



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



Parte 1) -2-

Immagine di copertina:

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

NOTE di LETTURA

Le abbreviazioni utilizzate nel testo

PAT	Provincia Autonoma di Trento
RdG	Riva del Garda
AU	Accordo urbanistico
PUP	Piano Urbanistico Provinciale
PTC	Piano Urbanistico della Comunità
PSC	Piano Stralcio Commercio
PSM	Piano stralcio della Mobilità
PSAP	Piano Stralcio Aree Produttive
PRG	Piano Regolatore Generale Comunale
PFG17	Piano decaduto "Fascia Lago"
TT	Trentino Trasporti Spa
PT	Patrimonio del Trentino Spa
RFC	Riva Fiere e Congressi Spa
AGS	Alto Garda Servizi Spa
APM	Alto Garda Parcheggi e Mobilità
FL	Fascia Lago

Convenzioni grafiche

in rosso	testo delle norme modificato (font New Roman)
in blu	testo eliminato dalle norme del PRG (font New Roman)

Piano elaborato dall'Area Gestione del Territorio del Comune di Riva del Garda
Responsabile: arch. Gianfranco Zolin

Collaborazione esterne:

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

INDICE

PREMESSA

OBIETTIVI DELLA VARIANTE 13 BIS

FORMAZIONE DELLA VARIANTE 13 BIS

PROCEDIMENTO E TIPOLOGIA

MOTIVAZIONI

1.0 ADEGUAMENTI RICHIESTE ESPRESSE DALLA PAT

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

2.0 VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIAZIONE

Premessa

Ridefinizione urbanistica Campi su pp.ff. 341/3/4/5/6 e 4222/1 C.C. Riva nella TAV. PR01

Ridefinizione urbanistica Mazzano su p.f. 2622/2 C.C. Riva nella TAV. PR02

Ridefinizione urbanistica Albola su parte p.f. 2136 C.C. Riva nella TAV. PR 04

Ridefinizione perimetro Hotel Giardino Verdi nella TAV. PR06

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

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

3.0 PIANI ATTUATIVI

PFG 11	- S. Tomaso
PL 21	- Via Vicenza/Udine
PFS 7	- Piano per Finalità Specifiche PFS 7 "Basone"
RU 01	- Estensione del Piano di riqualificazione Urbana RU1 "Ceole"
PIANI ATTUATIVI ITEA	- Edilizia abitativa pubblica
PFG 17	- Fascia Lago

4.0 FASCIA LAGO

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

Infrastrutture

Premessa

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

Funzioni pubbliche

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

Attività ricettive

- Area campeggio

Aspetti progettuali

Premessa

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

5.0 HUB BALTERA, SAN CASSIANO e PARCHEGGI di VIA BRIONE

Premessa

Ampliamento dell'area camper

Distributore mult carburanti

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

Potenziamento parcheggio Via Brione

6.0 LA RIQUALIFICAZIONE DELL'EX CEMENTIFICIO

Previsioni dei piani sovraordinati e della Variante 15

CRM

Cantiere comunale e sedi di società partecipate

Collegamento ciclabile e previsione sottopasso

7.0 ALTRE PREVISIONI

Individuazione zona "F1" per attrezzature e servizi pubblici di livello provinciale e sovralocale

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

8.0 NORMATIVA

Sintesi delle modifiche all'impianto normativo esistente

Fascia Lago, Schede attività ricettive

VERIFICHE

Verifica Carta di Sintesi della Pericolosità

Verifica aree gravate da uso civico

Rendicontazione urbanistica

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

Validazione Sistema GPU

Commissione Urbanistica Comunale

Bibliografia / Sitografia

ALLEGATI

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

PREMESSA

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

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

V.13

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

V.14

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

V.15

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

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

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

V.13 bis

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

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

OBIETTIVI DELLA VARIANTE V.13 bis

Gli obiettivi che si pone la Variante 13 bis riguardano:

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

Parte 1) -9-

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

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

FORMAZIONE DELLA VARIANTE 13 BIS

PROCEDIMENTO E TIPOLOGIA

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

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

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

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

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

MOTIVAZIONI

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

Schema riassuntivo delle tipologie di variante

Tipologia della Variante	L.p. 15/2015 art. 39 c. 2	Intervento previsto in variante
Opere pubb.	b	Parcheggio Area Baltera
Opere pubb.	b	Ampliamento parcheggio camper area Baltera e ampliamento parcheggio auto/Pullman di Via Brione
Opere pubb.	b	Area di servizio per Trentino Trasporti (S. Cassiano)
Strumenti attuativi	d	Nuova disciplina
Vincoli espropriativi	d	Ricognizione vincoli preordinati all'espropriazione
Adeguamento richieste PAT	e	Individuazione siti inquinati e discariche
Adeguamento norme PAT	e	Adeguamento fasce stradali PAT
Adeguamento Legenda PAT	e	Adeguamento standard grafici della Legenda standard PAT
Adeguamento PSAP	e	Riqualificazione urbana e territoriale e aree produttive (ex cementificio)
Adeguamento PSM	e	Individuazione area per stazione mult carburante e previsioni hub intermodale in loc. Baltera
Accordi urbanistici	g	Recepimento accordo urbanistico (AU1) area ex Cattoi
Valorizz. Patr. immobil. comunale	g bis	Ricollocazione sedi enti strumentali comunali e servizi comunali (ex cementificio)
Modifica piani attuativi	j bis	Aggiornamento perimetri Piani attuativi
Istanze inedificabilità	k	Richieste inedificabilità ai sensi dell'art. 45, comma 4, L.p. 15 del 2015

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

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

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

Individuazione e disciplina siti inquinati

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

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

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

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

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

In generale, si ricorda che le discariche, essendo impianti di smaltimento definitivo di rifiuti, giunte al termine della loro "vita" tecnica, devono necessaria-

mente essere isolate dall'ambiente esterno mediante la realizzazione di idonei sistemi di confinamento, i quali devono essere preservati e mantenuti integri nel tempo.

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

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

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

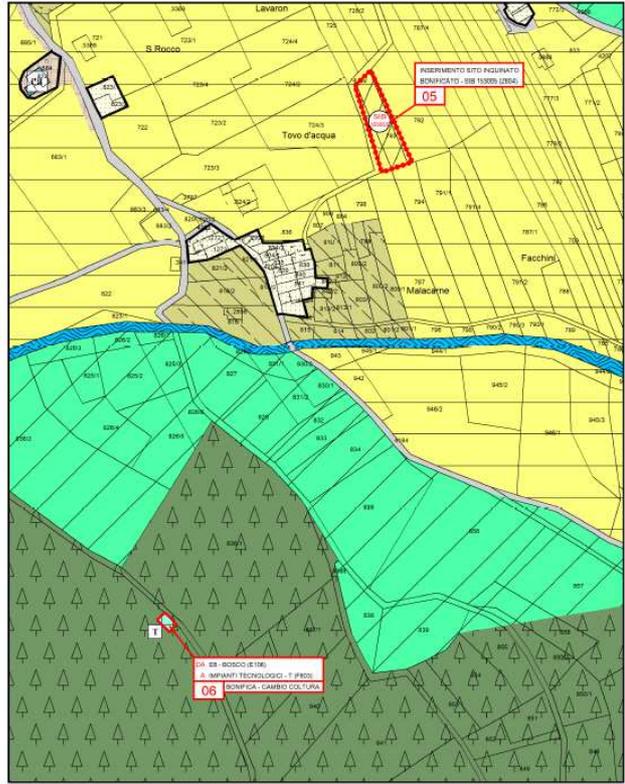
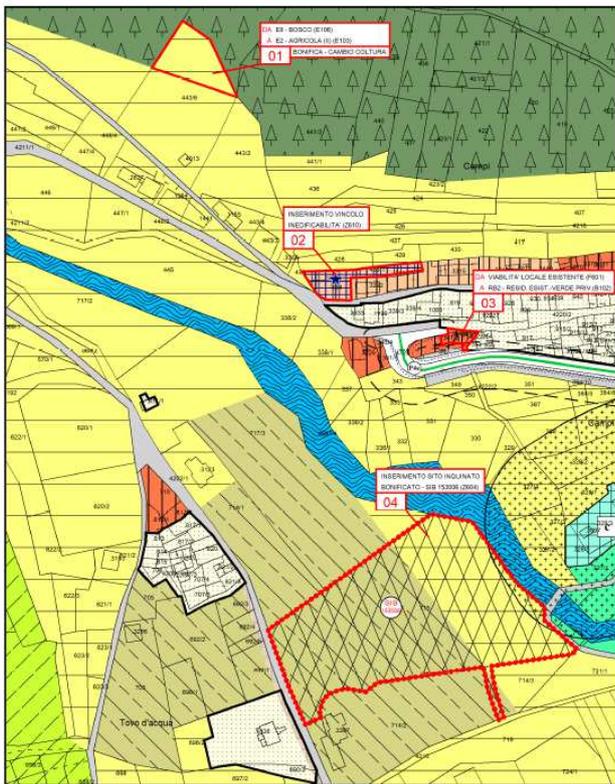
In merito alle discariche per rifiuti inerti, preme evidenziare che la pianificazione vigente si basa su un Piano Comprensoriale per lo smaltimento dei rifiuti inerti approvato negli anni '90 e successivamente aggiornato per stralci. Sulla base di ricerche d'archivio, per il territorio comunale di Riva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

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

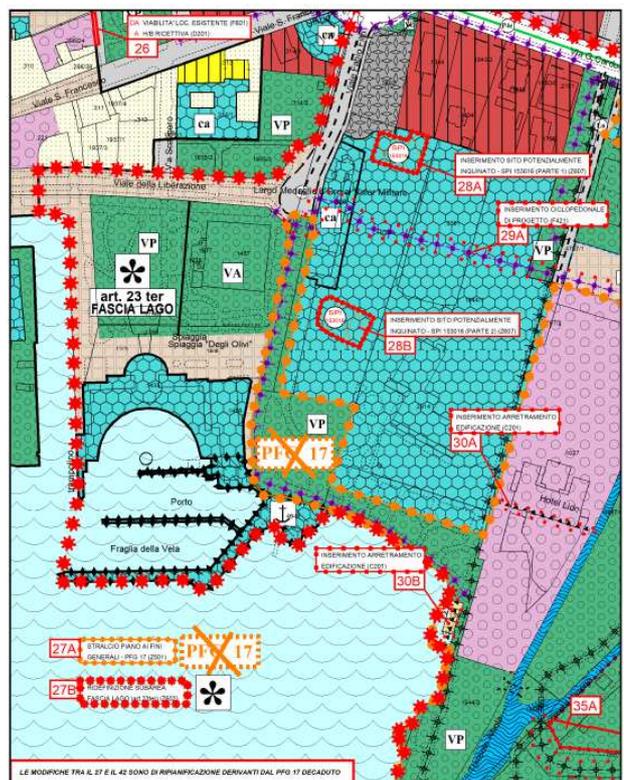
La V.13 bis, recependo le richieste espresse dalla PAT relativamente ai siti inquinati, aggiorna la cartografia e attua una modifica delle norme attinenti (ART. 17).

L'individuazione dei siti “INQUINATI” a Campi è operata mediante le modifiche nn. 04 e 05 indicate in cartografia.

Parte 1) -14-



L'ulteriore individuazione dei siti è operata mediante le modifiche nN. 21, 25, 28A E 28B indicate in cartografia.



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



Nota esplicativa all'articolo 17

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

ART. 17
AREE SOGGETTE A VINCOLI E RISPETTI SPECIFICI

(norme *modificate*)
Testo modificato

2) ALTRE AREE SPECIFICHE DI PROTEZIONE E TUTELA

G - AREE SOGGETTE A PROCEDIMENTI DI BONIFICA AMBIENTALE

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

Parte 1) -16-

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

La V.13 bis, recependo le richieste espresse dalla PAT relativamente alle discariche di inerti e RSU, attua una modifica della norma attinente (ART.39).

Le informazioni sulle discariche per rifiuti inerti basate sul vecchio Piano Comprensoriale non risultano aggiornate. Pertanto sotto il profilo urbanistico ci si può riferire nel concreto unicamente alla zona di Ceole, in corrispondenza delle pp.edd. 3413 e 3414 C.C. Riva, in cui è localizzata l'attività esistente di recupero di rifiuti non pericolosi.

Nota esplicativa all'articolo 39

Art. 39	<u>IN SINTESI: modifiche inserite in ART. 39 in modo da evidenziare, con previsione del PRG, le discariche di inerti che risultano presenti sul territorio comunale. Sotto il profilo urbanistico ci si riferisce nel concreto alla zona di Ceole, in corrispondenza delle pp.edd. 3413 e 3414 C.C. Riva, in cui è localizzata l'attività esistente di recupero di rifiuti non pericolosi, principalmente costituiti da: carta, metalli, vetro, plastica, legno, verde, inerti, cavi, apparecchi elettrici, parti di autoveicoli.</u>
------------	--

ART. 39 CAVE E DISCARICHE

(norme *modificate*)
Testo modificato

Sono aree individuate dal P.R.G. destinate alle attività estrattive o alle discariche.

I lavori relativi alla gestione di queste attività possono essere iniziati solo dopo l'approvazione di un programma di coltivazione, redatto in conformità al piano provinciale di utilizzazione delle sostanze minerali ed alle specifiche norme che regolano la materia (L.P. 24.10.2006, n. 7). I programmi di coltivazione devono: pianificare l'attività prevedendo lotti funzionali da utilizzare in tempi successivi, progettare il graduale recupero ambientale delle aree già utilizzate, individuare la superficie da destinare alla lavorazione del materiale e prevedere la creazione di adeguate mascherature vegetali.

Nelle aree interessate dalle suddette attività è consentita soltanto l'installazione di piccoli edifici prefabbricati, funzionali all'esercizio dell'attività, da rimuovere all'esaurimento della stessa.

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

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.

NORMA PARTICOLARE:

Ove indicato in azzonamento con simbolo RS è ammessa la realizzazione di depositi per rifiuti speciali, da realizzare nel pieno rispetto delle normative di settore e secondo i seguenti indici:

- a) S.c. max 40%, da realizzare solo con tettoie aperte sui lati;
- b) H max = ml. 7,00;
- c) distanze da confini, edifici e strade come da art. 12 delle presenti N.T.A.

Ai soli fini della sicurezza è ammesso tamponare sui lati le tettoie con griglie in ferro del tipo elettrosaldato.

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

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

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

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

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

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

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

Inoltre, si segnala che nell'elaborato di variante n.15 "norme di attuazione":

• *art. 17, A- aree di rispetto delle strade, Tabella B, per la categoria "altre strade", viene riportato 15 m di fascia di rispetto per strade esistenti da potenziare e 20 m per le*

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

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

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

2) omissis

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

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

Nota esplicativa all'articolo 17

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

ART. 17

AREE SOGGETTE A VINCOLI E RISPETTI SPECIFICI

(norme *modificate*)

Testo modificato

~~Testo eliminato~~

A - AREE DI RISPETTO DELLE STRADE

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

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

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

Parte 1) -19-

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

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

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

TABELLA B LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE

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

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

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

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

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

La larghezza delle fasce di rispetto stradali si misura:

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

dall'asse stradale per le strade di progetto;

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

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

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

TABELLA C LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (in metri)

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

CATEGORIA	strade esistenti	strade da potenziare	strade di progetto	raccordi e/o svincoli
AUTOSTRADA	(*)			150
I CATEGORIA	35(**)	40	60	90
II CATEGORIA	25(**)	35	45	60

Parte 1) -20-

III CATEGORIA	5(**)	25	35	(****)
IV CATEGORIA	5(**)	15 10(**)	25 20(**)	(****)
ALTRE STRADE	5(**)	5(**)	5(**)	(****)

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

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

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

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

La larghezza delle fasce di rispetto stradali si misura:

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

dall'asse stradale per le strade di progetto;

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

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

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

Normativa attività commerciale

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

TITOLO QUINTO CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE

Nota esplicativa all'articolo 47

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

ART. 47

LOCALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE COMMERCIALI

(norme *modificate*)

Testo modificato

1. In attuazione di quanto previsto dalla legge, i presenti criteri di programmazione individuano le aree nelle quali è consentito insediare attività commerciali, secondo i contenuti dei successivi commi.

2. Entro al "perimetro nucleo storico" è ammessa la generale possibilità di insediamento di esercizi commerciali di qualsiasi tipologia e superficie, quindi anche di grandi strutture di vendita e di centri commerciali al dettaglio, rimanendo comunque fermo il rispetto delle categorie di intervento consentite e delle disposizioni in tema di tutela dei beni culturali ed ambientali, nonché in materia di valutazione di impatto ambientale (VIA), nei casi previsti.

Parte 1) -21-

3. All'esterno del "perimetro nucleo storico", la possibilità di insediamento di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita al dettaglio è ammessa nelle seguenti zone del PRG:

- a) nelle zone residenziali (**RB1, RB2, RB3, RC1, RC2, RC3, RC4**);
- b) nelle zone ricettive (**HB, HC**), limitatamente al piano terra;
- c) nelle zone commerciali (**D3**);
- d) nelle zone per attrezzature e servizi pubblici (**F1, F2, F3**).

4. Nelle zone agricole ed affini (**E1, E2, E3, E4, E6, E8**) e nelle zone produttive a servizio dell'agricoltura (**D4**), possono trovare insediamento le attività di vendita previste ai sensi delle leggi di settore.

5. Sono ammesse attività di vendita dei prodotti agricoli nel rispetto del piano urbanistico provinciale, *nonché nel rispetto dell'art. 116 bis della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15* e nei limiti previsti dall'art. 2135 del Codice Civile ("Imprenditore agricolo"), e dal Decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 e ss.mm. ("Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'art. 7 della legge 5 marzo 2001").

Nota esplicativa all'articolo 47 bis

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

ART. 47 BIS

ATTIVITÀ COMMERCIALE NELLE AREE PRODUTTIVE

(norme *modificate*)

Testo modificato

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

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

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

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

Nota esplicativa all'articolo 49

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

ART. 49

DOTAZIONI DI PARCHEGGI

(norme *modificate*)

Testo modificato

~~*Testo eliminato*~~

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

Parte 1) -22-

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

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

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

- a) 12,5 mq di superficie minima del posto auto;
- b) per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita del settore non alimentare: mq 0,5 per ogni mq di superficie di vendita;
- c) per i locali destinati alle attività di farmacia, tabacchi ed edicole si applicano gli *standard* di parcheggio di cui al regolamento urbanistico-edilizio provinciale (R.U.E.);
- d) per i locali destinati alle attività di acconciatori e di estetista ubicati al piano terra, si applicano gli *standard* di parcheggio minimi previsti per gli esercizi di vicinato;
- e) per medie strutture di vendita del settore alimentare/misto: mq 1,0 per ogni mq di superficie di vendita;
- f) i parcheggi pertinenziali delle medie strutture di vendita devono essere collocati preferibilmente, ed in ogni caso in misura non inferiore al 30%, in volumi interrati, evitando in ogni caso la sistemazione a parcheggio delle coperture degli edifici, salvo l'adozione di idonee soluzioni tecniche di mitigazione dei parcheggi, anche mediante adeguate sistemazioni a verde;
 - qualora il numero di parcheggi pertinenziali da realizzare in volumi interrati risulti uguale o inferiore a dieci, gli stessi potranno eventualmente essere realizzati anche in superficie;
 - nei casi in cui, per ragioni di natura ambientale concernenti lo stato del suolo e del sottosuolo secondo quanto rinvenibile in atti emessi dagli enti competenti in materia ambientale, fosse preclusa la possibilità di scavare nel sottosuolo al fine di realizzare i parcheggi in volumi interrati, gli stessi potranno essere eventualmente realizzati in superficie;
- g) al fine della qualificazione degli insediamenti, del recupero paesaggistico e funzionale dei fronti urbani e degli spazi di relazione tra viabilità pubblica ed edifici commerciali, la sistemazione dei posti auto in superficie deve escludere di norma il fronte stradale e/o principale dei manufatti edilizi, trovando collocazione sul retro dei manufatti stessi.

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

documentata relazione tecnica, è dimostrata l'impossibilità di rispettare i parametri stabiliti al precedente comma 1.

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

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

2.0 RICOGNIZIONE VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIAZIONE

Premessa

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

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

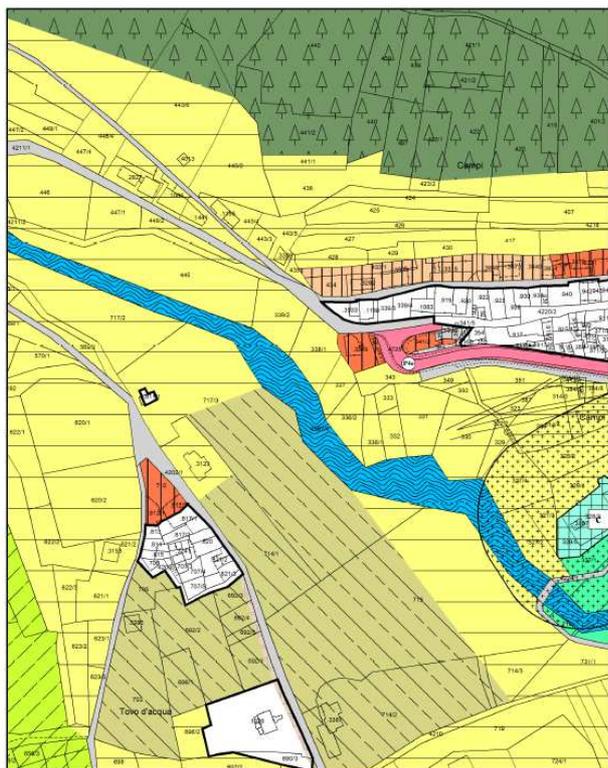
Ridefinizione urbanistica in frazione Campi su pp.ff. 341/3/4/5/6 e 4222/1 C.C. Riva nella TAV. PR01

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

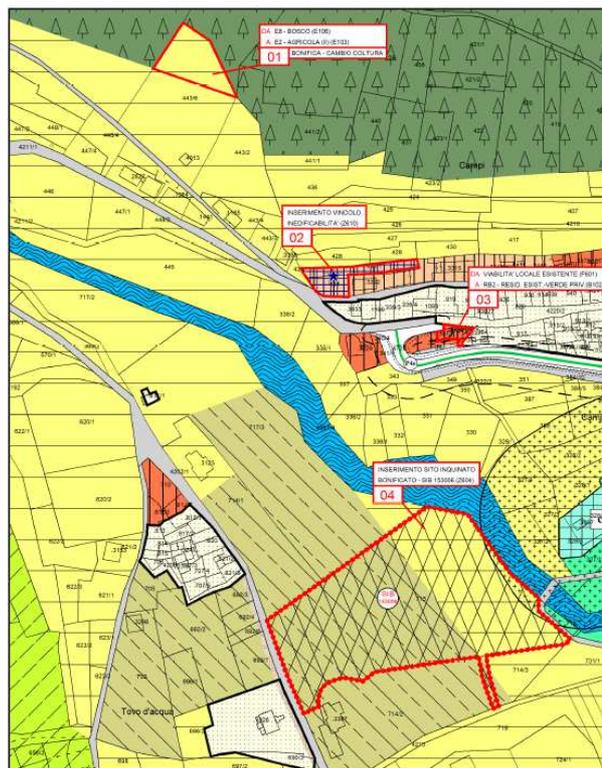
Il cambio di destinazione è motivato dalla decadenza del vincolo espropriativo corrispondente che era finora costituito da una previsione di viabilità e da una previsione di parcheggio pubblico. Sulle aree preordinate all'esproprio, occupate dal parcheggio, si era già intervenuti con lo stralcio contestualmente alla Variante n. 15 al PRG (PRG V. 15).

Modifica indicata con n. 03.

