



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Reg. delib. n. 510

Prot. n.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE

OGGETTO:

Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 - COMUNE DI RIVA DEL GARDA - "Variante 13 bis", Variante non sostanziale al Piano regolatore generale (PRG), ai sensi dell'articolo 39, comma 2 della l.p. 4 agosto 2015, n. 15 - APPROVAZIONE CON MODIFICHE E PRESCRIZIONI

Il giorno **11 Aprile 2025** ad ore **09:10** nella sala delle Sedute
in seguito a convocazione disposta con avviso agli assessori, si è riunita

LA GIUNTA PROVINCIALE

sotto la presidenza del

PRESIDENTE

MAURIZIO FUGATTI

Presenti:

VICEPRESIDENTE
ASSESSORE

**FRANCESCA GEROSA
ROBERTO FAILONI
MATTIA GOTTARDI
SIMONE MARCHIORI
GIULIA ZANOTELLI**

Assenti:

ASSESSORE

**ACHILLE SPINELLI
MARIO TONINA**

Assiste:

IL DIRIGENTE

NICOLA FORADORI

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta

Il Relatore comunica:

con deliberazione commissariale n. 1 di data 9 novembre 2023, il Comune di Riva del Garda ha provveduto ad adottare, in via preliminare, la variante non sostanziale al proprio Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'articolo 39, comma 2, lettere b), e), g), g bis), j-bis) e k) della l.p. 4 agosto 2015, n. 15 (Legge provinciale per il governo del territorio), denominata "Variante 13 bis", seguendo la procedura prevista dal combinato disposto degli articoli 37 e 39, comma 3, della medesima legge

Come rappresentato nella citata deliberazione di adozione preliminare e illustrato puntualmente nella "Relazione illustrativa" allegata al piano, la variante in esame propone il recepimento delle richieste avanzate dalla Provincia Autonoma di Trento nell'ambito della valutazione della variante n. 15 e non prese in considerazione in quanto non attinenti ai contenuti affrontati dalla medesima, relative all'individuazione e disciplina dei Siti Inquinati, alle fasce di rispetto stradali e alla Legenda standard; la proposta di variante prevede anche la verifica dei vincoli preordinati all'esproprio, la disamina delle richieste di trasformazione in aree inedificabili delle aree destinate all'insediamento, l'aggiornamento e la ripianificazione di alcuni piani attuativi, l'introduzione di puntuali previsioni urbanistiche di interesse pubblico attinenti al sistema della sosta, della mobilità e della viabilità, nonché, la ridefinizione urbanistica, ai sensi dell'articolo 54 della l.p. 15/2015, di tutte le previsioni dell'area "Fascia lago" del comune di Riva del Garda, divenute "area bianca" a seguito della decadenza del piano attuativo-PFG17, con recepimento inoltre dell'accordo urbanistico AU1 relativo all'ambito funzionale "Area Cattoi nord", ricadente all'interno della citata area e sottoscritto dall'Amministrazione comunale ai sensi dell'articolo 25 della l.p.15/2015.

Ai fini dell'articolo 18 della l.p. 14 giugno 2005, n. 6 (Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico) viene dato conto in delibera che la variante in argomento contiene modifiche di destinazione di beni gravati da uso civico, rinviando al capitolo denominato "Verifica aree gravate da uso civico", presente nell'elaborato "Relazione", le ragioni della compatibilità dell'intervento proposto ai sensi del comma 2 dell'articolo 18 citato.

Per quanto attiene l'obbligo di valutazione riferita ai piani regolatori generali di cui all'articolo 20 della l.p. 15/2015, nella deliberazione di adozione preliminare della variante e nella Relazione illustrativa, al capitolo "Rendicontazione urbanistica", si dà atto che *"la variante 13bis non è soggetta alla procedura di rendicontazione urbanistica ai sensi dell'articolo 3 bis del d.P.P n.15768/Leg di data 14.09.2006"*, in ragione del fatto, come chiarito nella Relazione, che le modifiche apportate al piano, per la loro limitata incidenza sul territorio, non producono effetti significativi sull'ambiente.

La documentazione di variante adottata dal Comune di Riva del Garda perviene al Servizio preposto in data 27 novembre 2023, protocollo provinciale n. 880588, assicurando la consegna della documentazione nel formato digitale mediante il sistema di gestione dei piani urbanistici GPU con numero di domanda 60209280.

Ai sensi di quanto disposto al punto 8.3 dell'Allegato C della deliberazione provinciale n. 379/2022, ai fini della verifica preventiva degli strumenti urbanistici, con nota di data 15 gennaio 2024, protocollo provinciale n. 32300, è stata indetta per il giorno 22 gennaio 2024, una Conferenza di Servizi. Nell'ambito della stessa, le strutture competenti per le diverse tipologie di pericolo hanno verificato le interferenze delle nuove previsioni di variante con la cartografia della Carta della Pericolosità.

In considerazione dell'importanza e della complessità della variante per l'acquisizione delle osservazioni e dei pareri di merito da parte delle competenti strutture provinciali, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, con nota di data 15 dicembre 2023, protocollo provinciale n.

934547, ai sensi dell'articolo 37, comma 5, della l.p. 15/2015, ha ritenuto di indire per il giorno 8 febbraio 2024 una Conferenza di Pianificazione.

La Conferenza di Pianificazione, valutate le posizioni espresse in merito alle diverse e numerose tematiche affrontate dalla variante e ponderati gli interessi coinvolti dalla medesima, verificata la coerenza del PRG con il quadro definito dal PUP, con il Piano Territoriale (PTC) della Comunità Alto Garda e Ledro, con la Carta di sintesi della pericolosità (CSP) nonché con i contenuti della l.p. 15/2015, si è espressa ai sensi del comma 6 del medesimo articolo 37 della l.p. 15/2015 con il verbale conclusivo n. 1/2024 di data 8 febbraio 2024 che si allega come parte integrante e sostanziale al presente provvedimento sub lettera A).

In tale parere, la Conferenza, in considerazione delle numerose modifiche proposte e delle relative problematiche emerse in sede di esame, con riguardo, in particolare, alla sicurezza del territorio e alle varianti che richiedono la predisposizione dello studio di compatibilità ai sensi della Carta di sintesi della pericolosità - CSP, ha subordinato l'adozione definitiva della variante a un approfondimento delle questioni poste dalle competenti strutture provinciali e alla modifica dei corrispondenti contenuti secondo le condizioni e le osservazioni esposte nel testo della valutazione stessa.

Nello specifico, sotto il profilo dei vincoli preordinati alla sicurezza del territorio, la Conferenza, ha ripreso, nel parere, le valutazioni, sia di carattere generale che puntuale, espresse dalle competenti strutture provinciali nella richiamata Conferenza di servizi - CSP, di data 22 gennaio 2024, alle quali il Comune di Riva del Garda dovrà dare riscontro in sede di adozione definitiva. Con riferimento alla variante 27B (Ridefinizione subarea Fascia Lago), è stato rilevato che non sono stati forniti gli studi di compatibilità a supporto delle singole destinazioni proposte; quindi, in ragione delle penalità che interessano le numerose aree oggetto di ripianificazione e indipendentemente dal fatto che si tratti di conferme di destinazioni previgenti o di nuove previsioni, si è evidenziata, in termini generali, *“la necessità di richiedere la predisposizione di uno studio unitario per la complessiva valutazione delle compatibilità delle destinazioni che la variante 27 B propone”*.

Per quanto di specifica competenza, il Servizio Bacini montani ha rilevato: *“La variante interessa un'area ad oggi priva di destinazione urbanistica (area bianca a tutti gli effetti) in quanto la ripianificazione della fascia Lago di progetto è conseguente al PFG17 decaduto. Tale variante, peraltro descritta poco chiaramente nella relazione illustrativa, comprende varie destinazioni che ricadono in aree critiche per fenomeni alluvionali della CSP, individuate a penalità P4, P3 e P2. Pertanto, in relazione a quanto riportato nella nota introduttiva generale, deve essere supportata da studio di compatibilità in fase di pianificazione, al fine di verificare la compatibilità delle varie destinazioni urbanistiche con la pericolosità evidenziata dalla CSP. Lo studio deve valutare l'intera variante e non solo le aree a penalità P4 e P3. In questa fase pianificatoria, considerata l'estensione dell'area e le numerose destinazioni, lo studio di compatibilità deve indicare almeno in linea di massima le eventuali misure di mitigazione e i vincoli ai quali la progettazione vera e propria deve attenersi. Si rileva inoltre che la variante si estende anche in corrispondenza del demanio idrico provinciale; si rimanda anche per questo aspetto alla nota generale.”*

Relativamente alla verifica rispetto al quadro strutturale del Piano urbanistico provinciale, il parere richiama le valutazioni espresse dai diversi servizi provinciali interpellati per ambito di competenza, integrate con gli elementi di valutazione emersi nel corso della Conferenza di pianificazione. In merito agli aspetti urbanistici e paesaggistici, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha espresso una serie di rilievi che chiede vengano esaminati e approfonditi sotto il profilo del merito secondo le osservazioni espresse in sede di Conferenza di pianificazione, con specifico riguardo alle tematiche relative alla Valutazione ambientale strategica, alla documentazione di piano (Masterplan), alle incongruità riscontrate tra la cartografia del PUP e le tavole del PRG in materia

di viabilità, alle previsioni che interessano le aree a servizi e per la mobilità, alla verifica degli standard, alla disciplina delle attività ricettive e alla ridefinizione delle destinazioni urbanistiche che definiscono l'intera area della "Fascia lago", con riferimento, in particolare, alla disciplina relativa all'ambito della Miralago e alle previsioni urbanistiche-insediative relative all'ambito dell' "area ex Cattoi" di cui all'Accordo urbanistico stipulato ai sensi dell'articolo 25 della l.p. 15/2015. Con specifico riferimento ai contenuti del citato accordo urbanistico e all'intervento edilizio residenziale in esso prefigurato si chiede di integrare la Relazione illustrativa al fine di dimostrare il rispetto dei principi definiti dal citato articolo 25 e di chiarire le modalità di determinazione del contingente assegnato di cui all'articolo 53 delle norme di attuazione del PRG e gli effetti di tale attribuzione sulle previsioni del vigente PRG.

Si evidenzia che con l'espressione del suddetto parere il procedimento relativo all'esame tecnico della presente variante della durata di 90 giorni, iniziato il 27 novembre 2023, è da ritenersi concluso nel termine di legge.

Con nota prot. 149463 di data 26 febbraio 2024, il verbale n. 1/2024 di data 8 febbraio 2024 è stato trasmesso all'Amministrazione comunale di Riva del Garda, la quale, preso atto dei suoi contenuti, con verbale di deliberazione commissariale n. 1 di data 19 giugno 2024, ha provveduto alla definitiva adozione della variante in argomento, ridefinendo, in parte, i contenuti sulla base delle osservazioni espresse nel suddetto parere e in parziale accoglimento delle osservazioni pervenute nel periodo di deposito del piano; a tale riguardo il Comune nei documenti *"Controdeduzioni, chiarimenti e precisazioni al parere della PAT"* e *"Osservazioni alla variante n. 13bis -decisioni-"* ha dato riscontro ai rilievi provinciali e fornito le argomentazioni e gli elementi a sostegno delle previsioni introdotte in recepimento delle osservazioni accolte e di quelle che ha ritenuto di confermare.

In tale sede, l'Amministrazione comunale ha fatto presente che, ai sensi dell'articolo 37, comma 3 della l.p. 15/2015, è stato assicurato il deposito della variante di complessivi 30 giorni, che durante tale periodo sono pervenute 32 osservazioni e che nell'ulteriore periodo di deposito di 10 giorni sono pervenute 12 nuove osservazioni correlate a quelle pubblicate; si prende atto, altresì, che la variante coinvolge beni gravati da uso civico.

Gli elaborati, come adottati definitivamente, sono pervenuti al Servizio competente in data 25 giugno 2024, protocollo provinciale n. 495026, mediante il sistema informatico GPU, integrata con gli studi di compatibilità richiesti in sede Conferenza di Pianificazione.

Con lettera di data 3 luglio 2024, prot. provinciale n. 518581, il Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio ha sospeso il procedimento di approvazione della variante per acquisire chiarimenti in merito alle modalità di deposito degli elaborati di piano e di sottoscrizione dei documenti che sono state assunte nella fase di adozione definitiva della variante e il Comune ha provveduto a trasmettere quanto richiesto in data 18 luglio 2024, protocollo provinciale n. 563378.

Ai sensi di quanto disposto al punto 8.3 dell'Allegato C della deliberazione provinciale n. 379/2022, ai fini della verifica preventiva degli strumenti urbanistici, con nota di data 24 settembre 2024, protocollo provinciale n. 718852, è stata indetta per il giorno 1° ottobre 2024, una Conferenza di Servizi. Nell'ambito della stessa, le strutture competenti per le diverse tipologie di pericolo hanno verificato le interferenze delle nuove previsioni di variante con la cartografia della Carta della Pericolosità e gli studi di compatibilità predisposti a supporto delle varianti secondo quanto rappresentato nel Parere della Conferenza di pianificazione.

Ai fini della verifica delle interferenze delle nuove previsioni urbanistiche introdotte in sede di adozione definitiva della variante in accoglimento delle osservazioni presentate nella fase di deposito, con nota di data 29 agosto 2024, protocollo provinciale n. 655071, è stata indetta per il giorno 4 ottobre 2024 una nuova Conferenza di Servizi, nell'ambito della quale le strutture

competenti hanno valutato sia le nuove previsioni introdotte in sede di adozione definitiva della variante che quelle variate a seguito di quanto rappresentato nel Parere della Conferenza di pianificazione.

In merito allo studio a firma della professionista dott.ssa geologa Emanuela Cretti e redatto, per la parte di compatibilità idraulica dei torrenti Varone e Albola, dal dott. ing. Ruggero Cazzolli a supporto delle numerose destinazioni che definiscono l'area della "fascia lago"- denominata variante 27 B - RIDEFINIZIONE SUBAREA FASCIA LAGO, il Servizio Bacini montani ha condiviso in linea di massima le analisi e le valutazioni inerenti i corsi d'acqua Albola e Varone e nello specifico ha ritenuto: *...in base alla modellazione idraulica, il torrente Albola è in grado di far confluire la portata relativa al tempo di ritorno di 200 anni all'interno degli argini pressoché ovunque nel tratto oggetto di studio. Tuttavia, si individuano alcuni punti critici in cui il tirante idraulico supera di alcuni centimetri l'argine. Per quanto riguarda il torrente Varone lo studio attesta che, nonostante le discontinuità del fondo alveo, la portata fluisce all'interno dell'alveo stesso senza tracimazioni. A fronte dei risultati delle simulazioni idrauliche lo studio di compatibilità indica delle misure di mitigazione della pericolosità che prevedono opere sia in alveo che fuori alveo. Per quanto riguarda le misure di mitigazione relative ad interventi direttamente sugli alvei dei torrenti Varone e Albola ("sovralzo dei muri arginali del T. Albola di circa 20 cm e verifica ed eventuale riempimento delle buche a valle delle soglie del T. Varone" – crf. Pag.75), il Servizio evidenzia che tali misure non sono compatibili con una fase di pianificazione. Le misure di mitigazione legate ad una variante al PRG devono infatti essere, oltre che definite almeno in linea di massima, effettivamente realizzabili, come esposto nella nota introduttiva al verbale in adozione preliminare. Interventi diretti sui corsi d'acqua (si ricorda anche che Albola e Varone sono iscritti nell'Elenco delle Acque Pubbliche), presuppongono infatti la redazione di uno studio di dettaglio e di un progetto con individuazione del tratto oggetto di intervento, caratteristiche e modalità di realizzazione, stima dell'onere finanziario, definizione di un crono-programma e l'individuazione del soggetto preposto all'esecuzione dei lavori. In relazione a quest'ultimo aspetto, il Servizio precisa che, i lavori di sistemazione descritti nello studio di compatibilità, non sono tra quelli previsti ad oggi nel proprio programma lavori. Alla luce di quanto esposto emerge come l'ammissibilità di varianti urbanistiche non possa essere legata all'adozione di misure di mitigazione non definite e di difficile e concreta realizzazione. Il Servizio chiede, pertanto, che lo studio venga integrato e rivisto nella parte relativa alla compatibilità delle varianti con la pericolosità evidenziata dall'analisi idraulica individuando delle misure di mitigazione svincolate da interventi diretti di sistemazione idraulica sui corsi d'acqua e di effettiva fattibilità. Ribadisce quanto già indicato in adozione preliminare ovvero che, già in fase di pianificazione, le misure di mitigazione devono essere descritte almeno in linea di massima in modo tale che la fase di progetto possa recepirle e dettagliarle puntualmente. Ricorda anche che lo studio di compatibilità deve analizzare se le opere di mitigazione sono compatibili con le zone limitrofe a quella oggetto di variante; sottolinea che, la messa in opera di qualsivoglia misura di mitigazione della pericolosità finalizzata alla messa in sicurezza di un'area, non deve comportare un aggravio per le aree circostanti. Considerata la rilevanza delle previsioni urbanistiche in fascia lago, il Servizio invita inoltre a considerare la possibilità di attuare un generale intervento di rinaturalizzazione mediante una rivalutazione morfologica dell'area compresa tra i corsi d'acqua Varone e Albola nel tratto terminale del loro corso (tratto del Parco dell'Ora fino alla confluenza nel lago), finalizzata sia ad un miglioramento della situazione idraulica ma anche della riqualificazione dell'intero compendio".*

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, esaminati i contenuti della variante definitivamente adottata rispetto al Parere conclusivo della Conferenza di pianificazione e agli ulteriori elementi prodotti dal Comune nell'elaborato dedicato a supporto delle scelte operate, nonché rispetto al parere espresso dal servizio Bacini Montani nella conferenza dei servizi istruttoria di data 1 ottobre 2024, ha espresso una serie di puntuali osservazioni, relative anche a criticità e incongruenze, al fine dell'approfondimento dei relativi contenuti e della conseguente loro modifica per l'approvazione

della variante da parte della Giunta provinciale ai sensi dell'articolo 38, comma 2 della l.p. 15/2015.

Con nota di data 11 novembre 2024, protocollo provinciale n. 841852, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha quindi espresso il parere di competenza, che si allega parte integrante e sostanziale al presente provvedimento sub lettera B), con il quale subordina l'approvazione della variante alla modifica dei suoi contenuti, nei termini ripresi e chiariti nella summenzionata nota conclusiva, al fine di risolvere tutte le questioni esposte nel testo riportante la valutazione stessa e contestualmente ha sospeso i termini del procedimento di approvazione della medesima fino alla consegna degli elaborati modificati ai sensi di quanto disposto dal citato articolo 38, comma 2 della l.p. 15/2015.

A fronte degli elementi richiesti dalla Provincia in data 11 novembre 2024, in ragione dello stato di avanzamento del procedimento e della fase attuale, volta alla definizione finale della variante ai fini della sua approvazione in Giunta provinciale ai sensi dell'articolo 38, comma 2 della l.p. 15/2015, l'Amministrazione ha ritenuto di produrre un documento di risposta alla citata nota provinciale a ulteriore chiarimento della legittimità e coerenza delle scelte operate. L'Amministrazione comunale ha trasmesso, nei giorni 24 e 27 dicembre 2024, rispettivamente con protocolli provinciali nn. 974792 e 975928, la documentazione di piano modificata. Nella nota di controdeduzioni, il Commissario ad acta chiarisce che le modifiche sono state assunte nei limiti del citato articolo 38, comma 2 della l.p. n. 15/2015, che limita le modifiche volte alla approvazione della variante a quelle ritenute *“indispensabili per assicurarne la compatibilità con il PUP, con questa legge e con altre disposizioni legislative in materia di urbanistica, con i loro provvedimenti di attuazione e con il PTC”*. Contestualmente al documento di controdeduzioni, il Commissario ad Acta ha prodotto anche gli studi di compatibilità integrati sulla base di quanto richiesto dalle strutture provinciali competenti in materia di sicurezza del territorio relativi alle varianti n. 17 (San Cassiano) e 27B (subarea fascia lago).

