



## PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Reg. delib. n. 659

Prot. n.

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE

#### OGGETTO:

Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 - COMUNE DI NAGO TORBOLE - "Variante 14 bis" , variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale del Comune di Nago Torbole, ai sensi dell'art. 39, comma 2, lettera d) della l.p. 15/2015 - APPROVAZIONE CON MODIFICHE.

Il giorno **17 Maggio 2024** ad ore **11:25** 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  
MARIO TONINA  
GIULIA ZANOTELLI**

Assenti:

ASSESSORE

**ACHILLE SPINELLI**

Assiste:

IL DIRIGENTE

**NICOLA FORADORI**

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

Il Relatore comunica:

con deliberazione consiliare n. 12, di data 12 giugno 2023, il Comune di Nago Torbole ha provveduto ad adottare in via preliminare una variante non sostanziale al proprio Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'articolo 39, comma 2, lettera d) della l.p. 4 agosto 2015, n. 15 (Legge provinciale per il governo del territorio), seguendo la procedura prevista dal combinato disposto degli articoli 37 e 39, comma 3, della medesima legge.

L'Amministrazione del Comune di Nago Torbole, con la variante in oggetto, ha inteso provvedere alla ripianificazione dell'area ricompresa nell'ex Piano ai fini generali n. 8 - Fascia lago di Torbole.

La variante è finalizzata all'assolvimento dell'obbligo di ripianificazione in capo al comune, ai sensi dell'art. 45 c.5 della l.p. 15/2015 e contiene la nuova disciplina, a seguito della scadenza dei termini del PFG8. Si pone inoltre l'obiettivo di ridefinire le destinazioni urbanistiche dell'area, confermando sostanzialmente le previsioni previgenti, in ragione di una ricognizione condotta circa gli usi e le attività in essere. Nel tentativo di dare seguito ai contenuti del previsto PFG8, la variante propone alcuni interventi per migliorare la fruibilità dell'area, con il potenziamento dei percorsi e degli accessi alle attività e al lago, ricondotti alla fattispecie delle varianti per opere pubbliche.

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, così come riportato anche al capitolo 10 della relazione illustrativa. In merito alla valutazione del piano, ai sensi dell'articolo 20 della l.p. n. 15/2015, la deliberazione di adozione preliminare e il capitolo 9 della relazione illustrativa, dedicato alla verifica di assoggettabilità a VAS della variante, riportano che "la variante non produce effetti significativi sul quadro paesaggistico ambientale previsto dalla pianificazione sovraordinata ed in particolare dal PUP e dalla pianificazione di settore".

In riferimento alle disposizioni di cui all'articolo 39, comma 3, della legge provinciale n. 15 del 4 agosto 2015 recante "Legge provinciale per il governo del territorio", la variante è sottoposta al parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio. La documentazione di variante adottata dal Comune di Nago Torbole perviene al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio in data 20 luglio 2023, protocollo provinciale n. 565897, assicurando la consegna della documentazione nel formato digitale mediante il sistema di gestione dei piani urbanistici GPU con numero di domanda 62093460.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, ai fini dell'acquisizione delle osservazioni e dei pareri di merito da parte delle strutture provinciali per ambito di competenza, con nota di data 28 luglio 2023, registrata al protocollo provinciale n. 584866, ha convocato per il giorno 10 agosto 2023 la Conferenza di Servizi, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della l.p. 30 novembre 1992, n. 23. Successivamente il Servizio preposto ha espresso il parere di competenza n. 23/2023, di data 24 agosto 2023, trasmesso all'Amministrazione comunale con lettera di data 24 agosto 2023, protocollo provinciale n. 641542, allegato quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento sub lettera A), evidenziando una serie di osservazioni per l'integrazione dei relativi contenuti al fine del prosieguo dell'iter di approvazione.

