



# COMUNE DI NAGO – TORBOLE

## PROVINCIA DI TRENTO

### PIANO REGOLATORE GENERALE

### VARIANTE 13

Art. 39 Legge provinciale 4 agosto 2015, n.15

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### ADOZIONE DEFINITIVA

**RENDICONTAZIONE URBANISTICA redatta ai sensi dell'art. 20 della LP 4 agosto 2015 n.1**

**CONTRODEDUZIONI AL VERBALE DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE n.34 del 16 luglio 2019 S013/18.2.2-2019-219/DP.**

**AGGIORNAMENTO ALLA NOTA DEL SERVIZIO URBANISTICA DELLA PAT prot. S013/18.2.2-2019-219/DP E ALLA NOTA DEL SERVIZIO URBANISTICA DELLA PAT prot. C\_F835/AOO.001 GE/2022/0006549 di data 27/04/2022.**

**IL RESPONSABILE SERVIZI  
TECNICO –GESTIONALI**

**Il Responsabile dei Servizi**  
**Dott. Ing. Lorenzo Carli**  
**Ing. Lorenzo Carli**

**IL PROGETTISTA**

**arch. Andrea Miniucchi**

Variante n. 13/2018 al Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 dd. 17.03.2021 con correzioni ed integrazioni richieste con nota Servizio Urbanistica PAT S013/18.2.2-2019-291/DP prot. n. 245441 del 07.04.2022.

**Il Sindaco**  
**Gianni Morandi**

**PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.25 di data 14 ottobre 2019**  
**ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.3 di data 17.03.2021**  
**APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_. \_\_. \_\_\_\_**



INDICE

1. Premessa	4
2. Aggiornamento cartografico degli elaborati del piano regolatore generale in ottemperanza alla Delibera della G.P. n. 2129 d.d. 22 agosto 2008	6
2.1 Principali effetti del ridisegno sulla cartografia del PRG	7
2.2 La rappresentazione delle aree improduttive e degli spazi marginali alla carreggiata stradale.	8
2.3 Varianti riconducibili al ridisegno della cartografia del PRG vigente	8
3. IL PROGETTO DI VARIANTE AL PRG	11
3.1 Definizione del quadro strategico di riferimento	11
3.2 Varianti al sistema infrastrutturale, alla viabilità e al sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche.	12
3.5 Interventi a sostegno della residenza	23
3.5.1 Modifica delle modalità d'intervento sul patrimonio edilizio esistente classificato in aree "RB2 – Verde privato"	24
3.6 Adeguamento alle disposizioni contenute nella LP 4 agosto 2015 e nel nuovo "Regolamento edilizio urbanistico provinciale" approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.	25
4. CONTRODEDUZIONI AL VERBALE DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE n.34 del 16 luglio 2020 E RICOGNIZIONE DELLE MODIFICHE AGLI ELABORATI DELLA VARIANTE AL PRG.	31
4.1 Premessa	31
4.2 Controdeduzioni puntuali al verbale della conferenza di pianificazione n.34/2020 del 16 luglio 2020 (prot.n.GE/2020/0010443 del 27/07/2020	31
4.2 AGGIORNAMENTO AGLI ESITI DELLE VERIFICHE CONDOTTE SUCCESSIVAMENTE ALLA NOTA DEL SERVIZIO URBANISTICA DELLA PAT prot. S013/18.2.2-2019-219/DP.	47
6 RAPPORTO AMBIENTALE redatto ai sensi dell'art. 20 della LP 4 agosto 2015, n.15 e del Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006 n.15/68/Leg. AGGIORNATO PER L'ADOZIONE DEFINITIVA.	61



## 1. Premessa

L'Amministrazione del Comune di Nago Torbole ha avviato, a partire dal 2015, un processo di verifica e di aggiornamento degli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale con la finalità adeguarne i contenuti alle nuove disposizioni normative provinciali. A partire dal 2008 infatti, a seguito dell'entrata in vigore del PUP, si sono susseguiti diversi aggiornamenti delle norme provinciali a sostegno della disciplina urbanistica. La LP 4 agosto 2015 n. 15 e di recente il "Regolamento urbanistico - edilizio provinciale" approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg. costituiscono le ultime disposizioni normative alle quali gli enti locali sono tenuti a fare riferimento nell'aggiornamento dei propri strumenti di pianificazione. A corollario delle leggi e del nuovo regolamento, la Giunta provinciale ha approvato un pacchetto di delibere che hanno prodotto una radicale modifica delle modalità di redazione degli strumenti urbanistici e di verifica dei loro contenuti. Le delibere n. 2129 del 22 agosto 2008 in materia di omogeneità della rappresentazione grafica dei piani e n. 1227 del 22 luglio 2016 recante disposizioni in materia di integrazione dei sistemi informativi degli enti territoriali nell'ambito del Sistema Informativo Ambientale e Territoriale (SIAT) e nel sistema software per la gestione dei piani urbanistici (GPU), costituiscono ad oggi il principale riferimento per la costruzione dell'apparato cartografico del PRG.

Ad oggi, Il comune di Nago-Torbole si trova nella condizione dover aggiornare il proprio piano regolatore all'insieme delle disposizioni precedentemente citate. Tale necessità, ha indotto l'Amministrazione comunale ad avviare un processo che prevede, per parti, l'armonizzazione del piano vigente e che contempla i seguenti progetti:

- a. L'aggiornamento della disciplina urbanistica contenuta nel piano attuativo (PL.08) "Fascia Lago" VARIANTE 12 adozione CC con Delibera n. 8 di data 25.02.2015;
- b. L'aggiornamento cartografico del PRG vigente alle disposizioni contenute nelle Deliberazioni della Giunta provinciale n. 2129 del 22 agosto 2008 e n. 1227 del 22 luglio 2016;
- c. La redazione della VARIANTE 13 al PRG sulla scorta delle linee d'indirizzo elencate nel documento preliminare pubblicato nell'aprile 2017.
- d. L'aggiornamento della disciplina dei centri storici.

Con riferimento all'aggiornamento cartografico (lettera b) è importante sottolineare che il ridisegno del piano, in conformità alla legenda standard provinciale, è stato eseguito in due fasi distinte. Il primo ridisegno, è stato redatto sulla mappa catastale aggiornata ed è stato consegnato all'Amministrazione comunale luglio del 2016. Successivamente, nell'aprile 2018, il Servizio Catasto ha provveduto al riposizionamento della mappa del comune catastale di Nago-Torbole, vanificando di fatto il ridisegno elaborato nel 2016. L'Amministrazione comunale si è trovata pertanto nelle condizioni di dover ripetere la procedura di ridisegno in quanto, a seguito della modifica della mappa catastale, le informazioni cartografiche non risultavano più coerenti allo stato reale. Il nuovo ridisegno della cartografia, portato a termine nel luglio 2018 e consegnato all'Amministrazione comunale, è parte integrante e sostanziale della presente variante la PRG e ne costituisce la base di riferimento per le singole modifiche cartografiche.

La VARIANTE 13, in linea con i contenuti dell'"Avviso Preliminare" pubblicato nell'aprile del 2017, propone pertanto l'aggiornamento complessivo della Cartografia del Sistema Insediativo e del Sistema Ambientale del PRG Vigente, in scala 1: 5.000 e 1: 2.000, sulla base catastale riposizionata e restituita dal Servizio Catasto della PAT. L'aggiornamento cartografico è stato eseguito con l'utilizzo di software GIS con



la finalità di restituire un dato cartografico gestibile ai vari livelli della pianificazione provinciale (Comune - Comunità di Valle - Provincia).

Oltre al ridisegno della cartografia, la variante al PRG si pone un insieme di obiettivi riconducibili al genericamente al consolidamento della struttura insediativa esistente. Centrale, all'interno del processo di formazione della variante al piano, la necessità di garantire coerenza con i temi cardine della legge urbanistica provinciale 4 agosto 2015 n. 15 ed in particolare con quello relativo alla limitazione del consumo di suolo. Rispetto a tale tema si evidenzia che le modifiche cartografiche previste dalla variante insistono per lo più sul territorio urbanizzato. Dove la variante produce una modifica della zonizzazione del territorio agricolo si tratta, di norma, di un adeguamento allo stato dei luoghi o alla necessità di porre rimedio a errori cartografici.

Gran parte delle modifiche riportate in cartografia ed evidenziate negli elaborati di raffronto derivano da richieste pervenute entro del termine previsto dall'avviso preliminare. Altre, su volontà dell'Amministrazione comunale, hanno come riferimento richieste assunte al protocollo del comune in periodi antecedenti o successivi a quelli previsti dall'avviso.

Le modifiche cartografiche e normative sono raggruppate all'interno della presente relazione con riferimenti ai singoli temi affrontati.

La VARIANTE 13 si è posta anche l'obiettivo di uniformare e aggiornare il testo delle Norme di attuazione vigenti alle disposizioni contenute nella Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 come modificata dalla Legge provinciale 16 giugno 2017, n.3 e alle disposizioni contenute nel "Regolamento urbanistico - edilizio provinciale" approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.

## **2. Aggiornamento cartografico degli elaborati del piano regolatore generale in ottemperanza alla Delibera della G.P. n. 2129 d.d. 22 agosto 2008**

Con riferimento alle disposizioni contenute nella delibera della G.P. n. 2129 di data 22 agosto 2008, si è provveduto al ridisegno degli elaborati del PRG vigente.

L'adeguamento cartografico si configura come strumento indispensabile per assicurare il corretto interscambio dei dati e delle informazioni all'interno del sistema della pianificazione territoriale provinciale.

L'adeguamento del PRG è stato redatto, per l'intero territorio amministrativo, su base catastale aggiornata. Gli elaborati cartografici, georeferenziati in coordinate WGS84, sono stati redatti mediante l'utilizzo del Software Quantum Gis (Q.Gis). Il software, liberamente disponibile in rete, consente all'Amministrazione comunale di disporre di uno strumento continuamente aggiornato le cui potenzialità sono ampiamente dimostrate. Il servizio urbanistica della PAT annovera il software QGis, tra gli strumenti utilizzabili per la gestione della pianificazione territoriale.

Le singole destinazioni di zona, i vincoli urbanistici, e gli elaborati di raffronto sono stati redatti applicando le regole della legenda standard prevista alla delibera provinciale sopra citata.

Rilevanti, in fase predisposizione degli aggiornamenti, sono risultate le operazioni di semplificazione delle legende e la sintesi operata sugli elaborati cartografici. IL PRG, nella versione ridisegnata viene suddiviso in elaborati rappresentativi del:

SISTEMA AMBIENTALE in scala 1:5.000

SISTEMA INSEDIATIVO, PRODUTTIVO ED INFRASTRUTTURALE in scala 1: 5.000

SISTEMA INSEDIATIVO, PRODUTTIVO ED INFRASTRUTTURALE in scala 1: 2.000

Il sistema insediativo, produttivo ed infrastrutturale rappresentato negli elaborati grafici è il risultato della sintesi operata sui sistemi B (Insediativo e Produttivo) e C (Infrastrutturale) della cartografia del PRG vigente.

In cartografia, il territorio comunale è stato rappresentato per singoli ritagli di mappa in scala 1: 5.000. Le aree urbanizzate sono state altresì rappresentate in scala 1:2.000 per favorire una lettura di maggior dettaglio. I nuovi ritagli di mappa sostituiscono gli "azzonamenti" previsti dalla cartografia del PRG vigente.

Con riferimento ai sistemi rappresentati negli elaborati cartografici, il territorio comunale è stato suddiviso in:

SISTEMA AMBIENTALE in scala 1:5.000

A.01 - Nago e Torbole

A.02 – Doss Casina

A.03 – Tempesta

SISTEMA INSEDIATIVO, PRODUTTIVO ED INFRASTRUTTURALE in scala 1: 5.000

B.01 - Nago e Torbole

B.02 – Doss Casina

B.03 – Tempesta

---

SISTEMA INSEDIATIVO, PRODUTTIVO ED INFRASTRUTTURALE in scala 1:2.000

B.04 - Nago

B.05 – Torbole I

B.06 – Torbole II

B.07 – Zona industriale Nago e Tempesta

L'elaborato "Legenda" contiene la codifica delle informazioni cartografiche e il collegamento alle norme di attuazione per ciascuno dei sistemi rappresentati nelle tavole del PRG.

## **2.1 Principali effetti del ridisegno sulla cartografia del PRG**

Il ridisegno della cartografia del piano ci restituisce uno strumento urbanistico totalmente rinnovato nella sua veste grafica. Di norma in fase di elaborazione del ridisegno emergono delle incongruenze grafiche alle quali si rende necessario porre rimedio. Tali incongruenze di natura grafica sono generalmente classificabili in:

1. Sistemazioni grafiche che richiedono un'interpretazione del dato in quanto il supporto sul quale si opera (cartografia del PRG vigente) non definisce in maniera certa la destinazione urbanistica delle singole aree.
2. Sistemazioni della perimetrazione delle singole zone omogenee. Si tratta di modifiche le quali non incidono sulla destinazione urbanistica delle aree, bensì sulla loro conformazione geometrica. E' il caso che si è riscontrato genericamente nel PRG di Nago-Torbole in quanto derivante dal riposizionamento della mappa catastale. Gli effetti di tali sistemazioni cartografiche sono perlopiù riconducibili alla modifica delle superfici (mq) dell'aree a destinazione omogenea.
3. Sistemazioni grafiche, riconducibili a situazioni in cui il dato rappresentato non corrisponde o si pone in contrasto con la funzione svolta dalle attività insediate e con lo stato reale dei luoghi. Quest'ultima tipologia di adeguamento cartografico costituisce di fatto una vera e propria variante urbanistica in quanto modifica sostanzialmente le modalità di utilizzo delle aree (indici edificatori, parametri di intervento su edifici esistenti ecc...).

Il ridisegno del PRG del comune di Nago - Torbole, ha evidenziato la presenza di tutte le tipologie di incongruenze elencate. La scelta, effettuata in concerto con l'Amministrazione comunale, è stata quella di annoverare tra le varianti sostanziali solo le modifiche alla destinazione urbanistica vigente. Tali modifiche infatti, seppur non supportate da una volontà pianificatoria costituiscono delle vere e proprie variazioni della destinazione d'uso delle aree coinvolte e della relativa disciplina.

Approccio diverso è stato assunto per quelle parti del territorio comunale dove la nuova mappa catastale ha previsto una situazione particellare del tutto diversa rispetto a quella su cui è stato rappresentato il PRG vigente. È il caso dell'area prossima alla località Busatte. Negli elaborati di raffronto tale ambito è stato iscritto all'interno della variante non sostanziale RID.01 alla quale è stato assegnato il codice SHP V110.



## 2.2 La rappresentazione delle aree improduttive e degli spazi marginali alla carreggiata stradale.

Il ridisegno della cartografia del PRG presenta pertanto delle interpretazioni del dato cartografico vigente. Di rilievo il lavoro svolto per dare coerenza alla delimitazione delle aree improduttive. Nella cartografia del PRG vigente, le aree improduttive sono rappresentate con cartiglio di colore bianco al pari della viabilità. Di norma la consistenza e la collocazione delle aree improduttive non generano dubbi di interpretazione rispetto alle geometrie che identificano le aree destinate alla viabilità. In alcuni limitati casi però si è reso necessario operare un'interpretazione del dato cartografico a favore della destinazione "Aree Improduttive" alle quali, in conformità agli standard provinciali, è stata assegnata la denominazione "Aree ad elevata integrità - Codice SHP E108\_P". Di tali modifiche non è stata data evidenza negli elaborati di raffronto in quanto non si tratta di vere e proprie varianti cartografiche.

Analoga interpretazione è stata operata per le zone poste al margine della carreggiata stradale relativa alla viabilità principale. Il ridisegno secondo gli standard provinciali impone una classificazione diversificata tra la sede stradale e le aree ad essa marginali. Anche in questo caso il piano vigente non forniva una delimitazione certa. Si è reso necessario pertanto introdurre una nuova destinazione di zona denominata, "Spazi a servizio della mobilità Codice SHP 439\_P" per indicare le aree poste a margine della viabilità esistente. Si tratta di norma, di aree utilizzate per la fermata temporanea dei veicoli in transito e per le manutenzioni stradali. Di tali modifiche si è data evidenza negli elaborati di raffronto solo nei casi in cui la nuova destinazione di zona ha prodotto una modifica della disciplina assegnata dal piano vigente alle aree esterne alla viabilità di proprietà di soggetti diversi dall'ente gestore della strada. Gli "Spazi a servizio della mobilità" hanno trovato un riferimento nel testo della Norme di Attuazione.

## 2.3 Varianti riconducibili al ridisegno della cartografia del PRG vigente

Le varianti generate dal ridisegno della cartografia del PRG sono elencate nella presente tabella e trovano una corrispondente rappresentazione nelle tavole di raffronto.

VAR. N.	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE	NOTE
01	Zona bianca improduttivo/ viabilità	Spazi a servizio della mobilità	Assegnazione della destinazione urbanistica in coerenza con lo stato dei luoghi e con le indicazioni dell'Amministrazione comunale in merito al futuro utilizzo dell'area come pertinenza stradale.
02	Agricola PUP	Parcheggio Pubblico esistente	Minimale adeguamento della perimetrazione delle aree sulla base del frazionamento catastale.
03	Verde pubblico	Parcheggio Pubblico esistente	

**COMUNE DI NAGO - TORBOLE**  
**PROVINCIA DI TRENTO**

<b>VAR. N.</b>	<b>PRG VIGENTE</b>	<b>PRG VARIANTE</b>	<b>NOTE</b>
<b>04</b>	Zona bianca improduttivo/ viabilità	Agricola secondaria	Uliveto. Inserito in area agricola secondaria.
<b>05</b>	Area per attività produttive D2	Viabilità	Minimale adeguamento della perimetrazione delle aree.
<b>06</b>	Area per attività produttive D2	Verde pubblico	Minimale adeguamento della perimetrazione delle aree
<b>07</b>	Zona bianca improduttivo/ viabilità	Bosco	Ex tracciato ferroviario
<b>08</b>	Zona bianca improduttivo/ viabilità	Bosco	Aree arginali del fiume Sarca
<b>09</b>	Zona bianca improduttivo/ viabilità	Bosco	Minimale perimetrazione dell'area bosco. <u>Area gravata da vincolo di uso civico. Vedi relazione "Usi civici" allegata alla variante.</u>
<b>10</b>	Zona bianca improduttivo/ viabilità	Verde pubblico	Aree arginali del fiume Sarca
<b>11</b>	Parcheggio + Zona bianca improduttivo/ viabilità	Parcheggio pubblico esistente	Adeguamento sedime parcheggio a situazione reale
<b>12</b>	Zona bianca improduttivo/ viabilità	Verde pubblico	Area di proprietà comunale.
<b>13</b>	Zona bianca improduttivo/ viabilità	Verde privato	Caso analogo alla variante n.1 Si interpreta il dato cartografico con riferimento allo stato reale dei luoghi.
<b>14/15</b>	Varie	Varie	Modifiche derivanti dalla corretta perimetrazione della strada.
<b>16</b>	Zona bianca improduttivo/ viabilità	Verde privato RB2	Area esterna alla viabilità
<b>17</b>	Zona bianca improduttivo/ viabilità	Agricola secondaria	Uliveto. Inserito in area agricola secondaria.
<b>18</b>	Bosco	Viabilità locale esistente	Inserimento in mappa della viabilità locale
<b>19</b>	Bosco	Viabilità locale esistente	Inserimento in mappa della viabilità locale
<b>20</b>	Verde privato	Viabilità locale esistente	Inserimento in mappa della viabilità locale
<b>21</b>	Lago	Zona per servizi sportivi	Perimetrazione lago di Garda
<b>22</b>	Viabilità esistente	Spazi a servizio della mobilità	La variante insiste sulle pp. ff 813/4/6/5 poste tra la viabilità principale di accesso all'abitato di Torbole e la viabilità locale



**COMUNE DI NAGO - TORBOLE  
PROVINCIA DI TRENTO**

<b>VAR. N.</b>	<b>PRG VIGENTE</b>	<b>PRG VARIANTE</b>	<b>NOTE</b>
<b>23</b>	Viabilità esistente	Spazi a servizio della mobilità	La variante insiste sulle pp. ff 1513/1, 1514, 1515, 1585/1 poste a monte della Gardesana orientale nei pressi della località Conca d'Oro.
<b>24</b>	Viabilità	Ricettivo Alberghiero HB	Si tratta di un'area di stretta pertinenza dell'edificio esistente a destinazione alberghiera.
<b>25</b>	Viabilità	Verde privato RB2	Si tratta di un'area di stretta pertinenza dell'edificio esistente a destinazione residenziale.
<b>26</b>	Zona a bosco	Verde privato RB2	Errore materiale. Si tratta di un edificio esistente a destinazione residenziale erroneamente classificato in zona a bosco.
<b>27</b>	Zona bianca su edificio esistente esterno al centro storico di Nago	Verde privato RB2	Errore materiale. Si tratta di un edificio esistente in cattivo stato di conservazione a destinazione deposito magazzino. Si estende la destinazione di zona "Verde privato" vigente sulle aree pertinenziali al fine di consentirne il recupero anche a fini residenziali o per funzioni pertinenziali alla residenza.
<b>28</b>	Zona bianca improduttivo/ viabilità	Ricettivo Alberghiero HB	Si tratta di un'area privata di stretta pertinenza di un edificio esistente a destinazione alberghiera
<b>29</b>	Zona bianca improduttivo/ viabilità	Ricettivo Alberghiero HB	Si tratta di un'area privata di stretta pertinenza di un edificio esistente a destinazione alberghiera
<b>30</b>	Zona bianca improduttivo/ viabilità	Verde privato RB2	Si tratta di un ambito edificato posto in riva al lago che non risulta mappato dal PRG vigente. Per adeguamento allo stato dei luoghi si assegna la destinazione verde privato.
<b>31</b>	Verde privato RB2	Area a bosco	Variante generata dal ridisegno e dalla ripermimetrazione del lago di Garda.
<b>32</b>	Parcheggio Pubblico	Parcheggio privato esistente	Si modifica la classificazione dell'area in adeguamento allo stato dei luoghi.
<b>33</b>	Parcheggio pubblico	Spazi pubblici (ex aree e percorsi ciclabili e pedonali del PRG	Si modifica la classificazione dell'area in adeguamento allo stato dei luoghi.



**COMUNE DI NAGO - TORBOLE  
PROVINCIA DI TRENTO**

		Vigente)	
<b>34</b>	Parcheggio pubblico	Parcheggio privato	Si modifica la perimetrazione e la classificazione dell'area in adeguamento allo stato dei luoghi.
<b>34.bis</b>	Parcheggio pubblico	Area agricola	
<b>34.ter</b>	Area Agricola	Parcheggio privato	
<b>35</b>	Parcheggio pubblico	Parcheggio privato	Si tratta di un ambito esterno all'insediamento già parzialmente utilizzato come area di sosta. Lo scarso livello di accessibilità veicolare evidenziato anche cartograficamente dall'assenza di tracciati stradali ha imposto in fase di redazione della variante al PRG una valutazione in merito alla fattibilità di tale intervento. Sulla scorta di dette valutazioni si ritiene coerente consolidare l'utilizzo esistente. Per tali ragioni si propone il cambio di destinazione urbanistica in parcheggio privato.
<b>36</b>	Area a bosco	Aree per attrezzature e servizi di interesse pubblico di carattere civile e amministrativo	Si modifica la classificazione dell'area in adeguamento allo stato dei luoghi. Si tratta di una terrazza parte integrante dell'edificio esistente di proprietà pubblica a destinazione civile amministrativa.