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 13 bis

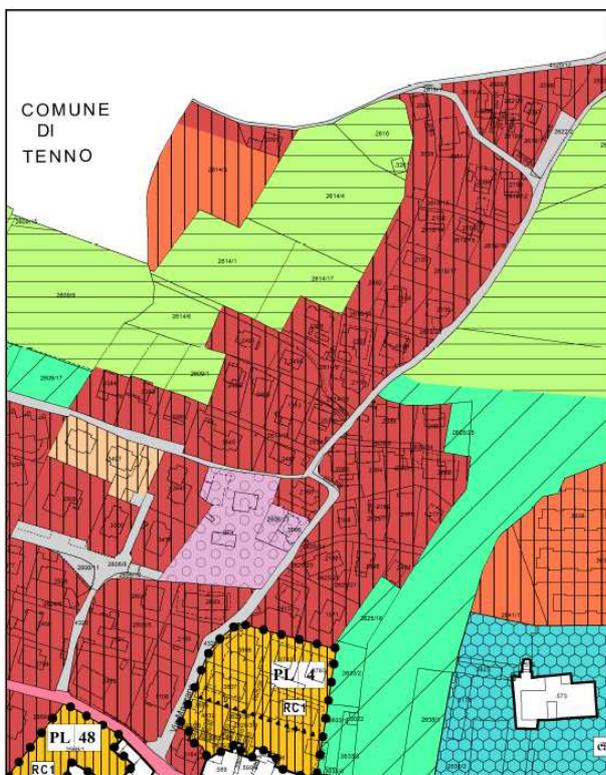


Ridefinizione urbanistica in loc. Mazzano su p.f. 2622/2 C.C. Riva nella TAV. PR02

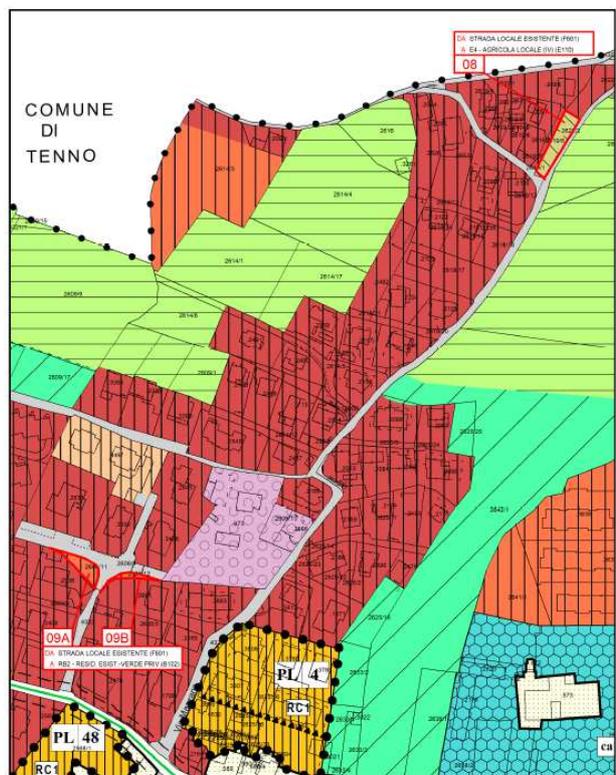
L'adeguamento urbanistico prevede il riconoscimento di una porzione di terreno di 348 mq, indicato dal PRG come "Area per la mobilità locale" (art. 38 delle N.T.A), in "Area agricola locale - E4".

Il cambio di destinazione è motivato dalla decadenza del vincolo espropriativo corrispondente che era finora costituito da una previsione di viabilità locale. La trasformazione in agricolo è stata effettuata in base alla segnalazione urbanistica prot. 36746 del 29 ottobre 2020, avente per oggetto la richiesta di una destinazione agricola del terreno, a cui si dà pertanto riscontro. Modifica indicata in cartografia con n. 08.

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 13 bis



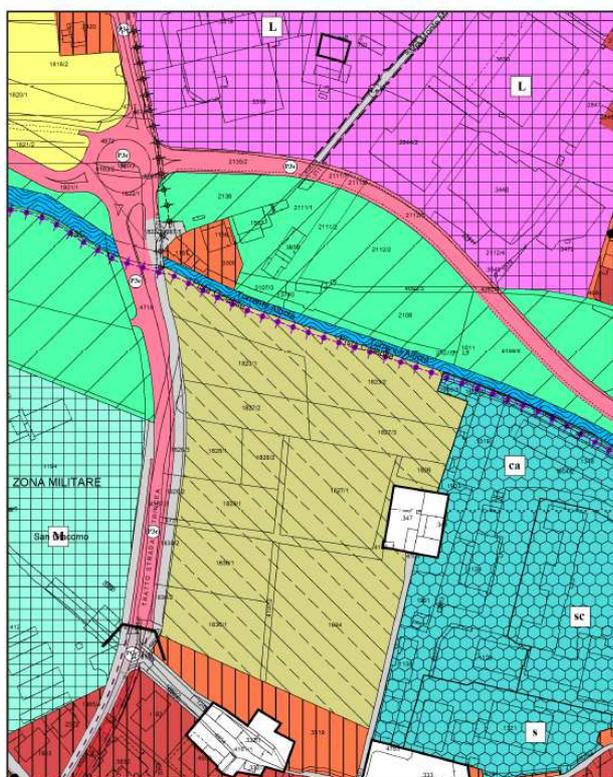
Ridefinizione urbanistica in loc. Albola su parte p.f. 2136 C.C. Riva nella TAV. PR04

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

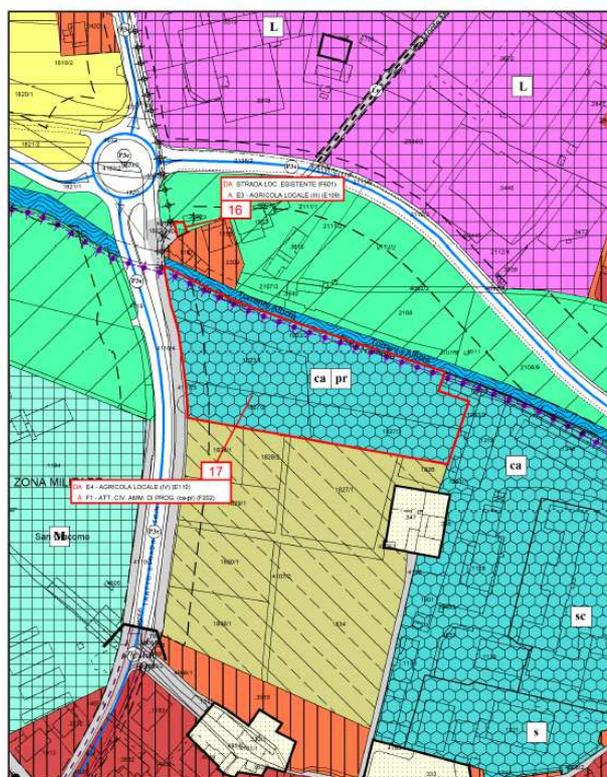
Il cambio di destinazione è motivato dalla volontà di evitare l'esproprio di un'area di proprietà privata riconoscendone il reale utilizzo agricolo.

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

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 13 bis



Ridefinizione perimetro Hotel Giardino Verdi nella TAV. PR06

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

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

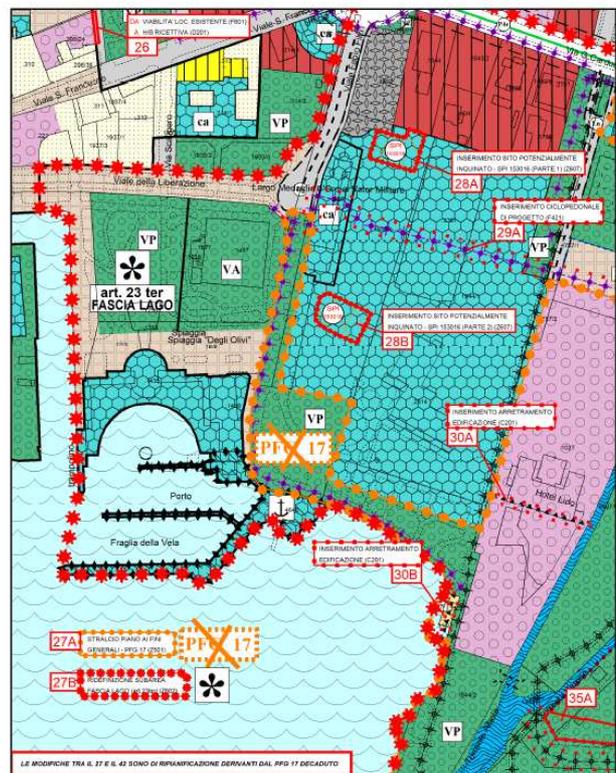
Paesaggisticamente è necessario segnalare che l'Hotel è attualmente oggetto di un importante intervento di riqualificazione fronteggiante gli spazi costituiti dai Giardini G. Verdi di Riva del Garda.

Modifica indicata in cartografia con il n. 26.

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 13 bis



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

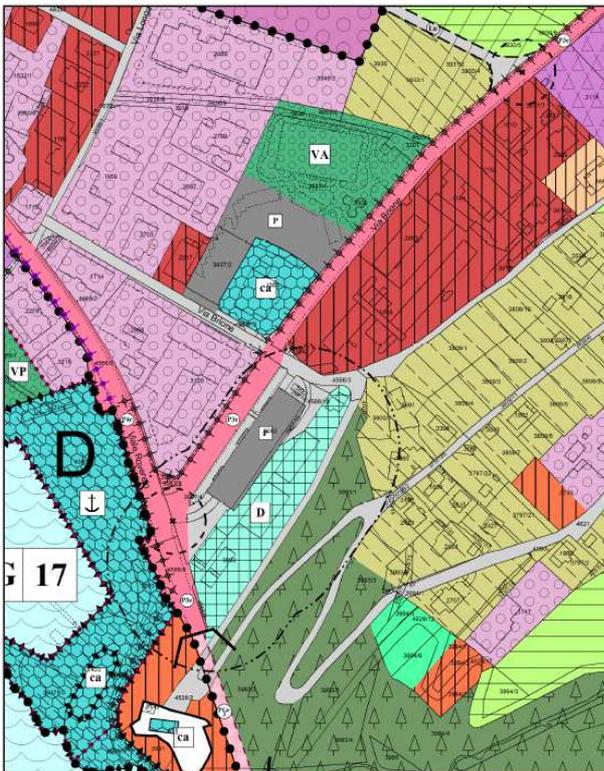
L'adeguamento urbanistico è determinato dalla necessità di precisare il reale utilizzo di una striscia di terreno posta sul limite meridionale dei fondi di proprietà privata individuati dalle pp.ff. 4555/1 e 4555/2 C.C. Riva indicata dal PRG come "F2 verde sportivo VA".

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

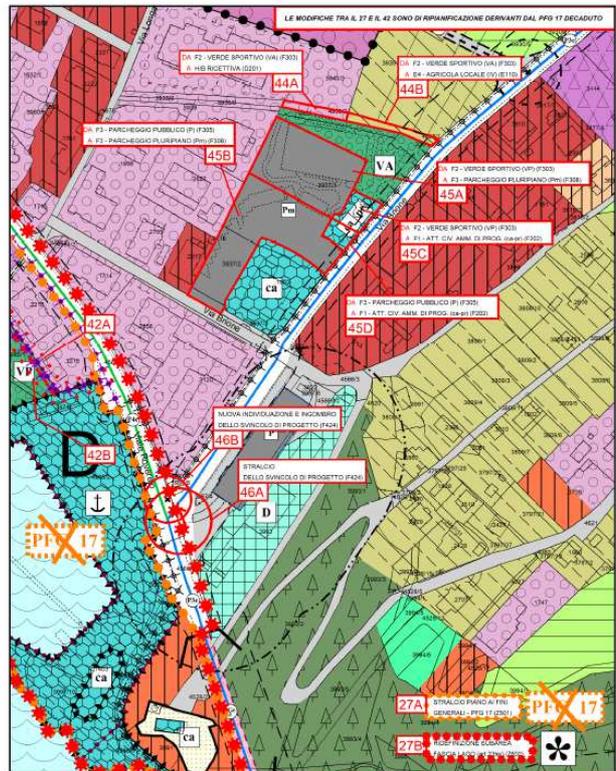
Sotto il profilo paesaggistico la variazione è priva di interesse.

Modifiche indicate in cartografia con i nn. 44A e 44B.

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 13 bis



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

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

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

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

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

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

Il resto dell'area, dove le funzioni sportive sono state attuate, rimane rappresentato nelle Tavole con destinazione "SP" e viene di necessità sottoposto ad alcune precisazioni nella disciplina normativa preesistente.

Modifica indicata in cartografia con il n. 14.

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 13 bis



Nota esplicativa all'articolo 37 bis

Art. 37 bis	<u><i>IN SINTESI: modifiche inserite, in ART. 37 bis, per quanto attinente ad alcune precisazioni di aggiornamento nella disciplina urbanistica preesistente.</i></u>
----------------	---

ART. 37 BIS

**ZONA F1 PER ATTREZZATURE SPORTIVE *SPECIALI*
~~POLIFUNZIONALI A CARATTERE SOVRACOMUNALE~~**

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

REALIZZAZIONE E GESTIONE

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

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

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

NORME GENERALI

Descrizione:

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

Tipo di interventi ammessi:

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

~~Edifici in contrasto di destinazione:~~

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

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

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

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

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

Indici:

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

Operabilità:

~~In caso di progetti riguardanti zone che, per lo stato di fatto catastale, interessano amministrativamente anche i territori di comuni limitrofi, l'utilizzo edificatorio dell'intero compendio può avvenire per intervento diretto previo accertamento della conformità urbanistica per ciascun comune, ov-~~

~~vero in sede di conferenza di servizi nel rispetto delle disposizioni provinciali in materia. L'intervento dovrà essere finalizzato ad ottenere un oggetto edilizio che stabilisca un rapporto di congruità e compatibilità con l'area interessata dall'intervento in termini dimensionali, qualitativi ed insediativi.~~

In tali aree:

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

3.0 PIANI ATTUATIVI

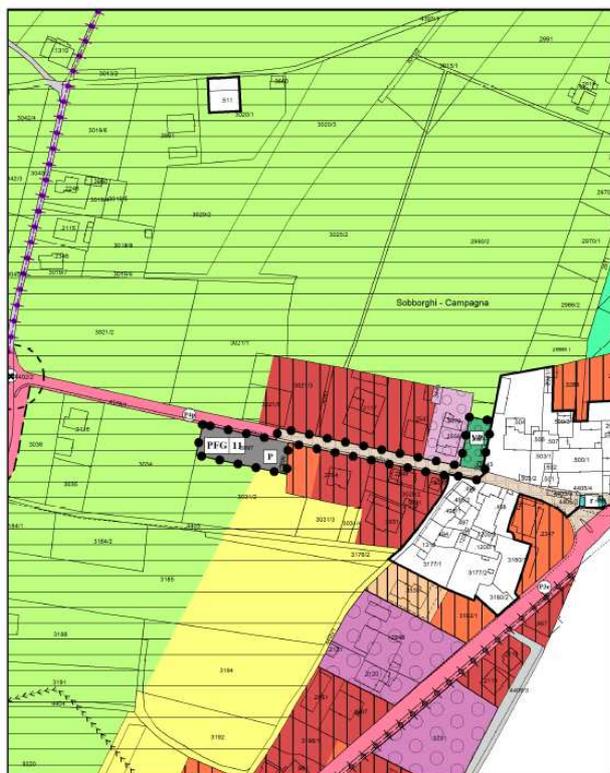
PFG 11 - S. Tomaso

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

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

- individuazione di una destinazione "RB2 Residenziale esistente-verde privato" nell'area urbana interna al nucleo di S. Tomaso. Modifica cartografica indicata al n. 13 B;
- individuazione di un'area per impianti tecnologici collocata sulla p.ed. 2343 C.C. Riva intavolata in proprietà ad Alto Garda Servizi S.P.A. Modifica cartografica indicata al n. 13 C;
- individuazione area a destinazione "F2 verde pubblico", nell'ambito ricadente in zona E1 Agricola di pregio (I), posta a nord del parcheggio a diretto contatto con aree agricole. Varie ipotesi alternative di localizzazione sono state considerate ma non risultano percorribili tuttavia, sotto il profilo paesaggistico, l'attuale previsione di infrastrutturazione può essere letta come una delimitazione del perimetro del nucleo che definisce una transizione tra le aree agricole e la residenza. In ogni caso la nuova destinazione F2 risponde a un'esigenza espressa dagli abitanti di S. Tomaso e mantiene la copertura a verde dell'area. Modifica indicata in cartografia al n. 13 D.

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 13 bis



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

Nota esplicativa all'articolo 43 bis

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

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

2) SUBAREA VIALE TRENTO

Obiettivi:

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

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

PL 21 - Via Vicenza / Via Udine

Le previsioni del Piano attuativo "PL21" sono decadute ai sensi dell'Art.121 comma 14 bis. La Variante 13 bis prevede all'interno del perimetro indicato dal Piano la riduzione dell'area "HC Ricettiva di espansione" e la sua ridefinizione in "HB ricettiva" inserendo nel contempo un ambito che individua un intervento convenzionato.

La relativa convenzione prevede, a Ovest della nuova area ricettiva, la realizzazione di un'area "F2 Verde pubblico" di estensione pari a 1.579,01 mq e per Via Udine, strada che delimita a Sud l'intervento già indicata dal Piano come "Strada Locale esistente", il potenziamento, ovvero: "Strada locale in potenziamento" al fine di dotarla di marciapiedi e alberature.

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

Modifiche indicate in cartografia ai nn. 43 A-B-C-D.

Nota esplicativa all'articolo 27

Art. 27	<u>IN SINTESI: modifiche inserite, in ART. 27, per quanto correlato alla perdita di efficacia del PL 21 che deve essere ridefinito urbanisticamente.</u>
------------	---

ART. 27

ZONE H - RICETTIVE (HB e HC)

(norme *modificate*)

Testo modificato

Operabilità:

zone HB, concessione diretta *o titolo convenzionato ove previsto in cartografia;*

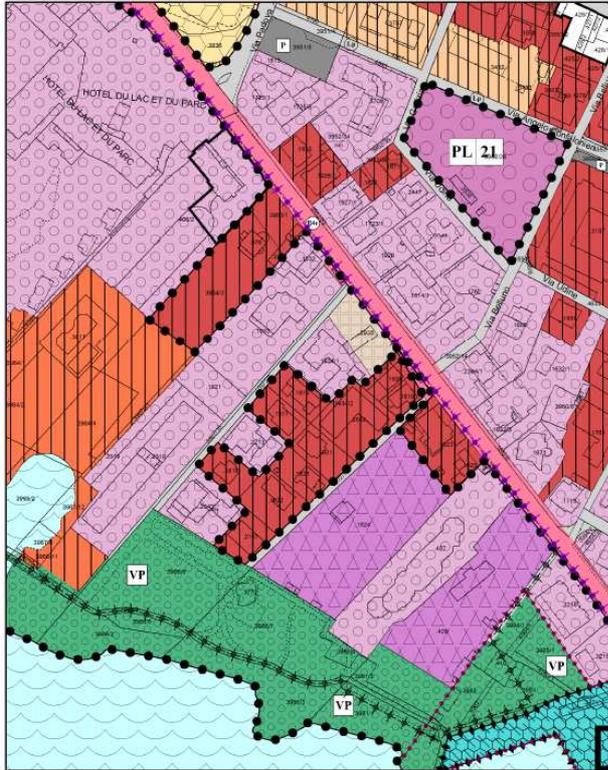
zone HC, concessione edilizia o piano attuativo ove previsto in cartografia.

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

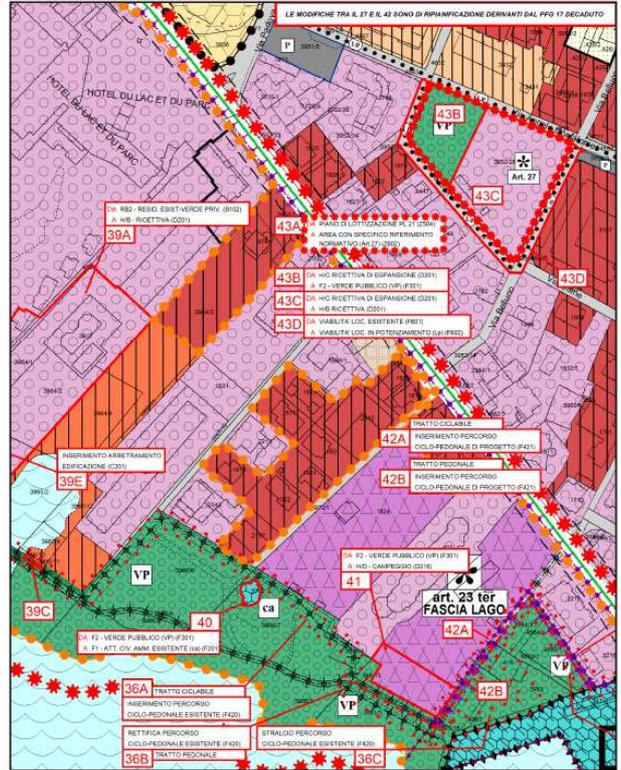
Utilizzo del titolo convenzionato per esigenze di adeguamento urbanizzativo:

gli interventi edilizi consentiti sulla p.f. 3952/28 C.C. Riva e sulla p.ed. 3308 C.C. Riva, indicati in azzonamento con simbolo specifico, sono necessariamente soggetti alla previa stipulazione di convenzione urbanistica con il privato ai fini di cessione di aree al Comune, lungo le strade sul perimetro del lotto intercluso in questione, per l'attuazione di infrastrutture viarie di completamento ritenute necessarie dall'A.C., ivi comprese le alberature nei marciapiedi.

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 13 bis



Piano per Finalità Specifiche PFS 7 - “Basone”

Il Piano Stralcio Aree Produttive del settore secondario, approvato dalla G.P. nel 2020 ha individuato il PL 47 nell'area di Basone come un “ambito di riqualificazione urbana” in considerazione di:

- problematicità di accesso dei mezzi pesanti all'area produttiva;
- difficoltà nell'applicazione delle particolari condizioni indicate nella norma (art. 43bis 10i - Basone - PL 47);
- mancato adempimento della previsione (produttiva), per le criticità indicate;
- localizzazione esterna ai comparti produttivo-industriali esistenti nel territorio comunale.

Al fine di:

- ridurre il carico urbanistico gravante sull'area attraverso un intervento di riqualificazione urbana (previsto dal PSAP 2020);
- eliminare le problematiche di accesso all'area da parte di mezzi pesanti che hanno impedito l'utilizzo produttivo dell'area;
- riqualificare il compendio immobiliare costituito dalla p.ed. 2310 e dalle pp. ff. 2547 e 2548/2 C.C. Riva presente nel centro della sub-area Varone;
- garantire una miglior qualità della vita ai residenti del centro storico di Varone.

La Variante 13 bis prevede la modifica della destinazione PL 47 (area produttiva di progetto) in PFS 7 Piano attuativo di interesse pubblico al quale assegnare il compito di rispondere, in parte, al fabbisogno abitativo espresso dai residenti.

Modifiche indicate in cartografia ai nn. 10A e 10B

L'attuazione del PFS 7 è vincolata, previa demolizione, al trasferimento/chiusura del magazzino ortofrutticolo che interessa il compendio di Varone costituito dalla p.ed. 2310 e dalle pp. ff. 2547 e 2548/2 C.C. Riva.

In tal modo lo strumento intende eliminare un “generatore” di traffico pesante che interessa quotidianamente il centro storico di Varone.

Piano attuativo per finalità specifiche, da individuare nell'interesse pubblico per rispondere al fabbisogno abitativo per edilizia agevolata, indicato come PFS 7 con Parametri **RC2**:

Ut: 0,5 mq/mq

h. max: tre piani fuori terra nei limiti di altezza del fronte di 9,5 mt.

