



**COMUNE DI NAGO – TORBOLE**  
**PROVINCIA DI TRENTO**

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**VARIANTE 14bis**

Ridefinizione disciplina Fascia Lago di Torbole

Art. 39 Comma 2 lettere b) d) Legge Provinciale 4 Agosto 2015 n.15 e s.m.i.

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**  
**APPROVAZIONE**

**IL RESPONSABILE SERVIZI  
TECNICO –GESTIONALI**

**IL PROGETTISTA**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Dott. Ing. Lorenzo Carli  
ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROV. DI TRENTO  
— o —  
dott.ing. LORENZO CARLI  
ISCRIZIONE ALBO N° 2 2 8 4

Dott. Ing. Lorenzo Carli  
ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROV. DI TRENTO  
— o —  
dott.ing. LORENZO CARLI  
ISCRIZIONE ALBO N° 2 2 8 4

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_\_ di data \_\_\_\_\_

testo aggiunto dalla presente variante in II Adozione  
~~testo stralciato dalla presente variante in II Adozione~~

testo aggiunto dalla presente variante in Approvazione secondo parere S013/18.2.2-2023-104/DP  
~~testo stralciato dalla presente variante in Approvazione secondo parere S013/18.2.2-2023-104/DP~~  
testo aggiunto dalla presente variante in II Adozione e in Approvazione secondo parere S013/18.2.2-2023-104/DP

---

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

## INDICE

1.	PREMESSA.....	4
2.	CONTENUTI DELLA VARIANTE E APPLICABILITA' DELL'ART.39 COMMA 2-3 LP.15/2015.....	7
3.	ELABORATI DI PROGETTO.....	7
4.	NUOVA DISCIPLINA DELL'AREA SOGGETTA AL P.F.G.8 "FASCIA LAGO DI TORBOLE" A SEGUITO DELLA SCADENZA DEI TERMINI INDICATI DALL'ART.45 E ART.54 L.P. 4 AGOSTO 2015 N.15 PER L'APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO (VARIANTE NON SOSTANZIALE AI SENSI DELL'ART.39 COMMA 2 LETTERA D) L.P. 4 AGOSTO 2015 N.15).....	8
4.1	VARIANTI ALLE NORME TECNICHE ATTUATIVE DI PIANO.....	8
4.2	NUOVA PROGRAMMAZIONE DESTINAZIONI URBANISTICHE DELLA SUBAREA LUNGOLAGO TORBOLE.....	23
4.2.1	VIABILITA' E PARCHEGGI.....	25
4.2.2	AREE COLLETTIVE DI INTERESSE PUBBLICO E AREE AGRICOLE.....	29
4.2.3	STRUTTURE RICETTIVO ALBERGHIERE E CAMPEGGI.....	31
4.2.4	AREE RESIDENZIALI ED AREE RESIDUALI.....	34
5.1	VARIANTI DI NUOVA PREVISIONE PER OPERE PUBBLICHE (VARIANTE NON SOSTANZIALE AI SENSI DELL'ART. 39 COMMA 2 LETTERE B) L.P. 4 AGOSTO 2015 N.15).....	38
5.2	DISAMINA DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE SUCCESSIVAMENTE ALLA i ADOZIONE DELLA VARIANTE IN OGGETTO (ART.37 COMMI 3 E 4 L.P.15/2015).....	52
6.	DISAMINA DELLE AREE SOGGETTE A VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIAZIONE AI SENSI DELL'ART.48 DELLA L.P. 4 AGOSTO 2015, N.15 (VARIANTE NON SOSTANZIALE AI SENSI DELL'ART.39 COMMA 2 LETTERA D) L.P. 4 AGOSTO 2015 N.15).....	72
7.	ANALISI DEL GRADO DI SODDISFACIMENTO DEGLI STANDARD URBANISTICI.....	78
8.	VERIFICA PREVENTIVA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO.....	82
9.	VERIFICA ASSOGGETTABILITA'.....	91
9.1	PARTECIPAZIONE.....	94
9.2	VALUTAZIONE DI COERENZA INTERNA RISPETTO AGLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE DEL PRG.....	94
9.3	VALUTAZIONE DI COERENZA ESTERNA RISPETTO ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA (Allegato II e Appendice 1 D.P.P. 14 Settembre 2006 n.15-68/Leg. e s.m.i.).....	97
9.4	CONCLUSIONI DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'.....	102
10.	VERIFICA INTERVENTI SU AREE GRAVATE DA USO CIVICO.....	103
ALLEGATO 1	SCHEDATURA EDIFICI ESISTENTI AREA EX P.F.G.8.....	105
ALLEGATO 2	CONTRODEDUZIONI AL PARERE DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO PRAT.3033 – PARERE N.23/23.....	106
ALLEGATO 3	CONTRODEDUZIONI AL PARERE DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO S013/18.2.2-2023-104/DP.....	117

### VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

## 1. PREMESSA

La presente variante al PRG è imposta dall'avvenuta scadenza, nel Luglio del 2020, della previsione del piano attuativo P.F.G.8 "Fascia Lago di Torbole". L'area ad oggi risulta essere "bianca", ai sensi dell'Art.45 Comma 5 e Art.54 Comma 3 della Legge Provinciale 4 Agosto 2015 n.15 e s.m.i., e quindi utilizzabile nei limiti di densità fondiaria pari 0,01 mc\*mq di lotto accorpato.

Già la Variante 13 del PRG di Nago Torbole, tra la seconda adozione e l'approvazione, modificava l'Art.14 Comma 2 delle NTA, secondo nota del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia di Trento Prot.S013/18.2.2-2019-291/DP, stralciando la previsione del piano attuativo P.F.G.8 già scaduto rimandando per tali aree alle disposizioni contenute all'Art.45 della Legge Provinciale 4 Agosto 2015 n.15 e s.m.i..

Il Comune di Nago Torbole si trova nella condizione di dover riprogrammare la disciplina urbanistica dell'area in oggetto come indicato all'Art.54 Comma 4 della Legge Provinciale 4 Agosto 2015 n.15 e s.m.i., a seguito della scadenza del termine dell'approvazione del suddetto piano attuativo che non è mai avvenuta.

Il piano P.F.G.8 "Fascia Lago di Torbole" si configurava, in accordo con la Legge Provinciale 4 Agosto 2015 n.15 e s.m.i., come un "Piano attuativo" di iniziativa pubblica ed in sintesi si poneva i seguenti obiettivi: migliorare l'utilizzo delle aree già edificate riqualificando gli edifici esistenti e eseguire con una progettualità coordinata le opere di urbanizzazione primarie necessarie ad una riqualificazione dei percorsi interni all'area del P.F.G.8 con il fine di migliorare connessioni tra l'abitato di Torbole e la fruizione del Lago del Garda.

Il P.F.G.8 "Fascia Lago Torbole" era stato introdotto dal Piano Regolatore Generale Intercomunale di Riva del Garda - Nago Torbole, approvato dalla Giunta Provinciale n.2293 in data 20 Settembre 2002, e normato secondo l'Art.43ter punto 1) delle NTA del suddetto strumento urbanistico di cui si riporta lo stralcio normativo:

**ART. 43 TER**  
**STRUMENTI ATTUATIVI DI NAGO-TORBOLE**

**1) SUBAREA SPECIALE LUNGOLAGO TORBOLE**

*Sono aree del litorale da tutelare e valorizzare in termini qualitativi. In tale area è prevista la formazione di un piano attuativo individuato in cartografia con apposita simbologia e sigla P.F.G. 8.*

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

**1a) - FASCIA LAGO DI TORBOLE - P.F.G. 8**

- 1. Il piano regolatore generale individua con apposita simbologia l'area assoggettata a pia-no attuativo con l'obiettivo di pervenire ad una soluzione unitaria e coordinata di una zona la cui collocazione strategica e la cui importanza strutturale rende indispensabile predisporre un progetto qualitativamente coerente con le indicazioni date sulla fascia lago dal piano urbanistico provinciale.*
- 2. I piano attuativo (P.F.G. 8) deve essere adottato entro un periodo non superiore a 5 anni dalla data di entrata in vigore del Piano Regolatore.*
- 3. Il piano attuativo, previa ricognizione delle iniziative esistenti, potrà definire, coerente-mente con quanto indicato dal piano regolatore generale una riqualificazione complessiva delle funzioni tendente a:*
  - escludere nuove iniziative ricettive;*
  - definire le nuove dotazioni di servizi di pubblico interesse;*

- *garantire una più funzionale utilizzazione pubblica della riva;*
  - *riqualificare funzionalmente i complessi ricettivi turistici all'aria aperta esistenti, anche con ampliamento dei servizi ma senza aumento della ricettività esistente.*
4. *Sino all'approvazione del piano attuativo (P.F.G.8) non sono ammesse nuove attività edilizie, salvo quanto segue:*
- *la manutenzione straordinaria, il restauro e il risanamento degli edifici esistenti;*
  - *nelle sole zone RB1 l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del piano urbanistico provinciale al fine di garantirne la funzionalità nella misura di:*
    - a) *max 10% della s.l.p. per edifici esistenti fino a 300 mq di s.l.p.;*
    - b) *max 5% della s.l.p. per edifici esistenti oltre i 300 mq. di s.l.p.*
- È comunque sempre ammessa la realizzazione di opere di infrastrutturazione purché non in contrasto con il disegno complessivo del piano regolatore generale.*

Come si evince dalla Relazione di Progetto dal Piano Regolatore Generale Intercomunale di Riva del Grada - Nago Torbole, gli obiettivi del piano per l'area in oggetto erano nello specifico quelli di "qualificazione della fruibilità turistica, con interventi specifici sugli spazi aperti e sulle connessioni con alberature, sistemazioni di verde e di arredo urbano, con iniziativa pubblica e possibilità di concorso di privati con modalità stabilite dalle NTA, protezione della spiaggia con alberature, riqualificazione dei percorsi interni con selezione e evidenziazione dei tracciati su cui realizzare piste ciclopedonali alberate in connessione con le aree verdi adiacenti il Sarca e la Subarea Torbole Nord; [...] qualificazione dei servizi nelle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere (campeggi); per la residenza e gli alberghi, ampliamenti contenuti ove ammissibili e comunque subordinati a quanto eventualmente indicato per le norme di zona nelle N.T.A.". (CAP.4 METODO DEL PROGETTO: DAI CRITERI DEL P.U.P. ALLE SCELTE COMUNALI I PRINCIPI DI RIFERIMENTO - SUBAREA SPECIALE LUNGOLAGO TORBOLE).

La previsione di piano attuativo, P.F.G.8 "Fascia Lago di Torbole", venne rinnovata per ulteriori cinque anni con l'approvazione della Giunta Provinciale (n.1009 del 23 Giugno 2014) della Variante 11 del PRG del Comune di Nago Torbole, chiarendone la reiterazione e la data di scadenza con la successiva Variante 12 del PRG di Nago Torbole, approvata dal Consiglio Comunale n.8 del 25 Febbraio 2015. Tale rinnovo del piano attuativo, già oltre i termini indicati dall'Art.43ter punto 1) Comma 2 delle NTA Piano Regolatore Generale Intercomunale di Riva del Grada - Nago Torbole con scadenza quinquennale, è stato reso possibile prorogandone in un primo momento il termine dal 2007, data iniziale di scadenza, al 2012 (l'Adozione Variante 11 del PRG) motivando l'interconnessione tra la durata del piano attuativo e i vincoli espropriativi, con durata decennale, previsti all'interno di esso piano attuativo stesso (Nota Servizio Urbanistica della PAT prot.10099/09-2013 VET (par.) del 19 Ottobre 2009).

L'Amministrazione del Comune di Nago-Torbole nel corso dell'ultimo quinquennio ha avviato una serie di indagini, attraverso anche una schedatura degli edifici presenti nell'area e dei loro spazi pertinenziali, congiuntamente ad un'analisi qualitativa degli spazi pubblici, con una prima volontà di portare a concretizzazione la pianificazione del P.F.G.8 "Fascia Lago di Torbole" in quanto, a quella data, in corso di validità (Variante 12 reiterazione del vincolo). E' per tale ragione che nel 2016 è stato incaricato un tecnico professionista dell'elaborazione del piano attuativo al fine di supportare l'Amministrazione comunale nella definizione delle priorità (schedatura edifici e analisi spazi pubblici) sopra descritte.

In fase di valutazione da parte del Servizio Urbanistica (vedi verbale valutazione di data 21.11.2019 prot.n.734764) è emersa la necessità di definire puntualmente i contenuti del piano attuativo, sulla scorta delle indicazioni previste dalla legislazione provinciale che, ad oggi, assimila lo strumento del PFG ad un piano di dettaglio con relativi e necessari approfondimenti progettuali (pianche, sezioni, rilievi topografici...).

Dall'analisi dei rilievi formulati in sede di elaborazione del parere del Servizio urbanistica della PAT, è emerso chiaramente che lo strumento del piano attuativo, applicato ad un'area vasta come quella in oggetto,

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

fosse inadeguato a fornire le risposte attese dall'Amministrazione comunale, specificatamente orientate alla riorganizzazione dell'area sotto il profilo degli accessi e dei servizi (opere pubbliche) e degli interventi puntuali sugli edifici esistenti in quanto l'ambito perimetrato dal PFG 8 " Fascia Lago di Torbole" già ricomprendeva aree dotate di specifica destinazione urbanistica rispetto alla quale le previsioni del piano attuativo costituivano di fatto delle varianti.

Nel contempo, è apparso chiaro che per l'area in oggetto, lo strumento della pianificazione attuativa (indicata già nel 2002 dal Piano Regolatore Generale Intercomunale di Riva del Garda - Nago Torbole) fosse ulteriormente superata, in quanto parte dei suoi scopi, quali la riqualificazione delle strutture turistiche e in generale del costruito da attuare di concerto ad una forte attenzione alla protezione delle sponde del lago e del Sarca, erano già definiti negli indirizzi di tutela e riqualificazione indicati per l'area dal PUP, all'interno delle norme di: Tutela Ambientale (Titolo III Legge Provinciale 4 Agosto 2015 n.15 e s.m.i. e Capo III Legge Provinciale 27 Maggio 2008 n.5), delle Aree Protezione di Laghi per quanto attiene agli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica (Art.22 Legge Provinciale 27 Maggio 2008 n.5) e dagli Ambiti fluviali ecologici (parte VI.4 "Criteri di tutela e valorizzazione" del PGUAP).

Nello specifico, per ciò che attiene agli interventi di trasformazione edilizia nell'area, nella relazione illustrativa del Piano Regolatore Generale Intercomunale di Riva del Garda - Nago Torbole, al paragrafo relativo alla pianificazione dell'area, si evince che la volontà del pianificatore fosse quella di rimandare la definizione attuativa per le singole aree private, già costruite ed urbanizzate al tempo, alle norme specifiche di zona ("Tra gli obiettivi si indicano anche i seguenti [...] ampliamenti contenuti ove ammissibili e comunque subordinati a quanto eventualmente indicato per le norme di zona nelle N.T.A" - CAP.4 METODO DEL PROGETTO: DAI CRITERI DEL P.U.P. ALLE SCELTE COMUNALI I PRINCIPI DI RIFERIMENTO - SUBAREA SPECIALE LUNGOLAGO TORBOLE). Mentre il vero tema centrale del piano attuativo, che veniva indicato nello stesso documento, era la qualificazione della fruibilità dell'area attraverso il potenziamento dei percorsi a "pettine" verso il lago con particolare attenzione alla pedonabilità e ciclabilità degli stessi, potenziando allo stesso tempo gli spazi verdi ("*Gli obiettivi per questa subarea sono [...] riqualificazione dei percorsi interni con selezione e evidenziazione dei tracciati su cui realizzare piste ciclopedonali alberate in connessione con le aree verdi adiacenti il Sarca e la subarea Torbole nord*" - CAP.4 METODO DEL PROGETTO: DAI CRITERI DEL P.U.P. ALLE SCELTE COMUNALI I PRINCIPI DI RIFERIMENTO - SUBAREA SPECIALE LUNGOLAGO TORBOLE).

Per le ragioni sopra esposte, e facendo tesoro degli approfondimenti conseguenti all'incarico del 2016 (arch. Giovannini) sia per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (schedatura) sia in merito alle priorità relative agli interventi di carattere pubblico, L'Amministrazione Comunale ha valutato, mediante l'avvio del presente procedimento di variante 14bis, di adottare, mediante lo stralcio della previsione del PFG 8, una riprogrammazione di azioni puntuali con la consapevolezza che il grado di infrastrutturazione dell'area e la sua definizione sotto il profilo insediativo (destinazioni di zona) non garantiscono quei margini di operatività propri di una pianificazione attuativa.

La Variante 14bis del PRG, in sintesi, si pone come obiettivo la ridefinizione della programmazione urbanistica dell'area oggetto della previsione del piano attuativo P.F.G.8 "Fascia Lago di Torbole", ora scaduta, attraverso le due seguenti azioni:

- la riprogrammazione delle destinazioni urbanistiche nell'area, non in contrasto e non modificate rispetto a quanto indicato nello strumento scaduto, attraverso una ricognizione e schedatura del costruito, confermando le destinazioni in essere dell'area già edificata ed urbanizzata. Le future trasformazioni di tali aree verranno quindi regolate dalle norme di zona delle NTA. Allo stesso tempo, questo primo obiettivo di variante ha imposto un'analisi relativa alla durata e alla reiterazione dei vincoli di natura espropriativa delle aree interne all'ex piano attuativo (Art.39 Comma 2 lettera d) .Legge Provinciale 4 Agosto 2015 n.15 e s.m.i.).

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

- al fine di migliorare la fruibilità turistica dell'area con interventi sugli spazi aperti e sulle connessioni con particolare riguardo alla mobilità lenta (pedonale-ciclabile), all'arredo urbano e al verde (tematiche principali già della vecchia previsione di piano), l'Amministrazione Comunale introduce sull'area alcune varianti di nuova previsione su aree di proprietà comunale o su aree non di proprietà comunale, ma con dichiarazione di interesse pubblico (Art.39 Comma 2 lettera b) Legge Provinciale 4 Agosto 2015 n.15 e s.m.i.). Tali interventi di potenziamento dei percorsi, avranno come fine migliorare la sicurezza degli accessi carrabili all'area per le attività turistiche e per gli ambiti residenziali esistenti con la volontà di ricavare lo spazio per l'inserimento, in parallelo, di percorsi promiscui, pedonali-ciclabili, e di potenziare gli stessi percorsi pedonali-ciclabili esistenti. Allo stesso tempo verrà riprogettato lo snodo centrale di via al Còr, introducendo un'importante area verde pubblico in sostituzione di un'area oggetto di lottizzazione abusiva (si rimanda alla sentenza n. 00383/2016 pubblicata il 14.11.2016 del TRGA di Trento circa il ricorso n.00432/2016 e passata in giudicato).

Le linee programmatiche dell'intervento pubblico, in ottemperanza a quanto predisposto dal vecchio P.F.G.8 "Fascia Lago di Torbole", sono specificate nella modifica delle NTA all'Art.14 Comma 2 operate dalla presente Variante 14bis.

## 2. CONTENUTI DELLA VARIANTE E APPLICABILITA' DELL'ART.39 COMMA 2-3 LP.15/2015

La presente Variante 14bis al PRG è rientrante nelle fattispecie previste dall'Art.39 Comma 2 della L.P. 15/2015 e s.m.i., come **variante non sostanziale al PRG**, ed è finalizzata nello specifico a:

- 1) nuova disciplina dell'area soggetta al P.F.G.8 "Fascia Lago di Torbole" a seguito della scadenza dei termini indicati dall'Art.45 e Art.54 L.P. 4 Agosto 2015 n.15 per l'approvazione del piano attuativo (variante non sostanziale ai sensi dell'Art.39 Comma 2 lettera d) L.P. 4 Agosto 2015 n.15);
- 2) varianti di nuova previsione su aree di proprietà comunale per opere pubbliche e di aree soggette a vincolo preordinato all'espropriazione (variante non sostanziale ai sensi dell'Art. 39 Comma 2 lettere b) L.P. 4 Agosto 2015 n.15);
- 3) disamina aree soggette a vincolo preordinato all'espropriazione ai sensi dell'Art.48 della L.P. 4 Agosto 2015, n.15 (variante non sostanziale ai sensi dell'Art.39 Comma 2 lettera d) L.P. 4 Agosto 2015 n.15);

## 3. ELABORATI DI PROGETTO

Gli elaborati che compongono il progetto di Variante 14bis al Piano Regolatore Generale sono i seguenti:

- Relazione illustrativa della variante;
- Norme Tecniche di Attuazione - Testo di Raffronto;
- Norme Tecniche di Attuazione - Testo di Progetto;
- Rilevo centri storici – edifici censiti in "AREA EX P.F.G.8" (schede 3, 4, 5, 6, 7)
- Elaborati cartografici – di Raffronto (n.3 4 Tavole: B1, B5, A1, [Legenda](#))
- Elaborati cartografici – di Progetto (n.4 4 Tavole: B1, [B2\\*](#), [B3\\*](#), [B4\\*](#), B5, [B6\\*](#), [B7\\*](#), A1, [A2\\*](#), [A3\\*](#), [Legenda](#))
- Elaborati cartografici –Carta di sintesi della Pericolosità con indicate le varianti (n.1 Tavole: PC1)
- Verifica standard urbanistici (documento allegato alla Relazione illustrativa)

---

### VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

- Verifica preventiva del rischio idrogeologico (documento allegato alla Relazione illustrativa)
- Verifica assoggettabilità rendicontazione urbanistica (documento allegato alla Relazione illustrativa)
- Relazione verifica usi civici (documento allegato alla Relazione illustrativa)
- Schedatura di rilievo degli edifici esistenti sull'area del piano attuativo scaduto P.F.G.8 "Fascia lago di Torbole"
- Elaborati cartografici – Planimetria generale dell'area del piano attuativo scaduto P.F.G.8 "Fascia lago di Torbole" con numerazione delle schede di rilievo (scala 1:1000) (documento allegato alla Relazione illustrativa)

~~\* In Adozione Definitiva della Variante al PRG 14bis, l'Amministrazione ha richiesto l'inserimento nelle tavole del PRG dell'indicazione cartografica del numero-codice delle particelle, riportato come dato nello shape fornito dal catasto, per facilitarne la lettura. Pertanto tutte le tavole, sia del sistema ambientale "A" che del sistema infrastrutturale insediativo "B", vengono aggiornate con l'inserimento nello spazio delle particelle della relativa numerazione della particella edificale p.ed. e particella fondiaria p.f.. Qualora, alla scala del disegno, le particelle siano troppo piccole per riportare tale numero, la dicitura viene tralasciata per non creare confusione nel disegno stesso.~~

#### 4. NUOVA DISCIPLINA DELL'AREA SOGGETTA AL P.F.G.8 "FASCIA LAGO DI TORBOLE" A SEGUITO DELLA SCADENZA DEI TERMINI INDICATI DALL'ART.45 E ART.54 L.P. 4 AGOSTO 2015 N.15 PER L'APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO (VARIANTE NON SOSTANZIALE AI SENSI DELL'ART.39 COMMA 2 LETTERA D) L.P. 4 AGOSTO 2015 N.15)

##### 4.1 VARIANTI ALLE NORME TECNICHE ATTUATIVE DI PIANO

Ai fini della corrispondenza tra cartografia di PRG e normativa contenuta nella NTA, si premette che ~~è presente in cartografia allo stato di fatto~~ la *SUBAREA SPECIALE LUNGOLAGO TORBOLE*, ~~è già presente in cartografia in stato di fatto nelle tavole del Sistema Ambientale e che tale area corrisponde pienamente all'area del piano attuativo scaduto P.F.G.8 "Fascia Lago di Torbole".~~ Tale *SUBAREA* non coincide però appieno con il perimetro del ex P.F.G.8 per una fascia corrispondente all'area della nuova sede amministrativa del Comune, della ex colonia Pavese e di una minima porzione di edifici del centro storico di Torbole. Pertanto essendo questa variante volta solo a definire la disciplina d'intervento per l'area ex P.F.G.8, anche secondo le indicazioni del parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio S013/2022/18.2.2-2023-104/GBE prot.n.23/23 Prat.3033 del 24 Agosto 2023, si è valutato di introdurre una perimetrazione, mediante lo shape Z602 (graficizzato con perimetro asteriscato in rosso), di un'area pari all' area dell'EX P.F.G.8 con dicitura *AREA EX P.F.G.8* che caratterizza questo ambito e ne fa rimando normativo specifico per le varie zone interne.

Variante n.	00
<b>Variante che contiene la nuova disciplina a seguito della scadenza dei termini indicati agli Art.45, relativo agli effetti degli strumenti urbanistici, e 54, relativo agli effetti dei piani attuativi (Art.39 Comma 2 lettera d) L.P.5 agosto 2015 n.5)</b>	
In accordo con il parere del Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio S013/2022/18.2.2-2023-104/GBE prot.n.23/23 Prat.3033 del 24 Agosto 2023 si introduce una perimetrazione, mediante lo shape Z602 (graficizzato con perimetro asteriscato in rosso), <u>di un'area pari e sovrapponibile in toto all' area dell'EX P.F.G.8</u> con dicitura <i>AREA EX P.F.G.8</i> che caratterizza questo ambito e ne fa rimando normativo specifico per le varie zone interne.	

#### VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

**COMUNE DI NAGO-TORBOLE**  
PROVICIA DI TRENTO

00	ADOZIONE DEFINITIVA	varie	varie	-	varie
----	---------------------	-------	-------	---	-------

A livello cartografico tale variante **non** introduce nuovi shape **legati alle nuove previsioni per opere pubbliche**, di cui si rimanda al **Cap.5.1 della presente relazione**, e relativi alle categorie di intervento e alla numerazione dei soli edifici catalogati nei centri storici sparsi interni all'EX P.F.G.8, ora area bianca e riprogrammata con questa variante 14bis, che vanno a sovrapporsi all'esistente shape relativo all'insediamento storico sparso **non modificato**; si riporta a titolo esaustivo **anche** la nuova grafia identificativa dell'AREA EX P.F.G.8. Non vengono modificate le tavole dei centri storici **in vigore** in quanto **non** vengono modificate le categorie di intervento o i perimetri degli edifici censiti ma vengono introdotte delle prescrizioni all'intervento in accordo con l'Art22 Legge Provinciale 27 Maggio 2008 n.5, direttamente **sulle le** schedature stesse con nota al loro interno (si precisa anche che le tavole del centro storico non sono mai state aggiornate agli standard dell'Allegato 2 del D.G.P. n.1227 22 Luglio 2016 – Revisione 03 del 15 Ottobre 2018 **e che si rimanda ad esse per gli edifici catalogati nel centro storico o centro storico sparso esterni all'area dell'EX P.F.G.8).**

	Sistema ambientale – Tavola vincoli e aree soggette a cautele speciali
	Sistema insediativo – Tavola zonizzazioni (extra centro storico)
	Centri storici

**Nuovo shape identificativo dell'AREA EX P.F.G.8**

Tavole interessate dalla modifica	NOME SHP FILE	Etichetta in variante	Simbolo su etichetta	Art.NTA	Denominazione PRG	Descrizione della variazione in Variante 14bis
	Z602		<b>AREA EX P.F.G.8</b> 		Area con specifico articolo normativo	Area con specifico articolo normativo "AREA EX P.F.G.8"

**Nuovi shape e relativa legenda per gli edifici del centro storico sparso (shape A102 già esistente) interni all'EX AREA P.F.G.8, con inserimento della grafia sulla tavola del sistema insediativo B5 in scala 1:2000.**

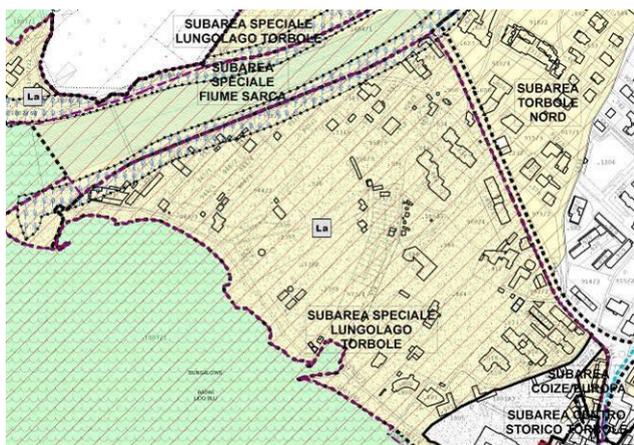
	A204		<b>R 2</b> N.SCHEDA	Art.6 Art.11	Risanamento conservativo R2	Indicazione della categoria di intervento sull'edificio secondo scheda di rilievo introdotto nella tavola B2 del PRG per i soli edifici interni all'AREA EX P.F.G.8 come <b>secondo parere</b> <u>S013/18.2.2-2023-104/DP</u>
	A205		<b>R 3</b> N.SCHEDA	Art.6 Art.11	Ristrutturazione edilizia R3	



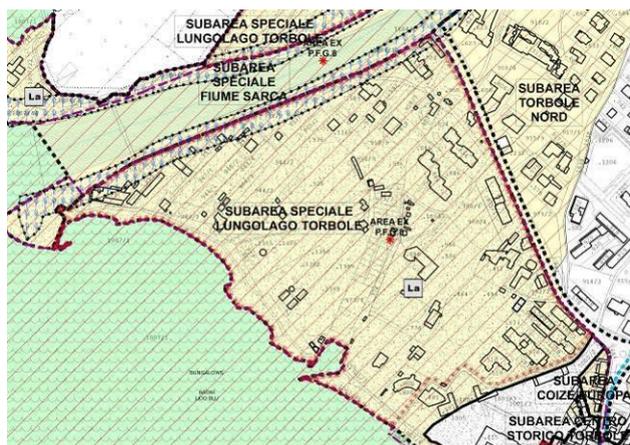
**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

COMUNE DI NAGO-TORBOLE  
PROVINCIA DI TRENTO



SISTEMA AMBIENTALE: Destinazione P.R.G. Variante 13



SISTEMA AMBIENTALE: Destinazione P.R.G. da progetto



SISTEMA INSEDIATIVO: Destinazione P.R.G. Variante 13



SISTEMA INSEDIATIVO: Destinazione P.R.G. da progetto

Nell'ambito del procedimento di riprogrammazione urbanistica dell'area oggetto del piano attuativo scaduto P.F.G.8 "Fascia Lago di Torbole", si prevede la modifica dell'Art.14 Comma 2 delle NTA "SUBAREA SPECIALE LUNGOLAGO TORBOLE", abrogando il comma stesso, stralciando così le indicazioni riportate in fase di approvazione della Variante 13 al PRG, secondo nota del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia di Trento Prat. S013/18.2.2-2019-291/DP, che rimandavano tali aree alle disposizioni contenute all'Art.45 della Legge Provinciale 4 Agosto 2015 n.15 e s.m.i.. Lo stralcio dell'Art.14 Comma 2 è dovuto alla incongruità di mantenere delle indicazioni normative circa la SUBAREA SPECIALE

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

LUNGOLAGO TORBOLE nell'Art.14 che tratta l'"ELENCO DELLE AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI E A PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA" e quindi la tematica dei piani attuativi in generale. Si rimanda pertanto le indicazioni normative circa l'area alle singole norme di zona, alle norme di tutela ambientale e paesaggistica contenute nelle NTA del PRG, e nella fattispecie per la SUBAREA si rimanda nello specifico all'Art.43 delle NTA "NORME SPECIALI PER LA VALORIZZAZIONE E LA TUTELA DEL PAESAGGIO", dove si riportano le indicazioni e gli indirizzi progettuali per l'area stessa coerentemente con le altre subaree del Comune no Nago-Torbole. Tale incoerenza si rileva anche all'Art.14 Comma 3 SUBAREA TORBOLE NORD, ma essendo la variante non sostanziale e riguardante la sola ridisciplina urbanistica della SUBAREA SPECIALE LUNGOLAGO TORBOLE, si rimanda ad una futura variante del piano l'abrogazione del suddetto comma riportandone le indicazioni progettuali all'Art.43.