Il Comune di Nago Torbole ha provveduto alla definitiva adozione della variante in argomento, con deliberazione consiliare n. 24 del giorno 17 ottobre 2023, ridefinendone i contenuti sulla base delle osservazioni espresse nel parere 23/2023, nei termini chiariti nella citata deliberazione di adozione definitiva.

In tale sede l'Amministrazione comunale ha fatto anche presente che, ai sensi dell'articolo 37, comma 3 della l.p. n. 15/2015, è stato assicurato il deposito della variante, che durante tale periodo sono pervenute 11 osservazioni nel pubblico interesse e che, nell'ulteriore periodo di pubblicazione, è pervenuta una nuova osservazione.

Gli elaborati, come adottati definitivamente, pervengono al Servizio competente in data 25 ottobre 2023, protocollo provinciale n. 799060.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, con nota del 14 dicembre 2023, protocollo provinciale n. 934207, che si allega parte integrante e sostanziale al presente provvedimento sub lettera B), ha sospeso il procedimento di approvazione da parte della Giunta provinciale della variante al PRG del Comune di Nago Torbole, ritenendo necessarie modifiche e integrazioni da apportare alla documentazione di piano. Con note del giorno 28 marzo 2024, protocolli provinciali nn. 245179 e 245208, l'Amministrazione comunale trasmette le integrazioni richieste.

Conseguentemente a quanto sopra, alla luce delle integrazioni e modifiche introdotte negli elaborati di piano pervenuti in data 28 marzo 2024, si propone alla Giunta provinciale l'approvazione della variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Nago Torbole, adottata definitivamente con deliberazione consiliare n. 24 di data 17 ottobre 2023, costituita dagli elaborati di piano modificati e integrati rispetto a quanto evidenziato nelle valutazioni provinciali e condiviso dal Comune, 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 sostanziale al Piano Regolatore Generale del Comune di Nago Torbole in argomento, della durata di 60 giorni, iniziato il giorno 26 ottobre 2023, è stato concluso, al netto delle sospensioni del procedimento, con un ritardo di giorni 40 rispetto al termine di legge.

Ciò premesso,

#### LA GIUNTA PROVINCIALE

- udito il Relatore;
- visti gli atti citati in premessa;
- vista la L.P. 27.05.2008, n. 5;
- vista la L.P. 04.08.2015, n. 15;
- a voti unanimi, legalmente espressi,

#### d e l i b e r a

1) di approvare la "Variante 14 bis", variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale del Comune di Nago Torbole, di cui all'art. 39, comma 2, lettera d), della legge provinciale 4 agosto 2015, n.15, adottata definitivamente dal Comune con verbale di deliberazione consiliare n. 24 di data 17 ottobre 2023, con le modifiche apportate a seguito del parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio n. 23/2023 di data 24 agosto 2023 e successivamente ulteriormente modificata sulla base della nota del Servizio preposto del giorno 14 dicembre 2023, protocollo provinciale n. 934207, come condivise dal Comune e riportate negli elaborati digitali che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, come elencati nell'Allegato C) e conservati nel sistema informatico di protocollo della Provincia Pitre;

2) di allegare come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento il parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio n. 23/2023 di data 24 agosto 2023, corrispondente all'allegato A), la nota del giorno 14 dicembre 2023, protocollo provinciale n. 934207, corrispondente 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) 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;

4) 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. n. 15/2015.

Adunanza chiusa ad ore 12:20

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

**Elenco degli allegati parte integrante**

001 ALL. A

002 ALL. B

003 ALL. 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**  
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

**PARERE PER LA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO ADOTTATO  
RISPETTO AL PIANO URBANISTICO PROVINCIALE**  
(art. 39 – comma 2 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15)

Trento, 24 agosto 2023

Prat. n. **3033** – parere n. 23/23

OGGETTO: COMUNE DI NAGO TORBOLE: variante non sostanziale al PRG n. 14 bis di ripianificazione del PFG8 Fascia lago di Torbole - adozione preliminare – del. cons. n. 12 del 12 giugno 2023 (pratica n. 3033).