R.C. max, compreso interrato: 60%

S. filtrante minima: 30% della S.f.;

Inclinazione massima delle falde del tetto: pari a 38%;

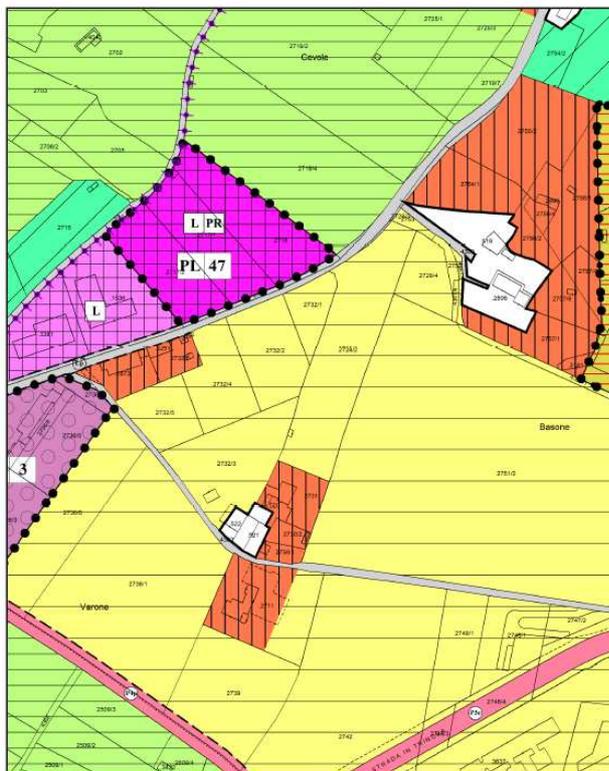
Parcheggi: vedi art.8;

Distanze: vedi art.12.

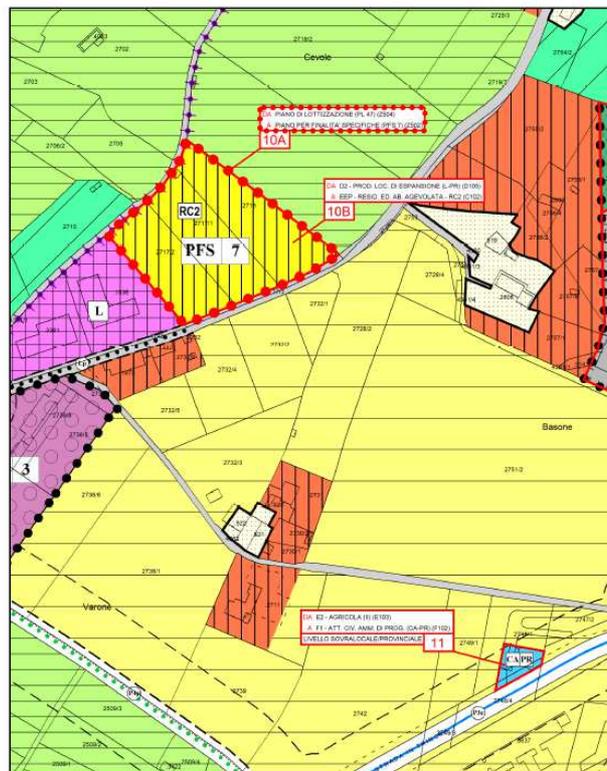
Fabbisogno abitativo stimato

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

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 13 bis



Nota esplicativa all'articolo 9

Art. 9 **IN SINTESI: modifiche inserite, in ART. 9, per quanto correlato alla ridefinizione urbanistica del PL 47.**

**ART. 9
INTERVENTI CONVENZIONATI**

(norme *modificate*)

Testo modificato

Testo eliminato

a) - MAGAZZINO ORTOFRUTTICOLO DI VARONE -

Nella zona centrale di Varone, adiacente alle scuole, con riferimento alla cartografia del sistema "B" di Riva del Garda - tav. n. PR02, realizzazione di nuovi edifici per funzioni sia commerciali che residenziali, con impegno a trasferire **nell'area ~~PL. 47~~ previa demolizione** il magazzino ortofrutticolo esistente.

L'edificazione è consentita nel rispetto di quantità ed indici seguenti:

- U.f. max = 0,6 mq/mq (70% massimo con destinazione residenziale);
- Rc max = 50%;
- h max = 10,00 mt.;
- S. filtrante minima = 10%;
- Parcheggi privati: vedi art. 8;
- gli alloggi per il tempo libero e vacanze sono realizzabili nel numero di uno ogni 400 mq di S.u.l. residenziale e rientrano nel contingente di cui all'art. 53.

Tutta l'area è pedonalizzata, salvo strade e parcheggi funzionali alla nuova edificazione.

L'accesso veicolare, tramite tracciato viario interno:

- deve essere previsto unicamente da nord (lungo via Venezia);
- deve essere funzionale a garantire l'accessibilità allo spazio contiguo del piazzale dell'Oratorio parrocchiale di Varone, contrassegnato dal simbolo puntuale R. Per la funzionalità del contesto, è necessario garantire il collegamento allo spazio contiguo del piazzale dell'Oratorio anche tramite percorso pubblico ciclo - pedonale interno.

Rientra nelle previsioni d'intervento, al margine est del lotto (pp. ff. 2547 e 2548/2 C.C. Riva), il soddisfacimento degli standard pubblici da cedere gratuitamente all'A.C.:

* parcheggi (anche in struttura interrata o parzialmente interrata), differenziati per funzione come da art. 43 N.T.A. (commerciale - residenziale).

Nota esplicativa all'articolo 43 bis

Art. 43 bis	<i>IN SINTESI: modifiche inserite, in ART. 43 bis, per quanto correlato alla ridefinizione urbanistica del PL 47.</i>
-------------	--

ART. 43 BIS STRUMENTI ATTUATIVI DI RIVA DEL GARDA

(norme *modificate*)

Testo modificato

~~Testo eliminato~~

10i) - BASONE - (P.F.S. 7)

Destinazione: Per l'area in oggetto la destinazione ammessa è quella *per specifiche finalità abitative riservate all'edilizia agevolata* come da zona omogenea definita all'art. 10, nel rispetto degli indici di fabbricabilità *definiti per le zone RC2 e* nel contemporaneo rispetto della seguente condizione particolare: la destinazione *per specifiche finalità* potrà essere consentita *previa demolizione del magazzino ortofrutticolo esistente (p.ed. 2310 C. C. Riva)*, da trasferire dall'area centrale di Varone.

~~10i) - BASONE - (P.L. 47)~~

~~Destinazione:~~

~~Per l'area in oggetto la destinazione ammessa è quella artigianale, come da zona omogenea definita all'art. 29, nel rispetto dei seguenti indici di fabbricabilità:~~

~~U.f. max = 0,7 mq/mq;~~

~~H max = 8 ml (esclusi impianti tecnologici, occorrenti per l'attività aziendale, la cui maggiore altezza sia determinata da esigenze costruttive);~~

~~S.u.n. ad uso abitativo = 120 mq e H max: 11 ml.~~

~~Nel contemporaneo rispetto delle seguenti condizioni particolari:~~

~~• la destinazione commerciale potrà essere consentita in conferma delle attività esistenti, costituenti il compendio immobiliare ubicato sulla p.ed. 2310 e sulle pp. ff. 2547 e 2548/2 C.C. Riva, da trasferire dall'area centrale di Varone;~~

~~• in sede il commercio al dettaglio, per le merci di produzione diretta, potrà essere consentito su una superficie di vendita non superiore a 150 mq per ogni attività insediata;~~

~~• in relazione alla particolare natura dell'insediamento, l'incidenza del contributo di concessione da corrispondere è aumentata del 30 per cento~~

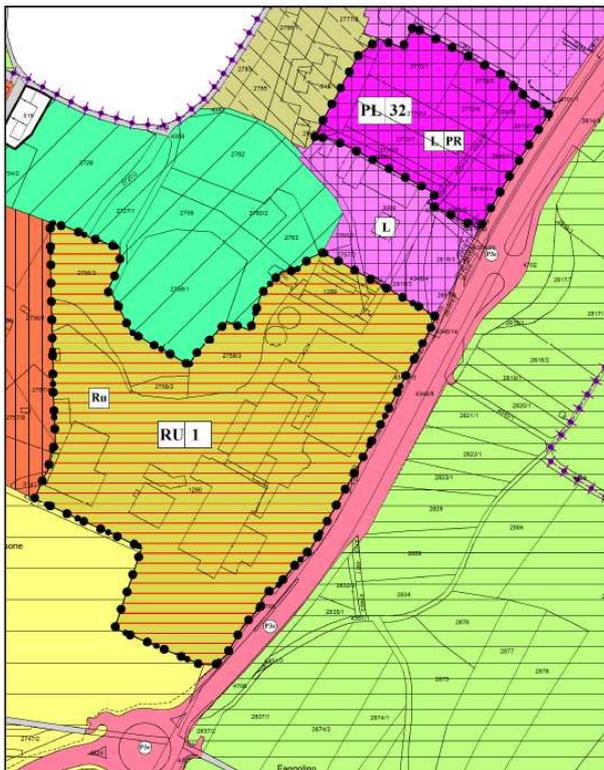
Estensione del Piano di riqualificazione Urbana RU 1

Nell'ambito della procedura di adozione della Variante 15 il Consiglio comunale ha accolto un ordine del giorno, con deliberazione del Consiglio comunale n. 90 del 10.5.2022, volto a estendere l'attività di riqualificazione dell'area ex Cementificio anche all'ambito produttivo posto immediatamente a Nord e la Variante 13 bis accoglie questa richiesta estendendo il piano di "Riqualificazione urbana" (RU 1). Per la disciplina di dettaglio si rinvia a quanto riportato negli approfondimenti svolti nel capitolo 6.0.

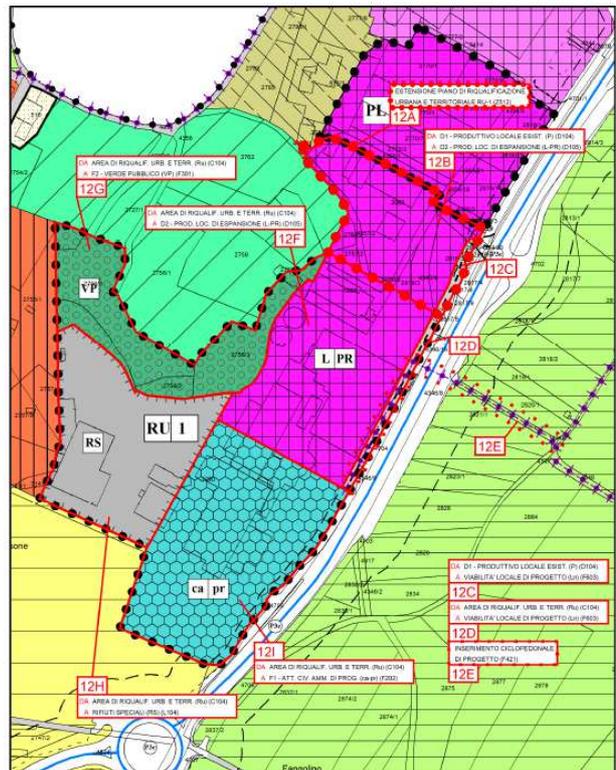
Non si ritiene necessario, in questa fase, accompagnare le previsioni da studi di compatibilità idrogeologica in quanto le aree, insediate e da insediare, risulteranno esterne ai perimetri delle aree P4 e P3 indicate dalla Carta di Sintesi della Pericolosità. I perimetri delle aree gravate da vincoli sono riportati nella cartografia del piano.

Modifiche indicate in cartografia al n.12 A.

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 13 bis





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

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

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

PFG 17 - Fascia Lago

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

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

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

Lo studio denominato "*Riva del Garda masterplan fascia lago*" è stato elaborato da PROAP arch. João Nunes, è parte integrante della Variante 13 bis ed è posto in allegato alla presente Relazione.

4.0 FASCIA LAGO

Studio Paesaggistico

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

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

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

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

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

Parte 2) -2-

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

Parte 2) -3-

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

Parte 2) -4-



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

Strategia comune al raggiungimento degli obiettivi è il trasferimento dei parcheggi pubblici e, come indicato dalle schede ricettive anche di parte dei parcheggi privati, dalla Fascia lago alle zone poste a Nord di Viale Rovereto.

Ogni spazio sosta infatti sottrae almeno 12,5 mq di verde pubblico (senza contare le vie d'accesso) e/o di spazi verdi e servizi nelle aree destinate ad attività ricettive.

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

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

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

Parco Botanico



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

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

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

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

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

Parte 2) -6-

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

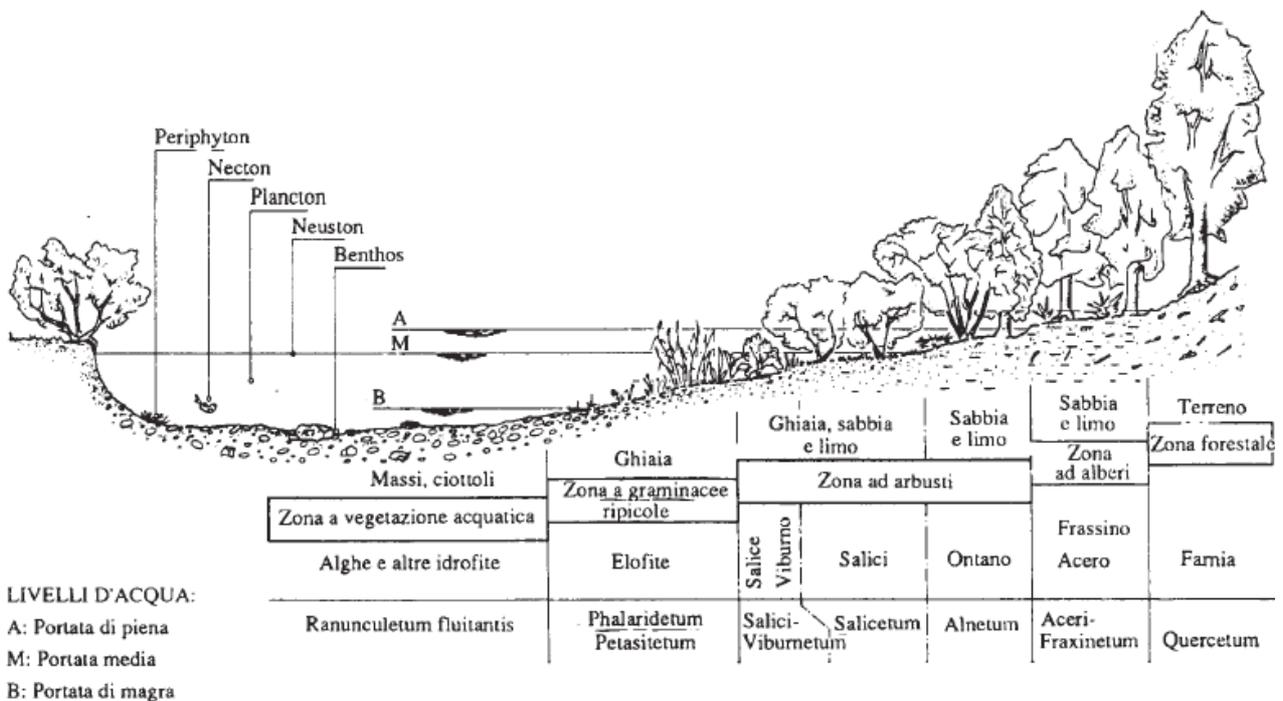
In questo mosaico di aree protette la FL assume una doppia valenza ecologica: sistema di connessione Est-Ovest tra ambiti naturali diversi e interfaccia tra la terra e l'acqua (ecotono).

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

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

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

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



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

Interventi di rinaturalizzazione

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

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

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

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

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

Un'attenta programmazione dei lavori inoltre può consentire, oltre al mantenimento dei tappeti algali esistenti anche una colonizzazione, da parte delle macrofite acquatiche sommerse, di alcuni tratti costieri modificati.

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

I temi ambientali affrontati dalla Variante riguardano:

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

Profilo costiero



Fascia Lago – USAF 1944 –



Fascia Lago - Bing maps 2021

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

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.

INFRASTRUTTURE

Premessa

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

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

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



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

Riqualficazione di Viale Carducci e Viale Rovereto

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

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

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

La previsione indica un declassamento dell’asse da “Strada principale” a “Strada locale” affiancata dalla “Ciclovia del Garda” e da episodi indicati come “Aree pedonali” e “Attrezzature e servizi pubblici di livello locale” oggetto di interventi di riqualficazione in corrispondenza delle aree attualmente occupate dai due distributori di carburante.



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

Porto San Nicolò

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

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

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

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

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

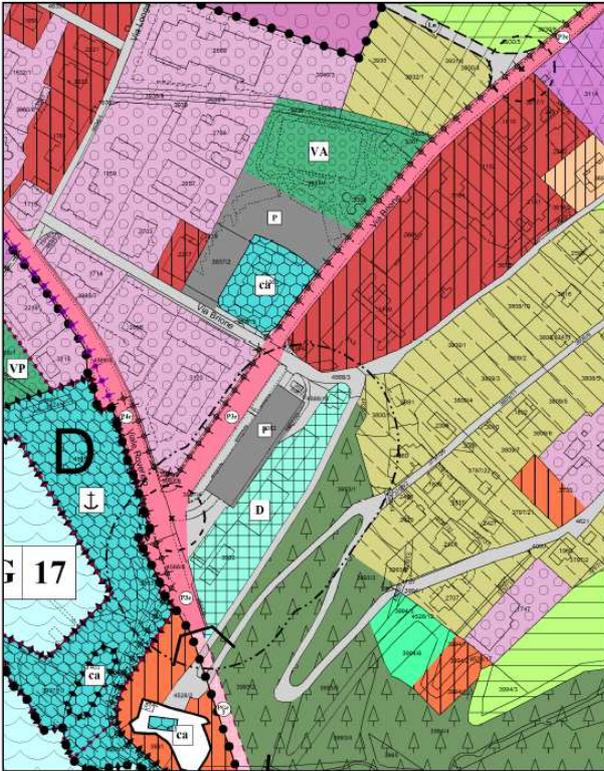


Riferimento progettuale: Bordeaux "Miroir D'Eau", specchio d'acqua spesso circa due centimetri si estende per 3.450 m² - 2006.

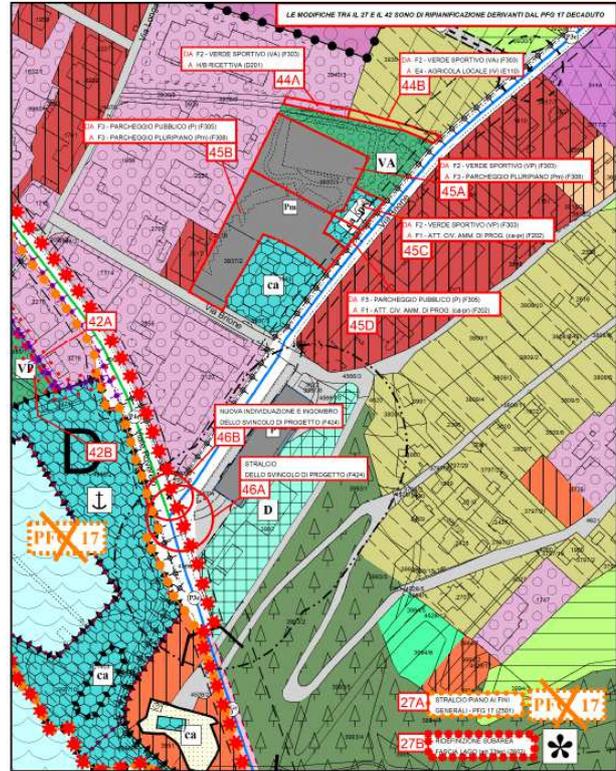
Parte 2) -12-

Modifiche cartografiche indicate ai nn. 27A, 27B, 42A, 42B, 46A e 46B.

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 13 bis



Percorso costiero

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

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

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

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

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

La variante individua questa previsione come "percorso pedonale e ciclabile di progetto".



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

Percorso mediano

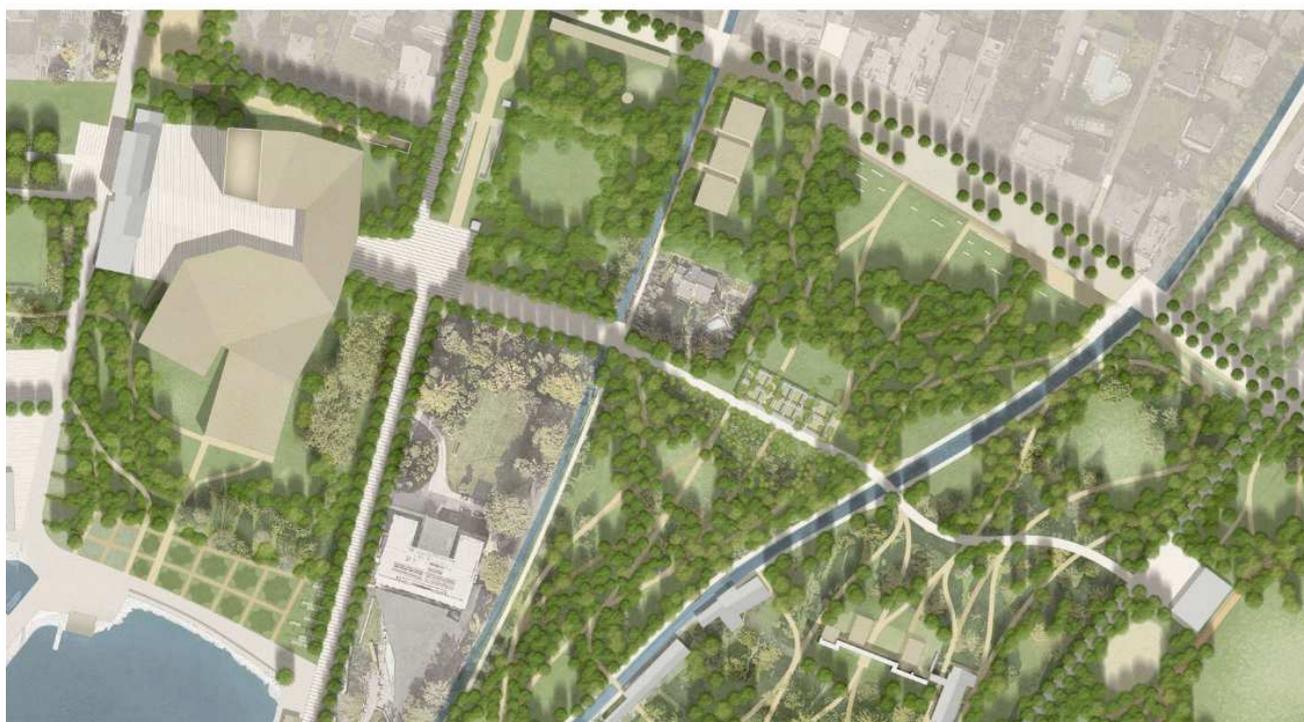
Sia il Piano della FL, redatto dall'arch. A. Cecchetto (PFG17), che il recente studio paesaggistico, hanno messo in risalto la necessità di realizzare un percorso mediano rispetto all'area della Fascia Lago che prosegua l'asse costituito da Viale della Liberazione, attraversi i volumi dell'ex Stazione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

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

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

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

La variante individua questa previsione come “percorso pedonale e ciclabile di progetto”.



“Percorso mediano“ - PROAP arch. João Nunes - *“Riva del Garda masterplan fascia lago”*

Percorsi a pettine

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

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

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

La variante individua queste previsioni sia come “percorso pedonale e ciclabile esistente” sia come “percorso pedonale e ciclabile di progetto”.



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

Parcheggio sud Cartiera

Il parcheggio esistente posto a sud cartiera, già previsto dal PRG, potrà diventare una struttura pluripiano. L'area, di proprietà di Cartiere del Garda SpA, è soggetta a contratto di comodato gratuito, con destinazione a parcheggio pubblico, fino al 29/7/2029, come da convenzione prot. n. 1014/2017, art. 4.

Questo ampliamento dovrà soddisfare le esigenze di sosta legate al recupero dell'ex Colonia Miralago, del Villino Campi e della riqualificazione del parcheggio del Campo sportivo.