Si riporta il raffronto dello stralcio dell'Art.14 Comma 2°) nelle Norme Tecniche Attuative come variato dalla presente variante ed il raffronto con il testo introdotto dalla Variante 13 al PRG.

<p><del>Carattere verde barrato</del> : testo abrogato dalla presente Variante 14bis          carattere rosso : testo introdotto dalla presente Variante 14bis  <del>carattere rosso barrato</del>: testo introdotto in I Adozione della Variante 14bis e stralciato in II Adozione  <del>carattere nero barrato</del>: testo non stralciato in I Adozione ma stralciato in II Adozione          carattere blu: testo introdotto in II Adozione</p>	
TESTO MODIFICATO DALLA VARIANTE 14bis	RAFFRONTO CON VARIANTE 13
<p><b>Art. 14 Elenco delle aree soggette a piani attuativi e a piani di lottizzazione convenzionata</b></p> <p>1. [...]</p> <p>2. <u>SUBAREA SPECIALE LUNGOLAGO TORBOLE</u></p> <p><i>Comma abrogato. Si rimanda alle norme di zona, alle prescrizioni delle norme di tutela ambientale e paesaggistica contenute al TITOLO V delle presenti NTA ed in particolare all'Art.43 delle presenti NTA.</i></p> <p>3. [...]</p> <p>4. [...]</p>	<p><b>Art. 14 Elenco delle aree soggette a piani attuativi e a piani di lottizzazione convenzionata</b></p> <p>1. [...]</p> <p><del>2. SUBAREA SPECIALE LUNGOLAGO TORBOLE</del></p> <p><del>Comma abrogato. Si rimanda alle norme di zona, alle prescrizioni delle norme di tutela ambientale e paesaggistica contenute al TITOLO V delle presenti NTA ed in particolare all'Art.43 delle presenti NTA.</del></p> <p><del>Sono aree del litorale da tutelare e valorizzare in termini qualitativi. In tale area è prevista la formazione di un piano attuativo individuato in cartografia con apposita simbologia e sigla P.F.G.-8.</del></p> <p><del>La subarea speciale lungolago comprende al suo interno il seguente piano attuativo:</del></p> <p><del>2°) FASCIA LAGO DI TORBOLE – P.F.G.-8</del></p> <p><del>Previsione di piano attuativo scaduta. Si rimanda alle disposizioni contenute all'art.45 della LP 4 agosto 2015, n.15 e s. m.</del></p> <p>3. [...]</p> <p>4. [...]</p>

VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
 ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
 APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

Vista la particolare valenza urbanistica-paesaggistica dell'area, nella tabella conclusiva all'Art.43 Comma 5, che indica la normativa di indirizzo e cui fare riferimento per ciascuna subarea, [si riportano per la sola AREA EX P.F.G.8, definita come sopra](#), gli indirizzi programmatici per la SUBAREA SPECIALE LUNGOLAGO TORBOLE e quelli indicati per il P.F.G.8 "Fascia Lago di Torbole" presenti nelle norme delle NTA ante approvazione della Variante 13 che si è valutato di mantenere nel piano, quali:

- garantire una funzionale utilizzazione pubblica delle rive (Art.14 Comma 2°) Punto 3 lettera c) delle NTA "Fascia Lago di Torbole – P.F.G.8);
- qualificazione della fruibilità turistica con interventi sugli spazi aperti e sulle connessioni con particolare riguardo alla mobilità lenta, all'arredo urbano e al verde (Art.14 Comma 2°) Punto 3 lettera b) e c) delle NTA "Fascia Lago di Torbole – P.F.G.8);
- riqualificazione funzionale ed architettonica dei complessi ricettivi turistici e residenziali esistenti (Art.14 Comma 2°) Punto 3 lettere a) e d) Art.14 delle NTA "Fascia Lago di Torbole – P.F.G.8).

In particolare al secondo punto, si è voluto specificare che gli interventi sugli spazi verdi e sulla viabilità in generale dovranno avere una particolare attenzione a privilegiare percorsi pedonali e ciclabili (mobilità lenta), in parallelo o in alternativa alle strade carrabili, ponendo particolare attenzione alla progettazione degli spazi urbani e del verde pubblico. Tali specifiche agli indirizzi alla progettazione dell'area, venivano già precisate nella relazione illustrativa del Piano Regolatore Generale Intercomunale di Riva del Garda – Nago Torbole che, a suo tempo, aveva introdotto il piano attuativo P.F.G.8 (CAP.4 METODO DEL PROGETTO: DAI CRITERI DEL P.U.P. ALLE SCELTE COMUNALI I PRINCIPI DI RIFERIMENTO – SUBAREA SPECIALE LUNGOLAGO TORBOLE), che sono stati riportati negli indirizzi progettuali dell'area essendo considerati ancora attuali.

A tali indirizzi programmatici viene aggiunto il primo punto, che è di rimando alla normativa sovraordinata a cui l'area è soggetta, ed in particolare: alla Tutela Ambientale (Titolo III Legge Provinciale 4 Agosto 2015 n.15 e s.m.i. e Capo III Legge Provinciale 27 Maggio 2008 n.5); alle Aree Protezione di Laghi, per quanto attiene agli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica (Art.22 Legge Provinciale 27 Maggio 2008 n.5); agli Ambiti fluviali ecologici (parte VI.4 "Criteri di tutela e valorizzazione" del PGUAP). Si aggiunge pertanto il seguente punto programmatico:

- protezione e salvaguardia ambientale del fronte lago e delle aree lungo il Sarca

Si specifica che la *SUBAREA SPECIALE LUNGOLAGO TORBOLE*, è già presente in cartografia nelle tavole del Sistema Ambientale. Tale area **non** corrisponde pienamente all'area del piano attuativo scaduto P.F.G.8 "Fascia Lago di Torbole", [si è valutato di introdurre una perimetrazione, mediante lo shape Z602 \(graficizzato con perimetro asteriscato in rosso\), di un'area pari all' area dell'EX P.F.G.8 con dicitura AREA EX P.F.G.8 che caratterizza questo ambito e ne fa rimando normativo specifico per le varie zone interne.](#)

~~Si riporta il raffronto dello stralcio dell'Art.14 Comma 2°) nelle Norme Tecniche Attuative come variato dalla presente variante ed il raffronto con il testo introdotto dalla Variante 13 al PRG.~~

All'Art.43 Comma 3 lettera e) delle NTA, viene modificata la seconda frase stralciando l'indicazione di attuazione della norma tramite piano attuativo per la Subarea speciale lungo lago di Torbole e che quindi rimandava all'applicazione del P.F.G.8 "Fascia lago di Torbole". Si sostituisce alla frase l'indicazione generica di attuazione tramite "interventi".

Si riporta il raffronto dello stralcio dell'Art.43 Comma 3 lettera e) nelle Norme Tecniche Attuative come variato dalla presente variante ed il raffronto con il testo introdotto dalla Variante 13.

<p><del>Carattere verde barrato</del> : testo abrogato dalla presente Variante 14bis  <b>carattere rosso</b> : testo introdotto dalla presente Variante 14bis  <del>carattere rosso barrato</del>: testo introdotto in I Adozione della Variante 14bis e stralciato in II Adozione  <del>carattere nero barrato</del>: testo non stralciato in I Adozione ma stralciato in II Adozione  <b>carattere blu</b>: testo introdotto in II Adozione</p>	
TESTO MODIFICATO DALLA VARIANTE 14bis	RAFFRONTO CON VARIANTE 13
<p><b>Art. 43 Norme speciali per la valorizzazione e la tutela del paesaggio</b></p> <p>1. [...]  2. [...]  3. [...]  4. [...]</p> <p>a) [...]  b) [...]  c) [...]  d) [...]</p> <p>e) <b>LA FASCIA LAGO</b></p> <p>Pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per quest'area estremamente sensibile si propone di ridurre al minimo gli impatti ambientali con un progetto d'intervento particolareggiato di ristrutturazione urbanistica ed ambientale, nel rispetto dei peculiari caratteri paesaggistici delle fasce costiere e dell'immediato entroterra. Si prevede che gli interventi nella Subarea speciale lungolago Torbole, salvaguardino e garantiscano la sopravvivenza qualitativa e la riqualificazione di questa preziosa risorsa naturalistica, e finalizzati soprattutto al godimento del paesaggio lacustre e ad una migliore fruizione pubblica generale dell'intero ambito, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rispettando l'equilibrio ambientale della flora composita esistente;</li> <li>- favorendo il riuso delle porzioni di lungolago che oggi sono mal impiegate o sotto utilizzate.</li> </ul> <p>In tal senso appare corretto operare in particolare attraverso lo sviluppo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- delle aree a verde;</li> <li>- dei luoghi di sosta attrezzati;</li> <li>- degli affacci alle rive;</li> </ul>	<p><b>Art. 43 Norme speciali per la valorizzazione e la tutela del paesaggio</b></p> <p>1. [...]  2. [...]  3. [...]  4. [...]</p> <p>a) [...]  b) [...]  c) [...]  d) [...]</p> <p>e) <b>LA FASCIA LAGO</b></p> <p>Pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per quest'area estremamente sensibile si propone di ridurre al minimo gli impatti ambientali con un progetto d'intervento particolareggiato di ristrutturazione urbanistica ed ambientale, nel rispetto dei peculiari caratteri paesaggistici delle fasce costiere e dell'immediato entroterra. Si prevede <del>la redazione di piani attuativi di zona per la</del> <b>che gli interventi nella</b> Subarea speciale lungolago Torbole, <del>corredati da norme specifiche che</del> salvaguardino e garantiscano la sopravvivenza qualitativa e la riqualificazione di questa preziosa risorsa naturalistica, e finalizzati soprattutto al godimento del paesaggio lacustre e ad una migliore fruizione pubblica generale dell'intero ambito, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rispettando l'equilibrio ambientale della flora composita esistente;</li> <li>- favorendo il riuso delle porzioni di lungolago che oggi sono mal impiegate o sotto utilizzate.</li> </ul> <p>In tal senso appare corretto operare in particolare attraverso lo sviluppo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- delle aree a verde;</li> <li>- dei luoghi di sosta attrezzati;</li> </ul>

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

- degli accessi a lago ciclo-pedonali;
- dei recuperi edilizi a fini ricettivo-alberghieri;
- delle attività a carattere collettivo legate alla socializzazione ed al tempo libero.

f) [...]

g) [...]

h) [...]

5. Ai fini di tutela paesaggistico-ambientale nell'ambito delle subaree sopraccitate, così come individuate nel presente P.R.G., devono essere di conseguenza rispettati i seguenti vincoli:

SUBAREA	Normativa di indirizzo a cui fare riferimento
[...]	[...]
<b>LUNGOLAGO TORBOLE</b>	<p>IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO- CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse)</p> <p>IL TERRITORIO URBANIZZATO;</p> <p>LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate secondarie).</p> <p>LA FASCIA LAGO</p> <p><b>INDIRIZZI SPECIALI A CUI FARE RIFERIMENTO PER L'AREA INDICATA IN CARTOGRAFIA DEL PRG COME</b></p> <p><b>"AREA EX P.F.G.8"</b></p> <p>Sono aree del litorale da tutelare e valorizzare in termini qualitativi pertanto tutti gli interventi devono essere indirizzati a conseguire i seguenti scopi:</p> <p>= protezione e</p>

- degli affacci alle rive;
- degli accessi a lago ciclo-pedonali;
- dei recuperi edilizi a fini ricettivo-alberghieri;
- delle attività a carattere collettivo legate alla socializzazione ed al tempo libero.

f) [...]

g) [...]

h) [...]

5. Ai fini di tutela paesaggistico-ambientale nell'ambito delle subaree sopraccitate, così come individuate nel presente P.R.G., devono essere di conseguenza rispettati i seguenti vincoli:

SUBAREA	Normativa di indirizzo a cui fare riferimento
[...]	[...]
<b>LUNGOLAGO TORBOLE</b>	<p>IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO- CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse)</p> <p>IL TERRITORIO URBANIZZATO;</p> <p>LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate secondarie).</p> <p>LA FASCIA LAGO</p> <p><b>INDIRIZZI SPECIALI A CUI FARE RIFERIMENTO PER L'AREA INDICATA IN CARTOGRAFIA DEL PRG COME</b></p> <p><b>"AREA EX P.F.G.8"</b></p> <p>Sono aree del litorale da tutelare e valorizzare in termini qualitativi pertanto tutti gli interventi devono essere indirizzati a conseguire i seguenti scopi:</p>

	<p>salvaguardia ambientale del fronte lago e delle aree lungo il Sarca;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>= garantire una funzionale utilizzazione pubblica delle rive;</li> <li>= qualificazione della fruibilità turistica con interventi sugli spazi aperti e sulle connessioni con particolare riguardo alla mobilità lenta, all'arredo urbano e al verde;</li> <li>= riqualificazione funzionale ed architettonica dei complessi ricettivi turistici e residenziali esistenti.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>= protezione e salvaguardia ambientale del fronte lago e delle aree lungo il Sarca;</li> <li>= garantire una funzionale utilizzazione pubblica delle rive;</li> <li>= qualificazione della fruibilità turistica con interventi sugli spazi aperti e sulle connessioni con particolare riguardo alla mobilità lenta, all'arredo urbano e al verde;</li> <li>= riqualificazione funzionale ed architettonica dei complessi ricettivi turistici e residenziali esistenti.</li> </ul>
[...]	[...]	[...]	[...]

All'Art.47 Comma 3 delle NTA vengono aggiunte le lettere c) e d) in riferimento agli interventi ammessi per le sole aree ricadenti dell'AREA EX P.F.G.8, come da indirizzi programmatici della Variante al PRG 14bis che ha come scopo la sola disciplina delle aree interne all'ex piano attuativo scaduto. In particolare in accordo con l'Art.22 Commi 2 e 4 dell'Allegato B della L.P. 27 maggio 2008 n.5 per le zone RB1, RB3 (non previste nell'AREA EX P.F.G.8) e RC (non previste nell'AREA EX P.F.G.8) non viene concessa la possibilità di nuova costruzione, mentre è concessa la ristrutturazione edilizia come da definizione dell'Art.77 Comma 1 lettera e) della L.P. 5 agosto 2015 n.15 specificando che l'ampliamento degli edifici esistenti è consentito *una tantum* richiamando i limiti di salvaguardia dell'area riportati nell'Art.43ter Comma 1°) punto 4 delle NTA della Variante al PRG 12 e nell'intervento la prescrizione che l'ampliamento sia in allontanamento dalla riva del lago. Gli ampliamenti come sopra vengono però limitati all'esaurimento degli indici di zona in accordo con l'articolo delle NTA di riferimento e della SUBAREA relativa.

All'Art.47 Comma 4 delle NTA viene aggiunto il terzo capoverso in riferimento agli interventi ammessi per le sole aree ricadenti dell'AREA EX P.F.G.8, come da indirizzi programmatici della Variante al PRG 14bis che ha come scopo la sola disciplina delle aree interne all'ex piano attuativo scaduto. In particolare in accordo con l'Art.22 Commi 2 e 4 dell'Allegato B della L.P. 27 maggio 2008 n.5 per le zone RB2 Verde privato è concessa la ristrutturazione edilizia come da definizione dell'Art.77 Comma 1 lettera e) della L.P. 5 agosto 2015 n.15, specificando che l'ampliamento è consentito *una tantum* richiamando i limiti di salvaguardia dell'area riportati nell'Art.43ter Comma 1°) punto 4 delle NTA della Variante al PRG 12. Si precisa che l'eventuale ampliamento deve essere realizzato in allontanamento dalla riva del lago. Si sottolinea che il limite del 10% di ampliamento generalizzato per gli edifici fascia lago è stato introdotto con la Variante al PRG 13, mentre la presente Variante al PRG 14bis, per i soli edifici interni alla AREA EX P.F.G.8 introduce il limite del 5% per i fabbricati con SUN maggiore di 255mq per parificare gli interventi su tali aree residenziali alle aree RB1.

Nel richiamo per gli ampliamenti alla norma dell'Art.43ter Comma 1°) punto 4 delle NTA della Variante al PRG 12, si è usato il fattore 0,85 per parametrizzare la s.l.p. (Superficie lorda di pavimento, prevista dal PRG

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

comunale del 2002) alla SUN (Superficie utile netta, prevista dall'attuale PRG) secondo quanto indicato al Par.3.6 della Relazione Illustrativa della Variante al PRG 13.

All'Art.47 Comma 4 lettera a) secondo paragrafo delle NTA, viene stralciato il secondo capoverso che per quanto riguardava le aree a verde privato RB2 interne al P.F.G.8 "Fascia Lago di Torbole escludeva l'applicazione delle indicazioni sugli interventi ammessi da tale comma per tali aree a livello comunale, rimandando l'indicazione degli interventi ammissibili per all'approvazione del piano attuativo dell'area.

Si riporta il raffronto dello stralcio dell'Art.47 Comma 4 nelle Norme Tecniche Attuative come variato dalla presente variante ed il raffronto con il testo introdotto dalla Variante 13.

<p><del>Carattere verde barrato</del> : testo abrogato dalla presente Variante 14bis  <b>carattere rosso</b> : testo introdotto dalla presente Variante 14bis  <del>carattere rosso barrato</del>: testo introdotto in I Adozione della Variante 14bis e stralciato in II Adozione  <del>carattere nero barrato</del>: testo non stralciato in I Adozione ma stralciato in II Adozione  <b>carattere blu</b>: testo introdotto in II Adozione  <b>carattere blu evidenziato giallo</b>: testo introdotto in Approvazione con parere S013/18.2.2-2023-104/DP  <del>carattere nero barrato evidenziato giallo</del>: testo non stralciato in I Adozione ma stralciato in Approvazione con parere S013/18.2.2-2023-104/DP  <del>carattere rosso barrato evidenziato giallo</del>: testo introdotto in I Adozione della Variante 14bis e stralciato in Approvazione con parere S013/18.2.2-2023-104/DP  <del>carattere blu barrato evidenziato giallo</del>: testo introdotto in II Adozione della Variante 14bis e stralciato in Approvazione con parere S013/18.2.2-2023-104/DP</p>	
TESTO MODIFICATO DALLA VARIANTE 14bis	RAFFRONTO CON VARIANTE 13
<p><b>Art. 47 Aree residenziali RB1-RB2-RB3-RC</b></p> <p><b>1.</b> [...]</p> <p><b>2.</b> [...]</p> <p><b>3.</b> Nelle aree <b>RB1, RB3 e RC</b>, nel rispetto dei parametri di zona e delle specifiche previsioni relative alle SUB AREE sono ammessi i seguenti interventi:</p> <p>a. nuova costruzione di cui all'art. 77 comma 1 lett. G) punti 1,2 e 3 della LP 5 agosto 2015, n. 15</p> <p>b. gli ampliamenti di cui all'art. 77 comma 1 lett. E) punto 3, della LP 5 agosto 2015, n. 15</p> <p>c. Per le aree ricadenti all'interno della zona indicata in cartografia del PRG come "AREA EX P.F.G.8" non è ammessa nuova costruzione come definita all'art. 77 comma 1 lett. G) punti 1 e 2 della LP 5 agosto 2015 n. 15 in accordo con il combinato disposto dell'art.22 commi 2 e 4 all'Allegato B della LP 27 maggio 2008 n.5, se non per opere pubbliche o di interesse pubblico.</p>	<p><b>Art. 47 Aree residenziali RB1-RB2-RB3-RC</b></p> <p><b>1.</b> [...]</p> <p><b>2.</b> [...]</p> <p><b>3.</b> Nelle aree <b>RB1, RB3 e RC</b>, nel rispetto dei parametri di zona e delle specifiche previsioni relative alle SUB AREE sono ammessi i seguenti interventi:</p> <p>a. nuova costruzione di cui all'art. 77 comma 1 lett. G) punti 1,2 e 3 della LP 5 agosto 2015, n. 15</p> <p>b. gli ampliamenti di cui all'art. 77 comma 1 lett. E) punto 3, della LP 5 agosto 2015, n. 15</p> <p>c. Per le aree ricadenti all'interno della zona indicata in cartografia del PRG come "AREA EX P.F.G.8" non è ammessa nuova costruzione come definita all'art. 77 comma 1 lett. G) punti 1 e 2 della LP 5 agosto 2015 n. 15 in accordo con il combinato disposto dell'art.22 commi 2 e 4 all'Allegato B della LP 27 maggio 2008 n.5, se non per opere pubbliche o di interesse pubblico.</p>

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

d. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno della zona indicata in cartografia del PRG come "AREA EX P.F.G.8" è ammessa la ristrutturazione edilizia come definito dall'Art.77 Comma 1 lettera e) della L.P. 5 agosto 2015 n.15 e s.m.i.. L'ampliamento di cui all'Art.77 Comma 1 lettera e) punto 3) della L.P. 5 agosto 2015 e s.m.i. è ammesso una tantum al solo fine di garantirne la funzionalità, purché non comportino un avvicinamento alla riva del lago, nella misura di:

I) max 10% della SUN per edifici esistenti fino a 255 mq di SUN e comunque nei limiti degli indici urbanistici di zona secondo Art.47 Comma 5 e 6 delle presenti NTA;

II) max 5% della SUN per edifici esistenti maggiori di 255 mq di SUN e comunque nei limiti degli indici urbanistici di zona secondo Art.47 Comma 5 e 6 delle presenti NTA;

4. Per le zone a **verde privato (RB2)** sono ammessi i seguenti interventi:

a. Sul patrimonio edilizio esistente alla data di 1° adozione del P.R.G (Piano Regolatore Generale Intercomunale di data 23.12.1997) conforme alle destinazioni di zona, oltre agli interventi di cui al precedente comma 2, è ammesso per una sola volta l'ampliamento del 20% della SUN esistente nel rispetto dell'altezza del fronte e del numero di piani esistenti.

L'ampliamento è ridotto al 10% della SUN esistente alla data di 1° adozione del P.R.G (Piano Regolatore Generale Intercomunale di data 23.12.1997) nel caso di edifici ricadenti all'interno delle zone di protezione dei laghi di cui all'art.37 delle NTA ed è finalizzato a garantire esclusivamente la funzionalità degli edifici.

Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno della zona indicata in cartografia del PRG come "AREA EX P.F.G.8" è ammessa la ristrutturazione edilizia come definito dall'Art.77 Comma 1 lettera e) della L.P. 5 agosto 2015 n.15 e s.m.i.. L'ampliamento di cui all'Art.77 Comma 1 lettera e) punto 3) della L.P. 5 agosto 2015 e s.m.i. è ammesso una tantum al solo fine di garantirne la funzionalità, purché non comportino un avvicinamento alla riva del

d. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno della zona indicata in cartografia del PRG come "AREA EX P.F.G.8" è ammessa la ristrutturazione edilizia come definito dall'Art.77 Comma 1 lettera e) della L.P. 5 agosto 2015 n.15 e s.m.i.. L'ampliamento di cui all'Art.77 Comma 1 lettera e) punto 3) della L.P. 5 agosto 2015 e s.m.i. è ammesso una tantum al solo fine di garantirne la funzionalità, purché non comportino un avvicinamento alla riva del lago, nella misura di:

I) max 10% della SUN per edifici esistenti fino a 255 mq di SUN e comunque nei limiti degli indici urbanistici di zona secondo Art.47 Comma 5 e 6 delle presenti NTA;

II) max 5% della SUN per edifici esistenti ~~fino a~~ maggiori di 255 mq di SUN e comunque nei limiti degli indici urbanistici di zona secondo Art.47 Comma 5 e 6 delle presenti NTA;

4. Per le zone a **verde privato (RB2)** sono ammessi i seguenti interventi:

a. Sul patrimonio edilizio esistente alla data di 1° adozione del P.R.G (Piano Regolatore Generale Intercomunale di data 23.12.1997) conforme alle destinazioni di zona, oltre agli interventi di cui al precedente comma 2, è ammesso per una sola volta l'ampliamento del 20% della SUN esistente nel rispetto dell'altezza del fronte e del numero di piani esistenti.

L'ampliamento è ridotto al 10% della SUN esistente alla data di 1° adozione del P.R.G (Piano Regolatore Generale Intercomunale di data 23.12.1997) nel caso di edifici ricadenti all'interno delle zone di protezione dei laghi di cui all'art.37 delle NTA ed è finalizzato a garantire esclusivamente la funzionalità degli edifici. ~~Sono esclusi dall'applicazione delle presenti disposizioni gli edifici ricadenti all'interno del PFG 8 "Fascia lago di Torbole" per i quali trovano applicazione le disposizioni di cui all'art.14 comma 2° delle NTA.~~

Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno della zona indicata in cartografia del PRG come "AREA EX P.F.G.8" è ammessa la ristrutturazione edilizia come definito

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

<p>lago, nella misura di:</p> <p>I) max 10% della SUN per edifici esistenti fino a 255 mq di SUN;</p> <p>II) max 5% della SUN per edifici esistenti maggiori di 255 mq di SUN;</p> <p>parcheggi: vedi art. 8</p> <p>distanze: vedi art. 7</p> <p>Gli interventi devono garantire conformità alle disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità del PUP.</p> <p>b. attrezzature per lo sport. Il tempo libero e accessorie alla residenza (tennis, piscina, autorimesse interrato, ecc.) senza nuove volumetrie fuori terra tranne depositi/spogliatoi per max 5 mq di SUN , Altezza del fronte (m) 2,50 m, altezza (Np): 1 piano, ed in numero massimo di 1 ogni 500 mq di Sf o frazione restante da tale computo.</p> <p>Nelle zone a verde privato RB2 che ricadono in aree a pericolosità elevata o moderata della Carta della pericolosità non è ammessa alcuna edificabilità.</p> <p>5. [...]</p> <p>6. [...]</p> <p>7. [...]</p> <p>8. [...]</p> <p>9. [...]</p> <p>10. [...]</p>	<p>dall'Art.77 Comma 1 lettera e) della L.P. 5 agosto 2015 n.15 e s.m.i.. L'ampliamento di cui all'Art.77 Comma 1 lettera e) punto 3) della L.P. 5 agosto 2015 e s.m.i. è ammesso una tantum al solo fine di garantirne la funzionalità, purché non comportino un avvicinamento alla riva del lago, nella misura di:</p> <p>I) max 10% della SUN per edifici esistenti fino a 255 mq di SUN;</p> <p>II) max 5% della SUN per edifici esistenti fino a maggiori di 255 mq di SUN;</p> <p>parcheggi: vedi art. 8</p> <p>distanze: vedi art. 7</p> <p>Gli interventi devono garantire conformità alle disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità del PUP.</p> <p>b. attrezzature per lo sport. Il tempo libero e accessorie alla residenza (tennis, piscina, autorimesse interrato, ecc.) senza nuove volumetrie fuori terra tranne depositi/spogliatoi per max 5 mq di SUN , Altezza del fronte (m) 2,50 m, altezza (Np): 1 piano, ed in numero massimo di 1 ogni 500 mq di Sf o frazione restante da tale computo.</p> <p>Nelle zone a verde privato RB2 che ricadono in aree a pericolosità elevata o moderata della Carta della pericolosità non è ammessa alcuna edificabilità.</p> <p>5. [...]</p> <p>6. [...]</p> <p>7. [...]</p> <p>8. [...]</p> <p>9. [...]</p> <p>10. [...]</p>
--	--

All'Art.52 Comma 2 delle NTA viene aggiunto il quarto capoverso in riferimento agli interventi ammessi per le sole aree ricadenti dell'AREA EX P.F.G.8, come da indirizzi programmatici della Variante al PRG 14bis che ha come scopo la sola ridisciplina delle aree interne all'ex piano attuativo scaduto. In particolare per le possibilità di intervento sulle aree ricettive-alberghiere, sia di completamento HB che di espansione HC (non previste nell'AREA EX P.F.G.8), si rimanda a quanto stabilito dall'Art.22 Commi 2 e 3 dell'Allegato B della L.P. 27 maggio 2008 n.5 e s.m.i.. Per il principio di non duplicazione della norma si riporta solo il rimando normativo. Gli eventuali ampliamenti indicati dall'Art.22 Comma 3 dell'Allegato B della L.P. 27 maggio 2008 n.5 e s.m.i. vengono però limitati all'esaurimento degli indici di zona in accordo con l'articolo delle NTA di riferimento.