**IL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO**

- 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. 19.05.2017, n. 8-61/Leg, "Regolamento urbanistico-edilizio provinciale";

esprime il seguente parere.

**Premessa**

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 12 di data 12 giugno 2023, pervenuta in data 20 luglio 2023, il Comune di Nago Torbole ha adottato in via preliminare la variante non sostanziale al PRG n. 14 bis finalizzata alla ripianificazione dell'area ricompresa nell'ex Piano ai fini generali n. 8 - Fascia lago di Torbole.

Ai sensi del combinato disposto dell'articolo 3, comma 3, e dell'articolo 16 della l.p. n. 23/1992, tramite nota prot. 584866 di data 28 luglio 2023, è stata convocata la conferenza di servizi per il giorno 10 agosto 2023, al fine di acquisire i pareri dei servizi provinciali per gli aspetti di merito.

Alla conferenza sovra menzionata erano presenti il Servizio Bacini montani e il Servizio Geologico mentre l'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente, non presente, ha fatto pervenire il proprio parere per le parti di specifica competenza. Il Servizio Foreste, seppur convocato alla conferenza di servizi, non ha presenziato e non essendo pervenuto nel frattempo alcun parere per le parti di competenza si intende acquisito il relativo assenso.

**Contenuti della variante**

La variante è finalizzata all'assolvimento dell'obbligo di ripianificazione in capo al comune ai sensi dell'art. 45 c.5 della l.p. 15/2015 e contiene la nuova disciplina a seguito della scadenza dei termini

del PFG8. Il piano, introdotto nel 2002 dal PRG Intercomunale di Riva del Garda - Nago Torbole, ha visto la proroga dei termini - di ulteriori 5 anni - con la variante n. 12 al PRG di Nago Torbole nel 2015, come da disciplina provinciale, cessata l'efficacia delle previsioni del PRG le aree interessate sono utilizzabili nei limiti di una densità edilizia fondiaria di 0,01 metri cubi per ogni metro quadrato di lotto accorpato.

La variante in parola si pone quindi l'obiettivo di ridefinire le destinazioni urbanistiche dell'area, confermando sostanzialmente le previsioni previgenti, in ragione di una ricognizione condotta circa gli usi e le attività in essere. Nel tentativo di dare seguito ai contenuti del previsto PFG8, la variante propone alcuni interventi per migliorare la fruibilità dell'area con il potenziamento dei percorsi e degli accessi alle attività e al lago ricondotti alla fattispecie delle varianti per opere pubbliche.

Gli elaborati di variante consistono nella relazione illustrativa e nelle norme di attuazione (testi coordinato e raffronto), nelle cartografie e nella schedatura analitica degli edifici esistenti entro il perimetro dell'ex PFG8. Relativamente a detta schedatura, vista la natura analitico - ricognitiva, e chiarito che la stessa non produce effetti e non rileva né ai fini urbanistici né ai fini edilizi, si precisa che - al fine di chiarirne la portata - deve essere rubricata ad allegato della relazione.

La variante interessa il mutamento di destinazione di aree gravate da uso civico, come riportato al capitolo 10 della relazione illustrativa. Ai sensi dell'art. 18 della l.p. 6/2005 la deliberazione riporta l'espressione del parere favorevole al mutamento da parte dell'organo competente.

In merito alla valutazione del piano ai sensi dell'articolo 20 della l.p. n. 15/2015, la deliberazione di adozione preliminare e il capitolo 9 della relazione illustrativa dedicato alla verifica di assoggettabilità a VAS della variante, riportano che "la variante non produce effetti significativi sul quadro paesaggistico ambientale previsto dalla pianificazione sovraordinata ed in particolare dal PUP e dalla pianificazione di settore".

La presente variante non introduce modifiche allo strumento urbanistico provinciale.