In merito a tali studi, il Servizio Bacini Montani, in seguito a richieste del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio con note dei giorni 22 gennaio e 20 febbraio 2025, protocolli provinciali nn. 54339 e 149553, si è espresso con note assunte al protocollo provinciale rispettivamente n. 127247 di data 13 febbraio 2025 e n. 153047 di data 21 febbraio 2025 nelle quali conferma le criticità idrauliche già in precedenza riscontrate ed esprime ulteriori considerazioni in merito.

Il Servizio Urbanistica e tutela del Paesaggio, preso atto del documento di risposta prodotto dal Commissario ad acta a conferma della legittimità del proprio operato, ha proceduto all'esame e alla traduzione in nota dei soli elementi che si rappresentano imprescindibili in relazione allo stato di avanzamento dell'iter di approvazione. Valutati gli elementi forniti dal Servizio Bacini montani in merito agli studi di compatibilità relativi alla variante n. 17 (S. Cassiano) e alla variante n. 27B (Subarea fascia lago) prodotti dal Comune, con nota di data 26 febbraio 2025, prot. n. 167497, che si allega parte integrante e sostanziale al presente provvedimento sub lettera B), ha indicato all'Amministrazione comunale i contenuti della variante sui quali intervenire e riportato quanto evidenziato dal Servizio Bacini Montani con le note sopra richiamate, in merito agli studi di compatibilità da ultimo prodotti dal Comune e redatti in ottemperanza alle norme di attuazione del PUP e alla Carta della pericolosità CSP.

A seguito della nota provinciale sopra richiamata, l'Amministrazione comunale di Riva del Garda, ai fini dell'approvazione della variante in Giunta provinciale, con nota assunta al protocollo PAT n. 233086 di data 20 marzo 2025 ha fatto pervenire gli elaborati di piano modificati ed aggiornati sulla base delle osservazioni da ultimo espresse dalla PAT con la citata nota i cui contenuti sono stati anticipati nell'incontro tecnico congiunto tra il Comune e i Servizi provinciali del 7 marzo 2025.

L'allegato denominato 00_SSMM_Relazione_Integrazioni per approvazione finale, riferisce puntualmente rispetto alle richieste formulate per la definizione finale della variante ai fini della sua approvazione, in sintesi:

1. MASTERPLAN. In merito allo studio denominato “Riva del Garda Masterplan fascia lago” l'adeguamento richiesto ai fini dell'approvazione è stato effettuato stralciando il documento dagli allegati della variante.

2. ARTICOLO 20 VALUTAZIONE DEI PIANI. La Relazione, che già contiene la “RENDICONTAZIONE URBANISTICA”, è stata integrata con una sezione aggiuntiva riferita alla “VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI”.

3. ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO STRADE. L'Agenzia provinciale per le Opere pubbliche - Servizio Opere stradali e ferroviarie e Servizio Gestione Strade aveva rilevato alcune incongruità tra la cartografia del PUP e le tavole del Piano regolatore (un tratto di strada della SP 118 viene inserito come viabilità locale e in località Varone viene inserito un intervento di potenziamento della SP 36/dir non previsto dal sistema infrastrutturale del PUP). L'adeguamento richiesto ai fini dell'approvazione è stato effettuato modificando puntualmente le incongruità delle previsioni stradali in relazione ai casi segnalati le cui specifiche indicazioni grafiche sono state allo scopo inserite nelle tavole di variante, nei corrispondenti raffronti cartografici aggiuntivi e nella relazione generale di verifica della CSP.

4. MIRALAGO. L'adeguamento richiesto ai fini dell'approvazione è stato effettuato eliminando dalla previsione della variante riferita al Parco Miralago la parte dell'art. 23 quater della N.T.A. relativa alla cessione gratuita di aree che rappresentava una questione di legittimità: la norma infatti disponeva che “il rilascio del titolo edilizio abilitativo per gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti è subordinato, mediante convenzione fra i soggetti interessati, alla cessione gratuita all'A.C. di una superficie minima di 15.000mq del verde a parco e alle demolizioni previste sulle pp.edd. 1107, 2898, 2209, 2210, 2211, 2212 in C.C. Riva”, prevedendo una disposizione normativa che si poneva in contrasto con i principi correlati al diritto di proprietà e con quelli che regolano l'acquisizione della proprietà privata al patrimonio pubblico.

5. STANDARD. La Relazione al piano contiene la verifica del rispetto degli standard urbanistici fissati dal D.M. 1444/68.

6 - 7. Relativamente alla VARIANTE 27 B – RIDEFINIZIONE SUBAREA FASCIA LAGO – DESTINAZIONI VARIE (area con specifico riferimento normativo art. 23 quater) è stato trasmesso il documento “Studio unitario” preliminare riferito alla valutazione complessiva della fascia lago rispetto alla CSP - Studio di compatibilità - così redatto e da ultimo integrato ed aggiornato con nota di data 20 Marzo 2025 protocollo provinciale n.233086, a firma della geologa dott.ssa Emanuela Cretti. Detto studio ha fornito indicazioni in merito alle misure di mitigazione del rischio rilevante nella presente fase di pianificazione; conseguentemente gli elaborati cartografici e la Relazione generale di verifica della Carta di Sintesi della pericolosità sono stati aggiornati con lo stralcio delle previsioni incompatibili in relazione alle specifiche criticità ed è stato aggiunto specifico rinvio all'art 23 quater,(co. 9).

Con nota di data 24 marzo 2025, prot. n. 239766, il Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio ha chiesto al Servizio Bacini montani l'espressione del parere relativo allo *Studio unitario* della fascia lago; il Servizio competente con nota di data 25/03/2025, prot. 242871 ha espresso parere favorevole subordinatamente all'adozione delle misure di mitigazione indicate al punto 4.2 e 5 del precitato studio e allo stralcio del paragrafo - *Conclusioni e prescrizioni di mitigazione* - riportato a pag. 47 dello stesso.

8. In ordine agli alloggi per tempo libero e vacanze insediabili sull'area ex Cattoi, vista la nota a firma del Commissario del 24 dicembre 2024, prot. n. 975928 dd. 27 dicembre 2024 in ordine al numero massimo di alloggi tempo libero e vacanze insediabili sull'area e richiamato altresì l'art. 23 quater delle NTA definitivamente adottate, risulta confermato che il numero di alloggi tempo libero e vacanze dovrà necessariamente tenere conto del contingente

disponibile per il comune di Riva del Garda e dell'articolo 53 delle NTA e non potrà in nessun caso oltrepassare detto contingente.

Relativamente alla variante n. 17 - San Cassiano - l'amministrazione comunale non ha fornito riscontro; in carenza di uno specifico rimando normativo che richiami l'obbligo all'adozione di tutte le misure di mitigazione indicate nel capitolo 4 dello specifico studio di compatibilità a firma dell'ing. Ferrari Raffaele è necessario con il presente provvedimento prescrivere l'integrazione normativa dell'art. 37 - ZONA F1 - ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO al punto *Aree per deposito autobus* riportando in calce allo stesso quanto segue:

Gli interventi all'interno dell'areale individuato dalla variante n. 17- San Cassiano - della Variante al PRG denominata "Variante 13bis" è subordinata all'adozione di tutte le misure di mitigazione indicate e descritte nel capitolo 4 - conclusioni - dello studio di compatibilità a firma dell'ing. Ferrari Raffaele allegato alla stessa.

Conseguentemente a quanto sopra, si propone alla Giunta provinciale l'approvazione con modifiche e prescrizioni della variante non sostanziale al piano regolatore generale del Comune di Riva del Garda, denominata "variante 13 bis", adottata definitivamente con deliberazione commissariale n. 1 di data 19 giugno 2024 e costituita dagli elaborati di piano da ultimo modificati e integrati rispetto a quanto evidenziato nella valutazione provinciale di data 26 febbraio 2025 e condiviso dal Comune e dagli studi richiesti a supporto delle varianti n. 17 e n. 27B, i quali sono allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento come elencati nell'Allegato C, riportante la specifica dei rispettivi riferimenti al protocollo informatico provinciale e la relativa impronta informatica, calcolata con l'algoritmo SHA256, che individua univocamente gli elaborati digitali oggetto di approvazione; i medesimi elaborati di piano sono conservati nel sistema informatico di Protocollo della Provincia Pitre.

Si evidenzia che il procedimento relativo all'approvazione della variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale del Comune di Riva del Garda in argomento, della durata di 60 giorni, iniziato il giorno 26 giugno 2024, è stato concluso, tenuto conto delle sospensioni intervenute, con un ritardo di 150 giorni. Tale ritardo rispetto al termine di legge è imputabile alla necessità di valutare i documenti consegnati in diversi momenti a seguito delle integrazioni e chiarimenti, richieste ai sensi dell'articolo 38 della l.p. 15/2015, compresa la valutazione degli studi di compatibilità adottati solo in adozione definitiva, mediante la necessaria convocazione di una prima conferenza dei servizi coinvolti, e le loro successive integrazioni intervenute in fase di approvazione verificate attraverso richieste di parere al competente servizio.

Ciò premesso,

LA GIUNTA PROVINCIALE

- udito il Relatore;
- visti gli atti citati in premessa;
- vista la l.p. 27 maggio 2008, n. 5;
- vista la l.p. 04 agosto 2015, n. 15;
- a voti unanimi, legalmente espressi,

d e l i b e r a

1) di approvare la variante non sostanziale al PRG del Comune di Riva del Garda, adottata definitivamente dal Comune con verbale di deliberazione commissariale n. 1 di data 19 giugno 2024, con le modifiche apportate a seguito del verbale della Conferenza di Pianificazione n. 1/2024 di data 8 febbraio 2024 e successivamente ulteriormente modificata sulla base delle note del

Servizio preposto dei giorni 11 novembre 2024, protocollo provinciale n. 841852 e 26 febbraio 2025, protocollo provinciale n. 167497, come condivise dal Comune e riportate negli elaborati digitali, comprensivi degli studi di compatibilità, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, come elencati nell'Allegato C) e conservati nel sistema informatico di protocollo della Provincia Pitre e con le prescrizioni di seguito specificate ai punti 3 e 4;

2) di allegare come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento il verbale della Conferenza di Pianificazione n. 1/2024 del giorno 8 febbraio 2024, corrispondente all'allegato A), le note del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio dei giorni 11 novembre 2024 e 26 febbraio 2025, corrispondenti all'allegato B) e l'elenco degli elaborati digitali, corrispondente all'Allegato C), che riporta per ciascun elaborato i riferimenti al protocollo informatico provinciale e l'impronta informatica, calcolata con l'algoritmo SHA256;

3) di prescrivere lo stralcio per le motivazioni meglio esplicitate in premessa del paragrafo - *Conclusioni e prescrizioni di mitigazione* - riportato a pag. 47 dello "Studio unitario" della fascia lago a firma della geologa dott.ssa Cretti Emanuela

4) di prescrivere l'integrazione normativa relativa all'art. 37 - ZONA F1 - ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO al punto *Aree per deposito autobus* riportando in calce allo stesso il seguente comma:

Gli interventi all'interno dell'areale individuato dalla variante n. 17- San Cassiano - della Variante al PRG denominata "Variante 13bis" è subordinata all'adozione di tutte le misure di mitigazione indicate e descritte nel capitolo 4 - conclusioni - dello studio di compatibilità a firma dell'ing. Ferrari Raffaele allegato alla stessa.

5) di dare atto che avverso il presente provvedimento è ammessa la possibilità di adire, a seconda dei vizi rilevati, l'autorità giurisdizionale amministrativa od ordinaria ovvero di proporre ricorso amministrativo al Presidente della Repubblica entro il termine di centoventi (120) giorni dalla sua notificazione;

6) di disporre la pubblicazione, anche per estratto, della presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Trentino Alto-Adige ed il deposito degli atti presso la sede comunale a norma dell'articolo 38, comma 3 della l.p. 15/2015.

Adunanza chiusa ad ore 11:00

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

Elenco degli allegati parte integrante

001 Allegato A

002 Allegato B

003 Allegato C

IL PRESIDENTE

Maurizio Fugatti

Questo atto, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle Linee guida AgID (artt. 3 bis, c. 4 bis, e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).

IL DIRIGENTE

Nicola Foradori

Questo atto, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle Linee guida AgID (artt. 3 bis, c. 4 bis, e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

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

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

VERBALE N. 1/2024 DEL 8 febbraio 2024

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

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

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

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

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

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

	Servizio Geologico		Conferenza di Servizi CSP 22 gennaio 2024
	Servizio Foreste	Funzionario incaricato	Parere prot. n. 54444 del 23/01/2024 Delega prot. n. 77788 del 31/01/2024
dott. Roberto Andreatta	Dipartimento Territorio e trasporti, ambiente energia e cooperazione	Dirigente generale	Parere Servizio Mobilità pubblica prot. n. 59829 del 24/01/2024
ing. Diego Erroi	Servizio Gestione Patrimoniali e Logistica	Direttore	Delega prot. n. 85350 del 01/02/2024
dott.ssa Elena Silvestri	UMST Soprintendenza per i beni e le attività culturali	Funzionario incaricato	Parere prot. n. 103032 del 08/02/2024 Delega prot. n. 103797 del 08/02/2024
	Servizio Artigianato e commercio		Parere Prot. n. 964896 del 27/12/2023
	APPA – Settore qualità ambientale		Parere Prot. n. 90531 del 05/02/2024
	Servizio opere stradali e Ferroviarie		Parere Prot. n. 73545 del 30/01/2024
	Servizio gestione strade		
	Servizio per il sostegno occupazionale e la valorizzazione ambientale		
	Servizio Sviluppo sostenibile e aree protette		
	Servizio turismo e sport		
	Servizio agricoltura		
	Servizio politiche sociali		
dott. Romano Stanchina	Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio	Presidente	
ing. Guido Benedetti	Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio	Direttore	
arch. Daria Pizzini	Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio	Relatore	

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

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

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

Premessa

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

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

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

Contenuti della variante

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

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

Elementi del piano

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

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

Quale allegato della relazione è riportato inoltre lo studio elaborato da PROAP Italia srl "Riva del Garda masterplan fascia lago". Il documento "Relazione di progetto" riporta che lo stesso "*non ha portata normativa in termini urbanistici ma intende generare una riflessione e dei contenuti in materia di paesaggio, che coinvolge evidentemente anche l'urbanistica*". Dall'esame degli elaborati si riscontrano numerosi contenuti tradotti in previsioni urbanistiche di cui alla presente variante, quali gli interventi sui pubblici esercizi, i temi del ripascimento e degli accessi (...). Alcune

indicazioni puntuali invece non trovano analogo riscontro; si riporta ed esempio l'altezza proposta per gli interventi edilizi dell'area ex Cattoi. Si chiariscano quindi portata ed effetti di detto masterplan con particolare riferimento alle modalità di recepimento dei contenuti nella presente variante.

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

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

Usi civici

La variante in parola interessa beni gravati da uso civico con la modifica di cui alla variante n. 6. Conseguentemente, ai sensi dell'art. 18 della l.p. 6/2015 la relazione e il provvedimento commissariale riportano gli adempimenti e le valutazioni come da norma prescritte, precisando di aver verificato l'insussistenza di soluzioni alternative che siano meno penalizzanti e onerose per i beni gravati da uso civico. Questo, precisato che la modifica riguarda la realizzazione di un impianto stazione radio base destinato al pubblico servizio di telefonia radiomobile da garantire alla frazione di Campi.

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

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

Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità

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

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

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

- le cartografie di piano devono assicurare la rappresentazione dei corsi d'acqua che interessano il territorio comunale. A tal proposito la rete idrografica del Trentino è reperibile dal sito "DATI.TRENTINO.IT" - "IDROGRAFIA PRINCIPALE-PUP";
- gli interventi che ricadono nelle fasce di rispetto idraulico di un corso d'acqua iscritto nell'elenco delle Acque Pubbliche (10 m di larghezza dalle sponde) o nell'ambito del demanio idrico provinciale devono sottostare al dettato della legge provinciale 8 luglio 1976, n. 18 e s.m., "Norme in materia di acque pubbliche, opere idrauliche, e relativi servizi provinciali" e relativo Regolamento di attuazione (Decreto del Presidente della Provincia d.d. 20/09/2013 n. 22-124/Leg). Eventuali interventi sono in ogni caso autorizzati o concessi dallo scrivente Servizio, solamente se le condizioni idrauliche, patrimoniali o le necessità di gestione del corso d'acqua lo consentono;

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

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

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

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

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

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

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

Variante n. 07

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

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

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

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

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

Varianti da 12A a 12I – Riqualficazione ambientale, paesaggistica e urbanistica ex Cementificio.

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

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

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

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

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

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

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

d'acqua', 'elevata integrità' o similari). L'utilizzo del demanio idrico è eventualmente soggetto a concessione ai sensi della L.P.18/76 e s.m. solo se le condizioni idrauliche o patrimoniali lo consentono. Sottolinea, infine, che la fascia di rispetto pari a 10 m, prevista dalla L.P.18/76 e s.m., è ritenuta in linea di massima **inderogabile** per la realizzazione di nuove costruzioni e che comunque qualsiasi intervento in corrispondenza delle medesima è soggetto ad autorizzazione da parte del Servizio.

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

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

n. VAR. PRG	PARERE CONFERENZA DI SERVIZI
01	POSITIVO
02	POSITIVO
03	POSITIVO
04	POSITIVO
05	POSITIVO
06	POSITIVO
07	Si richiama il parere del Servizio Geologico.
08	POSITIVO
09A	POSITIVO
09B	POSITIVO
10A	POSITIVO
10B	POSITIVO
11	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P2 della CSP e, pertanto, è soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.dA. della CSP.
12A, 12B, 12C, 12D, 12E, 12F, 12G	Si richiama il parere del Servizio Geologico.
12H	Si richiama il parere del Servizio Geologico. Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta un tratto coperto di corso d'acqua.
12I	Si richiama il parere del Servizio Geologico. Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta un tratto coperto di corso d'acqua e ricade in parte in area a penalità P2 della CSP, soggetta alla disciplina

	dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
13A	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta un tratto coperto di corso d'acqua e ricade in area a penalità P2 della CSP, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
13B	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P2 della CSP e pertanto è soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
13C	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P2 della CSP e pertanto è soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
13D	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P2 della CSP e pertanto è soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
14	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta la rete idrografica e ricade in parte in corrispondenza del demanio idrico provinciale (si veda a tal proposito la nota introduttiva). Inoltre, ricade in parte in area a penalità P3 della CSP, soggetta alla disciplina dell'art.16 delle N.d.A. della CSP.
15A	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in minima parte in area a penalità P2 della CSP, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
15B	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in parte in area a penalità P2 della CSP, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
15C	POSITIVO
15D	POSITIVO
15E	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in parte in area a penalità P2 della CSP, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
15F	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in parte in area a penalità P2 della CSP, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
16	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P3 della CSP, soggetta alla disciplina dell'art.16 delle N.d.A. della CSP.
17	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in aree a penalità P4, P3 e P2 della CSP e, pertanto, non è ammissibile in quanto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Evidenzia che, in corrispondenza dell'area a penalità P4, la variante va stralciata in quanto in contrasto con le disposizioni normative dell'art.15 delle N.d.A. della CSP. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno <u>studio di compatibilità redatto in fase di pianificazione</u> per la parte di variante in corrispondenza delle aree a penalità P3 e P2; il Servizio ritiene infatti che tutta l'area di variante debba essere assoggettata a studio e non solo la porzione a penalità media P3. Rimanda a tal proposito alla nota introduttiva. Prende atto di quanto riportato sul documento 'Relazione _ CSP, che riporta di seguito : <i>"Le varianti indicate ai n.11 e n.17 sono state richieste dalla PAT. Compete all'ente proponente realizzare un eventuale studio di compatibilità in fase di progettazione per le aree indicate"</i> . Tuttavia, chiarisce che la Normativa della CSP si applica qualsiasi sia il richiedente di una variante e che lo studio di compatibilità redatto in fase di piano non sostituisce quello in fase di progetto. La sua finalità è proprio quella di indirizzare la pianificazione urbanistica e verificare a priori la compatibilità di un'area con la criticità evidenziata dalla CSP. Si rimanda anche per i contenuti degli studi di compatibilità in fase di piano e di progettazione alla nota introduttiva.
18A	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P2 della CSP e, pertanto, è soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
18B	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P2 della CSP e, pertanto, è soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
18C	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P2 della CSP e, pertanto, è soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
19	POSITIVO
20	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P2 della CSP e pertanto è soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
21	POSITIVO
22	POSITIVO
23	POSITIVO
24A	Si richiama il parere del Servizio Geologico.

