

COMUNE DI RIVA DEL GARDA
PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE 13 BIS
A L L E G A T I

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

LEGENDA SISTEMA INSEDIATIVO - PRODUTTIVO ED INFRASTRUTTURALE

<p>NUOVO TEMATISMO</p> <p>A401 art.24 AREA LIBERA NEL CENTRO STORICO</p>		<p>A401 art.24 AREA LIBERA NEL CENTRO STORICO</p>	
B101 art.25 ZONA RB1 RESIDENZIALE ESISTENTE - CONSOLIDATA	C101 art.25 ZONA RC RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (RC1-2-3-4-5) MODIFICA	C102 art.10 ZONA E.E.P. : RESIDENZIALE CON EDILIZIA ABITATIVA PUBBLICA-AGEVOLATA (RC1-2-3-4)	C104 art.43 ZONA Ru. : AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE
B102 art.25 ZONA RB2 RESIDENZIALE ESISTENTE - VERDE PRIVATO	C201 art.17 ARRETRAMENTO EDIFICAZIONE	D101 art.29 ZONA D1 PRODUTTIVO ESISTENTE - DI COMPLETAMENTO PROVINCIALE	D104 art.29 ZONA D1 PRODUTTIVO ESISTENTE - DI COMPLETAMENTO LOCALE
B103 art.25 ZONA RB3 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	D105 art.29 Centro a servizio della produzione	D102 art.29 ZONA D2 PRODUTTIVO DI ESPANSIONE PROVINCIALE	D105 art.29 ZONA D2 PRODUTTIVO DI ESPANSIONE LOCALE
Z610 art.7 AREE INEDIFICABILI CON VINCOLO DECENNALE	D216 art.28 ZONA H/D CAMPEGGIO	D201 art.27 ZONA H/B RICETTIVA	D201 art.27 ZONA H/C RICETTIVA DI ESPANSIONE
D101 art.29 ZONA D1 PRODUTTIVO ESISTENTE - DI COMPLETAMENTO PROVINCIALE	D121 art.31 ZONA D4 LAVORAZIONE - COMMERCIO PRODOTTI AGRICOLI-FORESTALI-ZOOTECNICI	D121 art.30 ZONA D3 COMMERCIALE - TERZIARIO	E104 art.32 ZONA E1 AGRICOLA DI PREGIO (I)
D102 art.29 ZONA D2 PRODUTTIVO DI ESPANSIONE PROVINCIALE	E109 art.33 ZONA E3 AGRICOLA LOCALE (III)	D105 art.29 Centro a servizio della produzione	E110 art.33 bis ZONA E4 AGRICOLA LOCALE (IV)
D201 art.27 ZONA H/B RICETTIVA	E106 art.34 ZONA E8 BOSCO	D121 art.30 ZONA D3 COMMERCIALE - TERZIARIO	E108 art.35 bis ZONA E5 AREE IMPRODUTTIVE
D121 art.30 ZONA D3 COMMERCIALE - TERZIARIO	E107 art.35 ZONA E9 PASCOLO	E104 art.32 ZONA E1 AGRICOLA DI PREGIO (I)	E206 art.36 ZONA E6 VIVAI
E104 art.32 ZONA E1 AGRICOLA DI PREGIO (I)	ZONA F1 ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO PROVINCIALE E SOVROLocale	E103 art.32 bis ZONA E2 AGRICOLA (II)	ZONA F1 ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE
E103 art.32 bis ZONA E2 AGRICOLA (II)	SIMBOLOGIE ZONA F1	E106 art.34 ZONA E8 BOSCO	SIMBOLOGIE ZONA F1
E106 art.34 ZONA E8 BOSCO	<input type="checkbox"/> ESISTENTI <input type="checkbox"/> PR DI PROGETTO	E107 art.35 ZONA E9 PASCOLO	<input type="checkbox"/> ESISTENTI <input type="checkbox"/> PR DI PROGETTO
E107 art.35 ZONA E9 PASCOLO	ATTREZZATURE PUBBLICHE	ZONA F1 ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO PROVINCIALE E SOVROLocale	ATTREZZATURE PUBBLICHE
ZONA F1 ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO PROVINCIALE E SOVROLocale	<input type="checkbox"/> ESISTENTI <input type="checkbox"/> PR DI PROGETTO	ZONA F1 ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE	<input type="checkbox"/> ESISTENTI <input type="checkbox"/> PR DI PROGETTO
SIMBOLOGIE ZONA F1	ATTREZZATURE PUBBLICHE	SIMBOLOGIE ZONA F1	ATTREZZATURE PUBBLICHE
<input type="checkbox"/> ESISTENTI <input type="checkbox"/> PR DI PROGETTO	F102 art.37 F101 art.37 CIVILI - AMMINISTRATIVE	<input type="checkbox"/> ESISTENTI <input type="checkbox"/> PR DI PROGETTO	F202 art.37 F201 art.37 CIVILI - AMMINISTRATIVE
ATTREZZATURE PUBBLICHE	F104 art.37 F103 art.37 SCOLASTICHE - CULTURALI	ATTREZZATURE PUBBLICHE	F204 art.37 F203 art.37 SCOLASTICHE - CULTURALI
ATTREZZATURE PUBBLICHE	F115 art.37 ter F115 art.37 ter FIERISTICHE	ATTREZZATURE PUBBLICHE	F205 art.37 F205 art.37 RELIGIOSE
ATTREZZATURE PUBBLICHE	F110 art.37 bis F110 art.37 bis SPORTIVE SPECIALI	ATTREZZATURE PUBBLICHE	F209 art.37 F209 art.37 SPORTIVE
ATTREZZATURE PUBBLICHE	F116 art.37 F116 art.37 TECNOLOGICHE	ATTREZZATURE PUBBLICHE	F438 art.38 PORTI
ATTREZZATURE PUBBLICHE	IMPIANTI TECNOLOGICI	ATTREZZATURE PUBBLICHE	F801 art.37 CIMITERIALI
ATTREZZATURE PUBBLICHE	F805 art.37 F803 art.37 IMPIANTI TECNOLOGICI	ATTREZZATURE PUBBLICHE	F301 art.37 ZONA F2 VERDE PUBBLICO
ATTREZZATURE PUBBLICHE	F301 art.37 ZONA F2 VERDE PUBBLICO	ATTREZZATURE PUBBLICHE	F303 art.37 ZONA F2 VERDE SPORTIVO
ATTREZZATURE PUBBLICHE	F305 art.37 ZONA F3 PARCHEGGI PUBBLICI	ATTREZZATURE PUBBLICHE	F308 art.37 ZONA F3 PARCHEGGI PLURIPIANO
ATTREZZATURE PUBBLICHE	F307 art.37 ZONA F3 PARCHEGGI INTERRATI	ATTREZZATURE PUBBLICHE	F807 art.40 ZONA G1 AREE MILITARI
ATTREZZATURE PUBBLICHE	F807 art.40 ZONA G1 AREE MILITARI	ATTREZZATURE PUBBLICHE	D118 art.41 ZONA G2 DISTRIBUTORI CARBURANTE
ATTREZZATURE PUBBLICHE	Z101 LAGO	ATTREZZATURE PUBBLICHE	Z102 art.42 CORSI D'ACQUA
ATTREZZATURE PUBBLICHE	PERIMETRO PIANO DI INTERESSE PUBBLICO:	ATTREZZATURE PUBBLICHE	L104 art.39 RIFIUTI SPECIALI
ATTREZZATURE PUBBLICHE	art.43 Z501 P.F.G. : PIANO A FINI GENERALI	ATTREZZATURE PUBBLICHE	PERIMETRO:
ATTREZZATURE PUBBLICHE	art.10 Z502 P.F.S. : PIANO PER FINALITA' SPECIFICHE	ATTREZZATURE PUBBLICHE	art.43 Z504 PL : PIANO DI LOTTIZZAZIONE
ATTREZZATURE PUBBLICHE	art.43 Z507 bis C-D AMBITI SUBAREA FASCIA LAGO	ATTREZZATURE PUBBLICHE	art.9 Z509 IC : INTERVENTO CONVENZIONATO
ATTREZZATURE PUBBLICHE	MODIFICHE	ATTREZZATURE PUBBLICHE	art.43 Z512 RU : RIQUALIFICAZIONE URBANA
ATTREZZATURE PUBBLICHE	MODIFICHE	ATTREZZATURE PUBBLICHE	art.23 Z515 quater AU : ACCORDO URBANISTICO
ATTREZZATURE PUBBLICHE	MODIFICHE	ATTREZZATURE PUBBLICHE	NUOVO TEMATISMO
ATTREZZATURE PUBBLICHE	Z602 AREA CON SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO (n°art. di riferimento NTA)	ATTREZZATURE PUBBLICHE	NUOVO TEMATISMO
ATTREZZATURE PUBBLICHE	F445 art.17 RETI DI TRASPORTO ENERGETICO GASDOTTO	ATTREZZATURE PUBBLICHE	NUOVO TEMATISMO
ATTREZZATURE PUBBLICHE	G101 art.17 FASCIA DI RISPETTO CIMETERIALE	ATTREZZATURE PUBBLICHE	NUOVO TEMATISMO
ATTREZZATURE PUBBLICHE	Z604 art.17 SITI INQUINATI BONIFICATI	ATTREZZATURE PUBBLICHE	NUOVO TEMATISMO
ATTREZZATURE PUBBLICHE	Z609 art.17 SITI NON CONTAMINATI	ATTREZZATURE PUBBLICHE	NUOVO TEMATISMO
ATTREZZATURE PUBBLICHE	Z203 art.18 CONO VISUALE	ATTREZZATURE PUBBLICHE	NUOVO TEMATISMO
ATTREZZATURE PUBBLICHE		ATTREZZATURE PUBBLICHE	NUOVO TEMATISMO

ATTREZZATURE RELATIVE ALLA MOBILITA' (art.38)

STRADE

VIABILITA' (POLIGONALE)

	F501 (Pnc) ESISTENTE		F601 ESISTENTE
	F502 (Pnp) POTENZIAMENTO		F602 (Lp) POTENZIAMENTO
	F503 (Pnn) PROGETTO		F603 (Ln) PROGETTO
	F513 (PGn) ESISTENTE		F604 ESISTENTE
	F514 (PGp) POTENZIAMENTO		F605 (LGp) POTENZIAMENTO
	F515 (PGn) PROGETTO		F606 (LGn) PROGETTO

(n: categoria strada)

VIABILITA' - TRACCIATI PRINCIPALI (LINEARI)

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

VIABILITA' - TRACCIATI SECONDARI (LINEARI)

	esistente	potenziamento	progetto
LOCALE - ALTRE STRADE	F601	F416	F417

TEMATISMI SISTEMA INFRASTRUTTURALE

TEMATISMI SISTEMA INFRASTRUTTURALE

	(A SX) F450	(A DX) F449	Z902' PONTE
			F424' SVINCOLO
	G103 art.38		
	F420 art.38		
	F421 art.38		
	F447 art.38		
	F439 art.38		

PIANO REGOLATORE GENERALE

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

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

scala 1: 2000 tav n. **P R 0 0**

elaborato da STUDIO QUATTRO di Thomas Franzinelli

Planimetria catastale: aggiornamento gennaio 2023

LEGENDA

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

VARIANTE N. 13 bis

data : **APRILE 2023**

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

Comune di Riva del Garda

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

PROGETTO SPECIALE DI COORDINAMENTO PER L'UFFICIO DI PIANO

Coordinatore Variante n. 13 bis

arch. **Gianfranco Zolin**

Timbro / Firma :

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

A L L E G A T O

FABBISOGNO ABITATIVO

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

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

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

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

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

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

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

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

- n. 4 alloggi.

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

Le indicazioni della Provincia Autonoma di Trento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nell'ambito della Comunità Alto Garda e Ledro

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

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

Considerazioni

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

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

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

La Variante 13 bis affronta questo tematismo:

- riconfermando i Piani attuativi "Zona Residenziale con edilizia abitativa" (ITEA);
- prevedendo un nuovo Piano attuativo per cooperative edilizie in località Basone PFS7.

Nei casi sopra indicati non è previsto consumo di suolo in quanto le precedenti previsioni ITEA riguardano aree già destinate ad accogliere interventi residenziali pubblici in loc. Alboletta e in via Pigarelli, mentre la previsione di Basone sostituisce la preesistente destinazione produttiva dell'area.

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

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

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

Il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio
arch. Gianfranco Zolin

Note al testo:

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

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

Repertorio numero 11333

Raccolta numero 9383

ACCORDO URBANISTICO

ai sensi dell'articolo 25, della Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15 e s.m.i.

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno quattordici aprile duemilaventitre.

14 aprile 2023

In Comune di Riva del Garda (TN), Viale Giuseppe Canella numero civico 11, mio Studio Notarile.

Insieme a me **TOMMASO ROMOLI**, Notaio in Comune di Riva del Garda (TN), iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Trento e Rovereto, sono presenti:

- **SANTI Cristina**, nata in Comune di Riva del Garda (TN) il giorno 6 aprile 1971, domiciliata presso la sede dell'ente di cui in appresso, che dichiara di intervenire alla stipula del presente atto non in proprio ma in rappresentanza, nella sua qualità di Sindaco, e quindi legale rappresentante, del **COMUNE DI RIVA DEL GARDA (TN)**, con sede in Riva del Garda (TN), Piazza Tre Novembre n. 5, codice fiscale numero 84001170228, Partita IVA 00324760222, munita dei poteri relativi in forza del vigente statuto del Comune e di deliberazione della Giunta comunale n. 566 nella sua riunione del giorno 13 aprile 2023, di seguito denominato anche "Comune";

- **HAGER Heinz Peter Michael**, nato in Comune di Innsbruck (Austria) il giorno 12 settembre 1959, domiciliato presso la sede della società di cui in appresso, che dichiara di intervenire alla stipula del presente atto non in proprio ma in rappresentanza, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, e quindi legale rappresentante, della Società "**V.R.101214 S.R.L.**", con sede in Comune di Bolzano (BZ), Viale della Stazione n. 5, capitale sociale euro 50.000 (cinquantamila) interamente versato, e quale risulta esistente dall'ultimo bilancio - società soggetta ad attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'articolo 2497 bis del codice civile da parte di WINCO ENERGREEN S.P.A. - iscritta presso il Registro delle Imprese di Bolzano (BZ), codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese 02937840219, iscritta al R.E.A. col numero BZ-218208, partita I.V.A. numero 02937840219, munito dei poteri relativi in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione nella sua riunione del giorno 12 aprile 2023, di seguito denominata anche "VR101214", "Proprietà" e "Parte privata".

Dette parti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri di firma, io Notaio sono certo, dichiarano e convengono quanto segue:

Premesso che:

- **HAGER Heinz Peter Michael** dichiara, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, numero 445, con piena consapevolezza delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci previste dall'articolo 76 dello stesso decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, numero 445, di essere cittadino austriaco e di ben conoscere la lingua italiana;

- l'articolo 25, commi 1-3, della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 e ss.mm. ("Legge provinciale per il governo del territorio"), stabilisce che:

"1. I comuni e le comunità possono concludere accordi urbanistici con i soggetti pubblici o privati interessati, per definire contenuti di rilevante interesse pubblico del PRG o del PTC. Gli accordi sono finalizzati, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, alla determinazione di previsioni dello strumento urbanistico e ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

2. Gli accordi urbanistici rispondono a principi di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi,

Registrato all'Agenzia
delle Entrate di
Trento (TN)

in data

al numero

Esatti euro

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

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

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

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

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

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

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

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

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

premessi altresì che:

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

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

considerato che:

- l'obiettivo di interesse pubblico connesso alla complessiva rigenerazione paesaggistica, ambientale e urbanistica dell'area, oggetto del presente Accordo urbanistico, comporta la definizione della nuova disciplina dell'area interessata, ai sensi degli articoli 39 e 121, comma 18, Legge Provinciale n. 15/2015, e pertanto si rende necessaria una variante al PRG;
- il presente Accordo viene sottoscritto dal Comune e da VR101214;
- lo schema del presente Accordo è stato altresì approvato dalla Giunta comunale di Riva del Garda, con deliberazione n. 566 nella sua riunione del giorno 13 aprile 2023;
- al presente atto si allegano i seguenti documenti:
 -) relazione illustrativa di variante al PRG, che si allega al presente atto sotto lettera "A";
 -) cartografia di variante al PRG modificata con la nuova destinazione di zona, che si allega al presente atto sotto lettera "B";
 -) normativa di variante al PRG di cui all'articolo 23-quater N.T.A., che si allega al presente atto sotto lettera "C";
 -) rappresentazione grafica delle aree in cessione gratuita, che si allega al presente atto sotto lettera "D";
 -) linee di indirizzo progettuali per la realizzazione del parco pubblico e dell'allargamento degli spazi pedonali su Viale Rovereto e degli spazi pedonali e di adeguamento stradale su Via Lietzmann, con relativo quadro economico redatto per macro-voci parametriche, che si allegano al presente atto sotto lettera "E";
- con il presente Accordo vengono quindi formalizzati i contenuti della proposta di variante, con valenza di atto propulsivo della procedura di variante ex articoli 25 e 39, Legge Provinciale n. 15/2015, fermo restando che l'efficacia della variante è condizionata all'adozione e approvazione da parte degli Organi competenti, in base alle previsioni della Legge Provinciale n. 15/2015, relative ai procedimenti di variante al PRG.

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

Articolo 1

Oggetto dell'Accordo

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

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

Articolo 2

La nuova disciplina urbanistica

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

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

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

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

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

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

Articolo 3

Iter di sviluppo dell'intervento

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

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

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

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

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

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

Articolo 4

Individuazione dell'interesse pubblico

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

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

Articolo 5

Obbligazioni di VR101214

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Articolo 6

Obblighi del Comune di Riva del Garda

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

Articolo 7

Modifiche dell'Accordo e richiami normativi

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

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

Articolo 8

Spese

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

Articolo 9

Controversie

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

Articolo 10

Annotazione nel Libro Fondiario

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

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

- a me Notaio;

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

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

Articolo 11

Dichiarazione

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

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

Descrizione degli Immobili Oggetto del Presente Accordo e dei relativi Aggravi:
per l'intero

in Comune Catastale Riva

Distretto Riva

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

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

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

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

Aggravi:

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

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

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

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

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

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

Le parti dispensano me Notaio dalla lettura di quanto allegato.

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

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

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

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

Allegato A) allo schema di Accordo

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

Relazione illustrativa

AU 1 – EX CATTOI

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

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

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

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

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

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

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

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

Tommaso Rulli

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda il profilo paesaggistico:

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

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

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

Costanza Sandi
Arnoldo, Michael Hfr

Tommaso Leddi

Mauro



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non si rilevano altri potenziali fenomeni di alterazione paesaggistica.

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

La proposta trova coerenza con:

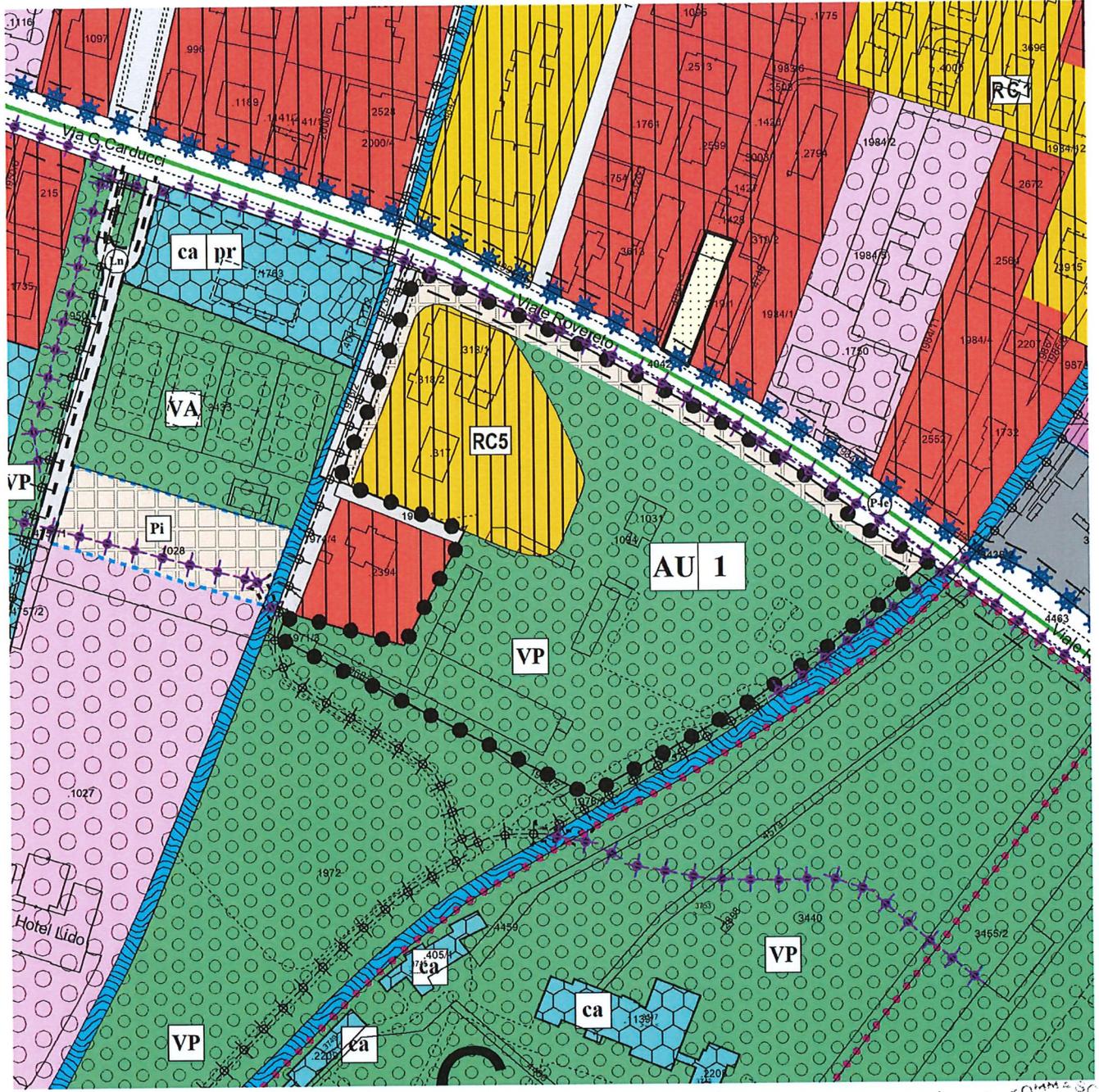
- le indicazioni del PUP riguardanti le aree di protezione dei laghi (art. 22);
- il Piano Stralcio della Mobilità della Comunità Alto Garda e Ledro, approvato nel 2020, per quanto attiene alla riqualificazione di Viale Carducci e di Viale Rovereto;
- il PRG Variante n. 15 approvata nel 2022;
- le indicazioni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

Georgio Senti

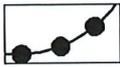
Hm 1701 Miralago

Allegato B 11333
 Repertorio n. 9383
 Raccolta n. 9383

Allegato B) allo schema di Accordo



LEGENDA

- 
AU-1 : ACCORDO URBANISTICO
- art.23 quater Z515
- 
ZONA RC RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (RC5)
- C101 art.23 quater
- 
ZONA F2 VERDE PUBBLICO
- F301 art.37
- 
AREE PEDONALI
- F447 art.38

Tommaso Rulli



Castello Sesto
H. 1501 Michael Hof

Allegato C) allo schema di Accordo

Allegato C
Repertorio n. 11333
Raccolta n. 9383

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

ART. 23 QUATER FASCIA LAGO DI RIVA DEL GARDA

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

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

Obiettivi:

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

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

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

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

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

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

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

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

Tetto piano;

Parcheggi: vedi art. 8; Distanze:

vedi art. 12;

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

Interventi su edifici diversi (ex falegnameria): demolizione.

