

COMUNE DI RIVA DEL GARDA
PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE 13 BIS

A L L E G A T O

VARIANTE N. 13 BIS

CONTRODEDUZIONI CHIARIMENTI E PRECISAZIONI

AL PARERE PAT

Tenuto conto del verbale della PAT n. 1/2024 reso dalla Conferenza di pianificazione di data 8 febbraio 2024, pervenuto in data 26 febbraio 2024 con prot. 8797, si provvede a ridefinire conseguentemente la Variante in argomento operando nel merito, in seconda adozione, definitiva, gli aggiornamenti di seguito specificati.

Al fine di mantenere inalterata la struttura del verbale espresso dalla Conferenza di pianificazione se ne ripropone integralmente il testo originale indicando le note di commento e le controdeduzioni entro apposite note tematiche di risposta.

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

CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE
(art. 37 – commi 5 e 6 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15)

VERBALE N. 1/2024 DEL 8 febbraio 2024

OGGETTO: Comune di Riva del Garda - adozione preliminare della variante 13bis al Piano Regolatore Generale - Rif. to. Det. Comm. n. 1 di data 9 novembre 2023 (pratica 3058).

- visti gli atti di cui all'oggetto;
- vista la L.P. 27.05.2008, n. 5, "Approvazione del nuovo Piano urbanistico provinciale";
- vista la L.P. 04.08.2015, n. 15, "Legge provinciale per il governo del territorio";
- visto il d.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg, "Regolamento urbanistico-edilizio provinciale in esecuzione della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15;

L'anno 2024, il giorno 8 del mese di febbraio alle ore 09:00, si è riunita la Conferenza di pianificazione, convocata in videoconferenza con nota prot. n. 934547 di data 15 dicembre 2023, per la verifica di coerenza del piano in argomento rispetto al Piano Urbanistico Provinciale.

La conferenza di pianificazione è stata convocata in "videoconferenza" con il sistema in uso presso la Provincia autonoma di Trento. I partecipanti invitati alla Conferenza si sono connessi con un device informatico dotato di connessione internet, browser o apposita app "meet" di Google, di microfono e telecamera. I partecipanti sono riconosciuti fisicamente, per mezzo della webcam in dotazione.

Si è quindi preso atto delle presenze e dei pareri pervenuti come di seguito indicato:

Nome e Cognome	ente /servizio	Qualifica /titolo	parere/delega
avv. Nicolò Pedrazzoli	Comune di Riva del Garda	Commissario ad acta	
dott.ssa Anna Cattoi	Comune di Riva del Garda	Segretario Generale	
dott.ssa Lorena Zoina	Comune di Riva del Garda	Funzionario incaricato	
arch. Ivana Martin	Comune di Riva del Garda	Funzionario incaricato	
arch. Gianfranco Zolin	Comune di Riva del Garda	Progettista	
geom. Domenico Donati	Comunità Alto Garda e Ledro	Funzionario incaricato	Delega prot. n. 26900 del 12/01/2024
	Servizio Bacini Montani		Conferenza di Servizi CSP 22 gennaio 2024
	Servizio Prevenzione Rischi e CUE - Ufficio Previsioni e pianificazione		Conferenza di Servizi CSP 22 gennaio 2024
	Servizio Geologico		Conferenza di Servizi CSP 22 gennaio 2024
	Servizio Foreste	Funzionario incaricato	Parere prot. n. 54444 del 23/01/2024

			Delega prot. n. 77788 del 31/01/2024
dott. Roberto Andreatta	Dipartimento Territorio e trasporti, ambiente energia e cooperazione	Dirigente generale	Parere Servizio Mobilità pubblica prot. n. 59829 del 24/01/2024
ing. Diego Erroi	Servizio Gestione Patrimoniali e Logistica	Direttore	Delega prot. n. 85350 del 01/02/2024
dott.ssa Elena Silvestri	UMST Soprintendenza per i beni e le attività culturali	Funzionario incaricato	Parere prot. n. 103032 del 08/02/2024 Delega prot. n. 103797 del 08/02/2024
	Servizio Artigianato e commercio		Parere Prot. n. 964896 del 27/12/2023
	APPA – Settore qualità ambientale		Parere Prot. n. 90531 del 05/02/2024
	Servizio opere stradali e Ferroviarie		Parere Prot. n. 73545 del 30/01/2024
	Servizio gestione strade		
	Servizio per il sostegno occupazionale e la valorizzazione ambientale		
	Servizio Sviluppo sostenibile e aree protette		
	Servizio turismo e sport		
	Servizio agricoltura		
	Servizio politiche sociali		
dott. Romano Stanchina	Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio	Presidente	
ing. Guido Benedetti	Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio	Direttore	
arch. Daria Pizzini	Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio	Relatore	

Il Presidente, in relazione alle disposizioni in materia di anticorruzione, chiede a ogni soggetto presente di dichiarare l'eventuale sussistenza di conflitti di interesse ovvero eventuali ragioni di convenienza o di sconvenienza in relazione alla propria presenza e partecipazione all'esame della variante al PRG in argomento.

Raccolta la dichiarazione che non sussiste alcuna situazione di conflitto di interesse o ragioni di convenienza o di sconvenienza dei presenti in relazione alla variante in esame, il Presidente dichiara aperta la conferenza ad ore 09:10.

Si prende atto che i Servizi per il sostegno occupazionale e la valorizzazione ambientale, Sviluppo sostenibile e aree protette, turismo e sport, agricoltura, e politiche sociali, seppur convocati alla conferenza di pianificazione, tramite la nota sopra richiamata, sono risultati assenti e non essendo pervenuto nel frattempo alcun parere per le parti di competenza si intendono acquisiti gli assensi di tali strutture secondo quanto disposto all'art. 37, comma 6, della l.p. 15/2015.

Premessa

In data 9 novembre 2023 con provvedimento del Commissario ad acta n. 1, il Comune di Riva del Garda ha adottato una variante al piano regolatore ai sensi dell'art. 39 comma 2 lett. b), e), g), g-bis), j-bis) e k) della l.p. 15/2015

Gli atti relativi alla variante in esame sono stati trasmessi da parte del Comune in data 27 novembre 2023 (prot. n. 880588) ed il procedimento ha preso avvio.

In data 15 dicembre 2023 (prot. 934547) il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, valutata l'importanza della variante ha scelto di indire la Conferenza di pianificazione in applicazione dell'art. 39 comma 3 della l.p. 15/2015. In questo modo l'amministrazione comunale potrà illustrare in dettaglio la variante adottata ed i servizi competenti potranno avere risposta nella medesima conferenza ad eventuali richieste di chiarimento. Vengono pertanto applicati i termini del procedimento di cui all'articolo 37 della l.p. 15/2015, chiarito che resta ferma la tipologia di variante prescelta dal Comune.

Contenuti della variante

Aprono la discussione i rappresentanti del Comune di Riva del Garda che rinviando al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio l'illustrazione e la disamina dei contenuti della presente variante.

La relazione illustrativa riporta le finalità e i contenuti affrontati con la variante 13bis che trovano trattazione per singoli capitoli della stessa. In via preliminare si riporta il recepimento di quanto osservato dai Servizi provinciali nell'ambito della valutazione della variante 15 al PRG, ma non trattati in quella sede perché non attinenti ai contenuti affrontati, con particolare riguardo a siti inquinati, fasce di rispetto e legenda standard. La variante contiene inoltre la verifica dei vincoli preordinati all'esproprio, la disamina delle richieste di inedificabilità, l'aggiornamento e la ripianificazione di alcuni piani attuativi, tra i quali il PFG17 - Fascia lago comprensivo del recepimento dell'accordo urbanistico relativo all'area Ex Cattoi, la previsione di alcune opere pubbliche attinenti al sistema della sosta, della mobilità e della viabilità.

Elementi del piano

I documenti di piano si compongono della Relazione illustrativa e suoi allegati consistenti in "Legenda comparativa del PRG di Riva del Garda - Fabbisogno abitativo - Accordo urbanistico in Fascia Lago AU1 - PROAP, Joao Nunes *Riva del Garda masterplan e studio paesaggistico della fascia lago*", dalle norme di attuazione nelle versioni di raffronto e coordinate comprensive delle "Schede attività ricettive", nella verifica CSP comprensiva di tavole (CSP01 e 02) e relazione, nel sistema cartografico rappresentato da 12 tavole del sistema insediativo, 1 del sistema ambientale e 2 di raffronto.

Si osserva che l'accordo urbanistico sottoscritto viene ricondotto ad allegato della relazione. Posto che questa è richiamata quale parte integrante e sostanziale del provvedimento di adozione non si rilevano carenze sotto il profilo della legittimità e dei contenuti dell'atto, benché si evidenzino - in ordine alla necessaria trasparenza e pubblicità cui sono sottoposti gli accordi ai sensi dell'art. 25 della l.p. 15/2015 - che sarebbe stato più opportuno che l'Accordo fosse direttamente allegato parte integrante e sostanziale della deliberazione.

Quale allegato della relazione è riportato inoltre lo studio elaborato da PROAP Italia srl "Riva del Garda masterplan fascia lago". Il documento "Relazione di progetto" riporta che lo stesso *"non ha portata normativa in termini urbanistici ma intende generare una riflessione e dei contenuti in*

materia di paesaggio, che coinvolge evidentemente anche l'urbanistica". Dall'esame degli elaborati si riscontrano numerosi contenuti tradotti in previsioni urbanistiche di cui alla presente variante, quali gli interventi sui pubblici esercizi, i temi del ripascimento e degli accessi (...). Alcune indicazioni puntuali invece non trovano analogo riscontro; si riporta ed esempio l'altezza proposta per gli interventi edilizi dell'area ex Cattoi. Si chiariscano quindi portata ed effetti di detto masterplan con particolare riferimento alle modalità di recepimento dei contenuti nella presente variante.

MASTERPLAN) risposta:

*È stata integrata conseguentemente, al riguardo, la **Relazione illustrativa** in modo da chiarire il punto relativo al "**PFG 17 - Fascia Lago**", indicando che, in rapporto con la pianificazione urbanistica, a quei criteri paesaggistici non viene attribuita valenza conformativa, ma esclusivamente una funzione di mero supporto preliminare e conoscitivo e comunque senza che ciò possa configurare acquisizione di efficacia formale e/o attuativa derivante dagli stessi in via diretta, all'interno della variante. Si rileva infatti che negli atti di variante hanno efficacia operativa solo le norme e le cartografie urbanistiche correlate all'approvazione finale presso la Provincia.*

Per quanto riguarda le norme di attuazione, verificato che di queste sono consegnati i soli articoli, ed in alcuni casi i soli commi, oggetto di modifiche, si richiede la consegna dell'intero testo normativo nelle versioni coordinata e di raffronto con evidenza di quanto modificato per l'adozione definitiva.

NTA) risposta:

*È stato conseguentemente predisposto, al riguardo, il **testo normativo integrale** denominato "**RAFFRONTO NORME**".*

In ragione del provvedimento assunto dal Commissario ad acta, si chiedono inoltre chiarimenti in merito a quanto riportato in relazione circa le attività condotte dalla commissione urbanistica ai capitoli 2)30 e 3)39.

COMMISSIONE URBANISTICA) risposta:

*Va fatto presente che, nello specifico, al procedimento di adozione in oggetto provvede il Commissario ad acta a causa delle situazioni di incompatibilità sulla variante emerse tra i consiglieri comunali. Si evidenzia pertanto che i provvedimenti da adottare vengono assunti dal Commissario ad acta, nominato dalla Giunta provinciale di Trento con deliberazione n. 1135 di data 23 giugno 2023, proprio in sostituzione del Consiglio comunale. Ne consegue che, al riguardo, in seconda adozione è stato effettuato l'adeguamento della **Relazione illustrativa** in modo da **stralciare i riferimenti "circa le attività condotte dalla commissione urbanistica"** tenuto conto che, temporalmente, erano tutte avvenute prima dell'incarico assegnato al Commissario ad acta e quindi, in relazione alla fase attuale, non coinvolgono più la variante approvanda.*

Usi civici

La variante in parola interessa beni gravati da uso civico con la modifica di cui alla variante n. 6. Conseguentemente, ai sensi dell'art. 18 della l.p. 6/2015 la relazione e il provvedimento

commissariale riportano gli adempimenti e le valutazioni come da norma prescritte, precisando di aver verificato l'insussistenza di soluzioni alternative che siano meno penalizzanti e onerose per i beni gravati da uso civico. Questo, precisato che la modifica riguarda la realizzazione di un impianto stazione radio base destinato al pubblico servizio di telefonia radiomobile da garantire alla frazione di Campi.

Valutazione del piano ai sensi dell'articolo 20 della l.p. n. 15/2015

La deliberazione di adozione preliminare e la Relazione Illustrativa al capitolo "Rendicontazione urbanistica" danno atto che *"la presente Variante 13 bis non è soggetta alla procedura di rendicontazione urbanistica, ai sensi dell'art. 3 bis del D.P.P. n. 15-68/Leg., di data 14.9.2006."* In particolare la relazione afferma che *"Le previsioni della Variante 13 Bis non incidono quindi habitat naturali e/o semi naturali né producono effetti sulla flora e sulla fauna selvatiche."* e ancora *"Nessun contenuto della variante altera significativamente i carichi urbanistici esistenti..."*. In proposito si chiede di approfondire quanto affermato con particolare riferimento alle varianti che afferiscono alla ripianificazione della fascia lago, comprese le ipotesi avanzate di ripascimento delle sponde del lago e l'aumento del carico antropico determinato dalle puntuali previsioni per il settore ricettivo. Si richiama in proposito il comma 4 dell'art. 3 del regolamento 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg con riferimento ai criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi.

VALUTAZIONE DEL PIANO) risposta:

*È stata **integrata** conseguentemente al riguardo la **Relazione illustrativa** in modo da completare il punto relativo alla **"Rendicontazione urbanistica"** in relazione alla ripianificazione della fascia lago con riferimento alla determinazione dei possibili effetti significativi sull'ambiente, così come richiesto dalla CdP.*

Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità

Sotto il profilo dei vincoli preordinati alla sicurezza del territorio, si richiama che con deliberazione della Giunta provinciale n. 1317 del 4 settembre 2020 e s.m. è stata approvata la Carta di sintesi della pericolosità, entrata in vigore il 2 ottobre 2020. Ai sensi dell'articolo 22, comma 3 della l.p. n. 15/2015 le disposizioni e i contenuti della Carta prevalgono su tutte le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati. Si fa presente che gli strumenti urbanistici devono assicurare il rispetto della Carta di sintesi della pericolosità, rinviando ad essa per la verifica di tutte le richieste di trasformazione urbanistica ed edilizia.

La verifica della compatibilità e delle eventuali interferenze delle nuove previsioni urbanistiche con la Carta di sintesi della pericolosità è stata effettuata dai Servizi competenti all'interno della Conferenza di Servizi svoltasi in data 22 gennaio 2024, di cui si riporta il verbale.

"Prima di procedere con l'esame delle varianti, la Conferenza richiama le seguenti precisazioni:

- le cartografie di piano devono assicurare la rappresentazione dei corsi d'acqua che interessano il territorio comunale. A tal proposito la rete idrografica del Trentino è reperibile dal sito "DATI.TRENTINO.IT" - "IDROGRAFIA PRINCIPALE-PUP";

CORSI D'ACQUA) CONTRODEDUZIONI di risposta:

*È stato verificato, nello specifico, il tematismo riferito ai **corsi d'acqua** (Z102), riportato nelle cartografie del **Sistema ambientale**, tenuto conto dei dati di PUP per la rete idrografica.*

- gli interventi che ricadono nelle fasce di rispetto idraulico di un corso d'acqua iscritto nell'elenco delle Acque Pubbliche (10 m di larghezza dalle sponde) o nell'ambito del demanio idrico provinciale devono sottostare al dettato della legge provinciale 8 luglio 1976, n. 18 e s.m., "Norme in materia di acque pubbliche, opere idrauliche, e relativi servizi provinciali" e relativo Regolamento di attuazione (Decreto del Presidente della Provincia d.d. 20/09/2013 n. 22-124/Leg). Eventuali interventi sono in ogni caso

autorizzati o concessi dallo scrivente Servizio, solamente se le condizioni idrauliche, patrimoniali o le necessità di gestione del corso d'acqua lo consentono;

- gli interventi in fregio ai corsi d'acqua, inoltre, devono rispettare i contenuti dell'art. 9 della legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11, "Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette";

- gli interventi sui corsi d'acqua devono rispettare i contenuti degli artt. 28 e 29 del Capo V delle norme di attuazione del Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche;

- gli interventi di sistemazione idraulico-forestale compresi quelli di manutenzione sui corsi d'acqua sono disciplinati dall'art. 89 della legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11, "Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette".

Le norme di attuazione della variante al PRG in esame vanno aggiornate rinviando la disciplina di tutela dal pericolo idrogeologico alle disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità di cui al Capo IV delle norme di attuazione del PUP, i cui contenuti prevalgono sulle previsioni dei PRG vigenti o adottati, come stabilito dall'articolo 22, comma 3 della l.p. n. 15/2015.

NTA geologiche) CONTRODEDUZIONI utili per la risposta:

Si evidenzia al riguardo che le attuali norme conseguenti all'analisi geologica, nella formulazione vigente dell'art. 20 NTA, già rispettano il requisito di garantire il rinvio alla carta di sintesi della pericolosità di PUP. Pertanto l'indicazione non necessita di essere recepita.

La Conferenza, per ognuna delle varianti evidenziate dall'Amministrazione comunale nell'elaborato di raffronto per la verifica rispetto alla CSP, esprime il proprio parere, dopo aver effettuato un'analisi congiunta anche con l'ausilio dei sistemi GIS in uso presso l'Amministrazione.

Si comincia ad analizzare la variante al PRG di Riva del Garda.

Per il Servizio Geologico, non presente in Conferenza, si fa riferimento al parere espresso con note prot. n.48196 e 48692 di data 19 gennaio 2024, che ha rilevato quanto segue:

Variante n. 07

Si tratta del cambio di destinazione di un'area in località Deva ai piedi della falda detritica del versante orientale del Monte Tombio interessato da fenomeni di crollo roccioso. Il sito si presenta terrazzato con muri a secco a testimonianza di un utilizzo in passato a fini agricoli. Alla base dei terrazzi è presente anche un rudere con previsione di recupero. L'area in questione è stata oggetto di valutazioni e analisi dal punto di vista idrogeologico in più momenti, in particolare:

2013 domanda di trasformazione di coltura sulle pp.ff. 1638-1640-1642/2 e p.ed. 719 analizzata dal Comitato Tecnico Forestale e successivamente autorizzata dall'Ufficio Distrettuale Forestale di Riva del Garda il 3 giugno 2014 alla luce del ridimensionamento della superficie da trasformare richiesta in origine.

2014 - 8° aggiornamento della Carta di Sintesi Geologica - Istanza per la modifica della zonizzazione della Carta di Sintesi Geologica sulla base di un progetto di difesa del rudere, e parte dei terrazzi, mediante vallo tomo. La richiesta non è stata accolta in quanto una modifica della zonizzazione della CSG viene presa in esame, ed eventualmente eseguita, successivamente alla realizzazione delle opere di difesa.

2019 - Carta di Sintesi della Pericolosità - Adozione preliminare della CSP delib. G.P. n. 1080 del 19 luglio 2019 - Fase di partecipazione dei comuni e dei privati. Istanza di revisione della CSP ai fini della ristrutturazione della p.ed. 719 in seguito alla realizzazione di un tomo-vallo di protezione dai crolli rocciosi. Richiesta accolta in parte rispetto all'area da depenalizzare proposta con conseguente modifica della penalità gravante sulla p.ed. da P4 a P3.