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

<p><del>Carattere verde barrate</del> : testo abrogato dalla presente Variante 14bis  <b>carattere rosso</b> : testo introdotto dalla presente Variante 14bis  <del>carattere rosso barrate</del>: testo introdotto in I Adozione della Variante 14bis e stralciato in II Adozione  <del>carattere nero barrate</del>: testo non stralciato in I Adozione ma stralciato in II Adozione  <b>carattere blu</b>: testo introdotto in II Adozione</p>	
<p>TESTO MODIFICATO DALLA VARIANTE 14bis</p>	<p>RAFFRONTO CON VARIANTE 13</p>
<p><b>Art. 52 Aree ricettive – alberghiere HB e HC</b></p> <p><b>1.</b> [...]</p> <p><b>2.</b> <u>Interventi ammessi:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sul patrimonio edilizio esistente conforme alle destinazioni di zona risultano sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 77 comma 1 lettera a), b), c), d), e) f), della LP 15/2015. Sul patrimonio edilizio esistente non conforme alle destinazioni di zona si applicano le disposizioni previste all'art.17 delle NTA.</li> <li>- nuova costruzione di cui all'art. 77 comma 1 lett. G) punti 1,2 e 3 della LP 5 agosto 2015, n. 15 nel rispetto dei parametri di zona;</li> <li>- gli ampliamenti di cui all'art. 77 comma 1 lett. E) punto 3, della LP 5 agosto 2015, n. 15 nel rispetto dei parametri di zona;</li> <li>- Per ogni singolo edificio è ammessa la realizzazione di n.1 costruzione accessoria (n.1 deposito attrezzi o in alternativa n.1 tettoia) nel rispetto delle tipologie previste nella Tabella E.</li> <li>- realizzazione di piscine</li> </ul> <p>*N.B. ove gli indici di zona fossero già saturati all'entrata in vigore di leggi nazionali e provinciali vincolanti per l'esercizio dell'attività ricettiva, gli interventi strettamente necessari ad adempimento di obblighi di legge (dotazioni tecniche ed ascensori, norme antincendio, ecc.), non sono subordinati al rispetto dei parametri edificatori di cui ai successivo comma 4 lett. A) e B), fatte salve le distanze ai sensi dell'art. 7 N.T.A.</p> <p>Nel caso di demolizione con ricostruzione anche con eventuali accorpamenti e/o spostamento di sedimi, nonché in caso di ristrutturazione è ammessa la ricostruzione della SUN esistente.</p> <p>Per le aree ricettive – alberghiere ricadenti</p>	<p><b>Art. 52 Aree ricettive – alberghiere HB e HC</b></p> <p><b>1.</b> [...]</p> <p><b>2.</b> <u>Interventi ammessi:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sul patrimonio edilizio esistente conforme alle destinazioni di zona risultano sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 77 comma 1 lettera a), b), c), d), e) f), della LP 15/2015. Sul patrimonio edilizio esistente non conforme alle destinazioni di zona si applicano le disposizioni previste all'art.17 delle NTA.</li> <li>- nuova costruzione di cui all'art. 77 comma 1 lett. G) punti 1,2 e 3 della LP 5 agosto 2015, n. 15 nel rispetto dei parametri di zona;</li> <li>- gli ampliamenti di cui all'art. 77 comma 1 lett. E) punto 3, della LP 5 agosto 2015, n. 15 nel rispetto dei parametri di zona;</li> <li>- Per ogni singolo edificio è ammessa la realizzazione di n.1 costruzione accessoria (n.1 deposito attrezzi o in alternativa n.1 tettoia) nel rispetto delle tipologie previste nella Tabella E.</li> <li>- realizzazione di piscine</li> </ul> <p>*N.B. ove gli indici di zona fossero già saturati all'entrata in vigore di leggi nazionali e provinciali vincolanti per l'esercizio dell'attività ricettiva, gli interventi strettamente necessari ad adempimento di obblighi di legge (dotazioni tecniche ed ascensori, norme antincendio, ecc.), non sono subordinati al rispetto dei parametri edificatori di cui ai successivo comma 4 lett. A) e B), fatte salve le distanze ai sensi dell'art. 7 N.T.A.</p> <p>Nel caso di demolizione con ricostruzione anche con eventuali accorpamenti e/o spostamento di sedimi, nonché in caso di ristrutturazione è ammessa la ricostruzione della SUN esistente.</p> <p><b>Per le aree ricettive – alberghiere ricadenti</b></p>

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
**APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_**

all'interno della zona indicata in cartografia del PRG come "AREA EX P.F.G.8" le possibilità di intervento sono stabilite dall'Art.22 Commi 2 e 3 all'Allegato B della L.P. 27 maggio 2008 n.5 e s.m.i., comunque nei limiti degli indici urbanistici di zona secondo Art.52 Comma 4 delle presenti NTA.	all'interno della zona indicata in cartografia del PRG come "AREA EX P.F.G.8" le possibilità di intervento sono stabilite dall'Art.22 Commi 2 e 3 all'Allegato B della L.P. 27 maggio 2008 n.5 e s.m.i., comunque nei limiti degli indici urbanistici di zona secondo Art.52 Comma 4 delle presenti NTA.
3. [...]	3. [...]
4. [...]	4. [...]

All'Art.57 delle NTA vengono aggiunti i Commi 12 e 13 in riferimento agli interventi ammessi per le sole aree ricadenti dell'AREA EX P.F.G.8, come da indirizzi programmatici della Variante al PRG 14bis che ha come scopo la sola ridisciplina delle aree interne all'ex piano attuativo scaduto. In particolare in accordo con l'Art.22 Commi 2 e 4 dell'Allegato B della L.P. 27 maggio 2008 n.5 per le aree agricole non viene concessa la possibilità di nuova costruzione, mentre è concessa la ristrutturazione edilizia come da definizione dell'Art.77 Comma 1 lettera e) della L.P. 5 agosto 2015 n.15 specificando che l'ampliamento degli edifici esistenti è consentito una tantum richiamando i limiti di salvaguardia dell'area riportati nell'Art.43ter Comma 1a) punto 4 delle NTA della Variante al PRG 12 e nell'intervento la prescrizione che l'ampliamento sia in allontanamento dalla riva del lago. Gli ampliamenti come sopra vengono però limitati all'esaurimento degli indici di zona in accordo con l'articolo delle NTA di riferimento.

Non vengono concessi ampliamenti per le costruzioni accessorie esistenti per le quali è possibile la categoria di intervento di ristrutturazione edilizia, come da definizione dell'Art.77 Comma 1 lettera e) della L.P. 5 agosto 2015 n.15 con esclusione del punto 1) 2) e 3).

~~Nel richiamo per gli ampliamenti alla norma dell'Art.43ter Comma 1a) punto 4 delle NTA della Variante al PRG 12, si è usato il fattore 0,85 per parametrizzare la s.l.p. (Superficie lorda di pavimento, prevista dal PRG comunale del 2002) alla SUN (Superficie utile netta, prevista dall'attuale PRG) secondo quanto indicato al Par.3.6 della Relazione Illustrativa della Variante al PRG 13.~~

<del>carattere verde barrato</del> : testo abrogato dalla presente Variante 14bis carattere rosso : testo introdotto dalla presente Variante 14bis carattere rosso barrato: testo introdotto in I Adozione della Variante 14bis e stralciato in II Adozione carattere nero barrato: testo non stralciato in I Adozione ma stralciato in II Adozione carattere blu: testo introdotto in II Adozione carattere blu evidenziato giallo: testo introdotto in Approvazione con parere S013/18.2.2-2023-104/DP carattere nero barrato evidenziato giallo: testo non stralciato in I Adozione ma stralciato in Approvazione con parere S013/18.2.2-2023-104/DP carattere rosso barrato evidenziato giallo: testo introdotto in I Adozione della Variante 14bis e stralciato in Approvazione con parere S013/18.2.2-2023-104/DP carattere blu barrato evidenziato giallo: testo introdotto in II Adozione della Variante 14bis e stralciato in Approvazione con parere S013/18.2.2-2023-104/DP	
TESTO MODIFICATO DALLA VARIANTE 14bis	RAFFRONTO CON VARIANTE 13
<b>Art. 57 Aree agricole - Generalità</b>	<b>Art. 57 Aree agricole - Generalità</b>
1. [...]	1. [...]
2. [...]	2. [...]

<p>3. [...]</p> <p>4. [...]</p> <p>5. [...]</p> <p>6. [...]</p> <p>7. [...]</p> <p>8. [...]</p> <p>9. [...]</p> <p>10. [...]</p> <p>11. [...]</p> <p>12. Per le aree ricadenti all'interno della zona indicata in cartografia del PRG come "AREA EX P.F.G.8" non è ammessa nuova costruzione come definita all'art. 77 comma 1 lett. g) punti 1 e 2 della LP 5 agosto 2015 n. 15 in accordo con il combinato disposto dell'art.22 commi 2 e 4 all'Allegato B della LP 27 maggio 2008 n.5, se non per opere pubbliche o di interesse pubblico.</p> <p>13. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno della zona indicata in cartografia del PRG come "AREA EX P.F.G.8" è ammessa la ristrutturazione edilizia come definito dall'Art.77 Comma 1 lettera e) della L.P. 5 agosto 2015 n.15 e s.m.i.. L'ampliamento di cui all'Art.77 Comma 1 lettera e) punto 3) della L.P. 5 agosto 2015 e s.m.i., escluso per le costruzioni accessorie, è ammesso a tantum per al solo fine di garantirne la funzionalità, purché non comportino un avvicinamento alla riva del lago, nella misura di:</p> <p>I) max 10% della SUN per edifici esistenti fino a 255 mq di SUN e comunque nei limiti degli indici urbanistici di zona secondo Art.58 e 60 delle presenti NTA;</p> <p>II) max 5% della SUN per edifici esistenti maggiori di 255 mq di SUN e comunque nei limiti degli indici urbanistici di zona secondo Art.58 e 60 delle presenti NTA.</p>	<p>3. [...]</p> <p>4. [...]</p> <p>5. [...]</p> <p>6. [...]</p> <p>7. [...]</p> <p>8. [...]</p> <p>9. [...]</p> <p>10. [...]</p> <p>11. [...]</p> <p>12. Per le aree ricadenti all'interno della zona indicata in cartografia del PRG come "AREA EX P.F.G.8" non è ammessa nuova costruzione come definita all'art. 77 comma 1 lett. g) punti 1 e 2 della LP 5 agosto 2015 n. 15 in accordo con il combinato disposto dell'art.22 commi 2 e 4 all'Allegato B della LP 27 maggio 2008 n.5, se non per opere pubbliche o di interesse pubblico.</p> <p><del>13. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno della zona indicata in cartografia del PRG come "AREA EX P.F.G.8" è ammessa la ristrutturazione edilizia come definito dall'Art.77 Comma 1 lettera e) della L.P. 5 agosto 2015 n.15 e s.m.i.. L'ampliamento di cui all'Art.77 Comma 1 lettera e) punto 3) della L.P. 5 agosto 2015 e s.m.i., escluso per le costruzioni accessorie, è ammesso a tantum per al solo fine di garantirne la funzionalità, purché non comportino un avvicinamento alla riva del lago, nella misura di:</del></p> <p><del>I) max 10% della SUN per edifici esistenti fino a 255 mq di SUN e comunque nei limiti degli indici urbanistici di zona secondo Art.58 e 60 delle presenti NTA;</del></p> <p><del>II) max 5% della SUN per edifici esistenti maggiori di 255 mq di SUN e comunque nei limiti degli indici urbanistici di zona secondo Art.58 e 60 delle presenti NTA.</del></p>
--	---

All'Art.60 Comma 3 delle NTA viene aggiunta la lettera d) in riferimento agli interventi ammessi per le sole aree ricadenti dell'AREA EX P.F.G.8, come da indirizzi programmatici della Variante al PRG 14bis che ha come scopo la sola ridisciplina delle aree interne all'ex piano attuativo scaduto. In particolare Si rimanda all'Art.57 Comma 12 e 13 per gli interventi ricadenti all'interno della zona indicata in cartografia del PRG come "AREA EX P.F.G.8" si rimanda alle indicazioni dell'Art.57 Commi 12 e 13 delle presenti NTA.

~~carattere verde barrato~~ : testo abrogato dalla presente Variante 14bis

**carattere rosso** : testo introdotto dalla presente Variante 14bis  
**carattere rosso barrate**: testo introdotto in I Adozione della Variante 14bis e stralciato in II Adozione  
~~carattere nero barrate~~: testo non stralciato in I Adozione ma stralciato in II Adozione  
**carattere blu**: testo introdotto in II Adozione

TESTO MODIFICATO DALLA VARIANTE 14bis	RAFFRONTO CON VARIANTE 13
<p><b>Art. 60 E3 Altra area agricola pregiata di rilevanza locale</b></p> <p><b>1.</b> [...]</p> <p><b>2.</b> [...]</p> <p><b>3. <u>Interventi consentiti:</u></b></p> <p>a) Nelle zone agricole primarie non sono ammesse nuove costruzioni, salvo quanto espressamente consentito nella presente norma;</p> <p>b) Gli interventi previsti al precedente art. 58 comma 2 nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uf = 0,043 mq/mq;</li> <li>- Sf min (lotto minimo) = 2000 mq;</li> <li>- Altezza del fronte (m) max = 8 ml per le coperture orizzontali e 8.50 ml. per le coperture inclinate;</li> <li>- Altezza dell'edificio (Np) max: 3 piani</li> <li>- Distanze: vedi art. 7</li> <li>- Parcheggi: vedi art. 8;</li> </ul> <p>c) Gli edifici esistenti sono utilizzabili per:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• residenza, nella misura di un alloggio per impresa agricola, con un max di 400 mc di volume lordo fuori terra residenziale, come disciplinato dagli artt. 71-79 del RUEP (salvo—esistente maggiore alla data di 1° adozione del P.R.G.);</li> <li>• depositi ed attrezzature connessi alle attività agricole e zootecniche, con esclusione di quelle per la lavorazione di prodotti agricoli su scala industriale e degli allevamenti zootecnici industriali;</li> <li>• l'alloggio deve essere utilizzato dal titolare dell'azienda e/o da addetti.</li> </ul>	<p><b>Art. 60 E3 Altra area agricola pregiata di rilevanza locale</b></p> <p><b>1.</b> [...]</p> <p><b>2.</b> [...]</p> <p><b>3. Interventi <u>consentiti:</u></b></p> <p>a) Nelle zone agricole primarie non sono ammesse nuove costruzioni, salvo quanto espressamente consentito nella presente norma;</p> <p>b) Gli interventi previsti al precedente art. 58 comma 2 nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uf = 0,043 mq/mq;</li> <li>- Sf min (lotto minimo) = 2000 mq;</li> <li>- Altezza del fronte (m) max = 8 ml per le coperture orizzontali e 8.50 ml. per le coperture inclinate;</li> <li>- Altezza dell'edificio (Np) max: 3 piani</li> <li>- Distanze: vedi art. 7</li> <li>- Parcheggi: vedi art. 8;</li> </ul> <p>c) Gli edifici esistenti sono utilizzabili per:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• residenza, nella misura di un alloggio per impresa agricola, con un max di 400 mc di volume lordo fuori terra residenziale, come disciplinato dagli artt. 71-79 del RUEP (salvo—esistente maggiore alla data di 1° adozione del P.R.G.);</li> <li>• depositi ed attrezzature connessi alle attività agricole e zootecniche, con esclusione di quelle per la lavorazione di prodotti agricoli su scala industriale e degli allevamenti zootecnici industriali;</li> <li>• l'alloggio deve essere utilizzato dal titolare dell'azienda e/o da addetti.</li> </ul>

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

d) Per le aree ricadenti all'interno della zona indicata in cartografia del PRG come "AREA EX P.F.G.8" si rimanda alle indicazioni dell'Art.57 Commi 12 e 13 delle presenti NTA.	d) Per le aree ricadenti all'interno della zona indicata in cartografia del PRG come "AREA EX P.F.G.8" si rimanda alle indicazioni dell'Art.57 Commi 12 e 13 delle presenti NTA.
4. [...]	4.
5. [...]	5. [...]

Vengono variate le schede degli edifici del centro storico compresi all'interno dell'AREA EX P.F.G.8 che presentano categoria d'intervento R3 – Ristrutturazione, indicando che per tali edifici non è possibile l'ampliamento (schede 3, 4 e 5) ai sensi dell'Art.77 Comma 1 lettera e) punti 1) e 3) della L.P. 5 agosto 2015 n.5. Non vengono modificate le schede 6 e 7 in R2 - Risanamento conservativo, in quanto l'ampliamento non è concesso secondo categoria di intervento secondo definizione dell'Art.77 Comma 1 lettera d) della L.P. 5 agosto 2015 n.5. ~~Non viene~~ Viene limitata, per tutte le schede, la possibilità per tali edifici di usufruire di quanto concesso dall'Art.105 Comma 1 della L.P. 5 agosto 2015 al solo fine di garantire la funzionalità delle unità abitative esistenti in accordo con quanto disposto dall'Art.22 Comma 4 dell'Allegato B della L.P. 27 maggio 2008 n.5 e s.m.i.

## 4.2 NUOVA PROGRAMMAZIONE DESTINAZIONI URBANISTICHE DELLA SUBAREA LUNGOLAGO TORBOLE

L'area corrispondente alla previsione scaduta P.F.G.8 "Fascia Lago di Torbole", oggetto di riprogrammazione delle destinazioni urbanistiche ai sensi dell'Art.39 Comma 2 lettera d) L.P. 4 Agosto 2015 n.15, è suddivisa in due macro aree inframezzate dal fiume Sarca: una parte collocata ad Ovest dell'abitato di Torbole, tra la strada statale SS240 (Strada principale esistente di 3a categoria, via Matteotti), il lungolago e la sponda sinistra del fiume, già urbanizzata ed edificata a partire dagli anni '70; e una parte collocata sulla sponda destra del Sarca a confine con il Comune di Arco, zonizzata secondo il PUP come area agricola e con presenza verso la statale SS240 di un area alberghiera e residenziale. Complessivamente l'area soggetta a P.F.G.8 "Fascia Lago di Torbole", corrispondente in toto alla SUBAREA SPECIALE LUNGO LAGO TORBOLE, ha una superficie pari a **166.796** m<sup>2</sup>.

Per identificare l'area oggetto di piano attuativo scaduto si è utilizzato lo **shape V110** con numero di variante **00**.

Lo sviluppo urbanistico nell'area racchiusa tra l'abitato di Torbole, la riva sinistra del fiume Sarca e la strada statale SS240 è avvenuta secondo queste fasi storiche, di cui si riporta anche la successione normativa:

- 1) Dal 1900 al 1950 sorgono le prime abitazioni vicino all'abitato storico: nell'area insistono 7 edifici che corrispondono a quelli già presenti nel catasto asburgico del 1855 (schede 3, 4, 5, 6, 7 degli edifici sparsi del centro storico) ai quali si aggiungono due edifici rispettivamente sulle p.ed.936 e 464. In questa fase storica si deve la realizzazione del Grand Hotel (Colonia Pavese).
- 2) Dal 1950 al 1970 si sviluppa l'edificazione lungo lasse viabile principale della SS240. Dalle cartografie si evince l'esistenza un nucleo edificato che si sviluppa nelle aree limitrofe di via al Còr, con toponimo "Bungalows".
- 3) Nel 1968 l'area è oggetto della prima pianificazione territoriale con il Piano di Fabbrica PdF redatto dall'Arch. Camillo Zucchelli, che zonizzava già una serie di alberghi **H** esistenti con le loro aree di espansione, l'insediamento di nuovi alberghi **HH**, un centro sportivo **RR**, una vasta zona a parco urbano **a**, una zona a parcheggio di testata a via al Còr, una scuola **sc** e delle aree di edilizia residenziale lungo via Matteotti.

### VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

- 4) Nel 1979 venne approvata la variante al PdF redatta dall'Arch. Luigi De Bonetti, con l'individuazione delle zone a campeggio, sia collocandole nelle cartografie di piano sia normandole nel Regolamento Edilizio Comunale.
- 5) Nel 1981 viene approvata la variante generale al PdF redatta dall' Arch. Luigi De Bonetti, che confermava la collocazione della zona a campeggi, ampliandola in direzione del Sarca, ed espandendola verso via al Còr precedentemente pianificata a parco urbano.  
La variante definiva nel dettaglio l'uso di tutte le altre aree, individuando i servizi e gli impianti sportivi, e dava collocazione delle aree a parcheggio nel nodo tra via al Còr e l'attuale percorso ciclo pedonale, centrali e baricentriche all'area. Parimenti definiva al dettaglio le zone a verde pubblico che venivano confinate in un'area racchiusa tra gli insediamenti alberghieri e residenziali privati sul fronte della sponda sinistra del Sarca, dove veniva anche individuato un parcheggio. Tale area a verde pubblico nella pianificazione del 1981 si collegava alla spiaggia del lungo lago attraverso un lembo tra il parco di Villa Cian e l'area di espansione del campeggio. La zona destra Sarca, attualmente area agricola, veniva destinata a campeggio.
- 6) Nel 1991 entra in vigore il Piano Urbanistico Comprensoriale PUC del Comprensorio C9 Alto Garda e Ledro redatto dall'Arch. Rudi Brunelli e dall'Ufficio Tecnico del Comprensorio.  
Il PUC, assoggetta l'area, per la prima volta, a un Piano Generale di Zona PGZ che sostanzialmente conservava la destinazione pubblica dell'area centrale di via al Còr mantenendone le destinazioni a parcheggio e verde pubblico, individuando una via di accesso articolata ed invasiva all'area con disegno "ad uncino". In questo piano Villa Cian viene inglobata nel sistema del verde pubblico ristabilendo l'importanza dell'accesso alla spiaggia nel settore prospiciente il Sarca, individuando anche altri due parcheggi, di cui uno attualmente realizzato. Viene cambiata la destinazione urbanistica da scuola con il parcheggio in testa a via al Còr non essendo mai stata realizzata la previsione. La zona destra Sarca, attualmente area agricola, veniva destinata a parcheggio e parte in commerciale.  
Il PUP adottato nel 1986, approvato nel 1991, ebbe per l'area in oggetto una serie di ricorsi (sentenza n. 208 del 28.05.1992 il TRGA di Trento di rigetto del primo ricorso, impugnata con decisione n. 1130 del 21.07.1995 del Consiglio di Stato di accoglimento dell'appello con conseguente annullamento delle deliberazioni dell'Assemblea Comprensoriale 199.12.1986 n. 61, 23.06.1987 n. 21 e 06.10.1987 n. 24 e della DGP del 24.05.1991 n. 6092) che portarono alla non attuazione del PGZ, demandando al futuro PRG comunale la pianificazione dell'area.
- 7) Nel 2002 viene introdotta la previsione di piano attuativo P.F.G.8 "Fascia Lago Torbole" dal Piano Regolatore Generale Intercomunale di Riva del Garda - Nago Torbole normato secondo l'Art.43ter punto 1) delle NTA.
- 8) Nel 2014 viene rinnovata la previsione di piano attuativo P.F.G.8 "Fascia Lago Torbole" dalle Varianti 11 e 12 del PRG di Nago Torbole.
- 9) Nel 2020 scade la previsione del piano attuativo P.F.G.8 "Fascia Lago Torbole" non essendo mai stato approvato, le aree risultano essere "bianche", ai sensi dell'Art.45 Comma 5 e Art.54 Comma 3 della Legge Provinciale 4 Agosto 2015 n.15 e s.m.i..

Nel complesso l'area è caratterizzata da:

- Area tra l'abitato di Torbole e la riva sinistra del fiume Sarca (superficie **148.491 m<sup>2</sup>**):
  - Fronte lago esteso ad uso spiaggia e verde pubblico, sul quale è realizzato l'asse ciclo-pedonale del lungo lago che collega Torbole a Riva del Garda;
  - Spazi a verde pubblico ed attrezzato, interne all'area oggetto, concentrate nella zona limitrofa a villa Cian, la quale ha funzione di attrezzatura ad interesse collettivo in quanto di proprietà comunale e ceduta in concessione per attività di ristorazione;

- Ambiti residenziali consolidati RB1 e RB2 nei quali sono presenti anche attività extra-alberghiere ed in particolare alloggi per tempo libero vacanze;
  - Zone ricettive alberghiere di completamento HB;
  - Zone destinate a campeggi turistici;
  - Viabilità carrabile interna distribuita su due strade, non interconnesse, a cul de sac: via Sarca Vecchio e via al Còr;
  - Sono presenti due parcheggi pubblici non interconnessi di riferimento alle due strade carrabili distinte: via al Còr e Sarca Vecchio. In particolare il parcheggio di Via Sarca Vecchio è fortemente ridotto per la presenza dell'infrastruttura tecnologica per il pompaggio della fognatura attualmente non cartografata. Per aumentarne la capienza era stato posto un vincolo preordinato all'espropriazione dell'area prospiciente con l'intenzione di aumentare gli stalli del parcheggio e mai attuata;
  - Viabilità lenta (pedonale-ciclabile) è presente perimetralmente all'area con l'asse ciclo-pedonale del lungo lago che collega Torbole a Riva del Garda. E' anche presente un percorso ciclabile pedonale parallelo a via al Còr ma in parte promiscuo con la strada locale. Nel corso degli anni si è sedimentato anche un percorso pedonale lungo l'argine Est del Sarca di connessione diretta tra via Matteotti e ciclopedonale del lungo lago.
- Area tra il confine con il Comune di Arco e la riva destra del fiume Sarca (**18.305 m<sup>2</sup>**);
    - Ambiti residenziali consolidati RB1 nei quali sono presenti anche attività extra-alberghiere ed in particolare alloggi per tempo libero vacanze;
    - Zone ricettive alberghiere di completamento HB;
    - Area agricola del PUP.

Sull'intera area dell'ex P.F.G.8 "Lungo Lago di Torbole" è stata eseguita una schedatura degli edifici presenti e delle aree pertinenziali, ed un'analisi degli spazi pubblici al fine di verificare l'attualità delle previsioni urbanistiche interne del piano attuativo ora scaduto, evidenziando le criticità delle aree pubbliche ed eventualmente indirizzarne gli interventi. Si precisa che le schede elaborate non hanno valore normativo per le aree e per gli edifici, e non danno indicazioni progettuali, ma hanno il solo scopo di lettura dello stato dei luoghi per la conferma, o meno, delle destinazioni urbanistiche dell'area oggetto di variante. Tutti gli interventi sulle aree e sugli edifici schedati saranno normati dalle relative norme di zona presenti nelle NTA del PRG di Nago Torbole. Si allega [alla presente Relazione Illustrativa \(RELAZIONE ILLUSTRATIVA ALLEGATO 1: SCHEDATURA EDIFICI ESISTENTI AREA EX P.F.G.8\) il documento riepilogativo delle schede di rilievo](#), a titolo esaustivo alla presente Variante 14bis. ~~il documento riepilogativo delle schede di rilievo.~~

#### 4.2.1 VIABILITA' E PARCHEGGI

Sull'area oggetto di Variante 14bis al PRG, corrispondente alla SUBAREA SPECIALE LUNGOLAGO TORBOLE, l'assetto viabilistico carrabile è caratterizzato da:

- **Via al Còr:** strada locale esistente, in parte promiscua con pista pedonale-ciclabile, che costituisce una dei due percorsi carrabili che servono l'area dalla strada statale SS240 (via Matteotti). Tale viabilità secondaria a *cul de sac*, è collocata in zona centrale dell'ex P.F.G.8 "Fascia Lago di Torbole", ed in particolare serve una struttura alberghiera, una serie di residenze private, un parcheggio pubblico e le tre attività di campeggio esistenti, concludendosi sul porticciolo per piccole imbarcazioni. Via al Còr, secondo le previsioni di piano della Variante 13 al PRG ereditate dalla Variante 11 e 12 al PRG, è così suddivisa:

- prima parte, provenendo dalla SS240 (via Matteotti), viene indicata in potenziamento. Risulta essere promiscua ciclabile-pedonale con un solo breve tratto a marciapiede, e presenta una larghezza massima di 5m e minima 3,5m.  
Per questo primo tratto si conferma la destinazione previgente.
- tratto centrale si divide in: una strada in asse con il primo tratto, indicata come locale in progetto promiscua ciclabile-pedonale (attualmente ciclabile); una seconda strada con due svolte successive ad uso carrabile. La parte attualmente ad uso ciclabile ha larghezza di 1,5m e il tratto carrabile misura 3m.  
Sulle tavole del PRG Intercomunale di Riva del Garda – Nago Torbole, veniva indicata una rotonda per il corretto funzionamento del *cul de sac* a conclusione del tratto ad oggi ad uso esclusivamente ciclabile. Tale indicazione pianificatoria giustificava così la previsione di una nuova strada completamente in asse e senza svolte, riducendo l'utilizzo della seconda strada con due svolte a garantire l'entrata al solo campeggio, trasformando così l'ultima parte di via al Còr, che si conclude sul porticciolo, in verde pubblico. Questa previsione è stata stralciata già dalla Variante 11 al PRG.  
Per questo secondo tratto si prevede un potenziamento della sola parte ad uso esclusivo pedonale-ciclabile (VARIANTE 06-07-08), mentre si conferma la destinazione previgente per la parte carrabile.
- terza parte, che si conclude sul porticciolo, risulta essere una “viabilità promiscua ciclabile carrabile da riqualificare” con la volontà grafica di favorire la mobilità lenta rispetto a quella veicolare. Attualmente questo tratto di strada locale presenta anche dei parcheggi ed ha larghezza minima 4m e massima 9m.  
Sulle tavole del PRG Intercomunale di Riva del Garda – Nago Torbole, quest'area era indicata come verde pubblico. Questa previsione è stata stralciata già dalla Variante 11 al PRG.  
L'importanza di quest'ultimo tratto di via al Còr come accesso al porticciolo, di cui si sottolinea la valenza del cono visuale sul lago, e all'asse ciclo-pedonale del lungo lago meriterebbero un particolare approfondimento progettuale che valorizzi l'area come percorso pedonale e ciclabile nel verde, ma che garantisca comunque gli ingressi alle residenze e ai fruitori della darsena.  
Per questo terzo tratto si prevede la modifica della destinazione urbanistica in strada locale esistente con indicata anche la valenza di ciclabile, prendendo atto dell'uso attuale della strada in oggetto (VARIANTE 10).
- **Via Sarca Vecchio:** strada locale esistente, che costituisce il secondo ingresso all'area dalla strada statale SS240 (via Matteotti). Tale viabilità secondaria, anch'essa a *cul de sac*, serve la zona ad Ovest dell'ex P.F.G.8 “Fascia Lago di Torbole”, ed in particolare si conclude sul parcheggio che chiude a Nord l'area a verde attrezzato di villa Cian. Questa strada locale misura in larghezza mediamente 3,5m e serve una serie di attività alberghiere e ambiti residenziali nei quali sono presenti anche attività extra-alberghiere ed in particolare alloggi per tempo libero vacanze.  
Nella Variante 13 al PRG viene indicato in cartografia solamente il primo tratto e quello finale di ingresso ai parcheggi, mentre si perde nelle zonizzazioni il tratto parallelo al fiume Sarca, recentemente cartografato con l'aggiornamento catastale del Comune di Nago Torbole del 2018.  
Per tutto il tratto dall'ingresso via Matteotti fino ai parcheggi all'ingresso del verde attrezzato di villa Cian si prevede il potenziamento della strada (VARIANTE 02-04). Si prevede anche l'inserimento in mappa della strada esistente secondo il catasto aggiornato (VARIANTE 03-05)
- Vicolo tra via al Còr e via della Lòva: strada locale esistente di larghezza 3m, che dalla strada statale SS240 (via Matteotti) serve un'attività alberghiera, un campeggio e degli ambiti residenziali. La strada è cieca e non ha sbocchi possibili per collegarsi con spazi pubblici o altra viabilità.  
Si conferma la destinazione urbanistica previgente.
- Sono presenti tre **aree a parcheggio**: una all'ingresso di via al Còr, una a conclusione di via Sarca Vecchio, e una non esplicitamente cartografata ma indicata come viabilità esistente nel terzo tratto di via al Còr. Nella Variante 13 al PRG è indicata una previsione di ampliamento del parcheggio

VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

pubblico in via Sarca Vecchio, ereditata già dal PRG Intercomunale di Riva del Garda – Nago Torbole, su un’area privata ad uso agricolo e quindi soggetta a vincolo preordinato all’esproprio.

Complessivamente i parcheggi sono insufficienti in rapporto alle presenze turistiche e alla residenza. Allo stesso tempo costituiscono un aggravio dei problemi di congestione del traffico nell’area. Tali problematiche venivano già affrontate dal PRG Intercomunale di Riva del Garda – Nago Torbole che indicava la soluzione, in parte attuata, di creare dei parcheggi serventi la fascia lago nella Subarea Torbole Nord (CAP.4 METODO DEL PROGETTO: DAI CRITERI DEL P.U.P. ALLE SCELTE COMUNALI I PRINCIPI DI RIFERIMENTO - SUBAREA TORBOLE NORD).