### **Verifica preventiva del rischio idrogeologico**

Si richiama che con deliberazione n. 1317 del 4 settembre 2020 la Giunta provinciale ha approvato la Carta di sintesi della pericolosità (CSP), le cui disposizioni, ai sensi dell'articolo 22, comma 4 della l.p. n. 15/2015, prevalgono sui contenuti vigenti o adottati dei PRG.

Rispetto ai contenuti della variante, il Servizio Geologico, in occasione della Conferenza di Servizi citata, ha espresso parere favorevole.

Sotto il profilo di specifica competenza, il Servizio Bacini montani in occasione della Conferenza di Servizi citata, ha precisato di ritenere in linea generale ammissibili le varianti proposte.

Rileva che alcune varianti (02 - 03/1/2/3 - 04/3 - 05/1/2 - 12), lungo il Fiume Sarca, ricadono in area a penalità P4 e pertanto eventuali interventi sono soggetti alla disciplina dell'art. 15 delle N.d.A. della CSP.

In merito alla variante 12 evidenzia che la stessa si localizza sul demanio idrico provinciale in corrispondenza del quale, salvo specifici e particolari casi, va individuata una destinazione urbanistica compatibile e coerente con il significato di demanio idrico ('corso d'acqua', 'elevata integrità' o simili). Nel caso specifico l'alveo e l'intero corpo arginale, comprensivo quindi anche dell'area individuata dalla variante 12, devono essere individuati dalla cartografia di piano come corso d'acqua. 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. Precisa che l'utilizzo quale percorso pedonale dell'area individuata dalla variante 12, è già stato inserito nella concessione generale di utilizzo delle spiagge e relative pertinenze, rilasciata recentemente dal Servizio.

### **Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo**

L'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente, con nota di data 03 agosto 2023 ha espresso il seguente parere:

#### ***"TUTELA DELLE ACQUE***

*Quasi tutte le varianti ricadono in aree di protezione dei laghi normate dalle NdA riportate correttamente nel PRG dal PUP ma si tratta prevalentemente di prese d'atto di situazioni già esistenti o di interventi poco significativi che comunque richiedono il rispetto di tali Norme.*

*Analogamente vi sono anche alcune varianti che ricadono in ambiti ecologici mediocri dei corsi d'acqua, anch'essi riportati correttamente nelle NdA nel PRG dal PUP, e che quindi richiedono le medesime attenzioni sul rispetto della Normativa vigente come per le aree di tutela dei laghi sopra citate. Per tali considerazioni si ritiene di poter dare parere positivo alla Variante non sostanziale in oggetto."*

### **Considerazioni urbanistiche**

In ragione della ripianificazione condotta ai sensi dell'art. 45 della l.p. 15/2015 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 quanto attiene la rinnovata disciplina dell'area si rileva che, con le modifiche agli artt. 14 e 43 vengono ricondotte le specificità e alcuni degli obiettivi dell'ex PFG8 alla Subarea Lungolago Torbole, precisando in relazione che questa - in termini di estensione - corrisponde pienamente all'area del piano scaduto. Dalla sovrapposizione cartografica delle due zone (cod. shp Z501\_P ex PFG8 e Z901\_P subarea) si rileva che, diversamente da quanto riportato, il perimetro della Subarea risulta essere più ampio in quanto ricomprende anche la porzione dell'abitato di Torbole individuata tra via Al Cor e il limite dell'insediamento storico. Ciò considerato, per quanto condivisa la necessità di introdurre una specifica disciplina d'intervento per l'area dell'ex PFG8, si precisa che questa non può essere ricondotta all'art. 43 – Subarea Lungolago Torbole.