**Nota esplicativa alle varianti n. 32, 34, 34ter e 35**

La variante la PRG propone in adeguamento allo stato dei luoghi o a seguito di verifiche di fattibilità, la trasformazione di 3 aree destinate a parcheggio pubblico in aree a parcheggio privato. Tali modifiche scaturiscono dalla necessità di adeguamento alla legenda standard provinciale che impone in fase di redazione della cartografia la distinzione tra parcheggi pubblici e parcheggi privati e, all'interno di tali categorie, tra parcheggi esistenti e di progetto. Le aree oggetto di variante sono tutt'oggi utilizzate genericamente come aree di sosta nonostante di proprietà privata. La scelta, operata all'interno della variante al PRG, di consolidare le attuali modalità di utilizzo delle aree (parcheggio privato) deriva in primo luogo da valutazioni in merito dalla loro collocazione rispetto all'insediamento, dal livello di accessibilità rispetto alla viabilità o dalla loro dimensione.

### **3. IL PROGETTO DI VARIANTE AL PRG**

#### **3.1 Definizione del quadro strategico di riferimento**

Come anticipato in premessa, la variante 13 al PRG di Nago Torbole interviene sul sistema insediativo produttivo ed infrastrutturale del PRG vigente. In fase di elaborazione del progetto è stata assunta, come riferimento per la valutazione delle istanze presentate all'Amministrazione comunale, la necessità di garantire la coerenza rispetto al PUP e dalla LP 15/2015. Il PUP e la nuova legge urbanistica

delineano il quadro di riferimento strategico della presente variante PRG anche in considerazione della mancata approvazione del Piano Territoriale della Comunità dell'Alto Garda e Ledro.

Le disposizioni provinciali precedente richiamate, forniscono il quadro di riferimento della variante al PRG. Due, sono i temi che emergono dall'attuale dibattito urbanistico; la necessità di limitare il consumo di suolo (art. 18 della LP 15/2015) e la volontà di attuare politiche urbanistiche nel rispetto degli orientamenti in materia paesaggistica contenuti nella Carta del Paesaggio del PUP e nelle LINEE GUIDA PER LA PIANIFICAZIONE RELATIVE ALLA CARTA DEL PAESAGGIO (allegato F1 al PUP).

Con riferimento alle disposizioni provinciali in materia di consumo di suolo la variante ha inteso consolidare il limite degli insediamenti urbani, favorendo il riuso di strutture e spazi esistenti, e intervenendo sulla destinazione urbanistica di aree già pianificate (residenziale, alberghiero, produttivo ecc...) e non ancora attivate.

Il tema del riuso e della rigenerazione delle strutture esistenti viene assunto, dal progetto di variante, quale occasione per migliorare la qualità paesaggistica del territorio comunale. Qualità paesaggistica che nel caso specifico è rappresentata dall'equilibrio tra i principali elementi che compongono il territorio comunale, rappresentati dal bacino naturale del lago di Garda, dagli insediamenti urbani e dal versante occidentale della catena del monte Baldo, oggi prevalentemente boscato. È rispetto a questi tre elementi territoriali, che rappresentano altresì tre sistemi di paesaggio, che di volta in volta è stata valutata la coerenza delle istanze presentate all'Amministrazione o proposte dalla stessa. I valori dei tre sistemi di paesaggio sono ben rappresentati e descritti dalla Carta del paesaggio del PUP e dai documenti programmatici propedeutici alla stesura del Piano Territoriale della Comunità dell'Alto Garda e Ledro.

In coerenza con gli obiettivi dell'Amministrazione comunale la variante al PRG esprime inoltre la necessità di attivare un insieme di azioni che riguardano in particolare il consolidamento delle attività ricettive alberghiere esistenti e di progetto e, in coerenza con il quadro strategico precedentemente descritto.

All'interno di questo quadro si collocano le modifiche cartografiche prodotte alla presente variante. Le singole varianti puntuali sono state raggruppate per temi, ai quali fanno riferimento i successivi paragrafi della presente relazione illustrativa.

### **3.2 Varianti al sistema infrastrutturale, alla viabilità e al sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche.**

#### Il sistema infrastrutturale e la viabilità

Come anticipato nel precedente paragrafo, la variante incide marginalmente sul sistema infrastrutturale e sulla viabilità prevista dal PRG vigente. Rilevanti risultano essere due modifiche puntuali che riguardano l'aggiornamento della rappresentazione della nuova bretella Loppio – Busa e lo stralcio di un tratto di percorso ciclabile di progetto in corrispondenza della p.f. 870/1 laterale di via Strada Granda a Torbole.



**COMUNE DI NAGO - TORBOLE**  
**PROVINCIA DI TRENTO**

<b>VAR. N.</b>	<b>PRG VIGENTE</b>	<b>PRG VARIANTE</b>	<b>NOTE:</b>
<b>37</b>	Viabilità di 2° categoria di progetto	Varie	<p>Aggiornamento del tracciato previsto nel progetto definitivo denominato "realizzazione del collegamento stradale Passo S.Giovanni – Località Crepaccio – UF2 – Unità Galleria" Vedi nota del Servizio opere stradali della PAT n.2017/0009991 di data 16.08.2017.</p> <p><u>Area gravata da vincolo di uso civico. Vedi relazione "Usi civici" allegata alla variante.</u></p>
<b>38</b>	Varie	Viabilità di 2° categoria di progetto	<p>VEDI VAR:25</p> <p><u>Area gravata da vincolo di uso civico. Vedi relazione "Usi civici" allegata alla variante.</u></p>
<b>39</b>	Viabilità locale esistente/Percorso ciclabile di progetto	Viabilità locale esistente	<p>Si tratta di una previsione che insiste su un tratto di viabilità a fondo cieco di proprietà privata. La sezione stradale non risulta adeguata ad ospitare in sicurezza un nuovo tracciato ciclabile. Rispetto al sistema della mobilità leggera previsto dal PRG vigente lo stralcio del tracciato in oggetto non provoca alterazioni significative. Si tratta di un tratto secondario di collegamento tra la dorsale presente lungo il fiume Sarca e il centro abitato di Torbole.</p>

Con riferimento al tema relativo alla classificazione delle zone a servizio della mobilità affrontato nel paragrafo 2.2, rilevante è la modifica dell'area posta a margine della SS 249 Gardesana orientale a valle dell'abitato di Nago. Si tratta di un'area attualmente pianificata a bosco che da circa 30 anni ospita un pubblico esercizio denominato "Sesto Grado". Si tratta di un edificio di ridotte dimensioni individuato catastalmente dalla p.ed. 1225 e collocato all'interno della fascia di rispetto stradale. La variante, facendo propria la volontà di adeguare la cartografia alla situazione reale e la necessità di garantire maggiore sicurezza ai fruitori della struttura esistente, rispetto al rischio generato dalla prossimità alla carreggiata stradale, propone una trasformazione di parte dell'area in "spazi a servizio della mobilità". A supporto di tale scelta e per le motivazioni precedentemente descritte la norma del PRG viene integrata disciplinando gli interventi ammessi. La nuova norma speciale (art. 72 c1) consente esclusivamente interventi di demolizione e ricostruzione su altro sedime della struttura esistente in allontanamento dalla carreggiata stradale. Al fine di garantire la funzionalità igienico sanitaria della struttura esistente e in considerazione



delle sue ridotte dimensioni (pari a circa 15 mq) viene assegnata la possibilità di usufruire di un raddoppio della Sun esistente.

VAR. N.	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE	NOTE:
<b>40</b>	area a bosco/ viabilità principale esistente	Spazi a servizio della mobilità e area a bosco con specifico riferimento normativo art. 72 lett. C1	La modifica cartografica interessa le pp. ff. 1699/17(strada) , 727/2 e p.ed.1255. Si modifica l'ampiezza della fascia di rispetto con riferimento alla Tabella c delle NTA relativa alle aree specificatamente destinate all'insediamento

**Il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche.**

Relativamente al sistema dei Servizi e delle Attrezzature pubbliche la variante al PRG, in coerenza con i propri obiettivi, propone un assestamento delle previsioni vigenti o l'adeguamento allo stato reale dei luoghi. La variante interviene principalmente su due ambiti rispettivamente contraddistinti dalla nuova zona scolastica di Nago (vedi varianti 45, 46, 47, 48) e nelle aree poste a margine della zona produttiva in loc. Mala (vedi varianti 49, 50, 51, 52, 53, 54). Gli interventi proposti dalla Variante al PRG a sostegno del sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche contemplano inoltre una generale verifica dello stato dei luoghi (vedi varianti del ridisegno elencate al paragrafo 2.3), l'introduzione di due aree destinate all'elisoccorso (vedi varianti 41, 42 e 43) e l'assegnazione della destinazione urbanistica verde pubblico esistente all'area del parco di Castel Penede (vedi variante 44).

**VARIANTI n. 41, 42, 43 e 43 bis**

Le varianti n. 41, 42, 43 di seguito elencate fanno riferimento all'individuazione di due nuove aree da destinare a piazzola per l'elisoccorso e all'individuazione di un'area a parcheggio pubblico in un ambito di proprietà comunale già utilizzato come spazio attrezzato per il conferimento di materiali ingombranti destinati allo smaltimento. La variante 43bis consolida la destinazione a parcheggio pubblico dell'area posta a margine della chiesa di San Rocco a Nago.

VAR. N.	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE	NOTE:
<b>41</b>	Verde pubblico esistente	Parcheggio pubblico di progetto	Si tratta di un'area posta a margine di via Strada Granda a Torbole in passato utilizzata come spazio attrezzato per il conferimento di materiali ingombranti da smaltire. Ad oggi tale utilizzo è marginale e pertanto la variante al PRG propone un cambio di destinazione urbanistica finalizzato alla realizzazione di una piazzola per elisoccorso e di spazi destinati a parcheggio pubblico. Vedi anche art. 72 delle NTA.
<b>42</b>	Verde pubblico esistente	Piazzola elicottero di progetto.	

**COMUNE DI NAGO - TORBOLE  
PROVINCIA DI TRENTO**

<b>43</b>	Area improduttiva	Piazzola elicottero di progetto	La variante al PRG propone la realizzazione di un'area per elisoccorso alternativa all'utilizzo del campo sportivo in quanto quest'ultima non potrà essere utilizzata durante i lavori di sistemazione previsti a breve. La nuova area è posizionata in maniera baricentrica rispetto a nuovi flussi veicolari generati dalla nuova strada in fase di progetto. Vedi anche art. 72 delle NTA.
<b>43 bis</b>	Parcheggio privato di progetto	Parcheggio pubblico di progetto	La variante prevede l'estensione della destinazione a parcheggi o pubblico fino al limite dell'area soggetta a progetto convenzionato PD.d.al fine di migliorare la dotazione di spazi a servizio della viabilità.

**VARIANTE n. 44**

<b>44</b>	Area a bosco	Area a verde pubblico esistente	La variante interessa l'area del parco Castel Penede utilizzata per eventi e manifestazioni pubbliche. Adeguamento allo stato dei luoghi.
-----------	--------------	---------------------------------	--

**VARIANTI n.45, 46, 47, 48**

Con riferimento al tema relativo alla programmazione dei servizi pubblici di interesse locale, la variante la PRG propone la ripermimetrazione della nuova area scolastica di Nago. Si tratta di un ambito soggetto a piano attuativo di iniziativa pubblica promosso da ITEA che è stato completamente realizzato. Ad oggi si propone la modifica della perimetrazione dell'area effettivamente utilizzata come area scolastica. Ad un ambito marginale posto in corrispondenza del confine ovest dell'area è stata assegnata la destinazione urbanistica "Area per servizi scolastici di progetto" in quanto si rende necessario implementare con un nuovo campo sportivo gli spazi aperti a servizio del plesso scolastico. L'area in questione, ovvero quella destinata al futuro ampliamento dei servizi a supporto della scuola, è ad oggi per lo più di proprietà pubblica.

<b>VAR. N.</b>	<b>PRG VIGENTE</b>	<b>PRG VARIANTE</b>	<b>NOTE:</b>
<b>45</b>	Area scolastica di progetto con vincolo di PFG.01 a Nago	Area scolastica esistente	Si stralcia il vincolo di PFG e si adegua la destinazione dell'area allo stato dei luoghi.
<b>46</b>	Area scolastica di progetto con vincolo di PFG.01 a Nago	Area scolastica di progetto	Si stralcia il vincolo di PFG. L'area di progetto viene mantenuta al fine di consentire la realizzazione degli spazi sportivi a servizio della scuola e completare l'acquisizione delle aree necessarie..



VAR. N.	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE	NOTE:
<b>47</b>	Area scolastica di progetto con vincolo di PFG.01 a Nago	Area agricola locale	Si tratta di aree non interessate dal progetto di trasformazione previsto dal PFG.
<b>48</b>	Area scolastica di progetto con vincolo di PFG.01 a Nago	Area agricola di pregio	

#### VARIANTI n.49, 50, 51, 52, 53, 54

Le varianti in questione approfondiscono l'aggiornamento della destinazione urbanistica già marginalmente operata in fase di ridisegno del PRG (vedi varianti 5 e 6 relative al medesimo ambito territoriale). Quello che viene proposto con le varianti di seguito descritte è un aggiornamento complessivo della classificazione delle aree necessario per adeguare la cartografia allo stato dei luoghi e derivante dalla necessità di stralciare dalla cartografia del PRG previsioni relative al sistema della viabilità ormai superate. Al di fuori di tali finalità, si collocano le varianti n. 50 e n.51 che prevedono rispettivamente, l'espansione dell'area sportiva all'interno di un ambito posto a margine del campo sportivo esistente per favorirne la riqualificazione funzionale, e la previsione di un'area a verde pubblico di progetto necessaria a garantire una zona attrezzata con spazi ricreativi e aree di sosta funzionali all'area sportiva e all'adiacente area a campeggio.

VAR. N.	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE	NOTE:
<b>49</b>	Area produttiva D2 con vincolo di PL.08	Area sportiva esistente	Adeguamento allo stato reale dei luoghi.
<b>50</b>	Area improduttiva/viabilità	Area sportiva di progetto.	Le varianti proposte intende favorire il rafforzamento del sistema servizi sportivi esistenti e delle aree ricreative.
<b>51</b>	Area improduttiva/viabilità	Verde pubblico di progetto	
<b>52</b>	Area improduttiva/viabilità	Verde pubblico di progetto	Modifica della destinazione di zona a seguito dello stralcio della previsione di nuova viabilità. Il progetto di nuova viabilità ancora rappresentato nel PRG rientra tra le ipotesi, ormai superate, del collegamento Loppio – Busa.
<b>53</b>	Area improduttiva/viabilità	Verde pubblico di progetto	
<b>54</b>	Verde pubblico con vincolo di PFG.07	Verde pubblico di progetto con vincolo di PFG.07	Adeguamento allo stato dei luoghi



### 3.3 Varianti che incidono sugli spazi aperti del PRG (aree agricole e delle aree boscate)

#### VARIANTI n. 55, 56, 57, 58

L'avviso preliminare ha consentito di acquisire numerose richieste di cambio di destinazione urbanistica da bosco ad agricolo. Il tema della perimetrazione delle aree agricole, è stato affrontato dalla variante in quanto si è reso necessario aggiornare la cartografia con la perimetrazione delle aree agricole di pregio e delle aree agricole del PUP. Alcune delle istanze presentate, sono state soddisfatte dall'adeguamento al PUP. Per le altre richieste la modifica cartografia è stata eseguita verificando preventivamente la presenza dell'autorizzazione al cambio di coltura da parte dell'autorità competente. Considerata la possibilità che i dati in possesso dell'amministrazione comunale siano incompleti, si ritiene che il lavoro di aggiornamento della cartografia possa essere completato nel proseguo della procedura di approvazione della variante.

VAR. N.	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE	NOTE:
<b>55</b>	Area a bosco	Agricola secondaria	La modifica interessa le pp.ff. 1065/9, 1065/97, 1065/98, 1467/4, 1467/1, 1466 e p.ed. 1135 . Il cambio di coltura è stato autorizzato con Delibera del comitato tecnico forestale n. 32/2009 e n. 9/2017
<b>56</b>	Area a bosco	Agricola secondaria	La modifica interessa la p.f. 1344/2, il cui cambio di coltura è stato autorizzato con Delibera del comitato tecnico forestale n. n.63/2016 e n.134/2014
<b>57</b>	Area a bosco	Agricola Primaria	La modifica interessa le pp.ff. 1351/3, 1352/1, 1352/2, 1362 il cui cambio di coltura è stato autorizzato con Delibera del comitato tecnico forestale n. n.63/2016 e n.134/2014
<b>58</b>	Area a bosco	Agricola Secondaria	La modifica interessa le p.f. 1585/37 e p.ed. 1015, il cui cambio di coltura è stato autorizzato con Delibera del comitato tecnico forestale n. n.760/17 del 4 gennaio 2018. Area di proprietà pubblica gravata da uso civico. <u>Vedi relazione "Usi civici" allegata alla variante.</u> Si estende l'area a pascolo a tutta la p.f.1675/9

#### VARIANTE n.59

Con riferimento alla perimetrazione delle aree agricole, la variante prevede inoltre lo stralcio della destinazione E7 "Orti pubblici" prevista sulla p.f. 224 . La modifica della destinazione urbanistica è avvenuta a seguito della richiesta del proprietario dell'area, finalizzata alla realizzazione di un agri-campeggio. La variante assegna la destinazione agricola in coerenza con lo stato dei luoghi in quanto l'attività di agri-campeggio rientra tra le attività ammesse dalla LP 10/2001 "Disciplina dell'agriturismo, dell'agricoltura sociale, delle strade del vino, delle strade dei sapori, delle strade dei fiori, del pescaturismo e dell'ittiturismo" e dal Regolamento di attuazione approvato con DPP 13 marzo 2003 n.5/126-Leg, previa verifica dei requisiti aziendali e del richiedente.

VAR. N.	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE	NOTE:
59	E7 – Orti pubblici	Agricola di pregio del PUP.	La variante interessa la p.f. 224 ed è rivolta al riconoscimento della destinazione agricola in coerenza con lo stato reale dei luoghi. La realizzazione di un agri-campeggio dovrà avvenire nel rispetto delle norme di settore precedentemente richiamate e delle disposizioni contenute nel al titolo IV capitolo I del "Regolamento urbanistico provinciale". la destinazione orti pubblici prevista dal PRG vigente non ha trovato attuazione in quanto l'area individuata dal PRG risulta

#### VARIANTE n.60

La variante n. 60 prevede, attraverso l'inserimento in cartografia di uno specifico riferimento normativo, di favorire la realizzazione di alcuni interventi all'interno di un castagneto di proprietà comunale. L'area è gestita dall'associazione "Castagneto Monte Corno di Nago" che negli anni ha provveduto alla manutenzione e alla pulizia del bosco. Obiettivo della variante è quello di favorire l'attività esercitata dall'associazione rendendo possibile la realizzazione di alcune attrezzature funzionali all'attività svolta. Per tale ragione, la variante al PRG prevede di mantenere inalterata la destinazione a bosco assegnata dal PRG vigente e di regolamentare la realizzazione di strutture edilizie quali, depositi attrezzi e manufatti accessori mediante l'inserimento nel testo delle NTA di uno specifico riferimento normativo. Si tratta di realizzare interventi edilizi su proprietà pubblica che per tale ragione hanno la necessità di essere concordati preventivamente con l'Amministrazione comunale. Pur non essendo possibile inscrivere gli interventi nella fattispecie opere precarie di cui all'art. 78 della LP 15/2015, i manufatti realizzati e disciplinati dalle Norme di attuazione del PRG devono garantire la reversibilità degli interventi di trasformazione dei luoghi.

VAR. N.	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE	NOTE:
60	Area a bosco	Area a bosco con specifico riferimento normativo art. 62 comma 4.	Le norme di attuazione sono integrate con la disciplina degli interventi ammessi sulle pp.ff. 617/22/23/24/25/26 alle quali si rimanda. <u>Area gravata da vincolo di uso civico. Vedi relazione "Usi civici" allegata alla variante.</u>

#### VARIANTE n. 61 e 62

Il progetto di variante ha accolto favorevolmente la richiesta relativa al cambio di destinazione urbanistica di un'area in loc. Malga Zures, sul versante occidentale del Monte Baldo. Si tratta di un ambito caratterizzato dalla presenza di un fabbricato rurale e di spazi aperti parzialmente boscati. La richiesta è



finalizzata al consolidamento dell'attività religiosa esistente. La variante assegna all'ambito contraddistinto dall'edificio esistente e dall'area di stretta pertinenza la destinazione "Aree a Servizi ed Attrezzature pubbliche di carattere religioso esistenti" (codice SHP\_F205\_P) e perimetra l'intera area di proprietà con Piano attuativo di riqualificazione urbanistica RU.01 "Malga Zures" finalizzato a disciplinare la modifica del tracciato stradale esistente che divide l'ambito oggetto d'intervento. Obiettivo della richieste è infatti oltre alla volontà di consolidare l'attività religiosa, quello di modificare, mediante permuta di aree, il tracciato dell'ultimo tratto della strada comunale (p.f. 1705/1) per consentire l'unificazione delle proprietà dell'associazione. Il testo delle NTA viene integrato con la scheda norma del Piano attuativo RU.01 "Malga Zures" al fine di disciplinare gli interventi ammessi, vedi art. 14 comma 4n).

VAR. N.	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE	NOTE:
<b>61</b>	Area a bosco e pascolo	Area a bosco, Area a Pascolo e Area per servizi ed attrezzature pubbliche di carattere religioso con vincolo di RU.01 "Malga Zures"	Le norme di attuazione sono integrate con la disciplina degli interventi ammessi sulle pp. ff. 1501, 1505/1, 1502, 1505/2, 1705/1, 1499, 1503, 1495, 1498/2, p.ed. 364, pp. ff. 1496, 1498 alle quali si rimanda. Vedi scheda norma RU.01 "Malga Zures"
<b>62</b>	Area a bosco e pascolo	Area a servizi pubblici di carattere religioso esistenti	Vedi variante n.61

### 3.4 Varianti relative al settore ricettivo e alberghiero.

#### **VARIANTE n. 63**

La variante 63 prevede il cambio di destinazione urbanistica di un'area residenziale RB1 ubicata a Torbole in via Strada Granda. La variante al PRG assegna all'area la destinazione urbanistica HB Ricettiva di completamente riconoscendo lo stato reale dei luoghi. L'edificio esistente, contraddistinto dalla p.ed. 231/2 ospita un'attività ricettiva di affittacamere coerente con la destinazione d'uso ammesse dall'art. 52 delle NTA.

VAR. N.	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE	NOTE:
<b>63</b>	Area a residenziale RB1	Area Ricettiva HB	Si modifica la destinazione urbanistica dell'area contraddistinta dalla p.ed. 231/2 in CC Nago - Torbole.