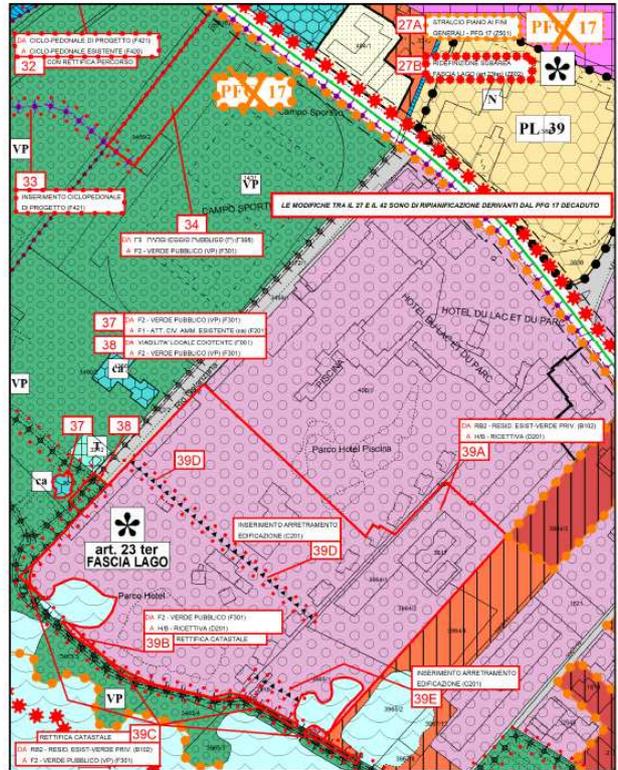
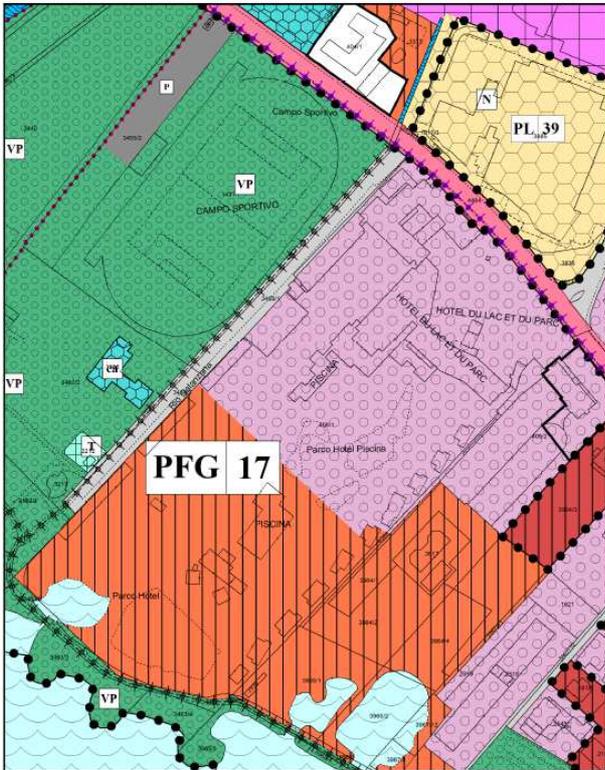
La Variante prevede minime modifiche urbanistiche all'area, confermando la destinazione “F3 parcheggio” ma precisando la possibilità di realizzare una struttura pluripiano (Pm).

Modifica cartografica indicata al n. 47.

Parte 2) -16-

PRG VIGENTE

PRG VARIANTE 13 bis



FUNZIONI PUBBLICHE

Campo sportivo

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

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

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

Si prevede il trasferimento dei parcheggi in un'area posta a congrua distanza (parcheggio pluripiano Cartiera Sud).

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



Il campo sportivo con la tribuna

Area Miralago

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

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

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

Il rispetto dello standard parcheggio potrà essere soddisfatto attraverso l'uso dell'area di sosta esistente posta a sud della Cartiera.

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

La Variante 13 bis indica le strutture descritte come "Attrezzature e servizi pubblici di rilevanza locale".



*"Colonia Miralago"
ex Villa Belriguardo*



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

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

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

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

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

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

Parte 2) -20-

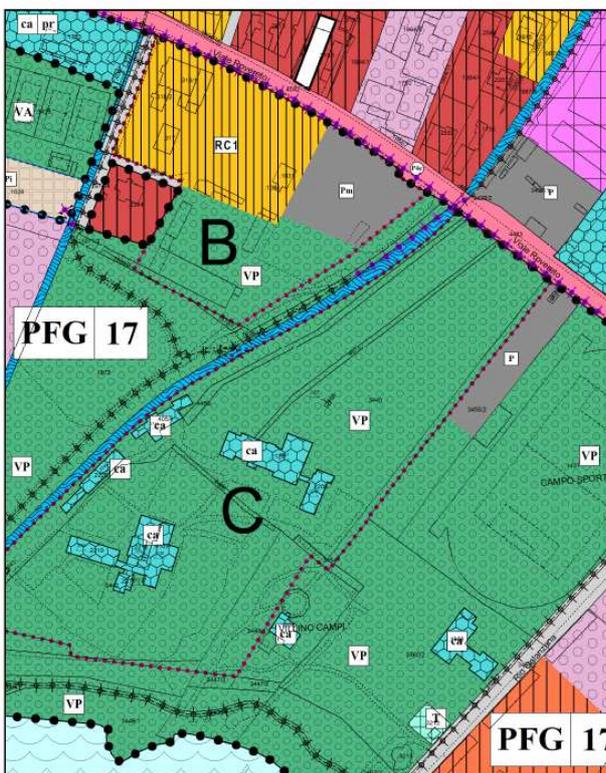
sono presenti alberi di particolare interesse in quanto appartengono a specie esotiche rare o rivestono un peculiare pregio paesaggistico (**).

Inoltre nell'area sono altresì presenti manufatti, anche se non soggetti alle norme per la tutela delle cose d'interesse storico o artistico, che si distinguono nel loro insieme, per il loro interesse storico architettonico. Tra questi il PRG individua la facciata di Villa Bleriguardo (Colonia Miralago), che potrà essere oggetto di ristrutturazione con ampliamento massimo del 10% della SUN esistente, della facciata di Villa Seeblick ove sono previsti per l'immobile interventi di ristrutturazione mentre per la chiesa dell'arch. Wenter Marini è previsto il restauro.

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

Le modifiche cartografiche previste in Variante sono indicate ai n. 33, 34, 35A, 35B, 36A, 47.

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 13 bis



Area Q8

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

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

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

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

Distributore carburanti Q8

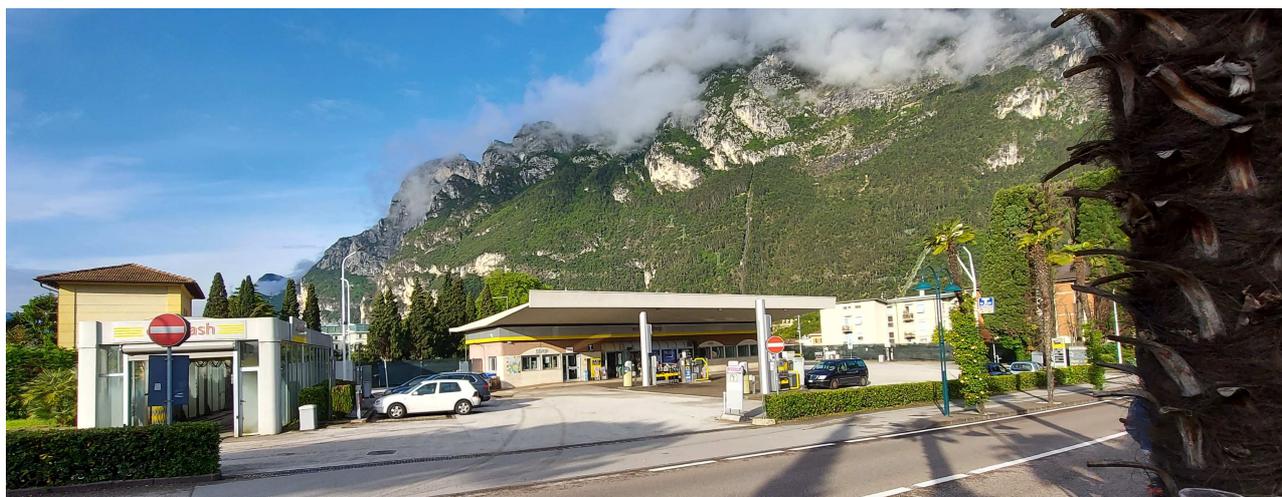


Area Enistation

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

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

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



Distributore carburanti Enistation

Bar Pini

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

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

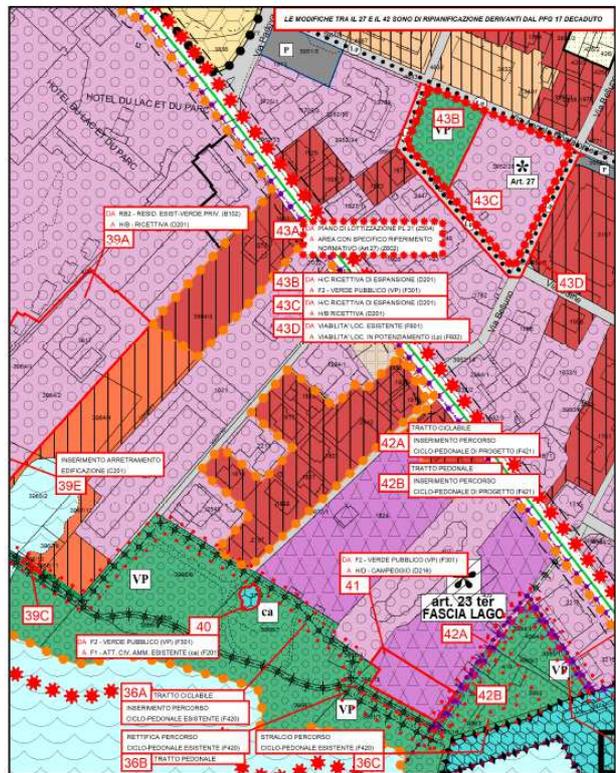
La Variante propone la destinazione "Attrezzature e servizi di interesse locale" (Ca) "Civili amministrative" (art. 37).

Le modifiche cartografiche sono indicate al n. 40.

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 13 bis

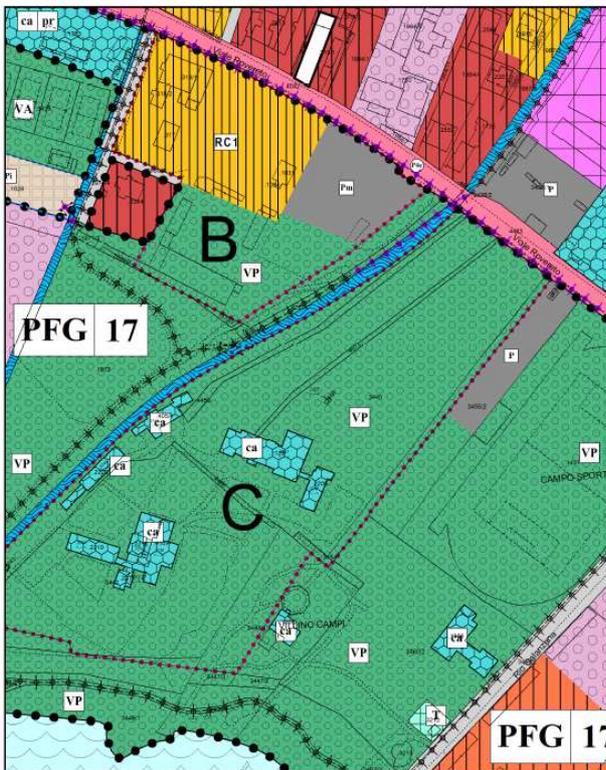


Bar Sabbioni

La Variante propone la destinazione “Attrezzature e servizi di interesse locale” (Ca) “Civili amministrative” (art. 37), per la p.ed. 3213 C.C. Riva. Le modifiche cartografiche sono indicate al n. 40.

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

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 13 bis



Alla Sega - Torbole - arch. Marega



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

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

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

La Variante 13 bis prevede la conferma della destinazione "zona F1 attrezzature e servizi pubblici di livello locale "ca" ("civile amministrativo"), art. 37.

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

Modifiche cartografiche indicate al n. 47 (per l'individuazione del parcheggio sud Cartiera).

Gelateria Punta Lido

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

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

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

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

L'ipotesi di riqualificazione prevede il mantenimento dell'attuale destinazione ampliando però il perimetro dell'area al fine della sua riqualificazione e spostamento.

A tal fine in cartografia è indicata la linea di arretramento dell'edificazione.

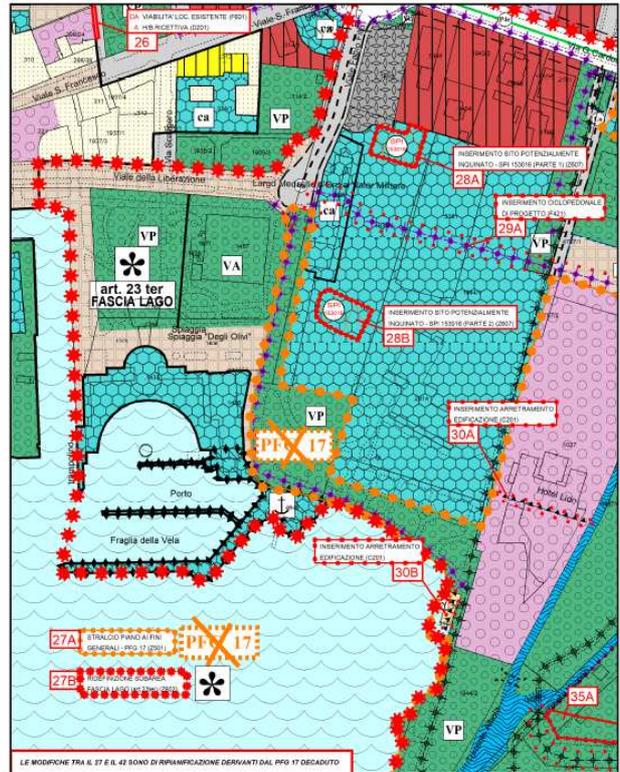


Le modifiche cartografiche sono indicate al n. 30B

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 13 bis



Colonia Sabbioni

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

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

Sul fronte lago la modellazione della sponda prevede la possibilità di ormeggio di alcune imbarcazioni a fondo piatto (gommoni), per le attività a supporto dei vari club.

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



Bing Maps 2021. Ex Colonia Sabbioni

Area ex Cattoi

La destinazione prevalente dell'area indicata dalla Variante 13 bis è “Verde Pubblico” tuttavia la sua acquisizione richiede ingenti risorse.

L'intervento di riqualificazione di questo comparto è pertanto basato su un **accordo urbanistico** tra la proprietà e l'Amministrazione (art. 25 L.p.15/2015), quale allegato parte integrante ed essenziale alla presente Variante, a cui si fa pertanto rinvio espresso e diretto.

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

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

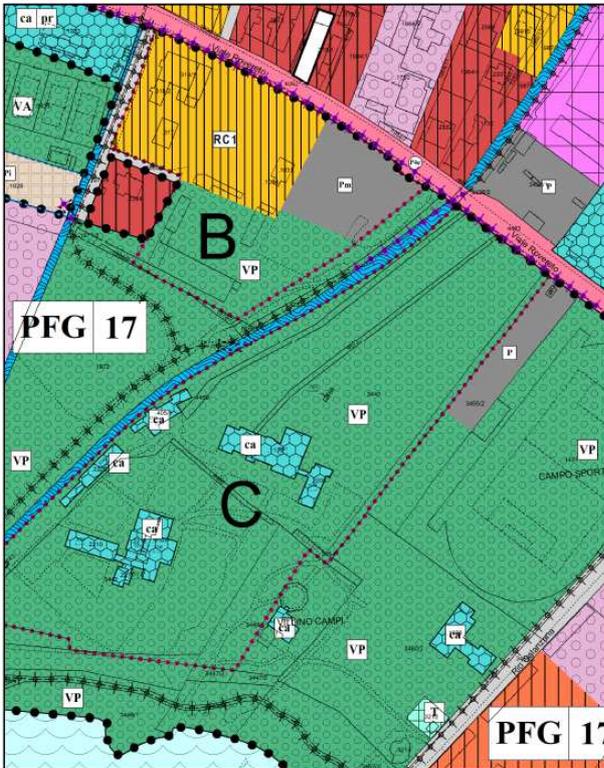


Bing Maps 2021 - Area ex Cattoi

Parte 2) -29-

Le modifiche cartografiche sono indicate ai nn. 31A, 31B, 31C, 31D, 31E, 31F, 31G, 31H.

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 13 bis



ATTIVITÀ RICETTIVE

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

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

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

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

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

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

La Commissione urbanistica comunale ha attivato una fase di ascolto delle istanze degli albergatori della FL nel corso del 2022.

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

La Variante 13Bis prevede la stesura di schede per ogni edificio ricettivo che mirano alla definizione di soluzioni architettoniche e compositive unitarie funzionali alle attività ricettive attualmente presenti.

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

Area campeggio in FL.

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

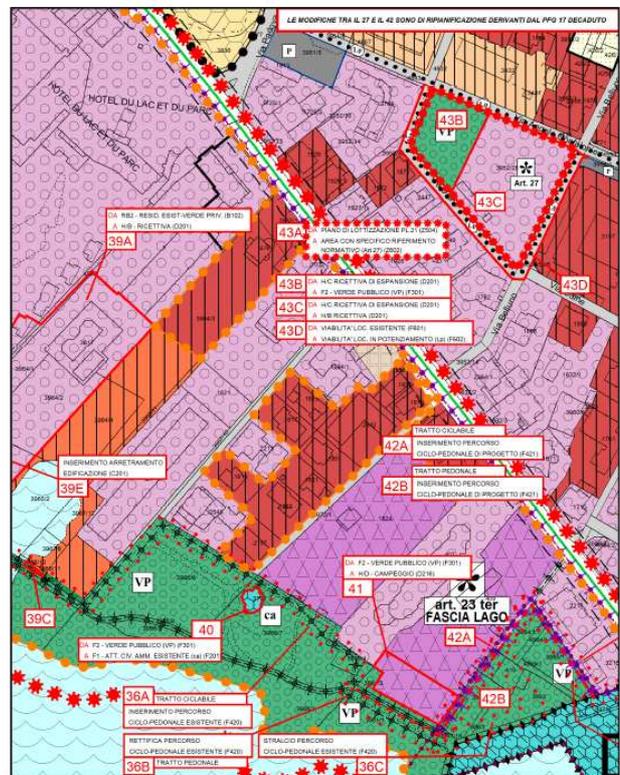
La Variante 13 bis pertanto conferma l'attuale utilizzo a campeggio dell'area (zona H/D campeggio art. 28), e rinuncia alla previsione di verde pubblico (Zona F2 Verde pubblico art. 37).

Le modifiche cartografiche sono indicate al n. 41.

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 13 bis



Aspetti progettuali

Premessa

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

sobrietà
uniformità
continuità
autenticità
sicurezza

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

Recinzioni

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

Pavimentazioni

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

Pontili, isole galleggianti

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

Illuminazione

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

Arredo urbano

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

Postazioni

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

Fascia Lago: contenuti normativi inseriti nella variante al PRG

TITOLO SECONDO

IL SISTEMA AMBIENTALE: NORME DI TUTELA AMBIENTALE-PAESAGGISTICA

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

Nota esplicativa all'articolo 17

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

2) ALTRE AREE SPECIFICHE DI PROTEZIONE E TUTELA

C - AREE DI PROTEZIONE DEI LAGHI

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

Nota esplicativa all'articolo 23 ter

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

ART. 23 TER NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA

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

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

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

Nota esplicativa all'articolo 23 quater

Art. 23 quater	<u>IN SINTESI: modifiche inserite, in ART. 23 quater, per quanto attinente la specifica previsione relativa alla ripianificazione della fascia lago di Riva del Garda (P.F.G. 17 decaduto), anche con riguardo al recepimento dell'Accordo urbanistico che interessa l'Area Cattoi nord.</u>
----------------	---

ART. 23 QUATER FASCIA LAGO DI RIVA DEL GARDA

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

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

Obiettivi:

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

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

- Area Cattoi nord (indicata nella tavola del SISTEMA "B")
Tale ambito è interessato da apposito accordo urbanistico (AUI), ai sensi dell'art. 25 L.P. 15/2015.
- **Destinazione:**
- *Per l'area specificatamente individuata si prevede l'approvazione di un piano di riqualificazione urbana di iniziativa privata ai sensi dell'art. 50, comma 2, della L.P. 15/2015;*
- *Parco ad uso collettivo con sistemazione a verde naturale ed aree scoperte ed idoneamente alberate, minimo 80% della superficie territoriale (St), destinato prevalentemente a grande parco urbano parzialmente attrezzato per attività del tempo libero all'aria aperta, per lo svago, per attività culturali, per manifestazioni/spettacoli e per il riposo che non richiedono edificazione, salvo che si tratti di dotazioni di arredi e di servizi di accoglienza, di chioschi, bar, strutture per il ristoro e per il ritrovo, giochi per bambini, equipaggiamenti per l'allenamento e la pratica sportiva e simili edifici di pubblica utilità a corredo delle funzioni ricreative e/o sportive ammesse, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*
 - a) H max = ml. 4,00;*
 - b) Strutture di servizio fino ad un max di S.u.n. complessiva di mq 200, con magazzini e depositi, collocabili in interrato = max 50% della S.u.n.;*
- *Destinazione specifica ad aree pedonali: nelle zone previste vale quanto riportato all'art. 38 N.T.A.*

- *In fase progettuale, rispetto alle specifiche destinazioni a parco e ad aree pedonali, si deve assicurare il recupero degli spazi al di sotto dello spiccato del marciapiede stradale, esistente o previsto, per risolvere e per superare la presenza dei dislivelli del terreno dal piano della sede stradale, favorendo l'inserimento paesaggistico generale e la piantumazione di essenze arboree, puntando soprattutto alla continuità ed all'integrazione diffusa con le aree verdi adiacenti;*
- *Edifici residenziali nelle zone RC5 previste fino ad un massimo di S.u.n. = 3.300 mq, nel numero di 20 alloggi per il tempo libero e vacanze nel limite massimo del contingente di cui all'art. 53 e con destinazione residua a residenza ordinaria.*

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

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

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

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

Tetto piano;

Parcheggi: vedi art. 8;

Distanze: vedi art. 12;

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

Interventi su edifici diversi (ex falegnameria): demolizione.

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

Destinazioni: *Parco pubblico con centro sportivo e per servizi socio-culturali.*

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

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

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

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

Interventi previsti:

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

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

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

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

- *p.ed. 2208, chiesetta = restauro;*

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

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

NORMA PARTICOLARE:

Il rilascio del titolo edilizio abilitativo per gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti è subordinato, mediante convenzione fra i soggetti interessati, alla cessione gratuita all'A.C. di una superficie minima

di 15.000 mq del verde a parco e alle demolizioni previste sulle pp.edd. 1107, 2898, 2209, 2210, 2211, 2212 C.C. Riva.