Per le zone a parcheggio pubblico esistente e per le previsioni di nuove aree a parcheggio pubbliche si confermano le destinazioni previgenti, eccetto per la previsione dei nuovi parcheggi su via al Còr, che viene stralciata, con l’eliminazione della previsione della strada locale di progetto, sostituita dal potenziamento della ciclabile (VARIANTE 06-07-08).

Rispetto al PRG vigente si nota che l’area a parcheggio su via Sarca Vecchio è ridotta rispetto alle previsioni del piano perché sono presenti gli edifici dell’infrastruttura tecnologica per il pompaggio della fognatura che vengono ora cartografati (VARIANTE 11).

L’assetto viabilistico ciclabile e pedonale è caratterizzato da:

- Asse principale della ciclabile lungo lago Torbole-Riva del Garda, a margine della spiaggia.
- Asse secondario attraverso via al Còr di collegamento tra i percorsi principali paralleli della strada statale SS240 (via Matteotti) e del lungo lago. Tale percorso è quasi totalmente promiscuo con i mezzi veicolari, e quindi poco sicuro, risulta essere insufficiente a servire l’area.

Si prevede il potenziamento di tale percorso nell’asse mediano di via al Còr, allargandone il sedime e migliorandone qualitativamente gli spazi con una fascia a verde pubblico (VARIANTE 06-07-08). Viene confermata l’indicazione di ciclabile esistente sia sul tratto iniziale di via al Còr, promiscuo con la strada carrabile, e già in potenziamento, e sia nell’ultimo tratto verso il porticciolo, dove in ottica futura di ri-progettazione dell’area dovrà essere preminente la mobilità lenta.

- E’ presente un sentiero che percorre l’argine sinistro del fiume Sarca, che collega il ponte della viabilità principale su via Matteotti con il ponte della ciclabile del lungo lago. Nella Variante 13 al PRG è indicata una ciclabile di progetto, ereditata già dal PRG Intercomunale di Riva del Garda – Nago Torbole, e mai attuata.

~~Si modifica la previsione di ciclabile a percorso pedonale di progetto al fine di attrezzare e migliorare la sicurezza dell’esistente (VARIANTE 12).~~

Sull’area dell’ex P.F.G.8 “Fascia Lago di Torbole” posta sulla riva destra del fiume Sarca non è presente e non sono pianificati aree per viabilità o parcheggi. Il sedime della ciclabile e delle strade esistenti risultano essere al di fuori del sedime del piano attuativo scaduto e pertanto non si prevedono interventi.

---	Uso dell’area e caratteristiche	Destinazione urbanistica ex P.F.G.8	Destinazione urbanistica VARIANTE 14bis*  *oggetto di variante per nuova previsione opere pubbliche (vedere CAP.5 della presente relazione illustrativa)	Particelle interessate
---	Via al Còr - 1° tratto	Strada locale in	Strada locale in	p.f. 1642/2

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

**COMUNE DI NAGO-TORBOLE**  
PROVICIA DI TRENTO

	Parte da SS249 fino a bivio Larghezza strada rilevata: min 3,5m – max 5m	potenziamento + Ciclabile esistente	potenziamento + Ciclabile esistente	
	Via al Còr - 2° tratto Parte attualmente carrabile Larghezza strada rilevata: 3m	Strada locale esistente	Strada locale esistente	p.f. 1642/2
	Via al Còr - 2° tratto Parte attualmente pedonale-ciclabile Larghezza strada rilevata: 1,5m	Strada locale di progetto + Ciclabile esistente	<b>Ciclabile di progetto (VARIANTE 06, 07, 08)</b>	p.f. 1747 p.ed. 1050**  **aree soggette a vincolo preordinato all'espropriazione
	Via al Còr - 3° tratto Larghezza strada rilevata: min 4m – max 9m	Spazio pubblico viabilità promiscua ciclabile-carrabile da riqualificare	<b>Strada locale esistente + Ciclabile esistente (VARIANTE 10)</b>	pp.ff. 973/1, 973/2, 973/31, 973/4, 978/3, 1701/1 p.ed. 737
---	Vicolo tra via al Còr e via della Lòva	Strada locale esistente	Strada locale esistente	p.f. 1646
---	Via Sarca Vecchio - 1° tratto Cartografato in Variante 13 del PRG) Larghezza strada rilevata: 3,5m	Strada locale esistente	<b>Strada locale in potenziamento (VARIANTE 1, 2)</b>	pp.ff. 959/1 1642/1 p.ed. 509/1, 509/2
	Via Sarca Vecchio - 2° tratto NON cartografato in Variante 13 del PRG ma cartografato da catasto Larghezza strada rilevata: 3,5m	HB Area ricettiva alberghiera di completamento + Parcheggio pubblico di progetto	<b>Strada locale in potenziamento (VARIANTE 3)</b>	pp.ff. 951/2**, 953**, 959/2  **aree soggette a vincolo preordinato all'espropriazione
	Via Sarca Vecchio - 2° tratto Cartografato in Variante 13 del PRG, primo ingresso a parcheggio pubblico esistente su strada non asfaltata Larghezza strada rilevata: 2m	Strada locale esistente	Strada locale esistente	p.f. 959/2
	Via Sarca Vecchio - 2° tratto Cartografato in Variante 13 del PRG, secondo ingresso a parcheggio pubblico Larghezza strada rilevata: 4m	Strada locale esistente	<b>Strada locale in potenziamento (VARIANTE 4)</b>	pp.ff. 950, 951/2** p.ed. 1031**  **aree soggette a vincolo preordinato all'espropriazione
	Via Sarca Vecchio - 3° tratto NON cartografato in Variante 13 del PRG ma cartografato da catasto Larghezza strada rilevata: 3,5m	RB2 Verde privato + HB Area ricettiva alberghiera di completamento	<b>Strada locale esistente (VARIANTE 5)</b>	pp.ff. 939/2**, 939/3**, 948/2**, 948/3** p.ed. 596**, 851**, 853**, 1075**  **aree soggette a vincolo preordinato all'espropriazione
---	Parcheggio pubblico in Via al Còr	P Parcheggio pubblico	P Parcheggio pubblico	p.f. 980/4
---	Parcheggio pubblico in Via Sarca Vecchio	P Parcheggio pubblico	P Parcheggio pubblico + <b>IT Attrezzatura per impianti tecnologici (VARIANTE 11)</b>	pp.ff. 944/2, 960/1, 960/2
---	Parcheggio pubblico di progetto in Via Sarca Vecchio	PPR Parcheggio pubblico di progetto	PPR Parcheggio pubblico di progetto	p.f. 951/2**  **aree soggette a vincolo preordinato all'espropriazione
---	Pista ciclabile del lungo lago Torbole- Riva	Ciclabile esistente	Ciclabile esistente	pp.ff. 1007/25, 1007/26, 1684/1, 1701/1

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

**APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_**

---	Percorso pedonale lungo l'argine sinistro del Sarca	Ciclabile di progetto	Percorso pedonale di progetto (VARIANTE 12) VARIANTE STRALCIATA SECONDO PARERE S013/2022/18.2.2-2023-104/GBE Ciclabile di progetto	p.f. 1684/1
-----	---	-----------------------	--	-------------

#### 4.2.2 AREE COLLETTIVE DI INTERESSE PUBBLICO E AREE AGRICOLE

Sull'area oggetto di Variante 14bis al PRG, corrispondente alla SUBAREA SPECIALE LUNGOLAGO TORBOLE, sono presenti le seguenti aree di interesse pubblico:

- Il lungo lago che ha una forte valenza di unificazione e continuità sia per l'abitato di Torbole sia con quello di Riva del Garda, e parimenti ha un forte valore estetico e paesaggistico. L'arteria ciclabile-pedonale che attraversa tutta l'area è ad oggi l'anello di congiunzione e snodo tra le realtà di Torbole, Riva ed Arco con uno sguardo significativo sul paesaggio del lago. Secondo il P.F.G.8 "Fascia lago di Torbole", l'area è normata secondo zonizzazione a verde pubblico su cui insiste la pista ciclabile esistente. Le potenzialità di quest'area meriterebbero un particolare approfondimento normativo moltiplicandone le opportunità d'uso, quali per esempio l'installazione di strutture leggere o galleggianti temporanee durante il periodo turistico, attraverso anche un iter autorizzativo, che ne governi le scelte progettuali con indirizzo unitario e di inserimento nell'ambiente nel rispetto della forte valenza pubblica del luogo. Per quest'area si conferma la destinazione previgente.
- Porticciolo per piccole imbarcazioni, in posizione baricentrica alla fascia lago. La darsena in oggetto ha una valenza esclusivamente paesaggistica per il luogo lago sia durante l'attraversamento, secondo l'asse ciclabile principale, sia arrivando da via al Còr configurandosi come una piazza con vista sul lago. Secondo il P.F.G.8 "Fascia lago di Torbole", l'area è normata secondo zonizzazione a porto su cui insiste la pista ciclabile esistente. Come le aree a verde pubblico della fascia lago, anche quest'area presenta delle potenzialità che meriterebbero un particolare approfondimento normativo moltiplicandone le opportunità d'uso già viste al punto precedente. Per quest'area si conferma la destinazione previgente.
- Verde attrezzato prospiciente villa Cian. Tale area risulta essere attualmente l'unico spazio con funzione di giardino pubblico che si estende dal lungo lago verso l'interno dell'area da progetto, e ha funzione di raccordo tra la spiaggia e i parcheggi a chiusura di via Sarca Vecchio. Secondo il P.F.G.8 "Fascia Lago di Torbole", l'area è normata secondo zonizzazione a verde attrezzato, ed è presente una previsione di ampliamento verso Ovest, su un'area privata oggetto di vincolo preordinato all'espropriazione. Per quest'area si conferma la destinazione previgente.
- Villa Cian struttura di proprietà del comune di Nago-Torbole in concessione ad uso ristorazione. Per quest'area si conferma la destinazione previgente.
- Sponde del fiume Sarca:
  - Argine destro normato dalla Variante 13 al PRG come area ad elevata integrità su cui insiste una pista ciclabile esistente. Tale area non è ricompresa nel sedime del piano attuativo scaduto e pertanto non si prevedono interventi.

#### VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

- Argine sinistro normato dalla Variante 13 al PRG come area verde pubblico sul quale insiste in un primo tratto la pista ciclabile esistente del lungo lago e su un secondo tratto, di raccordo con via Matteotti, la previsione di un ulteriore tratto a pista ciclabile.

~~Per questo secondo tratto si prevede la sostituzione della previsione con un percorso pedonale di progetto, tuttora esistente ma realizzato su un sentiero non in sicurezza che si sviluppa in testa all'argine stesso (VARIANTE 12).~~

A margine dell'argine sinistro del Sarca, in prospicenza della curva di via Sarca Vecchio, nel P.F.G.8 "Fascia lago di Torbole" era prevista un'area a verde pubblico di progetto su una proprietà privata oggetto di vincolo preordinato all'espropriazione. Tale previsione, mantenuta in Variante 14bis al PRG, ha la funzione di discesa dei pedoni dall'argine fino alla quota più bassa della strada locale esistente e possibile slargo stradale per evitare ingorghi sulla via carrabile.

Sulla sponda destra del Sarca è presente un'ampia area definita dal PUP come area agricola. Sebbene tale zona agricola sia un residuo all'interno di un'area urbanizzata, se ne prevede la conferma della previsione urbanistica. Possibili altre destinazioni urbanistiche, quali per esempio parcheggio pubblico o quale area attrezzata per la prossimità del lungo lago, vengono demandate ad una futura variante del PRG con un progetto urbanistico più ampio che coinvolga, come nell'ipotesi del primo caso anche la Subarea di Torbole Nord con l'obiettivo sgravare dal traffico l'interno della subarea in oggetto.

Scheda n.	Uso dell'area e caratteristiche	Destinazione urbanistica ex P.F.G.8	Destinazione urbanistica VARIANTE 14bis  *oggetto di variante per nuova previsione opere pubbliche (vedere CAP.5 della presente relazione illustrativa)	Particelle interessate
---	Lungo lago	VP Verde pubblico + Ciclabile esistente	VP Verde pubblico + Ciclabile esistente	pp.ff. 846/2, 943/1, 943/2, 1007/1, 1007/25, 1007/26, 1007/37, 1007/45 p.ed. 466, 851, 852
---	Porticciolo per piccole imbarcazioni	Porto + Ciclabile esistente	Porto + Ciclabile esistente	pp.ff. 1701/1, 1701/2 p.ed. 1153
---	Parco villa Cian Area a verde attrezzato con aree pubbliche all'aperto per attività ludico sportive	VA Verde attrezzato + VA PR Verde attrezzato di progetto	VA Verde attrezzato + VA PR Verde attrezzato di progetto	pp.ff. 943/1**, 943/2, 944/1**, 944/2, 944/3, 944/4**, 945/2** p.ed. 466, 1040**  **aree soggette a vincolo conformativo (verde attrezzato di progetto)
49	Villa Cian Struttura di proprietà del comune di Nago Torbole in concessione ad uso ristorazione	CA Attrezzatura e servizi di interesse pubblico	CA Attrezzatura e servizi di interesse pubblico	p.ed. 466
---	Fiume Sarca – Argine destro	Aree ad elevata integrità + Ciclabile esistente	Aree ad elevata integrità	pp.ff. 1684/1

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

**COMUNE DI NAGO-TORBOLE**  
PROVICIA DI TRENTO

	Fiume Sarca – Argine sinistro	VP Verde pubblico + Ciclabile esistente + Ciclabile di progetto	VP Verde pubblico + VP PR Verde pubblico di progetto + Ciclabile esistente + <b>Percorso pedonale di progetto (VARIANTE 12)</b>	pp.ff. 956/1**, 956/3**, 956/4**, 956/5**, 956/**, 956/7**, 1684/1  **aree soggette a vincolo conformativo (verde pubblico di progetto)
---	Area agricola del PUP localizzata sulla riva destra del Sarca Sono presenti dei tematismi residui sui brodi di area agricola locale di pregio dovuti alla non corretta sovrapposizione della cartografia del PUP (sviluppata sulla base del CTP e delle orofoto) con il catasto sul quale si basa il PRG.	Area a gricola del PUP + Area agricola locale di pregio	Area a gricola del PUP + Area agricola locale di pregio	pp.ff. 930/1, 930/3, 930/4, 931/2, 931/3, 931/5, 931/6, 931/7, 931/8, 936, 937 p.ed. 1190, 1191, 1339

#### 4.2.3 STRUTTURE RICETTIVO ALBERGHIERE E CAMPEGGI

Sull'area oggetto di Variante 14bis al PRG, corrispondente alla SUBAAREA SPECIALE LUNGOLAGO TORBOLE, sono presenti le seguenti attività:

- sull'area ad Est del Sarca:
  - 4 campeggi, corrispondenti a due zone omogenee con destinazione indicata dal P.F.G.8 "Fascia Lago di Torbole" ad Area a campeggio HD, di cui si conferma la pianificazione urbanistica.
  - 12 attività alberghiere, corrispondenti a 7 zone con destinazione indicata dal P.F.G.8 "Fascia Lago di Torbole" ad Area ricettiva alberghiera di completamento HB, di cui si conferma la pianificazione urbanistica.
- sull'area ad Ovest del fiume Sarca:
  - 1 attività alberghiera, corrispondenti a zona con destinazione indicata dal P.F.G.8 "Fascia Lago di Torbole" ad Area ricettiva alberghiera di completamento HB, di cui si conferma la pianificazione urbanistica.

Sulla zona omogena ad Ovest di via al Còr destinata dal P.F.G.8 "Fascia Lago di Torbole" ad Area a campeggio HD, in un'area corrispondente alle particelle p.ed.736/1, 736/2 pp.ff. 973/3, 973/5, 973/6, 973/7, 973/8, 973/9, 973/10, 973/11, 973/12, 973/13, 973/14, 973/15, 973/16, 973/17, 973/18, 973/19, 973/20, 973/21, 973/22, 973/23, 973/24, 973/25, 973/26, 973/27, 973/28, 973/29, 973/30, 974, l'Amministrazione comunale ha deciso di non confermare la destinazione urbanistica previgente, ma di riprogrammare l'area in quanto essa è oggetto di una lottizzazione abusiva di cui alla sentenza n. 00383/2016 pubblicata il 14.11.2016 del TRGA di Trento circa il ricorso n.00432/2016 e passata in giudicato. Per tale area si prevede la nuova destinazione a verde pubblico, così da creare uno spazio a parco centrale alla SUBAREA SPECIALE LUNGOLAGO TORBOLE che possa essere ricompresa in un eventuale progetto di riqualificazione del tratto finale di Via al Còr verso il porticciolo.

Dalla lettura delle attività esistenti è emersa un'area interstiziale tra due zone destinate ad Area ricettiva alberghiera di completamento HB sulle p.ed. 484, 521, 1178. Si è deciso di confermare la previsione attuale per tale area secondo il criterio di omogeneità di zona ad Area ricettiva alberghiera di completamento HB.

Scheda n.	Destinazione ed uso prevalente	Area di pertinenza	Destinazione urbanistica ex P.F.G.8	Destinazione urbanistica VARIANTE	Particelle interessate
-----------	--------------------------------	--------------------	-------------------------------------	-----------------------------------	------------------------

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

**COMUNE DI NAGO-TORBOLE**  
PROVICIA DI TRENTO

				<b>14bis</b>  *oggetto di variante per nuova previsione opere pubbliche (vedere CAP.5 della presente relazione illustrativa)	
33	Turistico ricettiva alberghiera  Attività censite: RESIDENCE CASA AL SOLE	Giardino + Spazi parcheggio privati + Edificio accessorio (cabine solarium)	HB Ricettiva alberghiera di completamento	HB Ricettiva alberghiera di completamento	p.ed. 808
01	Turistico ricettiva alberghiera  Attività censite: HOTEL VILLA CLAUDIA	Giardino + Spazi parcheggio privati + Piscina	HB Ricettiva alberghiera di completamento	HB Ricettiva alberghiera di completamento	p.ed. 518
02	Turistico ricettiva alberghiera  Attività censite: HOTEL MIORELLI	Spazi parcheggio privati + Piscina	HB Ricettiva alberghiera di completamento	HB Ricettiva alberghiera di completamento	pp.ff. 997/2, 997/3 p.ed. 876
03	Turistico ricettiva alberghiera  Attività censite: HOTEL VILLA MAGNOLIA	Giardino + Spazi parcheggio privati + Piscina	HB Ricettiva alberghiera di completamento	HB Ricettiva alberghiera di completamento	p.ed. 877
05	Turistico ricettiva alberghiera  Attività censite: ALBERGO GARNI' AL CAMMINETTO	Giardino	HB Ricettiva alberghiera di completamento	HB Ricettiva alberghiera di completamento	p.ed. 526
07	Turistico ricettiva alberghiera  Attività censite: HOTEL GARNI' CORALLO	Spazi parcheggio privati	HB Ricettiva alberghiera di completamento	HB Ricettiva alberghiera di completamento	p.ed. 580/1
06	Turistico ricettiva alberghiera  Attività censite: HOTEL AURORA	Giardino + Spazi parcheggio privati	HB Ricettiva alberghiera di completamento	HB Ricettiva alberghiera di completamento	p.ed. 465/1, 577
10	Turistico ricettiva alberghiera  Attività censite: HOTEL GARNI' TORBOLE ISCHIA	Giardino + Spazi parcheggio privati	HB Ricettiva alberghiera di completamento	HB Ricettiva alberghiera di completamento	p.ed. 411
28	Turistico ricettiva alberghiera  Attività censite: RESIDENCE TOBLINI	Giardino + Spazi parcheggio privati + Piscina	HB Ricettiva alberghiera di completamento	HB Ricettiva alberghiera di completamento	p.ed. 846
32	Turistico ricettiva alberghiera	Giardino + Spazi parcheggio privati + Piscina	HB Ricettiva alberghiera di completamento	HB Ricettiva alberghiera di completamento	p.ed. 524

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

**COMUNE DI NAGO-TORBOLE**  
PROVICIA DI TRENTO

	Attività censite: HOTEL VILLA ROSA				
66	Turistico ricettiva alberghiera  Attività censite: HOTEL VILLA VERDE	Giardino + Spazi parcheggio privati + Piscina + Edificio accessorio	HB Ricettiva alberghiera di completamento	HB Ricettiva alberghiera di completamento	p.f. 953 p.ed. 589
68 48	Turistico ricettiva alberghiera + Edificio residenza gestore e alloggio dipendenti (48)  Attività censite: HOTEL VILLA MARIA	Giardino + Spazi parcheggio privati + Piscina + Edificio deposito attrezzi	HB Ricettiva alberghiera di completamento	HB Ricettiva alberghiera di completamento	p.ed. 591, 592, 1169
58	Turistico ricettiva alberghiera  Attività censite: HOTEL LIDO BLU (58)	Giardino + Spazi parcheggio privati	HB Ricettiva alberghiera di completamento	HB Ricettiva alberghiera di completamento	pp.ff. 939/2, 939/3 p.ed.503
74 75	Turistico ricettiva alberghiera  Attività censite: HOTEL CASA MORANDI	Giardino + Spazi parcheggio privati + Piscina	HB Ricettiva alberghiera di completamento	HB Ricettiva alberghiera di completamento	p.ed. 620
---	---	---	---	---	---
09 35 34	Turistico ricettiva all'aperto: Campeggio  Attività censite: CAMPEGGIO AL COR	Piazzole attrezzate e bungalows + Edificio affittacamere (35) + 2 Edifici per servizi accessori e gestione (09-34)	Area a campeggio HD	Area a campeggio HD	p.ed. 484, 519, 893, 894 <a href="#">p.f. 1701/2</a>
38 37	Turistico ricettiva all'aperto: Campeggio  Attività censite: CAMPING AL PORTO	Piazzole attrezzate + 2 Edifici con appartamenti (38-37)	Area a campeggio HD	Area a campeggio HD	p.f. 1746 p.ed. 774, 886
19 18 17	Turistico ricettiva all'aperto: Campeggio  Attività censite: CAMPER STOP TORBOLE	Piazzole attrezzate + Edificio residenza gestore e alloggio dipendenti (18) + 2 Edifici per servizi accessori e gestione (19-17)	Area a campeggio HD	Area a campeggio HD	p.ed. 936, 969
22 20 21 45 43 44	Turistico ricettiva all'aperto: Campeggio  Attività censite: CAMPING EUROPA ON THE LAKE	Piazzole attrezzate + 3 Edifici per servizi accessori e gestione (22-21-20-44) + 4 Edifici con appartamenti (45-43)	Area a campeggio HD	Area a campeggio HD	p.f. 969/5 p.ed. 901, 902, 903, 987, 957, 1385, 1388, 1389 1391, 1406, 1958
24	Area oggetto di lottizzazione abusiva di cui alla sentenza n. 00383/2016 pubblicata il	---	Area a campeggio HD	VP PR Verde pubblico di progetto	pp.ff. 973/3, 973/5, 973/6, 973/7, 973/8, 973/9, 973/10, 973/11,

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

	14.11.2016 del TRGA di Trento circa il ricorso n.00432/2016 e passata in giudicato			(VARIANTE 09)	973/12, 973/13, 973/14, 973/15, 973/16, 973/17, 973/18, 973/19, 973/20, 973/21, 973/22, 973/23, 973/24, 973/25, 973/26, 973/27, 973/28, 973/29, 973/30, 974 p.ed.736/1
---	---	---	---	---	---
04	Area residuale interclusa tra aree con destinazione urbanistica: HB Ricettiva alberghiera di completamento	Edificio accessorio + Spazi parcheggio privati	HB Ricettiva alberghiera di completamento	HB Ricettiva alberghiera di completamento	p.ed. 484, 521, 1178

#### 4.2.4 AREE RESIDENZIALI ED AREE RESIDUALI

Sull'area oggetto di Variante 14bis al PRG ad Est del Sarca sono presenti una serie di aree residenziali che presentano le seguenti caratteristiche:

- Zone residenziali esistenti consolidate RB1, generalmente ubicate lungo la strada statale SS240 (via Matteotti) e lungo il primo tratto di via Sarca Vecchio.  
Gli spazi di pertinenza di queste aree sono nella quasi totalità utilizzati a parcheggio privato.  
Su tutti gli edifici così classificati sono presenti delle attività commerciali al piano terra in accordo con quanto disposto dall' Art.46 Comma 2 "Destinazione ammesse" Punto 5 delle NTA. Sono presenti anche attività extra-alberghiere con appartamenti per vacanze nel numero comunque inferiore o uguale a 3, in accordo con quanto disposto dall'Art.34 Comma 2 della LP 7/2002.  
Per queste aree si conferma la destinazione previgente.
- Zone residenziali esistenti a verde privato RB2.  
Sono aree con edifici che presentano spazi di pertinenza, anche di grade superficie, a giardino.  
In alcuni edifici censiti sono presenti attività extra-alberghiere con appartamenti per vacanze anche superiore a numero di 3, in accordo con quanto disposto dall'Art.34 Comma 2 della LP 7/2002, e dell'Art.34 Comma 2 "Destinazioni ammesse" Punto 6 delle NTA del PRG di Nago-Torbole.  
Sulla particella p.ed.950, ubicata tra via Matteotti e via Sarca Vecchio, è presente una attrezzatura sportiva privata di vicinato quale un minigolf. Su tale area, sono presenti due strutture (biglietteria e struttura accessoria con funzione di magazzino) di SUN ridotta e di un piano di altezza. Tale attività si ritiene conforme a quanto disposto dell'Art.34 Comma 2 "Destinazione specifica" delle NTA del PRG di Nago-Torbole per le aree residenziali, pertanto viene confermata per tale area la destinazione urbanistica previgente.  
Per queste aree si conferma la destinazione previgente.
- Sull'area del piano attuativo scaduto P.F.G.8 "Fascia Lago di Torbole", sono presenti 5 edifici censiti come edificio storico sparso (schede 3, 4, 5, 6, 7) pertanto risultano essere soggette alla relativa norma degli insediamenti storici e insediamenti storici isolati delle NTA ed in particolare all'Art.11 delle NTA. Tali edifici non sono stati oggetto della schedatura degli edifici presenti e delle aree pertinenziali, in quanto essendo trattati da una normativa e schedatura specifica a cui si rimanda per la loro definizione ed eventualmente indirizzo di intervento.

Dalla lettura delle attività esistenti sono emerse alcune aree interstiziali ad uso orto o dismesse:

- La p.ed. 1075 risulta essere un'area interclusa tra aree a destinazione urbanistica RB2 zona residenziale esistente a verde privato. L'area ha un utilizzo ad orto giardino con presente una tettoia. Si conferma la destinazione previgente RB2 Zona residenziale esistente a verde privato.

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

- Le pp. ff. 947/6, 947/9, 947/10 e p.ed. 924 costituiscono un lotto proprietà interclusa tra aree a destinazione urbanistica RB2 zona residenziale esistente a verde privato. L'area ha un utilizzo ad orto giardino con presente una tettoia.  
Si conferma la destinazione previgente ad RB2 Zona residenziale esistente a verde privato.
- La p.f. 930/3 (zona Linfano) risulta essere una strada privata di accesso comune, da via Matteotti, agli spazi di parcheggio dell'attività ricettiva alberghiera sulla p.ed.620 e ai fondi in area agricola retrostante l'edificato (p.f. 930/1).  
La particella in oggetto è interclusa tra aree a destinazione urbanistica RB1 Zona residenziale esistente consolidata (p.ed.570) e HB Ricettiva alberghiera di completamento.  
Si conferma la destinazione previgente RB1 Zona residenziale esistente consolidata.