#### **VARIANTE n. 64**

La variante 64 prevede l'estensione della destinazione ricettiva HB assegnata ad un compendio alberghiero a Torbole in via di Santa Lucia. La variante al PRG assegna all'area la destinazione urbanistica HB Ricettiva di completamento riconoscendo lo stato reale dei luoghi. L'edificio esistente, contraddistinto dalla p.ed. 624 e dalla relativa area di pertinenza, ospita un'attività ricettiva di alberghiera.

<b>VAR. N.</b>	<b>PRG VIGENTE</b>	<b>PRG VARIANTE</b>	<b>NOTE:</b>
<b>64</b>	Area a residenziale RB1	Area Ricettiva HB	Si modifica la destinazione urbanistica dell'area contraddistinta dalla p.ed. 624 in CC Nago - Torbole.

#### **VARIANTE n. 65**

La variante 65 prevede la modifica della destinazione urbanistica di un'area attualmente destinata al ad Area HD Campeggio con il vincolo di turismo itinerante. La variante consolida la destinazione ricettiva all'aperto stralciando il vincolo di TI turismo itinerante in quanto considerato limitativo rispetto alle potenzialità dell'area.

<b>VAR. N.</b>	<b>PRG VIGENTE</b>	<b>PRG VARIANTE</b>	<b>NOTE:</b>
<b>65</b>	HD Campeggio – Turismo itinerante	HD – Campeggio	Si modifica la destinazione urbanistica dell'area contraddistinta dalla p.f. 1215 e 1216 in CC Nago - Torbole.

#### **VARIANTI n. 66 e 67**

La variante prevede il riconoscimento dello stato dei luoghi alle aree di pertinenza della struttura alberghiera esistente a monte della strada provinciale della Maza in loc. Porino. L'area contraddistinta dalla p.f 617/55, e p.ed. 385, ospita la struttura alberghiera, i locali accessori e la viabilità/parcheggio privato di servizio. Le modifiche cartografiche contraddistinte dalle Varianti n. 38 e 39 prevedono rispettivamente di estendere la destinazione ricettiva alberghiera alle aree di stretta pertinenza dell'albergo e riconoscere alle aree occupate dai parcheggi e dalla viabilità d'accesso una destinazione coerente con lo stato dei luoghi.

<b>VAR. N.</b>	<b>PRG VIGENTE</b>	<b>PRG VARIANTE</b>	<b>NOTE:</b>
<b>66</b>	Area a bosco	Area Ricettiva HB	Si modifica la destinazione urbanistica dell'area contraddistinta dalla p.f 617/55, e p.ed. 385 in CC Nago - Torbole.
<b>67</b>	Area a bosco	Parcheggio privato	Si modifica la destinazione urbanistica dell'area contraddistinta dalla p.ed. 385 e dalla p.f. 617/1 e 617/57 in CC Nago - Torbole.  <u>Area gravata da vincolo di uso civico. Vedi relazione</u>

			<u>"Usi civici" allegata alla variante.</u>
--	--	--	---

#### **VARIANTI n. 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74**

Perseguendo la finalità di consolidare le strutture alberghiere esistenti sul territorio comunale, la variante accoglie la richiesta riconoscimento della destinazione alberghiera ad una struttura esistente in prossimità del forte di Nago. La struttura alberghiera, in passato oggetto di provvedimenti di sanatoria, ad oggi risulta regolare sotto il profilo edilizio. Le verifiche condotte dall'ufficio tecnico comunale escludono la necessità di avviare ulteriori provvedimenti di verifica della legittimità delle opere esistenti. Il PRG vigente, assegna alla struttura alberghiera la destinazione parcheggio pubblico e verde privato, completamente in contrasto con lo stato reale dei luoghi. Medesima considerazione vale per l'area a parcheggio privato a servizio dell'albergo ubicata a valle della strada, la cui destinazione assegnata dal PRG è "Area a bosco".

Con riferimento alla volontà di adeguare la perimetrazione delle singole zone omogenee alla situazione reale, e fatte salve le verifiche di legittimità eseguite dall'ufficio tecnico comunale, il PRG individua in cartografia il parcheggio a valle della strada (vedi var. 68) e individua in cartografia la struttura alberghiera e le relative aree di pertinenza (vedi VAR. dalla 68 alla 74). La superficie destinata ad area alberghiera individuata dalla variante al PRG non produce incremento della capacità edificatoria dell'area.

<b>VAR. N.</b>	<b>PRG VIGENTE</b>	<b>PRG VARIANTE</b>	<b>NOTE:</b>
<b>68</b>	Area a bosco	Parcheggio privato	Si modifica la destinazione urbanistica dell'area contraddistinta dalla p.ed. 1155 in CC Nago - Torbole.
<b>69</b>	Area a verde pubblico	Area Ricettiva Alberghiera HB	Si modifica la destinazione urbanistica dell'area contraddistinta da parte della p.ed. 597 in CC Nago - Torbole.
<b>70</b>	Area a parcheggio pubblico	Area Ricettiva Alberghiera HB	Si modifica la destinazione urbanistica dell'area contraddistinta da parte della p.ed. 597 in CC Nago - Torbole.
<b>71</b>	Area a parcheggio pubblico	Area ad elevata naturalità (improduttivo)	Si modifica la destinazione urbanistica dell'area contraddistinta da parte della p.f. 1098/4CC Nago - Torbole.
<b>72</b>	Area a verde pubblico	Area Ricettiva Alberghiera HB	Si modifica la destinazione urbanistica dell'area contraddistinta da parte della p.ed. 597 parte della p.f.1098/70 eCC Nago - Torbole
<b>73</b>	Area a Bosco	Area Ricettiva Alberghiera HB	Si modifica la destinazione urbanistica dell'area contraddistinta da parte della p.ed. 597 in Nago - Torbole
<b>74</b>	Zona bianca improduttivo	Area a bosco.	Si modifica la destinazione urbanistica dell'area contraddistinta da parte della p.ed. 597 in Nago - Torbole



## VARIANTE n. 75

La riqualificazione delle strutture ricettive esistenti è, come detto, uno degli obiettivi della variante. Perseguendo tale finalità la variante 75 interviene su un'area caratterizzata da una marcata valenza paesaggistica. L'area in oggetto è quella individuata dalle pp.ff 1587/10, 1517 e pp.ed. 599, 1594, 1550, 1551 in loc. Tempesta che attualmente è interessata dalla presenza di una struttura alberghiera e dagli spazi di pertinenza. Ciò che caratterizza l'area, con riferimento alla disciplina urbanistica vigente, è il suo inserimento in "Area di protezione dei laghi", vincolo introdotto dal PUP al fine di salvaguardare dall'espansione insediativa le rive dei laghi. Le disposizioni provinciali, contenute all'art. 22 delle NTA del PUP, stabiliscono limiti all'espansione insediativa con particolare riferimento alle strutture ricettive.

L'art.22 delle NTA del PUP stabilisce infatti che le strutture alberghiere esistenti possono essere oggetto di limitati ampliamenti della ricettività purché in allontanamento dalla riva del lago ed inseriti in un progetto di *riqualificazione e di miglioramento dell'offerta di servizi*. Inoltre il PUP demanda ai piani regolatori la regolamentazione attraverso appositi piani attuativi l'ammissibilità di *"..interventi di riqualificazione urbanistica di complessi edilizi esistenti, anche interessanti più edifici e con limitati aumenti di ricettività (max. 450 mc o il 10% del volume esistente) purché sia assicurata una significativa riqualificazione dell'area sotto il profilo paesaggistico e ambientale o della migliore fruibilità pubblica delle rive e dell'offerta ricettiva."*

Sulla scorta delle limitazioni imposte dal PUP la variante al PRG modifica la disciplina dell'area dell'Hotel tempesta introducendo uno specifico RU - Piano attuativo di riqualificazione urbanistica, finalizzato alla regolamentazione degli interventi. Il PRG assegna agli edifici esistenti la categoria d'intervento "Ristrutturazione urbanistica" di cui all'art. 77 comma 1 lettera h) della LP 15/2015.

L'intervento ha lo scopo di riqualificare complessivamente l'insediamento esistente migliorando il rapporto tra l'edificato, comprensivo degli spazi di pertinenza, e il contesto paesaggistico di riferimento caratterizzato dalla presenza di 2 dei 3 sistemi di paesaggio precedentemente richiamati; il bacino naturale del lago di Garda e il versante boscato del monte Baldo. Per favorire la riqualificazione complessiva dell'ambito viene ammesso un incremento di ricettività in conformità alle disposizioni contenute all'art.22 delle NTA del PUP. A fronte della complessità dell'intervento di ristrutturazione urbanistica e della specificità del contesto paesaggistico sul quale l'intervento si ritiene auspicabile coinvolgimento del "COMITATO PER LA CULTURA ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO" previsto dall'art. 13 della LP 15/2015 e disciplinato dalle delibere della G.P. n. 181 del 22 febbraio 2016 e 1133 del 21 luglio 2017. Tali disposizioni sono approfondite nella scheda norma riportata all'art. 14 comma 4o) delle NTA.

VAR. N.	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE	NOTE
<b>75</b>	Area ricettiva HB/Verde privato	Area ricettiva HB/verde privato con vincolo di piano di riqualificazione urbanistica RU.02 – Tempesta.	Si introduce il vincolo di piano attuativo per le finalità descritte nella presente relazione e disciplinate all'art. 14 comma 4o) delle NTA.

### 3.5 Interventi a sostegno della residenza

La variante al PRG interviene marginalmente sulla componente residenziale del PRG. Si tratta di interventi che a vario titolo risultano coerenti con le linee strategiche esposte precedentemente in quanto consolidano il tessuto insediativo esistente e ne rafforzano il limite rispetto al territorio aperto. Due sono le principali tipologie d'intervento promosse dalla variante che fanno riferimento a due rispettivi ambiti dell'abitato di Nago. Rilevante inoltre la variante normativa relativa alle modalità d'intervento nelle zone destinata a RB2 "Verde privato" che introduce la possibilità di operare un ampliamento di SUN pari al 20% di quella esistente.

#### VARIANTI n.76 e 77

Le varianti n. 76 e 77 fanno riferimento ad un'area edificata attualmente destinata alla ricettività turistica alberghiera collocata all'interno del centro abitato di Nago in via alla Stazione. L'area si colloca in un contesto ove, per ragioni strettamente connesse alla marginalità della componente ricettiva all'interno dell'insediamento consolidato e per la vetustà degli edifici esistenti, si è considerato poco coerente il mantenimento dell'attuale destinazione urbanistica. Questi aspetti connessi con la consolidata cessazione dell'attività ricettiva sono stati assunti quali criteri per l'accoglimento dell'istanza presentata dalla proprietà dell'immobile. L'accoglimento dell'istanza produce inoltre una limitazione del consumo di suolo, in quanto la variante al PRG assegna la destinazione agricola ad un'area destinata all'ampliamento della struttura ricettiva. È importante evidenziare che in casi analoghi, collocati all'interno dell'abitato di Torbole, si è proposto per il mantenimento della destinazione ricettiva prevista dal PRG. Le motivazioni a supporto di questa scelta fanno riferimento alla specificità del contesto insediativo che risulta fortemente caratterizzato dalla presenza di strutture alberghiere, la cui riqualificazione risulta ancor'oggi attraente sotto il profilo economico.

In generale, gli edifici ai quali è stato riconosciuto il cambio di destinazione d'uso sono soggetti alle limitazioni in materia di residenza per il tempo libero e vacanze già disciplinata dalle NTA del PRG.

VAR. N.	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE 13	NOTE:
<b>76</b>	Area ricettiva di completamento HB	Area agricola primaria	Variante tipo 1. La variante propone il cambio di destinazione urbanistica assegnato dal PRG vigente



**COMUNE DI NAGO - TORBOLE  
PROVINCIA DI TRENTO**

<b>77</b>	Area ricettiva di completamento HB	Residenziale consolidata RB1	<p>alla p.ed. 559 in CC Nago Torbole a Nago in via della Stazione.</p> <p>Si tratta di un edificio alberghiero la cui attività è cessata da circa 10 anni. La variante, coglie l'occasione per ridimensionare l'area destinata all'insediamento a favore delle aree agricole. Si tratta di una variante che ha lo scopo di recuperare a fini residenziali una struttura la cui collocazione rispetto all'insediamento e la sua connotazione edilizia escludono ad oggi la possibilità di avviare una nuova attività ricettiva. La zona alberghiera viene ridimensionata alle aree di stretta pertinenza poste sul retro dell'edificio.</p>
-----------	---------------------------------------	---------------------------------	--

**VARIANTI n.78 e 79**

L'altro ambito di interesse della variante al PRG fa riferimento all'area residenziale contraddistinta dal piano di lottizzazione n. 6 di Nago. La variante al PRG propone un'estensione dei limiti del piano attuativo all'area destinata a parcheggio pubblico di progetto e alla viabilità in potenziamento e di progetto presenti nelle zone ad esso marginali. L'obiettivo è quello di coinvolgere i lottizzanti nella realizzazione delle opere di urbanizzazione prevista dal PRG. Tale variante incide anche sul testo delle NTA dove si produce una modifica dei contenuti della scheda norma contenuta all'art.14 comma 4 lett. a). La modifica normativa consiste nella possibilità di computare l'area destinata a parcheggio pubblico all'interno della superficie pari a 1800 mq destinata a verde pubblico.

<b>VAR. N.</b>	<b>PRG VIGENTE</b>	<b>PRG VARIANTE 13</b>	<b>NOTE:</b>
<b>78</b>	Parcheggio pubblico di progetto	Parcheggio pubblico di progetto con vincolo di piano di lottizzazione convenzionata PL.06 a Nago.	La variante al PRG propone la modifica della perimetrazione dell'ambito di lottizzazione PL.6 previsto dal PRG vigente. Si tratta di un'estensione della perimetrazione del piano di lottizzazione al fine consentire la realizzazione in convenzione delle opere di urbanizzazione previste in cartografia e relative al potenziamento della viabilità pubblica e alla realizzazione del parcheggio pubblico posto a ridosso di via alle scuole.
<b>79</b>	Viabilità locale in potenziamento e di progetto	Viabilità locale in potenziamento e di progetto con vincolo di piano di lottizzazione convenzionata PL.06 a Nago.	

**3.5.1 Modifica delle modalità d'intervento sul patrimonio edilizio esistente classificato in aree "RB2 – Verde privato"**

Come precedentemente anticipato la presente Variante 2018 al PRG propone una modifica delle modalità d'intervento sul patrimonio edilizio esistente classificato in verde privato. Si tratta di una modifica indirizzata a consentire degli ampliamenti di SUN entro il limite del 20% della SUN esistente. Ad oggi infatti il PRG esclude tale possibilità. Le motivazioni che stanno all'origine di tale modifica normativa fanno riferimento al fatto che tali aree nonostante siano denominate "verde privato", siano fatte delle "Aree residenziali sature" e che è consuetudine, negli strumenti di pianificazione urbanistica, favorire una rigenerazione del tessuto insediativo consolidato anche attraverso la concessione di minimali ampliamenti volumetrici o di superficie. La quantificazione della percentuale di ampliamento tiene conto della tipologia edilizia prevalente, contraddistinta da edifici mono o bifamiliari di dimensioni volumetriche contenute, e del contesto paesaggistico nel quale gran parte delle aree a verde privato si collocano, caratterizzato da versanti che conferiscono agli edifici esistenti una notevole esposizione paesaggistica.

In ultima analisi si evidenzia che nel comune limitrofo di Riva del Garda, il cui strumento urbanistico è contraddistinto dalla stessa matrice di quello di Nago Torbole, alle aree a verde privato sono concessi ampliamenti di SUN fino al 40% di quella esistente.

### **3.6 Adeguamento alle disposizioni contenute nella LP 4 agosto 2015 e nel nuovo "Regolamento edilizio urbanistico provinciale" approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.**

Come precedentemente anticipato la presente Variante 2018 al PRG si è posta l'obiettivo di aggiornare il testo delle Norme di attuazione vigenti alle disposizioni contenute nella Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 come modificata dalla Legge provinciale 16 giugno 2017, n.3 e alle disposizioni contenute nel "Regolamento urbanistico - edilizio provinciale" approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.

Il presente paragrafo si limita ad approfondire, per alcuni temi sostanziali, le motivazioni riportate nei commenti a lato del testo di raffronto.

#### art. 13 - Denominazione dei piani attuativi

Si prevede l'aggiornamento delle tipologie di piano attuativo previste dalla LP 15/2015. Le sigle individuate nel testo delle norme di attuazione fanno riferimento alla legenda standard provinciale. Nel testo normativo si evidenzia, per i piani attuativi approvati e in corso di validità, il mantenimento dell'originaria denominazione e dei parametri urbanistici assegnati dal PRG vigente.

#### art. 6 - Definizione delle categorie d'intervento

Le disposizioni contenute nel presente articolo hanno di fatto prodotto lo stralcio delle definizioni vigenti introducendo i rimandi alle disposizioni previste dall'art. 77 della LP 15/2015. Tuttavia, si è ritenuto necessario introdurre nel testo di alcuni chiarimenti. La disciplina provinciale contenuta nell'art. 77 della LP 15/2015, viene pertanto argomentata e specificata affinché si non generino dubbi interpretativi in fase di applicazione delle norme di piano. Le disposizioni contenute nel nuovo comma 2, sono state riportate a



seguito dei colloqui chiarificatori avvenuti con personale tecnico amministrativo del Servizio Urbanistica provinciale.

artt. Vari - Traduzione dei parametri urbanistici del PRG

Come è noto, uno degli aspetti più rilevanti della riforma promossa dalla legge provinciale e dal regolamento edilizio urbanistico riguarda la standardizzazione delle definizioni degli elementi geometrici delle costruzioni e la conseguente determinazione dei nuovi parametri urbanistici da applicare nei processi di trasformazione edilizia e urbanistica. E' demandato pertanto ai piani regolatori l'obbligo di adeguamento dei propri sistemi di misurazione dell'edificabilità alle disposizioni contenute nei citati disposti normativi provinciali.

Si è pertanto proceduto alla verifica della coerenza delle definizioni e dei parametri vigenti nel piano con i nuovi parametri previsti dalla norma. In linea generale si è provveduto a stralciare tutti i riferimenti a norme superate o per le quali la disciplina provinciale risulta prevalente e ad introdurre ove richiesto un nuovo sistema di misurazione della capacità edificatoria.

Il nuovo sistema di misurazione dell'edificabilità introdotto dalla variante al PRG è basato sull'utilizzo dei seguenti parametri:

- **il lotto minimo;**
- **l'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  /territoriale  $U_t$  (mq/mq)** la cui applicazione determina la SUN Superficie utile netta massima realizzabile su una determinata superficie fondiaria/territoriale, mediante interventi di nuova costruzione o a seguito di ristrutturazioni e ampliamenti;
- **l'altezza dell'edificio [Hp]** espressa in numero di piani;
- **l'altezza del fronte [m]** con funzione di altezza di controllo degli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e di sopraelevazione/ampliamento dell'esistente;
- **il rapporto di copertura [Rc]** espresso in percentuale (%);

Questi parametri si articolano all'interno delle singole norme di zona.

La variante al PRG ha posto particolare attenzione alla quantificazione dei nuovi parametri edilizi. Rispetto al PRG vigente non hanno subito variazioni quelli relativi alla Superficie coperta massima, espressa dal Rapporto di Copertura [%], e il Lotto minimo.

Elementi di novità sono rappresentati dai seguenti parametri:

- **l'altezza del fronte [m]**
- **l'altezza dell'edificio [Hp] espressa in numero di piani (n. piani)**
- **l'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  /territoriale  $U_t$  (mq/mq)**

Il parametro relativo all'**altezza del fronte** viene determinato riducendo di 1 m l'altezza attualmente prevista dal PRG e riferita alla metà falda dell'edificio con tetti inclinati. Al contrario è rimasta inalterata l'altezza prevista per i tetti piani.

L'**altezza** dell'edificio, viene espressa in numero di piani. Per la determinazione del numero di piani sono stati presi in considerazione i valori (in metri) della norma vigente e le definizioni del regolamento provinciale relativamente al piano interrato, fuori terra e sottotetto.

Per la quantificazione del **nuovo parametro dell'edificabilità**, espresso dal rapporto tra la SUN [mq] e la Superficie fondiaria Sf /territoriale St [mq], si è tenuto conto della definizione di SLP presente nel PRG comunale del 2002, prima dell'introduzione della SUL. Nonostante l'attuale applicazione del SUL come parametro di riferimento per il controllo dell'attività edilizia, l'indice di densità fondiaria (If) previsto dal PRG faceva riferimento, in origine, alla SLP (superficie lorda di pavimento) Ad oggi risulta corretto effettuare la conversione dell'indice considerando il rapporto tra la SLP (prevista dal PRG del 2002) e il nuovo parametro della SUN previsto dal nuovo Regolamento urbanistico provinciale. L'analisi effettuata su esempi di edilizia residenziale ha portato a considerare congrua l'assegnazione di un coefficiente di trasformazione pari al 0.85 da applicare agli indici di densità fondiaria previsti dal PRG (espressi in mq di SLP/mq di Sf) e alle SLP puntualmente individuate dalla norma vigente. (Vedi schemi allegati in calce alla presente relazione).

### 3.7 Altre varianti alle norme di attuazione del PRG vigente

Le norme del piano sono state oggetto di alcune puntuali modifiche necessarie per assicurare la coerenza con gli elaborati grafici. E' per tale ragione che nelle norme di raffronto sono state evidenziate le correzioni apportate al testo vigente.

Le principali correzioni fanno riferimenti a:

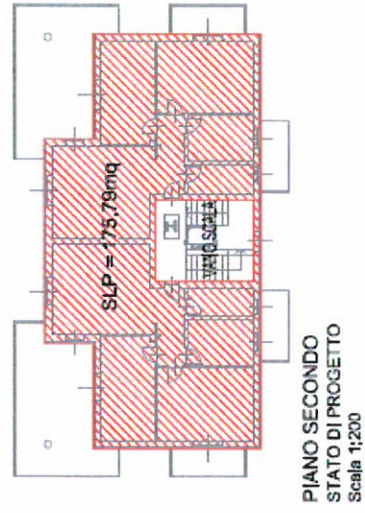
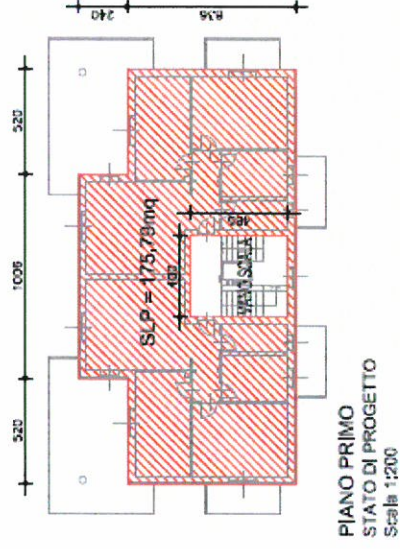
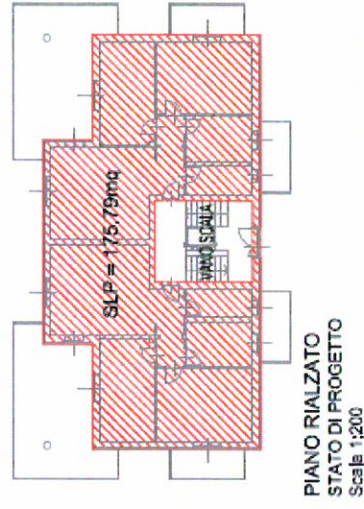
- modifica dell'elenco degli elaborati,
- stralcio dei riferimenti agli "azzonamenti" della cartografia vigente;
- modifica della denominazione delle "Aree improduttive" in "Aree ad elevata integrità";
- Inserimento nuovo comma relativo alle "Aree a servizio della mobilità"
- definizione dei parametri insediativi per le aree agricole di pregio e aree agricole del PUP.