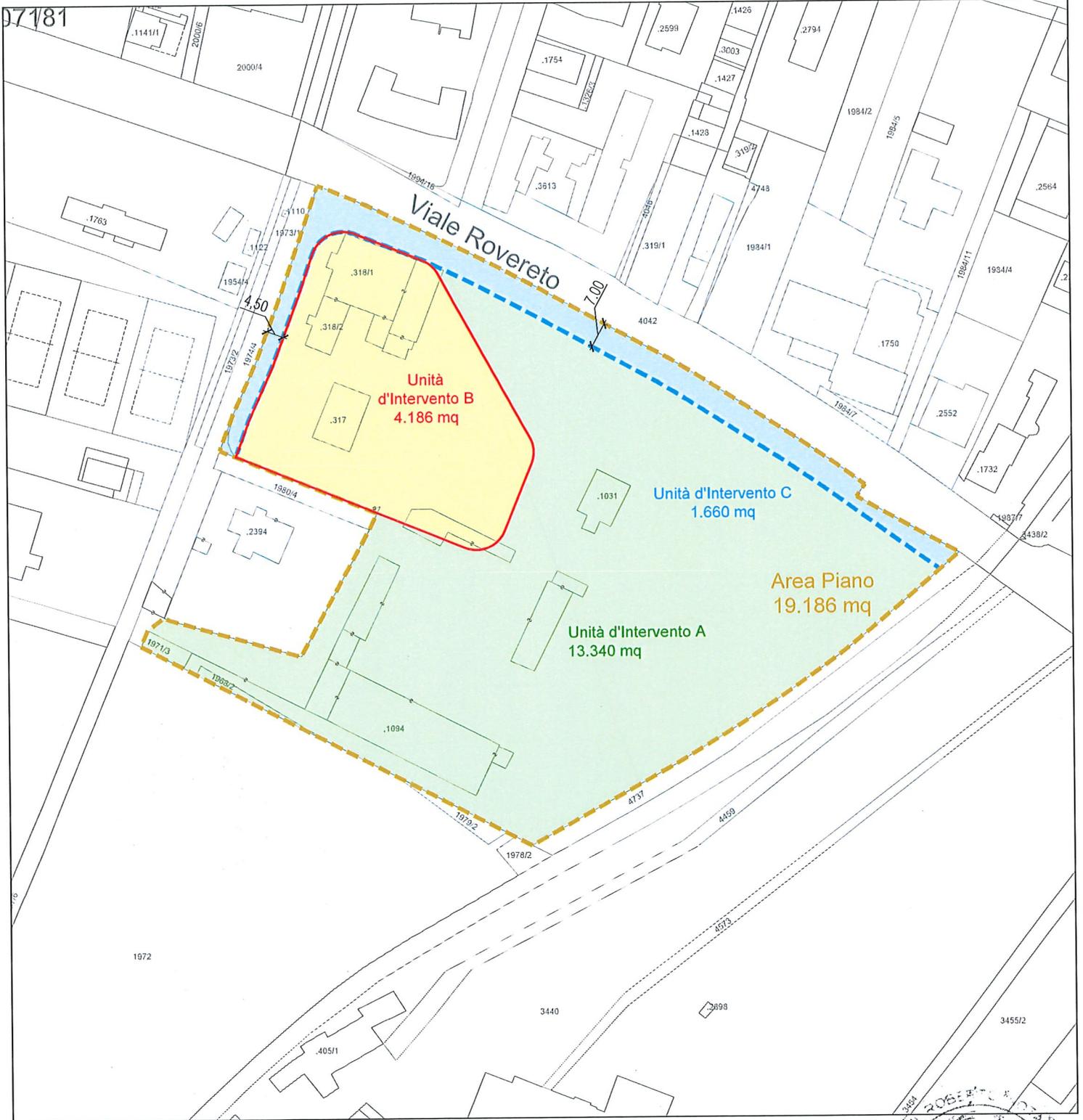
Cestaro Sauro
An 1571 Michael Hoff

Lawli Noli



ALLEGATO D) allo schema di Accordo

Area piano Accordo Urbanistico AU-1: 19.186 mq



LEGENDA:

- Unità' d'intervento A - VERDE PUBBLICO (VP): *Tommaso Rulli* 13.340 mq in cessione gratuita
- Unità' d'intervento B - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (RC5): 4.186 mq (ambito privato)
- Unità' d'intervento C - AMPLIAMENTO PEDONALE VIALE ROVERETO E AMPLIAMENTO PEDONALE E STRADALE VIA LIETZMANN: *Alfonso* 1.660 mq in cessione gratuita



Gestione Servizi *Area 1578 Michael H*

Allegato E) allo schema di Accordo

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

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

Premessa

La fascia lago

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

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

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

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

Le specie utilizzabili nel clima dell'Alto Garda

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

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

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

La vegetazione spontanea dell'Alto Garda

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

Il verde urbano di Riva del Garda

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

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

Nuove tendenze: shinrin yoku / forest bathing / parco bioenergetico

La possibilità di realizzazione di una nuova area di verde urbano potendo contare su un numero molto ampio di specie vegetali può orientare la progettazione del verde verso un parco bioenergetico. Questa interpretazione ha lo scopo di ampliare l'attrattività della fascia lago, non solo delle sue sponde, ma anche delle parti più interne, riconoscendo un dato storico inequivocabile: questi luoghi hanno visto nascere le prime tecniche di eco-terapia ovvero l'utilizzo di metodi di cura naturali creando e riproducendo reazioni positive tra uomo e l'ambiente che lo circonda (elioterapia, "bagni di vento", terapie di kneipp, ecc.), introdotte a livello sperimentale dal medico tedesco Christoph von Hartungen nel 1888 nella clinica Dr von Hartungen's Sanatorium (ex Colonia e parco Miralago). Inoltre, sotto il profilo geografico, nell'Alto Garda sono presenti venti con direzione e intensità conosciuti (da Nord verso Sud il Pelèr la mattina; da Sud a Nord l'Òra nel pomeriggio), che esprimono la loro presenza e forza proprio nella fascia lago dove i cipressi e le magnolie svolgono la funzione di barriere frangivento. Queste caratteristiche unite al fatto che i percorsi all'interno del parco sono orientati lungo l'asse Ovest-Est (Viale Rovereto e percorso mediano), mentre i percorsi che affiancano i due corsi d'acqua (Albola e Varone), assieme al percorso principale di accesso hanno andamento Nord-Sud, indicano la possibilità di offrire ai frequentatori degli spazi pubblici l'opportunità di apprezzare il fenomeno descritto come forest bathing che trova attualmente nel Nord Italia un grande successo ("Oasi Zegna" in Piemonte, "Parco foreste casentinesi", "Parco Pozzantine" Val di Rabbi Trentino, "Parco del Respiro" a Fai della Paganella Trentino, il "percorso Baden Powell" realizzato dal Comune di Bolzano sulle sponde del fiume Isarco, ecc.).

Costanza Sardi
Hm Aster Michael Hg

Ilons hdi Ndi



IL PARCO URBANO DELLA FASCIA LAGO INDICAZIONI PROGETTUALI

Movimenti terra

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

L'apporto di terreno vegetale di superficie dovrà essere di almeno 1 metro.

Opere edili

Le pavimentazioni dovranno essere in cls antisdrucchiolo di colore chiaro (vedasi rappresentazioni del *Masterplan* arch. Nunes), utilizzabili da disabili, carrozzine, pattini ecc.

Appare necessario evitare, per quanto possibile, la presenza di parapetti, eventualmente ammessi solo lungo i corsi d'acqua.

Impianti

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

Opere a Verde (materiale vivaistico e caratteristiche tecniche)

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



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

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

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

Arredo

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

Note:

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

Cristiano Sardi
Hn 7-14 Michael Hoje

Tommaso Romolo Di Rocco



ACCORDO URBANISTICO VR101214.SRL / COMUNE DI RIVA

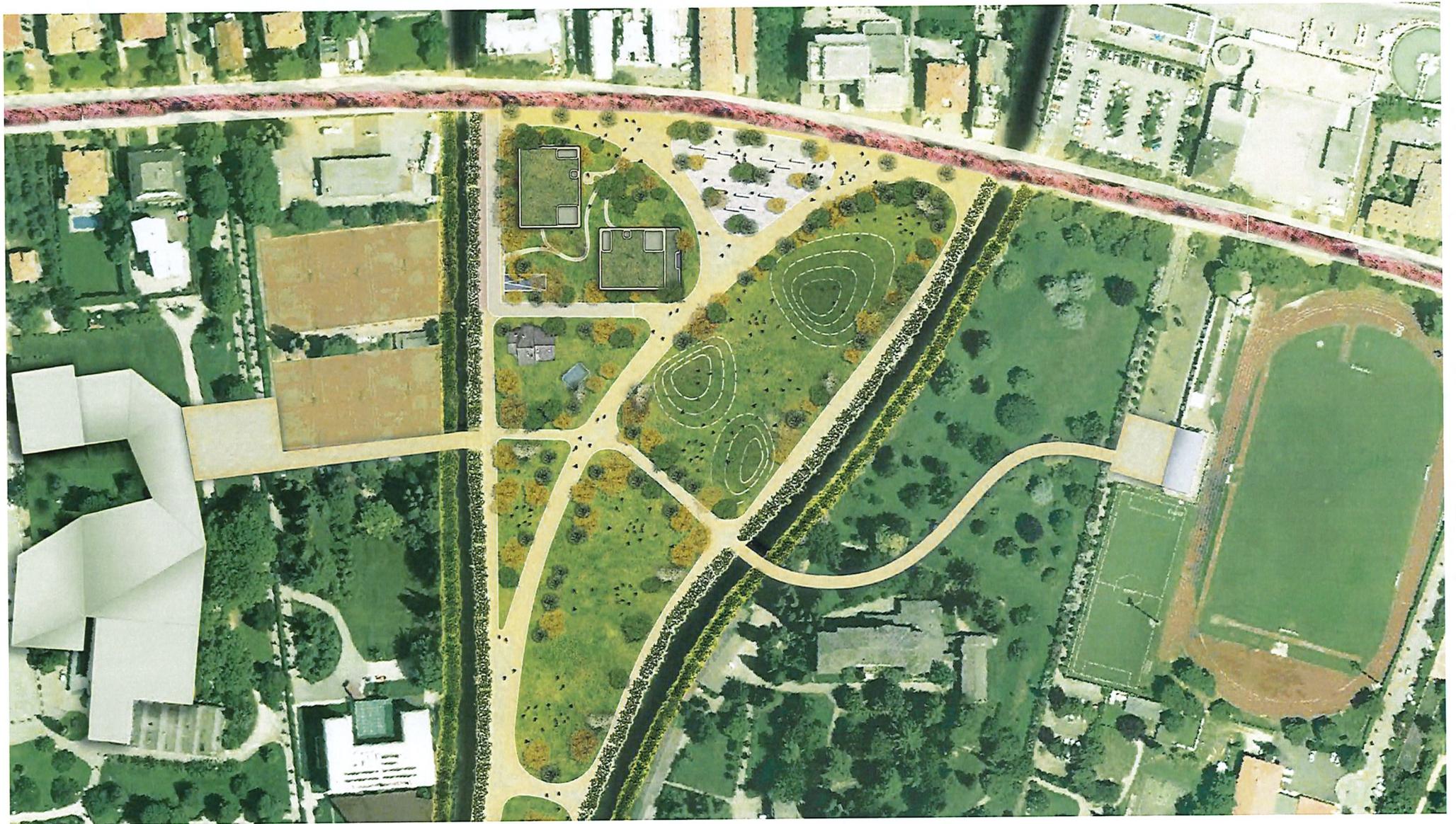
ALLEGATO SUB E) - STIMA PARAMETRICA COSTI DI REALIZZAZIONE UNITA' D'INTERVENTO A + C

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

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

Costanza Sardi
Am. Astor Michael Hoff

Schema planimetrico indicativo



Schema planimetrico indicativo



Loris De Li
 Notaio
 ROBERTO NOTARIO IN RIVA DEL GARDA

Costruzione Scandi

Ha. P. Michael R. R.

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

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

Riva del Garda (TN), 14 aprile 2023.



COMUNE DI RIVA DEL GARDA
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

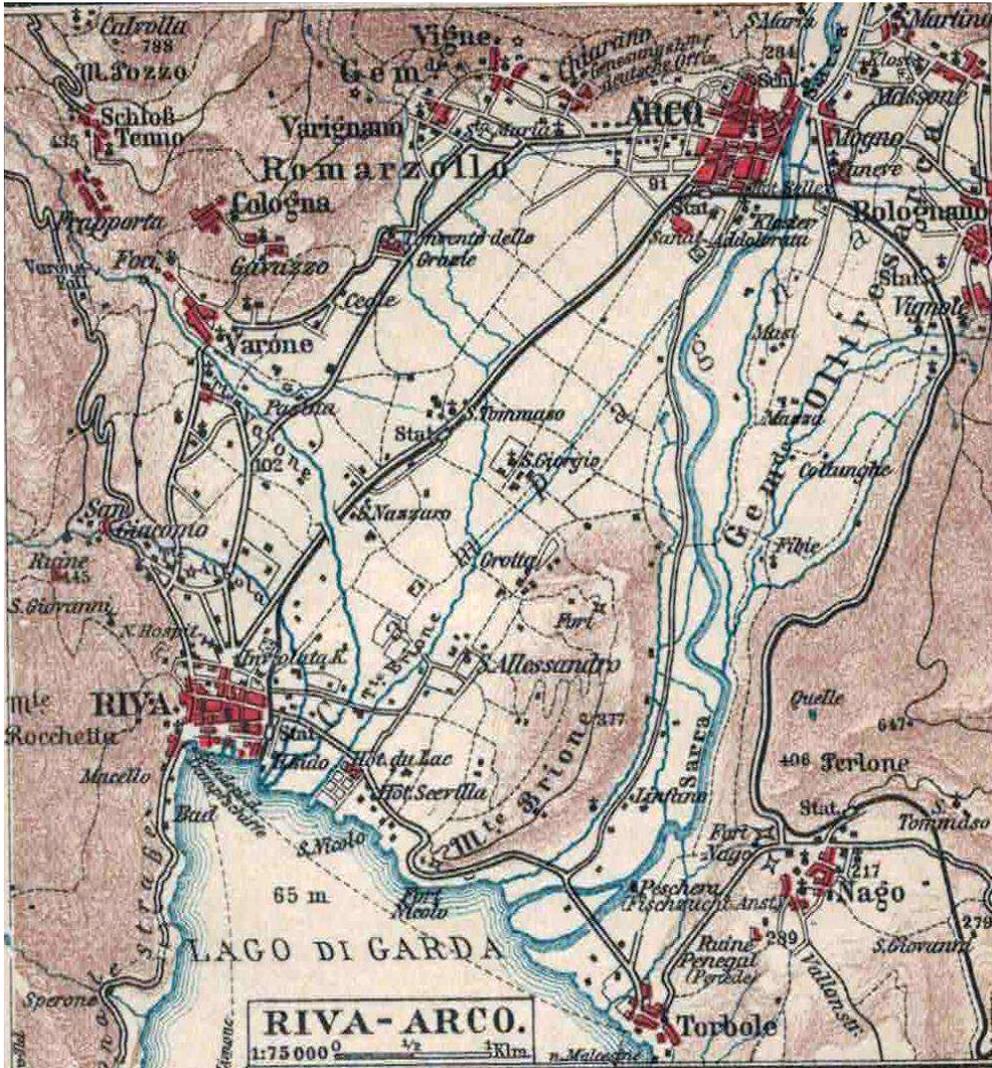
RIVA DEL GARDA MASTERPLAN FASCIA LAGO

RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA E RICONNESSIONE CON IL CONTESTO



PROAP Italia srl
Pass. B. Disertori n. 38 - Trento

R: Marzo 2022



Mappa turistica tedesca, 1908



Anton Hlavacek.
Veduta dal castello di Arco-1880

Fiumi

La Sarca. È il principale affluente del lago di Garda e viene dal territorio alpino di Madonna di Campiglio e dall'Adamello, i torrenti Albola (ovest) e Varone (est) confluiscono a punta Lido appena prima di sfociare nel lago. Il Rio Bordellino, che scorre a fianco della Cartiera, è intubato e si immette nel lago oltre la spiaggia. A sud della Conca d'oro sfocia la galleria di sfioramento Adige-Garda.

La topografia della piana è fortemente influenzata dal corso dei fiumi. La Sarca ha contribuito alla formazione del territorio di Arco e Torbole con il trasporto dei sedimenti. I due torrenti Albola e Varone, che portano sedimenti e minacciano di rompere con la piena, sono stati irreggimentati con l'innalzamento degli argini di contenimento, che li hanno portati ad una quota sempre superiore fino a raggiungere la quota massima di 6m rispetto al piano di campagna circostante. Questa configurazione arginale ha modificato anche la topografia della area Cattoi ed il tracciato altimetrico di viale Rovereto, formando un piano stradale rialzato.

Morfologia

Il territorio costiero dell'Alto Garda è costituito da una pianura alluvionale, derivante dallo scioglimento del ghiacciaio che occupava l'intera valle della Sarca. Oggi è ben visibile la struttura del conoide, interrotta dalla presenza del monte Brione, di natura calcarea-marnosa, che mantiene la separazione netta del corso del fiume Sarca sul lato est. Nonostante l'apporto di materiale da parte di fiumi, il processo incrementale della pianura è molto limitato a causa della repentina profondità del lago, che già a qualche decina di metri dalla riva raggiunge quote superiori ai 50m.



Ortofoto 2015

Vegetazione

La vegetazione arborea ha un ruolo importante nel paesaggio rivierasco, anche perché rigogliosa, ma sembra non avere il rilievo che merita. Si tratta di un elemento molto importante nella gestione strategica della riqualificazione della fascia lago, perché oggi si percepisce una elevata sensibilità ed emotività rispetto al patrimonio arboreo, anche verso la futura integrazione con parchi oggi non esistenti,

Si è proceduto ad un rilievo botanico del patrimonio esistente per individuare gli individui importanti, la condizione di salute e procedere ad un piano di gestione e successione.

Per quanto non sia nella fascia lago, non si può non citare la peculiarità del monte Baldo con la sua ricchezza botanica legata alla sequenza di micro-climi, che si ripete anche sul lato occidentale con le Giudicarie trentine e bresciane.

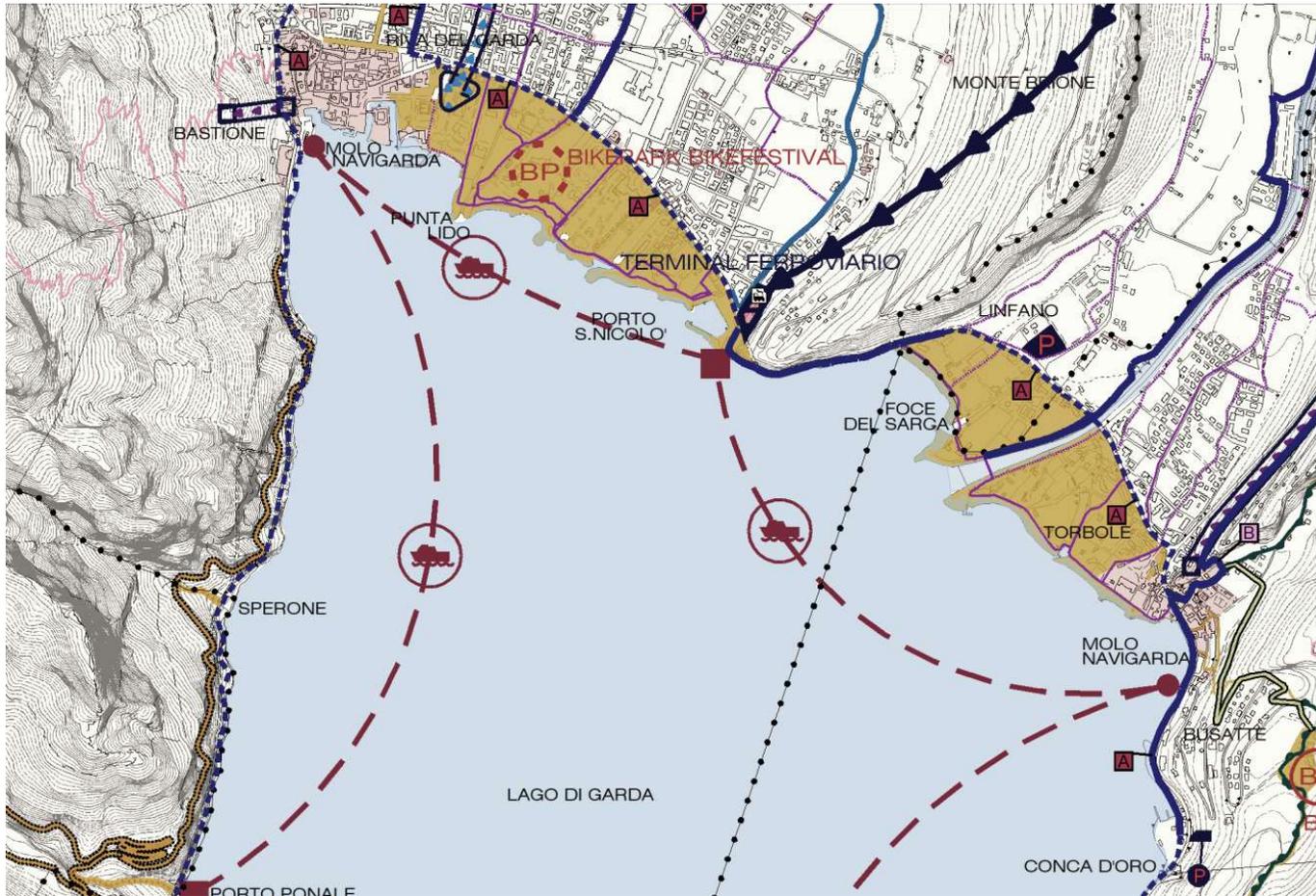
Va infine rilevato come la vegetazione della fascia lago sia per la maggior parte esotica-alloctona, questo sia per il favorevole clima mediterraneo del lago che per la storia legata alle cure ed al turismo nascente.

Struttura urbana

Riva nasce come città fortificata attorno alla Rocca, protetta ad ovest dalle Alpi Ledrensi ed a sud dal Lago, mantenendo la pianura di fronte completamente libera da costruzioni. Fino all'inizio del secolo XX la struttura rimane pressoché la stessa, con alcuni edifici puntuali che esplorano le opportunità commerciali date dalle cure e dal turismo.

In seguito, in una forma piuttosto comune nei territori del nord Italia, si è assistito ad una espansione radiale dell'edificato sia verso est che verso nord, senza una grande attenzione alle valenze del litorale piuttosto che a quelle della pianura. Ritroviamo oggi infatti attrezzature sportive, industrie e servizi in quella zona che chiamiamo «prime location», ossia la fascia lago con una connotazione turistico-sportiva univoca ed unica per caratteristiche.

Alcune aree importanti sono oggetto di riqualificazione, consentendo di attivare un processo di trasformazione della fascia lago verso la costruzione di un parco articolato.



Piano Comunità Alto Garda e Ledro.
Piste ciclabili, tratteggiate quelle di progetto

Mobilità

Il progetto di realizzazione della ciclabile del Garda sta arrivando a compimento nella parte bresciana, salendo da Limone sul Garda. Nel tratto di Riva-Arco- Torbole esiste la pianificazione provinciale che può essere modificata dai singoli comuni.

Il disegno della ciclabile deve essere coerente per la fascia lago intercomunale, proponendo soluzioni in continuità pur declinando il percorso in funzione del tratto attraversato. Spesso la ciclabile esistente produce un taglio tra la zona a verde e la spiaggia, in molte delle situazioni in cui corre fronte lago, contribuendo a ritagliare e ridurre lo spazio a disposizione per i bagnanti. Anche la necessità di smistare il traffico ciclabile di attraversamento e sportivo, da quello con destinazione locale, deriva dalla problematica commistione con i pedoni ed i bagnanti.

Rimane un tema di valorizzazione ulteriore la tagliata del Ponale, oggi utilizzata in forma ciclo-pedonale, con continui interventi di messa in sicurezza che offre panorami spettacolari.

