

COMUNE DI RIVA DEL GARDA
PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE 13 BIS

A L L E G A T O

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE N. 13 BIS

DECISIONI

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
1	47781	1/12/2023	Fascia Lago, strutture ricettive

Sintesi: osservazione riferita alla normativa, presentata da Brighenti Lucia e Maria Maddalena, proprietarie dell'edificio residenziale localizzato in via F. Kafka, in p.ed. 1817 C.C. Riva, con richiesta di *“non adottare la norma che prevede l'innalzamento o innalzamento di un piano di tutti gli edifici alberghieri della Fascia Lago”* per motivi igienico-sanitari dovuti alla mancanza di sole e aria e per i potenziali pericoli connessi alla viabilità, considerato che su via Kafka si affacciano più strutture ricettive.

Risposta: tutti gli alberghi oggetto dell'osservazione trovano collocazione all'interno della Fascia Lago soggetta a obbligo di ri-pianificazione a seguito della scadenza del P.F.G. 17. Nelle scelte di pianificazione si è tenuto conto:

- degli interventi dei soggetti interessati, secondo un “focus ricettività” attivato a scopo ricognitivo dall'Amministrazione comunale con nota prot. n. 36032 del 29/9/2021, a fini conoscitivi rispetto alle esigenze attuali del comparto alberghiero costituito dalle strutture ricettive in Fascia Lago che, in parte, sono anche collegate all'applicabilità delle rive laghi del PUP (art. 22), per cui la norma della variante (art. 27 NTA), differenzia gli interventi di riqualificazione delle strutture ricettive rispettando le indicazioni del PUP per le “aree di protezione dei laghi”;
- dei rilievi emersi in sede di Conferenza di Pianificazione provinciale.

In tema di vivibilità degli immobili, quanto inerente alla mancanza di sole e aria andrà affrontato in sede progettuale rispettando, nella realizzazione degli interventi, tutti i requisiti di tipo igienico-sanitario e le norme relative alle distanze tra edifici, mentre i problemi connessi al traffico saranno gestibili tramite provvedimenti concernenti la circolazione stradale.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
2	48250	5/12/2023	Rappresentazione in cartografia della fascia di rispetto stradale (p.f. 2136 C.C. Riva e p.ed. 3999 C.C. Riva, loc. Baltera)

Sintesi: osservazione presentata dal proprietario, sig. Alberto Comai, della p.f. 2136 C.C. Riva e p.ed. 3999 C.C. Riva, loc. Baltera con richiesta di rettifica della rappresentazione in cartografia della fascia di rispetto stradale, in corrispondenza della p.f. 2136 C.C. Riva e della p.ed. 3999 C.C. Riva, loc. Baltera, che viene segnalata come errata in quanto la larghezza della fascia di rispetto stradale di III categoria esistente (pari a 20 metri), è stata calcolata dal bordo della ciclabile anziché dal limite stradale.

Risposta: tenuto conto di quanto segnalato si è provveduto all'aggiornamento cartografico richiesto relativamente alla corretta rappresentazione della fascia di rispetto stradale.

Esito: **RICHIESTA ACCOLTA**

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
3	49762	14/12/2023	Fascia Lago, struttura ricettiva in p.ed. 2216 C.C. Riva, in Viale Rovereto

Sintesi: osservazione presentata dal Residence Ambra-Cristine con richiesta di inserire nella disciplina puntuale della struttura ricettiva, in luogo della copertura piana non praticabile, *“la possibilità di realizzare un tetto piano praticabile”* in quanto tale terrazza in copertura costituirebbe *“l’unica possibilità per ricavare un’area comune scoperta”*, elemento indispensabile per un’attività turistica moderna.

Risposta: in sede di adozione definitiva, per uniformità di trattamento, è stato previsto l’obbligo di *“tetto piano non praticabile dell’ultimo livello”* per la copertura di tutte le strutture ricettive.

Esito: **RICHIESTA NON ACCOLTA**

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
4	50470	19/12/2023	Proposta di accordo urbanistico (pp.ff. 1493 e 4152 C.C. Riva, in località San Giacomo)

Sintesi: osservazione presentata da Glas Angelika, proprietaria delle pp.ff. 1493 e 4152 C.C. Riva, in località San Giacomo, riferita al mancato recepimento nell'interesse pubblico, nelle cartografie e nelle norme, della proposta datata luglio 2021 di Accordo urbanistico ai sensi dell'art. 25 della l.p. 4 agosto 2015, n.15, inviata in data 20 luglio 2023 prot.. n. 29305 e riguardante le pp.ff. 1493 e 4152 C.C. Riva in loc. S. Giacomo.

Risposta: l'osservazione riguarda aree non modificate dalla variante.

Esito: NON PERTINENTE

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
5	51240	22/12/2023	Richiesta di cambio di destinazione da agricola a sportiva (p.ed. 3925 C.C. Riva, sull'asse Riva-Arco)

Sintesi: osservazione presentata dalla società Immobiltre CBS srl, con richiesta di trasformazione della destinazione urbanistica della zona in oggetto da agricola a sportiva.

Risposta: l'osservazione riguarda aree non modificate dalla variante.

Esito: NON PERTINENTE

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
6	51334	27/12/2023	Piano di riqualificazione urbana RU 1 (ex Cementificio)

Sintesi: osservazione presentata dalla società proprietaria, Buzzi Unicem srl, in riferimento al Piano di riqualificazione urbana RU 1 (ex Cementificio).

L'osservazione principale riguarda la richiesta di ricondurre la riqualificazione della zona RU1 alla successiva formalizzazione di un accordo urbanistico con l'Amministrazione, ai sensi dell'art. 25 della l.p. n. 15/2015.

Le ulteriori osservazioni riguardano, in subordine, la modifica di aspetti specifici contenuti nell'articolo 43 bis, c. 11 a), che ha disciplinato la destinazione di tale area.

Risposta: per tale area, l'accoglimento della richiesta di rinvio alla successiva formalizzazione di un accordo urbanistico comporta come effetto lo stralcio integrale dalla variante 13 bis di tutta la disciplina, sia cartografica che normativa, contenuta in prima adozione nell'art. 43 bis, c. 11 a), comprese le singole destinazioni di zona nn. 12A-H. Tale rinvio all'accordo urbanistico tra le parti, per norma di legge, ai sensi dell'art. 25 della l.p. n. 15/2015, quale presupposto alla stipula dovrà assicurare il rispetto dei principi e requisiti sanciti dal medesimo art. 25.

Conseguentemente a tale accoglimento in via principale risultano venire meno tutte le ulteriori richieste recate dalla stessa osservazione, in subordine, con riguardo alla specifica disciplina dell'area oggetto di stralcio.

Esito: **RICHIESTA ACCOLTA**

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
7	51338	27/12/2023	Contingente di alloggi per il tempo libero e vacanze

Sintesi: osservazione-presentata dalla società Cosmi Costruzioni srl, relativamente alla richiesta di precisazione dei criteri applicativi dell'art. 53 del PRG, disciplinante il contingente numerico di alloggi per il tempo libero e vacanze realizzabili all'interno delle zone RC e RB, rispetto al disposto dell'art. 23 quater NTA che attribuisce la possibilità di realizzare 20 alloggi per il tempo libero e vacanze sull'area ex Cattoi, in attuazione di un accordo urbanistico, con conseguente sottrazione del predetto numero (20), dalla fruibilità generale nel resto del territorio comunale ricadente in zona RC.

Si propone che la norma per l'area ex Cattoi venga formulata secondo il metodo generale e che il numero di alloggi autorizzabile per il tempo libero e vacanze sia quello residuo da conteggiare alla data dell'effettiva richiesta del permesso di costruire

Risposta: la variante 13 bis non prevede la realizzazione di nuove quote di alloggi per il tempo libero e vacanze, ma si attiene al relativo contingente disponibile.

La norma del PRG vigente che ha individuato 106 "alloggi per il tempo libero e vacanze" da realizzarsi nell'ambito delle zone RC e RB è entrata in vigore a partire dal 16.4.2008. Per l'utilizzo di questa tipologia residenziale si attinge quindi, da anni, a un contingente che è stato progressivamente ridotto, in ordine cronologico, dalle domande presentate nel tempo. In sede di accordo urbanistico ai sensi dell'art. 25 della l.p. 15/2015 è stata individuata una specifica zonizzazione RC5, poi recepita nella variante 13 bis, su cui far confluire il contingente disponibile.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
8	51342	27/12/2023	Contingente di alloggi per il tempo libero e vacanze, in zona RC5

Sintesi: osservazione presentata dalla società Dossi Giovanni srl, con richiesta di modifica dell'art. 23 quater relativo all'Area ex Cattoi eliminando il riferimento al *“numero di 20 alloggi per il tempo libero e vacanze nel limite massimo del contingente di cui all'art. 53 e con destinazione residua a residenza ordinaria”*, ritenendo che la stessa non rientri tra le varianti *“non sostanziali”* e che la localizzazione degli alloggi per il tempo libero e vacanze all'interno di una specifica area sia *“immotivata, irragionevole e sproporzionata”* e non conforme all'articolo 53 delle NTA che ammette la realizzazione di alloggi per vacanze nel numero di uno ogni 650 mq di S.u.l. nelle zone RC, nonché pregiudizievole dei diritti di terzi.

Risposta: la variante 13 bis non prevede la realizzazione di nuove quote di alloggi per il tempo libero e vacanze, ma si attiene al relativo contingente disponibile.

La norma del PRG vigente che ha individuato 106 *“alloggi per il tempo libero e vacanze”* da realizzarsi nell'ambito delle zone RC e RB è entrata in vigore a partire dal 16.4.2008. Per l'utilizzo di questa tipologia residenziale si attinge quindi, da anni, a un contingente che è stato progressivamente ridotto, in ordine cronologico, dalle domande presentate nel tempo. In sede di accordo urbanistico ai sensi dell'art. 25 della l.p. 15/2015 è stata individuata una specifica zonizzazione RC5, poi recepita nella variante 13 bis, su cui far confluire il contingente disponibile.

Esito: **RICHIESTA NON ACCOLTA**

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
9	51376 51378	27/12/2023	Tematiche varie

Sintesi: osservazione con tematiche varie, presentata dal Comitato SAL insieme ad altre associazioni aderenti al Coordinamento Ambiente Alto Garda e Ledro, contenente le seguenti richieste puntuali.

A. Osservazioni sul metodo adottato per l'elaborazione della variante.

Sintesi: la variante 13 bis non ha accolto le istanze contenute nelle petizioni promosse dal Comitato SAL riguardanti le aree ex Cattoi e Miralago.

Risposta: richiamate le comunicazioni intercorse con prot. n. 24508 del 24 giugno 2022 e con prot. 22864 del 6 giugno 2023, in sede di predisposizione della variante urbanistica le corrispondenti valutazioni dell'Amministrazione comunale, per tenere conto delle richieste espresse, risultano riportate nella relazione, con riguardo all'area ex Cattoi e nei vincoli normativi che disciplinano il Parco Miralago (art. 23 quater, c. 1, NTA).

Per quanto attiene all'area ex Cattoi l'Accordo urbanistico con la proprietà ha determinato infatti la cessione di buona parte dell'area (15.000 mq, pari al 78% del totale), la realizzazione di un ampio parco urbano "pronto effetto" secondo le specifiche imposte dall'Amministrazione, l'allargamento degli spazi pedonali lungo Viale Rovereto e Via Lietzmann, la demolizione di volumi incongrui e la progettazione della riqualificazione dell'asse Viale Carducci - Viale Rovereto.

Per quanto attiene invece al Parco Miralago le previsioni della V13B, elaborate in accordo con la Soprintendenza ai Beni Culturali della PAT, prevedono una rilevante riduzione dei volumi presenti ritenuti incongrui, il recupero e la valorizzazione di Villa Seeblick e di Villa Belriguardo e il restauro della cappella W. Marini.

Sintesi: la variante 13 bis non si è attenuta alla gerarchia della pianificazione territoriale, rispetto alle competenze rimesse al PTC, in materia di area di protezione dei laghi stabilita dal PUP, di edilizia popolare e di servizi a livello sovracomunale.

Risposta: a seguito del recepimento delle valutazioni contenute nel verbale della Conferenza di Pianificazione, le previsioni della variante 13 bis sono state conformate alla gerarchia della pianificazione territoriale, ove richiesto e segnalato dalle strutture provinciali.

Esito: **RICHIESTE PARZIALMENTE ACCOLTE**

B. Osservazioni sugli strumenti di valutazione della variante.

Sintesi: secondo l'osservazione, la variante 13 bis non è corredata dalla seguente documentazione:

- rendicontazione urbanistica;
- dimensionamento residenziale;
- verifica standard urbanistici e dotazioni territoriali, in particolare circa le previsioni del Centro Ortofrutta di Varone e della località Basone;
- verifica inerente la limitazione del consumo del suolo, poiché i dati nella relazione (parte III), sono riportati in forma sintetica.

Risposta: la documentazione di variante, ove necessario, è stata conformata ai rilievi emersi nel verbale della Conferenza di Pianificazione seguendo le indicazioni delle strutture provinciali al riguardo, considerato comunque che le previsioni inizialmente adottate per Centro Ortofrutta di Varone e località Basone risultano stralciate in seconda adozione.

Si fa pertanto rinvio alle specifiche integrazioni di tali documenti in sede di seconda adozione.

Esito: RICHIESTA PARZIALMENTE ACCOLTA

C.1 Fabbisogno abitativo.

Sintesi: secondo l'osservazione la variante 13 bis ammette la realizzazione di nuove quote di alloggi per il tempo libero e vacanze, in particolare per le previsioni relative all'area ex Cattoi e al Centro Ortofrutta di Varone, senza la preventiva verifica dell'esaurimento del contingente attualmente disponibile. Inoltre, nell'ipotesi in cui il contingente non fosse esaurito, l'osservazione richiede di provvedere ad azzerarlo allo scopo di non ammettere nuovi alloggi per il tempo libero e vacanze nel territorio comunale a fronte della situazione di emergenza abitativa.

Risposta:

La variante 13 bis non prevede la realizzazione di nuove quote di alloggi per il tempo libero e vacanze, ma si attiene al relativo contingente disponibile.

Va considerato comunque che le previsioni del Centro Ortofrutta di Varone risultano stralciate in seconda adozione mantenendo invariata la disciplina previgente.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

C.2 Centro Ortofrutticolo a Varone.

Sintesi: l'osservazione contesta la previsione insediativa del Magazzino per Ortofrutta, a Varone, prioritariamente poiché tale destinazione non è stata vincolata a prima abitazione (ex art. 87, co. 4, l.p. n. 15/2015) per dare risposte ai problemi abitativi dei residenti, neppure nell'ambito di un accordo urbanistico riguardante l'area.

Risposta: si osserva al riguardo che le precedenti previsioni insediative del Magazzino ortofrutticolo con destinazione residenziale in realtà non sono state modificate, mantenendo invariata la disciplina previgente.

Va inoltre considerato che quanto inizialmente interessato dalla variante circa l'obbligo di previa demolizione del Magazzino ortofrutticolo, risulta ora stralciato in seconda adozione. Pertanto la variante in esame non riguarda più tali interventi.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

C.3 Area ex Cattoi.

Sintesi: l'osservazione contesta la previsione insediativa sull'area ex Cattoi prioritariamente a causa della mancanza di un corretto bilanciamento tra interesse pubblico e privato in sede di accordo urbanistico.

Viene inoltre ritenuta incompatibile, rispetto al contesto, l'altezza massima di 16 m ammessa per la nuova edificazione.

Risposta: nella Relazione illustrativa di variante sono riportate le motivazioni riguardanti la prevalenza dell'interesse pubblico correlato alle nuove previsioni per l'area ex Cattoi, a cui si fa rinvio. Per quanto riguarda in particolare l'altezza massima fissata in tale area si evidenzia quanto segue: lungo Viale Carducci sono presenti edifici con altezza in gronda di 18 m (Hotel Liberty), le dimensioni del Pala Congressi con teatro (in fase di realizzazione), può arrivare a 20 m, mentre, sempre nell'area della "fascia lago", si superano abbondantemente i 20 m (Hotel du Lac et du Parc). Gli edifici previsti dall'accordo urbanistico non ricadono all'interno del parco ma sono collocati al margine dell'area, sul lato strada. Il volume realizzabile e le aree edificabili sono significativamente inferiori rispetto al volume previsto dal precedente piano (PGF 17). Inoltre, al fine di privilegiare l'assetto verde dell'area, è prevista la demolizione di un volume (ex falegnameria).

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

C.4 Miralago.

Sintesi: riguardo al compendio Miralago l'osservazione richiede:

- per villa Belriguardo, in p.ed. 1139 C.C. Riva, il vincolo di ristrutturazione senza ampliamento con il mantenimento di tutte le facciate esistenti;
- per villa Seeblick, in p.ed. 405/1 C.C. Riva, il vincolo di risanamento conservativo.

Risposta: si precisa al riguardo che per trattare gli aspetti in esame ci si è attenuti ai rilievi emersi in Conferenza di Pianificazione provinciale, escludendo qualsiasi ampliamento su tali edifici e prevedendo come modalità d'intervento la "*ristrutturazione, con vincolo di facciata sul fronte principale*".

Esito: RICHIESTA PARZIALMENTE ACCOLTA

C.5 Campo sportivo della Benacense.

Sintesi: l'osservazione richiede lo stralcio dalla variante della previsione di spostamento del Campo sportivo Benacense, in ragione del fatto che l'attuale impianto già si presta a svolgervi anche eventi ricreativi, esposizioni e manifestazioni.

Risposta: occorre precisare che per trattare gli aspetti in esame ci si è attenuti ai rilievi emersi in Conferenza di Pianificazione provinciale, intervenendo in norma in modo da stralciare la previsione di trasferimento dell'attuale impianto sportivo sul presupposto che la destinazione "VP" non ne preclude un futuro utilizzo a parco, *"al fine di rendere accessibile l'intero spazio per uso sportivo, ricreativo, espositivo e per manifestazioni"*.

Ai fini di tutela dell'identità storica sulla Tribuna Maroniana è stato previsto il risanamento conservativo come modalità d'intervento.

La Variante 13 bis non prevede "lo spostamento del campo sportivo" ma semplicemente un utilizzo polivalente dell'area a fini sportivi, culturali e ricreativi e la sua apertura pubblica. Ne consegue che anche l'area occupata dai parcheggi pertinenziali, destinati al campo da calcio, potrà essere ridimensionata e trasformata in parco coerentemente con gli obiettivi posti per la riqualificazione della "fascia lago":

Nel territorio del Comune di Riva del Garda sono presenti ben 6 campi da calcio e 5 campi per il "calcio a 5"^(^), nei comuni limitrofi si rilevano numerose strutture sportive con campi da calcio regolamentari oggetto di recenti interventi di riqualificazione per dotarli di tribune, servizi igienici e spogliatoi (Arco, Dro, Nago Torbole ecc.). Le indicazioni fornite dal PUP per le "aree di protezione dei laghi" indicano la necessità di massimizzare l'accessibilità pedonale, la permeabilità ai flussi secondo principi di integrazione, continuità, omogeneità e naturalità (*). Le recinzioni e le barriere esistenti precludono lo spazio verde dall'utilizzo pubblico.

NOTE:

(^)

Campi da calcio	"Calcio a 5"
Benacense	Benacense Calcetto
Oratorio D. Bosco	Via Brione
S. Giuseppe (Rugby/calcio)	S. Giuseppe Calcetto
Via Marone	Base Logistica
Rione due Giugno	Rione due Giugno Calcetto
Hokey/calcio S. Alessandro	

(*)

Piano Urbanistico Provinciale Allegato F - "Materiali di supporto per la pianificazione del sistema complesso di paesaggio di interesse fluviale" (e lacustre) – Servizio Urbanistica - Provincia Autonoma di Trento - Provincia Autonoma di Trento – Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – La revisione del Piano Urbanistico Provinciale – Appendici alla relazione aggiuntiva Volume 2 – "Aree di Tutela ambientale - Criteri Allegato B alla deliberazione n.1152 del 24.02.1987 – Trento , 24 febbraio 1987.

Esito: RICHIESTA PARZIALMENTE ACCOLTA

C.6 Strutture ricettive in Fascia Lago.

Sintesi: l'osservazione critica i singoli ampliamenti ammessi per le strutture alberghiere relative alla Fascia Lago richiedendo di ammettere, per queste previsioni urbanistiche, possibilità di ristrutturazione solo a fini di miglioramento della funzionalità e della qualità dei servizi offerti alla clientela, senza aumenti di ricettività.

In particolare, poi, per l'Hotel Lido Palace, sul corpo principale, si chiede di ammettere solo interventi di risanamento conservativo anziché di ristrutturazione.

Risposta: tutti gli alberghi oggetto dell'osservazione trovano collocazione all'interno della Fascia Lago soggetta a obbligo di ri-pianificazione a seguito della scadenza del P.F.G. 17.

Nella formazione delle scelte di pianificazione si è tenuto conto:

- degli interventi dei soggetti interessati, secondo un "focus ricettività" attivato a scopo ricognitivo dall'Amministrazione comunale con nota prot. n. 36032 del 29/9/2021 a fini conoscitivi rispetto alle esigenze attuali del comparto alberghiero costituito dalle strutture ricettive in Fascia Lago che, in parte, sono anche collegate all'applicabilità delle rive laghi del PUP (art. 22), per cui la norma della variante (art. 27, NTA), differenzia gli interventi di riqualificazione delle strutture ricettive rispettando le indicazioni del PUP per le "aree di protezione dei laghi".
- dei rilievi emersi in sede di Conferenza di Pianificazione provinciale.

Sintesi: l'osservazione contesta inoltre la diminuzione dello spazio di verde pubblico proposta sul lungolago in corrispondenza del campeggio esistente denominato "Al Lago" in viale Rovereto, ritenuta funzionale a un interesse privato.

Risposta: per quanto riguarda la porzione di campeggio in esame, da mantenere, si precisa che è stata inserita nella variante per rappresentare lo stato effettivo dei luoghi sui lotti privati, laddove già dedicati a tale fruizione, come attestato anche da titoli edilizi emessi (concessione edilizia n. 1/2002 prot. n. 573 di data 8.1.2002). L'estensione della zona a campeggio, come riportata nella variante in oggetto, non propone nuove previsioni ma ripianifica quelle rimaste inattuato all'interno del P.F.G. 17 decaduto, "fotografando" e confermando la situazione d'uso dei suoli preesistente.

Esito: **RICHIESTE NON ACCOLTE**

C.7 Punti di ristoro Fascia Lago.

Sintesi: riguardo ai Bar Pini, Sabbioni e Sailing è previsto un aumento del carico antropico conseguente all'intervento ammesso di ampliamento del 50% della SUN, che l'osservazione mette in evidenza. Riguardo alla Gelateria Punta Lido, l'osservazione esprime contrarietà all'ipotesi di arretramento edificazione rispetto al sedime attuale.

Risposta: i punti di ristoro presenti nella "fascia lago" noti come "Bar Pini" e "Bar Sabbioni" risultano fatiscenti e non più idonei. La riqualificazione prevista dovrà consentire l'integrazione delle funzioni con quelle di servizio alla spiaggia, in particolare per quanto attiene ai bagni pubblici e agli spazi di raccolta differenziata presenti in loco. Per quanto attiene alla "Gelateria di Punta Lido" occorre ricordare che rispetto agli originari "Bagni Lido Palace" non resta nulla. L'attuale immobile infatti è il frutto di continui rimaneggiamenti che oggi determinano la presenza di un immobile incongruo che ostacola il flusso pedonale e interrompe un'importante visuale prospettica (Viale Carducci - Punta Lido).