	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta in minima parte un'area a penalità APP della CSP, soggetta alla disciplina dell'art.18 delle N.d.A. della CSP. In virtù della limitata estensione dell'area, ritiene la variante ammissibile (si veda la nota introduttiva), rimandando alla fase progettuale eventuali approfondimenti qualora il progetto interessasse tale area.
24B	POSITIVO
24C	POSITIVO
25	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P3 della CSP, soggetta alla disciplina dell'art.16 delle N.d.A. della CSP.
26	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P3 della CSP, soggetta alla disciplina dell'art.16 delle N.d.A. della CSP. In virtù della limitata estensione dell'area, ritiene la variante ammissibile (si veda la nota introduttiva), rimandando alla fase progettuale eventuali approfondimenti.
27A	POSITIVO
27B	Il Servizio Bacini montani rimanda alla nota introduttiva.
28A	POSITIVO
28B	POSITIVO
29A	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P4, P3 e P2 della CSP e, pertanto, non è ammissibile in quanto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di <u>uno studio di compatibilità redatto in fase di pianificazione</u> . Rimanda, a tal proposito, alla nota introduttiva.
30A	POSITIVO
30B	POSITIVO
31A	Il Servizio Bacini montani rimanda alla nota introduttiva.
31B	Il Servizio Bacini montani rimanda alla nota introduttiva.
31C	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in aree a penalità P4, P3 e P2 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina degli artt.15, 16 e 17 delle N.d.A. della CSP. Per quanto migliorativa, sottolinea la criticità dell'area e demanda al Comune l'adozione di misure gestionali della pericolosità. Rimanda anche alla nota introduttiva.
31D	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in aree a penalità P3 e P2 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina degli artt.16 e 17 delle N.d.A. della CSP. Per quanto migliorativa, sottolinea la criticità dell'area e demanda al Comune l'adozione di misure gestionali della pericolosità. Rimanda anche alla nota introduttiva.
31E	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P4 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina dell'art.15 delle N.d.A. della CSP. Per quanto migliorativa, sottolinea la criticità dell'area e demanda al Comune l'adozione di misure gestionali della pericolosità. Il Servizio Bacini montani rimanda anche alla nota introduttiva.
31F	Il Servizio Bacini montani rimanda alla nota introduttiva.
31G	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in aree a penalità P2 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
31H	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in aree a penalità P3 e P2 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina degli artt.16 e 17 delle N.d.A. della CSP. Per quanto migliorativa, sottolinea la criticità dell'area e demanda al Comune l'adozione di misure gestionali della pericolosità. Rimanda anche alla nota introduttiva.
32	Il Servizio Bacini montani prende atto dello stato di fatto e rileva che la variante ricade in aree a penalità P4 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina dell'art.15 delle N.d.A. della CSP. Sottolinea la criticità dell'area e demanda al Comune l'adozione di misure gestionali della pericolosità.
33	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P4 e P3 della CSP e, pertanto, non è ammissibile in quanto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di <u>uno studio di compatibilità redatto in fase di pianificazione</u> . Ritiene che lo studio debba valutare la variante intera, anche per la parte ricadente in area a penalità P2. Evidenzia, inoltre, che la variante ricade in parte in corrispondenza del <u>demanio idrico provinciale</u> in corrispondenza del quale va individuata una destinazione urbanistica compatibile e

	coerente con il significato di demanio idrico ('corso d'acqua', 'elevata integrità' o simili). L'utilizzo del demanio idrico è eventualmente soggetto a concessione ai sensi della L.P.18/76 e s.m. solo se le condizioni idrauliche o patrimoniali lo consentono. Rimanda per tutti questi aspetti alla nota introduttiva.
34	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in aree a penalità P2 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
35A	Il Servizio Bacini montani prende atto della rettifica catastale. Tuttavia, rileva che la variante ricade in aree a penalità P3 e P2 della CSP soggette alla disciplina degli artt.16 e 17 delle N.d.A. della CSP.
35B	Il Servizio Bacini montani prende atto della rettifica catastale. Tuttavia, rileva che la variante ricade in area a penalità P2 della CSP soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
36A	Il Servizio Bacini montani prende atto del riconoscimento dello stato di fatto. Rileva, tuttavia, che il tratto ciclabile intercetta aree critiche evidenziate dalla CSP e rimanda quindi al Comune l'adozione di eventuali misure di mitigazione della pericolosità a carattere gestionale da adottarsi in concomitanza di eventi meteorici particolarmente intensi.
36B	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in corrispondenza di un'area a penalità P2 soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP. Evidenzia, inoltre, che la variante ricade in corrispondenza del <u>demanio idrico provinciale</u> in corrispondenza del quale va individuata una destinazione urbanistica compatibile e coerente con il significato di demanio idrico ('corso d'acqua', 'elevata integrità' o simili). L'utilizzo del demanio idrico è eventualmente soggetto a concessione ai sensi della L.P.18/76 e s.m. solo se le condizioni idrauliche o patrimoniali lo consentono. Pertanto, la variante non è ammissibile ; si veda la nota introduttiva.
36C	POSITIVO
37	Il Servizio Bacini montani prende atto del riconoscimento dello stato di fatto. Rileva, tuttavia, che la variante ricade in area a penalità P2 della CSP, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
38	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità APP della CSP e, pertanto, non è ammissibile in quanto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno <u>studio di compatibilità redatto in fase di pianificazione</u> secondo la normativa di riferimento. Evidenzia, inoltre, che la variante ricade in parte in corrispondenza del <u>demanio idrico provinciale</u> in corrispondenza del quale va individuata una destinazione urbanistica compatibile e coerente con il significato di demanio idrico ('corso d'acqua', 'elevata integrità' o simili). L'utilizzo del demanio idrico è eventualmente soggetto a concessione ai sensi della L.P.18/76 e s.m. solo se le condizioni idrauliche o patrimoniali lo consentono.
39A	Il Servizio Bacini rimanda alla nota introduttiva. Ribadisce l' inderogabilità della fascia di rispetto per nuove edificazioni.
39B	Il Servizio Bacini montani prende atto della rettifica catastale. Tuttavia, rileva che la variante ricade in area a penalità P2 della CSP soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
39C1	Il Servizio Bacini montani prende atto della rettifica catastale. Tuttavia, rileva che la variante ricade in area a penalità APP della CSP soggetta alla disciplina dell'art.18 delle N.d.A. della CSP.
39C2	Il Servizio Bacini montani prende atto della rettifica catastale. Tuttavia, rileva che la variante ricade in area a penalità P2 della CSP soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
39C3	Il Servizio Bacini montani prende atto della rettifica catastale. Tuttavia, rileva che la variante ricade in area a penalità P3 della CSP soggetta alla disciplina dell'art.16 delle N.d.A. della CSP.
39C4	Il Servizio Bacini montani prende atto della rettifica catastale. Tuttavia, rileva che la variante ricade in area a penalità P3 della CSP soggetta alla disciplina dell'art.16 delle N.d.A. della CSP.
39C5	Il Servizio Bacini montani prende atto della rettifica catastale. Tuttavia, rileva che la variante ricade in area a penalità P3 della CSP soggetta alla disciplina dell'art.16 delle N.d.A. della CSP.

39D	POSITIVO
39E	POSITIVO
40	POSITIVO
41	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in parte in area a penalità P2 della CSP, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP. Rimanda, altresì, alla nota introduttiva.
42A	POSITIVO
42B	POSITIVO
43A	POSITIVO
43B	POSITIVO
43C	POSITIVO
43D	POSITIVO
44A	POSITIVO
44B	POSITIVO
45A	POSITIVO
45B	POSITIVO
45C	POSITIVO
45D	POSITIVO
46A	POSITIVO
46B	POSITIVO
47	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P4, P3 e P2 della CSP e quindi non è ammissibile in quanto in contrasto con le disposizioni normative della CSP e con quanto espresso al Capitolo '8.3 Approvazione degli strumenti urbanistici' della D.d.G.P. 379 d.d.18/03/2022. Il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto in fase di pianificazione. Ritene, inoltre, che lo studio debba valutare la variante intera, anche per la parte ricadente in area a penalità P2. Rimanda per questi aspetti alla nota introduttiva. Evidenzia che la fascia di rispetto pari a 10 m prevista dalla L.P. 18/76 è inderogabile .
AMB1	POSITIVO
AMB2	POSITIVO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo

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

"TUTELA DEL SUOLO

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

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

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

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

In merito alle Norme di attuazione si segnala quanto segue.

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

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

TUTELA DELL'ACQUA

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

"La modificazione della linea di costa proposta dall'architetto Nunes, che ne prevede lo spostamento verso l'interno del lago in misura variabile da 10 a 40 metri (peraltro difficilmente ottenibile vista l'elevata pendenza della riva, dovuta ad un precedente rifacimento della spiaggia con riporto di inerti nel 1988), va analizzato con attenzione al fine di scongiurare il pericolo che si vada ad alterare un'importante zona del lago in cui vivono piante acquatiche (macrofite) e organismi invertebrati che popolano i fondali."

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

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

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

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

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

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

TUTELA DELL'ARIA ED AGENTI FISICI - Matrice rumore

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

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

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

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

- il parcheggio Sud Cartiera (rif. pag. 54) induce a voler analizzare l'impatto sonoro generato, anche in termini di aumento dei volumi di traffico nella zona;

la nuova area del distributore mult carburanti in zona Baltera (rif. pag. 85) è posta in vicinanza di un edificio destinato ad ambienti abitativi di tipo residenziale, situato a Sud;

- l'area di servizi e attrezzature complementari alla Stazione autocorriere di Trentino Trasporti a San Cassiano (rif. pag. 87) è vicina a ricettori destinati ad accoglienza ricettiva ed edifici residenziali;

- la riqualificazione dell'ex Cementificio (rif. pag. 92) richiede di valutare i prevedibili effetti conseguenti all'insediamento delle nuove destinazioni d'uso per cercare - considerati i pregressi conflitti inerenti le immissioni sonore generati nell'esercizio della precedente attività industriale - di evitare di accostare ai ricettori abitativi delle attività produttive o quelle ad elevato impatto sonoro.

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

Piano territoriale della Comunità Alto Garda e Ledro

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

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

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

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

Verifica di coerenza con il Piano urbanistico provinciale

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

Viabilità

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

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

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

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

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

5) verificare il corretto inserimento del percorso della Ciclovia provinciale Adige Garda (denominata CV TN08 ADIGE GARDA), che ai sensi della L2/2018 "Disposizioni per lo sviluppo della mobilità in bicicletta e la realizzazione della rete nazionale di percorribilità ciclistica" ha valore gerarchico di tipo regionale e il cui tracciato è riportato nel sito: https://webgis.provincia.tn.it/wgt/?ang=it&topic=15&bgLayer=orto2015&layers=ciclovie_pat,bicigrill_pat,cippi_pat,contabici_pat,fontane_pat,ammcom&X=5084071.29&Y=643064.10&zoom=4

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

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

8) si ricorda infine che la sopracitata L2/2018 tra le altre cose prevede all'art.8, commi 4 e 5, quanto segue: "4. I comuni prevedono nei regolamenti edilizi misure finalizzate alla realizzazione di spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette negli edifici adibiti a residenza e ad attività terziarie o produttive e nelle strutture pubbliche." "5. In sede di attuazione degli strumenti urbanistici i comuni stabiliscono i parametri di dotazione di stalli per le biciclette destinati ad uso pubblico e ad uso pertinenziale." Riguardo agli edifici pubblici e di interesse pubblico, questi aspetti sono evidenziati anche nell'allegato A della L.P. 6/2017 "Pianificazione e gestione degli interventi in materia di mobilità sostenibile".

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

10) in merito ad ogni tipo d'intervento previsto in fascia di rispetto stradale, si raccomanda di attenersi a quanto prescritto nella delibera della giunta provinciale n. 909 d.d. 3 febbraio 1995 come riapprovato con delibera della giunta provinciale n. 890 d.d. 5 maggio 2006, e successivamente modificato con deliberazioni n. 1427 d.d. 1 luglio 2011 e n. 2088 d.d. 04 ottobre 2013. Dovrà altresì essere evidenziato graficamente negli elaborati di piano, per lo meno lungo le sedi viarie di competenza provinciale, l'ingombro determinato dalle relative fasce di rispetto, determinate ai sensi delle sopraccitate delibere. Dette fasce devono essere riportate in maniera continua e con il corretto rapporto scalare anche all'interno dei centri abitati; 11) indipendentemente dal parere qui espresso, qualora gli interventi previsti dalla variante in esame riguardino, sia direttamente, come nel caso di ampliamento, rettifiche planimetriche e/o altimetriche, sia indirettamente, come nel caso di accessi a diversi utilizzi anche parziali, strade provinciali e/o statali e/o opere che interferiscono con la fascia di rispetto delle arterie viarie sopra citate, dovranno essere acquisiti i necessari nullaosta o autorizzazioni di competenza del Servizio Gestione Strade, secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti."

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

Artigianato e Commercio

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

redatta in collaborazione con il Consorzio dei comuni trentini di cui al protocollo PITRE n. 485063 dell'8 luglio 2022.

Soprintendenza per i beni culturali

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

"Per gli aspetti relativi ai beni architettonici"

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

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

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

Per gli aspetti relativi ai beni archeologici

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

Per quanto riguarda gli interventi in fascia lago (par. 4.0) si comunica che il perimetro di tutela a grado 02 già in PRG vigente è stato recentemente allargato alla zona tra il centro congressi e via Kafka, in seguito a nuovi ritrovamenti nell'area. E' inoltre in corso la dichiarazione di particolare interesse archeologico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 di una porzione tra le p.f. 1939/1 e 1944/1 e la p.ed. 3351 CC Riva (zona a est della vecchia stazione). Si chiede di aggiornare la cartografia (gli shapefiles possono essere richiesti alla dott.ssa Elena Silvestri ai recapiti in calce al parere) e di tenere in considerazione le prescrizioni di tutela che ne derivano ai fini della progettualità dei nuovi interventi. In merito al par. 5.0 Hub Baltera - San Cassiano e parcheggi di Via Brione e in particolare l'intervento a San Cassiano per servizi e attrezzature complementari alla Stazione autocorriere di Trentino Trasporti, si segnala quanto segue. L'area dichiarata di interesse, di proprietà di Trentino trasporti, include le pp.ff.1823/1 e 1827/2 come correttamente riportato nella relazione a pag. 6 della parte 3 mentre le due particelle non compaiono in cartografia nello shapefile Z303, che è quindi da correggere.

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

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

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

AREE A TUTELA ARCHEOLOGICA

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

Aree di proprietà pubblica

Su tutto il territorio comunale, per quanto riguarda le aree di proprietà pubblica destinate alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico (es. bonifiche, reti tecnologiche, impianti di irrigazione etc.), ai fini della verifica preventiva dell'interesse archeologico, si applicano le disposizioni previste dall'art. 28 comma 4 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e dal

D.Lgs. 36/2023, art. 41 comma 4 e allegato I.8, come recepito dall'articolo 14 comma 3 bis della L.P. 26/93 e ss. mm.

Aree a tutela 01

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

Aree a tutela 02

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

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

Scoperte fortuite

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

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

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

Vincoli preordinati all'esproprio

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

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

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

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

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

Rettifiche e correzioni errori materiali

Si prende atto delle rettifiche e delle correzioni eseguite con riferimento alle precisazioni dei limiti di alcune destinazioni di zona rispetto a situazioni patrimoniali e determinate in seguito alla realizzazione opere pubbliche (ad es. var. nn. 26, 44A, 44B, 22, 20, 18A-C). Ciò considerato, per le varianti 9A-B si valuti l'opportunità di assegnare destinazione di zona coerente con aree limitrofe. Relativamente alle varianti 24A-C, si prende atto della riperimetrazione dell'area interessata dalla centrale ENEL, in proposito si osserva che la destinazione viene estesa a ridosso del tessuto residenziale e agli edifici esistenti. Si valuti la possibilità di ricondurre la rappresentazione della centrale al tematismo corretto da legenda standard, quale infrastruttura tecnologica.

Istanze di inedificabilità

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

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

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

Aree a servizi e per la mobilità

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

Con le varianti 15 A-F viene sostanzialmente ripianificata la porzione a sud dell'area della Baltera ed in particolare dei parcheggi a servizio del polo fieristico; l'area oggi ospita il Centro di raccolta materiali, una sosta camper e un parcheggio bus. Le varianti 15C-D introducono, in luogo della destinazione a rifiuti speciali (CRM), un'area a servizi pubblici di tipo civili e amministrativi. In proposito si osserva che la rappresentazione cartografica è da ricondursi come da legenda standard a tematismo indicato, ovvero D214_P. Le varianti 15E-F introducono invece una zona a distributori carburanti accogliendo le indicazioni del PSM2020 circa la localizzazione di una destinazione idonea ad accogliere rilocalizzazioni di stazioni di rifornimento da aree sensibili, quali ad esempio la fascia lago.

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

presente.” In ragione dello stralcio della modifica in occasione della variante 15, motivato con il rinvio a successiva variante, si ribadisce quanto allora osservato.

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

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

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

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

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

Interviene in sede di conferenza il dirigente generale dott. Andreatta al fine di ricordare innanzitutto come la problematica - del disagio creato dalla presenza dell'autostazione in un contesto residenziale - sia da tempo nota e che l'area di San Cassiano, oggetto di variante, era stata acquistata anzitempo da Trentino Trasporti per la rilocalizzazione delle attività rumorose (deposito, rimessaggio...). Va precisato in proposito che al momento dell'acquisto da parte della Società l'area era individuata dal PRG con una destinazione a servizi e attrezzature pubbliche, poi stralciata in relazione al vincolo archeologico che interessava in larga parte le superfici. Amministrazione e Società valutarono quindi soluzioni localizzative diverse e l'area di San Cassiano venne riclassificata quale agricola. Interlocuzioni successive tra le parti interessate circa altre aree disponibili ed utilizzabili, portarono alla rivalutazione di San Cassiano e ad una ripermimetrazione delle aree assoggettate a vincolo archeologico di fatto compatibile con la realizzazione del deposito.