## ESEMPIO CONDOMINIO

RAPPORTO SUN / SLP =  $445.05 / 527.37 = 0.84$  differenza del 16%

### CALCOLO SLP EDIFICIO

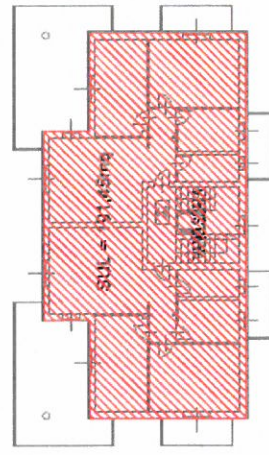
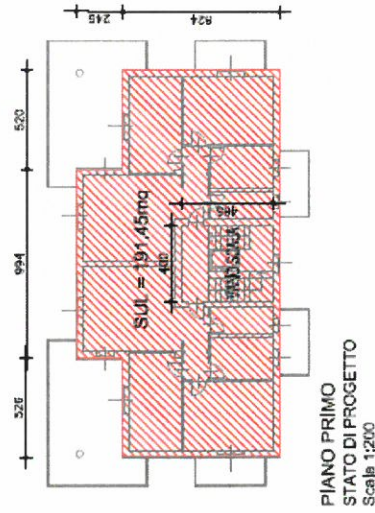
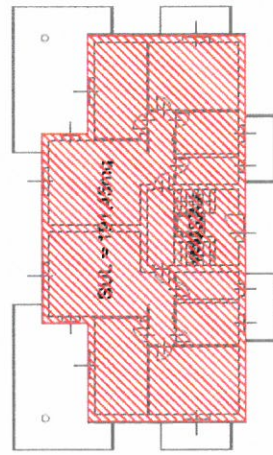


$$\text{SLP TOT.} = (175.79 + 175.79 + 175.79) = 527.37\text{mq}$$

## ESEMPIO CONDOMINIO

RAPPORTO SUN / SUL =  $445.05 / 574.35 = 0.77$  differenza 23%

### CALCOLO SUL EDIFICIO applicazione scomputi cappotto



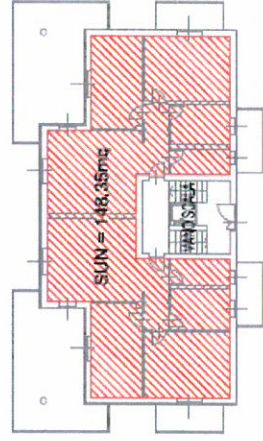
$$\text{SUL TOT} := (191,45 + 191,45 + 191,45) = 574,35\text{mq}$$



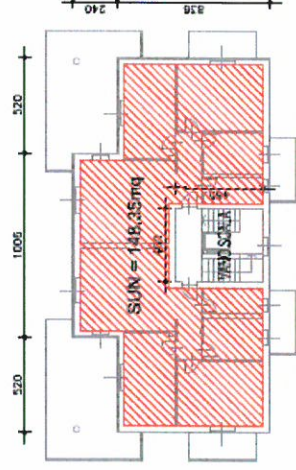
## ESEMPIO CONDOMINIO

RAPPORTO SUN / SUL = 445.05 / 574.35 = 0.77 differenza 23%

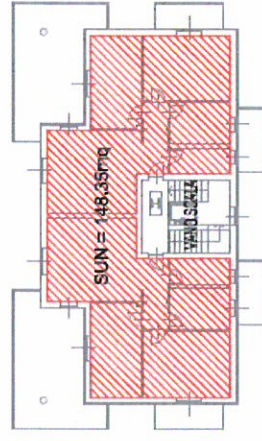
### CALCOLO SUN EDIFICIO



PIANO RIALZATO  
STATO DI PROGETTO  
Scala 1:200



PIANO PRIMO  
STATO DI PROGETTO  
Scala 1:200



PIANO SECONDO  
STATO DI PROGETTO  
Scala 1:200

$$\text{SLP TOT.} = (148.35 + 148.35 + 148.35) = 445.05\text{mq}$$

#### **4. CONTRODEDUZIONI AL VERBALE DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE n.34 del 16 luglio 2020 E RICOGNIZIONE DELLE MODIFICHE AGLI ELABORATI DELLA VARIANTE AL PRG.**

##### **4.1 Premessa**

Il presente paragrafo della relazione illustrativa è stato redatto con la finalità di facilitare la comprensione delle modifiche introdotte negli elaborati cartografici e nei documenti della VARIANTE 13/2018 al PRG a seguito del recepimento delle osservazioni contenute nel Verbale della Conferenza di Pianificazione n.34/2020 del Servizio urbanistica e tutela del Paesaggio della Provincia Autonoma di Trento.

Nel testo di raffronto delle Norme di Attuazione redatto per l'adozione definitiva, si è provveduto con apposita simbologia ad evidenziare le modifiche apportate (vedi legenda di frontespizio). Nei successivi paragrafi si elencano, Con riferimento all'impostazione del verbale della conferenza di pianificazione, le controdeduzioni alle osservazioni in esso contenute.

Si evidenzia che durante il periodo di deposito della Variante, avvenuto in conformità alle disposizioni previste all'art. 37 della LP 4 agosto 2015 n. 15, sono pervenute n.63 osservazioni e successivamente, a seguito della pubblicazione delle stesse in conformità all'art. 37 della LP 15/2015, n.16 ulteriori osservazioni. L'allegato "controdeduzioni alle osservazioni" riporta in sintesi l'oggetto delle richieste e formula le relative controdeduzioni. Nel medesimo elaborato vengono evidenziate le modifiche agli elaborati del piano (cartografia e norme) generate del recepimento anche parziale delle osservazioni presentare.

##### **4.2 Controdeduzioni puntuali al verbale della conferenza di pianificazione n.34/2020 del 16 luglio 2020 (prot.n.GE/2020/0010443 del 27/07/2020)**

##### **PREMESSA**

Vengono riportati in sintesi gli adempimenti e le verifiche procedurali intercorse successivamente alla prima adozione della variante 13/2018. Si prende atto della necessità di rimandare ad uno specifico procedimento di Variante la trattazione delle tematiche afferenti al "PFG.8 Fascia Lago di Torbole".

##### **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Con riferimento agli elaborati adottati in prima adozione, non si evidenzia la necessità di integrare il documento di rendicontazione urbanistica allegato alla relazione illustrativa.

##### **VERIFICA PREVENTIVA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO**

##### **SERVIZIO GEOLOGICO**

**Il parere del Servizio geologico della PAT è stato elaborato prima dell'entrata in vigore della CSP- Carta di Sintesi della Pericolosità del PUP, avvenuta il 1° ottobre 2020. Per tale ragione, in fase di aggiornamento delle previsioni cartografiche per l'adozione definitiva della variante 13/2018 si provvede ad approfondire, per le sole varianti evidenziate nel paragrafo "Verifica preventiva del rischio idrogeologico"**



le eventuali interazioni con le penalità P3 e P2 della CSP. Con riferimento all'insieme delle modifiche cartografiche prodotte dalla Variante 13/2018 si provvede a segnalare le eventuali interferenze con la CSP.

Il testo delle NTA viene aggiornato con riferimento alle disposizioni contenute nella delibera della Giunta provinciale n.1317 di data 4 settembre 2020. Si aggiornano per tanto le disposizioni contenute all'art.37 lett.F, all'art.41

Con riferimento alle singole varianti:

**Variante 49** – Si integrano le NTA all'art.68 comma 11, relative all'area sportiva richiamando la necessità di adeguare gli interventi alle disposizioni contenute negli studi di compatibilità elaborati in fase di autorizzazione alla deroga urbanistica. (Area ricadente parzialmente in Penalità media P3 della CSP)

**Variante 30 - PAT.01** – Si stralcia la destinazione verde privato RB2 e si ripristina la destinazione elevata naturalità ( Area ricadente parzialmente in Penalità media P3 della CSP).

**Variante 34bis - PAT.02** – Sulla scorta dei rilievi contenuti nel parere si propone il cambio di destinazione urbanistica da area agricola a Area ad elevata naturalità. Area parzialmente ricompresa in P4. Si mantengono inalterate le destinazioni urbanistiche individuate con varianti n.34 e n.34ter. In particolare, la Variante 34 che in prima adozione ha modificato la classificazione dell'area a parcheggio da parcheggio pubblico a parcheggio privato, ricade parzialmente in Penalità media P3 della CSP. L'art. 8 delle NTA viene integrato al comma 2 al fine di armonizzarne i contenuti alle disposizioni della CSP.

**Variante 2 – PAT.03** – Si stralcia la parte eccedente la perimetrazione vigente ricadente sulla p.f. 595. Cambio di destinazione urbanistica da parcheggio pubblico ad Area Agricola del PUP. (La rimanente area a parcheggio individuata con variante 2 ricade in Penalità bassa P2 della CSP).

Carta delle risorse idriche del PUP (III° Aggiornamento)

**Variante 41 – PAT.08** (erroneamente indicata 42 nel parere e nella relazione illustrativa). Stralciata a seguito del parere negativo del Servizio bacini montani. Cambio di destinazione urbanistica da piazzola elicottero ad "Area ad elevata integrità".

Si prende atto dell'interferenza tra le varianti 9, 39, 42 (parcheggio pubblico) e 63 e le aree di salvaguardia idrogeologica della Carta delle risorse idriche. Si rimanda all'art.37 lett e) delle NTA, opportunamente integrato con i riferimenti al III° aggiornamento.

#### SERVIZIO BACINI MONTANI

**Variante 4** - Ad integrazione del parere si evidenzia che l'area ricade in penalità da approfondire APP della Carta di sintesi della pericolosità. Confermata in adozione definitiva.

**Variante 8** -Ad integrazione del parere si evidenzia che l'area ricade in penalità P4 e P3 della Carta di sintesi della pericolosità. Area a bosco. Confermata in adozione definitiva.

**Variante 10 – PAT.04 – Negativo.** Si stralcia la previsione introdotta in prima adozione. Da area a verde pubblico a area ad elevata naturalità. P4 della Carta di sintesi della pericolosità.

**Variante 11 – PAT.05 – Negativo.** Si stralcia la previsione introdotta in prima adozione. Da area a parcheggio pubblico ad area ad elevata naturalità. Parzialmente in P3 della Carta di sintesi della pericolosità.

**Variante 21 – PAT.06 – Negativo.** Si stralcia la previsione introdotta in prima adozione. Da area a servizi pubblici a lago. P3 della Carta di sintesi della pericolosità.

**Variante 22 – PAT.12.** Stralciata Vedi la valutazione sotto urbanistico e paesaggistico del Servizio urbanistica.

**Variante 23** Ad integrazione del parere si evidenzia che l'area ricade in penalità P1,P2 e P3 della Carta di sintesi della pericolosità.

**Variante 30 – PAT.01.** Stralciata. Vedi parere servizio geologico.

**Variante 31 – PAT.07 -** Si stralcia parzialmente la previsione introdotta in prima adozione. Da area a bosco a lago. Parzialmente in P3 della Carta di sintesi della pericolosità.

**Variante 41 – PAT.08 –** Stralciata. Vedi parere servizio geologico.

**Variante 75 – PAT.09.1 –** Da ricettiva alberghiera a lago. La nuova perimetrazione del lago è definita per garantire la corrispondenza con il limite del demanio idrico. L'area è soggetta ad aggiornamento della base catastale. Vedi anche Variante RID.02

**Variante 75 – PAT.09.2 –**Da verde privato a lago. La nuova perimetrazione del lago è definita per garantire la corrispondenza con il limite del demanio idrico. L'area è soggetta ad aggiornamento della base catastale. Vedi anche Variante RID.02

#### AGENZIA PROVINCIALE PER LE RISORSE IDRICHE E PER L'ENERGIA

**Variante 30 PAT.01 –** Si stralcia la destinazione verde privato RB2 e si ripristina la destinazione elevata naturalità P3 della CSP. Vedi anche parere del Servizio geologico e del Servizio bacini montani.

**Variante 62 –** In cartografia si indica l'area per servizi religiosi.

#### SERVIZIO PREVENZIONE RISCHI

Nessuna osservazione

#### SERVIZIO FORESTE E FAUNA

Si prende atto per le varianti.2, 5, 6...

**Variante 73.** Si conferma la destinazione ricettiva alberghiera, in considerazione del rischio R2. Nella nuova Carta di sintesi della pericolosità è un'area è esterna agli ambiti contraddistinti da penalità media ed elevata P3 e P4.

**Variante 55 – VEDI VAR.55 -OSS.53.1** Si modifica la perimetrazione dell'area con riferimento all'ambito oggetto di cambio di coltura come indicato dall'ufficio tecnico comunale. (Area soggetta a verifica anche all'interno dell'osservazione n.35 redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale)

**Variante 58 – Vedi VAR.58-PAT.28** Si modifica la perimetrazione dell'area con riferimento all'ambito oggetto di cambio di coltura come indicato dall'ufficio tecnico comunale.



Con riferimento al testo delle NTA:

art. 62 2Aree a bosco” comma1- Si aggiornano i riferimenti alla legislazione vigente e al piano forestale montano.

art.62 comma 3- Si stralcia il periodo indicato nel parere relativo al “bosco da ricostituire”

### **TUTELA DELLE ACQUE**

**Variante 12 – PAT.11** Stralciata. Vedi parere Servizio urbanistica

**Variante 21 – PAT.06** Stralciata. Vedi parere Bacini montani

**Variante 23-** Confermata. Si modificano le possibilità insediative previste dall’art. 72 lettera c) Spazi a servizio della mobilità.

**Varianten.75** – Le norme che regolano l’ambito del piano attuativo RU.02 – Tempesta, sono coerenti con le disposizioni dell’art.22 del PUP. L’adeguamento catastale dell’ambito di Tempesta ha ridefinito i confini tra le diverse destinazioni urbanistiche e il limite del demanio acque “lago”.

**Variante 41 – PAT.08** – Stralciata. Vedi anche parere del servizio geologico.

### **VALUTAZIONE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E PAESAGGISTICO**

Perimetrazione della fascia lago. Vedi parere del servizio bacini montani von riferimento all’ambito di Tempesta, dove l’aggiornamento della base catastale ha consentito di definire puntualmente il limite del demanio acque.

Aree a servizio della mobilità. Si modificano le previsioni dell’art.72 lett. a) con la finalità di ridefinire le attività e le funzioni ammesse. Si stralcia il capoverso che disciplina le attività ammesse all’interno delle aree di proprietà diversa da quella della strada, in quanto lo stralcio della variante 22 (pat.12) riduce sensibilmente l’effetto di tale nuova previsione sulle aree diverse da quelle afferenti alla viabilità. E’ fatta salva la disciplina dell’ambito denominato “Sesto grado”, Variante 40, che viene modificata per dar corso, parzialmente, alle richieste formulate dal servizio urbanistica.

#### *Varianti urbanistiche*

**Variante n.1 – PAT.10** Si modifica la destinazione urbanistica da area a servizio della mobilità a parcheggio privato in coerenza con le motivazioni riportate in prima adozione.

**Variante n.2** – vedi PAT.03

**Variante 12 – PAT.11** Si stralcia la previsione di verde pubblico. Si ripropone la destinazione urbanistica vigente. Aree ad elevata integrità.

**Variante 21** - vedi PAT.06

**Variante 22 – PAT.12** Da area servizio della mobilità ad Area ad elevata integrità come vigente.

**Variante 24 – PAT.13** Da area ricettivo alberghiero a viabilità privata. Si integrano le informazioni cartografiche e la legenda del sistema insediativo.





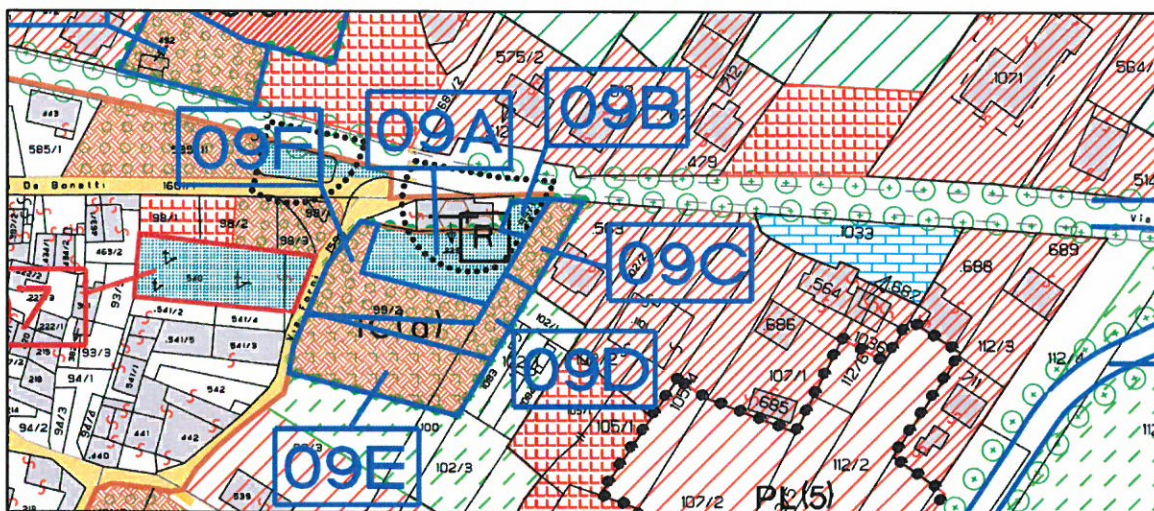


**Variante n.36** – Si conferma la destinazione proposta in prima adozione in quanto la p.ed. 739/2 si configura come uno spazio di stratta pertinenza della p.ed. 784.

**Variante 40** - A parziale accoglimento dei rilievi contenuti nei pareri del servizio urbanistica e del Servizio opere stradali, si integrano le disposizioni dell'art. 72c al fine di orientare gli interventi previsti.

**Variante 43bis – PAT.15.** Si stralcia la previsione di estensione del parcheggio pubblico riportando le destinazioni urbanistiche dell'area allo stato vigente. L'osservazione del servizio urbanistica ha consentito di fare chiarezza sulle modalità di attuazione del PL.05. A tal proposito si riportano le controdeduzioni all'osservazione 29.2 descritta all'interno del fascicolo "Controdeduzioni alle osservazioni"

*Nel dettaglio, la variante 11 (approvata con delibera della GP n. 1009 del 23.06.2014) prevedeva che l'ambito del PC.d, a fronte del trasferimento all'interno del PL.05 della capacità edificatoria maturata da un' area residenziale già presente nel PRG vigente (antecedente alla variante 11 e stimata successivamente dalla proposta di piano di lottizzazione), fosse destinato ad accogliere le necessità urbanizzative derivanti dall'aumento del carico urbanistico generato dall'attività edilizia prevista sul PL.05. Mentre l'area del PL.05 non subiva variazioni rispetto al PRG previgente alla variante 11, sull'ambito del PC.d si sono sovrapposte diverse modifiche. La variante 11 prevedeva l'individuazione del PC.d e la relativa disciplina all'interno delle NTA. In cartografia all'interno di tale ambito venivano ridefinite puntualmente le destinazioni di zona (vedi cartografia di raffronto della variante 11). Le modifiche cartografiche hanno prodotto lo stralcio dell'area residenziale, conseguente al trasferimento della capacità edificatoria, e l'individuazione di aree a verde pubblico, a parcheggio pubblico e a parcheggio pertinenziale privato. Le norme di attuazione della Variante 11 all'art. 9 hanno introdotto la disciplina del PC.d individuando il trasferimento di SUL senza peraltro quantificarlo. La variante 13 non entra nel merito delle scelte operate precedentemente e si limita ad accogliere una richiesta dell'amministrazione comunale di estendere la previsione di parcheggio pubblico all'interno del PC.d. Nell'osservazione si fa ora riferimento alla volontà di modificare la collocazione delle aree a verde pubblico, a parcheggio pubblico e a parcheggio pertinenziale nel rispetto delle quantità previste dal PRG. Si cita il verbale di valutazione del servizio urbanistica assunto a seguito dell'adozione preliminare della Variante 11.*



Estratto comparazione variante 11. La variante 9C si riferisce all'area residenziale del PRG previgente la cui capacità edificatoria non quantificata viene trasferita nel PL.05.

*Al fine di semplificare l'attuazione del PL.05 e sulla scorta delle osservazioni contenute nel verbale della conferenza di pianificazione della PAT con riferimento alla Variante 13, si prevede di modificare la denominazione dei due ambiti in PL.5a (ex PC.d) e PL.05b (ex PL.05) e definire puntualmente la*



*disciplina prevista nelle Norme di attuazione. Le norme non quantificano il trasferimento di SUL tra l'ambito del neo PL.05a (ex PC.d) e il neo PL.05b rimandando alla VARIANTE 11 al PRG approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 1009 del 23.06.2014, e considerano indicativa la suddivisione tra parcheggio pubblico e parcheggio pertinenziale all'interno del PL.05a (ex PC.d). Dette aree, a parità di superficie, potranno trovare sistemazione all'interno del lotto. La norma prevede di vincolare la sola collocazione dell'area a verde pubblico in considerazione della necessità di garantire la salvaguardia dell'areale della chiesa di San Rocco. Si modifica la cartografia individuando i due ambiti di lottizzazione (PL.05a e PL.05b) si ripristina la destinazione a parcheggio privato come previsto dal PRG vigente e si integra l'art. 14 delle NTA trasferendo tutta la disciplina prevista per il PC.d opportunamente modificata.*

**Variante 45, 46, 47, 48.** Si confermano le previsioni di stralcio delle particelle non interessate dal Piano attuativo e quindi eccedenti all'area quella oggetto di intervento. Si evidenzia che il PRG vigente prevedeva l'individuazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica e che l'intervento è stato eseguito da ITEA. La semplificazione della classificazione delle aree agricole richiesta dal Servizio urbanistica, ha prodotto l'individuazione delle "Altre aree agricole pregiate di rilevanza locale" in sostituzione delle precedenti aree agricole primarie e secondarie.

**Variante 49.** Si tratta di un'area sportiva esistente sulla quale con delibera della GP n 1893 di data 29/11/2019 è stata concessa la deroga per la realizzazione di interventi di sistemazione e ampliamento del centro sortivo. La variante la PRG in prima adozione conferma la destinazione sportiva. Vedi anche il parere del settore industria che accoglie favorevolmente l'individuazione cartografica dell'area sportiva, evidenziando che la sottrazione di aree a destinazione produttiva non incide significativamente sulla richiesta di spazi produttivi.