Esito: **RICHIESTA NON ACCOLTA**

C.8 Collegamenti con la morfologia urbana.

Sintesi: riguardo alla Fascia Lago, nell'osservazione viene sottolineata la necessità di prevedere in merito una pianificazione di dettaglio.

Risposta: con la variante 13 bis le norme paesaggistiche relative alla Fascia Lago sono state integrate con prescrizioni di maggior dettaglio per il controllo generale della qualità edificatoria, a cui va fatto espresso rinvio (vedi l'art. 23 ter, NTA).

Inoltre il riferimento per progettare e/o pianificare le "aree di protezione laghi" sono:

- il Piano Urbanistico Provinciale Allegato F - "Materiali di supporto per la pianificazione \ del sistema complesso di paesaggio di interesse fluviale" (e lacustre) – Servizio Urbanistica - Provincia Autonoma di Trento;
- Appendici alla relazione aggiuntiva Volume 2 – "Aree di Tutela ambientale - Criteri" Allegato B alla deliberazione n.1152 del 24.02.1987 – Trento , 24 febbraio 1987.

Esito: **RICHIESTA NON ACCOLTA**

C.9 Ripascimento arenili.

Sintesi: l'osservazione contesta la previsione di modellare la linea di costa, come riportata nella Relazione (parte II).

Risposta: in merito allo specifico oggetto della modificazione della linea di costa va dato atto che nella previsione urbanistica che deriva dallo studio paesaggistico preliminare dell'arch. Nunes si tiene conto della fattispecie del ripascimento delle spiagge in modo assolutamente generico. Può essere verificato, difatti, che gli elaborati che accompagnano la variante di ri-pianificazione urbanistica della Fascia Lago riportano:

- nel testo della Relazione (parte II), una breve illustrazione recante elementi informativi sulla possibile attuazione di modifiche del profilo costiero, da individuare "*in accordo con i servizi provinciali competenti nell'ambito delle normali attività di manutenzione del litorale*";
- nel testo delle NTA, l'art. 23 ter recante la prescrizione paesaggistica secondo cui all'interno della Fascia Lago *la ghiaia appare la scelta più opportuna per il ripascimento delle spiagge, anche sotto il profilo igienico sanitario.*

Per quanto riferito dunque ai ripascimenti nella zona riparia del lago, che sono stati formalmente stralciati dalle norme di variante in accoglimento delle richieste della CdP, l'effettiva attuazione urbanistico-edilizia di eventuali interventi connessi sarà in ogni caso vincolata al buon esito delle verifiche preliminari di assenso da acquisire presso le sedi autorizzative competenti.

Sintesi: riguardo al corso dei torrenti Albola e Varone, nell'osservazione si chiede che la loro ri-naturalizzazione venga estesa all'intero attraversamento della fascia lago.

Risposta: in merito allo specifico oggetto delle sistemazioni fluviali nel testo vigente delle NTA l'art. 23 ter, lett. h, relativo ai corsi d'acqua, ammette già espressamente "*gli interventi migliorativi di rinaturalizzazione da effettuarsi con metodi di ingegneria naturalistica*".

Esito: **RICHIESTE ACCOLTE**

C.10 Piazza d'acqua artificiale a Porto S. Nicolò.

Sintesi: si esprime un giudizio negativo sulla piazza d'acqua programmata a Porto S. Nicolò.

Risposta: la previsione descritta in V13B prende atto che l'attuale parcheggio presso il porto S. Nicolò non è a servizio solo dei diportisti ma risulta utilizzato soprattutto come parcheggio pubblico. Fatta salva la necessità di garantire operazioni di carico/scarico e le funzioni di protezione civile il porto, al pari delle altre aree della Fascia Lago, dovrà essere riqualificato garantendo nel contempo la multifunzionalità dell'area al fine di poter svolgere manifestazioni sportive e culturali, diventare punto di aggregazione sociale, ospitare le associazioni legate alle attività acquatiche (nuoto in acque libere, canoa, kayak, kite surf, paddle) ecc.

La "piazza d'acqua" è costituita da un "bacino" profondo alcuni centimetri che può essere svuotato e riempito in pochi minuti utilizzando direttamente l'acqua del lago. L'effetto di richiamo è notevole perché con questa strategia scompare virtualmente un'ampia area pavimentata (l'attuale parcheggio), per lasciare posto a percorsi pedonali, riflessi e giochi d'acqua. I costi di manutenzione sono legati alla presenza di una semplice pompa e alcuni scarichi a deflusso programmato.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

C.11 Via Carducci/viale Rovereto.

Sintesi: si chiede che il percorso mediano di attraversamento della Fascia Lago sia esclusivamente pedonale e non ciclabile.

Risposta: come noto le principali interferenze tra ciclisti, bagnanti e pedoni si riscontrano in prossimità del bordo d'acqua dove i flussi si incrociano. Nella parte mediana del futuro parco i percorsi sono previsti promiscui per favorire la distribuzione del carico antropico lungo tutta la "fascia lago".

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

C.12 Colonia ex-Sabbioni.

Sintesi: in merito alla Colonia ex-Sabbioni nell'osservazione si chiede che venga conservata anche l'attuale funzione di magazzino delle attrezzature a servizio dell'attuale Campo sportivo sulla base della contrarietà al suo spostamento.

Risposta: come sopra precisato per il punto C.5, per trattare l'aspetto dello spostamento del Campo Benacense ci si è attenuti ai rilievi emersi in Conferenza di pianificazione provinciale intervenendo in norma in modo da stralciare la previsione di trasferimento dell'attuale impianto sportivo sul presupposto che la destinazione "VP" non ne preclude un futuro utilizzo a parco, *"al fine di rendere accessibile l'intero spazio per uso sportivo, ricreativo, espositivo e per manifestazioni"*.

Ciò premesso, la modifica normativa di variante per il manufatto ex Colonia Sabbioni in p.ed. 1356 C.C. Riva (art. 23 quater, c. 2, NTA), indica le modalità d'intervento ammesse sull'edificio confermando, per il resto la destinazione urbanistica di cui alle zone CA che già ammette *"tutte le destinazioni per attrezzature di interesse comune"*.

Esito: RICHIESTA ACCOLTA

C.15 Trasferimento deposito autocorriere a San Cassiano.

Sintesi: nell'osservazione si chiede che il trasferimento del deposito autocorriere venga programmato su altra area, alla Baltera.

Risposta: il trasferimento della stazione autocorriere dall'attuale sede è uno degli obiettivi dell'Amministrazione. La V13B pone le basi perché ciò possa realizzarsi prevedendo oggi lo spostamento delle funzioni accessorie alla stazione stessa (deposito, officina), nell'area di San Cassiano, la cui proprietà è di Trentino Trasporti S.p.a. Dopo i rilievi e le verifiche fatte dalla Soprintendenza per i Beni Culturali della Provincia Autonoma di Trento la struttura provinciale ha ritenuto di sgravare l'area in oggetto dal vincolo archeologico. Questo provvedimento consente il cambio di destinazione dell'area come inserito in variante.

Nella relazione illustrativa sono riportate tutte le motivazioni che hanno portato alla scelta localizzativa di San Cassiano, a cui si fa pertanto rinvio.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
10	51396 51824	27/12/2023 29/12/2023	Centri storici sparsi di Varone, p.ed. 708 e p.f. 1747/28 C.C. Riva

Sintesi: osservazione presentata dalla società Lipro srl, proprietaria della p.ed. 708 C.C. Riva in località Varone, con due proposte di modifica in cartografia come di seguito descritte.

- Stralcio dell'edificio in p.ed. 708 C.C. Riva dai centri storici isolati con conseguente attribuzione della destinazione di zona adiacente (agricola di pregio).

- Estensione del perimetro di centro storico quale area di pertinenza dell'edificio in p.ed. 708 C.C. Riva sulla circostante p.f. 1747/28 C.C. Riva.

Risposta: Si evidenzia in merito che tali particelle (p.ed. 708 e p.f. 1747/28 C.C. Riva), non sono state oggetto della variante 13 bis. L'osservazione riguarda aree non soggette a modifiche da parte della V13B.

Esito: NON PERTINENTE

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
11	51470	27/12/2023	Fascia Lago, distributore carburante (p.ed. 2935 C.C. Riva, in viale Rovereto)

Sintesi: osservazione presentata dalla società Dicomi srl, proprietaria della p.ed. 2935 C.C. Riva, corrispondente a un distributore carburante in attività, con due proposte di modifica, come di seguito descritte:

- Eliminazione della zonizzazione pedonale impressa sull'area dalla variante, in modo tale da consentire la conservazione dell'attività di distribuzione di carburante ivi insediata fino all'eventuale trasferimento dell'impianto.

- Delocalizzazione dell'impianto attraverso l'individuazione di una previsione pianificatoria ad hoc, dato che l'area allo scopo ubicata dalla variante in località Baltera si reputa idonea al trasferimento di un solo distributore, rispetto alle due attività coinvolte che sono tuttora insediate in Fascia Lago.

Risposta: premesso che, come emerge anche dalla sentenza del Consiglio di Stato n. 89/2021 favorevole al Comune, si è in presenza di una previsione che ha perso efficacia alla scadenza della validità del piano attuativo della Fascia Lago (P.F.G. 17), occorre procedere alla sua ripianificazione.

Il PRG indica la destinazione "aree pedonali" per l'area ove sorge il distributore. La V13B conferma la previsione pedonale in considerazione delle indicazioni formulate dal PTC (Piano Stralcio Mobilità), che danno indicazioni di trasferimento degli impianti di distribuzione posti in prossimità della Fascia Lago al fine di preservare il delicato ambito, prezioso sotto il profilo paesaggistico ambientale da potenziali inquinamenti.

All'interno della Relazione di variante si rinvergono le motivazioni a sostegno della scelta di riqualificazione in "piazza pedonale" ed è possibile altresì riscontrare che l'area accoglierà la nuova funzione "dopo l'eliminazione della stazione di servizio" per cui di fatto la possibilità di esercizio dell'attività, nel frattempo, non verrà sospesa.

Sempre dalla Relazione di variante risulta inoltre che in adeguamento al PTC è possibile l'individuazione nel PRG "di tre nuove aree di servizio per rifornimento multicarburante lungo la grande direttrice viaria della circonvallazione Riva-Arco (n. 1 impianto in località Baltera e n. 2 impianti in località Fangolino)". Per ora il PRG, conseguentemente a tali indicazioni strategiche del PTC, con la variante n. 13 bis ha inteso recepire una sola stazione di servizio nell'ambito della località Baltera, restando comunque ferma sotto il profilo urbanistico la possibilità di individuare anche le altre due ulteriori aree all'interno della pianificazione comunale. Tuttavia "*nelle fasce di rispetto stradali sono ammessi i trasferimenti degli impianti di distribuzione del carburante (con i relativi servizi), con altezza massima e volume massimo non superiori a quelli del manufatto esistente alla data di adozione del P.R.G.*", in attuazione art. 41, N.T.A.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
12	51482 51545 51546 51547	27/12/2023	Tematiche varie

Sintesi: osservazione con tematiche varie, presentata dal Comitato SAL, contenente le seguenti richieste puntuali.

1. Osservazioni sul METODO adottato per l'elaborazione della variante: PERCORSO PARTECIPATIVO

Sintesi: la variante 13 bis non ha accolto le istanze contenute nelle petizioni promosse dal Comitato SAL riguardanti le aree ex Cattoi e Miralago.

Risposta: richiamate le comunicazioni intercorse con prot. n. 24508 del 24 giugno 2022 e con prot. 22864 del 6 giugno 2023, in sede di predisposizione della variante urbanistica le corrispondenti valutazioni dell'Amministrazione comunale, per tenere conto delle richieste espresse, risultano riportate nella relazione, con riguardo all'area ex Cattoi e nei vincoli normativi che disciplinano il Parco Miralago (art. 23 quater, c. 1, NTA).

Per quanto attiene all'area ex Cattoi l'Accordo urbanistico con la proprietà ha determinato infatti la cessione di buona parte dell'area (15.000 mq, pari al 78% del totale), la realizzazione di un ampio parco urbano "pronto effetto" secondo le specifiche imposte dall'Amministrazione, l'allargamento degli spazi pedonali lungo Viale Rovereto e Via Lietzmann, la demolizione di volumi incongrui e la progettazione della riqualificazione dell'asse Viale Carducci - Viale Rovereto.

Per quanto attiene invece al Parco Miralago le previsioni della V13B, elaborate in accordo con la Soprintendenza ai Beni Culturali della PAT, prevedono una rilevante riduzione dei volumi presenti ritenuti incongrui, il recupero e la valorizzazione di Villa Seeblick e di Villa Belriguardo e il restauro della cappella W. Marini.

Esito: **RICHIESTA PARZIALMENTE ACCOLTA**

2. Osservazioni sugli STRUMENTI DI VALUTAZIONE della variante

Sintesi: secondo l'osservazione la variante 13 bis non è corredata dalla seguente documentazione:

- rendicontazione urbanistica;
- dimensionamento residenziale.

Risposta: la documentazione di variante, ove necessario, è stata conformata ai rilievi emersi nel verbale della Conferenza di pianificazione, seguendo le indicazioni delle strutture provinciali al riguardo. Si fa pertanto rinvio alle specifiche integrazioni di tali documenti.

Esito: **RICHIESTA PARZIALMENTE ACCOLTA**

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

3.1 Fabbisogno abitativo e 3.2 Uso turistico / uso locazione residenziale

Sintesi: secondo l'osservazione la variante 13 bis ammette la realizzazione di nuove quote di alloggi per il tempo libero e vacanze, in particolare circa le previsioni relative all'area ex Cattoi e al Centro Ortofrutta di Varone, omettendo la preventiva verifica dell'esaurimento del contingente attualmente disponibile, soprattutto a fronte dell'attuale situazione di emergenza abitativa pubblica.

Risposta: la variante 13 bis non prevede la realizzazione di nuove quote di alloggi per il tempo libero e vacanze, ma si attiene al relativo contingente disponibile.

Va considerato comunque che le previsioni del Centro Ortofrutta di Varone risultano stralciate in seconda adozione mantenendo invariata la disciplina previgente.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

3.3 Area ex Cattoi

Sintesi: l'osservazione contesta la previsione insediativa sull'area ex Cattoi e ne richiede lo stralcio, prioritariamente a causa della mancanza di un corretto bilanciamento tra interesse pubblico generale e interesse privato. Si propone la trasformazione a parco pubblico inedificabile dell'intera area, comprese le strutture di servizio al Parco.

Risposta: nella Relazione illustrativa di variante sono riportate le motivazioni riguardanti la prevalenza dell'interesse pubblico correlato alle nuove previsioni per l'area ex Cattoi, a cui si fa rinvio.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

3.4 Parco Miralago – Seeblick

Sintesi: riguardo al compendio Miralago l'osservazione richiede:

- per villa Belriguardo, in p.ed. 1139 C.C. Riva, il vincolo di ristrutturazione senza ampliamento con il mantenimento di tutte le facciate esistenti;

- per villa Seeblick, in p.ed. 405/1 C.C. Riva, il vincolo di risanamento conservativo.

Inoltre, al fine di far sì che con la variante il Parco Miralago venga dichiarato quale giardino storico botanico, si allegano a supporto le precedenti osservazioni del Comitato SAL che nel 2021 erano state indirizzate anche ai servizi PAT.

Risposta: occorre precisare che per trattare gli aspetti in esame ci si è attenuti ai rilievi emersi in Conferenza di pianificazione provinciale, escludendo qualsiasi ampliamento su tali edifici e prevedendo come modalità d'intervento la *“ristrutturazione, con vincolo di facciata sul fronte principale”*.

Per quanto riguarda la definizione di Parco botanico attribuito alla Fascia Lago le considerazioni in merito si rinvengono nella Relazione illustrativa, in apposito capitolo, a cui si fa rinvio. A fini di massima salvaguardia del verde la norma di riferimento riconosce sulla Miralago la destinazione a Parco pubblico prevedendo la tutela delle alberature esistenti di pregio storico.

Si fa peraltro presente che, essendo l'individuazione di beni ambientali ex art. 65 L.P. 15/2015 rientrante in apposito procedimento in capo alla Giunta Provinciale, la materia esula da competenze dirette di pianificazione comunale.

Esito: RICHIESTA PARZIALMENTE ACCOLTA

3.5 Campo sportivo della Benacense.

Sintesi: l'osservazione richiede l'eliminazione della previsione di spostamento del campo sportivo per rispettarne l'identità storica consentendo anche adeguati interventi di restauro.

Risposta: occorre precisare che per trattare gli aspetti in esame ci si è attenuti ai rilievi emersi in Conferenza di pianificazione provinciale, intervenendo in norma in modo da stralciare la previsione di trasferimento dell'attuale impianto sportivo sul presupposto che la destinazione "VP" non ne preclude un futuro utilizzo a parco, *"al fine di rendere accessibile l'intero spazio per uso sportivo, ricreativo, espositivo e per manifestazioni"*.

Ai fini di tutela dell'identità storica sulla Tribuna Maroniana è stato previsto il risanamento conservativo come modalità d'intervento.

La V13B non prevede "lo spostamento del campo sportivo" ma semplicemente un utilizzo polivalente dell'area a fini sportivi, culturali e ricreativi e la sua apertura pubblica. Ne consegue che anche l'area occupata dai parcheggi pertinenziali, destinati al campo da calcio, potrà essere ridimensionata e trasformata in parco coerentemente con gli obiettivi posti per la riqualificazione della "fascia lago"

Nel territorio del Comune di Riva del Garda sono presenti ben 6 campi da calcio e 5 campi per il "calcio a 5"([^]), nei comuni limitrofi si rilevano numerose strutture sportive con campi da calcio regolamentari oggetto di recenti interventi di riqualificazione per dotarli di tribune, servizi igienici e spogliatoi (Arco, Dro, Nago Torbole ecc.). Le indicazioni fornite dal PUP per le "aree di protezione dei laghi" indicano la necessità di massimizzare l'accessibilità pedonale, la permeabilità ai flussi secondo principi di integrazione, continuità, omogeneità e naturalità (*). Le recinzioni e le barriere esistenti precludono lo spazio verde dall'utilizzo pubblico..

NOTE:

([^])

Campi da calcio	"Calcio a 5"
Benacense	Benacense Calcetto
Oratorio D. Bosco	Via Brione
S. Giuseppe (Rugby/calcio)	S. Giuseppe Calcetto
Via Marone	Base Logistica
Rione due Giugno	Rione due Giugno Calcetto
Hokey/calcio S. Alessandro	

(*)

Piano Urbanistico Provinciale Allegato F - “Materiali di supporto per la pianificazione del sistema complesso di paesaggio di interesse fluviale” (e lacustre) – Servizio Urbanistica - Provincia Autonoma di Trento - Provincia Autonoma di Trento – Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – La revisione del Piano Urbanistico Provinciale – Appendici alla relazione aggiuntiva Volume 2 – “Aree di Tutela ambientale - Criteri Allegato B alla deliberazione n.1152 del 24.02.1987 – Trento , 24 febbraio 1987.

Esito: RICHIESTA PARZIALMENTE ACCOLTA

3.6 Strutture ricettive in Fascia Lago.

Sintesi: l’osservazione contesta la previsione dei singoli ampliamenti ammessi sulle strutture alberghiere in Fascia Lago richiedendo di ammettere possibilità di ristrutturazione solo a fini di miglioramento della funzionalità e della qualità dei servizi offerti alla clientela, senza aumenti di ricettività.

Risposta: tutti gli alberghi oggetto dell’osservazione trovano collocazione all’interno della Fascia Lago soggetta a obbligo di ri-pianificazione a seguito della scadenza del P.F.G. 17.

Nella formazione delle scelte di pianificazione si è tenuto conto :

- degli interventi dei soggetti interessati, secondo un “focus ricettività” attivato a scopo ricognitivo dall’Amministrazione comunale con nota prot. n. 36032 del 29/9/2021 a fini conoscitivi rispetto alle esigenze attuali del comparto alberghiero costituito dalle strutture ricettive in Fascia Lago che, in parte, sono anche collegate all'applicabilità delle rive laghi del PUP (art. 22), per cui la norma della variante (art. 27, NTA), differenzia gli interventi di riqualificazione delle strutture ricettive rispettando le indicazioni del PUP per le “aree di protezione dei laghi”;
- dei rilievi emersi in sede di Conferenza di Pianificazione provinciale.

La norma non prevede l’indiscriminato incremento della capacità ricettiva e la possibilità di ristrutturazione con ampliamento degli edifici alberghieri in “fascia lago” ma opera attraverso una differenziazione delle soluzioni rispettando le indicazioni del PUP per le “aree di protezione dei laghi”.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

Sintesi: l’osservazione evidenzia inoltre che occorre tutelare e valorizzare come bene intangibile dello Stato la postazione militare risalente alla Prima Guerra Mondiale, che è localizzata all’angolo del lembo di verde pubblico in prossimità del Campeggio al Lago.

Risposta: riguardo alla tutela dei forti e di eventuali altre opere militari presenti in Fascia Lago, si precisa che la variante ha introdotto una disposizione ad hoc all’interno delle prescrizioni paesaggistiche di riferimento (vedi art. 23 ter, ultima alinea).

Esito: RICHIESTA ACCOLTA

3.7 Punti di ristoro in Fascia Lago.

Sintesi: riguardo alla Gelateria Punta Lido, l'osservazione esprime totale contrarietà all'ipotesi di intervento ammessa.

Risposta: la "Gelateria di Punta Lido" oggi non conserva alcuna testimonianza dei bagni dell'Hotel Lido, non rappresenta nemmeno un elemento simbolico della città in quanto l'attuale assetto architettonico non può essere considerato di pregio né caratterizzato dal valore storico culturale. La sua riqualificazione dovrà integrare le funzioni di gelateria con quelle dei servizi igienici attualmente presenti sull'altro lato del percorso, il suo sedime, spostato di qualche metro verso il lago dovrà garantire la continuità visuale tra Viale Carducci e Punta Lido.

Infine, dato che l'immobile non risulta tutelato dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici della Provincia Autonoma di Trento, segno evidente dell'assenza di interesse storico architettonico, l'intervento di riqualificazione urbana proposto dalla V13B dovrà rappresentare il legame con il passato storico dell'immobile e diventare un riferimento architettonico per Riva del Garda.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

3.8 Ripascimento arenili.

Sintesi: l'osservazione contesta la previsione di modellare la linea di costa, come riportata nella relazione (parte II).

Risposta: in merito allo specifico oggetto della modificazione della linea di costa va dato atto che nella previsione urbanistica che deriva dallo studio paesaggistico preliminare dell'arch. Nunes si tiene conto della fattispecie del ripascimento delle spiagge in modo assolutamente generico. Può essere verificato, difatti, che gli elaborati che accompagnano la variante di ri-pianificazione urbanistica della Fascia Lago riportano:

- nel testo della Relazione (parte II), una breve illustrazione recante elementi informativi sulla possibile attuazione di modifiche del profilo costiero, da individuare "*in accordo con i servizi provinciali competenti nell'ambito delle normali attività di manutenzione del litorale*";
- nel testo delle NTA, l'art. 23 ter recante la prescrizione paesaggistica secondo cui all'interno della Fascia Lago *la ghiaia appare la scelta più opportuna per il ripascimento delle spiagge, anche sotto il profilo igienico sanitario.*

Per quanto riferito dunque ai ripascimenti nella zona riparia del lago, che sono stati formalmente stralciati dalle norme di variante in accoglimento delle richieste della Conferenza di pianificazione provinciale, l'effettiva attuazione urbanistico-edilizia di eventuali interventi connessi sarà in ogni caso vincolata al buon esito delle verifiche preliminari di assenso da acquisire presso le sedi autorizzative competenti.

