riqualificazione urbana" e disciplinata dalla relativa norma specifica del PRG contenuta nell'art. 23 quater NTA.

A fronte delle aree con edificabilità residenziale che rimangono in disponibilità dei privati proprietari, si evidenzia che la cessione gratuita del verde pubblico al Comune consente di raggiungere e di concludere la realizzazione del nuovo parco in tempi più rapidi, senza attuazione di procedure di esproprio foriere di possibili conflittualità.

Nell'accordo proposto l'acquisizione gratuita delle aree previste, all'interno dello specifico contesto cittadino relativo alla Fascia lago che rappresenta un unicum paesaggistico, crea la certezza di ampliare il verde urbano e gli spazi pedonali e di favorire in tal modo l'incremento di destinazioni pubbliche essenziali per la valorizzazione della vivibilità ambientale e per la libera fruizione di spazi aperti a beneficio della popolazione stabile, di quella turistica e dunque dell'intera collettività.

La declinazione del passaggio di titolarità della proprietà, in favore del patrimonio pubblico, della destinazione a verde e della destinazione pedonale oggetto dell'accordo, in considerazione dell'eccezionale posizione paesaggistica del sito, è ritenuta idonea ad assolvere in modo concreto agli aspetti connessi all'utilità collettiva di tutti i cittadini, proprio in relazione alla specifica funzione impressa dalle scelte urbanistiche operate: a ridotto consumo di suolo e a spiccata protezione ambientale.

Le finalità pubbliche si basano sull'elemento centrale della redditività socio-economica del futuro uso a verde previsto in cessione gratuita nel contesto della Fascia lago, senza profili indennitari di tipo espropriativo a carico dell'Amministrazione e tenuto conto inoltre che all'attuale soggetto proprietario spetteranno, altresì, anche oneri e spese di progettazione ed esecuzione di tutti i lavori necessari, sia del parco che dell'allargamento degli spazi pedonali e per la viabilità, fatto salvo lo scomputo della quota del contributo di costruzione conseguente alla realizzazione diretta di opere di urbanizzazione.

Posto che, come già sottolineato, le aree interessate dalle cessioni gratuite non verranno assoggettate a procedure espropriative, la stipula dell'accordo urbanistico garantisce tempi rapidi per la realizzazione del parco e dell'allargamento degli spazi pedonali e anche questo può essere legittimamente considerato un elemento di rilevante interesse pubblico.

## Aspetti economici

Tenendo conto di quanto espresso in sede di Conferenza di Pianificazione dell'8 febbraio 2024 dal Servizio Gestione Patrimoniali e cioè che, in considerazione del probabile valore d'esproprio, *"l'equilibrio richiesto per l'accordo potrebbe sussistere"*, in merito alla richiesta di fornire elementi utili per la definizione, in termini economici, delle operazioni di cessione di aree e realizzazione di un parco pubblico in attuazione dell'Accordo Urbanistico approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 566 dd. 13 aprile 2023 e i cui contenuti sono stati recepiti nel contesto della variante 13 bis approvata in via preliminare con Provvedimento n. 1 di data 9 novembre 2023 del Commissario ad Acta, si esprimono le seguenti considerazioni sulla base del prot. n. 25459 dd. 7.6.2024 con oggetto "Relazione sugli aspetti economici riguardanti l'Accordo Urbanistico in fascia lago".

Gli accordi urbanistici rispondono a principi di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico che li giustifica, nonché pubblicità. Il vantaggio economico-patrimoniale del Comune, non è elemento essenziale dell'accordo ma un fattore ulteriore che può contribuire a determinare la rilevanza dell'interesse pubblico che giustifica la sottoscrizione dell'accordo da parte del Comune. Nel caso dell'area in questione (individuata con la p.ed. 1094 C.C. Riva e denominata "area ex Cattoi"), si è in presenza di una situazione molto particolare, una sorta di "unicum", per cui non esistono sul territorio situazioni comparabili; a fronte di ciò, in assenza di elementi certi sulla base dei quali effettuare una vera e propria stima del valore economico, è necessario procedere con metodo deduttivo ed esplicitare un ragionamento, in termini economici, del risultato conseguente all'attuazione dell'Accordo Urbanistico rispettivamente per il Comune di Riva del Garda e per gli attuali proprietari della p.ed. 1094 C.C. Riva.

Precedentemente all'adozione in via preliminare della Variante 13 bis l'area era urbanisticamente "zona bianca"; a seguito del provvedimento di variante l'area ora risulta destinata a verde pubblico per circa tre quarti della sua superficie e per circa un quarto a residenziale; tali destinazioni non sono tuttavia operanti fino all'approvazione finale della variante urbanistica. Si ritiene quindi che per procedere alla valutazione del vantaggio economico si possa utilizzare il rapporto tra le dimensioni delle superfici e dei valori teorici attribuiti.

La relazione di uguaglianza di due rapporti in linea teorica è uguale ad uno ( $=1$ ).

Sulla base di tale premessa la dimostrazione del richiesto "equilibrio" può essere la risultanza dell'incidenza del rapporto tra i seguenti elementi:

$$\frac{\text{superfici area in cessione (VP)}}{\text{superfici area edificabile (VE)}} \times \frac{\text{valore esproprio area in cessione (VPe)}}{\text{valore mercato area edificabile (VEe)}} = 1$$

Mentre i dati fisici dell'estensione delle aree sono noti, il valore economico da attribuire a ciascuna area richiede un'elaborazione comparativa anche con riferimento ad altre valutazioni del mercato immobiliare di riferimento.

**Parte 2) -30-**

Le aree a verde pubblico sono prive di un mercato di riferimento proprio, e nell'ambito delle procedure espropriative di cui alla L.P. 6/ 93 il valore viene determinato secondo un criterio di "inserimento" rispetto alle aree confinanti. Nel 2022 il Servizio Gestioni Patrimoniali e Logistica della Provincia Autonoma di Trento, su specifica richiesta del Comune di Riva del Garda, richiamava un precedente elaborato del Comitato Tecnico Amministrativo della PAT del 10 giugno 2013, che esprimeva "parere favorevole ad una stima di una serie di immobili tra cui anche aree a destinazione servizi pubblici nelle immediate vicinanze e quindi con inserimento urbanistico parzialmente sovrapponibile, alle quali è stato attribuito, un valore di € 550/mq ....."

Utilizzando tale valore (**VPe 550 €/ mq**) risulterebbe che:

$$\begin{aligned} (VP / VE) &= 3,58 \\ (VPe / VEe) &= 0,28^* \quad *(1:3,58) \qquad \qquad \qquad \mathbf{3,58 \times 0,28 = 1} \end{aligned}$$

ovvero:

$$\begin{array}{l} \text{superfici area in cessione (VP)} \qquad \qquad \text{VP 15.000 mq} \\ \text{-----} = \text{-----} = \mathbf{3,58} \\ \text{superfici area edificabile (VE)} \qquad \qquad \text{VE 4.186 mq} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{valore esproprio area in cessione (VPe)} \qquad \text{VPe 550 €/mq} \\ \text{-----} = \text{-----} = \mathbf{0,28} \\ \text{valore mercato area edificabile (VEe)} \qquad \text{VEe 1.964 €/mq} \end{array}$$

$$\mathbf{3,58 \times 0,28 = 1}$$

per arrivare ad 1 come risultato il valore da attribuire a VEe risulterebbe pari a **1.964 €/mq (550 €/mq : 0,28 = 1.964 €/mq)**.

Tale valore non risulta avere riscontro nel mercato immobiliare locale, anche considerando l'esclusività e l'alto pregio della zona. L'unica operazione immobiliare da poter usare per un confronto, pur con la dovuta attenzione non trattandosi di una situazione identica, è la compravendita avvenuta nel territorio di Arco, di un'area posta in fascia lago nella zona della c.d. "Baia Azzurra" e nel periodo 2019-2021, i cui dati si riportano di seguito.

Superficie mq	Valore di rogito	Valore al mq	Valore di vendita edificato	Incidenza valore area
2895	2.600.000,00	898,10	11.700.000,00	22,22%

Applicando lo schema all'area edificabile cd. "Ex Cattoi" potrebbe ipotizzarsi quanto segue:

Superficie mq	Valore area ipotetico	Valore al mq	Valore di vendita edificato ipotetico	Incidenza valore area
4186	6.666.666,67	1.592,61	30.000.000,00	22,22%

Applicando quindi la formula del rapporto sopra descritta, ad esempio qualora VEe fosse determinato in **1.600/€ mq** (come nell'ipotesi) si passerebbe da 0,28 a 0,34 e il rapporto tra gli elementi considerati a **1,23** con uno sbilanciamento a favore dell'ente pubblico:

$$\begin{aligned} (VP / VE) &= 3,58 \\ (VPe / VEe) &= 0,34 \end{aligned} \qquad \mathbf{3,58 \times 0,34 = 1,23}$$

dove:

$$\begin{array}{l} \text{superfici area in cessione (VP)} \\ \hline \text{superfici area edificabile (VE)} \end{array} = \frac{\text{VP } 15.000 \text{ mq}}{\text{VE } 4.186 \text{ mq}} = \mathbf{3,58}$$

$$\begin{array}{l} \text{valore esproprio area in cessione (VPe)} \\ \hline \text{valore mercato area edificabile (VEe)} \end{array} = \frac{\text{VPe } 550 \text{ €/mq}}{\text{VEe } 1.600 \text{ €/mq}} = \mathbf{0,34}$$

Se si modifica in diminuzione il valore (VEe), conseguentemente il rapporto risultante si scosta progressivamente da 1), con il risultato che il "vantaggio patrimoniale" è in incremento in favore del Comune.

Si tratta con ogni evidenza di un mero ragionamento basato sui pochi elementi al momento disponibili, non essendo possibile fare riferimento per una comparazione ad aree confinanti con destinazione urbanistica similare.

Oltre poi al vantaggio economico-patrimoniale che deriverà al Comune in seguito alla cessione gratuita di 15.000 mq al valore ipotizzato di 550,00 euro/mq e quindi per un totale di 8.500.000,00 euro, va considerato il valore delle opere di realizzazione del "parco pubblico" che verranno realizzate dal privato e che sono già state stimate in euro 1.893.867,18. A tale puro dato economico si deve anche aggiungere il risparmio del Comune in termini di attività amministrativa e gestionale, che dovrebbe essere svolta nel caso il parco pubblico dovesse essere realizzato direttamente dall'Ente come opera pubblica e che non è certo trascurabile.

Non può mancare infine nel contesto della valutazione dei vantaggi derivanti al Comune dall'attuazione dell'Accordo urbanistico l'aspetto intangibile del conseguimento di un obiettivo di incomparabile valore, quale è quello di mettere a disposizione della comunità un nuovo parco urbano nell'area della fascia lago, con una grande superficie a verde al posto di un'area degradata destinata temporaneamente a parcheggio per automezzi, senza l'impiego di una rilevante quota di risorse pubbliche, che sarebbero invece necessarie nel caso dell'acquisizione dell'area mediante esproprio.

Per quanto riguarda i vantaggi derivanti dall'Accordo urbanistico al privato proprietario essi consistono nella percentuale di guadagno netto che lo stesso sarà in grado di conseguire attraverso la vendita degli alloggi realizzati sull'area con destinazione edificabile. Anche in questo caso non sono presenti elementi certi sui quali basare una stima, posto che non sono

**Parte 2) -32-**

note le caratteristiche degli alloggi che saranno realizzati, né i materiali e né la tecnica costruttiva. Gli unici elementi noti sono:

– la possibilità per il proprietario di edificare sull'area una SUN pari 3.330 mq, che non corrisponde tuttavia alla superficie in vendita, posto che la prima è al netto di muri, balconi, giardino eccetera, mentre la seconda li ricomprende;

– il prezzo di mercato di un appartamento in zona non periferica di Riva del Garda varia da un minimo di 5.000 a un massimo di 9.000 euro a metro quadrato.

In ogni caso il prezzo di vendita dei costruendi alloggi non può che rimanere teorico, posto che è influenzato dai molti fattori che si riflettono sul mercato edilizio e che, preme sottolineare ancora una volta, non vi sono situazioni similari da poter utilizzare per una comparazione. La possibilità di massimizzare l'investimento è poi del tutto proporzionale alla effettiva capacità del privato di gestire l'operazione in maniera per sé vantaggiosa dal punto di vista economico.

Si integra infine quanto sopra con un prospetto di sintesi dei vantaggi e degli svantaggi in termini economici conseguenti all'attuazione dell'Accordo Urbanistico.

**PROSPETTO DI SINTESI VANTAGGI E SVANTAGGI ECONOMICI PER IL COMUNE E PER IL PRIVATO PROPRIETARIO**

VANTAGGI/SVANTAGGI PER IL COMUNE DI RIVA DEL GARDA	VANTAGGI/SVANTAGGI PER IL PRIVATO PROPRIETARIO
Ottenere in cessione gratuita un'area di 15.000 metri quadrati in una zona di altissimo pregio paesaggistico e ambientale	Ottenere il diritto di realizzare alloggi residenziali, anche per il tempo libero e vacanze, da destinare al mercato immobiliare su un'area con caratteristiche uniche per il territorio di Riva del Garda
Conseguire un incremento patrimoniale pari ad euro 8.500.000,00, presumendo il valore a metro quadrato dell'area ceduta in euro 550,00.	Conseguire un vantaggio economico in seguito alla vendita degli alloggi, costituito da un prezzo di vendita maggiore rispetto al costo sostenuto per la realizzazione degli immobili (non quantificabile in assenza di dati e informazioni sulla costruzione)
Ricevere in cessione gratuita oltre all'area anche le opere di realizzazione di un parco pubblico per un valore stimato di euro 1.893.867,18	Evitare di subire un esproprio da parte del Comune per la realizzazione di un parco pubblico
Realizzare un nuovo parco pubblico nell'area della fascia lago senza ricorrere alla procedura di esproprio e quindi con un risparmio di risorse pubbliche pari ad euro 12.446.167,18, di cui euro 10.552.300,00 (19.186 mq per 550,00/mq) per indennità di esproprio ed euro 1.893.867,18 di costo per la realizzazione dell'opera pubblica	Evitare di dover attivare contenziosi giudiziari per opporsi alla procedura di esproprio

**Parte 2) -33-**

Realizzare il nuovo parco in tempi molto più rapidi rispetto a quelli ipotizzabili ricorrendo alla procedura di esproprio, considerata la possibilità per il privato di opporsi alla stessa, e alla procedura di affidamento dell'esecuzione dell'opera pubblica	Ottenere la riduzione del contributo di concessione a fronte della realizzazione delle opere del parco pubblico
Procedendo in attuazione di un Accordo urbanistico, eliminare l'ipotesi di contenziosi giudiziari con il privato.	Oneri per il privato sono la cessione gratuita di 15.000 metri quadrati al Comune e il costo di realizzazione delle opere per il parco pubblico; stipulando l'Accordo urbanistico il privato ha bilanciato tali aspetti con la possibilità di realizzare alloggi residenziali di particolare pregio e valore economico su una quota residua dell'area
L'unico svantaggio per il Comune è rappresentato dalla rinuncia ad acquisire al bene pubblico l'intera area per destinarla a parco pubblico; tale svantaggio appare ben bilanciato dai vantaggi conseguiti tramite l'attuazione dell'Accordo urbanistico	

In data 11.4.2022 (Prot. 14533) il Comitato Salvaguardia Area Lago (SAL) ha presentato una petizione sostenuta da 2.855 firme finalizzata all'esproprio dell'area denominata Ex Cattoi e alla sua destinazione a "*verde pubblico non edificabile*".

L'Amministrazione comunale ha valutato l'acquisizione dell'area privata con estensione pari a 19.186 mq in Fascia Lago, attraverso una procedura espropriativa, ma, a fronte di perizie e stime, l'ipotesi è stata valutata, economicamente non sostenibile. Sulla base di questa considerazione è stato quindi elaborato l'Accordo Urbanistico che rispetta, in buona parte, le richieste espresse dalla petizione, risulta sostenibile sotto il profilo paesaggistico ambientale, non comporta consumo di suolo e restituisce in tempi molto brevi, alla comunità, una grande area a parco connessa, senza discontinuità, con il Parco dell'Ora a sud, con il Parco Miralago a est, con il Parco dell'Hotel Lido Palace e con l'area verde posta a copertura del parcheggio interrato del Pala Congressi (PRG V.15), a ovest. Infine anche con Viale Rovereto, a nord, riquadrato in promenade a traffico limitato.

Le modifiche cartografiche sono indicate ai nn. 31A, 31B, 31C, 31D, 31E, 31F, 31G, 31H (vedi raffronti comparativi).



*Bing Maps 2021 - Area ex Cattoi*

## **ATTIVITÀ RICETTIVE**

Le previsioni della Variante 13 bis, per quanto attiene alle aree ricettive si basano su queste strategie:

- favorire / consentire il trasferimento dei parcheggi a servizio delle attività ricettive nei parcheggi posti a Nord di Viale Rovereto al fine di massimizzare la presenza di verde privato nella FL.;
- promuovere la riqualificazione dell'offerta turistica privilegiando la realizzazione di servizi e interventi volti all'innalzamento degli standard ricettivi;
- riqualificare i volumi ricettivi esistenti sulla base di indirizzi progettuali definiti attraverso la stesura di norme particolari per ogni immobile;
- equilibrare gli ampliamenti ammessi e quelli concessi con le esigenze emerse in fase di consultazione/partecipazione pubblica.

Gli indici urbanistici che il PRG attuale definisce per le zone ricettive e per i campeggi sono i seguenti:

**Zona H/B ricettiva** = art. 27 h. **max ml 18** u.f. max: 1,00 mq/mq Rc max compreso interrato: 60% S.filtrante min.: 20% + altro.

**Zona H/C ricettiva di espansione** = art. 27 h. **max ml 18** u.f. max: 1,00 mq/mq Rc max compreso interrato: 60% S. filtrante min.: 20% + altro.

**Zona H/D campeggio** = art. 28 h. max 6,5 ml u.f. max: 0,10 mq/mq.

L'Amministrazione comunale ha attivato una fase di ascolto delle istanze degli albergatori della FL nel corso del 2022.

Sotto il profilo paesaggistico ambientale è necessario considerare il limite dell'Area di rispetto dei laghi di PUP (art 22. NTA PUP), anche attraverso la ricomposizione e l'arretramento dei volumi esistenti.

La Variante 13Bis prevede (in art. 27 NTA), la stesura di norme particolari per ogni edificio ricettivo che mirano alla definizione di soluzioni architettoniche e compositive unitarie funzionali alle attività ricettive attualmente presenti.

Con tale metodologia si punta al soddisfacimento delle esigenze di adeguamento funzionale distribuendo le potenzialità edificatorie non più in termini percentuali ma adattando la proposta a ogni singolo edificio anche in considerazione dell'inserimento paesaggistico-ambientale.

### **Area campeggio in FL.**

Attualmente parte dell'area utilizzata a campeggio ha una destinazione a "verde pubblico". L'Amministrazione, in considerazione della dimensione attuale del campeggio, degli interventi di riqualificazione previsti per l'area portuale e della collocazione in FL ritiene coerente eliminare definitivamente la previsione inattuata e i relativi vincoli.

La Variante 13 bis pertanto conferma l'attuale utilizzo a campeggio dell'area (zona H/D campeggio art. 28), e rinuncia alla previsione di verde pubblico (Zona F2 Verde pubblico art. 37).

Le modifiche cartografiche sono indicate al n. 41 (vedi raffronti comparativi).

## Aspetti progettuali

### Premessa

In un ambito dove la natura è la protagonista principale la progettualità deve rispettare principi di:

**sobrietà**  
**uniformità**  
**continuità**  
**autenticità**  
**sicurezza**

La Variante 13 bis, al fine di indirizzare gli interventi realizzabili all'interno della Fascia Lago, indica la necessità di:

### Recinzioni

- privilegiare le barriere naturali (verde e acqua) per delimitare le proprietà private; anche il vetro può essere un'opzione ma da valutare con attenzione mentre è escluso l'utilizzo di striscioni e pannellature di qualsiasi materiale (continuità);
- eliminare le barriere fisiche negli spazi pubblici al fine di favorire l'accessibilità e fruibilità (continuità);
- conservare il dato storico (es. parapetto e balaustre di Punta Lido) e uniformare l'esistente riducendo al minimo le barriere visive (uniformità, sobrietà e autenticità);
- realizzare recinzioni, se strettamente necessarie, in metallo. Queste dovranno essere di forma semplice a ritti verticali di altezza limitata e di colore ferro-micaceo / grigio scuro. L'uso del verde integrato alle recinzioni metalliche è fortemente raccomandato. (uniformità).

### Pavimentazioni

- le pavimentazioni devono servire a limitare la velocità dei mezzi, delimitare i percorsi distinguendo quelli ciclabili da quelli pedonali, le aree di sosta dei mezzi da quelle stradali (sicurezza) e infine individuare gli accessi alla FL;
- per le pavimentazioni stradali (Viale Carducci, Viale Rovereto e le Vie Maroni, Sudermann, Nietzsche, Rilke, Kafka e la parte meridionale di Via Filzi) si dovranno usare gli stessi criteri e materiali utilizzati per il centro storico (estensione della città pedonale) o impiegare il calcestruzzo come indicato nello studio paesaggistico allegato;
- all'interno delle aree a verde pubblico le pavimentazioni potranno essere realizzate esclusivamente in calcestruzzo, pietra o ghiaia (omogeneità e autenticità);
- la ghiaia appare la scelta più opportuna per il ripascimento delle spiagge, anche sotto il profilo igienico sanitario (sicurezza);
- I tappeti erbosi devono estendersi nelle aree a nord del percorso costiero (continuità).

### **Pontili, isole galleggianti**

- sono ammessi esclusivamente deck e pontili in legno e/o legno-acciaio o realizzati con prefabbricati galleggianti di calcestruzzo ma rivestiti in legno (sobrietà).

### **Illuminazione**

- negli impianti di illuminazione è necessario adottare una sola serie (incasso, a palo, a sbalzo) che consenta l'adozione di illuminazione adattiva a led (sicurezza e sobrietà);
- le armature e pali di sostegno dovranno essere di forma semplice e colore grigio scuro (uniformità e sobrietà).

### **Arredo urbano**

- nella raccolta differenziata è richiesto un sistema flessibile e poco invasivo che possa adattarsi al mutare delle esigenze, ovvero ampliabile, componibile, facilmente spostabile, di altezza contenuta (non deve diventare barriera visiva) realizzato con materiali e finiture lavabili (atte a scoraggiare atti vandalici); i contenitori per la raccolta differenziata dovranno essere collocati all'interno di piazzole schermate da pannelli di colore grigio o con finitura "corten" (uniformità e sobrietà);
- per quanto attiene all'arredo urbano (panchine, cestini, dissuasori, pannelli illustrativi, ecc.) si deve mirare all'uniformità di materiali forme e colori;
- in ogni caso le sedute delle panchine dovranno essere realizzate in legno non sono ammesse sedute realizzate completamente in metallo, pietra o calcestruzzo.