Si rileva inoltre che l'art. 14 al. p.to 2 riporta "Subarea speciale lungolago Torbole" tra l'elenco delle aree soggette a piani attuativi e a piani di lottizzazione convenzionata, precisando che il comma è abrogato. Si segnala che non è il comma ad essere abrogato ma la previsione stessa ad essere venuta meno, in assenza di riferimento cartografico l'inciso normativo non risulta comprensibile, pertanto il comma deve essere stralciato.

Relativamente alle destinazioni urbanistiche individuate nella ripianificazione, la variante rinvia alla disciplina delle vigenti norme di zona per il territorio del comune di Nago Torbole. In via generale si condivide la scelta di definire destinazioni omogenee e coerenti per tutto il territorio applicando il medesimo approccio urbanistico, ma si richiama alla necessaria salvaguardia e tutela oltretutto valorizzazione delle peculiarità e specificità anche di limitate porzioni di territorio. In tal senso non si ritiene sufficiente il solo contenuto dell'art. 37 lett. C delle norme per l'applicazione dell'art. 22 del PUP relativamente alle destinazioni introdotte in area di protezione dei laghi. Premesso infatti che nelle aree di protezione dei laghi sono consentiti esclusivamente interventi di trasformazione edilizia e urbanistica concernenti opere pubbliche o d'interesse pubblico, la disciplina delle destinazioni urbanistiche ricomprese entro il perimetro dell'ex PFG8 deve essere integrata specificando il richiamo all'art. 22 del PUP e i conseguenti interventi ammessi. Si richiamano in particolare i seguenti articoli precisato che le integrazioni da prodursi devono limitarsi all'area oggetto della ripianificazione in parola e non generare effetti al di fuori di questa:

- artt. 46 e 47 per le zone residenziali esistenti RB1 consolidata ed RB2 verde privato, dove per le zone RB1 nulla viene precisato e per le zone RB2 la precisazione è limitata alle possibilità di ampliamento;
- art. 52 aree ricettive - alberghiere di completamento HB, rispetto alle quali va esclusa la dicitura "di completamento" e va chiarito che le possibilità di ampliamento degli esercizi alberghieri esistenti sono stabilite dai commi 2 e 3 dell'art. 22 del PUP;
- art. 53 aree a campeggio, sono da introdursi i limiti richiamati dal comma 5 dell'art. 22 del PUP;
- art. 57, 58 e 60 aree agricole, sono da introdursi i limiti richiamati dal comma 4 dell'art. 22 del PUP;
- Relativamente alla presenza di edifici censiti a insediamento storico isolato, di cui alle schede da 3 a 7, precisato che queste devono essere introdotte tra la documentazione di piano in sede di adozione definitiva, se ne chiede di precisare la coerenza con l'art. 22 del PUP.

Rispetto a quanto sopra si prende atto che, con la decadenza del PFG8, la tutela della fascia lago caratterizzata dalla maggiore pressione antropica e le modalità di intervento per le attività presenti sono demandate alla vigente disciplina provinciale.



Parimenti si esprimono perplessità relativamente alla scelta di rimandare a futura variante la pianificazione del sistema degli accessi e degli spazi di sosta del fronte lago. In relazione si declina la scelta precisando che "in ottica futura di riprogettazione dell'area dovrà essere preminente la mobilità lenta" ma le varianti nn. 2, 3, 4 introducono la previsione di potenziamento per le viabilità esistenti. Si rammentano inoltre i contenuti, seppur non conformativi, del piano stralcio al PTC approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 998 del 17 luglio 2020.

La ripianificazione condotta ha inoltre rappresentato l'occasione per provvedere alla presa d'atto dello stato reali dei luoghi per alcune opere pubbliche realizzate (varianti nn. 1, 5, 11 e 13) e per riconoscere, con la variante n. 9, una destinazione pubblica per l'area oggetto di lottizzazione abusiva come da sentenza del TRGA di Trento.