L'assetto della linea di costa del Lago di Garda dal primo dopoguerra è stato modificato in varie occasioni. L'ultima corrisponde agli interventi realizzati dalla Provincia negli anni '80 che hanno introdotto importanti modellazioni del profilo costiero. Tuttavia il moto ondoso, le correnti e l'accentuata acclività delle rive e il loro disegno determinano una continua erosione che richiede annuali interventi di "ricarica" di inerti (opportunosamente selezionati) e/o consolidamento delle sponde. Per porre rimedio a tale situazione, sulla base di accurati rilievi batimetrici, dei venti e delle correnti, si ritiene possibile riproporre interventi di ripascimento per singoli tratti, volti a ridurre i

fenomeni erosivi e incrementare l'articolazione delle sponde e quindi anche degli ecotoni presenti. Le foto satellitari riportate nell'osservazione evidenziano un'accentuata colonizzazione di macrofite proprio in corrispondenza dei fondali oggetto dei recenti interventi di “rimodellamento”.

Sintesi: riguardo al corso dei torrenti Albola e Varone, nell'osservazione si chiede che la loro rinaturalizzazione venga estesa all'intero attraversamento della fascia lago.

Risposta: in merito allo specifico oggetto delle sistemazioni fluviali nel testo vigente delle NTA l'art. 23 ter, lett. h, relativo ai corsi d'acqua, ammette già espressamente “*gli interventi migliorativi di rinaturalizzazione da effettuarsi con metodi di ingegneria naturalistica*”.

Esito: **RICHIESTE ACCOLTE**

3.10 Piazza d'acqua “artificiale” a Porto S. Nicolò.

Sintesi: si esprime un giudizio negativo sulla piazza d'acqua programmata a Porto S. Nicolò.

Risposta: la previsione descritta in V13B prende atto che l'attuale parcheggio presso il porto S. Nicolò non è a servizio solo dei diportisti ma risulta utilizzato soprattutto come parcheggio pubblico. Fatta salva la necessità di garantire operazioni di carico/scarico e le funzioni di protezione civile il porto, al pari delle altre aree della Fascia Lago, dovrà essere riqualificato garantendo nel contempo la multifunzionalità dell'area al fine di poter svolgere manifestazioni sportive e culturali, diventare punto di aggregazione sociale, ospitare le associazioni legate alle attività acquatiche (nuoto in acque libere, canoa, kayak, kite surf, paddle) ecc.

La “piazza d'acqua” è costituita da un “bacino” profondo alcuni centimetri che può essere svuotato e riempito in pochi minuti utilizzando direttamente l'acqua del lago. L'effetto di richiamo è notevole perché con questa strategia scompare virtualmente un'ampia area pavimentata (l'attuale parcheggio), per lasciare posto a percorsi pedonali, riflessi e giochi d'acqua. I costi di manutenzione sono legati alla presenza di una semplice pompa e alcuni scarichi a deflusso programmato.

Esito: **RICHIESTA NON ACCOLTA**

3.11 Via Carducci/viale Rovereto.

Sintesi: si esprime un giudizio negativo sull'inserimento di un percorso mediano di attraversamento della Fascia Lago.

Risposta: nel precedente Piano della Fascia Lago di Riva del Garda (PFG 17), a firma dell'arch. A. Cecchetto era presente la previsione di un percorso mediano. La previsione è stata riconsiderata positivamente dallo studio paesaggistico della “Fascia Lago” elaborato dall'arch. J. Nunes. Tuttavia, ricordando la nascita del “Parco Miralago” e le descrizioni dell'area dei primi anni del '900 (§) non si può fare a meno di ricordare come il tema della natura nella città moderna assuma l'importanza anche di una questione sociale che accompagna l'origine dell'urbanistica e l'idea di “standard” inteso, in questo caso, come qualità minima di natura nella vita urbana.

La proposta della V13B non è quella di riproporre un parco privato irraggiungibile e separato dal resto del territorio o di riproporre un parco ad esclusivo servizio di ospiti e pazienti (Parco Miralago), ma di realizzare un parco pubblico, ovvero un'area destinata allo svago, al divertimento, alla contemplazione e alla salute psico fisica dei cittadini. L'organizzazione spaziale dei primi

parchi del XVII sec. rinvia inevitabilmente al gusto inglese del giardino, che sembrava, oggi come allora, il più adatto a contenere le funzioni che si moltiplicano all'interno dei parchi. Quindi, in un parco pubblico, l'inserimento di viali e percorsi sinuosi è un elemento imprescindibile che assolve allo scopo di aumentarne la varietà e l'attrattiva dell'area e queste considerazioni valgono, in particolar modo, all'interno di un parco botanico.

NOTE: (§) A cura di F. Tisi "Villino Campi, luogo dell'ambiente e del benessere" catalogo della mostra 2007 - Villino Campi - Provincia Autonoma di Trento".

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

3.12 Colonia ex Sabbioni.

Sintesi: in merito alla Colonia ex Sabbioni, nell'osservazione si chiede che venga conservata anche l'attuale funzione di magazzino delle attrezzature a servizio dell'attuale Campo sportivo. Si rileva inoltre in merito *"che POTREBBE BASTARE UNA RISTRUTTURAZIONE che rispetti il verde circostante, dato anche che spogliatoi e bagni della associazione Benacense sono stati ristrutturati con il contributo provinciale del 75% e sono vincolati per 15 anni, cioè fino al 2027"*.

Risposta: come sopra precisato per il punto 3.5, per trattare l'aspetto dello spostamento del Campo Benacense ci si è attenuti ai rilievi emersi in Conferenza di pianificazione provinciale intervenendo in norma in modo da stralciare la previsione di trasferimento dell'attuale impianto sportivo sul presupposto che la destinazione "VP" non ne preclude un futuro utilizzo a parco, *"al fine di rendere accessibile l'intero spazio per uso sportivo, ricreativo, espositivo e per manifestazioni"*.

Ciò premesso, la modifica normativa di variante per il manufatto ex Colonia Sabbioni in p.ed. 1356 C.C. Riva (art. 23 quater, c. 2, NTA), indica le modalità d'intervento ammesse sull'edificio confermando, per il resto la destinazione urbanistica di cui alle zone CA che già ammette *"tutte le destinazioni per attrezzature di interesse comune"*.

La qualità architettonica dell'immobile contrasta con le necessità di riqualificazione dell'intera area. Questa si concretizza solo attraverso una forte volontà di estendere gli interventi di riqualificazione a tutti i beni pubblici presenti nella "Fascia Lago" riconoscendo a quest'ambito il ruolo di "motore" dell'economia dell'intero Alto Garda e di ambito identitario nel quale la comunità si riconosce e identifica.

Esito: RICHIESTA PARZIALMENTE ACCOLTA

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
13	51485 51486 51487 51544	27/12/2023	Tematiche varie

Sintesi: osservazione con tematiche varie, presentata dall'Associazione Riccardo Pinter - Amici del Museo, contenente le seguenti richieste puntuali.

Oggetto: Gelateria Punta Lido ed ex Bagni del Lido

Sintesi: Nei punti 1, 2 e 3 dell'osservazione si chiede che sia completamente ridefinito quanto prescritto nella variante 13 bis in merito alla Gelateria Punta Lido, in quanto:

- prescinde dal suo valore paesaggistico;
- non rileva il valore storico dell'edificio;
- un cono visuale non potrà essere mai concretizzato da qualsiasi punto di Viale Carducci.

Nei successivi punti 4 e 5 si esprime inoltre un giudizio negativo sullo spostamento della Gelateria, chiedendo di stralciarlo con l'argomentazione che per non creare intralcio al pubblico passaggio sarebbe sufficiente allargare di quel che serve piccole superfici dalla parte dell'Hotel Lido, eventualmente anche mediante operazioni di permuta.

Risposta:

Punti 1-2): Il valore paesaggistico dell'immobile è determinato solo dalla sua posizione e non certo dalla qualità architettonica che esprime né, tanto meno, dal suo presunto legame a non ben precisati valori storico culturali in quanto l'edificio, dalla sua costruzione, è stato oggetto di numerosi rimaneggiamenti che hanno reso irriconoscibili l'assetto e le funzioni originarie (Bagni Hotel Lido). Basti pensare che l'attuale gelateria non sorge sulla stessa p.ed. dell'originario "Bagno Hotel Lido".

Punto 3): un'attenta ri-progettazione, meglio se affidata ad un concorso di progettazione architettonica, potrebbe riportare alla luce l'antico legame con il luogo e integrare le funzioni, che ora occupano entrambi i lati del percorso pedonale e creano una strettoia che ostacola la percezione di un importante asse prospettico (Viale Carducci – Punta Lido).

Punti 4-5): il previsto spostamento della struttura non è a Est (nel parco) ma, al contrario, è indicato verso Ovest ovvero all'interno del perimetro della palafitta sul lago.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

Oggetto: Campo Benacense

Sintesi: l'osservazione richiede l'eliminazione della previsione di spostamento del campo sportivo.

Risposta: occorre precisare che per trattare gli aspetti in esame ci si è attenuti ai rilievi emersi in Conferenza di pianificazione provinciale, intervenendo in norma in modo da stralciare la previsione di trasferimento dell'attuale impianto sportivo sul presupposto che la destinazione "VP" non ne preclude un futuro utilizzo a parco, *"al fine di rendere accessibile l'intero spazio per uso sportivo, ricreativo, espositivo e per manifestazioni"*.

Ai fini di tutela dell'identità storica sulla Tribuna Maroniana è stato previsto il risanamento conservativo come modalità d'intervento.

La V13B non prevede “lo spostamento del campo sportivo” ma semplicemente un utilizzo polivalente dell’area a fini sportivi, culturali e ricreativi e la sua apertura pubblica. Ne consegue che anche l’area occupata dai parcheggi pertinenziali, destinati al campo da calcio, potrà essere ridimensionata e trasformata in parco coerentemente con gli obiettivi posti per la riqualificazione della “fascia lago”.

Nel territorio del Comune di Riva del Garda sono presenti ben 6 campi da calcio e 5 campi per il “calcio a 5”(^), nei comuni limitrofi si rilevano numerose strutture sportive con campi da calcio regolamentari oggetto di recenti interventi di riqualificazione per dotarli di tribune, servizi igienici e spogliatoi (Arco, Dro, Nago Torbole ecc.).

Le indicazioni fornite dal PUP per le “aree di protezione dei laghi” indicano la necessità di massimizzare l’accessibilità pedonale, la permeabilità ai flussi secondo principi di integrazione, continuità, omogeneità e naturalità (*). Le recinzioni e le barriere esistenti precludono lo spazio verde dall’utilizzo pubblico. Infine i parcheggi di pertinenza, presenti nell’area delle tribune, contrastano con l’idea di “Parco botanico” perché inducono traffico e sottraggono spazi al pubblico utilizzo.-

NOTE:

(^)

Campi da calcio	“Calcio a 5”
Benacense	Benacense Calcetto
Oratorio D. Bosco	Via Brione
S. Giuseppe (Rugby/calcio)	S. Giuseppe Calcetto
Via Marone	Base Logistica
Rione due Giugno	Rione due Giugno Calcetto
Hokey/calcio S. Alessandro	

(*)

Piano Urbanistico Provinciale Allegato F - “Materiali di supporto per la pianificazione del sistema complesso di paesaggio di interesse fluviale” (e lacustre) – Servizio Urbanistica - Provincia Autonoma di Trento - Provincia Autonoma di Trento – Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – La revisione del Piano Urbanistico Provinciale – Appendici alla relazione aggiuntiva Volume 2 – “Aree di Tutela ambientale - Criteri Allegato B alla deliberazione n.1152 del 24.02.1987 – Trento , 24 febbraio 1987.

Esito: RICHIESTA PARZIALMENTE ACCOLTA

Oggetto: Porto S. Nicolò

Sintesi: l’osservazione esprime un giudizio negativo sulla piazza d’acqua programmata a Porto S. Nicolò, chiedendo il ripensamento sulla proposta.

Risposta: la previsione descritta in V13B prende atto che l’attuale parcheggio presso il porto S. Nicolò non è a servizio solo dei diportisti ma risulta utilizzato soprattutto come parcheggio pubblico. Fatta salva la necessità di garantire operazioni di carico/scarico e le funzioni di protezione civile il porto, al pari delle altre aree della Fascia Lago, dovrà essere riqualificato garantendo nel contempo la multifunzionalità dell’area al fine di poter svolgere manifestazioni

sportive e culturali, diventare punto di aggregazione sociale, ospitare le associazioni legate alle attività acquatiche (nuoto in acque libere, canoa, kayak, kite surf, paddle) ecc.

La “piazza d'acqua” è costituita da un “bacino” profondo alcuni centimetri che può essere svuotato e riempito in pochi minuti utilizzando direttamente l'acqua del lago. L'effetto di richiamo è notevole perché con questa strategia scompare virtualmente un'ampia area pavimentata (l'attuale parcheggio) per lasciare posto a percorsi pedonali, riflessi e giochi d'acqua. I costi di manutenzione sono legati alla presenza di una semplice pompa e alcuni scarichi a deflusso programmato.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

Oggetto: Progetto di ripascimento arenili

Sintesi: l'osservazione richiede che, per l'argomento del ripascimento arenili, venga stralciato il riferimento a Nunes in quanto esiste più di una evidente contraddizione tra il Piano paesaggistico e la variante 13 bis.

L'osservazione richiede inoltre di chiarire che il ripascimento arenili non vada ad alterare il profilo attuale di coste (come invece prevedeva il Piano Nunes).

Risposta: in merito allo specifico oggetto della modificazione della linea di costa va dato atto che nella previsione urbanistica che deriva dallo studio paesaggistico preliminare dell'arch. Nunes si tiene conto della fattispecie del ripascimento delle spiagge in modo assolutamente generico. Può essere verificato, difatti, che gli elaborati che accompagnano la variante di ri-pianificazione urbanistica della Fascia Lago riportano:

- nel testo della Relazione, una breve illustrazione recante elementi informativi sulla possibile attuazione di modifiche del profilo costiero, da individuare “*in accordo con i servizi provinciali competenti nell'ambito delle normali attività di manutenzione del litorale*”;
- nel testo delle NTA, l'art. 23 ter recante la prescrizione paesaggistica secondo cui all'interno della Fascia Lago *la ghiaia appare la scelta più opportuna per il ripascimento delle spiagge, anche sotto il profilo igienico sanitario*.

Per quanto riferito dunque ai ripascimenti nella zona riparia del lago, che sono stati formalmente stralciati dalle norme di variante in accoglimento delle richieste della Conferenza di pianificazione provinciale, l'effettiva attuazione urbanistico-edilizia di eventuali interventi connessi sarà in ogni caso vincolata al buon esito delle verifiche preliminari di assenso da acquisire presso le sedi autorizzative competenti.

L'assetto della linea di costa del Lago di Garda dal primo dopoguerra è stato modificato in varie occasioni. L'ultima corrisponde agli interventi realizzati dalla Provincia Autonoma di Trento negli anni '80. Questi hanno introdotto importanti modellazioni del profilo costiero. Tuttavia il moto ondoso, le correnti e l'accentuata acclività delle rive ed il loro attuale disegno determinano una continua erosione che richiede annuali interventi di ripascimento e/o consolidamento delle sponde. Per porre rimedio a tale situazione, sulla base di accurati rilievi batimetrici, dei venti e delle correnti, si ritiene possibile riproporre interventi di ripascimento per singoli tratti volti a ridurre i fenomeni erosivi e incrementare l'articolazione delle sponde e quindi anche degli ecotoni presenti. “I residui popolamenti algali e quindi delle entità faunistiche” si sono sviluppati proprio in corrispondenza dei fondali oggetto dei più recenti interventi di ri-modellamento. Segno evidente che tanto più vario è il profilo costiero tanto maggiore è la presenza di ecotoni e biodiversità.

Esito: RICHIESTA ACCOLTA

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

Oggetto: Parco Botanico in Fascia Lago

Sintesi: l'osservazione richiede che il ragionamento sul Parco Botanico in Fascia Lago venga esteso anche alla parte in acqua, ove ancora esistono le originarie praterie algali.

Risposta: ad un'attenta lettura della Relazione, si può cogliere il legame tra "Parco botanico della Fascia Lago" e le pendici boscate a leccio con le successioni vegetali che caratterizzano a Ovest il massiccio della Rocchetta (comprese le coltivazioni storiche di Maso Ronc) e ad Est i declivi terrazzati e coltivati a oliveto con la parte sommitale di bosco termofilo presente sul Monte Brione. Questo legame tra Parco Botanico e contesto è enfatizzato anche dalla presenza di verde urbano di elevata qualità (Viale Liberazione, Giardini di Porta Orientale, Piazza Battisti e Piazza Catena).

In tema di protezione dei corpi idrici, anche in termini di attività e interventi ammessi in vicinanza alle rive lungo la linea costiera, è già direttamente applicabile all'ambito del demanio quanto disciplinato dalla legge provinciale di settore sulle acque pubbliche (L.P. 8 luglio 1976, n. 18), mentre all'interno della zona bagnata del litorale, compresa nella "fascia perilacuale" fino ad una profondità di circa un metro, vanno rispettate le prescrizioni previste nell'art. 13 comma 2 delle Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque 2022-27, compresi gli elementi di qualità biologica di cui al d.lgs 152/06.

Esito: RICHIESTA ACCOLTA

Oggetto: ex Colonia Miralago

Sintesi: In relazione al Parco Miralago, l'osservazione richiede che venga ripensato quanto si propone e si scrive nella variante (Relazione, parte II), e nel Piano Nunes. In particolare:

- propone il mantenimento di tutti gli edifici del compendio, la cui destinazione sia quella di centro culturale internazionale di studi letterari e sui temi della cura, della salute e del benessere (vedi Sanatorio von Hartungen), in linea con quanto auspicato dalla Soprintendenza ai Beni Culturali di Trento;
- propone la creazione di un Parco Letterario dedicato a esponenti di cultura tedesca che hanno vissuto e scritto opere a Riva del Garda;

L'osservazione inoltre:

- indica la presenza di manufatti difensivi risalenti al periodo delle guerre mondiali da evidenziare come memoria storica.

Risposta: riguardo alle destinazioni generali ammesse nelle relative disposizioni di variante (vedi art. 23 quater, co. 1), occorre precisare che nell'ambito del recupero degli edifici esistenti le funzioni socio-culturali sono già compatibili e insediabili, fermo restando che l'utilizzo concreto è demandato a una fase decisionale successiva che potrà in ogni caso prevedere anche le ulteriori funzioni ammesse di tipo sportivo.

Riguardo alla tutela dei forti e di eventuali altre opere militari presenti in Fascia Lago, occorre precisare che la variante ha introdotto una disposizione ad hoc all'interno delle prescrizioni paesaggistiche di riferimento (vedi art. 23 ter, ultima alinea).

Esito: RICHIESTA PARZIALMENTE ACCOLTA

Oggetto: San Cassiano

Sintesi: per l'area di San Cassiano, a fronte della previsione di trasferimento del deposito mezzi dell'Autostazione e dell'officina in quel contesto, l'osservazione richiede il ripristino del PRG vigente in funzione agricola ritenendo fondamentale evitare cementificazioni e impoverimento ambientale.

Nell'osservazione si chiede inoltre che il trasferimento del deposito autocorriere venga programmato su altra area.

Risposta: il trasferimento della stazione autocorriere dall'attuale sede è uno degli obiettivi dell'Amministrazione. La V13B pone le basi perché ciò possa realizzarsi prevedendo oggi lo spostamento delle funzioni accessorie alla stazione stessa (deposito, officina), nell'area di San Cassiano, la cui proprietà è di Trentino Trasporti S.p.a. Dopo i rilievi e le verifiche fatte dalla Soprintendenza per i Beni Culturali della Provincia Autonoma di Trento la struttura provinciale ha ritenuto di sgravare l'area in oggetto dal vincolo archeologico. Questo provvedimento consente il cambio di destinazione dell'area come inserito in variante. Nella relazione illustrativa sono riportate tutte le motivazioni che hanno portato alla scelta localizzativa di San Cassiano, a cui si fa pertanto rinvio.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

Sintesi: l'osservazione chiede di prestare attenzione rispetto alla tematica della ri-naturalizzazione sponda dx del torrente Albola in quel contesto.

Risposta: in merito allo specifico oggetto delle sistemazioni fluviali nel testo vigente delle NTA l'art. 23 ter, lett. h, relativo ai corsi d'acqua, ammette già espressamente "*gli interventi migliorativi di rinaturalizzazione da effettuarsi con metodi di ingegneria naturalistica*".

Esito: RICHIESTA ACCOLTA

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
14	51534	27/12/2023	Zona F1 in località Basone

Sintesi: l'osservazione con tematica "Campo nomadi al Basone", presentata da Bariletti Flavia con allegata raccolta firme, richiede che tale zona resti in cartografia a vocazione agricola in quanto la posizione individuata dalla variante non appare adeguata né alle esigenze dei nomadi né delle persone che abitano o lavorano lì.

Risposta: in sede di seconda adozione viene operato lo stralcio integrale dagli elaborati di variante della previsione riguardante l'individuazione dell'area n. 11 con destinazione F1 per nuove attrezzature civili-amministrative di progetto.

Esito: **RICHIESTA ACCOLTA**

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
15	51548	27/12/2023	Zona ricettiva con titolo convenzionato (p.ed. 3308 e p.f. 3952/28 C.C. Riva, via Udine)

Sintesi: l'osservazione presentata dalla società proprietaria (società F.lli Zambonini), sulla destinazione urbanistica ricettiva con titolo convenzionato contenuta nella variante 13 bis, in cartografia e nella normativa, richiede la ricollocazione delle aree contraddistinte dalla p.ed. 3308 e p.f. 3952/28 C.C. Riva, in via Udine, con la stessa destinazione precedente HC-di espansione individuata dal PL 21, ossia con intera superficie alberghiera e senza vincoli preordinati e ne propone l'inserimento in uno dei piani attuativi di riqualificazione urbana o di lottizzazione subordinati al PRG, previsti dalla l.p. 15/2015, al fine di trattare il convenzionamento con queste modalità.

Risposta: premesso che si tratta di un'area soggetta a obbligo di ri-pianificazione a seguito della scadenza del PL 21, sulle previsioni decadute di espansione ricettiva HC l'adeguamento urbanistico che riguarda la p.f. 3952/28 e la p.ed. 3308 C.C. Riva, di proprietà privata, è partito dal presupposto che la situazione di fatto fosse condizionata da un vincolo di asservimento a standard di parcheggio, concessionato con regolare licenza edilizia all'Hotel Perla, sia per la sosta di automezzi che di autobus, sulla parte est dell'ambito insediativo.

Sull'area in discussione, si è intervenuti pertanto nei limiti della delimitazione degli spazi già adibiti a parcheggio pertinenziale (superficie complessiva = Mq. 3.657,23), per determinare sugli stessi una zona ricettiva H/B e per definire alcune dotazioni territoriali da realizzare (VERDE PUBBLICO con superficie complessiva = Mq. 1.579,01 e miglioramento viabilità), e le condizioni per la cessione di aree al Comune attraverso un'apposita convenzione. Al fine di trattare il convenzionamento si ritiene accoglibile la proposta di ricorrere al piano di lottizzazione di cui all'art. 50, co. 5, della l.p. 15/2015.

Esito: RICHIESTA PARZIALMENTE ACCOLTA

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
16	51549	27/12/2023	Fascia Lago, elaborazione piano paesaggistico
			Zona F2-VP in località S. Tomaso

Sintesi: l'osservazione presentata da Paolo Matteotti riguarda i seguenti aspetti.