### **Postazioni**

- Le postazioni dei "Guardaspiaggia" sono un elemento distintivo di ogni località balneare di successo. Appare opportuno individuare un elemento di qualità, realizzato in legno o legno/acciaio, utilizzabile su tutta la costa trentina.

Fascia Lago: contenuti normativi inseriti nella variante al PRG

## TITOLO SECONDO

### IL SISTEMA AMBIENTALE: NORME DI TUTELA AMBIENTALE-PAESAGGISTICA

(norme *modificate*)  
*Testo modificato*  
~~Testo eliminato~~

Nota esplicativa all'articolo 17

Art. 17	<b><u>IN SINTESI: modifiche inserite, in ART. 17, per quanto attinente la specifica previsione relativa alla ripianificazione della fascia lago di Riva del Garda (P.F.G. 17 decaduto).</u></b>
------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 2) ALTRE AREE SPECIFICHE DI PROTEZIONE E TUTELA

##### C - AREE DI PROTEZIONE DEI LAGHI

Sono aree poste a tutela delle rive dei laghi al fine di garantirne l'integrità ambientale e l'utilizzazione sociale. All'interno di esse, salvo le norme specifiche di cui all'art. ~~23 quater~~ **43-bis punto 1**), è consentita solo l'edificazione delle opere pubbliche o finalizzate al pubblico interesse, con esclusione di nuove attrezzature ricettive. I fabbricati esistenti sono soggetti alle norme relative alla destinazione di zona, ammettendo per gli stessi il solo ampliamento al fine di garantirne la funzionalità, nei limiti definiti dal P.U.P. agli artt. 22 e 48, al comma 13. Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23 ter (ZONA e.).

Nota esplicativa all'articolo 23 ter

Art. 23 ter	<b><u>IN SINTESI: modifiche inserite, in ART. 23 ter, per quanto attinente la specifica previsione relativa alla ripianificazione della fascia lago di Riva del Garda (P.F.G. 17 decaduto).</u></b>
----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### ART. 23 TER NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA

ZONA	OGGETTO	CONTENUTI NORMATIVI
e.	LA FASCIA LAGO	<p>pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per quest'area estremamente sensibile si propone di ridurre al minimo gli impatti ambientali con un progetto d'intervento particolareggiato di ristrutturazione urbanistica ed ambientale, nel rispetto dei peculiari caratteri paesaggistici delle fasce costiere e dell'immediato entroterra. <del>Si prevede la redazione di piani attuativi di zona, corredati da e secondo</del> norme specifiche (<i>art. 23 quater</i>), che salvaguardino e garantiscano la sopravvivenza qualitativa e la riqualificazione di questa preziosa risorsa naturalistica, finalizzate <b>ei</b> soprattutto al godimento del paesaggio lacustre e ad una migliore fruizione pubblica generale dell'intero ambito, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· rispettando l'equilibrio ambientale della flora composita esistente;</li> <li>· favorendo il riuso delle porzioni di lungolago che oggi sono mal impiegate o sotto utilizzate.</li> </ul> <p>In tal senso appare corretto operare in particolare attraverso lo sviluppo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· delle aree a verde;</li> <li>· dei luoghi di sosta attrezzati;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>· degli affacci alle rive;</li><li>· degli accessi a lago ciclo-pedonali;</li><li>· dei recuperi edilizi a fini ricettivo-alberghieri;</li><li>· delle attività a carattere collettivo legate alla socializzazione ed al tempo libero.</li></ul> <p><i>In tal senso appare corretto garantire il controllo sulla qualità degli interventi edificatori ammessi, in particolare per quanto riguarda l'incentivazione dell'edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile.</i></p> <p><i>In particolare:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>le recinzioni devono:</i><ul style="list-style-type: none"><li>• <i>privilegiare le barriere fisiche naturali (verde e acqua), per delimitare le proprietà private, valutando con attenzione l'uso del vetro mentre è escluso l'utilizzo di pannellature di qualsiasi materiale;</i></li><li>• <i>conservare le testimonianze di parapetti e balaustre storici;</i></li><li>• <i>essere ridotte al minimo ed eliminate le eventuali barriere visive negli spazi pubblici al fine di favorire l'accessibilità e fruibilità;</i></li><li>• <i>essere realizzate, se strettamente necessarie, in metallo. Queste dovranno essere di forma semplice a ritti verticali di altezza limitata, non superiore ai 200 cm totali, e di colore ferro-micaceo / grigio scuro. L'uso del verde integrato alle recinzioni metalliche è fortemente raccomandato.</i></li></ul></li><li>- <i>le pavimentazioni devono:</i><ul style="list-style-type: none"><li>• <i>servire a limitare la velocità dei mezzi, a delimitare i percorsi distinguendo quelli ciclabili da quelli pedonali, le aree di sosta dalle sedi stradali e infine a individuare gli accessi alla Fascia Lago;</i></li><li>• <i>prendere a modello quelle da utilizzare nel contesto dei centri storici o impiegare il calcestruzzo per le pavimentazioni stradali (Viale Carducci, Viale Rovereto, Via Maroni e la parte meridionale di Via Filzi, Via Sudermann, Nietzsche, Rilke, Kafka);</i></li><li>• <i>essere realizzate esclusivamente in calcestruzzo, pietra o ghiaia, all'interno delle aree a verde pubblico; la ghiaia appare la scelta più opportuna per il ripascimento delle spiagge, anche sotto il profilo igienico sanitario;</i></li><li>• <i>estendere i tappeti erbosi nelle aree a nord del percorso costiero.</i></li></ul></li><li>- <i>pontili, deck e isole galleggianti, devono:</i><ul style="list-style-type: none"><li>• <i>essere realizzati esclusivamente in legno e/o legno-acciaio o con prefabbricati galleggianti di calcestruzzo ma rivestiti in legno.</i></li></ul></li><li>- <i>per quanto riguarda l'illuminazione:</i><ul style="list-style-type: none"><li>• <i>negli impianti è necessario adottare una sola serie (incasso, a palo, a sbalzo), per illuminazione adattiva a led;</i></li><li>• <i>armature e pali di sostegno devono essere di forma semplice e di colore grigio scuro.</i></li></ul></li><li>- <i>per quanto riguarda l'arredo urbano:</i><ul style="list-style-type: none"><li>• <i>panchine, cestini, dissuasori, pannelli illustrativi, ecc., devono mirare all'uniformità di materiali, forme e colori;</i></li><li>• <i>le sedute delle panchine devono essere realizzate in legno, non sono pertanto ammesse sedute realizzate completamente in metallo, pietra o calcestruzzo.</i></li></ul></li></ul>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<i>- sono inoltre consentiti gli interventi di valorizzazione e/o messa in sicurezza, da parte del Comune o della Provincia, dei forti e di eventuali altre opere militari risalenti alla prima guerra mondiale.</i>
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## TITOLO TERZO IL SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO E INFRASTRUTTURALE

### Nota esplicativa all'articolo 23 quater

Art. 23 quater	<p><b><u>PROCEDIMENTO DI ADOZIONE DEFINITIVA: modifiche inserite, in ART. 23 quater, per quanto attinente la specifica previsione relativa alla ripianificazione della fascia lago di Riva del Garda (P.F.G. 17 decaduto), con particolare riguardo al recepimento dei rilievi evidenziati dalla Conferenza di Pianificazione.</u></b></p> <p style="text-align: center;"><i>Testo modificato</i> <del>Testo eliminato</del></p>
-------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### **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 che comporta le seguenti obbligazioni derivanti assunte dal privato attuatore:*  
*a) cedere a titolo gratuito in proprietà al Comune di Riva del Garda l'area da destinare a parco pubblico in zona "VP" con superficie di 13.340 mq e con superficie di 1.660 mq da destinare 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 del privato attuatore, sul terreno oggetto di cessione i lavori di cui al parco pubblico in zona "VP", e i lavori di 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;

d) demolire con spese a carico del privato attuatore, il fabbricato insistente in p.ed. 1094 C.C. Riva.

**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 e della relativa convenzione, comprensiva degli obblighi assunti con l'accordo urbanistico allegato al PRG.
- 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 spiccato 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~~ 16 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 spiccato: la quota di spiccato delle facciate sarà ricompresa tra le quote +70,50 metri (linea di spiccato p.ed. 2394 C.C. Riva) e +72,00 metri (quota stradale di viale Rovereto).

**Interventi su edifici diversi (ex falegnameria): demolizione.**

- Ambito **C**: il Parco Miralago (indicato nella tavola *del SISTEMA "B"*)

**Destinazioni:** ~~Parco pubblico attrezzato con posa di opere di arredo urbano con centro sportivo e per servizi socio-culturali.~~ Si dovranno rispettare le alberature esistenti, se ritenute di pregio storico, sulla base dei criteri indicati nel "Regolamento comunale per la tutela e la promozione del Verde Urbano", anche con l'implementazione di alberature ad alto fusto.

~~Strutture da destinare ad attività sportive e per servizi socio-culturali.~~

~~È previsto il mantenimento della destinazione ricettiva, senza ulteriori aumenti (per un numero max di 50 posti letto), per realizzare un servizio generale di foresteria.~~

~~Si dovranno rispettare le alberature esistenti, se ritenute di pregio storico, sulla base dei criteri indicati nel "Regolamento comunale per la tutela e la promozione del Verde Urbano", anche con l'implementazione di alberature ad alto fusto.~~

~~La dotazione di parcheggi richiesta è definita sulla base di uno studio specifico e potrà essere reperita attraverso l'uso dell'area di sosta esistente posta in zona F3, a sud della Cartiera (p.f. 3438/1 C.C. Riva).~~

### **Interventi previsti:**

**Recupero delle** strutture **esistenti** da destinare ad attività sportive e *per* servizi socio-culturali.

È previsto il mantenimento della destinazione ricettiva, senza ulteriori aumenti (per un numero max di 50 posti letto), per realizzare un servizio generale di **turismo sociale foresteria**.

La dotazione di parcheggi richiesta è definita sulla base di uno studio specifico.

~~Riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'area da operare attraverso un progetto unitario preventivo riferito all'assetto dell'intera zona e/o secondo una possibile attuazione per stralci funzionali purché coerente con le destinazioni precedentemente individuate.~~

~~Parco pubblico attrezzato con posa in opera solo di arredo urbano.~~

Nell'area in esame ~~è inoltre ammesso~~ il recupero dei fabbricati esistenti **è ammesso** attraverso:

- p.ed. 1139, ex Villa Belriguardo = ristrutturazione, con vincolo di facciata sul fronte principale e con possibilità di ampliamenti (massimo 10% della S.u.n. esistente), purché non comportanti un avvicinamento alla riva del lago;

- p.ed. 405/1, ex Villa Seeblick = ristrutturazione, con vincolo di facciata sul fronte principale;

- p.ed. 2208, chiesetta = restauro;

- **l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario.**

**Interventi su edifici diversi (pp.edd. 1107, 2898, 2209, 2210, 2211, 2212 C.C. Riva): demolizione.**

### **NORMA PARTICOLARE:**

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.

- **Ambito D:** il Porto San Nicolò (indicato nella tavola del SISTEMA "B")

**Destinazione:**

- Darsena attrezzata a servizio dell'attività portuale.  
*Fatte salve le indicazioni dell'art. 38-B) N.T.A., in relazione ai servizi interni al Porto l'area è destinata:*
  - a) a diporto nautico, comprese le attività di cantieristica, di rimessaggio e di riparazione navale a secco;
  - b) agli impianti e reti necessari alla gestione e fruizione portuale;
  - c) a sedi amministrative, connesse all'esercizio delle funzioni previste, e di controllo con presidio tecnico-operativo di protezione civile ai sensi della normativa vigente;
  - ~~d) a piazza con specchio d'acqua prosciugabile.~~
- *In relazione all'edificio storico del Porto (p.ed. 1403 C.C. Riva Forte San Nicolò), sottoposto a vincolo storico-artistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004: funzioni direzionali, terziarie, associative e civili-amministrative in genere.*
- *In relazione all'edificio esistente di servizio (p.ed. 3471 C.C. Riva BAR SAILING): ampliamenti per max 50% della S.u.n., con dotazione di locali destinati a servizi igienici collettivi;*
- *In relazione all'edificio esistente di servizio alle attività insediate (p.ed. 3863 C.C. Riva): ampliamenti per max ~~30% della S.u.n.~~ 20% del volume esistente, previa acquisizione del parere dell'ente provinciale preposto essendo edificazione inclusa nelle aree di rispetto dei depuratori.*

**Operabilità:**

La realizzazione del parcheggio di servizio all'attività insediata è consentita nelle adiacenze, in zona limitrofa avente destinazione F3/~~Pm~~.

**Interventi previsti:**

Sono consentiti:

- *In relazione all'efficienza viaria: interventi di sistemazione complessiva della viabilità di servizio all'area, in funzione del miglioramento dell'accessibilità e della riorganizzazione della percorribilità interna, con relativo svincolo di progetto previsto nel PRG;*
- *In relazione all'efficienza della rete di attraversamento ciclabile: interventi di raccordo al sistema dei percorsi ciclabili, esistenti o futuri, lungo viale Rovereto e verso il lungolago;*
- *In relazione all'interazione città-Porto: interventi atti a valorizzare i percorsi pedonali lungo il fronte acqueo e qualificare la funzione di cerniera urbana di collegamento con l'intorno, con il Monte Brione e con i suoi manufatti bellici;*
- *In relazione alla formazione di luoghi di aggregazione: entro il limite della zona omogenea F2-VERDE PUBBLICO, interventi rivolti alla realizzazione di attrezzature di servizio per gli sport acquatici (quali centro logistico e sede operativa), di altezza max non maggiore a 4,50 ml, fino ad un massimo di S.u.n. complessiva di mq 150 ~~+100, con magazzini e depositi, collocabili in interrato~~ ~~max 50% della S.u.n.~~;*
- *In relazione alla formazione di luoghi di aggregazione: interventi volti alla realizzazione di una piazza con specchio d'acqua prosciugabile.*

2. Sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

- nelle zone a verde pubblico, per garantire le azioni di tutela e di miglioramento necessarie, le alberature di pregio di valore ambientale dovranno essere rilevate per posizione, dimensione e tipo e il progetto del verde dovrà essere accompagnato da una relazione botanica, se richiesto dall'Amministrazione comunale ~~e~~ = sugli esemplari inseriti nell'elenco nazionale degli Alberi Monumentali risulta in vigore il regime di tutela ai sensi dell'art. 7, comma 4, della L. 10/2013;
- nelle zone a verde pubblico, **nel rispetto dell'art. 13 co. 2 delle norme di attuazione del Piano di Tutela delle Acque**, per le attrezzature esistenti di servizio al lungolago **individuate con l'apposita simbologia "st"** (p.ed. 3213 C.C. Riva BAR SABBIONI e p.ed. 3772 C.C. Riva BAR PINI), è consentito l'ampliamento del 50% della S.u.n. anche mediante demolizione con ricostruzione su diverso sedime e con dotazione di locali destinati a servizi igienici collettivi da realizzare ex novo;
- per l'edificio corrispondente al Villino Campi **individuato con l'apposita simbologia "st"** (p.ed. 1008 C.C. Riva), in considerazione delle sue caratteristiche costruttive e formali, dell'interesse storico e/o architettonico, dell'inserimento nel contesto paesaggistico-ambientale, meritevoli di particolare tutela, viene classificata la modalità di intervento consentita = ristrutturazione con vincolo di facciata e di copertura. In riferimento ai parcheggi insistenti sulla limitrofa 3460/2 C.C. Riva, tali spazi di sosta andranno allontanati dalla Fascia Lago e idoneamente ricollocati, ~~anche attraverso l'uso della zona F3 posta a sud della Cartiera (p.f. 3438/1 C.C. Riva);~~
- per il manufatto ex colonia Sabbioni (p.ed. 1356 C.C. Riva), al solo fine del miglioramento del servizio per le attività pubbliche, è prevista la demolizione e ricostruzione con possibilità di ampliamento del 50% della S.u.n. consentito anche su diverso sedime;
- sull'area del Campo sportivo Benacense (p.ed. 1431 C.C. Riva), ~~a trasferimento avvenuto dell'attuale funzione,~~ è prevista l'eliminazione delle recinzioni su tutti i lati al fine di rendere accessibile l'intero spazio per uso sportivo, ricreativo, espositivo e per manifestazioni. In considerazione delle sue caratteristiche costruttive e formali, dell'interesse storico e/o architettonico, dell'inserimento nel contesto paesaggistico-ambientale, per l'edificio della Tribuna maroniana, meritevole di particolare tutela, viene classificata la modalità di intervento consentita = **risanamento conservativo** ~~ristrutturazione con vincolo di facciata e di copertura~~. In riferimento ai parcheggi insistenti sulla limitrofa p.f. 3455/2 C.C. Riva, tali spazi di sosta andranno allontanati dalla Fascia Lago e idoneamente ricollocati, ~~anche attraverso l'uso della zona F3 posta a sud della Cartiera (p.f. 3438/1 C.C. Riva);~~
- nelle zone HB, ~~nel rispetto delle specifiche destinazioni di zona ammesse dall'art 27 N.T.A.~~ per i singoli edifici ricettivo-alberghieri esistenti gli interventi ammessi sono puntualmente disciplinati **dall'art 27 N.T.A. con apposite "Schede RICETTIVE", dalla n. 1 FL alla n. 9 FL;**

3. Su viale Carducci - Rovereto, l'obiettivo di riqualificazione e di limitazione del traffico rende incompatibile il perdurare in esercizio degli impianti di distribuzione di carburanti preesistenti, sottoposti a vincoli di tutela ambientale che richiedono la loro delocalizzazione.

4. Su Viale Carducci nelle aree in progetto (CA/PR), possono essere realizzati punti attrezzati per l'utenza turistica con altezza massima dei fabbricati pari a 6,00 ml.

## Parte 2) -45-

5. Per una maggiore fruibilità del verde e degli spazi pubblici della Fascia Lago, è ammessa la realizzazione di una rete integrata di connessioni ciclo pedonali ivi compresi un percorso mediano di attraversamento ciclo pedonale in direzione est/ovest (dorsale interna, in posizione baricentrica tra il lungolago e viale Carducci - Rovereto) e percorsi in direzione nord/sud (a pettine).

~~6. Su viale Carducci - Rovereto, lungo tutto il fronte viario, sia sul bordo sud che sul bordo nord:  
a) gli elementi di arredo urbano, su spazi pubblici e privati, devono prevedere materiali consoni e uniformi, con esclusione di materiali plastici di rivestimento e devono privilegiare le tinte naturali, per le coloriture;  
b) la realizzazione di manufatti accessori, con le caratteristiche delle strutture leggere, è consentita anche all'interno delle zone di centro storico, nonché al servizio di attività a carattere commerciale.~~

~~7. Sono ammessi gli interventi finalizzati alla ri-naturalizzazione dei corsi d'acqua e al ripascimento arenili, ove tecnicamente fattibili e comunque previo parere dell'Autorità idraulica competente.~~

8. È comunque sempre ammessa la realizzazione di opere di infrastrutturazione purché non in contrasto con il disegno complessivo del piano regolatore generale.

### Nota esplicativa all'articolo 25

Art. 25	<b><u>IN SINTESI: modifiche inserite, in ART. 25, per quanto attinente la specifica previsione RC5 relativa alla fascia lago di Riva del Garda (Area Cattoi nord).</u></b>
---------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## ART. 25 ZONE RESIDENZIALI

(norme modificate)  
Testo modificato

### ZONE RC1, RC2, RC3 E RC4 DI ESPANSIONE:

La nuova edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti indici:

zona RC1  $Ut = 0,33$  mq/mq h max= 3 piani fuori terra nei limiti di altezza del fronte di 9,50 mt.

zona RC2  $Ut = 0,5$  mq/mq h max= 3 piani fuori terra nei limiti di altezza del fronte di 9,50 mt.

zona RC3  $Ut = 0,66$  mq/mq h max= 4 piani fuori terra nei limiti di altezza del fronte di 12,00 mt.

zona RC4  $Ut = 0,8$  mq/mq h max= 4 piani fuori terra nei limiti di altezza del fronte di 13,50 mt.

zone RC1, RC2, RC3, RC4:

1. R.c. max, compreso l'interrato: 60%;
2. S. filtrante minima: 30% della S.f.;
3. Inclinazione massima delle falde del tetto pari al 38%;
4. Parcheggi: vedi art. 8;
5. Distanze: vedi art. 12.

### **ZONE RC5:**

*Interventi ammessi secondo le modalità consentite ex art. 23 quater N.T.A.*

Nota esplicativa all'articolo 27

Art. 27	<u><b>PROCEDIMENTO DI ADOZIONE DEFINITIVA: modifiche inserite, in ART. 27, per quanto correlato al recepimento dei rilievi evidenziati dalla Conferenza di Pianificazione sulla ricettività alberghiera in Fascia Lago.</b></u> <u><b>Testo modificato</b></u>
------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**ART. 27**  
**ZONE H - RICETTIVE (HB e HC)**

**B) zone HB - ricettive in Fascia Lago**

**Per i singoli edifici ricettivo-alberghieri esistenti in Fascia Lago gli interventi ammessi sono puntualmente disciplinati utilizzando i seguenti parametri:**

**R.c. max = 60%;**

**S. filtrante minima 20%;**

**copertura: tetto piano non praticabile dell'ultimo livello;**

**parcheggi: in struttura interrata o collocati a congrua distanza in aree urbanisticamente conformi, fatte salve le modalità di attuazione sotto riportate;**

**distanze: vedi art. 12 N.T.A.**

**Norma particolare per RESIDENCE AMBRA CRISTINE in p.ed. 2216 C.C. Riva: interventi ammessi di riqualificazione e ampliamento, con eventuale demolizione e ricostruzione su sedime, del corpo principale (individuato attraverso specifica scheda), fino a 4 piani fuori terra, con H max = 13.00 m.**

**Norme particolari per HOTEL MYLAGO in p.ed. 1934/1 C.C. Riva:**

**\* interventi ammessi di riqualificazione e ampliamento, con eventuale demolizione e ricostruzione su sedime, solo del corpo principale (individuato attraverso specifica scheda), fino a 5 piani fuori terra, con H max = 15.50 m.**

**Norme particolari per HOTEL LIDO PALACE in p.ed. 1027 C.C. Riva, ricadente in aree protezione laghi (PUP):**

**\* per il corpo principale (individuato attraverso specifica scheda), è prevista la ristrutturazione edilizia e la riqualificazione;**

**\* entro i limiti di ampliamento volumetrico del PUP (10%), la realizzazione di nuovi volumi ricettivi è ammessa, una tantum, nel parco a nord del corpo principale oltre il limite di arretramento indicato in cartografia di piano, solo con sistemi costruttivi e fondazionali fuori terra, con H max = 4,5 m, tetto piano verde non praticabile e salvaguardando le alberature esistenti;**

**\* parcheggi pertinenziali da ricavare al margine Nord dell'area ricettiva, in collegamento con il parcheggio retrostante in corrispondenza della p.ed. 1028 C.C. Riva, prevalentemente in struttura interrata o parzialmente interrata.**

**Norma particolare per HOTEL OASI in p.ed. 407 C.C. Riva, ricadente in aree protezione laghi (PUP): entro i limiti volumetrici del PUP è ammessa la riqualificazione, anche con demolizione e**

ricostruzione e con ampliamento volumetrico complessivo (10%), una tantum, su sedime fino a 5 piani fuori terra, con H max = pari all'esistente.