Si chiedono chiarimenti circa la variante 12, la relazione riporta infatti che l'argine sinistro del fiume Sarca è stato normato con la variante n. 13 al PRG. L'area oggetto di modifica risulta esterna al perimetro dell'ex PFG8 e quindi non oggetto di ripianificazione come da variante in parola. Si richiama che in tal senso la deliberazione riporta l'art. 39 comma 2 ed in particolare la sola lettera d) della l.p. 15/2015 e non pare contemplare varianti, sebbene per opere pubbliche, fuori dai limiti piano estinto. La variante dovrà pertanto essere stralciata.

Con riferimento alla tematica della reiterazione dei vincoli, si prende atto di quanto riportato in relazione al capitolo 6 circa le disposizioni di cui all'art. 148 della l.p. 1/2008 e all'art. 48 della l.p. 15/2015 rispetto alle quali viene assunta la variante 11 al PRG a riferimento per la determinazione della durata decennale del vincolo e quindi della possibile reiterazione di ulteriori 5 anni a partire dalla data di entrata in vigore della presente variante. Parimenti alle aree individuate si chiede analoga verifica anche per le varianti 6/2, 7/2 e 10/2.

Si prende atto inoltre della verifica condotta relativamente al grado di soddisfacimento degli standard urbanistici.

Infine riguardo alle osservazioni di privati, pervenute direttamente o indirettamente a questo Servizio, ferma restando la competenza del Comune di Nago-Torbole 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.

## **CONCLUSIONI**

Ciò premesso, si prospettano le osservazioni sopra riportate per la modifica e integrazione della variante al PRG adottata dal Comune di Nago Torbole al fine del prosieguo dell'iter di approvazione.

VISTO: IL DIRETTORE  
- ing. Guido Benedetti -

IL DIRIGENTE  
- 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 regole tecniche (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). 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 NAGO-TORBOLE  
SEDE

p.c. al dott. Roberto Andreatta  
Dirigente generale del Dipartimento territorio e  
trasporti, ambiente, energia, cooperazione

S013/18.2.2-2023-104/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 Nago-Torbole: variante non sostanziale al PRG n. 14 bis di ripianificazione del PFG8 Fascia Lago di Torbole - Rif. delib. Cons. n. 24 dd. 17 ottobre 2023 – adozione definitiva (pratica 3033).

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 12 di data 12 giugno 2023, pervenuta in data 20 luglio 2023, il Comune di Nago Torbole ha adottato in via preliminare la variante non sostanziale al PRG n. 14 bis finalizzata alla ripianificazione dell'area ricompresa nell'ex Piano ai fini generali n. 8 - Fascia lago di Torbole.

In data 24 agosto 2023 il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha trasmesso il parere n. 23/2023 affinché il Comune potesse procedere all'adozione definitiva della variante.

Con deliberazione consiliare n. 24 del 17 ottobre 2023, pervenuta in data 25 ottobre 2023, il Comune di Nago-Torbole ha definitivamente adottato la variante in oggetto, richiamando che nel periodo di deposito sono state formulate 11 osservazioni e 1 osservazione correlata.

La variante al PRG definitivamente adottata ha visto la parziale revisione dei relativi contenuti e delle disposizioni normative per i quali lo scrivente Servizio aveva richiesto modifiche o integrazioni.

Gli elementi di risposta e controdeduzione rispetto a quanto osservato nella valutazione del piano sono contenuti nell'elaborato "Relazione Illustrativa" insieme all'esame delle osservazioni pervenute.

Con riferimento alla documentazione di piano si osserva che, negli elaborati cartografici di raffronto e nello shp V100 sono riportate tutte le aree oggetto di osservazione. Si precisa che gli elaborati di raffronto devono portare evidenza delle aree oggetto di modifica nell'ambito della variante adottata e il cod shp V100 ne identifica le superfici coinvolte ai fini, da un lato della rappresentazione, dall'altro delle valutazioni di competenza di questo e degli altri Servizi provinciali. Nelle tavole di raffronto e nel cod shp V100 si riportino esclusivamente le aree variate.