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

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

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

Disciplina dei piani attuativi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

cambio di destinazione prefigurato. In proposito si richiamano considerazioni riportate di seguito su fabbisogno abitativo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fascia Lago

La variante affronta la ripianificazione del decaduto PFG17 – Fascia Lago ai sensi dell'art. 45 della l.p. 15/2015. Già la variante 15 al PRG, approvata con deliberazione della Giunta provinciale n.

1546 del 26 agosto 2022, ha anticipato la ripianificazione relativamente al comparto dell'area palacongressi – teatro e alle aree residenziali ricomprese nel PFG.

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

Per i contenuti della presente variante, l'amministrazione ha ritenuto di avvalersi di un masterplan d'ambito per lo studio paesaggistico della Fascia Lago, rispetto al quale si richiama quanto anticipato in premessa relativamente alla necessità di chiarire la portata del documento e le modalità di recepimento dei contenuti.

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

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda la scelta di ricomprendere – o di confermare – l'individuazione di tali funzioni nella destinazione F1.CA - civili amministrative, si richiama quanto sopra anticipato, con riferimento all'art. 37 delle norme vigenti, in considerazione delle funzioni che la relazione attribuisce alle

nuove previsioni, oltre ai pubblici esercizi sono infatti richiamati anche info-point, club-house, funzioni di aggregazione sociale (...).

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

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

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

In via generale si osserva inoltre come la relazione e la modifica normativa non paiono tener conto della densità edilizia e del carico antropico che potrebbero conseguire alle ipotesi formulate, sono assenti riferimenti circa lo stato delle opere di urbanizzazione esistenti e la valutazione circa la capacità di queste di rispondere all'incremento del fabbisogno prefigurato. Quanto proposto dalla variante pare quindi affrontare la tematica ricettiva da un punto di vista meramente quantitativo e in modo frammentario non tendo conto delle specificità e delle peculiarità della fascia lago che richiede invece il già richiamato approccio sistemico.

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

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

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

Il Presidente della conferenza interviene precisando di condividere la necessità di un "approccio sartoriale" per la disciplina delle attività ricettive, in considerazione delle rilevanti differenze tra le strutture insediate in fascia lago ma, come richiamato dal Servizio, questo deve trovare riferimento

in una destinazione di zona omogenea che ne struttura la disciplina e i limiti di intervento oltretutto nell'integrazione della componente analitica oggi assente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ambito funzionale D – il Porto San Nicolò, per l’area è confermata la destinazione a darsena attrezzata a servizio dell’attività portuale. In proposito si valuti se adeguarne la rappresentazione al corretto tematismo da legenda standard ovvero area portuale F437_P. Richiamate le disposizioni prevalenti di cui all’art. 38 lett. B) Porti delle vigenti norme, sono indicate le destinazioni ammesse e le modalità di intervento sugli edifici. In proposito si osserva che la “lett. d) piazza con specchio d’acqua prosciugabile” rappresenta un contenuto diverso dalla disciplina che la norma mira a definire, che non trova coerenza con i commi precedenti afferenti agli usi e alle funzioni necessarie alla gestione portuale e come tali previste. Con riferimento agli interventi sugli edifici, individuati con elenco puntato, si osserva innanzitutto la necessità di rappresentare il riferimento catastale per tutti i manufatti richiamati rispetto ai quali sono da definirsi modalità di intervento edilizio, con eventuali possibilità di ampliamento, e quindi gli usi e le funzioni ammesse. Questi devono trovare coerenza con possibili vincoli che insistono sull’area quali la fascia di rispetto del depuratore e i limiti di cui all’art. 22 del PUP.

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

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

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

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

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

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

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

Accordo Urbanistico AU1 – Area Ex Cattoi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- la cessione al Comune, a titolo gratuito, di una superficie pari a 15.000 mq da destinarsi a parco pubblico, all'allargamento degli spazi pedonali lungo Viale Rovereto e all'allargamento degli spazi pedonali e della sede stradale lungo Via Lietzmann;
- la realizzazione sulle aree in cessione, del parco pubblico, dell'allargamento degli spazi pedonali lungo Viale Rovereto e dell'allargamento degli spazi pedonali e della sede stradale lungo Via Lietzmann (come dettagliato all'articolo 5 dell'accordo);
- l'individuazione, sul lato nord-ovest dell'area, di un lotto edificatorio di 4.186 mq., sul quale realizzare una superficie residenziale complessiva pari a 3.300mq di SUN, con la possibilità di insediare, nell'ambito della predetta SUN complessiva, alloggi residenziali, dei quali 20 alloggi, nel limite del contingente di cui all'articolo 53 N.T.A. del PRG, destinati a tempo libero e vacanze e gli eventuali, residui alloggi destinati alla residenza ordinaria.

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

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

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

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

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

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

- in ogni caso da determinarsi - l'equilibrio richiesto per l'accordo potrebbe sussistere. Il Servizio si rende disponibile per chiarimenti, in aggiunta agli elementi già comunicati, utili alla predisposizione delle integrazioni richieste.

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

Conseguentemente le previsioni di cui all'accordo dovranno essere supportate in ragione dell'appropriatezza rispetto alle peculiarità del contesto, al fine di evitare contenuti generalizzabili che rischiano di banalizzare l'azione amministrativa con l'assunzione di provvedimenti che potrebbero teoricamente riferirsi a qualsiasi parte del territorio comunale o provinciale e perseguibili mediante strumenti urbanistici ordinari, quali la pianificazione attuativa o varianti sostanziali al PRG.

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

Infine riguardo alle osservazioni di privati, pervenute direttamente o indirettamente a questo Servizio, ferma restando la competenza del Comune di Riva del Garda all'adozione delle scelte di piano e all'esame delle osservazioni presentate nel periodo di deposito degli atti, si rileva che il presente parere contiene esplicitamente o implicitamente risposta adeguata rispetto ai relativi contenuti critici qualora gli stessi assumano rilevanza al fine della valutazione di competenza della Provincia.

Conclusione

Ciò premesso, riguardo alla variante al PRG adottata dal Comune di Riva del Garda, si prospettano le osservazioni sopra espresse per l'integrazione dei relativi contenuti al fine del prosieguo dell'iter.

La seduta è chiusa alle ore 12.15

Il Presidente della Conferenza
- dott. Romano Stanchina -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle Linee guida AgID (artt. 3 bis, c. 4 bis, e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).

DP/



Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio
Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il paesaggio
Via Mantova 67 - 38122 Trento
T +39 0461 497013
F + 39 0461 497079
pec serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it
@ serv.urbanistica@provincia.tn.it
web www.urbanistica.provincia.tn.it

AL COMUNE DI RIVA DEL GARDA
SEDE

S013/18.2.2-2023-186/DP

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo. Negli esemplari cartacei segnatura di protocollo in alto a destra (da citare nella risposta).

Oggetto: Comune di Riva del Garda: variante non sostanziale n. 13bis al PRG. Rif.to provvedimento del Commissario ad acta n. 1 dd. 19 giugno 2024 – adozione definitiva (pratica 3058).

Con provvedimento del Commissario ad acta n. 1 di data 9 novembre 2023, pervenuto in data 27 novembre 2023, il Comune di Riva del Garda ha adottato in via preliminare la variante non sostanziale al PRG n. 13bis.

Valutata l'importanza della variante, state la tipologia di contenuti affrontati, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha scelto di indire la Conferenza di pianificazione in applicazione dell'art. 39 comma 3 della l.p. 15/2015 applicando i termini del procedimento di cui all'articolo 37 della l.p. 15/2015, chiarito che resta ferma la tipologia di variante prescelta dal Comune.

In data 8 febbraio 2024 si è quindi tenuta la Conferenza di pianificazione e il 26 febbraio 2024 il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ne ha trasmesso il verbale n. 1/2024 affinché il Comune potesse procedere all'adozione definitiva della variante.

Con provvedimento del Commissario ad acta n. 1 del 19 giugno 2024, pervenuto in data 25 giugno 2024, il Comune di Riva del Garda ha definitivamente adottato la variante in oggetto, richiamando che nel periodo di deposito sono state formulate 32 osservazioni e ulteriori 12 osservazioni correlate. I documenti "Osservazioni alla variante n. 13bis – decisioni" e "Controdeduzioni, chiarimenti e precisazioni al parere della PAT" contengono gli elementi di risposta alle osservazioni pervenute e al parere n.1/2024 espresso dal Servizio.

In data 3 luglio 2024 il Servizio urbanistica ha sospeso il procedimento con richiesta di chiarimenti circa le modalità di deposito degli elaborati e le sottoscrizioni dei documenti in adozione definitiva. Il comune ha fornito i chiarimenti necessari in data 18 luglio 2024 con conseguente riavvio del procedimento.

La variante al PRG definitivamente adottata ha visto solo in parte la modifica delle disposizioni normative e delle previsioni cartografiche per le quali lo scrivente Servizio aveva richiesto precisazioni o integrazioni. Presa visione della documentazione, si riscontra il permanere di alcuni contrasti che risulta necessario perfezionare al fine dell'approvazione da parte della Giunta provinciale.

Si riporta innanzitutto la difficoltà tecnica e di istruttoria nella valutazione dei contenuti di elaborati solo in parte raffrontati a fronte delle rilevanti modifiche intervenute in adozione definitiva. In particolare l'elaborato della relazione ha visto lo stralcio di interi capitoli corrispondenti a varianti introdotte in adozione preliminare rispetto alle quali venivano richiesti chiarimenti, motivazioni a supporto delle scelte o precisazioni normative. In proposito si riportano almeno due elementi di criticità, il primo in considerazione del fatto che gli elaborati di piano devono rappresentare l'iter di cui al processo pianificatorio, mediante adeguati raffronti – anche tra le adozioni preliminare e definitiva – ad illustrazione delle fasi e dei momenti che hanno visto la proposta, l'eventuale modifica ed infine l'approvazione di un contenuto. Il secondo elemento di criticità attiene invece al merito delle scelte e dei contenuti urbanistici del piano laddove in adozione preliminare sono riportati obiettivi che non trovano seguito in adozione definitiva, stralciati senza adeguata argomentazione e quindi in assenza della necessaria trasparenza dell'azione pianificatoria.

A solo titolo di esempio si riporta quanto illustrato in adozione preliminare circa gli obiettivi della variante 13bis, dove alla lett. f) era rappresentata “la riqualificazione, sotto il profilo ambientale, paesaggistico e urbanistico di un ambito produttivo dismesso (...)” con riferimento all'ex cementificio Buzzi di cui alle varianti 12 A-I. Tali contenuti in adozione definitiva sono stralciati e in relazione illustrativa relativamente agli obiettivi di variante alla lett. f) viene ora riportata la razionalizzazione del sistema della sosta.

Si osserva inoltre che, laddove condotti, gli approfondimenti in esito ai rilievi di cui alla conferenza di pianificazione sono riportati nel solo elaborato di controdeduzioni, tali contenuti devono rappresentare integrazione raffrontata alla relazione illustrativa in quanto elementi attinenti al merito delle modifiche proposte dalla variante in parola.

Sempre con riferimento agli elementi di piano, si riporta che in risposta alla richiesta di chiarire la portata e gli effetti dello studio denominato “Riva del Garda masterplan fascia lago”, in relazione al p.to PFG17 – Fascia Lago, viene precisato che allo studio è attribuita mera valenza conoscitiva e di supporto alle scelte condotte dalla variante. Viene riportato poi che “negli atti di variante avranno efficacia operativa solo le norme e le cartografie urbanistiche correlate all'approvazione finale presso la Provincia” in proposito si osserva che tutta la documentazione di piano è approvata dalla Giunta provinciale, ai sensi dell'art. 24 della l.p. 15/2015, la relazione illustrativa e i suoi allegati sono elementi essenziali che insieme a cartografia e norme costituiscono il PRG. Ne consegue quindi che non possono esistere contraddizioni o contrasti in tali elaborati. Si ribadisce quindi la necessità di chiarimenti in proposito alle modalità di recepimento dei contenuti dello studio in previsioni di piano, in quanto permangono numerosi elementi che vengono richiamati ed illustrati in relazione, ma sono privi di traduzione nello strumento (es. interventi di rinaturalizzazione, profilo costiero, parcheggi); altri invece sono riportati nello studio quali chiare indicazioni operative ma assenti nella trasposizione dei contenuti di variante.

In risposta a quanto osservato circa la **valutazione del piano ai sensi dell'articolo 20** della l.p. 15/2015 ed alla richiesta di approfondimenti da condursi nei termini di cui al regolamento 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg, in sede di adozione definitiva è stato integrato in relazione illustrativa il capitolo ‘rendicontazione urbanistica’, in proposito richiamati i rilievi in premessa circa l'assenza di raffronto, si osserva quanto segue.

In via generale si riporta che, l'autovalutazione dei piani urbanistici si configura come metodologia di analisi e di valutazione in base alla quale il pianificatore integra le considerazioni ambientali e socio-economiche all'atto dell'elaborazione del piano. Il principale strumento di riferimento per assicurare la coerenza del sistema territoriale e inquadrare la valutazione strategica dello strumento urbanistico in esame è il piano urbanistico provinciale. Al riguardo si precisa però che le norme che regolano l'inquadramento strutturale del PUP richiedono che nella valutazione delle strategie, gli strumenti di pianificazione territoriale considerino, rispetto alle risorse, i vantaggi e i rischi conseguenti alle trasformazioni ipotizzate, tenendo conto della capacità di carico antropico del territorio in relazione alla necessità di assicurare la tutela e la valorizzazione delle invariati. Va precisato inoltre che se indubbiamente il PUP è riferimento principale per la verifica di coerenza del PRG, la Provincia ha adottato nel tempo anche altri strumenti che rappresentano indiscusso

parametro di giudizio per la definizione di sostenibilità ambientale delle scelte, anche urbanistiche, quale la Strategia Provinciale per lo Sviluppo Sostenibile – Spross.

In proposito la relazione si limita ad una valutazione di coerenza discorsiva di alcuni obiettivi e contenuti della variante con il PUP rispetto al quale si riporta una piena compatibilità delle scelte. Per quanto riguarda la valutazione degli effetti significativi, si riporta la descrizione di alcuni obiettivi e contenuti di variante, ed in taluni casi sono riportate motivazioni a supporto delle scelte. Si segnala però che, come illustrato negli allegati e appendici del regolamento VAS, il documento dovrebbe riportare ad esempio una descrizione del contesto - le caratteristiche ambientali dell'area interessata, dei problemi ambientali pertinenti e di eventuali criticità o vulnerabilità ambientali presenti sul territorio – rispetto al quale condurre la verifica dei potenziali effetti significativi. Si ribadisce in tal senso la richiesta di integrare il documento con le valutazioni in ordine alla capacità dell'area della fascia lago di accogliere il nuovo carico antropico che le previsioni di piano introducono, tenuto conto della sostenibilità dello sviluppo prospettato e quindi della dimensione economica ma anche sociale ed ambientale in una visione che deve essere sistemica ed integrata.

Si chiedono inoltre chiarimenti circa quanto riportato al capitolo 'Tutela del suolo' in merito alla reversibilità della previsione per l'area del deposito Trentino Trasporti di San Cassiano.

Con riferimento alla **verifica preventiva del rischio idrogeologico**, in data 1 ottobre 2024 si è tenuta la conferenza di servizi per la verifica delle interferenze delle nuove previsioni urbanistiche con le disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità secondo quanto indicato nell'allegato C, punto 8.3 della deliberazione della Giunta provinciale n. 379 del 18 marzo 2022.

“Per il Servizio Prevenzione Rischi e CUE, non presente in Conferenza, si fa riferimento al parere espresso con nota prot. n.725343 di data 26 settembre 2024, nel quale sono state espresse le seguenti considerazioni:

“Con riferimento alla Vostra richiesta di parere trasmessa con nota pari oggetto prot. PAT/RFS013-29/08/2024-0655071, consultata la documentazione progettuale, non si rilevano criticità per quanto di competenza. Si esprime quindi parere positivo sulla variante al Piano regolatore generale in questione”.

La Conferenza rileva che, le norme di attuazione, presentano qualche refuso in relazione al tema della pericolosità idrogeologica; si riporta, a titolo di esempio, il riferimento alla 'Carta di Sintesi geologica' del PUP (es. art.14 delle n.d.a.).

VARIANTE 27 B – RIDEFINIZIONE SUBAREA FASCIA LAGO – DESTINAZIONI VARIE (area con specifico riferimento normativo art. 23 quater) e varianti in essa ricomprese.

Il Servizio Bacini montani, esaminato lo studio di compatibilità a supporto delle varianti in fascia lago, d.d. giugno 2024 a firma della dott. geol. Emanuela Cretti e redatto per la parte di compatibilità idraulica dei torrenti Varone ed Albola dal dott. ing. Ruggero Cazzolli, esprime quanto segue.

Condivide in linea di massima le analisi e le valutazioni inerenti i corsi d'acqua Albola e Varone. In base alla modellazione idraulica, il torrente Albola è in grado di far confluire la portata relativa al tempo di ritorno di 200 anni all'interno degli argini pressoché ovunque nel tratto oggetto di studio. Tuttavia, si individuano alcuni punti critici in cui il tirante idraulico supera di alcuni centimetri l'argine. Per quanto riguarda il torrente Varone lo studio attesta che, nonostante le discontinuità del fondo alveo, la portata fluisce all'interno dell'alveo stesso senza tracimazioni.

A fronte dei risultati delle simulazioni idrauliche lo studio di compatibilità indica delle misure di mitigazione della pericolosità che prevedono opere sia in alveo che fuori alveo.

Per quanto riguarda le misure di mitigazione relative ad interventi direttamente sugli alvei dei torrenti Varone e Albola (*“sovrizzo dei muri arginali del T. Albola di circa 20 cm e verifica ed eventuale riempimento delle buche a valle delle soglie del T. Varone”* – crf. Pag.75), il Servizio evidenzia che tali misure *non sono compatibili* con una fase di pianificazione.

Le misure di mitigazione legate ad una variante al PRG devono infatti essere, oltre che definite almeno in linea di massima, effettivamente realizzabili, come esposto nella nota introduttiva al verbale in adozione preliminare. Interventi diretti sui corsi d'acqua (si ricorda anche che Albola e Varone sono iscritti nell'Elenco delle Acque Pubbliche), presuppongono infatti la redazione di uno studio di dettaglio e di un progetto con individuazione del tratto oggetto di intervento, caratteristiche e modalità di realizzazione, stima dell'onere finanziario, definizione di un crono-programma e l'individuazione del soggetto preposto all'esecuzione dei lavori. In relazione a quest'ultimo aspetto, il Servizio precisa che, i lavori di sistemazione descritti nello studio di compatibilità, non sono tra quelli previsti ad oggi nel proprio programma lavori.

Alla luce di quanto esposto emerge come l'ammissibilità di varianti urbanistiche non possa essere legata all'adozione di misure di mitigazione non definite e di difficile e concreta realizzazione.

Il Servizio chiede, pertanto, che *lo studio venga integrato e rivisto nella parte relativa alla compatibilità delle varianti* con la pericolosità evidenziata dall'analisi idraulica individuando delle misure di mitigazione svincolate da interventi diretti di sistemazione idraulica sui corsi d'acqua e di effettiva fattibilità.

Ribadisce quanto già indicato in adozione preliminare ovvero che, già in fase di pianificazione, le misure di mitigazione devono essere descritte almeno in linea di massima in modo tale che la fase di progetto possa recepirle e dettagliarle puntualmente. Ricorda anche che lo studio di compatibilità deve analizzare se le opere di mitigazione sono compatibili con le zone limitrofe a quella oggetto di variante; sottolinea che, la messa in opera di qualsivoglia misura di mitigazione della pericolosità finalizzata alla messa in sicurezza di un'area, non deve comportare un aggravio per le aree circostanti.