Norme particolari per HOTEL VENEZIA in p.ed. 2213 C.C. Riva:

- \* interventi ammessi di riqualificazione e ampliamento volumetrico su sedime, solo del corpo principale A (individuato attraverso specifica scheda), anche con interventi di demolizione e ricostruzione, fino a 4 piani fuori terra, con H max = 14,50 m e con possibilità di trasformazione della copertura a falde in copertura piana non praticabile;
- \* interventi ammessi di sopraelevazione di un ulteriore piano del corpo secondario B (individuato attraverso specifica scheda), con H max = 10,5 m.

Norma particolare per HOTEL BELLARIVA in p.ed. 2543 C.C. Riva: a condizione di migliorare la dotazione dei servizi posti al piano terra, senza aumento di ricettività, è ammesso l'ampliamento volumetrico su sedime (5%), fino a 5 piani fuori terra, con H max = 15,90 m, purché venga garantita la ricollocazione a congrua distanza degli attuali parcheggi pertinenziali a raso con trasformazione a verde dell'area resa libera.

Norme particolari per PARC HOTEL FLORA in p.ed. 1033 C.C. Riva:

- \* interventi ammessi di riqualificazione e ampliamento su sedime fino a 5 piani fuori terra, con H max = pari all'esistente;
- \* è ammesso altresì un ampliamento in aderenza all'edificio da destinare a spazi di servizio (centro benessere, Spa, servizi al parco, sala ristorante), per una S.u.n. massima pari a 500 mq.

Norme particolari per HOTEL DU LAC ET DU PARC in pp.edd. 406 e 2916 C.C. Riva, ricadenti in aree protezione laghi (PUP): interventi ammessi di riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'area da operare attraverso un progetto unitario riferito all'assetto dell'intera zona, da attuarsi anche per stralci in particolare nel rispetto delle seguenti norme.

1. Per aumenti di ricettività e misure di riqualificazione e di miglioramento dell'offerta di servizi, l'ampliamento volumetrico complessivamente ammissibile (10%), è consentito solo all'esterno delle aree di protezione dei laghi, alle seguenti condizioni:
  - H max = 6,00 m per la nuova edificazione;
  - H max = pari all'esistente sul corpo principale (individuato attraverso specifica scheda);
  - H max = 18 m sui restanti edifici.
2. Nelle aree poste a Sud della linea di arretramento, sui manufatti esistenti a destinazione d'uso ricettivo-alberghiera - bungalow, è esclusivamente ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, fatti salvi interventi di demolizione e ricostruzione subordinatamente alla ricollocazione della S.u.n. esistente oltre detto limite di arretramento, appositamente individuato nella cartografia.
3. Nelle aree poste a Nord della linea di arretramento, sui restanti manufatti esistenti a destinazione d'uso ricettivo-alberghiera - bungalow, ricadenti all'interno delle aree di protezione dei laghi, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma, purché non comportanti un avvicinamento alla riva del lago e nel rispetto di un'altezza massima non superiore a 6.00 ml.
4. Solo previa demolizione dei manufatti esistenti a destinazione d'uso ricettivo-alberghiera (bungalow), posti a Sud della linea di arretramento:

a) è consentita la possibilità di ampliare una tantum la S.u.n. del 20% dell'edificio esistente destinato ad attività di ristorazione di servizio alla piscina, purché non comporti un avvicinamento alla riva del lago e nel rispetto di un'altezza massima pari all'esistente;

b) per la p.ed. 2916 C.C. Riva, solo previa demolizione del manufatto esistente è consentita la possibilità di ampliare una tantum la S.u.n. del 20% ad uso servizi, subordinatamente alla ricollocazione della S.u.n. in allontanamento dalla riva del lago individuata con apposita simbologia e nel rispetto di un'altezza massima non superiore a 4,00 ml.

Norma particolare per RESIDENCE MURIALDO in p.ed. 406/2 C.C. Riva: interventi ammessi di riqualificazione con ampliamento volumetrico su sedime (5%), fino a 4 piani fuori terra, con H max = 14.50 m, da attuare solo all'esterno del "perimetro nucleo storico".

## ART. 43 BIS STRUMENTI ATTUATIVI DI RIVA DEL GARDA

### 1) SUBAREA SPECIALE LUNGOLAGO

#### Descrizione:

~~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. Qualificazione dei servizi delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere. Realizzazione di parcheggi pubblici;~~

~~anche interrati pluripiano; ampliamento e riqualificazione del Palaecongressi, dell'Hotel Lido, del Parco Miralago e del Porto San Nicolò; per le funzioni a gestione privata, ampliamenti ove ammissibili e comunque subordinati a quanto indicato nelle presenti norme.~~

#### Operabilità:

~~• per ambiti pubblici:~~

~~\* strumenti attuativi, ove previsti, di iniziativa pubblica con possibilità del concorso di privati;~~

~~• per ambiti privati:~~

~~\* strumenti attuativi, ove previsti;~~

~~• —singola concessione.~~

#### Generalità sugli ambiti:

~~è consentito estendere a porzioni di aree esterne i perimetri degli ambiti indicati nelle tavole di Piano con le lettere B, C, D, come previsti dal P.F.G. 17, al fine di predisporre Progetti Preliminari Unitari funzionali alla qualificazione urbanistica del contesto urbano circostante. Il Progetto Preliminare Unitario è richiesto nell'eventualità che si vogliano modificare le prescrizioni grafiche e di norma che riguardano: percorsi di accesso all'area, parcheggi, spazi a verde.~~

La subarea speciale lungolago comprende al suo interno il seguente piano attuativo:  
**1a) - FASCIA LAGO DI RIVA DEL GARDA - P.F.G. 17**

1. Il piano regolatore generale individua con apposita simbologia l'area assoggettata a piano attuativo (P.F.G. 17) con l'obiettivo di pervenire ad una soluzione unitaria e coordinata di una zona la cui collocazione strategica e la cui importanza strutturale rende indispensabile predisporre un progetto qualitativamente coerente con le indicazioni date sulla fascia lago dal piano urbanistico provinciale.

2. Ai fini di una migliore e semplificata predisposizione del piano attuativo l'area è suddivisa in ambiti in relazione alla specifica esistente organizzazione funzionale:

- ◆ l'Area Cattoi nord (indicato nella tavola di Piano con la lettera B);
- ◆ il Parco Miralago (indicato nella tavola di Piano con la lettera C);
- ◆ il Porto San Nicolò (indicato nella tavola di Piano con la lettera D);

3. Ai fini della predisposizione del piano attuativo valgono le seguenti disposizioni:

- Ambito 2: l'Area Cattoi nord (indicato nella tavola di Piano con la lettera B)  
In tale ambito il piano attuativo dovrà prevedere il ricorso al comparto edificatorio.  
Destinazione:

- Parco ad uso collettivo con sistemazione a verde;
- Edifici residenziali nelle zone previste secondo le quantità e le caratteristiche definite dal piano regolatore generale;
- Parcheggio pubblico, anche multipiano, addossato a viale Rovereto.  
Interventi su edifici diversi:  
Ad eccezione delle testimonianze dell'architettura in stile "liberty" da recuperare, finalità del Piano è la loro demolizione.

- Ambito 3: il Parco Miralago (indicato nella tavola di Piano con la lettera C)  
Destinazioni:

- Parco attrezzato con strutture da destinare ad attività sportive finalizzate al pubblico interesse ed attrezzature turistiche di servizio di uso pubblico strettamente legate all'attività sportiva (locali spogliatoi, fitness, sauna, ecc.);  
È previsto il mantenimento della destinazione ricettiva, senza ulteriori aumenti.  
Interventi previsti:

- Obiettivo del Piano è quello di una riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'area da operare o attraverso il recupero dei fabbricati esistenti ovvero anche attraverso la loro demolizione e ricostruzione purché coerente con le destinazioni precedentemente individuate.

- Ambito 4: il Porto San Nicolò (indicato nella tavola di Piano con la lettera D)  
Destinazione:

- Darsena attrezzata a servizio dell'attività portuale;
- Ampliamento dello spazio portuale per potenziare la disponibilità di posti barca sia in acqua che a secco.  
Operabilità:  
La realizzazione del parcheggio di servizio all'attività insediata è consentita nelle adiacenze,  
anche con una soluzione pluripiano, in zona limitrofa avente destinazione F3.

4. Il piano attuativo (P.F.G. 17) deve essere adottato entro un periodo non superiore a 5 anni dalla data di entrata in vigore del Piano Regolatore.

6. È comunque sempre ammessa la realizzazione di opere di infrastrutturazione purché non in contrasto con il disegno complessivo del piano regolatore generale.

## 5.0 HUB BALTERA - SAN CASSIANO E PARCHEGGI di VIA BRIONE

### Premessa

L'area Baltera attualmente ospita strutture espositive e ampi spazi destinati a parcheggio, è tuttavia presente anche una piattaforma per il conferimento e la differenziazione dei rifiuti (CRM) ed un parcheggio per camper. All'interno dell'area è attualmente in fase realizzativa un parcheggio multipiano da parte di Patrimonio del Trentino.

La Variante 15, approvata nel 2022, recependo le indicazioni del PSAP e del PSM 2020, potenzia e razionalizza le destinazioni fieristiche e sottolinea il ruolo di hub intermodale dell'intera area in considerazione della disponibilità di parcheggi, della collocazione in corrispondenza di un importante snodo viario e della sua localizzazione in prossimità dell'area urbana della città.

La Variante 13 bis, in conformità con le indicazioni del PTC, con la finalità di consolidare e ampliare le funzioni di hub intermodale, prevede la localizzazione di un'area per la distribuzione di mult carburanti, l'ampliamento dell'area destinata alla sosta camper, il parcheggio di pullman turistici, la riqualificazione dei parcheggi a servizio delle attività espositive, sportive e di attestamento. L'obiettivo è ridurre la pressione veicolare sul centro di Riva del Garda e sulla Fascia Lago mediante la riattivazione di un servizio di trasporto pubblico "yo-yo" dedicato.

Alla Baltera, oggi sono presenti le seguenti funzioni:

- Zona F1 Attrezzature e servizi pubblici di livello provinciale e sovralocale (Fiera);
- Zona F1 Attrezzature e servizi pubblici di livello provinciale e sovralocale (struttura sportiva multifunzione);
- Zona F1 Attrezzature e servizi pubblici di livello locale (parcheggio camper);
- Zone speciali (art.39), Rifiuti speciali (CRM di Riva del Garda).



Bing Maps 2022 – Baltera: area Fieristica e parcheggi

Al fine di garantire coerenza alle funzioni di hub intermodale la Variante 13 *bis* prevede l'inserimento delle seguenti nuove funzioni:

1. ampliamento dell'area camper per ospitare la sosta dei veicoli che attualmente affollano il parcheggio di Via Brione e quelli degli espositori/visitatori durante le manifestazioni fieristiche;
2. nuovo distributore mult carburanti. La previsione è di interesse pubblico in quanto legata al trasferimento delle stazioni di servizio ENI e Q8 da Viale Carducci, da Viale Rovereto (nella Fascia Lago), ed eventuali altri distributori carburante urbani;
3. riqualificazione dei parcheggi del Centro fieristico;
4. parcheggio pullman turistici;
5. struttura sportiva multifunzione;
6. il parcheggio di attestamento per l'accesso all'area urbana e alla Fascia Lago;
7. aree a verde pubblico di superficie (a copertura dei parcheggi interrati).

La Variante 13 *bis* individua la tipologia dei parcheggi anche con soluzioni multipiano. Le funzioni sopra indicate risultano coerenti con l'attribuzione di hub intermodale di secondo livello definito dal PSM, strumento approvato dalla Giunta provinciale nel 2020.

### **Ampliamento dell'area camper**

Il potenziamento del parcheggio per auto e pullman di Via Brione comporta l'eliminazione degli stalli per camper. Risulta quindi necessario prevedere il potenziamento dell'area di sosta camper esistente in zona Baltera. L'area, ottimamente servita da ciclopista e dal trasporto pubblico, si presta alla sosta temporanea di camper e motorhome anche in occasione e a supporto di eventi fieristici. La modifica cartografica è indicata ai nn. 15C, 15D e 15G (vedi raffronti comparativi).

Attualmente il PRG indica l'area utilizzata per la sosta camper alla Baltera come "Zona F1 per servizi pubblici di livello locale", "ca - civili e amministrative". La Variante 13 bis trasforma in area per sosta camper l'area a destinazione "RS" (Rifiuti speciali) utilizzando il tematismo corrispondente da legenda standard provinciale, ovvero D214\_P.

## **Distributore mult carburanti**

Lungo Viale Carducci e Viale Rovereto sono attualmente presenti due distributori carburanti (p.ed. 1763 C.C. Riva e p.ed. 2935 C.C. Riva) che, a seguito dell'adeguamento dell'asse stradale a promenade ciclopedonale con limitazioni a traffico privato (Variante 15), saranno delocalizzati.

Altri distributori di carburanti, interni all'area urbana, richiedono la possibilità di spostarsi per ampliare l'offerta e i servizi.

In ottemperanza alle indicazioni del Piano Stralcio Mobilità (PSM 2020), l'Amministrazione comunale propone l'individuazione di un'area idonea alla realizzazione di un distributore mult carburanti. Quindi la Variante 13 bis prevede, per la zona Baltera, la modifica cartografica indicata ai nn. 15E e 15F (vedi raffronti comparativi).

La pianificazione territoriale della mobilità, mediante appunto Piano Stralcio del PTC (PSM 2020), nella Tavola 08 - Smart mobility e nella normativa tecnica inerente, per gli effetti degli Artt. 10 e 11, ha reso operativa l'attuazione di tre nuove aree di servizio per rifornimento mult carburante idoneamente situate lungo la grande direttrice viaria della circonvallazione Riva-Arco (n. 1 impianto in località Baltera e n. 2 impianti in località Fangolino). Per il PRG comunale, conseguentemente, è strategica la delocalizzazione dall'ambito paesaggistico di tutela ambientale della Fascia Lago dei distributori carburanti in Viale Carducci-Rovereto, lungo la S.S. n. 240 a Riva del Garda, con riferimento ai contenuti dell'Art. 10. Altra indicazione strategica del PTC, che si intende assumere e recepire con la Variante 13 bis, è quella di cui all'Art. 11, relativa all'individuazione nella pianificazione comunale di una stazione di servizio proprio nell'ambito della località Baltera. La normativa dell'Art. 11, infatti, attribuisce libertà di localizzazione sulle aree, attraverso il comma 2, fatto salvo il divieto di nuove realizzazioni in ambiti di sensibilità ambientale.

Al fine di semplificare la lettura si riportano integralmente, in corsivo, le due norme citate del PSM 2020.

### ***Art. 10 Distributori carburanti in ambiti di sensibilità ambientale***

*1. Non è ammessa la realizzazione di nuove stazioni per la distribuzione dei carburanti lungo le strade che delimitano le "Aree di protezione dei laghi" del PUP.*

*Queste sono: S.S. n. 240 (Via Matteotti) a Torbole, S.S. n.240 ad Arco e S.S. n. 240 (Viale Rovereto) a Riva del Garda, S.S. n. 240 a Ledro e S.S. n. 421 a Tenno.*

*L'individuazione di tali ambiti è un'indicazione strategica per i PRG comunali.*

### ***Art. 11 Distributori per combustibili alternativi***

*1. Il PSM prevede la realizzazione di almeno una stazione di servizio per la distribuzione di carburanti alternativi (metano, gpl, idrogeno, idrometano, bioetanolo, ecc.) e ricariche elettriche rapide.*

*2. Le aree individuate sono riportate nella cartografia di Piano. Non sono escluse altre localizzazioni se compatibili con l'art. 10.*

*L'individuazione di tali ambiti è un'indicazione strategica per i PRG comunali.*

A fini urbanistici è necessario prendere atto che in Viale Carducci-Rovereto l'obiettivo di Piano è istituire una zona pedonalizzata collegata alla futura realizzazione di un vero e proprio Viale-promenade urbano a servizio della Fascia Lago.

La pedonalizzazione, dunque, è il grande tema della riqualificazione della Fascia Lago e assume del resto particolare rilevanza anche nella politica urbanistica sovraordinata individuata nei documenti per il PTC (Piano Territoriale della Comunità Alto Garda e Ledro), in particolare

### **Parte 3) -5-**

nella “città pedonale” del Documento preliminare PTC e nel Piano Stralcio della Mobilità. Questa scelta strategica comporta la rimozione dei due distributori di benzina ancora presenti, che insistono sul Viale, atteso che diventano incompatibili con la pianificazione di una zona pedonale senza traffico di attraversamento. Va ravvisato peraltro che nessuna situazione di svantaggio economico è stata arrecata agli impianti di distribuzione di carburante in oggetto per gli effetti di scelte urbanistiche. Di fatto la possibilità di esercizio della loro attività non è mai stata sospesa.

Nell’ambito delle stazioni di servizio già edificate su Viale Carducci-Rovereto non può che ribadirsi e ritenersi conseguentemente giustificato in sede di PRG lo sviluppo di una destinazione di zona per “attrezzature di interesse pubblico”, già rientrate nelle determinazioni urbanistiche recate dall’approvazione del P.F.G. 17, di cui è intervenuta la decadenza.

Per motivi di interesse generale perdura l’attualità, nel delicato contesto ambientale della fascia lago, della previsione di pedonalizzazione dettata dalla precedente disciplina in ordine al Progetto Strategico di “Riqualificazione di Viale Carducci-Rovereto”.

## San Cassiano: servizi e attrezzature complementari alla Stazione autocorriere di Trentino Trasporti

La stazione autocorriere di Trentino Trasporti attualmente si trova a Riva del Garda in Viale Trento e ospita oltre ai servizi di base (biglietteria, sale aspetto, servizi igienici), anche l'officina e il deposito dei mezzi. Inoltre il parcheggio degli autobus, collocato immediatamente a Nord della struttura, che oggi ospita i mezzi i quali, per ragioni legate alla climatizzazione, restano accesi a lungo creando problemi di inquinamento acustico e atmosferico in un delicato contesto residenziale e ricettivo.

Al fine di ovviare a queste problematiche l'Amministrazione comunale ritiene necessario accogliere la richiesta di Trentino Trasporti finalizzata al trasferimento del deposito mezzi dell'Autostazione e dell'officina nella zona di San Cassiano, acquistata allo scopo da Trentino Trasporti SPA Società di trasporto pubblico della Provincia Autonoma di Trento affidando alla struttura esistente il ruolo di "stazione capolinea".

Ciò ha lo scopo di razionalizzare il funzionamento della struttura esistente limitando le funzioni all'essenziale al fine di limitare i disagi ai residenti, ovvero riducendo l'inquinamento atmosferico e acustico oggi presente all'interno di un ambito urbano ricettivo/residenziale.

La modifica cartografica è indicata al n.17 (vedi raffronti comparativi).

### Proprietà di Trentino Trasporti Spa

P.f/P.ed	Attuale destinazione	Previsione Variante13 bis	Vincoli
p.f.1823/2	Zona E4 Agricola Locale IV	Zona F1 Attrezzature e Servizi Pubblici di livello locale - CA	Cancellati (provvedimento 2019)
p.f.1827/3	Zona E4 Agricola Locale IV	Zona F1 Attrezzature e Servizi Pubblici di livello locale - CA	Cancellati (provvedimento 2019)
p.f.1823/1	Zona E4 Agricola Locale IV	Zona F1 Attrezzature e Servizi Pubblici di livello locale - CA	Diretto di interesse cult. Artt. 12 e 15 D.Lgs 42/2004
p.f. 1827/2	Zona E4 Agricola Locale IV	Zona F1 Attrezzature e Servizi Pubblici di livello locale - CA	Diretto di interesse cult. Artt. 12 e 15 D.Lgs 42/2004

Sulle aree individuate dalle neo costituite pp.ff. 1823/2 e 1827/3 C.C. Riva ha cessato nel 2019 (prot.S120/2019/25.5.1-2019-5/CB/RB), l'efficacia della determinazione del Dirigente della Soprintendenza per i B.A. n. 62/2006 avente ad oggetto "Tutela e conservazione patrimonio storico, artistico e popolare del Trentino. Dich. ai sensi degli artt. 2, 10, 13 del D.Lgs n.42/2004".

La Variante 13 bis prevede, nell'area di San Cassiano, attualmente indicata come zona E4 Agricola Locale IV (incolta), il cambio di destinazione in Zona F1 Aree per deposito autobus al fine di ospitare i servizi accessori alla Stazione autocorriere (deposito mezzi, officina, lavaggio, parcheggio autisti, ecc.).