**Variante 50, 51** La variante ha inteso consolidare la dotazione di servizi pubblici di carattere sportivo e ricreativo all'interno di un ambito fortemente caratterizzato dalla presenza di aree destinate al settore secondario. La realizzazione di spazi aperti attrezzati in continuità con l'area sportiva e il campeggio di progetto è rivolta a qualificare l'intero ambito. Con riferimento alla necessità di contenere il consumo di suolo si evidenzia che le funzioni ammesse sono caratterizzate da una ridotta necessità di infrastrutturazione del territorio e pertanto garantiscono il mantenimento di livelli elevati di permeabilità dei suoli. Per tali ragioni si confermano le previsioni adottate.

**Variante 54 – PAT .16** Si stralcia la previsione introdotta in prima adozione. Area agricola di pregio del PUP.

**Variante 58** – con riferimento alla p.f. 1657/9 si evidenzia che si tratta di adeguamento al PUP non indicato come variante V100.

**Variante 61 e 62** – Malga Zures. Si modificano le modalità d'intervento all'interno dell'area per servizi religiosi, sostituendo il rinvio ai parametri di zona con specifiche previsioni insediative commisurate in SUN e n. piani. Si integra l'art.14 comma 4n) anche in accoglimento delle osservazioni pervenute durante il periodo di deposito della variante adottata.

**Variante 63 e 64** Si confermano le previsioni adottate in quanto si tratta di varianti che consolidano la dotazione ricettiva presente all'interno del territorio comunale.

**Variante 66 e 67** Si confermano le previsioni adottate in quanto in prima adozione si è ritenuto coerente con le finalità della variante, operare un minimale ampliamento dell'area ricettiva comprendendo gli spazi di stretta pertinenza dell'Hotel Isola Verde. Con la stessa finalità è stata assegnata la destinazione parcheggio privato all'ambito comprensivo di strada e parcheggi a spina di pesce. E' a tutti gli effetti un adeguamento allo stato di fatto dei luoghi e si presuppone esserlo anche sotto il profilo giuridico considerata la possibilità per le attività ricettive di accedere allo strumento della deroga urbanistica. L'albergo Isola Verde ha ottenuto due autorizzazioni di ampliamento in deroga ai sensi dell'art. 104 della LP



22/1991 (Delibere del CC n. 6/2004 e n.17/2005).

**Variante n.68/n.74 - PAT.17** Si estende la perimetrazione del parcheggio a servizio dell'albergo.

**Variante n. 75** – Si rimanda al piano attuativo l'analisi dello stato di consistenza degli edifici esistenti e la definizione delle attuali destinazioni d'uso in funzione del computo delle superfici di progetto. Al piano attuativo si rimanda anche per le questioni afferenti la fruibilità delle rive, in quanto fortemente limitata dalle condizioni geomorfologiche dell'ambito d'intervento. A completamento delle prescrizioni si evidenzia la necessità di migliorare l'offerta ricettiva.

**Variante 78 -79.** Si rimanda ai rapporti convenzionali tra il Comune di Nago Torbole e i soggetti attuatori.

### **RB2 –Verde privato**

Si accolgono le osservazioni formulate dal Servizio urbanistica. Si modifica la norma che quantifica l'ampliamento degli edifici ricadenti in zona RB2 Verde privato. Si provvede, in coerenza con le disposizioni dell'art.22 delle NTA del PUP, a ridurre al 10% della SUN le possibilità di ampliamento per gli edifici ricompresi nella fascia di protezione dei laghi e si specifica che gli ampliamenti avvengono al solo fine di garantire la funzionalità.

Si chiarisce che sono esclusi dalla possibilità di ampliamento gli edifici ricompresi nelle aree RB2 vincolate dal PFG.8 "Fascia Lago di Torbole" in quanto tali disposizioni devono rientrare tra obiettivi del piano attuativo.

### **Altri ampliamenti**

Le previsioni contenute nei citati art.47, 50, 51, 52 afferiscono alle disposizioni dell'art.77 della LP 15/2015 e avvengono nel rispetto dei parametri urbanistici del PRG. Non si tratta di ampliamenti in deroga ai parametri del PRG. Ciò che è fatto salvo, in coerenza con la norma citata, è l'ampliamento di SUN nel rispetto del volume urbanistico esistente.

### **CARTOGRAFIA**

Si evidenzia che in fase di elaborazione della cartografia per l'adozione definitiva si è provveduto ad aggiornare la mappa catastale di supporto alla zonizzazione del PRG. La nuova base catastale aggiornata dal Servizio Catasto della PAT è comprensiva del completamento delle operazioni di riposizionamento già in corso e già riportate nella mappa utilizzata a supporto della cartografia della Variante 13 adottata preliminarmente.

L'operazione di riposizionamento della mappa catastale si è di fatto concluso. La base catastale utilizzata in questa fase, propedeutica all'adozione definitiva della variante al 13 è pertanto quella relativa all'ultimo aggiornamento disponibile sul portale Openkat della Provincia. Rispetto alla mappa utilizzata in prima adozione quest'ultima si discosta su una parte residuale del territorio comunale che nello specifico interessa la località di Tempesta.

In coerenza con quanto già proposto in prima adozione per la località Bussate, considerata l'impossibilità di mappare singolarmente le variazioni derivanti dal riposizionamento della mappa catastale di individuata con variante RID.02 (V110) l'ambito interessato da tali modifiche.

**PAT.18.1** – Si rettifica la perimetrazione dell'area a verde privato erroneamente posizionata in prima adozione da verde privato a zona a bosco come esistente (rif. p.f. 438/5/6 in CC Nago Torbole).

**PAT.18.2** – Si rettifica la perimetrazione dell'area ricettiva. Si evidenzia che la mappa catastale è stata completamente aggiornata e non è possibile individuare esattamente il limite tra le due destinazioni di zona.

Si stralcia dalla legenda il riferimento alle aree RB4 in quanto non presenti in cartografia. Si correggono i refusi relativi all'assegnazione del cartiglio RB4 ai parcheggi privati.

**PAT.19** - Si rettifica la classificazione dell'area verde in fascia lago da F301 e F302 (Verde pubblico) a F303 e F304 (Verde attrezzato) rif. p.f. 944/3 e limitrofe. Si aggiorna la legenda con i riferimenti all'art.69 Verde attrezzato-sportivo.

**PAT.20** p.f. 719/2 in CC Nago Torbole si modifica la perimetrazione dell'area civile amministrativa di progetto con riferimento alle previsioni vigenti. Si evidenzia che la mappa catastale è stata completamente aggiornata e non è possibile individuare esattamente il limite tra le due destinazioni di zona.

Con riferimento alla p.ed. 784 in CC Nago Torbole, si evidenzia che la perimetrazione segue la nuova mappa catastale.

Le alberature sono classificate con codice shp G116\_L si modifica la descrizione in legenda "Alberature di mascheramento" altrettanto nelle NTA.

**PAT.21.** p.f. 913/4 e limitrofe si aggiorna la perimetrazione allo stato vigente.

**PAT.22.1.** Si modificano le previsioni urbanistiche delle aree che delimitano le rotatorie da verde pubblico a spazi a servizio della mobilità.

**Aree destinate a vivaio.** Si modifica la destinazione dell'area agricola assegnando alle aree agricole primaria e secondaria la nuova classificazione "Altra area agricola pregiata di rilevanza locale" Codice SHP E109\_P" La cartografia riporta correttamente i passaggi pedonali.

Si modifica il cartiglio dell'area edilizia popolare EA. Si aggiorna la legenda.

Si modifica su tutto il territorio comunale la classificazione delle aree agricole primaria e secondaria in quanto tematismi residuali della legenda provinciale.

**PAT.23.1** da area agricola primaria di livello locale da Altre aree agricole pregiate di rilevanza locale E109\_P

**PAT.23.2** da area agricola secondaria di livello locale ad Altre aree agricole pregiate di rilevanza locale E109\_P.

Si aggiorna la legenda e si armonizza il testo degli artt.60 si stralcia l'art.61 delle NTA

Si modifica la classificazione delle aree SIC adottando la nuova codifica relativa alle aree ZSC. Si aggiorna la legenda e le NTA.

Con riferimento alla perimetrazione delle aree a bosco si chiarisce che la mancata evidenziazione all'interno delle varianti cartografiche (V100\_P) è ascrivibile al fatto che si tratta di modifiche derivanti dall'adeguamento alla cartografia de PUP, aggiornamento che di fatto prescinde da specifiche volontà pianificatorie da parte dell'Amministrazione comunale.

Con riferimento ai dati messi a disposizione della Soprintendenza per i beni culturali della PAT si provvede ad aggiornare le informazioni cartografiche relative agli edifici e manufatti di interesse storico artistico (diretti, indiretti e sottoposti a verifica di interesse). Vedi legenda aggiornata.

Si conferma la rappresentazione dei Beni Ambientali con tematismo puntuale a causa della mancata disponibilità del dato.

Si aggiorna la perimetrazione delle aree di protezione del lago di Loppio (rif. art. 22 delle NTA del PUP).

Si corregge la perimetrazione della fascia di rispetto cimiteriale come suggerito nel verbale.



La Riserva locale "Monte Brione" non sembra coinvolgere il territorio del comunale. VEDI DATI SHP DISPONIBILI AL SITO [WWW.AREEPROTETTE.PROVINCIA.TN.IT](http://WWW.AREEPROTETTE.PROVINCIA.TN.IT)

Si semplifica la rappresentazione della rete idrografica come da richiesta. Si stralcia lo Z104 e si sostituisce lo Z106 con lo Z105.

Si verifica la coerenza tra la legenda e le NTA operando le opportune rettifiche.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### ***ADEGUAMENTO AL RUEP***

Il calcolo del coefficiente di conversione della SIp in Sun è stato dedotto con riferimento alla tipologia residenziale plurifamiliare in quanto assimilabile alle strutture ricettive. Si tratta di fatto della tipologia edilizia prevalente all'interno degli insediamenti. **Per le altre osservazioni vedi commenti a lato del testo raffronto delle NTA.**

### ***EDILIZIA RESIDENZIALE SPARSA***

Si adeguano i contenuti delle norme relative agli interventi sul patrimonio edilizio del monte Baldo ricadenti in zona a bosco e zona a pascolo. **Vedi commenti a lato del testo raffronto delle NTA.**

### ***DISCIPLINA DEI PIANI ATTUATIVI***

Si aggiorna la disciplina del PL05 come già argomentato nei paragrafi precedenti.

Si integra il testo dell'art.13 al fine di chiarire ulteriormente che piani attuativi approvati ed in vigore continuano a disciplinare le aree di competenza con prevalenza su difformi indicazioni di P.R.G., fino alla scadenza degli stessi.

Con riferimento alle disposizioni dell'art. 50 della LP15/2015, si specifica la tipologia di piano attuativo. La specificazione della tipologia è circoscritta ai piani attuativi introdotti o modificati dalla presente variante 13/2018.

In cartografia non sono presenti piani attuativi con superficie territoriale inferiore a 2.500 mq.

### ***ALLOGGI PER IL TEMPO LIBERO E VACANZE***

A seguito degli approfondimenti condotti dall'ufficio tecnico comunale è emerso che il PL 13 ha esaurito il contingente previsto dal dimensionamento del PRG vigente.

### ***DISCIPLINA COMMERCIALE***

Si aggiorna integralmente il titolo IV delle NTA

Con riferimento all'ambito del PL.7 di passo San Giovanni, si concorda in merito alla necessità delineare strategie di sviluppo orientate al completamento degli interventi edilizi e alla conseguente riqualificazione dell'area, anche sotto il profilo paesaggistico. Si ritiene che il tema possa essere affrontato attingendo agli strumenti messi a disposizione dalla legislazione urbanistica provinciale (accordo urbanistico, piano attuativo con effetto di variante al PRG) attivabili a fronte della presentazione all'Amministrazione comunale di specifiche proposte progettuali.

*DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI ACCESSORIE*

Si verificano all'interno del testo delle NTA i riferimenti alle costruzioni accessorie. Ove ammesse, si rimanda ai caratteri tipologici definiti in tabella E. In coerenza con le disposizioni del RUEP si assegna ai depositi una superficie coperta massima pari a 12 mq e alle tettoie una superficie comprensiva di eventuali sporti pari a 15mq. (in coerenza con la norma speciale relativa al Castagneto del monte Corno di Nago introdotta in prima adozione).



VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIAZIONE

Sulla scorta delle richieste formulate dal servizio urbanistica si provvede alla verifica degli standard urbanistici con riferimento alle disposizioni dell'art10 del RUEP e del DM 1444/68

ABITATO DI NAGO

AREE A VERDE PUBBLICO e SPORTIVE			
tipo	n. aree	superficie [mq]	
ESISTENTE	13	73.020	
DI PROGETTO	2	3.911	
TOTALE	15	76.931	
STANDARD DM 1444/68 AREE A VERDE PUBBLICO 9,00 mq/ab			
superficie [mq]	popolazione	standard	
76.931,00	1453		52,94

AREE CIVILI AMMINISTRATIVE e RELIGIOSE			
tipo	n. aree	superficie [mq]	
ESISTENTE	10		10.218
DI PROGETTO	1		1.203
TOTALE	11		11.421
STANDARD DM 1444/68 AREE CIVILI AMMINISTRATIVE e RELIGIOSE - 2,00 mq/ab			
superficie [mq]	popolazione	standard	
11.421	1453		7,86

AREE SCOLASTICHE			
tipo	n. aree	superficie [mq]	
ESISTENTE	3	17.134	
DI PROGETTO	1	2.253	
TOTALE	4	19.387	
STANDARD DM 1444/68 AREE SCOLASTICHE - 4,50 mq/ab			
superficie [mq]	popolazione	standard	
19.387	1453		11,97

AREE A PARCHEGGIO			
tipo	n. aree	superficie [mq]	
ESISTENTE	14		11649
DI PROGETTO	2		372
TOTALE	16		12.021
STANDARD DM 1444/68 AREE PARCHEGGIO - 2,50 mq/ab			
superficie [mq]	popolazione	standard	
12.021	1453		8,23

ABITATO DI TORBOLE

AREE A VERDE PUBBLICO* e SPORTIVE			
tipo	n. aree	superficie [mq]	
ESISTENTE	31	197.095	
DI PROGETTO	2	1246	
TOTALE	33	198.341	
STANDARD DM 1444/68 AREE A VERDE PUBBLICO 9,00 mq/ab			
superficie [mq]	popolazione	standard	
198.341	1405	141.16	

\* Con l'esclusione del parcheggio interrato di progetto.

AREE SCOLASTICHE			
tipo	n. aree	superficie [mq]	
ESISTENTE	0		
DI PROGETTO	0		
TOTALE	0		
STANDARD DM 1444/68 AREE SCOLASTICHE - 4,50 mq/ab			
superficie [mq]	popolazione	standard	
0	1405	0	

AREE CIVILI AMMINISTRATIVE e RELIGIOSE			
tipo	n. aree	superficie [mq]	
ESISTENTE	6		31933
DI PROGETTO	2		7215
TOTALE	8		39.148
STANDARD DM 1444/68 AREE CIVILI AMMINISTRATIVE e RELIGIOSE - 2,00 mq/ab			
superficie [mq]	popolazione	standard	
39.148	1405	27,86	

AREE A PARCHEGGIO			
tipo	n. aree	superficie [mq]	
ESISTENTE	15		41.623
DI PROGETTO	3		2.146
TOTALE	18		43.188
STANDARD DM 1444/68 AREE PARCHEGGIO - 2,50 mq/ab			
superficie [mq]	popolazione	standard	
43.188	1405	30,73	

La verifica della dotazione prevista nel PRG vigente mostra un complessivo soddisfacimento degli standard normativi. Dall'analisi dei dati emerge anche il livello di attuazione delle previsioni contenute nel PRG. Per quanto riguarda l'area a verde pubblico e sportive) i dati fanno emergere, oltre a una notevole disponibilità di aree generata dalla connotazione turistica degli abitati (verde pubblico), anche un buon livello di attuazione del piano. Risulta attivata la maggior parte della superficie pianificata a favore del verde pubblico e degli spazi sportivi. Il dato relativo alle aree scolastiche evidenzia la scelta pianificatoria di individuare nell'abitato di Nago di riferimento comunale per i servizi dell'istruzione primaria. Le aree destinate a servizi civili e amministrativi risultano quasi totalmente attivate. Gli spazi di parcheggio presenti sul territorio sono circa il 85% del totale previsto in cartografia. Il dato relativo al grado di attuazione delle previsioni relative alle aree soggette ad esproprio ridimensiona anche il rischio alla reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio.



#### PIANO TERRITORIALE DELLA COMUNITA'

In cartografica si dispone l'aggiornamento alle previsioni del Piano stralcio delle mobilità del PTC con specifico riferimento alla viabilità principale e al sistema dei percorsi ciclopedonali. Si verifica altresì la perimetrazione delle aree produttive e delle cave.

#### ALTRI CONTENUTI

**Vedi commenti a lato del testo raffronto delle NTA**

#### ALTRI TEMI

##### AREE AGRICOLE

**art.57 comma 7** – si stralciano i parametri relativi alle tettoie in quanto in contrasto con le disposizioni del RUEP.

**Art.57 comma 9** – si modifica la volumetria dell'abitazione dell'imprenditore agricolo.

**Art.60 comma 3 lettera d)** – Si aggiornano i riferimenti normativi.

**Variante n.58** – Il servizio urbanistica (a cui si rimanda nella nota) non ha espresso parere in merito alla necessità di modificare l'area agricola secondaria in Area agricola di pregio del PUP.

Si evidenzia che la semplificazione cartografia richiesta dal Servizio urbanistica e relativa alla classificazione delle aree agricole locali (primarie e secondaria) ha prodotto le zone agricole denominate "Altre aree agricole pregiate di rilevanza locale" - art. 60 delle NTA. All'interno della nuova classificazione risultano assimilate le aree agricole primarie e secondarie del PRG vigente, residuali rispetto alla classificazione del PUP.

##### ATTIVITA' TURISTICHE

**art.52 comma 1** – Si rimanda la classificazione delle aree alberghiere ad uno specifico provvedimento di variante che analizzi la struttura insediativa e definisca norme appropriate. Pur condividendo la finalità della proposta si ritiene che la stessa debba essere esplicitata all'avvio del procedimento di variante al PRG e non in una fase intermedia

**Art. 53 comma 1 Aree a campeggio (HD)** - Si aggiornano i riferimenti alle norme di settore.

Si conferma la destinazione a campeggio. In prima adozione è stata accolta la richiesta di estensione delle tipologie di attività ricettive all'aperto con la finalità di consolidare la presenza di strutture ricettive all'interno di un ambito già destinato all'insediamento dal PRG vigente. La nuova destinazione urbanistica non esclude la possibilità di realizzare un'area attrezzata per caravan.

##### AREE A SERVIZI - ISTRUZIONE

Nulla di competenza

##### MOBILITA', OPERE STRADALI E FERROVIARIE

**Variante 22 – PAT.12** Da area servizio della mobilità ad Area ad elevata integrità come vigente.

**Variante 23** – Confermata

**Variante 28 – PAT.14** Si modifica la destinazione urbanistica da alberghiera a parcheggio privato in quanto si tratta del parcheggio a servizio dell'albergo.

**Variante 29** - Si conferma la destinazione ricettiva in quanto si tratta di un'area di stretta pertinenza di un edificio esistente posta in continuità con un tessuto insediativo a destinazione alberghiera.

**PAT.24 – OSS.63** Si stralcia la previsione della bretella di Torbole da loc. Conca d'oro alla Maza in coerenza anche con le previsioni del PTC Piano tracio della mobilità. Si stralcia anche la previsione di nuova rotatoria.

**PAT.25** Si provvede inoltre allo stralcio della previsione de by pass in corrispondenza della rotatoria di Nago.

**PAT.26** - Si individua il parcheggio privato in loc. Conca d'Oro.

**Variante 40** – L'art.72 comma c1) evidenzia la necessità di porre particolare attenzione alla collocazione degli spazi di sosta e degli accessi evitando di peggiorare o creare situazioni di pericolo per la circolazione stradale.

**Variante 43** – Si aggiorna l'art.71 lett. d) PIAZZOLE ELICOTTERO. Si evidenzia la necessità di garantire la protezione rispetto alla strada e di utilizzare le strade esistenti.

**Varianti 66 e 67** – Si confermano le previsioni adottate in quanto in prima adozione si è ritenuto coerente con le finalità della variante, operare un minimale ampliamento dell'area ricettiva comprendendo gli spazi di stretta pertinenza dell'Hotel Isola Verde. Con la stessa finalità è stata assegnata la destinazione parcheggio privato all'ambito comprensivo di strada e parcheggi a spina di pesce. E' a tutti gli effetti un adeguamento allo stato di fatto dei luoghi e si presuppone esserlo anche sotto il profilo giuridico considerata la possibilità per le attività ricettive di accedere allo strumento della deroga urbanistica L'albergo Isola Verde ha ottenuto due autorizzazioni di ampliamento in deroga ai sensi dell'art. 104 della LP 22/1991 (Delibere del CC n. 6/2004 e n.17/2005).

**Variante 75** – Si prescrive la necessità di mantenere inalterato l'attuale sistema degli accessi Vedi art. 14 comma 4o) Piano di Riqualificazione urbana - RU.02 – "Tempesta"

Si mantiene inalterata la previsione di parcheggio multipiano in sulla p.f. 1064/1 in CC Nago Torbole non oggetto di variante in prima adozione.

Si adegua la rappresentazione dei percorsi ciclabili al piano stralcio della mobilità del PTC.

Negli edifici pubblici e di interesse pubblico di nuova costruzione ed in quelli soggetti a ristrutturazione edilizia si prescrive la previsione di spazi coperti e sicuri per il ricovero dei veicoli biciclette.

#### SETTORE INDUSTRIA RICERCA e MINIERARIO

Non si esprimono osservazioni relativamente al consolidamento dell'area sportiva a margine dell'area produttiva in Loc. Mala. Si mantiene inalterata la rappresentazione dell'area del CRM.

**Art.50 comma 2** – Si stralciano le funzioni ammesse in area produttiva e si rimanda al PUP e alla LP 15/2015.

**Art.50 comma 2** – Si stralciano le disposizioni relative all'alloggio del gestore, e si rimanda al RUEP.

#### SERVIZIO MINERARIO



Si adegua la perimetrazione dell'area estrattiva all'aperto e in sotterraneo con riferimento ai dati del servizio minerario. Vedi aggiornamento legenda

#### IMPIANTI A FUNE E PISTE DA SCI

Parere favorevole senza osservazioni

#### AREE PROTETTE

Si aggiorna la vestizione delle aree protette ZSC IT3120079 Lago di Loppio e ZSC IT3120173 Monte Baldo Bentonico. Si adeguano le norme e le legenda degli elaborati cartografici.

Si integrano i paragrafi 4.1, 4.2.2 e 7.4 del rapporto ambientale.

#### USI CIVICI

Si aggiorna l'allegato "Relazione usi civici" argomentando le motivazioni a supporto di eventuali nuove varianti cartografiche che interessano su beni gravati dal vincolo di uso civico.

**5. AGGIORNAMENTO AGLI ESITI DELLE VERIFICHE CONDOTTE SUCCESSIVAMENTE ALLA NOTA DEL SERVIZIO URBANISTICA DELLA PAT prot. S013/18.2.2-2019-219/DP.**

Di seguito si riportano le controdeduzioni alla nota PAT prot. n. S013/18.2.2-2019-219/DP. Nel testo delle Norme di Attuazione di Raffronto le modifiche derivanti dall'accoglimento dei rilievi contenuti nella nota della PAT sono contraddistinte da **testo blu evidenziato giallo**. Le parti di testo stralciate sono riportate con **testo barrato- blu evidenziato giallo**.