Alla luce della nuova classificazione della CSP e delle problematiche che interessano l'area si suggerisce di verificare quanto è stato effettivamente autorizzato con il cambio di coltura nel 2014 ed in ogni caso di **stralciare** la porzione di variante ricadente in area con penalità elevata della CSP (P4 da crolli rocciosi).

CSP Deva, var. n. 07) risposta:

È stato effettuato l'adeguamento cartografico in modo da ridurre il perimetro della previsione E1 - agricola di pregio coerentemente all'estensione della sola penalità P3.

Varianti da 12A a 12I - Riqualificazione ambientale, paesaggistica e urbanistica ex Cementificio.

Si condivide quanto riportato nella relazione e nella norma riguardo alla cura che le singole iniziative dovranno avere nei confronti delle particolari caratteristiche geologiche e geomorfologiche dell'area che, considerato il valore e l'unicità, è opportuno preservare e valorizzare nell'ottica espressa dal Servizio Geologico nell'ambito della valutazione della Variante al PRG n. 15 (vedi. § 6 pag. 11 relazione illustrativa varPRG13bis). Per quanto riguarda la pericolosità geologica alcune varianti interessano aree con penalità elevate, medie e basse da crolli rocciosi per la presenza delle pareti in arenaria che limitano la parte orientale del dosso. Al riguardo la relazione di piano precisa che in questa fase non si è ritenuto necessario redigere uno studio di compatibilità per tali previsioni in quanto le aree insediate e da insediare risulteranno esterne ai perimetri delle aree P4 e P3. Inoltre nel campo note della tabella riassuntiva riguardante la verifica delle varianti 12F, 12G, 12H e 12I rispetto alla CSP è indicato che lo studio di compatibilità è in "fase di progettazione". Pertanto alla luce delle differenti tipologie di intervento previste dalle previsioni, dalla loro contiguità e soprattutto dai diversi momenti di realizzazione, riteniamo opportuno che il Piano di Riqualificazione Urbana RU1 **sia accompagnato da un'analisi della pericolosità geologica e da uno studio di compatibilità generale** con definizione delle porzioni di territorio utilizzabili con o senza interventi di difesa dai crolli rocciosi.

Variante n. 24A (da agricola a F1 Attrezzature pubbliche tecnologiche di livello Sovralocale/Provinciale) ricadente in area con penalità elevate P4 per crolli rocciosi.

La variante comprende di fatto in parte delle strutture tecnologiche (Centrale idroelettrica di Riva del Garda) e in parte un'area boscata con destinazione agricola. Alla luce di quanto sopra riportato e del locale contesto di pericolosità idrogeologica si ritiene che la parte di variante che non presenta strutture esistenti (settore a monte della p.f. 106/1 e della p.ed. 3442) debba essere **stralciata** valutando l'opportunità di riclassificarla ad esempio a bosco.

CSP Centrale idroelettrica Riva) risposta:

È stato effettuato l'adeguamento cartografico in modo da ridurre il perimetro della previsione F1 - per impianti tecnologici coerentemente all'estensione dei sedimenti edificati esistenti.

In sede di Conferenza viene innanzitutto chiarito che, la Variante 13bis al PRG del Comune di Riva del Garda, di natura non sostanziale, affronta numerosi contenuti e apporta modifiche, anche estese, che coinvolgono più aree del territorio comunale. Per queste, si ritiene di precisare che l'area della fascia lago è oggetto di ripianificazione, ai sensi dell'art. 54 c.4 della l.p. 15/2015, conseguentemente alla decadenza del PFG 17. Si rammenta in proposito che, ai sensi del comma 3 del già citato art. 54, "...decorso il termine decennale di efficacia del piano attuativo le aree incluse nei piani attuativi sono utilizzabili nei limiti di una densità edilizia fondiaria di 0,01 metri cubi per ogni metro quadrato di lotto accorpato...". Ne consegue che la ripianificazione è da condursi in relazione ad aree che, a tutti gli effetti, oggi risultano "aree bianche", rispetto alle quali la variante propone - in alcuni casi - la conferma di quanto riportato nella pianificazione previgente, senza che queste vengano puntualmente indicate quali aree variate in quanto ricondotte alla generica var. n. 27, si citano in proposito le aree a servizi - verde pubblico e civili amministrative - di cui alle pp. ff. 3442, 3460/2 e limitrofe. In altri casi la variante propone invece modifiche alle destinazioni previste dal previgente PRG - che qualifica quali aree variate - come ad esempio le varianti nn. 31, 39 etc.

Tenuto conto di quanto sopra, rilevato che non sono forniti studi di compatibilità a supporto delle varianti proposte, ed in ragione delle penalità che interessano le aree oggetto di ripianificazione, indipendente che si tratti di conferme di destinazioni previgenti o nuove previsioni, la Conferenza conviene di richiedere la predisposizione di uno **studio unitario** per la complessiva valutazione delle compatibilità delle destinazioni che la variante propone.

CSP Fascia Lago) CONTRODEDUZIONI di risposta:

*È stato effettuato l'aggiornamento della **Relazione di verifica della pericolosità (CSP)**, in modo da prendere in considerazione in modo unitario le previsioni riferite alla ripianificazione della fascia lago in un approfondimento tematico ad hoc, denominato "STUDIO UNITARIO" PRELIMINARE RIFERITO ALLA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELLA FASCIA LAGO RISPETTO ALLA CSP - IN FASE DI PIANIFICAZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA.*

Sul medesimo argomento, si richiama in ogni caso la delib. della Giunta provinciale n. 1546 dd. 26 agosto 2022 di approvazione della precedente variante urbanistica n. 15 al PRG da cui risulta che in tema di verifica preventiva del rischio idrogeologico, rispetto in particolare ai contenuti delle varianti nn. 3B,C,D,E e n. L5 riferite proprio all'ambito della fascia lago in corrispondenza del Torrente Albola, non erano stati richiesti approfondimenti ai fini geologici esprimendo parere POSITIVO, preso atto "dello stato dei luoghi".

Sotto il profilo di specifica competenza, il Servizio Bacini montani evidenzia alcuni aspetti a **carattere generale** che si riportano di seguito.

- In base alla normativa della CSP, **non sono ammesse** varianti urbanistiche che determinino un aggravio rispetto alla situazione vigente in aree a penalità P4, P3 e APP, a meno che non siano supportate da **studio di compatibilità** redatto ai sensi della normativa di riferimento, **in fase di pianificazione**, come specificato al Capitolo 8.3 'Approvazione degli strumenti urbanistici' della Delibera della G.P. 379 d.d. 18 marzo 2022. Sottolinea che, tale studio, deve analizzare la pericolosità gravante sul sito di interesse e valutare la compatibilità della destinazione di progetto (sia per quanto attiene l'utilizzo che l'eventuale realizzazione di opere e infrastrutture secondo quanto consentito e previsto dalla Norma di Attuazione del PRG che disciplina la destinazione urbanistica della variante in esame), con le criticità riscontrate, individuando, se necessario, idonee misure di mitigazione. Tali misure, nella fase di pianificazione, possono configurarsi talvolta quali indicazioni ancora non definite nel dettaglio, qualora la loro puntuale definizione necessiti di una progettazione vera e propria. Rimane fermo il fatto che, già in questa fase, deve essere verificata l'effettiva fattibilità ed efficacia di tali misure in relazione alla variante proposta. Lo studio di compatibilità deve analizzare altresì se le opere di mitigazione sono compatibili con le zone limitrofe a quella oggetto di variante; si sottolinea che, la messa in opera di qualsivoglia misura di mitigazione della pericolosità finalizzata alla messa in sicurezza di un'area, non deve comportare un aggravio per le aree circostanti. La fase progettuale deve poi recepire, verificare, approfondire e dettagliare tali accorgimenti di carattere costruttivo, strutturale, localizzativo e gestionale, atti a tutelare l'incolumità delle persone ed a ridurre la vulnerabilità dei beni, secondo quanto previsto dalla normativa della Carta di Sintesi della Pericolosità. Per le varianti interessate da diverse penalità, è opportuno che lo studio di compatibilità si estenda a tutta l'area di variante, anche se, parte di essa, è gravata da penalità, che in base alla normativa, non richiedono approfondimento in fase di piano. Si ritengono eventualmente ammissibili le varianti, ancorché peggiorative rispetto alla destinazione attuale, in virtù delle modeste estensioni delle medesime.
- Qualora, invece, **le destinazioni urbanistiche di progetto siano migliorative o equiparabili** rispetto a quelle in vigore e ricadano in aree a penalità della CSP, eventuali interventi, dovranno essere supportati **da studio di compatibilità, redatto in fase progettuale**, "*fermo restando la facoltà delle strutture competenti di richiedere specifici approfondimenti qualora ritenuti necessari per l'ammissibilità delle varianti proposte*" (cfr Cap. 8.3 di cui sopra). Tale studio deve valutare la compatibilità del progetto con le criticità idrauliche riscontrate, verificando in primis la fattibilità dell'intervento e prevedendo, se necessario, idonee misure di mitigazione della pericolosità.
- In corrispondenza **del demanio idrico provinciale**, salvo specifici e particolari casi, va individuata una destinazione urbanistica compatibile e coerente con il significato di demanio idrico ('corso d'acqua', 'elevata integrità' o simili). L'utilizzo del demanio idrico è eventualmente soggetto a concessione ai sensi della L.P.18/76 e s.m. solo se le condizioni idrauliche o patrimoniali lo consentono. Sottolinea, infine, che la fascia di rispetto pari a 10 m, prevista dalla L.P.18/76 e s.m., è ritenuta in linea di massima **inderogabile** per la realizzazione di nuove costruzioni e che comunque qualsiasi intervento in corrispondenza delle medesima è soggetto ad autorizzazione da parte del Servizio.

Ciò premesso, in riferimento alle specifiche varianti introdotte dal Piano, il Servizio Bacini montani rileva quanto segue:

- VAR 27B: (RIDEFINIZIONE SUBAREA FASCIA LAGO (art. 23 ter) La variante interessa un'area ad oggi priva di destinazione urbanistica (area bianca a tutti gli effetti) in quanto la ripianificazione della fascia lago di progetto è conseguente al PFG17 decaduto. Tale variante, peraltro descritta poco chiaramente nella relazione illustrativa, comprende varie destinazioni che ricadono in aree critiche per fenomeni alluvionali della CSP, individuate a penalità P4, P3 e P2. Pertanto, in relazione a quanto riportato nella nota introduttiva generale, deve essere supportata da studio di compatibilità in fase di pianificazione, al fine verificare la compatibilità delle varie destinazioni urbanistiche con la pericolosità evidenziata dalla CaP. Lo studio deve valutare l'intera variante e non solo le aree a penalità P4 e P3. In questa fase pianificatoria, considerata l'estensione dell'area e le numerose destinazioni, lo studio di compatibilità deve indicare almeno in linea di massima le eventuali misure di mitigazione e i vincoli ai quali la progettazione vera e propria deve attenersi. Si rileva inoltre che la variante si estende anche in corrispondenza del demanio idrico provinciale; si rimanda anche per questo aspetto alla nota generale.
- VAR 31B: (INSERIMENTO ACCORDO URBANISTICO) Si veda quanto riportato per la variante 27B
- VAR 39A: (AREA RICETTIVA) Si veda quanto riportato per la variante 27B
- VARIANTI CHE INSERISCONO PISTE CICLOPEDONALI DI PROGETTO Tali varianti ricadono in aree critiche per fenomeni alluvionali e non sono pertanto ammissibili in quanto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Si evidenzia che tali infrastrutture non necessitano di previsione urbanistica.

CSP piste ciclopedonali) risposta:

Relativamente alla previsione di nuovi percorsi ciclopedonali va precisato che la variante in oggetto è stata modificata in modo da non riportare tali tracciati in cartografia.

- VARIANTI CHE INDIVIDUANO ARRETRAMENTO EDIFICAZIONE
si chiede al Comune di chiarire il significato di tali varianti che ricadono spesso in corrispondenza/adiacenza di edifici già esistenti.

CSP arretramento edificazione) CONTRODEDUZIONI di risposta:

In merito si precisa che la prescrizione di dettaglio relativa alle disposizioni considerate è quella già prevista dalle NTA vigenti all'art. 17, comma 2, lett. F), ed è la seguente: "ARRETRAMENTO EDIFICAZIONE - Ove indicato nelle tavole di azzonamento, le edificazioni secondo gli indici ammessi dalle norme di zona devono essere arretrate entro la linea indicata".

n. VAR. PRG	PARERE CONFERENZA DI SERVIZI
01	POSITIVO
02	POSITIVO
03	POSITIVO
04	POSITIVO
05	POSITIVO
06	POSITIVO
07	Si richiama il parere del Servizio Geologico.
08	POSITIVO
09A	POSITIVO
09B	POSITIVO
10A	POSITIVO

10B	POSITIVO
11	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P2 della CSP e, pertanto, è soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
12A, 12B, 12C, 12D, 12E, 12F, 12G	Si richiama il parere del Servizio Geologico.
12H	Si richiama il parere del Servizio Geologico. Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta un tratto coperto di corso d'acqua.
12I	Si richiama il parere del Servizio Geologico. Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta un tratto coperto di corso d'acqua e ricade in parte in area a penalità P2 della CSP, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
13A	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta un tratto coperto di corso d'acqua e ricade in area a penalità P2 della CSP, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
13B	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P2 della CSP e pertanto è soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
13C	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P2 della CSP e pertanto è soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
13D	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P2 della CSP e pertanto è soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
14	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta la rete idrografica e ricade in parte in corrispondenza del demanio idrico provinciale (si veda a tal proposito la nota introduttiva). Inoltre, ricade in parte in area a penalità P3 della CSP, soggetta alla disciplina dell'art.16 delle N.d.A. della CSP.
15A	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in minima parte in area a penalità P2 della CSP, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
15B	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in parte in area a penalità P2 della CSP, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
15C	POSITIVO
15D	POSITIVO
15E	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in parte in area a penalità P2 della CSP, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
15F	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in parte in area a penalità P2 della CSP, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
16	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P3 della CSP, soggetta alla disciplina dell'art.16 delle N.d.A. della CSP.
17	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in aree a penalità P4, P3 e P2 della CSP e, pertanto, non è ammissibile in quanto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Evidenzia che, in corrispondenza dell'area a penalità P4, la variante va stralciata in quanto in contrasto con le disposizioni normative dell'art.15 delle N.d.A. della CSP. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno <u>studio di compatibilità redatto in fase di pianificazione</u> per la parte di variante in corrispondenza delle aree a penalità P3 e P2; il Servizio ritiene infatti che tutta l'area di variante debba essere assoggettata a studio e non solo la porzione a penalità media P3. Rimanda a tal proposito alla nota introduttiva. Prende atto di quanto riportato sul documento 'Relazione _ CSP, che riporta di seguito : <i>"Le varianti indicate ai n.11 e n.17 sono state richieste dalla PAT. Compete all'ente proponente realizzare un eventuale studio di compatibilità in fase di progettazione per le aree indicate"</i> . Tuttavia, chiarisce che la Normativa della CSP si applica qualsiasi sia il richiedente di una variante e che lo studio di compatibilità redatto in fase di piano non sostituisce quello in fase di progetto. La sua finalità è proprio quella di indirizzare la pianificazione urbanistica e verificare a priori la compatibilità di un'area con la criticità evidenziata dalla CSP. Si rimanda anche per i contenuti degli studi di compatibilità in fase di piano e di progettazione alla nota

	introduttiva.
CSP, var. 17) risposta:	
<i>Relativamente alle previsioni dell'area di servizio per Trentino Trasporti è stato acquisito all'interno della variante lo studio ad hoc riferito al pericolo idrogeologico.</i>	
18A	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P2 della CSP e, pertanto, è soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
18B	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P2 della CSP e, pertanto, è soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
18C	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P2 della CSP e, pertanto, è soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
19	POSITIVO
20	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P2 della CSP e pertanto è soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
21	POSITIVO
22	POSITIVO
23	POSITIVO
24A	Si richiama il parere del Servizio Geologico. Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta in minima parte un'area a penalità APP della CSP, soggetta alla disciplina dell'art.18 delle N.d.A. della CSP. In virtù della limitata estensione dell'area, ritiene la variante ammissibile (si veda la nota introduttiva), rimandando alla fase progettuale eventuali approfondimenti qualora il progetto interessasse tale area.
24B	POSITIVO
24C	POSITIVO
25	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P3 della CSP, soggetta alla disciplina dell'art.16 delle N.d.A. della CSP.
26	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P3 della CSP, soggetta alla disciplina dell'art.16 delle N.d.A. della CSP. In virtù della limitata estensione dell'area, ritiene la variante ammissibile (si veda la nota introduttiva), rimandando alla fase progettuale eventuali approfondimenti.
27A	POSITIVO
27B	Il Servizio Bacini montani rimanda alla nota introduttiva.
28A	POSITIVO
28B	POSITIVO
29A	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P4, P3 e P2 della CSP e, pertanto, non è ammissibile in quanto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di <u>uno studio di compatibilità redatto in fase di pianificazione</u> . Rimanda, a tal proposito, alla nota introduttiva.
30A	POSITIVO
30B	POSITIVO
31A	Il Servizio Bacini montani rimanda alla nota introduttiva.
31B	Il Servizio Bacini montani rimanda alla nota introduttiva.
31C	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in aree a penalità P4, P3 e P2 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina degli artt.15, 16 e 17 delle N.d.A. della CSP. Per quanto migliorativa, sottolinea la criticità dell'area e demanda al Comune l'adozione di misure gestionali della pericolosità. Rimanda anche alla nota introduttiva.
31D	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in aree a penalità P3 e P2 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina degli artt.16 e 17 delle N.d.A. della CSP. Per quanto migliorativa, sottolinea la criticità dell'area e demanda al Comune l'adozione di

	misure gestionali della pericolosità. Rimanda anche alla nota introduttiva.
31E	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P4 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina dell'art.15 delle N.d.A. della CSP. Per quanto migliorativa, sottolinea la criticità dell'area e demanda al Comune l'adozione di misure gestionali della pericolosità. Il Servizio Bacini montani rimanda anche alla nota introduttiva.
31F	Il Servizio Bacini montani rimanda alla nota introduttiva.
31G	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in aree a penalità P2 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
31H	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in aree a penalità P3 e P2 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina degli artt.16 e 17 delle N.d.A. della CSP. Per quanto migliorativa, sottolinea la criticità dell'area e demanda al Comune l'adozione di misure gestionali della pericolosità. Rimanda anche alla nota introduttiva.
32	Il Servizio Bacini montani prende atto dello stato di fatto e rileva che la variante ricade in aree a penalità P4 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina dell'art.15 delle N.d.A. della CSP. Sottolinea la criticità dell'area e demanda al Comune l'adozione di misure gestionali della pericolosità.
33	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P4 e P3 della CSP e, pertanto, non è ammissibile in quanto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto in fase di pianificazione. Ritiene che lo studio debba valutare la variante intera, anche per la parte ricadente in area a penalità P2. Evidenzia, inoltre, che la variante ricade in parte in corrispondenza del <u>demanio idrico provinciale</u> in corrispondenza del quale va individuata una destinazione urbanistica compatibile e coerente con il significato di demanio idrico ('corso d'acqua', 'elevata integrità' o simili). L'utilizzo del demanio idrico è eventualmente soggetto a concessione ai sensi della L.P.18/76 e s.m. solo se le condizioni idrauliche o patrimoniali lo consentono. Rimanda per tutti questi aspetti alla nota introduttiva.
34	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in aree a penalità P2 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
35A	Il Servizio Bacini montani prende atto della rettifica catastale. Tuttavia, rileva che la variante ricade in aree a penalità P3 e P2 della CSP soggette alla disciplina degli artt.16 e 17 delle N.d.A. della CSP.
35B	Il Servizio Bacini montani prende atto della rettifica catastale. Tuttavia, rileva che la variante ricade in area a penalità P2 della CSP soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
36A	Il Servizio Bacini montani prende atto del riconoscimento dello stato di fatto. Rileva, tuttavia, che il tratto ciclabile intercetta aree critiche evidenziate dalla CSP e rimanda quindi al Comune l'adozione di eventuali misure di mitigazione della pericolosità a carattere gestionale da adottarsi in concomitanza di eventi meteorici particolarmente intensi.
36B	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in corrispondenza di un'area a penalità P2 soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP. Evidenzia, inoltre, che la variante ricade in corrispondenza del <u>demanio idrico provinciale</u> in corrispondenza del quale va individuata una destinazione urbanistica compatibile e coerente con il significato di demanio idrico ('corso d'acqua', 'elevata integrità' o simili). L'utilizzo del demanio idrico è eventualmente soggetto a concessione ai sensi della L.P.18/76 e s.m. solo se le condizioni idrauliche o patrimoniali lo consentono. Pertanto, la variante non è ammissibile ; si veda la nota introduttiva.
CSP tratto pedonale esistente) CONTRODEDUZIONI di risposta:	
<i>Per quanto riguarda la var n. 36B si precisa che è stata inserita nella variante per rappresentare lo stato effettivo dei luoghi in corrispondenza di un tratto pedonale esistente, come riconoscimento di previsione attuata del PFG 17 della Fascia Lago.</i>	
36C	POSITIVO
37	Il Servizio Bacini montani prende atto del riconoscimento dello stato di fatto. Rileva, tuttavia, che la variante ricade in area a penalità P2 della CSP, soggetta alla disciplina

	dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
38	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità APP della CSP e, pertanto, non è ammissibile in quanto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto in fase di pianificazione secondo la normativa di riferimento. Evidenzia, inoltre, che la variante ricade in parte in corrispondenza del <u>demanio idrico provinciale</u> in corrispondenza del quale va individuata una destinazione urbanistica compatibile e coerente con il significato di demanio idrico ('corso d'acqua', 'elevata integrità' o simili). L'utilizzo del demanio idrico è eventualmente soggetto a concessione ai sensi della L.P.18/76 e s.m. solo se le condizioni idrauliche o patrimoniali lo consentono.
CSP verde pubblico lungolago) CONTRODEDUZIONI di risposta:	
<i>Per quanto riguarda la porzione di verde pubblico esistente in corrispondenza della var. n. 38 si precisa che è stata inserita nella variante per rappresentare lo stato effettivo dei luoghi.</i>	
39A	Il Servizio Bacini rimanda alla nota introduttiva. Ribadisce l' inderogabilità della fascia di rispetto per nuove edificazioni.
CSP, var. 39A) CONTRODEDUZIONI di risposta:	
<i>Relativamente alla previsione n. 39A va precisato che è stata ripristinata la precedente zona RB2, come da richiesta di stralcio al riguardo espressa all'interno della Conferenza di Pianificazione.</i>	
39B	Il Servizio Bacini montani prende atto della rettifica catastale. Tuttavia, rileva che la variante ricade in area a penalità P2 della CSP soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
39C1	Il Servizio Bacini montani prende atto della rettifica catastale. Tuttavia, rileva che la variante ricade in area a penalità APP della CSP soggetta alla disciplina dell'art.18 delle N.d.A. della CSP.
39C2	Il Servizio Bacini montani prende atto della rettifica catastale. Tuttavia, rileva che la variante ricade in area a penalità P2 della CSP soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
39C3	Il Servizio Bacini montani prende atto della rettifica catastale. Tuttavia, rileva che la variante ricade in area a penalità P3 della CSP soggetta alla disciplina dell'art.16 delle N.d.A. della CSP.
39C4	Il Servizio Bacini montani prende atto della rettifica catastale. Tuttavia, rileva che la variante ricade in area a penalità P3 della CSP soggetta alla disciplina dell'art.16 delle N.d.A. della CSP.
39C5	Il Servizio Bacini montani prende atto della rettifica catastale. Tuttavia, rileva che la variante ricade in area a penalità P3 della CSP soggetta alla disciplina dell'art.16 delle N.d.A. della CSP.
39D	POSITIVO
39E	POSITIVO
40	POSITIVO
41	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in parte in area a penalità P2 della CSP, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP. Rimanda, altresì, alla nota introduttiva.
42A	POSITIVO
42B	POSITIVO
43A	POSITIVO
43B	POSITIVO
43C	POSITIVO
43D	POSITIVO

44A	POSITIVO
44B	POSITIVO
45A	POSITIVO
45B	POSITIVO
45C	POSITIVO
45D	POSITIVO
46A	POSITIVO
46B	POSITIVO
47	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P4, P3 e P2 della CSP e quindi non è ammissibile in quanto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto in fase di pianificazione. Ritiene, inoltre, che lo studio debba valutare la variante intera, anche per la parte ricadente in area a penalità P2. Rimanda per questi aspetti alla nota introduttiva. Evidenza che la fascia di rispetto pari a 10 m prevista dalla L.P. 18/76 è inderogabile .
CSP parcheggio Cartiera sud) CONTRODEDUZIONI utili per la risposta:	
<i>Relativamente alla previsione sul parcheggio Cartiera sud va precisato che in sede di seconda adozione sono state stralciate le indicazioni di variante al riguardo.</i>	
AMB1	POSITIVO
AMB2	POSITIVO

Si specifica che, dove ai sensi dell'articolo 15, comma 3 e dell'articolo 16, comma 4 delle norme di attuazione del PUP, la Conferenza ha espresso un parere negativo in attesa dello studio di compatibilità richiesto, le varianti potranno essere riammesse a istruttoria una volta presentato detto studio di compatibilità. Al fine della predisposizione dello studio si raccomanda al Comune proponente di prendere contatti diretti con i Servizi competenti per tipologia di pericolosità che interessa le specifiche previsioni, in modo da poter approfondire gli aspetti essenziali dei fenomeni idrogeologici presenti."

Con parere di data 23 gennaio 2024 il Servizio Foreste - Ufficio Vincolo Idrogeologico ha espresso il seguente parere:

"Esaminati gli elaborati allegati all'istanza di variante, si comunica che non sono interessate aree sottoposte alla penalità P4 per incendi boschivi.

Per quanto riguarda le varianti nn. 1 e 23, che prevedono il passaggio da destinazione urbanistica di "bosco" ad "area a destinazione agricola" si esprime parere favorevole, ferma restando la necessità di autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico prima di realizzare il cambio coltura.(*)

Per quanto riguarda, invece, la variante n. 7 che passa da bosco ad area a destinazione agricola di pregio si esprime parere parzialmente negativo in quanto la perimetrazione proposta, che riguarda la p.f. 1638 e parte della p.f. 1640 per una superficie totale di 3.075 m², non corrisponde all'autorizzazione alla trasformazione di coltura rilasciata dall'Ufficio Distrettuale Forestale in indirizzo il 3/6/2014, con essa sono infatti stati autorizzati 1.750 m² (parte delle pp. ff. 1638, 1640, 1642/1 e 1642/2) per la costruzione di un vallo tomo e a scopo agrario per la superficie sottostante.

Si precisa infine, riguardo alle varianti nn. 4, 6, 12G e 24A, che parte delle opere ivi previste ricadono in area boscata ai sensi della L.P. 11/2007 e che pertanto i relativi progetti esecutivi sono soggetti ad autorizzazione dello scrivente in materia di vincolo idrogeologico."

(*) A precisazione del parere sopra riportato interviene in sede di conferenza il funzionario incaricato.

Con riferimento alle varianti 1 e 23 si riporta parere favorevole in ragione dell'autorizzazione rilasciata alla trasformazione di coltura come da conclusione dei lavori verificata.

Relativamente alla variante 7, richiamata anche l'espressione del Servizio Geologico, si ribadisce la necessità di riperimetrare l'area in favore della destinazione a bosco.

Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo

In merito alla variante in esame l'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente, con nota di data 5 febbraio 2024 ha espresso il seguente parere:

TUTELA DEL SUOLO

Per quanto riguarda la tematica "Rifiuti e bonifica dei siti inquinati", si evidenzia che nella cartografia del PRG il Centro di Raccolta rifiuti, sia quello esistente che quello in previsione con la variante puntuale 12H, è classificato erroneamente con il tematismo "RS" (Rifiuti Speciali): a tal proposito la legenda standard per gli strumenti urbanistici di pianificazione territoriale – approvata con d.G.P. n. 1227 di data 22 luglio 2016 - prevede, all'interno della categoria "Aree per infrastrutture e servizi - aree per impianti smaltimento rifiuti", lo specifico tematismo "Centro Raccolta Materiali - Crm" a cui fa riferimento il "nome shp" L_104, pertanto si chiede di aggiornare la classificazione di tale area. Peraltro si fa presente che nei Centri di Raccolta rifiuti si conferiscono prioritariamente rifiuti urbani piuttosto che rifiuti speciali.

APPA "RS") CONTRODEDUZIONI di risposta:

Si precisa in merito che negli elaborati di variante, in sede di seconda adozione, si è provveduto allo stralcio dalla cartografia delle nuove previsioni relative alla simbologia "RS" (var. 12H).

Attraverso le varianti puntuali 12H e 15C il PRG prevede lo spostamento dell'attuale Centro di Raccolta rifiuti dalla zona Baltera alla zona di Riqualficazione urbana 1 relativa all'area dell'ex Cementificio.

In merito si ricorda che il Piano provinciale di smaltimento dei rifiuti - terzo aggiornamento - richiama i criteri localizzativi per gli impianti di competenza comunale fissati con la deliberazione di Giunta Provinciale n. 3095 di data 6 dicembre 2002, tuttora vigenti e sui quali è stata effettuata una valutazione localizzativa dell'area proposta. Si evidenzia che l'area non rientra nelle "aree non idonee", tuttavia si segnala la presenza delle seguenti criticità: in base alla Carta di Sintesi della Pericolosità l'area rientra parzialmente in pericolosità P2 e P3 da crolli, aree suscettibili di amplificazione stratigrafiche ed eventualmente anche topografiche AST ed in piccola parte in pericolosità P2 torrentizia per cui si demanda ai Servizi competenti per un parere di merito.

Si segnala inoltre la vicinanza con un'area residenziale per cui rumori, emissioni ed odori derivanti dai mezzi dell'utenza in ingresso/uscita dal Centro possono essere fonte di disturbo.

In merito alle Norme di attuazione si segnala quanto segue.

Sul territorio comunale di Riva del Garda non risultano attive discariche per rifiuti inerti, pertanto è necessario eliminare dall'art. 39 la frase "L'attività di discarica per rifiuti inerti, localizzata sull'area identificata dalle pp.edd. 3413 e 3414 C.C. Riva, risulta autorizzata con deliberazione della giunta provinciale n. 2186 del 2 dicembre 2016" in quanto relativa ad un impianto di gestione rifiuti non pericolosi che non ha alcuna attinenza con una discarica di rifiuti inerti.

APPA art. 39 NTA) risposta:

*Si precisa in merito che in sede di seconda adozione gli **elaborati normativi** della variante **sono stati** conseguentemente **modificati (art. 39, NTA)**.*

È necessario, inoltre, inserire all'interno delle Norme di attuazione il riferimento normativo relativo alla gestione dei Centri di Raccolta rifiuti ovvero la deliberazione di Giunta Provinciale n. 3095 di data 6 dicembre 2002 "Approvazione delle linee guida per l'aggiornamento dei progetti di riorganizzazione della raccolta differenziata, in attuazione del Piano provinciale di smaltimento dei rifiuti".

APPA art. 39 NTA) CONTRODEDUZIONI di risposta:

Si precisa in merito che negli elaborati di variante, in sede di seconda adozione, si è provveduto allo stralcio delle previsioni relative al nuovo CRM (var. 12H).

TUTELA DELL'ACQUA

Come già specificato nella risposta data all'interrogazione n. 3632 dell'11 aprile 2022, avente come oggetto "Più criticità che elementi positivi nel progetto dell'architetto Nunes" a firma cons. Lucia Coppola, nel punto uno:

"La modificazione della linea di costa **p**roposta dall'architetto Nunes, che ne prevede lo spostamento verso l'interno del lago in misura variabile da 10 a 40 metri (peraltro difficilmente ottenibile vista

l'elevata pendenza della riva, dovuta ad un precedente rifacimento della spiaggia con riporto di inerti nel 1988), va analizzato con attenzione al fine di scongiurare il pericolo che si vada ad alterare un'importante zona del lago in cui vivono piante acquatiche (macrofite) e organismi invertebrati che popolano i fondali."

La relazione del Comune di Riva del Garda sulla Variante 13 bis/2023 del Piano Regolatore, riporta a pagina 8 della parte 2, relativamente agli interventi di rinaturalizzazione da effettuarsi lungo la linea di costa recita testualmente:

"Le norme della Variante 13 bis indicano la possibilità di definire una progressiva e graduale modellazione della linea di costa attraverso l'individuazione di una fascia soggetta a possibili modifiche in accordo con i servizi provinciali competenti nell'ambito delle normali attività di manutenzione del litorale. Gli obiettivi, già in parte definiti al capitolo "Interventi di rinaturalizzazione in FL", mirano:

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

Relativamente a quanto sopra riportato e in particolare all'arricchimento degli ecotoni ripari per quanto concerne le componenti biologiche di macrofite e macroinvertebrati bentonici, si fa notare come questo presunto arricchimento passi attraverso un iniziale sicuro impoverimento, inevitabile durante i lavori di riporto di materiale, e i tempi di ricolonizzazione completa non sono facilmente valutabili. Si ricorda che il lago di Garda viene classificato, congiuntamente a Veneto e Lombardia, ai sensi del D.Lgs. 152/06 allegato 1 parte terza anche con gli Elementi di Qualità Biologica "macrofite acquatiche" e "macroinvertebrati bentonici" e che quindi risulta fondamentale mantenere le biocenosi il più possibile integre per evitare uno scadimento della qualità ecologica del corpo idrico.

Per quanto riguarda invece l'ampliamento verso l'esterno delle zone di balneazione, e l'eventuale effetto che questo può avere sulle biocenosi acquatiche (macrofite in particolare) si fa notare come si arriverebbe ad un limite di pendenza delle rive tale che, oltre a non essere probabilmente molto pratico per la balneazione (il fondale risulterebbe subito profondo), non consentirebbe la naturale colonizzazione delle macrofite acquatiche in una zona di profondità alla quale solitamente vengono rinvenute.

APPA linea di costa) risposta:

Con riguardo alla previsione di ripascimento arenili, in accoglimento dei rilevati emersi in CdP, in sede di seconda adozione il perimetro della subarea lungolago (var. 27B), è stato riportato alla situazione vigente senza estensioni né verso nord, né verso il bordo d'acqua.

Per quanto concerne pagina 23 e pagina 24 della succitata relazione, sempre relativamente alla parte 2, per la demolizione e la ricostruzione del Bar Pini e del Bar Sabbioni si ricorda che va comunque rispettato quanto prescritto nell'art. 13 comma 2 delle Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque 2022-27.

APPA tutela acque) risposta:

Rispetto alla vicinanza alle rive si precisa che i futuri interventi relativi ai bar Pini e Sabbioni verranno effettuati all'esterno della fascia perilacuale e tale indicazione esecutiva è stata inserita in norma (art 23 quater, NTA), richiamando espressamente la necessità di attenersi al Piano di Tutela delle Acque.

TUTELA DELL'ARIA ED AGENTI FISICI - Matrice rumore

Le proposte di variazione dell'assetto urbanistico richiedono di trovare coerenza con la Classificazione Acustica del territorio (ex art. 6, c. 1, lett. a), L. 447/95), giacché dal costruttivo e fattivo dialogo fra i due piani locali risulta possibile esercitare quella basilare politica di salvaguardia preventiva dai possibili effetti causati dall'esposizione al rumore. A tal fine la L. 447/95 (c.d. "Legge quadro") stabilisce appropriati e preminenti vincoli fra i quali il divieto di contatto di aree i cui limiti acustici si discostano per più di 5 dB(A), ossia impone il divieto dei c.d. "salti di classe" (ex art. 4, c. 1, lett. a), L. 447/95). L'evoluzione dell'assetto urbanistico ha quindi necessità di considerare le preesistenti destinazioni d'uso del territorio mediante la elaborazione di una "relazione di raffronto" nella quale riconoscere le

previsioni di piano e la loro compatibilità con la Classificazione Acustica del territorio comunale, al fine di prevenire l'insorgere di possibili disagi, perseverando in quel principio di precauzione, tramutato in chiave moderna nell'essenza "prevenire è meglio che curare".

Nella Relazione alla Variante 13 Bis/2023 non risulta evidenza di un esplicito raccordo con la Classificazione Acustica, a guida di quei vincoli di salvaguardia per limitare e, ove possibile, evitare l'insorgere di accostamenti critici che il Comune, nell'esercizio di tale attività di gestione del territorio, possa avere occasione di definire delle appropriate soluzioni in grado di soddisfare anche gli obiettivi del Piano di risanamento (ex art. 7, L. 447/95). A tal fine, pare utile presentare succintamente alcuni dei principali aspetti sui quali potrebbero manifestarsi le maggiori criticità che riguardano, in particolare, il potenziamento dei parcheggi, dal momento che questo si intreccia con la gestione e attuazione del piano urbano del traffico (ex art. 36, comma 2, D.Lgs. 285/92), del piano della mobilità (ex art. 22, L.340/00) e di quello della mobilità sostenibile, previsto nell'ambito delle Linee Guida ELTIS (Guidelines for developing and implementing a Sustainable Urban Mobility Plan), ripreso in ambito nazionale dal D.M. 4 agosto 2017. Strumenti questi che mirano a voler assicurare un'elevata qualità della vita dei cittadini anche mediante l'abbattimento dei livelli di inquinamento acustico provocati dal traffico veicolare urbano.

Le valutazioni, oltre ad esprimere alcuni aspetti di carattere generale, hanno come principale scopo quello di considerare le preesistenti destinazioni d'uso del territorio, il far risaltare i possibili "salti di classe", il promuovere l'adozione di "piani di risanamento" e, qualora sussistano "accostamenti critici", l'opportunità di invocare l'inserimento di apposite "fasce cuscinetto". Per tali fini, risulterebbe auspicabile che lo strumento urbanistico, nella sua visione programmatica, possa riconoscere la definizione di tali preminenti aspetti, a partire dalle aree di parcheggio, essendo annoverate fra le sorgenti sonore fisse (ex art. 2, c. 1, lett. d), L. 447/95) e come tali soggette al rispetto dei limiti assoluti (emissione ed immissione) indicati dalla Classificazione Acustica del territorio comunale, oltre a considerare il potenziale aumento dei flussi veicolari sulla viabilità locale, il quale necessita di essere opportunamente considerato, anche al fine di assicurare il rispetto dei valori limite di immissione (ex d.P.R. 142/04) definiti dal Comune per le strade "locali" (tipo F) o "di quartiere" (tipo E).

In merito, invece, alla valutazione di aspetti di carattere puntuale, sono di seguito indicati alcuni dei principali riferimenti, accompagnati dal numero della pagina della Relazione ai quali fanno riferimento e sui quali pare pendere la necessità di destinare una maggiore attenzione, in considerazione del prevedibile aumento della rumorosità a seguito della loro realizzazione:

- il Parcheggio Sud Cartiera (rif. pag. 54) induce a voler analizzare l'impatto sonoro generato, anche in termini di aumento dei volumi di traffico nella zona;
- la nuova area del distributore mult carburanti in zona Baltera (rif. pag. 85) è posta in vicinanza di un edificio destinato ad ambienti abitativi di tipo residenziale, situato a Sud;
- l'area di servizi e attrezzature complementari alla Stazione autocorriere di Trentino Trasporti a San Cassiano (rif. pag. 87) è vicina a ricettori destinati ad accoglienza ricettiva ed edifici residenziali;
- la riqualificazione dell'ex Cementificio (rif. pag. 92) richiede di valutare i prevedibili effetti conseguenti all'insediamento delle nuove destinazioni d'uso per cercare - considerati i pregressi conflitti inerenti le immissioni sonore generati nell'esercizio della precedente attività industriale - di evitare di accostare ai ricettori abitativi delle attività produttive o quelle ad elevato impatto sonoro.