### Parte 3) -7-

Sull'argomento in sede di Conferenza di pianificazione è stato ricordato, innanzitutto, come il problema del disagio creato dall'autostazione per il trasporto pubblico locale oggi dislocata in una realtà residenziale sia noto da tempo e che l'area di San Cassiano, oggetto di variante urbanistica, era stata acquistata ad hoc da parte della Trentino Trasporti S.p.A. proprio per la delocalizzazione delle attività più rumorose (di deposito e rimessaggio dei bus). Nel 2004, al momento della compravendita l'area di San Cassiano era urbanisticamente compatibile dato che il PRG approvato la individuava con una previsione specifica per attrezzature e servizi pubblici da destinarsi all'insediamento di "parcheggio e deposito autocorriere", disciplinata all'art. 37 delle norme di attuazione, poi stralciata e riclassificata come agricola in relazione al vincolo archeologico che interessava in larga parte le superfici, annotato tavolarmente in seguito al ritrovamento di estesi e importanti resti di epoca romana e altomedievale emersi in concomitanza di cantieri stradali cittadini lì a ridosso. Si valutarono quindi possibili soluzioni localizzative alternative dal punto di vista urbanistico e funzionale, esaminando la percorribilità di scenari diversi e meno critici per i cittadini residenti, sia a breve che a medio termine, per soddisfare l'esigenza di liberare dall'autorimessa dei pullman l'area sita in viale Trento. Interlocuzioni successive tra le parti allo scopo di verificare altre eventuali ipotesi per la realizzazione del nuovo deposito-rimessa degli automezzi in parola in un sito decentrato e individuato nel raggio massimo di qualche chilometro rispetto alla posizione attuale della fermata capolinea in viale Trento, portarono comunque alla rivalutazione con esiti positivi dell'idoneità funzionale e logistica di San Cassiano, nell'area di proprietà di Trentino Trasporti corrispondente alle pp. ff. 1823/1/2, 1827/2/3 C.C. Riva, di circa 11.000 mq complessivi, tornata in disponibilità dopo la sostanziale riduzione della delimitazione dei terreni sottoposti a vincolo archeologico in base all'emanazione della determinazione della Soprintendenza n. 605 dd. 16 luglio 2019, che ora rende di fatto possibile procedere per quanto di competenza comunale e su motivazioni di pubblico interesse a tornare a ricondurre la zona da agricola E4 a "deposito degli autobus e strutture di servizio per il trasporto pubblico locale", come era originariamente, con riferimento all'attuale aggiornamento cartografico e normativo di variante allo strumento vigente. La scelta pianificatoria adottata, sotto il profilo localizzativo, ricalca esattamente la destinazione d'uso iniziale che era stata assunta in precedenza, avuto riguardo del fatto che collocazioni urbanistiche diverse non sono risultate percorribili nel tempo. In fase di pianificazione comunale l'inserimento urbanistico della rimessa nello specifico era preesistente e pertanto, in linea con quelle previsioni cartografiche dedicate, si conferma sostanzialmente nel PRG quanto già destinato alla medesima trasformazione insediativa rimasta fin qui incompiuta, stante il fatto che non è più incisa dalla suddetta tutela archeologica che ne impediva l'edificabilità. Un uso insediativo coerente con l'obiettivo di trasferire la rimessa per il deposito degli autobus dalla zona residenziale, non confacente, di viale Trento e di favorirne la realizzazione nel futuro sito in località San Cassiano.

### **Parte 3) -8-**

Sotto il profilo viabilistico della mobilità urbana e dell'accessibilità in entrata e uscita, tenuta in considerazione la prossima realizzazione del nuovo assetto viario determinato in prospettiva dal collegamento stradale Passo San Giovanni - Cretaccio, l'area indicata è collocata sul versante ovest della città in prossimità della rotonda di svincolo per l'immissione sulla statale 240 per la Val di Ledro, lungo un tratto di viabilità principale a scorrimento veloce che di norma non è interessato da fenomeni di blocco e/o da rallentamenti del traffico. Nelle successive fasi della progettazione verrà esattamente individuato e definito lo schema distributivo più adeguato dal punto di vista tecnico a garantire l'organizzazione delle vie d'ingresso e di connessione tra il deposito autobus e il sistema stradale adiacente della circonvallazione.

Sotto il profilo della vulnerabilità idrogeologica, si specifica che l'area indicata è stata verificata con riferimento alla Carta di Sintesi procedendo a presentare in fase di pianificazione lo studio di compatibilità che interessa la specifica previsione n. 17, a cui si fa rinvio, per dare riscontro a quanto richiesto in merito in sede di Conferenza di pianificazione. Per i corsi d'acqua si evidenzia inoltre che la presenza del torrente Albola impone una fascia di rispetto idraulica di 10 m dalla sponda entro la quale risulta prescritto il divieto assoluto di costruire.

Sotto il profilo dell'assetto territoriale, si specifica che l'area indicata confina su un versante con un corso d'acqua, sull'altro con un'infrastruttura stradale e con ambiti limitrofi prevalentemente destinati a funzioni agricole E3 ed E4 (artt. 33 e 33 bis delle NTA vigenti), non ricadenti tra quelle di pregio provinciale. Nelle immediate vicinanze del contesto, posti in diretta adiacenza, sono altresì ancora presenti i servizi del cantiere comunale le cui funzioni sono però destinate alla delocalizzazione, in base ai prossimi intenti di revisione urbanistica dell'Amministrazione.

Sotto il profilo del disturbo acustico, si specifica che l'area indicata è stata valutata in conformità alle richieste esposte in merito nell'ambito della Conferenza di pianificazione, come riportato negli specifici approfondimenti appositamente effettuati dall'Ufficio ambiente comunale, a cui si fa rinvio a scopo di riscontro.

## Parte 3) -9-

### Nota esplicativa all'articolo 37

Art. 37	<p><u><b>PROCEDIMENTO DI ADOZIONE DEFINITIVA: modifiche inserite, in ART. 37, per quanto attinente ad alcune specificazioni funzionali introdotte nella disciplina urbanistica preesistente in materia di attrezzature e impianti per il trasporto pubblico locale.</b></u></p> <p><i>Testo modificato</i> <del>Testo eliminato</del></p>
------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## ART. 37 ZONE F1 - F2 - F3

### REALIZZAZIONE E GESTIONE

Le aree, i servizi e le attrezzature compresi nelle zone F1, F2 e F3 sono realizzati e gestiti:

- dagli Enti pubblici competenti per compiti di istituto;
- da Enti pubblici diversi dall'utente;
- da Enti privati competenti per compiti di istituto nei casi di :
  - \* attrezzature civili-amministrative (zone F1-CA);
  - \* attrezzature sportive e parchi attrezzati (zone F2);
  - \* parcheggi (zone F3);
  - \* istrusione dell'obbligo (comprese in zone F1-SC).
- da privati competenti nei casi di:
  - \* impianti tecnologici.

La realizzazione e gestione può essere fatta da privati in forma convenzionata regolando:

- il tipo di realizzazione;
- i tempi;
- le modalità di gestione nel rapporto pubblico/privato.

La realizzazione di parcheggi d'interesse pubblico, anche in soluzioni pluripiano, è ammessa in tutte le zone F1, F2, F3. Per l'esercizio di attività compatibili con la destinazione di zona è inoltre ammessa, in via meramente temporanea (cioè in attesa dell'espropriazione o dell'approvazione degli specifici interventi d'iniziativa pubblica), la realizzazione di strutture a carattere precario di limitate dimensioni: nel rispetto dei parametri edificatori riferiti alle costruzioni accessorie stabiliti dall'art. 5 delle presenti N.T.A. e comunque osservando le disposizioni e le condizioni regolamentari attuative previste ai sensi della legge urbanistica provinciale.

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23 ter (ZONA b.).

### ZONA F1 - ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO NORME GENERALI PER ZONA F1

#### Descrizione:

Zone destinate a servizi e attrezzature di interesse pubblico.

#### Operabilità:

Ove previsto, piani attuativi estesi all'intero lotto con destinazione funzionale unitaria. Il P.L. è ammesso nei casi di iniziativa privata convenzionata.

**Destinazione specifica:**

Attrezzature collettive e civiche, per l'istruzione, religiose e tecnologiche con possibilità di aree a verde e parcheggi previo progetto specifico dell'A.C., in questo caso secondo prescrizioni di zone F2 e F3.

La destinazione specifica è indicata da apposito simbolo nelle tavole di azionamento.

**Interventi edilizi ammessi:**

Nuove costruzioni, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, ampliamenti e completamenti.

**Edifici in contrasto di destinazione:**

Si applica la normativa di cui all'art. 13 delle presenti N.T.A.

**Norme particolari:**

Nella zona F1 dell'Ex Ospedale ("Cittadella dell'Accoglienza"), indicata nell'azionamento con l'apposita simbologia CA, ad integrazione delle destinazioni specifiche ammesse, come previsione d'intervento sulla p.f. 1914/14 C.C. Riva e sulle frontistanti pp.edd. 330/1, 1567/2 C.C. Riva, è consentito anche l'uso residenziale fino ad un massimo del 50% della S.u.n. realizzabile.

Nella zona F1 di Campi, per la p.ed. 3076 C.C. Riva indicata nell'azionamento con l'apposita simbologia CA, ad integrazione delle destinazioni specifiche ammesse sono altresì attuabili, come previsioni d'intervento: spazi polivalenti per le attività associative, anche a scopo ludico-ricreativo, nonché spazi destinati ad uso foresteria o funzioni ricettive similari.

**Recinzioni:**

Le recinzioni - se necessarie - devono essere trasparenti salvo i casi di comprovata necessità.

**Destinazioni specifiche delle zone F1:**

Le zone F1 si suddividono in:

- a) Esistenti o di Progetto se individuate con apposita simbologia PR in cartografia;
- b) Civili Amministrative, individuate con apposita simbologia CA in cartografia;
- c) Scolastiche-Culturali, individuate con apposita simbologia SC in cartografia;
- d) Religiose, individuate con apposita simbologia R in cartografia;
- e) Sportive individuate con apposita simbologia S in cartografia;
- f) Cimiteriali;
- g) Aree per impianti tecnologici;
- h) Impianti tecnologici-Depuratori, individuati con apposita simbologia D in cartografia
- i) porti, individuati con apposita simbologia in cartografia;
- j) **Aree per deposito autobus, individuate con apposita simbologia in cartografia.**

**CA - Attrezzature civili-amministrative**

Sono aree ed attrezzature destinate a diverse funzioni di interesse collettivo come di seguito specificate.

**Destinazioni specifiche:**

Sono ammesse tutte le destinazioni per attrezzature di interesse comune, civiche e collettive in genere: sedi municipali, biblioteca, centri di quartiere, sedi di Carabinieri e Polizia, superfici di atterraggio per elicotteri, musei, attività assistenziali di associazioni, sanitarie, ~~deposito degli autobus e strutture di servizio per il trasporto pubblico locale~~, ecc.

**Destinazioni ammesse ad integrazione delle destinazioni specifiche, individuate come segue:**

- commercio al dettaglio e pubblici esercizi nei limiti del 40% della S.u.n. ;
- residenza per gli addetti con dimensione massima di mq 150 di S.u.n.

**Altre destinazioni:**

Sono ammesse le attrezzature esistenti di diverso genere distinte ove necessario da apposita simbologia e regolate da specifica norma, azionate con il retino di zona F1 per la generale funzione di pubblica utilità.

Per tutte le attrezzature civili-amministrative vale l'obbligo di dotarsi di parcheggi pertinenziali secondo le funzioni specifiche previste come normato all'art. 8 delle presenti norme.

**Interventi ammessi:**

Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle N.T.A., gli ampliamenti e la nuova edificazione.

**Indici:**

- a) U.f. o U.t. libero e H max: ml. 20,00 (esclusi i volumi tecnici);
- b) Rc max 50%;
- c) parcheggi come da art. 8 N.T.A.;
- d) distanze come da art. 12 N.T.A.

**CA - Attrezzature civili-amministrative di progetto**

Nelle aree in progetto (CA/PR) vanno osservate le seguenti prescrizioni:

- a) U.f. o U.t. libero e così anche H max;
- b) progetto esteso all'intero lotto con destinazione funzionale omogenea;
- c) Rc max 40%;
- d) parcheggi in interrato senza limite quantitativo in questo caso con S. filtrante minima = 35%, salvo i minimi ex art. 8 N.T.A.

**CA PR1 - Zona Palacongressi e Teatro**

**Mobilità:**

È prevista una distribuzione veicolare unidirezionale per accedere ai parcheggi interrati del Palacongressi da Viale Carducci ed uscita su Via F. Filzi.

I percorsi pedonali sono previsti lungo due assi:

- da Viale Carducci verso Punta Lido (Nord-Sud)
- da Viale della Liberazione, attraverso l'atrio dell'ex stazione ferroviaria ed il complesso Palacongressi e Teatro fino alla sponda destra del torrente Albola (Ovest-Est).

L'assetto distributivo generale delle funzioni di mobilità che interessa queste aree è approfondito nella Scheda Progetto CA PR 1 "Palacongressi e Teatro" allegata alle presenti norme di attuazione del PRG con valenza meramente indicativa.

**Parcheggi:**

I parcheggi del complesso sono previsti nell'interrato del Palacongressi e al piano interrato dell'area ex tennis, interessata da una destinazione in superficie a "Verde sportivo".

**Destinazione specifica ad aree pedonali:** vale quanto riportato all'art. 38 delle presenti N.T.A. e sono ammessi parcheggi interrati, nelle aree distinte dall'apposita simbologia "Pi".

**Indici:**

- S.u.n. max = 20.000 mq;
- h max su nuove edificazioni (e/o su edificazioni in corso d'opera): 20 m
- h max su edifici esistenti: 18 m
- Rc max = 80%.

### SC - Istruzione dell'obbligo e altre scuole

- a) Destinazione principale: scuole ed attrezzature connesse;
- b) indici e prescrizioni: come previsti dalle specifiche normative vigenti in materia per ordine e tipo di scuola;
- c) destinazioni ammesse: sale per convegni, auditorium, ecc.;
- d) parcheggi: come in art. 8 N.T.A.

Nelle zone in progetto (SC/PR), all'interno del compendio delimitato per la realizzazione di interventi per l'edilizia scolastica per il Liceo "Andrea Maffei" di via Alberti-Lutti, è consentita a piano terra la possibilità di mantenimento delle attività commerciali esistenti in fregio a viale Damiano Chiesa. In tale ambito, in attuazione del riassetto generale del lotto deve essere verificata la possibilità di trasferimento della cabina elettrica presente all'interno della struttura. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- a) i parcheggi pertinenziali possono essere realizzati anche in sottosuolo;
- b) una quota parte dei parcheggi deve essere destinata alla sosta di motocicli, ciclomotori e biciclette.

### R - Attrezzature religiose

Su tali aree è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse all'attività religiosa e di culto (catechistica, culturale, sociale, ricreativa, ecc.) di proprietà e di gestione dell'ente istituzionalmente competente.

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune, che gli enti religiosi e di culto forniscono alle comunità in adempimento dei propri fini di istituto.

#### **Indici:**

- a) U.f. max = 1 mq/mq;
- b) Rc max 40%;
- c) parcheggi interrati senza limiti quantitativi; in questo caso con una S. filtrante minima = 35%, salvo i minimi ex art. 8 delle N.T.A.;
- d) H max = 3 piani o ml. 10,50;
- e) l'altezza è libera solo per gli edifici di culto;
- f) S. filtrante minima: 10%;
- g) Alberature obbligatorie: 1 albero ogni 100 mq di S. filtrante.

#### **Operabilità:**

Singola concessione edilizia o piano attuativo ove indicato in cartografia, inquadrato in un progetto d'insieme esteso a tutta la zona omogenea.

Le chiese esistenti di proprietà privata permangono nella loro fruizione.

#### **Norma particolare:**

Con riferimento alle cartografie del sistema "B" di Riva del Garda - tav. n. PR02 e tav. n. PR04, nella zona dell'Oratorio parrocchiale è consentita la seguente destinazione d'uso, anche svincolata dalla specifica funzione religiosa:

- parcheggio interrato pluripiano, privato e/o privato di uso pubblico.

## Parte 3) -13-

### S - Sportive

**Descrizione:**

Aree azzonate con retino di zona F1 destinate ad attrezzature ed impianti sportivi (palazzetto dello sport, palestre, ecc.)

**Tipo di interventi ammessi:**

Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle N.T.A., gli ampliamenti e la nuova edificazione.

**Indici:**

- a) U.f. o U.t. libero e così anche H max;
- b) Rc max 50%;
- c) parcheggi come da art. 8 N.T.A.;
- d) distanze come da art. 12 N.T.A.

### Zone cimiteriali

**Descrizione:**

Aree azzonate con retino di zona F1 destinate ad attrezzature cimiteriali.

**Operabilità:**

- a) interventi privati per monumenti funebri, conformemente alle previsioni del Regolamento Cimiteriale;
- b) interventi pubblici per nuove edificazioni con progetto esteso all'intera area.

**Destinazione specifica:**

Attrezzature cimiteriali e servizi specifici connessi.

### Aree per impianti tecnologici

Sono aree azzonate con retino di zona F1 ed eventualmente individuate dal P.R.G. con simbolo specifico destinate agli impianti tecnologici ed alle attrezzature tecniche di interesse generale.

In queste aree possono essere realizzate esclusivamente le opere a cui sono specificatamente destinate, in modo conforme alle presenti N.T.A.

### D - Impianti tecnologici - Depuratori

Sono aree azzonate con retino di zona F1 e distinte da apposito simbolo, destinate ai depuratori di pubbliche fognature. Esse sono localizzate sulle tavole di azzonamento dotate di una fascia di rispetto la cui ampiezza e limiti di utilizzo sono descritti nell'articolo relativo alle "Aree di rispetto" di cui all'art. 17 delle N.T.A.

Tali aree sono individuate nelle tavole del sistema "B" (scala 1:2000) e riportate anche nel sistema "C" (scala 1:5000).

### Porti

Sono aree azzonate con retino di zona F1 e distinte da apposito simbolo sull'area del lago adiacente le aree e attrezzature interessate; sono descritte e normate all'articolo 38 delle presenti N.T.A. ("Attrezzature relative alla mobilità") ed individuate nelle tavole di azzonamento del sistema "B" in scala 1:2000.

### Aree per deposito autobus

*Sono aree azzonate con retino di zona F1 e distinte da apposito simbolo destinate a deposito degli autobus e strutture di servizio per il trasporto pubblico locale.*

**Indici:**

- a) U.f. o U.t. libero e H max: ml. 20,00 (esclusi i volumi tecnici);
- b) Rc max 50%;
- c) parcheggi come da art. 8 N.T.A.;
- d) distanze come da art. 12 N.T.A.

## **ZONA F2 - VERDE PUBBLICO E SPORTIVO**

Le zone a verde pubblico comprendono giardini e parchi, zone attrezzate per il gioco e zone per pubbliche attività del tempo libero.

L'edificazione è vietata, salvo che si tratti di piccoli fabbricati per la fruizione e la manutenzione del verde, di chioschi, di strutture per spettacoli all'aperto e per il ristoro, di servizi igienici, di modesti equipaggiamenti di servizio ai campi da gioco (attrezzerie, wc, ecc.) e di simili edifici di pubblica utilità e convenienza a corredo delle funzioni ammesse, secondo i parametri edificatori stabiliti dalla presente norma.

I progetti devono essere estesi all'intero lotto con destinazione funzionale omogenea, ed eventualmente realizzati per stralci.

La previsione specifica di verde sportivo è distinta in azzonamento da apposita simbologia ed è destinata ad impianti ludico-sportivi come campi ed aree per le varie attività sportive e/o ricreative la cui edificazione avverrà secondo i parametri stabiliti dalla presente norma. Gli impianti ludico-sportivi dovranno far parte di ampi complessi di aree libere ed alberate, integrate con aree di riposo e comunque non attrezzate.

### **Tipo di interventi ammessi:**

Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle N.T.A., gli ampliamenti e la nuova edificazione.

### **Indici:**

U.f. o U.t. libero e così anche H max;

Rc max 20%;

parcheggi come da art. 8 N.T.A.;

distanze come da art. 12 N.T.A.

Nei manufatti esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione.

Alberature obbligatorie: 1 albero ogni 100 mq di zona F2; se con posizione indicata in azzonamento, gli alberi devono essere sistemati prioritariamente ove indicato (p.e. filari lineari, barriere verdi, ecc.).

## **ZONA F3 - PARCHEGGI**

### **Descrizione:**

Aree azzonate con retino di zona F3 destinate ad attrezzature fino a raggiungere l'altezza massima di 3,50 ml ed aree per il parcheggio pubblico dei veicoli, con i relativi servizi funzionali per il settore terziario (uffici direzionali, attività commerciali, pubblici esercizi), purché non superiori al 5% delle solette utili.

All'interno di tali aree sono previste alberature obbligatorie pari ad 1 albero ogni 100 mq di zona F3, esclusi ovviamente i parcheggi interrati, che sono ammessi in tutte le zone F3 e quelli pluripiano o quelli sopra altri edifici, e simili.

Per tutti gli interventi previsti, qualora la struttura sia realizzata nel sottosuolo, è consentita la costruzione in sotterraneo anche nelle aree contigue destinate alla viabilità.

### **Soluzioni pluripiano:**

Nel caso di soluzioni pluripiano si computano ai fini di eventuali standard pubblici richiesti ex art. 43 N.T.A. tutte le solette utili entro e fuori terra, compresi gli spazi di accesso e manovra.

Ove riportata specifica simbologia, è ammessa la soluzione pluripiano; in tal caso l'altezza massima consentita è la maggiore edificata o edificabile tra le altezze delle zone omogenee esistenti nelle adiacenze del perimetro di zona F3, salvo specifiche norme espressamente indicate nelle presenti N.T.A..

### Parte 3) -15-

Se il parcheggio è interrato ed al piano terra si realizzano altre strutture pubbliche si computa ai fini di eventuali standard pubblici richiesti ex art. 43 N.T.A. la sommatoria delle solette utili a parcheggio.

#### **Norma particolare per Riva del Garda:**

- Il parcheggio individuato in via Monte Oro-ovest può essere realizzato in roccia, con le necessarie approvazioni: in questo caso a parità di superficie il perimetro può essere modificato in funzione delle esigenze tecniche. È ammessa anche la soluzione pluripiano, secondo modalità regolamentate in forma convenzionata.
- L'area da destinarsi a parcheggio (in via Monte Oro-ovest) potrà essere direttamente collegata al prospiciente Centro Storico (via dell'Usignolo o attigue), con un sottopasso pedonale.
- Per il parcheggio a valle del centro abitato di Pregasina (pp. ff. 222/1 e 231/3 C.C. Pregasina), la pavimentazione dovrà essere in grigliato e terreno vegetale seminato a prato e ombreggiato da filari di latifoglie.
- Secondo modalità regolamentate in forma convenzionata la realizzazione, anche con soluzione pluripiano, del parcheggio sito sulla SP 118 (in località Riva Arena) è consentita al servizio dell'attività produttiva limitrofa, insediata in area D1, D2. Ai fini della fattibilità della struttura a raso su area di interesse pubblico si prevede che:
  - a) la gestione convenzionata riguarda l'utilizzo pubblico degli spazi di parcheggio da parte del Comune consentito ed integrato rispetto all'uso funzionalmente dedicato all'attività produttiva;
  - b) è in ogni caso fatta salva la successiva esecuzione di ulteriori livelli di parcheggio ad uso pubblico, con soluzione pluripiano.

#### **Nota esplicativa all'articolo 37 ter**

Art. 37 ter	<b><u>IN SINTESI: modifiche inserite, in ART. 37 TER, in particolare per quanto attinente agli specifici obiettivi connessi al trasferimento in altre zone della previsione relativa al deposito autocorriere e inoltre della previsione relativa ai magazzini comunali, nonché per aggiornare la previsione fieristica relativa alla simbologia "pf".</u></b>
-------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## **ART. 37 TER ZONA F1 PER ATTREZZATURE FIERISTICHE**

(norme *modificate*)  
*Testo modificato*  
~~Testo eliminato~~

L'ambito distinto da apposita simbologia (F), è destinato alla riqualificazione ed ampliamento del polo fieristico in località Baltera, in base alle presenti norme di zona.