**VERIFICA INTERFERENZE CON LA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ**

Con riferimento alle osservazioni formulate si evidenzia che le NTA sono state opportunamente aggiornate in fase di elaborazione del testo per l'adozione definitiva. Nel dettaglio e fatti salvi alcuni richiami all'interno delle NTA, il riferimento alla CSP sono contenuti nei seguenti articoli:

art. 37 lettera F) – AREE SOGGETTE A VINCOLI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

art. 41 - Norme generali di carattere geologico geotecnico e idrogeologico.

I riferimenti per l'applicazione delle disposizioni del PGUAP relative agli interventi sui corsi d'acqua sono contenuti nei seguenti articoli:

art. 37 lettera D) – AREE DI PROTEZIONE DEI CORSI D'ACQUA e F) – AREE SOGGETTE A VINCOLI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

ART.32 – Laghi fiumi e corsi d'acqua

In cartografia si verifica l'esatta corrispondenza della rappresentazione dei corsi d'acqua lineari.

*Varianti puntuali:*

**VAR.04** – Si stralcia la previsione di area agricola riportando la destinazione urbanistica a quanto previsto dal PRG Vigente "Area ad elevata integrità" (ex area improduttiva) codice SHP E108\_P.

**VAR.40** – Si integrano le NTA all'art. 72 lett. c1) in accoglimento dei rilievi contenuti nel verbale del servizio Bacini Montani

**VAR.43** – Si stralcia la previsione di area eliportuale riportando la destinazione urbanistica a quanto previsto dal PRG Vigente "Area ad elevata integrità" (ex area improduttiva) codice SHP E108\_P.

**VAR.44** – Si stralcia la previsione di verde pubblico ricadente in zona P4 della CSP, si assegna la destinazione "Area ad elevata integrità". (**VAR.44.2**)

**VAR.75** - Si integrano le NTA all'art. 14 comma 4o) relativo al piano attuativo di Tempesta, in accoglimento dei rilievi contenuti nel verbale del servizio Bacini Montani.

**VAR.PAT23.2** – Come evidenziato in relazione illustrativa le varianti indicate genericamente con PAT.23.1 e PAT.23.2 sono riconducibili alla necessità di semplificare la classificazione delle aree agricole escluse dalla classificazione operata dal PUP e dal PTC. Si tratta di parti del territorio classificato dal PRG vigente in area agricola per le quali si è reso necessario uniformarne la destinazione urbanistica.



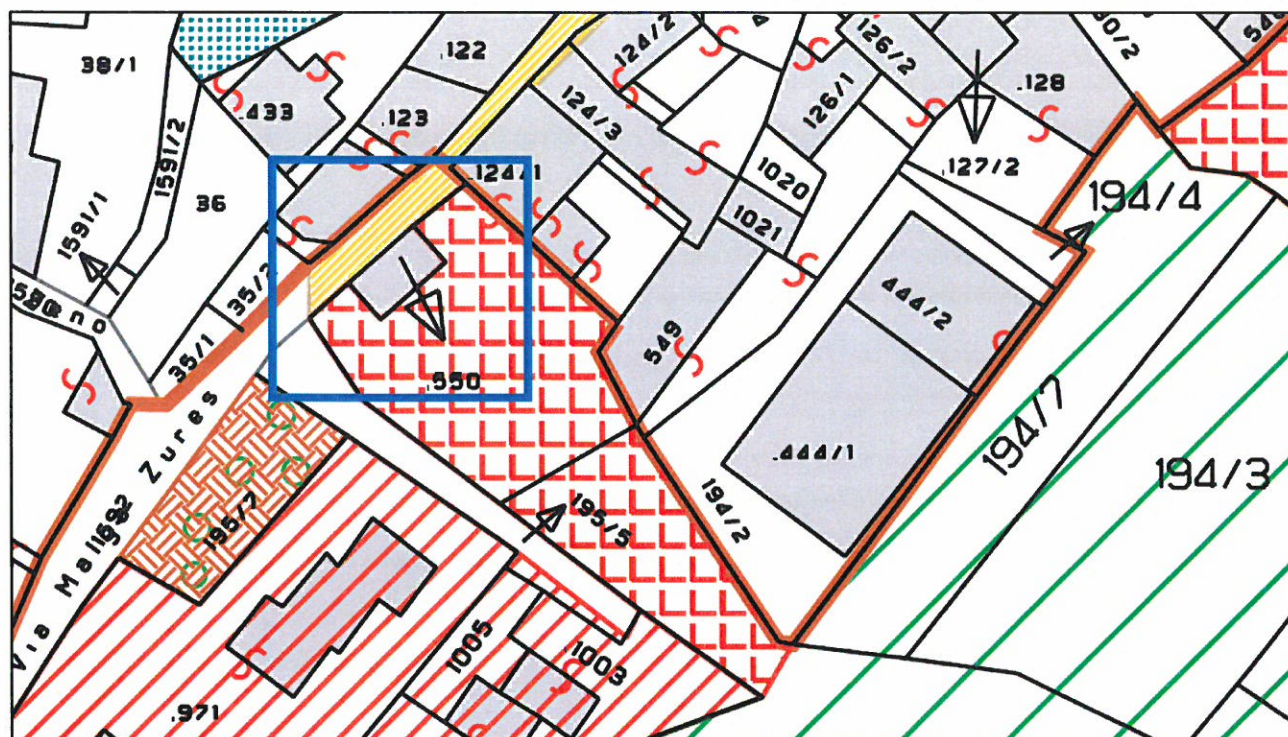
**VAR.030 –PAT.01** - Si integrano le NTA all'art. 64 comma 2) in accoglimento dei rilievi contenuti nel verbale del servizio Bacini Montani. Vedi anche integrazioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni sotto il profilo urbanistico e paesaggistico.

**VERIFICA SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E PAESAGGISTICO**

**VAR.12** – Si tratta di un'area bianca del PRG vigente, esterna al sedime stradale e geometricamente non coerente con le zone di sosta poste comunemente a margine della viabilità. Lo stato dei luoghi mostra un ambito caratterizzato da un versante parzialmente rimboschito estraneo all'attività agricola. Per coerenza rispetto alle previsioni del PRG vigente, dello stato dei luoghi e sulla scorta delle osservazioni espresse dal vostro servizio successivamente alla prima adozione è stata assegnata la destinazione urbanistica "Aree ad elevata integrità". Gli aggiornamenti normativi introdotte al comma 2 dell'art.64 interessano anche l'area in questione che ad oggi risulta priva di edifici.

**VAR.22 (PAT.12)** – In accoglimento ai rilievi formulati dal servizio urbanistica si modifica la destinazione dell'area assegnando alle pp. ff. 813/5 e 813/16 di pertinenza dell'albergo la destinazione "Parcheggio privato" (**VAR.22.3**) alla p.f. 813/4 la destinazione "Verde privato" (**VAR.22.2**) in continuità con la destinazione dell'area limitrofa e marginalmente si ridefinisce il sedime stradale (**VAR.22.1**)

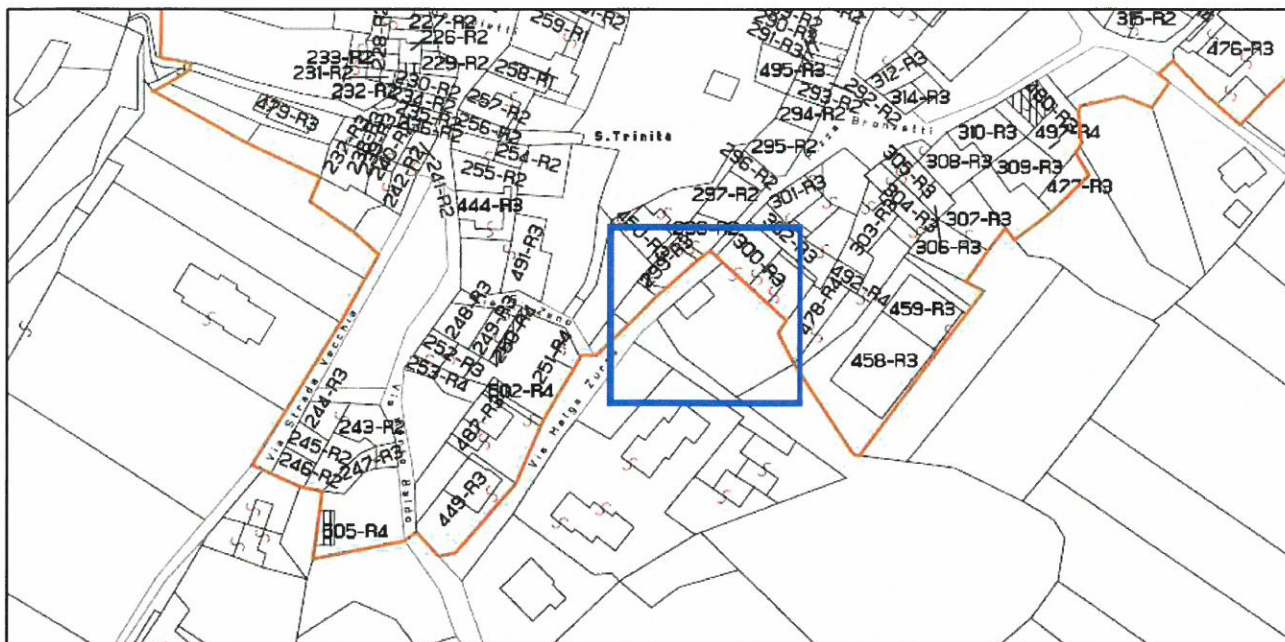
**VAR.27** – Si conferma la destinazione verde privato in quanto, come ampiamente argomentato in fase di adozione definitiva, che la cartografia del PRG vigente sconta di un errore di rappresentazione. La particella in questione è parte integrante dell'area destinata a verde privato posta a protezione del centro storico di Nago.



Si evidenzia inoltre che l'edificio in oggetto non risulta disciplinato dal Piano Generale degli Insediamenti Storici, parte integrante del piano intercomunale. Tale condizione ha fatto emergere l'assenza, sulla p.ed. 550, di una disciplina specifica del PRG. Dalla lettura degli elaborati cartografici del piano intercomunale



emerge infatti che l'edificio è estraneo alla perimetrazione dell'insediamento storico e non risulta essere schedato come edificio storico isolato. L'estratto del PGTIS mostra la situazione pianificatoria vigente.



**VAR.30 –PAT.01–** Si modifica il testo dell’art.64 introducendo uno specifico comma 2 che definisce in maniera puntuale gli interventi ammessi su edifici esistenti ricadenti in zona di protezione dei laghi di cui all’art.22 delle NTA del PUP. Lo stralcio dall’art.64 dei rimandi all’art.48 deriva dalla verifica che a livello catastale gli unici edifici esistenti in area ad elevata integrità sono ricompresi in fascia di protezione dei laghi.

**VAR.35** – Il PRG vigente destina l’area a parcheggio pubblico. In fase di redazione della variante al PRG, valutato il mancato interesse da parte dell’Amministrazione comunale ad avviare la procedura di acquisizione delle aree per la realizzazione dell’intervento, si è provveduto alla classificazione dell’area a parcheggio privato. Tale scelta è motivata in primo luogo dalla volontà di assicurare spazi di parcheggio a servizio dell’insediamento. Volontà che si intende confermare.

**VAR.43 bis.** - Si tratta, come specificato in relazione per l'adozione definitiva, di un lotto classificato RB1 nel Piano intercomunale approvato con Delibera della G.P. n. 2293 di data 20/09/2002. (vedi estratto cartografia) coincidente con parte della p.f. 100 in CC Nago Torbole.

Le NTA parte integrante del piano intercomunale assegnavano, all'art.25 ZONE RESIDENZIALI, i seguenti parametri urbanistici per il comune di Nago – Torbole:

*I retini di zona RB1-RB2-RB3-RC distinguono rispettivamente ambiti residenziali consolidati (RB1), a verde privato (RB2), di completamento (RB3) e di espansione (RC).*

*Per le zone RB2-Verde privato non sono ammesse nuove costruzioni o ampliamenti ma solo accorpamenti dell'esistente; sono ammesse attrezzature (tennis, piscina, autorimesse interrato, ecc.) senza nuove volumetrie fuori terra tranne*



depositi/spogliatoi per max 6 mq di S.l.p., h max mt. 2,50 ed in numero massimo di 1 ogni 500 mq di S.f. o frazione restante da tale computo.

Per le zone RB1, RB3, RC, su tutto il territorio comunale i seguenti indici e parametri sono unici, salvo diversa specificazione in relazione alla subarea di appartenenza come perimetrata nelle tavole del sistema ambientale-A in scala 1:5000:

- I.f. max: 0,6 mq/mq;
- h. max: 10,50 mt.;
- R.c. max compreso l'interrato: 60%;
- S. filtrante minima: 30% della S.f.;
- inclinazione massima delle falde del tetto: pari al 38%;
- parcheggi: vedi art. 8;
- distanze: vedi art. 12.

SUBAREA SPECIALE LUNGOLAGO TORBOLE:

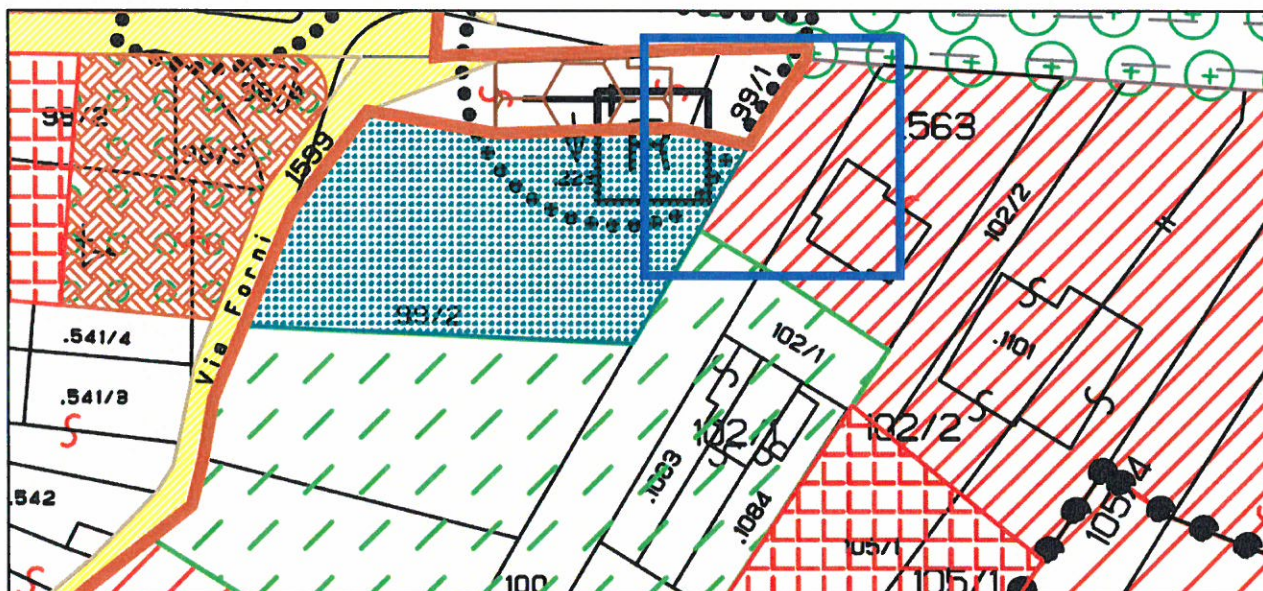
- I.f. max: 0,4 mq/mq

SUBAREA TORBOLE SUD/BUSATTE:

- I.f. max: 0,45 mq/mq;
- h. max: 9,50 mt. con massimo due piani più sottotetto mansardato;
- ampliamenti ammessi solo in aderenza e fino ad un massimo di 2/3 in più rispetto alla superficie coperta già occupata e nel rispetto degli indici di zona.

ZONE E.E.P. (indipendentemente dalla subarea):

- I.f. max: 0,7 mq/mq;
- h. max: 13,5 mt.



Dalla lettura delle disposizioni contenute all'art.25 emerge che sull'area RB1 corrispondente a parte della P.f. 100 in CC Nago – Torbole è previsto un indice I<sub>f</sub>(max.) pari a 0,6 mq/mq espresso in S.l.p.



Considerato quindi che la superficie della parte della p.f. 100 in CC Nago – Torbole ricadente in zone residenziale RB1 è pari a 244 mq, e che in applicazione dell'indice If previsto dal PRG Intercomunale generava un Slp pari 146,40 mq. Verificato infine che con la presente variante si è disposto l'aggiornamento ai metodi di misurazione e di quantificazione dell'edificabilità in coerenza con i contenuti della LP 15/2015 e del RUEP.

Preso atto che in sede di verifica del coefficiente di conversione tra SLP e SUN è stato ritenuto congruo un valore pari a 0,85 come meglio specificato nei schemi allegati alla presente relazione e nel paragrafo 3.6 della sessa.

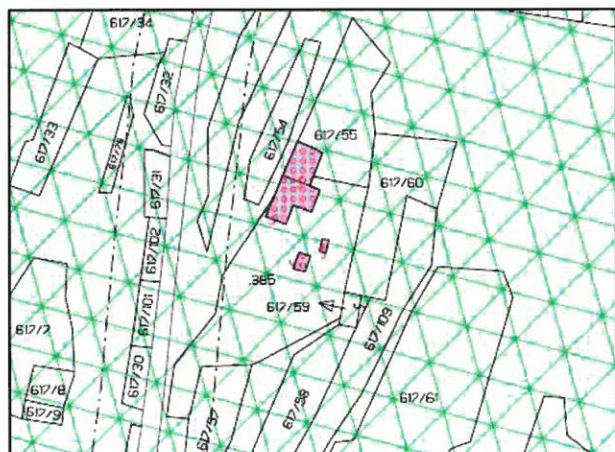
**Si modifica l'art. 14 comma 4p) indicando puntualmente la capacità edificatoria trasferita tra gli ambiti pari a 124,44 di SUN così determinata:**

$$244 \text{ mq di Sf} \times 0,61f \text{ (mq/mq)} = 146.40 \text{ mq di Slp}$$

$$146,40 \text{ mq (Slp)} \times 0.85 \text{ (coefficiente di conversione da Slp a SUN)} = 124.44 \text{ ma di SUN.}$$

**VAR.61 e VAR.62 RU.01** – Si integra il testo dell'art. 14 comma 4n) con i rimandi alla convenzione urbanistica per la disciplina delle modalità di attuazione del progetto "Parco della Memoria". Con riferimento alle modalità di realizzazione degli ampliamenti dell'edificio esistente si chiarisce che in accoglimento ai rilievi formulati dal vostro servizio, successivamente all'adozione preliminare della variante al PRG, si è provveduto a modificare la norma sostituendo i riferimenti ai parametri edificatori delle aree per servizi pubblici di carattere religioso con un indicazione puntuale espressa in mq di SUN. In quell'occasione i non si faceva alcun riferimento alla necessità di fornire elementi di valutazione circa la soluzione progettuale. In ogni caso, a supporto delle ulteriori richieste si specifica che l'intervento di ristrutturazione dovrà essere realizzato accorpendo la tettoia esistente.

**VAR.66 e 67.** La superficie dell'area alberghiera comprensiva delle modifiche introdotte in sede di variante è pari a circa 1680 mq. L'area alberghiera risulta perimetrata attorno alle strette pertinenze dei due edifici che compongono l'insediamento. Fatte salve le eventuali verifiche sul grado di utilizzo dell'indice assegnato del PRG, appare evidente che i volumi fuori terra restituiscono alla vista un'area particolarmente densificata. Risulta pertanto evidente che l'obiettivo della variante non è quello di assegnare ulteriore capacità insediativa. La variante 11, approvata con prescrizioni nel 2014, ometteva in maniera evidente di rappresentare adeguatamente lo stato dei luoghi. Si evidenzia il mancato rispetto della rappresentazione del territorio in conformità alla legenda standard e la mancata rappresentazione non solo del parcheggio privato a servizio della struttura alberghiera ma anche la strada statale. La variante 13 ha porto tra i propri obbiettivi la necessità di conformare la rappresentazione del territorio allo stato dei luoghi in coerenza con la legenda standard.





**VAR.75 RU.02** – Si integra il testo delle NTA con le specificazioni richieste. Vedi art.14 comma 4o).

**Var.35.5** . Le varianti sono state proposte in fase di adozione definitiva dall'UTC del Comune di Nago Torbole e fanno riferimento alla volontà di ricondurre le previsioni del PRG all'interno di un quadro di coerenza rispetto alla situazione reale. A seguito del confronto con L'UTC si è ribadita tale finalità riportando nel dettaglio le seguenti considerazioni:

**VAR.35.5** relative all'ambito posto a margine della viabilità locale a confine con l'area a verde privato. Si tratta di 3 modifiche puntuali che riportano le destinazioni urbanistiche entro i limiti delle rispettive proprietà distinguendo quella pubblica da quella privata.

**VAR.35.5** relative alla ripermimetrazione delle aree destinate all'insediamento residenziale e alberghiero. Si tratta di tre edifici individuati rispettivamente dalle p.ed. 528 in CC Nago Torbole, p.ed. 530 e p.ed 691 in CC Nago-Torbole e la p.ed. 493/1 in CC Nago Torbole.



*Vista 1) prospetto p.e.d 528 Albergo Rubino 2.0. Si tratta con evidenza di un edificio utilizzato per finalità turistiche di tipo alberghiero.*



*Vista 2) prospetto p.e.d 530 Edificio residenziale. La p.ed.530 ospita destinazioni d'uso residenziali o compatibili con la destinazione RB1 assegnata.*





*Vista 3) prospetto p.ed.691 Edificio destinato ad attività commerciale. Si tratta di una pertinenza la cui destinazione d'uso è compatibile con la destinazione urbanistica RB1*



*Vista 4) prospetto p.ed 493/1 Edificio alberghiero. La variante 35.5 relativa all'ambito della p.ed. 493 estende la destinazione alberghiera all'intero edificio.*

#### ADEGUAMENTO AL RUEP E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

##### *Edilizia residenziale sparsa.*

Come già ribadito nelle diverse fasi procedurali, è oggetto della presente variante la sola armonizzazione delle disposizioni del PRG vigente relative agli interventi sugli edifici esistenti siti sul Monte Baldo oltre i 350 mt. s.l.m.. Il processo di armonizzazione messo in atto trova ragione se si considera che la norma vigente disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in maniera differenziata a seconda della destinazione "bosco" o "pascolo". Una differenza che non sembra motivata da ragioni paesaggistiche ne tantomeno da motivazioni derivanti da un'analisi sullo stato di consistenza degli edifici esistenti (caratteri architettonici, tipologici ecc..). La principale disparità di trattamento risiede nell'impossibilità, per i soli edifici ricadenti in zona a pascolo, di procedere con l'ampliamento fino a *censimento avvenuto*.