Considerata la rilevanza delle previsioni urbanistiche in fascia lago, il Servizio invita inoltre a considerare la possibilità di attuare un generale intervento di rinaturalizzazione mediante una rivalutazione morfologica dell'area compresa tra i corsi d'acqua Varone e Albola nel tratto terminale del loro corso (tratto del Parco dell'Ora fino alla confluenza nel lago), finalizzata sia ad un miglioramento della situazione idraulica ma anche della riqualificazione dell'intero compendio.

Il Servizio si rende disponibile ad un confronto con il professionista incaricato alla redazione dello studio di compatibilità al fine di condividerne i contenuti e le soluzioni proposte.

Per quanto riguarda il rio Galanzana prescrive che, la fascia a penalità APP, *non deve essere interessata da intervento alcuno*.

Ribadisce *l'inderogabilità della fascia di rispetto idraulico pari a 10 m*, prevista dalla L.P.18/76 e s.m., per tutte le nuove edificazioni (compresi gli interrati).

Per ultimo, sottolinea che, anche le *nuove previsioni urbanistiche introdotte in adozione definitiva*, ricadenti in aree a penalità della CSP, devono essere prese in esame dallo studio di compatibilità.

n. VAR. PRG	PARERE CONFERENZA DI SERVIZI
01	POSITIVO
02	POSITIVO
03	POSITIVO
04	POSITIVO
05	POSITIVO
06	POSITIVO
07A	Il Servizio Foreste prende atto ed esprime parere positivo.
07B	Il Servizio Foreste prende atto ed esprime parere positivo. Il Servizio Geologico in adozione definitiva prende atto dello stralcio della variante, in quanto coincidente con il settore classificato a Penalità P4 per crolli rocciosi, come richiesto in adozione preliminare.
08	POSITIVO
09A	POSITIVO
09B	POSITIVO
10A-10B	POSITIVO
11	POSITIVO
12A	Il Servizio Geologico prende atto dello stralcio.
12B	Il Servizio Geologico prende atto dello stralcio.
12C	Il Servizio Geologico prende atto dello stralcio.
12D	Il Servizio Geologico prende atto dello stralcio.
12E	Il Servizio Geologico prende atto dello stralcio.
12F	Il Servizio Geologico prende atto dello stralcio.
12G	Il Servizio Geologico prende atto dello stralcio.
12H	Il Servizio Geologico prende atto dello stralcio.
12I	Il Servizio Geologico prende atto dello stralcio.
13A	POSITIVO
13B	POSITIVO
13C	POSITIVO
13D	POSITIVO

14A	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta il demanio idrico provinciale in corrispondenza del quale va individuata una destinazione urbanistica compatibile e coerente con il significato di demanio idrico ('corso d'acqua', 'elevata integrità' o similari). L'utilizzo del demanio idrico è eventualmente soggetto a concessione ai sensi della L.P.18/76 e s.m. solo se le condizioni idrauliche e/o patrimoniali lo consentono.
14B	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante intercetta il demanio idrico provinciale in corrispondenza del quale va individuata una destinazione urbanistica compatibile e coerente con il significato di demanio idrico ('corso d'acqua', 'elevata integrità' o similari). L'utilizzo del demanio idrico è eventualmente soggetto a concessione ai sensi della L.P.18/76 e s.m. solo se le condizioni idrauliche e/o patrimoniali lo consentono.
15A	POSITIVO
15B	POSITIVO
15C	POSITIVO
15D	POSITIVO
15E	POSITIVO
15F	POSITIVO
15G	POSITIVO
16	POSITIVO
17	Il Servizio Bacini montani ribadisce che va stralciata la parte ricadente in area P4 in quanto non ammissibile in base alla normativa della CSP. Per quanto riguarda lo studio di compatibilità allegato alla variante a firma del dott. ing. Raffaele Ferrari, ritiene in linea di massima condivisibile l'analisi idraulica sul torrente Albola. In base alle modellazioni idrauliche attraverso il modello monodimensionale HEC-RAS emerge che, il passaggio della piena bicentenaria, interessa esclusivamente l'alveo del torrente Albola senza fuoriuscire dalle arginature in muratura. Tuttavia, tale condizione, è garantita se il regime di moto si mantiene ovunque rapido e non si determinano ostruzioni e/o ostacoli al deflusso tali da determinare un risalto. In tal caso, i livelli della piena, supererebbero la quota arginale. Per questo lo studio indica la necessità di <i>"garantire lo stato di buona manutenzione del torrente"</i> , senza indicare, peraltro, il soggetto preposto a tali operazioni. Le misure di mitigazione della pericolosità indicate in fase di pianificazione devono essere concrete ed attuabili. Pertanto, quella prevista dallo studio non è accettabile . Il Servizio chiede che venga rivista ed integrata la parte di studio inerente la compatibilità della variante di progetto con le criticità idrauliche riscontrate, svincolando le misure di mitigazione da interventi diretti sul corso d'acqua. Lo studio deve indicare delle misure di mitigazione direttamente legate alle scelte progettuali; è l'intervento di progetto stesso che deve comprendere accorgimenti costruttivi, strutturali, localizzativi, gestionali volti all'autoprotezione. Il Servizio precisa, come peraltro riportato nell'introduzione del verbale in adozione preliminare, che in fase di pianificazione tali misure possono configurarsi come indicazioni di massima in assenza di un progetto ben definito. Ciò nonostante, deve essere verificata già in fase pianificatoria la loro efficacia e fattibilità. In fase progettuale tali indicazioni devono essere dettagliate e definite puntualmente. Infine, il Servizio ribadisce l'inderogabilità della fascia di rispetto pari a 10 m prevista dalla L.P. 18/76.
18A	POSITIVO
18B	POSITIVO
18C	POSITIVO
19	POSITIVO
20	POSITIVO
21	POSITIVO
22	POSITIVO
23	POSITIVO
24A	Si prende atto dello stato reale dei luoghi.
24B	Si prende atto dello stato reale dei luoghi.
24C	Si prende atto dello stato reale dei luoghi.
24D	Il Servizio Geologico prende atto dello stralcio del settore di variante indicato con il riferimento n.24D (parte di variante che non presenta strutture esistenti). Si evidenzia, tuttavia, la segnalazione data in adozione preliminare sull'opportunità di riclassificare la stessa con una destinazione maggiormente cautelativa data la pericolosità locale (es. area a "bosco").

25	POSITIVO
26	POSITIVO
27A	POSITIVO
27B	Il Servizio Bacini montani rimanda alla nota introduttiva.
27C	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in aree critiche per fenomeni alluvionali individuate a penalità P4, P3 e P2 dalla CSP.
27D	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in aree critiche per fenomeni alluvionali individuate a penalità P4, P3 e P2 dalla CSP. Evidenzia che la variante, che prevede la realizzazione di un parcheggio interrato, deve essere oggetto di valutazione di compatibilità , come peraltro già indicato nella nota relativa alle varianti comprese nella fascia lago. Evidenzia anche l'inderogabilità della fascia di rispetto idraulico pari a 10 m prevista dalla L.P. 18/76.
28A	POSITIVO
28B	POSITIVO
29A	POSITIVO
30A	POSITIVO
30B	POSITIVO
31A	POSITIVO
31B	Il Servizio Bacini montani rimanda alla nota introduttiva.
31C	POSITIVO
31D	POSITIVO
31E	POSITIVO
31F	POSITIVO
31G	POSITIVO
31H	POSITIVO
32	POSITIVO
33	POSITIVO
34	POSITIVO
35A	POSITIVO
35B	POSITIVO
35C	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante e rileva che la stessa ricade in area a penalità P2 della CSP e, pertanto, soggetta all'art.17 delle N.d.A. della CSP.
35D	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante e rileva che la stessa ricade in area a penalità P2 della CSP e, pertanto, soggetta all'art.17 delle N.d.A. della CSP.
35E	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante e rileva che la stessa ricade in area molto critica per fenomeni alluvionali, individuata a penalità P4 e P3 della CSP e, pertanto, soggetta agli artt.15 e 16 delle N.d.A. della CSP. Considerata la vicinanza al corso d'acqua, tale area, non deve essere infrastrutturata .
35F	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante e rileva che la stessa ricade in area molto critica per fenomeni alluvionali, individuata a penalità P4 e P3 della CSP e, pertanto, soggetta agli artt.15 e 16 delle N.d.A. della CSP. Considerata la vicinanza al corso d'acqua tale area non deve essere infrastrutturata.
36A	POSITIVO
36B	Il Servizio Bacini montani ribadisce il parere negativo espresso in sede di adozione preliminare. La variante ricade sul demanio idrico provinciale in corrispondenza del quale va individuata una destinazione urbanistica compatibile e coerente con il significato di demanio idrico ('corso d'acqua', 'elevata integrità' o simili). L'utilizzo del demanio idrico è eventualmente soggetto a concessione ai sensi della L.P.18/76 e s.m. solo se le condizioni idrauliche e/o patrimoniali lo consentono.
36C	POSITIVO
37A	POSITIVO
37B	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante e rileva che la stessa ricade in area a penalità P2 della CSP e, pertanto, soggetta all'art.17 delle N.d.A. della CSP.
38	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante ma prescrive che l'area non deve essere infrastrutturata (prescrizione da riportare in Norma di Piano).

39A	Il Servizio Bacini montani rimanda alla nota introduttiva.
39B	POSITIVO
39C1	POSITIVO
39C2	POSITIVO
39C3	POSITIVO
39C4	POSITIVO
39C5	POSITIVO
39D	POSITIVO
39E	POSITIVO
40	POSITIVO
41	POSITIVO
42A	POSITIVO
42B	POSITIVO
42C	POSITIVO
43A	POSITIVO
43B	POSITIVO
43C	POSITIVO
43D	POSITIVO
44A	POSITIVO
44B	POSITIVO
45A	POSITIVO
45B	POSITIVO
45C	POSITIVO
45D	POSITIVO
46A	POSITIVO
46B	POSITIVO
47	POSITIVO
48A	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante e rileva che la stessa ricade in parte in area a penalità P3 della CSP e, pertanto soggetta, all'art.16 delle N.d.A. della CSP.
48B	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante e rileva che la stessa ricade in parte in area a penalità P3 e P2 della CSP e, pertanto, soggetta agli artt.16 e 17 delle N.d.A. della CSP. Evidenzia, inoltre, che la stessa intercetta il demanio idrico provinciale in corrispondenza del quale va attribuita destinazione urbanistica compatibile e coerente con il significato di demanio idrico. Eventuali interventi o utilizzo delle aree demaniali sono concessi dal Servizio, ai sensi della L.P. 18/76 e s.m., solo se le condizioni idrauliche e patrimoniali lo consentono.
48C	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante e rileva che la stessa ricade in parte in area a penalità P3 della CSP e, pertanto, soggetta all'art.16 delle N.d.A. della CSP.
49A	POSITIVO
49B	POSITIVO
AMB1	POSITIVO
AMB2	Il Servizio Bacini montani rimanda alla nota introduttiva.

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

Verifica della variante al PRG definitivamente adottata

Per la verifica dei contenuti della variante definitivamente adottati, fatta eccezione per la verifica preventiva del rischio idrogeologico di cui sopra, in data 4 ottobre 2024 si è tenuta la conferenza di servizi istruttoria ai sensi degli artt. 3 e 16 della Legge provinciale 30 novembre 1992 n. 23 convocata in videoconferenza con nota prot. n. 655071 di data 29/08/2024.

Alla conferenza ha partecipato il Servizio Politiche della casa. Il Servizio artigianato e commercio, l'Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente (Settore Qualità Ambientale), il Servizio per il sostegno occupazionale e la valorizzazione ambientale, il Servizio Sviluppo Sostenibile e Aree Protette, il Servizio Mobilità Pubblica, l'Unità di missione strategica soprintendenza per i beni e le attività culturali, il Servizio Gestioni patrimoniali e Logistica e L'Agenzia Provinciale per le Opere Pubbliche - Servizio Opere Stradali e Ferroviarie e il Servizio Gestione Strade non presenti, hanno fatto pervenire il proprio parere per le parti di specifica competenza. Seppur convocati non hanno preso parte alla conferenza e non hanno trasmesso parere il Servizio Agricoltura e il Servizio Turismo e sport.

Relativamente agli aspetti di competenza del Servizio Politiche della casa, interviene in conferenza il funzionario delegato il quale, preso atto dello stralcio in adozione definitiva della previsione di cui al "PL47 - piano attuativo per specifiche finalità edilizia abitativa", ribadisce i rilievi rispetto all'art. 10 delle norme, con riferimento alla sostanziale differenza tra le definizioni di edilizia agevolata ed edilizia abitativa pubblica.

Richiamata la deliberazione della Giunta provinciale n. 3016/2015 relativamente ai comuni ad alta tensione abitativa, si ribadisce quanto osservato circa l'elaborato "Fabbisogno abitativo" allegato alla relazione, anche con riferimento alle domande di contributo integrativo al canone di locazione e la già segnalata non rilevanza ai fini della determinazione del fabbisogno. Rispetto a tale elaborato si osserva infine che quanto riportato nelle considerazioni finali circa la risposta insufficiente al fabbisogno abitativo espresso dalla popolazione residente nella Comunità Alto Garda e Ledro, la variante da seguito ad approfondimenti e non introduce previsioni capaci di fornire soluzioni alla problematica. L'amministrazione valuti l'opportunità di affrontare il tema con apposita variante tenuto conto delle competenze che la l.p. 15/2015 riconosce a PRG e PTC.

Il Servizio artigianato e commercio, con nota di data 11 settembre 2024, ha trasmesso il proprio parere relativamente all'adozione definitiva riportando che vista la nota prot. 964896 di data 27 dicembre 2023 resa in sede di adozione preliminare della medesima variante, questo Servizio, pur osservando come i suggerimenti contenuti nella stessa siano stati trascurati, conferma che le disposizioni contenute nel Titolo quinto "Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale" delle norme di attuazione del PRG risultino sostanzialmente conformi ed adeguate ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale stabiliti con deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 del 1 luglio 2013 e ss.mm.

Il Servizio per il sostegno occupazionale e la valorizzazione ambientale, con nota di data 12 settembre 2024, ha trasmesso il proprio parere relativamente all'adozione definitiva precisando di non avere osservazioni al riguardo.

Il Servizio Sviluppo Sostenibile e Aree Protette, con nota di data 13 settembre 2024, "esprime parere positivo, in quanto non esistono interferenze con le aree protette presenti nel territorio comunale. Tuttavia si evidenziano alcune osservazioni riferite alle Norme di attuazione, anche in relazione al parere rilasciato alla variante urbanistica non sostanziale del 2022 (ns parere prot.n. 158932 d.d. 4.03.2022), come di seguito specificato:

- art 17 1 bis) Aree protette. A – Zone della Rete Natura 2000: va eliminato il comma 5, in quanto nel 2023 è stata fatta una modifica normativa al d.P.P. 50-157/leg del 2008 con abrogazione dell'art. 15 indicato come riferimento per il comma 5; B - Riserve naturali provinciali: va aggiunto un comma analogo a quello per le ZSC del punto A, ovvero: Sul territorio comunale, nelle tavole di azionamento del sistema ambientale, è individuata la Riserva natural provinciale "Monte Brione".
- art. 32 – Zona E1 – aree agricole di pregio, inserire come richiesto nel parere del 2022 sopra citato: "Per la porzione di zona [E104] compresa nella ZSC [Z328] e Riserva naturale provinciale [Z316] "Monte Brione", valgono le disposizioni di cui agli articoli 17 e 23 ter NdA del PRG, le norme per la salvaguardia di cui alla d.g.p. 16943 del 30 novembre 1992 e s.m., le Misure di conservazione approvate con D.G.P. 22 ottobre 2010, n. 2378 e s.m. in conformità alle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, nonché al D.P.R. 357/97".
- art. 35 – Zona E9 – Pascolo, inserire come richiesto nel parere del 2022 sopra citato: "Per la porzione di zona [E107] compresa nella ZSC [Z328] e ZPS [Z313] "Crinale Picchea Rocchetta", valgono le disposizioni di cui all'art. 17 NdA del PRG e le Misure di conservazione approvate con D.G.P. 22 ottobre 2010, n. 2378 e s.m. in conformità alle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, nonché al D.P.R. 357/97.

L'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente - Settore qualità ambientale con nota di data 24 settembre 2024, ha espresso il seguente parere: La variante in oggetto è stata analizzata

controllando il recepimento delle indicazioni fornite in prima adozione, che risultano essere state accolte correttamente compreso il rimando alla normativa ambientale nelle NdA del PRG. Per quanto riguarda le varianti aggiuntive, sono state analizzate le matrici ambientali di competenza della scrivente Agenzia; non trovando motivazioni ostative, si esprime parere positivo alla adozione definitiva della Variante in oggetto, salvo la segnalazione della necessità di verifica della disponibilità idrica richiesta al paragrafo successivo.

Tutela delle acque

Per quanto riguarda le varianti di cambio coltura da bosco ad agricolo, si segnala che l'art 11 comma 2 delle Norme di Attuazione del Piano di tutela delle acque 2022-27 prevede che "Le modifiche delle attività colturali che comportano un aumento del fabbisogno idrico a fini irrigui in conseguenza ad ampliamento delle superfici agricole, cambio di coltura o loro conversione a superfici irrigue, possono essere autorizzate previa verifica della disponibilità idrica, tenuto anche conto degli scenari di cambiamento climatico, nel rispetto delle condizioni dell'articolo 2 di queste Norme di attuazione, secondo criteri e modalità definiti con deliberazione della Giunta provinciale entro 180 giorni dall'entrata in vigore di questo Piano, ai sensi dell'articolo 17, comma 2, di queste Norme di attuazione". Si segnala pertanto che se le nuove superfici agricole richiederanno una dotazione irrigua, andrà verificata tale disponibilità.

Il Servizio Mobilità Pubblica con nota del 2 ottobre 2024 precisa che per quanto di competenza, con specifico riferimento al capitolo di variante "San Cassiano: servizi e attrezzature complementari alla Stazione autocorriere di Trentino Trasporti", rilascia parere positivo senza osservazioni.

L'Unità di missione strategica soprintendenza per i beni e le attività culturali, con nota di data 3 ottobre 2024, ha precisato quanto segue:

Per gli aspetti relativi ai beni architettonici - Si esprime parere favorevole alla adozione definitiva della variante in oggetto. Rimangono confermati i suggerimenti di natura generale già espressi nel parere dato all'adozione preliminare, volti a salvaguardare i beni di valore storico-culturale, pur non direttamente tutelati.

Per gli aspetti relativi ai beni archeologici - Si esprime nulla osta alla variante in oggetto con le seguenti osservazioni:

- le aree a tutela di grado 03 sono state progressivamente tolte dai piani regolatori perché di difficile posizionamento in cartografia e di limitata utilità, per cui si propone di toglierle dalle tavole ambientali del PRG e di togliere dall'art. 19 "Zone a tutela archeologica" il relativo paragrafo.

- il perimetro di tutela 02 relativo a Riva centro è stato nel frattempo ulteriormente allargato alla zona ex stazione - Palacongressi fino alla riva. Si chiede pertanto di aggiornare lo shapefile corrispondente contattando la dott.ssa Silvestri ai recapiti sotto indicati.