Scheda n.	Destinazione ed uso prevalente	Area di pertinenza	Destinazione urbanistica ex P.F.G.8	Destinazione urbanistica VARIANTE 14bis  *oggetto di variante per nuova previsione opere pubbliche (vedere CAP.5 della presente relazione illustrativa)	Particelle interessate
08	Edificio residenziale Censito come edificio storico sparso alla scheda 7		Insedimento storico isolato Scheda 7 Tip. Intervento: R2 – risanamento conservativo	Insedimento storico isolato Scheda 7 Tip. Intervento: R2 – risanamento conservativo	p.ed. 240/1
12	Edificio residenziale attualmente in stato di degrado	Giardino	RB1 Zona residenziale esistente consolidata	RB1 Zona residenziale esistente consolidata	p.f. 992/2 p.ed. 464
11 13	Edificio prevalentemente residenziale con attività commerciali (a piano terra) e alloggi per uso turistico (numero alloggi 3)	Spazi parcheggio privati	RB1 Zona residenziale esistente consolidata	RB1 Zona residenziale esistente consolidata	p.ed. 739/1
14	Edificio prevalentemente residenziale con attività commerciali (a piano terra)	Spazi parcheggio privati	RB1 Zona residenziale esistente consolidata	RB1 Zona residenziale esistente consolidata	p.ed. 410/1
15	Edificio residenziale	Spazi parcheggio privati	RB1 Zona residenziale esistente consolidata	RB1 Zona residenziale esistente consolidata	p.ed. 417/1
16	Edificio prevalentemente residenziale con attività commerciali (a piano terra)	Spazi parcheggio privati	RB1 Zona residenziale esistente consolidata	RB1 Zona residenziale esistente consolidata + Spazi per la mobilità (VARIANTE 01)	p.ed. 875/1
39	Serie di edifici residenziali nello stesso lotto (non rilevabile)	Giardino	RB2 Zona residenziale esistente verde	RB2 Zona residenziale esistente verde	p.ed. 1050

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

**COMUNE DI NAGO-TORBOLE**  
PROVICIA DI TRENTO

			privato	privato	
23	Edificio residenziale	Giardino	RB2 Zona residenziale esistente verde privato	RB2 Zona residenziale esistente verde privato	p.f. 973/2 p.ed. 735
29	Edificio prevalentemente residenziale con attività commerciali (a piano terra)	Spazi parcheggio privati	RB1 Zona residenziale esistente consolidata	RB1 Zona residenziale esistente consolidata	p.f. 978/1 p.ed. 834
30	Edificio prevalentemente residenziale con attività commerciali (a piano terra)	Giardino	RB1 Zona residenziale esistente consolidata	RB1 Zona residenziale esistente consolidata + Spazi per la mobilità (VARIANTE 13)	p.ed. 508/1, 508/2
31	Attrezzatura sportiva di vicinato	Giardino ad uso minigolf	RB2 Zona residenziale esistente verde privato	RB2 Zona residenziale esistente verde privato (ai sensi dell'Art.46 Comma 2 "Destinazione specifica" delle NTA)	p.ed. 950
72	Edificio prevalentemente residenziale con attività commerciali (a piano terra)	Giardino	RB2 Zona residenziale esistente verde privato	RB2 Zona residenziale esistente verde privato	p.ed. 433
71	Edificio residenziale		RB2 Zona residenziale esistente verde privato	RB2 Zona residenziale esistente verde privato	p.ed. 485
70	Edificio residenziale	Giardino	RB2 Zona residenziale esistente verde privato	RB2 Zona residenziale esistente verde privato (per omogeneità di zona urbanistica)	p.f. 958/5 p.ed. 593, 1105
69	Edificio residenziale	Giardino	RB2 Zona residenziale esistente verde privato	RB2 Zona residenziale esistente verde privato	p.f. 958/9 p.ed. 819
25	Edificio residenziale	Giardino	RB2 Zona residenziale esistente verde privato	RB2 Zona residenziale esistente verde privato	p.f. 973/4 p.ed. 517
42	Censito come edificio storico sparso alla scheda 6	Giardino + Edificio accessorio	Insedimento storico isolato Scheda 6 Tip.Intervento: R2 – risanamento conservativo	Insedimento storico isolato Scheda 6 Tip.Intervento: R2 – risanamento conservativo	p.f. 968/2 p.ed. 239/2, 879
46	Edificio prevalentemente residenziale con esercizio di affittacamere (numero camere 4)	Giardino	RB2 Zona residenziale esistente verde privato	RB2 Zona residenziale esistente verde privato	p.f. 1687/2 p.ed. 473
64	Edificio residenziale	Giardino	RB1 Zona residenziale esistente consolidata +	RB1 Zona residenziale esistente consolidata +	p.f. 951/1 p.ed. 1031

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

**COMUNE DI NAGO-TORBOLE**  
PROVICIA DI TRENTO

			RB2 Zona residenziale esistente verde privato	RB2 Zona residenziale esistente verde privato	
63	Edificio residenziale	Spazi parcheggio privati + Giardino	RB1 Zona residenziale esistente consolidata	RB1 Zona residenziale esistente consolidata	p.ed. 733
52	Edificio residenziale ad uso casa vacanze	Giardino	RB2 Zona residenziale esistente verde privato	RB2 Zona residenziale esistente verde privato	pp.ff. 947/1, 947/2 p.ed. 885
60	Edificio residenziale	Spazi parcheggio privati + Giardino	RB2 Zona residenziale esistente verde privato	RB2 Zona residenziale esistente verde privato	p.ed. 596
56 55 54 53	Appartamenti per vacanze Sono presenti nell'esercizio i seguenti edifici: 2 Edifici ad uso affittacamere (53-54) + Edificio residenza gestore (55 parte su p.ed.851) + Edificio per servizi accessori e gestione (56)	Spazi parcheggio privati + Giardino	RB2 Zona residenziale esistente verde privato	RB2 Zona residenziale esistente verde privato (ai sensi dell'Art.46 Comma 2 "Destinazioni ammesse" Punto 6 delle NTA)	p.ed. 851, 852
55	Edificio residenziale (55 parte su p.ed.800)	Giardino	RB2 Zona residenziale esistente verde privato	RB2 Zona residenziale esistente verde privato	p.f. 947/5, 947/7 p.ed. 800
57	Appartamenti per vacanze	Spazi parcheggio privati	RB2 Zona residenziale esistente verde privato	RB2 Zona residenziale esistente verde privato (ai sensi dell'Art.46 Comma 2 "Destinazioni ammesse" Punto 6 delle NTA)	p.ed. 853
76	Edificio residenziale	Giardino	RB1 Zona residenziale esistente consolidata	RB1 Zona residenziale esistente consolidata	p.f. 931/4 p.ed. 570
78	Edificio residenziale	Corte interna (p.ed. 1139)	RB1 Zona residenziale esistente consolidata	RB1 Zona residenziale esistente consolidata	p.ed. 233/1, 1139
77	Edificio residenziale	Corte interna (p.ed. 239/1)	RB1 Zona residenziale esistente consolidata	RB1 Zona residenziale esistente consolidata	p.f. 1750 p.ed. 233/2, 239/1
89	Edificio residenziale Censito come edificio storico sparso alla scheda 4	Corte interna (p.ed. 239/1, 1139)	Insedimento storico isolato Scheda 4 Tip.Intervento: R3 – ristrutturazione	Insedimento storico isolato Scheda 4 Tip.Intervento: R3 – ristrutturazione	p.ed. 236, 239/1, 1139
79	Edificio residenziale Censito come edificio storico sparso alla scheda 5	Corte interna (p.ed. 239/1, 1139)	Insedimento storico isolato Scheda 5 Tip.Intervento:	Insedimento storico isolato Scheda 5 Tip.Intervento:	p.ed. 237, 239/1, 1139

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

**APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_**

**COMUNE DI NAGO-TORBOLE**  
PROVICIA DI TRENTO

			R3 – ristrutturazione	R3 – ristrutturazione	
79	Edificio residenziale	Giardino + Corte interna (p.ed. 239/1)	RB1 Zona residenziale esistente consolidata	RB1 Zona residenziale esistente consolidata	p.ed. 237, 239/1
81 82	Edificio residenziale Censito come edificio storico sparso alla scheda 3	Giardino	Insediamen- to storico isolato Scheda 3 Tip.Intervento: R3 – ristrutturazione	Insediamen- to storico isolato Scheda 3 Tip.Intervento: R3 – ristrutturazione	p.ed. 235
80	Edificio prevalentemente residenziale con alloggi per uso turistico (numero alloggi 1)	Giardino	RB1 Zona residenziale esistente	RB1 Zona residenziale esistente	p.ed. 238/1
83	Attività commerciale di vicinato	Spazi parcheggio privati	RB1 Zona residenziale esistente	RB1 Zona residenziale esistente (ai sensi dell'Art.46 Comma 2 "Destinazioni ammesse" Punto 5 delle NTA)	p.ed. 595
84 85	Edificio residenziale	Giardino	RB1 Zona residenziale esistente	RB1 Zona residenziale esistente	p.ed. 881
---	---	---	---	---	---
---	Area residuale interclusa tra aree con destinazione urbanistica: RB2 Zona residenziale esistente verde privato	Giardino/Orti + Edificio accessorio	RB2 Zona residenziale esistente verde privato	RB2 Zona residenziale esistente verde privato	p.ed. 1075
---	Area residuale interclusa tra aree con destinazione urbanistica: RB2 Zona residenziale esistente verde privato	Giardino/Orti + Edificio accessorio	RB2 Zona residenziale esistente verde privato	RB2 Zona residenziale esistente verde privato	pp.ff. 947/6, 947/9, 947/10 p.ed. 924
---	Area residuale interclusa tra aree con destinazione urbanistica: RB2 Zona residenziale esistente verde privato e HB Ricettiva alberghiera di completamento	Accesso comune agli spazi di parcheggio privati dell'attività ricettiva alberghiera (p.ed.620 scheda 58) e ai fondi in area agricola	RB1 Zona residenziale esistente	RB1 Zona residenziale esistente	p.f. 930/3

## **5.1 VARIANTI DI NUOVA PREVISIONE PER OPERE PUBBLICHE (VARIANTE NON SOSTANZIALE AI SENSI DELL'ART. 39 COMMA 2 LETTERE B) L.P. 4 AGOSTO 2015 N.15)**

Nella presente variante sono state riviste le previsioni urbanistiche di alcune aree di proprietà comunale o oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, non scaduto o rinnovato con la presente variante, col fine di attuare una serie di interventi di potenziamento degli accessi all'area con la volontà di creare o mettere in sicurezza i percorsi pedonali e ciclabili lungo le strade carrabili di via al Sarca Vecchio e via al Còr. Allo

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

**COMUNE DI NAGO-TORBOLE**  
PROVICIA DI TRENTO

stesso tempo, su quest'ultima, si prevede di creare un'ampia area a verde pubblico in sede di una lottizzazione abusiva.

In tali varianti rientrano anche quelle per adeguare la cartografia del PRG allo stato dei luoghi per opere pubbliche già realizzate nel corso degli anni.

Tali varianti rientrano nella casistica indicata dall'Art.39 Comma 2 lettera b) della L.P. 4 Agosto 2015 n.15 per opere pubbliche.

Per identificare tali aree si è utilizzato lo **shape V100** indicandone le aree con numerazione consequenziale.

Per ciò che attiene al bilancio urbanistico dovuto alla variazione di queste aree, oggetto di nuova previsione, si riportano qui di seguito in dettaglio le variazioni rispetto alla Variante 13 al PRG. Si rimanda al paragrafo relativo alla verifica degli standard per il calcolo aggiornato degli stessi sulla base della Variante 2013 al PRG rispetto anche ai dati aggiornati sulla popolazione residente.

N_V	ADOZ	NOTE	DES_PROG	DES_VIG	AREA	PF - PED
01/1	I ADOZIONE	Adeguamento stato dei luoghi: opera già realizzata	Spazi per la mobilità	RB1 Residenziale di completamento	21,0	p.ed.875/1
01/2	I ADOZIONE	Adeguamento stato dei luoghi: opera già realizzata	Lp Strada locale in potenziamento	Spazi per la mobilità	43,9	p.ed.875/2
01/3	I ADOZIONE	Adeguamento stato dei luoghi: opera già realizzata	VP Verde pubblico	Le Strada locale esistente	98,7	p.ed.509/1 p.f.1642/1
01/4	I ADOZIONE	Adeguamento stato dei luoghi: opera già realizzata	VP Verde pubblico	Le Strada locale esistente	20,0	p.f.1642/1
01/5	I ADOZIONE	Adeguamento stato dei luoghi: opera già realizzata	Spazi per la mobilità	Le Strada locale esistente	73,5	p.ed.509/1 p.f.1642/1
01/6	I ADOZIONE	Adeguamento stato dei luoghi: opera già realizzata	Spazi per la mobilità	Lp Strada locale esistente	78,1	pp.edd.509/1, 509/2
2	I ADOZIONE	Strada esistente di cui si prevede potenziamento	Lp Strada locale in potenziamento	Le Strada locale esistente	1069,2	pp.edd.509/1, 509/2 pp.ff.959/1, 1642/1
03/1	I ADOZIONE	Adeguamento stato dei luoghi: strada locale esistente presente anche su catasto di cui si prevede potenziamento	Lp Strada locale in potenziamento	HB Strutture ricettive	185,3	p.f.953
03/2	I ADOZIONE	Strada esistente di cui si prevede potenziamento	Lp Strada locale in potenziamento	Le Strada locale esistente	18,0	p.f.959/2
03/3	I ADOZIONE	Adeguamento stato dei luoghi: strada locale esistente presente anche su catasto di cui si prevede potenziamento	Lp Strada locale in potenziamento	PPR Parcheggio pubblico di progetto	280,8	p.f.951/2
04/1	I ADOZIONE	Adeguamento stato dei luoghi: strada locale esistente presente anche su catasto	Lp Strada locale in potenziamento	PPR Parcheggio pubblico di progetto	113,4	p.f.951/2
04/2	I ADOZIONE	Adeguamento stato dei luoghi: strada locale esistente presente anche su catasto	Lp Strada locale in potenziamento	RB1 Residenziale di completamento	45,5	p.ed.1031
04/3	I ADOZIONE	Strada esistente di cui si prevede potenziamento	Lp Strada locale in potenziamento	Le Strada locale esistente	81,7	p.f.950
05/1	I ADOZIONE	Adeguamento stato dei luoghi: strada locale esistente presente anche su catasto di cui si prevede potenziamento	Le Strada locale esistente	RB2 Verde privato	351,1	pp.edd.596, 851, 853, 1075 pp.ff.948/2, 948/3
05/2	I ADOZIONE	Adeguamento stato dei luoghi: strada locale esistente presente anche su catasto di cui si prevede potenziamento	Le Strada locale esistente	HB Strutture ricettive	36,2	pp.ff.939/2, 939/3

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

**COMUNE DI NAGO-TORBOLE**  
PROVICIA DI TRENTO

06/1	I ADOZIONE	Adeguamento stato dei luoghi: presente pista ciclabile e passaggio pedonale non carrabile di cui si prevede il potenziamento, eliminata previsione creazione nuova strada	Pc Pista ciclabile esistente	Ln Strada di progetto	188,3	pp.ff.1747 pp.edd.1050, 886
06/2	I ADOZIONE	Modifica destinazione urbanistica legata allo stralcio della previsione di strada da progetto (VAR.06) e quindi di conseguenza il parcheggio pubblico previsto non risulta realizzabile, creazione verde pubblico parallelo a ciclabile esistente	VPPR Verde pubblico	Ln Strada di progetto	34,0	pp.ff.1747 pp.edd.1050, 886
07/1	I ADOZIONE	Modifica destinazione urbanistica legata allo stralcio della previsione di strada da progetto (VAR.06) e quindi di conseguenza il parcheggio pubblico previsto non risulta realizzabile	RB2 Verde privato	PPR Parcheggio pubblico di progetto	118,2	p.ed.1050
07/2	I ADOZIONE	Modifica destinazione urbanistica legata allo stralcio della previsione di strada da progetto (VAR.06) e quindi di conseguenza il parcheggio pubblico previsto non risulta realizzabile, creazione verde pubblico parallelo a ciclabile esistente (VAR.06)	VPPR Verde pubblico	PPR Parcheggio pubblico di progetto	41,3	p.ed.1050
08/1	I ADOZIONE	Modifica destinazione urbanistica per una fascia perimetrale di 3m in considerazione della possibilità di potenziamento della pista ciclabile (VAR.06)	VPPR Verde pubblico	RB2 Verde privato	68,4	p.ed.1050
08/2	I ADOZIONE	Modifica destinazione urbanistica per una fascia perimetrale di 3m in considerazione della possibilità di potenziamento della pista ciclabile (VAR.06)	VPPR Verde pubblico	RB2 Verde privato	49,8	p.ed.1050
9	I ADOZIONE	Lottizzazione abusiva: sentenza n. 00383/2016 pubblicata il 14.11.2016 del TRGA di Trento circa il ricorso n.00432/2016 e passata in giudicato	VPPR Verde pubblico	Campeggio	2887,2	p.ed.736/1 pp.ff. 973/3, 973/5, 973/6, 973/7, 973/8, 973/9, 973/10, 973/11, 973/12, 973/13, 973/14, 973/15, 973/16, 973/17, 973/18, 973/19, 973/20, 973/21, 973/22, 973/23, 973/24, 973/25, 973/26, 973/27, 973/28, 973/29, 973/30
10/1	I ADOZIONE	Nuova previsione urbanistica da spazio promiscuo ciclabile carrabile da riqualificare a strada locale (variante di adeguamento legenda standard, entrambe le cartografie sia in stato di fatto che da progetto	Le Strada locale esistente + Pc Pista ciclabile	Spazio pubblico viabilità promiscua carrabile ciclabile da riqualificare	1234,7	pp.ff.973/1, 978/3, 974 p.ed.737

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

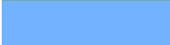
**COMUNE DI NAGO-TORBOLE**  
PROVICIA DI TRENTO

		rimandano allo stesso articolo Art.72 delle NTA)				
10/2	I ADOZIONE	Nuova previsione urbanistica da spazio promiscuo ciclabile carrabile da riqualificare a verde pubblico di progetto	VPPR Verde pubblico	Spazio pubblico viabilità promiscua carrabile ciclabile da riqualificare	109,9	pp.ff.973/31, 973/2
10/3	I ADOZIONE	Nuova previsione urbanistica da spazio promiscuo ciclabile carrabile da riqualificare a verde pubblico di progetto	VPPR Verde pubblico	Spazio pubblico viabilità promiscua carrabile ciclabile da riqualificare	142,5	p.f.974
11	I ADOZIONE	Adeguamento cartografico dei luoghi: opera già realizzata (pompe serventi depuratore e fognatura)	T Infrastruttura tecnologica	P Parcheggio pubblico	225,6	p.f.960/2
12	↓ ADOZIONE	Modifica dell'ipotesi urbanistica per oggettiva impossibilità di realizzare pista ciclabile nel sedime indicato <b>VARIANTE STRALCIATA SECONDO PARERE S013/2022/18.2.2-2023-104/GBE</b>	Pp Percorso pedonale di progetto	Pc Pista ciclabile di progetto	3456,3	p.f.1684/1
13/1	I ADOZIONE	Adeguamento stato dei luoghi: marciapiede esistente su via Matteotti	Spazi per la mobilità	RB1 Residenziale di completamento	75,6	p.ed.508/2
13/2	I ADOZIONE	Adeguamento stato dei luoghi: marciapiede esistente su via Matteotti	Spazi per la mobilità	RB2 Verde privato	35,3	p.f.920/2

Con la Variante 14bis del PRG in dettaglio si prevede:

- L'aumento delle aree destinate a verde pubblico è di complessivi 3451,77mq, di cui 3333,13mq di progetto;
- La riduzione delle aree destinate a parcheggio pubblico di complessivi 779mq (si precisa che le riduzioni sono dovute nella quasi totalità alla lettura dello stato dei luoghi e quindi all'aggiornamento della cartografia dell'area oggetto di intervento, mai aggiornata dal 2002. In particolare quasi tutte le riduzioni sono dovute al disegno delle strade esistenti e all'indicazione della struttura tecnologica esistente della stazione di pompaggio della fognatura, mentre vi è una effettiva riduzione delle previsioni di parcheggio pubblici solo nel caso della VARIANTE 07 per un totale di 160mq)

A livello cartografico tali varianti introducono tre nuovi shape in accordo Allegato 2 del D.G.P. n.1227 22 Luglio 2016 – Revisione 03 del 15 Ottobre 2018.

	Sistema ambientale - Tavola vincoli e aree soggette a cautele speciali
	Sistema insediativo - Tavola zonizzazioni (extra centro storico)
	Centri storici

Tavole interessate dalla modifica	NOME SHP FILE	Etichetta in variante	Simbolo su etichetta	Art.NTA	Denominazione PRG	Descrizione della variazione in Variante 14bis
	Z602			Art.68 Comma 13	Aree per impianti tecnologici	Shape introdotto in Variante 14bis

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

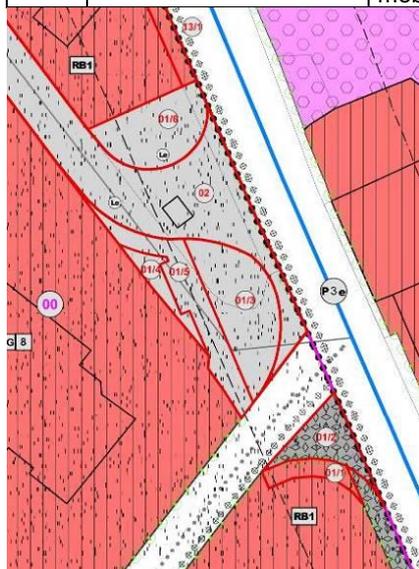
**COMUNE DI NAGO-TORBOLE**  
PROVICIA DI TRENTO

	F448			Art.72 lettera a)	Pista ciclabile	Shape introdotto in Variante 14bis (shape lineare F420/F421 già presenti in cartografia)
	F418			Art.72 lettera a)	Percorso pedonale di progetto	Shape introdotto in Variante 14bis <b>SHAPE ELIMINATO IN ADOZIONE DEFINITIVA SECONDO VARIANTE 12 STRALCIATA SECONDO PARERE S013/2022/18.2.2-2023-104/GBE</b>

In Adozione Definitiva della Variante al PRG 14bis, l'Amministrazione ha richiesto l'inserimento nelle tavole del PRG dell'indicazione cartografica del numero delle particelle riportato come dato nello shape fornito dal catasto per facilitarne la lettura. Pertanto tutte le tavole, sia del sistema ambientale "A" che del sistema infrastrutturale insediativo "B", vengono aggiornate con l'inserimento nello spazio delle particelle della relativa numerazione della particella edificale p.ed. e particella fondiaria p.f.. Qualora alla scala del disegno le particelle siano troppo piccole per riportare tale numero, la dicitura viene tralasciata per non creare confusione nel disegno stesso.

Si riportano le schede di modifica:

Variante n.		01			
Variante di adeguamento allo stato dei luoghi per opera già realizzata					
La presente VARIANTE 01 è introdotta al fine di adeguare la cartografia del PRG allo stato reale dei luoghi, in quanto l'opera è già stata realizzata e non è risultata cartografata nel piano. L'adeguamento della cartografia allo stato reale si è basato sul rilievo del catasto.					
01/1	I ADOZIONE	Spazi per la mobilità	RB1 Residenziale di completamento	21,0	p.ed.875/1
01/2	I ADOZIONE	Lp Strada locale in potenziamento	Spazi per la mobilità		p.ed.875/2
01/3	I ADOZIONE	VP Verde pubblico	Le Strada locale esistente	98,7	p.ed.509/1 p.f.1642/1
01/4	I ADOZIONE	VP Verde pubblico	Le Strada locale esistente	20,0	p.f.1642/1
01/5	I ADOZIONE	Spazi per la mobilità	Le Strada locale esistente		p.ed.509/1 p.f.1642/1
01/6	I ADOZIONE	Spazi per la mobilità	Lp Strada locale esistente		pp.edd.509/1, 509/2



Destinazione P.R.G. Variante 13



Destinazione P.R.G. da progetto



Ortofoto

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

<b>Variante n.</b>	<b>02</b>
--------------------	-----------

**Nuova previsione di piano per opere pubbliche secondo Art.39 C.2 lettera b) LP 15/2015**

La presente VARIANTE 02 riguarda il potenziamento della prima parte di via al Sarca Vecchio al fine adeguare le caratteristiche tecniche della strada carrabile secondo Art.72 lettera a) delle Norme Tecniche Attuative del PRG, con l'aggiunta di percorso pedonale-ciclabile di rialzato, che dovrà rispettare gli accessi agli edifici e alle proprietà. Il potenziamento di questa strada locale è necessario per garantire la sicurezza pedonale e ciclabile su questa via e garantire una migliore fruibilità dell'accesso veicolare alle attività turistiche e alle residenze servite, e al parcheggio pubblico di Villa Cian.

Essendo parte dell'area di variante ricadente in penality ordinaria P4 "elevata", secondo Carta di Sintesi della Pericolosità approvata con D.G.P. n.1317 del 4 settembre 2020, gli interventi sono soggetti alla disciplina dell'Art.15 delle N.d.A. della Carta di Sintesi della Pericolosità all'Allegato B Capo IV delle Norme di Attuazione della L.P. 27 maggio 2008 n.5.

02	I ADOZIONE	Lp Strada locale in potenziamento	Le Strada locale esistente		pp.edd.509/1, 509/2 pp.ff.959/1, 1642/1
----	------------	-----------------------------------	----------------------------	--	---



Destinazione P.R.G. Variante 13



Destinazione P.R.G. da progetto

<b>Variante n.</b>	<b>03</b>
--------------------	-----------

**Variante di adeguamento allo stato dei luoghi per opera già realizzata e nuova previsione di piano per opere pubbliche secondo Art.39 C.2 lettera b) LP 15/2015**

Variante che adegua la cartografia del PRG allo stato dei luoghi, secondo la mappa catastale, circa la strada locale esistente di via Sarca Vecchio sul tratto parallelo al fiume Sarca. Il tratto di strada locale in oggetto ha una larghezza media di 3m, e corre parallelamente all'argine sinistro del fiume. Non è presente marciapiede. Tale strada serve alcune attività turistiche alberghiere, extra-alberghiere e residenziali oltre che il parcheggio pubblico di Villa Cian.

Si allegano alcune foto.

La presente VARIANTE 03 riguarda in seconda battuta il potenziamento di questo tratto al fine adeguare le caratteristiche tecniche della strada carrabile secondo Art.72 lettera a) delle Norme Tecniche Attuative del PRG, con l'aggiunta di percorso pedonale-ciclabile di rialzato, che dovrà rispettare gli accessi agli edifici e alle proprietà. Il potenziamento di questa strada locale è necessario per garantire la sicurezza pedonale e ciclabile su questa via e garantire una migliore fruibilità dell'accesso veicolare alle attività turistiche e alle residenze servite, e al parcheggio pubblico di Villa Cian.

Essendo parte dell'area di variante ricadente in penality ordinaria P4 "elevata", secondo Carta di Sintesi della Pericolosità approvata con D.G.P. n.1317 del 4 settembre 2020, gli interventi sono soggetti alla disciplina dell'Art.15 delle N.d.A. della Carta di Sintesi della Pericolosità all'Allegato B Capo IV delle Norme di Attuazione della L.P. 27 maggio 2008 n.5.

03/1	I ADOZIONE	Lp Strada locale	HB Strutture	185,3	p.f.953
------	------------	------------------	--------------	-------	---------

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

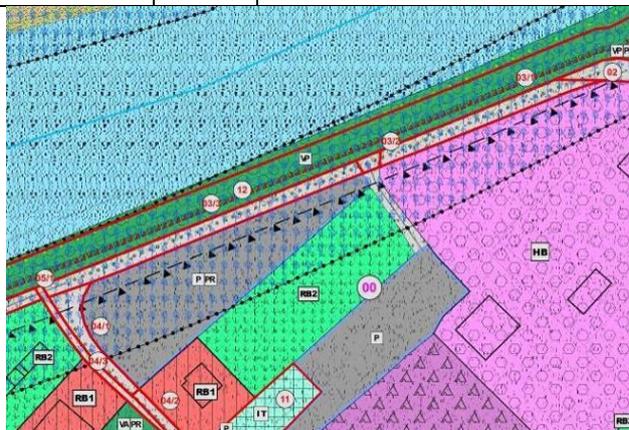
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

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

03/2	I ADOZIONE	in potenziamento	ricettive		p.f.959/2
03/3	I ADOZIONE	Lp Strada locale in potenziamento	Le Strada locale esistente	280,8	p.f.951/2
		Lp Strada locale in potenziamento	PPR Parcheggio pubblico di progetto		



Destinazione P.R.G. Variante 13



Destinazione P.R.G. da progetto



Ortofoto



Foto dell'area

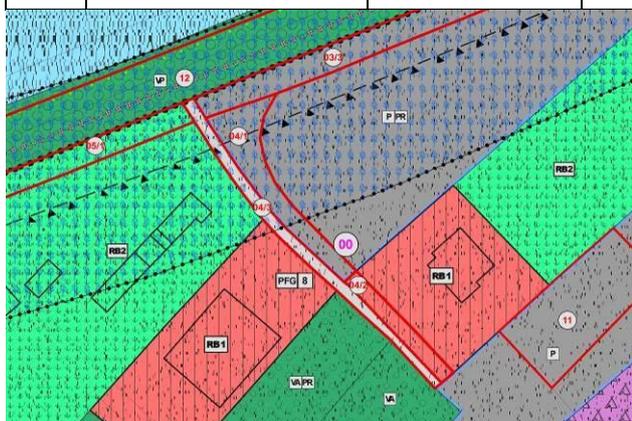
<b>Variante n.</b>	<b>04</b>
<p><b>Variante di adeguamento allo stato dei luoghi per opera già realizzata e nuova previsione di piano per opere pubbliche secondo Art.39 C.2 lettera b) LP 15/2015</b></p> <p>Variante che adegua la cartografia del PRG allo stato dei luoghi, secondo la mappa catastale, circa la strada locale esistente che collega via Sarca Vecchio (tratto in VARIANTE 3) al parcheggio pubblico di Villa Cian. Il tratto di strada locale in oggetto ha una larghezza media di 4m. Non è presente marciapiede. Tale strada serve alcune attività extra-alberghiere e residenziali oltre che il parcheggio pubblico di Villa Cian.</p> <p>Si allegano alcune foto.</p> <p>La presente VARIANTE 04 riguarda in seconda battuta il potenziamento di questo tratto al fine adeguare le caratteristiche tecniche della strada carrabile secondo Art.72 lettera a) delle Norme Tecniche Attuative del PRG, con l'aggiunta di percorso pedonale-ciclabile di rialzato, che dovrà rispettare gli accessi agli edifici e alle proprietà. Il potenziamento di questa strada locale è necessario per garantire la sicurezza pedonale e ciclabile su questa via e garantire una migliore fruibilità dell'accesso veicolare alle attività turistiche e alle residenze servite, e al parcheggio pubblico di Villa Cian.</p> <p><a href="#">Essendo parte dell'area di variante ricadente in penalità ordinaria P4 "elevata", secondo Carta di Sintesi della Pericolosità approvata con D.G.P. n.1317 del 4 settembre 2020, gli interventi sono soggetti alla disciplina dell'Art.15</a></p>	

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

delle N.d.A. della Carta di Sintesi della Pericolosità all'Allegato B Capo IV delle Norme di Attuazione della L.P. 27 maggio 2008 n.5.

04/1	I ADOZIONE	Lp Strada locale in potenziamento	PPR Parcheggio pubblico di progetto	113,4	p.f.951/2
04/2	I ADOZIONE	Lp Strada locale in potenziamento	RB1 Residenziale di completamento	45,5	p.ed.1031
04/3	I ADOZIONE	Lp Strada locale in potenziamento	Le Strada locale esistente		p.f.950



Destinazione P.R.G. Variante 13



Destinazione P.R.G. da progetto



Ortofoto



Foto dell'area

<b>Variante n.</b>	<b>05</b>
<b>Variante di adeguamento allo stato dei luoghi per opera già realizzata</b>	
<p>Variante che adegua la cartografia del PRG allo stato dei luoghi, secondo la mappa catastale, circa il tratto conclusivo della strada locale esistente di via Sarca Vecchio e parallela al fiume Sarca. Il tratto di strada locale in oggetto ha una larghezza media di 2,5-3m, e corre parallelamente all'argine sinistro del fiume. Non è presente marciapiede. Tale strada serve alcune attività turistiche alberghiere, extra-alberghiere e residenziali.</p> <p>Per tale tratto, conclusivo di via Sarca Vecchio, a differenza dei tratti oggetto di VARIANTE 2 e VARIANTE 3, non si prevede il potenziamento, in quanto si considera il naturale percorso per raggiungere il lungo lago quello che passa per Villa Cian e la sua area a verde attrezzato. Per quanto attiene invece il collegamento con la i precorsi pedonali e ciclabili, esistenti e di progetto, del lungolago e sull'argine del Sarca, tale strada non si ritiene da potenziare in quanto è già presente, in testa a via Sarca Vecchio, un'area a verde pubblico di progetto oggetto di vincolo preordinato all'espropriazione per la quali si prevede tale funzione di raccordo dei percorsi serventi la mobilità lenta.</p>	

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

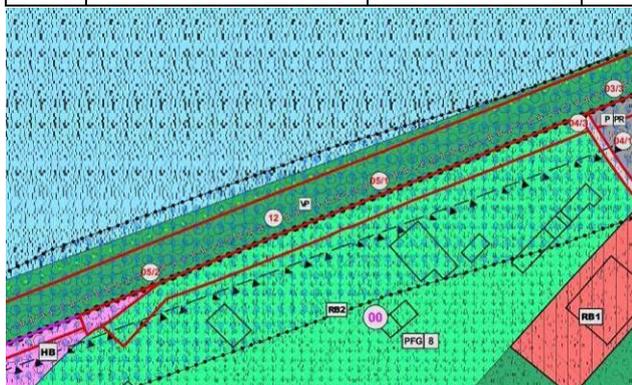
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

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

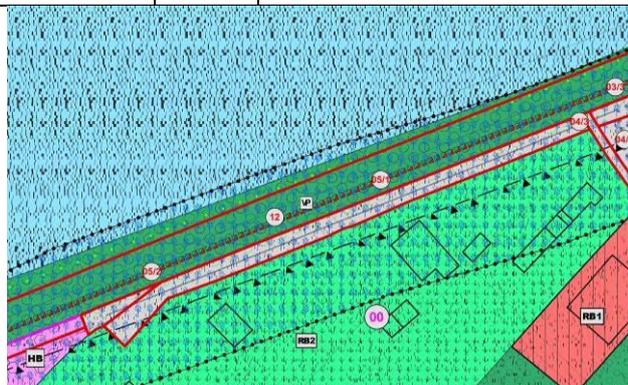
Si allegano alcune foto.