In risposta ad una osservazione circa la possibilità di rappresentare nelle cartografie di piano i codici delle particelle catastali, in sede di adozione definitiva, vengono riprodotte tutte le tavole di piano. Posto che la variante in parola è limitata ad una specifica area - ex PFG8 - e riferita ad un procedimento di ripianificazione in assolvimento di un obbligo in capo al Comune, non si ritiene opportuno estendere gli elaborati da approvare da parte della Giunta provinciale a contenuti diversi da quelli necessari al completamento dell'iter in parola, si stralcino quindi le tavole A2, A3, B2, B3, B4, B6, B7. Si precisa infine che non si ritiene opportuna l'indicazione cartografica dei codici delle particelle catastali.

Relativamente alle destinazioni urbanistiche individuate nella ripianificazione, si prende atto delle modifiche apportate - conseguentemente a quanto osservato - all'art. 47 commi 3 e 4. Si segnala un refuso per i punti I) e II) nell'indicazione del parametro di ampliamento rispetto alla Sun dell'edificio, in entrambi i casi viene riportato "fino a 255mq".

Con riferimento alle aree a campeggio sono confermati i vigenti contenuti degli artt. 37 c. 1.3 e 53. Rilevato che questi ammettono "anche limitati aumenti di ricettività" si richiama che il comma 5 dell'art. 22 del PUP rinvia al PRG la quantificazione dei limiti che dunque devono essere definiti.

Per gli artt. 57, 58 e 60 - aree agricole, nelle controdeduzioni viene riportato che "nelle aree agricole interne all'area dell'ex PFG8 sono presenti allo stato attuale solo costruzioni accessorie", posto che l'art. 22 precisa che nelle aree di protezione dei laghi sono consentiti esclusivamente interventi di trasformazione edilizia e urbanistica concernenti opere pubbliche o di interesse pubblico, non si comprende il neo introdotto comma 13 all'art. 57 riferito agli edifici esistenti e loro possibilità di ampliamento.

Relativamente a quanto osservato circa la presenza di edifici censiti a insediamento storico isolato, di cui alle schede da 3 a 7, e la necessità di recepire detto censimento nella documentazione di piano precisandone la coerenza con i limiti di cui all'art. 22 del PUP, si rileva quanto segue.

La categoria di intervento e il numero della scheda edificio sono rappresentati nella tavola "relazione illustrativa - Allegato 1 - schedatura edifici esistenti area ex PFG8", tale elaborato rappresenta un supporto cartografico alla schedatura degli edifici esistenti entro il perimetro dell'ex PFG8 e, vista la natura analitico - ricognitiva, è stato chiarito che la stessa non produce effetti e non rileva né ai fini urbanistici né ai fini edilizi. Ciò considerato si ribadisce la necessità di rappresentare categoria di intervento e numero della scheda edificio in una cartografia di piano, si suggerisce la tavola B5 al 2.000.

L'elaborato integrato in adozione definitiva "Rilievo centro storici - edifici censiti in area ex PFG8" riporta una copia delle schede da 3 a 7 del censimento degli anni Novanta. In considerazione anche del lavoro di schedatura analitica condotta per i restanti edifici dell'area di cui all'ex PFG8, si chiede l'aggiornamento delle foto per dette schede oggi del tutto illeggibili in quando scansione B/N a bassissima risoluzione.

Per quanto riguarda la coerenza con l'art. 22 del PUP si precisa che la generica possibilità di fare ricorso alla sopraelevazione di cui all'art. 105 della l.p. 15/2015, ammessa per gli edifici 3, 4 e 5, eccede la definizione di ampliamento al solo fine di garantirne la funzionalità come da comma 4.

Si prende atto infine della scelta di confermare quanto disposto in prima adozione circa il rinvio alla sola disciplina provinciale per quanto riguarda la tutela della fascia lago e il rimando a futura variante per la pianificazione del sistema degli accessi e degli spazi di sosta del fronte lago.