#### **Destinazione:**

Polo Fieristico polifunzionale di livello provinciale. Sono ammessi:

- sede fieristica e congressuale;
- impianti per lo sport e per lo spettacolo;
- ~~parcheggio e deposito autocorriere;~~
- ~~magazzini comunali;~~
- attrezzature collegate di servizio.

#### **Indici:**

a) U.f. max e H max:

- per la Sede Fieristica, collocata ad est della viabilità esistente di III categoria: U.f. max = 3,00 mq/mq e H max = m. 28,00;
- per le Altre attrezzature: U.f. max = 2,00 mq/mq e H max = m. 24,00;

### Parte 3) -16-

- altezze maggiori sono ammesse solo per volumi tecnici ed impianti non diversamente edificabili;
- b) R.c. max = 70% (esclusi elementi di copertura e collegamenti pedonali coperti);
- c) Spazi commerciali = max 15% della S.u.n.;
- d) S. filtrante minima = 10%, considerate anche le superfici pavimentate con materiali permeabili;
- e) Parcheggi: studio specifico, secondo le disposizioni regolamentari provinciali in materia;
- f) ~~Parcheggi a raso: attraverso la predisposizione di specifico progetto unitario, per lo sviluppo di aree di sosta necessarie alla funzione è possibile utilizzare le superfici, situate ad ovest del fronte stradale, incluse~~ nell'ambito ~~di apposito perimetro e~~ distinte con la sigla "pf" = parcheggio fieristico *è consentita la realizzazione di spazi per la sosta*. La realizzazione dell'intervento dovrà essere effettuata secondo criteri di corretto inserimento paesaggistico: con pavimentazioni di tipo filtrante e con la messa a dimora di alberature obbligatorie: 1 albero ogni 50 mq di S. filtrante;
- g) Per i tratti confinanti con la viabilità esistente è prevista una fascia di rispetto delle strade della larghezza di ml. 3,00 dal limite della piattaforma stradale.

#### **Norme particolari:**

valide all'interno dell'area "Ex Sicom", in corrispondenza delle pp.edd. 2022, 2023/1 e 2024 C.C. Riva. In tali aree sono ammessi i seguenti parametri edilizi:

- a) Superficie coperta max 75%;
- b) S. filtrante minima = 10%;
- c) H max = m 18.

**Edifici in contrasto di destinazione:** Si applica la normativa di cui all'art. 13 delle presenti N.T.A.

### **Potenziamento parcheggio Via Brione**

Il Porto S. Nicolò ospita un parcheggio auto realizzato principalmente per rispondere alle esigenze dei diportisti che ormeggiano le proprie imbarcazioni.

Tuttavia le interferenze tra i flussi pedonali, ciclabili e di automezzi, la svolta in ingresso e in uscita resa problematica dall'orientamento delle corsie e la mancanza di spazi per la movimentazione e il rimessaggio delle imbarcazioni indicano la necessità di ripensare le funzioni della sosta in quest'ambito particolarmente delicato per la sovrapposizione di attività diversificate: veliche, di protezione civile, ricreative e di mobilità (compreso l'accesso all'acqua). Per questo motivo l'Amministrazione comunale intende ridurre i parcheggi dell'area portuale, potenziando l'attuale parcheggio di Via Brione con piani interrati e con l'ampliamento del parcheggio di superficie. Modifiche indicate ai nn. 45A e 45B della cartografia (vedi raffronti comparativi).

La programmazione prevista, consente un riassetto dell'area a verde pubblico e attrezzature e servizi pubblici, compreso chiosco a servizio della pista ciclabile esistente. Modifiche cartografiche indicate al n. 45C (vedi raffronti comparativi).

Le motivazioni del riassetto vanno quindi ricercate nella volontà di ridurre i parcheggi in ambito portuale attraverso il potenziamento dell'attuale parcheggio di Via Brione con soluzione pluripiano, anche attraverso il trasferimento della sosta camper da Via Brione alla Baltera (si veda al riguardo il capitolo Area camper).

## 6.0 ALTRE PREVISIONI

### **CORREZIONE ERRORI, REGOLARIZZAZIONI, ISTANZE INEDIFICABILITÀ, CAMBI DI COLTURA E RAZIONALIZZAZIONE DELL'IMPIANTO CARTOGRAFICO**

#### **REGOLARIZZAZIONE CONFINI PARCHEGGIO VIA BRIONE**

Modifica cartografica da introdurre a seguito della realizzazione del progetto di parcheggio pubblico in via Brione. In questo caso si deve procedere alla regolarizzazione dei confini di proprietà comunale e delle destinazioni di zona in base all'effettivo stato attuale dei luoghi, attenendosi alla situazione patrimoniale pubblico-privata in seguito alla realizzazione dei lavori (vedi comunicazione di ultimazione lavori, prot. 29444 del 9 agosto 2021).

Nella tavola grafica 07, in via Brione:

- p.f. 3843/2/3 C.C. Riva = parcheggio a raso, bene pubblico del Comune;
- pp.ff. 3843/5, 3857/11, 4958 C.C. Riva = strada, bene pubblico del Comune;
- pp.ff. 3843/1/4 C.C. Riva = proprietà privata

Modifica cartografica indicata al n. 22 (vedi raffronti comparativi).

## REGOLARIZZAZIONE CONFINI IN LOC. ALBOLETTA

Modifica cartografica da introdurre a seguito della realizzazione in loco del progetto di collegamento ciclopedonale, con sviluppo da viale Trento verso il nuovo compendio scolastico in via Grez, come da certificato di ultimazione dei lavori prot. 45489/2021.

In questo caso si deve procedere alla regolarizzazione dei nuovi confini di proprietà comunale e delle destinazioni di zona in base all'effettivo stato attuale dei luoghi, attenendosi alla situazione patrimoniale pubblico-privata costituitasi in seguito alla realizzazione dei lavori.

Nella tavola grafica 04, in zona Alboletta:

- p.f. 3287/1 C.C. Riva = con caratteristiche di proprietà privata non asservita alle realizzazioni progettuali
- pp.ff. 3287/6/7 e 4957 C.C. Riva = con caratteristiche di proprietà pubblica, asservita alle realizzazioni progettuali.

Modifica indicata al n. 20 (vedi raffronti comparativi).

## REGOLARIZZAZIONE ZONIZZAZIONI IN VIA VENEZIA

Le modifiche cartografiche relative alla regolarizzazione di destinazioni precedenti, trasformate mediante la presente Variante 13 bis in quanto non erano funzionali all'uso corretto del territorio, includono anche la zona seguente.

### **VARONE in via Venezia**

Localizzazione:

Varone (pp. ff. 2606/11/12 C.C. Riva), in via Venezia

Zonizzazione attuale PRG:

nella tavola grafica 06, "aree per strade" costituite da viabilità locale esistente

Dimensioni:

mq 193, p.f. 2606/11 C.C. Riva

mq 69, p.f. 2606/12 C.C. Riva

Proprietà:

privata

Estratto mappa catastale:

Descrizione stato attuale dei luoghi:  
verde privato, giardini pertinenziali



Per queste aree private è stato verificato che le attuali destinazioni di zona sul bordo stradale necessitano di regolarizzazione poiché la cartografia non riporta con esattezza lo stato originario dei luoghi delle proprietà (giardini pertinenziali), come da urbanizzazioni già insediate.

Modifica indicata ai nn. 09 A e 09 B (vedi raffronti comparativi).

### **REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA IN FRAZIONE CAMPI SU PP.FF. 341/3/4/5/6 E 4222/1 C.C. RIVA NELLA TAV. PR01**

L'adeguamento urbanistico prevede il riconoscimento su una porzione di terreno, indicata dal PRG come "Area per la mobilità" (art. 38 delle N.T.A), della zonizzazione "Verde privato - RB2", omogenea alla proprietà privata limitrofa.

Il cambio di destinazione è motivato dalla regolarizzazione urbanistica di detta area che era finora costituita da una previsione di viabilità, mediante adeguamento del PRG allo stato dei luoghi odierno in coerenza con l'uso effettivo e con la titolarità della proprietà.

Modifica indicata con n. 03 (vedi raffronti comparativi).

### **REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA IN LOC. MAZZANO SU P.F. 2622/2 C.C. RIVA NELLA TAV. PR02**

L'adeguamento urbanistico prevede il riconoscimento di una porzione di terreno di 348 mq, indicato dal PRG come "Area per la mobilità locale" (art. 38 delle N.T.A), in "Area agricola locale - E4".

Il cambio di destinazione è motivato dalla regolarizzazione urbanistica di detta area che era finora costituita da una previsione di viabilità locale. La trasformazione in agricolo è stata effettuata in base alla segnalazione urbanistica prot. 36746 del 29 ottobre 2020, avente per oggetto la richiesta di una destinazione agricola del terreno, a cui si dà pertanto riscontro. Modifica indicata in cartografia con n. 08 (vedi raffronti comparativi).

### **REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA IN LOC. ALBOLA SU PARTE P.F. 2136 C.C. RIVA NELLA TAV. PR04**

L'adeguamento urbanistico prevede il riconoscimento di una porzione di terreno di 45 mq, indicato dal PRG come "Area per la mobilità locale" (art. 38 delle N.T.A), in "Area agricola locale - E3".

Il cambio di destinazione è motivato dalla volontà di riconoscere il reale utilizzo agricolo di detta area, mediante adeguamento del PRG allo stato dei luoghi odierno in coerenza con l'uso effettivo e con la titolarità della proprietà.

Paesaggisticamente l'adeguamento comporta il mantenimento dell'assetto del suolo agricolo. Modifica indicata in cartografia con n. 16 (vedi raffronti comparativi).

## ISTANZE DI INEDIFICABILITÀ

Le modifiche cartografiche relative a istanze di inedificabilità includono anche l'utilizzo di una specifica disciplina normativa e di un nuovo tematismo grafico correlato (rif. codice Z610\_P, nella legenda standard provinciale).

Ai sensi del comma 4 dell'art. 45 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15, sono pervenute:

- istanza di inedificabilità, presentata dai comproprietari con prot. 46603 dd. 14/12/2021 con riferimento alle pp. ff. 2237/12/18 C.C. Riva, in via Deledda, per una superficie complessiva di 329 mq;
- istanza di inedificabilità, presentata dal proprietario con prot. 10560 dd. 14/3/2022 con riferimento alle pp. ff. 433/1 e 434 C.C. Riva, in frazione Campi, per una superficie complessiva di 639 mq.

Per queste aree private è stato verificato che non hanno maturato indici edificatori e che non sono già state utilizzate per incrementi volumetrici. Lo stralcio di edificabilità richiesto al Comune pertanto viene accolto.

Modifiche cartografiche indicate ai nn. 2 e 19 (vedi raffronti comparativi).

### Nota esplicativa all'articolo 7

Art. 7	<p><b><u>PROCEDIMENTO DI ADOZIONE DEFINITIVA: modifiche inserite, in ART. 7, per quanto attinente i vincoli di inedificabilità da apporre nel rispetto dell'art. 45, comma 4, della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15.</u></b></p> <p><b><u>Testo modificato</u></b></p>
--------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## **ART. 7**

### **VINCOLI DI INEDIFICABILITÀ DECENNALE**

*In materia devono essere rispettate le limitazioni e le norme previste dall'art. 45, comma 4, della LP 4.8.2015 n. 15, a cui si fa espresso rinvio.*

- **Le aree su cui viene sovrapposto il vincolo da parte del PRG con un'apposita simbologia restano inedificabili e non sono computabili a fini edificatori per un periodo minimo di dieci anni.**
- **La modifica di tale vincolo di inedificabilità sarà possibile solo dopo il termine decennale di efficacia, tramite successiva variante urbanistica della pianificazione comunale secondo le procedure ordinarie.**

## CAMBI DI COLTURA

Le modifiche cartografiche relative alle trasformazioni di coltura includono le zone seguenti, la prima indicata in cartografia con il n. 06 (vedi raffronti comparativi).

### Frazione CAMPI

Localizzazione:

Campi (parte p.f. 140/1 C.C. Riva)

Zonizzazione attuale PRG:

nella tavola grafica 01

Proprietà:

Comune di Riva

Autorizzazione:

a seguito dell'autorizzazione alla trasformazione di coltura di una superficie occupata da bosco da parte dell'autorità forestale, prot. 5128 del 29 febbraio 2016, si procede a rendere coerente lo strumento di pianificazione a quanto realizzato (impianto tecnologico s.r.b. destinato al pubblico servizio di telefonia mobile)

### Parte 3) -24-

Sempre nella frazione Campi un altro cambio di coltura è indicato cartograficamente al n. 01 (vedi raffronti comparativi).

#### Frazione CAMPI

Localizzazione:

Zonizzazione attuale PRG:

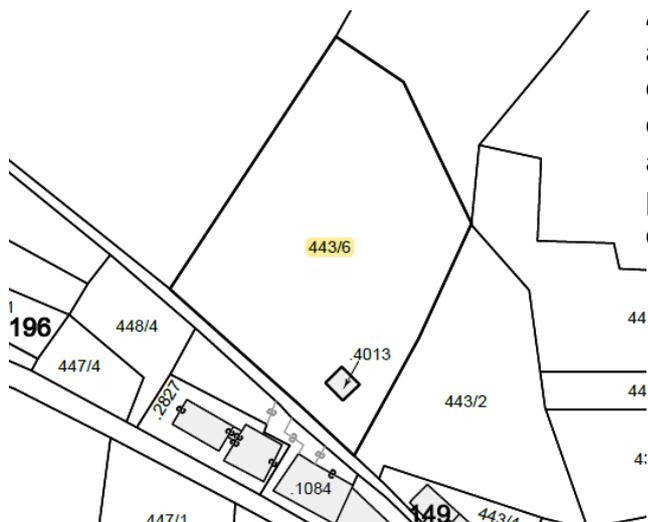
Estratto mappa catastale:

Modifica cartografica indicata al n.01

Campi (parte p.f. 443/6 C.C. Riva)  
nella tavola grafica 01

Proprietà: privata

Autorizzazione: a seguito dell'autorizzazione alla trasformazione di coltura da parte dell'autorità forestale competente, prot. 40939 del 14 novembre 2017, si procede all'adeguamento dello strumento di pianificazione sull'area interessata dall'infrastrutturazione dei terreni.



In loc. Deva il cambio di coltura è indicato in cartografia al n. 07 (vedi raffronti comparativi).

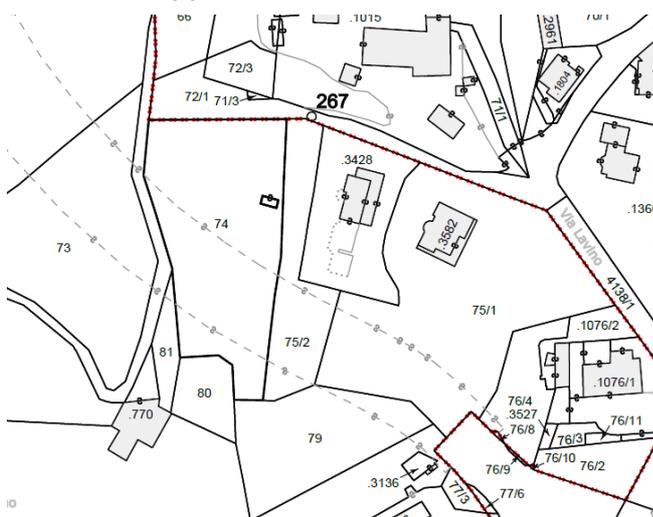
### Località DEVA

Localizzazione: Deva (p.ed. 719 C.C. Riva e pp.ff. 1638-parte, 1640-parte)  
Zonizzazione attuale PRG: nella tavola grafica 02  
Proprietà: privata  
Autorizzazione: a seguito dell'autorizzazione alla trasformazione di coltura a scopo agrario da parte dell'autorità forestale (prot. 12738 del 4 giugno 2014), si procede all'adeguamento dello strumento di pianificazione sull'area interessata, a scopo agrario (E104 Agricola di pregio I).

A Riva il cambio di coltura è indicato cartograficamente al n. 23 (vedi raffronti comparativi).

### RIVA in via Lavino

Localizzazione: Riva (p.f. 74 C.C. Riva), in via Lavino  
Zonizzazione attuale PRG: nella tavola grafica 06  
Estratto mappa catastale: Proprietà: privata  
Autorizzazione: a seguito dell'accertamento dello stato agricolo da parte dell'autorità forestale competente, prot. 7449 del 24 febbraio 2020, nello strumento di pianificazione ci si attiene allo stato effettivo di utilizzazione del suolo interessato (coltivato a oliveto - E 110 Agricola IV)



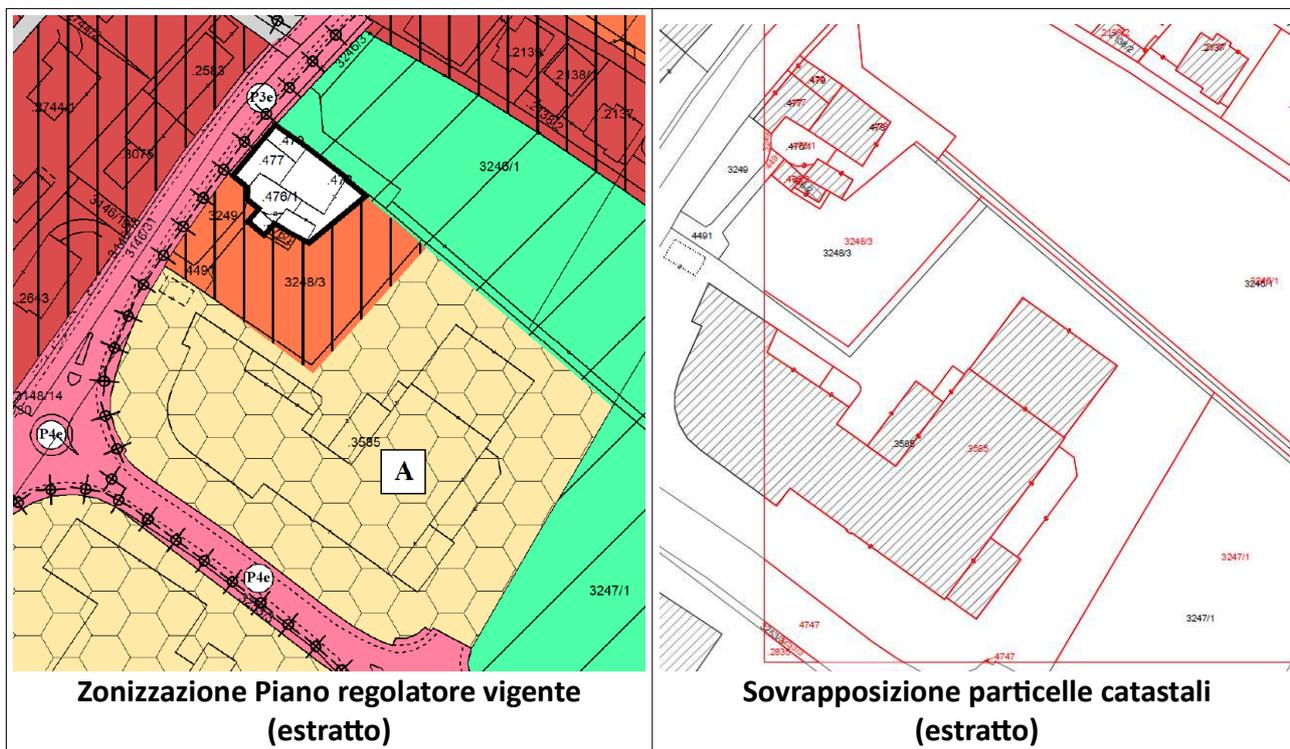
## RETTIFICHE

La Variante 13 bis provvede infine alla correzione di alcuni errori grafici rilevati nelle cartografie del PRG.

### Correzione d'ufficio di discordanze cartografiche individuate nella Tavola n. 5 in località San Nazzaro

Nella Tavola n. 5, lungo i confini tra le pp.ff. 3248/3 C.C. Riva, 3246/1 C.C. Riva e la p.ed. 3585 C.C. Riva (sede commerciale e produttiva dell'Associazione Agraria, in località San Nazzaro), si ritiene opportuno intervenire d'ufficio nella documentazione costitutiva del piano regolatore generale comunale per rendere corrispondenti gli elaborati cartografici vigenti all'effettiva situazione catastale, dato che emergono delle differenze di circa 2 metri sul limite delle proprietà, in particolare verso nord-ovest. Per quanto si deduce dall'attuale impianto catastale, vengono pertanto stralciate e ridefinite le piccole strisce di terreno, ora indicate urbanisticamente nella perimetrazione residenziale esistente come verde privato "RB2" e nella perimetrazione agricola locale come "E3", nella quota parte che risulta oggetto di sconfinamento all'interno della finitima p. ed. 3585 C.C. Riva.

Ai fini dell'unitarietà di destinazione prevalente del lotto catastale coinvolto nella fattispecie (p.ed. 3585 C.C. Riva), ciò comporta una modesta regolarizzazione degli atti di pianificazione corrispondenti, nella Tavola n. 5, per rappresentare omogeneamente la zona già identificata nel PRG con destinazione "D4".



Modifiche cartografiche indicate ai nn.18A, 18B e 18C (vedi raffronti comparativi).

**Correzione d'ufficio di discordanze cartografiche individuate nella Tavola n. 6 in riferimento alla perimetrazione dell'area della centrale idroelettrica di Riva del Garda**

Nella tavola grafica 06, la zonizzazione tecnologica (T), che interessa la centrale idroelettrica, non ricomprende l'intero edificio produttivo all'interno di una destinazione omogenea. Rappresentazione non congruente rispetto allo stato effettivo dei luoghi.

La **Variante 13 bis** propone quindi il cambio di destinazione che si rende necessario al fine di correggere un errore grafico del piano, in base al deposito della segnalazione urbanistica, prot. 46485 del 27 dicembre 2019, a cui si dà pertanto riscontro.

Modifiche cartografiche indicate ai nn. 24A, 24B e 24C (vedi raffronti comparativi).