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

Destinazione:

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

Operabilità:

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

Interventi previsti:

Sono consentiti:

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

2. Sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

- nelle zone HB, nel rispetto delle specifiche destinazioni di zona ammesse dall'art 27 N.T.A. per i singoli edifici ricettivo-alberghieri esistenti gli interventi ammessi sono puntualmente disciplinati con apposite "Schede RICETTIVE", dalla n. 1 FL alla n. 9 FL;

- per il manufatto ex colonia Sabbioni (p.ed. 1356 C.C. Riva), al solo fine del miglioramento del servizio per le attività pubbliche, è prevista la demolizione e ricostruzione con possibilità di ampliamento del 50% della S.u.n. consentito anche su diverso sedime;

- nelle zone a verde pubblico, per le attrezzature esistenti di servizio al lungolago (p.ed. 3213 C.C. Riva BAR SABBIONI e p.ed. 3772 C.C. Riva BAR PINI), è consentito l'ampliamento del 50% della S.u.n. anche mediante demolizione con ricostruzione su diverso sedime e con dotazione di locali destinati a servizi igienici collettivi da realizzare ex novo;

- nelle zone a verde pubblico, per garantire le azioni di tutela e di miglioramento necessarie, le alberature di pregio di valore ambientale dovranno essere rilevate per posizione, dimensione e tipo e il progetto del verde dovrà essere accompagnato da una relazione botanica, se richiesto dall'Amministrazione comunale;

- sugli esemplari inseriti nell'elenco nazionale degli Alberi Monumentali risulta in vigore il regime di tutela ai sensi dell'art. 7, comma 4, della L. 10/2013;

- sull'area del Campo sportivo Benacense (p.ed. 1431 C.C. Riva), a trasferimento avvenuto dell'attuale funzione, è prevista l'eliminazione delle recinzioni su tutti i lati al fine di rendere accessibile l'intero spazio per uso sportivo, ricreativo, espositivo e per manifestazioni. In considerazione delle sue caratteristiche costruttive e formali, dell'interesse storico e/o architettonico, dell'inserimento nel contesto paesaggistico-ambientale, per l'edificio della Tribuna maroniana, meritevole di particolare tutela, viene classificata la modalità di intervento consentita = ristrutturazione con vincolo di facciata e di copertura. In riferimento ai parcheggi insistenti sulla limitrofa p.f. 3455/2 C.C. Riva, tali spazi di sosta andranno allontanati dalla Fascia Lago e idoneamente ricollocati, anche attraverso l'uso della zona F3 posta a sud della Cartiera (p.f. 3438/1 C.C. Riva);

- Per l'edificio corrispondente al Villino Campi (p.ed. 1008 C.C. Riva), in considerazione delle sue caratteristiche costruttive e formali, dell'interesse storico e/o architettonico, dell'inserimento nel contesto paesaggistico-ambientale, meritevoli di particolare tutelane, viene classificata la modalità di intervento consentita = ristrutturazione con vincolo di facciata e di copertura. In riferimento ai parcheggi insistenti sulla limitrofa 3460/2 C.C. Riva, tali spazi di sosta andranno allontanati dalla Fascia Lago e idoneamente ricollocati, anche attraverso l'uso della zona F3 posta a sud della Cartiera (p.f. 3438/1 C.C. Riva);

- 3. Su viale Carducci - Rovereto, l'obiettivo di riqualificazione e di limitazione del traffico rende incompatibile il perdurare in esercizio degli impianti di distribuzione di carburanti preesistenti, sottoposti a vincoli di tutela ambientale che richiedono la loro delocalizzazione.*
- 4. Su Viale Carducci nelle aree in progetto (CA/PR), possono essere realizzati punti attrezzati per l'utenza turistica con altezza massima dei fabbricati pari a 6,00 ml.*
- 5. Per una maggiore fruibilità del verde e degli spazi pubblici della Fascia Lago, è ammessa la realizzazione di una rete integrata di connessioni ciclo pedonali ivi compresi un percorso mediano di attraversamento ciclo pedonale in direzione est/ovest (dorsale interna, in*

posizione baricentrica tra il lungolago e viale Carducci - Rovereto) e percorsi in direzione nord/sud (a pettine).

6. Su viale Carducci - Rovereto, lungo tutto il fronte viario, sia sul bordo sud che sul bordo nord:
- a) gli elementi di arredo urbano, su spazi pubblici e privati, devono prevedere materiali consoni e uniformi, con esclusione di materiali plastici di rivestimento e devono privilegiare le tinte naturali, per le coloriture;*
 - b) la realizzazione di manufatti accessori, con le caratteristiche delle strutture leggere, è consentita anche all'interno delle zone di centro storico, nonché al servizio di attività a carattere commerciale.*
7. *Sono ammessi gli interventi finalizzati alla ri-naturalizzazione dei corsi d'acqua e al ripascimento arenili, ove tecnicamente fattibili e comunque previo parere dell'Autorità idraulica competente.*
8. È comunque sempre ammessa la realizzazione di opere di infrastrutturazione purché non in contrasto con il disegno complessivo del piano regolatore generale.

TITOLO TERZO IL SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO E INFRASTRUTTURALE

Nota esplicativa all'articolo 25

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

ART. 25 ZONE RESIDENZIALI

(norme *modificate*)
Testo modificato

ZONE RC1, RC2, RC3 E RC4 DI ESPANSIONE:

La nuova edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti indici:

- zona RC1 Ut= 0,33 mq/mq h max= 3 piani fuori terra nei limiti di altezza del fronte di 9,50 mt.
- zona RC2 Ut= 0,5 mq/mq h max= 3 piani fuori terra nei limiti di altezza del fronte di 9,50 mt.
- zona RC3 Ut= 0,66 mq/mq h max= 4 piani fuori terra nei limiti di altezza del fronte di 12,00 mt.
- zona RC4 Ut= 0,8 mq/mq h max= 4 piani fuori terra nei limiti di altezza del fronte di 13,50 mt.

zone RC1, RC2, RC3, RC4:

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

ZONE RC5:

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

ART. 43 BIS STRUMENTI ATTUATIVI DI RIVA DEL GARDA

1) SUBAREA SPECIALE LUNGOLAGO

Descrizione:

~~Aree del litorale comprese tra le rive del lago (a sud), il viale Carducci-Rovereto, il Centro Storico (ad ovest) e Porto San Nicolò (ad est), comprende edifici ed aree con funzioni di tipo privato (residenziali,~~

~~ricettive e commerciali), aree per lo svago e la ricreazione (spiaggia e giardini pubblici) e due porti per piccoli natanti. È un grande ambito di cui gran parte delle aree sono già di proprietà pubblica; ha potenzialità strategiche fondamentali per la qualificazione dell'offerta turistica dell'Alto Garda.~~

Obiettivi:

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

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

Operabilità:

~~• per ambiti pubblici:~~

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

~~• per ambiti privati:~~

~~* strumenti attuativi, ove previsti;~~

~~• — singola concessione.~~

Generalità sugli ambiti:

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

~~La subarea speciale lungolago comprende al suo interno il seguente piano attuativo:~~

~~1a) FASCIA LAGO DI RIVA DEL GARDA - P.F.G. 17~~

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

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

~~◆ l'Area Cattoi nord (indicato nella tavola di Piano con la lettera B);~~

~~◆ il Parco Miralago (indicato nella tavola di Piano con la lettera C);~~

~~◆ il Porto San Nicolò (indicato nella tavola di Piano con la lettera D);~~

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

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

~~Destinazione:~~

~~• Parco ad uso collettivo con sistemazione a verde;~~

~~• Edifici residenziali nelle zone previste secondo le quantità e le caratteristiche definite dal piano regolatore generale;~~

~~• Parcheggio pubblico, anche multipiano, addossato a viale Rovereto.~~

~~Interventi su edifici diversi:~~

~~Ad eccezione delle testimonianze dell'architettura in stile "liberty" da recuperare, finalità del Piano è la loro demolizione.~~

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

~~Destinazioni:~~

~~Parco attrezzato con strutture da destinare ad attività sportive finalizzate al pubblico interesse ed attrezzature turistiche di servizio di uso pubblico strettamente legate all'attività sportiva (locali spogliatoi, fitness, sauna, ecc.).~~

~~È previsto il mantenimento della destinazione ricettiva, senza ulteriori aumenti.~~

~~Interventi previsti:~~

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

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

~~Destinazione:~~

~~• Darsena attrezzata a servizio dell'attività portuale;~~

~~• Ampliamento dello spazio portuale per potenziare la disponibilità di posti barca sia in acqua che a secco.~~

~~Operabilità:~~

~~La realizzazione del parcheggio di servizio all'attività insediata è consentita nelle adiacenze,~~

~~anche con una soluzione pluripiano, in zona limitrofa avente destinazione F3.~~

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

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

5.0 HUB BALTERA - SAN CASSIANO E PARCHEGGI di VIA BRIONE

Premessa

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

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

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

Alla Baltera, oggi sono presenti le seguenti funzioni:

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



Bing Maps 2022 – Baltera: area Fieristica e parcheggi

Al fine di garantire coerenza alle funzioni di hub intermodale la Variante 13 *bis* prevede il trasferimento del CRM all'ex Cementificio e l'inserimento delle seguenti nuove funzioni:

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

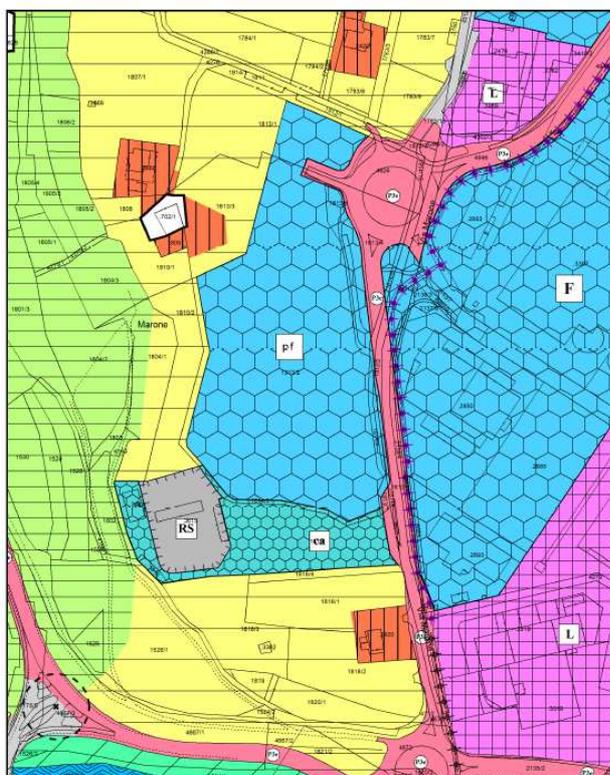
La Variante 13 *bis* individua la tipologia dei parcheggi anche con soluzioni multipiano. Le funzioni sopra indicate risultano coerenti con l'attribuzione di hub intermodale di secondo livello definito dal PSM, strumento approvato dalla Giunta provinciale nel 2020.

Ampliamento dell'area camper

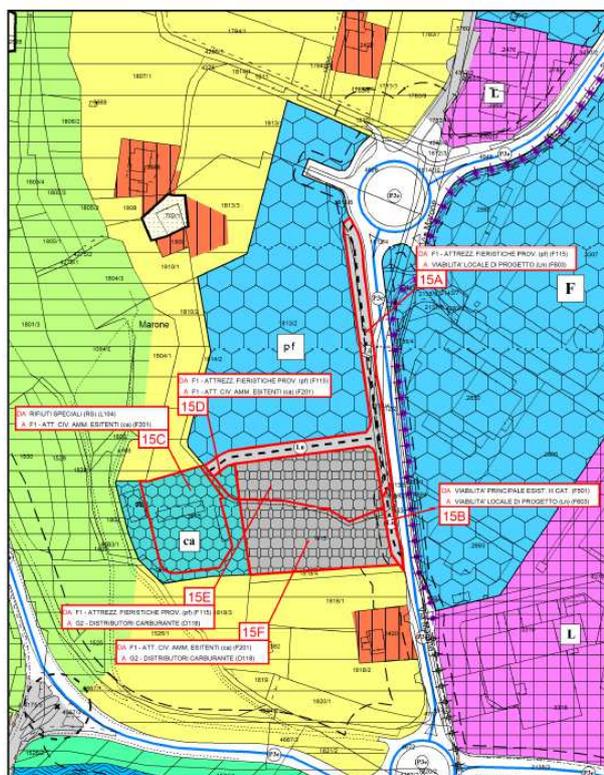
Il potenziamento del parcheggio per auto e pullman di Via Brione comporta l'eliminazione degli stalli per camper. Risulta quindi necessario prevedere il potenziamento dell'area di sosta camper esistente in zona Baltera. L'area, ottimamente servita da ciclopista e dal trasporto pubblico, si presta alla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

Attualmente il PRG indica l'area utilizzata per la sosta camper alla Baltera come "Zona F1 per servizi pubblici di livello locale", "ca - civili e amministrative". La Variante 13 bis trasforma in "ca" l'area a destinazione "RS" (Rifiuti speciali) che, a sua volta, viene delocalizzata in area ex Cementificio.

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 13 bis



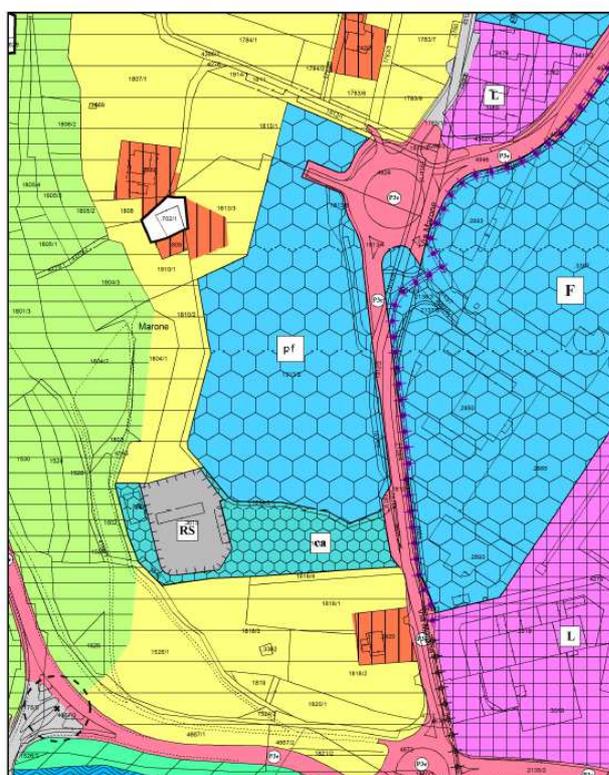
Distributore mult carburanti

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

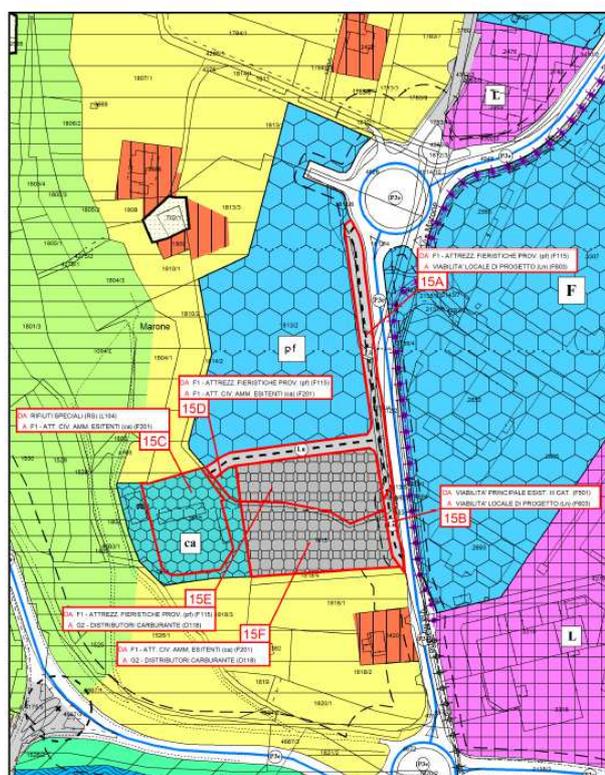
Altri distributori di carburanti, interni all'area urbana, richiedono la possibilità di spostarsi per ampliare l'offerta e i servizi.

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

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 13 bis



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

Parte 3) -5-

all'Art. 11, relativa all'individuazione nella pianificazione comunale di una stazione di servizio proprio nell'ambito della località Baltera. La normativa dell'Art. 11, infatti, attribuisce libertà di localizzazione sulle aree, attraverso il comma 2, fatto salvo il divieto di nuove realizzazioni in ambiti di sensibilità ambientale.

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

Art. 10 Distributori carburanti in ambiti di sensibilità ambientale

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

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

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

Art. 11 Distributori per combustibili alternativi

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

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

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

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

La pedonalizzazione, dunque, è il grande tema della riqualificazione della Fascia Lago e assume del resto particolare rilevanza anche nella politica urbanistica sovraordinata individuata nei documenti per il PTC (Piano Territoriale della Comunità Alto Garda e Ledro), in particolare nella "città pedonale" del Documento preliminare PTC e nel Piano Stralcio della Mobilità. Questa scelta strategica comporta la rimozione dei due distributori di benzina ancora presenti, che insistono sul Viale, atteso che diventano incompatibili con la pianificazione di una zona pedonale senza traffico di attraversamento. Va ravvisato peraltro che nessuna situazione di svantaggio economico è stata arrecata agli impianti di distribuzione di carburante in oggetto per gli effetti di scelte urbanistiche. Di fatto la possibilità di esercizio della loro attività non è mai stata sospesa.

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

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

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

La stazione autocorriere di Trentino Trasporti attualmente si trova a Riva del Garda in Viale Trento e ospita oltre ai servizi di base (biglietteria, sale aspetto, servizi igienici), anche l'officina e il deposito dei mezzi. Inoltre il parcheggio degli autobus, collocato immediatamente a Nord della struttura, ospita circa 20 mezzi i quali, per ragioni legate alla climatizzazione, restano accesi a lungo creando problemi di inquinamento acustico e atmosferico in un delicato contesto residenziale e ricettivo.

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

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

La modifica cartografica è indicata al n.17.

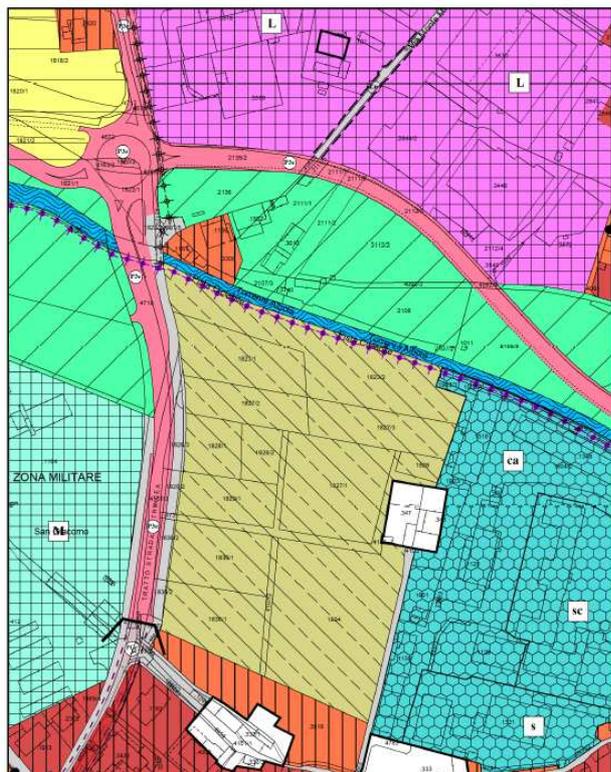
Proprietà di Trentino Trasporti Spa

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

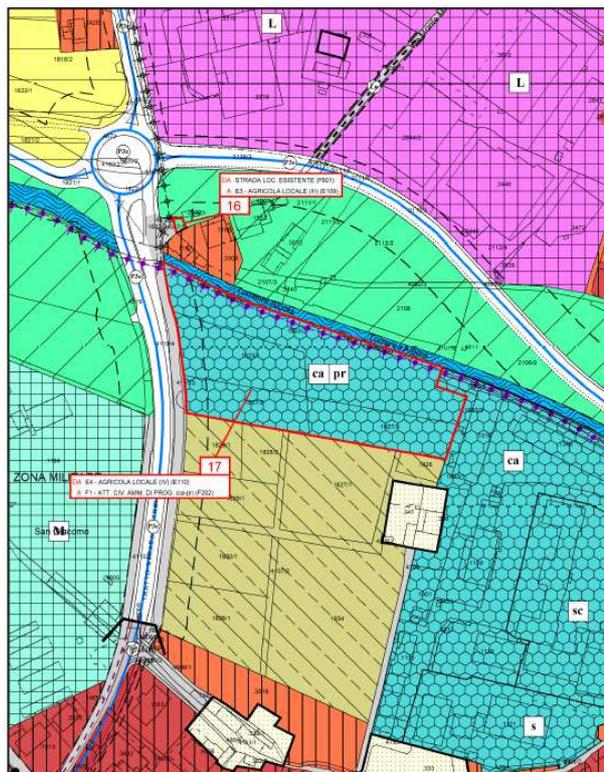
Sulle aree individuate dalle neo costituite pp.ff. 1823/2 e 1827/3 C.C. Riva ha cessato nel 2019 (prot.S120/2019/25.5.1-2019-5/CB/RB), l'efficacia della determinazione del Dirigente della Soprintendenza per i B.A. n. 62/2006 avente ad oggetto "Tutela e conservazione patrimonio storico, artistico e popolare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

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

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 13 bis



Nota esplicativa all'articolo 37

Art. 37	<u>IN SINTESI: modifiche inserite, in ART. 37, per quanto attinente ad alcune specificazioni funzionali introdotte nella disciplina urbanistica preesistente in materia di attrezzature e impianti per il trasporto pubblico locale.</u>
---------	---

ART. 37
ZONE F1 - F2 - F3
 (norme *modificate*)
Testo modificato

ZONA F1 - ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO

CA - Attrezzature civili-amministrative

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

Destinazioni specifiche:

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

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

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

Parte 3) -8-

Altre destinazioni:

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

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

Interventi ammessi:

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

Indici:

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

Nota esplicitiva all'articolo 37 ter

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

ART. 37 TER ZONA F1 PER ATTREZZATURE FIERISTICHE

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

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

Destinazione:

Polo Fieristico polifunzionale di livello provinciale. Sono ammessi:

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

Indici:

- a) U.f. max e H max:
 - per la Sede Fieristica, collocata ad est della viabilità esistente di III categoria: U.f. max = 3,00 mq/mq e H max = m. 28,00;
 - per le Altre attrezzature: U.f. max = 2,00 mq/mq e H max = m. 24,00;
 - altezze maggiori sono ammesse solo per volumi tecnici ed impianti non diversamente edificabili;
- b) R.c. max = 70% (esclusi elementi di copertura e collegamenti pedonali coperti);
- c) Spazi commerciali = max 15% della S.u.n.;
- d) S. filtrante minima = 10%, considerate anche le superfici pavimentate con materiali permeabili;

Parte 3) -9-

- e) Parcheggi: studio specifico, secondo le disposizioni regolamentari provinciali in materia;
- f) ~~Parcheggi a raso: attraverso la predisposizione di specifico progetto unitario, per lo sviluppo di aree di sosta necessarie alla funzione è possibile utilizzare le superfici, situate ad ovest del fronte stradale, incluse nell'ambito di apposito perimetro e~~ distinte con la sigla "pf" = parcheggio fieristico *è consentita la realizzazione di spazi per la sosta*. La realizzazione dell'intervento dovrà essere effettuata secondo criteri di corretto inserimento paesaggistico: con pavimentazioni di tipo filtrante e con la messa a dimora di alberature obbligatorie: 1 albero ogni 50 mq di S. filtrante;
- g) Per i tratti confinanti con la viabilità esistente è prevista una fascia di rispetto delle strade della larghezza di ml. 3,00 dal limite della piattaforma stradale.

Norme particolari:

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

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

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

Potenziamento parcheggio Via Brione

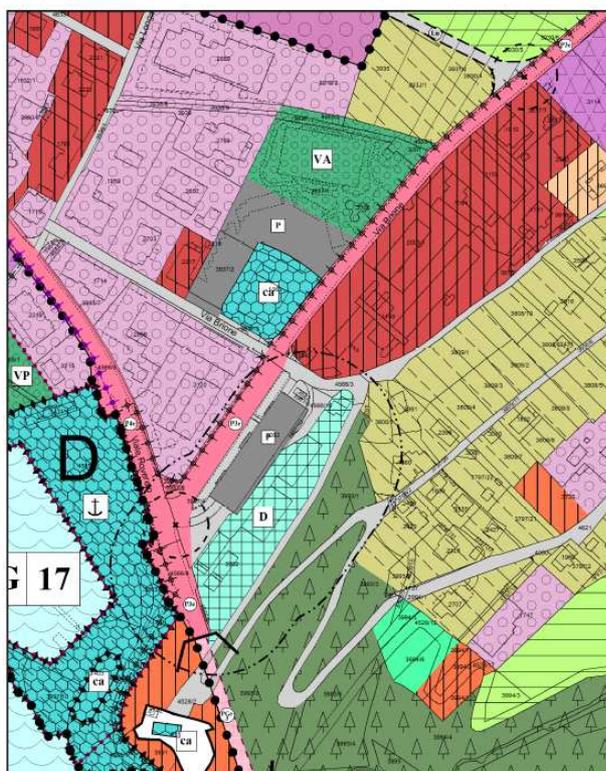
Il Porto S. Nicolò ospita un parcheggio auto realizzato principalmente per rispondere alle esigenze dei diportisti che ormeggiano le proprie imbarcazioni.