La disciplina a supporto della residenzialità sparsa già presente nel PRG non subisce ulteriori modifiche sostanziali se non quelle proposte dal Servizio urbanistica e puntualmente riportate con testo di colore blu nella nelle NTA.

Il ricorso al censimento al fine di verificare se sussistono i presupposti per l'applicazione della disciplina prevista dall'art.104 della LP 15/2015, appare uno strumento utile e necessario per comprendere lo stato di consistenza del patrimonio edilizio esistente, ma come ribadito tale possibilità non viene negata dallo strumento urbanistico, ma trasferita all'Amministrazione comunale. A quest'ultima viene trasferito il compito di decidere se mettere, o no, in campo gli strumenti di salvaguardia paesaggistica e urbanistica del patrimonio insediativo presente in area montana.

#### *Disciplina dei piani attuativi.*

Con riferimento alla necessità di chiarire il grado di attuazione e la conseguente validità delle previsioni di piano attuativo prevista dal PRG vigente, si è provveduto ad effettuare la presente ricognizione.

PA n.	LOCALITA' DENOMINAZIONE	GRADO DI ATTUAZIONE
PL 5a(5b)	LOCALITA' TEZZE NAGO	LA PARTE ATTUALMENTE INDICATA CON CARTIGLIO PL.05b INTRODOTTA DAL PIANO INTERCOMUNALE DEL 2002. PREVISIONE URBANISTICA IN CORSO DI VALIDITA' IN QUANTO MODIFICATA CON VARIANTE 11 del 2014. LA PRESENTE VARIANTE 13 ARMONIZZA I CONTENUTI CARTOGRAFICI E NORMATIVI ALLE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLA DELIBERA DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE 11 Delibera della Giunta Provinciale con delibera n. 1009 del 23.06.2014.
PL 6	LOCALITA' AQUAIS NAGO	INTRODOTTO DAL PIANO INTERCOMUNALE DEL 2002. LA PREVISIONE CARTOGRAFICA RISULTA REITERATA DALLA PRESENTE VARIANTE 13 CHE NE MODIFICA LA PERIMETRAZIONE E L'ENTITA' DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE.
PL 7	AREA COMMERCIALE PASSO SAN GIOVANNI	PREVISIONE CARTOGRAFIA INTRODOTTA DAL PIANO INTERCOMUNALE DEL 2002. PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO CON DELIBERA DEL COMMISSARIO AD ACTA N. 30/2009 CONCESSIONE EDILIZIA DI DATA 22/12/2010 e successive varianti. (OPERE NON COMPLETATE). TROVA RIFERIMENTO NELL'ART. 121 COMMA 17 IN QUANTO CON PREVISIONE VIGENTE ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DELLA L.P. 15/2015, TROVA APPLICAZIONE LA DISCIPLINA DI CUI ALLA L.P. 1/2008 CON IL TERMINE DECENNALE DI EFFICACIA DELLE PREVISIONI.
PL 8	ZONA ARTIGIANALE MALA	PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA - <b>ULTIMATO</b>
PL 9	VIA COIZE	PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA - <b>ULTIMATO</b>

PA n.	LOCALITA' DENOMINAZIONE	GRADO DI ATTUAZIONE
PL 11	VIA STRADA PICCOLA	PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA - <b>ULTIMATO</b>
PL 12	AREA EX TOMASI	PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA - <b>ULTIMATO</b>
PL 13	AREA EX MAROADI	PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA - <b>ULTIMATO</b>
PL 18	PINETA PANORAMA TORBOLE	PREVISIONE URBANISTICA INTRODotta DAL PRG 02/10/2002 PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA APPROVATO CON DELIBERA C.C. n.35 di data 17/10/2012 RILASCIO TITOLO ABILITATIVO PER REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE IL 22/12/2016. INIZIO LAVORI 02/05/2018.
PL 19	VIA STRADA GRANDA (ITEA) TORBOLE	PREVISIONE URBANISTICA INTRODotta DAL PRG 02/10/2002 APPROVATO UN PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI CON DELIBERA DEL C.C. n. 14 del 29 aprile 2009. NESSUN TITOLO EDILIZIO RILASCIATO <b><u>AREA DA RIPIANIFICARE AI SENSI DELL'ART.45 della LP 15/2015.</u></b>
PL 20	VIA STRADA PICCOLA	PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA . <b>ULTIMATO</b>
PS-1	LOC. BOIA NAGO	PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI DI INIZIATIVA PUBBLICA (ITEA) PER L'EDILIZIA PUBBLICA E CONVENZIONATA. <b>ULTIMATO.</b>
PS-IP	LOC. MALA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	PIANO PER INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA INTRODotta CON IL PRG VARIANTE 2003 PREVISTA LA SUA ATTUAZIONE A SATURAZIONE DEGLI SPAZI PRODUTTIVI PRESENTI NELL'ADIACENTE AREA PRODUTTIVA PIANO ATTUATIVO NON APPROVATO AREA TEMPORANEAMENTE UTILIZZATA COME ZONA DI CANTIERE DELLA LOPPIO-BUSA. <b><u>AREA DA RIPIANIFICARE AI SENSI DELL'ART.45 della LP 15/2015.</u></b>



PA n.	LOCALITA' DENOMINAZIONE	GRADO DI ATTUAZIONE
PFG.7	PASSO SAN GIOVANNI	PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI INTRODOTTO DAL PRG INTERCOMUNALE DEL 2002. SI TRATTA DI UN'AREA DI DISCARICA INTERTI INDIVIDUATA IN ADEGUAMENTO AL PIANO COMPrensORIALE DI SMALTIMENTO DEI RIFIUTI. PIANO ATTUATIVO NON APPROVATO. <u>AREA DA RIPIANIFICARE AI SENSI DELL'ART.45 della LP 15/2015.</u>
PFG.8	FASCIA LAGO TORBOLE	PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI INTRODOTTO DAL PRG INTERCOMUNALE DEL 2002. PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA NON APPROVATO. <u>AREA DA RIPIANIFICARE AI SENSI DELL'ART.45 della LP 15/2015.*</u>

*\*Si riporta nel testo delle NTA i riferimenti all'art45 della LP 15/2015.*

#### *Vincoli preordinati all'espropriazione*

Con riferimento alle informazioni cartografiche del PRG si riportano le aree soggette a verifica rispetto alla necessità di disporre la reiterazione dei vincoli espropriativi. Si tratta delle aree classificate annoverate tra i servizi e le attrezzature pubbliche di progetto:

#### PARCERGGI PUBBLICI DI PROGETTO:

Loc. NAGO su p.f. 99/2 in CC Nago Torbole. Area ricompresa nel PL.5.a si conferma la previsione in quanto opera di urbanizzazione primaria oggetto di cessione.

Loc. NAGO su parte della p.f. 171 e parte della p.f. 1607 in CC Nago Torbole. Area ricompresa nel PL.6.a si conferma la previsione in quanto opera di urbanizzazione primaria oggetto di cessione.

Loc. TORBOLE sulla p.f. 915/2 in CC Nago Torbole – stralciata in seguito allo stralcio del PAG .8 Fascia Lago (area bianca vedi parere PAT successivo all'adozione definitiva).

Loc. TORBOLE sulla parte della p.ed.1050 in CC Nago Torbole – stralciata in seguito allo stralcio del PAG .8 Fascia Lago (area bianca vedi parere PAT successivo all'adozione definitiva).

Loc. TORBOLE sulla parte della p.f.1682 in CC Nago Torbole –destinazione urbanistica introdotta con la presente variante su un'area precedentemente destinata a verde pubblico di proprietà della PAT beni demaniali.

#### VERDE ATTREZZATO DI PROGETTO:

Loc. TORBOLE sulle pp.ff. 943/1, 944/1, 945/2, 944/4 e p.ed. 1040 in CC Nago Torbole – stralciata in seguito allo stralcio del PAG .8 Fascia Lago (area bianca vedi parere PAT successivo all'adozione definitiva).

#### VERDE PUBBLICO DI PROGETTO:

Loc. TORBOLE sulle pp.ff. 956/1, 956/3/4/5/6/7 in CC Nago Torbole – stralciata in seguito allo stralcio del PAG .8 Fascia Lago (area bianca vedi parere PAT successivo all'adozione definitiva).

Loc. NAGO (MALA) su pp.ff. varie si tratta di un ambito posto a coronamento della viabilità esistente della zona sportiva introdotto con la presente variante e pertanto non soggetto a reiterazione del vincolo.

Loc. NAGO su p.f. 99/1 e parte della p.f.99/2 in CC Nago Torbole. Area ricompresa nel PL.5.a si conferma la previsione in quanto opera di urbanizzazione primaria oggetto di cessione.

#### AREA RELIGIOSA DI PROGETTO:

Loc. MALGA ZURES area privata su p.f. 1496, p.f.1498/1 e p.ed. 364 in CC Nago Torbole. Area introdotta con la presente variante e pertanto non soggetto a reiterazione del vincolo.

#### AREA SPORTIVA ALL'APERTO DI PROGETTO:

Loc. NAGO (MALA) su parte della p.f. 365/2 in CC Nago Torbole si tratta di un ambito posto a completamento delle strutture sportive esistenti introdotto con la presente variante e pertanto non soggetto a reiterazione del vincolo.

#### AREA CIVILE AMMINISTRATIVA DI PROGETTO:

Loc. TORBOLE su pp.ff 1001/3, 1000/2, 1000/1 e p.ed. 510, p.ed. 406 e p.ed. 1167 (ambito della nuova sede municipale) in CC Nago Torbole –destinazione urbanistica ricadente su un'area di proprietà comunale.

Loc. TORBOLE su p.f 918/4 in CC Nago Torbole –destinazione urbanistica ricadente su un'area di proprietà comunale.

#### AREA SCOLASTICA CULTURALE DI PROGETTO:

**Loc. NAGO su parte della p.f 288/2, p.f. 289 in CC Nago Torbole –destinazione urbanistica ricadente su un'area di proprietà privata. Trattasi di un'area già prevista dal Piano Intercomunale del 1997 e vincolata a piano attuativo di iniziativa pubblica. Ad oggi l'area in oggetto è parzialmente di proprietà pubblica (p.f. 286/2) la parte rimanente, coincidente con le particelle sopra elencate, risulta essere intavolata a favore di soggetti privati. Per tale porzione si ritiene necessario reiterare il vincolo espropriativo per ulteriori 5 anni a decorrere dalla data di approvazione della presente variante al PRG. La reiterazione del vincolo espropriativo si rende necessaria in quanto l'area risulta strategica per accogliere ulteriori ampliamenti degli spazi di pertinenza a servizio della scuola.**

#### *Costruzioni accessorie*

Si estende il riferimento al RUEP escludendo qualsiasi richiamo alle costruzioni complementari. In fase di aggiornamento delle NTA si è provveduto a stralciare la maggior parte dei riferimenti alle costruzioni complementari. In alcuni caso dove la realizzazione di dette costruzioni è supportato da specifici parametri edilizi (art. 46 comma 2 e art. 50 comma 6) si era ritenuto in fase di elaborazione del testo per l'adozione definitiva, in mancanza di indicazioni specifiche, di mantenere in essere la norma vigente. Appare ora chiaro che tali riferimenti sono da ritenersi superati rispetto alle previsioni del RUEP. Le costruzioni accessorie disciplinate all'art.3 comma 3 lett.a) e b) del RUEP risultano ammesse all'alternò delle aree destinate prevalentemente alla residenza di cui all'art.46 comma 2 (RBn e RCn), all'edilizia sparsa disciplinata all'art.48 e nelle zone destinate al attività ricettive alberghiere di cui all'art.52 (Hb e Hc) e nelle zone a campeggio di cui all'art.53 (Hd)



### *Adeguamento al PTC*

Le informazioni contenute nel data base non sono esaustive delle verifiche condotte in fase di adozione definitiva e finalizzate assicurare la coerenza delle previsioni del PRG al piano di livello sovraordinato. A tale verifica devono essere ricondotte, anche se non espressamente esplicitate nel data base, le indicazioni relative alla viabilità principale esistente e di progetto, alla mobilità ciclabile, alle aree produttive e alle aree destinate a cava, nonché le aree agricole e agricole di pregio del PUP.

### *Norme di attuazione*

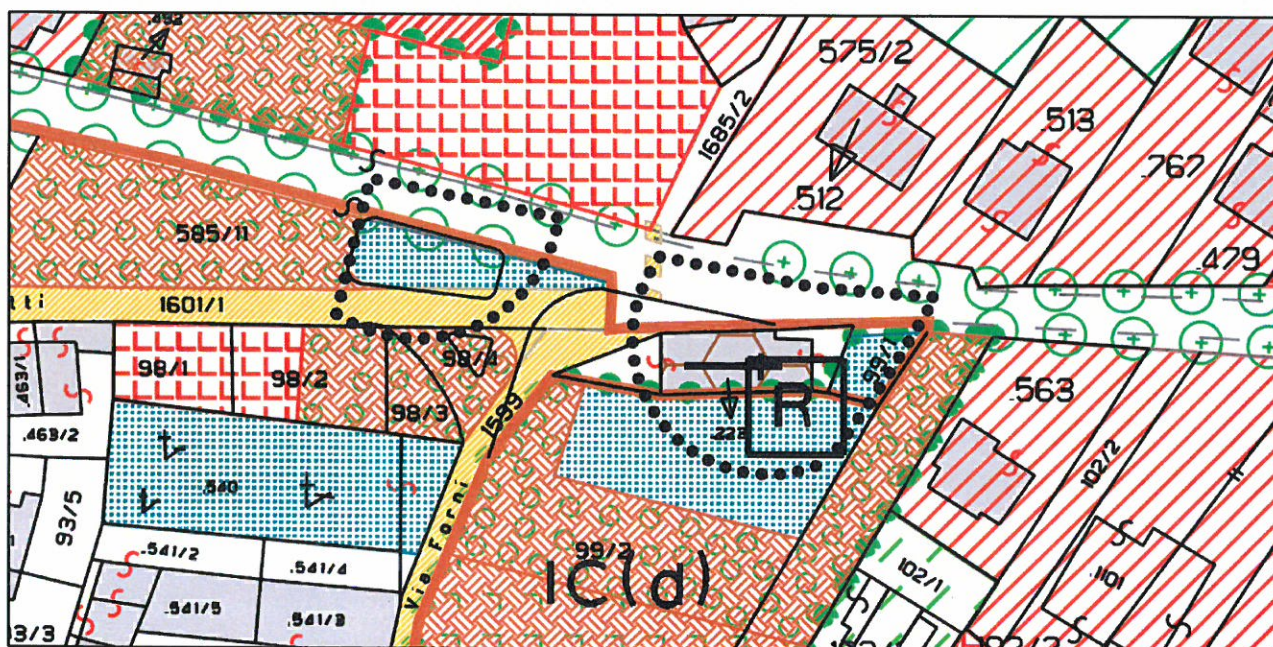
Art.6 comma 2 lett. b) e lett. c) Si evidenzia che la presente variante non approfondisce la disciplina relativa alle modalità d'intervento sugli edifici di carattere strico ricadenti all'interno degli insediamenti storici e degli insediamenti storici sparsi. Preme evidenziare che l'aggiornamento del PGTIS è stato oggetto di un incarico distinto al quale le NTA si dovevano armonizzare. Ciò che la presente variante ha inteso proporre è il mero aggiornamento del testo normativo alle disposizioni provinciali contenute nella legge 15/2015 e nel RUEP. In tal senso le NTA riportano le disposizioni dell'art.6. Si rimanda agli esiti dell'aggiornamento della Variante al PGTIS per l'armonizzazione delle norme.

Con riferimento alla disciplina d'intervento sugli edifici esistenti, si evidenzia che la presente Variante 13 non interessa il patrimonio edilizio ricompreso negli insediamenti storici. Non sono state oggetto di approfondimento le indicazioni contenute nelle schede di rilevazione degli edifici storici. Con riferimento alla necessità di armonizzare le previsioni puntuali contenute nelle schede (ampliamenti, sopraelevazioni ecc..) alle modalità di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni introdotti dal RUEP e di verificare l'applicazione dell'art.105 della LP 15/2015, si rimanda alla Variante centri storici per la quale l'amministrazione comunale ha previsto una procedura separate rispetto alla presente Variante 13.

Art. 6 comma 2 lett. d). Si stralcia l'ultimo capoverso.

Art.8 Si stralcia l'ultimo capoverso del comma 1 integrando il testo con i riferimenti legislativi proposti.

Art. 39 comma 1. Coni visuali. Si modifica la rappresentazione utilizzando lo shp poligonale Z602\_P.





Si ripropone l'ambito poligonale individuato dal PRG vigente lungo la strada provinciale all'interno del centro abitato di Nago.

Art.50 si modificano i parametri di riferimento da applicare in caso di demolizione con ricostruzione (vedi anche art.51 e 52). E si modificano i riferimenti alle NTA del PUP.

Art.55 si stralcia il comma 6.

Art.57, 58, 59 e 60. Si armonizza la norma alle indicazioni formulate nel parere. Si stralciano le previsioni contrastanti. All'art.57 comma 10 e 11 si raggruppa la disciplina in materia di cambio d'uso e quella in materia di edifici dismessi.

Art.64 si stralcia il capoverso con il rinvio all'edilizia sparsa.

#### *Attività turistiche*

Art.52 comma 1 si integra il testo con il riferimento all'art.119 della LP 15/2015.

Art. 53 si provvede alla correzione dell'errore relativo al dimensionamento dell'alloggio.

#### *Mobilità e opere stradali*

Si prende atto delle raccomandazioni e degli approfondimenti formulati dal servizio e relativi alle varianti n.23 e n.40.

Con riferimento alla variante n. 43 si informa che si è provveduto allo stralcio della previsione visto il contrasto con la CSP.

Con riferimento alla variante n.67 si ribadisce la mera volontà di assegnare una destinazione urbanistica coerente con lo stato dei luoghi su un'area già compromessa.

Variante n.75. Già integrato il testo con la prescrizione del mantenimento degli attuali accessi. Vedi testo blu inserito per l'adozione definitiva.

Si rimanda la decisione di stralciare il parcheggio multipiano ad un successivo procedimento di variante in quanto non sono state assunte indicazioni in tal senso da parte dell'Amministrazione comunale.

Si integra l'articolo 38 relativo alle Fasce di rispetto stradali con le indicazioni relative all'impianto di piante, siepi e piantagioni.

L'art.67 già riporta al comma 6 le indicazioni per il ricovero delle biciclette.

#### *Beni architettonici*

Si integra il punto 4n) Piano di riqualificazione urbana RU.01 con i riferimenti alla legge 7 marzo 2001, n.78.

Si integrano gli articoli 43 lett. f) e 48 comma 2 al fine di garantire il rispetto delle modalità di esecuzione degli interventi previsti dalle norme citate nel parere.



Si integra l'art. 36 "Beni Culturali" con una sintesi dei rilievi contenuti nel parere.

Al comma 5 dell'art.43 si richiama l'art.36 "Beni culturali"

*Beni archeologici*

Si sostituisce integralmente il testo dell'art.40

**5bis. AGGIORNAMENTO AGLI ESITI DELLE VERIFICHE CONDOTTE SUCCESSIVAMENTE ALLA  
NOTA DEL SERVIZIO URBANISTICA DELLA PAT prot. C\_F835/AOO.001 GE/2022/0006549  
di data 27/04/2022**

Con riferimento alla nota in oggetto e al fine di consentire il proseguo dell'iter di approvazione della Variante n.13 al PRG si è provveduto all'aggiornamento dei seguenti documenti:

**CARTOGRAFIA**

**Var.23.2** – Vasta area posta in fregio al Fiume Sarca in destra orografica. Si modifica la destinazione urbanistica da Area agricola pregiata di rilevanza locale ad Area ad elevata integrità. Vedi rilievi del Servizio Bacini Montani.

**Var.67-** Area a parcheggio privato in loc. Porino. Si introduce il riferimento all'art.8 comma 3 delle NTA. Specifico riferimento alle prescrizioni del Servizio opere stradali e ferroviarie e del Servizio Gestione strade della PAT. VEDI ANCHE INTEGRAZIONE AL TESTO DELLE NTA.

**NORME DI ATTUAZIONE – TESTO DI COLORE VERDE**

Art. 6 comma 2 lett. c) si stralcia l'ultimo capoverso.

Art.8 si stralciano le previsioni in contrasto con la LP 15/2015 e con il RUEP.

Art.8 comma 3. Specifico riferimento alle prescrizioni riconducibili alla variante n.67

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Costruzioni Accessorie a pag.57. Si rende maggiormente comprensibile il testo.

**6. RAPPORTO AMBIENTALE** redatto ai sensi dell'art. 20 della LP 4 agosto 2015, n.15 e del Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006 n.15/68/Leg. AGGIORNATO PER L'ADOZIONE DEFINITIVA.

**6.1 PREMESSA**

L'art.20 della legge provinciale 4 agosto 2015, n.15 prescrive che *nel procedimento di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale è assicurata la loro valutazione*, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, in considerazione degli effetti prodotti sull'ambiente.

Tale valutazione assume la definizione di "Rapporto Ambientale" il quale, con riferimento alla legge 15/02015, *"...rappresenta parte della documentazione del PRG (o variante ndr) contenente le informazioni prescritte dal regolamento sulla valutazione strategica dei piani, relative in particolare agli effetti significativi che l'attuazione dello strumento di pianificazione del territorio proposto potrebbe avere sotto il profilo dello sviluppo sostenibile, gli elementi finalizzati alla verifica di coerenza con il piano urbanistico provinciale (PUP) e le ragionevoli alternative possibili alla luce degli obiettivi del PRG.."*

*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 del PUP.*

Con riferimento alle disposizioni previste dalla normativa provinciale è possibile sintetizzare che, nel caso di varianti al PRG, la redazione del rapporto ambientale si rende necessaria al fine di:

- a. verificare la coerenza delle scelte urbanistiche rispetto al PRG vigente;
- b. verificare la coerenza delle scelte urbanistiche rispetto al quadro pianificatorio sovraordinato, in particolare rispetto al PUP, al PGUAP e alla Carta delle Risorse Idriche;
- c. verificare la coerenza delle scelte urbanistiche rispetto alle recenti disposizioni in materia di consumo di suolo introdotte dall'art. 18 della LP 4 agosto 2015 n.15.

La redazione del rapporto ambientale è prevista inoltre nel caso in cui le opere oggetto di variante urbanistica:

- I. interessano i siti e le zone della Rete Natura 2000 (ZSC – Zone speciali di conservazione, ZPS - Zone di protezione speciale e SIC Siti di importanza comunitaria) e richiedono la redazione della Valutazione di Incidenza;
- II. riguardano opere ed interventi i cui progetti sono sottoposti a procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale VIA;
- III. comportano l'ampliamento delle aree sciabili di cui all'articolo 35, comma 5, delle norme di attuazione del PUP;
- IV. comportano la trasformazione di aree agricole di pregio di cui all'articolo 38, comma 7, delle norme di attuazione del PUP o di aree agricole di cui all'articolo 37, comma 8, delle norme di attuazione del PUP;

In considerazione degli obiettivi della presente variante urbanistica si evidenzia che il Rapporto ambientale, redatto in forma semplificata, sarà rivolto alla verifica di coerenza rispetto a quanto richiamato ai punti a), b) e c) del paragrafo precedente in quanto che non ricorrono i presupposti previsti ai precedenti punti I, II, III e IV. Si evidenzia infatti che gli interventi sulla perimetrazione delle aree agricole fa riferimento alla necessità di adeguare il PRG al Piano Urbanistico Provinciale e gli interventi puntuali di trasformazione di coltura fanno riferimento a provvedimenti autorizzativi rilasciati dall'autorità competente.