### **Razionalizzazione impianto cartografico**

All'interno della cartografia del PRG, al fine di eliminare la ridondanza delle informazioni ed evitare quindi errori di lettura e/o di interpretazione si prevede:

- a) di trasferire le informazioni contenute nel Sistema Infrastrutturale del PRG al Sistema Insediativo. Ciò comporterà l'utilizzo di soli due sistemi: Sistema Insediativo Infrastrutturale e Sistema Ambientale;
- b) l'eliminazione delle tavole in scala 1:10.000 (tipicamente una scala da Piano Territoriale), utilizzando le scale di rappresentazione di un Piano regolatore comunale ovvero 1:5.000 e 1:2.000. A tal proposito è necessario precisare che tutto il territorio comunale è rappresentato da 4 tavole in scala 1:5.000;
- c) di eliminare dall'impianto del PRG la Tav.13 "interventi convenzionati" in quanto le informazioni sono già contenute nelle tavole del Sistema Insediativo.
- d) di trasferire la base della CTP sul territorio esterno all'ambito comunale (tavole in scala 1:5.000), per evidenziare le relazioni territoriali con i comuni limitrofi;
- e) l'ampliamento dei tematismi utilizzati nella rappresentazione delle funzioni. Ciò impone l'adozione di una tavola per la rappresentazione della Legenda e l'impiego di cartigli con grafica facilmente leggibile;
- f) un maggior risalto grafico alla rappresentazione delle infrastrutture viarie e alla loro gerarchia;
- g) rendere omogenei i contenuti del PRG utilizzando quindi lo standard di rappresentazione indicato dalla PAT per le fasce di rispetto stradale.

Rispondendo ad una specifica richiesta espressa durante i colloqui preliminari con il Servizio Urbanistica della PAT, tutte le cartografie sono state aggiornate modificando la rappresentazione delle strade:

- viabilità principale con retino bianco (da legenda standard);
- viabilità locale con retino grigio (da legenda standard);
- definizione delle categorie stradali con evidenza dei tratti lineari (III e IV categoria);
- individuazione delle fasce di rispetto stradali (III e IV categoria).

Infine il "sistema infrastrutturale" è stato accorpato al "sistema insediativo e produttivo" per razionalizzare le informazioni in un'unica cartografia di immediata interpretazione.

## 7.0 NORMATIVA

Sintesi delle modifiche all'impianto normativo esistente.

Le modifiche apportate all'impianto normativo hanno coinvolto i seguenti articoli:

### TITOLO PRIMO - PARTE GENERALE

Articolo	Oggetto
<b>Art. 7 -</b>	Vincoli di inedificabilità decennale ( <b>vedi proposta di variante <i>modificata in adozione definitiva</i></b> )

Articolo	Oggetto
<b>Art. 9 -</b>	Interventi convenzionati ( <b>vedi proposta di variante <i>modificata in adozione definitiva</i></b> )

### TITOLO SECONDO - IL SISTEMA AMBIENTALE: NORME DI TUTELA AMBIENTALE-PAESAGGISTICA

Articolo	Oggetto
<b>Art. 17 -</b>	Aree soggette a vincoli e rispetti specifici ( <b>vedi proposta di variante</b> )

Articolo	Oggetto
<b>Art. 19 -</b>	Zone di tutela archeologica ( <b>vedi proposta di variante <i>prevista in adozione definitiva</i></b> )

Articolo	Oggetto
<b>Art. 23 ter -</b>	Norme di tutela paesaggistica ( <b>vedi proposta di variante</b> )

### TITOLO TERZO - IL SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO E INFRASTRUTTURALE

Articolo	Oggetto
<b>Art. 23 quater -</b>	Fascia Lago di Riva del Garda ( <b>vedi proposta di variante <i>modificata in adozione definitiva</i></b> )

Articolo	Oggetto
<b>Art. 25 -</b>	Zone residenziali ( <b>vedi proposta di variante</b> )

Articolo	Oggetto
<b>Art. 27 -</b>	Zone H - Ricettive (HB e HC) ( <b>vedi proposta di variante <i>modificata in adozione definitiva</i></b> )

Articolo	Oggetto
<b>Art. 37 -</b>	Zone F1-F2-F3 ( <b>vedi proposta di variante <i>modificata in adozione definitiva</i></b> )

Articolo	Oggetto
<b>Art. 37 bis -</b>	Zona F1 per attrezzature sportive speciali ( <b>vedi proposta di variante <i>modificata in adozione definitiva</i></b> )

Articolo	Oggetto
<b>Art. 37 ter -</b>	Zona F1 per attrezzature fieristiche ( <b>vedi proposta di variante</b> )

## Parte 3) -30-

### ZONE SPECIALI

Articolo	Oggetto
<b>Art. 39 -</b>	Cave e discariche ( <b>vedi proposta di variante <i>modificata in adozione definitiva</i></b> )

### TITOLO QUARTO - STRUMENTI ATTUATIVI

Articolo	Oggetto
<b>Art. 43 bis -</b>	Strumenti attuativi di Riva del Garda ( <b>vedi proposta di variante <i>modificata in adozione definitiva</i></b> )

### TITOLO QUINTO - CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE

Articolo	Oggetto
<b>Art. 47 -</b>	Localizzazione delle strutture commerciali ( <b>vedi proposta di variante</b> )

Articolo	Oggetto
<b>Art. 47 bis -</b>	Attività commerciale nelle aree produttive ( <b>vedi proposta di variante</b> )

Articolo	Oggetto
<b>Art. 49 -</b>	Dotazioni di parcheggi ( <b>vedi proposta di variante</b> )

### FASCIA LAGO, SCHEDE ATTIVITÀ RICETTIVE

Sugli edifici ricettivi ricadenti nella Fascia Lago di Riva del Garda sono da rispettare le indicazioni, di tipo puntuale, stabilite nelle norme (art. 27 NTA), e nelle singole schede che costituiscono specifico elaborato del P.R.G. finalizzato a contraddistinguere ove necessario il “corpo principale” di tali edifici.

## VERIFICHE

### VERIFICA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ

Per quanto attiene alla verifica dei vincoli indicati nella Carta di Sintesi della Pericolosità, redatta dalla Provincia Autonoma di Trento nel 2020, la Variante n.13 bis presenta, tra gli elaborati costitutivi della cartografia, uno specifico studio.

In ogni caso l'obbligo di approfondire le specifiche tematiche del rischio sarà garantito anche in fase di progetto in quanto *“gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia si attueranno nel rispetto degli elaborati relativi e delle norme di riferimento della carta di sintesi della pericolosità di PUP”*, come da norma vigente di PRG (art. 20, N.T.A.).

## VERIFICA AREE GRAVATE DA USO CIVICO

La presente relazione è redatta al fine di evidenziare i beni soggetti a vincolo di uso civico interessati dalla Variante 13 Bis.

La verifica sulle aree gravate da uso civico è stata resa in coerenza con la deliberazione della G.P. n. 1479 dd. 19 luglio 2013. Il provvedimento dispone che l'amministrazione comunale che promuove la variazione urbanistica verifichi l'insussistenza di soluzioni alternative all'opera o all'intervento che siano meno penalizzanti e onerose per i beni gravati di uso civico e motivi la scelta pianificatoria dandone espressamente atto nella deliberazione di prima adozione dello strumento urbanistico.

Successivamente alla prima adozione il comune, in quanto soggetto al quale spetta l'amministrazione dei beni di uso civico di cui si intende mutare la destinazione urbanistica, dovrà anche esprimersi in merito alle variazioni di destinazione introdotte dalla presente variante; se il parere sarà favorevole come si auspica, posto che l'Ente ha già valutato la modifica, ne sarà trasmessa comunicazione ai competenti Servizi provinciali e ne sarà dato atto in sede di adozione definitiva. In caso di parere negativo dovrà essere attivata la procedura prevista dalla sopraccitata deliberazione provinciale.

Nel caso specifico si evidenzia la presenza, nella Variante 13 Bis, di una sola variazione apportata alle aree di uso civico che deriva dal mero adeguamento alla situazione attuale.

N. VAR (V100)	Descrizione	Destinazione e Vigente	Destinazione di Variante 13 bis	Particelle gravate uso civico	Superficie interessata (mq)
06	Individuazione area per impianti tecnologici a seguito di bonifica rilasciata.	Area a bosco (E106)	Impianti tecnologici - T (F803)	p.f. 140/1 C.C. RIVA	60 mq

**Var 06** – L'area è stata individuata per ospitare una stazione radiobase per servizio pubblico radiomobile con sistemi in tecnica digitale (GSM/UMTS/LTE). L'impianto per telecomunicazioni ha lo scopo di servire la frazione di Campi e le aree limitrofe. La scelta dell'area deriva dalle seguenti considerazioni:

- quota ed esposizione del sito idoneo alla diffusione del segnale per la telefonia;
- ambito accessibile ai mezzi di manutenzione in quanto servito da strada forestale;
- sito dotato di connessione alla rete elettrica.

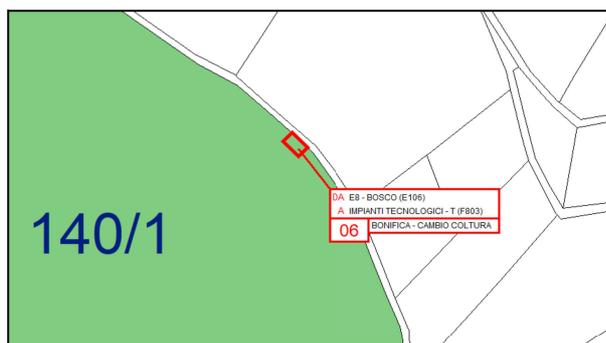
Il cambio di destinazione dell'area è stato autorizzato con provvedimento n.575/2015 in data 29.02.2016 dal Servizio Foreste e Fauna della PAT.

L'amministrazione comunale ha puntualmente verificato l'insussistenza di soluzioni alternative che siano meno penalizzanti e onerose per i beni gravati da uso civico e ha poi

### Parte 3) -33-

confermato la localizzazione al fine di fornire un servizio agli abitanti della frazione, ai numerosi escursionisti che frequentano l'area in considerazione del beneficio per la collettività.

Modifica cartografica indicata al n. 06 (vedi raffronti comparativi).



In verde la p.f. 140/1 C.C. RIVA gravata ad uso civico.

## RENDICONTAZIONE URBANISTICA

La rendicontazione urbanistica è un' "attività di autovalutazione dei piani regolatori generali e dei piani dei parchi naturali provinciali, che verifica ed esplicita, su scala locale, le coerenze con la valutazione strategica del piano urbanistico provinciale, dei piani territoriali delle comunità e dei piani di settore richiamati dalle norme di attuazione del piano urbanistico provinciale".

L'autovalutazione si esplica quindi analizzando il grado di coerenza partendo dagli obiettivi del PUP:

- a) garantire la valorizzazione e la riproducibilità del sistema delle risorse territoriali provinciali, nel rispetto dell'ambiente e al fine di perseguire la realizzazione di uno **sviluppo sostenibile e durevole** in coerenza con il principio di sussidiarietà responsabile;
- b) **definire il quadro di riferimento** per l'approvazione dei piani territoriali delle comunità, dei piani regolatori generali dei comuni e degli altri strumenti di pianificazione territoriale di carattere settoriale, nonché la cornice territoriale e ambientale per la programmazione socio-economica;
- c) assicurare lo sviluppo e la **coesione sociale** nell'ambito del territorio provinciale e nel quadro del processo d'integrazione europea;
- d) accrescere la **competitività del sistema provinciale**, mantenendo il valore della sua identità territoriale e culturale.

Per quanto attiene al punto a) le previsioni indicate nella Variante 13Bis e gli effetti previsti descritti al capitolo "Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di cui all'articolo 3, comma 4 ai sensi del Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. Disposizioni regolamentari di applicazione della direttiva 2001/42/CE, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, ai sensi dell'articolo 11 della legge provinciale 15 dicembre 2004, n. 10" indicano, nell'elaborazione dello strumento una particolare attenzione allo sviluppo sostenibile e alla riproducibilità delle risorse.

Relativamente al quadro di riferimento in cui si colloca lo strumento si può affermare che la coerenza è espressa sia a livello sovraordinato attraverso il recepimento delle indicazioni formulate dal PUP e delle richieste di adeguamento espresse dai vari servizi (Servizio Beni Culturali, Servizio Bacini Montani, Servizio Opere stradali e Ferroviarie, Servizio Aree Protette, APPA) sia a livello di pianificazione territoriale e più specificatamente nei confronti con le indicazioni del PTC.

Lo sviluppo e la coesione sociale sono temi che hanno permeato la progettazione della “fascia lago” e si possono leggere nella volontà di riqualificazione delle aree e dei volumi esistenti che attualmente si trovano in situazioni di degrado e abbandono da decenni. Inoltre l’esigenza di coesione sociale trova risposta nei numerosi interventi volti a migliorare le occasioni di aggregazione, incontro e condivisione negli spazi pubblici e nel riequilibrio delle esigenze pubbliche rispetto a quelle private anche attraverso l’acquisizione di ampie aree da destinare a verde pubblico (ex area Cattoi e parcheggi) e immobili per soddisfare esigenze sociali (sede associazioni acquatiche al Porto, spazi per manifestazioni nell’area portuale e al Campo Benacense, sedi sociali e culturali per Villa Belriguardo, Villa Seeblick ed ex colonia Sabbioni).

La progettazione di un nuovo waterfront rappresenta, in tutto il mondo, un’occasione per riqualificare l’immagine e le funzioni di una città. Nel caso di Riva del Garda lo strumento rappresenta un’occasione per accrescere la competitività del sistema locale e provinciale mantenendo il valore della sua identità culturale.

Per quanto attiene alle **invarianti (art.8)** il PUP individua la rete idrografica, costituita dalle acque superficiali e sotterranee, cioè laghi, fiumi e torrenti.

La Variante 13Bis, in considerazione dei pareri espressi da Appa e Bacini Montani, non propone interventi di modellazione del profilo lacustre ne tanto meno modifiche riguardanti l’andamento dei tre corsi d’acqua presenti in “fascia lago”.

Relativamente alla modifica delle aree forestali lo strumento prende atto dei cambi di coltura già autorizzati.

Relativamente ai **Beni culturali (art.13)** lo strumento ora recepisce integralmente le prescrizioni di tutela e le perimetrazioni delle aree vincolate trasmesse dal Servizio competente.

In considerazione dei contenuti della **Carta di sintesi della pericolosità (art. 14)** lo strumento, in seguito ai rilievi espressi in sede di Conferenza di Pianificazione è integrato da studi di compatibilità, redatti in fase di pianificazione, per tutte le aree caratterizzate da penalità elevata e da penalità media.

La Variante 13Bis non interferisce in alcun modo con i **contenuti e delle reti ecologiche e ambientali (art.19)** presenti nel territorio del Comune di Riva del Garda. Inoltre le previsioni non evidenziano alcun impatto sui **siti e zone della rete "Natura 2000" (art.25)**.

Per quanto attiene alle **Aree di protezione dei laghi (art. 22)** lo strumento differenzia la disciplina delle attività ricettive sulla base della presenza o meno delle strutture e loro pertinenze nelle aree di protezione dei laghi.

La determinazione del **dimensionamento residenziale (art. 30)** da parte del Piano Regolatore Generale preesistente è stata effettuata tenendo conto dei criteri definiti con deliberazione della Giunta provinciale ed in coerenza con quanto stabilito dalle disposizioni della legge urbanistica in materia di alloggi destinati al tempo libero e vacanze.

Il PTC non ha ancora provveduto alla redazione dello strumento relativo al dimensionamento dell'edilizia pubblica e agevolata ai fini dell'attuazione della politica della casa.

Quindi, in considerazione dello stralcio della previsione riguardante l'intervento di edilizia agevolata in località Basone e delle modalità di utilizzo del contingente di alloggi destinati al tempo libero e vacanze si può affermare che l'unico intervento degno di nota in ambito residenziale è contenuto nell'Accordo Urbanistico riguardante l'ambito ex Cattoi.

### **Parte 3) -37-**

In tale contesto, un tempo densamente edificato con volumi produttivi, il previgente strumento urbanistico (PFG17) prevedeva, la realizzazione di un ampio complesso residenziale e commerciale con parcheggio pubblico su più piani e tale iniziativa era stata contemplata nel dimensionamento residenziale del PRG approvato dalla G.P.

In considerazione delle previsioni che riducono drasticamente i volumi realizzabili all'interno dell'area assoggettata ad Accordo urbanistico si ritiene che la Variante 13Bis non alteri le stime definite dal PRG, relativamente al dimensionamento residenziale, e risulti coerente con i criteri definiti dalla normativa.

**L'art. 34 del PUP "Aree di riqualificazione urbana e territoriale"** descrive le caratteristiche delle aree caratterizzate da degrado o nelle quali si rende necessario una riconversione produttiva. Il PTC individua nel territorio del Comune di Riva del Garda l'area dell'ex cementificio quale ambito da riqualificare. La Variante conferma le previsioni del PTC ma rinvia la definizione dello strumento attuativo a successivi approfondimenti.

La Variante 13Bis, nell'ambito delle **Aree agricole (art.37)** del PUP, indica il seguente intervento (in ampliamento):

- cambio di coltura a Roncaglie con riconoscimento della bonifica eseguita (da bosco ad in agricola di pregio).

Mentre, per quanto attiene, alle aree agricole di interesse locale sono previste le seguenti modifiche:

- l'area di San Cassiano, attualmente con destinazione agricola locale di IV, prevede la sistemazione a deposito dei mezzi di Trentino Trasporti spa;
- l'area sportiva nord posta a confine con il territorio di Arco prevede il ripristino della destinazione agricola (agricola locale di III).

Tabella riassuntiva rendicontazione urbanistica

Descrizione variante	Nta PUP	Interesse	Grado di Coerenza e/o compatibilità
Rete idrografica, aree agricole di pregio, beni archeologici, ecc.	Art. 8 Invarianti	si	Coerente
	Art. 9 Carta del Paesaggio	si	Coerente
	Art. 10 Carta delle tutele paesistiche	no	-
	Art. 11 aree di tutela ambientale	no	-
	Art. 12 Beni ambientali	no	-
Aree archeologiche	Art. 13 Beni culturali	si	Recepite mappe Tutela 1 e Tutela 2: coerente
Fascia lago	Art. 14 Carta di sintesi pericolosità	si	Compatibile (in seguito approfondimenti con studi di compatibilità)
Fascia lago	Art. 15 Aree con penalità elevate	si	Compatibile (in seguito studi di compatibilità)
Fascia lago	Art. 16 Aree con penalità medie	si	Compatibile (in seguito studi di compatibilità)
Fascia lago	Art. 17 Aree con penalità basse	si	Compatibile (in seguito studi di compatibilità)
	Art. 18 Aree con altri tipi di penalità	no	-
	Art. 19 Reti ecologiche e ambientali	no	-
	Art. 20 Tutela delle risorse idriche	no	-
	Art. 21 Protezione pozzi e sorgenti selezionati	no	-
Fascia lago	Art. 22 Aree di protezione laghi	si	Coerente
Fascia lago	Art. 23 Aree di protezione fluviale	si	Coerente
	Art. 24 Aree a elevata naturalità e integrità	no	-
	Art. 25 Siti e zone rete Natura 2000	no	-
	Art. 26 Aree a parco naturale	no	-
	Art. 27 Riserve	no	-
	Art. 28 Aree ad elevata integrità	no	-
	Art. 29 Sistema insediativo e reti	no	-

**Parte 3) -39-**

	infrastrutturali		
Accordo urbanistico	Art. 30 Dimensionamento residenziale	si	Coerente
Aree portuali	Art. 31 Attrezzature di livello provinciale	si	Coerente
	Art. 32 Programmazione urbanistica del settore commerciale	no	-
	Art. 33 Aree produttive del settore secondario	no	-
	Art. 34 Aree di riqualificazione urbana e territoriale	no	-
	Art. 35 Aree sciabili e sistemi piste - impianti	no	-
	Art. 36 Aree estrattive	no	-
Bonifica agraria in loc. Roncaglie	Art. 37 Aree agricole Art.38 Aree agricole di pregio	si	È prevista un piccolo ampliamento generato da cambio di destinazione
	Art. 39 Aree a pascolo	no	-
	Art. 40 Aree a bosco		Piccola riduzione in seguito a bonifica agraria: compatibile
	Art. 41 Reti per la mobilità	no	-
	Art. 42 Tracciati e corridoi energetici e telematici	no	-
Porto S. Nicolò, molo Navigarda, Spiaggia Olivi (Fraglia Vela)	Art. 43 Aree interportuali, aeroportuali e portuali	si	Sono indicate tre aree portuali: compatibile

## **EFFETTI SIGNIFICATIVI DEL PIANO**

***Criteria per la determinazione dei possibili effetti significativi di cui all'articolo 3, comma 4 ai sensi del Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. Disposizioni regolamentari di applicazione della direttiva 2001/42/CE, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, ai sensi dell'articolo 11 della legge provinciale 15 dicembre 2004, n.10.***

### **1. CARATTERISTICHE DEL PIANO O DEL PROGRAMMA, TENENDO CONTO IN PARTICOLARE, DEI SEGUENTI ELEMENTI:**

***A) "in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse."***

La Variante 13bis indica una serie di modifiche all'assetto urbanistico di Riva del Garda che risultano tra loro correlate: Baltera e "fascia Lago", S. Cassiano e Stazione autocorriere di Viale Trento, assi di penetrazione a "pettine" con parcheggi di attestamento e nuovo collegamento viabilistico Passo San Giovanni-Cretaccio, nuovi percorsi e accessi pedonali e progetto di "città pedonale", ecc. tuttavia, anche in ragione del fatto che lo strumento urbanistico (PFG17) che disciplinava l'area denominata "fascia lago" è decaduto il Piano stabilisce un nuovo quadro di riferimento unitario per l'area ricompresa tra il bordo del Lago a sud, Viale Carducci/Rovereto a nord, il Porto S. Nicolò a est e il Pala congressi con teatro a ovest. Questo nuovo assetto si estende per alcuni temi (piste ciclopedonali, parcheggi, distributori carburante e verde sportivo) anche in altre zone del territorio comunale.

Più precisamente la Variante 13bis prevede la dismissione o lo spostamento di due distributori carburanti operanti in "fascia lago" al fine di trasformare le rispettive aree in spazi attrezzati per servizi funzionali alla "Ciclovia del Garda" (bikestation, stazioni di ricarica e-bike, attività e depositi per il bikesharing, attività di ristorazione e ciclofficine ecc.) in secondo luogo lo strumento persegue la strategia di riduzione delle potenziali fonti di inquinamento presenti nell'area (parcheggi e distributori carburanti), infine riconosce al

### **Parte 3) -41-**

Viale Carducci/Rovereto la valenza di asse prevalentemente ciclopedonale, valorizzando nel contempo il trasporto pubblico e predisponendo un assetto veicolare a traffico limitato. La riqualificazione del Porto S. Nicolò mira a migliorare la qualità e l'utilizzo dell'area portuale rendendo possibile il mixed-use (spazi per le attività diportistiche, per manifestazioni sportive, culturali e di promozione territoriale), attraverso lo spostamento del parcheggio, la riqualificazione degli immobili e il potenziamento delle attività sportive e ricreative.

Sempre all'interno della "fascia lago" le attività ricettive trovano nella variante 13 bis un quadro di riferimento unitario che disciplina le caratteristiche architettoniche e volumetriche degli immobili alberghieri al fine di migliorarne la qualità dei servizi e dell'offerta ricettiva in generale. In questo ambito il Piano promuove l'utilizzo degli spazi a piano terra degli hotel per attività relazionali al fine di migliorare gli standard offerti alla clientela.