La strategia per la mobilità si muove su due fronti, che condizionano la concezione dello spazio urbano.

Connessione nord-sud

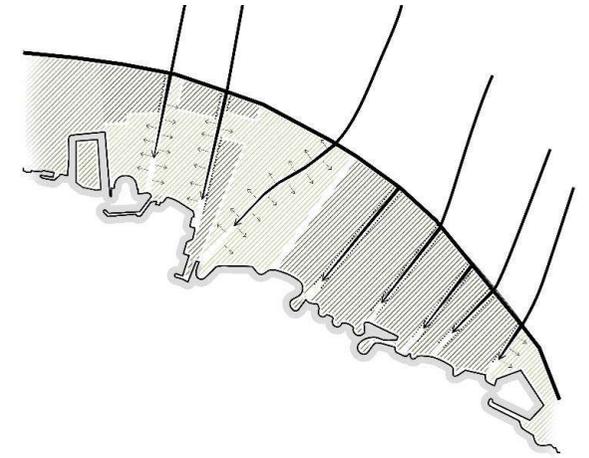
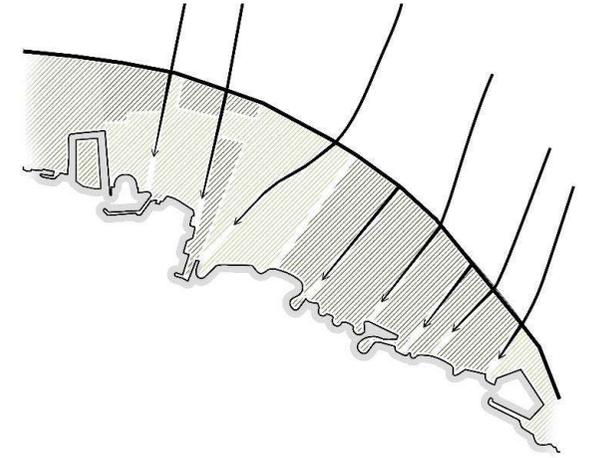
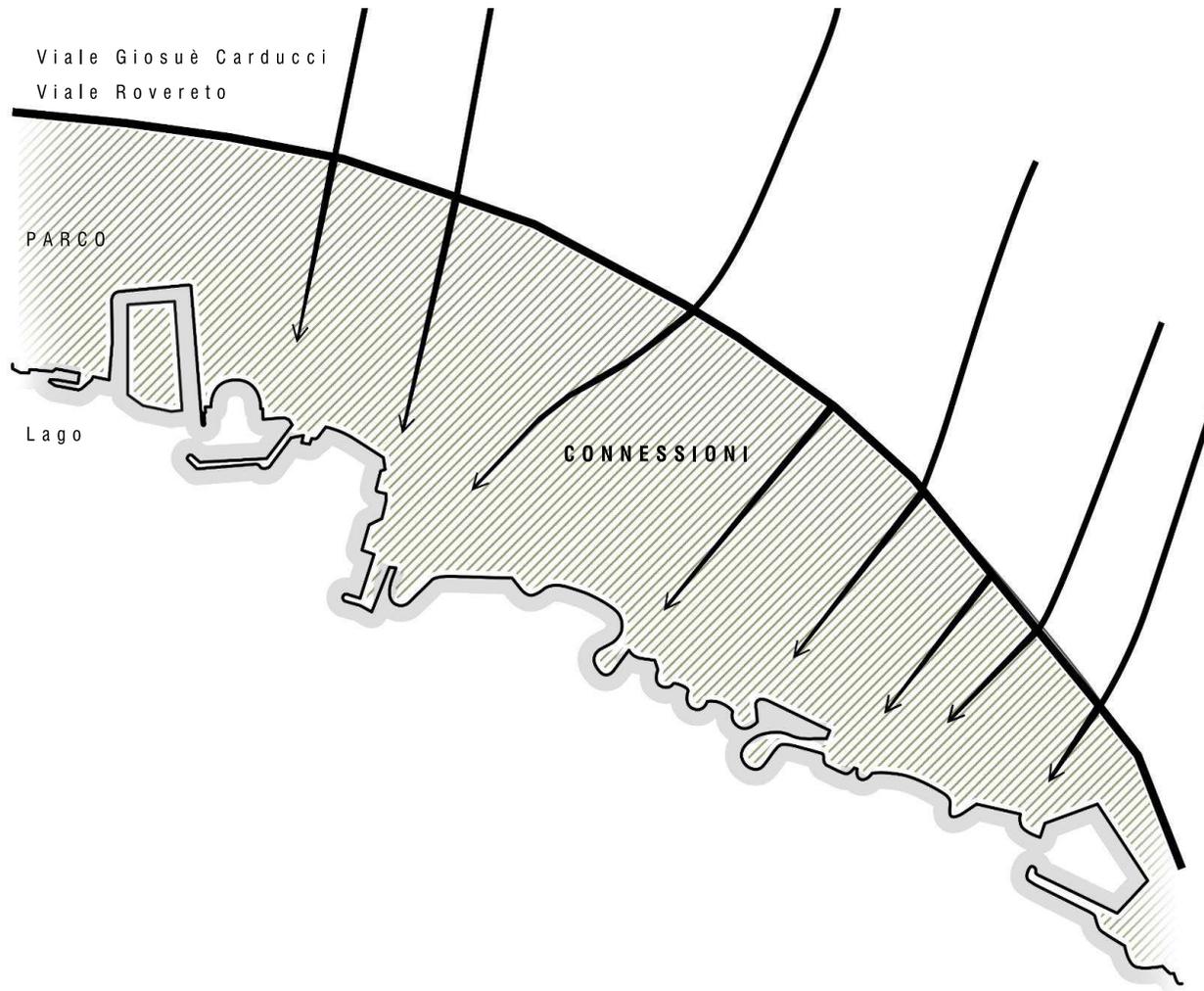
Oggi la connessione automobilistica in questa direzione è piuttosto permeabile, perché la destinazione preferita è la fascia lago, dove si trovano anche molti parcheggi pubblici. La strategia di arretrare a monte di viale Carducci-Rovereto il fronte accessibile al traffico automobilistico consente di liberare spazi oggi usati a parcheggio, di ridurre il traffico parassita nella fascia lago, di trasformare una ampia zona a mobilità dolce (pedonale-ciclabile)

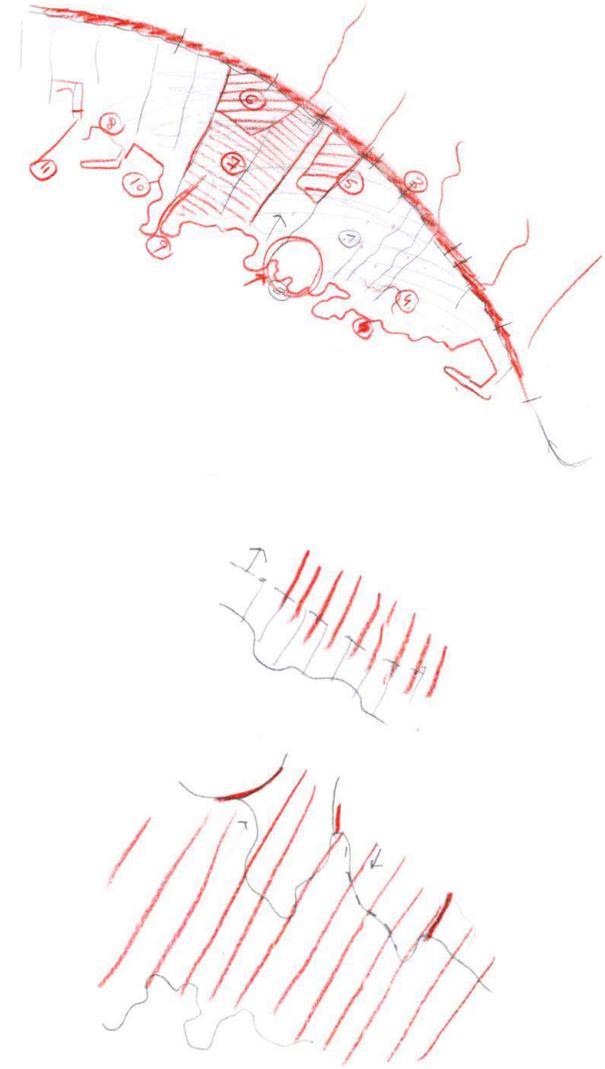
Connessione est-ovest

La circolazione perimetrale del lago di Garda avviene oggi sulla Gardesana, che attraversa il centro di Riva passando in viale Carducci e Rovereto. Questa condizione comporta l'attraversamento indesiderato anche delle auto che non hanno destinazione a Riva. Lo spostamento del traffico a monte del centro con la limitazione del traffico su viale Rovereto (senso unico, ZTL) libera spazi per attuare azioni di riqualificazione urbana e nuove strategie per la mobilità sostenibile.

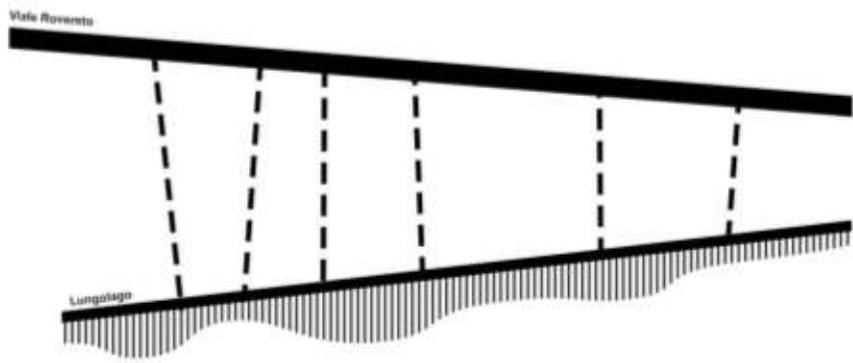
Tra Viale Carducci, Viale Rovereto e il Lago. È un solo Parco



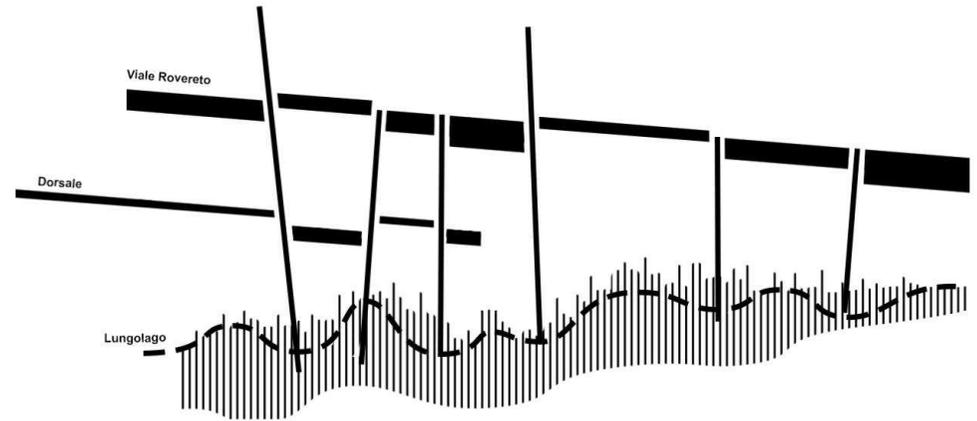




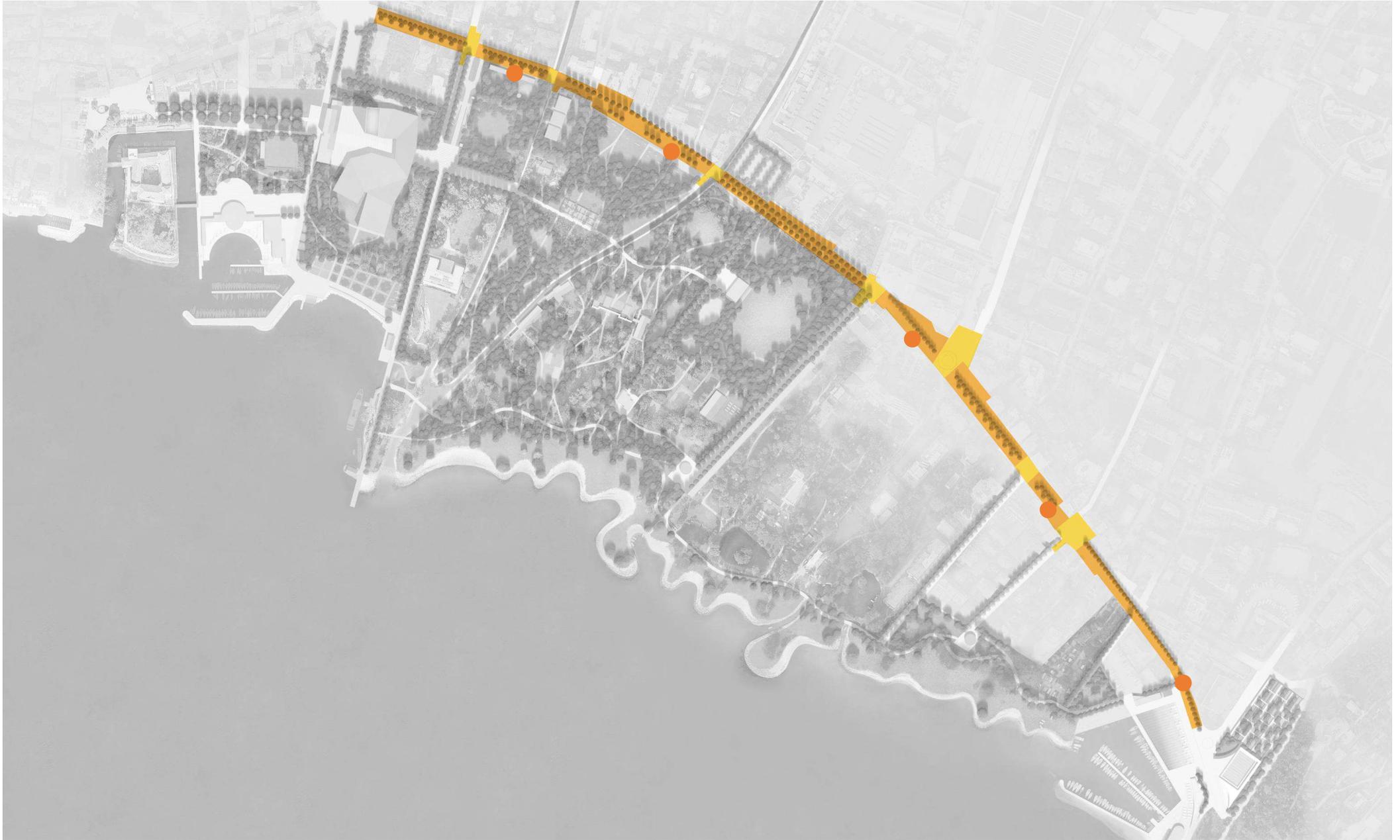




Viale Carducci Viale Rovereto
Situazione attuale forti limiti divisivi



Viale Carducci e Viale Rovereto insieme alla
Dorsale e la Linea di Costa diventano limiti
permeabili e con un carattere che definisce
l'intervento





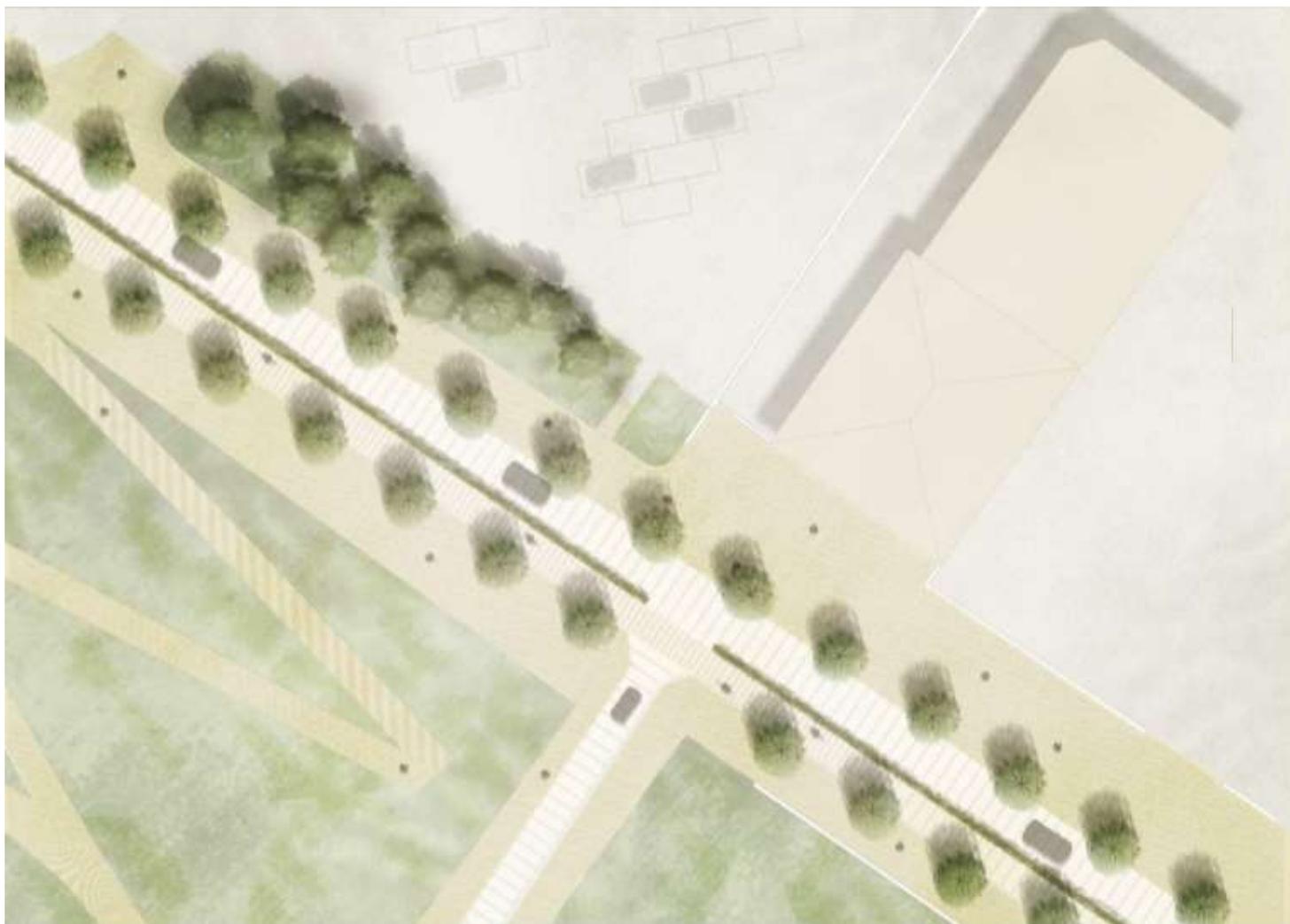
Singola corsia carrabile con ciclovia del Garda a doppio senso