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  
- 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 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).

## ELABORATI DI VARIANTE NAGO TORBOLE 3033

Impronta	Nome Originale
V1 5E57D6874FCB9FAC05B0B76C1A50DBE824F19831A030FEF2CE4A2F7618EF4005	Allegato_15_PRG Nago-Torbole_VARIANTE 14bis_TAV RILIEVO EDIFIC.pdf.p7m
V1 65F642DB08D975E87AA43D606E189D838CA6AB4A64CAD36DC9D3BF54031BBD92	Allegato_13_PRG Nago-Torbole_VARIANTE 14bis_TAV LEGENDA (650x6.pdf.p7m
V1 A2828443F894305446B8C97882AB612D6825ACCFC90A97C3845D93621601498C	Allegato_14_PRG Nago-Torbole_VARIANTE 14bis_TAV LEGENDA (650x6.pdf.p7m
V1 9B12EA035D129377C7838370AFA7B0079D0D5B2DEEEC98E0AA14C86C02F355F0	Allegato_12_PRG Nago-Torbole_VARIANTE 14bis_TAV B5 2000 (1070x.pdf.p7m
V1 2BC3CD5C98F1E18BE17777E927813F37D26C1CBFF9898525B09AF2BBEB663465	Allegato_11_PRG Nago-Torbole_VARIANTE 14bis_TAV B5 2000 (1070x.pdf.p7m
V1 577B344F96A358633D49ADEB3D88BAA6D89729DFC13F5AF8A9AFB441F4B4C370	Allegato_10_PRG Nago-Torbole_VARIANTE 14bis_TAV B1 5000 (1280x.pdf.p7m
V1 9829137545352BAA2C9521C75F41C97CCF5663392D7E8A2822BC7F17DF5F7B4B	Allegato_9_PRG Nago-Torbole_VARIANTE 14bis_TAV B1 5000 (1280x.pdf.p7m
V1 38859E7B8D5B3A7C919ECDABEAA884EE4533FCC568D28D53E4B29BD2C850D5B7	Allegato_8_PRG Nago-Torbole_VARIANTE 14bis_TAV A1 5000 (1280x.pdf.p7m
V1 1F902F1C672848C5F3FED54CB187131390DBB5635CEFDBCA72CC2BAEE36BA743	Allegato_7_PRG Nago-Torbole_VARIANTE 14bis_TAV A1 5000 (1280x.pdf.p7m
V1 B8B1495AA72D10BB5620162F2D2F8778BCC3B60D88CF81048EB6DAE438862D70	Allegato_6_PRG Nago-Torbole_VARIANTE 14bis_CARTA PERICOLOSITA.pdf.p7m
V1 4687110989238BDF783452CE280CCD743D7B2083BA736FD4EBE778F3A55ABA76	Allegato_5_Nago-Torbole-Variante 14bis_Schede edifici v1.8 - .pdf.p7m
V1 181675E0FA89B557E941EF4E6952FEF0ABE966770C2ED80FE25A511AE48043C8	Allegato_4_Nago-Torbole-Variante 14bis_SCHEDE CENTRI STORICI .pdf.p7m
V1 B8C1A6076415208CFA708233270D35F2FB983DFB217246104E3870C712B82EE8	Allegato_3_Nago-Torbole-Variante 14bis_Relazione illustrativa.pdf.p7m
V1 A9558DDF437B226ED8F791335DE6FCD5D4A8F69A3B6231E5EF4F8DC65929B82D	Allegato_2_Nago-Torbole-Variante 14bis_NTA raffronto - APPROV.pdf.p7m
V1 4235D2FFC1DD34549207414F5640D1EAD98D873E3F088EE24FEFB3E1EF0B3A37	Allegato_1_Nago-Torbole-Variante 14bis_NTA - APPROVAZIONE.pdf.p7m