Essendo parte dell'area di variante ricadente in penali  ordinaria P4 "elevata", secondo Carta di Sintesi della Pericolosit  approvata con D.G.P. n.1317 del 4 settembre 2020, gli interventi sono soggetti alla disciplina dell'Art.15 delle N.d.A. della Carta di Sintesi della Pericolosit  all'Allegato B Capo IV delle Norme di Attuazione della L.P. 27 maggio 2008 n.5.

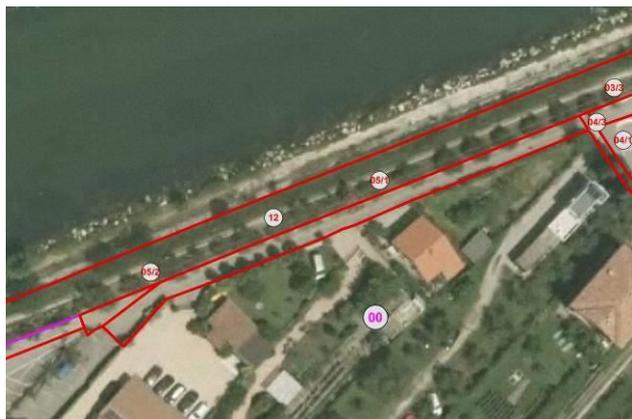
05/1	I ADOZIONE	Le Strada locale esistente	RB2 Verde privato	351,1	pp.edd.596, 851, 853, 1075 pp.ff.948/2, 948/3
05/2	I ADOZIONE	Le Strada locale esistente	HB Strutture ricettive	36,2	pp.ff.939/2, 939/3



Destinazione P.R.G. Variante 13



Destinazione P.R.G. da progetto



Ortofoto



Foto dell'area

<b>Variante n.</b>	<b>06</b>				
<b>Nuova previsione di piano per opere pubbliche secondo Art.39 C.2 lettera b) LP 15/2015</b>					
Eliminazione della previsione della strada locale da progetto e conferma dell'uso esclusivo della strada esistente a ciclabile-pedonale.					
Si prevede per tale tratto di ciclabile, di larghezza media di 1,5m, il potenziamento verso la p.ed.1050 al fine di migliorarne la sicurezza per l'uso promiscuo pedonale e la qualit� dei luoghi, attraverso la creazione degli spazi a verde (si veda VARIANTE 07 e VARIANTE 08).					
06/1	I ADOZIONE	Pp Pista ciclabile di progetto	Ln Strada di progetto		pp.ff.1747 pp.edd.1050, 886
06/2	I ADOZIONE	VPPR Verde pubblico di progetto	Ln Strada di progetto	33,96	p.ed.1050

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

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



Destinazione P.R.G. Variante 13



Destinazione P.R.G. da progetto

Variante n.		07			
<b>Nuova previsione di piano per opere pubbliche secondo Art.39 C.2 lettera b) LP 15/2015</b>					
Eliminazione della previsione del parcheggio pubblico di progetto in quanto esso perde di utilità non essendo più prevista la nuova strada locale come da VARIANTE 06.					
Si prevede per una fascia di 3m dal bordo del percorso ciclabile esistente, verso la p.ed.1050, della nuova destinazione urbanistica a verde pubblico di progetto (VARIANTE 07/2) per realizzare il potenziamento della strada ciclabile, al fine di migliorarne la sicurezza per l'uso promiscuo pedonale e la qualità dei luoghi attraverso la creazione degli spazi a verde (si veda VARIANTE 06 e VARIANTE 08)					
07/1	I ADOZIONE	RB2 Verde privato	PPR Parcheggio pubblico di progetto	118,22	p.ed.1050
07/2	I ADOZIONE	VPPR Verde pubblico di progetto	PPR Parcheggio pubblico di progetto	41,32	p.ed.1050



Destinazione P.R.G. Variante 13



Destinazione P.R.G. da progetto

Variante n.		08			
<b>Nuova previsione di piano per opere pubbliche secondo Art.39 C.2 lettera b) LP 15/2015</b>					
Con la VARIANTE 08 si prevede l'introduzione del vincolo preordinato all'esproprio su una porzione della p.ed.1050 per una fascia di 3m dal bordo del percorso ciclabile esistente. Per tale fascia si prevede la nuova destinazione urbanistica a verde pubblico di progetto per realizzare il potenziamento della strada ciclabile, al fine di migliorarne la sicurezza per l'uso promiscuo pedonale e la qualità dei luoghi attraverso la creazione degli spazi a verde (si veda					

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

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

VARIANTE 07 e VARIANTE 08)					
08/1	I ADOZIONE	VPPR Verde pubblico di progetto	RB2 Verde privato	68,44	p.ed.1050
08/2	I ADOZIONE	VPPR Verde pubblico di progetto	RB2 Verde privato	49,77	p.ed.1050



Destinazione P.R.G. Variante 13



Destinazione P.R.G. da progetto

Si riporta la sintesi tabellare delle variazioni sull'area in termini di superfici urbanistiche dovute all'insieme delle VARIANTI 6 (6/2), 7 (7/1-7/2) e 8 (8/1-8/2), al fine di dimostrare l'invarianza tra stato di fatto e progetto del lotto edificatorio corrispondente alla p.ed.1050 destinata a Verde Privato RB2.

PF - PED	Variante	DES_VIG	DES_PROG	SF VIGENTE (mq)	P PROGETTO (mq)	DIFFERENZA TRA SF E P (mq)
p.ed.1050		RB2 Verde privato	RB2 Verde privato (parte rimanente non oggetto di variante)	1411,56	1293,35	-118,21
p.ed.1050	08/1		VPPR Verde pubblico di progetto		68,44	68,44
p.ed.1050	08/2		VPPR Verde pubblico di progetto		49,77	49,77
p.ed.1050		PPR Parcheggio pubblico di progetto	PPR Parcheggio pubblico di progetto (parte rimanente non oggetto di variante)	159,54	0,00	-159,54
p.ed.1050	07/1		RB2 Verde privato		118,22	118,22
p.ed.1050	07/2		VPPR Verde pubblico di progetto		41,32	41,32
p.ed.1050		Ln Strada di progetto	Ln Strada di progetto (parte rimanente non oggetto di variante)	38,49	0,00	-38,49
p.ed.1050	06/1 (solo parte variante su p.ed.1050)		Pc Pista ciclabile		4,53	4,53
p.ed.1050	06/2		VPPR Verde pubblico di progetto		33,96	33,96
<b>TOTALI PER AREE</b>				SF VIGENTE (mq)	P PROGETTO (mq)	DIFFERENZA TRA SF E P (mq)
RB2 Verde privato				1411,56	<b>1411,57</b>	0,01

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

**COMUNE DI NAGO-TORBOLE**  
PROVICIA DI TRENTO

PPR Parcheggio pubblico di progetto	159,54	<b>0,00</b>	<b>-159,54</b>
Ln Strada di progetto	38,49	<b>0,00</b>	<b>-38,49</b>
VPPR Verde pubblico di progetto	0,00	<b>193,49</b>	193,49
Pc Pista ciclabile	0,00	<b>4,53</b>	4,53

<b>SOMMA TOTALE AREE</b>	1609,59	1609,59	0,00
--------------------------	---------	---------	------

<b>Variante n.</b>	<b>09</b>
--------------------	-----------

**Nuova previsione di piano per opere pubbliche secondo Art.39 C.2 lettera b) LP 15/2015**

La presente VARIANTE 09 è introdotta come nuova previsione per la realizzazione di un verde pubblico nell'area centrale dell'ex P.F.G.8.. Tale variante introduce un vincolo di esproprio sulle particelle p.ed.736/1, 736/2 pp.ff. 973/3, 973/5, 973/6, 973/7, 973/8, 973/9, 973/10, 973/11, 973/12, 973/13, 973/14, 973/15, 973/16, 973/17, 973/18, 973/19, 973/20, 973/21, 973/22, 973/23, 973/24, 973/25, 973/26, 973/27, 973/28, 973/29, 973/30, 974, in quanto l'Amministrazione ritiene di dover ridare ordine ad un'area oggetto di una lottizzazione abusiva (si rimanda alla sentenza n. 00383/2016 pubblicata il 14.11.2016 del TRGA di Trento circa il ricorso n.00432/2016 e passata in giudicato).

Il verde pubblico dell'area dovrà essere comunque studiato in funzione del nuovo assetto di via al Còr.

09	I ADOZIONE	VPPR Verde pubblico di progetto	Campeggio	2887,2	p.ed.736/1, 736/2 pp.ff. 973/3, 973/5, 973/6, 973/7, 973/8, 973/9, 973/10, 973/11, 973/12, 973/13, 973/14, 973/15, 973/16, 973/17, 973/18, 973/19, 973/20, 973/21, 973/22, 973/23, 973/24, 973/25, 973/26, 973/27, 973/28, 973/29, 973/30
----	------------	---------------------------------	-----------	--------	--



Destinazione P.R.G. Variante 13



Destinazione P.R.G. da progetto

<b>Variante n.</b>	<b>10</b>
--------------------	-----------

**Adeguamento cartografico alla Legenda Standard secondo Art.39 C.2 lettera e) LP 15/2015 e nuova previsione di piano per opere pubbliche secondo Art.39 C.2 lettera b) LP 15/2015**

La VARIANTE 10 riguarda il tratto conclusivo verso il lago di Via al Còr ed è così suddivisa in tre sotto-varianti che riguardano l'area precedentemente normata secondo la destinazione urbanistica *spazio pubblico - viabilità promiscua carrabile ciclabile da riqualificare*

- VARIANTE 10/1 relativa all'adeguamento cartografico alla Legenda Standard definita dalla normativa sovraordinata per quanto riguarda il sedime attuale di via al Còr. Tale variante non prevede una effettiva modifica della destinazione urbanistica attuale, che da *spazio pubblico - viabilità promiscua carrabile ciclabile da*

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

**COMUNE DI NAGO-TORBOLE**  
PROVICIA DI TRENTO

*riqualificare* – viene trasformata in strada locale esistente con indicata anche la valenza di ciclabile (VAR.10/1). Tale variante si deve alla incompatibilità del retino utilizzato in cartografia con una zona esterna al centro storico come da Legenda Standard definita dalla normativa sovraordinata. A livello normativo il retino in stato di fatto rimanda alla medesimo articolo del nuovo retino per l'area, quindi di fatto non vi è modifica sostanziale. Si sottolinea che la particella p.f.974, parte della variante VAR 10/1, è di proprietà del Comune di Nago Torbole e soggetta ad Uso Civico.

- VARIANTE 10/2 e 10/3 introducono due nuove previsioni per opera pubblica con nuova destinazione a verde pubblico di progetto delle aree sulla p.f. 974 di proprietà comunale (VAR.10/3), e sull'area privata censita come pp.ff.973/31, tutta la particella, e 973/2, solo la porzione d'angolo (VAR. 10/2) . Tale nova previsione è motivata dalla volontà di creare un'unica area a verde lungo via al Còr eliminando indirizzi progettuali di piano che derivavano dalle prime indicazioni sull'area dell'ex P.F.G.8 del PRG Intercomunale del 2002, relativi al potenziamento della stessa arteria con la creazione di una rotatoria per migliorarne la mobilità e l'afflusso turistico al centro dell'area.

10/1	I ADOZIONE	Le Strada locale esistente + Pc Pista ciclabile	Spazio pubblico viabilità promiscua carrabile ciclabile da riqualificare	pp.ff.973/1, 978/3, 974 p.ed.737
10/2	I ADOZIONE	VPPR Verde pubblico di progetto	Spazio pubblico viabilità promiscua carrabile ciclabile da riqualificare	pp.ff.973/31, 973/2
10/3	I ADOZIONE	VPPR Verde pubblico di progetto	Spazio pubblico viabilità promiscua carrabile ciclabile da riqualificare	p.f.974



Destinazione P.R.G. Variante 13



Destinazione P.R.G. da progetto

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

<b>Variante n.</b>	<b>11</b>				
<b>Variante di adeguamento allo stato dei luoghi per opera già realizzata</b>					
<p>La presente VARIANTE 11 è introdotta al fine di adeguare la cartografia del PRG allo stato reale dei luoghi, in quanto sull'area esiste un edificio ad uso infrastruttura tecnologica per il pompaggio della fognatura non cartografata sul PRG. L'adeguamento della cartografia allo stato reale si è basato sul rilievo del catasto.</p> <p>Tale adeguamento della cartografia evidenzia la riduzione dell'area a parcheggio pubblica esistente, rispetto a quella a suo tempo cartografata nel piano attuativo scaduto P.F.G.8 "Fascia lago di Torbole".</p> <p>Si allegano alcune foto.</p>					
11	I ADOZIONE	T Infrastruttura tecnologica	P Parcheggio pubblico	225,6	p.f.960/2



Destinazione P.R.G. Variante 13



Destinazione P.R.G. da progetto



Ortofoto



Foto dell'area

<b>Variante n.</b>	<b>12 – STRALCIATRA SECONO PARERE S013/2022/18.2.2-2023-104/GBE</b>				
<b>Nuova previsione di piano per opere pubbliche secondo Art.39 C.2 lettera b) LP 15/2015</b>					
<p>La presente VARIANTE 12 è introdotta al fine di modificare la previsione di realizzazione di una pista ciclabile sull'argine sinistro del fiume Sarca, sul tratto tra il ponte ciclabile del lungo lago e il ponte sulla strada statale SS240 (via Matteotti). Si prevede pertanto l'adeguamento del sentiero già esistente al fine di migliorarne la sicurezza al transito.</p> <p>Si allegano alcune foto.</p>					
12	I ADOZIONE	Pp Percorso pedonale di progetto	Pc Pista ciclabile di progetto		p.f.1684/1

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
 ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
 APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

<b>Variante n.</b>	<b>13</b>				
<b>Variante di adeguamento allo stato dei luoghi per opera già realizzata</b>					
La presente VARIANTE 13 è introdotta al fine di adeguare la cartografia del PRG allo stato reale dei luoghi, in quanto l'opera è già stata realizzata e non è cartografata nel piano. L'adeguamento della cartografia allo stato reale si è basato sul rilievo del catasto.					
13/1	I ADOZIONE	Spazi per la mobilità	RB1 Residenziale di completamento	75,6	p.ed.508/2
13/2	I ADOZIONE	Spazi per la mobilità	RB2 Verde privato	35,3	p.f.920/2



Destinazione P.R.G. Variante 13

Destinazione P.R.G. da progetto

Ortofoto

## 5.2 DISAMINA DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE SUCCESSIVAMENTE ALLA I ADOZIONE DELLA VARIANTE IN OGGETTO (ART.37 COOMI 3 E 4 L.P.15/2015)

A seguito della I Adozione della Variante 14bis sono pervenute 11 osservazioni corrispondenti alla documentazione protocollata presentata dai censiti e non, suddivise in ulteriori 43 sotto-osservazioni sulla base della molteplicità di richieste/osservazioni contenute in esse. I criteri, sulla scorta dei quali queste sono state valutate, sono gli stessi considerati in fase di I Adozione con l'aggiunta del seguente ulteriore criterio:

- l'accoglimento non deve contrastare con la natura della presente Variante 2014bis "non sostanziale" secondo quanto riportato dall'Art.39 Comma 2 della Legge Urbanistica Provinciale 04 Agosto 2015 n.15 che prevede, nei casi indicati dall'articolo stesso, l'applicazione della procedura semplificata per tale tipo di variante. Pertanto le osservazioni proposte devono ricadere nei casi riportati all'Art.39 Comma 2 della Legge Urbanistica Provinciale 04 Agosto 2015 n.15, diversamente verrebbero introdotti elementi di sostanziale novità non contemplabili in tale fase e per la procedura di variante adottata.

Sulla scorta dei criteri aggiunti, delle 43 osservazioni:

- 26 non sono state accolte e si riportano le controdeduzioni;
- 2 sono state parzialmente accolte;
- 15 sono state accolte.

### VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

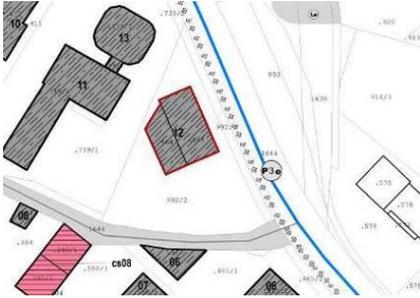
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

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

Nella tabella sottostante si riporta l'elenco delle n°43 osservazioni pervenute al Comune di Nago-Torbole, l'esito e le controdeduzioni relative:

N_V	PF - PED	RICHIESTA	CONTRODEDUZIONI (EFFETTI SUL PIANO)	PROT.
<b>OS01/1</b>	p.f. 1701/3	<p>Richiesta modifica destinazione urbanistica in VPPR Verde Pubblico di progetto per migliorare fruibilità e sicurezza ciclabile lungolago</p> <p>DESTINAZIONE VIGENTE: HD Aree campeggio</p> 	<p><b>NON ACCOLTA</b></p> <p>L'Amministrazione, considerato il Piano della Mobilità Provinciale che indica la nuova realizzazione ed il potenziamento dei tratti della pista ciclopedonale lungo la strada SS240 (via Matteotti), come riportato anche sul Piano Stralcio della Mobilità e delle Aree Produttive del Settore secondario – Piste Ciclopedonali TAVOLA PS06 del Piano Territoriale della Comunità Alto Grada e Ledro, non accoglie la richiesta di potenziamento della ciclovia esistente sul bordo del lago. Le intenzioni dell'Amministrazione, seguendo la linea dettata dai piani di cui sopra, è quella di ridurre progressivamente l'utilizzo "frenetico" da parte di tutti i mezzi "veloci" (ciclisti in allenamento e monopattini), che attualmente possono utilizzare il percorso promiscuo pedonale-ciclabile del lungo lago, imponendo il suo attraversamento in modalità più lenta, ed in ottica più turistica, spostando sulla nuova ciclovia in progetto la mobilità ciclabile "veloce" di attraversamento e soprattutto quella sportiva, auspicando così una diminuzione degli incidenti e della conflittualità tra pedone e ciclista.</p> <p>Per le motivazioni di cui sopra, auspicando la realizzazione in tempi stretti dei progetti della nuova ciclovia lungo la SS240, l'Amministrazione non ritiene, in questa fase, di procedere alla rettifica della ciclovia esistente nell'area indicata. Sarà cura dell'Amministrazione, nel caso in cui non si verifichi la realizzazione in tempi stretti dei progetti di cui sopra o si riscontri un eccessivo carico di utenti per la ciclopedonale in oggetto, valutare anche sulla scorta di questa osservazione una soluzione per aumentare la sicurezza dell'area.</p>	<p>n. 7993 di data 11/07/2023</p> <p>Nodari Matteo</p>
<b>OS01/2</b>	pp.ff. 1007/37, 1007/45	<p>Richiesta potenziamento della pista ciclabile del lungolago con ampliamento particella relativa</p> <p>DESTINAZIONE VIGENTE: VP Verde pubblico</p>	<p><b>NON ACCOLTA</b></p> <p>Si vedano le motivazioni di cui all'OS01/1.</p>	

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

				
<b>OS02</b>				
<p><b>OS02</b></p>	<p>p.ed. 464</p>	<p>Richiesta modifica a scheda di rilievo 012: eliminazione come elementi da tutelare le finiture in facciata, e alberature di pregio da conservare</p>  <p>*estratto tavola RE – Rilievo Edifici – allegata alla Relazione Illustrativa di Variante</p>	<p><b>ACCOLTA</b></p> <p>Si premette che come già indicato al capitolo 4.2 della presente Relazione illustrativa, le schede allegate alla presente Relazione Illustrativa di variante, non hanno valore normativo per le aree e per gli edifici, e non danno indicazioni progettuali, ma hanno il solo scopo di lettura dello stato dei luoghi per la conferma, o meno, delle destinazioni urbanistiche dell'area oggetto di variante.</p> <p>La richiesta viene accolta, e nella scheda 012 si operano le seguenti correzioni:  - nel campo NOTE si stralcia la dicitura <i>da tutelare e presenza nel giardino di alberature da tutelare</i></p> <p>Si precisa che la presenza di qualsiasi elemento decorativo, stemma, affresco, graffito, lapide, iscrizione, tabernacolo, su un edificio, esposti o non alla pubblica vista, anche se sull'edificio non insiste già un vincolo diretto o indiretto o un vincolo di presenza di interesse, pone comunque l'obbligo di autorizzazione del sovrintendente su qualsiasi intervento secondo il combinato disposto dell'Art.11 e Art.50 del D.Lgs 42/2004.</p>	<p>n. 8693 di data 28/07/2023</p> <p>Santini Luciano</p>
<b>OS03/1</b>				
<p><b>OS03/1</b></p>	<p>non catalogabile catastalmente</p>	<p>Reintroduzione della prescrizione per l'area della redazione di piani attuativi di zona corredati da nome specifiche con criteri, indicazioni e vincoli specifici, attraverso un'analisi approfondita dei caratteri tipologici e morfologici presenti, che indirizzino anche attraverso esempi la progettualità sull'area</p>	<p><b>NON ACCOLTA</b></p> <p>L'osservazione non viene accolta in quanto l'Amministrazione non ritiene che, per l'area in oggetto, vada reiterato o re-introdotta la previsione di Piano Attuativo per le seguenti motivazioni:  - si ritiene che attraverso le NTA del PRG, anche secondo le modifiche operate in Adozione Definitiva, e attraverso la normativa sovraordinata provinciale, l'area sia adeguatamente disciplinata;  - si ritiene che l'introduzione di un nuovo piano attuativo, non potendo reiterare la previsione del P.F.G.8 decorsi i termini secondo LP 15/2015, non garantirebbe una risposta nel breve termine ai censiti circa la possibilità di migliorare la funzionalizzazione delle strutture esistenti e rendere attuale il comparto edificatorio, che</p>	<p>n. 8845 di data 01/08/2023</p> <p>Ass.Italia Nostra Trento</p> <p>Ass.Ledro Iselberg</p> <p>Ass.Rotte Inverse</p> <p>Ass.Wwf Trentino</p> <p>Com. Salvanguardia Area Lago Riva</p> <p>Com.</p>

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

**COMUNE DI NAGO-TORBOLE**  
PROVICIA DI TRENTO

			<p>ad oggi appare generalmente vetusto e dequalificante per l'area. Si sottolinea in tal senso che proprio per il recepimento della normativa provinciale nelle NTA, non sono ammesse nuove edificazioni (se non per opere pubbliche o uso di pubblico interesse) e gli ampliamenti sono ridotti all'unico fine di migliorare la funzionalità delle opere esistenti, mentre nel solo caso delle strutture ricettive permettendo degli aumenti di ricettività purché sia assicurata una riqualificazione dell'area sotto il profilo ambientale e di una migliore fruizione delle sponde del lago;</p> <p>- si ritiene che il rilievo sugli edifici dell'area, il quale contiene indicazioni sui materiali usati e sulle caratteristiche architettoniche delle opere censite, abbia evidenziato una morfologia dell'insediamento a bassa densità sull'area prospiciente il lago e uno compatto ad alta densità prospiciente a via Matteotti. Tale indicazione è confermata e non modificata anche nella pianificazione della Variante al PRG 14bis, come si evince dalla distribuzione di aree residenziali RB2 e RB1, dei campeggi e dalle aree ricettive alberghiere sull'area, con le sole eccezioni delle strutture alberghiere esistenti, quali "Residenza Casa al Sole" e "Hotel Lido Blu", queste due ultime dovute ad interventi antecedenti al Piano Intercomunale. Tale indicazione è di fatto confermata e non modificata anche nelle NTA con la regolamentazione della nuova edificazione (non concessa, se non per opere pubbliche) e di limitati ampliamenti (vedi punto precedente). Il rilievo sugli edifici ha anche evidenziato che, per l'area, non sono classificabili delle tipologie architettoniche, come potrebbe essere tra i risultati di un rilievo del centro storico o degli edifici sparsi di carattere storico, proprio per la natura complessa dell'edificato degli anni '60-70-80-90 al quale si ascrivono gli interventi attuati nell'area in oggetto. Si ritiene pertanto che la creazione di un abaco dei materiali, un piano colore o addirittura l'inserimento in norma di una serie di esempi progettuali ai quali attenersi, per la futura ristrutturazione degli edifici insistenti nell'area, sia una scelta arbitraria proprio per la natura stessa dell'edificato esistente. Per gli edifici insistenti sull'area si auspica che i progettisti affrontino il tema architettonico anche e soprattutto in chiave contemporanea mantenendo come filo conduttore i materiali e le cromie della tradizione locale o trentina.</p> <p>- si ritiene che i piani attuativi sulle fasce lago di Torbole, Arco e Riva, introdotti con il Piano Intercomunale, avessero una logica nel loro insieme e non suddivisi in comparti la cui progettazione e attuazione fosse</p>	<p>Salvaguardia Olivaia</p> <p>Com.Sviluppo Sostenibile</p>
--	--	--	--	---

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

**COMUNE DI NAGO-TORBOLE**  
PROVICIA DI TRENTO

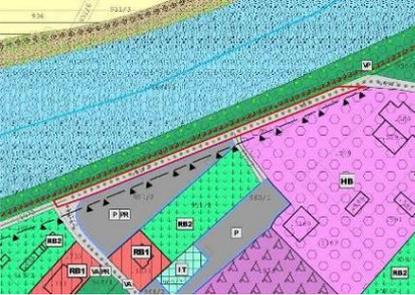
			<p>demandata alle singole Amministrazioni e senza un coordinamento unitario.</p>
<b>OS03/2</b>	non catalogabile catastalmente	<p>Richiesta modifiche Art.47 Comma 3 NTA: mantenimento indicazioni contenute nell'articolo di previsione del P.F.G.8 per le aree RB1 (ex Art.14 Comma 2 punto 1a) NTA, abrogato con Variante 13) circa l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PUP al fine di garantire la funzionalità nella misura di:</p> <p>a) max 10% della s.l.p. per edifici esistenti fino a 300mq di s.l.p. b) max 5% della s.l.p. per edifici esistenti oltre i 300mq di s.l.p.</p>	<p><b>ACCOLTA</b></p> <p>Accolta, anche in relazione a quanto espresso dal parere del Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio S013/2022/18.2.2-2023-104/GBE prot.n.23/23 Prat.3033 del 24 Agosto 2023.</p> <p>Si introducono le specifiche all'Art.47 Comma 3 NTA, in relazione alla sola AREA EX P.F.G.8 (come da parere del Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio S013/2022/18.2.2-2023-104/GBE), le lettere:</p> <p>- c) nuove costruzioni, non ammesse in accordo con il combinato disposto Art.22 Commi 2 e 4) LP 5/2008; - d) ampliamenti, dove si riportano, come da osservazione, i limiti imposti dall'ex Art.43ter Comma 1a) punto 4 delle NTA della Variante al PRG 12, parametrizzati alla SUN (s.l.p. x 0,85 = SUN), in accordo con il Par.3.6 della Relazione Illustrativa della Variante al PRG 13.</p>
<b>OS03/3</b>	non catalogabile catastalmente	<p>Richiesta modifiche Art.52 NTA: precisazione dei limiti massimi degli ampliamenti degli edifici ricettivi esistenti secondo Art.22 della L.P. 1/2008, con rimando esplicito alla norma provinciale</p>	<p><b>ACCOLTA</b></p> <p>Accolta, anche in relazione a quanto espresso dal parere del Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio S013/2022/18.2.2-2023-104/GBE prot.n.23/23 Prat.3033 del 24 Agosto 2023.</p> <p>Si introduce all'Art.52 Comma 4 Lettera c) NTA, per le aree ricettive-alberghiere ricadenti all'interno alla sola AREA EX P.F.G.8 (come da parere del Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio S013/2022/18.2.2-2023-104/GBE), il secondo capoverso che norma le possibilità di ampliamento degli edifici esistenti in accordo con l'Art.22 Commi 2 e 3 della LP 5/2008.</p> <p>Nelle NTA del PRG non viene riportata in toto la citazione dei commi indicati della norma sovraordinata, in osservanza del principio di non duplicazione della disciplina.</p>
<b>OS03/4</b>	non catalogabile catastalmente	<p>Richiesta modifiche Art.37 Lettera C) NTA: correzione del limite massimo di ampliamento degli edifici esistenti secondo Art.22 della L.P. 1/2008, con rimando esplicito alla norma provinciale</p>	<p><b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b></p> <p>La richiesta, di modifiche generali alle NTA del PRG, non è accolta in quanto prevede una modifica generale alle NTA che andrebbe a regolare tutte le aree oggetto della stessa norma nel territorio comunale oltre che quelle interne alla fascia</p>

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

			<p>lago. Tale modifica alla norma, generalizzata per tutte le aree con quella particolare destinazione urbanistica nel territorio comunale, non risulta un obiettivo dichiarato per la presente Variante al PRG 14bis. La Variante al PRG 14bis in oggetto ha come scopo la sola ridefinizione della disciplina urbanistica per l'attuale area bianca dovuta alla scadenza della previsione del P.F.G.8.</p> <p>L'accoglimento dell'osservazione, infatti, apporterebbe degli elementi di sostanziale novità per l'intero PRG che contrasterebbero con la natura della presente Variante 2014bis "non sostanziale" secondo quanto riportato dall'Art.39 Comma 2 della Legge Urbanistica Provinciale 04 Agosto 2015 n.15 che prevede, nei casi indicati dall'articolo stesso, l'applicazione della procedura semplificata per tale tipo di variante.</p> <p>Si ritiene che le modifiche introdotte agli Art.46 e 47, 52, 53, 57 delle NTA, relative agli interventi sulle aree residenziali RB1 e RB2, alle aree ricettive HB, e alle aree agricole, oltre che alla correzione circa le possibilità di intervento sulle schede degli edifici dei centri storici in categoria di intervento R3 ristrutturazione, siano indirizzate come da osservazione a definire in maniera precisa il limite massimo di ampliamento caso per caso.</p>	
<p><b>OS03/5</b></p>	<p>pp.ff. 953, 959/2, 951/2</p>	<p>Richiesta stralcio o modifica con prescrizioni alla variante 03 (03/1, 03/2, 03/3) in quanto il potenziamento della variante non considera la conservazione delle alberature e degli elementi di pregio esistenti nell'area oliveti centenari, piantumati con lo scopo di rafforzare l'argine</p> <p><b>DESTINAZIONE VIGENTE</b> Lp Strada locale in potenziamento</p> 	<p><b>NON ACCOLTA</b></p> <p>La richiesta non viene accolta. Come già chiarito al Par.5.1 della presente relazione illustrativa alla variante 3, la previsione di potenziamento della strada locale è inserita con il fine di "adeguare le caratteristiche tecniche della strada carrabile secondo Art.72 lettera a) delle Norme Tecniche Attuative del PRG, con l'aggiunta di percorso pedonale-ciclabile rialzato, che dovrà rispettare gli accessi agli edifici e alle proprietà". L'intenzione non è quindi di aumentare il flusso veicolare su tale percorso esistente ma di renderlo sicuro ai pedoni e ai ciclisti mediante la realizzazione di un marciapiede rialzato.</p> <p>Necessariamente questo intervento impone anche un intervento sulla carreggiata stradale che ne garantisca l'uso sicuro per le attuali utenze e il raggiungimento degli spazi serviti, non aumentando le corsie ma per esempio con la realizzazione di piazzole di incrocio così da agevolare il transito stradale.</p> <p>Per quanto attiene l'intervento di potenziamento della strada, necessariamente esso dovrà essere attuato non sul lato verso il fiume Sarca, dove sono piantumate le alberature ad ulivo, ma verso</p>	