Singola corsia carrabile con piazzola di sosta autobus



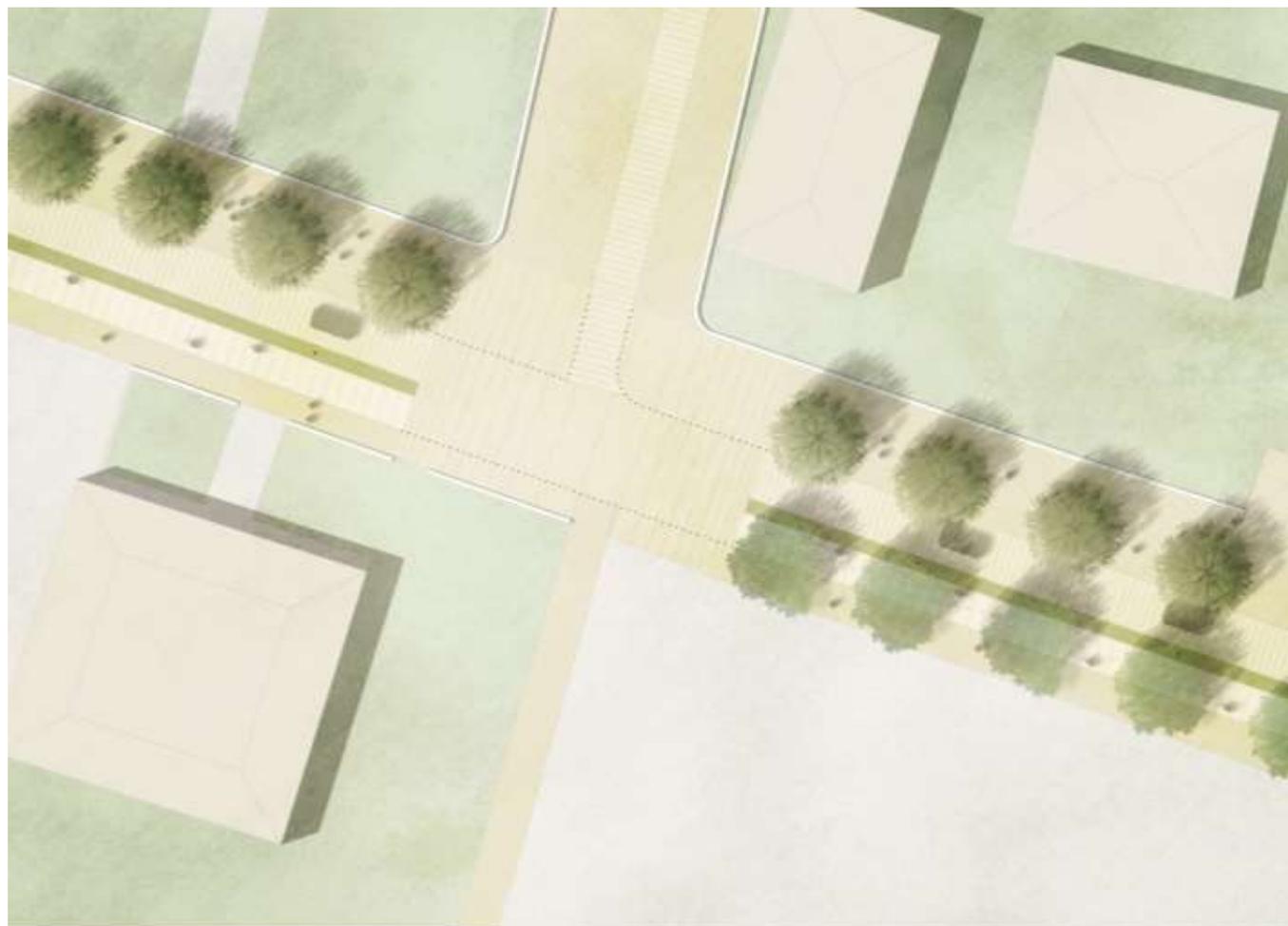




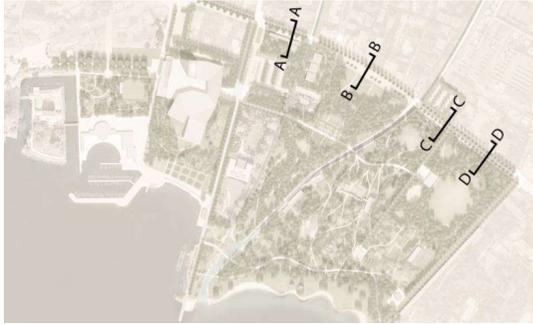












Sezione AA



Sezione BB



Sezione CC



Sezione DD











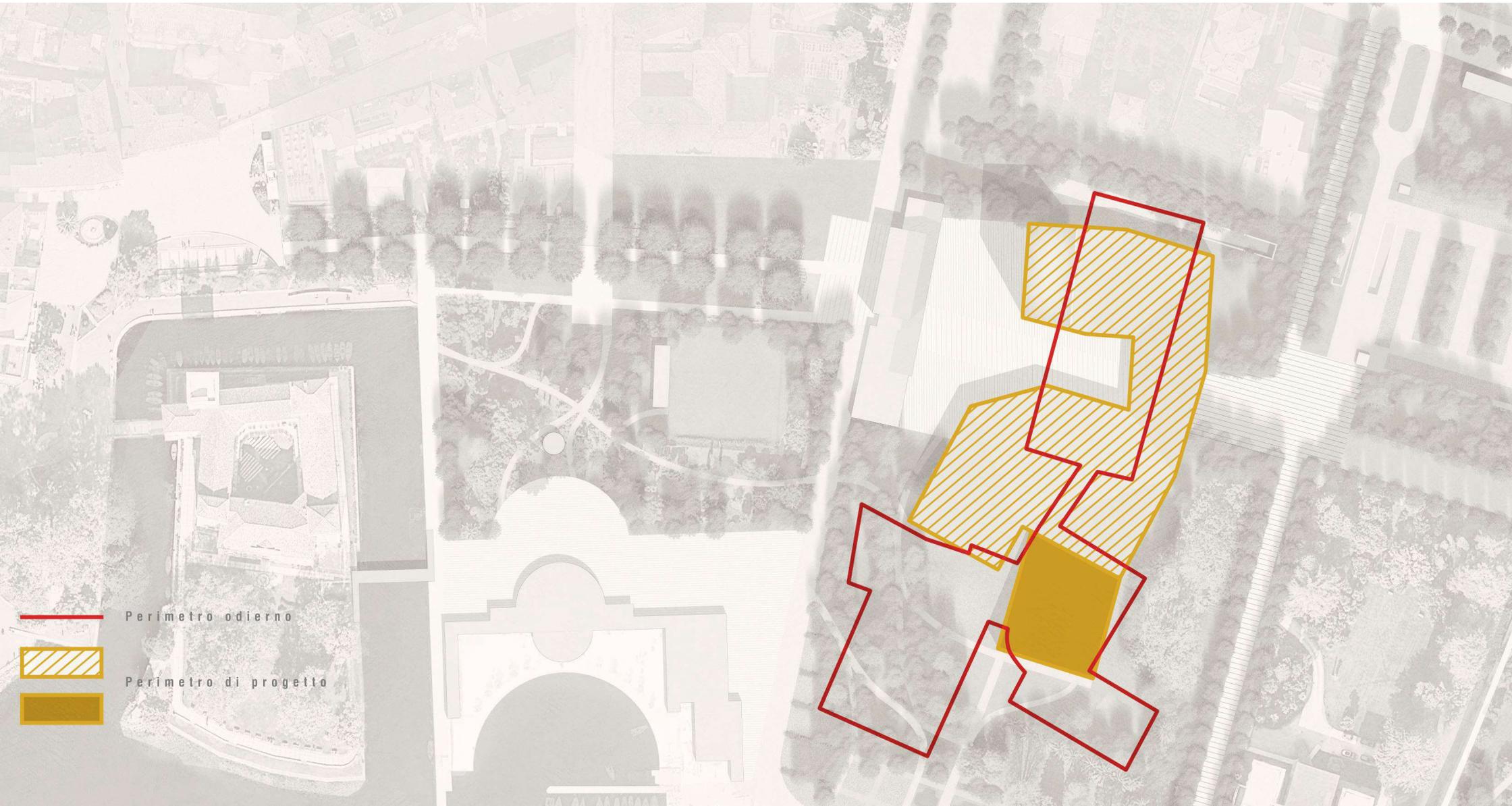


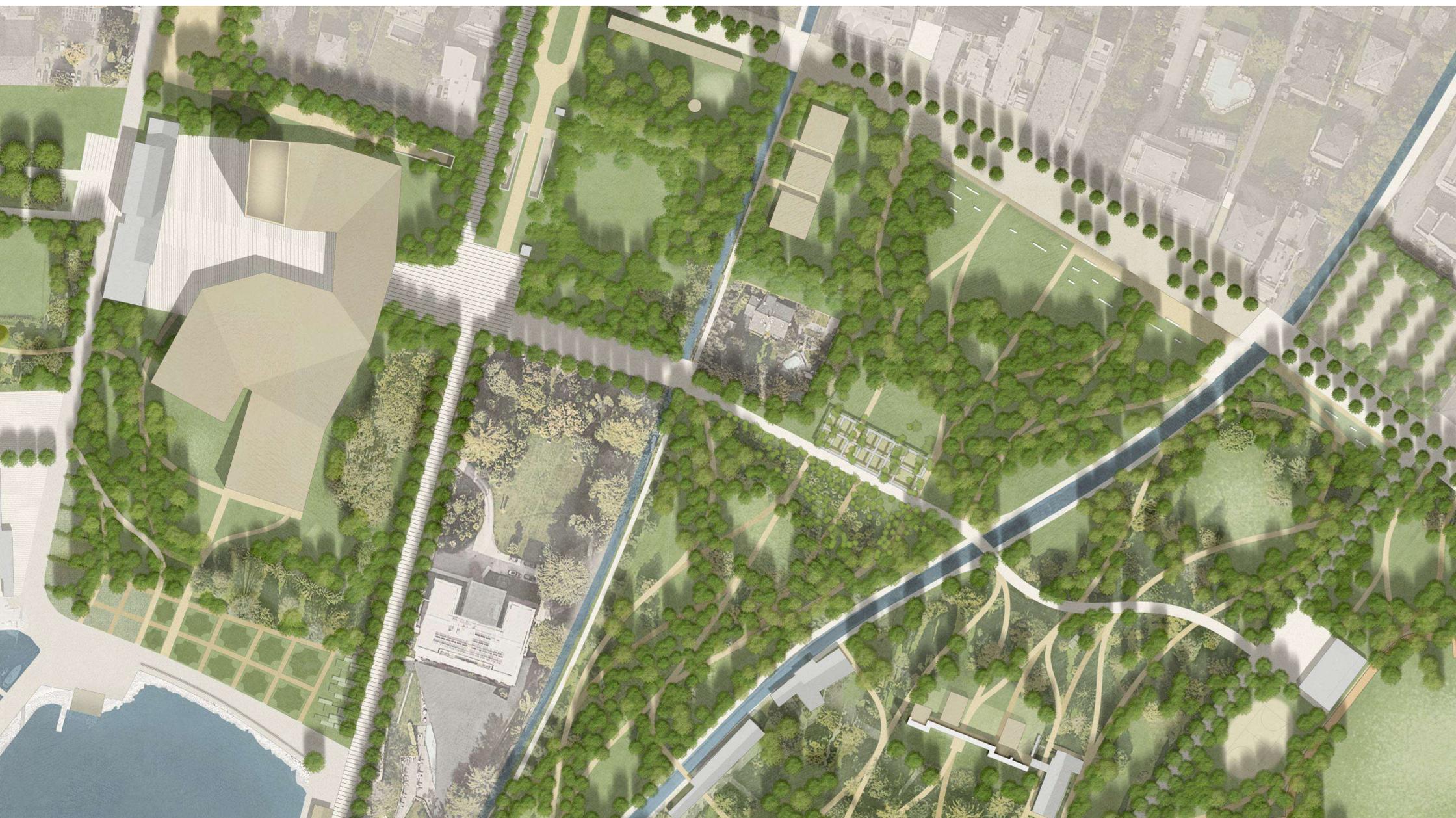


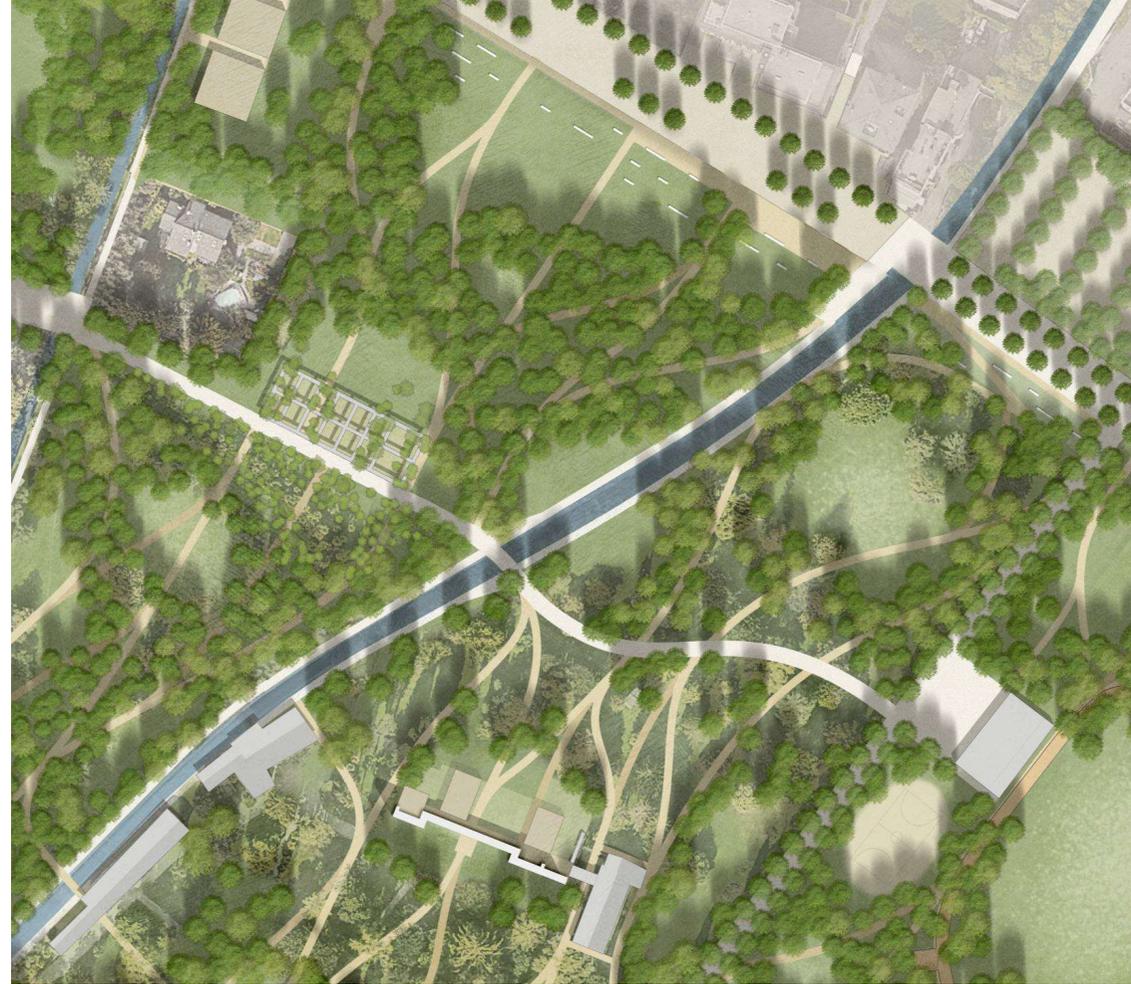
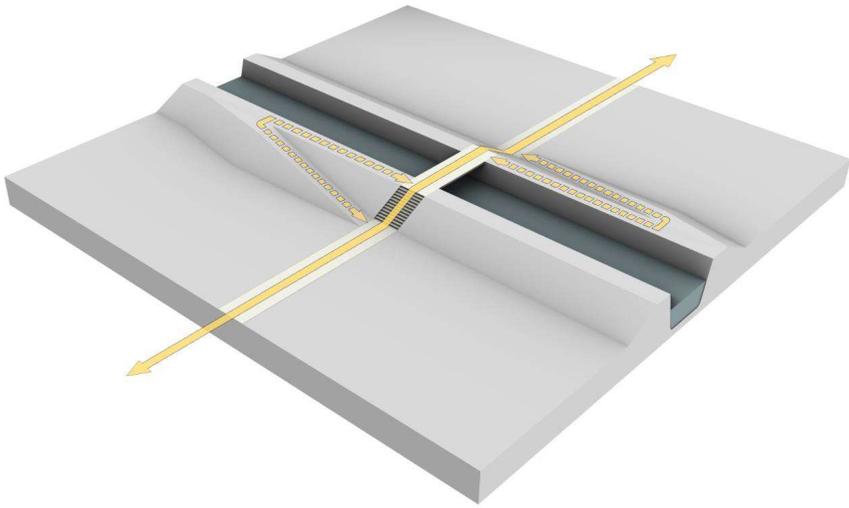
1. Nuovo ponte di connessione con la Rocca
2. Ridisegno giardini
3. Ripristino asse pedonale
4. Demolizione e ricostruzione padiglione
5. Riqualificazione spazi Fraglia Vela
6. Riqualificazione giardino all'italiana
7. Nuovo belvedere
8. Riqualificazione gelateria Punta Lido
9. Riqualificazione asse pedonale
10. Riqualificazione Punta Lido
11. Riqualificazione giardino
12. Nuovo ponte
13. Piazza della dorsale
14. Nuovo Parcheggio
15. Riqualificazione distributore ENI
16. Riqualificazione viale Carducci
17. Riqualificazione viale Rovereto
18. Riqualificazione area ex Cattoi
19. Rifunionalizzazione edificio dismesso
20. Volume costruito
21. Rimodellazione linea di costa
22. Riqualificazione parco ex Miralago
23. Ristrutturazione edifici storici ex Miralago
24. Riqualificazione stadio sportivo
25. Nuovo chiosco bar
26. Parco giochi per bambini
27. Tribuna Maroni
28. Area cani







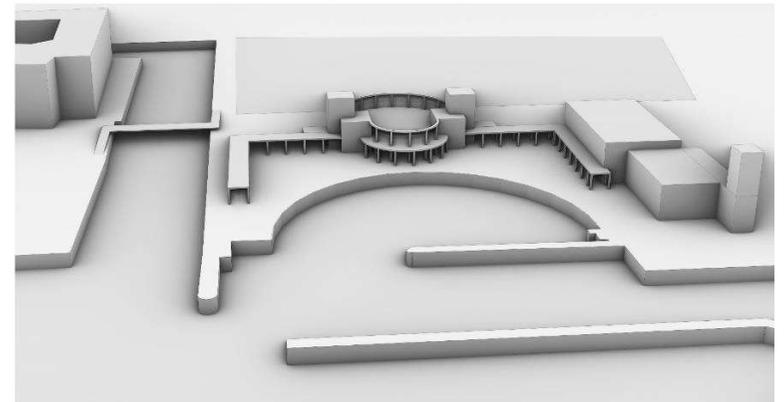
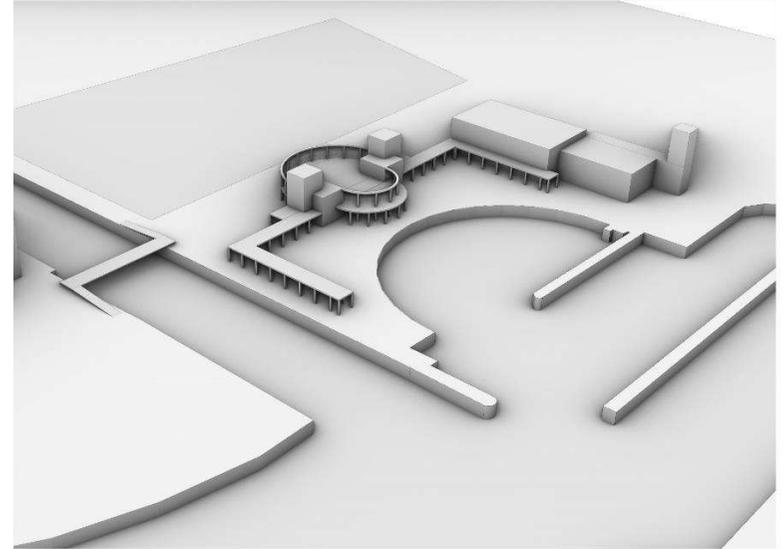




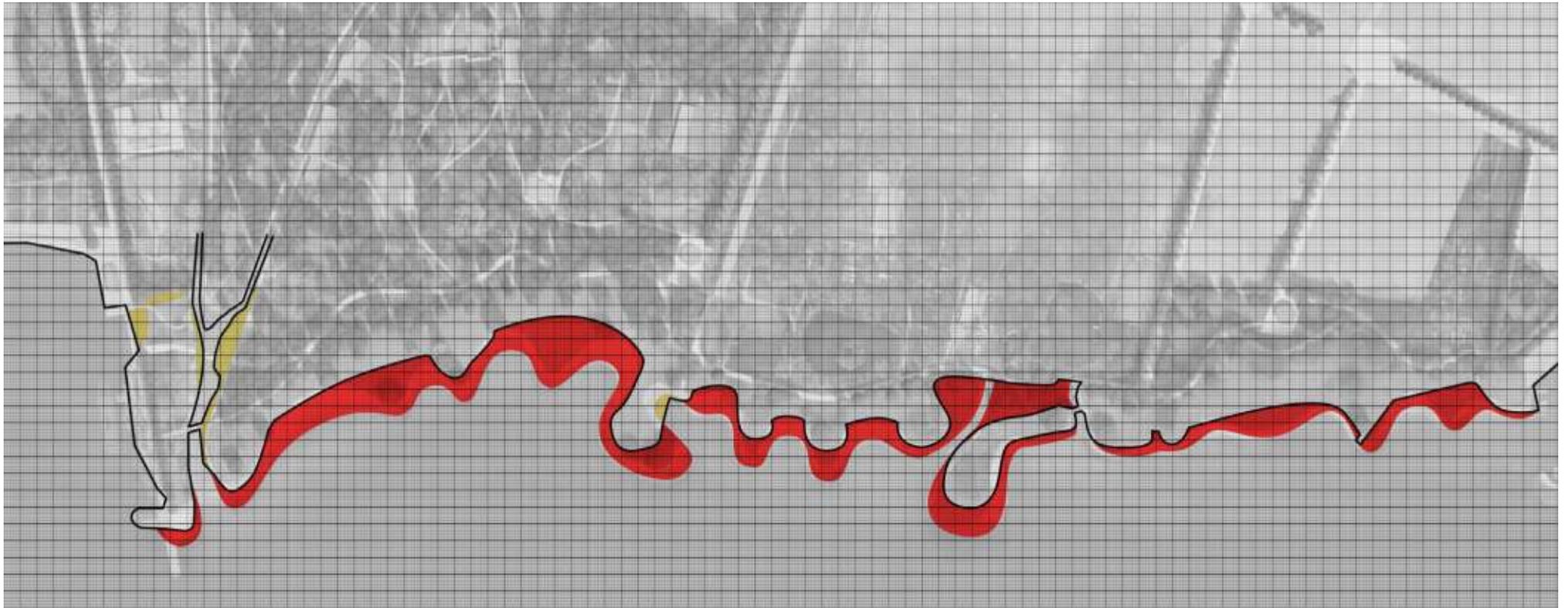












— Linea di costa originale

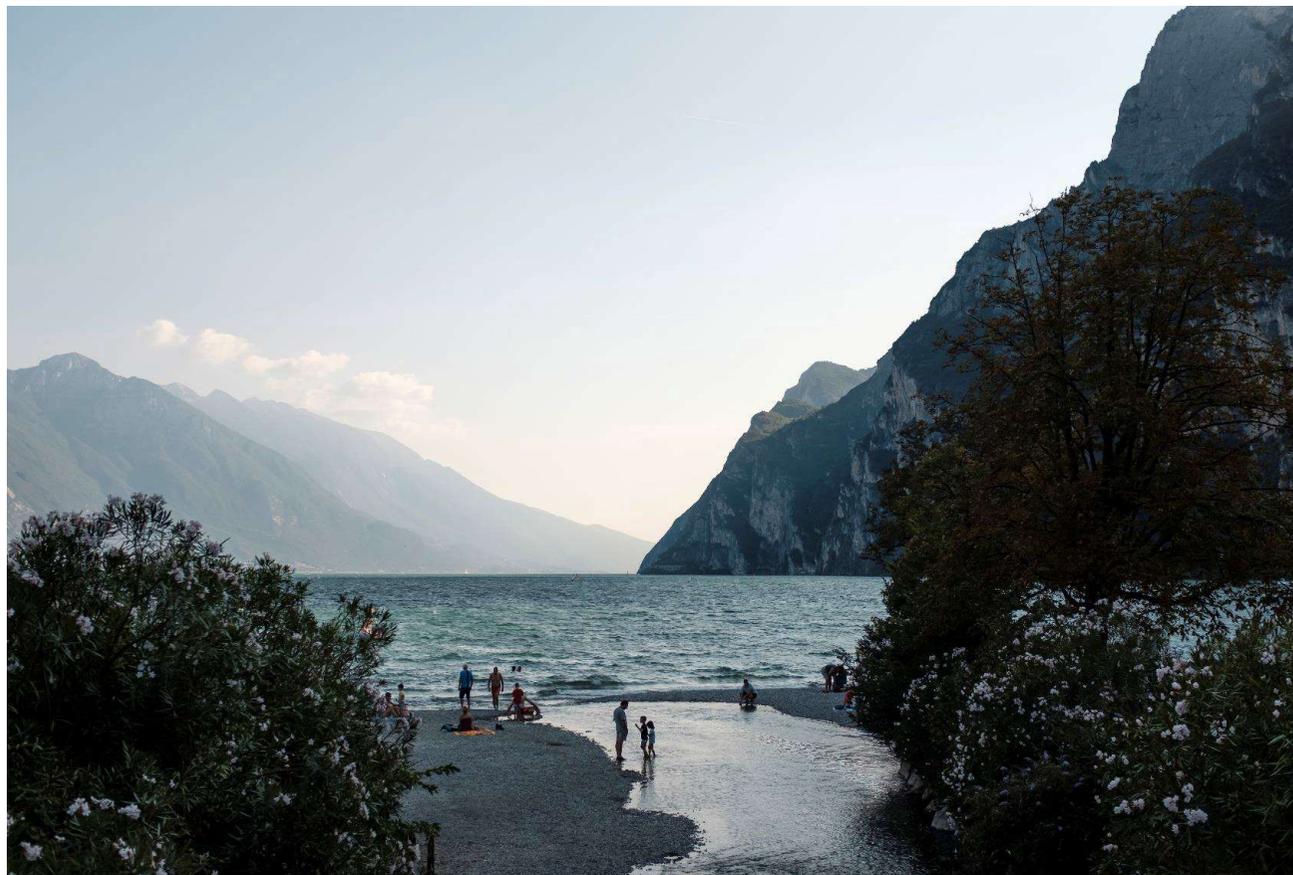
■ Scavi

■ Riporti di terra

50 m



10 m







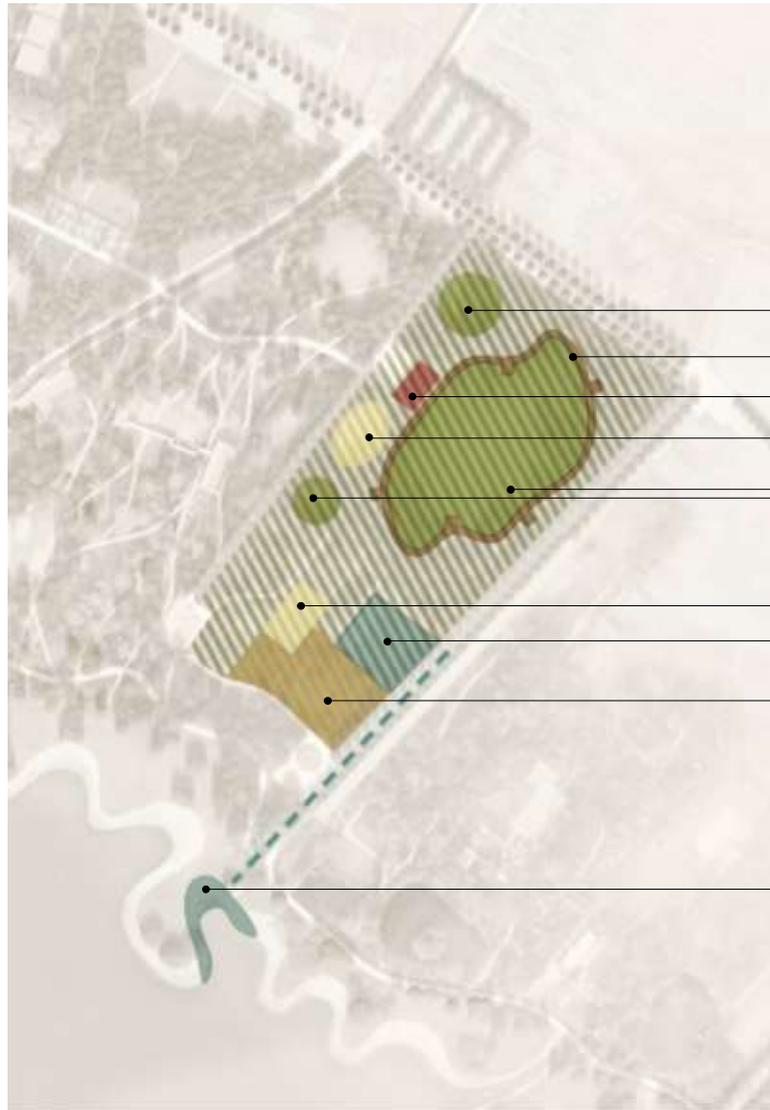








Nuova area sportiva



- Radure verdi per attività polivalenti
- Percorso attrezzato
- Edificio
- Campo di beach soccer/volley
- Radure verdi per attività polivalenti
- Campo calcio a 5/basket
- Sede associazioni piccole imbarcazioni
- Playground
- Porticciolo a servizio associazioni piccole imbarcazioni