ESPOSIZIONE AL RUMORE) risposta:

Tramite l'Ufficio Ambiente del Comune sono stato effettuati gli approfondimenti richiesti sul tema della classificazione acustica in relazione alle previsioni del distributore mult carburanti in zona Baltera (varr. 15E-F), e della zona di San Cassiano (var. 17). Invece le altre aree citate in CdP, di cui al Parcheggio Sud Cartiera ed ex Cementificio, in sede di seconda adozione sono state stralciate dalla variante.

Sulla scorta di quanto sopra espresso, pare utile che dal vaglio di confronto tra pianificazione territoriale e Classificazione Acustica, la quale necessita di essere successivamente corrispondentemente adeguata possa altresì far emergere la definizione, all'interno delle Norme di Attuazione al P.R.G., di idonei vincoli di salvaguardia volti a scongiurare l'insorgenza di disturbi a carico della popolazione esposta al rumore per accrescere il benessere dei cittadini e migliorare la qualità della vita nella città."

ESPOSIZIONE AL RUMORE) CONTRODEDUZIONI di risposta:

In merito alla richiesta di introdurre in norma vincoli di salvaguardia volti a scongiurare l'insorgenza di disturbi a carico della popolazione esposta al rumore, si precisa che il rinvio alle norme di settore per il contenimento dell'inquinamento acustico è già contenuto nell'art. 9.20 del regolamento edilizio comunale vigente.

Piano territoriale della Comunità Alto Garda e Ledro

In merito alla verifica di coerenza con i piani stralcio al PTC approvati, interviene in sede di Conferenza il funzionario incaricato della comunità, il quale, verificati i contenuti della variante in esame, esprime parere favorevole precisato quanto segue.

Relativamente alle aree produttive di livello locale con riferimento alla loc. Basone (var. 10 A-B) il PTC riporta la previsione di riqualificazione urbana dell'area ai fini di un intervento residenziale da parte di cooperative a condizione dell'eliminazione del magazzino ortofrutticolo di Varone. Tale previsione risulta recepita dal PRG.

Con riferimento all'area dell'Ex Cementificio (var. 12 A-I) la previsione di variante risulta coerente con l'indicazione di riclassificazione da PTC.

In proposito a quanto riportato dalla Comunità di Valle, in sede di Conferenza, il Servizio Urbanistica precisa che l'adeguamento ai piani stralcio al PTC approvati è stato condotto in occasione della già richiamata variante n. 15 al PRG. Per quanto attiene in particolare le aree produttive di livello locale, si rammenta che già in sede di approvazione dello stesso PTC era stato chiarito l'ambito di competenza dello stesso nella limitazione dei contenuti a quanto previsto dall'art. 23 della l.p. 15/2015 precisando - ad esempio - che contenuti diversi riferiti alle aree produttive di livello locale assumevano mero valore ricognitivo - indicativo. Nel caso dell'area del Basone non è quindi possibile ricondurre la modifica proposta ad un adeguamento al PTC.

Basone, PFS 7) risposta:

Nella documentazione di variante le previsioni relative al PFS 7 (varr. 10A-B), sono state stralciate in accoglimento dei rilievi emersi in CdP in quanto la specifica tematica dell'individuazione delle aree per l'edilizia agevolata rientra nell'ambito di competenza del PTC ai sensi dell'art. 23 della l.p. 15/2015.

Verifica di coerenza con il Piano urbanistico provinciale

Premesso che con la l.p. 27 maggio 2008, n. 5 è stato approvato il nuovo piano urbanistico provinciale, entrato in vigore il 26 giugno 2008, la variante in esame deve assicurare la coerenza sia sotto il profilo ambientale che insediativo e infrastrutturale con il quadro definito dal nuovo PUP.

Viabilità

L'Agenzia Provinciale per le Opere Pubbliche - Servizio Opere Stradali e Ferroviarie e il Servizio Gestione Strade, con parere di data 30 gennaio 2024, esprime, per quanto di competenza, parere favorevole alla pratica segnalando quanto segue:

“1) in riferimento alla variazione puntuale nr. 15A e 15B, che individua una nuova viabilità locale di progetto in fregio alla S.S. 45bis Variante Riva all'altezza del km 114+100 circa, si presenti la proposta progettuale già in sede preliminare agli scriventi Servizi, al fine condividere e poter esprimere tempestivamente il parere.

2) in riferimento alla variazione puntuale nr. 12C e 12D, che individua una nuova viabilità in adiacenza alla S.S. 45bis Variante Riva all'altezza del km 115+350 circa, si presenti la proposta progettuale già in sede preliminare agli scriventi Servizi, al fine condividere e poter esprimere tempestivamente il parere.

3) in riferimento alla variazione puntuale nr. 46A e 46B, che individua una nuova rotatoria all'altezza del km 17+920 circa, si presenti la proposta progettuale già in sede preliminare agli scriventi Servizi, al fine condividere e poter esprimere tempestivamente il parere.

4) In merito alla variante 46B si fa presente che tale variante non è inserita nel PUP Sistema Infrastrutturale della Provincia Autonoma di Trento e si precisa inoltre che con parere 529482 di data 29/08/2019 erano state evidenziate alcune osservazioni in merito;

5) verificare il corretto inserimento del percorso della Ciclovía provinciale Adige Garda (denominata CV TN08 ADIGE GARDA), che ai sensi della L 2/2018 "Disposizioni per lo sviluppo della mobilità in bicicletta e la realizzazione della rete nazionale di percorribilità ciclistica" ha valore gerarchico di tipo regionale e il cui tracciato è riportato nel sito: https://webgis.provincia.tn.it/wgt/?ang=it&topic=15&bgLayer=orto2015&layers=ciclovie_pat,bicigrill_pat,cippi_pat,contabici_pat,fontane_pat,ammcom&X=5084071.29&Y=643064.10&zoom=4

CICLOVIA ADIGE GARDA) risposta:

*Il tracciato in oggetto è stato verificato in dettaglio in modo da garantirne la **corretta rappresentazione cartografica**, in base ai dati forniti dall'Ufficio Infrastrutture ciclopedonali del Servizio Opere Stradali e ferroviarie della Provincia.*

6) per le parti ricadenti nel territorio comunale, si allega la proposta di tracciato per il collegamento ciclabile Comano-Riva del Garda (Ciclovía Coma-Ri);

CICLABILE COMANO-RIVA DEL GARDA) risposta:

Si è provveduto alle integrazioni cartografiche in modo da recepire il tracciato in progetto nella seconda adozione della variante, in base ai dati forniti dall'Ufficio Infrastrutture ciclopedonali del Servizio Opere Stradali e ferroviarie della Provincia. Va tenuto conto che in corrispondenza dei percorsi a traffico promiscuo (bici-auto), i tratti ciclabili risultano regolamentati da ordinanza vigente per cui tale situazione non necessita di inserimento nel PRG.

7) in generale, si consiglia di verificare sia i percorsi ciclabili esistenti (di livello regionale ai sensi della L 2/2018, nello specifico il percorso della sopra riportata CV TN08) che quelli in progetto (Opera C66 "Ciclovía del Garda", che fa parte della RETE CICLABILE NAZIONALE - SNCT ai sensi della L2/2018 e di cui si trasmette planimetria dei tracciati come da PFTE); a questo proposito, visti i numerosi percorsi esistenti e in progetto, valutare anche l'opportunità di specificare i 3 livelli gerarchici di infrastrutture ciclabili ai sensi della L 2/2018: RETE CICLABILE NAZIONALE (art. 4 L 2/2018), REGIONALE (art. 5 L2/2018) e LOCALE (art. 6 L 2/2018) utilizzando se possibile simbologie o spessori diversi.

CICLOVIA DEL GARDA) risposta:

*Per quanto riguarda il tracciato in progetto si dà atto che è stato recepito nella variante, in sede di seconda adozione, integrandone la **rappresentazione cartografica** in base ai dati forniti dai servizi PAT competenti.*

GERARCHIA INFRASTRUTTURE CICLABILI) CONTRODEDUZIONI di risposta:

Si ritiene di demandare tale operazione a procedura successiva, in occasione della prima variante generale che coinvolga la specifica tematica relativa all'oggetto.

8) si ricorda infine che la sopracitata L 2/2018 tra le altre cose prevede all'art.8, commi 4 e 5, quanto segue: "4. I comuni prevedono nei regolamenti edilizi misure finalizzate alla realizzazione di spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette negli edifici adibiti a residenza e ad attività terziarie o produttive e nelle strutture pubbliche." "5. In sede di attuazione degli strumenti urbanistici i comuni stabiliscono i parametri di dotazione di stalli per le biciclette destinati ad uso pubblico e ad uso pertinenziale." Riguardo agli edifici pubblici e di interesse pubblico, questi aspetti sono evidenziati

anche nell'allegato A della L.P. 6/2017 "Pianificazione e gestione degli interventi in materia di mobilità sostenibile".

9) Al fine di salvaguardare la sicurezza della circolazione e la conservazione in efficienza del patrimonio stradale è opportuno che le norme di attuazione del P.R.G. siano integrate con una previsione del seguente tenore: "L'eventuale impianto di alberi, siepi vive o piantagioni lateralmente alle strade deve in ogni caso rispettare le disposizioni stabilite dal Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 - articoli 16, 17, 18, 19, 29, 31) per le fasce di rispetto stradale entro e fuori dai centri abitati, come meglio precisate nel relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16.12.1992 n. 495 - articolo 26)";

NTA alberature) CONTRODEDUZIONI di risposta:

Si dà atto che l'integrazione richiesta è già presente nelle attuali norme, nella formulazione vigente dell'art. 23 NTA. Pertanto l'indicazione non necessita di essere recepita.

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

INGOMBRO FASCE DI RISPETTO STRADALI) CONTRODEDUZIONI di risposta:

Si precisa che le fasce di rispetto stradali sono state già individuate in cartografia in sede di prima adozione della variante.

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

Per quanto attiene i tracciati delle piste ciclabili si precisa la non opportunità di recepire previsioni in fase di studio preliminare. Eventuali nuove previsioni possono essere valutate nell'ambito delle proposte di modifica della variante in parola e sottoposte alla valutazione dei competenti Servizi provinciali con particolare riferimento alle verifiche CSP.

Artigianato e Commercio

Il Servizio artigianato e commercio, con nota di data 27 dicembre 2024, ritiene che le disposizioni introdotte nel Titolo V "Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale" risultino sostanzialmente conformi ed adeguate ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale stabiliti con deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 del 1 luglio 2013 e ss.mm.. Sottolinea tuttavia che talune disposizioni risultano parzialmente lacunose (art. 46 in riferimento alla superficie di vendita per le MSV nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; art. 50 quater comma 2 in riferimento alla riqualificazione di edifici dismessi; art. 50 in riferimento ai parametri edilizi per le GSV) e potrebbero essere meglio declinate, secondo le particolarità del contesto urbanistico del comune di Riva del Garda, prendendo a riferimento, se del caso, la Guida redatta in collaborazione con il Consorzio dei comuni trentini di cui al protocollo PITRE n. 485063 dell'8 luglio 2022.

NTA urbanistica commerciale) CONTRODEDUZIONI di risposta:
--

<i>Si dà atto che i criteri di urbanistica commerciale si trovano già nelle NTA, nella formulazione di variante redatta in adeguamento alle norme tipo fornite dal Consorzio dei comuni trentini in base al protocollo generale del comune n. 26357 dell'8 luglio 2022.</i>

Soprintendenza per i beni culturali

Con parere di data 8 febbraio 2024, come riportato in sede di conferenza dal funzionario incaricato, l'UMST Soprintendenza per i beni e le attività culturali esprime il seguente parere:

“Per gli aspetti relativi ai beni architettonici

Si esprime parere favorevole all'esecuzione della variante in oggetto.

Si rammenta che, laddove le previsioni del PRG ammettano la demolizione di immobili di proprietà pubblica che abbiano più di settanta anni, sussiste l'obbligo di verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio*.

Tenuto conto dei contatti intercorsi con il Comune, si richiama l'opportunità che sia considerata attentamente la valenza insediativa del luogo dove è inserita la ex colonia Miralago e si sottolinea l'importanza di attuare strumenti di programmazione adeguati ad un recupero del contesto ambientale ed edificiale che possa salvaguardare la memoria storica del sanatorio terapeutico (poi preventivo infantile) con recupero degli annessi residuali significativi nella loro consistenza volumetrica, oltre alla valorizzazione del verde.

EX COLONIA MIRALAGO) risposta:

<i>Per quanto riguarda le previsioni relative al Parco Miralago si dà atto del recepimento dei rilievi emersi in CdP.</i>

Per gli aspetti relativi ai beni archeologici

Si esprime nulla osta alla variante in oggetto con le seguenti osservazioni:

Per quanto riguarda gli interventi in fascia lago (par. 4.0) si comunica che il perimetro di tutela a grado 02 già in PRG vigente è stato recentemente allargato alla zona tra il centro congressi e via Kafka, in seguito a nuovi ritrovamenti nell'area. È inoltre in corso la dichiarazione di particolare interesse archeologico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 di una porzione tra le p.f. 1939/1 e 1944/1 e la p.ed. 3351 CC Riva (zona a est della vecchia stazione). Si chiede di aggiornare la cartografia (gli shapefiles possono essere richiesti alla dott.ssa Elena Silvestri ai recapiti in calce al parere) e di tenere in considerazione le prescrizioni di tutela che ne derivano ai fini della progettualità dei nuovi interventi.

TUTELA ARCHEOLOGICA 02) risposta:
--

<i>Per quanto riguarda i perimetri archeologici a grado 02 si dà atto del loro recepimento in base ai dati forniti dai Servizi PAT competenti.</i>
--

In merito al par. 5.0 Hub Baltera - San Cassiano e parcheggi di Via Brione e in particolare l'intervento a San Cassiano per servizi e attrezzature complementari alla Stazione autocorriere di Trentino Trasporti, si segnala quanto segue. L'area dichiarata di interesse, di proprietà di Trentino trasporti, include le pp. ff. 1823/1 e 1827/2 come correttamente riportato nella relazione a pag. 6 della parte 3 mentre le due particelle non compaiono in cartografia nello shapefile Z303, che è quindi da correggere.

TUTELA ARCHEOLOGICA S. CASSIANO) risposta:

<i>L'indicazione della CdP viene recepita apportando al riguardo la correzione richiesta in base ai dati forniti dall'Ufficio Beni archeologici della soprintendenza per i beni e le attività culturali della Provincia.</i>

Si comunica inoltre che esiste una corrispondenza tra l'Ufficio beni archeologici e Trentino Trasporti (prot. PAT n. 191673 del 9 marzo 2023) in cui, in assenza di un progetto di valorizzazione del sito ma dovendone garantire la conservazione, la proposta da parte di Trentino Trasporti di una copertura dei resti archeologici tramite rinterro degli stessi è ipotesi ritenuta possibile purché attuata con modalità che ne garantisca la sicurezza e non ne pregiudichi in futuro la riapertura. Va da sé che le modalità di tale operazione, dal punto di vista tecnico, dovranno essere preventivamente concordate e subordinate a formale autorizzazione.

Per il punto 6.0 La riqualificazione dell'ex cementificio si sottolinea come l'area sia interessata da aree a rischio archeologico di grado 02 nel PRG vigente per la presenza di evidenze archeologiche anche stratificate pertinenti a vari periodi cronologici, il che potrebbe impattare anche in maniera importante su tempi e costi dei progetti previsti.

Per quanto riguarda il piano in generale si chiede di aggiornare gli shapefiles delle aree a tutela archeologica e di sostituire le norme di attuazione con il seguente testo, aggiornato alla nuova denominazione dell'UMST Soprintendenza e alla nuova normativa sui lavori pubblici:

AREE A TUTELA ARCHEOLOGICA

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

Aree di proprietà pubblica

Su tutto il territorio comunale, per quanto riguarda le aree di proprietà pubblica destinate alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico (es. bonifiche, reti tecnologiche, impianti di irrigazione etc.), ai fini della verifica preventiva dell'interesse archeologico, si applicano le disposizioni previste dall'art. 28 comma 4 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e dal D.Lgs. 36/2023, art. 41 comma 4 e allegato I.8, come recepito dall'articolo 14 comma 3 bis della L.P. 26/93 e ss. mm.

Aree a tutela 01

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

Aree a tutela 02

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

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

Scoperte fortuite

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

NTA ARCHEOLOGICHE) risposta:

Si dà atto che gli elaborati normativi della variante sono stati conseguentemente modificati (art. 19, NTA), in base ai dati forniti dai Servizi PAT competenti.

Data la complessità della variante in oggetto si chiede di prestare particolare attenzione alla presenza, su tutto il territorio, di aree a tutela archeologica anche non espressamente menzionate nel presente parere e si ricorda che le aree di proprietà pubblica destinate alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, ai fini della verifica preventiva dell'interesse archeologico, sono sottoposte alle disposizioni previste dall'art. 28 comma 4 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e dal D.Lgs. 36/2023, art. 41 comma 4 e allegato I.8, come recepito dall'articolo 14 comma 3 bis della L.P. 26/93 e ss. mm.

Rimangono a disposizione per gli aspetti tecnici correlati alla redazione del PRG la dott.ssa Elena Silvestri (tel. 0461/492184; cell. 3351408325; e-mail elena.silvestri@provincia.tn.it), e per gli aspetti archeologici e di tutela le dott.sse Cristina Bassi (tel. 0461/492162; cell. 3358232603; e-mail cristina.bassi@provincia.tn.it) ed Elisabetta Mottes (tel. 0461/492172; cell. 335 8232359; e-mail elisabetta.mottes@provincia.tn.it)."

Vincoli preordinati all'esproprio

Al capitolo 2 la relazione affronta la ricognizione dei vincoli preordinati all'espropriazione ai sensi dell'art. 48 della l.p. 15/2015. Conseguentemente sono ridefinite alcune previsioni puntualmente individuate cartograficamente.

Rispetto a quanto operato si segnala che la ricognizione dovrebbe ricomprendere la verifica e, nel caso l'eventuale reiterazione, di tutte le aree assoggettate a vincolo presenti nel territorio comunale tenuto conto della data di introduzione della previsione espropriativa e con riferimento al vigente art. 37 circa la realizzazione e gestione da parte di privati in forma convenzionata di queste che, di fatto, rendono i vincoli di tipo non espropriativo bensì conformativo.

Con le varianti 03, 08 e 16 si riporta lo stralcio di alcune aree - dalle superfici piuttosto contenute - individuate dal vigente PRG quali viabilità locali esistenti. Considerata la disciplina di cui al richiamato art. 48 della l.p. 15/2015 si ritiene che le riclassificazioni condotte siano da ricondursi perlopiù a correzione o adeguamenti allo stato dei luoghi, anche in ragione delle proprietà e degli usi delle aree coinvolte, della loro ubicazione e disciplina da art. 38 delle norme di attuazione dello stesso PRG. Tali varianti sono da ricondursi quindi a scelte dell'Amministrazione e non tanto alla verifica in ordine alla decadenza di vincoli espropriativi. In proposito si rammenta che le modifiche devono rientrare nella fattispecie ammessa dal procedimento di natura non sostanziale della presente variante.