L'ex Colonia Miralago (Villa Belriguardo) è stata individuata quale sede baricentrica per attività di supporto all'attività velica, la quale trova in Porto S. Nicolò e nella Fraglia della Vela ("Spiaggia degli Olivi") i luoghi di massima espressione. La previsione per questo immobile e Villa Seeblick indica interventi di riqualificazione senza aumenti di volume, mentre propone la demolizione dei volumi incongrui e delle superfetazioni oggi presenti nell'area.

Le indicazioni riguardanti la riqualificazione dei bar già operanti nell'area (Bar Sailing, Bar Pini e Bar Sabbioni) tengono conto della necessità di integrare più funzioni (bar, servizi igienici per la spiaggia, deposito raccolta differenziata) e suggeriscono la possibilità di ricomporre i volumi sorti a seguito della pandemia (verande, dehors, pergolende, ecc.).

Il trasferimento di parcheggi pubblici e privati dalla "fascia lago" ha lo scopo di enfatizzare la valenza di verde pubblico assegnata all'area "Parco botanico" recuperando pregiati spazi all'utilizzo pubblico.

La trasformazione del campo da calcio Benacense in area multifunzione si inserisce in questo quadro al fine di migliorare la fruizione del verde e la permeabilità pedonale dell'area.

Tutti gli elementi descritti concorrono a definire un ampio programma di riqualificazione esteso ad un'ampia area del territorio rivano che coinvolge tutte le proprietà pubbliche in essa presenti e una buona parte di quelle private (attività ricettive, alberghiere) mettendo in moto un rilevante programma di interventi e utilizzo delle risorse.

***B) "in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;"***

La Variante 13bis influenza il Piano del trasporto pubblico locale in quanto richiede il potenziamento del servizio lungo l'asse Baltera -Viale Carducci/Rovereto. Tale servizio potrebbe estendersi, in futuro, anche lungo la "fascia lago" degli altri comuni costieri (Arco e Nago Torbole).

La Variante 13bis influenza il Piano Urbano del Traffico (PUM) o almeno il programma propedeutico alla stesura del PUM in quanto richiederà, in futuro, l'adozione di provvedimenti di limitazione del traffico lungo Viale Carducci/Rovereto ed il riconoscimento di gerarchie viabilistiche (assi di attraversamento e assi di penetrazione, parcheggi di attestamento e parcheggi di interscambio, ecc.).

Lo strumento influenza il "Piano di zonizzazione acustica" comunale in quanto alcune fonti di inquinamento sonoro (i parcheggi in fascia lago, gli spazi sosta dei mezzi pubblici attualmente presenti presso la stazione autocorriere) verranno delocalizzati, inoltre attività e funzioni fortemente impattanti sotto il profilo acustico e di inquinamento dell'aria (distributori carburanti) verranno anch'esse spostate in aree periferiche .

Il Servizio sociale della Comunità Alto Garda e Ledro elabora, a scadenza biennale, un Piano Sociale che individua i punti di forza e soprattutto le fragilità del sistema sociale locale. Sotto questo profilo uno degli aspetti negativi rilevati dal piano è la carenza di

luoghi di aggregazione e la perdita di identità di alcuni ambiti urbani. Riguardo a questi tematismi la Variante 13Bis aumenta il numero e amplia la dimensione dei luoghi di aggregazione sociale di Riva del Garda inoltre pone attenzione all'identità dei luoghi riconoscendo le vocazioni delle singole aree oggetto di pianificazione.

**C) in quale misura lo strumento risulta coerente con le indicazioni di piani o programmi sovraordinati (PTC, Piani di Settore provinciali e PUP);**

Relativamente ai piani sovraordinati la Variante 13 Bis attua le previsioni e le indicazioni del Piano Stralcio Mobilità del PTC per quanto attiene al nuovo assetto viabilistico di Riva del Garda, relativamente alla realizzazione della Ciclovia del Garda e alle funzioni da insediare nell'hub Baltera. Inoltre le previsioni non contrastano con le indicazioni del Piano Stralcio Attività Produttive del settore secondario (PSAP) ne con quelle del Piano Stralcio in materia di programmazione urbanistica del settore commerciale (PSC) redatti dalla Comunità Alto Garda e Ledro.

Lo strumento attua e integra le previsioni del PUP relativamente all'assetto viabilistico determinato dalla realizzazione del "Collegamento Passo San Giovanni-Cretaccio" e le indicazioni normative del PUP relativamente alle attività ricettive nelle "aree di protezione dei laghi" (art.22 Nta PUP).

Inoltre la Variante 13bis recepisce le indicazioni dell'allegato n. 2 del PUP *"Indirizzi per le strategie della pianificazione territoriale e per la valutazione strategica dei piani"*.

Al capitolo "Strategie vocazionali" infatti *"pone particolare attenzione e da specifico impulso alle strategie vocazionali orientate a"*:

**- *"integrare le politiche di sviluppo turistico, con gli altri settori economici, al fine di valorizzare le risorse culturali, ambientali e paesaggistiche secondo modelli di allargamento delle stagioni turistiche"*;**

ciò si attua attraverso la multifunzionalità degli spazi portuali e del campo da calcio per consentire l'organizzazione di manifestazioni ed eventi di carattere sportivo e culturale;

proponendo il riuso a scopi sociali culturali e sportivi delle strutture presenti in fascia lago e abbandonate da decenni al degrado (Villa Seeblick, ex colonia Miralago), proponendo la riqualificazione dei volumi esistenti non più adeguati sotto il profilo della funzionalità e dell'inserimento paesaggistico (Bar Sailing, Bar Pini, Bar Sabbioni, ex Colonia Sabbioni, Gelateria di Punta Lido), trasformando le stazioni carburanti in bike station a supporto della Ciclovía del Garda, estendendo la fruizione degli spazi pubblici ed estendendo la superficie di verde pubblico in fascia lago di oltre 15.000 mq;

**- *“organizzare la gerarchia delle reti infrastrutturali, incrementando l’intermodalità e il potenziamento del trasporto pubblico, per risolvere gli inconvenienti dovuti alle punte di flusso turistico”;***

l’assetto viario descritto dalla variante anticipa quello determinato dalla previsione PUP e individua assi di penetrazione al tessuto urbano con parcheggi di attestamento e rotatorie per l’inversione di marcia. L’intermodalità viene sviluppata attraverso la valorizzazione delle funzioni diportistiche, nel riconoscimento puntuale delle destinazioni portuali anche per gli imbarchi di Navigarda e della Fraglia della Vela, nel potenziamento delle funzioni dell’hub Baltera e della stazione delle Autocorriere liberata dalle funzioni di deposito trasferite a san Cassiano;

**- *“perseguire una equilibrata ed efficiente distribuzione dei poli per servizi e terziario”;***

la riqualificazione dei poli per servizi all’utenza turistica indicati dalla variante 13Bis riguarda tutti gli esercizi pubblici presenti in “fascia lago” e assolve allo scopo di distribuire il carico antropico in tutta la superficie di questo ambito interessato dal flusso turistico non solo lungo il bordo d’acqua ma anche nella parte lungo Viale Carducci e Viale Rovereto con la riqualificazione funzionale dei distributori.

**- *“riqualificare, anche in funzione della mobilità pubblica, l’assetto insediativo dell’asse strutturale che collega Riva del Garda ad Arco e valorizzare il ruolo delle due città come sede di attrezzature e servizi alla scala di valle evitando la totale saldatura edilizia insediativa delle due realtà”;***

sotto questo profilo occorre ricordare che la Variante 13bis prevede lo stralcio della previsione riguardante l'area sportiva nord al fine di mantenere la destinazione agricola dell'area lungo l'asse di conurbazione tra Riva e Arco e ciò concorre in maniera sostanziale ad evitare la totale saldatura edilizia tra i due principali centri.

**- *“valorizzare l'identità del territorio sia dal punto di vista storico, culturale che ambientale e turistico”;***

lo strumento interpreta questo indirizzo attraverso l'elaborazione di uno studio paesaggistico che individua la “Fascia Lago” come parco botanico recuperando così la memoria storica dell'area, urbanizzata inizialmente per assolvere a funzioni terapeutiche innovative che promuovevano il contatto con la natura ed i suoi elementi (acqua, vento, sole e vegetazione).

Relativamente alle “LINEE GUIDA” per l'elaborazione della Carta del Paesaggio il PUP definisce dei criteri di pianificazione e la progettazione del “Sistema Complesso di Paesaggi di Interesse Fluviale”.

Tali indicazioni promuovono una lettura del territorio volta a tutelare e valorizzare gli elementi secondo principi di integrità, continuità e omogeneità.

La Variante 13Bis nell'elaborazione dei contenuti normativi, nelle proposte indicate in cartografia e nella Relazione illustrativa riconduce tutta la progettazione della “Fascia Lago” a questi criteri, analogamente anche le indicazioni formulate al progettista dello studio paesaggistico sono state ricondotte alle indicazioni del documento delle Linee Guida della Carta del Paesaggio del PUP.

Per quanto attiene alle norme del PUP gli interventi previsti per le strutture alberghiere rispettano gli indici delle norme generali ed hanno il fine di adeguare l'offerta alle mutevoli esigenze del settore turistico nel rispetto delle indicazioni formulate dal PUP per le “Aree di protezione dei laghi”. Lo strumento infine non incide negativamente sul patrimonio di aree agricole e/o aree agricole di pregio indicate dallo strumento provinciale.

**D) “la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, sotto il profilo ambientale, economico e sociale;**

**- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;**

**- la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).”**

Nell'ambito dello strumento di pianificazione locale la sostenibilità ambientale viene declinata attraverso:

1 – l'utilizzo delle risorse esistenti mediante il **recupero** e la riqualificazione dei volumi ricettivi esistenti nella "fascia lago";

2 – la **riqualificazione** delle aree degradate presenti all'interno della “fascia lago” (area ex Cattoi);

3 - l'eliminazione degli edifici incongrui, delle superfetazioni e volumi accessori nell'ambito dell'area Miralago (**riduzione del carico** urbanistico);

4 – il **riuso** dei volumi vuoti (Villa Belriguardo e Villa Seeblick);

5 – l'**eliminazione e/il trasferimento** delle potenziali fonti di inquinamento acustico e atmosferico dalle aree residenziali e ricettive più delicate (distributori carburante di Viale Carducci/Rovereto, deposito autobus dalle aree adiacenti la stazione autocorriere);

7 – l'estensione della "la città pedonale", ovvero degli **spazi pedonali e della rete ciclopedonale** in ambito urbano. Migliorando inoltre la permeabilità pedonale della "fascia lago", e ponendo le basi per la riqualificazione di Viale Carducci/Rovereto;

8 - **evitando lo spreco delle risorse**, in particolare delle aree agricole attraverso la loro valorizzazione anche attraverso il recupero di spazi urbanizzati per riportarli a funzioni agricole (cambio destinazione area sportiva nord) o di verde pubblico (area ex Cattoi);

9 - **riducendo il traffico** parassitario diretto ai parcheggi presenti nella "fascia lago" (eliminazione dei parcheggi del Porto S. Nicolò, del Campo da calcio, del Villino Campi ecc.)

10 – riconoscendo e sviluppando le vocazioni espresse dal territorio, **valorizzando i luoghi identitari**, cogliendo le relazioni tra le parti ed interpretando criticamente la storia dei luoghi (“fascia lago”);

Sotto il profilo **ambientale** lo strumento valorizza la connessione tra le aree protette del Monte Brione (ZSC) e la Rete delle riserve delle Alpi Ledrensi costituita a Est dal Crinale Pichea-Rocchetta (ZSC-ZPS) attribuendo alla “fascia lago” il ruolo di “parco botanico”. Analogamente garantisce continuità alle connessioni ambientali tra la sponda settentrionale del Lago di Garda con il territorio attraversato dai corsi d’acqua Albola, Varone e Galanzana.

Sotto il profilo **economico** la Variante 13Bis pone le basi per un ampio programma di riqualificazione di tutti gli immobili pubblici presenti nella “fascia lago” e delle strutture ricettive private (n.9) al fine di migliorarne gli standard qualitativi. Inoltre, interpretando la filosofia mixed-use, assegna agli spazi pubblici (Porto S. Nicolò, ex Colonia Miralago, Villa Seeblick, Bar Sailing, Bar Pini, Bar Sabbioni, Gelateria di Punta Lido e nuova sede club acquatici) pluralità di funzioni che ne estendono l’utilizzo sia sotto il profilo stagionale che sociale.

Sotto il profilo **sociale** la Variante 13Bis propone la realizzazione di nuovi e ampi spazi di relazione valorizzando l’identità dei luoghi nei quali la comunità locale si riconosce. Infatti nuovi spazi vengono aperti al pubblico nella “fascia lago” (area ex Cattoi, Porto S. Nicolò, Campo Benacense, ex Colonia Miralago e Villa Seeblick). La permeabilità trasversale e longitudinale degli spazi recuperati viene così valorizzata e, assieme alla riqualificazione di Viale Carducci/Rovereto, diventa occasione per migliorare la qualità di residenti e ospiti.

Le tematiche di carattere ambientale affrontate dalla Variante 13bis sono le seguenti.

**Tutela del suolo:**

- la delocalizzazione di due distributori carburante dalla “fascia lago” elimina definitivamente sorgenti di inquinamento del suolo e della falda che alimenta il lago;

### **Parte 3) -48-**

- la delocalizzazione dei parcheggi pubblici e privati dalla “fascia lago” consente la riqualificazione di ampie superfici attualmente prive di copertura vegetale;
- lo stralcio della previsione relativa all'area sportiva nord evita ulteriore “consumo di suolo”;
- la previsione riguardante l'area di San Cassiano quale deposito autocorriere di Trentino Trasporti riguarda aree non coltivate assoggettate a vincoli archeologici che impongono la reversibilità della previsione.

#### **Tutela dell'acqua**

- Non sono previsti interventi di modifica della linea costiera ed eventuali interventi di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua presenti nella “fascia lago” saranno realizzati con il supporto e la collaborazione del Servizio Bacini Montani della PAT.
- Lo stralcio della previsione relativa all'area sportiva nord, finalizzato a garantire l'attuale destinazione agricola, non comporta quindi alcun intervento di regimazione dei corsi d'acqua presenti lungo il perimetro dell'area.

#### **Tutela dell'aria**

L'attuazione della Variante 13bis evidenzia positive ricadute, sotto il profilo della qualità dell'aria e dell'inquinamento acustico. Infatti, nelle aree urbane più densamente popolate (aree residenziali e ricettive limitrofe all'attuale stazione autocorriere), e in quelle spesso congestionate dai flussi viabilistici legati alla frequentazione turistica (Viale Carducci e Viale Rovereto) il carico viario viene ridotto significativamente.

Nelle aree Baltera e San Cassiano, individuate per ospitare rispettivamente il trasferimento di un distributore mult carburante e il deposito delle autocorriere, sono previsti interventi di mitigazione atti a ridurre eventuali effetti negativi sull'ambiente circostante (barriere fonoassorbenti, tomi ecc.).

**2. CARATTERISTICHE DEGLI EFFETTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE, TENENDO CONTO IN PARTICOLARE DEI SEGUENTI ELEMENTI:**

- **carattere cumulativo degli effetti;**
- **natura transfrontaliera degli effetti;**
- **rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);**
- **entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);**
- **dimensione delle aree interessate (uso di piccole aree a livello locale);**
- **valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:**
  - a) delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;**
  - b) del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;**
  - c) dell'utilizzo intensivo del suolo;**
- **effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.**

Per quanto attiene agli aspetti ambientali l'esame dettagliato delle previsioni contenute nello strumento non evidenzia, né lascia supporre, la presenza di effetti potenzialmente negativi per la fauna presente nel territorio del Comune di Riva del Garda. In realtà l'incremento dell'estensione delle superfici a parco urbano nella "fascia lago" e il mantenimento dell'attuale destinazione agricola per l'area nord comportano solo effetti positivi per l'ambiente. Analogamente si può affermare, per le stesse ragioni, che anche gli effetti sulla flora risultano anch'essi positivi. Si precisa inoltre che, in considerazione dei pareri espressi da alcuni servizi provinciali, l'attuale versione dello strumento non prevede modifiche del profilo costiero né consegue che non si prevedono effetti per la fauna ittica e le macrofite attualmente presenti.

L'eliminazione dei distributori carburante dalla "Fascia Lago" elimina le probabilità, la durata e gli effetti a lungo termine connaturati alla presenza di depositi di carburante in aree particolarmente sensibili a diretto contatto con la falda del lago.

Il fine ultimo della pianificazione urbanistica dovrebbe essere sempre il mantenimento e/o l'incremento della qualità della vita dei residenti. Relativamente a questo aspetto si può affermare che, a livello locale, l'attuazione della Variante 13bis ha positive ricadute sull'intera comunità di Riva del Garda e dei comuni del territorio.

In primo luogo anticipa il nuovo assetto viario determinato dalla realizzazione di una previsione PUP ovvero il "collegamento viario Passo San Giovanni – Cretaccio". Ciò

permette la distribuzione del traffico di accesso all'area urbana e il trasferimento del traffico di attraversamento territoriale dal centro alle aree periferiche meno popolate e sensibili. Analogamente trasferisce le attività fonte di rumore e inquinamento dell'aria dal centro urbano in aree periferiche (Baltera e San Cassiano).

A livello sovralocale migliora l'offerta ricettiva delle strutture esistenti in fascia lago e quindi valorizza la vocazione dell'Alto Garda nell'ambito di un turismo nazionale e internazionale. Sotto questo aspetto preme evidenziare che gli interventi previsti per le strutture alberghiere rispettano gli indici delle norme generali ed hanno il fine di adeguare l'offerta alle mutevoli esigenze del settore turistico nel rispetto delle indicazioni formulate dal PUP per le "Aree di protezione dei laghi".

Inoltre, alcune previsioni (spazi multifunzionali del Porto S. Nicolò e del campo Benacense) consentono la realizzazione di manifestazioni di carattere internazionale (Bike Festival). Analogamente la multifunzionalità e la riqualificazione dei volumi esistenti, nell'ambito della "fascia lago", assieme all'eliminazione dei volumi incongrui permette di liberare spazi per ospitare manifestazioni veliche di carattere nazionale e internazionale.

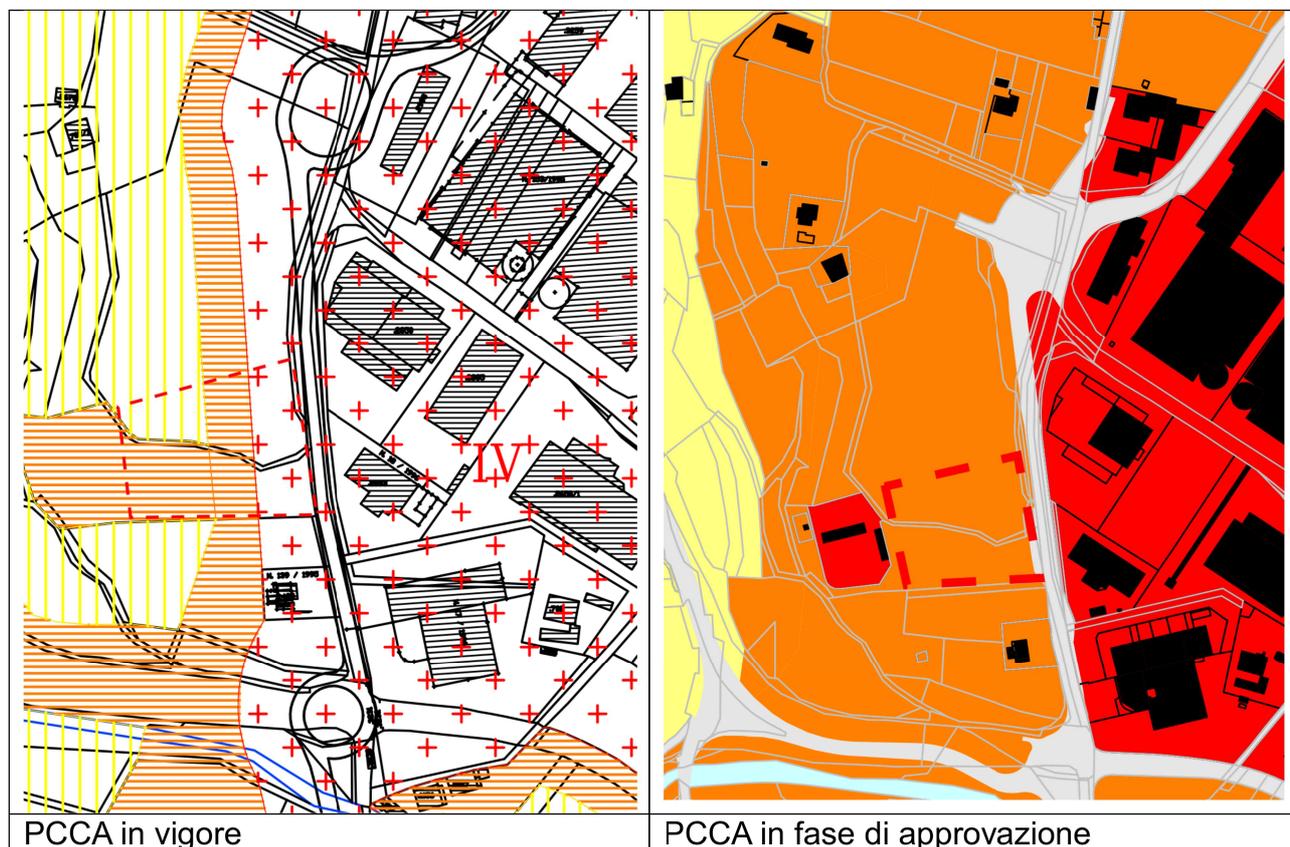
L'utilizzo, attraverso interventi di recupero, degli immobili presenti: ex Colonia Miralago, Villa Seeblick, ex Colonia Sabbioni da edificare a spazi per le attività sociali delle società sportive locali e nazionali (FIV) rafforzano l'idea della "Fascia lago" come bene identitario e luogo privilegiato per l'aggregazione sociale dei residenti e degli ospiti.

Le previsioni riguardanti l'asse Viale Carducci/Rovereto favoriscono gli spostamenti ciclabili lungo le sponde lacustri integrando la rete ciclabile esistente con la nuova infrastruttura ad anello denominata "Ciclovía del Garda" (140 km) la quale interessa la regione Veneto, la regione Lombardia e la Provincia Autonoma di Trento. Ciò determinerà benefici in termini di sostenibilità in quanto i flussi turistici che interessano l'Alto Garda saranno indirizzati verso una mobilità a basso impatto ambientale.