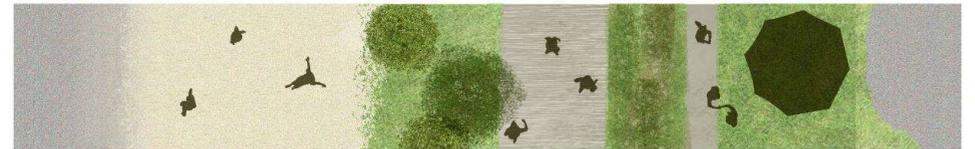


- 25. Nuovo chiosco bar
- 30. Rimodellazione percorso
- 31. Piazza d'acqua
- 32. Parcheggio con copertura verde
- 33. Piscina

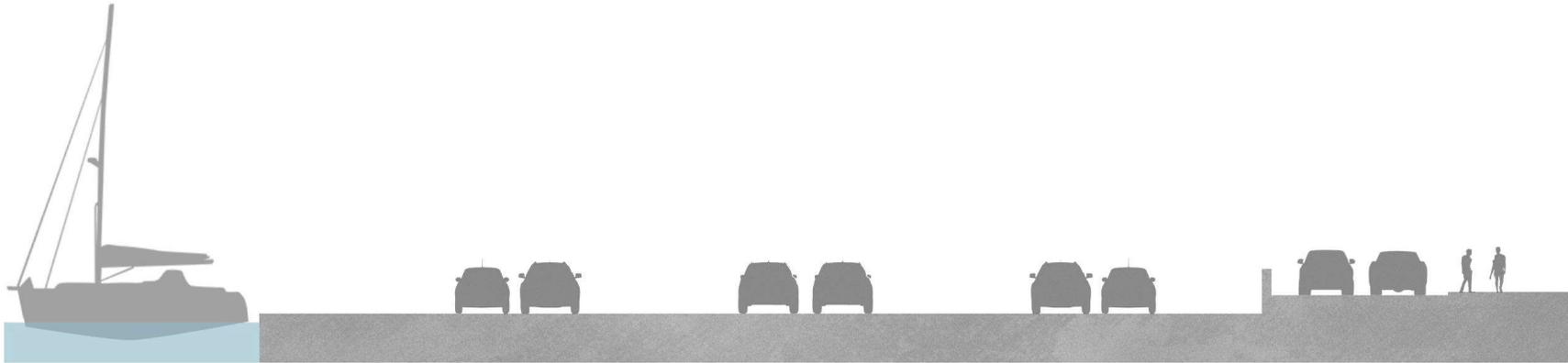
Situazione Attuale



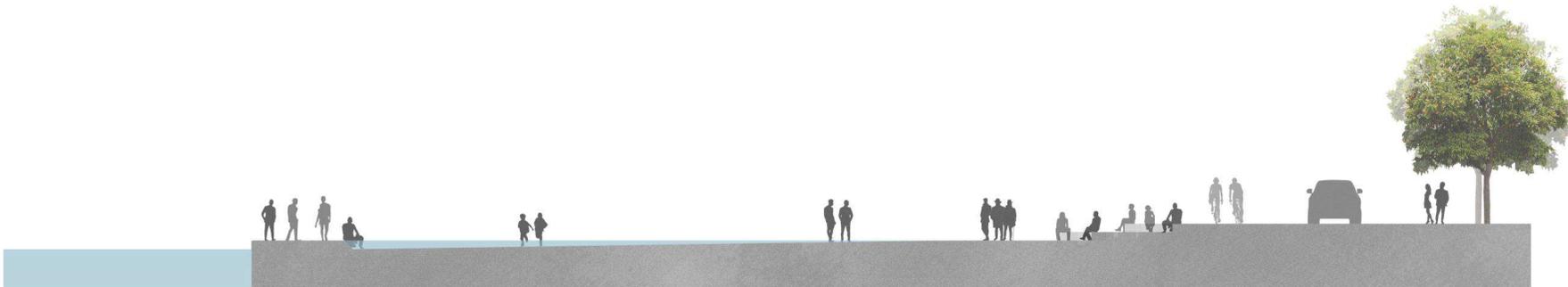
Proposta di progetto



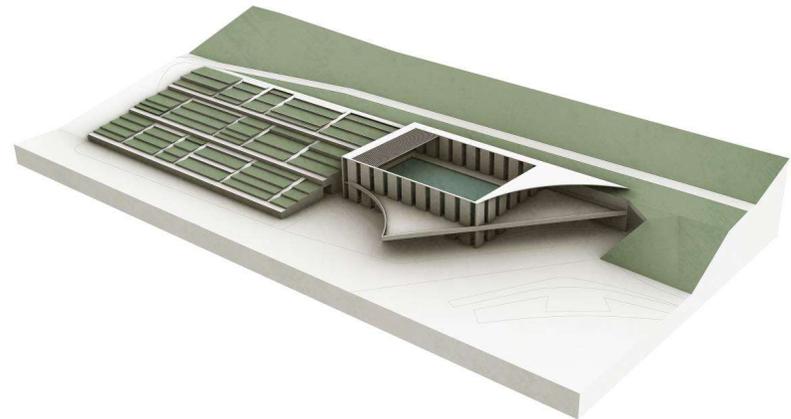
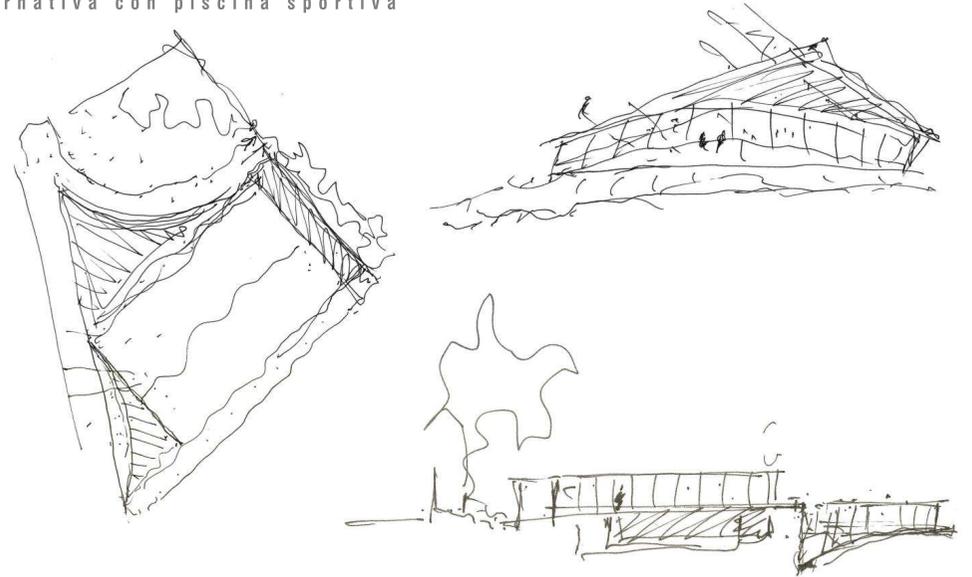




Situazione Attuale

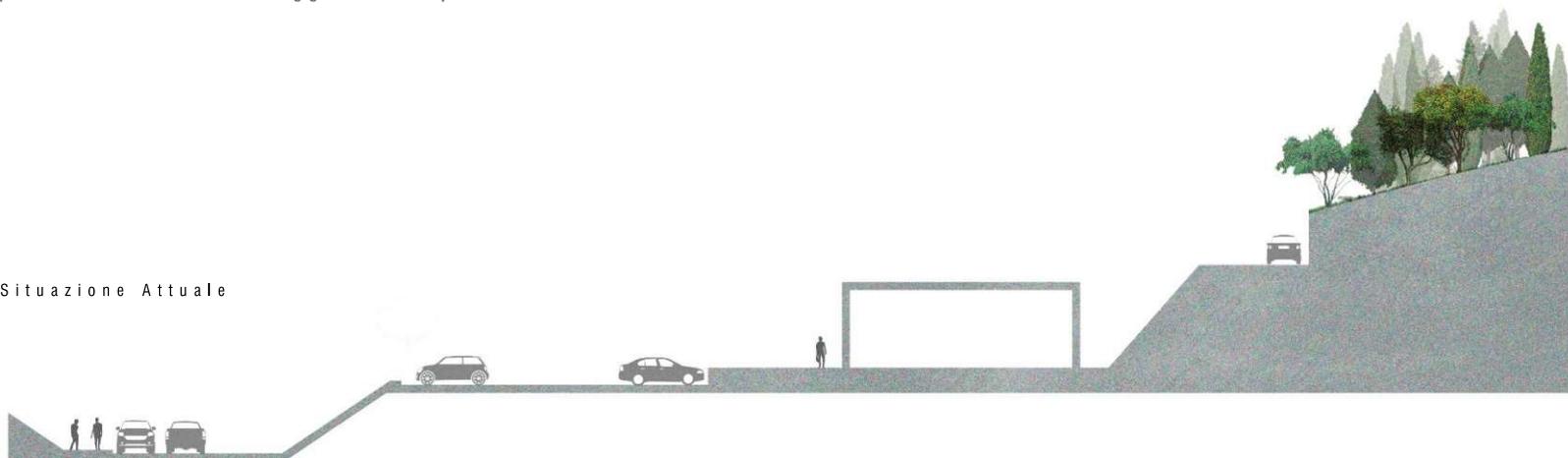


Proposta di Progetto

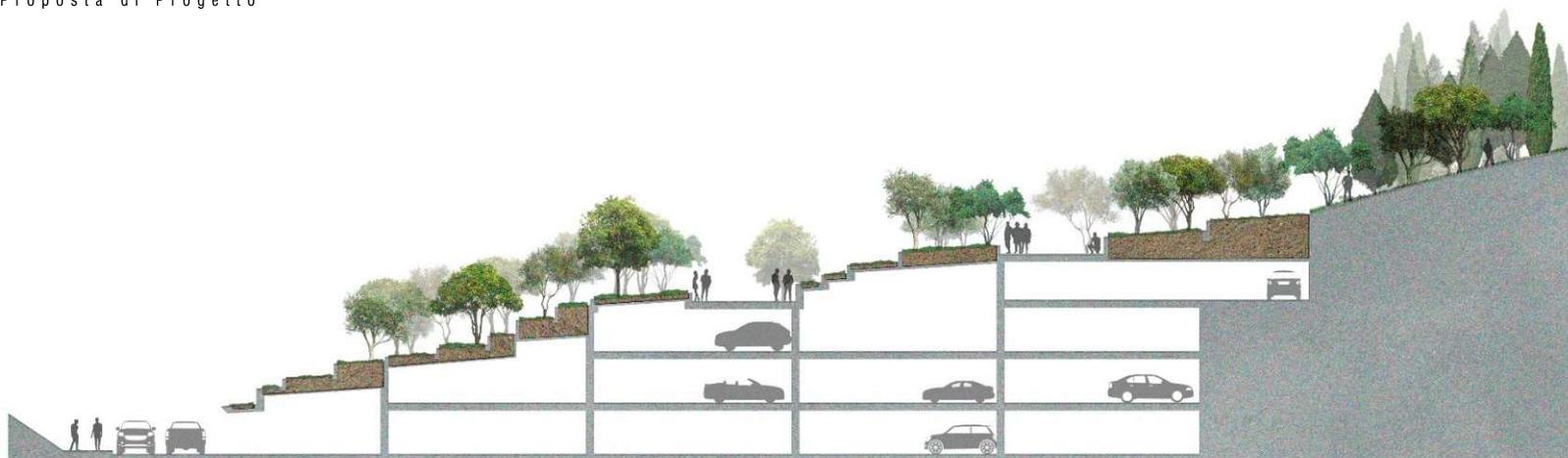




Situazione Attuale



Proposta di Progetto









Ortofotogrammi che identificano le aree in cui si trovano le specie

- | | | |
|----------|----------------------------------|--------------------------------|
| 1 | <i>Araucaria sp.</i> | <i>Nerium oleander</i> |
| | <i>Chamaerops humilis</i> | <i>Olea europaea</i> |
| | <i>Cupressus sempervirens</i> | <i>Phoenix canariensis</i> |
| | <i>Eriobotrya japonica</i> | <i>Pinus sp.</i> |
| | <i>Lagerstroemia indica</i> | <i>Trachycarpus fortunei</i> |
| | <i>Nandina domestica</i> | <i>Yucca sp.</i> |
| 2 | <i>Acer platanoides</i> | <i>Ligustrum lucidum</i> |
| | <i>Aesculus hippocastanum</i> | <i>Liquidambar styraciflua</i> |
| | <i>Alnus cordata</i> | <i>Liriodendron tulipifera</i> |
| | <i>Alnus glutinosa</i> | <i>Magnolia acuminata</i> |
| | <i>Araucaria sp.</i> | <i>Magnolia grandiflora</i> |
| | <i>Betula alba</i> | <i>Metasequoia</i> |
| | <i>Calocedrus decurrens</i> | <i>glyptostroboides</i> |
| | <i>Ceanothus americanus</i> | <i>Morus alba</i> |
| | <i>Cedrus atlantica</i> | <i>Nandina domestica</i> |
| | <i>Cedrus deodara</i> | <i>Nerium oleander</i> |
| | <i>Cedrus libani</i> | <i>Olea europaea</i> |
| | <i>Chamaecyparis sp.</i> | <i>Phoenix canariensis</i> |
| | <i>Chamaerops humilis</i> | <i>Picea abies</i> |
| | <i>Corylus avellana</i> | <i>Picea argentea</i> |
| | <i>Cupressus lawsoniana</i> | <i>Pinus pinea</i> |
| | <i>Cupressus sempervirens</i> | <i>Platanus orientalis</i> |
| | <i>Diospyrus kaki</i> | <i>Prunus laurocerasus</i> |
| | <i>Fagus sylvatica 'Pendula'</i> | <i>Quercus ilex</i> |
| | <i>Fagus sylvatica purpurea</i> | <i>Roninia pseudoacacia</i> |
| | <i>Ginkgo biloba</i> | <i>Rudbeckia nitida</i> |
| | <i>Hibiscus sp.</i> | <i>Salix babylonica</i> |
| | <i>Ilex aquifolium</i> | <i>Taxodium distichum</i> |
| | <i>Juglans regia</i> | <i>Taxus baccata</i> |
| | <i>Laurus nobilis</i> | <i>Thuja occidentalis</i> |



Ortofotogrammi che identificano le aree in cui si trovano le specie

- | | |
|---|---|
| <p>3 <i>Agave sp.</i>
 <i>Arbutus unedo</i>
 <i>Callistemon rigidus</i>
 <i>Chamaerops humilis</i>
 <i>Cupressus sempervirens</i>
 <i>Ilex aquifolium</i>
 <i>Lagerstroemia indica</i>
 <i>Magnolia grandiflora</i>
 <i>Olea europaea</i></p> | <p><i>Pinus sp.</i>
 <i>Pittosporum tobira</i>
 <i>Platanus orientalis</i>
 <i>Rosa canina</i>
 <i>Salix babylonica</i>
 <i>Taxus baccata</i>
 <i>Trachycarpus fortunei</i>
 <i>Washingtonia sp.</i>
 <i>Yucca sp.</i></p> |
| <p>4 <i>Betula alba</i>
 <i>Chamaerops humilis</i>
 <i>Cupressus cashmeriana</i>
 <i>Cupressos sempervirens</i>
 <i>Ficus carica</i>
 <i>Ilex aquifolium</i>
 <i>Laurus nobilis</i>
 <i>Ligustrum lucidum</i>
 <i>Magnolia grandiflora</i>
 <i>Metasequoia glyptostroboides</i>
 <i>Nerium oleander</i>
 <i>Olea europaeae</i>
 <i>Phoenix canariensis</i></p> | <p><i>Phyllostachys sp.</i>
 <i>Pinus sp.</i>
 <i>Pyracantha coccinea</i>
 <i>Pistacia terebinthus</i>
 <i>Platanus orientalis</i>
 <i>Populus sp.</i>
 <i>Punica granatum</i>
 <i>Rhamnus alaternos</i>
 <i>Salix babylonica</i>
 <i>Taxus baccata</i>
 <i>Trachycarpus fortunei</i>
 <i>Yucca sp.</i></p> |



Fotografia che mostra la vista sul parco botanico dell'ex colonia Miralago

La presenza di questa enorme massa d'acqua influisce sul clima locale, aumentando l'inerzia del sistema sia nel periodo estivo che in quello invernale. Inoltre, la morfologia del bacino costruisce un imbuto tra le dolomiti a nord e la pianura padana a sud, dove i venti prevalenti, l'Ora ed il Pelèr, soffiano nella direzione N-S ma con verso opposto. Questa condizione morfologica e la presenza del lago crea un microclima mite, asciutto e ventilato, che consente la crescita di vegetazione sub-mediterranea, dagli agrumi agli ulivi, a tutta la vegetazione spontanea caratteristica dell'area.

Il territorio del lugolago tra Miralago, Villino campi e Hotel du Lac, tuttoggi racconta la sua vocazione per un'area adibita al benessere. Inaffi già a partire dalla fine del 1800 l'Hotel du Lac offriva ai suoi clienti un vasto parco e un'oasi naturalistica, anticipando di poco la filosofia del dottor Hartungen, la quale dinastia introdusse all'interno dell'area del sanatorio la pratica dell'omeopatia e naturopatia, sfruttando a pieno le qualità dell'aria e dell'acqua del lago. Per questo, le suddetta zona tuttoggi, a livello della vegetazione presente, testimonia questa vocazione.

L'evoluzione del lago in termini paesaggistici, inoltre, è stata fortemente condizionata dallo sviluppo turistico, iniziato in qualche misura dal movimento salutista di Von Hartungen e sfociato poi nel turismo balneare e più recentemente nel turismo sportivo. Lo stesso processo di trasformazione ha investito la vegetazione urbana, che ha subito l'importazione di specie esotiche, mediterranee e tropicali, sull'onda della spettacolarizzazione turistica ed anche grazie al clima sub-mediterraneo.

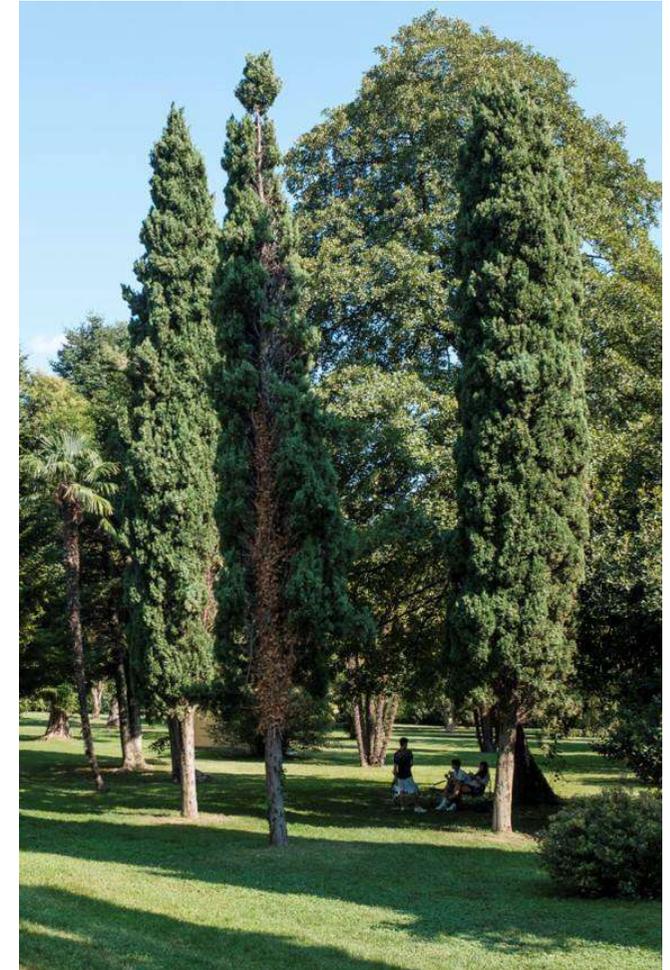
Vegetazione caratteristica



Fotografia di un filare di *Olea europaea* lungo il parco Miralago



Fotografia riva del lago - *Trachycarpus fortunei*



Fotografia Parco - *Cupressos sempervirens*



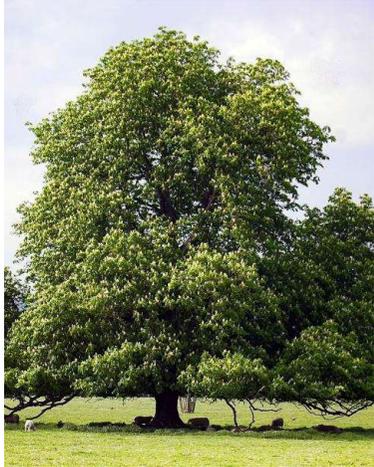
Fotografia Parco - diversità delle specie



Fotografia Parco - diversità delle specie



Cupressus spp.