In via generale l'osservazione richiede che venga stralciato ogni riferimento al c.d. Piano Nunes in quanto esiste più di una evidente contraddizione tra il Piano paesaggistico e la variante 13 bis.

Risposta: data la delicatezza del contesto ambientale riferito alla Fascia Lago l'Amministrazione ha ritenuto di anticipare la redazione della variante 13 bis commissionando uno studio paesaggistico ad hoc all'arch. Nunes. Di conseguenza tale lavoro, proprio poiché aveva costituito base di partenza per l'elaborazione della variante 13 bis nella parte dedicata alla Fascia Lago, risulta allegato in atti senza valenza conformativa, ma esclusivamente con funzione di mero supporto paesaggistico preliminare e conoscitivo e comunque senza che ciò possa configurare acquisizione di efficacia attuativa formalmente derivante. A livello urbanistico, rimane ferma pertanto la validità di quanto prescritto nella variante unicamente attraverso le sue cartografie e norme costitutive.

Il lavoro dell'arch. J. Nunes non è un piano ma è uno studio paesaggistico propedeutico alla stesura di uno strumento urbanistico. Come tale deve essere letto e interpretato. Lo studio è uno strumento propedeutico alla stesura della variante e contiene valutazioni e proposte, in alcuni casi, anche alternative rispetto alle soluzioni adottate nella stessa V13B. Le considerazioni principali (riqualificazione asse Viale Carducci-Matteotti e l'assegnazione di "Parco Botanico" alle aree verdi della "fascia lago"), contenute nello studio hanno informato il Piano.

Sintesi: l'osservazione richiede che venga stralciato dalla variante ogni riferimento alla botanica e alle proposte botaniche presenti in quanto erronee e fuorvianti.

Risposta: occorre precisare che, a livello applicativo, l'unico riferimento alla "botanica" è contenuto nell'art. 23 quater, c.2, NTA, come segue: *"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"*. Per il resto va fatto riferimento alle considerazioni di mero carattere descrittivo, presenti sul tema nella Relazione di variante.

Il lavoro dell'arch. J. Nunes non è un piano ma è uno studio paesaggistico propedeutico alla stesura della variante allo strumento urbanistico. Come tale deve essere letto e interpretato. Relativamente alla vegetazione della fascia lago si possono contestare numerose scelte d'impianto proposte anche in passato che hanno comportato la morte prematura degli esemplari non idonei o lo schianto di centinaia di piante (Cupressus sp.), nel corso di eventi meteorologici particolarmente violenti. Durante l'elaborazione della V13B alcuni portatori di interesse si sono espressi a riguardo della vegetazione della "fascia lago" chiedendo venissero impiegate solo specie autoctone. Tale scelta risulterebbe in contrasto con la storia dell'area, oggetto, fin dagli inizi dell'800, di interventi di messa a dimora di impianti arborei e arbustivi esotici finalizzati a stupire e incuriosire i primi turisti di inizio secolo provenienti dal centro/nord Europa.

Sintesi: in relazione al Parco giochi in frazione S. Tomaso, l'osservazione richiede di eliminare la destinazione "F2 verde pubblico" presente nella variante 13 bis e di riprendere la collocazione identificata dalla variante 13 del gennaio 2020, con la seguente previsione: *"Per il parcheggio a San Tomaso, realizzato sulle pp.edd. 3896 e 3897 C.C. Riva, si prevede che potrà includere spazi di verde pubblico attrezzato a servizio dell'abitato, nel rispetto delle prescrizioni di zona F2"*.

Risposta: in relazione alla var. 13D) sono stati recepiti i rilievi emersi in Conferenza di Pianificazione provinciale attraverso lo stralcio del verde pubblico dalla previsione di variante.

Nella stesura della Variante 13 (strumento non approvato), era stata individuata un'area gioco all'interno del parcheggio della frazione giudicato, all'epoca, sovradimensionato. In realtà, ad una verifica effettuata nell'intero arco della giornata e della settimana, gli ampliamenti residenziali che hanno interessato S. Tomaso oggi comportano l'occupazione pressoché totale del parcheggio pubblico.

Esito: RICHIESTE NON ACCOLTE

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
17	51550	27/12/2023	Fascia Lago, struttura ricettiva in p.edd. 406/1 e 2916 C.C. Riva, in viale Rovereto
			Fascia Lago, struttura ricettiva in p.ed. 406/2 C.C. Riva, in viale Rovereto

L'osservazione presentata dalla società Hotel Du Lac et Du Parc SpA riguarda i seguenti aspetti.

Struttura ricettiva in p.edd. 406/1 e 2916 C.C. Riva, in viale Rovereto

Sintesi: in relazione alle previsioni individuate all'interno della variante 13 bis l'osservazione contesta l'imposizione, sul compendio in questione, di un regime ritenuto ingiustificatamente restrittivo e gravatorio rispetto alle indicazioni d'intervento, più favorevoli, riguardanti invece le altre strutture ricettive presenti nella Fascia Lago. Ciò premesso, soprattutto per le aree esterne alle rive laghi di PUP, si richiedono in merito le seguenti modifiche.

1) Porzione **nord** del compendio alberghiero da assoggettare alla disciplina omogenea di cui all'art. 27 delle norme tecniche di attuazione corrispondente alle zone H/B.

2) Porzione **sud** del compendio alberghiero da assoggettare a una disciplina *ad hoc* che consenta, anche previa demolizione e ricostruzione:

- a) la possibilità di limitati ampliamenti per i manufatti a destinazione d'uso ricettivo-alberghiera, con esclusione delle residenze turistico-alberghiere, nel limite del 10% del volume esistente all'interno della fascia di protezione dei laghi e anche con limitati aumenti di ricettività, nel rispetto di un'altezza massima pari a 6 ml, purché non comportanti un avvicinamento alla riva del lago e strettamente connessi a misure di riqualificazione e miglioramento dell'offerta di servizi, favorendone altresì l'allontanamento dalla riva del lago in caso di interventi di demolizione e ricostruzione;
- b) la possibilità di ampliare *una tantum* la S.U.N. del 20% dell'edificio esistente destinato ad attività di ristorazione, purché non comportante un avvicinamento alla riva del lago, nel rispetto di un'altezza massima pari all'esistente;
- c) la possibilità di ampliare *una tantum* la S.U.N. del 20% della p.ed. 2916 C.C. Riva (Sailing Center), nel rispetto di un'altezza massima non superiore a 4 ml, con ricollocazione della S.U.N. in allontanamento dalla riva del lago in caso di demolizione e ricostruzione del manufatto esistente;
- d) la possibilità di miglioramento generale degli spazi di servizio, mediante la realizzazione di attrezzature sportive (piscina, campi da gioco, ecc.) e ludico-ricreative, senza creazione di nuovi volumi e/o superfici utili.

Risposta: in termini generali occorre precisare che l'argomento in esame, con riguardo alle strutture ricettivo-alberghiere da ripianificare in Fascia Lago a seguito della scadenza del P.F.G. 17., è stato coinvolto da rilievi emersi in Conferenza di Pianificazione provinciale per cui la relativa disciplina in seconda adozione è stata fatta oggetto di adeguamenti conseguenti in art. 27, NTA. Nella formazione delle scelte di pianificazione, in seconda adozione, tenuto conto dei rilievi emersi in sede di Conferenza di pianificazione provinciale, la disciplina puntuale sulle strutture ricettive in Fascia Lago viene definita all'interno della zona omogenea H/B, in art. 27 NTA, con una regolamentazione uniforme, comune a tutte le strutture, nonché tramite norme particolari per i singoli immobili anche rivolte al miglioramento degli standard qualitativi.

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

Il compendio è composto da due destinazioni: la parte nord alberghiera mentre la parte sud con destinazione a verde privato, anche se l'insieme è gestito unitariamente come compendio ricettivo. Per quanto sopra, la richiesta 1) si considera non accolta in quanto in tale zona risultano ammessi gli interventi particolari previsti puntualmente sugli edifici in art. 27, NTA.

Le richieste 2)a)b)c) si considerano non accolte in quanto le modalità d'intervento in previsione devono essere subordinate all'allontanamento delle costruzioni dalla riva e alla riqualificazione dei volumi, necessariamente previa demolizione dei manufatti esistenti a destinazione d'uso ricettivo-alberghiera (bungalow), posti a sud della linea di arretramento. Questa prescrizione ha lo scopo di assicurare "una significativa riqualificazione dell'area sotto il profilo paesaggistico e ambientale" come indicato dall'art.22 del PUP per le "Aree di protezione dei laghi". Inoltre l'indicazione consente di valorizzare la percezione visiva del parco che caratterizza la struttura alberghiera ovvero la "fruibilità pubblica delle rive" e dell'offerta ricettiva nel suo complesso.

La richiesta 2)d) si considera accolta secondo le destinazioni di zona consentite ex art. 27 delle NTA.

La norma non prevede l'indiscriminato incremento della capacità ricettiva e la possibilità di ristrutturazione con ampliamento degli edifici alberghieri in "fascia lago" ma opera attraverso una differenziazione delle soluzioni rispettando le indicazioni del PUP per le "aree di protezione dei laghi".

Attraverso deroghe alle norme urbanistiche il corpo principale dell'hotel ha superato di gran lunga gli indici fissati dal PRG per gli edifici alberghieri. Inoltre il compendio è composto da due destinazioni: la parte nord alberghiera mentre la parte sud a "verde privato" anche se l'insieme è gestito unitariamente come compendio alberghiero.

Esito: RICHIESTA PARZIALMENTE ACCOLTA

Struttura ricettiva in p.ed. 406/2 C.C. Riva, in viale Rovereto

Sintesi: l'osservazione richiede di assoggettare il compendio ricettivo alla disciplina omogenea di cui all'art. 27 delle norme tecniche di attuazione corrispondente alle zone H/B.

Risposta: in termini generali occorre precisare che l'argomento in esame, con riguardo alle strutture ricettivo-alberghiere da ripianificare in Fascia Lago, è stato coinvolto da rilievi emersi in Conferenza di Pianificazione provinciale per cui la relativa disciplina in seconda adozione è stata fatta oggetto di adeguamenti conseguenti in art. 27, NTA. Infatti l'immobile in esame ricade, al pari degli altri edifici ricettivo-alberghieri, all'interno della "fascia lago" oggetto di ripianificazione da parte della variante 13 bis a seguito della scadenza del P.F.G. 17. Nella formazione delle scelte di pianificazione, in seconda adozione, tenuto conto dei rilievi emersi in sede di Conferenza di pianificazione provinciale, la disciplina puntuale sulle strutture ricettive in Fascia Lago viene definita all'interno della zona omogenea H/B, in art. 27 NTA, con una regolamentazione uniforme, comune a tutte le strutture, nonché tramite norme particolari per i singoli immobili anche rivolte al miglioramento degli standard qualitativi.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

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

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
18	51562	28/12/2023	S. Cassiano, vincolo archeologico (pp.ff. 1828/1/2, 1827/1, 1829/1 C.C. Riva)

Sintesi: l'osservazione presentata dalla società C. & D. srl riguarda la richiesta di riesame della cartografia in conseguenza dei provvedimenti della Soprintendenza in materia di revoca del vincolo archeologico di cui alla determinazione n. 605 dd. 16.7.2019. Ciò premesso, in relazione alla zona di S. Cassiano si ritiene allo scopo necessario stralciare il vincolo T1 previsto dal PRG vigente che, per le pp.ff. 1828/1/2, 1827/1, 1829/1 C.C. Riva, è rimasto invariato.

Risposta: la riduzione in cartografia dell'area archeologica T1 nella zona di S. Cassiano ha coerentemente riguardato le sole particelle coinvolte dalla determinazione della Soprintendenza n. 605 dd. 16.7.2019, senza modificare il vincolo sulle particelle 1828/1/2, 1827/1, 1829/1 C.C. Riva citate nell'osservazione, non interessate dalla determinazione sopra esposta.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

N.	PROT.	DATA	OGGETTO	ART. NTA
19	51595	28/12/2023	Porto S. Nicolò, attrezzature di servizio per gli sport acquatici	23 quater, c. 1

Sintesi: l'osservazione presentata d'intesa tra le associazioni/società sportive A.S.D. SUP Club Riva del Garda, A.S.D. Circolo Alto Garda Kite e Amici Nuoto s.s.d.r.l. (Water Sport Team), riguarda la richiesta di riesame della normativa individuata dalla variante per l'area verde posta a ovest di Porto S. Nicolò rivolta alla realizzazione di attrezzature di servizio per gli sport acquatici, per cui si propone quanto segue:

- portare la S.u.n. complessiva a 150 mq;
- trasferire in superficie la S.u.n. collocabile in interrato = max 50%, viste le condizioni geotecniche dell'area.

Risposta: verificata la dotazione di attrezzature utilizzate per gli sport acquatici (canoa, kayak, kite, surf, nuoto in acque libere, S.U. paddle), considerata la condivisione degli spazi di relazione, degli spogliatoi e dei servizi igienici, le richieste si ritengono condivisibili.

Esito: **RICHIESTA ACCOLTA**

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
20	51639	28/12/2023	Fascia Lago, elaborazione piano paesaggistico
			Fascia Lago, ripascimento arenili

Sintesi: osservazione presentata dall'Associazione Amici della Tirlindana Garda Trentino con riguardo ai seguenti aspetti, rispetto al tema del ripascimento arenili.

L'osservazione richiede che venga stralciato ogni riferimento al c.d. Piano Nunes in quanto esiste più di una evidente contraddizione tra il Piano paesaggistico e la variante 13 bis.

Risposta: data la delicatezza del contesto ambientale riferito alla Fascia Lago l'Amministrazione ha ritenuto di anticipare la redazione della variante 13 bis commissionando uno studio paesaggistico ad hoc all'arch. Nunes. Di conseguenza tale lavoro, proprio poiché aveva costituito base di partenza per l'elaborazione della variante 13 bis nella parte dedicata alla Fascia Lago, risulta allegato in atti senza valenza conformativa, ma esclusivamente con funzione di mero supporto paesaggistico preliminare e conoscitivo e comunque senza che ciò possa configurare acquisizione di efficacia attuativa formalmente derivante. A livello urbanistico, rimane ferma pertanto la validità di quanto prescritto nella variante unicamente attraverso le sue cartografie e norme costitutive.

Il lavoro dell'arch. J. Nunes non è un piano ma è uno studio paesaggistico propedeutico alla stesura di uno strumento urbanistico. Come tale deve essere letto e interpretato. Lo studio è uno strumento propedeutico alla stesura del Piano e contiene valutazioni e proposte, in alcuni casi, anche alternative rispetto alle soluzioni adottate nella stessa V13B. Le considerazioni principali (riqualificazione asse Viale Carducci-Matteotti e l'assegnazione di "Parco Botanico" alle aree verdi della "fascia lago") contenute nello studio hanno informato il Piano.

Esito: **RICHIESTA NON ACCOLTA**

Sintesi: l'osservazione richiede che venga chiarito che non siano ammesse modellazioni che alterino l'attuale profilo costiero.

Risposta: In merito allo specifico oggetto della modificazione della linea di costa va dato atto che nella previsione urbanistica che deriva dallo studio paesaggistico preliminare dell'arch. Nunes si tiene conto della fattispecie del ripascimento delle spiagge in modo assolutamente generico. Può essere verificato, difatti, che gli elaborati che accompagnano la variante di ri-pianificazione urbanistica della Fascia Lago riportano:

- nel testo della Relazione (parte II), una breve illustrazione recante elementi informativi sulla possibile attuazione di modifiche del profilo costiero, da individuare *"in accordo con i servizi provinciali competenti nell'ambito delle normali attività di manutenzione del litorale"*;
- nel testo delle NTA, l'art. 23 ter recante la prescrizione paesaggistica secondo cui all'interno della Fascia Lago *la ghiaia appare la scelta più opportuna per il ripascimento delle spiagge, anche sotto il profilo igienico sanitario.*

Per quanto riferito dunque ai ripascimenti nella zona riparia del lago, che sono stati formalmente stralciati dalle norme di variante in accoglimento delle richieste della Conferenza di pianificazione provinciale, l'effettiva attuazione urbanistico-edilizia di eventuali interventi connessi sarà in ogni caso vincolata al buon esito delle verifiche preliminari di assenso da acquisire presso le sedi autorizzative competenti.

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

L'assetto della linea di costa del Lago di Garda dal primo dopoguerra è stato modificato in varie occasioni. L'ultima corrisponde agli interventi realizzati dalla Provincia Autonoma di Trento negli anni '80. Questi hanno introdotto importanti modellazioni del profilo costiero. Tuttavia il moto ondoso, le correnti, l'accentuata acclività delle rive ed il loro attuale disegno determinano una continua erosione che richiede annuali interventi di ripascimento e/o consolidamento delle sponde. Per porre rimedio a tale situazione, sulla base di accurati rilievi batimetrici, dei venti e delle correnti, si ritiene possibile riproporre interventi di ripascimento per singoli tratti volti a ridurre i fenomeni erosivi e incrementare l'articolazione delle sponde e quindi anche degli ecotoni presenti. Tuttavia si rileva che i popolamenti algali e quindi le colonizzazioni faunistiche si sono sviluppate proprio in corrispondenza dei fondali oggetto dei più recenti interventi di rimodellamento. Segno evidente che tanto più vario è il profilo costiero tanto maggiore è la biodiversità.

Esito: RICHIESTA ACCOLTA

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
21	51673	28/12/2023	Fascia Lago, struttura ricettiva in p.ed. 1027 e p.f. 1944/2 C.C. Riva, in viale Carducci

Sintesi: l'osservazione presentata dalla società Hotel Lido Palace SpA interessa la struttura ricettiva in p.ed. 1027 C.C. Riva con riguardo ai seguenti aspetti.

L'osservazione richiede di:

- applicare l'art. 22 del PUP solamente in area di protezione dei laghi, svincolando il lotto residuo da tale vincolo di ampliamento volumetrico (10%).
- consentire capacità edificatoria nella parte sud della linea di arretramento, assoggettata all'area di protezione dei laghi, in termini connessi all'offerta di servizi per limitati ampliamenti di SUN o limitate costruzioni;
- consentire capacità edificatoria nella parte di parco verso nord con i parametri ammessi dall'art. 27 NTA e con U.f. max = 0,4 mq/mq;
- lasciare libertà progettuale stralciando le caratteristiche tecnico-costruttive prescritte in norma per la realizzazione dei nuovi volumi ricettivi, ferma restando l'attenzione sulla salvaguardia delle presenze vegetali;
- consentire in norma, per la realizzazione dei nuovi volumi ricettivi, H max = 3 piani fuori terra in caso di portico o realizzazione su pilastri senza che computino SUN a fronte di mantenimento del verde e permeabilità del suolo;
- estendere verso sud il retino di zona ricettiva, nei limiti indicati in prossimità della foce del Torrente Albola ai fini di ampliamento del verde attrezzato di pertinenza dell'hotel.

Risposta: in sede di verifica preliminare delle indicazioni espresse per gli interventi nella "Fascia Lago" il Servizio Urbanistica della PAT ha chiarito che il vincolo indicato dal PUP riguardante l'ampliamento volumetrico (10%) deve intendersi esteso a tutta l'area destinata all'attività e appartenente a un'unica proprietà.

Le pertinenze poste nella parte settentrionale dell'area sono caratterizzata dalla presenza di aree a prato e parti coperte da vegetazione arborea nelle quali, in passato, sono stati elaborati progetti di ampliamento della struttura ricettiva. Tali progetti collocavano i nuovi volumi seminterrati a ridosso delle alberature. Al fine di preservare le alberature presenti (di grande pregio ambientale), l'Amministrazione ha prescritto l'appoggio dei volumi a terra senza fondazioni nel sottosuolo (le radici così non vengono compromesse e di conseguenza nemmeno la stabilità delle piante).

La richiesta di estendere verso sud il retino di zona ricettiva si considera non accolta in coerenza con l'art. 22 del PUP poiché in area di protezione dei laghi non è ammissibile l'introduzione di nuove aree ricettive.

Esito: RICHIESTE NON ACCOLTE

N.	PROT.	DATA	OGGETTO	ART. NTA
22	51702	28/12/2023	Piano di riqualificazione urbana R.U. 1 (ex Cementificio)	43 bis, c. 11 a

Sintesi: osservazione presentata dalla società Ortofrutta Bonora srl quale soggetto interessato all'acquisizione dell'area produttiva posta a nord dell'ex Cementificio Buzzi, inserita con la variante all'interno del perimetro del Piano di riqualificazione urbana R.U. 1.

L'osservazione richiede di stralciare l'estensione a nord del perimetro per riportarla nei limiti del PTC e della variante al PRG n. 15, anche a fronte della delibera GM n. 69/2021 di approvazione del PL 32-

Risposta: per tale area, conseguentemente all'accoglimento dell'osservazione n. 6, è stato operato lo stralcio integrale dalla variante 13 bis di tutta la disciplina, sia cartografica che normativa, contenuta in prima adozione nell'art. 43 bis, c. 11 a), comprese le singole destinazioni di zona distinte coi nn. 12A-H.

Esito: **RICHIESTA ACCOLTA**

N.	PROT.	DATA	OGGETTO	ART. NTA
23	51704	28/12/2023	Magazzino ortofrutticolo di Varone	9, lett. a)
			Piano attuativo per finalità specifiche in località Basone (P.F.S. 7)	43 bis, c. 10i

Sintesi: osservazione presentata dalla società Ortofrutta Bonora srl e dai f.lli Bonora Fiorindo e Lucia, in qualità di comproprietari del compendio ortofrutticolo di Varone e dell'area in località Basone.

L'osservazione contiene le seguenti richieste:

- Stralcio dalla norma di cui all'art. 9, lett. a) NTA della prescrizione di "previa demolizione" del magazzino ortofrutticolo (p.ed. 2320 C.C. Riva), come condizione preventiva al trasferimento.
- Individuazione di un termine sollecitatorio (es. 7 anni), entro il quale attuare la previsione pianificatoria di cui all'art. 9, lett. a) NTA per il Magazzino ortofrutticolo di Varone.
- Individuazione di ambiti d'intervento distinti, correlati ai diversi proprietari interessati, ai fini di semplificare l'attuazione della previsione pianificatoria di cui all'art. 9, lett. a) NTA per il Magazzino ortofrutticolo di Varone.
- Stralcio dalla norma di cui all'art. 43 bis, c. 10i, della prescrizione di "previa demolizione" del magazzino ortofrutticolo (p.ed. 2320 C.C. Riva), come condizione all'effettuazione degli interventi riservati all'edilizia abitativa agevolata (P.F.S. 7).
- Individuazione del piano attuativo riservato all'edilizia abitativa agevolata (P.F.S. 7), come tipologia di intervento realizzabile ad iniziativa privata.

Risposta: va fatto osservare che la variante in esame non riguarda più tali interventi in quanto la relativa documentazione tecnica è stata confermata ai rilievi emersi al riguardo nel verbale della Conferenza di pianificazione provinciale. Conseguentemente entrambe le previsioni del Centro Ortofrutta di Varone e della località Basone risultano stralciate in seconda adozione, in quanto tra loro direttamente correlate. È da considerarsi accolto lo stralcio dalla norma del vincolo di "previa demolizione" del Magazzino Ortofrutticolo, mantenendo invariata la disciplina previgente, mentre tutte le altre richieste sono respinte venendo meno la ridefinizione urbanistica delle aree da parte della variante.

Esito: **RICHIESTA PARZIALMENTE ACCOLTA**

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
24	51705	28/12/2023	Fascia Lago, struttura ricettiva in p.ed. 2543 C.C. Riva, in via Kafka

Sintesi: osservazione presentata dallo Studio tecnico di architettura Guerreschi & Associati con richiesta di modifica della struttura ricettiva in p.ed. 2543 C.C. Riva, denominata Hotel Bellariva in via Kafka, portando l'ampliamento volumetrico dal 5 al 10%.