La riqualificazione della "fascia lago" non produce *effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale* tuttavia l'interpretazione degli spazi pubblici della "fascia Lago" come "parco botanico" diventa elemento di connessione tra le aree protette della Rete delle Riserve delle Alpi Ledrensi "Rete Natura 2000" (crinale Pichea Rocchetta) e Monte Brione (ZSC, Parco Fluviale della Sarca, Riserva provinciale).

## MATRICE RUMORE

Il Comune di Riva del Garda è dotato di Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA). Di seguito è verificata la compatibilità delle previsioni con la zonizzazione acustica delle aree interessate.



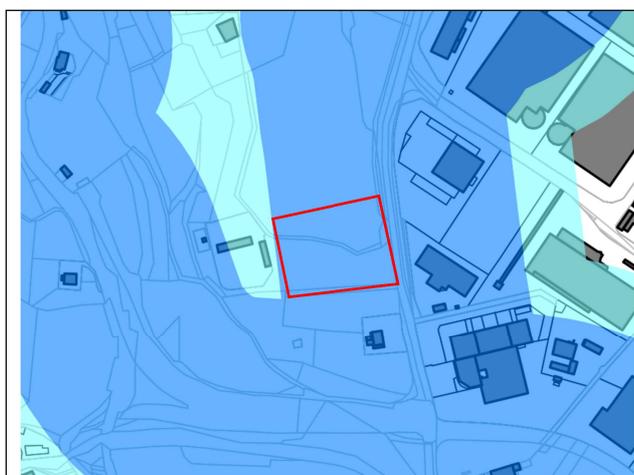
L'area oggetto di variante 13 bis nn. 15E e 15F, sul PCCA attualmente in vigore, interessa varie aree zonizzate acusticamente in modo diverso: classe II, classe III e classe IV. Il tipo di infrastruttura prevista in quest'area è un distributore di benzina con annesso autolavaggio. Per questo tipo di infrastruttura, la classe acustica idonea è la classe acustica IV. I ricettori limitrofi a quest'area (p.ed. .2420 ed edifici a destinazione commerciale e produttiva), sono attualmente zonizzati acusticamente in classe acustica IV. La proposta di variante risulta essere quindi compatibile con la zonizzazione acustica attuale.

L'area oggetto di variante 13 bis, sul PCCA attualmente in fase di approvazione, interessa un'area zonizzata acusticamente in classe III. Il tipo di infrastruttura prevista in quest'area è un distributore di benzina con annesso autolavaggio. Per questo tipo di infrastruttura, la classe acustica idonea è la classe acustica IV. I ricettori limitrofi a quest'area, sono attualmente zonizzati acusticamente in classe acustica III (p.ed. .2420) e in classe acustica IV (edifici a destinazione commerciale e produttiva). La proposta di variante risulta essere quindi compatibile con la zonizzazione acustica attuale.

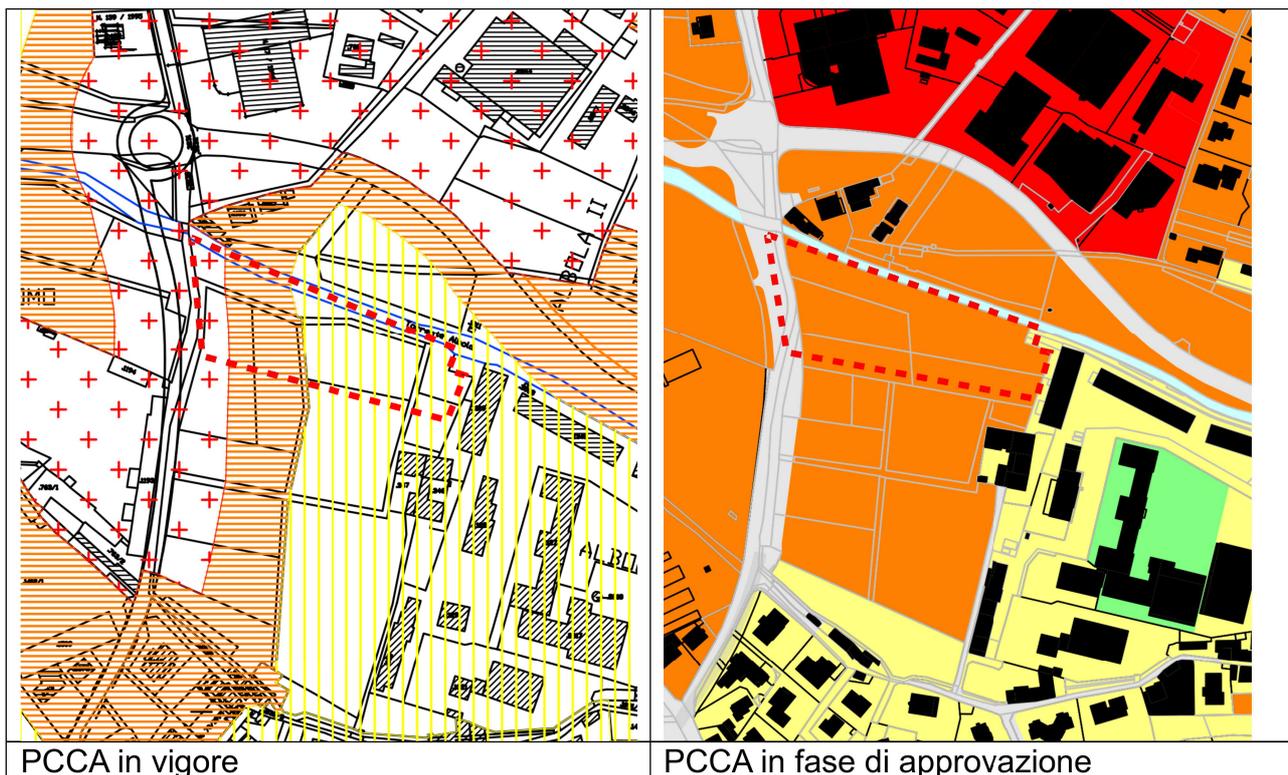
### Parte 3) -52-

Per mitigare l'impatto della nuova infrastruttura, presso la p.ed. 2420, il Comune richiederà che la nuova infrastruttura, in fase di autorizzazione, presenti una valutazione di impatto acustico, dimostrando il rispetto dei limiti di immissione, di emissione e la verifica del criterio differenziale (diurno e notturno). Inoltre, nel nuovo regolamento acustico verrà proposto di sospendere le attività di autolavaggio durante le ore notturne e del riposo, così da ridurre al minimo il disagio derivante dal rumore prodotto della nuova infrastruttura.

Per quanto riguarda il traffico veicolare indotto dal nuovo distributore, è possibile ipotizzare che il numero di veicoli transitanti su via Marone, derivante dal nuovo distributore, sia tale da non alterare l'attuale clima acustico (si ipotizza che solo una frazione esigua di veicoli transitanti, frequentino la zona esclusivamente per recarsi al distributore, mentre tutti gli altri veicoli che si fermeranno, saranno di passaggio). Nel nuovo PCCA, in fase di approvazione, l'area risulta essere in fascia di pertinenza stradale.



Tipo di strada (secondo Codice della strada)	Sottotipi a fini acustici (secondo norme Cnr 1980 e direttive Put)	Ampiezza fascia di pertinenza acustica (m)	Scuole*, ospedali, case di cura e di riposo		Altri Ricettori	
			Diurno dB(A)	Notturmo dB(A)	Diurno dB(A)	Notturmo dB(A)
C - extraurbana secondaria	C(b) (tutte le altre strade extraurbane secondarie)	100 (fascia A)	50	40	70	60
		50 (fascia B)			65	55
C - extraurbana secondaria	C2 (Strade in progetto)	150	50	40	65	55
D - urbana di scorrimento	D(b) (tutte le altre strade urbane di scorrimento)	100	50	40	65	55
E - urbana di quartiere	E (Strade Comunali)	30	50	40	65	55
F - locale	F (Strade Comunali)	30	50	40	65	55



L'area oggetto di variante 13 bis n. 17, sul PCCA attualmente in vigore, interessa varie aree zonizzate acusticamente in modo diverso: classe II, classe III e classe IV. Il tipo di infrastruttura prevista in quest'area è una struttura complementare alla Stazione autocorriere Trentino Trasporti con annesso autolavaggio. Per questo tipo di infrastruttura , la classe acustica idonea è la classe acustica IV. I ricettori limitrofi a quest'area (pp.edd. .1157, .1156 .1557 .3616 residenziali), sono attualmente zonizzati acusticamente in classe acustica III; le pp.edd. .374 e .346 sono zonizzate acusticamente in classe II. Inoltre la p.ed. 1127 risulta essere una scuola zonizzata acusticamente in classe II. Oggi la stazione della autocorriere è sita in viale dei Tigli ed è zonizzata classe III.

PCCA in vigore



L'area oggetto di variante 13 bis, sul PCCA attualmente in fase di approvazione, interessa varie aree zonizzate acusticamente in modo diverso: classe II e classe III. Il tipo di infrastruttura prevista in quest'area è una struttura complementare alla Stazione autocorriere Trentino Trasporti con annesso autolavaggio. I ricettori limitrofi a quest'area (pp.edd. .1157, .1156 .1557 .3616 a destinazione residenziale), sono attualmente zonizzati acusticamente in classe acustica III; le pp.edd. .374 e .346 sono zonizzate acusticamente in classe II. Inoltre la p.ed. .1127 risulta essere una scuola zonizzata acusticamente in classe I.

Per mitigare l'impatto della nuova infrastruttura, presso le pp.edd. .347 e .346 , il Comune in fase di rilascio dell'idoneo titolo edilizio, richiederà che la nuova infrastruttura, in fase di autorizzazione, presenti una valutazione di impatto acustico, dimostrando il rispetto dei limiti di immissione, di emissione e la verifica del criterio differenziale (diurno e notturno); saranno in particolare da valutare le fasi critiche dell'attività quali l'accensione dei mezzi, il lavaggio e la loro manutenzione, nonché la presenza di eventuali impianti di aspirazione e di riscaldamento e raffreddamento, che dovranno essere posizionati in modo tale da non arrecare disturbo ai ricettori individuati. Inoltre, nel nuovo regolamento acustico verrà proposto di sospendere le attività di autolavaggio durante le ore notturne e del riposo, così da ridurre al minimo il disagio derivante dal rumore prodotto della nuova infrastruttura.

Per quanto riguarda il traffico veicolare indotto dalla nuova infrastruttura, il progetto dovrà studiare un accesso adeguato, così da non recare disturbo né all'infrastruttura scolastica, né agli edifici residenziali.

## LIMITAZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO (art.18 L.p. 15/2015)

La Variante 13 bis persegue l'obiettivo della limitazione del consumo di suolo.  
Tale azione può essere rappresentata sinteticamente nella seguente rappresentazione:

Codice	Destinazione (mq)	PRG vigente	Variazione	Variante 13BIS
E104	ZONA E1 AGRICOLA PREGIO (I)	3.175.139,94	+ 2.740,09	3.177.880,03
E109	ZONA E3 AGRICOLA LOCALE (III)	1.136.960,79	+14.595,95	1.151.556,74
E110	ZONA E4 AGRICOLA LOCALE (IV)	319.895,86	- 9.152,36 (*)	310.743,50
<b>TOTALE</b>			<b>+ 8.183,68</b>	

(\*) la variazione in riduzione deriva dal recepimento della richiesta, espressa da Trentino Trasporti, riguardante il trasferimento nell'area di S. Cassiano di servizi accessori dalla Stazione autocorriere.

In seconda adozione è stata stralciata la previsione di collocare un equipaggiamento tecnico in bordo strada nell'area a Sud dell'ex cementificio.

### ANALISI DEI DATI E STANDARD URBANISTICI

La dotazione territoriale di servizi e attrezzature essenziali per la vivibilità degli insediamenti urbani e l'equilibrata strutturazione del relativo territorio è dimensionata nell'ambito del PRG il quale definisce la dotazione pro capite di servizi e attrezzature per insediamenti destinati a funzioni prevalentemente residenziali e a funzioni non residenziali, al fine di garantire un rapporto equilibrato tra spazi urbani collettivi e spazi privati.

In particolare il dimensionamento e la localizzazione delle aree a parcheggio e degli spazi di verde attrezzato, persegue l'obiettivo della mobilità sostenibile e della funzionalità e continuità ambientale del verde, tenuto conto dei parametri definiti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765).

Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali,

**Parte 3) -56-**

assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;

c) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;

d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art 18 della L.765.): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

Nelle Zone F): gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale - quando risulti l'esigenza di prevedere le attrezzature stesse - debbono essere previsti in misura non inferiore a quella appresso indicata in rapporto alla popolazione del territorio servito.

Nella tabella sotto riportata l'analisi delle variazioni introdotte dalla Variante 13Bis rispetto allo strumento in vigore (Variante 15).

<b>CODICE</b>	<b>ZONA PRG</b>	<b>PRG VIGENTE - VARIANTE 15 superficl (mq)</b>	<b>differenza (mq)</b>	<b>note</b>	<b>PRG - VARIANTE 13 bis in adozione definitiva - superficl (mq) -</b>	<b>Mq per abitante 17941 ab. (31.12.2023)</b>
F104	ZONA F1 ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO PROVINCIALE E SOVRALocale - SCOLASTICHE - CULTURALI DI PROGETTO	8.293,76	0,00		8.293,76	
F110	ZONA F1 ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO PROVINCIALE E SOVRALocale - SPORTIVE SPECIALI	33.039,72	-33.039,72		0,00	
F115	ZONA F1 ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO PROVINCIALE E SOVRALocale - FIERISTICHE (e pf)	94.762,99	-12.273,42		82.489,57	
F116	ZONA F1 ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO	10.331,04	1.085,24		11.416,28	

**Parte 3) -57-**

	PROVINCIALE E SOVRALocale - TECNOLOGICHE					
F201	ZONA F1 ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE - CIVILI AMMINISTRATIVE ESISTENTI	156.013,70	-27.333,46	ricompresi i porti per 19,687,08	128.680,25	
F202	ZONA F1 ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE - CIVILI AMMINISTRATIVE DI PROGETTO	33.322,10	597,08		33.919,18	
F203	ZONA F1 ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE - SCOLASTICHE - CULTURALI ESISTENTI	99.129,32	0,00		99.129,32	
F205	ZONA F1 ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE - RELIGIOSE	33.732,00	0,00		33.732,00	
F209	ZONA F1 ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE - SPORTIVA AL COPERTO	5.211,17	18.386,78		23.597,96	
F434	STAZIONI PER BUS	0,00	11.045,50		11.045,50	
F438	PORTI	conteggiati in F201	0,00		19.687,08	
F801	CIMITERIALI	26.586,06	0,00		26.586,06	
F803	IMPIANTI TECNOLOGICI	1.164,74	81,81		1.246,55	
F805	DEPURATORI	13.442,70	0,00		13.442,70	
F807	ZONA G1 AREE MILITARI	22.850,72	0,00		22.850,72	
F301	ZONA F2 VERDE	240.878,73	11.422,70		252.301,44	14.06

**Parte 3) -58-**

	PUBBLICO					
F303	ZONA F2 VERDE SPORTIVO	86.424,08	-3.132,33		83.291,75	4.64
F305	ZONA F3 PARCHEGGI PUBBLICI	62.300,84	-5.667,75		56.633,09	3.15
F308	ZONA F3 PARCHEGGI PLURIPIANO	8.454,16	1.989,19		10.443,35	0.58
F307	ZONA F3 PARCHEGGI INTERRATI	2.044,67	864,39		2.909,06	0.16

I dati più rilevanti evidenziano:

F 110 - una sensibile riduzione delle aree sportive di livello sovralocale dovute allo stralcio della previsione dell'area sportiva sovracomunale nord a favore del mantenimento dell'uso agricolo dell'area;

F 115 - una riduzione delle aree fieristiche dovute all'inserimento del distributore mult carburante e parcheggio camper;

F 201 - una riduzione determinata dalla riconsiderazione delle aree portuali in altra categoria come richiesto dalla CdP;

F 209 - l'ampliamento delle aree sportive di livello locale, determinato dallo stralcio della previsione dell'area sportiva nord e dalla riconsiderazione del ruolo dell'area residua;

F 301 - un sensibile aumento delle zone a verde pubblico determinato prevalentemente dall'accordo urbanistico previsto per l'area ex Cattoi;

Si può affermare quindi che l'analisi dei dati indica, per quanto attiene agli "spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport effettivamente utilizzabili" (F301 ed F303) una quantificazione pari a 18,7 mq/abitante e quindi il rispetto dello standard. Se a ciò si aggiungono anche le previsioni (F209) si possono stimare ulteriori 1,31 mq/abitante per un totale di 20,01 mq/abitante.

Relativamente alle aree parcheggio, considerato lo stralcio di alcuni parcheggi in fascia lago, le aree destinate a parcheggio risultano pari a 3,89 mq/abitante e, anche in questo caso, lo strumento rispetta lo standard.

## BIBLIOGRAFIA /SITOGRAFIA

### Riferimenti nel testo

- (#) **Tyler Adams**, *“Mixed-Use Zoning”* Rosenbloom & Duerksen (editors) 2020.
- (°) **PROAP Joao Nunes** *“Riva del Garda Masterplan della fascia Lago”* Comune di Riva del Garda 2022.
- (^) **Renzo Piano** *“il grande rammendo delle periferie”* da *il Sole 24ore* del 26 gennaio 2014.
- (@) **A.A.V.V.** *“Le aree protette nel territorio della Comunità Alto Garda e Ledro”* Comunità Alto Garda e Ledro.
- (\*\*) **Massimo Turci** *“Valutazione tecnica della stima del valore economico e del principio di monumentalità di alberature ornamentali radicate nel Parco ex Colonia Miralago ubicato nel Comune di Riva del Garda”* - Comitato Salvaguardia Area Lago – Riva del Garda 2023.
- (+) **Paolo Ciresa** *“Parco Miralago Riva del Garda - Le sentinelle dimenticate”* - Riva del Garda 2022..
- (§) **Gildo Spagnoli** *“Progetto di riqualificazione botanica del sentiero del Ponale”* Comune di Ledro, Comune di Riva del Garda e Comunità Alto Garda e Ledro- progetto depositato – Riva del Garda 2018.

### Waterfront

- Land Italia Srl** (a cura di) *“Concorso waterfront Lecco”* 2019.
- Paola Pierotti** *“Livorno: atteso il nuovo waterfront per rigenerare la città”* in *“Sole 24Ore”* 14 gennaio 2020.
- Paola Pierotti** *“La nuova Bari parte da waterfront e aree dismesse”* in *“Sole 24Ore”* inchiesta d.d. 08/06/2020.

### Piani

- Alberto Cecchetto** *“PFG17 Piano della Fascia Lago”* Comune di Riva del Garda – 2007.
- M. Polli, G. Sevignani** proposta di *“Variante al PRG di Ricognizione territoriale 13/2018”* – archivio Comune di Riva del Garda 2018.

### Architettura e paesaggio

- Fulvio Irace** *“L’architetto del lago Giancarlo Maroni”* - Catalogo della mostra - Riva del Garda 1993.
- Maurizio Scudiero** *“Giorgio Wenter Marini – Pittura, architettura, grafica”* Trento 1991.
- Anna Maioli** (a cura di) *“Building Green Futures Mario Cucinella Architects”* – Forma Edizioni 2020.

### Parte 3) -60-

**Cesare Lasen** *"Habitat Natura 2000"* Servizio Parchi e Conservazione della Natura Provincia Autonoma di Trento -Trento 2006.

**Gian Pietro Brogiolo** (a cura di) *"APSAT 3. Paesaggi storici del Sommolago"* SAP 2013 Mantova.

#### Simbolismo delle acque del Garda

**G. Bachelard** *"Psicanalisi delle acque"* Edizioni RED, Milano 2006.

**Bruno Tagliacozzi** *"Jung e il simbolismo dell'acqua"* in  
[http://www.antonellamei.it/images/books/prefazione\\_I\\_Passionauti.pdf](http://www.antonellamei.it/images/books/prefazione_I_Passionauti.pdf)

**Franz Kafka** *"Il Cacciatore Gracco"*  
<https://www.leggendedelgarda.com/blog-lagodigarda-verita-o-leggenda/il-cacciatore-gracco-il-racconto-di-franz-kafka-ambientato-a-riva-del-garda/>

#### Parchi urbani della fascia lago

**Fiorenza Tisi** (a cura di) *"Villino Campi Luogo dell'Ambiente e del Benessere"* Guida della Mostra - APPA , Provincia Autonoma di Trento - Riva del Garda 2007.

**Annette Lavrijsen** *"Shirin-yoku"* Giunti Editore – Milano 2018.

**A.A.V.V.** Arco, al via i lavori di restauro del parco Arciducale  
<https://www.gardapost.it/2023/04/14/arco-al-via-i-lavori-di-restauro-del-parco-arciducale/>

**W. Larcher, F. Tisi, R. Turrini** (cur.) *"Le stagioni degli alberi. Atlante fenologico dell'arboreto. Parco arciducale di Arco"* ed. Grafica 5 .

#### Altri temi

**A.A.V.V.** *"Atlante delle opere di sistemazione fluviale"*  
<https://www.isprambiente.gov.it/contentfiles/00003400/3494-atlante-delle-opere-di-sistemazione-fluviale.pdf/>

**Gianfranco Zolin** *"Qualità delle acque del Lago di Garda - la strategia della depurazione nell'Alto Garda"* – Relazione interna - Comune di Riva del Garda 2021.

**Gianni Zampedri** (a cura di) *"Il Trentino dei Beni Ambientali"* Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio Trento – Provincia Autonoma di Trento -2009.

**Sistema Nazionale per la Protezione dell'Ambiente** *"Consumo di suolo Dinamiche territoriali e Servizi ecosistemici"* Report di sistema SNPA - Edizione 2022  
[http://www.valutazioneambientale.provincia.tn.it/valutazioni\\_ambientali/VIA/-Verifica/](http://www.valutazioneambientale.provincia.tn.it/valutazioni_ambientali/VIA/-Verifica/)

### **Parte 3) -61-**

**F. Prosser A. Sarzo** *Il Monte Brione: aspetti vegetazionali, indicizzazione del pregio botanico ed esigenze conservazionistiche – in atti Acc. Rov. Agiati, a. 253, 2003 ser. VIII, Vol III, B Accademia roveretana degli agiati - Rovereto 2003.*

**Riva del Garda, giugno 2024**

**Il Progettista**  
arch. Gianfranco Zolin

Seguono:

#### **RAFFRONTI COMPARATIVI**

**e**

#### **ALLEGATI**

- Legenda comparativa del PRG di Riva del Garda
- Fabbisogno abitativo
- Accordo urbanistico in Fascia Lago - AU1
- PROAP, João Nunes “Riva del Garda masterplan e studio paesaggistico della fascia lago” – 2022.