Castanea sativa



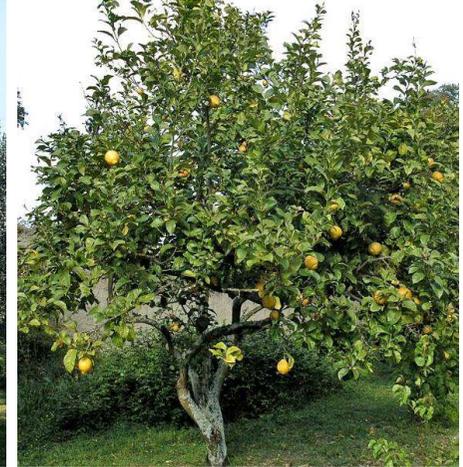
Juglans nigra



Quercus ilex



Olea europaea



Citrus limon



Nerium oleander



Laurus nobilis



Pistacia terebinthus



Rhamnus alaternos



Rosa canina



Ruscus aculeatus



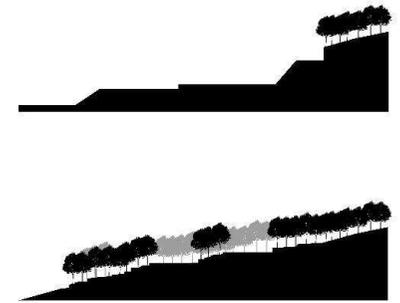
**ZONA ALLINEAMENTI
CARDUCCI ROVERETO
ASSI TRASVERSALI**

Strategia di rafforzamento
degli assi principali tramite
filari di alberi



**ZONA PARCO E MARGINE
CORE CENTRALE**

Strategia di apertura e
chiusura degli spazi del parco
attraverso le masse arboree



**ZONA PARCHEGGIO
EX DEPURATORE**

Ricostruzione topografica e vegetale



**ZONA PARCHEGGIO
EX DEPURATORE MONTE BRIONE**

Olea europaea (Ulivo)
Juglans nigra (Noce nero)
Quercus ilex (Leccio)

**ZONA ALLINEAMENTI
CARDUCCI ROVERETO – ASSI TRASVERSALI**

Cupressus (Cipresso)
Cercis siliquastrum (Albero di Giuda)
Olea europaea (Ulivo)

**ZONA MARGINE
LUNGO LAGO – LUNGO CANALE**

Betula alba (Betulla)
Quercus ilex (Leccio)
Salix babylonica (Salice piangente)
Chamaerops humilis (Palma di S. Pietro)

**ZONA PARCO
CATTOI – MIRALAGO – CAMPO SPORTIVO**

Pinus sp. (Pino)
Castanea sativa (Castagno)
Juglans nigra (Noce nero)
Quercus ilex (Leccio)
Cupressus (Cipresso)
Betula alba (Betulla)



COMUNE DI RIVA DEL GARDA
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

RIVA DEL GARDA – MASTERPLAN FASCIA LAGO

RELAZIONE DI PROGETTO



PROAP Italia srl
Pass. B. Disertori n. 38 – Trento

R. 16/03/2022

Sommario

RIVA DEL GARDA – MASTERPLAN FASCIA LAGO.....	1
Relazione di progetto	1
Premessa	3
Quadro conoscitivo.....	5
Visione paesaggistica	10
Viale Carducci/Rovereto e il sistema dell'accessibilità.....	11
La riduzione dei Parcheggi.....	13
Albola, Varone e Galanzana.....	13
Area ex Cattoi.....	15
Campo sportivo Benacense, parco Miralago e Porto San Nicolò.....	16
Elementi di arredo.	17
Distribuzione del carico antropico.....	21
Qualità.....	22
Verde.....	22
Pubblici esercizi	26
Contenuti normativi.....	27
Bibliografia.....	28

Premessa

L'ambizione di questo lavoro è rivolta alla riqualificazione paesaggistica dell'ambito definito "fascia lago" del Comune di Riva del Garda, ossia della porzione di spazio pubblico compresa tra il litorale e il viale Carducci-Rovereto, partendo dalla Rocca per arrivare fino al porto di San Nicolò.

È fondamentale comprendere il significato della parola paesaggio in questo contesto territoriale in cui sono concentrati valori ecologici, immobiliari e sociali.

Per cominciare diremo cosa questo studio non è: non è un documento urbanistico che assegna destinazioni d'uso e carature; non è un piano della mobilità; non è un progetto di lavori pubblici.

Il concetto di paesaggio riguarda la continua trasformazione del mondo, operata lasciando segni sia naturali che umani sul territorio. La conseguente fusione dei segni naturali ed umani contribuisce a rendere sempre più impercettibile ed imprecisa la linea di confine tra naturale ed umano, o meglio culturale.

Fare architettura del paesaggio, ossia progettare il paesaggio, significa studiare e disegnare il paesaggio con strumenti diversi da quelli dell'architettura. Lo studio del paesaggio è il punto di partenza per la trasformazione progettuale, che avviene, diversamente dalle altre discipline di progetto, senza tipologie o standard ma piuttosto basandosi su archetipi ecologici (nel senso di rapporti ed associazioni). L'architettura del paesaggio ripete sempre i paesaggi originali o archetipici (la steppa, il bosco, la radura, la spiaggia etc) nella costruzione del progetto. E, a differenza dell'architettura, nel farlo non considera tanto l'uomo come unità di misura, modulo su cui costruire rapporti, ma si confronta con il dinamismo della natura in cui il progetto è situato: le stagioni, l'altitudine, le maree, l'esposizione solare, il clima, etc.

Per questo l'architettura del paesaggio non parte mai da un grado zero, ma piuttosto da una serie di condizioni naturali e culturali iniziali, con cui il progetto si confronta. L'ambizione di trasformazione che ogni progetto porta con sé, il passaggio da uno stato di "brutto" ad uno stato di "bello", viene realizzata attraverso un processo che interviene sui metabolismi il cui funzionamento produce lo stato di "bello o brutto".

Il progetto di paesaggio pensiamo sia soprattutto lo strumento di conciliazione tra gli obiettivi di conservazione e quelli di trasformazione, privilegiando l'idea del mondo come territorio della convivenza, dell'inclusione e dell'unione, piuttosto che la visione di un mondo costellato di riserve naturali e territori sacrificali.

La costruzione del paesaggio è geneticamente legata all'idea ed alla pratica della Domesticazione, della lenta ma radicale trasformazione degli esseri viventi (piante ed animali) in funzione della convenienza ed a vantaggio della comunità umana. Un'azione collettiva, fatta anche dei gesti e delle abitudini quotidiane di noi tutti, che ci costringe a riflettere sul modo di costruire Paesaggio.

Nei progetti che abbiamo la fortuna di sviluppare, la nostra ambizione di conoscere il contesto naturale ed individuare il funzionamento della comunità che lo abita, ci porta a proporre soluzioni che agiscano sui meccanismi del territorio, guidandoli per il fine del progetto.

Il lavoro che segue rappresenta in primis una lettura del territorio della fascia lago nei suoi caratteri fisici ed ecologici, intendendo con ecologia uno specifico livello di organizzazione della vita sulla terra, composto da ecosistemi naturali, seminaturali e antropici interagenti in un certo territorio.

Sulla base dell'analisi del paesaggio abbiamo elaborato una progettazione tenendo conto delle indicazioni della comunità, rappresentata nell'atto di indirizzo, e della nostra visione di paesaggio.



Masterplan paesaggistico della fascia lago di Riva del Garda.

Quadro conoscitivo

Morfologia

Il territorio costiero dell'Alto Garda è costituito da una pianura alluvionale, derivante dallo scioglimento del ghiacciaio che occupava l'intera valle della Sarca. Oggi è ben visibile la struttura del conoide, interrotta dalla presenza del monte Brione, di natura calcarea-marnosa, che mantiene la separazione netta del corso del fiume Sarca sul lato est. Nonostante l'apporto di materiale da parte di fiumi, il processo incrementale della pianura è molto limitato a causa della repentina profondità del lago, che già a qualche decina di metri dalla riva raggiunge quote superiori ai 50m.

Fiumi

La Sarca. È il principale affluente del lago di Garda e viene dal territorio alpino di Madonna di Campiglio e dall'Adamello, I torrenti Albola (ovest) e Varone (est) confluiscono a punta Lido appena prima di sfociare nel lago. Il Rio Galanzana-Bordellino, che scorre a fianco della Cartiera, è intubato e si immette nel lago oltre la spiaggia. A sud della Conca d'oro sfocia la galleria di sfioramento Adige-Garda.

La topografia della piana è fortemente influenzata dal corso dei fiumi. La Sarca ha contribuito alla formazione del territorio di Arco e Torbole con il trasporto dei sedimenti. I due torrenti Albola e Varone, che portano sedimenti e minacciano di rompere con la piena, sono stati irreggimentati con l'innalzamento degli argini di contenimento, che li hanno portati ad una quota sempre superiore fino a raggiungere la quota massima di 6m rispetto al piano di campagna circostante. Questa configurazione arginale ha modificato anche la topografia della area Cattoi ed il tracciato altimetrico di viale Rovereto, formando un piano stradale rialzato.

Struttura urbana

Riva nasce come città fortificata attorno alla Rocca, protetta ad ovest dalle Alpi Ledrensi ed a sud dal Lago, mantenendo la pianura di fronte completamente libera da costruzioni. Fino all'inizio del secolo XX la struttura rimane pressoché la stessa, con alcuni edifici puntuali che esplorano le opportunità commerciali date dalle cure e dal turismo. In seguito, in una forma piuttosto comune nei territori del nord Italia, si è assistito ad una espansione radiale dell'edificato sia verso est che verso nord, senza una grande attenzione alle valenze del litorale piuttosto che a quelle della pianura. Ritroviamo oggi infatti attrezzature sportive, industrie e servizi in quella zona che chiamiamo «prime location», ossia la fascia lago con una connotazione turistico-sportiva univoca ed unica per caratteristiche.

Alcune aree importanti sono oggetto di riqualificazione, consentendo di attivare un processo di trasformazione della fascia lago verso la costruzione di un parco articolato.

Mobilità

Il progetto di realizzazione della ciclabile del Garda sta arrivando a compimento nella parte bresciana, salendo da Limone sul Garda. Nel tratto di Riva-Arco- Torbole esiste la pianificazione provinciale che può essere modificata dai singoli comuni.

Il disegno della ciclabile deve essere coerente per la fascia lago intercomunale, proponendo soluzioni in continuità pur declinando il percorso in funzione del tratto attraversato. Spesso la ciclabile esistente produce un taglio tra la zona a verde e la spiaggia, in molte delle situazioni in cui corre fronte lago, contribuendo a ritagliare e ridurre lo spazio a disposizione per i bagnanti. Anche la necessità di smistare il traffico ciclabile di attraversamento e sportivo, da quello con destinazione locale, deriva dalla problematica commistione con i pedoni ed i bagnanti.

Rimane un tema di valorizzazione ulteriore la tagliata del Ponale, oggi utilizzata in forma ciclo-pedonale, con continui interventi di messa in sicurezza che offre panorami spettacolari.

La strategia per la mobilità si muove su due fronti, che condizionano la concezione dello spazio urbano:

- Connessione nord-sud: oggi la connessione automobilistica in questa direzione è piuttosto permeabile, perché la destinazione preferita è la fascia lago, dove si trovano anche molti parcheggi pubblici. La strategia di arretrare a monte di viale Carducci-Rovereto il fronte accessibile al traffico automobilistico consente di liberare spazi oggi usati a parcheggio, di ridurre il traffico parassita nella fascia lago, di trasformare una ampia zona a mobilità dolce (pedonale-ciclabile)
- Connessione est-ovest: la circolazione perimetrale del lago di Garda avviene oggi sulla Gardesana, che attraversa il centro di Riva passando in viale Carducci e Rovereto. Questa condizione comporta l'attraversamento indesiderato anche delle auto che non hanno destinazione a Riva. Lo spostamento del traffico a monte del centro con la limitazione del traffico su viale Rovereto (senso unico, ZTL) libera spazi per attuare azioni di riqualificazione urbana e nuove strategie per la mobilità sostenibile.

Vincoli

Il territorio lacuale è sottoposto al vincolo paesaggistico ex L. 431/85 per una fascia di 300m dalla riva del lago, ed i beni di proprietà pubblica sono assoggettati al vincolo monumentale automatico ai sensi articolo 12 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 per i beni di oltre 70 anni.

In merito alla ex colonia Miralago, ed all'area circostante la spiaggia degli Olivi, si riporta un sopralluogo congiunto con rappresentanti del Comune di Riva del Garda e della commissione paesaggistica della Provincia di Trento, che ha evidenziato e condiviso i valori paesaggistici da tutelare, di cui il progetto ha tenuto conto.

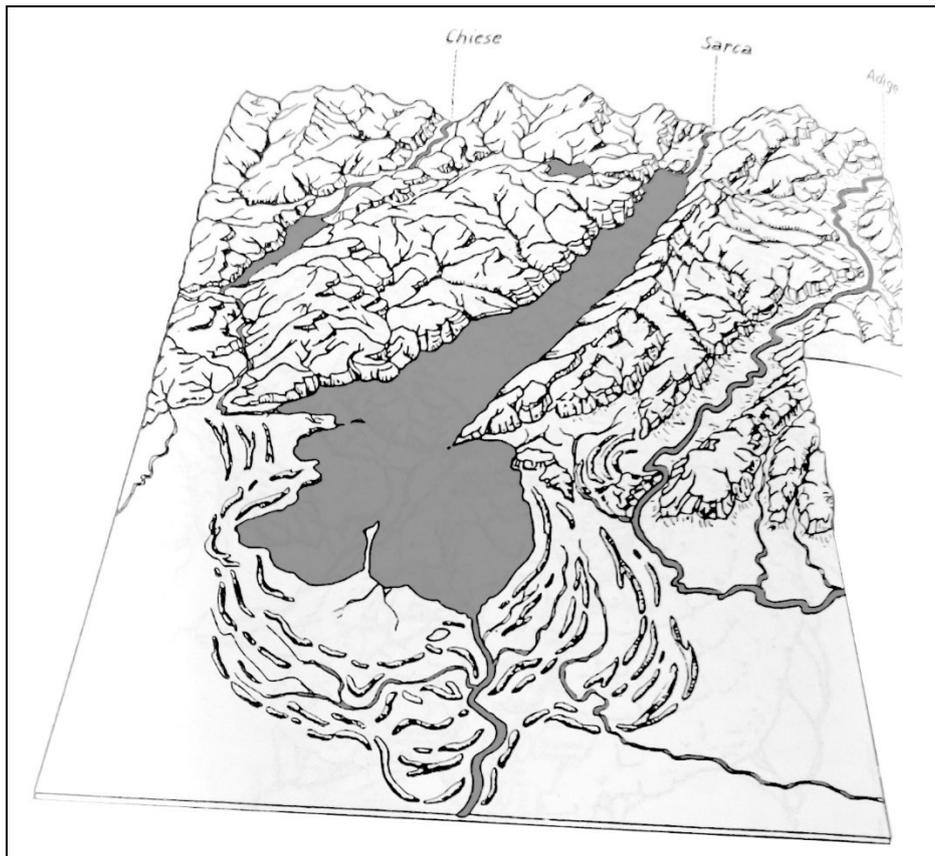
Ecologia del Lago di Garda

Il Garda è un lago di origine glaciale ha una forma allungata orientata a N_NE/S-SO, con sponde basse a sud e alte a settentrione. Ha una superficie di 370 kmq all'interno di un bacino idrografico di 2.290 kmq di cui metà appartenenti al fiume Sarca. Raggiunge la profondità massima di 346 m, con la superficie posta a 64 m sul livello del mare.

Immissario principale è il fiume Sarca, con una portata media di 5 mc/s, oltre alla galleria Mori-Torbole che sfiora le piene del fiume Adige con una portata massima di 500 mc/s. Emissario unico è il fiume Mincio con una portata media di 61 mc/s. Il volume di acqua invasato è di circa 50 miliardi di mc con un ricambio teorico totale nell'arco di 26 anni. Un centimetro di lago corrisponde a 3.7 milioni di mc d'acqua. L'escursione media del livello è di 1,25m, la quota massima toccata di 66,39 m misurata a Riva del Garda nel 1879 è pari ad

un'escursione di 2.22m. La Sarca proviene da tre rami che nascono in alta quota, attraversa le valli Giudicarie, Arco e sfocia nel Garda ad est del monte Brione, le sue acque sono molto fredde.

Il Garda si può dividere nel bacino settentrionale e quello meridionale sulla linea della dorsale subacquea che congiunge Sirmione a punta San Vigilio. Il lato orientale è costituito dalle pendici del monte Baldo che scende sul lago con pendii molto ripidi, rocciosi a tratti e ricoperti da vegetazione mediterranea, nella parte più prevalentemente olivi. La parte nord del Garda, nella provincia di Trento, si incunea tra le alpi di Ledro ed il monte Baldo con un dislivello di oltre 2000m. La vegetazione è mediterranea lungo il lago ed alpestre sulle montagne circostanti. La sponda nord è invece costituita dalla pianura alluvionale del Sarca, interrotta dal monte Brione, che in epoca preistorica era sommersa dal lago.



La regione benacense nella sua configurazione attuale. Le zone montuose baldensi e giudicariensi, rimaste emerse durante le fasi glaciali quaternarie, costituiscono dei "massicci di rifugio" sui quali oggi vivono piante ed animali, spesso endemici della montagna circumbenacensi. La conseguenza è la ricchezza e la singolarità della flora e della fauna di questa regione.

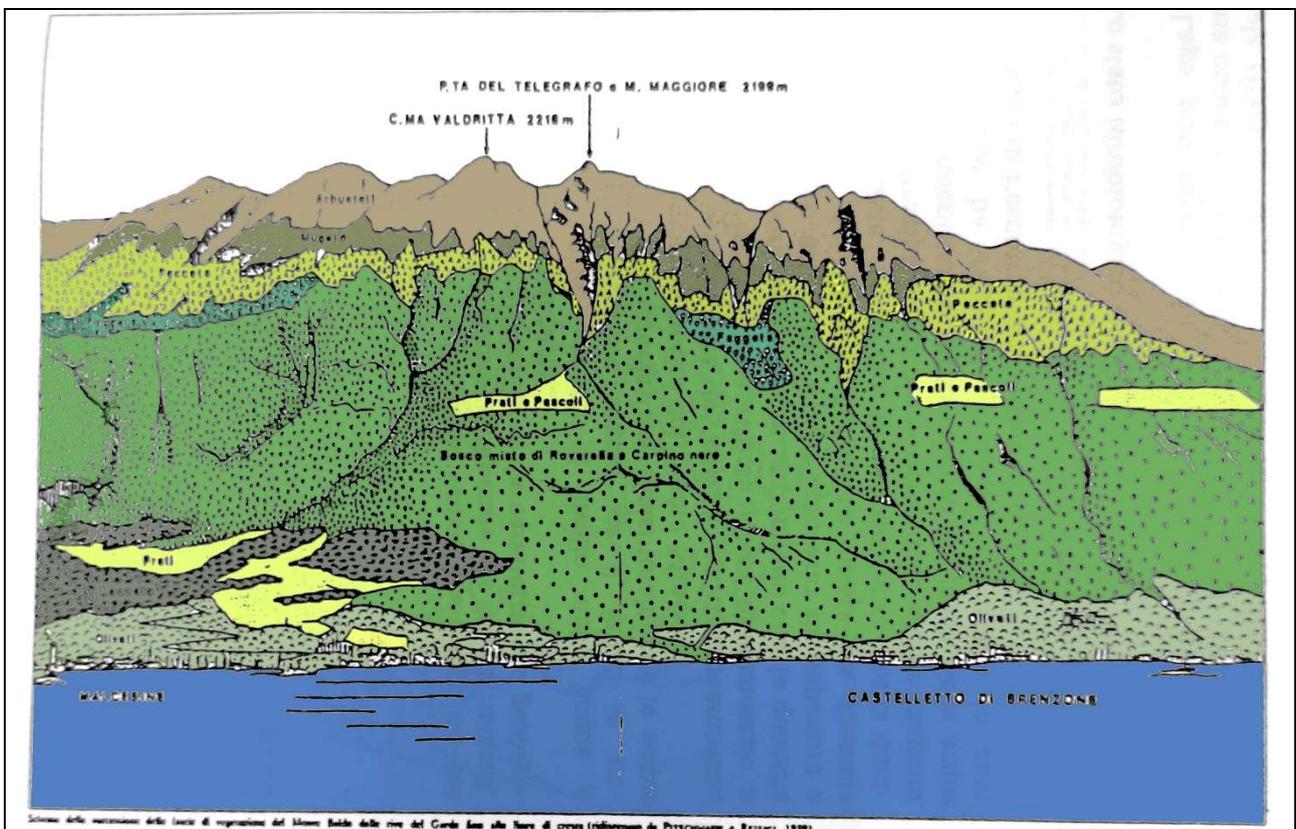
La presenza di questa enorme massa d'acqua influisce sul clima locale, aumentando l'inerzia del sistema sia nel periodo estivo che in quello invernale. Inoltre, la morfologia del bacino costruisce un imbuto tra le dolomiti a nord e la pianura padana a sud, dove i venti prevalenti, l'Ora ed il Pelèr, soffiano nella direzione N-S ma con verso opposto.

Questa speciale condizione morfologica crea un microclima mite, asciutto e ventilato, che consente la crescita di vegetazione sub-mediterranea, dagli agrumi agli ulivi, a tutta la vegetazione spontanea caratteristica del maquis. Nel tempo questo microclima ha inoltre incentivato la sperimentazione botanica e l'introduzione di molte specie esotiche, che hanno proliferato proprio per le condizioni climatiche eccezionali.



Schema dei venti prevalenti sul Garda

I tratti di costiera nella parte settentrionale che si possono definire ancora naturali sono da Gargnano a Limone fino a Riva con spettacolari falesie calcaree dove nidificano il gabbiano reale, il passero solitario e la rondine montana oltre al nibbio bruno. Continuando dopo Riva, il monte Brione coperto da ulivi e da lecci anticipa il tratto roccioso e selvaggio da Torbole a Navene.



Schema della successione delle fasce di vegetazione del Monte Baldo dalle rive del Garda fino alla linea di cresta. La sequenza è costituita da oliveto, lecceta, prati e pascoli, bosco misto di roverella e carpino nero, faggeta, pecceta, mugheta ed arbusteto.

L'evoluzione del lago in termini paesaggistici è stata fortemente condizionata dallo sviluppo turistico, iniziato in qualche misura dal movimento salutista di Von Hartungen e sfociato poi nel turismo balneare e più recentemente nel turismo sportivo. Dagli anni 1950 lo sviluppo turistico comincia a trasformare i luoghi, edificando e costruendo servizi per il turismo, divenendo la principale fonte di ricchezza che si innesta in un tessuto economico di allora sostanzialmente povero, legato all'agricoltura ed alla pesca. La costruzione delle infrastrutture che ancora oggi sono la dorsale del lago, come la Gardesana, hanno migliorato i contatti tra i paesi rivieraschi ed il loro collegamento con la viabilità nazionale, aprendo la via al turismo che ha reso il Garda la meta del 10% del turismo estivo italiano, con la conseguente urbanizzazione di ampi tratti di costa.

Lo stesso processo di trasformazione ha investito la vegetazione urbana, che ha subito l'importazione di specie esotiche, mediterranee e tropicali, sull'onda della spettacolarizzazione turistica ed anche grazie al clima sub-mediterraneo.

Proprio l'elevata eterogeneità dell'Alto lago Trentino, sia in termini paesaggistici che floristici, con la sua peculiare climatologia, ne costituisce un unicum non classificabile all'interno delle categorie di studio tradizionali, come gli habitat o nei tipi di paesaggio della Carta della Natura ISPRA.

Di tutto questo recente periodo storico, resta comunque un patrimonio vegetale di enorme ricchezza e generalmente in buone condizioni fito-sanitarie, su cui è necessario intervenire con programmi di gestione oculati, senza stravolgere la costruzione di un ecosistema davvero fortemente antropizzato ma allo stesso tempo così rilevante in termini di biomassa e di biodiversità.



Schizzo progettuale di João Nunes

Visione paesaggistica

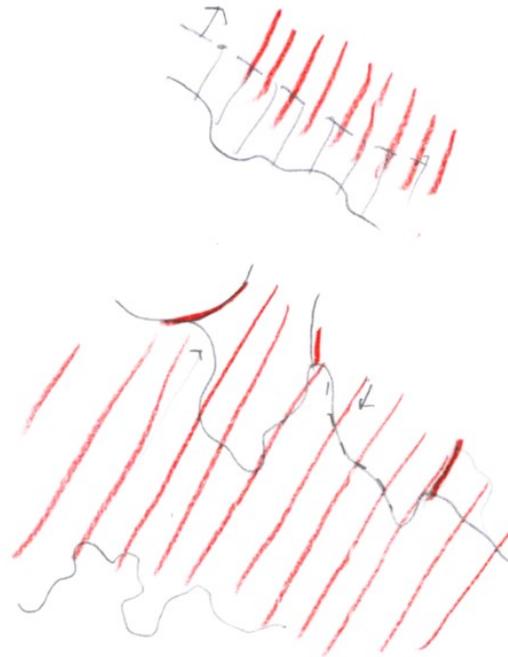
Il progetto è stato pensato come un unicum, il concetto sviluppato ambisce a fare interagire tutte le aree pubbliche come in un parco.

Si tratta di una visione radicalmente diversa rispetto alla realtà, che oggi vede una collezione di spazi verdi disomogenei messi in sequenza, senza una vocazione precisa. La costruzione di questo parco avviene attraverso la gestione dei flussi di persone e mezzi, la riqualificazione delle aree verdi, il ridisegno dei margini e delle infrastrutture stradali.