Risposta: l'Hotel è stato oggetto di recenti interventi di ampliamento. Il volume realizzabile ammesso è da considerare come il limite massimo ammissibile in considerazione dell'inserimento paesaggistico della struttura in un contesto di grande pregio paesaggistico ambientale.

Esito: **RICHIESTA NON ACCOLTA**

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
25	51721 51804	28/12/2023	Tematiche varie

Sintesi: osservazione con tematiche varie presentata dai Consiglieri comunali del PD (Bertoldi, Chizzola, Zanoni) con le seguenti richieste.

1. MANTENIMENTO AREA DEDICATA A PARCHEGGIO NELLA FRAZIONE DI CAMPI

Sintesi: l'osservazione propone di prevedere una destinazione a "parcheggi" zona F3, ex art. 37 NTA, in frazione Campi su pp.ff. 341/2/3/4/5/6 e 4222/1 C.C. Riva nella TAV. PR01, per delocalizzare la sosta fuori dal centro storico.

Risposta: nella frazione di Campi lo stralcio del parcheggio pubblico in p.f. 341/2 C.C. Riva a ridosso della strada, proprio sul limite ovest del centro storico, era già stato attuato in precedenza, in sede di variante urbanistica n. 15 al PRG, approvata dalla GP con delib. n. 1546 dd. 26.8.2022. Va fatto pertanto osservare che su tale p.f. 341/2 C.C. Riva le previsioni in essere in realtà NON sono state MODIFICATE DALLA presente VARIANTE. L'attuale variante, infatti, si è limitata a stralciare il vincolo di viabilità sulle aree immediatamente adiacenti (costituite dalle pp.ff. 314/3/4/5/6 e 4222/1 C.C. Riva), per individuare sulle stesse una nuova destinazione con zonizzazione a "verde privato", omogeneamente alla proprietà limitrofa. Il cambio di destinazione è motivato dalla regolarizzazione urbanistica di detta area, 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.

Esito: **RICHIESTA NON ACCOLTA**

2. RAZIONALIZZAZIONE NELL'USO DEL TERRITORIO PER LA COSTITUZIONE DI UN PARCO GIOCHI IN FRAZIONE SAN TOMASO

Sintesi: in merito al Parco giochi in frazione S. Tomaso, l'osservazione propone di eliminare la destinazione "F2 verde pubblico" presente nella variante 13 bis e di riprendere la collocazione identificata dalla proposta di variante 13 del gennaio 2020, non approvata, con la seguente previsione: *"Per il parcheggio a San Tomaso, realizzato sulle pp.edd. 3896 e 3897 C.C. Riva, si prevede che potrà includere spazi di verde pubblico attrezzato a servizio dell'abitato, nel rispetto delle prescrizioni di zona F2"*.

Risposta: in relazione alla var. 13D) sono stati recepiti i rilievi emersi in Conferenza di Pianificazione provinciale attraverso lo stralcio del verde pubblico dalla previsione di variante.

Nella stesura della Variante 13 (strumento non approvato), era stata individuata un'area gioco all'interno del parcheggio della frazione giudicato, all'epoca, sovradimensionato. In realtà, a una verifica effettuata nell'intero arco della giornata e della settimana, gli ampliamenti residenziali che hanno interessato S. Tomaso oggi comportano l'occupazione, pressoché totale del parcheggio pubblico.

Esito: **RICHIESTA NON ACCOLTA**

3. RAZIONALIZZAZIONE DELLE DESTINAZIONI E DEGLI USI PRESSO IL PORTO SAN NICOLÒ E CANCELLAZIONE DELLA “PIAZZA D’ACQUA”

Sintesi: in merito alla previsione o alla possibilità di realizzare una piazza con “specchio d’acqua” presso il Porto S. Nicolò, l’osservazione propone di stralciare ogni riferimento da tutti gli elaborati tecnici di variante.

Risposta: la previsione descritta in V13B prende atto che l’attuale parcheggio presso il porto S. Nicolò non è a servizio solo dei diportisti ma risulta utilizzato soprattutto come parcheggio pubblico. Fatta salva la necessità di garantire operazioni di carico/scarico e le funzioni di protezione civile il porto, al pari delle altre aree della Fascia Lago, dovrà essere riqualificato garantendo nel contempo la multifunzionalità dell’area al fine di poter svolgere manifestazioni sportive e culturali, diventare punto di aggregazione sociale, ospitare le associazioni legate alle attività acquatiche (nuoto in acque libere, canoa, kayak, kite surf, paddle) ecc.

La “piazza d’acqua” è costituita da un “bacino” profondo alcuni centimetri che può essere svuotato e riempito in pochi minuti utilizzando direttamente l’acqua del lago. L’effetto di richiamo è notevole perché con questa strategia scompare virtualmente un’ampia area pavimentata (l’attuale parcheggio) per lasciare posto a percorsi pedonali, riflessi e giochi d’acqua. I costi di manutenzione sono legati alla presenza di una semplice pompa e alcuni scarichi a deflusso programmato.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

4. PREDISPOSIZIONE DI SPAZI PER LE ATTIVITÀ SPORTIVE NON VELICHE

Sintesi: in merito al collocamento degli sport non velici legati all’acqua l’osservazione propone:

- di superare la previsione nell’area portuale, ritenuta non idonea, e di trovare soluzioni alternative;
- di considerare in tali soluzioni le strutture e le volumetrie già esistenti (campo sportivo Benacense, colonia Benacense e colonia Miralago);
- di investigare tale possibilità preservando le possibilità di accesso da terra e dall’acqua, anche con la costruzione di attracchi e di accessi dedicati e condivisi con altre attività sportive, come il Canoa Club Canottieri Riva.

Risposta: la scelta di collocare in una struttura specializzata presso il porto S. Nicolò, le sedi delle associazioni sportive legate alle attività acquatiche (Kayak & Canoa, Nuoto in acque libere, Kite surf, Paddle, ecc.), è stata a lungo meditata e discussa con le associazioni ed è emersa la necessità di individuare un’area posta in prossimità del porto perché le associazioni svolgono tutte attività che richiedono il supporto di imbarcazioni di appoggio e queste sono ormeggiate e “calate in acqua” a Porto S. Nicolò.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

5. SALVAGUARDIA DELLA COSTA DEL LAGO DI GARDA

Sintesi: in merito alla proposta di ripascimento arenili, l'osservazione propone:

- di stralciare dalla relazione i riferimenti alla modellazione della linea di costa;
- di adeguare conseguentemente tutti gli allegati cartografici, normativi e tecnici.

Risposta: in merito allo specifico oggetto della modificazione della linea di costa va dato atto che nella previsione urbanistica che deriva dallo studio paesaggistico preliminare dell'arch. Nunes si tiene conto della fattispecie del ripascimento delle spiagge in modo assolutamente generico. Può essere verificato, difatti, che gli elaborati che accompagnano la variante di ri-pianificazione urbanistica della Fascia Lago riportano:

- nel testo della Relazione (parte II), una breve illustrazione recante elementi informativi sulla possibile attuazione di modifiche del profilo costiero, da individuare *“in accordo con i servizi provinciali competenti nell’ambito delle normali attività di manutenzione del litorale”*;
- nel testo delle NTA, l’art. 23 ter recante la prescrizione paesaggistica secondo cui all’interno della Fascia Lago *la ghiaia appare la scelta più opportuna per il ripascimento delle spiagge, anche sotto il profilo igienico sanitario*.

Per quanto riferito dunque ai ripascimenti nella zona riparia del lago, che sono stati formalmente stralciati dalle norme di variante in accoglimento delle richieste della Conferenza di pianificazione provinciale, l’effettiva attuazione urbanistico-edilizia di eventuali interventi connessi sarà in ogni caso vincolata al buon esito delle verifiche preliminari di assenso da acquisire presso le sedi autorizzative competenti.

Risposta: l’assetto della linea di costa del Lago di Garda dal primo dopoguerra è stato modificato in varie occasioni. L’ultima corrisponde agli interventi realizzati dalla Provincia Autonoma di Trento negli anni ‘80. Questi hanno introdotto importanti modellazioni del profilo costiero. Tuttavia il moto ondoso, le correnti, l’accentuata acclività delle rive ed il loro attuale disegno determinano una continua erosione che richiede annuali interventi di ripascimento e/o consolidamento delle sponde. Per porre rimedio a tale situazione, sulla base di accurati rilievi batimetrici, dei venti e delle correnti, si ritiene possibile riproporre interventi di ripascimento per singoli tratti volti a ridurre i fenomeni erosivi e incrementare l’articolazione delle sponde e quindi anche degli ecotoni presenti. Tuttavia si rileva che i popolamenti algali e quindi le colonizzazioni faunistiche si sono sviluppate proprio in corrispondenza dei fondali oggetto dei più recenti interventi di rimodellamento. Segno evidente che tanto più vario è il profilo costiero tanto maggiore è la biodiversità.

Esito: **RICHIESTA ACCOLTA**

6. RIDUZIONE DELLE ATTRATTIVE DI TRAFFICO SU VIALE ROVERETO

Sintesi: in merito alle politiche per la viabilità e la sosta in Fascia Lago l’osservazione propone di:

- stralciare la parte relativa al “Parcheggio sud Cartiera” (Relazione, parte II), in quanto diventerebbe un fortissimo attrattore di traffico in contraddizione con le scelte di *“riqualificazione di Viale Carducci/Rovereto come promenade ciclopedonale e ZTL”*, adeguando conseguentemente tutti gli allegati cartografici, normativi e tecnici.

Risposta: in merito allo specifico oggetto dell'osservazione va rilevato che l'effettiva attuazione di “*parcheggi di interesse pubblico, anche in soluzione pluripiano, è ammessa in tutte le zone F1, F2, F3*” ex art. 37 NTA, e risulta dunque già praticabile in base alla precedente destinazione prevista nel PRG vigente con funzione F3-parcheggi. Tale concetto è stato evidenziato in sede di Conferenza di pianificazione provinciale e pertanto, in seconda adozione, si è provveduto allo stralcio della previsione riguardante il “Parcheggio sud cartiera (var. 47), mantenendo invariata la disciplina previgente.

Esito: **RICHIESTA ACCOLTA**

L'osservazione inoltre propone di:

- individuare strategie di parcheggio coerenti con gli obiettivi della variante di “*riqualificazione di Viale Carducci/Rovereto come promenade ciclopedonale e ZTL*”, adeguando conseguentemente tutti gli allegati cartografici, normativi e tecnici.

Risposta: l'attribuzione di “Parco botanico” agli spazi aperti della “fascia lago” richiede il trasferimento dei parcheggi attualmente presenti nell'area destinati al soddisfacimento delle funzioni insediate (attività portuali, campo da calcio, bar gelateria, punti di ristoro ecc.) e di quelle previste dalla V13B (sedi per associazioni sportive e per attività sportive e culturali, ecc.). A tal riguardo si ricorda che ogni posto auto, senza contare gli spazi di manovra e le corsie di accesso, sottrae 12,50 mq di aree verdi. A servizio della “Fascia Lago”, oltre ai parcheggi del Centro Congressi è previsto il potenziamento del parcheggio di Via Brione, il potenziamento del parcheggio “Parco della Libertà” e del parcheggio posto a sud della cartiera. Le strategie di parcheggio sono definite nella relazione illustrativa. L'assetto definitivo della “Fascia Lago” prevede inoltre l'istituzione di un servizio di trasporto pubblico dai parcheggi presenti in area Baltera (3.000 posti) fino al Porto S. Nicolò transitando quindi su Viale Carducci – Rovereto.

Esito: **RICHIESTA PARZIALMENTE ACCOLTA**

7. TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL COMPENDIO MIRALAGO

Sintesi: l'osservazione propone di modificare la normativa riguardante il compendio Miralago in modo da dare attuazione alla proposta di intervento pervenuta agli uffici comunali dal comitato SAL (con l'osservazione n. 12, punto 3.4).

Risposta: occorre precisare che per trattare gli aspetti in esame ci si è attenuti ai rilievi emersi in Conferenza di pianificazione provinciale, escludendo qualsiasi ampliamento su tali edifici e prevedendo come modalità d'intervento la “*ristrutturazione, con vincolo di facciata sul fronte principale*”.

Per quanto riguarda la definizione di Parco botanico attribuito alla Fascia Lago le considerazioni in merito si rinvergono nella Relazione illustrativa, in apposito capitolo, a cui si fa rinvio. A fini di massima salvaguardia del verde la norma di riferimento riconosce sulla Miralago la destinazione a Parco pubblico prevedendo la tutela delle alberature esistenti di pregio storico. Il compendio Miralago verrà integrato alle altre aree verdi della “fascia lago” al fine di realizzare un unico grande parco.

Si fa peraltro presente che, essendo l'individuazione di beni ambientali ex art. 65 L.P. 15/2015 rientrante in apposito procedimento in capo alla Giunta Provinciale, la materia esula da competenze dirette di pianificazione comunale.

Ciò non toglie che per ragioni legate al valore paesaggistico, botanico e ambientale delle alberature presenti nell'ambito Miralago si possa procedere con l'individuazione di un "bene ambientale" ai sensi dell'art. 65 L.p. 15/2015. Relativamente ai parcheggi necessari alle funzioni da insediare si rinvia ad uno specifico studio che tenga conto, non solo della presenza di parcheggi, ma anche di fermate dei mezzi pubblici, presenza di piste ciclabili.

Esito: RICHIESTA PARZIALMENTE ACCOLTA

8. RAZIONALIZZAZIONE E SEMPLIFICAZIONE NORMATIVA IN MERITO AI SERVIZI LUNGOLAGO

Sintesi: in merito ai chioschi denominati Bar Sabbioni e dei Pini (poli spiaggia in pp.edd. 3213 e 3772 C.C. Riva), l'osservazione propone di:

- stralciare la modifica cartografica proposta, ossia l'introduzione di un retino "Attrezzature e servizi di interesse locale" (Ca) "Civili amministrative" (ex art. 37 NTA);
- adottare all'interno della regolamentazione normativa per la Fascia Lago uno specifico articolato *ad hoc* per tali pp.edd.

Risposta: occorre precisare che per trattare gli aspetti in esame ci si è attenuti ai rilievi emersi in Conferenza di pianificazione provinciale, individuando con cartiglio ad hoc la rappresentazione di tali manufatti di tipo turistico all'interno della Fascia Lago. La relativa disciplina funzionale era già prevista in sede di prima adozione all'interno dell'art. 23 quater NTA e non è stata modificata.

Le destinazioni dei punti di ristoro presenti nella "fascia lago" indicati dallo strumento urbanistico differiscono tra loro. Analogamente anche gli immobili di proprietà pubblica presenti nell'area. Uno degli obiettivi della V13B è uniformare le destinazioni degli immobili pubblici, oltre che per evidenziarne la presenza, anche al fine di programmare i necessari interventi di riqualificazione. Questi interventi devono essere riprogettati con l'intento di trasformarli in soluzioni architettoniche contemporanee di altissimo livello qualitativo.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

9. COMPENDIO AREA EX CATTOI A PARCO PUBBLICO

Sintesi: in merito all'area ex Cattoi l'osservazione propone di:

- modificare le relative previsioni urbanistiche come di seguito riportate in base alla proposta di variante 13 del gennaio 2020:

"Destinazione: 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. 6,00;

b) Strutture di servizio fino ad un max di S.u.n. complessiva di mq 200 (non sono conteggiati gli spazi ricreativi e/o sportivi all'aperto);

c) Il progetto del parco deve assicurare il recupero degli spazi al di sotto dello spiccatto del marciapiede stradale, esistente o previsto, per risolvere e per superare la presenza dei dislivelli del terreno dal piano della sede stradale, e deve essere realizzato favorendo l'inserimento paesaggistico generale e la piantumazione di essenze arboree compatibili con le caratteristiche tipiche dell'ambiente naturale locale, puntando soprattutto alla continuità ed all'integrazione diffusa con le aree verdi adiacenti”.

Risposta: nella Relazione illustrativa di variante sono riportate le motivazioni riguardanti la prevalenza dell'interesse pubblico correlato alle nuove previsioni per l'area ex Cattoi, a cui si fa rinvio.

La proposta di “variante 13” discussa in Consiglio Comunale nel gennaio 2020, non ha avuto seguito e quindi non è stata adottata dal C.C. né approvata dalla G.P. Nella V13B i volumi realizzabili e le aree edificabili nell'area ex Cattoi sono significativamente inferiori rispetto al volume previsto dal precedente piano (PFG 17). Inoltre, al fine di privilegiare l'assetto verde dell'area, è prevista la demolizione di un volume (ex falegnameria).

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

10. RAZIONALIZZAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE DELLE AREE RICETTIVE, TUTELA DEL PAESAGGIO E DELLA VIVIBILITÀ

Sintesi: in merito alle aree ricettive poste in Fascia Lago l'osservazione propone di:

- abbandonare la previsione urbanistica “a schede” e tornare a una norma omogenea di carattere generale che tenga conto degli obiettivi sia di innalzamento qualitativo che di tutela paesaggistica.

Risposta: tutti gli alberghi oggetto dell'osservazione trovano collocazione all'interno della Fascia Lago soggetta a obbligo di ri-pianificazione a seguito della scadenza del P.F.G. 17.

Nella formazione delle scelte di pianificazione, in seconda adozione, tenuto conto dei rilievi emersi in sede di Conferenza di pianificazione provinciale, la disciplina puntuale sulle strutture ricettive in Fascia Lago viene definita all'interno della zona omogenea H/B, in art. 27 NTA, con una regolamentazione uniforme, comune a tutte le strutture, nonché tramite norme particolari per i singoli immobili anche rivolte al miglioramento degli standard qualitativi.

Esito: RICHIESTA PARZIALMENTE ACCOLTA

11. ECCESSIVA RIGIDITÀ DELLE NORME PER OPERE DI ARREDO PUBBLICO E PRIVATO IN LUNGOLAGO

Sintesi: in merito alle disposizioni paesaggistiche dettagliate specificate nell'art. 23 ter NTA per la Fascia Lago, l'osservazione propone di:

- superare l'eccessiva rigidità della normativa adottando un'articolazione più idonea che garantisca il controllo sulla qualità degli interventi edificatori ammessi, in particolare per quanto riguarda l'incentivazione dell'edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile, in base a principi di sobrietà, uniformità, continuità, autenticità e sicurezza.

Risposta: la normativa adottata segue i principi indicati dal Piano Urbanistico Provinciale nell'"Allegato F - "Materiali di supporto per la pianificazione del sistema complesso di paesaggio di interesse fluviale" (e lacustre) - Servizio Urbanistica - Provincia Autonoma di Trento - Provincia Autonoma di Trento - Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio - La revisione del Piano Urbanistico Provinciale - Appendici alla relazione aggiuntiva Volume 2 - "Aree di Tutela ambientale - Criteri Allegato B alla deliberazione n.1152 del 24.02.1987 - Trento, 24 febbraio 1987. "Indirizzi e criteri di tutela paesaggistico ambientale" del PUP '87 punto 2.2 "Rive dei laghi".

Esito: **RICHIESTA NON ACCOLTA**

12. RIDUZIONE USO DI SUOLO NEL CONTESTO DELL'HOTEL LIDO PALACE

Sintesi: in merito all'Hotel Lido Palace l'osservazione propone di salvaguardare il parco esistente vincolandone il mantenimento e permettendo ampliamenti limitati alle strette necessità di natura tecnica, senza aumento di ricettività.

Secondo l'osservazione inoltre tale criterio potrebbe essere parte di una norma uniforme e dovrebbe essere applicato in modo omogeneo entro tutto il perimetro dell'area di protezione dei laghi.

Risposta: per le considerazioni di carattere generale sulle strutture ricettive in Fascia Lago si rinvia alla risposta già fornita in merito al precedente punto 10. Le indicazioni riguardanti l'Hotel Lido Palace rispettano la normativa provinciale sulle rive laghi. Per quanto riguarda la salvaguardia del parco esistente le norme della Variante 13bis ammettono limitati ampliamenti con prescrizioni volte alla tutela delle alberature esistenti. Inoltre lo strumento prevede di trasferire il parcheggio, attualmente presente nelle aree verdi nella parte settentrionale della proprietà.

Esito: **RICHIESTA NON ACCOLTA**

13. SALVAGUARDIA DEL CAMPO BENACENSE

Sintesi: l'osservazione propone di mantenere ferma la presenza storica del campo e del suo utilizzo confermando la destinazione d'uso e attuando nella gestione propositi di utilizzo per diverse attività.

Risposta: occorre precisare che per trattare gli aspetti in esame ci si è attenuti ai rilievi emersi in Conferenza di pianificazione provinciale intervenendo in norma in modo da stralciare la previsione di trasferimento dell'attuale impianto sportivo sul presupposto che la destinazione "VP" non ne

preclude un futuro utilizzo a parco, “*al fine di rendere accessibile l’intero spazio per uso sportivo, ricreativo, espositivo e per manifestazioni*”.

Ai fini di tutela dell’identità storica sulla Tribuna Maroniana è stato previsto il risanamento conservativo come modalità d’intervento.

La V13B non prevede “lo spostamento del campo sportivo” ma semplicemente un utilizzo polivalente dell’area a fini sportivi, culturali e ricreativi e la sua apertura pubblica. Ne consegue che anche l’area occupata dai parcheggi pertinenziali, destinati al campo da calcio, potrà essere ridimensionata e trasformata in parco coerentemente con gli obiettivi posti per la riqualificazione della “fascia lago”.

Nel territorio del Comune di Riva del Garda sono presenti ben 6 campi da calcio e 5 campi per il “calcio a 5”(^), nei comuni limitrofi si rilevano numerose strutture sportive con campi da calcio regolamentari oggetto di recenti interventi di riqualificazione per dotarli di tribune, servizi igienici e spogliatoi (Arco, Dro, Nago Torbole ecc.).

Le indicazioni fornite dal PUP per le “aree di protezione dei laghi” indicano la necessità di massimizzare l’accessibilità pedonale, la permeabilità ai flussi secondo principi di integrazione, continuità, omogeneità e naturalità (*). Le recinzioni e le barriere esistenti precludono lo spazio verde dall’utilizzo pubblico. Infine i parcheggi di pertinenza, presenti nell’area delle tribune, contrastano con l’idea di “Parco botanico” perché inducono traffico e sottraggono spazi al pubblico utilizzo.

NOTE:

(^)

Campi da calcio	“Calcio a 5”
Benacense	Benacense Calcetto
Oratorio D. Bosco	Via Brione
S. Giuseppe (Rugby/calcio)	S. Giuseppe Calcetto
Via Marone	Base Logistica
Rione due Giugno	Rione due Giugno Calcetto
Hokey/calcio S. Alessandro	

(*)

Piano Urbanistico Provinciale Allegato F - “Materiali di supporto per la pianificazione del sistema complesso di paesaggio di interesse fluviale” (e lacustre) – Servizio Urbanistica - Provincia Autonoma di Trento - Provincia Autonoma di Trento – Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – La revisione del Piano Urbanistico Provinciale – Appendici alla relazione aggiuntiva Volume 2 – “Aree di Tutela ambientale - Criteri Allegato B alla deliberazione n.1152 del 24.02.1987 – Trento , 24 febbraio 1987.

Esito: RICHIESTA PARZIALMENTE ACCOLTA

14. DISCIPLINA DELLE ZONE RB2 IN FASCIA LAGO

Sintesi: in corrispondenza dei bungalow dell’Hotel du Lac et du Parc, l’osservazione propone di:

- mantenere in cartografia le zone RB2 all’interno della Fascia Lago, poiché la loro modifica in aree ricettive viene ritenuta non pertinente a una tipologia di variante non sostanziale;
- disciplinare le strutture poste all’interno dell’area RB2 in modo omogeneo e secondo criteri generali.