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

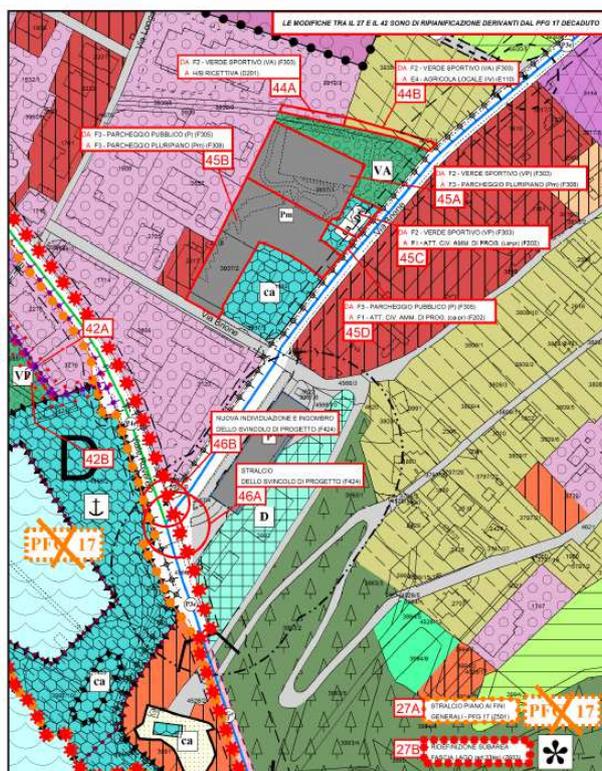
La presente Variante 13 bis, con la programmazione prevista, consente un riassetto dell'area a verde pubblico e attrezzature e servizi pubblici, compreso chiosco a servizio della pista ciclabile esistente. Modifiche cartografiche indicate al n. 45C.

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

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 13 bis



6.0 LA RIQUALIFICAZIONE DELL'EX CEMENTIFICIO

Le previsioni dei piani sovraordinati e della Variante 15

Il PSAP assegna all'area dell'ex cementificio un ruolo importante nella riqualificazione funzionale e architettonica di Riva del Garda. La Variante 13 bis definisce le funzioni da insediare all'interno dell'area.

- Nell'area dell'ex cementificio, assoggettata a intervento di riqualificazione urbana RU dal PSAP e dalla Variante 15, andranno collocati:
 1. il nuovo CRM (ampliato per favorire l'accessibilità e una maggior differenziazione dei rsu). Modifica cartografica indicata al n. 12 H;
 2. il nuovo "Cantiere comunale" (ciò permetterà di riqualificare urbanisticamente e paesaggisticamente l'attuale sede e/o ampliare gli spazi a disposizione dell'Istituto scolastico Floriani). Modifica cartografica indicata al n. 12 I;
 3. nuove attività produttive (la norma consente l'inserimento di attività legate all'impiego o alla trasformazione di energie rinnovabili o a basso impatto ambientale). Modifica cartografica indicata ai nn. 12B e 12F;
- Sotto il profilo ambientale l'intera area occupata dagli impianti produttivi sarà oggetto di intervento di bonifica;
- nell'intero complesso si prevede la realizzazione di un sistema di accessibilità interno all'area e autonomo rispetto alla viabilità principale, separato da essa con una cortina di piante d'alto fusto. Per quanto attiene agli aspetti viabilistici è necessario far notare che l'ex Cementificio vede già la presenza immediatamente a nord e a sud di due rotatorie che consentono ingressi dalla viabilità principale e uscite senza l'attraversamento di corsia della SS 45 bis. Modifiche indicate ai nn.12C e 12D;
- le richieste espresse dal Servizio Geologico della PAT nel parere n. 11/22 indicano la necessità di tener conto del valore di testimonianza dell'area sotto il profilo geologico per la valorizzazione del dosso di Ceole (in corsivo il parere PAT). Modifiche oggetto di indicazioni normative;

"Dal punto di vista strettamente geologico, infatti, si osserva che gli affioramenti in sito sono riconducibili alle Arenarie di Ceole, che affiorano in strati medio-spessi ben cementati di arenarie ad interstrati sabbiosi e siltosi. Le Arenarie di Ceole, interpretate come deposito deltizio-lacustre, testimoniano un contesto interglaciale precedente all'ultima fase pleniglaciale quando il livello del Lago di Garda era ben più elevato rispetto all'attuale. Si ritiene pertanto importante preservare il contesto geologico e geomorfologico dell'area proprio per il significato che ne assume, considerando anche la scarsa presenza di affioramenti che testimoniano il contesto paleoambientale in cui le arenarie si sono deposte: la collina di San Bartolomeo (ex cementificio) e a pochi metri di distanza, Sant'Alessandro".

CRM

L'Amministrazione comunale, in accordo con la Comunità Alto Garda e Ledro che gestisce il servizio di raccolta differenziata, ha deciso di spostare il CRM, attualmente collocato in area Baltera.

L'iniziativa ha lo scopo di potenziare il sistema della raccolta differenziata ampliando la piattaforma e gli orari di conferimento nel nuovo CRM.

Per quanto attiene agli aspetti paesaggistici l'impianto di smaltimento sarà collocato in posizione defilata rispetto alla viabilità principale, dotato di accesso autonomo e potrà utilizzare le ampie strutture coperte esistenti opportunamente riqualificate. Modifica indicata al n.12 H.

Cantiere comunale e sedi di società partecipate

Attualmente il "cantiere comunale", costituito da piazzali e depositi, è adiacente all'Istituto Tecnico Economico e Tecnologico G. Floriani. L'esigenza di ampliare l'offerta formativa scolastica, di dotare la struttura di spazi verdi e di riqualificare gli spazi urbani attualmente occupati da depositi ha spinto l'Amministrazione comunale a considerare lo spostamento del "cantiere comunale" nell'area dell'ex cementificio.

Nello stesso ambito potranno trovare sede e spazi alcune società partecipate al fine di creare sinergie tra enti, riqualificare un'area strategica per lo sviluppo di tutto l'Alto Garda e Ledro. Modifica indicata al n.12 I.

Collegamento ciclabile e previsione sottopasso

L'area dell'ex Cementificio risulta ottimamente servita dalla viabilità principale (SS 45 bis) e si può considerare in posizione baricentrica rispetto ai due centri principali (Riva del Garda e Arco), tuttavia non risulta collegata alla rete ciclopedonale locale.

In considerazione delle funzioni da insediare (attrezzature e servizi pubblici di rilevanza sovralocale e locale) la Variante 13 bis prevede la realizzazione di un collegamento ciclopedonale attraverso la realizzazione di un sottopasso tra l'area dell'ex Cementificio e la viabilità interpodereale, presente sul lato Sud-Est della SS 45 bis, sulla quale già insistono previsioni relative alla realizzazione di un collegamento alla rete.

Modifica indicata al n.12 E.

All'interno dell'area di riqualificazione, la Variante 13 bis definisce le destinazioni distinguendo:

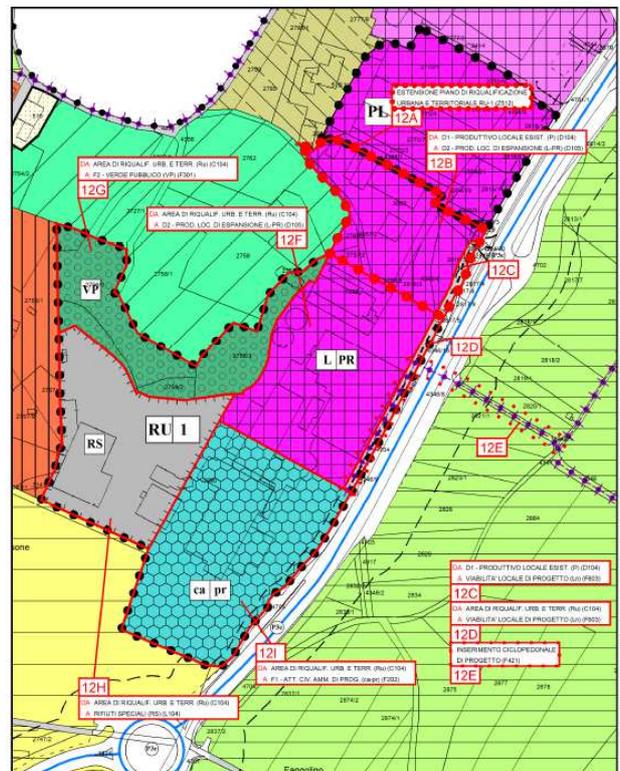
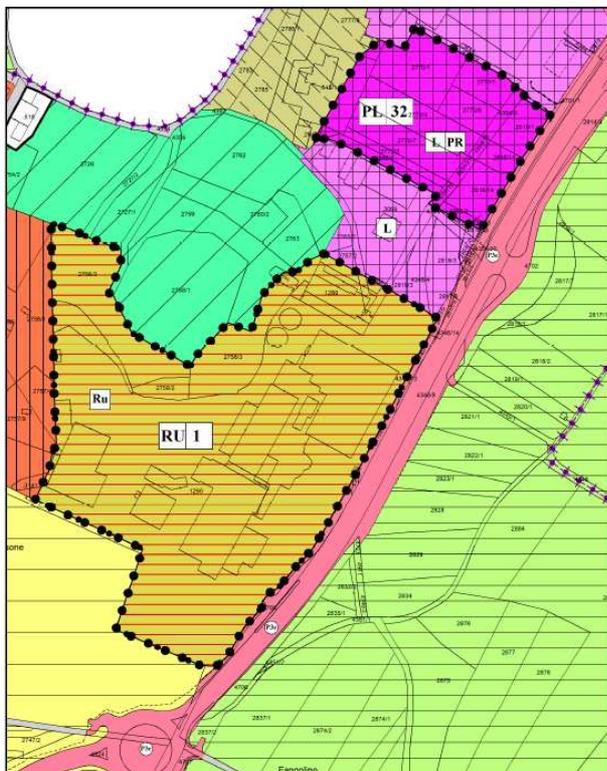
- zone produttive (art. 29 NTA);
- zone speciali RS (art. 39), atte ad accogliere lo spostamento del CRM dalla zona Baltera e il suo potenziamento;
- zone F1 per Attrezzature e Servizi di interesse pubblico (art. 37), ove collocare la nuova sede del "Deposito e cantiere comunale";
- zone F2 (art. 37), destinate a "Verde pubblico".

Parte 3) -13-



PRG VIGENTE

PRG VARIANTE 13 bis



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

Nota esplicativa all'articolo 43 bis

Art. 43 bis	<u>IN SINTESI: modifiche inserite, in ART. 43 BIS, per quanto attinente alla specifica disciplina riferita all'ambito "R.U. 1".</u>
-------------	--

TITOLO QUARTO STRUMENTI ATTUATIVI

ART. 43 BIS STRUMENTI ATTUATIVI DI RIVA DEL GARDA

(norme *modificate*)
Testo aggiunto

11) PIANI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

11a) - R.U. 1 - EX CEMENTIFICIO BUZZI

Per l'area specificatamente individuata come R.U. 1 si prevede l'approvazione di un piano di riqualificazione urbana di iniziativa mista ai sensi dell'art. 50, comma 2, della L.P. 15/2015.

Obiettivi:

- il piano attuativo è finalizzato alla riqualificazione del tessuto insediativo ed edilizio mediante interventi di ristrutturazione urbanistica comprendenti la previa demolizione dei fabbricati artigianali preesistenti, con successiva bonifica del terreno reso libero.*

Destinazioni:

- Sono ammesse le seguenti destinazioni specifiche, con possibilità di apportare precisazioni dei relativi perimetri, in fase di approvazione del piano attuativo, per una più razionale utilizzazione a fini edificatori delle aree interessate.*

- zona D2 Produttiva di espansione secondo quanto definito all'art. 29 delle presenti N.T.A., con tutte le destinazioni ammesse dall'art. 118 della L.P. 15/2015 e nel rispetto della seguente condizione particolare:

a) coperture da realizzare con impianti per captazione energia solare o "tetti verdi";

b) sono ammessi l'incentivazione e l'impiego dell'energia da fonti rinnovabili, tra cui l'uso dell'idrogeno.

- zona F1 (CA/PR), funzionale alla localizzazione dei magazzini comunali e con tutte le destinazioni definite all'art. 37 delle presenti N.T.A., nonché nel rispetto delle seguenti condizioni particolari:

a) H max = m. 9,00, altezze maggiori sono ammesse solo per volumi tecnici e impianti non diversamente edificabili:

b) S. filtrante minima = 10%, con la messa a dimora di alberature: 1 albero ogni 100 mq di S. filtrante;

c) coperture da realizzare con impianti per captazione energia solare o "tetti verdi";

- zona RS, in base alle norme di cui all'art. 39 delle presenti N.T.A.

- zona F2 ("verde pubblico"), in base alle norme di zona di cui all'art. 37 delle presenti N.T.A.

Mobilità:

- *sul lato est del perimetro del piano attuativo la rete viaria interna, di servizio e di accesso alle singole destinazioni specifiche, dovrà essere costituita da una viabilità veicolare di progetto, lungo l'asse parallelo alla S.S. 45 bis in continuità con via Ceole, con flusso unidirezionale in prosecuzione del tratto già esistente;*
- *per la funzionalità del contesto, è necessario garantire una viabilità ciclo-pedonale di collegamento coi percorsi pedonali e ciclabili già previsti dal PRG vigente.*

Status geologico dei luoghi:

- *nella realizzazione degli interventi, in relazione agli affioramenti presenti in sito riconducibili alle Arenarie di Ceole, dovrà essere preservato ove tecnicamente fattibile il contesto geologico e geomorfologico dell'area.*

Operabilità:

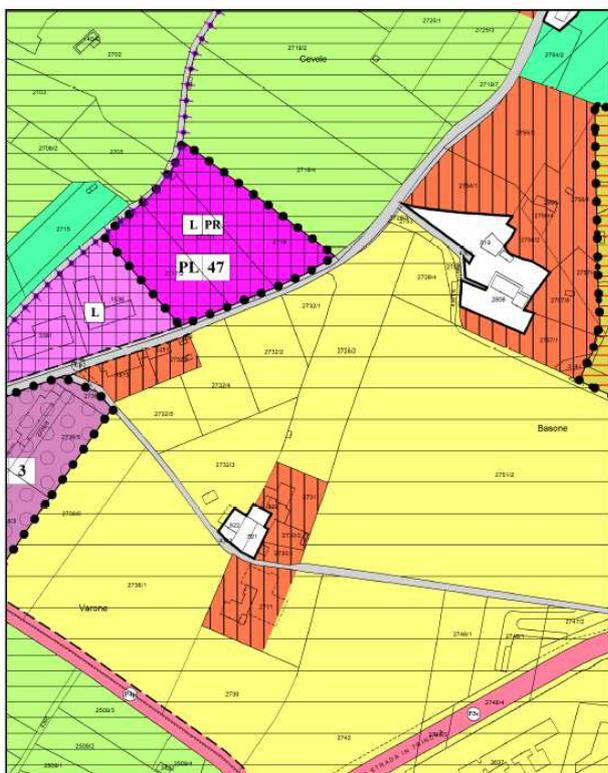
- *preliminarmente agli interventi ammessi, deve essere assicurata la demolizione dei fabbricati artigianali preesistenti, con successiva bonifica del terreno reso libero.*

7.0 ALTRE PREVISIONI

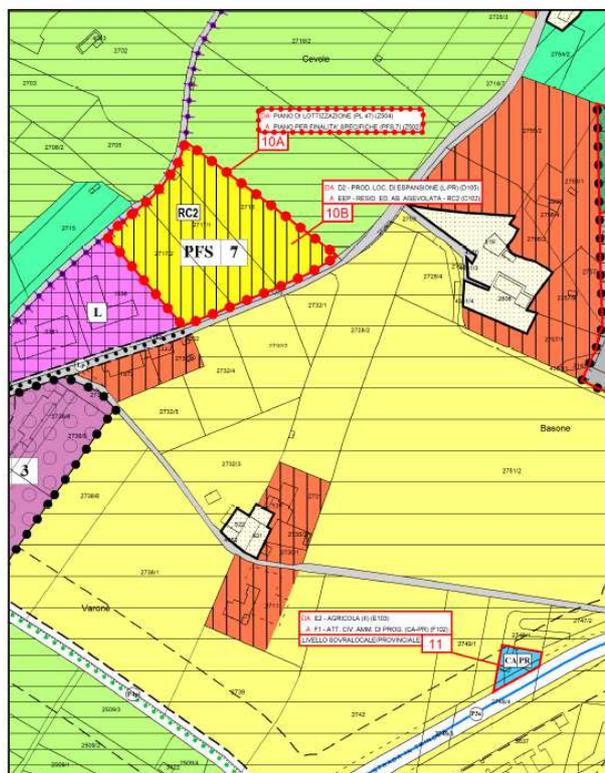
INDIVIDUAZIONE ZONA “F1” PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO PROVINCIALE E SOVRALocale

La Variante 13 bis, su istanza dei servizi provinciali, individua, a Sud dell'ex Cementificio, all'interno di un triangolo delimitato da due strade e da una rampa un'area di 450 mq, destinata ad accogliere equipaggiamenti tecnici. L'area attualmente incolta ricade all'interno delle zone agricole E2 (II), ovvero agricole normali di livello provinciale.

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 13 bis



La riduzione dell'area agricola è ampiamente bilanciata dal ripristino a destinazione agricola di altre zone, come per esempio il cambio di destinazione indicato al punto 2.0 “Ridefinizione area sportiva in subarea Viale Trento con destinazione SP nella TAV. PR03”. Modifica indicata nella cartografia al n. 11.

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

REGOLARIZZAZIONE CONFINI PARCHEGGIO VIA BRIONE

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

Nella tavola grafica 07, in via Brione:

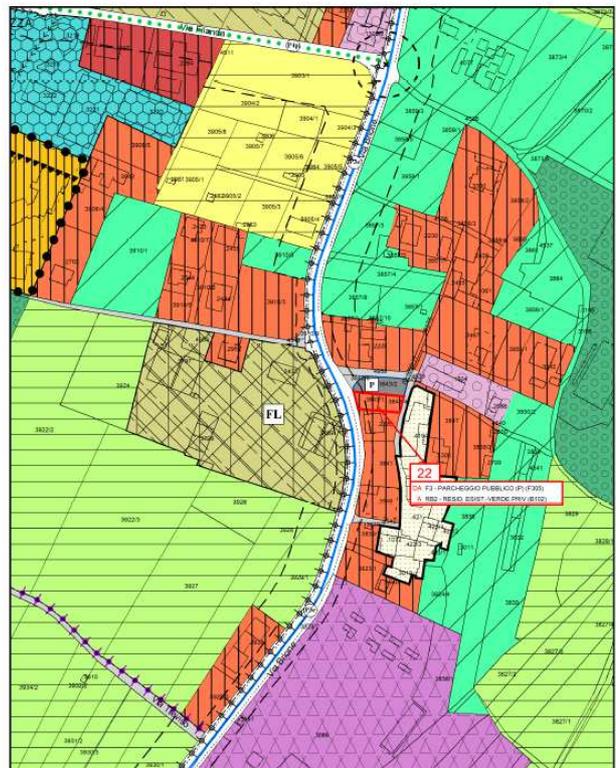
- p.f. 3843/2/3 C.C. Riva = parcheggio a raso, bene pubblico del Comune;
- pp.ff. 3843/5, 3857/11, 4958 C.C. Riva = strada, bene pubblico del Comune;
- pp.ff. 3843/1/4 C.C. Riva = proprietà privata

Modifica cartografica indicata al n. 22.

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 13 bis



REGOLARIZZAZIONE CONFINI IN LOC. ALBOLETTA

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

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

Nella tavola grafica 04, in zona Alboletta:

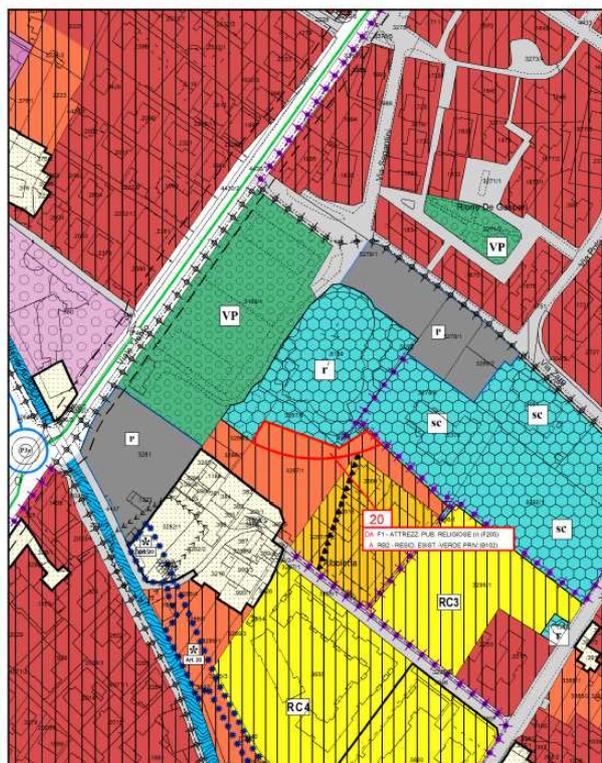
- p.f. 3287/1 C.C. Riva = con caratteristiche di proprietà privata non asservita alle realizzazioni progettuali
- pp.ff. 3287/6/7 e 4957 C.C. Riva = con caratteristiche di proprietà pubblica, asservita alle realizzazioni progettuali.

Modifica indicata al n. 20.

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 13 bis



REGOLARIZZAZIONE ZONIZZAZIONI IN VIA VENEZIA

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

VARONE in via Venezia

Localizzazione:

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

Zonizzazione attuale PRG:

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

Dimensioni:

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

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

Proprietà:

privata

Estratto mappa catastale:

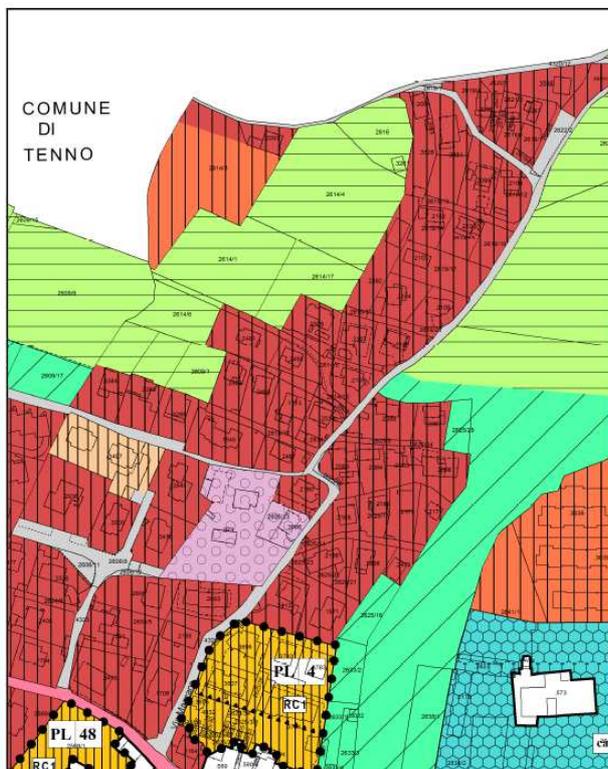
Descrizione stato attuale dei luoghi:
verde privato, giardini pertinenziali



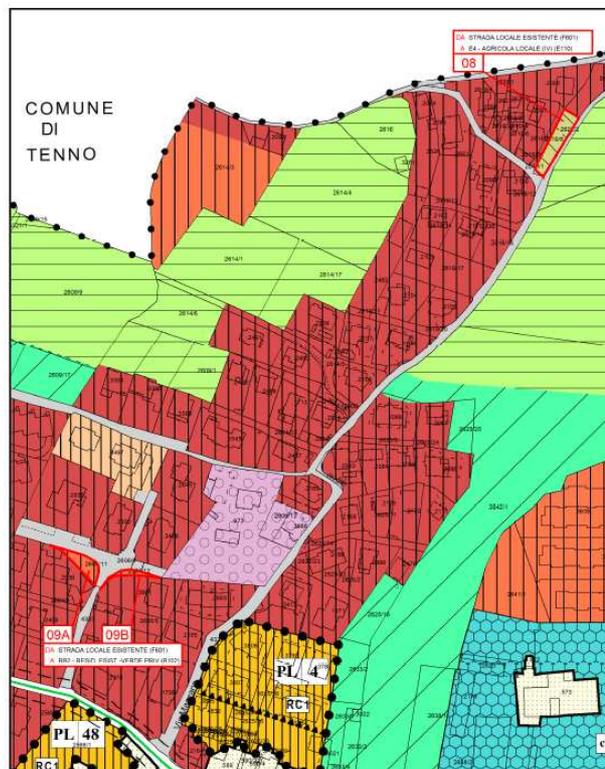
Per queste aree private è stato verificato che le attuali destinazioni di zona sul bordo stradale necessitano di regolarizzazione poiché la cartografia non riporta con esattezza lo stato originario dei luoghi delle proprietà (giardini pertinenziali), come da urbanizzazioni già insediate.