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

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

1) Si prende atto che le osservazioni pervenute con il parere dell'adozione preliminare sono state accolte e le modifiche richieste sono state recepite;

2) Nella sovrapposizione fra la cartografia del PUP in vigore e le tavole del PRG in adozione si rilevano tuttavia alcune incongruità: a. Un tratto di strada della SP 118 viene inserito come viabilità locale; b. In località Varone viene inserito un intervento di potenziamento della SP 36/dir non previsto dal piano infrastrutturale Provinciale.

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

Il Servizio turismo e sport, con nota del 10 ottobre 2024, quindi successivamente alla conferenza di servizi di data 4 ottobre, ha espresso il seguente parere:

Per quanto di competenza dello scrivente Servizio, si propongono le seguenti modifiche relativamente alle norme di attuazione:

art. 27 - zone H - Ricettive (HB e HC) - paragrafo "Destinazioni di zona"

- attività ricettive: ~~alberghi, residence, ostelli, affittacamere, ecc.~~ *tipologie di esercizi alberghieri e extra-alberghieri individuati e definiti dalla disciplina provinciale sulla ricettività turistica;*

- commercio: secondo le modalità consentite ex art. 47 delle N.T.A. e comunque solo al piano terreno; *gli esercizi commerciali interni alla struttura ricettiva dovranno risultare conformi a quanto previsto dalla disciplina provinciale sulla ricettività turistica;*

- esercizi pubblici;

- funzioni complementari: impianti tecnologici, parcheggi, uffici per la gestione, alloggio del gestore ~~con S.u.n. max 120 mq. e camere per il personale con S.U.N nei limiti previsti dalla disciplina provinciale in materia di governo del territorio,~~ attrezzature (palestra, piscina, ecc.).

art. 28 - zone HD - Campeggio - paragrafo "Destinazioni di zona"

~~Zone destinate in modo specifico ai campeggi turistici alle strutture ricettive all'aperto, come disciplinate dalla normativa provinciale sulla ricezione turistica all'aperto, come aree sistemate e attrezzate per il soggiorno dei turisti in piazzole attrezzate con tende, roulotte, camper (allestimenti mobili), o in unità abitative e/o bungalow (elementi fissi). Sono ammessi servizi accessori e servizi complementari compresi l'alloggio del gestore di superficie massima pari a mq 120 di S.u.n. da realizzare nel rispetto degli indici sotto riportati e nel rispetto delle norme provinciali specifiche in materia di ricezione turistica all'aria aperta e le camere per il personale, nel rispetto di quanto previsto dalla disciplina provinciale in materia di governo del territorio.~~

Tornando all'art. 27 - zone H - Ricettive si evidenzia che la destinazione prevista, molto generica ("attività ricettive"), sembrerebbe includere tutte le tipologie alberghiere ed extra-alberghiere. Per questo lo scrivente chiede di ricondurre la previsione alle tipologie di legge. Questa precisazione richiede, peraltro, inevitabilmente di valutare se la volontà del Consiglio comunale che ha adottato definitivamente la Variante sia quella di consentire nelle predette aree anche la realizzazione delle "case e appartamenti per vacanze (CAV)" previste dall'art. 34 della l.p. 7/2002, tipologia imprenditoriale affine, quanto ad impatti economici, alla semplice locazione turistica e da comprendere nel contingente degli "alloggi per tempo libero e vacanze" di cui all'art. 57 della l.p. 1/2008.

In base alle considerazioni sopra esposte, si esprime parere favorevole alla variante al PRG del Comune di Riva del Garda subordinatamente alle indicazioni riportate.

Considerazioni urbanistiche

Richiamato quanto osservato in sede di conferenza di pianificazione come da verbale n. 1/2024 di data 8 febbraio 2024 e visti gli elaborati definitivamente adottati si osserva quanto segue.

Relativamente ai vincoli preordinati all'esproprio si riportava che la ricognizione dovrebbe ricomprendere la verifica e, nel caso l'eventuale reiterazione, di tutte le aree assoggettate a vincolo presenti, anche tenuto conto della possibile valenza conformativa come da norme di piano. In proposito i documenti di piano adottati in via definitiva nulla aggiungono, si chiedono quindi chiarimenti circa le valutazioni condotte.

A riscontro di quanto osservato circa la necessità di condurre la verifica degli standard urbanistici in ragione delle numerose varianti che interessano le aree a servizi, in sede di adozione definitiva è stato integrato in relazione illustrativa il capitolo 'Analisi dei dati e standard urbanistici', in proposito richiamati i rilievi in premessa circa l'assenza di raffronto, si osserva quanto segue. Riportati contenuti del DM rispetto ai quantitativi minimi di aree a servizi per abitante, la relazione indica in una tabella le variazioni introdotte dalla variante rispetto al piano vigente individuato nella variante n. 15 al PRG. Tale variante però non conteneva detta verifica né gli elaborati davano conto del grado di soddisfacimento degli standard urbanistici. Se il richiamo a detta variante è alle aree il cui codice shp è riconducibile a servizi per la collettività, allora tale verifica non si ritiene esaustiva in quanto – come noto – non tutte le aree cartografate quali zone F sono direttamente imputabili ad aree standard. Inoltre il solo richiamo al codice area non consente di comprendere le variazioni per categoria omogenea, che in ogni caso è da verificarsi rispetto agli abitanti stimati come da dimensionamento del PRG e non con riferimento agli abitanti al 31.12.2023.

Relativamente alle varianti n. 2 e 19 che accolgono due istanze di inedificabilità ai sensi dell'art. 45 della l.p. 15/2015, in ragione delle perplessità espresse, si prende atto e si rinvia alle valutazioni e alle verifiche di competenza dell'Amministrazione comunale per la conferma di tali modifiche.

Aree a servizi e per la mobilità: Brione, Baltera e San Cassiano.

Baltera. In adozione preliminare con le varianti 15 A-F venivano introdotte le previsioni di zona a distributori carburanti e di ampliamento dell'esistente area sosta camper, con lo stralcio delle vigenti aree a servizi pubblici di tipo civili e amministrativi e Centro di raccolta materiali. Con particolare riferimento a quest'ultimo, la relazione riportava l'intenzione di trasferire il CRM all'ex Cementificio e con la variante n. 12H ne indicava specifica destinazione in accordo con la competente Comunità di Valle per la nuova localizzazione. In sede di adozione definitiva viene mantenuta la previsione di trasferimento del CRM, il luogo del quale si confermano le previsioni di distributore e sosta camper, ma la variante 12 (A-I) viene stralciata. In proposito si ritiene necessario un chiarimento circa quanto affermato in adozione preliminare sia in merito alla possibilità di occupare l'area dell'esistente CRM con altre destinazioni e previsioni - che di fatto rendono l'attuale struttura non conforme - sia con riferimento agli accordi intercorsi con la Comunità di Valle. Si chiarisca inoltre quanto riportato in relazione (pag.82) circa le funzioni inserite al fine di garantire la coerenza di hub intermodale della Baltera con riferimento ai punti 3. *riqualificazione dei parcheggi del Centro fieristico*, 4. *parcheggio pullman turistici*, 5. *struttura sportiva multifunzione*, 6. *il parcheggio di attestamento per l'accesso all'area urbana e alla Fascia Lago* e 7. *aree a verde pubblico di superficie (a copertura dei parcheggi interrati)*. Rispetto a questi infatti non si rilevano previsioni di piano, come già osservato la relazione illustrativa dovrebbe riportare con chiarezza i contenuti afferenti la variante e le scelte che ne conseguono in termini di previsioni e discipline.

Brione. Si prende atto di quanto riportato nell'elaborato di controdeduzioni circa le valutazioni ribadite in seguito alla riproposizione con le varianti 45A-D delle varianti 4A-D stralciate di sede di adozione definitiva della variante 15. Posto che tali contenuti si limitano ad illustrare la finalità della modifica si riporta che le perplessità espresse si riferivano prevalentemente agli usi attuali del compendio "*...a discapito dell'area a verde sportivo e l'indicazione di un'area civile amministrativa di progetto ove oggi insiste un punto ristoro...*". Ne consegue infatti che dalla variante residua una porzione di area a verde attrezzato non più in grado di ospitare l'attuale funzione e il punto ristoro esistente viene definito quale area civile amministrativa di progetto. Rispetto a quest'ultimo si chiedono chiarimenti circa la destinazione assegnata in considerazione delle previsioni introdotte in fascia lago apparentemente simili e individuate quali attrezzature di interesse turistico – st.

San Cassiano, variante n. 17. A riscontro di quanto osservato circa la perplessità in ordine alla scelta localizzativa - con particolare riferimento all'assenza di una valutazione delle possibili alternative, al consumo di suolo che la previsione determina, alla relazione con gli usi e le destinazioni che interessano le aree limitrofe, alle modalità di accesso all'area - sono riportate in relazione le considerazioni espresse anche in sede di conferenza, come da verbale descritte, circa la previgente destinazione a servizi che interessava l'area. La relazione riporta inoltre alcuni elementi a supporto della conferma di tale previsione entro la presente variante di cui si prende atto. Si rammenta in ogni caso la necessità di uno specifico approfondimento progettuale in merito all'inserimento paesaggistico delle strutture che dovranno connotarsi di una elevata qualità architettonica perseguendo soluzioni in grado di temperare le nuove funzioni (e volumi) con la delicatezza del contesto, con particolare riferimento alla relazione con lo spazio agricolo a sud e il torrente Albola e percorsi ciclo pedonali a nord.

Si prende atto della modifica all'art. 37 con l'introduzione della specifica destinazione di "Aree per deposito autobus".

Con riferimento all'art. 37 e all'articolazione già presente in norma per sottozona, si chiedeva di valutare l'opportunità di integrare cartigli ad hoc per le funzioni che non sono riconducibili genericamente alla definizione delle aree CA civili amministrative con particolare riferimento alle aree di servizio all'utenza turistica e pubblici esercizi. L'elaborato di controdeduzioni riporta il recepimento di tale indicazione ma in norma non si rilevano modifiche. Si chiedono chiarimenti in proposito.

Disciplina dei piani attuativi: PL21, PL47, RU1

P.L. 21 via Vicenza / via Udine, var. 43 A-D, in adozione preliminare si riportava che a seguito della decadenza del piano attuativo ai sensi dell'art. 121 c. 14 bis della l.p. 15/2015 si procedeva alla ripianificazione dell'area. Veniva quindi previsto un ambito convenzionato con le previsioni di zona HB - ricettive di completamento e F2 - verde pubblico e alcuni interventi sulla limitrofa viabilità in capo al privato. In adozione definitiva viene ripristinato il piano di lottizzazione PL21 con apposita disciplina di cui al p.to 10f) dell'art. 43bis, il quale prevede le destinazioni "ricettivo e verde

pubblico” e per quanto riguarda gli “oneri” riporta la *“cessione di aree al Comune, lungo le strade sul perimetro del lotto intercluso in questione, per l’attuazione di infrastrutture viarie di completamento ritenute necessarie dall’A.C., ivi comprese le alberature nei marciapiedi.”* Posto che si prende atto della scelta di reintrodurre un piano attuativo, si chiedono chiarimenti circa la norma introdotta in quanto non sono chiare le modalità di attuazione e cessione dell’area a verde pubblico, non si comprende il riferimento ad un “lotto intercluso” e gli oneri indicati non qualificano l’entità dell’intervento in capo al privato e le modalità di realizzazione e cessione delle previste opere sulla viabilità da potenziarsi.

In ragione della richiamata decadenza della previsione di cui al PL21, venivano chiesti chiarimenti circa le verifiche condotte, tenuto conto della possibilità che vi siano altri piani di lottizzazione introdotti con la medesima variante e parimenti decaduti, si riportavano a titolo di esempio i PL 52A e PL 45. A riscontro, in adozione definitiva viene precisato che le restanti previsioni del PRG in materia di piani attuativi non formano contenuto della variante in parola visto che sono da ritenersi ultrattive in applicazione dell’art. 121 c.14. Si precisa in proposito che la possibilità di ricondurre le previsioni alla fattispecie di cui all’art. 121 c. 14 necessita di una verifica rispetto alla validità della previsione alla data di entrata in vigore della l.p. 15/2015 di cui si chiedeva conto.

P.L. 47 Basone e I.C. a) Magazzino ortofrutticolo di Varone, var. 10A-B, le varianti vengono stralciate in adozione definitiva, si richiama quanto in premessa precisato circa le scelte di stralciare contenuti di piano.

Si ribadisce che la modifica all’articolo 9 lett. a) magazzino ortofrutticolo di Varone non è ammissibile stante la natura non sostanziale del procedimento di variante in esame. Si ripristini il comma vigente.

R.U. 1 – Ex Cementificio Buzzi, var. 12 A-I, la Variante n. 15 al PRG aveva previsto per l’area del cementificio la riqualificazione con piano attuativo specifico alla cui approvazione erano rinviati parametri e destinazioni d’uso. In adozione preliminare la presente variante individuava destinazioni e disciplina, poi stralciate in adozione definitiva con il ritorno allo stato vigente in accoglimento di alcune osservazioni rispetto alle quali nelle controdeduzioni si richiama ad un possibile accordo urbanistico. Si richiama quanto in premessa precisato circa le scelte di stralciare contenuti di piano.

Fascia Lago

Con riferimento alla riqualificazione dei viali e al prefigurato sistema di accessi e della sosta si riportava la necessità di un approfondimento da condursi in adozione definitiva a supporto delle scelte e della relativa traduzione urbanistica. Negli elaborati in esame non si riscontrano tali contenuti, si chiedono quindi chiarimenti in proposito anche tenuto conto dello stralcio della previsione di parcheggio pluripiano (var. 47) al quale veniva attribuito un ruolo fondamentale nella pianificazione della sosta con particolare riferimento alla ricollocazione degli spazi a parcheggio stralciati dalla fascia lago compresi i parcheggi di pertinenza delle strutture ricettive. Dagli elaborati di piano si evince infatti il solo potenziamento del parcheggio in loc. Brione con le varianti n. 45 che vede il trasferimento degli spazi per la sosta camper alla Baltera con le varianti 15 A-F dove però viene ridotta l’area a parcheggio del polo fieristico. Sono rappresentati i viali quale viabilità principale coerentemente con il PUP e sono rivisti i percorsi costiero, mediano e a pettine per la fascia lago. Rispetto a questi si precisava la non necessità di individuazione cartografica in ragione del vigente art. 37 delle norme di piano e della disciplina provinciale in materia di piste ciclabili, riportando che eventuali previsioni, oltreché vincolo di natura urbanistica, avrebbero comportato l’onere di approfondimenti e verifiche a sostegno delle singole aree variate. Risultano quindi stralciate le varianti 29A e 33, con la variante 42C viene invece riportato il percorso esistente e sono stralciate le varianti 42 A e B che lo individuavano di progetto. Si chiedono chiarimenti circa quanto riportato in relazione relativamente ai percorsi a pettine (parte 2-14) dove si indica che le previsioni sono riportate in cartografia quali percorsi esistenti ma in norma disciplinati quali percorsi di progetto.

Con riferimento alla gelateria Punta Lido (var. 30B), in ragione delle peculiarità dell’edificio ed in considerazione delle motivazioni addotte, si evidenziavano in via preliminare criticità in merito alle previsioni illustrate in relazione, precisando anche che in norma tali contenuti non parevano trasporti. In sede di adozione definitiva vengono riportate, nel solo elaborato di controdeduzioni, le ragioni in ordine alla necessaria riqualificazione del sito definito un *“immobile incongruo che ostacola il flusso pedonale e interrompe un’importante visuale prospettica”*. In cartografia viene quindi confermata l’indicazione di arretramento dell’edificazione rispetto alla quale si prefigura di

traslare il sedime del manufatto verso il lago. In proposito si osserva che nel caso di specie la costruzione 'su palafitta' rappresenta un unicum e non sono ammissibili simili previsioni, che di fatto interessano la superficie del lago. Si rappresenta inoltre che l'indicazione di arretramento dell'edificazione in avvicinamento al lago sembra una contraddizione anche con l'uso che il piano stesso fa di tale indicazione in contesti simili. Si ribadisce la necessità di chiarimenti in proposito tenuto conto di quanto previsto dall'art. 22 del PUP.

Per la tematica *attività ricettive*, in adozione preliminare si riportava la conferma delle destinazioni alberghiere previgenti con la redazione di 9 schede edificio per le attività presenti che precisavano, in termini progettuali, gli interventi ammessi. In proposito si riportavano perplessità sia di metodo – nell'uso della scheda intervento in luogo della disciplina di zona – sia di contenuto, precisando che non risultava condivisibile un approccio di tipo meramente quantitativo e frammentario che non tenesse conto delle specificità e delle peculiarità della fascia lago. In proposito si riportavano quali elementi di cui necessariamente tener conto, la densità edilizia ed il carico antropico che potrebbero conseguire alle ipotesi formulate, lo stato delle opere di urbanizzazione esistenti e la valutazione circa la capacità di queste di rispondere a quanto prospettato.

Negli elaborati adottati definitivamente non si riscontrano gli approfondimenti richiesti ma le previsioni introdotte in adozione preliminare sono in tutto confermate con la trasposizione degli interventi prima riportati nelle 9 schede in 9 commi neointrodotti all'articolo 27 B) zone HB – ricettive in fascia lago.

Nell'elaborato di controdeduzioni si riporta che in sede di predisposizione della variante era stata effettuata un'analisi ricognitiva dello stato di fatto che teneva conto degli interventi già realizzati sugli edifici, di cui si allega specifico approfondimento denominato "ricognizione altezze edifici ricettivi in fascia lago dd 29 marzo 2023". In tale elaborato per le 9 strutture sono riportati la denominazione, i riferimenti catastali, l'indirizzo, l'altezza del fronte rilevata da progetto o desunta graficamente e il tipo atto dove sono indicati gli estremi del titolo edilizio di riferimento. Si osserva che tali contenuti non paiono adeguati a rappresentare un'analisi compiuta delle strutture esistenti tali da ammettere interventi particolari per ciascun edificio e comprenderne gli effetti cumulativi, verificare i limiti di cui all'art. 22 e la coerenza con la disciplina di zona.

Si ribadisce quindi quanto osservato in sede di conferenza circa la necessità di redigere una norma omogenea ed unitaria di riferimento per la disciplina delle aree ricettive con specifico approfondimento per le strutture ricomprese in area di protezione dei laghi stralciando contenuti particolari e derogatori. Si ribadisce inoltre quanto osservato circa i parcheggi pertinenziali che devono di norma essere collocati entro la destinazione di zona.

var. 39 A, a seguito dei rilievi espressi in proposito la variante viene stralciata ma cartograficamente è mantenuta l'indicazione di arretramento dell'edificazione di cui alla var. n. 39D, si chiedono chiarimenti.

Con la variante n. 41 viene invece confermata la previsione di area a campeggio che interessa l'area di protezione dei laghi del PUP precisando che lo stato dei luoghi risulta coerente con quanto autorizzato al 2002. Al fine di mantenere la previsione si integri la documentazione con la rappresentazione dello stato urbanistico dell'area a quella data rispetto al quale si era valutata la conformità dell'intervento.

Si prende atto della scelta di confermare la valenza normativa, e quindi di riferimento vincolante ai fini urbanistici ed edilizi, degli aspetti progettuali individuati all'art. 23ter quali elementi di "controllo sulla qualità degli interventi edificatori".

art. 23 quater, relativamente ai commi da 2 a 8, i quali riportano gli interventi ammessi per le aree e i manufatti ricompresi nella subarea, si ribadisce la necessità di chiarire se rimane applicabile la norma relativa alla destinazione in cui ricadono. In via generale si riporta inoltre che non è ammissibile la generica disposizione di trasferire gli esistenti parcheggi pertinenziali e/o a standard, altrove.