ADEGUAMENTI 03, 08 e 16) risposta:

*Il testo della Relazione della variante è stato **modificato** in modo da trattare le nuove previsioni urbanistiche di cui ai NN. 3, 8, e 16 nella parte riguardante il tema degli adeguamenti cartografici, al capitolo 6.0 "Altre previsioni".*

Relativamente alla var. 03, come peraltro già richiesto in occasione della Variante 15 al PRG, si precisa che la rappresentazione delle aree a 'verde privato' è definita da legenda standard con il codice shp H101 e non con codice shp B102.

TEMATISMO AREE A VERDE PRIVATO) risposta:

*Il tematismo puntuale che individua il "verde privato" è stato reso coerente con la classificazione riferita allo specifico "shp **H_101**".*

Rispetto a quanto sopra ed in ragione delle numerose varianti che interessano le destinazioni a servizi, si cita ed esempio lo stralcio dell'area sportiva con la var. 14, considerato inoltre che la relazione illustrativa non affronta il tema degli *standard urbanistici*, si chiede una verifica delle aree a standard in considerazione anche di quanto previsto dall'art. 10 del RUEP.

STANDARD URBANISTICI) risposta:

Il tema della verifica degli standard urbanistici trova riscontro nella Relazione illustrativa di variante che è stata integrata in tal senso.

Rettifiche e correzioni errori materiali

Si prende atto delle rettifiche e delle correzioni eseguite con riferimento alle precisazioni dei limiti di alcune destinazioni di zona rispetto a situazioni patrimoniali e determinate in seguito alla realizzazione di opere pubbliche (ad es. var. nn. 26, 44A, 44B, 22, 20, 18A-C). Ciò considerato, per le varianti 9A-B si valuta l'opportunità di assegnare destinazione di zona coerente con le aree limitrofe.

RETTIFICHE 9A-B) CONTRODEDUZIONI di risposta:

*Va considerato al riguardo che si è intervenuti sulle due aree 9A-B in aggiornamento allo stato reale dei luoghi oggi esistenti che hanno una fruizione a verde privato RB2 come giardini pertinenziali. In questo caso assegnare diversamente la previsione RB1, per omogeneità e coerenza con l'immediato intorno, rispetto alle NTA comporterebbe l'applicazione dell'indice di edificabilità connesso. Pertanto è stato recepito in variante un utilizzo di zona RB2 senza indici edificatori che **non si ritiene di dover modificare.***

Relativamente alle varianti 24A-C, si prende atto della ripermimetrazione dell'area interessata dalla Centrale ENEL, in proposito si osserva che la destinazione viene estesa a ridosso del tessuto residenziale e agli edifici esistenti. Si valuta la possibilità di ricondurre la rappresentazione della centrale al tematismo corretto da legenda standard, quale infrastruttura tecnologica.

RETTIFICHE 24A-C) CONTRODEDUZIONI di risposta:

*Si precisa in merito che nella variante in oggetto la centrale idroelettrica è già individuata con la specifica simbologia "T" relativa alle aree F1 per impianti tecnologici, in riferimento all'art. 37 NTA. Pertanto la rappresentazione in **cartografia non si deve modificare.***

Istanze di inedificabilità

Con le varianti n. 2 e 19 sono accolte due istanze di inedificabilità ai sensi dell'art. 45 della l.p. 15/2015 riferite agli anni 2021 e 2022. Per la valutazione delle stesse la relazione non indica dei veri e propri criteri ma riporta la verifica "che non hanno maturato indici edificatori e che non sono già state utilizzate per incrementi volumetrici". In proposito si segnala che la var. 19 interessa un tessuto residenziale saturo che pare a tutti gli effetti pertinenza dello stesso, inoltre lo stralcio rappresenta una discontinuità urbanistica nella destinazione di zona non condivisibile.

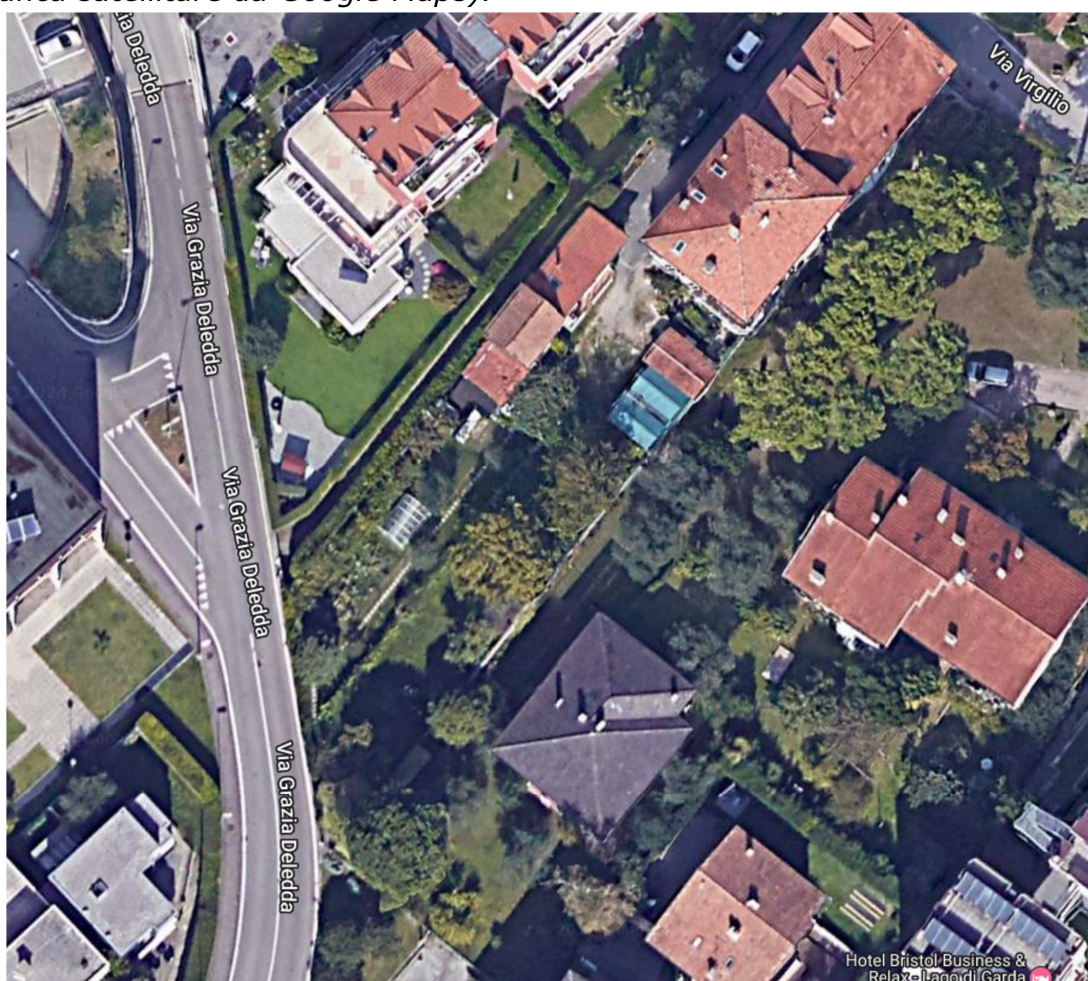
Per quanto riguarda le trasformazioni condotte, si rileva che sono state mantenute le destinazioni residenziali con la sovrapposizione di un tematismo che identifica il vincolo decennale, peraltro diverso da quello definito con la legenda standard. Si evidenzia che le aree oggetto di richiesta di inedificabilità ai sensi dell'art. 45 c. 4 della l.p. 15/15 devono necessariamente essere trasformate in aree inedificabili attraverso una modifica della destinazione d'uso: *in questo caso, per un periodo minimo di dieci anni, il comune non può ripristinare l'edificabilità dell'area, neppure con ricorso a una ulteriore procedura di variante. Successivamente la modifica della destinazione urbanistica è possibile secondo le procedure ordinarie.*

L'art. 7 delle norme e la rappresentazione delle aree vengano conseguentemente riviste.

ISTANZE INEDIFICABILITÀ) CONTRODEDUZIONI di risposta:

*Gli elaborati della variante **sono stati adeguati nelle norme di riferimento (art. 7, NTA)**. Per quanto riguarda la cartografia si evidenzia che le aree interessate da inedificabilità sono state individuate tramite .shpZ610_P, conforme alla legenda standard provinciale. Inoltre, in merito al vincolo decennale proposto per la zona in via Deledda lo stralcio dell'edificabilità si ritiene adeguato e da mantenere, precisato che:*

- le aree oggetto di richiesta non raggiungono la dimensione del lotto minimo (pari ad almeno 500 mq), e non sono già state sfruttate urbanisticamente per interventi edilizi in base all'attuale destinazione urbanistica di zona;*
- seppure situate in contiguità con edificato residenziale circostante, il loro uso attuale è ad orto, come descritto nella nota dei privati richiedenti del 14.1.2021 prot. 46603 e come direttamente rilevabile dallo stato di fatto dei luoghi (vedi immagine fotografica satellitare da Google Maps).*



Considerato quindi l'utilizzo attuale dei suoli e le dimensioni dei lotti non usufruibili dal punto di vista edificatorio, si ritiene pertanto che sussistano le condizioni per accogliere la richiesta di inedificabilità oggetto della var. 19.

Aree a servizi e per la mobilità

Le previsioni che interessano le aree a servizi riguardano le località Brione, Baltera e San Cassiano. Si riportano di seguito alcune considerazioni in proposito alle modifiche condotte e alla relativa disciplina.

Con le varianti 15 A-F viene sostanzialmente ripianificata la porzione a sud dell'area della Baltera e in particolare dei parcheggi a servizio del polo fieristico; l'area oggi ospita il Centro di raccolta materiali, una sosta camper e un parcheggio bus. Le varianti 15C-D introducono, in luogo della destinazione a rifiuti speciali (CRM), un'area a servizi pubblici di tipo civile e amministrativo. In proposito si osserva che la rappresentazione cartografica è da ricondursi come da legenda standard a tematismo indicato, ovvero D214_P.

TEMATISMO SOSTA CAMPER) risposta:
--

<i>Con riferimento al verbale CdP l'indicazione sul tematismo D214_P è stata recepita.</i>
--

Le varianti 15E-F introducono invece una zona a distributori carburanti accogliendo le indicazioni del PSM2020 circa la localizzazione di una destinazione idonea ad accogliere rilocalizzazioni di stazioni di rifornimento da aree sensibili, quali ad esempio la fascia lago.

Le varianti 45A-D per l'ampliamento dell'area parcheggio al Brione, ripropongono fedelmente le varianti 4A-D stralciate di sede di adozione definitiva della variante 15 a seguito delle seguenti osservazioni avanzate dal Servizio Urbanistica: "Le varianti 4 A-D interessano il potenziamento del parcheggio di via Brione con la previsione di un interrato, dell'ampliamento dello spazio sosta attuale in superficie a discapito dell'area a verde sportivo e l'indicazione di un'area civile amministrativa di progetto ove oggi insiste un punto ristoro, ricadente in parte in area a parcheggio pubblico e in parte in verde sportivo. Richiamato il vigente art. 37 delle norme che già ammette nelle zone F1, F2 ed F3 la realizzazione di parcheggi pluripiano si chiedono chiarimenti circa tali individuazioni, inoltre si chiarisca il fine delle varianti 4 C e D in considerazione dell'attività oggi presente." In ragione dello stralcio della modifica in occasione della variante 15, motivato con il rinvio a successiva variante, si ribadisce quanto allora osservato.

AMPLIAMENTO PARCHEGGIO BRIONE) CONTRODEDUZIONI di risposta:
--

<i>Il fine delle varianti 4C e D è quello di liberare la fascia lago dalla sosta di autoveicoli per spostarla in aree meno sensibili.</i>

<i>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).</i>

<i>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.</i>
--

<i>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</i>

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.

Pur prendendo atto che l'effettiva attuazione di parcheggi di interesse pubblico, anche in soluzioni pluripiano, è ammessa in tutte le zone F1-F2-F3 ex art. 37 NTA, e risulta dunque già praticabile in base alle precedenti destinazioni previste dal PRG vigente, la previsione cartografica 4C e D determina un nuovo assetto dell'area che lo strumento urbanistico 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.

La variante n. 17 introduce, in luogo di un'area agricola locale, una destinazione a servizi di tipo civile amministrativo al fine di ospitare le attrezzature complementari alla stazione delle autocorriere di Trentino Trasporti. Per la risoluzione delle problematiche che interessano l'attuale autostazione, in ragione della presenza di deposito e officina mezzi in un contesto residenziale, la variante propone la rilocalizzazione di tali funzioni nell'area che la relazione riporta essere stata acquistata allo scopo dalla società. Si osserva che la relazione non riporta altre considerazioni in proposito a motivazione e supporto della scelta di interessare l'area di San Cassiano.

Ciò detto, e premesso che si condivide l'esigenza di rilocalizzare gli usi che generano problematiche nel contesto residenziale, si esprimono perplessità in ordine alla scelta localizzativa con particolare riferimento all'assenza di una valutazione delle possibili alternative, al consumo di suolo che la previsione determina, alla relazione con gli usi e le destinazioni che interessano le aree limitrofe, alle modalità di accesso all'area. Si osserva inoltre la valenza paesaggistica del compendio, area agricola delimitata da percorsi ciclabili e dal corso del Torrente Albola, rispetto alla quale nulla viene riportato in relazione.

Relativamente alla rappresentazione cartografica si suggerisce di individuare un tematismo coerente con quanto previsto da legenda standard (stazione autobus F434) e conseguentemente integrare all'art. 37 una specifica disciplina tra le zone F1.

Il Servizio Mobilità Pubblica con nota del 24 gennaio 2024 esprime parere positivo in merito alla variante relativa alla zona San Cassiano: servizi e attrezzature complementari alla Stazione autocorriere di Trentino Trasporti, evidenziando le seguenti precisazioni pervenute da Trentino Trasporti con la richiesta di rettificare il testo della relazione a pag. 87:

- è riportato il numero di autobus (20 mezzi) ospitati nell'attuale deposito: si ritiene che non serva indicare il numero di autobus (che sono in realtà 40).
- si affida alla struttura esistente (Autostazione) il futuro ruolo di "stazione passante": in realtà persisterebbe anzitutto la funzione di "stazione capolinea".

SAN CASSIANO) risposta:

A fronte delle richieste CdP è stata precisata più in dettaglio la parte della Relazione al riguardo, nonché integrata la relativa norma all'art. 37 NTA anche al fine di individuarla puntualmente tramite il formato .shpF434.

Interviene in sede di conferenza il dirigente generale dott. Andreatta al fine di ricordare innanzitutto come la problematica - del disagio creato dalla presenza dell'autostazione in un contesto residenziale - sia da tempo nota e che l'area di San Cassiano, oggetto di variante, era stata

acquistata anzitempo da Trentino Trasposti per la rilocalizzazione delle attività rumorose (deposito, rimessaggio). Va precisato in proposito che al momento dell'acquisto da parte della Società l'area era individuata dal PRG con una destinazione a servizi e attrezzature pubbliche, poi stralciata in relazione al vincolo archeologico che interessava in larga parte le superfici. Amministrazione e Società valutarono quindi soluzioni localizzative diverse e l'area di San Cassiano venne riclassificata quale agricola. Interlocuzioni successive tra le parti interessate circa altre aree disponibili e utilizzabili, portarono alla rivalutazione di San Cassiano e a una ripermimetrazione delle aree assoggettate a vincolo archeologico di fatto compatibile con la realizzazione del deposito.

L'articolo 37 disciplina le aree a servizi F1 – attrezzature e servizi di interesse pubblico, F2 - verde pubblico e sportivo ed F3 - parcheggi. La variante ne modifica la disciplina con riferimento alla variante 17 riportando tra le destinazioni F1.CA - civili amministrative anche il deposito AUTOCORRIERE previsto. Parimenti, a tale tipologia di destinazione, sono ricondotte - o confermate - dalla variante numerose altre fattispecie d'uso quali gli edifici di servizio attrezzati a punti ristoro, ma anche le ville delle ex colonie Miralago, Sabbioni, Villino Campi e in generale le aree a servizio dell'utenza turistica che riguardano in particolare l'area della Fascia Lago.

In ragione dell'articolazione già presente in norma per le zone F1 (ad es. oltre alle già citate CA-civili-amministrative, le SC-scolastiche, R-religiose, S-sportive, CAPR1-palacongressi e teatro) si chiede di integrare cartigli ad hoc per le funzioni che non sono riconducibili genericamente alla definizione delle aree CA civili amministrative con particolare riferimento al deposito AUTOCORRIERE di cui alla var. 17 e alle aree di servizio all'utenza turistica e pubblici esercizi.

CARTIGLI FASCIA LAGO) risposta:

*All'interno della disciplina che distingue la zona della Fascia Lago i manufatti di tipo "turistico" sono stati resi evidenti con cartigli ad hoc in corrispondenza del Bar Sabbioni, bar Pini e Villino Campi. Pertanto l'**indicazione** viene **recepita**.*

Articolo 37bis, conseguentemente allo stralcio dell'area sportiva con la var. 14 viene modificato l'articolo con riferimento alle attrezzature "polifunzionali a carattere sovracomunale". Si chiedono chiarimenti circa la scelta di mantenere l'articolo posto che la disciplina delle attrezzature sportive è ricompresa all'art. 37 zone F1-S.

Art. 37 bis NTA) risposta:

*A fronte della richiesta CdP gli **elaborati sono stati modificati** stralciando integralmente la norma dalla variante in oggetto (**art. 37 BIS, NTA**).*

Disciplina dei piani attuativi

P.F.G. 11 San Tomaso, var. 13 A-D, si prende atto dello stralcio del piano attuativo che la relazione precisa essere decaduto come da art. 121 c. 18 della l.p. 15/2015. In particolare la variante 13A dà atto della realizzazione del previsto parcheggio pubblico, la variante 13C individua un'area per impianti tecnologici esistenti e la variante 13B riporta una destinazione a RB2 – verde privato in luogo della prevista, ma non attuata, area verde pubblico. Si esprimono invece perplessità relativamente alla var. 13D, che introduce ex-novo e in area agricola di pregio, fuori dal perimetro stralciato del P.F.G. 11, una destinazione a verde pubblico. La nuova previsione viene motivata in relazione quale "delimitazione del perimetro del nucleo che definisce una transizione tra le aree agricole e la residenza" in risposta "a un'esigenza espressa dagli abitanti di S. Tomaso".

Si riportano in proposito le prescrizioni art. 18 della l.p. 15/2015, circa la limitazione del consumo di suolo, e art. 38 della l.p. 5/2008, in relazione all'eccezionalità della facoltà per il PRG di ridurre le aree agricole di pregio, in ogni caso da motivarsi secondo profili di comprovate necessità, soddisfacimento di standard e assenza di localizzazioni alternative. La previsione proposta inoltre non si pone in continuità con le destinazioni insediative dell'abitato di S. Tomaso, rappresenta infatti una ulteriore interruzione della già frammentata trama agricola.

P.F.G. 11) risposta:

*Gli **elaborati sono stati modificati** stralciando dalla cartografia della variante in oggetto l'area individuata come verde pubblico.*

P.L. 21 via Vicenza / via Udine, var. 43 A-D, la relazione precisa che la previsione attuativa risulta decaduta ai sensi dell'art. 121 c. 14 bis della l.p. 15/2015. Si chiedono chiarimenti circa le verifiche condotte al fine di determinare la decadenza del PL21 anche tenuto conto della possibilità che vi siano altri piani di lottizzazione introdotti con la medesima variante e parimenti decaduti (a titolo di esempio si citano il PL 52A e PL 45).