Modifica indicata ai nn. 09 A e 09 B.

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 13 bis



ISTANZE DI INEDIFICABILITÀ

Le modifiche cartografiche relative a istanze di inedificabilità includono anche l'utilizzo di una specifica disciplina normativa e di un nuovo tematismo grafico correlato (rif. codice Z610_P, nella legenda standard provinciale).

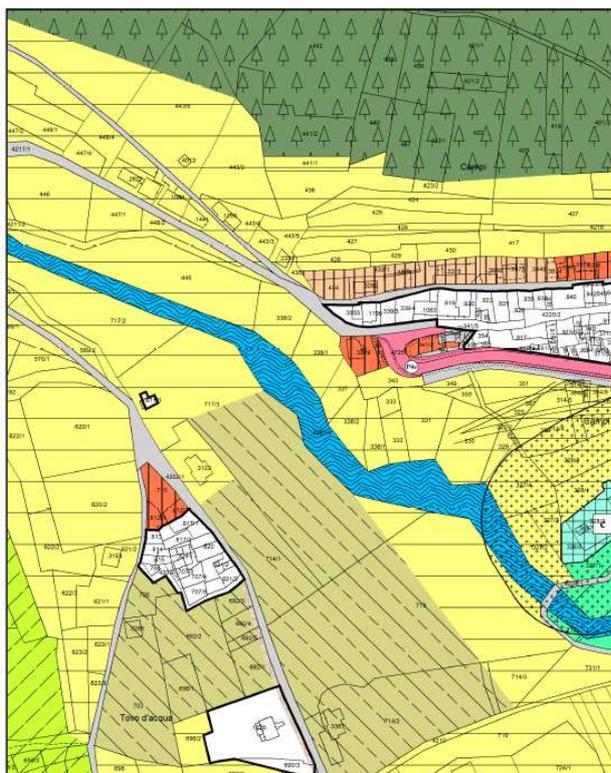
Ai sensi del comma 4 dell'art. 45 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15, sono pervenute:

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

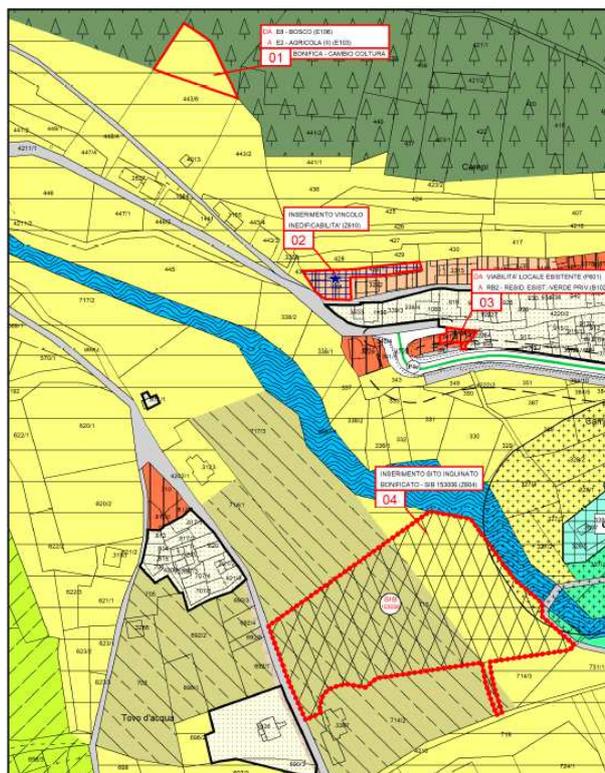
Per queste aree private è stato verificato che non hanno maturato indici edificatori e che non sono già state utilizzate per incrementi volumetrici. Lo stralcio di edificabilità richiesto al Comune pertanto viene accolto.

Modifiche cartografiche indicate ai nn. 2 e 19.

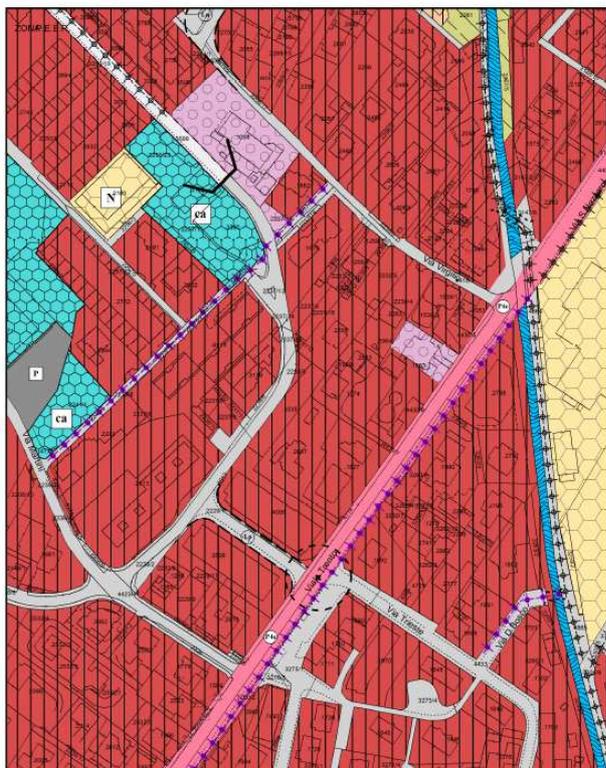
PRG VIGENTE



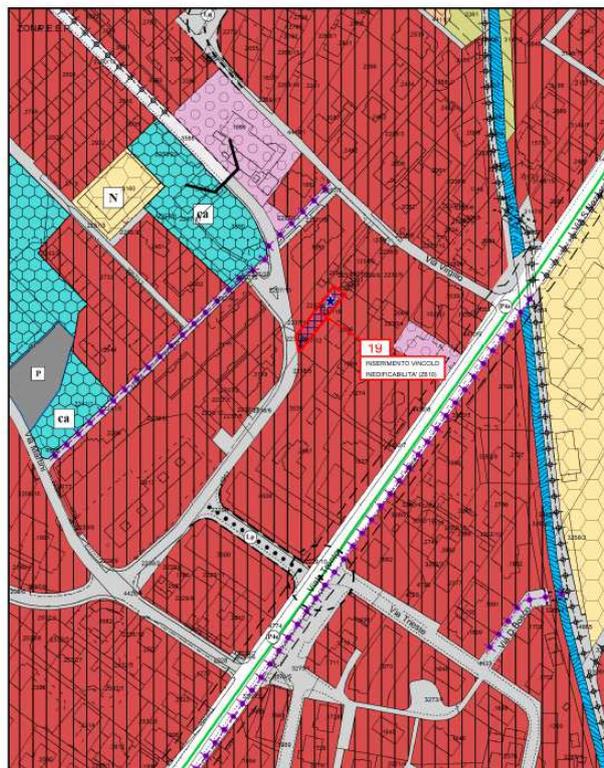
PRG VARIANTE 13 bis



PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 13 bis



Nota esplicativa all'articolo 7

Art. 7	<u>IN SINTESI: modifiche inserite, in ART. 7, per quanto attinente i vincoli di inedificabilità da apporre nel rispetto dell'art. 45, comma 4, della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15.</u>
--------	---

Testo aggiunto

ART. 7

VINCOLI DI INEDIFICABILITÀ DECENNALE

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

CAMBI DI COLTURA

Le modifiche cartografiche relative alle trasformazioni di coltura includono le zone seguenti, la prima indicate in cartografia con il n. 06.

Frazione CAMPI

Localizzazione:

Campi (parte p.f. 140/1 C.C. Riva)
nella tavola grafica 01

Zonizzazione attuale PRG:

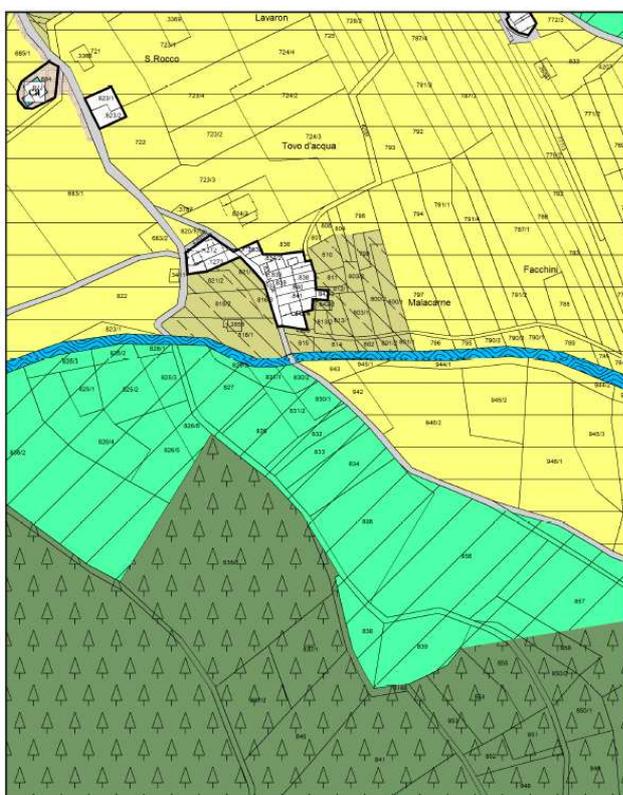
Proprietà:

Comune di Riva

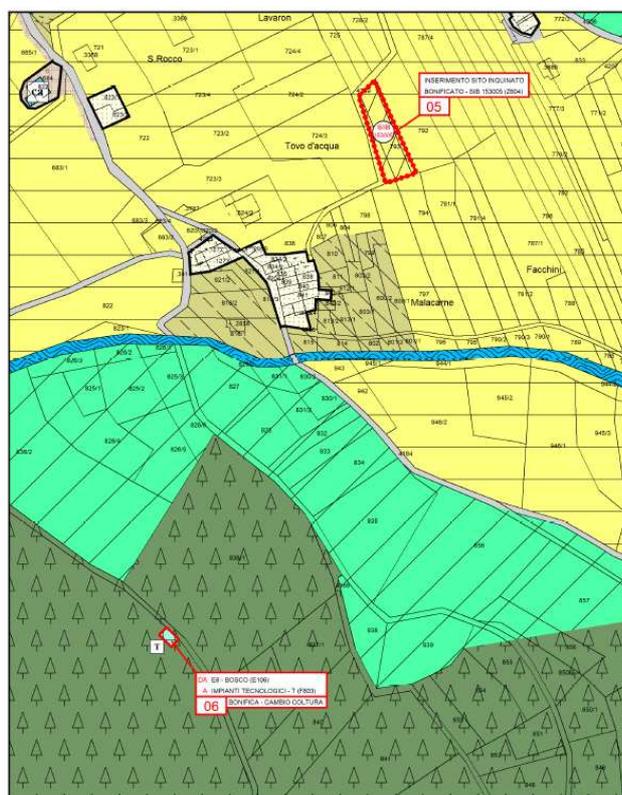
Autorizzazione:

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

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 13 bis



Parte 3) -24-

Sempre nella frazione Campi un altro cambio di coltura è indicato cartograficamente al n. 01.

Frazione CAMPI

Localizzazione:

Zonizzazione attuale PRG:

Estratto mappa catastale:

Modifica cartografica indicata al n.01

Campi (parte p.f. 443/6 C.C. Riva)

nella tavola grafica 01

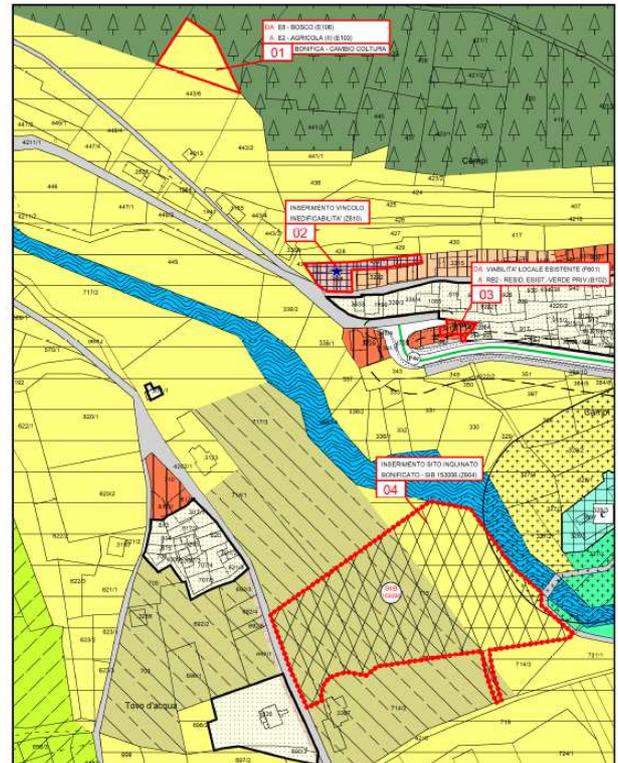
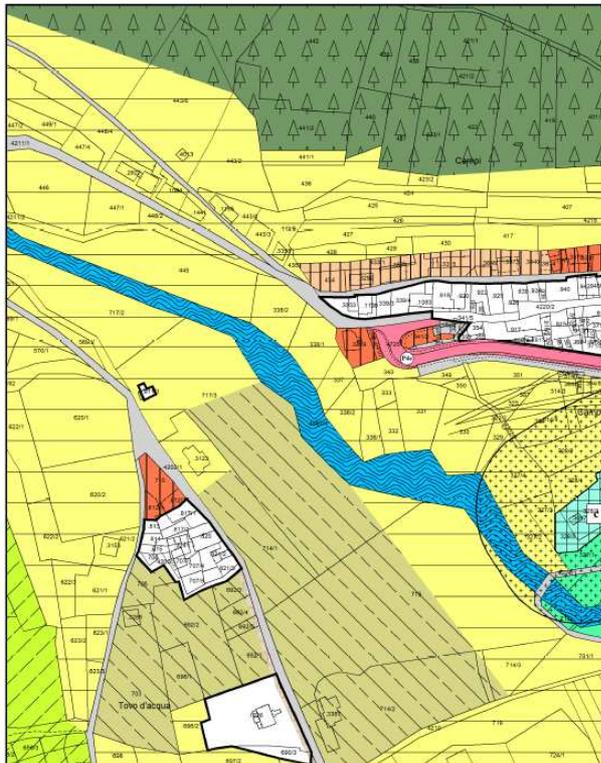
Proprietà: privata

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



PRG VIGENTE

PRG VARIANTE 13 bis



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

Parte 3) -25-

In loc. Deva il cambio di coltura è indicato in cartografia al n. 07

Località DEVA

Localizzazione:

Deva (p.ed. 719 C.C. Riva e pp. ff. 1638, 1640-parte)

Zonizzazione attuale PRG:

nella tavola grafica 02

Proprietà:

privata

Autorizzazione:

a seguito dell'autorizzazione alla trasformazione di coltura a scopo agrario da parte dell'autorità forestale (prot. 12738 del 4 giugno 2014), si procede all'adeguamento dello strumento di pianificazione sull'area interessata, a scopo agrario (E104 Agricola di pregio I).

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 13 bis



A Riva il cambio di coltura è indicato cartograficamente al n. 23

RIVA in via Lavino

Localizzazione:

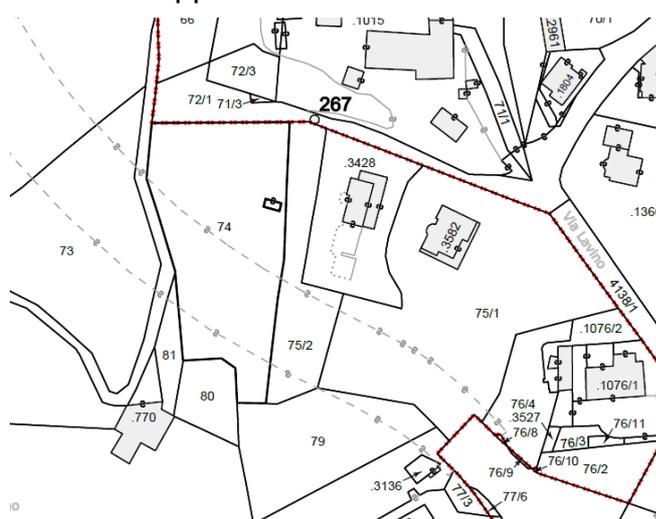
Zonizzazione attuale PRG:

Estratto mappa catastale:

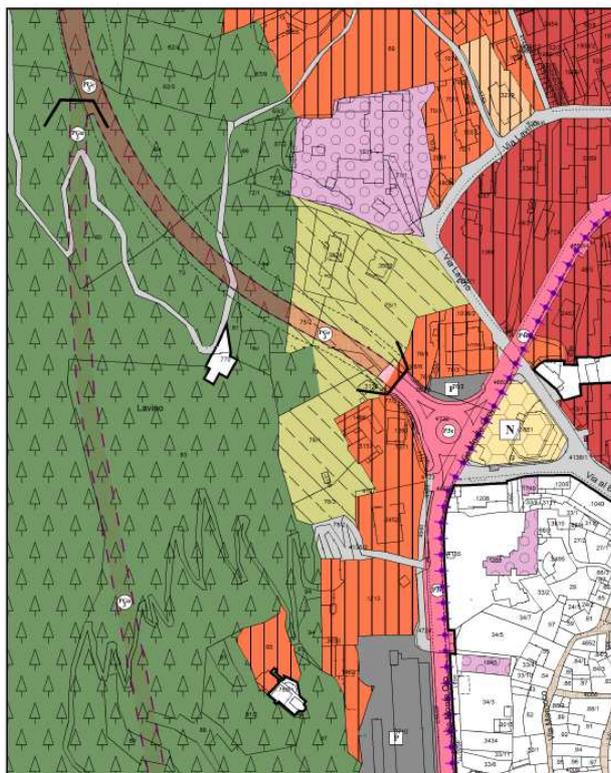
Riva (p.f. 74 C.C. Riva), in via Lavino
nella tavola grafica 06

Proprietà: privata

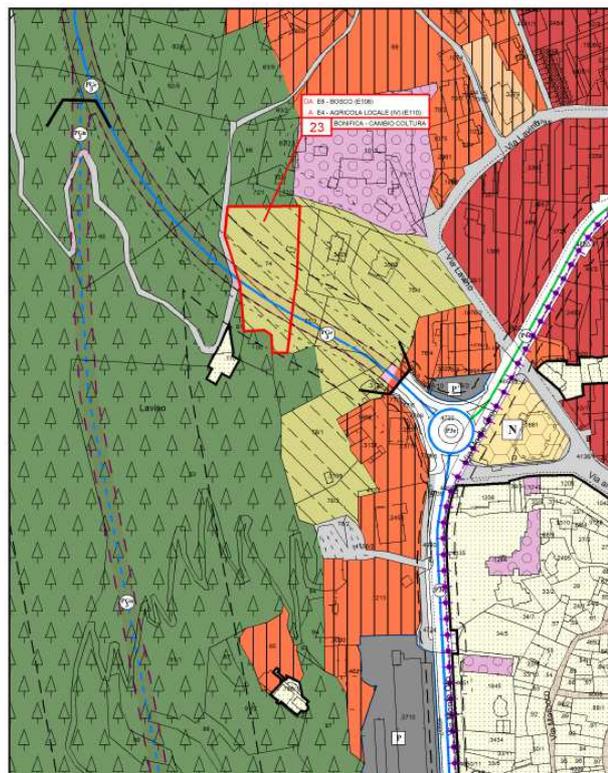
Autorizzazione: a seguito dell'accertamento dello stato agricolo da parte dell'autorità forestale competente, prot. 7449 del 24 febbraio 2020, nello strumento di pianificazione ci si attiene allo stato effettivo di utilizzazione del suolo interessato (coltivato a oliveto - E 110 Agricola IV)



PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 13 bis



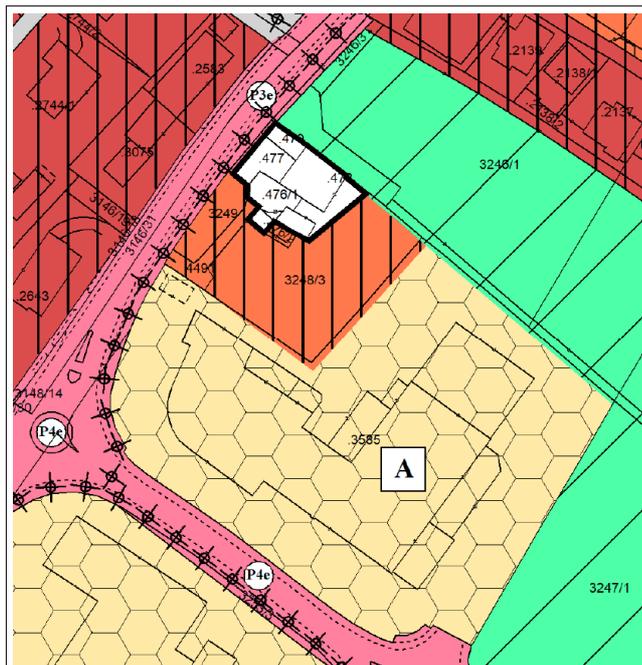
RETTIFICHE

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

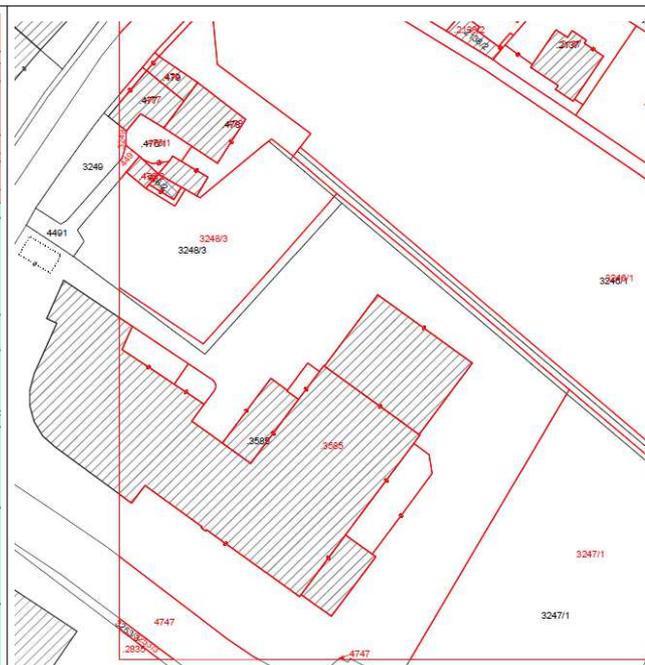
Correzione d'ufficio di discordanze cartografiche individuate nella Tavola n. 5 in località San Nazzaro

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

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



Zonizzazione Piano regolatore vigente
(estratto)



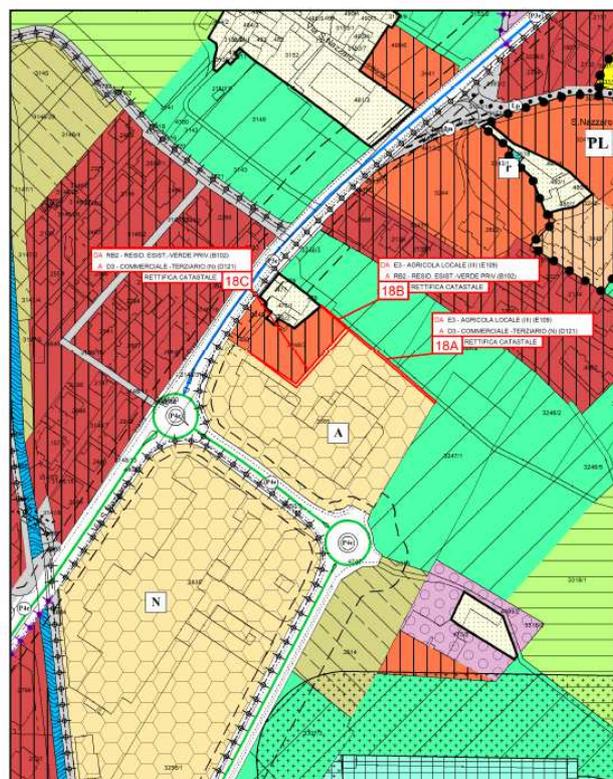
Sovrapposizione particelle catastali
(estratto)

Modifiche cartografiche indicate ai nn.18A, 18B e 18C.