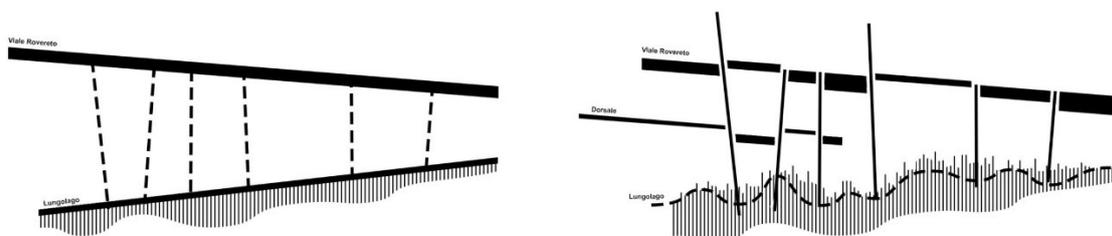
Di seguito vengono illustrate le azioni puntuali che collettivamente contribuiranno a riqualificare la fascia lago, rendendola il più grande parco pubblico del Garda.

Viale Carducci/Rovereto e il sistema dell'accessibilità.



Schizzo per il nuovo concetto distributivo

Il sistema della accessibilità oggi è strutturato sostanzialmente su percorsi lineari paralleli al fronte lago, che ripetono una sequenza di tracciati pedonali, ciclabili e carrabili. Questa struttura favorisce lo scorrimento nella stessa direzione della storica Gardesana, ma è fortemente criticato dalla comunità per le problematiche che genera in ordine al traffico ed alla fruibilità del litorale.



Schema del sistema distributivo attuale, e la previsione di progetto

La struttura che questo studio propone rilegge la griglia delle connessioni e la ripensa con un'impostazione più isotropa, riducendo l'importanza degli assi dei viali a favore di una serie di zone con peso distribuito. Si tratta di uno schema che introduce anche una connessione intermedia, la dorsale del centro congressi, che connette il centro all'area sportiva della Benacense, attraversando aree di grande potenzialità nel riuso del sistema a parco. Nella rilettura del sistema della mobilità viene data importanza anche alle aree dello stare, che incentivano la fruizione degli spazi pubblici e del verde.

Il piano della mobilità sostenibile ha verificato le ipotesi alternative al mantenimento del traffico bidirezionale su viale Rovereto e viale Carducci, indicando la possibilità di risonare il viale come un'unica corsia veicolare a senso unico e la realizzazione della Ciclovía del Garda, con un aumento dello spazio pedonale su entrambi i lati della sezione.



Proposta di sezione stradale su viale Rovereto

La realizzazione di un progetto di riqualificazione urbana attraverso la modifica dell'infrastruttura richiede anche un linguaggio progettuale nuovo, che faccia comprendere immediatamente il cambiamento. La proposta di riqualificazione prevede la modifica della geometria stradale, prevedendo le corsie come sopra descritto, ed il rifacimento della pavimentazione con materiali omogenei e tessiture differenziate in funzione della destinazione funzionale del sito.



Visione di viale Rovereto con la nuova pavimentazione

Le nuove tecnologie hanno permesso di realizzare pavimentazioni fluide o a blocchi a base cementizia drenante, o di asfalto ecologico con caratteristiche di sostenibilità elevate, che garantiscono:

- Assorbimento acustico elevato;
- Drenaggio delle acque meteoriche superficiale o profondo;
- Riduzione del riscaldamento per irraggiamento della superficie;
- Personalizzazione della tessitura e della pigmentazione del materiale;
- Possibilità di integrare inerti fotocatalitici per la riduzione della CO₂ o fotoluminescenti per illuminazione passiva dei percorsi.

La combinazione di questi materiali tecnologicamente prestazionali con inserti realizzati con pietra o laterizio produce un risultato di grande efficacia e riduce i costi applicativi e manutentivi.



Pavimentazione pedonale a Lisbona, PROAP

La riduzione dei Parcheggi.

Le indicazioni del piano della mobilità sostenibile coinvolgono le sezioni stradali, e coinvolgono anche l'offerta di sosta. Della sezione stradale si parla nel capitolo dei viali, mentre per i parcheggi si evidenzia una politica di spostamento dell'offerta verso entroterra, a nord dei viali, utilizzando poi il sistema delle vie trasversali come accessi pedonali al parco del lago.

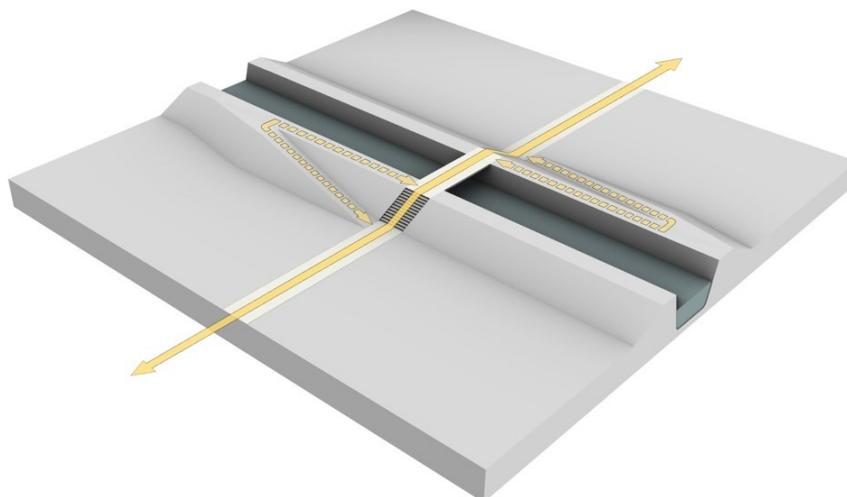
Questa rivoluzione consente di alleggerire il traffico veicolare lungo i viali che sarà prevalentemente dei frontisti (turisti ospiti delle attività ricettive) e del trasporto pubblico. La riqualificazione delle attuali aree a parcheggio è integrata alla visione paesaggistica proposta nel masterplan,

Albola, Varone e Galanzana.

I corsi d'acqua minori che sfociano nel lago sono localizzati nella parte centrale del litorale, ed in particolare la confluenza tra Albola e Varone coincide con uno dei punti più interessanti della fascia lago.

Considerando la funzione effettiva delle arginature presenti, confermata anche dal confronto con il servizio Bacini Montani, ed il fatto che nel tempo i corsi d'acqua hanno rialzato il letto di scorrimento con l'apporto di materiale, portandosi ad una quota superiore a quella di campagna, risulta rischiosa la rinaturalizzazione del corso in tutta la sua estensione. È da mettere in evidenza inoltre che le aree circostanti sono prevalentemente verdi, e che il sistema fluviale in questo breve tratto deve rispondere soprattutto a requisiti di sicurezza idraulica.

Nella parte terminale in cui i fiumi confluiscono, le rive sono rinaturalizzate. L'intervento proposto accentua la naturalità proprio in queste aree, dove è possibile concentrare alcune delle attività più sensibili quali l'area cani, senza dovere mettere in campo recinzioni e limiti.

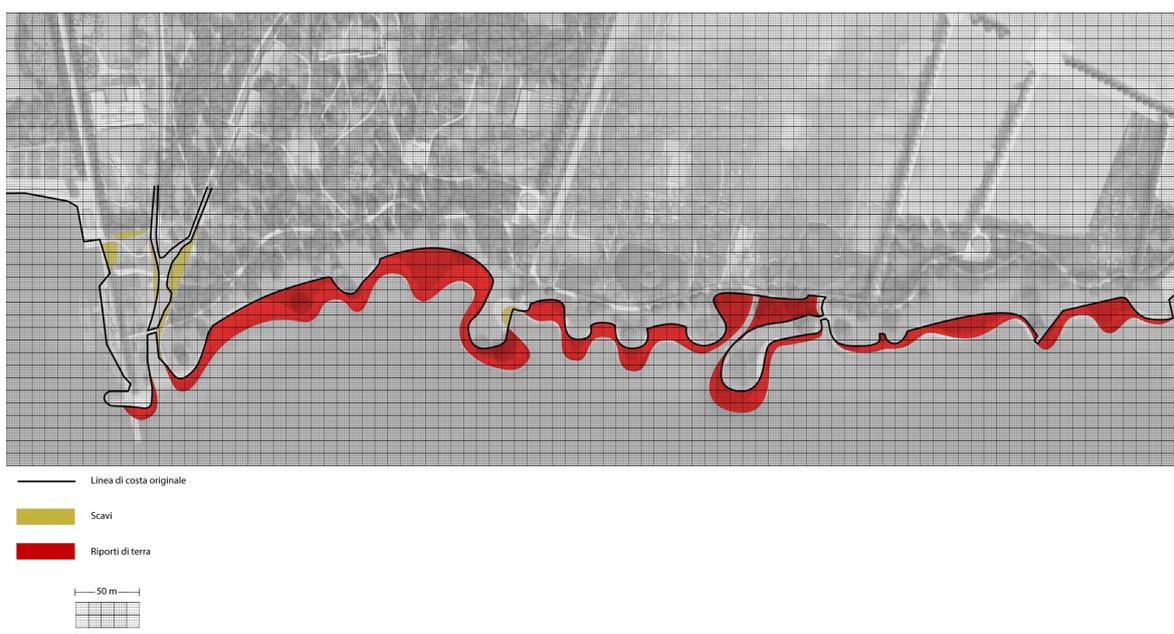


Schema di superamento degli argini

Del Galanzana-Bordelino si deve considerare la sua natura di collettore delle acque dell'entroterra, ed il fatto che sia tombato per la parte che attraversa il lungo lago è coerente con la scarsa qualità delle acque che trasporta. Nel progetto di revisione del sistema fognario e depurativo, è opportuno valutare la possibilità di depurare le sue acque intercettandole a valle di viale Rovereto, o di allungare il tubo di scarico allontanandosi ulteriormente dalla riva.

Nell'ambito del sistema delle acque, la proposta paesaggistica prevede anche un **progetto di ripascimento** del litorale nelle zone in cui questa opzione è compatibile con le batimetrie costiere inferiori ai 5m.

L'ambizione è quella di costruire un sistema di interfaccia acqua-spiaggia ancora più articolato, che consenta di beneficiare di tutte le esposizioni ed i ripari costituiti dalle baie di nuova formazione. Come in ecologia la creazione di nicchie e zone di transizione genera vivai per le creature, così per le persone e le attività questo movimento è il terreno di crescita.



Schema di intervento per la riconfigurazione del litorale balneabile

La progettazione dei ripascimenti sarà oggetto di specifico progetto idraulico, che prevedrà movimentazione degli inerti, formazione di scogliere e ricarica di materiali ghiaiosi. Nella progettazione si raccomanda particolare attenzione all'andamento dei venti e del moto ondoso prevalenti, costruendo ad arte pennelli in massiciata con le inclinazioni favorevoli al loro mantenimento nel corso del tempo. Andrà opportunamente valutato anche il naturale andamento del trasporto solido per effetto della corrente, in modo da mantenere quanto più materiale possibile nell'area di stesa, evitandone la dispersione nei fondali profondi.

Area ex Cattoi.

L'ambito dell'area ex Cattoi si presenta con un grande potenziale inesplorato, significato dalla estensione dell'area, dalla sua morfologia, dai ruderi ancora presenti nel sito. La quota di viale Rovereto è condizionata dall'attraversamento dei torrenti Albola e Varone, creando un salto di quota verso l'area che raggiunge i 3m.



Sezione schematica di progetto

Questa condizione andrà indagata con un progetto paesaggistico specifico che ottimizza gli spazi ciclopedonali alla quota di viale Rovereto e disegna lo spazio oggi adibito a parcheggio con una rigenerazione verde. Allo stesso tempo il progetto dovrà gestire il disegno di un'area verde di grandi dimensioni, a ridosso del viale principale della città di Riva, che deve essere articolato in una struttura verde in grado di sostenere il dialogo con la vicina ex colonia Miralago. Si commette spesso l'errore di lasciare uno spazio verde privo di disegno o con eccesso di disegno, fino a renderlo in un caso uno spazio non accogliente, e nell'altro una caricatura.

La estensione dell'area richiede la configurazione di quinte e limiti per costruire uno spazio a parco, oltre che di funzioni per rendere il parco fruito e non solo attraversato.

L'edificio con copertura voltata della ex falegnameria, posto lungo l'asse della dorsale del centro congressi, si presta ad un riutilizzo in termini di esercizio pubblico, molto trasparente e verde, per consentire di godere della vista da un punto sopraelevato del parco fino alla spiaggia.

Sul lato ovest del lotto, considerando la presenza di un lotto privato lungo via Von Lietzmann, si propone la possibilità di avere un volume di altezza non superiore a 9m che continui questo limite e chiuda visivamente lo spazio su quel fronte, per rafforzare la direzionalità trasversale che l'intero progetto auspica, creando una quinta paesaggistica per conterminare il parco ex Cattoi.

Campo sportivo Benacense, parco Miralago e Porto San Nicolò.

Il tema delle grandi aree pubbliche è cruciale per la realizzazione del grande parco di Riva. Sono aree che oggi risultano parzialmente accessibili o intercluse, ma che hanno il potenziale di rivivere all'interno del disegno complessivo con nuove funzionalità per la comunità.

L'area **ex Colonia Miralago** è la più significativa, un parco di impostazione romantica che colleziona specie anche esotiche ed è mantenuto in buono stato di conservazione. Gli edifici esistenti hanno età diverse, e si presentano poco flessibili nel riuso anche a causa della loro condizione strutturale che obbligherebbe ad importanti interventi di consolidamento. Nel confronto con gli enti preposti alla tutela, è emerso il valore testimoniale dell'edificio principale e della chiesetta, mentre gli altri volumi non presentano caratteri di pregio.

È prioritario sviluppare un programma funzionale per poter proporre un progetto integrato con il patrimonio verde a disposizione dell'area. La vocazione ad area collettiva si sposa bene con la possibilità di ospitare un campus legato al tema sportivo, artistico ed educativo, che possa "contaminare" anche le altre aree vicine e l'intera comunità di Riva. La riqualificazione del patrimonio edilizio, con il mantenimento dei volumi di pregio e la sostituzione degli altri volumi, potrà dunque seguire un programma funzionale preciso per quanto flessibile con spazi per l'accoglienza, servizi di comunità ed attrezzature sportive e culturali.

Per l'area del **campo sportivo Benacense**, oggi ancora pienamente funzionale e quindi ad accessibilità limitata, si propone una trasformazione verso una attrezzatura sportiva meno specializzata e quindi aperta alle attività delle associazioni locali e degli utenti privati. Del manufatto storico si propone il restauro della tribuna Maroni, riutilizzabile anche per eventi, manifestazioni e concerti all'aria aperta. La concentrazione di attrezzature e servizi per lo sport include anche la vicina area del villino Campi.

Il **porto San Nicolò** è la principale area di servizio alle attività diportistiche sportive, ma oggi è anche il biglietto da visita all'ingresso del Comune di Riva attraverso la galleria del Brione. E si presenta purtroppo come un parcheggio che nasconde il lago retrostante.

Questa condizione, seppur funzionalmente organica alle attività sportive, è discutibile nel funzionamento ordinario del sito. Perseguendo la logica di liberare dai veicoli le aree lungo i viali, la proposta prevede la realizzazione di una piazza d'acqua nel sedime dell'attuale parcheggio, consentendo comunque il passaggio dei mezzi di servizio ai circoli velici ed ai sommozzatori, ma costruendo una immagine molto forte di presentazione di Riva all'ingresso della città. La presenza dell'acqua sarà solamente simbolica, pochi centimetri che servono a caratterizzare lo spazio, e che possono essere velocemente drenati per consentire le operazioni portuali durante le manifestazioni sportive. Anche quando il traffico lungo i viali sarà ridotto, questa zona presenterà un valore rilevante rispetto all'attuale, in considerazione della previsione di spostamento del depuratore retrostante.

Per l'area del **depuratore di via Brione**, considerata la possibilità di una sua rilocalizzazione, si propone la realizzazione di un parcheggio interrato, con inserimento nel fianco del Brione e modellazione paesaggistica della copertura, che diventerà uno dei punti panoramici principali del lago e di accesso al monte Brione.



Visione dell'area del depuratore riqualificata come spazio pubblico

L'area potrebbe anche ospitare una piscina sportiva, come avviene in molte città, con un rapporto visivo diretto con l'acqua, in cui sviluppare sia attività sportive che servizi ricreativi e wellness. Le strutture di riferimento sono quelle più sportive della piscina comunale di Recco in Liguria, affacciata sul mare, l'Acquarena di Bressanone con carattere ricreativo, il centro acquatico di Lione lungo le sponde del Rodano in centro città.



Piscina sportiva lungo il Rodano a Lione e piscina di Recco con il monte di Portofino

La riconfigurazione del litorale con il ripascimento e la riorganizzazione degli spazi pubblici consente di dedicare un'area a **sede delle Associazioni sportive** nella zona della spiaggia Sabbioni. Tale area, affacciata su via Rilke, è di facile accesso per la logistica, ed è a circa 200m dalla spiaggia. Sull'arenile sarà riservata una zona, una baia, per l'ormeggio delle imbarcazioni di supporto delle associazioni.

Elementi di arredo.

Arredo urbano

Il tema dell'arredo urbano oggi è fortemente inflazionato da una enorme offerta di prodotti e ditte che rendono difficile la scelta. Partendo dal concetto territoriale, si deve sottolineare ancora che a Riva il paesaggio del lago

è il protagonista, e tutto quanto viene realizzato a contorno è appunto secondario. O almeno dovrebbe esserlo. Per l'arredo urbano vale lo stesso pensiero, tanto più che oggi è costruito per elementi e materiali diversi.

Il ripensamento dell'arredo implica una declinazione dei materiali e delle forme in funzione del sito in cui si installa. Ma la visione della fascia lago come grande parco ci fa pensare ad un sistema coordinato ed unitario che risolve le esigenze di sedersi, gettare i rifiuti, dissetarsi.

Si propone di utilizzare materiali sostenibili e naturali, che possono sottolineare il carattere green e salutistico dell'ambiente gardesano, quali il legno e la pietra, anche nelle loro versioni ricomposte tecnologicamente avanzate.



Sedute minimaliste nelle aree verdi in Portogallo, PROAP

Illuminazione pubblica

Ci sembra importante sottolineare il tema della illuminazione pubblica e monumentale nel territorio di Riva del Garda, perché oggi appare particolarmente disomogenea e priva di un progetto complessivo. Considerando la presenza turistica nella bella stagione e l'utilizzo degli spazi pubblici anche durante le ore buie, è fondamentale proporre un ripensamento complessivo degli impianti oggi presenti.

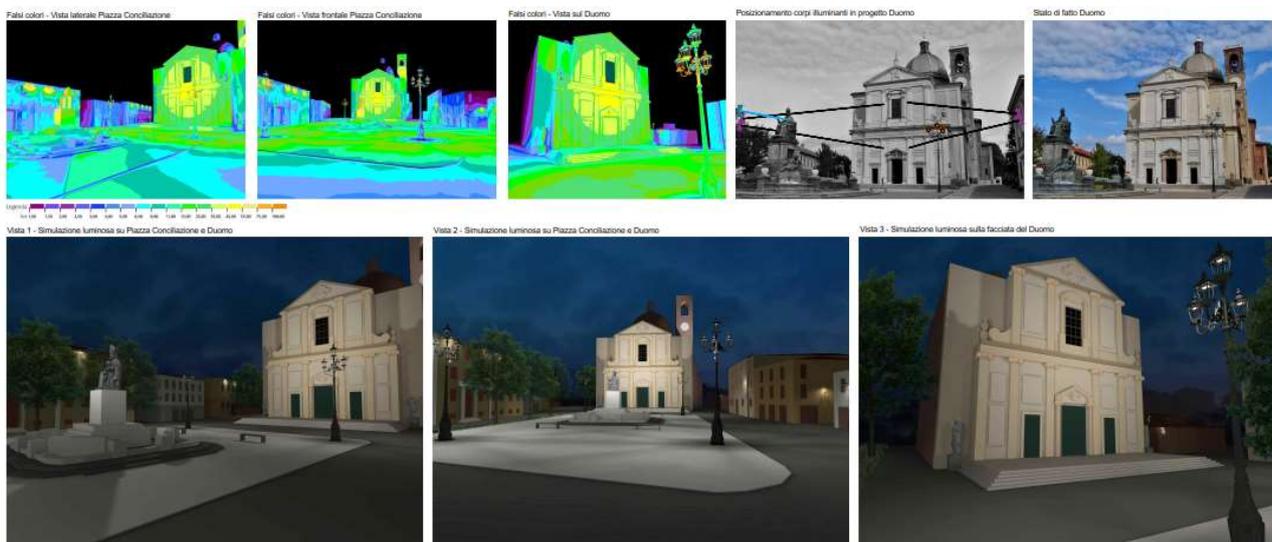
La luce, oggi, grazie alla sua evoluzione culturale e tecnologica, rappresenta anche per gli spazi aperti una grande opportunità di valorizzazione e tutela del proprio contenuto artistico oltre che di "attrattore" per migliorare le performance di flusso. Una leva di marketing che concorre, insieme agli eventi a richiamare di continuo l'attenzione e la curiosità di vivere un'esperienza inedita. Possiamo parlare di un vero e proprio strumento di comunicazione, grazie al quale la fascia lago può esprimere i diversi caratteri che la compongono. Come gli altri elementi di progetto essa soddisfa i criteri di un sistema semiotico, in cui vengono considerati e regolati tutti i fattori in campo: l'intensità luminosa, il colore della luce, il grado di illuminazione richiesta a normativa, l'orientamento dei corpi illuminanti, il cono luminoso, il contributo di luce naturale, il posizionamento dei corpi illuminanti, la dimensione, il loro colore, il loro design, ecc.

Il progetto di illuminazione deve porsi l'obiettivo di un cambio di paradigma affrontando il tema dell'illuminazione secondo una visione più ampia e moderna e da più punti di vista con specialisti di diverse discipline. Ne risulta un approccio multidisciplinare teso alla conservazione e tutela del patrimonio naturale e culturale attraverso un utilizzo professionale e attento della luce e relazionarsi con le nuove e diverse esigenze di mercato. Il progetto avrà quindi particolare attenzione per i seguenti aspetti:

- Utilizzare la luce come strumento per valorizzare l'identità del luogo, quindi non solo come strumento tecnico di illuminazione ma come elemento dell'architettura;
- Ricercare uno sviluppo sostenibile per l'illuminazione monumentale: con la l'uso della tecnologia LED che ci ha portato oggi a poter ottenere enormi vantaggi in termini di risparmio energetico, di ridotte

dimensioni dei corpi illuminanti, dell'eliminazione dei raggi UV e IR, della durata di vita, allungamento dei tempi di manutenzione ecc;

- Utilizzare la luce come strumento di marketing territoriale, facendola partecipare alle altre attività di intercettazione di flusso per migliorare la performance turistica attraverso la creazione di eventi e scenografi e per eventi particolari. Questi temi danno nuovo impulso al progetto e si dall'inizio lo contaminano nelle scelte finali.
- Ricercare e impiegare gli ultimi ritrovati dell'innovazione tecnologica disponibili sul mercato oggi nel settore dell'illuminazione architettonica e museale (IOT, Bicon, Tunable, Sensori, Eliometri, sistemi di gestione della luce e per la creazione di scene luminose) al fine di sfruttare al meglio la relazione tra la tecnologia e le opportunità potenziali offerte dal suo impiego;
- Avere particolarmente a cuore il controllo dell'inquinamento luminoso: la fascia lago è un bene paesaggistico e culturale, per il suo rilevante patrimonio storico, architettonico e botanico. Il rispetto dell'ambiente notturno è di primaria importanza per la salvaguardia della notte e la protezione delle specie vegetali e animali. La sua valorizzazione attraverso la luce consentirà di esplorare, in tempi definiti e limitati, il fascino notturno, le bellezze artistiche, architettoniche e vegetali presenti nella fascia lago.
- Valorizzare l'architettura attraverso un approccio multi level, offrire cioè diverse soluzioni di illuminazione possibili in grado di adeguarsi continuamente alla vita degli edifici (eventi, manifestazioni, celebrazioni...) e scoprire le diverse interpretazioni o chiavi di lettura;
- Pensare alla millennial generation, e alle generazioni di adulti, sfruttando la tecnologia a disposizione per intercettare i loro interessi e riuscire a coinvolgerli all'interno dell'esperienza ricreativa aggiungendo contenuti culturali ed informativi. La tecnologia diventa strumento di formazione, strumento di didattica culturale che sa confrontarsi con le esigenze in continuo mutamento e relazionarsi con la rete e i social;
- Il progetto deve raggiungere un considerevole risparmio energetico, tra il 30 e il 40% generale, anche considerando la quantità in più di corpi illuminanti impiegati rispetto allo stato di fatto. Tale risparmio verrà attuato attraverso la scelta di corpi illuminanti altamente professionali, la regolamentazione delle accensioni e spegnimento della luce in generale e la creazione di scene luminose.
- Il progetto terrà conto dei vincoli presenti, assecondandoli e affrontandoli con una metodologia di approccio rispettosa del sito.