L'area viene quindi ricondotta da zone HC - ricettive di espansione, in parte a zone HB - ricettive di completamento e in parte a zona F2 - verde pubblico, entrambe ricomprese entro un "ambito convenzionato" disciplinato dal neo introdotto comma all'art. 27 teso a subordinare la possibilità di intervento alla stipula di una convenzione che riguarda cessioni di aree e interventi sulle limitrofe viabilità. In proposito si precisa la necessità di introdurre il perimetro e la disciplina di cui all'art. 84 della l.p. 15/2015 - Permesso di costruire convenzionato.

P.L. 21) CONTRODEDUZIONI di risposta:

Sulla delimitazione cartografica del perimetro (PL 21), a seguito di osservazioni presentate, è stato valutato opportuno ricondurre la disciplina dell'area a un piano di lottizzazione essendo coinvolta una superficie complessiva superiore ai 5.000 mq che necessita di interventi urbanizzativi ai sensi dell'art. 50, co. 5, della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15.

*Gli **elaborati di variante sono stati** conseguentemente **modificati** apportando i relativi aggiornamenti in Relazione e all'interno delle norme (art. 43 bis, NTA), per quanto correlato alla perdita di efficacia del PL 21 che deve essere ridefinito urbanisticamente. Infatti la destinazione insediativa riguardante il PL 21 è soggetta a decadenza secondo l'ART. 121, comma 14 bis della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15, in relazione al fatto che la sua validità decennale, decorrente dal 2.10.2002, è venuta a scadenza prima del 12 agosto 2015.*

"co. 14 bis. Alle previsioni dei PRG che prescrivono l'adozione di piani attuativi scadute prima del 12 agosto 2015 si applica l'articolo 45, comma 5; il termine di diciotto mesi previsto dall'articolo 45, comma 5, decorre dalla data di entrata in vigore della legge provinciale concernente "Modificazioni della legge provinciale per il governo del territorio 2015 e di altre disposizioni provinciali in materia di ambiente, energia, lavori pubblici, turismo e caccia", con riguardo ai piani già scaduti a quest'ultima data".

Mentre si evidenzia che le restanti previsioni del PRG soggette a lottizzazione non formano contenuto della presente variante visto che sono da ritenersi ultrattive in applicazione dell'ART. 121, comma 14 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15.

"co. 14. In relazione alla durata e all'efficacia degli strumenti di pianificazione del territorio previsti dall'articolo 45, il termine decennale di efficacia delle previsioni dei PRG che prevedono l'adozione di un piano attuativo d'iniziativa pubblica e mista pubblico-privata si applica alle previsioni di piano adottate dopo la data di entrata in vigore di questa legge. Con riferimento all'efficacia delle previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale vigenti alla data di entrata in vigore di questa legge continuano ad applicarsi le corrispondenti disposizioni della legge urbanistica provinciale 2008, anche se abrogate. Le previsioni dei PRG di piani d'iniziativa privata vigenti alla data di entrata in vigore di questa legge non sono soggette a decadenza".

P.L. 47 Basone e I.C. a) Magazzino ortofrutticolo di Varone, var. 10A-B, si segnala innanzitutto che anche l'area I.C. a) è da individuarsi quale variata. Il vigente PRG dispone - con l'art. 9 - il trasferimento del magazzino ortofrutticolo nell'area del P.L. 47 ove riporta - con l'art. 43bis - i parametri e le destinazioni ammesse (produttivo - commerciale). A fronte della rilocalizzazione dell'attività economica, l'art. 9 dispone la possibilità di insediare destinazioni commerciali e residenziali compresi alloggi tempo libero e vacanze in erosione del contingente di cui all'art. 53 delle norme di attuazione (1 alloggio ogni 400mq di sul residenziale).

Le modifiche proposte con le var. 10 A-B consistono nel cambio di destinazione per l'area del P.L.47 in piano attuativo per specifiche finalità - edilizia abitativa, con parametri da zona residenziale di *espansione* - RC2. L'art. 43bis modificato subordina l'attuazione della previsione abitativa alla demolizione del magazzino ortofrutticolo di Varone per il quale continua a disporre il trasferimento. Anche l'art. 9 è conseguentemente modificato stralciando la possibilità di rilocalizzazione del magazzino nell'area dell'ex P.L.47 mantenendone l'obbligo di demolizione e trasferimento.

In proposito si chiedono quindi chiarimenti circa le possibilità rilocalizzative dell'attività economica e rispetto agli alloggi tempo libero e vacanza insediabili si chiede di verificare, ed eventualmente confermare, la disponibilità residua tenuto conto di quanto previsto dall'accordo urbanistico AU1.

Per quanto riguarda l'area del Piano ai fini speciali – Basone, si chiedono invece chiarimenti circa la previsione di edilizia agevolata, richiamata la sostanziale differenza dall'edilizia abitativa pubblica, considerato che oggi sono richiamate indistintamente dall'art. 10 delle norme cui viene fatto rinvio.

Considerato che l'area del PL47 era individuata quale zona di "atterraggio" per la rilocalizzazione del magazzino, si ritiene che venuta meno tale ipotesi non vi siano più i presupposti per ricomprendere la stessa tra le aree da destinarsi all'insediamento quale mero cambio di destinazione, e quindi siano da richiamarsi le necessarie valutazioni in ordine all'art. 18 della l.p. 15/2015. Si osserva inoltre che in relazione nulla viene riportato circa le valutazioni condotte relativamente all'opportunità di realizzare un insediamento residenziale in luogo dell'area produttivo – commerciale. Si chiede di valutare il carico antropico che la previsione introduce in relazione al contesto. Inoltre l'ampia superficie edificabile determina un elevato numero di possibili appartamenti e quindi nuovi residenti rispetto ai quali sono da parametrarsi adeguate opere di urbanizzazione primaria e secondaria che si ritiene necessario rientrano in una valutazione del cambio di destinazione prefigurato. In proposito si richiamano considerazioni riportate di seguito su fabbisogno abitativo.

Si osserva inoltre che la modifica all'articolo 9 lett. a) deve limitarsi al coordinamento con l'art. 43bis – PFS 7 nel rispetto della natura non sostanziale del procedimento di variante in esame.

In relazione alla proposta di modifica di cui alle varianti 10 A e B viene allegato alla relazione illustrativa l'elaborato "*Fabbisogno abitativo*" che riprende i contenuti e le finalità di cui alla deliberazione della Giunta provinciale n. 3016/2015 relativamente ai comuni ad alta tensione abitativa. Ciò detto si precisa che il riferimento per la determinazione del fabbisogno abitativo rimane la variante al PRG di adeguamento alla deliberazione 3016 come richiamata anche dallo stesso elaborato con riferimento a quanto adottato nel giugno 2007. Si precisa inoltre che "*il dimensionamento e l'individuazione delle aree per l'edilizia pubblica e agevolata per l'attuazione della politica della casa, e l'eventuale definizione di indirizzi per il dimensionamento dei PRG, in coerenza con i criteri stabiliti dalla Giunta provinciale, secondo quanto previsto dal PUP*" sono competenza del PTC ai sensi dell'art. 23 della l.p. 15/2015.

Rispetto a quanto nel documento riportato si osserva infine che le domande di contributo integrativo al canone di locazione non rilevano ai fini della determinazione del fabbisogno come definito dalla deliberazione della Giunta provinciale sopra richiamata.

P.L. 47 e MAGAZZINO ORTOFRUTTICOLO) CONTRODEDUZIONI di risposta:

Nella documentazione di variante le previsioni relative alle varr. 10A-B sono state stralciate in accoglimento dei rilievi emersi in CdP in quanto la specifica tematica dell'individuazione delle aree per l'edilizia agevolata rientra nell'ambito di competenza del PTC ai sensi dell'art. 23 della l.p. 15/2015. Conseguentemente vengono eliminate anche le previsioni correlate del magazzino ortofrutticolo relative alla "previa demolizione", mantenendo invariata la disciplina previgente.

R.U. 1 – Ex Cementificio Buzzi, var. 12 A-I, la Variante n. 15 al PRG aveva previsto per l'area del cementificio la riqualificazione con piano attuativo specifico alla cui approvazione erano rinviati parametri e destinazioni d'uso. La presente variante intende invece individuarne le destinazioni unitamente alla disciplina come da art. 43bis 11) Piani di riqualificazione urbana a) R.U. 1 – Ex cementificio Buzzi.

Ai sensi dell'art. 50 c. 2 della l.p. 15/2015 viene individuata un'iniziativa di tipo mista pubblico-privata; in proposito si ritiene che il neo introdotto p.to 11a) debba sviluppare tale intento precisando le finalità che le parti perseguono e le rispettive attuazioni, tenuto conto degli attuali assetti patrimoniali e delle previsioni di aree a servizi per le quali sono da chiarirsi le modalità di acquisizione.

Relativamente alle modifiche cartografiche condotte, merita evidenziare che il perimetro del piano attuativo viene esteso (con la var. 12A) per ricomprendere la porzione di area produttiva locale posta a nord, come declassata dal PSAP. La stessa, identificata questa volta con la var. 12B, viene ricondotta da zona D1 - produttiva locale di completamento a zona D2 - produttiva locale di espansione. Anche la limitrofa area - var. 12F - viene ricondotta da generica area di riqualificazione urbana a zona D2 - produttiva locale di espansione, la cui disciplina è rinviata all'art. 29 delle vigenti norme.

Tenuto conto che su tali aree insistono delle costruzioni e che le stesse sono ricomprese in un piano di riqualificazione, non si comprende il rinvio alla disciplina delle zone D2. Parimenti è necessario chiarire quanto specificato per le stesse aree D2 al p.to 11a) con il richiamo all'art. 118 della l.p. 15/2015 - applicabile alle aree produttive del settore secondario di livello locale esistenti - e l'impiego di energia da fonti rinnovabili, tra cui l'uso dell'idrogeno, contenuto che esula dalla norma urbanistico edilizia di un PRG.

Con le varianti 12G-H-I sono invece individuate alcune destinazioni a servizi, rispettivamente F2 - VP verde pubblico, RS - Rifiuti speciali e F1 - attrezzature e servizi pubblici di livello locale, al fine di rilocalizzare il Centro di raccolta materiali e il magazzino comunale.

Per quanto riguarda la var. 12H e la destinazione a CRM – Centro di raccolta materiali, la relazione riporta l'accordo con la competente Comunità di Valle per la nuova localizzazione ma non si comprende il generico rinvio all'art. 39 delle norme vigenti "cave e discariche". Si segnala inoltre che la rappresentazione dell'area è da adeguarsi alla legenda standard, cod. L104, compresa la sostituzione del cartiglio di zona da RS a CRM.

Per quanto riguarda invece la zona F1 (attrezzature e servizi pubblici di livello locale) la norma proposta ammette *"tutte le destinazioni definite all'art. 37 delle presenti NTA"* in ragione della varietà di queste e tenuto conto che il p.to 11a) definisce i contenuti del piano di riqualificazione in parola; si evidenzia la necessità di limitare le attività insediabili in coerenza con i fini dell'ambito e il contesto di riferimento.

<i>R.U. 1) CONTRODEDUZIONI di risposta:</i>
<i>Nella documentazione di variante le relative previsioni sono state stralciate in accoglimento di osservazioni presentate, ripristinando sull'area 12A-I le destinazioni urbanistiche previgente.</i>

Fascia Lago

La variante affronta la ripianificazione del decaduto PFG17 – Fascia Lago ai sensi dell'art. 45 della l.p. 15/2015. Già la variante 15 al PRG, approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 1546 del 26 agosto 2022, ha anticipato la ripianificazione relativamente al comparto dell'area palaecongressi – teatro e alle aree residenziali ricomprese nel PFG.

In ragione della ripianificazione condotta si ritiene utile precisare innanzitutto che benché la variante riproponga in gran parte le previgenti destinazioni, la valutazione che segue è resa tenuto conto dell'attuale area bianca, che di fatto impone una valutazione ex-novo delle discipline di zona introdotte, tenuto conto degli usi vigenti ma con particolare riguardo alla coerenza di queste con l'art. 22 del PUP Aree di protezione dei laghi.

Per i contenuti della presente variante, l'amministrazione ha ritenuto di avvalersi di un masterplan d'ambito per lo studio paesaggistico della Fascia Lago, rispetto al quale si richiama quanto

anticipato in premessa relativamente alla necessità di chiarire la portata del documento e le modalità di recepimento dei contenuti.

MASTERPLAN) risposta:

*È stata integrata conseguentemente, al riguardo, la **Relazione illustrativa** in modo da chiarire il punto relativo al "**PFG 17 - Fascia Lago**", indicando che, in rapporto con la pianificazione urbanistica, a quei criteri paesaggistici non viene attribuita valenza conformativa, ma esclusivamente una funzione di mero supporto preliminare e conoscitivo e comunque senza che ciò possa configurare acquisizione di efficacia formale e/o attuativa derivante dagli stessi in via diretta, all'interno della variante. Si rileva infatti che negli atti di variante hanno efficacia operativa solo le norme e le cartografie urbanistiche correlate all'approvazione finale presso la Provincia.*

In via analoga a quanto operato circa l'approfondimento paesaggistico di cui al masterplan, si chiede all'Amministrazione di integrare valutazioni in ordine alla capacità dell'area della fascia lago di accogliere il nuovo carico antropico che le previsioni di piano introducono, tenuto conto della sostenibilità dello sviluppo prospettato e quindi della dimensione economica ma anche sociale ed ambientale in una visione che deve essere sistemica ed integrata.

La relazione articola l'illustrazione della ripianificazione condotta nelle tematiche suggerite dal masterplan; alcune sono poi tradotte in modifiche cartografiche, altre ricondotte alla disciplina di cui agli artt. 23 ter e quater. Sono quindi riportati il tema del "Parco Botanico" come unico grande e connesso sistema di spazi verdi pubblici attrezzati, la tematica delle rinaturalizzazioni dei torrenti Albola e Varone e del ripascimento della sponda del lago, delle infrastrutture, dei servizi, delle funzioni pubbliche e delle attività ricettive.

La ripianificazione traduce la visione della futura fascia lago suggerita dal masterplan; la relazione riporta quindi gli interventi di riqualificazione dei viali Carducci e Rovereto e del porto San Nicolò oltreché una trama di percorsi 'costiero, mediano e a pettine' prefigurando una miglior accessibilità all'area e distribuzione dei fruitori e di chi la attraversa. Va precisato che molte di queste previsioni sono già contemplate nella definizione di verde pubblico e ammesse dal vigente art. 37 o dalla disciplina provinciale con riferimento alle piste ciclabili. Alcune aree variate sono quindi utili alla rappresentazione della visione, ma ridondanti per quanto riguarda la disciplina urbanistica, sia per quanto attiene il vincolo che questa introduce sia per necessarie verifiche che la stessa richiede.

Con riferimento alla riqualificazione dei viali e al prefigurato sistema di accessi e della sosta, la variante si inserisce nel quadro delineato dal piano stralcio al PTC relativo alla mobilità. La relazione declina in termini descrittivi la gerarchia attribuita alla rete stradale esistente e prefigura la rilocalizzazione delle aree per la sosta esistenti ricomprese nella fascia lago, anche con riferimento alla dotazione di parcheggi pertinenziali delle strutture ricettive. In proposito si ritiene indispensabile un approfondimento in ordine al sistema urbano della mobilità e quindi di accessi e sosta, in relazione al ruolo assegnato ai viali Carducci e Rovereto e tenuto conto delle progettualità in corso (non solo viabilistiche ma anche in termini di localizzazione di nuovi funzioni) e del TPL.

Per accogliere i posti auto stralciati dalla fascia lago, con la *variante 47* viene introdotta per l'area a parcheggio esistente "cartiera sud" una previsione di "parcheggio pluripiano". In proposito si esprimono perplessità sia per l'ubicazione dell'area, che pare porsi in contrasto con la previsione del boulevard per i viali Carducci e Rovereto - dai quali non si immagina l'accesso ad un parcheggio di attestamento per l'area della fascia lago - sia per il ruolo strategico che viene assegnato ad un'area rispetto alla quale è richiamato un contratto di comodato in scadenza.

PARCHEGGIO CARTIERA SUD) risposta:

Relativamente alla previsione sul Parcheggio Cartiera sud, va precisato che è stato ripristinato quanto già previsto e attuabile in base al PRG vigente stralciando a tal fine le indicazioni di variante al riguardo.

Relativamente alle *funzioni pubbliche*, la relazione prefigura il trasferimento del campo sportivo benacense, la riqualificazione del compendio ex Miralago, il trasferimento delle stazioni di carburante oltretutto puntuali interventi per la Colonia Sabbioni e gli esercizi pubblici esistenti, bar Pini (var 40), Sabbioni (var 37), Villino Campi e Punta Lido. Con riferimento alla gelateria Punta Lido (var. 30B), in ragione delle peculiarità dell'edificio ed in considerazione delle motivazioni addotte, si evidenziano forti criticità in merito alla necessità di ampliare la destinazione per spostare l'edificio che si immagina quindi demoricostruito. A fronte di quanto riportato in relazione si osserva che le norme non paiono peraltro modificate in tal senso. Si chiarisca quanto sopra.

GELATERIA PUNTA LIDO) CONTRODEDUZIONI di risposta:

Relativamente alla previsione sulla gelateria Punta Lido occorre ricordare che rispetto agli originari "Bagni Lido Palace" non resta nulla. 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 da valore storico culturale. 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). 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.

Per quanto riguarda la scelta di ricomprendere – o di confermare – l'individuazione di tali funzioni nella destinazione F1.CA - civili amministrative, si richiama quanto sopra anticipato, con riferimento all'art. 37 delle norme vigenti, in considerazione delle funzioni che la relazione attribuisce alle nuove previsioni, oltre ai pubblici esercizi sono infatti richiamati anche info-point, club-house, funzioni di aggregazione sociale (...).

Per la tematica *attività ricettive*, la variante conferma sostanzialmente la zonizzazione come da previgente PRG e PFG17. Per le attività alberghiere in essere è fatto generico rinvio all'art. 27 delle norme e sono definite 9 schede edificio (FL1-9) con indicazioni progettuali che tendenzialmente prefigurano interventi di riqualificazione con ampliamenti puntuali delle volumetrie esistenti e la rilocalizzazione "a congrua distanza" dei parcheggi pertinenziali.

Premesso che si ritiene necessario che nell'ambito della riqualificazione in corso venga definita una norma di zona omogenea per la compiuta disciplina delle zone ricettive ricomprese nell'ex PFG17, si osserva quanto segue:

- gli interventi prefigurati nelle schede FL 1-9 non rappresentano un contenuto tipico delle norme di PRG, bensì paiono formule derogatorie allo stesso;
- nelle schede la dimensione progettuale pare priva della necessaria analisi dello stato di fatto; in proposito è necessario tener conto della storia edilizia degli edifici, compresi eventuali interventi realizzati in deroga e diritti acquisiti e reali dei singoli episodi;
- una particolare fattispecie deve essere rappresentata per gli esercizi ricettivi ricompresi in area di protezione dei laghi del PUP, per questi va prescritta la coerenza con l'art. 22 dello stesso;
- i parcheggi pertinenziali devono di norma essere collocati entro la destinazione di zona.

In via generale si osserva inoltre come la relazione e la modifica normativa non paiono tener conto della densità edilizia e del carico antropico che potrebbero conseguire alle ipotesi formulate, sono assenti riferimenti circa lo stato delle opere di urbanizzazione esistenti e la valutazione circa la

capacità di queste di rispondere all'incremento del fabbisogno prefigurato. Quanto proposto dalla variante pare quindi affrontare la tematica ricettiva da un punto di vista meramente quantitativo e in modo frammentario non tendo conto delle specificità e delle peculiarità della fascia lago che richiede invece il già richiamato approccio sistemico.