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 13 bis



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

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

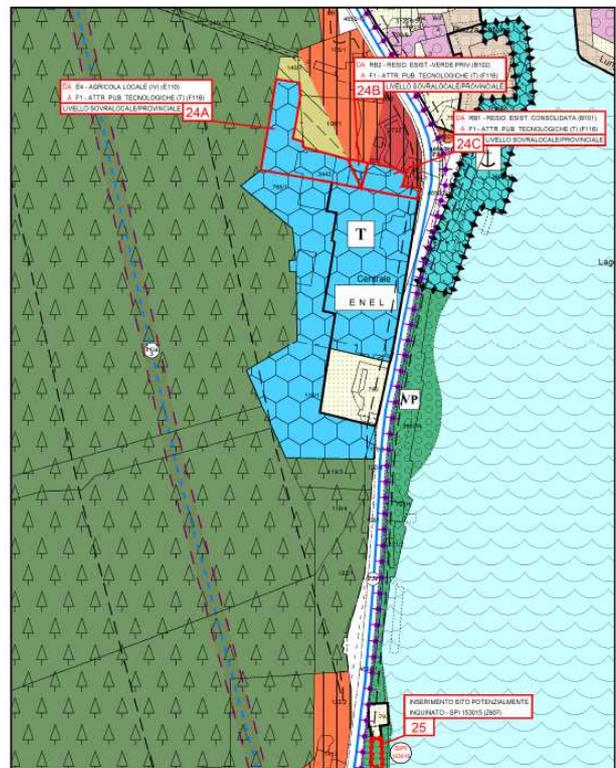
La **Variante 13 bis** propone quindi il cambio di destinazione che si rende necessario al fine di correggere un errore grafico del piano, in base al deposito della segnalazione urbanistica, prot. 46485 del 27 dicembre 2019, a cui si dà pertanto riscontro.

Modifiche cartografiche indicate ai nn. 24A, 24B e 24C.

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 13 bis



Razionalizzazione impianto cartografico

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

a) di trasferire le informazioni contenute nel Sistema Infrastrutturale del PRG al Sistema Insediativo. Ciò comporterà l'utilizzo di soli due sistemi: Sistema Insediativo Infrastrutturale e Sistema Ambientale;

b) l'eliminazione delle tavole in scala 1:10.000 (tipicamente una scala da Piano Territoriale), utilizzando le scale di rappresentazione di un Piano regolatore comunale ovvero 1:5.000 e 1:2.000. A tal proposito è necessario precisare che tutto il territorio comunale è rappresentato da 4 tavole in scala 1:5.000;

c) di eliminare dall'impianto del PRG la Tav.13 "interventi convenzionati" in quanto le informazioni sono già contenute nelle tavole del Sistema Insediativo.

d) di trasferire la base della CTP sul territorio esterno all'ambito comunale (tavole in scala 1:5.000), per evidenziare le relazioni territoriali con i comuni limitrofi;

e) l'ampliamento dei tematismi utilizzati nella rappresentazione delle funzioni. Ciò impone l'adozione di una tavola per la rappresentazione della Legenda e l'impiego di cartigli con grafica facilmente leggibile;

f) un maggior risalto grafico alla rappresentazione delle infrastrutture viarie e alla loro gerarchia;

g) rendere omogenei i contenuti del PRG utilizzando quindi lo standard di rappresentazione indicato dalla PAT per le fasce di rispetto stradale.

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

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

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

8.0 NORMATIVA

Sintesi delle modifiche all'impianto normativo esistente.

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

TITOLO PRIMO - PARTE GENERALE

Articolo	Oggetto
Art. 7 -	Vincoli di inedificabilità decennale (vedi proposta di variante)

Articolo	Oggetto
Art. 9 -	Interventi convenzionati (vedi proposta di variante)

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

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

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

Articolo	Oggetto
Art. 23 quater -	Fascia Lago di Riva del Garda (vedi proposta di variante)

TITOLO TERZO - IL SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO E INFRASTRUTTURALE

Articolo	Oggetto
Art. 25 -	Zone residenziali (vedi proposta di variante)

Articolo	Oggetto
Art. 27 -	Zone H - Ricettive (HB e HC) (vedi proposta di variante)

Articolo	Oggetto
Art. 37 -	Zone F1-F2-F3 (vedi proposta di variante)

Articolo	Oggetto
Art. 37 bis -	Zona F1 per attrezzature sportive speciali (vedi proposta di variante)

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

ZONE SPECIALI

Articolo	Oggetto
Art. 39 -	Cave e discariche (vedi proposta di variante)

TITOLO QUARTO - STRUMENTI ATTUATIVI

Articolo	Oggetto
Art. 43 bis -	Strumenti attuativi di Riva del Garda (vedi proposta di variante)

TITOLO QUINTO - CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE

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

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

Articolo	Oggetto
Art. 49 -	Dotazioni di parcheggi (vedi proposta di variante)

FASCIA LAGO, SCHEDE ATTIVITÀ RICETTIVE

Sugli edifici ricettivi ricadenti nella Fascia Lago di Riva del Garda sono da rispettare le indicazioni, di tipo puntuale, stabilite nelle singole schede progettuali contraddistinte dalla sigla FL, quindi dalla n. 1 FL alla n. 9 FL che costituiscono specifico elaborato del P.R.G.

VERIFICHE

VERIFICA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ

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

Non si rileva la necessità di supportare le varianti proposte da uno studio di compatibilità redatto in fase di pianificazione.

VERIFICA AREE GRAVATE DA USO CIVICO

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

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

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

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

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

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

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

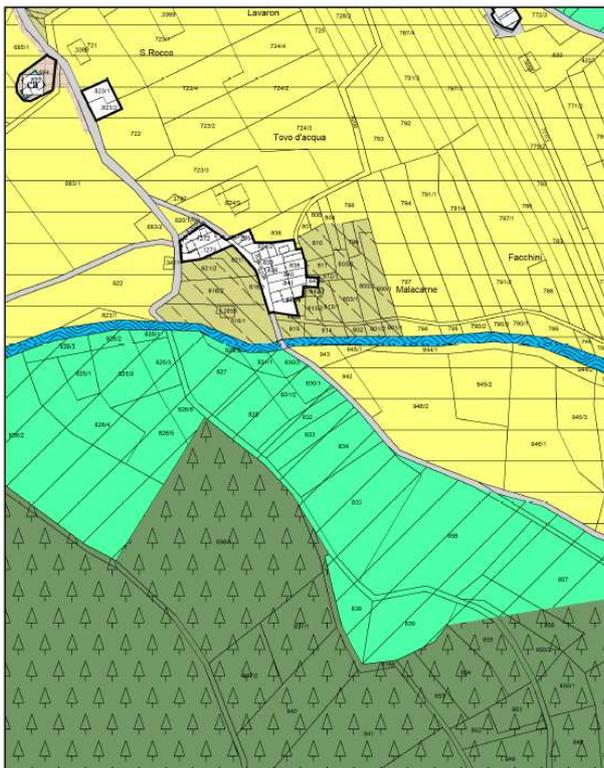
Il cambio di destinazione dell'area è stato autorizzato con provvedimento n.575/2015 in data 29.02.2016 dal Servizio Foreste e Fauna della PAT.

Parte 3) -35-

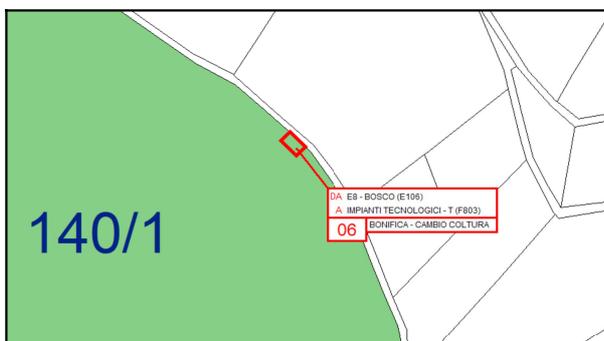
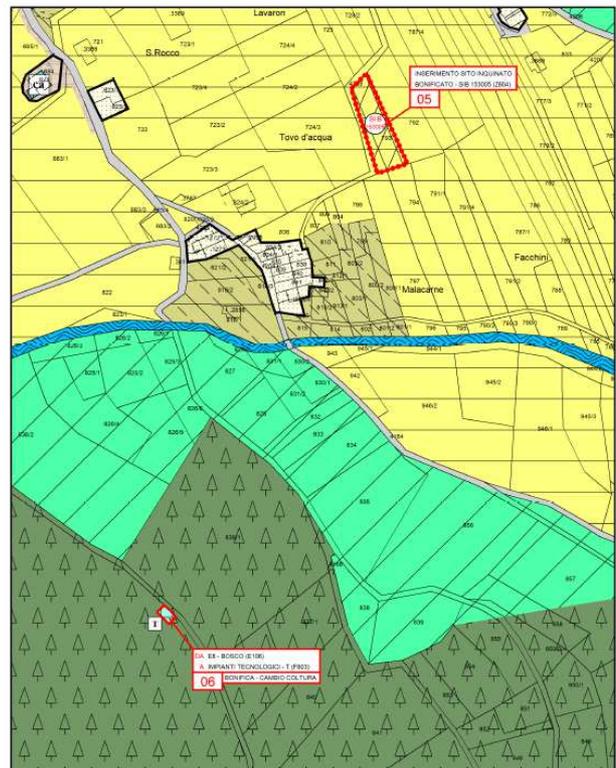
L'amministrazione comunale ha puntualmente verificato l'insussistenza di soluzioni alternative che siano meno penalizzanti e onerose per i beni gravati da uso civico e ha poi confermato la localizzazione al fine di fornire un servizio agli abitanti della frazione, ai numerosi escursionisti che frequentano l'area in considerazione del beneficio per la collettività.

Di seguito gli estratti cartografici per individuazione della modifica:

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 13 bis



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

RENDICONTAZIONE URBANISTICA

Il procedimento in esame è inerente ad una variante urbanistica, non sostanziale, delineata entro i limiti dell'art. 39, comma 2, lettera d), conseguente alla scadenza dei termini di efficacia relativi agli effetti di piani attuativi e di vincoli espropriativi.

La valutazione ambientale strategica (VAS), introdotta dalla Direttiva 2001/42/CE e in sede provinciale recepita attraverso le disposizioni regolamentari, approvate nel settembre 2006, è finalizzata alla preventiva valutazione degli effetti degli strumenti di pianificazione e di programmazione sull'ambiente.

Basata sul principio di prevenzione, la valutazione strategica ha l'obiettivo di integrare le verifiche ambientali all'atto dell'elaborazione e adozione di piani e programmi: la VAS si configura dunque come una procedura che accompagna l'iter decisionale, al fine di garantire una scelta ponderata tra le possibili alternative, alla luce degli indirizzi di piano e dell'ambito territoriale in cui si opera, e insieme una sostanziale certezza sull'attuazione delle previsioni che risultano verificate a priori sotto i diversi profili.

Con il d.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg. è stato modificato il regolamento provinciale in materia di valutazione strategica, integrandolo in particolare con le Linee guida per l'autovalutazione degli strumenti di pianificazione territoriale.

Il regolamento, le relative Linee guida e le Indicazioni metodologiche – queste ultime approvate dalla Giunta provinciale con la deliberazione n. 349 del 26 febbraio 2010 - danno attuazione al disegno urbanistico complessivo, delineato dal PUP e dalla Riforma istituzionale, puntando ad assicurare la coerenza tra i diversi livelli di pianificazione – PUP, piani territoriali delle comunità, piani regolatori comunali e piani dei parchi naturali provinciali – per costruire un progetto capace di promuovere le responsabilità delle diverse realtà territoriali, assicurare un atteggiamento di cooperazione tra territori.

Sempre nel rispetto della legge urbanistica provinciale, la procedura di autovalutazione, integrata nel processo di formazione dei piani urbanistici, è inoltre differenziata rispetto ai diversi livelli di pianificazione, nell'ottica come detto della non duplicazione degli atti e delle procedure, distinguendo tra autovalutazione degli strumenti della pianificazione territoriale, in primo luogo dei piani territoriali delle comunità e rendicontazione urbanistica dei piani regolatori generali e dei piani dei parchi naturali provinciali, finalizzata alla verifica ed esplicitazione, su scala locale, delle coerenze con l'autovalutazione dei piani territoriali.

In questo quadro l'autovalutazione del piano diventa lo strumento strategico per assicurare la coerenza e l'efficacia delle previsioni pianificatorie. Si configura come ragionamento logico che accompagna il piano nella sua elaborazione, per assicurare gli obiettivi di sostenibilità ambientale e insieme di perseguire la cooperazione tra i territori nell'ottica di concorrere a un progetto di scala provinciale e garantendo la partecipazione e l'informazione dei cittadini rispetto alle scelte di piano.

Parte 3) -37-

La valutazione dei piani è attualmente normata dall'art. 20 della L.p. 15/2015 il quale prevede che nel procedimento di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale sia assicurata la loro valutazione per contribuire a garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e per promuovere lo sviluppo sostenibile, ai sensi della direttiva 92/43/CEE del Consiglio d.d. 21.05.1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, e della direttiva 2001/42/CE d.d. 27.06.2001 del Parlamento e del Consiglio europeo concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

La "rendicontazione urbanistica" ovvero l'autovalutazione delle previsioni urbanistiche, da determinare secondo quanto stabilito dal Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg e ss.mm. di cui al d.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg. si applica anche alle varianti degli strumenti di pianificazione, salvo che la procedura di verifica di cui all'art.3 ne escluda l'obbligo.

In riferimento alla variante 13 bis, considerati i possibili effetti ambientali riferiti alle previsioni interessate da vincolo espropriativo, si può affermare che lo strumento non produce effetti diretti e indiretti su ambiti del sistema Rete Natura 2000 o sul sistema delle invariati del PUP, ma si limita a delineare trasformazioni di aree assolutamente coerenti con la situazione territoriale di riferimento già contemplata dal PRG nel contesto analizzato.

Le previsioni della Variante 13 Bis non incidono quindi habitat naturali e/o semi naturali ne producono effetti sulla flora e sulla fauna selvatiche.

Nessun contenuto della variante altera significativamente i carichi urbanistici esistenti o rientra nelle procedure di VIA.

Sia per quanto riguarda la cartografia del rischio del PGUAP (Piano Generale di Utilizzazione delle Acque pubbliche), che per la Carta di Sintesi della Pericolosità, non vengono riscontrate particolari problematiche sotto il profilo idrogeologico e non si modifica la classe d'uso del suolo. In alcuni casi si determina perfino una riduzione del rischio.

Le previsioni dei piani attuativi sono annoverate tra i casi di esonero, stabiliti dal Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg e citati al comma 8 dell'art. 3 bis delle medesime disposizioni, per cui, anche in questo caso, non risulta necessario procedere a rendicontazione urbanistica.

Rispetto alle scelte operate, tenuto conto della portata delle destinazioni di zona oggetto di variante, valutato che non si rilevano effetti negativi significativi relativi alla sostenibilità ambientale, si può affermare che non vi sono i presupposti per avviare la procedura di rendicontazione urbanistica prevista dal Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg."

LIMITAZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO (art.18 L.p. 15/2015)

La Variante 13 bis persegue l'obiettivo della limitazione del consumo di suolo.

Tale azione può essere rappresentata sinteticamente nella seguente rappresentazione:

Codice	Destinazione (mq)	PRG vigente	Variazione	Variante 13BIS
E104	ZONA E1 AGRICOLA PREGIO (I)	3.175.139,94	+ 2.740,09	3.177.880,03
E103	ZONA E2 AGRICOLA (II)	1.015.040,41	+ 573,67 (*)	1.015.614,08
E109	ZONA E3 AGRICOLA LOCALE (III)	1.136.960,79	+14.595,95	1.151.556,74
E110	ZONA E4 AGRICOLA LOCALE (IV)	319.895,86	- 9.152,36 (*)	310.743,50
Totali parziali		5.647.037,00		5.655.794,36
TOTALE			+ 8.757,36	

(*) la variazione in riduzione deriva da due richieste espresse dalla PAT:

- 1) dal recepimento della richiesta espressa da Trentino Trasporti per il trasferimento nell'area di S. Cassiano di servizi accessori dalla Stazione autocorriere;
- 2) dal recepimento di una richiesta espressa per collocare un equipaggiamento tecnico in bordo strada nell'area a Sud dell'ex cementificio.

Gli stessi effetti positivi potrebbero essere delineati e rappresentati anche per la destinazione "verde pubblico" e "verde pubblico attrezzato" connotate, anch'esse, da un bilancio positivo in questa Variante.

VALIDAZIONE SISTEMA GPU

La Variante 13 bis è stata sottoposta a validazione del sistema GPU in uso presso il Servizio Urbanistica / Informatica Trentina della Provincia Autonoma di Trento in data: 09.05.2023 (prot.CRDG 18320).

COMMISSIONE URBANISTICA COMUNALE

Durante l'elaborazione della Variante 13 bis è stata consultata la Commissione Urbanistica Comunale (CUC), nelle seguenti sedute:

17.01.2023,	16.02.2023,	28.03.2023,
13.04.2023,	04.05.2023,	11.05.2023.

BIBLIOGRAFIA /SITOGRAFIA

Riferimenti nel testo

- (#) **Tyler Adams**, *“Mixed-Use Zoning”* Rosenbloom & Duerksen (editors) 2020.
- (°) **PROAP Joao Nunes** *“Riva del Garda Masterplan della fascia Lago”* Comune di Riva del Garda 2022.
- (^) **Renzo Piano** *“il grande rammendo delle periferie”* da il Sole 24ore del 26 gennaio 2014.
- (@) **A.A.V.V.** *“Le aree protette nel territorio della Comunità Alto Garda e Ledro”* Comunità Alto Garda e Ledro.
- (**) **Massimo Turci** *“Valutazione tecnica della stima del valore economico e del principio di monumentalità di alberature ornamentali radicate nel Parco ex Colonia Miralago ubicato nel Comune di Riva del Garda”* - Comitato Salvaguardia Area Lago – Riva del Garda 2023.
- (+) **Paolo Ciresa** *“Parco Miralago Riva del Garda - Le sentinelle dimenticate”* - Riva del Garda 2022..
- (§) **Gildo Spagnolli** *“Progetto di riqualificazione botanica del sentiero del Ponale”* Comune di Ledro, Comune di Riva del Garda e Comunità Alto Garda e Ledro- progetto depositato – Riva del Garda 2018.

Waterfront

Parte 3) -40-

Land Italia Srl (a cura di) *“Concorso waterfront Lecco”* 2019.

Paola Pierotti *“Livorno: atteso il nuovo waterfront per rigenerare la città”* in *“Sole 24Ore”* 14 gennaio 2020.

Paola Pierotti *“La nuova Bari parte da waterfront e aree dismesse”* in *“Sole 24Ore”* inchiesta d.d. 08/06/2020.

Piani

Alberto Cecchetto *“PFG17 Piano della Fascia Lago”* Comune di Riva del Garda – 2007.

M. Polli, G. Sevignani proposta di *“Variante al PRG di Ricognizione territoriale 13/2018”* – archivio Comune di Riva del Garda 2018.

Architettura e paesaggio

Fulvio Irace *“L’architetto del lago Giancarlo Maroni”* - Catalogo della mostra - Riva del Garda 1993.

Maurizio Scudiero *“Giorgio Wenter Marini – Pittura, architettura, grafica”* Trento 1991.

Anna Maioli (a cura di) *“Building Green Futures Mario Cucinella Architects”* – Forma Edizioni 2020.

Cesare Lasen *“Habitat Natura 2000”* Servizio Parchi e Conservazione della Natura Provincia Autonoma di Trento -Trento 2006.

Gian Pietro Brogiolo (a cura di) *“APSAT 3. Paesaggi storici del Sommolago”* SAP 2013 Mantova.

Simbolismo delle acque del Garda

G. Bachelard *“Psicanalisi delle acque”* Edizioni RED, Milano 2006.

Bruno Tagliacozzi *“Jung e il simbolismo dell’acqua”* in http://www.antonellamei.it/images/books/prefazione_I_Passionauti.pdf

Franz Kafka *“Il Cacciatore Gracco”*
<https://www.leggendedelgarda.com/blog-lagodigarda-verita-o-leggenda/il-cacciatore-gracco-il-racconto-di-franz-kafka-ambientato-a-riva-del-garda/>

Parchi urbani della fascia lago

Fiorenza Tisi (a cura di) *“Villino Campi Luogo dell’Ambiente e del Benessere”* Guida della Mostra - APPA , Provincia Autonoma di Trento - Riva del Garda 2007.

Annette Lavrijsen *“Shirin-yoku”* Giunti Editore – Milano 2018.

A.A.V.V. Arco, al via i lavori di restauro del parco Arciducale
<https://www.gardapost.it/2023/04/14/arco-al-via-i-lavori-di-restauro-del-parco-arciducale/>

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

Parte 3) -41-

W. Larcher, F. Tisi, R. Turrini (cur.) “Le stagioni degli alberi. Atlante fenologico dell’arboreto. Parco arciducale di Arco” ed. Grafica 5 .

Altri temi

A.A.V.V. “Atlante delle opere di sistemazione fluviale”

<https://www.isprambiente.gov.it/contentfiles/00003400/3494-atlante-delle-opere-di-sistemazione-fluviale.pdf/>

Gianfranco Zolin “Qualità delle acque del Lago di Garda - la strategia della depurazione nell’Alto Garda” – Relazione interna - Comune di Riva del Garda 2021.

Gianni Zampedri (a cura di) “Il Trentino dei Beni Ambientali” Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio Trento – Provincia Autonoma di Trento -2009.

Sistema Nazionale per la Protezione dell’Ambiente “Consumo di suolo Dinamiche territoriali e Servizi ecosistemico” Report di sistema SNPA - Edizione 2022

http://www.valutazioneambientale.provincia.tn.it/valutazioni_ambientali/VIA/-Verifica/

F. Prosser A. Sarzo *Il Monte Brione: aspetti vegetazionali, indicizzazione del pregio botanico ed esigenze conservazionistiche – in atti Acc. Rov. Agiati, a. 253, 2003 ser. VIII, Vol III, B Accademia roveretana degli agiati - Rovereto 2003.*

Riva del Garda, maggio 2023

Il Responsabile dell’Area Gestione del Territorio
arch. Gianfranco Zolin

ALLEGATI

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