Risposta: occorre precisare che per trattare gli aspetti in esame ci si è attenuti ai rilievi emersi in Conferenza di pianificazione intervenendo in cartografia in modo da ripristinare la precedente destinazione RB2, mentre per la relativa disciplina sugli interventi ivi ammessi si fa rinvio alla norma particolare recata dall'art. 27 NTA , lett. B), per le “zone HB ricettive in Fascia Lago”.

Esito: RICHIESTA PARZIALMENTE ACCOLTA

15. PROPOSIZIONE DI UNA VARIANTE ORGANICA E STRUTTURATA NELL'INTERESSE DI RIVA DEL GARDA

Sintesi: in merito alle norme sulla Fascia Lago l'osservazione propone di:

- rivedere integralmente la normativa, producendo norme tecniche omogenee e redatte in modo coerente e funzionale agli obiettivi, viepiù condivisibili, esposti in relazione.

Secondo l'osservazione tale obiettivo può essere agevolmente perseguito, per esempio, prendendo a riferimento le indicazioni ricomprese nella proposta di variante 13 di data gennaio 2020 depositata agli atti del Consiglio, a eccezione dell'area Miralago per la quale si fa rinvio alla relativa osservazione di cui al precedente punto 7.

Risposta: i proponenti affermano la necessità di sostituire le previsioni e la disciplina della V13B con i contenuti della proposta denominata “variante 13”, bozza di strumento datato 2020, mai adottato dal Consiglio comunale né mai approvato dalla Giunta provinciale.

Le norme della V13B sono funzionali al raggiungimento degli obiettivi chiaramente descritti nella Relazione tecnico illustrativa e risultano coerenti con l'impianto cartografico.

La progettazione ha tenuto conto dei processi partecipativi e delle richieste espresse da tutti i portatori di interesse, associazioni e albergatori.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

16. RIORGANIZZAZIONE DELLE AREE DI SOSTA, CONSUMO DI SUOLO E DESTINAZIONI INDECISE

Sintesi: l'osservazione al riguardo propone di:

- stralciare la destinazione connessa all'ampliamento dell'area camper dalla relazione illustrativa (parte III), adeguando conseguentemente tutti gli allegati cartografici, normativi e tecnici.

Risposta: come esplicitato nella Relazione illustrativa la destinazione per area camper è conseguente alle indicazioni del PTC ed è ritenuta necessaria con la finalità di consolidare e ampliare le funzioni di hub intermodale alla Baltera.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

L'osservazione inoltre propone di:

- stralciare la destinazione connessa al distributore mult carburanti dalla relazione illustrativa (parte III), adeguando conseguentemente tutti gli allegati cartografici, normativi e tecnici.

Risposta: dalla Relazione di variante risulta che in adeguamento al PTC è possibile l'individuazione nel PRG “di tre nuove aree di servizio per rifornimento mult carburante lungo la grande direttrice

viaria della circonvallazione Riva-Arco (n. 1 impianto in località Baltera e n. 2 impianti in località Fangolino)”. Per ora il PRG, conseguentemente a tali indicazioni strategiche del PTC, con la variante n. 13 bis ha inteso recepire una stazione di servizio nell’ambito della località Baltera.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

L'osservazione inoltre propone di:

- stralciare la destinazione connessa alla zona di San Cassiano per servizi e attrezzature complementari alla Stazione autocorriere di Trentino Trasporti dalla relazione illustrativa (parte III), adeguando conseguentemente tutti gli allegati cartografici, normativi e tecnici.

Risposta: il trasferimento della stazione autocorriere dall'attuale sede è uno degli obiettivi dell'Amministrazione. La V13B pone le basi perché ciò possa realizzarsi prevedendo oggi lo spostamento delle funzioni accessorie alla stazione stessa (deposito, officina), nell'area di San Cassiano, la cui proprietà è di Trentino Trasporti S.p.a. Dopo i rilievi e le verifiche fatte dalla Soprintendenza per i Beni Culturali della Provincia Autonoma di Trento la struttura provinciale ha ritenuto di sgravare l'area in oggetto dal vincolo archeologico. Questo provvedimento consente il cambio di destinazione dell'area come inserito in variante. Nella relazione illustrativa sono riportate tutte le motivazioni che hanno portato alla scelta localizzativa di San Cassiano, a cui si fa pertanto rinvio.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

L'osservazione inoltre propone di:

- stralciare la destinazione connessa al Potenziamento del parcheggio di via Brione dalla relazione illustrativa, adeguando conseguentemente tutti gli allegati cartografici, normativi e tecnici.

Risposta: il fine delle varianti 4C e D è quello di liberare la fascia lago dalla sosta di autoveicoli per spostarla in aree meno sensibili.

In subordine vi è la volontà di riqualificare il porto San Nicolò per trasformarlo in una parte rappresentativa della città e favorire conseguentemente l'accessibilità pedonale all'infrastruttura e alla fascia lago rendendo più sicuro l'accesso carrabile (attualmente si accede/esce dal parcheggio invertendo il senso di marcia e attraversando/occupando la pista ciclopedonale).

A ciò si aggiunge la volontà di favorire gli accessi all'acqua garantendo spazi di manovra per l'alaggio delle imbarcazioni e lo svolgimento di manifestazioni nautiche. Tutto ciò comporta la necessità di trasferire buona parte degli spazi sosta nel parcheggio di Via Brione garantendo alle funzioni portuali gli spazi sosta per i mezzi della protezione civile e per le operazioni di carico/scarico dei diportisti.

Il parcheggio di Via Brione attualmente ospita stralli per camper in un contesto strategico per l'accessibilità e la vivibilità del porto. In considerazione dell'esistenza di un'area camper alla Baltera, dotata di piste ciclabili e fermate del trasporto pubblico, si ritiene necessario concentrare in questa localizzazione più periferica la sosta di tutti i camper che non usufruiscono dei servizi offerti dai campeggi presenti in fascia lago anche al fine di poter usufruire dei servizi offerti dalla stazione mult carburante dotata di camper service.

L'ampliamento del parcheggio di Via Brione avverrà attraverso l'ampliamento dell'area in superficie e con la realizzazione di un nuovo piano interrato che, come detto, ha lo scopo di ospitare la sosta

delle auto dei diportisti, in secondo luogo la sosta degli automezzi degli utenti della fascia lago, infine anche della sosta dei clienti delle strutture ricettive della Fascia Lago convenzionate. Ciò determina un nuovo assetto dell'area che lo strumento deve necessariamente evidenziare anche al fine di un corretto "dimensionamento e localizzazione delle aree a parcheggio e degli spazi di verde attrezzato". Nell'ambito della pianificazione il vero vantaggio dell'informatizzazione consiste nel poter disporre di analisi dei dati. L'utilizzo di "destinazioni" omni comprensive e /o generiche vanifica ogni sforzo di programmazione.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

L'osservazione inoltre propone di:

- stralciare destinazione e proposta normativa connesse alla RIQUALIFICAZIONE DELL'EX CEMENTIFICIO BUZZI – R.U. 1 dalla relazione illustrativa (parte III), adeguando conseguentemente tutti gli allegati cartografici, normativi e tecnici.

Risposta: si evidenzia in merito che l'accoglimento dell'osservazione dei proprietari dell'area, n. 6, ha comportato come effetto lo stralcio integrale dalla variante 13 bis di tutta la disciplina, sia cartografica che normativa, contenuta in prima adozione nell'art. 43 bis, c. 11 a), comprese le singole destinazioni di zona nn. 12A-H.

Esito: RICHIESTA ACCOLTA

17. RISCHIO DI CONTENZIOSO E BLOCCO DELLA RIQUALIFICAZIONE EX CEMENTIFICIO

Sintesi: l'osservazione al riguardo propone di:

- stralciare destinazione e proposta normativa connesse alla RIQUALIFICAZIONE DELL'EX CEMENTIFICIO BUZZI – R.U. 1 dalla relazione illustrativa (parte III), adeguando conseguentemente tutti gli allegati cartografici, normativi e tecnici;
- procedere alla ripianificazione dell'ambito di riqualificazione urbana in una fase successiva, anche con un accordo con i proprietari dell'area e degli immobili su cui operare lo smantellamento.

Risposta: si evidenzia in merito che l'accoglimento dell'osservazione dei proprietari dell'area, n. 6, ha comportato come effetto lo stralcio integrale dalla variante 13 bis di tutta la disciplina, sia cartografica che normativa, contenuta in prima adozione nell'art. 43 bis, c. 11 a), comprese le singole destinazioni di zona nn. 12A-H.

Esito: RICHIESTA ACCOLTA

18. ALLONTANAMENTO DEL TRAFFICO E TUTELA DEL RIONE DEGASPERI, DEL GREZ, DEL BRIONE E DI SANT'ALESSANDRO

Sintesi: l'osservazione, riguardante in via generale la tematica della mobilità, propone di:

- stralciare la destinazione connessa al Potenziamento del parcheggio di via Brione dalla relazione illustrativa, adeguando conseguentemente tutti gli allegati cartografici, normativi e tecnici, in modo da attuare un bilanciamento a medio-lungo termine delle necessità di parcheggio in corrispondenza del porto per le attività a esso legate.

Risposta: il fine delle varianti 4C e D è quello di liberare la fascia lago dalla sosta di autoveicoli per spostarla in aree meno sensibili.

In subordine vi è la volontà di riqualificare il porto San Nicolò per trasformarlo in una parte rappresentativa della città e favorire conseguentemente l'accessibilità pedonale all'infrastruttura e alla fascia lago rendendo più sicuro l'accesso carrabile (attualmente si accede/esce dal parcheggio invertendo il senso di marcia e attraversando/occupando la pista ciclopedonale).

A ciò si aggiunge la volontà di favorire gli accessi all'acqua garantendo spazi di manovra per l'alaggio delle imbarcazioni e lo svolgimento di manifestazioni nautiche. Tutto ciò comporta la necessità di trasferire buona parte degli spazi sosta nel parcheggio di Via Brione garantendo alle funzioni portuali gli spazi sosta per i mezzi della protezione civile e per le operazioni di carico/scarico dei diportisti.

Il parcheggio di Via Brione attualmente ospita stralli per camper in un contesto strategico per l'accessibilità e la vivibilità del porto. In considerazione dell'esistenza di un'area camper alla Baltera, dotata di piste ciclabili e fermate del trasporto pubblico, si ritiene necessario concentrare in questa localizzazione più periferica la sosta di tutti i camper che non usufruiscono dei servizi offerti dai campeggi presenti in fascia lago anche al fine di poter usufruire dei servizi offerti dalla stazione multicarburante dotata di camper service.

L'ampliamento del parcheggio di Via Brione avverrà attraverso l'ampliamento dell'area in superficie e con la realizzazione di un nuovo piano interrato che, come detto, ha lo scopo di ospitare la sosta delle auto dei diportisti, in secondo luogo la sosta degli automezzi degli utenti della fascia lago, infine anche della sosta dei clienti delle strutture ricettive della Fascia Lago convenzionate.

Ciò determina un nuovo assetto dell'area che lo strumento deve necessariamente evidenziare anche al fine di un corretto "dimensionamento e localizzazione delle aree a parcheggio e degli spazi di verde attrezzato". Nell'ambito della pianificazione il vero vantaggio dell'informatizzazione consiste nel poter disporre di analisi dei dati. L'utilizzo di "destinazioni" omni comprensive e /o generiche vanifica ogni sforzo di programmazione.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

19. SALVAGUARDIA DELLA SALUTE E DEL BENESSERE DEGLI STUDENTI E DEI LAVORATORI DELL'ISTITUTO FLORIANI

Sintesi: l'osservazione, riguardante lo svincolo della tutela archeologica a S. Cassiano, propone di:

- zonizzare e dimensionare con adeguata motivazione e stima dei fabbisogni l'area di San Cassiano da destinare al rimessaggio delle autocorriere, evitando ulteriore consumo di suolo;
- prevedere in normativa il divieto di accesso all'area di rimessaggio corriere da est (lato nord Istituto Floriani, da preservare come area di espansione e per garantirne la salubrità);
- prevedere per il rimessaggio e i servizi connessi una distanza di rispetto dalla posizione attuale dell'Istituto Floriani.e dalle sue espansioni future ipotizzabili.

Risposta: il trasferimento della stazione autocorriere dall'attuale sede è uno degli obiettivi dell'Amministrazione. La V13B pone le basi affinché ciò possa realizzarsi prevedendo oggi lo spostamento delle funzioni accessorie alla stazione stessa (deposito, officina) nell'area di San Cassiano, la cui proprietà è di Trentino Trasporti S.p.a.. Dopo i rilievi e le verifiche fatte dalla Soprintendenza per i Beni Culturali della Provincia Autonoma di Trento la struttura provinciale ha

ritenuto di sgravare l'area in oggetto dal vincolo archeologico, con apposito provvedimento. A livello urbanistico la previsione di variante, attenendosi per il dimensionamento allo stato delle proprietà, ha individuato l'area di San Cassiano a fini localizzativi e di destinazione d'uso dei suoli dedicata alla funzione di rimessaggio/deposito pullman. Tutti gli aspetti inerenti all'effettiva progettazione dell'intervento, modalità di accesso incluse, sono evidentemente demandate a successive fasi progettuali.

Esito: RICHIESTA PARZIALMENTE ACCOLTA

20. NO ALLA SEGREGAZIONE DEI BAMBINI SINTI A LATO DELLA TANGENZIALE

Sintesi: l'osservazione, riguardante la localizzazione di un'area per famiglie di Sinti, propone di:

- stralciare dalla variante la previsione con dicitura individuazione zona F1 per attrezzature e servizi pubblici di livello provinciale sovracomunale (Relazione, parte III);
- in alternativa, porre sull'area il divieto assoluto di assegnarvi alcun tipo di residenzialità: temporanea, nomade o assimilabile.

Risposta: in sede di seconda adozione viene operato lo stralcio integrale dagli elaborati di variante della previsione riguardante l'individuazione dell'area n. 11 con destinazione F1 per nuove attrezzature civili-amministrative di progetto.

Esito: RICHIESTA ACCOLTA

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
26	51810	28/12/2023	Area Miralago

Sintesi: osservazione presentata dalla società partecipata Lido di Riva del Garda srl, quale titolare di diritto di superficie fino al 31/12/2050 tavolarmente iscritto sul compendio Miralago, di proprietà della Patrimonio del Trentino SpA.

L'osservazione al riguardo propone di:

1) ammettere in pp.edd. 1107-2898-2209-2210-2211-2212 C.C. Riva, ricadenti nel compendio Miralago, oltre alla prevista demolizione, la possibilità di ricostruzione senza incrementi di superficie/volumi anche su diverso sedime in posizione più defilata verso viale Rovereto, in modo tale da mantenere il valore immobiliare dei beni in oggetto.

Risposta: il valore di un immobile non è determinato solo dalla volumetria realizzata e realizzabile ma anche da altri parametri: stato conservativo degli immobili, costi di demolizione e smaltimento del materiale e in questo caso soprattutto dal valore degli spazi liberi che potrebbero assumere un valore monumentale (parco botanico). Per questo motivo lo strumento non prevede spostamenti di sedime perché si ritiene che il valore delle aree verdi superi abbondantemente quello delle superfetazioni fatiscenti. Nell'urbanistica il "vuoto" assume un ruolo centrale, tanto forte da mettere spesso in secondo piano le singolarità degli oggetti architettonici presenti, a maggior ragione se questi risultano incongrui, degradati e quindi inutilizzati da decenni. Uno spazio "vuoto" inteso come "luogo identitario" possiede un valore significante in grado di catalizzare le principali identità urbane e l'intero ambito Miralago possiede queste caratteristiche. Questa considerazione è testimoniata anche dalle richieste espresse dalle numerose associazioni che si sono espresse al riguardo e dalla raccolta firme citata in relazione.

Il valore sociale. Il Piano Sociale elaborato dalla Comunità Alto Garda e Ledro indica la necessità di valorizzare gli spazi di relazione, in particolare quelli pubblici, ritenuti carenti nell'ambito dell'Alto Garda e Ledro.

Il valore economico. Per quanto attiene al valore economico dell'area è opportuno affermare che i volumi esistenti non sono utilizzabili per funzioni pubbliche mentre è accertato un notevole valore economico attribuibile all'area parco (&).

La V13B, partendo da queste considerazioni, dalla diffusa volontà popolare e dallo studio paesaggistico che l'ha preceduta assegna "ai vuoti" della "fascia lago" il ruolo di "Parco botanico" e tutta la progettazione di questo ambito di rilevanza provinciale è orientata in tal senso ovvero alla funzione di elevare la qualità della vita dei residenti e degli ospiti che frequentano Riva del Garda.

NOTE: (&) M. 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" Prot. 17236 d.d.02.05.2023".

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

L'osservazione inoltre propone di:

2) stralciare la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di mq 15.000 di area verde nel compendio Miralago trasformandola in cessione onerosa al fine di mantenere invariato il valore inserito a bilancio del patrimonio immobiliare delle società pubbliche partecipate coinvolte.

Risposta: l'oggetto dell'osservazione è ritenuto non accoglibile rilevato che permane l'interesse di ampliare lo spazio verde di uso pubblico a parco, comportante la previa cessione gratuita di tali aree, come già previsto nella norma del PFG 17 decaduto.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

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

L'osservazione inoltre propone di:

3) inserire nelle NTA relative al compendio Miralago la possibilità di demolire il corpo più a nord della p.ed. 405/1 C.C. Riva (ex villa Seeblick), che ne costituisce superfetazione, con possibilità di ricostruzione su diverso sedime senza incrementi in termini urbanistici.

Risposta: la p.ed. 405/1 individua l'ex Villa Seeblick, uno degli immobili presenti all'interno del compendio Miralago, di cui si prevede il recupero per destinarlo a funzioni pubbliche con vincolo di facciata sul fronte principale. In merito allo specifico oggetto dell'osservazione va rilevato che l'effettiva attuazione di eliminazione delle superfetazioni risulta ammessa in norma in sede di seconda adozione e che andrà effettuata nel rispetto della specifica categoria di intervento sull'immobile.

Esito: RICHIESTA ACCOLTA

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
27	51812	28/12/2023	Fascia Lago, parcheggio interrato (p.ed. 1028 C.C. Riva)

Sintesi: osservazione presentata dalla società controllata Lido di Riva del Garda Immobiliare SpA in qualità di proprietaria della p.ed. 1028 C.C. Riva (in corrispondenza del parcheggio interrato c.d. ex tennis).

L'osservazione al riguardo propone di:

- estendere la destinazione a parcheggio interrato = Pi, all'intera p.ed. 1028 C.C. Riva, al fine di poter operare in maniera unitaria sul lotto di proprietà utilizzando l'intera superficie disponibile con una destinazione urbanistica omogenea di riferimento.

Risposta: l'adeguamento di tipo cartografico è ritenuto accoglibile proprio per rendere omogenea la destinazione sull'intera particella.

Esito: **RICHIESTA ACCOLTA**

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
28	51813	28/12/2023	Riqualificazione di Viale Carducci-Rovereto: ripercussioni peggiorative su zone a nord adiacenti

Sintesi: osservazione presentata da Giovanelli Paola con riguardo alla riduzione del traffico veicolare in Viale Rovereto.

L'osservazione al riguardo si sostanzia nei seguenti rilievi:

- La variante 13 bis, perseguendo l'obiettivo della riqualificazione di viale Rovereto, non si preoccupa delle ripercussioni negative per la salubrità, l'ambiente e la sicurezza della zona adiacente, immediatamente a nord, trasformando la viabilità interna di un quartiere residenziale in viabilità di attraversamento in contrasto con PUP e PTC.
- Conseguente illogicità, quali fattori di attrazione di traffico a ridosso della promenade lungo viale Rovereto, delle previsioni di potenziamento dei parcheggi sud Cartiera, pluripiano di via Brione e interrato sull'area distributore Q8.

Risposta: la Variante n. 15 aveva tra i suoi obiettivi quello di adeguare lo strumento comunale rispetto ai contenuti del PTC e in particolare del Piano Stralcio Mobilità approvato dalla G.P. nel 2020. La V13B persegue questo obiettivo estendendo "la città pedonale" verso ovest fino al Porto S. Nicolò proponendo la riduzione del traffico automobilistico lungo l'asse Viale Carducci-Rovereto e la sua progressiva trasformazione in promenade ciclopedonale con corsie per il trasporto pubblico. Questo nuovo assetto viario può essere realizzato solo a fronte del completamento del collegamento Passo S. Giovanni- Cretaccio e dell'attuazione dello schema di accesso a pettine verso il centro urbano e l'attivazione di un servizio di trasporto pubblico tra l'area Baltera (3000 posti auto) e Porto S. Nicolò. Non si ravvisano quindi contrasti tra strumenti urbanistici né penalizzazioni per alcuni quartieri residenziali di Riva del Garda.

Esito: **RICHIESTA NON ACCOLTA**

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
29	51815	28/12/2023	Baltera, distributore mult carburante

Sintesi: osservazione presentata dalle società Riva del Garda Fierecongressi SpA e RFC Immobiliare srl con riguardo alla previsione del parcheggio fieristico in località Baltera.

L'osservazione al riguardo propone di:

- stralciare la previsione di localizzazione del nuovo distributore di carburante, dato che comporta una riduzione delle aree con destinazione d'uso a parcheggio fieristico = con sigla pf;

- compensare in alternativa, stante la situazione oggettivamente carente di spazi di sosta, la riduzione di tali aree con destinazione = pf con un nuovo azionamento di parcheggio a raso sull'area agricola a nord del parcheggio Simoni, in modo da dare attuazione alle esigenze di completamento fieristico sancite dal PUP con soluzioni a basso impatto ambientale.

Risposta: dalla Relazione di variante risulta che in adeguamento al PTC è possibile l'individuazione nel PRG *“di tre nuove aree di servizio per rifornimento mult carburante lungo la grande direttrice viaria della circonvallazione Riva-Arco (n. 1 impianto in località Baltera e n. 2 impianti in località Fangolino)”*. Coerentemente a tali indicazioni strategiche del PTC, con la variante n. 13 bis risulta recepita nel PRG una stazione di servizio nell'ambito della località Baltera.

La V13B si è posta l'obiettivo di evitare “consumo di suolo” nel rispetto dell'art. 18 della L.p. 15/2015 quindi si esclude il cambio di destinazione di altre aree agricole. La cronica carenza di parcheggi dell'Area Fieristica può essere risolta solo attraverso il potenziamento della sosta nelle ampie aree attualmente utilizzate a parcheggio.

La differenza di quota tra la strada ed il parcheggio suggerisce la possibilità di realizzare parcheggi multipiano.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
30	51816	28/12/2023	Fascia Lago, struttura ricettiva in p.ed. 407 C.C. Riva, in viale Rovereto

Sintesi: osservazione presentata dall'Hotel Oasi con riferimento alla struttura ricettiva in p.ed. 407 C.C. Riva.

L'osservazione al riguardo, partendo dal presupposto che l'edificio alberghiero esistente non ricade interamente all'interno dell'area di protezione dei laghi, propone di:

- ammettere un ampliamento *una tantum* al fine di consentire il raggiungimento di una SUN complessiva pari a 610 mq, sufficiente a realizzare il V livello con forma e funzionalità organica.

Risposta: va precisato che l'area in esame è collegata all'applicabilità delle rive laghi del PUP (art. 22), e che tale vincolo limita la possibilità massima di ampliamento al 10%. Nell'ambito delle strutture ricettive presenti nella "fascia lago" la disciplina PUP per le "aree di protezione dei laghi" ne prevede un'applicazione estesa a tutto l'immobile ricadente, interamente o in parte, all'interno dell'area vincolata.