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

**COMUNE DI NAGO-TORBOLE**  
PROVICIA DI TRENTO

			la parte interna dell'edificato, anche in ragione del fatto che l'area su cui insistono gli argini del Sarca, e gli ulivi stessi, sono gravate da una elevata pericolosità P4, come indicato dalla Carta di Sintesi della Pericolosità vigente approvata con D.G.P. 4 settembre 2020 n.1317, e non di secondaria importanza di competenza del demanio idrico provinciale.	
<b>OS03/6</b>	p.f. 1684/1	Richiesta stralcio o modifica con prescrizioni della variante 12 in quanto il potenziamento della variante non considera la conservazione delle alberature e degli elementi di pregio esistenti nell'area oliveti centenari, piantumati con lo scopo di rafforzare l'argine.	<b>ACCOLTA</b> Si stralcia previsione della variante 12 di I Adozione, circa la realizzazione di un percorso pedonale attrezzato, anche in relazione a quanto espresso dal parere del Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio S013/2022/18.2.2-2023-104/GBE prot.n.23/23 Prat.3033 del 24 Agosto 2023.	
		DESTINAZIONE VIGENTE Percorso pedonale + VP Verde pubblico	DESTINAZIONE DI PROGETTO Ciclabile di progetto + VP Verde pubblico	
				
<b>OS04</b>	pp.edd. 1190, 1191 --- p.f. 936	Richiesta variazione destinazione urbanistica per uniformità dell'area destinata ad area agricola pregiata locale in area agricola del PUP, in alternativa richiesta di attribuire all'intera area di una destinazione di pubblico interesse e procedere all'esproprio della stessa.	<b>NON ACCOLTA</b> Tale osservazione, con richiesta di nuova destinazione urbanistica per l'area, non è accolta in quanto non è attinente ai fini alla Variante al PRG 14bis. In particolare tale variante introdurrebbe elementi di sostanziale novità che non possono essere contemplati in fase di seconda adozione essendo la richiesta in contrasto con i casi indicati per procedimento di "Variante Non Sostanziale" al quale si riferisce la presente Variante al PRG 14bis come indicati dall'Art.38 C.2 della LP 15/2015.  Si rimanda ad una futura variante al PRG di tipo sostanziale la sistemazione degli sfridi generati dal recepimento delle Aree Agricole del PUP e Area agricole di pregio del PUP definite dal Piano Urbanistico Provinciale.	n. 8925 di data 02/08/2023  Dossi Sara
		DESTINAZIONE VIGENTE Area agricola PUP + Area agricola di pregio locale		
				

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

**COMUNE DI NAGO-TORBOLE**  
PROVICIA DI TRENTO

<p><b>OS05/1</b></p>	<p>p.ed. 521</p>	<p>Richiesta modifica a scheda di rilievo 004: correzione campo "destinazione d'uso principale" in manufatto accessorio</p>  <p>*estratto tavola RE – Rilievo Edifici – allegata alla Relazione Illustrativa di Variante</p>	<p><b>ACCOLTA</b></p> <p>Si premette che, come già indicato al capitolo 4.2 della presente Relazione illustrativa, le schede allegate alla presente Relazione Illustrativa di variante, non hanno valore normativo per le aree e per gli edifici, e non danno indicazioni progettuali, ma hanno il solo scopo di lettura dello stato dei luoghi per la conferma, o meno, delle destinazioni urbanistiche dell'area oggetto di variante.</p> <p>La richiesta viene accolta, e nella scheda 004 si operano le seguenti correzioni: - nel campo DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE si stralcia la dicitura <i>non utilizzato</i>; - nel campo NOTE si stralcia la dicitura <i>non utilizzato</i></p>	<p>n. 8944 di data 03/08/2023</p> <p>Campeggio Al Cor</p> <p>Congregatti Camilla</p> <p>Bockx Joachim</p> <p>Staffieri Maria Grazia</p>
<p><b>OS05/2</b></p>	<p>p.ed. 894</p>	<p>Richiesta modifica a scheda di rilievo 008: correzione errore nel campo "note" della categoria di intervento restauro in contrasto con piano dei centri storici, correzione numero di piani da 3 a 4</p>  <p>*estratto tavola RE – Rilievo Edifici – allegata alla Relazione Illustrativa di Variante</p>	<p><b>ACCOLTA</b></p> <p>Si premette che, come già indicato al capitolo 4.2 della presente Relazione illustrativa, le schede allegate alla presente Relazione Illustrativa di variante, non hanno valore normativo per le aree e per gli edifici, e non danno indicazioni progettuali, ma hanno il solo scopo di lettura dello stato dei luoghi per la conferma, o meno, delle destinazioni urbanistiche dell'area oggetto di variante. In particolare per ciò che riguarda la specifica scheda sono invece prescrizioni ed indicazioni vincolanti quelle contenute nella relativa SCHEDATURA DEI CENTRI STORICI, essendo strumento normativo del PRG.</p> <p>La richiesta viene accolta, e nella scheda 008 si operano le seguenti correzioni: - nel campo NOTE viene corretto l'indicazione della categoria di intervento secondo quanto indica la schedatura del centro storico in <i>risanamento conservativo</i>; - nel campo NUMERO DI PIANI FUORITERRA si corregge a 4 il numero di piani</p>	
<p><b>OS05/3</b></p>	<p>p.ed. 893</p>	<p>Richiesta modifica a scheda di rilievo 009: correzione campo "rilevanza ambientale in rapporto al contesto" da contrastante a neutro</p> 	<p><b>ACCOLTA</b></p> <p>Si premette che, come già indicato al capitolo 4.2 della presente Relazione illustrativa, le schede allegate alla presente Relazione Illustrativa di variante, non hanno valore normativo per le aree e per gli edifici, e non danno indicazioni progettuali, ma hanno il solo scopo di lettura dello stato dei luoghi per la conferma, o meno, delle destinazioni urbanistiche dell'area oggetto di variante.</p> <p>La richiesta viene accolta, e nella scheda 009 si operano le seguenti correzioni: - nel campo RILEVANZA AMBIENTALE IN RAPPORTO AL CONTESTO viene</p>	

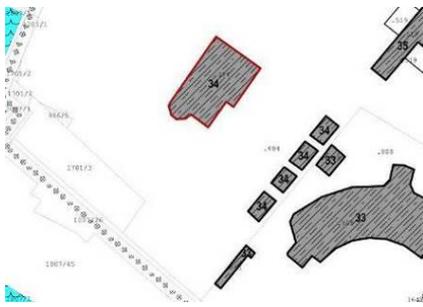
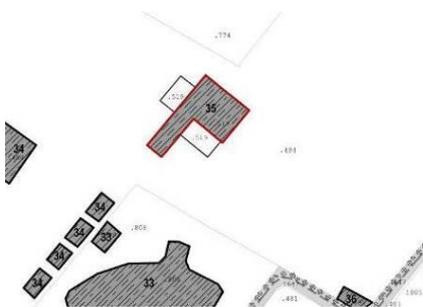
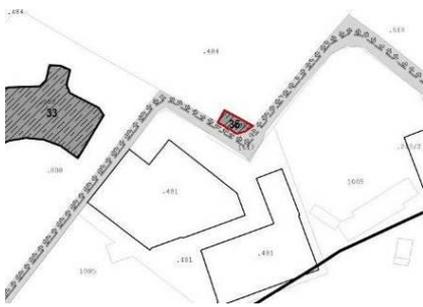
**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

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

		*estratto tavola RE – Rilievo Edifici – allegata alla Relazione Illustrativa di Variante	modificata l'indicazione in <i>neutra</i>
<b>OS05/4</b>	p.ed. 484	Richiesta modifica a scheda di rilievo 034: correzione campo "rilevanza ambientale in rapporto al contesto" da contrastante a neutro  *estratto tavola RE – Rilievo Edifici – allegata alla Relazione Illustrativa di Variante	<b>ACCOLTA</b> Si premette che, come già indicato al capitolo 4.2 della presente Relazione illustrativa, le schede allegate alla presente Relazione Illustrativa di variante, non hanno valore normativo per le aree e per gli edifici, e non danno indicazioni progettuali, ma hanno il solo scopo di lettura dello stato dei luoghi per la conferma, o meno, delle destinazioni urbanistiche dell'area oggetto di variante.  La richiesta viene accolta, e nella scheda 009 si operano le seguenti correzioni: - nel campo RILEVANZA AMBIENTALE IN RAPPORTO AL CONTESTO viene modificata l'indicazione in <i>neutra</i>
<b>OS05/5</b>	p.ed. 519	Richiesta modifica a scheda di rilievo 035: correzione campo "rilevanza ambientale in rapporto al contesto" da contrastante a neutro  *estratto tavola RE – Rilievo Edifici – allegata alla Relazione Illustrativa di Variante	<b>ACCOLTA</b> Si premette che, come già indicato al capitolo 4.2 della presente Relazione illustrativa, le schede allegate alla presente Relazione Illustrativa di variante, non hanno valore normativo per le aree e per gli edifici, e non danno indicazioni progettuali, ma hanno il solo scopo di lettura dello stato dei luoghi per la conferma, o meno, delle destinazioni urbanistiche dell'area oggetto di variante.  La richiesta viene accolta, e nella scheda 035 si operano le seguenti correzioni: - nel campo RILEVANZA AMBIENTALE IN RAPPORTO AL CONTESTO viene modificata l'indicazione in <i>neutra</i>
<b>OS05/6</b>	p.ed. 895	Richiesta modifica a scheda di rilievo 036: correzione campo "rilevanza ambientale in rapporto al contesto" da contrastante a neutro  *estratto tavola RE – Rilievo Edifici – allegata alla Relazione Illustrativa di Variante	<b>ACCOLTA</b> Si premette che, come già indicato al capitolo 4.2 della presente Relazione illustrativa, le schede allegate alla presente Relazione Illustrativa di variante, non hanno valore normativo per le aree e per gli edifici, e non danno indicazioni progettuali, ma hanno il solo scopo di lettura dello stato dei luoghi per la conferma, o meno, delle destinazioni urbanistiche dell'area oggetto di variante.  La richiesta viene accolta, e nella scheda 036 si operano le seguenti correzioni: - nel campo RILEVANZA AMBIENTALE IN RAPPORTO AL CONTESTO viene modificata l'indicazione in <i>neutra</i>
<b>OS05/7</b>	pp.edd. 484, 521, 1178	Richiesta modifica destinazione urbanistica in HD Zone campeggio per errore materiale destinazione area indicazione in I adozione della variante come HB Aree ricettive-alberghiere di completamento	<b>NON ACCOLTA</b> La richiesta, di modifica di destinazione d'uso, non viene accolta in quanto l'Amministrazione ritiene di confermare la destinazione urbanistica previgente del Piano Intercomunale al fine di evitare, in

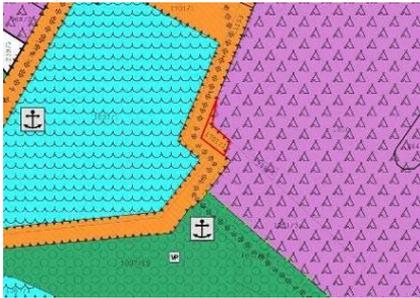
**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

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

		<p><b>DESTINAZIONE VIGENTE:</b> HB Aree ricettive alberghiere di completamento</p> 	<p>questo caso, la frammentazione della zona urbanistica destinata a Ricettiva-Alberghiera di completamento. Pertanto all'uso rilevato dell'area si antepone il disegno complessivo del PRG, sottolineando che la destinazione d'uso a magazzino e deposito dell'edificio insistente, risulta essere coerente con l'area stessa anche se collegata all'attività del campeggio. Parimenti il cambio di destinazione urbanistica ad Area campeggio produrrebbe un aumento di ricettività non direttamente compensato da una effettiva riqualificazione dell'area sotto il profilo paesaggistico ed ambientale, come richiesto dall'Art.22 Comma 5.</p>	
<b>OS06</b>	p.f. 1701/2	<p>Richiesta modifica destinazione urbanistica in HD Zone campeggio per errore materiale destinazione area indicazione in l adozione della variante come Area portuale F1</p> <p><b>DESTINAZIONE VIGENTE</b> Area portuale F1</p> 	<p><b>ACCOLTA</b> Si riconosce errore materiale di lettura dell'area, essendo la particella p.f. 1701/2 di proprietà dell'osservante ed effettivamente facente parte dell'area del Campeggio Al Cor. Si procede al cambio di destinazione dell'area</p> <p><b>DESTINAZIONE DI PROGETTO</b> HD Zone campeggio</p> 	<p>n. 8945 di data 03/08/2023</p> <p>Staffieri Maria Grazia</p>
<b>OS07/1</b>	non catalogabile catastalmente	<p>Richiesta modifiche Art.47 Comma 4 NTA: introdurre per gli edifici esistenti alla data del 23.12.1997 in area RB2 Verde privato interni alle aree di protezione dei laghi con finalità di riqualificazione funzionale architettonica la possibilità di ampliamento una tantum della SUN in relazione alla loro SUN esistente secondo gli scaglioni proposti nella Variante 14:</p> <p>a) ampliamento max 20% su edifici con SUN fino a 100mq; b) ampliamento con interpolazione tra 20% e 10% per edifici con SUN tra 100mq e 200mq; c) ampliamento non concesso per edifici con SUN maggiore di 200mq.</p> <p>In alternativa per gli edifici esistenti alla data del 23.12.1997 in area RB2 Verde privato interni alle aree di protezione dei laghi con finalità di riqualificazione funzionale architettonica la possibilità di</p>	<p><b>NON ACCOLTA</b> La richiesta, di modifiche generali alle NTA del PRG, non è accolta in quanto prevede una modifica generale alle NTA che andrebbe a regolare tutte le aree oggetto della stessa norma nel territorio comunale oltre che quelle interne alla fascia lago. Tale modifica alla norma, generalizzata per tutte le aree con quella particolare destinazione urbanistica nel territorio comunale, non risulta un obiettivo dichiarato per la presente Variante al PRG 14bis. La Variante al PRG 14bis in oggetto ha come scopo la sola ridefinizione della disciplina urbanistica per l'attuale area bianca dovuta alla scadenza della previsione del P.F.G.8. L'accoglimento dell'osservazione, infatti, apporterebbe degli elementi di sostanziale novità per l'intero PRG che contrasterebbero con la natura della presente Variante 2014bis "non</p>	<p>n. 8947 di data 03/08/2023</p> <p>Bertolini Alessandrina</p>

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

**COMUNE DI NAGO-TORBOLE**  
PROVICIA DI TRENTO

		<p>ampliamento una tantum della SUN del 10% e la possibilità di chiudere eventuali porticati e logge esistenti fino ad un massimo complessivo di un aumento del 20% della SUN</p>	<p>sostanziale" secondo quanto riportato dall'Art.39 Comma 2 della Legge Urbanistica Provinciale 04 Agosto 2015 n.15 che prevede, nei casi indicati dall'articolo stesso, l'applicazione della procedura semplificata per tale tipo di variante.</p> <p>Vengono invece introdotti, anche in relazione a quanto espresso dal parere del Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio S013/2022/18.2.2-2023-104/GBE prot.n.23/23 Prat.3033 del 24 Agosto 2023, per le sole aree RB2 interne all'AREA EX P.F.G.8 all'Art.47 Comma 4 Lettera a) capoverso 3 delle NTA, i limiti circa gli ampliamenti imposti dall'ex Art.43ter Comma 1°) punto 4 delle NTA della Variante al PRG 12, parametrizzati alla SUN (s.l.p. x 0,85 = SUN) in accordo con il Par.3.6 della Relazione Illustrativa della Variante al PRG 13.</p> <p>Si precisa inoltre che porticati e logge, se dotate di tetto, chiuse su almeno un lato, e delimitate da strutture quali pilastrature o setti, e se non asservite ad uso pubblico, generano SUN secondo la definizione dell'Art.3 Comma 6 lettere m) e n) del D.P.P 19 maggio 2017 n.8-61/Leg.</p>	
<b>OS07/2</b>	p.f. 946/2	<p>Richiesta eliminazione del vincolo conformativo di esproprio sulla porzione di particella interessata</p> <p><b>DESTINAZIONE VIGENTE</b> VP Verde pubblico</p> 	<p><b>NON ACCOLTA</b></p> <p>La richiesta di eliminazione del vincolo conformativo presente sull'area, non è accolta in quanto l'Amministrazione prevede la possibilità futura di spostamento delle panchine esistenti, al di fuori della sede del tracciato ciclabile, inquanto in quel tratto risultano essere realizzate sulla carreggiata della ciclabile stessa.</p> <p>Si precisa che il vincolo è di tipo confermativo e che l'area di proprietà è in zona RB2 Verde privato. Nelle NTA tali zone sono normate senza indici edificatori e con la sola possibilità di ristrutturazione come normato dall'Art.77 Comma 1 lettera e) con un ampliamento una tantum del 10% o 5% sulla base della SUN esistente (Art.47 Comma 4 lettera a) capoverso 3 delle NTA). Su queste aree RB2 non sono generalmente ammesse, invece, nuove costruzioni, su tutto il territorio comunale come sull'area fascia lago, proprio perché non sono normate da indice edificatorio, ad eccezione dei casi indicati all'Art.47 Comma 4 lettera b) delle NTA.</p>	

**COMUNE DI NAGO-TORBOLE**  
PROVICIA DI TRENTO

<p><b>OS08/1</b></p>	<p>p.ed. 1050</p>	<p>Richiesta eliminazione del vincolo conformativo di esproprio introdotto dalla presente Variante al PRG 14bis sulla porzione di particella interessata</p> <p><b>DESTINAZIONE VIGENTE</b> VP Verde pubblico di progetto</p> 	<p><b>NON ACCOLTA</b></p> <p>L'Amministrazione con questa Variante al PRG 14bis si è posta l'indirizzo e la volontà di migliorare ed agevolare gli accessi alla riva del lago per la sola mobilità lenta (ciclabile e pedonale). Si ritiene pertanto ad oggi fondamentale il potenziamento della direttrice di Via al Cor, quanto il potenziamento di Via al Sarca Vecchio: entrambe oggetto di questa nuova pianificazione con indicati interventi in tal senso (si veda anche variante 03 e controdeduzione all'osservazione 011/6b). Alle considerazioni di cui sopra, si aggiunge il fatto che la creazione della nuova area a verde pubblico su Via al Cor., centrale all'AREA EX P.F.G.8 (variante 09), impone il miglioramento degli accessi ad essa per una effettiva fruizione da parte dei cittadini e dei turisti, così da evitare che diventi un'area marginale. Si ritiene che la creazione di una fascia a verde pubblico parallela alla ciclabile esistente, con panchine e alberature, possa creare un giusto invito all'utilizzo futuro di questo nuovo parco. Inoltre si fa notare che già in l Adozione si è argomentato il fatto che questa fascia, su cui graverà un vincolo di tipo conformativo, per superficie è pari alla superficie indicata attualmente dalle tavole di PRG in vigore con vincolo espropriativo con previsione a parcheggio pubblico (si veda tabella allegata alla variante 08), pertanto la superficie destinata a RB2 Verde privato rimane inalterata. Pertanto per tali motivi l'osservazione di stralcio della variante non è accolta.</p> <p>Si precisa che il vincolo è di tipo conformativo e che l'area di proprietà è in zona RB2 Verde privato. Nelle NTA tali zone sono normate senza indici edificatori e con la sola possibilità di ristrutturazione come normato dall'Art.77 Comma 1 lettera e) con un ampliamento una tantum del 10% o 5% sulla base della SUN esistente (Art.47 Comma 4 lettera a) capoverso 3 delle NTA). Su queste aree RB2 non sono generalmente ammesse, invece, nuove costruzioni, su tutto il territorio comunale come sull'area fascia lago, proprio perché non sono normate da indice edificatorio, ad eccezione dei casi indicati all'Art.47 Comma 4 lettera b) delle NTA.</p>	<p>n. 9023 di data 04/08/2023</p> <p>Brandstetter Matthias Peter</p> <p>Brandstetter Paul Josef</p> <p>Josel Helga Theresia</p> <p>Suss Bianca Maria</p>
<p><b>OS08/2</b></p>	<p>p.f. 1747 --- p.ed. 1050</p>	<p>Richiesta modifica destinazione urbanistica da ciclabile esistente a pedonale</p> <p><b>DESTINAZIONE VIGENTE</b> Percorso cilabile</p>	<p><b>NON ACCOLTA</b></p> <p>Si vedano le motivazioni di cui all'OS08/1.</p>	

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

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

				
<b>OS08/3</b>	non catalogabile catastalmente	Richiesta di dichiarare l'assenza di vincoli di carattere geologico o idrogeologico o di altri vincoli e cautele speciali sulla particella	<b>NON ACCOLTA</b> Richiesta non attinente alla disciplina urbanistica del PRG. Per tali motivazioni l'osservazione non è accolta	
<b>OS09/1</b>	non catalogabile catastalmente	Richiesta modifiche Art.53 NTA: - aumento altezza massima e numero a 2 piani consentiti per gli edifici nuovi ed esistenti in area campeggio così da ridurre il consumo di suolo e la diminuzione delle aree ad uso interno a campeggio in caso di ampliamento delle strutture a servizio del campeggio stesso; - aumento dell'indice di utilizzazione fondiaria UF uniformandolo a quelli dei comuni di Riva del Grada ( $Uf_{max} = 0,10mq/mq$ ) e Arco ( $Uf_{max} = 0,05mq/mq$ )	<b>NON ACCOLTA</b> La richiesta, di modifiche generali alle NTA del PRG, non è accolta in quanto prevede una modifica generale alle NTA che andrebbe a regolare tutte le aree oggetto della stessa norma nel territorio comunale oltre che quelle interne alla fascia lago. Tale modifica alla norma, generalizzata per tutte le aree con quella particolare destinazione urbanistica nel territorio comunale, non risulta un obiettivo dichiarato per la presente Variante al PRG 14bis. La Variante al PRG 14bis in oggetto ha come scopo la sola ridefinizione della disciplina urbanistica per l'attuale area bianca dovuta alla scadenza della previsione del P.F.G.8. L'accoglimento dell'osservazione, infatti, apporterebbe degli elementi di sostanziale novità per l'intero PRG che contrasterebbero con la natura della presente Variante 2014bis "non sostanziale" secondo quanto riportato dall'Art.39 Comma 2 della Legge Urbanistica Provinciale 04 Agosto 2015 n.15 che prevede, nei casi indicati dall'articolo stesso, l'applicazione della procedura semplificata per tale tipo di variante.	n. 9051 di data 04/08/2023  FAITA – Feder Camping Trentino
<b>OS09/2</b>	non catalogabile catastalmente	Richiesta modifiche Art.54 Comma 2 NTA: applicazione delle limitazioni dimensionali e tipologiche relative alle costruzioni accessorie sia relativo solo alle nuove edificazioni	<b>NON ACCOLTA</b> La richiesta, di modifiche generali alle NTA del PRG, non è accolta in quanto prevede una modifica generale alle NTA che andrebbe a regolare tutte le aree oggetto della stessa norma nel territorio comunale oltre che quelle interne alla fascia lago. Tale modifica alla norma, generalizzata per tutte le aree con quella particolare destinazione urbanistica nel territorio comunale, non risulta un obiettivo dichiarato per la presente Variante al PRG 14bis. La Variante al PRG 14bis in oggetto ha come scopo la sola ridefinizione della disciplina urbanistica per l'attuale area	

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

**COMUNE DI NAGO-TORBOLE**  
PROVICIA DI TRENTO

			<p>bianca dovuta alla scadenza della previsione del P.F.G.8.</p> <p>L'accoglimento dell'osservazione, infatti, apporterebbe degli elementi di sostanziale novità per l'intero PRG che contrasterebbero con la natura della presente Variante 2014bis "non sostanziale" secondo quanto riportato dall'Art.39 Comma 2 della Legge Urbanistica Provinciale 04 Agosto 2015 n.15 che prevede, nei casi indicati dall'articolo stesso, l'applicazione della procedura semplificata per tale tipo di variante.</p>	
<b>OS10</b>	p.ed. 411	<p>Richiesta modifica destinazione urbanistica da HB Area alberghiera di completamento a RB1 Area residenziale saturo per le sole P.M. 1, 2</p> <p><b>DESTINAZIONE VIGENTE:</b> HB Aree ricettive alberghiere di completamento</p> 	<p><b>NON ACCOLTA</b></p> <p>Tale osservazione, con richiesta di nuova destinazione urbanistica per la p.ed.411 P.M.1 e 2, non è accolta in quanto si porrebbe in contrasto con il primo obbiettivo guida per la redazione della variante quale la "Riprogrammazione delle destinazioni urbanistiche nell'area, non in contrasto o modificate rispetto allo strumento del piano attuativo scaduto P.F.G.8 "Fascia Lago di Torbole". In particolare tale variante introdurrebbe elementi di sostanziale novità che non possono essere contemplati in fase di seconda adozione essendo la richiesta in contrasto con i casi indicati per procedimento di "Variante Non Sostanziale" al quale si riferisce la presente Variante al PRG 14bis come indicati dall'Art.38 C.2 della LP 15/2015.</p> <p>La richiesta per la p.ed.411 P.M.2 non è accolta anche in quanto sulla particella materiale insiste un diritto di ipoteca che è riportato sul Libro Maestro relativo alla particella, pertanto la variazione della destinazione di zona comporterebbe una variazione anche su tale diritto reale di garanzia sul bene</p>	<p>n. 9073 di data 07/08/2023</p> <p>(data di arrivo osservazione 05/08/2023)</p> <p>Ischia Oscar</p> <p>Ischia Claudio</p> <p>Romani Rossana</p>
<b>OS11/1</b>	non catalogabile catastalmente	<p>Richiesta di reiterazione della previsione di Piano Attuativo P.F.G.8 "Fascia Lago di Torbole", ed elaborazione dello stesso con partecipazione fattiva con la Comunità di Valle, e secondo le indicazioni del parere del Servizio Urbanistica della PAT alla Variante del PRG 14</p>	<p><b>NON ACCOLTA</b></p> <p>L'osservazione non viene accolta in quanto l'Amministrazione non ritiene che, per l'area in oggetto, vada reiterato o re-introdotto la previsione di Piano Attuativo per le seguenti motivazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si ritiene che attraverso le NTA del PRG, anche secondo le modifiche operate in Adozione Definitiva, e attraverso la normativa sovraordinata provinciale, l'area sia adeguatamente disciplinata;</li> <li>- si ritiene che l'introduzione di un nuovo piano attuativo, non potendo reiterare la previsione del P.F.G.8 decorsi i termini secondo LP 15/2015, non garantirebbe una risposta nel breve termine ai censiti circa la</li> </ul>	<p>n. 9110 di data 07/08/2023</p> <p>(data di arrivo osservazione 05/08/2023)</p> <p>PROGETTO COMUNE NAGO TORBOLE</p> <p>Di Lucia Giovanni</p> <p>Mazzocchi</p>

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

**COMUNE DI NAGO-TORBOLE**  
PROVICIA DI TRENTO

			possibilità di migliorare la funzionalizzazione delle strutture esistenti e rendere attuale il comparto edificatorio, che ad oggi appare generalmente vetusto e dequalificante per l'area. Si sottolinea in tal senso che proprio per il recepimento della normativa provinciale nelle NTA, non sono ammesse nuove edificazioni (se non per opere pubbliche o uso di pubblico interesse) e gli ampliamenti sono ridotti all'unico fine di migliorare la funzionalità delle opere esistenti, mentre nel solo caso delle strutture ricettive permettendo degli aumenti di ricettività purché sia assicurata una riqualificazione dell'area sotto il profilo ambientale e di una migliore fruizione delle sponde del lago;	Giovanni Perugini Giovanni
<b>OS11/2</b>	non catalogabile catastalmente	Richiesta di verifica di assoggettabilità alla rendicontazione urbanistica della Variante al PRG 14bis per gli incrementi di SUN in particolare sulle aree RB1 e per gli edifici schedati in R3 Ristrutturazione del Centro Storico presenti sull'area	<b>NON ACCOLTA</b> La richiesta, di rendicontazione urbanistica della presente Variante al PRG 14bis, non è accolta in quanto la nuova disciplina urbanistica dell'AREA EX P.F.G.8 non introduce nessuna nuova previsione per aree edificabili, nessun incremento o modifica degli indici edificatori esistenti nelle NTA per le aree in oggetto, ed in sostanza non produce effetti significativi sull'ambiente come esposto anche al Par.9 della presente relazione illustrativa. Le modifiche attuate alle NTA in fase di Adozione Definitiva, anche sulla scorta del Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio S013/2022/18.2.2-2023-104/GBE prot.n.23/23 Prat.3033 del 24 Agosto 2023, vanno ulteriormente a chiarire le linee guida sugli interventi sul nuovo e sull'esistente per le varie aree dell'AREA EX P.F.G.8 con rimando esplicito all'Art.22 della LP 5/2008 ed in particolare per le aree residenziali e per gli edifici del centro storico facendo richiamo agli indici di "salvaguardia" a suo tempo definiti per l'area oggetto di variante dall'ex Art.14 Comma 2 punto 1a) NTA in accordo con l'Art.22 Comma 4 della LP 5/2008.	
<b>OS11/3</b>	non catalogabile catastalmente	Richiesta di inserimento nella Variante al PRG 14bis l'intera area della destra orografica del Sarca adottando una visione unitaria e complessiva di tutela e di fruibilità	<b>NON ACCOLTA</b> Sebbene si condivida l'idea che la progettazione urbanistica sull'area alla destra orografica del Sarca debba adottare una visione unitaria e complessiva di tutela e fruibilità, tale osservazione non può essere accolta perché non risulta un obiettivo dichiarato per la presente Variante al PRG 14bis. La Variante al PRG 14bis in oggetto ha come scopo la sola ridefinizione della disciplina urbanistica per l'attuale area bianca dovuta alla scadenza della previsione del P.F.G.8.. In particolare tale Variante al PRG 14bis, se estesa alla	