In proposito a quanto sopra interviene in sede di conferenza il progettista incaricato dalla variante richiamando il grande lavoro fatto nell'ascolto dei rappresentanti delle attività economiche, in ragione proprio di una disciplina che l'amministrazione ritiene debba essere puntuale e particolare. La definizione delle schede risponde quindi all'esigenza di riscontrare alle effettive necessità delle singole strutture ricettive. Per quanto attiene alla schedatura delle strutture ricettive preme sottolineare il fatto che attualmente gli hotel della Fascia Lago di Riva del Garda evidenziano caratteristiche assai diverse per qualità ricettiva, dotazione di servizi, dotazione di parcheggi, qualità architettonica, aspetti dimensionali, chiarito che le schedature, derivate dalla disciplina dei centri storici e PEM, recepiscono la diversa disciplina delle attività ricadenti all'interno o all'esterno del perimetro delle "Aree di protezione dei laghi", tengono conto degli ampliamenti realizzati dopo la pubblicazione del PUP, hanno lo scopo di riqualificare le strutture unificando le caratteristiche volumetriche, le altezze, la tipologia delle coperture, la dotazione di parcheggi e servizi a piano terra con il fine ultimo di riqualificare l'offerta. Operazioni impossibili utilizzando gli indici della tradizionale disciplina urbanistica.

Relativamente al tema "Fascia Lago", il progettista incaricato precisa che le preoccupazioni espresse da alcuni "portatori di interesse" relativamente al presunto valore storico architettonico attribuito alla Gelateria di Punta Lido, sono mal riposte in quanto l'edificio non presenta alcun carattere architettonico o storico culturale di pregio, non rappresenta in alcun modo le caratteristiche originarie dei "Bagni Hotel Lido". Una semplice verifica iconografica chiarisce ogni dubbio a riguardo.

Il progettista precisa inoltre che in secondo luogo le previsioni relative ai percorsi pedonali e ciclabili indicate in variante, seppur considerabili come "infrastrutture che non necessitano di autorizzazione", hanno lo scopo di affermare la volontà di distribuire il carico antropico all'interno dell'intero compendio pubblico, favorire l'accessibilità pedonale e ciclabile, confermare alcune delle previsioni già presenti nei precedenti piani (Winkler e PFG17), rappresentare alcune delle indicazioni emerse dallo studio paesaggistico propedeutico alla stesura del piano.

Il Presidente della conferenza interviene precisando di condividere la necessità di un "approccio sartoriale" per la disciplina delle attività ricettive, in considerazione delle rilevanti differenze tra le strutture insediate in fascia lago ma, come richiamato dal Servizio, questo deve trovare riferimento in una destinazione di zona omogenea che ne struttura la disciplina e i limiti di intervento oltretutto nell'integrazione della componente analitica oggi assente.

<i>FASCIA LAGO attività ricettive) CONTRODEDUZIONI di risposta:</i>
<i>Tutti gli alberghi che trovano collocazione all'interno della Fascia Lago sono soggetti 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, 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. Si precisa che, in sede di predisposizione della variante, era stata effettuata un'analisi ricognitiva dello stato di fatto che teneva conto degli interventi già realizzati sugli edifici. Si allega al riguardo lo specifico approfondimento edilizio dd. 29 marzo 2023.</i>

Con la variante n. 39A viene introdotta una destinazione ricettiva per un'area che il previgente PFG17 qualificava quale verde privato, in proposito si osserva innanzitutto che la relazione non illustra le ragioni di tale modifica, ma posto che l'area è interamente ricompresa entro il perimetro di cui alle aree di protezione dei laghi del PUP, richiamato l'art. 22 dello stesso, si precisa che tale destinazione non è ammessa.

FASCIA LAGO, var. n. 39A) risposta:

Relativamente alla previsione n. 39A va precisato che è stata ripristinata la precedente zona RB2, come da richiesta di stralcio al riguardo espressa all'interno della Conferenza di Pianificazione.

Parimenti la variante n. 41 introduce un'area a campeggio, si ribadisce che non è ammissibile l'introduzione di nuove zone ricettive in area di protezione dei laghi del PUP. Si chiarisca inoltre quanto riportato in relazione circa l'attuale utilizzo delle aree.

FASCIA LAGO, Campeggio) CONTRODEDUZIONI di risposta:

Per quanto riguarda la porzione di campeggio 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. 1/2022 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 "fotografa" e conferma la situazione esistente.

Si chiedono inoltre chiarimenti circa le varianti 39E, 39D, 30A individuate cartograficamente quali "linee di arretramento" posto che non se ne riscontra la disciplina normativa e che non si comprende come i manufatti già esistenti possano arretrare.

FASCIA LAGO, arretramento edificazione) CONTRODEDUZIONI di risposta:

Per quanto riguarda l'arretramento edificazione la relativa disciplina è già contenuta nel PRG vigente all'art. 17, punto 2), NTA.

Relativamente alle considerazioni riferite alle indicazioni riguardanti i campeggi in "Fascia Lago", in sede di Conferenza il progettista sottolinea che la variante non propone nuove previsioni ma "fotografa" e conferma la situazione esistente.

Per quanto riguarda la tematica riportata in relazione degli *aspetti progettuali* si osserva che nell'intenzione di recepire alcuni contenuti del PFG17 volti a definire elementi omogenei di arredo e qualificazione degli spazi pubblici, sono individuati all'art. 23ter alcuni elementi di "controllo sulla qualità degli interventi edificatori" relativamente a recinzioni, pavimentazioni, pontili, illuminazione e arredo. Si osserva come molti di questi elementi non rappresentino contenuto urbanistico bensì paiono più appropriati al rango del regolamento o dell'abaco. In proposito si valuti l'opportunità del mantenimento di dette indicazioni tenuto conto della valenza che queste assumono in termini di conformità edilizia ed urbanistica.

FASCIA LAGO, art. 23-ter) CONTRODEDUZIONI di 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/lacustre e soprattutto dai - 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. "Indirizzi e criteri di tutela paesaggistico ambientale" del PUP '87 punto 2.2 "Rive dei laghi".

La variante propone la traduzione in *norma* delle tematiche illustrate con la modifica dell'art. 23-ter e l'introduzione dell'art. 23-quater. Si riportano di seguito alcune osservazioni.

Si chiedono chiarimenti circa la rappresentazione nelle tavole del sistema insediativo dello specifico riferimento di cui all'**art. 23-ter** che individua il perimetro della subarea considerato che le altre subaree sono rappresentate nel sistema ambientale e tenuto conto che all'art. 23-quater viene precisato che la subarea speciale lungolago è indicata nella tavola del Sistema A. Si illustrino le modifiche apportate al perimetro della subarea che pare estesa (var. AMB2) a ricomprendere i viali Carducci e Rovereto e un offset dalla sponda del lago. Si richiama inoltre quanto sopra circa gli aspetti progettuali.

FASCIA LAGO, perimetro subarea) risposta:

Il rilievo della CdP è stato recepito riportando il perimetro della subarea alla situazione previgente.

Art. **23-quater**, l'articolo viene introdotto al Titolo II delle norme "Il sistema ambientale: norme di tutela ambientale-paesaggistica" stante il contenuto teso a definire destinazioni ed usi puntuali con riferimento all'area oggetto di ripianificazione dell'ex PFG17, si ritiene più opportuno che questo venga ricondotto come da vigente PRG ad altro titolo.

Il testo normativo riprende, confermando, la descrizione e gli obiettivi della subarea speciale lungolago, sostituendo il rinvio al PFG17 con la declinazione delle disposizioni assunte con la presente variante. Il comma 1 individua gli ambiti funzionali *Area Cattoi nord*, *Ambito C – il Parco Miralago* e *Ambito D – il Porto San Nicolò*; i commi da 2 a 8 riportano gli interventi ammessi per le restanti aree e manufatti ricompresi nella subarea rispetto ai quali non è chiaro se rimane applicabile la norma relativa alla destinazione in cui ricadono.

FASCIA LAGO, art. 23-quater NTA) risposta:

Il rilievo della CdP è stato recepito tramite trasferimento dell'intero articolo nel Titolo III delle NTA sul sistema insediativo.

Ambito funzionale Area Cattoi nord si rileva che il comma riporta il contenuto dell'allegato C) di cui allo schema di accordo. Tale allegato, unitamente agli altri richiamati dall'accordo stesso, concorre alla definizione dei contenuti che necessitano di traduzione entro lo strumento urbanistico in valutazione. Viene infatti richiamata in norma l'approvazione di un piano di riqualificazione urbana non rappresentato in cartografia, non sono riportati gli obblighi in termini di cessioni e opere in capo al privato che non vengono quindi né individuate né quantificate. In ragione della complessità dei contenuti da riportare entro lo strumento, si suggerisce di redigere una scheda norma che qualifichi le destinazioni, gli interventi ammessi in termini di parametri e superfici interessate oltretutto riporti puntualmente cessioni e opere previste quali obbligazioni da accordo.

FASCIA LAGO, Area Cattoi nord) CONTRODEDUZIONI di risposta:

La norma di riferimento è stata integrata riportandovi gli obblighi in capo al privato come derivanti dalla sottoscrizione dell'Accordo urbanistico. In merito all'individuazione del perimetro di piano attuativo si evidenzia che la zona ricompresa risulta puntualmente rappresentata tramite il tematismo Z515_P relativo agli accordi urbanistici, in conformità alla legenda standard.

DESCRIZIONE	SIMBOLO	NOME SHP	RIF. NORMATIVI
PIANI ATTUATIVI			
PERIMETRO ZONA PIANO ATTUATIVO			l.p. n.15 dd. 4/8/15 art.49-50
RU n	piano di riqualificazione urbana	Z512_P	art. 50 c.1 lett a. l.p. 15/2015
PEA n	piano per specifiche finalità – edilizia pubblica o agevolata – PEA	Z513_P	art. 50 c.4 lett a. l.p. 15/2015
PIP n	piano per specifiche finalità – insediamenti produttivi – PIP	Z514_P	art. 50 c.4 lett b. l.p. 15/2015
PL n	piano di lottizzazione	Z504_P	art. 50 c.1 lett c. l.p. 15/2015
PG n	piano guida	Z508_P	
C n	comparto edificatorio	Z507_P	l.p. 15/2015 art. 53
PC n	progetti convenzionati	Z509_P	l.p. 15/2015 art. 84
TP n	area soggetta a trasformazione perequativa	Z506_P	l.p. n.15/2015 art. 26
AU n	area soggetta ad accordo urbanistico	Z515_P	l.p. n.15/2015 art. 25

Ambito funzionale C – il Parco Miralago, come da PFG17 sono individuate destinazioni a parco pubblico con centro sportivo e servizi socio-culturali e viene mantenuta la “destinazione ricettiva senza ulteriori aumenti”. Si chiedono chiarimenti circa i 50 posti letti indicati e il riferimento al “servizio generale di foresteria”. Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi si richiama quanto riportato circa la var. 47. Relativamente agli interventi ammessi si ritiene che debba essere meglio chiarito lo strumento del progetto unitario preventivo considerato che da questo potranno derivare stralci funzionali per l’attuazione e che gli interventi ammessi risultano subordinati a cessioni e opere quali la demolizioni degli edifici posti a sud del compendio.

Relativamente agli interventi sugli edifici delle Ville Belriguardo e Seeblick la norma individua la modalità della ristrutturazione edilizia con vincolo di facciata sul fronte principale, mentre la chiesetta è vincolata a restauro. In ragione della particolarità storico culturale e paesaggistica del contesto, si ritiene che siano da escludersi possibilità di ampliamento - viste anche le ampie volumetrie esistenti - e si auspica che l’amministrazione valuti la possibilità di salvaguardare gli edifici esistenti operando interventi edilizi che seppur invasivi siano in grado di rispettarne le forme e le relazioni compositive.

Per l’area del Parco la norma si limita a richiamare il rispetto delle alberature esistenti qualora ritenute di pregio storico (...); in considerazione dei numerosi approfondimenti svolti da più servizi provinciali si riporta la necessità di integrare la disciplina dell’area almeno con riferimento alla definizione di parco o verde progettato quale insieme unitario e non riferito alla singola alberatura. Negli approfondimenti richiamati si era infatti individuato il PRG quale strumento urbanistico più appropriato per la definizione di una tutela e valorizzazione del Parco.

FASCIA LAGO, Parco Miralago) risposta:

Si dà atto del recepimento dei rilievi emersi in CdP.

Ambito funzionale D – il Porto San Nicolò, per l’area è confermata la destinazione a darsena attrezzata a servizio dell’attività portuale. In proposito si valuti se adeguarne la rappresentazione al corretto tematismo da legenda standard ovvero area portuale F437_P. Richiamate le disposizioni prevalenti di cui all’art. 38 lett. B) Porti delle vigenti norme, sono indicate le destinazioni ammesse e le modalità di intervento sugli edifici. In proposito si osserva che la “lett. d) piazza con specchio d’acqua prosciugabile” rappresenta un contenuto diverso dalla disciplina che la norma mira a definire, che non trova coerenza con i commi precedenti afferenti agli usi e alle funzioni necessarie alla gestione portuale e come tali previste. Con riferimento agli interventi sugli edifici, individuati con elenco puntato, si osserva innanzitutto la necessità di rappresentare il riferimento catastale per tutti i manufatti richiamati rispetto ai quali sono da definirsi modalità di intervento edilizio, con

eventuali possibilità di ampliamento, e quindi gli usi e le funzioni ammesse. Questi devono trovare coerenza con possibili vincoli che insistono sull'area quali la fascia di rispetto del depuratore e i limiti di cui all'art. 22 del PUP.

FASCIA LAGO, Porto S. Nicolò) risposta:

Si dà atto del recepimento dei rilievi emersi in CdP, tuttavia si precisa che il corretto tematismo adottato per le aree portuali è F438_P.

Comma 2, sono riportate disposizioni che riguardano sia interventi sugli edifici esistenti sia indicazioni sulle alberature; posto che si ritiene necessario definire commi distinti dedicati alla definizione delle possibilità di intervento per destinazioni di zona omogenea o con puntuale riferimento a categorie urbanisticamente riconoscibili, si riporta quanto segue.

In generale sono ammesse ampie possibilità di intervento sugli edifici esistenti (ex Colonia Sabbioni, bar Sabbioni e bar Pini) con possibilità di demolizione con ricostruzione, anche su diverso sedime, e ampliamenti pari al 50% delle SUN in essere. Anche per il Villino Campi è ammessa la demoricostruzione con vincolo di facciata e copertura. Pur considerato che gli interventi ammessi interessano aree o usi a servizi o pubblici, si ritiene che le singole previsioni producano effetti cumulativi da valutarsi quindi nel loro insieme, ovvero, come sopra richiamato, relativamente alla capacità - per un ambito così delicato come la fascia lago - di sopportare nuovo carico antropico.

Campo sportivo Benacense, viene previsto il trasferimento della struttura al fine rendere accessibili le aree oggi occupate per usi sportivi diversi, ricreativi, espositivi e per manifestazioni. Per la Tribuna Maroniana è prevista la modalità di intervento della ristrutturazione con vincolo di facciata e copertura. La previsione pare voler dare attuazione alla suggestione di cui al Masterplan Fascia Lago, che, seppur condivisibile, necessita di trovare riscontro nella possibile e coerente azione pianificatoria e progettuale in capo all'Amministrazione. La norma non può limitarsi a definire un uso futuro per l'area su cui oggi insiste una funzione esistente che ospita attività come quelle di cui al campo sportivo Benacense senza prefigurarne una previsione rilocalizzativa.

In proposito alle previsioni circa la Tribuna Maroniana, si chiede di valutare una disciplina di dettaglio tesa a salvaguardare l'episodio rappresentativo dell'architettura di inizio Novecento ad opera dell'arch. Giancarlo Maroni.

FASCIA LAGO, Campo sportivo) CONTRODEDUZIONI di risposta:

Occorre precisare che per trattare gli aspetti in esame ci si è attenuti ai rilievi emersi in Conferenza di pianificazione 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". Inoltre, ai fini di tutela dell'identità storica sulla Tribuna Maroniana come modalità d'intervento è stato previsto il risanamento conservativo.

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:

(^)

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

()*

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.

Commi 3 e 4, rappresentano gli obiettivi di limitazione del traffico sui viali Carducci e Rovereto rispetto ai quali si definisce incompatibile l'esistente stazione di servizio sulla cui area è impressa una destinazione a servizi civili amministrativi di progetto con la possibilità di realizzare "punti attrezzati per l'utenza turistica". In proposito si richiama quanto osservato circa la definizione e la disciplina delle aree a servizi per l'art. 37. Si presti inoltre attenzione alla coerenza tra le previsioni normative e la rappresentazione cartografica, posto che i viali rimangono viabilità principali come individuati da PUP.

Commi 5 e 6, riportano il tema della fruibilità del verde con la possibilità di realizzare percorsi ciclo pedonali, e la tematica degli elementi di arredo compresa la realizzazione di manufatti accessori. In proposito si chiarisca la relazione di tali specifiche rispetto a quanto già previsto e disciplinato dall'art. 23ter. Non risulta invece ammissibile la generica possibilità di realizzare lungo i viali Carducci e Rovereto, oltreché all'interno delle zone del centro storico, manufatti accessori anche a servizio di attività di carattere commerciale. Tali possibilità sono da prevedersi all'interno delle specifiche destinazioni coerentemente con usi e funzioni da queste ammesse.

FASCIA LAGO, manufatti accessori lungo i viali) risposta:

Ci si è adeguati ai rilievi emersi in CdP stralciando dalle norme di riferimento il comma 6.

Comma 7, sono ammessi interventi di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua e di ripascimento degli arenili. Tali interventi non possono essere ricondotti a generiche previsioni di piano, che eventualmente deve limitarsi all'individuazione delle aree rispetto alle quali introdurre previsioni specifiche di intervento sulla base di approfondimenti multidisciplinari. Si stralci il comma.

FASCIA LAGO, ripascimento arenili) risposta:

Ci si è adeguati ai rilievi emersi in CdP stralciando dalle norme di riferimento il comma 7.

Accordo Urbanistico AU1 – Area Ex Cattoi

Nell'ambito nella ripianificazione della fascia lago, ed in particolare per la definizione del comparto B dell'ex PFG17 ex Cattoi, l'amministrazione ha inteso sottoscrivere un accordo urbanistico ai sensi dell'art. 25 della l.p. 15/2015.

La circolare dell'Assessore all'urbanistica, ambiente e cooperazione di data 28 aprile 2023 ad oggetto "Decorrenza degli effetti degli accordi urbanistici" richiamati gli artt. 25 e 25bis della l.p. 15/2015, precisa che gli accordi esplicano effetti di rilevanza urbanistica a decorrere dalla loro approvazione da parte del Consiglio comunale unitamente all'adozione della variante urbanistica cui accedono. Prima di tale momento l'accordo resta un'obbligazione tra le parti che l'hanno sottoscritta e non ha – né per contenuto né per forza giuridica – capacità di determinare riflessi ed effetti urbanistici.

La variante cui l'accordo accede contiene - espressamente - la traduzione di tale obbligazione in contenuto urbanistico illustrandone la coerenza con quanto disposto dall'art. 25 della l.p. 15/2015 con particolare riguardo ai principi di cui al comma 2 dello stesso. L'obbligo di motivazione in ordine all'esistenza del rilevante interesse pubblico deve essere sancito in termini analitici, indicando gli elementi su cui si fonda l'accordo imponendone la specifica illustrazione. Tra questi non può mancare l'illustrazione dell'indispensabilità del ricorso all'accordo - e non agli ordinari procedimenti pianificatori - per la soddisfazione dell'interesse pubblico considerato che l'effettiva esistenza delle ragioni di necessità sono da porsi anche in ragione della tipologia di procedimento al quale accede l'accordo urbanistico ai sensi dell'art. 39 c. 2 della l.p. 15/2015.