Esito: **RICHIESTA NON ACCOLTA**

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
31	51894	29/12/2023	Tematiche varie

Sintesi: osservazione con tematiche varie presentata da Mascaro Loredana con riguardo ai seguenti aspetti.

Fascia Lago, strutture ricettive

Con finalità di massima conservazione del verde in Fascia Lago, l'osservazione propone di azzerare ogni incremento ricettivo, fissando inoltre una distanza massima di 500 m per la collocazione dei parcheggi pertinenziali.

Risposta: tutti gli alberghi oggetto dell'osservazione trovano collocazione all'interno della Fascia Lago soggetta a obbligo di ri-pianificazione a seguito della scadenza del P.F.G. 17. Nella formazione delle scelte di pianificazione si è tenuto conto :

- degli interventi dei soggetti interessati, secondo un "focus ricettività" attivato a scopo ricognitivo dall'Amministrazione comunale con nota prot. n. 36032 del 29/9/2021 a fini conoscitivi rispetto alle esigenze attuali del comparto alberghiero costituito dalle strutture ricettive in Fascia Lago che, in parte, sono anche collegate all'applicabilità delle rive laghi del PUP (art. 22), per cui la norma della variante (art. 27, NTA), differenzia gli interventi di riqualificazione delle strutture ricettive rispettando le indicazioni del PUP per le "aree di protezione dei laghi".
- dei rilievi emersi in sede di Conferenza di Pianificazione provinciale.

In relazione ai parcheggi pertinenziali va preso atto che in base alle NTA di variante (art. 27), potranno essere collocati a congrua distanza in aree urbanisticamente conformi, ai sensi dell'art. 15 del regolamento di attuazione della l.p. 15/2015.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

Hotel Lido Palace

L'osservazione propone di azzerare ogni incremento ricettivo e di rafforzare in cartografia, con una larghezza adeguata, la dorsale interna per il collegamento dal Palazzo dei Congressi fino al Parco Miralago.

Risposta: gli ampliamenti volumetrici degli edifici ricettivi in fascia lago sono previsti dalle norme del PUP per le "aree di protezione dei laghi" (art. 22, L.p. 5/2008).

La "dorsale interna" ha lo scopo di rendere accessibili e fruibili le aree interne della "fascia lago" distribuendo i flussi pedonali e ciclabili oggi concentrati sul bordo d'acqua. Il suo dimensionamento e andamento planimetrico verrà definito attraverso la ri-progettazione del Parco dell'Ora/ex Cattoi/Miralago e sarà in parte determinato anche dagli attraversamenti dei due corsi d'acqua presenti nell'area (Torr. Albola e Varone). La richiesta di "rafforzamento della dorsale" non tiene conto della prevista trasformazione a promenade dell'asse Viale Carducci-Rovereto.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

Area ex Cattoi

Premesso che l'accordo urbanistico viene ritenuto squilibrato a vantaggio del privato, l'osservazione propone di rendere la destinazione dell'area interamente a parco pubblico.

Risposta: nella Relazione illustrativa di variante sono riportate le motivazioni riguardanti la prevalenza dell'interesse pubblico correlato alle nuove previsioni per l'area ex Cattoi, a cui si fa rinvio.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

Area Miralago

L'osservazione al riguardo propone di azzerare l'edificabilità del compendio Miralago.

Risposta: premesso che l'area Miralago trova collocazione all'interno della Fascia Lago soggetta a obbligo di ri-pianificazione a seguito della scadenza del P.F.G. 17, occorre precisare che per trattare gli aspetti in esame ci si è attenuti ai rilievi emersi in Conferenza di pianificazione provinciale, escludendo qualsiasi ampliamento sugli edifici del compendio, compresi quindi gli interventi di nuova costruzione e prevedendo rilevanti interventi di demolizione.

Esito: RICHIESTA ACCOLTA

L'osservazione al riguardo propone inoltre di:

- evidenziare cartograficamente l'area di 15.000 mq prevista in cessione gratuita all'A.C. come norma particolare, rafforzando la clausola della previa cessione rispetto agli interventi ammessi.

Risposta: va rilevato che il perseguimento della finalità di ampliare lo spazio verde di uso pubblico a parco, comportante la previa cessione gratuita di tali aree, è già garantito dall'applicazione della norma particolare al riguardo, senza necessità di specificarne anche la relativa individuazione cartografica.

L'osservazione propone inoltre di:

- rafforzare cartograficamente, con una larghezza adeguata, la dorsale interna per il collegamento dal Palazzo dei Congressi fino al Parco Miralago.

Risposta: la "dorsale interna" ha lo scopo di rendere accessibili e fruibili le aree interne della "fascia lago" distribuendo i flussi pedonali e ciclabili oggi concentrati sul bordo d'acqua. Il suo dimensionamento e andamento planimetrico verrà definito attraverso la ri-progettazione del Parco dell'Ora/ex Cattoi/Miralago e sarà in parte determinato anche dagli attraversamenti dei due corsi d'acqua presenti nell'area (Torr. Albola e Varone). La richiesta di "rafforzamento della dorsale" non tiene conto della prevista trasformazione a promenade dell'asse Viale Carducci-Rovereto.

Esito: RICHIESTE NON ACCOLTE

Con finalità di creazione di un polmone verde senza aumenti di SUN o volumetrici, l'osservazione propone di:

- stralciare l'ampliamento del 10% e prevedere la demolizione della sopraelevazione realizzata sull'edificio principale (Villa Belriguardo);

Risposta: a fini di massima salvaguardia del verde la norma di riferimento riconosce sulla Miralago la destinazione a Parco pubblico prevedendo la tutela delle alberature esistenti di pregio storico. Occorre precisare inoltre che per trattare gli aspetti in esame ci si è attenuti ai rilievi emersi in CdP, escludendo qualsiasi ampliamento su tale edificio e prevedendo come modalità d'intervento la *“ristrutturazione, con vincolo di facciata sul fronte principale”*.

Esito: RICHIESTA PARZIALMENTE ACCOLTA

L'osservazione sulla Miralago, inoltre, esprime un giudizio non positivo sulla localizzazione dei parcheggi pertinenziali nella zona F3 a sud della Cartiera (p.f. 3438/1 C.C. Riva).

Risposta: va rilevato che, in base al PRG vigente, l'effettiva attuazione di *“parcheggi di interesse pubblico, anche in soluzione pluripiano, è ammessa in tutte le zone F1, F2, F3”* ex art. 37 NTA e dunque, in zona con destinazione F3-parcheggi, risulta comunque già praticabile. Tale concetto è stato evidenziato in sede di Conferenza di pianificazione provinciale e pertanto, in seconda adozione, si è provveduto allo stralcio dei riferimenti alla p.f. 3438/1 C.C. Riva riguardanti il *“Parcheggio sud cartiera (var. 47), mantenendo invariata la disciplina previgente. Tant'è che la localizzazione dei parcheggi in p.f. 3438/1 C.C. Riva non è più richiamata nella specifica norma di seconda adozione che reca la disciplina per l'Area Miralago.*

Il trasferimento di parcheggi dalla fascia lago ha lo scopo di privilegiare l'assetto a *“Parco”* dell'intera area e migliorare quindi la sua fruizione pubblica. L'obiettivo secondario è ridurre il traffico parassita indirizzando i flussi nei parcheggi all'uopo individuati a nord dell'asse Viale Carducci - Viale Rovereto.

Esito: RICHIESTA PARZIALMENTE ACCOLTA

Campo sportivo Benacense

Con finalità di conservazione della memoria storica l'osservazione esprime un giudizio negativo sullo spostamento del campo sportivo da subordinare, eventualmente, all'avvenuta realizzazione del nuovo impianto.

Risposta: occorre precisare che per trattare gli aspetti in esame ci si è attenuti ai rilievi emersi in Conferenza di Pianificazione provinciale, intervenendo in norma in modo da stralciare la previsione di trasferimento dell'attuale impianto sportivo sul presupposto che la destinazione *“VP”* non ne preclude un futuro utilizzo a parco, *“al fine di rendere accessibile l'intero spazio per uso sportivo, ricreativo, espositivo e per manifestazioni”*.

Ai fini di tutela dell'identità storica sulla Tribuna Maroniana è stato previsto il risanamento conservativo come modalità d'intervento.

La Variante 13 bis non prevede “lo spostamento del campo sportivo” ma semplicemente un utilizzo polivalente dell’area a fini sportivi, culturali e ricreativi e la sua apertura pubblica. Ne consegue che anche l’area occupata dai parcheggi pertinenziali, destinati al campo da calcio, potrà essere ridimensionata e trasformata in parco coerentemente con gli obiettivi posti per la riqualificazione della “fascia lago”:-

Nel territorio del Comune di Riva del Garda sono presenti ben 6 campi da calcio e 5 campi per il “calcio a 5”(^), nei comuni limitrofi si rilevano numerose strutture sportive con campi da calcio regolamentari oggetto di recenti interventi di riqualificazione per dotarli di tribune, servizi igienici e spogliatoi (Arco, Dro, Nago Torbole ecc.). Le indicazioni fornite dal PUP per le “aree di protezione dei laghi” indicano la necessità di massimizzare l’accessibilità pedonale, la permeabilità ai flussi secondo principi di integrazione, continuità, omogeneità e naturalità (*). Le recinzioni e le barriere esistenti precludono lo spazio verde dall’utilizzo pubblico.

NOTE:

(^)

Campi da calcio	“Calcio a 5”
Benacense	Benacense Calcetto
Oratorio D. Bosco	Via Brione
S. Giuseppe (Rugby/calcio)	S. Giuseppe Calcetto
Via Marone	Base Logistica
Rione due Giugno	Rione due Giugno Calcetto
Hokey/calcio S. Alessandro	

(*) Piano Urbanistico Provinciale Allegato F - “Materiali di supporto per la pianificazione del sistema complesso di paesaggio di interesse fluviale” (e lacustre) – Servizio Urbanistica - Provincia Autonoma di Trento - Provincia Autonoma di Trento – Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – La revisione del Piano Urbanistico Provinciale – Appendici alla relazione aggiuntiva Volume 2 – “Aree di Tutela ambientale - Criteri Allegato B alla deliberazione n.1152 del 24.02.1987 – Trento , 24 febbraio 1987.

L’osservazione sul Campo sportivo, inoltre, esprime un giudizio non positivo sulla localizzazione dei parcheggi pertinenziali nella zona F3 a sud della Cartiera (p.f. 3438/1 C.C. Riva).

Risposta: va rilevato che, in base al PRG vigente, l’effettiva attuazione di “*parcheggi di interesse pubblico, anche in soluzione pluripiano, è ammessa in tutte le zone F1, F2, F3*” ex art. 37 NTA e dunque, in zona con destinazione F3-parcheggi, risulta comunque già praticabile. Tale concetto è stato evidenziato in sede di Conferenza di pianificazione provinciale e pertanto, in seconda adozione, si è provveduto allo stralcio dei riferimenti alla p.f. 3438/1 C.C. Riva riguardanti il “Parcheggio sud cartiera (var. 47), mantenendo invariata la disciplina previgente. Tant’è che la localizzazione dei parcheggi in p.f. 3438/1 C.C. Riva non è più richiamata nella specifica norma di seconda adozione che reca la disciplina per il Campo Benacense.

Il trasferimento di parcheggi dalla fascia lago ha lo scopo di privilegiare l’assetto a “Parco” dell’intera area e migliorare quindi la sua fruizione pubblica. L’obiettivo secondario è ridurre il traffico parassita indirizzando i flussi nei parcheggi all’uopo individuati a nord dell’asse Viale Carducci - Viale Rovereto.

Esito: RICHIESTE PARZIALMENTE ACCOLTE

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

Area Porto S. Nicolò

L'osservazione al riguardo propone di confermare la rotatoria d'accesso all'area portuale.

Risposta: va rilevato che in base alle valutazioni della Conferenza di pianificazione provinciale l'effettiva attuazione della nuova rotatoria risulta ammissibile.

Esito: **RICHIESTA ACCOLTA**

L'osservazione al riguardo propone inoltre di: inserire un parcheggio pluripiano al posto del depuratore.

Risposta: si evidenzia in merito che tale area non è stata oggetto della variante 13 bis.

Esito: **NON PERTINENTE**

L'osservazione al riguardo propone inoltre di valorizzare Forte S. Nicolò in termini di attività di bar o ristorante e servizi, in luogo degli attuali uffici e depositi.

Risposta: sul Forte, sottoposto a vincolo storico-artistico ai sensi del d.lgs. n. 42/2004, la destinazione di zona "ca" in base al PRG vigente (art. 37, NTA), consente una pluralità di funzioni, tra cui pubblici esercizi nei limiti del 40% della SUN.

Esito: **RICHIESTA PARZIALMENTE ACCOLTA**

L'osservazione inoltre esprime un giudizio non positivo sulla realizzazione della piazza d'acqua, ritenuta inutile e costosa.

Risposta: la previsione descritta in V13B prende atto che l'attuale parcheggio presso il porto S. Nicolò non è a servizio solo dei diportisti ma risulta utilizzato soprattutto come parcheggio pubblico. Fatta salva la necessità di garantire operazioni di carico/scarico e le funzioni di protezione civile il porto, al pari delle altre aree della Fascia Lago, dovrà essere riqualificato garantendo nel contempo la multifunzionalità dell'area al fine di poter svolgere manifestazioni sportive e culturali, diventare punto di aggregazione sociale, ospitare le associazioni legate alle attività acquatiche (nuoto in acque libere, canoa, kayak, kite surf, paddle) ecc.

La "piazza d'acqua" è costituita da un "bacino" profondo alcuni centimetri che può essere svuotato e riempito in pochi minuti utilizzando direttamente l'acqua del lago. L'effetto di richiamo è notevole perché con questa strategia scompare virtualmente un'ampia area pavimentata (l'attuale parcheggio), per lasciare posto a percorsi pedonali, riflessi e giochi d'acqua. I costi di manutenzione sono legati alla presenza di una semplice pompa e alcuni scarichi a deflusso programmato.

Esito: **RICHIESTA NON ACCOLTA**

Nuovo deposito pullman presso area di San Cassiano

L'osservazione, pur ritenendo migliore una localizzazione del nuovo deposito pullman in località Baltera, propone di:

a) definire in cartografia e normativa che l'accesso alla nuova funzione debba avvenire da ovest o nord con rotatoria lungo la bretella Comai.

Risposta: a livello urbanistico la previsione di variante ha individuato l'area di San Cassiano a fini localizzativi e di destinazione d'uso dei suoli dedicata alla funzione di rimessaggio/deposito pullman. Tutti gli aspetti inerenti alla effettiva progettazione dell'intervento, incluse le modalità di accesso, sono demandate a successive fasi progettuali.

L'accesso all'area dovrà tener conto delle esigenze espresse da Trentino Trasporti S.p.a., dai servizi provinciali preposti alla gestione delle strade, dalle esigenze di sicurezza stradale e di impatto paesaggistico ambientale. Al fine di evitare interferenze e disagi tra le attività scolastiche, i flussi degli studenti e quelle degli automezzi di T.T. e anche per accelerare l'insediamento delle funzioni di officina e deposito è auspicabile che l'accesso al deposito avvenga da ovest (Via Molini).

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

L'osservazione inoltre propone di:

b) modificare la destinazione in servizi scolastici SC del compendio contraddistinto dalla sede del cantiere comunale e magazzino associazioni.

Risposta: si evidenzia in merito che tale area non è stata oggetto della variante 13 bis.

Esito: NON PERTINENTE

Area sportiva "Palagarda"

L'osservazione al riguardo propone di reinserire, sulla parte declassata ad agricola, la previgente destinazione urbanistica come zona sportiva sovra comunale.

Risposta: a livello urbanistico si tratta di una previsione soggetta a obbligo di ripianificazione a seguito della scadenza del vincolo espropriativo precedente. La conferma della previgente destinazione urbanistica come zona sportiva sovra comunale secondo la legge urbanistica provinciale (art. 23, c. 2, lett. e), non rientra più direttamente nelle competenze del PRG e di conseguenza può essere eventualmente delineata attraverso il PTC.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
32	51910 51911	29/12/2023	Riqualificazione di Viale Carducci-Rovereto: ripercussioni peggiorative su zone a nord adiacenti

Sintesi: osservazione presentata dal Comitato Tutela Territorio S. Alessandro con riguardo ai seguenti aspetti.

In termini di ripercussioni peggiorative sulla salute, sicurezza e vivibilità nelle frazioni a ridosso di viale Carducci e Rovereto verso nord, l'osservazione esprime preoccupazione per il fattore di attrazione di traffico rappresentato dal potenziamento del parcheggio di Via Brione sull'area camper e chiede che sia evitato l'utilizzo di Via Grez e Via Brione come circonvallazione Ovest-Est.

Risposta: la Variante n. 15 aveva tra i suoi obiettivi quello di adeguare lo strumento comunale rispetto ai contenuti del PTC ed in particolare del Piano Stralcio Mobilità approvato dalla G.P. nel 2020. La V13B persegue questo obiettivo estendendo "la città pedonale" verso ovest fino al Porto S. Nicolò proponendo la riduzione del traffico automobilistico lungo l'asse Viale Carducci-Rovereto e la sua progressiva trasformazione in promenade ciclopedonale con corsie per il trasporto pubblico. Questo nuovo assetto viario può essere realizzato solo a fronte del completamento del collegamento Passo S. Giovanni- Cretaccio e dell'attuazione dello schema di accesso a pettine verso il centro urbano e l'attivazione di un servizio di trasporto pubblico tra l'area Baltera (3000 posti auto) e Porto S. Nicolò. Non si ravvisano quindi contrasti tra strumenti urbanistici né penalizzazioni per alcuni quartieri residenziali di Riva del Garda.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

L'osservazione propone inoltre che il potenziamento del parcheggio posto a sud della Cartiera sia completamente interrato.

Risposta: è necessario considerare che immediatamente a nord del parcheggio è presente un rilevante volume produttivo e, nella realizzazione di parcheggi di superficie, sono sempre possibili efficaci interventi di mitigazione paesaggistica dei volumi "fuori terra". Inoltre limitare la realizzazione del parcheggio a una struttura interrata comporterebbe un elevato costo a causa della necessaria impermeabilizzazione della struttura posta in sponda destra del torrente Varone. Infine limitare l'ampliamento del parcheggio alla sola parte interrata potrebbe non soddisfare gli standard parcheggio delle attività pubbliche poste nella fascia lago.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

L'osservazione propone inoltre che le previsioni in materia di scelte viabilistiche non si pongano in contrasto con la delib. CC n. 104/2022 con espresso riferimento a quanto di seguito riportato.

“SI IMPEGNA LA SINDACA E LA GIUNTA MUNICIPALE:

- a non procedere nella progettazione preliminare (nemmeno interna all'Ufficio Opere pubbliche del Comune di Riva del Garda) delle opere legate alla realizzazione della Ciclovia del Garda e contraddistinte in sigla OPK955 - OPK956 - suddivise in due ambiti del percorso cittadino della Ciclovia del Garda tenendo conto che la progettazione e la programmazione del tratto urbano della

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

ciclovia sopra citata sarà successivo al completamento della viabilità nord sud ossia il tunnel Loppio Cretaccio e la relativa viabilità connessa”.

Risposta: si tratta di impegni (rif. Delib. Consiglio comunale n. 104 del 3/10/2022), collegati agli aspetti temporali della progettazione del percorso della Ciclovia del Garda che prescindono dalla previsione pianificatoria correlata.

La richiesta non attiene alla V13B ma ai programmi di attuazione delle opere pubbliche e dei provvedimenti viabilistici di competenza della PAT e del Comune di Riva del Garda. Lo schema viario di riferimento prevede in primis la realizzazione del “collegamento viario Passo S. Giovanni Cretaccio”, parallelamente l’adeguamento degli “assi di penetrazione”, la realizzazione dei parcheggi di testata e delle rotatorie per l’inversione di marcia ed infine una progressiva pedonalizzazione dell’asse Viale Carducci - Viale Rovereto.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
33	784	9/1/2024	Parcheggio sud Cartiera (p.f. 3438/1 C.C. Riva) osservazioni correlate: n. 25 e n. 31

Sintesi: osservazione presentata dalla società Cartiere del Garda SpA per quanto interessa la localizzazione lungo viale Carducci-Rovereto degli spazi a parcheggio pubblico individuati dalla variante sulla loro proprietà, in p.f. 3438/1 C.C. Riva, concessa in comodato al Comune per un periodo limitato di tempo (fino al 29/7/2029), con riferimento al contenuto delle osservazioni n. 25 e n. 31 e con la seguente proposta al riguardo.

Valutare, come alternativa all'esproprio, per la programmazione degli aspetti di parcheggio per la Fascia Lago altre aree di proprietà di Cartiere del Garda nell'ambito di un accordo urbanistico che interessi, sia a livello comunale che provinciale, l'intero compendio a est di via Padova denominato "ex Atlas" in un'ottica di valorizzazione e ammodernamento dell'attività industriale e di mantenimento dei livelli occupazionali.

Risposta: in merito allo specifico oggetto dell'osservazione va rilevato che l'effettiva attuazione di "parcheggi di interesse pubblico, anche in soluzione pluripiano, è ammessa in tutte le zone F1, F2, F3" ex art. 37 NTA, e risulta dunque già praticabile in base alla precedente destinazione prevista nel PRG vigente con funzione F3-parcheggi. Tale concetto è stato evidenziato in sede di Conferenza di pianificazione provinciale e pertanto, in seconda adozione, si è provveduto allo stralcio della previsione riguardante il "Parcheggio sud cartiera (var. 47, in p.f. 3438/1 C.C. Riva), mantenendo invariata la disciplina previgente. Tant'è che la localizzazione dei parcheggi in p.f. 3438/1 C.C. Riva non è più richiamata nella specifica norma di seconda adozione che reca l'apposita disciplina relativa alla Fascia Lago, ex art. 23 quater NTA.

Attraverso la propria osservazione n. 33 (prot. n. 784 dd. 9/1/2024), la Società Cartiere del Garda SpA proprietaria dell'area concessa in comodato all'A.C., ne ha evidenziato il carattere strategico per la propria attività produttiva, proponendo un'alternativa localizzativa per la dotazione dei parcheggi e delle esigenze di sosta in Fascia Lago. A tal proposito, trattandosi di aree industriali di livello provinciale l'eventuale trasformazione di tale vincolo coinvolge per competenza PAT e Comunità Alto Garda e Ledro, non potendo il PRG intervenire direttamente.

L'area parcheggio è stata concessa in comodato d'uso da Cartiere del Garda al Comune di Riva del Garda. L'uso delle struttura è pubblico ma potrebbe ospitare i parcheggi legati alle funzioni presenti all'interno del parco Miralago. Il numero dei parcheggi necessari sarà determinato da uno specifico studio che dovrà considerare: funzioni insediate, numero di utenti, presenza di parcheggi nelle vicinanze, presenza di fermate di mezzi pubblici, piste ciclabili ecc. e ciò non esclude la possibilità di limitare le necessità di ampliamento. In ogni caso i parcheggi possono essere ampliati anche ricorrendo a soluzioni prefabbricate modulari in metallo da assemblare in loco e facilmente rimovibili e senza procedere a scavi. Tuttavia si apprezza la disponibilità ad affrontare il tema proposto riguardante l'assetto dell'area denominata Atlas.