Si chiarisce inoltre che nel presente rapporto ambientale le varianti n. 32 e n. 33 relative all'individuazione del nuovo stracciato Loppio-Busa, sono state annoverate come modifiche relative all'aggiornamento cartografico in quanto relative ad opere già in corso di realizzazione che hanno concluso il loro iter di approvazione e le procedure di VIA.

## 6.2 INQUADRAMENTO NORMATIVO

### 6.2.1 La direttiva europea

La normativa sulla Valutazione Ambientale Strategica ha come riferimento principale la Direttiva 2001/42/CEE. Tale Direttiva riguarda la Valutazione Ambientale di piani e programmi, il cui momento fondamentale è la verifica della corrispondenza degli obiettivi del piano o del programma con gli obiettivi dello sviluppo sostenibile e si configura come un'iniziativa legislativa ad alto potenziale di prevenzione ambientale, dal momento che regola decisioni che ricadono in ambiti territoriali e settoriali molto più ampi di quelli dei progetti regolati dalle direttive che hanno per oggetto, ad esempio la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) o la Valutazione di Incidenza.

L'ambito di applicazione della Direttiva VAS riguarda l'elaborazione o la modifica dei piani o programmi suscettibili di avere effetti significativi sull'ambiente, tra i quali i piani afferenti la pianificazione e la programmazione territoriale urbanistica.

La Direttiva 01/42/CEE ha l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire ad integrare, mediante considerazioni ambientali, l'atto di elaborazione e di adozione di piani e programmi con la finalità di promuovere uno sviluppo sostenibile.

### 6.2.2 Il quadro normativo provinciale

La valutazione ambientale strategica, in Provincia di Trento, è disciplinata dalla legge provinciale 15 dicembre 2004, n. 10, in particolare dall'articolo 11, commi 1 e 5, dal regolamento di esecuzione emanato con decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. come modificato dal successivo D.P.P. 24 novembre 2009, m.29-31 nonché dalla Legge provinciale 23 maggio 2007, n.11 "Governo del territorio forestale montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette".

Trovano inoltre applicazione il decreto del Presidente della Provincia 3 novembre 2008, n.50-157/Leg. e la deliberazione della Giunta provinciale e agosto 2012, n.1660.

La procedura di valutazione prevista per i piani regolatori è denominata "rendicontazione urbanistica" ed ha lo scopo di verificare la coerenza delle azioni promosse dagli strumenti urbanistici locali con il quadro delle strategie delineate dalla pianificazione di grado sovraordinato (PUP e PTC).

L'art.3 del regolamento di esecuzione stabilisce che sono soggetti a "rendicontazione urbanistica" i piani, che riguardano la previsione di opere la cui realizzazione è soggetta alla verifica e alla valutazione di impatto ambientale (VIA), nonché i piani che in considerazione dei possibili impatti sulle aree "Rete Natura 2000" (ZPS e SIC) sono assoggettabili a valutazione di incidenza.

Una successiva nota del Consorzio dei comuni trentini, di data 25 marzo 2010, ha chiarito che sussiste l'obbligo di effettuare la rendicontazione urbanistica anche nei casi in cui il piano preveda:

- la trasformazione di aree agricole di pregio di cui all'articolo 38, comma 7, delle norme di attuazione del PUP o di aree agricole di cui all'articolo 37, comma 8, delle norme di attuazione del PUP;
- l'ampliamento delle aree sciabili di cui all'articolo 35, comma 5, delle norme di attuazione del PUP.

Qualora non ricorrano tali presupposti, la procedura di variante al PRG risulta soggetta a rendicontazione solo nel caso in cui la verifica di assoggettabilità, prevista al comma 4 dell'art. 3, ed eseguita tenendo conto dei criteri previsti nell'allegato II al regolamento di esecuzione, verifichi la presenza di significativi effetti ambientali.

### 6.3 IL RAPPORTO AMBIENTALE

**6.3.1** Determinazione dei possibili effetti significativi in relazione alle caratteristiche del piano o programma e alle caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate (Allegato II DPGP 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg).

Valutazione delle caratteristiche del piano o programma con riferimento ai seguenti elementi:

CARATTERISTICHE DEL PIANO O DEL PROGRAMMA	ALTO	BASSO	NULLO
<i>In che misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per altri</i>			
progetti			
altre attività			
<i>In che misura il piano o il programma influenza altri piani anche quelli di carattere gerarchicamente ordinati</i>			
Piano Urbanistico Provinciale			
Piano Generale di Utilizzazione delle Acque pubbliche			
Carta di sintesi geologica			
Carta delle risorse idriche			
<i>La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali</i>			
Al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile			
<i>Probabili effetti ambientali pertinenti al piano o al programma</i>			
Inquinamento dell'acqua			
Inquinamento dell'aria			
Inquinamento del suolo			
Inquinamento acustico			
Inquinamento elettromagnetico			
CARATTERISTICHE DEI PROBABILI EFFETTI AMBIENTALI	ALTO	BASSO	NULLO
<i>Caratteristiche dei probabili effetti ambientali</i>			
Probabilità, durata e frequenza			
Reversibilità			
Carattere cumulativo			
Natura transfrontaliera degli effetti			
Rischi per la salute umana			
Estensione geografica degli effetti ambientali			



CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE	ALTO	BASSO	NULLO
<i>Vulnerabilità delle aree interessate a causa della presenza di</i>			
Specifiche caratteristiche ambientali			
Beni del patrimonio culturale			
Ambienti tutelati a livello nazionale o comunitario (SIC, ZPS, ...)			

In relazione ai probabili effetti ambientali connessi alle azioni previste dalla variante al PRG, non si ravvisano probabili affetti ambientali significativi. Si specifica che in tale valutazione non sono stati considerati gli effetti ambientali relativi alle varianti n.32 e n. 33 per le ragioni riportate in premessa.

### 6.3.2 “Valutazione preventiva del rischio idrogeologico generato dalle nuove previsioni urbanistiche” in conformità alle disposizioni contenute Delibera della Giunta Provinciale n.1984/2007

Con riferimento agli esiti della verifica preventiva del rischio idrogeologico, le conclusioni contenute nell'allegato “VERIFICA PREVENTIVO DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO DEL PGUAP” parte integrante dei documenti della Variante 13 evidenziano e motivano i casi in cui le aree oggetto di variante contribuiscono alla determinazione di classi di rischio superiori a R2. Si tratta di un solo caso per i quali sono state riportate le seguenti motivazioni:

Si tratta di varianti necessarie per assicurare il reale stato dei luoghi ad ambiti del territorio comunale già inclusi all'interno dell'insediamento consolidato per i quali il PRG vigente non fornisce informazioni attendibili (zone bianche) Tale variante è indicata al numero 30.

In altri isolati casi la variante al PRG conferma la classe di rischio R3. Si tratta delle varianti 64.2e 75.2.

La classe di rischio R3 generato dalla variante 64.2 è probabilmente motivato da un'errata sovrapposizione della carta tecnica provinciale si tratta di un'area di limitate dimensioni a valle della viabilità esistente e non a cavallo della viabilità come appare dalla sovrapposizione tra catasto e carta tecnica. La variante 75.2 non modifica la destinazione urbanistica del PRG vigente. Si tratta dell'introduzione di un vincolo di piano attuativo all'ambito ricettivo alberghiero di Tempesta.

### 6.3.3 Verifica del grado di coerenza della variante con il quadro delineato dal PRG vigente

La verifica di coerenza della variante rispetto alle disposizioni previste dal PRG vigente ha preso in considerazione due indicatori:

- la coerenza delle possibilità insediative rispetto ai parametri urbanistici previsti dal PRG vigente;
- la coerenza delle modifiche cartografiche introdotte dalla variante rispetto alla conformazione dell'insediamenti e alla necessità di verifica delle dotazioni infrastrutturali (opere di urbanizzazione primaria e secondaria).

Con riferimento alla prima variabile, si evidenzia che le nuove possibilità insediative previste dalla variante al PRG mantengono inalterati ip parametri urbanistici assegnati dal PRG vigente. Nel caso della Variante 56 la scelta di assegnare un indice di utilizzazione fondiaria ridotto rispetto a quello previsto dalle norme di zona è motivato nella relazione illustrativa è fa particolare riferimento alla connotazione paesaggistica dell'area. PER le Aree residenziali di completamento destinate alla prima casa – RB4, i nuovi



parametri assegnati dal PRG fanno riferimento alla superficie dei lotti e alla verifica del soddisfacimento dell'esigente di prima abitazione.

Con riferimento alla necessità di verifica delle dotazioni infrastrutturali si evidenzia che la variante al PRG non produce significativi aumenti del carico urbanistico previsto dal PRG vigente. Ove l'analisi urbanistica ha evidenziato la necessità di adeguare o incrementare la dotazione infrastrutturale si è provveduto mediante interventi convenzionati o specifici piani attuativi.

#### **6.4 Incidenza sulle aree "Rete Natura 2000"**

La variante puntuale al PRG non interessa aree o ambiti posti in prossimità di Zone speciali di conservazione presenti sul territorio comunale.

Nello specifico, con riferimento al sito IT3120173 "Monte Baldo" la variante OSS.35.10 è relativa alla modifica della classificazione della strada da "strada in potenziamento" a "strada esistente" mentre la variante 58 PAT 28 introdotta in prima adozione per l'individuazione di un'area agricola viene notevolmente ridimensionata. Con riferimento al sito IT3120079 "lago di Loppio" si evidenzia che le varianti 38 e 07 sono finalizzate all'adeguamento delle informazioni cartografiche rispetto alla situazione reale o programmata, come nel caso della bretella stradale Loppio – Busa.

#### **6.5 Assoggettabilità dei progetti alla procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale (VIA)**

Con riferimento ai contenuti nella tabella A del Decreto del Presidente della Giunta provinciale 22 novembre 1989, n. 13-11/Leg. "Regolamento di esecuzione della legge provinciale 29 agosto 1988, n. 28 Disciplina della valutazione dell'impatto ambientale e ulteriori norme di tutela dell'ambiente", si è potuto verificare che gli interventi previsti dalla variante al PRG non risultano soggetti alle procedure di verifica e di VIA. Per le varianti relativi allo spostamento del tracciato di progetto della nuova strada provinciale si ribadisce quanto riportato in premessa.

#### **6.6 Verifica del grado di coerenza della variante al PRG con il quadro delineato dalla pianificazione di grado sovraordinato (PUP, AMBITI FLUVIALI DEL PGUAP, CARTA DI SINTESI GEOLOGICA, CARTA DELLE RISORSE IDRICHE ecc.).**

Rispetto alla pianificazione sovraordinata, si è riscontrato che le azioni promosse dalla variante al PRG risultano in gran parte coerenti con i diversi sistemi rappresentati dal PUP e con la carta delle Risorse idriche.

Rispetto al sistema strutturale del PUP si evidenziano in alcuni casi delle minimali modifiche alla perimetrazione delle aree a bosco. Si tratta nel dettaglio delle seguenti varianti:

Variante n.40 che modifica la destinazione di un'area posta a margine della viabilità principale all'interno della quale è in esercizio locale pubblico per il quale la variante propone un radicale intervento di riqualificazione.

Variante n.60 relativa all'ambito boscato denominato Castagneto del Monte corno di Nago ove il PRG pur mantenendo inalterata la destinazione a bosco interviene affinché sia ammessa la realizzazione di strutture di supporto all'attività dell'omonima associazione.



Variante n.66 e 67 che modificano la perimetrazione dell'area a bosco per adeguare il PRG al reale stato dei luoghi. Si tratta infatti di aree già utilizzate per l'esercizio dell'attività ricettiva e dei relativi accessi.

Variante n.67 e 71 che fanno riferimento alla modifica della destinazione urbanistica a favore del verde provato di un'area aderente all'insediamento separata dell'area boschiva dalla viabilità esistente.



Fig. 1 – Estratto Sistema Strutturale del PUP – Variante 66 e 67 loc. Porino.

Con riferimento al sistema delle reti ecologiche del PUP, si evidenzia l'estraneità della variante rispetto al sistema delle aree protette quali, Riserve provinciali, Riserve locali, Zone speciali di conservazione (Rete Natura 2000). Con riferimento alle aree di protezione dei laghi di cui all'art.22 delle NTA del PUP si evidenzia che gli interventi ammessi all'interno del comparto ricettivo alberghiero di Tempesta sono stati commisurati in relazione alla necessità di assicurare coerenza con i vincoli dettati dalla pianificazione sovraordinata.

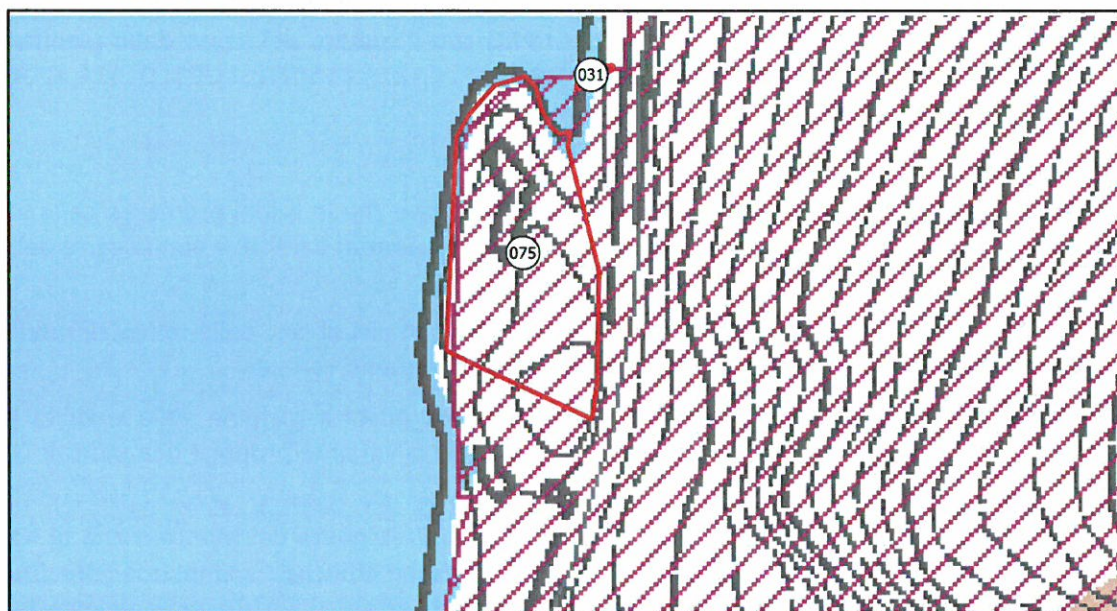


Fig. 2 – Estratto Sistema delle Reti ecologiche del PUP – Variante 75 Tempesta.



Per quanto riguarda la salvaguardia e la tutela delle fasce riparie dei corsi d'acqua si riscontrano interferenze non significative con le zone di protezione fluviali del PUP e con gli ambiti fluviali ecologici del PGUAP (vedi varianti n. 8, 10 e 11). Con riferimento alle varianti n. 37 e 38 si rimanda alle considerazioni riportate nella premessa del rapporto ambientale.

Con riferimento al Sistema delle tutele paesistiche del PUP, si evidenzia che le aree oggetto di variante ricadono parzialmente in Zone sottoposte a tutela del paesaggio.

Rispetto al sistema insediativo del PUP si evidenzia quanto già più volte descritto nella presente relazione ovvero che gran parte delle modifiche cartografiche incidono su porzioni di territorio già destinate all'insediamento.

Infine con riferimento ai diversi gradi di tutela e di protezione rappresentati dalla carta delle risorse idriche si evidenzia l'interferenza delle varianti n. 9, 39, 41, 42 e 63 rispetto alle aree sottoposte a vincolo. Si tratta, nel caso della variante n.9 di una modifica cartografica generata dal ridisegno del PRG, nel caso della variante n. 39 dello stralcio di un tratto di percorso ciclopeditonale di progetto mentre le varianti n.41, 42 e 63 modificano la destinazione urbanistica di aree già ricomprese nell'insediamento.

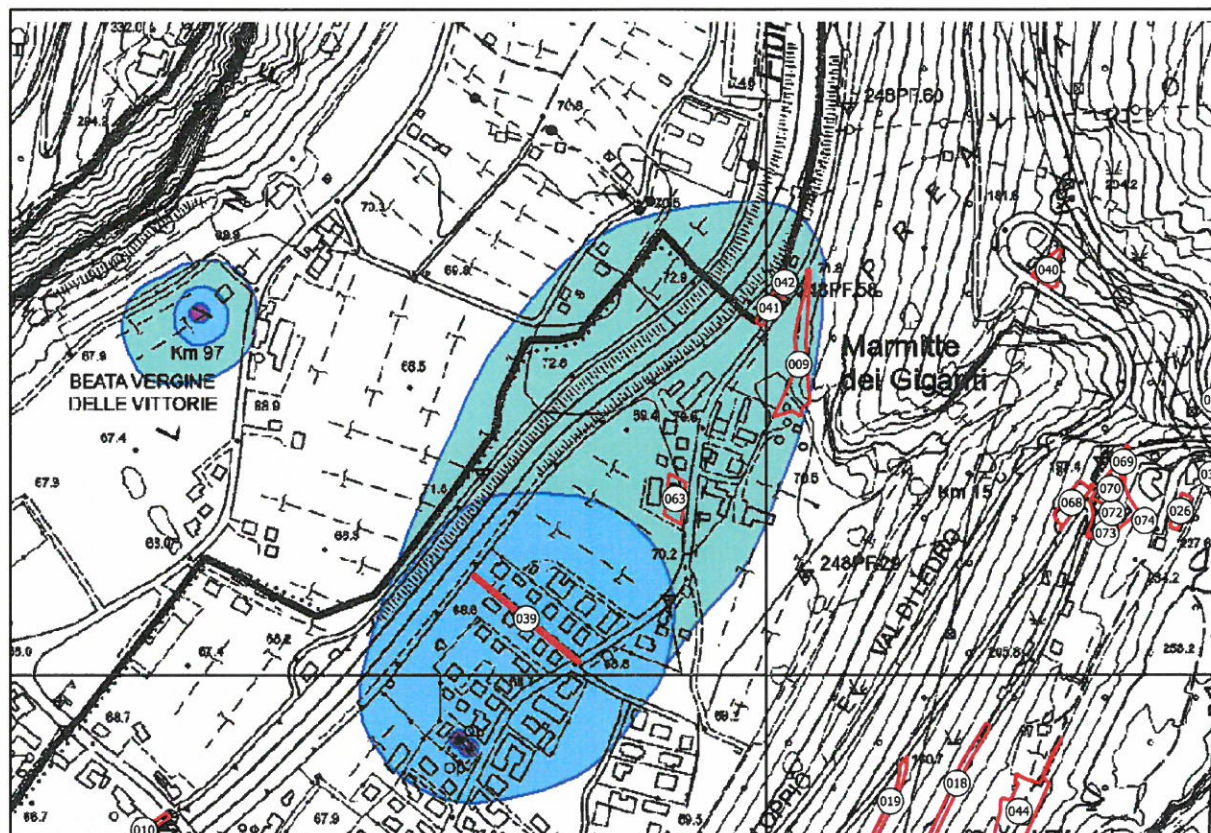


Fig. 3 – Estratto Carta delle Risorse idriche del PUP– Varianti n. 9, 39, 41, 42 e 63

## 6.7 VERIFICA DEL GRADO DI COERENZA RISPETTO AL PTC

La variante al PRG ha accolto all'interno del proprio apparato cartografico le previsioni relative alla mobilità e alle aree produttive oggetto di specifici stralci del PTC Piano Territoriale della Comunità.



## 6.8 Trasformazione delle aree agricole e delle aree agricole e delle aree agricole di pregio del PUP

### Aree Agricole e Aree Agricole di pregio del PUP

Come evidenziato nella premessa del rapporto ambientale, la presente variante non produce significative modifiche della perimetrazione delle aree agricole del PUP.

## 6.9 Verifica rispetto alla necessità di contenere il consumo del suolo (rif. art. 18 LP 15/2015)

Con riferimento alle nuove disposizioni contenute all'art. 18 della LP 4 agosto 2015 n.15 materia di consumo di suolo si evidenzia che risulta ammessa la previsione di nuove aree destinate a insediamenti produttivi – comprese quelle destinate alla lavorazione e trasformazione e conservazione su scala industriale di prodotti agroalimentari e forestali, *ai sensi delle norme di attuazione del PUP - commerciali o misti, solo se è dimostrata, con la valutazione dello strumento di pianificazione territoriale prevista dall'articolo 20, sulla base dei contenuti del quadro conoscitivo di cui all'articolo 23, comma 1, lettera a), l'assenza di soluzioni alternative con riferimento al possibile e razionale utilizzo delle aree esistenti o già insediate, nell'ambito del territorio della comunità;*

Le disposizioni normative provinciali pongono l'accento sulla verifica di soluzioni alternative con riferimento al possibile e razionale utilizzo delle aree esistenti o già insediate. A tal proposito si evidenzia che le varianti urbanistiche che incidono sulla componente insediativa del territorio comunale sono iscritte all'interno dell'insediamento pianificato e che nella definizione del quadro strategico di riferimento per la progettazione della variante al PRG si è fatto esplicito riferimento alla volontà di consolidare il limite degli insediamenti e avviare processi di riqualificazione del tessuto insediativo esistente.

## 6.10 CONCLUSIONI

Richiamato quanto contenuto nel rapporto ambientale redatto ai sensi dell'art. 20 della L.P.15/2015 e sulla scorta delle indicazioni operative previste dall'art. 18 comma 1 lett. e) della LP 15/2015 in materia di limitazione di consumo di suolo, la variante in oggetto non produce effetti significativi sul quadro paesaggistico ambientale previsto dalla pianificazione sovraordinata ed in particolare dal PUP (carta del paesaggio, tutele paesaggistiche e Reti ecologiche Ambientali) e rispetto gli approfondimenti in materia di mobilità e di aree produttive operati dagli stralci del PTC (Piano Territoriale della Comunità). La variante risulta coerente con le disposizioni previste dal PRG vigente e non produce effetti significativi sui vincoli e i gradi di tutela rappresentati dal PGUAP e dalla Carta delle risorse idriche.

Le verifiche operate rispetto alla nuova carta della Pericolosità del PUP, limitata alle aree oggetto di verifica da parte del Servizio Geologico della PAT non ha evidenziato sostanziali elementi di criticità.

Gli aggiornamenti cartografici operati in seguito al recepimento dei rilievi contenuti nel verbale della conferenza di pianificazione della PAT e delle osservazioni pervenute durante il periodo di deposito della variante adottata, hanno di fatto confermato l'assetto ambientale, paesaggistico e urbanistico proposto in prima adozione.

Le conclusioni riportate nel presente paragrafo dovranno essere assunte ed esplicitate nella Delibera del Consiglio Comunale di adozione della Variante, ai sensi del comma 7 dell'art. 3Bis del Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006 n.15/68/Leg.