L'interesse pubblico deve essere dimostrato, deve essere prevalente e trovare, nel vincolo che il privato assume con l'accordo, la soddisfazione migliore, cioè quella che non sarebbe consentita dall'esercizio della funzione pianificatoria secondo il modello classico. La ricerca di un consenso del privato deve infatti mirare ad ottenere il raggiungimento del migliore assetto del territorio nell'interesse della collettività altrimenti non raggiungibile.

Relativamente al tema del rilevante interesse pubblico di un accordo urbanistico, un elemento imprescindibile è costituito dal rapporto tra la proposta di accordo e il vigente PRG. L'attività negoziale infatti deve risultare coerente con gli obiettivi che l'amministrazione comunale ha esplicitato nei propri documenti di pianificazione e di programmazione.

La relazione illustrativa riporta che l'accordo è stato elaborato sulla considerazione che *"L'Amministrazione comunale ha valutato l'acquisizione dell'area privata con estensione pari a 19.186 mq in Fascia Lago, attraverso una procedura espropriativa, ma, a fronte di perizie e stime, l'ipotesi è stata valutata, economicamente non sostenibile."* Viene poi fatto *"rinvio espresso e diretto"* all'accordo, peraltro già sottoscritto, allegato alla documentazione di piano.

La relazione non riporta quindi la necessaria traduzione urbanistica dei contenuti dell'accordo né l'illustrazione dello stesso nella necessaria dimostrazione del rispetto dei principi definiti dalla disciplina provinciale e del quadro urbanistico determinato dal vigente PRG.

Posto che le varianti cartografiche n. 31 A-H intervengono nella ripianificazione del cd. ambito B "Ex Cattoi" del PFG17, e che l'accordo ne è elemento centrale, di seguito se ne riportano i contenuti ed in via collaborativa una preliminare verifica di coerenza con quanto stabilito dall'art. 25 della l.p. 15/2015. Rilevato inoltre che i contenuti dell'accordo afferiscono a tematiche di natura diversa, solo in parte urbanistica, si precisa che la valutazione espressa in questo verbale si riferisce unicamente a quest'ultima.

All'accordo urbanistico sottoscritto sono allegati i seguenti elaborati: A) Relazione Illustrativa, B) Cartografia, C) Disciplina normativa art. 23quater - ambito funzionale area Cattoi nord, D) Unità di intervento, individuazione delle aree private e in cessione, E) Indirizzi progettuali e quadro economico dei lavori per le aree previste in cessione, Schemi planimetrici indicativi. Sostanzialmente l'accordo contempla i seguenti interventi:

- la cessione al Comune, a titolo gratuito, di una superficie pari a 15.000 mq da destinarsi a parco pubblico, all'allargamento degli spazi pedonali lungo Viale Rovereto e all'allargamento degli spazi pedonali e della sede stradale lungo Via Lietzmann;

- la realizzazione sulle aree in cessione, del parco pubblico, dell'allargamento degli spazi pedonali lungo Viale Rovereto e dell'allargamento degli spazi pedonali e della sede stradale lungo Via Lietzmann (come dettagliato all'articolo 5 dell'accordo);
- l'individuazione, sul lato nord-ovest dell'area, di un lotto edificatorio di 4.186 mq., sul quale realizzare una superficie residenziale complessiva pari a 3.300mq di SUN , con la possibilità di insediare, nell'ambito della predetta SUN complessiva, alloggi residenziali, dei quali 20 alloggi, nel limite del contingente di cui all'articolo 53 N.T.A. del PRG, destinati a tempo libero e vacanze e gli eventuali, residui alloggi destinati alla residenza ordinaria.

Il *rilevante interesse pubblico*, come definito nell'accordo all'articolo 4, è individuato nella "complessiva rigenerazione e valorizzazione paesaggistica, ambientale e urbanistica, di una porzione di territorio di particolare pregio e importanza per la Collettività di Riva del Garda, da tempo priva di funzioni e attualmente in condizioni di degrado, con l'acquisizione, da parte del Comune, a titolo gratuito, di una vasta superficie, pari a 15.000mq in "fascia lago", finalizzata alla realizzazione (...) di un grande parco urbano fruibile dalla Collettività, quale luogo destinato alla rigenerazione e al rilassamento, nonché quale luogo identitario di aggregazione sociale, in diretto collegamento, a seguito della demolizione del fabbricato esistente, con il "Parco dell'Ora".

Nelle premesse viene poi riportato che gli elementi di interesse pubblico sono così rilevanti "da rendere il presente Accordo pienamente rispondente ai principi di proporzionalità, parità di trattamento, trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, così come prescritto dall'articolo 25, legge prov. n. 15/2015".

Si osserva che tale affermazione non risulta ammissibile in quanto non coerente con il disposto di cui all'art. 25 rispetto al quale si richiama che i principi di cui al comma 2 sono da perseguirsi congiuntamente e insieme concorrono alla definizione del rilevante interesse pubblico. Si riscontra quindi la necessità di integrare le valutazioni a supporto delle dichiarazioni espresse con riferimento ai principi di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, rispetto ai quali si rinvia quindi la valutazione per quanto di competenza delle strutture provinciali.

In proposito si richiama anche la necessità di supportare adeguatamente la dimostrazione di tali principi anche con la predisposizione di una stima di massima utile alla rappresentazione della consistenza dei benefici pubblici e privati attesi.

Il Presidente della conferenza precisa che l'equilibrio tra i benefici deve essere trovato e dimostrato tenuto conto della parte intangibile che connota il plusvalore legato all'interesse pubblico. Spetta all'amministrazione portare elementi a supporto della dimostrazione del bilanciamento tra benefici pubblici e privati.

In proposito interviene in sede di conferenza il Servizio Gestione Patrimoniali e Logistica rilevando che tra la documentazione di variante è assente un prospetto di sintesi di vantaggi e svantaggi in termini economici, in quanto si riscontrano unicamente descrizioni qualitative degli interventi e l'ammontare stimato delle opere in capo al privato sulle aree in cessione. L'accordo configura uno scambio dove l'interesse privato è rappresentato nella realizzazione di un intervento residenziale e quello pubblico nella riqualificazione dell'area con l'acquisizione di un parco pubblico. A livello quantitativo le aree, anche se non frazionate, sono identificate e definite compiutamente; si tratta ora di ricondurle ad un elaborato estimativo. Si anticipa che, sebbene siano necessari gli approfondimenti richiesti, in linea di massima e in considerazione dei valori di esproprio per l'area - in ogni caso da determinarsi - l'equilibrio richiesto per l'accordo potrebbe sussistere. Il Servizio si rende disponibile per chiarimenti, in aggiunta agli elementi già comunicati, utili alla predisposizione delle integrazioni richieste.

Si riporta infine che, la traduzione dell'accordo entro lo strumento urbanistico dovrà dare conto di come questo esuli dalla prospettiva del mero scambio tra prestazioni, ovvero della modifica di una previsione di piano tramite variante in cambio della realizzazione di opere di urbanizzazione, valorizzando la compartecipazione tra pubblico e privato nella realizzazione di un interesse pubblico rilevante. Va posta attenzione a non confondere le valutazioni relative al beneficio privato e pubblico con quelle relative all'interesse pubblico.

Conseguentemente le previsioni di cui all'accordo dovranno essere supportate in ragione dell'appropriatezza rispetto alle peculiarità del contesto, al fine di evitare contenuti generalizzabili

che rischiano di banalizzare l'azione amministrativa con l'assunzione di provvedimenti che potrebbero teoricamente riferirsi a qualsiasi parte del territorio comunale o provinciale e perseguibili mediante strumenti urbanistici ordinari, quali la pianificazione attuativa o varianti sostanziali al PRG.

Relativamente ai contenuti dell'accordo afferenti l'intervento edilizio residenziale prefigurato, si chiariscano le modalità di determinazione del contingente assegnato di cui all'art. 53 e gli effetti di tale attribuzione sulle previsioni del vigente PRG. Con particolare riferimento all'altezza ammessa per l'ambito (h max= 5 piani fuori terra nei limiti di altezza del fronte di 16mt) considerata particolarmente rilevante e per la quale si auspica - nell'ambito nella revisione sopra richiamata - un ridimensionamento, si riportino i ragionamenti e le valutazioni condotte relativamente al contesto in cui l'intervento si inserisce, tenuto conto anche di quanto previsto in proposito dal masterplan per le altezze, per i viali e anche in termini di spazi pubblici fruibili e accessibili.

FASCIA LAGO, accordo urbanistico) CONTRODEDUZIONI di risposta:

La relazione illustrativa è stata integrata riportando le motivazioni sulla prevalenza dell'interesse pubblico correlato alle nuove previsioni per l'area ex Cattoi, a cui si fa rinvio.

Per quanto riguarda gli aspetti economici sono stati effettuati gli approfondimenti richiesti che si trovano riportati in allegato, nonché descritti nella Relazione illustrativa.

Per quanto riguarda 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) possono 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 (PFG 17). Inoltre, al fine di privilegiare l'assetto verde dell'area, è prevista la demolizione di un volume (ex falegnameria).

Per quanto riguarda il contingente riferito agli alloggi per il tempo libero e vacanze si evidenzia quanto segue: 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.

CONCLUSIONI

Al fine del proseguo dell'iter di approvazione la variante al PRG deve considerarsi modificata e integrata in base a quanto sopra riportato.

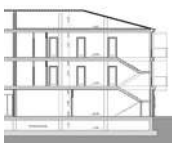
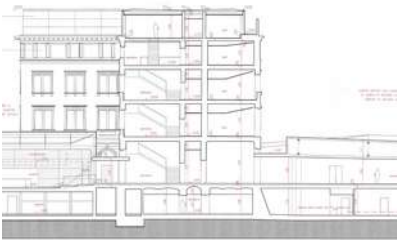
Il Progettista
arch. Gianfranco Zolin

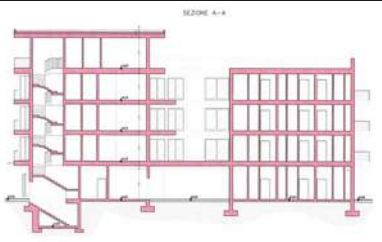
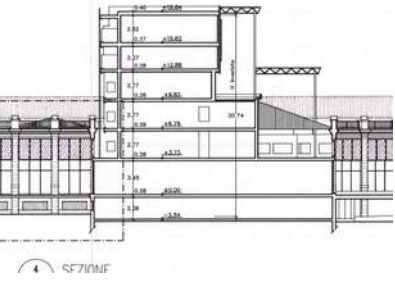
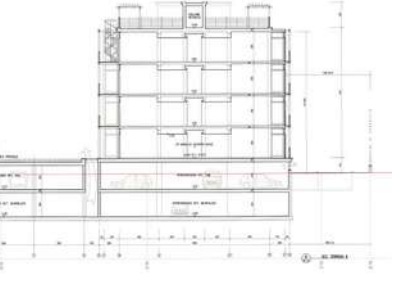
Riva del Garda. Giugno 2024

ALLEGATI

- RICOGNIZIONE ALTEZZE EDIFICI RICETTIVI IN FASCIA LAGO dd. 29 marzo 2023
- RELAZIONE SUGLI ASPETTI ECONOMICI RIGUARDANTI L'ACCORDO URBANISTICO IN FASCIA LAGO

RICOGNIZIONE ALTEZZE EDIFICI RICETTIVI IN FASCIA LAGO

denominazione	Riferimento catastale	indirizzo	Altezza fronte	note		Tipo atto
Residence Cristine	p.ed. 2216	Viale Rovereto 134	9,50 ml	Altezza desunta graficamente		EDIPACP20210244 - parere alla CPC - intervento non attuato
MyLago Hotel	p.ed. 1934/1	VIA FRANZ KAFKA 1	12,10 ml	Altezza desunta graficamente		EDIDIA3060762 - 15.11.206 DIA per adeguamento antincendio e realizzazione due stanze a 3° piano
Hotel Lido	p.ed. 1027	V.LE GIOSUE' CARDUCCI	20,83 ml	Altezza rilevata da progetto		EDICOVR110233 - 01.06.2021- concessione edilizia in sanatoria
Hotel Oasi	p.ed. 407	V.LE ROVERETO	12,50 ml	Altezza rilevata da progetto		EDICONR040514 - 13.10.2005 - concessione edilizia per ampliamento
Hotel Venezia	p.ed. 2213	VIA FRANZ KAFKA 7	11,80 ml 12,87 ml - altezza a metà falda	Altezza desunta graficamente		EDIPCNR20161041 - 31.01.2017 - permesso di costruire per ampliamento - intervento non realizzato

Hotel Bellariva	p.ed. 2543	VIA FRANZ KAFKA, 13	15,87 ml	Altezza rilevata da progetto		EDISCIA20170142 - 17.02.2017 - SCIA variante 1 ampliamento
Parc Hotel Flora	p.ed. 1033	V.LE ROVERETO, 54	15,60 ml	Altezza rilevata da progetto		EDIDIA1080518 - 18.08.2008 Denuncia inizio attività per variante n. 3 ampliamento
Hotel Du Lac et Du Parc	p.ed. 406/1 - p.ed. 2916	V.LE ROVERETO, 42	20,74 ml	Altezza rilevata da progetto		EDIL3598/95 - 07.02.1995 - Richiesta di ampliamento in deroga non attuato
Murialdo	p.ed. 406/2	V.LE ROVERETO, 44	14,10 ml	Altezza rilevata da progetto		EDICOVR050336 - 13.10.2005 - Variante n. 1 costruzione edificio

Riva del Garda 29 marzo 2023

Rosa Achille



COMUNE DI RIVA DEL GARDA

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013 n. 20). Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo.

Oggetto: **Relazione sugli aspetti economici riguardanti l'Accordo Urbanistico in fascia lago**

La presente relazione è stata redatta tenendo conto di quanto espresso in sede di Conferenza di Pianificazione dell'8 febbraio 2024 dal Servizio Gestione Patrimoniali e cioè che, in considerazione del probabile valore d'esproprio, *“l'equilibrio richiesto per l'accordo potrebbe sussistere”*.

In relazione alla richiesta di fornire elementi utili per la definizione in termini economici delle operazioni di cessione di aree e realizzazione di un parco pubblico in attuazione dell'Accordo Urbanistico approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 566 dd. 13 aprile 2023 e i cui contenuti sono stati recepiti nel contesto della variante 13 bis approvata in via preliminare con Provvedimento n. 1 di data 9 novembre 2023 del Commissario ad Acta, si esprimono le seguenti considerazioni.

Gli accordi urbanistici rispondono a principi di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico che li giustifica, nonché pubblicità.

Il vantaggio economico-patrimoniale del Comune, non è elemento essenziale dell'accordo ma un fattore ulteriore che può contribuire a determinare la rilevanza dell'interesse pubblico che giustifica la sottoscrizione dell'accordo da parte del Comune.

Nel caso dell'area in questione (individuata con la p.ed. 1094 C.C. Riva e denominata “area ex Cattoi”) si è in presenza di una situazione molto particolare, una sorta di “unicum”, per cui non esistono sul territorio situazioni comparabili; a fronte di ciò, in assenza di elementi certi sulla base dei quali effettuare una vera e propria stima del valore economico, è necessario procedere con metodo deduttivo ed esplicitare un ragionamento, in termini economici, del risultato conseguente all'attuazione dell'Accordo Urbanistico rispettivamente per il Comune di Riva del Garda e per gli attuali proprietari della p.ed. 1094 C.C. Riva.

Precedentemente all'adozione in via preliminare della Variante 13 bis l'area era urbanisticamente “zona bianca”; a seguito del provvedimento di variante l'area ora risulta destinata a verde pubblico per circa tre quarti della sua superficie e per circa un quarto a residenziale; tali destinazioni non sono tuttavia operanti fino all'approvazione finale della variante urbanistica.

Si ritiene quindi che per procedere alla valutazione del vantaggio economico si possa utilizzare il rapporto tra le dimensioni delle superfici e dei valori teorici attribuiti.

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

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

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

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

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

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

$$1 = \frac{VP:VE = 3,58}{\text{superfici area edificabile (VE)}} \times \frac{Vpe:Vee = 0,28^*}{\text{valore mercato area edificabile (VEe)}} = 1$$

*(1:3,58)

superfici area in cessione (VP)	VP 15.000 mq		
-----	-----	=	3,58
superfici area edificabile (VE)	VE 4.186 mq		
		X	
valore esproprio area in cessione (VPe)	VPe 550/€ mq		
-----	-----	=	0,28
valore mercato area edificabile (VEe)	VeE 1.964/€ mq		

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

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

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

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

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

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

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

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

$$3,58 \times 0,34 = 1,23$$

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

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

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

Non può mancare infine nel contesto della valutazione dei vantaggi derivanti al Comune dall'attuazione dell'Accordo urbanistico l'aspetto intangibile del conseguimento di un obiettivo di incomparabile valore, quale è quello di mettere a disposizione della comunità un nuovo parco urbano nell'area della fascia lago, con una grande superficie a verde al posto di un'area degradata

destinata temporaneamente a parcheggio per automezzi, senza l'impiego di una rilevante quota di risorse pubbliche, che sarebbero invece necessarie nel caso dell'acquisizione dell'area mediante esproprio.

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

- la possibilità per il proprietario di edificare sull'area una SUN pari 3.330 mq, che non corrisponde tuttavia alla superficie in vendita, posto che la prima è al netto di muri, balconi, giardino eccetera, mentre la seconda li ricomprende;
- il prezzo di mercato di un appartamento in zona non periferica di Riva del Garda varia da un minimo di 5.000 a un massimo di 9.000 euro a metro quadrato.

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

Come richiesto si integra infine la presente relazione con un prospetto di sintesi dei vantaggi e degli svantaggi in termini economici conseguenti all'attuazione dell'Accordo Urbanistico.

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

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

Realizzare un nuovo parco pubblico nell'area della fascia lago senza ricorrere alla procedura di esproprio e quindi con un risparmio di risorse pubbliche pari ad euro 12.446.167,18, di cui euro 10.552.300,00 (19.186 mq per 550,00/mq) per indennità di esproprio ed euro 1.893.867,18 di costo per la realizzazione dell'opera pubblica	Evitare di dover attivare contenziosi giudiziari per opporsi alla procedura di esproprio
Realizzare il nuovo parco in tempi molto più rapidi rispetto a quelli ipotizzabili ricorrendo alla procedura di esproprio, considerata la possibilità per il privato di opporsi alla stessa, e alla procedura di affidamento dell'esecuzione dell'opera pubblica	Ottenere la riduzione del contributo di concessione a fronte della realizzazione delle opere del parco pubblico
Procedendo in attuazione di un Accordo urbanistico, eliminare l'ipotesi di contenziosi giudiziari con il privato.	Oneri per il privato sono la cessione gratuita di 15.000 metri quadrati al Comune e il costo di realizzazione delle opere per il parco pubblico; stipulando l'Accordo urbanistico il privato ha bilanciato tali aspetti con la possibilità di realizzare alloggi residenziali di particolare pregio e valore economico su una quota residua dell'area
L'unico svantaggio per il Comune è rappresentato dalla rinuncia ad acquisire al bene pubblico l'intera area per destinarla a parco pubblico; tale svantaggio appare ben bilanciato dai vantaggi conseguiti tramite l'attuazione dell'Accordo urbanistico	

Per assenza del Responsabile dell'Area
del Patrimonio e Qualità Urbana
Il Segretario generale reggente
Anna Cattoi

Questo documento, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, valido a tutti gli effetti di legge, predisposto e conservato presso questa Amministrazione (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/2005). L'indicazione a stampa del nominativo del firmatario sostituisce la sua firma autografa (art. 3 D.Lgs 39/1993).