Esempio di valorizzazione illuminotecnica del bene culturale

Requisiti prestazionali del progetto illuminotecnico

1. Controllo automatico della luce naturale: il sistema tiene conto dei differenti angoli d'inclinazione e delle intensità del sole che cambiano durante il giorno e durante l'anno. Il sistema reagisce con delicatezza e senza disturbare le persone;
2. Integrazione architettonica degli apparecchi di illuminazione: la scelta dell'esatta posizione dei corpi illuminanti avverrà cercando di nasconderli alla vista il più possibile;
3. Utilizzo del protocollo DALI (Digital Addressable Lighting Interface) che consente grande flessibilità nel regolare l'intensità luminosa di ogni singolo corpo illuminante e per la gestione di una gran quantità di apparecchi;
4. Uso della tecnologia Bluetooth per la semplicità d'uso nella programmazione delle diverse intensità luminose degli apparecchi non solo in fase di prima installazione ma anche in gestione operativa. Tale tecnologia consente agli apparecchi di entrare in rete ed essere facilmente programmati anche in remoto;
5. IOT (Internet of Things) Abbiamo pensato ad un'infrastruttura di illuminazione per l'IOT in cui abbinare corpi illuminanti, sensori, Cloud service al fine di ottenere servizi digitali, Big Data. Tutti gli apparecchi digitali utilizzati consentiranno di sfruttare la rete per essere implementata da ulteriori servizi e strategie utili e funzionali al Comune, all'architettura e al parco. Tale infrastruttura fornirà utili informazioni sulla profilazione del target di mercato al fine di suddividere l'offerta;
6. La manutenzione e il risparmio economico, è un altro fattore da tenere in grande considerazione nell'evoluzione del progetto. Riduzione della manutenzione si traduce in riduzione dei costi e di tutte quelle attività che potrebbero potenzialmente essere critiche per la fruizione della fascia lago. Gli apparecchi utilizzati dovranno prevedere la possibilità del rilascio di certificazioni epd (environmental product declaration) utili a certificare il life cycle assessment utilizzabili per eventuali processi di certificazione dell'impianto. È nostro dovere etico-morale pensare oggi al fine vita dei corpi illuminanti, cioè chiedersi fra circa venti anni, cosa accadrà quando si dovranno sostituire con altri nuovi. I criteri sopra menzionati ci garantiscono il rispetto massimo dell'ambiente;
7. Il progetto di illuminazione deve prevedere l'integrazione di nuove lanterne su palo (da disegnare ad hoc) ad alta tecnologia lungo i viali. Le lanterne saranno equipaggiate con sorgenti LED di tipo regolabile che consentiranno di ottenere la temperatura di colore della luce più idonea dal momento del tramonto al buio e durante eventi e manifestazioni. L'idea è quella di contenere i livelli di illuminamento e di inquinamento luminoso a protezione della flora e della fauna. Il corpo illuminante sarà posizionato nel "cappello" della lanterna e orientato verso il basso. Sensori di presenza posizionati nelle lanterne varieranno l'intensità luminosa a seconda che vi sia o no presenza di persone. Tale tecnologia consente di mantenere sempre al minimo i livelli di illuminamento con conseguente risparmio energetico.



Schematizzazione del sistema Light on Demand per le aree pedonali

Distribuzione del carico antropico.

Il riconoscimento della fascia lago come grande parco, si porta dietro delle conseguenze relativamente ai temi di mobilità ed accessibilità. Oggi infatti la configurazione viabilistica dei viali, la presenza delle attività ricettive e commerciali, ed infine la presenza di parcheggi pubblici costituiscono elementi detrattori della qualità urbana per il visitatore che si muove a piedi o in bicicletta nel parco. Altro elemento di grande impatto è il traffico di attraversamento, che il piano della mobilità prevede di deviare verso entroterra.

Come detto, la struttura originale della fascia lago è costruita attorno alla Gardesana. La ripetizione dello schema anche per i percorsi secondari ciclabili e pedonali ha costruito una serie di barriere nel senso trasversale alla spiaggia, che sono percepite come tali dai fruitori tanto da non utilizzare le aree verdi più interne perché "più urbane" rispetto a quelle frontelago.

Questa condizione è messa in discussione dal progetto e collegata alla revisione della mobilità prevista per la ciclopeditone sui viali Carducci e Rovereto. La proposta è di intervenire sulla tipologia e sul tracciato dei percorsi nella zona lungo lago, in modo da renderli da un lato più lenti e compatibili con la frequentazione ricreativa del sito, e dall'altro spostandoli più entroterra, consentendo di guadagnare maggiori spazi e più sicuri per la permanenza in spiaggia.



Visione della spiaggia con i percorsi arretrati

Il traffico ciclabile di attraversamento o con maggiore velocità viaggerà quindi preferibilmente sulla ciclopeditone dei viali, dove troverà una maggiore scorrevolezza. Duplicando il sistema avremo comunque un beneficio in termini di flussi trasportati, aumentando anche la sicurezza del sistema e la sua ridondanza.

Nella visione di connessione tra tutte le aree, si propone di realizzare un **collegamento pedonale** con il **giardino della Rocca**, che metta il museo MAG all'interno di un percorso e non isolato come risulta oggi. La proposta, condivisa con i soggetti preposti alla tutela del bene, prevede un collegamento a quota sovrelevata in continuità con via giardini di Porta Orientale. Il progetto dovrà sviluppare tutti i temi della accessibilità e del confronto con gli edifici monumentali che connette.

Qualità.

Il paesaggio del Garda è unico ed irripetibile, ed anche per questo motivo il visitatore, distratto dal panorama, tende a notare meno le imperfezioni delle aree pubbliche. In realtà, come succede sempre nei luoghi turistici che crescono inseguendo una domanda sempre crescente, lo spazio pubblico di Riva del Garda è costruito per parti eterogenee e disetanee, che non sempre sono coerenti e che soprattutto sono state adattate a nuove esigenze, ma non sono nate con la stessa funzionalità con cui oggi vengono utilizzate. Un esempio per tutti è la spiaggia, che oggi risulta affollata perché compressa dal percorso ciclabile e pedonale.

La proposta inoltre introduce una riflessione sui temi della circolazione ciclo-pedonale per aumentare le aree fruibili di spiaggia e parco e la sicurezza di attraversamento; fornisce indicazioni sul tema dell'arredo urbano e della illuminazione pubblica, che oggi difettano di una progettualità integrata.

Un tema di grande impatto, anche se sembra minore, è quello delle **recinzioni**. Oggi le troviamo nella separazione tra aree pubbliche e private, ma anche tra aree pubbliche. La loro formulazione è disparata e legata all'uso originario del sito: dal muro del campo sportivo, alle siepi del hotel Lido Palace. Il tema della sicurezza e del controllo oggi ha acquisito una diversa accezione rispetto al passato, grazie alla tecnologia. Sistemi di videosorveglianza e sensori ci aiutano a controllare in maniera infinitamente più efficiente i perimetri ed i flussi, particolarmente nelle aree pubbliche dove, paradossalmente, la presenza di barriere ha acquisito un significato di potenziale pericolo per le zone d'ombra che generano.

Crediamo fermamente che la rimodulazione delle recinzioni, anche nella separazione tra pubblico e privato, porti benefici ad entrambi gli ambiti. Ad esempio la recinzione del Lido Palace impedisce agli ospiti dell'albergo di godere della vista del lago, mentre all'esterno chiude il percorso pubblico rendendolo percettivamente più stretto di quanto non sia in realtà. Come detto, la soluzione al problema sicurezza si esplicita efficacemente con la tecnologia, ma esistono comunque forme di limitazione al passaggio compatibili con la permeabilità visiva, in particolare l'utilizzo della modellazione topografica e dell'acqua come elementi di dissuasione e supporto alla vegetazione.



Esempi di modellazione del terreno, acqua e vegetazione per confinare delle aree. PROAP

Verde.

La vegetazione arborea ha un ruolo importante nel paesaggio rivierasco, anche perché rigogliosa, ma sembra non avere il rilievo che merita. Si tratta di un elemento molto importante nella gestione strategica della riqualificazione della fascia lago, perché oggi si percepisce una elevata sensibilità ed emotività rispetto al patrimonio arboreo, anche verso la futura integrazione con parchi oggi non esistenti,

Per quanto non sia ricompreso nella fascia lago, non si può non citare la peculiarità del monte Baldo con la sua ricchezza botanica legata alla sequenza di micro-climi, che si ripete anche sul lato occidentale con le Giudicarie trentine e bresciane.

Va infine rilevato come la vegetazione della fascia lago sia per la maggior parte esotica-alloctona, questo sia per il favorevole clima mediterraneo del lago che per la storia legata alle cure ed al turismo nascente.

La presenza della enorme massa d'acqua del lago di Garda influisce sul clima locale, aumentando l'inerzia del sistema sia nel periodo estivo che in quello invernale. Inoltre, la morfologia del bacino costruisce un imbuto tra le dolomiti a nord e la pianura padana a sud, dove i venti prevalenti, l'Ora ed il Pelèr, soffiano nella direzione N-S ma con verso opposto. Questa condizione morfologica e la presenza del lago crea un microclima mite, asciutto e ventilato, che consente la crescita di vegetazione sub-mediterranea, dagli agrumi agli ulivi, a tutta la vegetazione spontanea caratteristica dell'area.

Il territorio del lungolago tra Miralago, Villino campi e Hotel du Lac, tutt'oggi racconta la sua vocazione per un'area adibita al benessere. Infatti già a partire dalla fine del 1800 l'Hotel du Lac offriva ai suoi clienti un vasto parco e un'oasi naturalistica, anticipando di poco la filosofia del dottor Hartungen, che introdusse all'interno dell'area del sanatorio la pratica dell'omeopatia e naturopatia, sfruttando a pieno le qualità dell'aria e dell'acqua del lago. Per questo ancora oggi la vegetazione presente testimonia questa vocazione. L'evoluzione del lago in termini paesaggistici, inoltre, è stata fortemente condizionata dallo sviluppo turistico, iniziato in qualche misura dal movimento salutista di Von Hartungen e sfociato poi nel turismo balneare e più recentemente nel turismo sportivo. Lo stesso processo di trasformazione ha investito la vegetazione urbana, che ha subito l'importazione di specie esotiche, mediterranee e tropicali, sull'onda della spettacolarizzazione turistica ed anche grazie al clima sub-mediterraneo.

Si è proceduto ad un rilievo botanico del patrimonio esistente per individuare gli individui importanti, la condizione di salute e procedere ad un piano di gestione e successione.



Fotografia di un filare di *Olea europaea* lungo il parco Miralago



Fotografia riva del lago - *Trachycarpus fortunei*



Fotografia Parco - *Cupressus sempervirens*

Il rilievo botanico eseguito per ambiti testimonia della ricchezza ed eterogeneità del materiale vegetale presente, che si presenta in generale in buono stato di conservazione e salute.

Ambito viali Carducci e Rovereto, specie rilevate

Araucaria sp., *Chamaerops humilis*, *Cupressos sempervirens*, *Eriobotrya japonica*, *Lagerstroemia indica*, *Nandina domestica*, *Nerium oleander*, *Olea europaea*, *Phoenix canariensis*, *Pinus sp.*, *Trachycarpus fortunei*, *Yucca sp.*

Ambito Miralago, specie rilevate

Acer platanoides, *Aesculus hippocastanum*, *Alnus cordata*, *Alnus glutinosa*, *Araucaria sp.*, *Betula alba*, *Calocedrus decurrens*, *Ceanothus americanus*, *Cedrus atlantica*, *Cedrus deodara*, *Cedrus libani*, *Chamaecyparis sp.*, *Chamaerops humilis*, *Corylus avellana*, *Cupressus lawsoniana*, *Cupressus sempervirens*, *Diospyrus kaki*, *Fagus sylvatica 'Pendula'*, *Fagus sylvatica purpurea*, *Ginkgo biloba*, *Hibiscus sp.*, *Ilex aquifolium*, *Juglans regia*, *Laurus nobilis*, *Ligustrum lucidum*, *Liquidambar styraciflua*, *Liriodendron tulipifera*, *Magnolia acuminata*, *Magnolia grandiflora*, *Metasequoia glyptostroboides*, *Morus alba*, *Nandina domestica*, *Nerium oleander*, *Olea europaea*, *Phoenix canariensis*, *Picea abies*, *Picea argentea*, *Pinus pinea*, *Platanus orientalis*, *Prunus laurocerasus*, *Quercus ilex*, *Robinia pseudoacacia*, *Rudbeckia nitida*, *Salix babylonica*, *Taxodium distichum*, *Taxus baccata*, *Thuja occidentalis*.

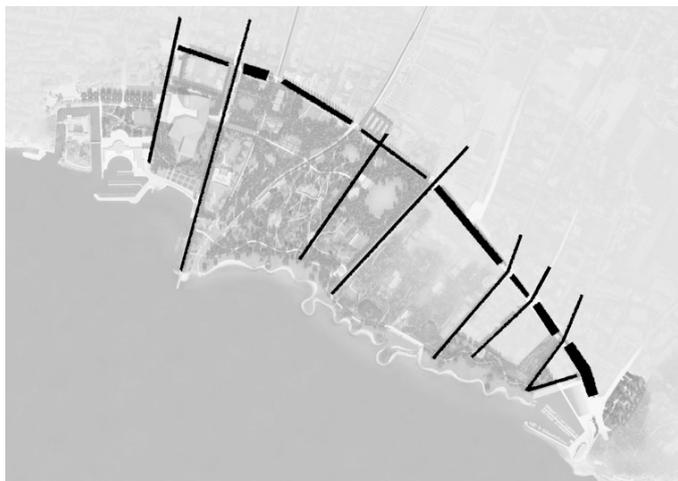
Ambito Rocca-centro congressi, specie rilevate

Agave sp., *Arbutus unedo*, *Callistemon rigidus*, *Chamaerops humilis*, *Cupressus sempervirens*, *Ilex aquifolium*, *Lagerstroemia indica*, *Magnolia grandiflora*, *Olea europaea*, *Pinus sp.*, *Pittosporum tobira*, *Platanus orientalis*, *Rosa canina*, *Salix babylonica*, *Taxus baccata*, *Trachycarpus fortunei*, *Washingtonia sp.*, *Yucca sp.*

Ambito spiagge, specie rilevate

Betula alba, *Chamaerops humilis*, *Cupressus cashmeriana*, *Cupressos sempervirens*, *Ficus carica*, *Ilex aquifolium*, *Laurus nobilis*, *Ligustrum lucidum*, *Magnolia grandiflora*, *Metasequoia glyptostroboides*, *Nerium oleander*, *Olea europaea*, *Phoenix canariensis*, *Phyllostachys sp.*, *Pinus sp.*, *Pyracantha coccinea*, *Pistacia terebinthus*, *Platanus orientalis*, *Populus sp.*, *Punica granatum*, *Rhamnus alaternos*, *Salix babylonica*, *Taxus baccata*, *Trachycarpus fortunei*, *Yucca sp.*

La proposta di intervento prevede la messa in atto di strategie per consolidare la struttura verde in ambiti specifici.

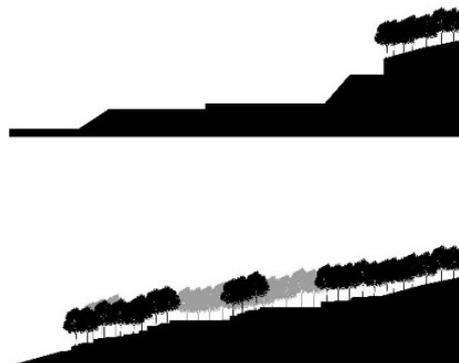


Gli **assi di circolazione principali e gli accessi trasversali**: come dice la parola stessa, si tratta di elementi lineari che verranno enfatizzati per consolidare il senso di percorrenza a loro associato. Il sistema di piantumazione previsto è quello a filare, con specie diverse in funzione del contesto particolare in cui viene

realizzato. Per la scelta botanica siamo orientati a specie quali *Cupressus* sp. (Cipresso), *Cercis siliquastrum* (Albero di Giuda), *Olea europea* (ulivo).



Il sistema dei parchi e giardini: si tratta di una collezione eterogenea di aree verdi, in cui il disegno di impianto vegetazionale ha seguito una logica spesso introversa. Il progetto mira al ridisegno, operando con nuove piantumazioni strategicamente posizionate, della sequenza di aree aperte e chiuse, guidando il percorso attraverso l'uso della massa arborea come quinta paesaggistica. Nei parchi la scelta botanica è orientata verso specie quali *Pinus* sp. (Pino) *Castanea sativa* (Castagno), *Juglans nigra* (Noce nero), *Quercus ilex* (Leccio) *Cupressus* (Cipresso), *Betula alba* (Betulla). Per le aree verdi del litorale la scelta botanica è orientata verso specie quali *Quercus ilex* (Leccio), *Betula alba* (Betulla), *Salix babylonica* (Salice piangente), *Chamaerops humilis* (Palma di S. Pietro).



Le aree di ricostruzione topografica: si tratta delle aree che possono essere riqualificate rispetto alla loro condizione attuale, in particolare l'area ex Cattoi e l'area del depuratore di San Nicolò, che si trovano in condizione non pianeggiante e quindi con un potenziale di articolazione morfologica elevato, adatto a specie a lenta crescita. Per questi ambiti la scelta botanica è orientata verso specie quali *Olea europaea* (Oливо), *Juglans nigra* (Noce nero), *Quercus ilex* (Leccio).

Pubblici esercizi.

La questione delle attrezzature lungo lo spazio pubblico è piuttosto articolata, comprendendo interventi di scala edilizia e utilizzi specifici di zone monofunzionali.

Punta Lido è uno dei punti panoramici di maggiore valore nell'intero litorale, oggi condizionato dall'edificio della gelateria che non presenta alcun pregio architettonico e comporta un collo di bottiglia nel percorso principale della litoranea. Si propone una ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione del volume in un sedime diverso, operando anche sulla riconfigurazione della banchina e della terrazza esistenti, in modo da aumentare da un lato lo spazio di fruizione del locale, e dall'altro la sezione del percorso ciclo-pedonale che porta alla punta Lido. Il progetto dovrà integrarsi inoltre con il ridisegno del parterre di giardini all'italiana ed il nuovo belvedere, formando un unicum con la rinnovata via Sudermann che acquisisce un valore di ingresso principale al sistema del parco.



Visione di progetto di Punta Lido

Con riferimento ai **chioschi – pubblici esercizi**, si ritiene di operare una ristrutturazione edilizia che ne riconfiguri il volume e la posizione, come indicato nelle planimetrie di progetto. Le modalità di affidamento del progetto, considerato il valore comunicativo e la frequenza di visitatori, potrebbero avvenire tramite concorso per la migliore idea progettuale e conseguente realizzazione del manufatto. In alcune posizioni speciali, quali Bar dei Pini o Punta Sabbioni, potrebbe essere istituito un progetto temporaneo a rotazione, sul modello del padiglione della Serpentine Gallery di Londra, in cui ogni anno viene realizzata una struttura diversa, con effetto trascinante sul marketing territoriale nella sfera culturale.



Tre diverse edizioni del Serpentine pavilion, Londra

La **specializzazione del litorale** è un tema che viene affrontato con il disegno della linea di costa, come spiegato più sopra. La maggiore articolazione del sistema delle baie consente di individuare zone morfologicamente definite per attività specifiche, dalla balneazione allo sport acquatico in tutte le sue declinazioni, riducendo la necessità di porre recinzioni, limiti e cartelli a favore di una maggiore chiarezza e quindi sicurezza degli utenti.

Contenuti normativi.

Come detto in premessa, questo lavoro non ha portata normativa in termini urbanistici, ma intende generare una riflessione e dei contenuti in materia di paesaggio, che coinvolge evidentemente anche l'urbanistica.

Le riflessioni puntuali per argomento sono trattate nei capitoli precedenti, in termini generali è auspicabile che:

- La norma urbanistica integri l'aspetto della gestione del patrimonio vegetale in aree pubbliche e private, non solo in termini di tutela ma anche in termini di programmazione degli interventi e di nuova implementazione del verde; in questo senso si fa riferimento alle indicazioni contenute nel programma Next Generation EU in termini di sostenibilità, e più in particolare alla strategia climatica in merito alla carbon footprint che coinvolge il mondo imprenditoriale in azioni di forestazione;
- La norma urbanistica, in ambito di progetti di riqualificazione, consenta di implementare azioni pubblico-privato per la realizzazione e gestione del verde e delle attrezzature pubbliche, anche attraverso procedure competitive;
- Il progetto delle infrastrutture rilevanti (ciclovie del Garda, sistema delle associazioni veliche sportive, etc) sia condiviso con la rete locale dei Comuni dell'Alto Garda per ottimizzare il ridotto fronte lacuale senza generare duplicati o incongruenze in un paesaggio unitario;
- Per le aree di rilevante importanza quali la ex Cattoi e la ex colonia Miralago, venga attuato un percorso di rigenerazione a partire dal programma funzionale condiviso con il territorio, in modo da ottimizzare risorse e procedere verso una riqualificazione davvero vissuta dalla città;
- Il piano della mobilità sostenibile mette in gioco una rivoluzione del sistema viario lungo l'asse della Gardesana, ma per avere successo deve necessariamente essere preceduto da azioni rilevanti sul lato entroterra per consentire la scorrevolezza dell'intero sistema;

Bibliografia

Il sistema ecologico del lago di Garda, in Lo stato dell'ambiente Veneto, a cura di G. Campagnari, F. Marconi, P. Pizzardo e G. Zavaglio - -CittàStudi 1991.

Approccio fitogeografico alla distinzione di megasequenze di vegetazione nelle Alpi del Trentino-Alto Adige, in Report n. 30, Fondazione Edmund Mach, 2003

La Sarca, Luogo delle diversità, a cura di A. Salsa e E. Caola, Editrice Rendena, 2017



- 1. Nuovo ponte di connessione con la Rocca
- 2. Ririsegno giardini
- 3. Ripristino asse pedonale
- 4. Demolizione e ricostruzione padiglione
- 5. Riqualificazione spazi Fraglia Vela
- 6. Riqualificazione giardino all'italiana
- 7. Nuovo belvedere
- 8. Riqualificazione gelateria Punta Lido
- 9. Riqualificazione asse pedonale
- 10. Riqualificazione Punta Lido
- 11. Riqualificazione giardino
- 12. Nuovo ponte
- 13. Piazza della dorsale
- 14. Nuovo Parcheggio
- 15. Riqualificazione distributore ENI
- 16. Riqualificazione viale Carducci
- 17. Riqualificazione viale Rovereto
- 18. Riqualificazione area ex Cattoi
- 19. Rifunionalzzazione edificio dismesso
- 20. Volume costruito
- 21. Rimodellazione linea di costa
- 22. Riqualificazione parco ex Miralago
- 23. Ristrutturazione edifici storici ex Miralago
- 24. Riqualificazione stadio sportivo
- 25. Nuovo chiosco bar
- 26. Parco giochi per bambini
- 27. Tribuna Maroni
- 28. Area cani
- 29. Rimodellazione percorso
- 30. Piazza d'acqua
- 31. Parcheggio con copertura verde