Esito: RICHIESTA PARZIALMENTE ACCOLTA

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
34	1358	11/1/2024	Magazzino ortofrutticolo di Varone osservazioni correlate: n. 7, n. 8, n. 9, n. 12, n. 23

Sintesi: osservazione presentata da Bonora Fiorindo e Lucia, in qualità di comproprietari del compendio immobiliare in cui risulta insediato il Magazzino ortofrutticolo di Varone, in p.ed. 2310 e pp.ff. 2547 e 2548/2 C.C. Riva, e dell'area sita in via Basone corrispondente al PFS 7, con riferimento al contenuto delle osservazioni n. 9 e n. 12 e con le seguenti proposte al riguardo.

Rispetto al compendio immobiliare di loro proprietà come regolato dall'art. 9, lett. a), NTA, censurare a fini di non accoglimento le osservazioni n. 9 e n. 12 in quanto ritenute infondate in particolare per l'equiparazione tra area ex Cattoi e Magazzino Ortofrutta.

Risposta: considerato che le previsioni del Centro Ortofrutta di Varone risultano stralciate in seconda adozione mantenendo invariata la disciplina previgente, si rinvia all'esito di non accoglimento delle osservazioni n. 9 punto C.1 e n. 12 punti 3.1 e 3.2.

Esito: **RICHIESTA ACCOLTA**

Si propone inoltre di richiamare integralmente le modifiche proposte dai sigg. Bonora con la loro precedente osservazione n. 23, a fini di accoglimento.

Risposta: si rinvia all'esito di parziale accoglimento dell'osservazione n. 23.

Esito: **RICHIESTA PARZIALMENTE ACCOLTA**

Si propone inoltre di confermare il contingente degli alloggi per il tempo libero e vacanze previsto dall'art. 53 NTA, secondo i contenuti delle osservazioni in materia, n. 7 e n. 8.

Risposta: si rinvia all'esito di non accoglimento delle osservazioni n. 7 e n. 8.

Esito: **RICHIESTA NON ACCOLTA**

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
35	1532	12/1/2024	Area Miralago osservazione correlata: n. 26

Sintesi: osservazione presentata dalla società Patrimonio del Trentino S.p.A. in qualità di proprietaria del compendio Miralago, con riferimento al contenuto dell'osservazione n. 26 e con la seguente proposta d'intervento.

In riferimento all'ambito di villa Belriguardo, esterna alle aree di rispetto dei laghi del PUP, prevedere minori vincoli in termini di destinazione e ampliamento e consentire la destinazione ricettiva non riferita alla mera foresteria.

Risposta: occorre precisare che per trattare gli aspetti in esame ci si è attenuti ai rilievi emersi in Conferenza di pianificazione provinciale, escludendo qualsiasi ampliamento su tale edificio e prevedendo come modalità d'intervento la *“ristrutturazione, con vincolo di facciata sul fronte principale”*. Inoltre, sull'area interessata, rispetto alla destinazione ricettiva il termine generale di foresteria è stato sostituito con quello di *“turismo sociale”* ex art. 36, co. 3 della l.p. 7/2002.

In riferimento alle norme di attuazione del PUP di cui all'art. 22, si propone inoltre di cancellare le previsioni di demolizione degli edifici (peraltro aventi più di 70 anni e quindi soggetti a verifica dell'interesse storico culturale).

Risposta: le istanze dei cittadini (si veda raccolta firme) e le osservazioni sono volte alla creazione di un parco. Analogamente anche lo studio paesaggistico, propedeutico alla stesura della V13B, ha considerato come leitmotiv della riqualificazione della fascia lago la realizzazione di un *“Parco Botanico”*.

Si propone inoltre di rimuovere l'obbligo di cessione dei terreni all'A.C., trattandosi di fattispecie da valutare solo nell'ambito di un accertamento dei volumi esistenti con creazione di crediti edilizi, a fronte di un accordo edilizio o di una convenzione.

Risposta: l'oggetto dell'osservazione è ritenuto non accoglibile rilevato che permane l'interesse di ampliare lo spazio verde di uso pubblico a parco, comportante la previa cessione gratuita di tali aree, come già previsto nella norma del PFG 17 decaduto.

Esito: **RICHIESTE NON ACCOLTE**

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
36	1559	12/1/2024	Piano di riqualificazione urbana RU 1 (ex Cementificio)
			Piano attuativo per finalità specifiche in località Basone (P.F.S. 7)
			Osservazioni correlate: n. 6 , n. 22 , n. 23 , n. 25

Sintesi: osservazione presentata da Bonamini Leonardo, proprietario delle pp.ff. 2694/1/2, 2695, 2696/1, 2697, 2698, 2699/1, 4330/2 C.C. Riva, consistenti in circa 43000 mq di terreni adibiti a vigneti e poco distanti dal P.F.S. 7 in località Basone e dall'ex Cementificio, con riferimento al contenuto delle osservazioni n. **6**, n. **22**, n. **23**, n. **25**.

L'osservazione, in entrambi gli interventi insediativi di cui sopra (P.F.S. 7 e RU 1), propone di aumentare e/o inserire una quota di terreno agricolo primario o verde privato, a tutela e valorizzazione paesaggistica della zona circostante.

Risposta: in merito a tali aree si evidenzia che dalla variante 13 bis è stato operato lo stralcio della relativa disciplina, sia cartografica che normativa, contenuta in prima adozione nell'art. 43 bis NTA, nel c. 10i), comprese le destinazioni di zona nn. 10A-B, e nel c. 11 a), comprese le singole destinazioni di zona nn. 12A-H.

Esito: **RICHIESTA ACCOLTA**

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
37	1560	12/1/2024	Area Miralago osservazione correlata: n. 26

Sintesi: osservazione presentata dal Comitato SAL (Salvaguardia Area Lago), correlata al Parco Miralago con riferimento al contenuto dell'osservazione n. 26 e con le seguenti proposte d'intervento.

In riferimento agli edifici previsti in demolizione, di nessun valore storico (pp.edd. 2898, 2209, 2210, 2211 C.C. Riva, ad esclusione delle pp.edd. 1107 e 2212 C.C. Riva), richiesta di non ammetterne la ricostruzione in altra sede del parco perché ciò comprometterebbe la destinazione a parco storico della parte nord del parco medesimo, ora priva di volumi edificati.

Risposta: le istanze dei cittadini (si veda raccolta firme) e le osservazioni sono volte alla creazione di un parco. Analogamente anche lo studio paesaggistico, propedeutico alla stesura della V13B, ha considerato come leitmotiv della riqualificazione della fascia lago la realizzazione di un "Parco Botanico".

Esito: **RICHIESTA ACCOLTA**

In riferimento alla dorsale interna attraverso il parco, si propone inoltre la richiesta di stralcio.

Risposta: la "dorsale interna" ha lo scopo di rendere accessibili e fruibili le aree interne della "fascia lago" distribuendo i flussi pedonali e ciclabili oggi concentrati sul bordo d'acqua. Il suo dimensionamento e andamento planimetrico verrà definito attraverso la ri-progettazione del Parco dell'Ora/ex Cattoi/Miralago e sarà in parte determinato anche dagli attraversamenti dei due corsi d'acqua presenti nell'area (Torr. Albola e Varone).

Esito: **RICHIESTA NON ACCOLTA**

In riferimento alla villa Seeblick (p.ed. 405/1 C.C. Riva), si propone inoltre la richiesta di restauro conservativo.

Risposta: occorre precisare che per trattare gli aspetti in esame ci si è attenuti ai rilievi emersi in Conferenza di Pianificazione provinciale, escludendo qualsiasi ampliamento su tale edificio e prevedendo come modalità d'intervento la "*ristrutturazione, con vincolo di facciata sul fronte principale*".

Esito: **RICHIESTA NON ACCOLTA**

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
38	1600	12/1/2024	Area a parcheggio nella frazione di Campi (pp.ff. 314/2/3/4/5/6 e 4222/1 C.C. Riva osservazione correlata: n. 25

Sintesi: osservazione presentata da Lorenzi Vittorio, proprietario delle pp.edd. 919 e 1083 C.C. Riva in loc. Campi, con riferimento al contenuto dell'osservazione n. **25**, in cui si contesta la situazione attuale dei fatti, ritenuta non giustificata, relativa ai disagi connessi allo spazio di fermata autobus in manovra nella zona dell'abitazione e sul limite di proprietà del richiedente.

Risposta: la questione connessa al percorso e alle fermate del servizio di trasporto pubblico locale, di linea e scolastico, non è riconducibile alla materia urbanistica.

Esito: NON PERTINENTE

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
39	1764	15/1/2024	Area agricola nella frazione di Pregasina (pp.ff. 226/1 e 238/1 C.C. Pregasina) osservazioni correlate: no

Sintesi: osservazione presentata da Toniatti Roberto, proprietario delle pp.ff. 226/1 e 238/1 C.C. Pregasina, ricomprese in area agricola, con richiesta di un loro inserimento in zona H/D per campeggio.

Risposta: l'osservazione riguarda aree non modificate dalla variante 13 bis.

Esito: NON PERTINENTE

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
40	1767	15/1/2024	Area agricola nella frazione di Pregasina (pp.edd. 1/3/4 e pp.ff. 259 e 260 C.C. Pregasina) osservazioni correlate: no

Sintesi: osservazione presentata da Toniatti Roberto e Ciri Giovanna, proprietari delle pp.edd. 1/3/4 e delle pp.ff. 259 e 260 C.C. Pregasina, ricomprese in area agricola, con richiesta di un loro inserimento in zona residenziale.

Risposta: l'osservazione riguarda aree non modificate dalla variante 13 bis.

Esito: NON PERTINENTE

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
41	1807	15/1/2024	Area ex Cattoi osservazioni correlate: n. 8, n. 9, n. 12, n. 25, n. 31

Sintesi: osservazione presentata dalla società VR101214 srl, correlata alla destinazione inerente l'area Cattoi nord e all'attuazione del relativo Accordo urbanistico, con riferimento al contenuto delle osservazioni n. 8, n. 9, n. 12, n. 25, n. 31.

In replica all'osservazione n. 8, ritenuta infondata, VR101214 srl afferma che:

- nel caso di specie il procedimento di cui all'art. 39, commi 2 e 3, legge prov. n. 15/2015, è stato seguito correttamente, con una variante ascrivibile all'ipotesi di cui all'art. 39, c. 2, lett. g), della medesima legge provinciale, relativa a specifica previsione corredata da Accordo urbanistico;

- nel caso di specie non sussiste alcuna violazione della disposizione di natura transitoria specificatamente ascrivibile all'art. 130 l.p. 15/2015;

- nel caso di specie, come previsto ex lege, negli atti di variante sono state chiaramente illustrate le ragioni di pubblico interesse che hanno condotto alla stipulazione dell'Accordo urbanistico raggiunto con l'A.C. sull'Area ex Cattoi con piena rispondenza *“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, pubblicità”* e nel pieno rispetto, in considerazione della particolare rilevanza dell'obiettivo da conseguire e senza qualsivoglia pregiudizio dei diritti di terzi, del contingente fissato dall'art. 53 del PRG che riporta il dimensionamento degli alloggi destinati a tempo libero e vacanze e che la previsione di variante non ha modificato.

Risposta: si rinvia all'esito di non accoglimento dell'osservazione n. 8.

In replica alle osservazioni n. 9, n. 12, n. 25, n. 31, ritenute infondate, VR101214 srl afferma che:

- nel caso di specie il perseguimento del pubblico interesse, a fronte degli evidenti benefici per la collettività a costo zero, a spese integralmente sostenute dal privato, del tutto gratuitamente e senza oneri per il Comune né espropriazioni per svariati milioni di Euro, è soddisfatto dalle iniziative di cui all'Accordo urbanistico raggiunto con l'A.C. sull'Area ex Cattoi che risulta invece pienamente legittimo, rispondente ai principi sanciti dall'art. 25 della legge n. 15/2015 e confacente agli interessi pubblici di una comunità contrassegnata da un'alta vocazione turistico-ricettiva. A tali fini, la Società cederà al Comune, a titolo gratuito, la proprietà di una superficie pari a 15.000 mq, in piena "Fascia Lago", pari a circa l'ottanta per cento dell'intera area, obbligandosi a progettare e realizzare, interamente a propria cura e spese, un grande parco pubblico urbano di particolare pregio. In base agli impegni assunti con l'Accordo la Società si è assunta, secondo la stima parametrica dei costi di cui all'Accordo: a) la predisposizione della relativa progettazione d'intesa con il Comune; b) l'esecuzione delle lavorazioni assicurando un costo delle opere non inferiore a 126 Euro/mq; c) la realizzazione del parco pubblico in conformità alle linee di indirizzo progettuali approvate unitamente all'Accordo, entro e non oltre 18 mesi dalla stipula della relativa convenzione;

- nel caso di specie la previsione di variante rispetta, senza disparità di trattamento, il dimensionamento complessivo fissato dall'art. 53 del PRG per il dimensionamento degli alloggi destinati a tempo libero e vacanze;

- nel caso di specie, a fronte dei tempi di realizzazione convenuti con l'Accordo il Comune ottiene gratuitamente la proprietà di gran parte dell'area, con la realizzazione del parco pubblico a totale cura e spese del privato, mentre nel caso di ricorso alla procedura ablativa funzionale alla destinazione integrale dell'intera area a "verde pubblico" i tempi si dilaterrebbero indefinitamente, e sicuramente per molti anni ancora.

Risposta: con riguardo all'area ex Cattoi e all'accordo urbanistico attinente si rinvia all'esito di non accoglimento delle osservazioni n. **9/C.3**, n. **12/3.3**, n. **25/9** e n. **31** su questi specifici temi.

Esito: RICHIESTE ACCOLTE

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
42	1809	15/1/2024	Fascia Lago, elaborazione piano paesaggistico osservazione correlata: n. 16

Sintesi: osservazione presentata dal “Comitato tutela territorio S. Alessandro”, correlata all’elaborazione del Piano paesaggistico della Fascia Lago, c.d. Piano Nunes, con riferimento al contenuto dell'osservazione n. 16.

Nell’osservazione, con riguardo ai contenuti che vengono specificati alle lettere A), B), C), D), si richiede lo stralcio dalla variante degli elaborati relativi al Piano Nunes per il fatto che sono in contraddizione rispetto a quanto poi viene stabilito con la variante stessa su aspetti rilevanti in particolare connessi alla regolazione della mobilità per i viali Carducci-Rovereto e alla futura realizzazione di opere pubbliche vincolanti.

Risposta: si rinvia all’esito di non accoglimento, al riguardo, dell’osservazione n. 16.

L’arch. Nunes è un paesaggista di fama mondiale che ha redatto uno studio paesaggistico sulla “fascia lago” di Riva del Garda propedeutico alla stesura di uno strumento urbanistico, ovvero la V13B. È quindi necessario non confondere i due lavori realizzati per assolvere a funzioni e scopi diversi. Gran parte dei contenuti espressi dallo studio sono stati recepiti dalla V13B. La stessa interpretazione degli spazi verdi presenti nella “fascia lago” come “Parco Botanico” deriva dalle valutazioni espresse nel masterplan.

Analogamente la proposta di riduzione del traffico lungo l’asse Viale Carducci-Rovereto per favorire la ciclopeditonalità (“la città pedonale”), come indicato dallo studio Nunes, informano la struttura della V13B.

Diversamente l’Agenda strategica per la mobilità 2025 è un documento costituito da un insieme coordinato di proposte, anche alternative tra di loro, per interventi di miglioramento delle condizioni della circolazione stradale nell’area urbana, dei pedoni, dei mezzi pubblici e dei veicoli privati, realizzabili e utilizzabili nel breve periodo e nell’ipotesi di dotazioni di infrastrutture e mezzi di trasporto sostanzialmente invariate.

Nell’ambito ex Cattoi la V13B ha colto l’indicazione dello studio paesaggistico che suggeriva una possibile edificazione nell’ambito posto a contatto con Viale Rovereto rendendo di fatto possibile raggiungere un “Accordo urbanistico” con la proprietà ma nello stesso tempo ha voluto accogliere le istanze dei cittadini che richiedevano l’istituzione di un parco pubblico eliminando anche i volumi residuali che incombevano sull’area (ex falegnameria). La V13B è quindi il risultato di una mediazione di istanze diverse che si ispira ai contenuti dello studio.

Per quanto attiene alle scelte delle singole specie arboree proposte nello studio vedasi la risposta all’osservazione n. 16 prot. n. 51549 d.d. 27.12.2023.

Esito: RICHIESTE NON ACCOLTE

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
43	1829	15/1/2024	Fascia Lago, struttura ricettiva in p.ed. 2216 C.C. Riva, in viale Rovereto osservazione correlata: n. 3

Sintesi: osservazione presentata da Bresciani Maurizio, quale titolare dell'Hotel Riviera in viale Rovereto, sito di fronte alla p.ed. 2216 C.C. Riva soggetta alle previsioni normative riguardanti il Residence Ambra-Cristine, con riferimento al contenuto dell'osservazione n. **3**.

Con riferimento al fabbricato identificato nella p.ed. 2216 C.C. Riva, rispetto al contenuto dell'osservazione n. **3**, si ritiene inappropriata la richiesta di trasformare la copertura del Residence Ambra-Cristine prevista in variante in un tetto piano calpestabile sostanzialmente per questioni di altezza massima raggiungibile e di pericolo atmosferico rappresentato dalla posizione fronte lago esposta a eventi climatici violenti sempre più frequenti.

Risposta: si rinvia all'esito di non accoglimento, al riguardo, dell'osservazione n. **3**.

Esito: **RICHIESTA ACCOLTA**

N.	PROT.	DATA	OGGETTO
44	1836	15/1/2024	Piano di riqualificazione urbana R.U.1 (ex Cementificio) Magazzino ortofrutticolo di Varone Piano attuativo per finalità specifiche in località Basone (P.F.S. 7) osservazioni correlate: n. 6, n. 22, n. 23
			Fascia Lago, struttura ricettiva in p.ed. 407 C.C. Riva, in viale Rovereto Fascia Lago, struttura ricettiva in p.ed. 2543 C.C. Riva, in via Kafka osservazioni correlate: n. 24, n. 30 Fascia Lago, struttura ricettiva in p.ed. 1027 C.C. Riva, in viale Carducci osservazione correlata: n. 21

Sintesi: osservazione presentata dai Consiglieri comunali del PD (Bertoldi, Chizzola, Zanoni), con riferimento al contenuto delle osservazioni n. 6, n. 21, n. 22, n. 23, n. 24, n. 30.

Nell'osservazione si premettono, in via preliminare, alcuni elementi in merito alla determinazione di affidamento incarico n. 965/2023 e di ulteriore spesa per la firma degli elaborati nell'ambito dell'adozione della variante urbanistica n. 13 bis al PRG.

Rispetto al contenuto delle osservazioni n. 6, n. 22, e n. 23 che hanno per oggetto l'area più a nord del Cementificio in allargamento dell'ambito di riqualificazione R.U.1, la creazione del P.F.S. 7 per finalità abitative riservate all'edilizia agevolata e la previa demolizione del Magazzino ortofrutticolo di Varone, si ritiene opportuno adottare i seguenti accorgimenti:

- legare l'edificabilità del P.F.S. 7 Basone non alla "previa demolizione" del Magazzino ortofrutticolo ma al completamento delle opere di urbanizzazione e delle condizioni prescritte all'art. 9, lett. a) NTA;
- mantenere il P.F.S. 7 Basone soggetto alle garanzie in materia di edilizia agevolata assicurate dall'art. 10 NTA;
- mantenere l'ampliamento del piano di riqualificazione urbana all'area Buzzi nord a scopo di riqualificazione omogenea dell'area della Rupe di Ceole, ridefinendo il perimetro in modo da escludere le aree coinvolte nella lottizzazione P.L. 32 approvata con delib. GM n. 69 dd. 19/1/2021;
- valutare la possibilità di una realizzazione per stralci dell'ambito di riqualificazione urbana dell'area Buzzi, in modo da legare la parte più a nord del Cementificio alla contemporanea approvazione dell'intervento di Varone dove si colloca attualmente il Magazzino ortofrutticolo.

Risposta: circa le questioni preliminari sollevate in premessa, il provvedimento d'incarico citato è stato adeguatamente motivato. Circa le previsioni su cui sono state avanzate le osservazioni si evidenzia che risultano stralciate, in seconda adozione, mantenendo invariata la disciplina previgente.

Esito: RICHIESTA NON ACCOLTA

- Rispetto al contenuto delle osservazioni n. 24 e n. 30 che hanno per oggetto le strutture alberghiere site in Fascia Lago, tenuto conto di quanto previsto per Hotel Oasi e per Hotel Bellariva, si propone *“di non dare corso ad un ulteriore ed impattante aumento dell’edificato sulla Fascia Lago, e di tornare altresì ad una pianificazione per destinazione omogenea, come conviene ad un’urbanistica sana e rispettosa dell’interesse collettivo”*.

Risposta: per gli alberghi che trovano collocazione all’interno della Fascia Lago, soggetta a obbligo di ri-pianificazione a seguito della scadenza del P.F.G. 17, in seconda adozione si è tenuto conto dei rilievi emersi in sede di Conferenza di Pianificazione provinciale. Si fa pertanto rinvio alla relativa disciplina che si trova ora definita all’interno della zona omogenea H/B, in art. 27 NTA, con una regolamentazione comune a tutte le strutture nonché tramite norme particolari per i singoli immobili.

Esito: RICHIESTA PARZIALMENTE ACCOLTA

- Rispetto al contenuto dell’osservazione n. 21 che ha per oggetto la struttura ricettiva denominata Hotel Lido Palace, si chiede:

A) di dare decisione avversa ai punti riguardanti le nuove capacità edificatorie del comparto ricettivo, essendo l’area una zona omogenea interna alla linea dell’art. 22 del PUP (protezione laghi);

Risposta: si rinvia all’esito di non accoglimento, al riguardo, dell’osservazione n. 21.

B) di salvaguardare nella norma ricettiva generale (o in subordine e nella pianificazione per scheda, qualora conservata), l’indicazione sulla salvaguardia degli elementi vegetali;

Risposta: per l’Hotel Lido Palace la norma particolare da applicare, contenuta in art. 27 NTA, prevede la salvaguardia delle alberature esistenti.

C) di indicare in termini generali, nel caso di nuove edificazioni in fascia lago, un’altezza massima di 2 piani fuori terra (6 m), allo scopo di mantenere tali edificazioni al di sotto dell’altezza delle alberature;

Risposta: si rinvia all’esito di non accoglimento, al riguardo, dell’osservazione n. 21/4, precisando inoltre che, anche in verde privato, nelle norme predisposte per la Fascia Lago vengono fissate altezze massime non superiori ai 6 m.

D) di evitare ogni estensione delle zone ricettive, specie verso il lago, per preservare il più possibile le aree verdi della Fascia Lago in ottemperanza dei principi presenti a tutti i livelli pianificatori;

Risposta: si rinvia all’esito di non accoglimento, al riguardo, dell’osservazione n. 21.

Per quanto sopra le richieste A), B), C, D), si considerano accolte.

E) di stralciare la previsione urbanistica per schede alberghiere e adottare una pianificazione per area omogenea di massima tutela per la Fascia Lago.

Risposta: per gli alberghi che trovano collocazione all'interno della Fascia Lago, soggetta a obbligo di ri-pianificazione a seguito della scadenza del P.F.G. 17, in seconda adozione si è tenuto conto dei rilievi emersi in sede di Conferenza di Pianificazione provinciale. Si fa pertanto rinvio alla relativa disciplina che si trova ora definita all'interno della zona omogenea H/B, in art. 27 NTA, con una regolamentazione comune a tutte le strutture nonché tramite norme particolari per i singoli immobili.

Per quanto sopra la richiesta E) si considera parzialmente accolta.

Esito: RICHIESTA PARZIALMENTE ACCOLTA

Riva del Garda, Giugno 2024

Il Progettista
arch. Gianfranco Zolin