Ambito funzionale C – il Parco Miralago - art. 23 quater, nell'elaborato di controdeduzioni viene dato atto che sono stati recepiti i rilievi emersi in sede di conferenza, non viene riportato come sono stati modificati gli elaborati né quali approfondimenti sono stati condotti, conseguentemente è onere dell'istruttoria in capo agli uffici provinciali provvedere al raffronto e definire un quadro rispetto al quale esprimere una valutazione di coerenza con la disciplina provinciale e di verifica rispetto a quanto osservato.

Ciò detto, negli elaborati adottati in via definitiva nulla viene riportato a riscontro dei chiarimenti richiesti circa le attività ricettive, foresteria e posti letto, gli spazi a parcheggio, gli interventi sugli edifici delle Ville Belriguardo e Seeblick, la disciplina per la tutela e la valorizzazione del parco e lo strumento del progetto unitario, con particolare riferimento al tema delle cessioni e delle demolizioni.

Vengono comunque apportate modifiche al testo normativo, rispetto al quale si riporta quanto segue: nelle “destinazioni” viene ora indicato il solo ‘parco pubblico attrezzato con posa di opere di arredo urbano’; sono stralciati i riferimenti alle attività sportive, ai servizi socio culturali e alla ricettività, che vengono trasposti alla sezione “interventi previsti”. In tale sezione si riscontra la sostituzione del termine “foresteria” con “turismo sociale” e il mantenimento del limite dei 50 posti letto. Anche gli interventi sugli edifici sono confermati, ad eccezione degli ampliamenti che sono ora esclusi e l’aggiunta di un inciso che riporta ‘l’eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all’impianto originario’. È infine mantenuta la norma particolare che subordina il rilascio del titolo edilizio alla stipula di una convenzione per la cessione gratuita di 15.000mq del verde a parco e alle demolizioni per i restanti fabbricati.

Non si comprende quindi quanto affermato circa il recepimento dei rilievi emersi in conferenza.

Per le ragioni sopra esposte si ribadisce quanto osservato in sede di conferenza e si riporta la necessità di rivedere i contenuti di cui al testo normativo dell’ambito funzionale C, tenuto conto della distinzione tra “Destinazioni” e “Interventi previsti”, ove in destinazioni sono da ricondursi gli usi e le funzioni ammesse coerentemente con le zone assegnate cartograficamente e in interventi previsti le modalità di attuazione, quali categorie di intervento e parametri. Per quanto riguarda il progetto unitario si ribadisce che questo deve essere ricondotto alla definizione di uno strumento urbanistico come da l.p. 15/2015 tenuto conto delle superfici coinvolte e della convenzione richiamata negli aspetti a questa demandata di natura urbanistico – edilizi. In proposito si rammenta la necessità di osservare i principi di proporzionalità ed adeguatezza nella definizione dei vantaggi ed oneri conseguenti alla nuova disciplina di zona, oltretutto di parità di trattamento rispetto ad altre previsioni di cui alla presente variante.

Ambito funzionale D – il Porto San Nicolò - art. 23 quater, anche in questo caso nell’elaborato di controdeduzioni viene dato atto che sono stati recepiti i rilievi emersi in sede di conferenza senza indicare come, si richiama quindi quanto già osservato in proposito.

Si chiedono chiarimenti circa le modifiche apportate al testo normativo per l’edificio p.ed. 3863 circa le % di ampliamento ammesso precisato che queste sono in ogni caso da esprimersi in termini di SUN e non si volume. Si ribadisce inoltre che gli interventi ammessi devono trovare coerenza con possibili vincoli che insistono sull’area quali la fascia di rispetto del depuratore e i limiti di cui all’art. 22 del PUP, la norma non può rinviare all’eventuale acquisizione di parere di enti terzi.

Si rileva inoltre la modifica della disciplina degli interventi ammessi a servizio degli sport acquatici, si desume in risposta all’accoglimento dell’osservazione n.19, con l’incremento della SUN da 100 a 150 mq e lo stralcio dell’interrato. Si chiarisca.

Pur ribadendo le perplessità già espresse circa l’opportunità di riportare tale contenuto in norma, si prende atto della scelta di mantenere tra gli interventi previsti all’art. 23 quater la piazza con specchio d’acqua prosciugabile.

art. 23 quater, comma 2, interventi sugli edifici esistenti bar Sabbioni, bar Pini, Villino Campi e ex colonia Sabbioni. La norma viene confermata senza alcun riscontro alla richiesta di valutare gli interventi ammessi nella loro complessità, in ragione della necessità di verificare la capacità - per un ambito così delicato come la fascia lago - di sopportare il nuovo carico antropico indotto con gli interventi di demolizione con ricostruzione anche su nuovo sedime con incrementi fino al 50% della SUN esistente. Si ribadiscono quindi le perplessità espresse in conferenza.

Campo sportivo Benacense. A fronte di quanto osservato in sede di conferenza l’elaborato di controdeduzioni riporta che la variante non prevedere lo spostamento del campo sportivo, ma un mix di usi che rendano accessibile e fruibile l’area, come peraltro raccomandato dal PUP per le aree di protezione dei laghi. Sono poi elencati i campi da calcio esistenti sul territorio comunale e limitrofo. Si prende quindi atto delle modifiche al testo normativo apportate in definitiva adozione con lo stralcio al c.2 dell’inciso che richiama il trasferimento dell’attuale funzione.

Per la Tribuna Maroniana in adozione preliminare era prevista la modalità di intervento della ristrutturazione con vincolo di facciata e copertura, in adozione definitiva viene riportata – senza chiarimenti in proposito – la categoria del risanamento conservativo. Se ne prende atto.

Comma 4, si ribadisce la necessità di chiarimenti circa la possibilità di realizzare “punti attrezzati per l’utenza turistica” nelle aree in progetto ca-pr, tenuto conto della disciplina dell’art. 37 delle stesse norme di piano.

Si prende atto dello stralcio del c.7 circa gli interventi di rinaturalizzazione dei corsi d’acqua e di ripascimento degli arenili.

Accordo Urbanistico AU1 – Area Ex Cattoi

Relativamente all’Accordo Urbanistico AU1 – Area Ex Cattoi si rileva che è allegato alla documentazione di piano adottata in via definitiva il medesimo testo di cui all’adozione preliminare, come sottoscritto in data 14 aprile 2023 rep. 11333.

Richiamato quanto osservato circa la necessaria traduzione urbanistica dei contenuti dell’accordo e quindi l’illustrazione dello stesso nella dimostrazione del rispetto dei principi definiti dalla disciplina provinciale e del quadro urbanistico determinato dal vigente PRG, si riscontra che in sede di adozione definitiva viene integrata la relazione illustrativa, anche per gli aspetti economici, e modificato l’art. 23quater relativamente alle obbligazioni in capo al proponente. In proposito alle integrazioni prodotte si rileva quanto segue.

La relazione illustrativa precisa che l’accordo nasce dall’esigenza di assolvere all’obbligo di ripianificare l’area di cui al PFG17, in proposito viene richiamato quanto disposto dall’art. 121 della l.p. 15/2015 relativamente alla possibilità di ricorrere allo strumento dell’accordo urbanistico per la ridefinizione delle aree di cui alle previsioni di piani attuativi decaduti. Viene riportata quindi una descrizione dello stato dei luoghi per l’ambito interessato, ovvero un grande piazzale scoperto utilizzato a parcheggio e delimitato verso sud da una costruzione in stato di degrado. L’accordo è individuato quale strumento idoneo per la definizione di un intervento di rigenerazione urbana in fascia lago che consegua gli obiettivi di interesse pubblico nel “perseguire lo sviluppo socio-economico della comunità con la priorità di assicurare il miglioramento della qualità della vita dei cittadini”. A supporto di tali affermazioni è richiamato anche l’atto di programmazione assunto dall’amministrazione 2020-2025 con il quale si riporta l’individuazione di un interesse pubblico primario nel “portare a compimento la realizzazione di un parco urbano e di spazi aperti di relazione direttamente fruibili a servizio della collettività nel suggestivo contesto naturalistico ambientale e paesaggistico della fascia lago (...)”. La relazione precisa quindi che il requisito del rilevante interesse pubblico è assicurato dal significativo vantaggio costituito dall’acquisizione a titolo gratuito ed in tempi rapidi della futura area a parco attraverso l’accordo e in particolare con la previsione di una nuova disciplina di cui al Piano di riqualificazione urbana art. 23quater. Proprio in ragione della rilevanza attribuita al fattore tempo nel determinare l’interesse pubblico si ritiene opportuno che la norma ne riporti i termini anche in considerazione del fatto che i contenuti dell’accordo devono essere tradotti entro il piano regolatore e nel caso specifico in norma.

Relativamente ai contenuti dell’accordo afferenti l’intervento edilizio residenziale prefigurato, rispetto a quanto osservato circa il contingente riferito agli alloggi tempo libero e vacanza, le integrazioni prodotte in adozione definitiva precisano unicamente che all’accordo viene attribuito il quantitativo che residua dall’applicazione dell’art. 53 delle norme e che, da verifiche degli uffici appositamente condotte, è ora pari a 16 unità anziché le 20 riportate in via preliminare. Si riporta che conseguentemente è modificato in adozione definitiva l’art. 23quater, dove a parità si SUN (3.300mq) per la zona RC5 appositamente introdotta, gli alloggi tempo libero e vacanza sono indicati in 16 (e non più 20) e la superficie residua a residenza ordinaria.

In proposito alla rilevante variazione del numero di alloggi, si chiedono innanzitutto chiarimenti circa la conferma del numero di 20 unità nell’accordo, in considerazione del fatto che non dovrebbero rappresentarsi elementi di contrasto tra l’atto e la variante che ne rappresenta la traduzione urbanistica dei contenuti. Si segnala inoltre che lo stesso art. 7 dell’accordo indica la necessità e le modalità di recepimento delle modifiche con apposito atto modificativo.

Si ribadisce inoltre la necessità di esplicitare le modalità di determinazione del quantitativo di contingente assegnato e di chiarire gli effetti dell’esaurimento dello stesso sulle vigenti previsioni di piano, si citano ad esempio le norme che ne fanno diretto richiamo quale l’art. 9 – interventi convenzionati lett. a) Magazzino ortofrutticolo di Varone. Si chiarisca quindi come e se la modifica al numero di alloggi rileva ai fini delle valutazioni economiche posto che gli oneri in capo al proponente non risultano variati.

Si riporta che quanto sopra deve necessariamente trovare riscontro in ragione dei principi di cui al comma 2 dell'art. 25 ed in particolare di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, pubblicità.

Per quanto riguarda l'altezza ammessa per l'ambito residenziale (unità di intervento B - h max= 5 piani fuori terra nei limiti di altezza del fronte di 16mt), in adozione preliminare si riportava la necessità di illustrare i ragionamenti e le valutazioni condotte relativamente al contesto in cui l'intervento si inserisce, auspicandone un ridimensionamento. Le integrazioni prodotte – nel solo elaborato di controdeduzioni – riportano di altezze anche superiori per edifici esistenti nella fascia lago, generalmente strutture alberghiere alte anche 18 - 20m, di come il piano attuativo decaduto ammettesse volumetrie molto più consistenti e che l'intervento edilizio in esame, oltre a prevedere la demolizione del volume della ex falegnameria, si colloca al margine dell'area lungo la viabilità e non all'interno del parco. Si rileva però che tali considerazioni non paiono adeguate a supportare la conferma del parametro, non si riscontrano gli approfondimenti di contesto richiesti né valutazione dei fronti, delle quinte e delle visuali, o delle relazioni con gli spazi aperti del futuro parco e soprattutto con l'edificato esistente, anche residenziale, limitrofo all'intervento. In proposito si richiamava anche quanto indicato dal masterplan fascia lago – relazione di progetto, che per l'ambito ipotizza il recupero della falegnameria e per il lotto residenziale esistente indica altezze non superiori ai 9m.

A riscontro di quanto osservato circa la necessità di predisporre una stima di massima utile alla rappresentazione della consistenza dei benefici pubblici e privati attesi, tenuto conto di quanto rilevato dal competente Servizio Gestione Patrimoniali e Logistica, è stata integrata la relazione con un capitolo dedicato agli 'aspetti economici'. Si riporta che l'elaborato non affronta i contenuti tipici di una stima ma mira alla dimostrazione della sussistenza di un equilibrio nel rapporto tra le aree a destinazione pubblica e private e i rispettivi valori di esproprio e di mercato. In proposito si è espresso il Servizio Gestioni patrimoniali e Logistica, Ufficio Espropriazioni, che con nota di data 3 ottobre 2024 - di cui alla conferenza di servizi richiamata in premessa - ha precisato che, *"in base all'analisi della documentazione tecnica trasmessa ed in particolare della relazione alla variante 13 Bis / 2023 nella quale sono evidenziati gli aspetti economici inerenti l'accordo urbanistico riguardante l'area Ex Cattoi di Riva del Garda, senza entrare nel merito dei singoli valori evidenziati (pagg. 29 – 30 -31 parte 2) si ritiene che il rapporto tra i valori VPe/VEe = 0,34 sia condivisibile se non addirittura maggiore, con conseguente equilibrio o vantaggio per l'Amministrazione comunale."*

In considerazione della conferma in tutte le sue parti dell'accordo stipulato a monte della variante in esame e viste le integrazioni prodotte a seguito di quanto osservato in sede di conferenza come sopra esaminate, si ribadisce la necessità di integrare la dimostrazione del rispetto dei principi di cui al comma 2 dell'art. 25, richiamato che questi sono da perseguirsi congiuntamente e che insieme concorrono alla definizione del rilevante interesse pubblico. Parimenti si ribadisce la necessità di integrare la relazione illustrativa relativamente alla traduzione urbanistica dei contenuti dell'accordo considerato tutto quanto sopra osservato.

Ciò premesso, al fine di proseguire con l'iter di approvazione si chiede di integrare e modificare i contenuti della variante al PRG in oggetto, come sopra descritto.

Il procedimento di approvazione della variante al PRG in esame è da intendersi sospeso sino alla consegna degli elaborati in formato digitale modificati secondo quanto sopra indicato.

Distinti saluti

IL DIRIGENTE
- arch. Andrea Piccioni -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis, c. 4 bis, e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio
Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il paesaggio
Via Mantova 67 - 38122 Trento
T +39 0461 497013
F + 39 0461 497079
pec serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it
@ serv.urbanistica@provincia.tn.it
web www.urbanistica.provincia.tn.it

AL COMUNE DI RIVA DEL GARDA
SEDE

S013/2025/18.2.2-2023-186

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo. Negli esemplari cartacei segnatura di protocollo in alto a destra (da citare nella risposta).

Oggetto: Comune di Riva del Garda: variante non sostanziale n. 13bis al PRG. Rif.to provvedimento del Commissario ad acta n. 1 dd. 19 giugno 2024 – adozione definitiva (pratica 3058). - richiesta ex art. 38, L.P. 15/2015 -

Con nota assunta in atti *sub* prot. 495026 di data 25 giugno 2024, il Comune di Riva del Garda ha trasmesso alla Provincia la documentazione di variante definitivamente adottata e modificata sulla base dei rilievi espressi dalla Conferenza di pianificazione con il parere di competenza n. 1 di data 8 febbraio 2024.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, valutati gli atti di piano definitivamente adottati dal Commissario ad Acta con provvedimento n. 1 del 19 giugno 2024, al fine di assicurare la complessiva coerenza della variante con la disciplina provinciale in materia di urbanistica, con nota di data 11 novembre 2024 (prot. 841852) ha espresso il parere conclusivo sulla variante, chiedendo al Commissario ad acta, ai sensi dell'articolo 38, comma 2 della l.p. n. 15 del 2015, la modifica degli elaborati della variante ai fini della sua approvazione in Giunta provinciale.

A fronte degli elementi richiesti dalla Provincia con la nota sopra richiamata, il Comune/il Commissario ad acta, considerato lo stato di avanzamento del procedimento e la fase attuale di definizione finale della variante ha ritenuto, a titolo collaborativo e in ragione delle considerazioni emerse in occasione dei diversi confronti intervenuti con la Provincia in data 17 e 19 dicembre 2024, di produrre un documento di risposta alla citata nota provinciale di data 11 novembre, a ulteriore chiarimento e conferma della legittimità e coerenza delle scelte operate. Contestualmente ha prodotto anche degli studi di compatibilità rinnovati a supporto di specifiche previsioni di piano come previsto in osservanza della disciplina dettata dalla Carta di Sintesi della Pericolosità.

Nonostante nel corso di tutto il procedimento siano state esplicitate dalla Provincia numerose e reiterate richieste di approfondimento, in relazione soprattutto al metodo adottato per ridefinire le previsioni della c.d. Fascia Lago, da parte del Comune sono stati operati solamente parziali interventi modificativi agli elaborati progettuali di prima adozione, nei limiti ritenuti necessari a garantire la trasparenza e la legittimità delle scelte operate, nonché sono state fornite



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

controdeduzioni ai rilievi provinciali che ribadiscono, nella sostanza, la posizione assunta dal Comune fin dall'adozione preliminare della variante.

Preso atto di quanto sopra e in ragione del fatto che il procedimento si trova nella fase finale di definizione della variante, volta alla sua approvazione in Giunta provinciale, si rende necessario riportare l'elenco degli interventi imprescindibili ai fini del rispetto dell'articolo 38, comma 2 della l.p. n. 15 del 2015 il quale impone (e invero limita) le modifiche che possono essere apportate in questa fase a quelle "indispensabili per assicurarne la compatibilità con il PUP, con questa legge e con altre disposizioni legislative in materia di urbanistica, con i loro provvedimenti di attuazione e con il PTC". Per chiarezza espositiva, si rappresentano in via schematica i contenuti della variante sui quali intervenire in tempi brevi e comunque entro il termine massimo residuo a disposizione per le integrazioni di cui all'art. 38 della sopracitata legge di trentadue (32) giorni dalla richiesta della presente struttura provinciale.

Il procedimento di approvazione della variante al PRG in esame è da intendersi sospeso sino alla consegna degli elaborati in formato digitale modificati secondo quanto sopra indicato.

1. MASTERPLAN. In merito allo studio denominato "Riva del Garda Masterplan fascia lago" è stato affermato dal Commissario che allo studio è attribuita mera valenza conoscitiva e di supporto alle scelte della variante; in particolare, nella nota datata 24 dicembre 2024, si evidenzia che si tratta di "uno studio paesaggistico che non produce effetti diretti pianificatori né conformativi". Si rileva in proposito che, a suffragio e come conseguenza delle affermazioni di cui sopra, si rende necessario lo stralcio dell'elaborato di cui al masterplan dall'elencazione degli atti che compongono la variante: il PRG non può avere contenuti avulsi dalla sua funzione di regolazione del territorio e lo può fare soltanto garantendo coerenza interna, scalfita dalla presenza di più atti con contenuti anche prescrittivi non tradotti a livello pianificatorio.

2. ARTICOLO 20 VALUTAZIONE DEI PIANI. Ai sensi dell'articolo 20 della l.p. 15 del 2015 nel procedimento di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale è assicurata la loro valutazione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, per contribuire a garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e per promuovere lo sviluppo sostenibile, ai sensi della direttiva 92/43/CEE del Consiglio, del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, e della direttiva 2001/42/CE, del 27 giugno 2001, del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente. La valutazione integra le considerazioni ambientali, territoriali e socio-economiche nell'elaborazione e nell'adozione del piano, anche ai fini del monitoraggio degli effetti significativi della sua attuazione. Nel caso dei PRG la valutazione verifica ed esplicita, su scala locale, anche la coerenza con la valutazione dei PTC o, se non approvati, del PUP. Si ritiene necessario che quanto prodotto nella nota di risposta del Commissario di data 24 dicembre 2024 venga trasposto in una relazione *ad hoc* a firma di un tecnico abilitato. Si tratta, infatti, di un documento di piano. Le integrazioni di cui alla nota commissariale non hanno l'attitudine a configurarsi come elaborato di piano.

3. ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO STRADE. L'Agenzia provinciale per le Opere pubbliche - Servizio Opere stradali e ferroviarie e Servizio Gestione Strade ha rilevato alcune incongruità tra la cartografia del PUP e le tavole del Piano regolatore (un tratto di strada della SP 118 viene inserito come viabilità locale e in località Varone viene inserito un intervento di potenziamento della SP 36/dir non previsto dal sistema infrastrutturale del PUP).



4. MIRALAGO. Ai sensi dell'articolo 23 quater - Fascia lago di Riva del Garda, ai fini delle attività edilizie la subarea è suddivisa in ambiti funzionali, specificamente normati, tra cui figura l'Ambito funzionale C - Parco Miralago. La norma dispone che "Il rilascio del titolo edilizio abilitativo per gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti è subordinato, mediante convenzione fra i soggetti interessati, alla cessione gratuita all'A.C. di una superficie minima di 15.000 mq del verde a parco e alle demolizioni previste sulle pp.edd. 1107, 2898, 2209, 2210, 2211, 2212 C.C. Riva". Così come configurato, l'articolo contiene una disposizione normativa che si pone in contrasto con i principi correlati al diritto di proprietà e con quelli che regolano l'acquisizione della proprietà privata al patrimonio pubblico. Si invita pertanto ad eliminare la previsione nella quale, in contrasto con i detti principi, si dispone la cessione gratuita delle aree a verde all'Amministrazione comunale.

5. STANDARD. Come noto, ai sensi del d.m. 1444 del 1968, gli standard urbanistici devono essere rispettati dalla pianificazione. Deve essere pertanto rappresentato, in relazione illustrativa alla Variante, il rispetto dello standard.

6. VARIANTE 27 B – RIDEFINIZIONE SUBAREA FASCIA LAGO – DESTINAZIONI VARIE (area con specifico riferimento normativo art. 23 quater) e varianti in essa ricomprese.

Il Servizio Bacini Montani ha condotto la propria valutazione in ordine agli studi di compatibilità redatti in ottemperanza alle norme di attuazione del PUP e alla Carta di Sintesi della pericolosità (CSP) rilevando quanto segue.

Il Servizio prende atto della revisione d.d. dicembre 2024 della relazione "Studio unitario" preliminare riferito alla valutazione complessiva della fascia lago rispetto alla CSP – in fase di pianificazione della variante urbanistica - variante urbanistica n°13 bis al PRG - Studio di compatibilità" a firma della dott. geol. Emanuela Cretti, evidenziando, tuttavia, che lo stesso non si configura quale studio di compatibilità secondo le disposizioni normative della CSP e non risponde a quanto richiesto dallo scrivente in sede di Conferenza dei Servizi per la verifica delle nuove previsioni urbanistiche d.d. 01/10/2024 (Comune di Riva del Garda, variante al piano regolatore - Rif. Del. Comm. n. 01 dd. 19/06/2024 adozione definitiva). Il Servizio in tale sede in particolar modo chiedeva che lo studio di compatibilità fosse "integrato e rivisto nella parte relativa alla compatibilità delle varianti con la pericolosità evidenziata dall'analisi idraulica individuando delle misure di mitigazione svincolate da interventi diretti di sistemazione idraulica sui corsi d'acqua e di effettiva fattibilità." Ribadiva altresì quanto espresso già in sede di adozione preliminare in merito alle misure di mitigazione che "devono essere descritte almeno in linea di massima in modo tale che la fase di progetto possa recepirle e dettagliarle puntualmente" nonché invitava "a considerare la possibilità di attuare un generale intervento di rinaturalizzazione mediante una rivalutazione morfologica dell'area compresa tra i corsi d'acqua Varone e Albola nel tratto terminale del loro corso ..., finalizzata sia ad un miglioramento della situazione idraulica ma anche della riqualificazione dell'intero compendio". Lo studio di compatibilità, rivisto per la parte relativa alle misure di mitigazione da adottarsi in relazione alle criticità alluvionali evidenziate dall'analisi idraulica, si limita a riprendere il parere sinteticamente riportato sopra, ed a "suggerire interventi di rimodellazione morfologica dell'intera area potenzialmente soggetta ad inondazione" (crf. pagg. 47 e 75 dello studio), senza supportare tale considerazione con valutazioni e analisi né a carattere idraulico né morfologico. Mancano riferimenti progettuali o descrittivi (anche di massima) su localizzazione ed entità dell'intervento proposto e sugli effetti dello stesso, sia in termini di benefici che di eventuali incompatibilità sulle zone limitrofe a quella d'interesse.

Alla luce di quanto esposto il Servizio conferma la non ammissibilità della variante e quanto espresso in sede di adozione definitiva.

**- VARIANTE 17**

Il Servizio ritiene la variante ammissibile in base alle controdeduzioni e ai chiarimenti espressi dal Comune e in base alle integrazioni allo studio di compatibilità (revisione d.d. 12/12/2024) a firma del dott. ing. R.Ferrari. In particolare l'ammissibilità della variante è subordinata all'adozione di tutte le misure di mitigazione indicate e descritte nel Capitolo '4 CONCLUSIONI' dello studio stesso, che sinteticamente consistono in: 1. realizzazione del distributore di carburante per le autocorriere e dei fabbricati della stazione nella zona avente classe di penalità P2 – bassa, mantenendo nella zona con classe di penalità P3 – media esclusivamente il piazzale per lo stationamento e il transito degli automezzi. 2. mantenere la pendenza naturale digradante in direzione est anche nella realizzazione della nuova pavimentazione dell'area, al fine di circoscrivere al massimo i volumi d'acqua che dovessero fuoriuscire dalle arginature del corso d'acqua nel caso di forti eventi di piena. 3. individuazione ed attuazione da parte della società Trentino Trasporti S.p.A. di un piano di procedure di tipo organizzativo per la gestione delle allerte meteo e del rischio idraulico ad esse connesso. Per quanto attiene al tracciato ciclabile esistente (in concessione al Comune) affiancato al torrente Albola e ricadente in area a penalità P4 della CSP, si richiama quanto dichiarato nel documento citato in testa al presente parere, in merito all'assunzione da parte del Comune dell'onere di gestione della transitabilità su tale pista in concomitanza di eventi meteorici critici.

- VARIANTE 27 D

Il Servizio prende atto delle controdeduzioni del Comune, e ritiene di poter demandare ad una fase di progetto lo studio di compatibilità per la pericolosità alluvionale che grava sull'area, in virtù delle dimensioni non rilevanti della variante che si configura quale ampliamento di un parcheggio interrato già previsto dal PRG. Evidenzia, tuttavia, che la parte di variante ricadente in area a penalità P4 è ammissibile solo se l'estensione del parcheggio interrato si configura quale opera di infrastrutturazione del territorio di interesse pubblico e non delocalizzabile. Diversamente tale parte va stralciata in quanto in contrasto con la disciplina dell'art. 15 delle N.d.A. della CSP. Rimane comunque in essere la prescrizione rilasciata in sede di Conferenza dei Servizi d.d. 01/10/2024 in merito all'inderogabilità della fascia pari a 10 m prevista dalla L.P. 18/76 e s.m. e computata come da relativo Regolamento d'attuazione.

- VARIANTE 35 E

Il Servizio prende atto delle controdeduzioni del Comune in merito alla "prevalenza della funzione di verde pubblico da attuare nella zona del Parco Miralago in base ad apposita previsione normativa la quale ha unicamente finalità conservative e quindi non prevede ampliamenti".

- VARIANTI 36 B - 38

Il Servizio prende atto dell'inserimento del percorso esistente quale tratto lineare e quindi compatibile con la demanialità delle aree interessate. Per le varianti non analizzate nel presente parere rimane valido quanto espresso nel verbale della conferenza dei Servizi d.d. 01/10/2024 (compresa la nota introduttiva a carattere generale).

Con parere integrativo di data 21 febbraio 2025, prot. n. 153047 viene precisata la portata delle valutazioni già espresse dal Servizio Bacini Montani su richiesta del Servizio Urbanistica, traendo le seguenti conclusioni:

"Alla luce di quanto sopra sinteticamente riassunto, considerato che lo studio non è stato integrato nella parte di compatibilità delle varianti urbanistiche con le criticità idrauliche riscontrate come chiesto dal Servizio in sede di Conferenza dei Servizi d.d. 01/10/2024 e come già espresso nel



parere d.d. 13/02/2025 prot 0127247, appurato che lo stesso studio non fornisce alcuna indicazione nemmeno a carattere generale sulla compatibilità delle varianti in oggetto, il Servizio ritiene di interpretare le evidenze idrauliche sopra riassunte ed esprime quanto segue ad integrazione dei precedenti pareri:

- la quota a parte della variante 27B compresa tra i corsi d'acqua Albola e Varone (area ex Cattoi) non è ammissibile (var. 31B e sottovarianti, 31 da C a H comprese). A tal proposito il Servizio rettifica l'errore materiale del verbale d.d. 01/10/2024 che riporta un 'Positivo' per le sottovarianti, mentre correttamente rimandava alla necessità di redarre la compatibilità per l'areale 31B che le comprende;*
- la quota a parte della variante 27B (e sottovarianti) situata in destra idrografica del torrente Albola non è ammissibile;*
- la quota a parte della variante 27B localizzata in sinistra idrografica del torrente Varone si ritiene ammissibile (e sottovarianti). Tuttavia considerati i franchi idraulici talvolta ridotti gli interventi/utilizzi dell'area sono subordinati all'applicazione della CSP per trasformazioni edilizie;*
- la quota a parte della variante 27B (e sottovarianti) ricadente in pericolosità lacuale si ritiene ammissibile. Si ricorda comunque che gli interventi/utilizzi dell'area sono subordinati all'applicazione della CSP per trasformazioni edilizie. Inoltre si evidenzia che in corrispondenza del demanio idrico provinciale qualsiasi intervento/utilizzo è soggetto a concessione ai sensi della L.P. 18/76 e s.m., se le condizioni idrauliche e patrimoniali lo consentono;*
- per quanto riguarda le varianti, sempre facenti parti della variante 27B, che ricadono in corrispondenza di aree a penalità imputabili al rio Galanzana il Servizio ribadisce quanto già riportato verbale d.d. 01/10/2024 ove prescrive che, "la fascia a penalità APP, non deve essere interessata da intervento alcuno". Quindi sono ammissibili le varianti 39A - 39b - 39c (parte 1-2 -3 -4 -5) - 48 a - 48 b - 48 c fermo restando che le osservazioni poste dal Servizio in merito all'interferenza con aree a pericolosità e demanio idrico rimangono in essere; - tutte le varianti, parte della 27B, che prevedono l'inserimento di aree pedonali già esistenti ricadenti in aree critiche per fenomeni alluvionali (P4, P3, P2 e APP) si ritengono ammissibili sottolineando che è onere del Comune adottare delle misure di mitigazione della pericolosità a carattere gestionale volte ad interdire la fruizione pubblica delle stesse in concomitanza di eventi meteorici intensi e dotarsi di un piano di gestione dell'emergenza che preveda le modalità di attuazione di tali misure a carattere gestionale (vd. Varianti 32 - 36 A)."*

7. FASCIA LAGO - attività ricettive. Si prende atto di quanto rappresentato in sede di Conferenza di pianificazione dal progettista incaricato e di quanto esposto nell'ambito dell'*Allegato controdeduzioni, chiarimenti e precisazioni al parere PAT* e nella nota di risposta prot. n. 974792 dd. 24/12/2024, fatto salvo quanto riportato al punto precedente con riferimento alle aree quota a parte della variante 27B ritenute *non ammissibili* dal competente Servizio in base alle criticità evidenziate.

8. Per quanto riguarda le ulteriori questioni, si prende atto che, nella nota a firma del Commissario del 24 dicembre 2024, in ordine agli alloggi tempo libero e vacanze insediabili sull'area, si afferma che il numero di 20 indicato all'interno dell'accordo urbanistico e nella sua traduzione nella variante, deve intendersi come numero massimo e quindi rapportato al contingente disponibile per il Comune di Riva del Garda. Si prende altresì atto delle affermazioni correlate all'avvenuta rappresentazione - ai sensi dell'articolo 25 della l.p. 15 del 2015 - dell'interesse pubblico - privato sotteso al ricorso all'accordo urbanistico, integrato nella relazione illustrativa nel testo adottato in via definitiva.



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Pertanto, a fronte dei sopra riportati rilievi, si rimane in attesa di ricevere le integrazioni richieste; ferme restando le valutazioni di spettanza e i documenti agli atti, lo scrivente Servizio procederà a predisporre la deliberazione da sottoporre alla Giunta Provinciale al fine dell'approvazione della variante in oggetto .

Distinti saluti

IL DIRIGENTE

- arch. Andrea Piccioni -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis, c. 4 bis, e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).

Codici Hash - Comune di Riva del Garda - n. pratica 3058

Impronta	Nome Originale
V1 253CD435E55E57D24D8B1725CD5A4E0F1AB8193A8A7987FE279FAFB218FD5691	VAR_13BIS_RAFF_02_finale_SSMM_.pdf.p7m.p7m.p7m
V1 5EB57617F341766F3A69D0EF2243115FDCDA23BF78C0CF8BE2C6BD4060F0EF51	VAR_13BIS_RAFF_01_finale_SSMM_.pdf.p7m.p7m.p7m
V1 41039A1767661BA6E0FEB7D9F820FA4DDA649B0CB92CDAE799450130E829A1A	VAR_13BIS_CSP_02_finale_SSMM_.pdf.p7m.p7m.p7m
V1 BD8CA3540EB884F2FDCDE41AFACC3AF936AA6B6F43ED4E7A4A6630F2E417687B	VAR_13BIS_CSP_01_finale_SSMM_.pdf.p7m.p7m.p7m
V1 BD0B8770014DB4D037821D9F7154D7CF9F0660B80DACDF49A30912892D59792D	VAR_13BIS__PR 17_AMB_2ADO.pdf.p7m
V1 7DCD631F9275E870334D540C8F3A893EEE7DC254B6090C0EBD4A3C4FD29F22AB	VAR_13BIS__PR 16_AMB_2ADO.pdf.p7m
V1 1805110E05344A960FB401F9C35C130FCA40D0B1C7D800386C0CD6DAF417E711	VAR_13BIS__PR 15_AMB_2ADO.pdf.p7m
V1 0A7A4270B9E33B10BD755D32B0D6F6E977063A5B393158852E3CDF2A40798A77	VAR_13BIS__PR 14_AMB_2ADO.pdf.p7m
V1 5840EB4A271D2A1BD4F8F6A027628E01B5054B2CA8339DE3D619150DBEE9D4	VAR_13BIS__PR 12_5000_2ADO.pdf.p7m
V1 3440CEE81F31BBCE5C871E8F3E4E380772F503B7CCD1BCACEB986D9808453E68	VAR_13BIS__PR 11_5000_2ADO.pdf.p7m
V1 87B19F3201D036BAD9D2A96B9E1519545342D0E9CA1E49D4D84F72EA700D8B34	VAR_13BIS__PR 10_5000_2ADO.pdf.p7m
V1 624778B373948CE50FF6A80EABC985B046AF96B6E2BA1190E5EC10246F5920A0	VAR_13BIS__PR 09_5000_finale_SSMM_.pdf.p7m.p7m.p7m
V1 FFFA8E6A934B7CB841120AD9C166C8E316F6E07BDE73188B237F0789DA8AFED4	VAR_13BIS__PR 08_2000_2ADO.pdf.p7m
V1 D75330489B9A83652663200894040B5BDF6EDB7D656ED25A6DB5E46D289D93C	VAR_13BIS__PR 07_2000_finale_SSMM_.pdf.p7m.p7m.p7m
V1 B0AE55067DCC33C5012056F6E63D64AF2F24C3684A485C603346EDCD91DA17E1	VAR_13BIS__PR 06_2000_finale_SSMM_.pdf.p7m.p7m.p7m
V1 411981AFD564BD2DFA80970775B46FB3134A41BC4FEF096DCAE191A420F69C19	VAR_13BIS__PR 05_2000_2ADO.pdf.p7m
V1 A2453A74AC2023CA298288C8D54FC00E16469CF9DCCFFAD195865BD85F2B36FE	VAR_13BIS__PR 04_2000_2ADO.pdf.p7m
V1 0C4793BE9CDA8BA08EEFCEB5F047E1DF5E149849FA3749BF6AFE847CC5DC6640	VAR_13BIS__PR 03_2000_finale_SSMM_.pdf.p7m.p7m.p7m
V1 CF2715A1D405BBD2C0283B3117CF406C34FCD157EF72FE548A063AB0FE28F6D	VAR_13BIS__PR 02_2000_finale_SSMM_.pdf.p7m.p7m.p7m
V1 6A23C3B8005E1E8F4AF8625583750314CDCA608F09162D7C48F5FD7B427CFC71	VAR_13BIS__PR 01_2000_2ADO.pdf.p7m
V1 9BCFF2C58FEAB6D20FA1471CD25F07BF8B8ABE7EF06AF2463EC988198BDEFEDA	VAR_13BIS__PR 00_LEGENDA_2ADO.pdf.p7m
V1 9EACA29E49C216F203FBC8F53D560F8FBCFF5655E41AEF6D286E5A5DD865F19	07-SSMM_NTA raffronto_finale.pdf.p7m.p7m.p7m
V1 1B9D28BE3899FF1B3D6A5843D474548F8D0C47AB09BA6D3E476E921C9205AEE1	06b-Schede Ricettive FL_2ADO.pdf.p7m
V1 910A681EFF49804729B3C63CF4C69FF310CS801DF12821D7B2B3ADEB519D5535	06a-SSMM_NTA_finale.pdf.p7m.p7m.p7m
V1 B58B4586B6EE45E22A0A71286C8AB71EF492A2094B1E25556856433E4A535B32	05_SSMM_Relazione_CSP_finale.pdf.p7m.p7m.p7m
V1 8F11E5FFB90134B6E70063009F554E6B394EA282D3CA37586DB9600D502CF10A	04a_Controdeduzioni parere Cdp_2ADO.pdf.p7m
V1 2D793549C085E1FD2D4E37CB2A9C1F07C2E62332206B3F0D3ADE2B0D22299BA0	04b_Esito Osservazioni_2ADO.pdf.p7m
V1 D146D17D2236265FBF43B2215DAC67AC07E0313E5069907C6AB4241CF0923071	03_SSMM_Relazione_Raffronti comparativi_finale.pdf.p7m.p7m.p7m
V1 90C7CC53B53E2751906EED3CE0F6D2DCF7CAA89DF491378036CF33392456F247	02_SSMM_Relazione_Allegati_finale.pdf.p7m.p7m.p7m
V1 D7DFB01D65FB0DCE1FECC3F768C74306FCBCA76A487AD0140D71E6AECB415ED	01b_SSMM_Relazione_Integrazioni per approvazione_f.pdf.p7m.p7m.p7m
V1 19E6883D8BE422D70656DE82E664A03B4603E905E7C1B18BD8DB8B05AC8110B7	01a_SSMM_Relazione_finale.pdf.p7m.p7m.p7m