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

**COMUNE DI NAGO-TORBOLE**  
PROVICIA DI TRENTO

			programmazione urbanistica dell'intera area della destra orografica del Sarca, introdurrebbe elementi di sostanziale novità che non possono essere contemplati in fase di seconda adozione essendo la richiesta in contrasto con i casi indicati per procedimento di "Variante Non Sostanziale" al quale si riferisce la presente Variante al PRG 14bis come indicati dall'Art.38 C.2 della LP 15/2015.
<b>OS11/4</b>	non catalogabile catastalmente	Richiesta modifiche Art.43 Comma 4 Lettera e) e Comma 5 NTA: implementazione della norma con indicazioni specifiche e puntali al fine di fornire garanzie ed indicazioni per la realizzazione di azioni mirate a una riqualificazione del territorio	<b>NON ACCOLTA</b> L'osservazione non viene accolta in quanto l'Amministrazione ritiene gli indirizzi e le azioni indicate, attraverso la correzione delle NTA e le nuove previsioni sulle opere pubbliche infrastrutturali, definite dalla presente Variante al PRG 14bis, siano sufficienti ad avviare, e allo stesso tempo a governare-controllare, un processo combinato tra pubblico e privato di effettiva riqualificazione di quest'area, sotto il profilo architettonico dell'esistente, di fruizione del lago e di salvaguardia ambientale.
<b>OS11/5</b>	non catalogabile catastalmente	Richiesta di aggiornamento ed implementazione della schedatura degli edifici e delle aree dell'ex P.F.G.8 al fine di ricavare indicazioni tipologiche-morfologiche, l'abaco dei materiali ed in genere delle finiture, al fine di individuare i criteri progettuali a cui attenersi per ampliamenti e per l'edificazione di costruzioni accessorie sul territorio, compreso	<b>NON ACCOLTA</b> L'osservazione non viene accolta in quanto l'Amministrazione ritiene che il rilievo sugli edifici dell'area, il quale contiene indicazioni sui materiali usati e sulle caratteristiche architettoniche delle opere censite, abbia evidenziato una morfologia dell'insediamento a bassa densità sull'area prospiciente il lago e uno compatto ad alta densità prospiciente a via Matteotti. Tale indicazione è confermata e non modificata anche nella pianificazione della Variante 14bis, come si evince dalla distribuzione di aree residenziali RB2 e RB1, dei campeggi e dalle aree ricettive alberghiere sull'area, con le sole eccezioni delle strutture alberghiere esistenti, quali "Residenza Casa al Sole" e "Hotel Lido Blu", queste ultime dovute ad interventi antecedenti al Piano Intercomunale. Tale indicazione è di fatto confermata e non modificata anche nelle NTA con la regolamentazione della nuova edificazione (non concessa, se non per opere pubbliche) e con limitati ampliamenti. Il rilievo sugli edifici ha anche evidenziato che, per l'area, non sono classificabili delle tipologie architettoniche, come potrebbe essere il risultato per un rilievo del centro storico o degli edifici sparsi di carattere storico, proprio per la natura complessa dell'edificato degli anni '60-70-80-90 al quale si riferiscono gli interventi attuati nell'area in oggetto. Si ritiene pertanto che la creazione di un abaco dei materiali, un piano colore o addirittura l'inserimento in norma di una serie di esempi progettuali ai quali attenersi per la futura ristrutturazione degli edifici insistenti nell'area, sia una

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

**COMUNE DI NAGO-TORBOLE**  
PROVICIA DI TRENTO

			scelta arbitraria proprio per la natura stessa dell'edificato esistente. Per gli edifici insistenti sull'area si auspica che i progettisti affrontino il tema architettonico anche e soprattutto in chiave contemporanea mantenendo come filo conduttore i materiali e le cromie della tradizione locale o trentina.
<b>OS11/6a</b>	non catalogabile catastalmente	Richiesta di eliminazione dei parcheggi in fascia lago, con spostamento degli stessi a Nord dell'abitato di Torbole	<b>NON ACCOLTA</b> La richiesta, di eliminazione degli spazi a parcheggio in fascia lago, non è accolta in quanto tale previsione va supportata con una progettualità urbanistica che coinvolga l'intero abitato di Torbole. Non è pensabile di eliminare gli spazi a parcheggio esistenti senza operare una loro compensazione, per esempio individuando nuovi spazi, o potenziando gli spazi esistenti sulla zona a Nord di via Matteotti. Considerando che la questa Variante al PRG 14bis ha come oggetto la sola ridefinizione della disciplina urbanistica per l'attuale area bianca dovuta alla scadenza della previsione del P.F.G.8., un ragionamento così ampio va demandato ad una variante generale al PRG o con una variante al PRG che tratti esclusivamente questo tema a carattere comunale.
<b>OS11/6b</b>	pp.ff. 953, 959/2, 951/2	Richiesta stralcio o modifica con prescrizioni alla variante 03 (03/1, 03/2, 03/3) in quanto il potenziamento della variante non considera la conservazione delle alberature e degli elementi di pregio esistenti nell'area oliveti centenari, piantumati con lo scopo di rafforzare l'argine  DESTINAZIONE VIGENTE Lp Strada locale in potenziamento	<b>NON ACCOLTA</b> La richiesta non viene accolta. Come già chiarito al Par.5.1 della presente relazione illustrativa alla variante 3, la previsione di potenziamento della strada locale è inserita con il fine di "adeguare le caratteristiche tecniche della strada carrabile secondo Art.72 lettera a) delle Norme Tecniche Attuative del PRG, con l'aggiunta di percorso pedonale-ciclabile rialzato, che dovrà rispettare gli accessi agli edifici e alle proprietà". L'intenzione non è quindi di aumentare il flusso veicolare su tale percorso esistente ma di renderlo sicuro ai pedoni e ai ciclisti mediante la realizzazione di un marciapiede rialzato. Necessariamente questo intervento impone anche un intervento sulla carreggiata stradale che ne garantisca l'uso sicuro per le attuali utenze e il raggiungimento degli spazi serviti, non aumentando le corsie ma per esempio con la realizzazione di piazzole di incrocio così da agevolare il transito stradale. Per quanto attiene l'intervento di potenziamento della strada, necessariamente esso dovrà essere attuato non sul lato verso il fiume Sarca, dove sono piantumate le alberature ad ulivo, ma verso la parte interna dell'edificato, anche in ragione del fatto che l'area su cui insistono gli argini del Sarca, e gli ulivi stessi, sono gravate da una elevata pericolosità P4, come indicato dalla Carta di Sintesi della

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**  
PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

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

			Pericolosità vigente approvata con D.G.P. 4 settembre 2020 n.1317, e non di secondaria importanza di competenza del demanio idrico provinciale.
<b>OS11/6c</b>	p.f. 1684/1	Richiesta stralcio o modifica con prescrizioni della variante 12 in quanto il potenziamento della variante non considera la conservazione delle alberature e degli elementi di pregio esistenti nell'area oliveti centenari, piantumati con lo scopo di rafforzare l'argine.  DESTINAZIONE VIGENTE Percorso pedonale + VP Verde pubblico 	<b>ACCOLTA</b> Si stralcia previsione della variante 12 di I Adozione, circa la realizzazione di un percorso pedonale attrezzato, anche in relazione a quanto espresso dal parere del Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio S013/2022/18.2.2-2023-104/GBE prot.n.23/23 Prat.3033 del 24 Agosto 2023.  DESTINAZIONE DI PROGETTO Ciclabile di progetto + VP Verde pubblico 
<b>OS11/7</b>	p.ed. 517 --- p.f. 973/4	Richiesta modifica destinazione urbanistica da RB2 Verde privato in VP Verde pubblico  DESTINAZIONE VIGENTE RB2 Verde privato 	<b>NON ACCOLTA</b> La richiesta, di cambio di destinazione urbanistica, non è accolta in quanto l'oggetto della stessa è un terreno privato sul quale attualmente insiste una abitazione regolarmente concessionata e accatastata.
<b>OS11/8</b>	non catalogabile catastalmente	Richiesta di una norma specifica che limiti fortemente l'arbitrarietà di progettazioni e realizzazioni di infrastrutture all'interno della fascia lago	<b>NON ACCOLTA</b> Si vedano le motivazioni di cui all'OS11/5 e OS11/9..
<b>OS11/9</b>	non catalogabile catastalmente	Richiesta di una norma che indichi dei criteri guida per le opere pubbliche nell'area della fascia lago al fine di garantire una unitarietà di intervento dal punto di vista progettuale e con la visione complessiva del piano fascia lago	<b>NON ACCOLTA</b> L'osservazione non viene accolta in quanto l'Amministrazione ritiene che per l'area in oggetto, già la presente Variante al PRG 14bis, indica espressamente che tutti gli interventi, compresi quelli pubblici e di infrastrutturazione, sono indirizzati unicamente a garantire una funzionale utilizzazione pubblica anche mediante interventi sulle connessioni con particolare riguardo alla mobilità lenta all'arredo urbano e al verde. Tali indirizzi, riportati all'Art.43

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

**COMUNE DI NAGO-TORBOLE**  
PROVICIA DI TRENTO

			<p>Comma 5 – Subarea Lungolago Torbole “AREA EX P.F.G.8” – delle NTA, sono valevoli sia per il privato che per il pubblico, e su tali principi anche quest’ultimo deve orientare le sue scelte e la sua pianificazione. Per quanto attiene a scelte architettoniche o di dettaglio circa gli arredi urbani o la sistemazione delle aree, per gli interventi pubblici, è cura dell’Ufficio Tecnico del Comune e dell’Amministrazione stessa, decidere in rapporto allo specifico contesto da valorizzare e agli obiettivi del progetto la corretta soluzione in accordo con l’Art.1 della Legge 241/1990.</p>
<b>OS11/10a</b>	non catalogabile catastalmente	<p>Richiesta di limitare l’aumento di SUN degli edifici censiti come Centro Storico in R3 ristrutturazione per ampliamento nei casi di demolizione e ricostruzione, e limitarne l’eventuale ampliamento maggiorato attraverso la somma con altri bonus volumetrici legati per esempio all’efficientamento energetico</p>	<p><b>ACCOLTA</b></p> <p>Accolta, anche in relazione a quanto espresso dal parere del Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio S013/2022/18.2.2-2023-104/GBE prot.n.23/23 Prat.3033 del 24 Agosto 2023</p> <p>Si introduce sulle schede dei CENTRI STORICI n.3 e 4, e cioè quelle censite in ristrutturazione R3 interne all’EX AREA P.F.G.8, l’indicazione <i>Non è ammesso per l’edificio censito in scheda ampliamento laterale.</i></p> <p>Non vengono invece modificate le schede dei CENTRI STORICI n.5, 6 e 7, e cioè quelle censite in risanamento conservativo R2 interne all’EX AREA P.F.G.8, in quanto la categoria di intervento non ammette ampliamento laterale e sopraelevazione.</p> <p>L’Amministrazione, non ritiene di limitare per gli edifici sopra censiti l’applicazione dell’Art.105 Comma 1 della LP 15/2015.</p>
<b>OS11/10b</b>	non catalogabile catastalmente	<p>Richiesta modifiche Art.52 NTA: precisazione dei limiti massimi degli ampliamenti degli edifici ricettivi esistenti secondo Art.22 della L.P. 1/2008, con rimando esplicito alla norma provinciale</p>	<p><b>ACCOLTA</b></p> <p>Accolta, anche in relazione a quanto espresso dal parere del Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio S013/2022/18.2.2-2023-104/GBE prot.n.23/23 Prat.3033 del 24 Agosto 2023.</p> <p>Si introduce all’Art.52 Comma 4 Lettera c) NTA, per le aree ricettive-alberghiere ricadenti all’interno alla sola AREA EX P.F.G.8 (come da parere del Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio S013/2022/18.2.2-2023-104/GBE), il secondo capoverso che norma le possibilità di ampliamento degli edifici esistenti in accordo con l’Art.22 Commi 2 e 3 della LP 5/2008.</p> <p>Nelle NTA del PRG non viene riportata in</p>

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

**APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_**

**COMUNE DI NAGO-TORBOLE**  
PROVICIA DI TRENTO

			toto la citazione dei commi indicati della norma sovraordinata, in osservanza del principio di non duplicazione della disciplina.
<b>OS11/10c</b>	non catalogabile catastalmente	Richiesta modifiche Art.37 Lettera C) NTA: correzione del limite massimo di ampliamento i edifici esistenti secondo Art.22 della L.P. 1/2008, con rimando esplicito alla norma provinciale	<p><b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b></p> <p>La richiesta, di modifiche generali alle NTA del PRG, non è accolta in quanto prevede una modifica generale alle NTA che andrebbe a regolare tutte le aree oggetto della stessa norma nel territorio comunale oltre che quelle interne alla fascia lago. Tale modifica alla norma, generalizzata per tutte le aree con quella particolare destinazione urbanistica nel territorio comunale, non risulta un obiettivo dichiarato per la presente Variante al PRG 14bis. La Variante al PRG 14bis in oggetto ha come scopo la sola ridefinizione della disciplina urbanistica per l'attuale area bianca dovuta alla scadenza della previsione del P.F.G.8.</p> <p>L'accoglimento dell'osservazione, infatti, apporterebbe degli elementi di sostanziale novità per l'intero PRG che contrasterebbero con la natura della presente Variante 2014bis "non sostanziale" secondo quanto riportato dall'Art.39 Comma 2 della Legge Urbanistica Provinciale 04 Agosto 2015 n.15 che prevede, nei casi indicati dall'articolo stesso, l'applicazione della procedura semplificata per tale tipo di variante.</p> <p>Si ritiene che le modifiche introdotte agli Art.46 e 47, 52, 53, 57 delle NTA, relative agli interventi sulle aree residenziali RB1 e RB2, alle aree ricettive HB, e alle aree agricole, oltre che alla correzione circa le possibilità di intervento sulle schede degli edifici dei centri storici in categoria di intervento R3 ristrutturazione, per le aree e gli edifici insistenti sull'"AREA EX P.F.G.8" siano indirizzate come da osservazione a definire in maniera precisa il limite massimo di ampliamento caso per caso.</p>
<b>OS11/11</b>	non catalogabile catastalmente	Richiesta modifiche Art.47 Comma 3 NTA: mantenimento indicazioni contenute nell'articolo di previsione del P.F.G.8 per le aree RB1 (ex Art.14 Comma 2 punto 1a) NTA, abrogato con Variante 13) circa l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PUP al fine di garantire la funzionalità nella misura di: a) max 10% della s.l.p. per edifici esistenti fino a 300mq di s.l.p. b) max 5% della s.l.p. per edifici esistenti oltre i 300mq di s.l.p.	<p><b>ACCOLTA</b></p> <p>Accolta, anche in relazione a quanto espresso dal parere del Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio S013/2022/18.2.2-2023-104/GBE prot.n.23/23 Prat.3033 del 24 Agosto 2023</p> <p>Si introduce all'Art.47 Comma 3 NTA in relazione alla sola AREA EX P.F.G.8 (come da parere del Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio S013/2022/18.2.2-2023-104/GBE) le lettere:</p>

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

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

			<p>- c) nuove costruzioni, non ammesse in accordo con il combinato disposto Art.22 Commi 2 e 4) LP 5/2008;</p> <p>- d) ampliamenti, dove si riportano i limiti imposti dall'ex Art.43ter Comma 1a) punto 4 delle NTA della Variante al PRG 12 parametrizzati alla SUN (s.l.p. x 0,85 = SUN) in accordo con il Par.3.6 della Relazione Illustrativa della Variante al PRG 13.</p>	
<b>OS11/12</b>	non catalogabile catastalmente	Richiesta di una valutazione dettagliata dell'andamento demografico e sulla situazione attuale del rapporto residenziale turistico dell'area oggetto di pianificazione al fine di porre vincoli all'espansione incontrollata del carico antropico	<p><b>NON ACCOLTA</b></p> <p>La richiesta non viene accolta in quanto la Variante al PRG 14bis, anche alla luce delle modifiche alle NTA in Adozione Definitiva, non genera nuovo carico antropico sull'area se non per i soli aumenti di ricettività per le strutture ricettive-alberghiere accordati dall'Art.22 Comma 2 e 3 della LP 5/2008. Tali aumenti, come sottolinea la norma, sono però vincolati alla riqualificazione delle aree sotto il profilo paesaggistico e ambientale oltre che a migliorare la fruibilità pubblica delle rive. Si rammenta che per tutte le altre aree non sono previste in norma nuove costruzioni, e gli ampliamenti, da realizzare a tantum nelle misure del 10% e 5% secondo la SUN esistente, sono finalizzati al solo miglioramento della funzionalità degli edifici stessi.</p> <p>Si ritiene pertanto che una valutazione dettagliata dell'andamento demografico e del rapporto residenziale-turistico dell'area non sia dovuto.</p> <p>Si rimanda invece al Par.7 della presente Relazione Illustrativa per la verifica degli standard urbanistico come da Art.10 del DPP 19 Maggio 2017 n.8-61/Leg. e s.m.i..</p>	
<b>OS11/13</b>	non catalogabile catastalmente	Richiesta di predisposizione di un piano per la mobilità e della sosta da integrare al PRG e al piano fascia lago	<p><b>NON ACCOLTA</b></p> <p>La richiesta, di introduzione di un piano per la mobilità e della sosta, non è accolta considerando che la Variante al PRG 14bis ha come oggetto la sola ridefinizione della disciplina urbanistica per l'attuale area bianca dovuta alla scadenza della previsione del P.F.G.8., un ragionamento così ampio sulla mobilità del territorio del comune va demandato ad una variante generale al PRG o con una variante al PRG che tratti esclusivamente questo tema a carattere comunale.</p>	

**6. DISAMINA DELLE AREE SOGGETTE A VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIAZIONE AI SENSI DELL'ART.48 DELLA L.P. 4 AGOSTO 2015, N.15**

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

**(VARIANTE NON SOSTANZIALE AI SENSI DELL'ART.39 COMMA 2 LETTERA D)  
L.P. 4 AGOSTO 2015 N.15)**

La Variante 2014 al PRG ha affrontato le tematiche relative alla durata e alla reiterazione dei vincoli di natura espropriativa delle aree interne al piano attuativo scaduto P.F.G.8 "Fascia lago di Torbole", ora identificato con la SUBAREA SPECIALE LUNGOLAGO TORBOLE, secondo le indicazioni contenute dall'Art.48 della L.P. 4 Agosto 2015 n. 15 e s.m.i. sulla durata e gli effetti dei vincoli preordinati all'espropriazione, verificandone attuazione delle previsioni urbanistiche relative alla realizzazione delle opere e degli interventi pubblici o la necessità effettiva di reiterazione dei vincoli espropriativi, prevedendo lo stralcio delle previsioni ritenute non più attuali.

Ai fini della valutazione dei vincoli di natura espropriativa, considerate le disposizioni all'Art.148 della L.P. 4 Marzo 2008 n.1 e s.m.i. e gli approfondimenti giuridici condotti negli anni più recenti, si è assunto per la durata del vincolo espropriativo in riferimento alla decorrenza dei 10 anni la data di approvazione dell'ultima variante generale antecedente all'entrata in vigore della L.P. 4 Marzo 2008 n.1, che per il Comune di Nago-Torbole corrisponde alla Variante 11 del PRG approvato dalla G.P. con Delibera n.1009 di data 23.06.2014, ma di fatto tutte le aree in oggetto risultano essere già soggette a vincolo di esproprio dal Piano Regolatore Generale Intercomunale di Riva del Grada - Nago Torbole, approvato dalla Giunta Provinciale con Delibera n.2293 di data 20.09.2002. La reiterazione per ulteriori 5 anni, ammessa dall'Art.48 della L.P. 4 Agosto 2015 n. 15, è considerata a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente Variante 14bis al PRG per le aree in oggetto.

Nella ridefinizione della pianificazione urbanistica dell'area, oggetto di piano attuativo scaduto P.F.G.8 "Fascia Lago di Torbole", è emersa la necessità di aggiornare le scelte programmatiche di natura espropriativa anche verificando l'effettiva attuazione delle previsioni urbanistiche relative alla realizzazione delle opere pubbliche e l'esigenza effettiva di reiterazione dei vincoli espropriativi, prevedendo lo stralcio delle previsioni ritenute non più attuali comunque nel rispetto dello standard urbanistico.

L'Amministrazione Comunale ha valutato di reiterare tutti i vincoli espropriativi per l'area già pianificati, non modificandone la destinazione urbanistica ad eccezione dei parcheggi pubblici previsti sulla p.ed.1050, centrali a via al Còr, per i quali si rimanda al gruppo di VARIANTI 06-07-08 illustrate al capitolo precedente della presente relazione illustrativa.

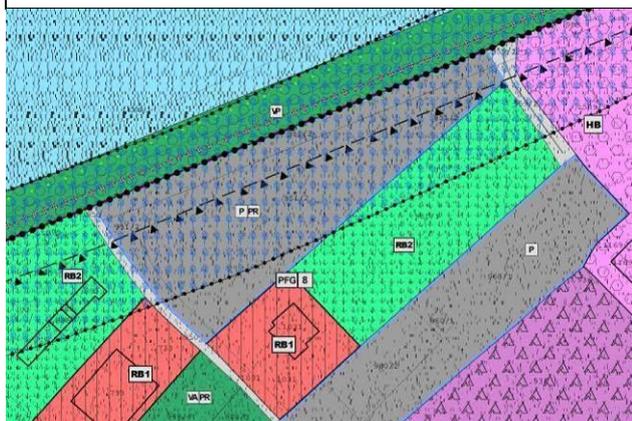
Si riportano le schede dei vincoli preordinati all'espropriazione per i quali si reitera il vincolo ai sensi dell'Art.48 della L.P. 4 Agosto 2015 n. 15 e s.m.i.. A titolo esaustivo si riportano anche le aree soggette a vincolo conformativo.

Scheda n.	1
Particelle interessate	pp.ff. 951/2
Destinazione vigente	PPR Parcheggio pubblico di progetto (1564 mq)
Destinazione di Variante	PPR Parcheggio pubblico di progetto (1170 mq)
Vincolo introdotto con Piano Regolatore Generale Intercomunale di Riva del Grada-Nago Torbole approvato con D.G.P. n.2293 di data 20.09.2002	
Ai fini della decorrenza dei 10 anni assunto come riferimento la Variante 11 al PRG approvato con D.G.P. n.1009 di data 23.06.2014	
<b>VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO REITERATO PER ULTERIORI 5 ANNI AI SENSI DELL'Art.48 C.2</b>	

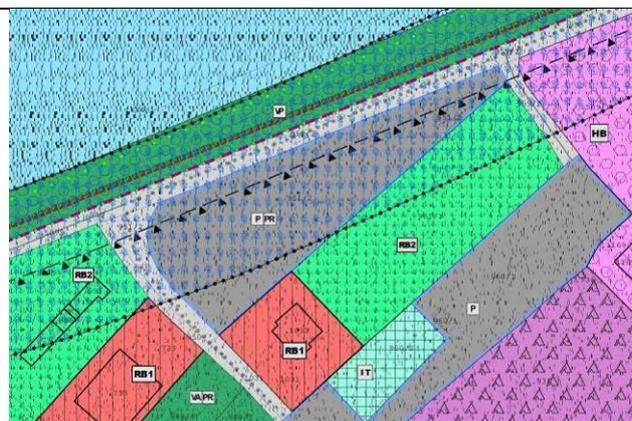
**della L.P. 4 Agosto 2015 n. 15 e s.m.i.**

Sebbene tra gli obiettivi di variante vi siano quelli di ridurre il traffico veicolare nell'area e favorire la mobilità lenta, per tale area si propone il rinnovo per 5 anni del vincolo preordinato all'espropriazione ai sensi dell'Art.48 C.2 della L.P. 4 Agosto 2015 n.15 e s.m.i., confermando la destinazione attuale. Si rimanda ad una futura variante del PRG, con un progetto urbanistico più ampio, per la ridefinizione degli spazi di parcheggio pubblici al fine di migliorare la fruizione del lungo lago e dell'abitato di Torbole stesso, e che coinvolga anche la Subarea di Torbole Nord ed eventualmente l'area interstiziale agricola dell'ex P.F.G.8 sull'argine destro del Sarca.

Nella presente variante lo spazio a parcheggio pubblico di progetto viene ridotto a seguito della VARIANTE 03 e 04 alle quali si rimanda.



Destinazione P.R.G. Variante 13



Destinazione P.R.G. da progetto

Di seguito si riportano, a titolo esaustivo le schede dei vincoli conformativi, confermati nella presente Variante 14bis.

<b>Scheda n.</b>	<b>2</b>
Particelle interessate	pp.ff. 956/1, 956/3, 956/4, 956/5, 956/6, 956/7
Destinazione vigente	VPPR Verde pubblico di progetto (493 mq)
Destinazione di Variante	VPPR Verde pubblico di progetto (493 mq)
<p>Vincolo introdotto con Piano Regolatore Generale Intercomunale di Riva del Grada-Nago Torbole approvato con D.G.P. n.2293 di data 20.09.2002</p> <p>Ai fini della decorrenza dei 10 anni assunto come riferimento la Variante 11 al PRG approvato con D.G.P. n.1009 di data 23.06.2014</p>	
<p><b>VINCOLO CONFORMATIVO</b></p> <p>L'area è oggetto di interesse per la realizzazione delle opere di collegamento per la mobilità ciclo-pedonale tra i percorsi presenti e ipotizzati sull'argine sinistro del Sarca e quello previsto alla quota inferiore parallelo a via Sarca Vecchio. Su quest'area andranno collocate le strutture per la discesa in sicurezza dei pedoni dall'argine fino alla quota più bassa della strada locale esistente e allo stesso tempo potrà essere sede dello slargo stradale per evitare ingorghi sulla via carrabile.</p>	

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

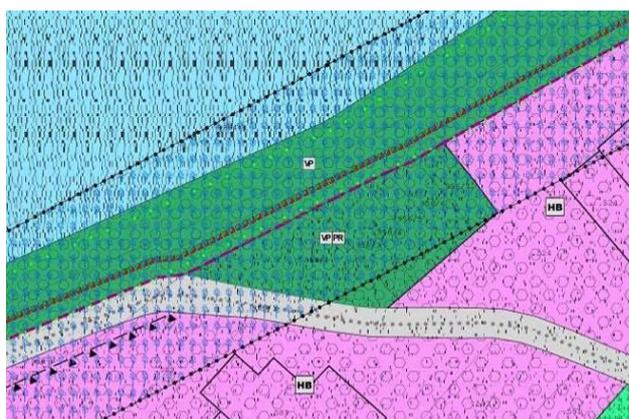
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

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



Destinazione P.R.G. Variante 13



Destinazione P.R.G. da progetto

<b>Scheda n.</b>	<b>3</b>
Particelle interessate	pp. ff. 943/1, 944/1, 944/4, 945/2 p.ed. 1040
Destinazione vigente	VAPR Verde attrezzato di progetto (3113,4 mq)
Destinazione di Variante	VAPR Verde attrezzato di progetto (3113,4 mq)
<p>Vincolo introdotto con Piano Regolatore Generale Intercomunale di Riva del Garda-Nago Torbole approvato con D.G.P. n.2293 di data 20.09.2002</p> <p>Ai fini della decorrenza dei 10 anni assunto come riferimento la Variante 11 al PRG approvato con D.G.P. n.1009 di data 23.06.2014</p>	
<p><b>VINCOLO CONFORMATIVO</b></p> <p>L'area è oggetto di interesse per la realizzazione delle opere di completamento e ampliamento del parco-giardino ad uso pubblico attrezzato di Villa Cian, ritenuto fondamentale come estensione del lungo lago all'interno del tessuto insediativo e come possibile polo attrattivo e di sosta dell'asse pedonale-ciclabile Torbole-Riva del Garda e di snodo con la ciclabile che risale la valle verso Arco.</p>	



Destinazione P.R.G. Variante 13



Destinazione P.R.G. da progetto

<b>Scheda n.</b>	<b>4</b>
Particelle interessate	p.ed. 851, 852, 946/2

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**  
PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

Destinazione vigente	VP Verde pubblico (81 mq)
Destinazione di Variante	VP Verde pubblico (81 mq)
<p>Vincolo introdotto con Piano Regolatore Generale Intercomunale di Riva del Grada-Nago Torbole approvato con D.G.P. n.2293 di data 20.09.2002</p> <p>Ai fini della decorrenza dei 10 anni assunto come riferimento la Variante 11 al PRG approvato con D.G.P. n.1009 di data 23.06.2014</p>	
<p><b>VINCOLO CONFORMATIVO</b></p> <p>L'area è oggetto di interesse per l'allargamento degli spazi pubblici a verde del lungolago, e migliorare il cono visivo dagli spazi pubblici a verde attrezzato di Villa Cian verso il lago.</p>	



Destinazione P.R.G. Variante 13



Destinazione P.R.G. da progetto

<b>Scheda n.</b>	<b>6 - area oggetto delle varianti 06/1, 06/2 e 07/2</b>
Particelle interessate	p.ed. 1050
Destinazione vigente	Ln Strada di progetto (38,49 mq) PPR Parcheggio pubblico di progetto (41,32 mq)
Destinazione di Variante	Pc Pista ciclabile (4,54 mq) VPPR Verde pubblico (75,28 mq – variante 06/2 e variante 07/2)
<p>Vincolo introdotto con Piano Regolatore Generale Intercomunale di Riva del Grada-Nago Torbole approvato con D.G.P. n.2293 di data 20.09.2002</p> <p>Ai fini della decorrenza dei 10 anni assunto come riferimento la Variante 11 al PRG approvato con D.G.P. n.1009 di data 23.06.2014</p>	
<p><b>VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO REITERATO PER ULTERIORI 5 ANNI AI SENSI DELL'Art.48 C.2 della L.P. 4 Agosto 2015 n. 15 e s.m.i.</b></p> <p><b>VINCOLO CONFORMATIVO</b></p> <p>L'area è oggetto di interesse per l'allargamento del percorso promiscuo pedonale-ciclabile di Via al Còr, secondo l'indirizzo della Variante al PRG 14bis di migliorare ed agevolare gli accessi alla riva del lago per la sola mobilità lenta. In particolare su queste aree viene modificata la destinazione urbanistica vigente da parcheggio pubblico di progetto a verde pubblico di progetto, secondo le varianti 06/1, 06/2 e 07/2, con il fine di creare una fascia parallela alla ciclabile esistente, con panchine e alberature. Tale intervento si ritiene possa creare anche un giusto invito all'utilizzo futuro di questo nuovo parco pubblico (variante 9). Si ritiene che la creazione del nuovo parco, centrale all'AREA EX P.F.G.8, impone il miglioramento degli accessi ad essa per una effettiva fruizione da parte dei cittadini e dei turisti, così da evitare che diventi un'area marginale</p>	

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

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



Destinazione P.R.G. Variante 13



Destinazione P.R.G. da progetto

<b>Scheda n.</b>	<b>7 - area oggetto della variante 10/2</b>
Particelle interessate	pp.ff. 973/21, 973/2
Destinazione vigente	Spazio pubblico viabilità promiscua carrabile-ciclabile da riqualificare (109,90 mq)
Destinazione di Variante	VPPR Verde pubblico (109,90 mq – variante 10/2)
Vincolo introdotto con Piano Regolatore Generale Intercomunale di Riva del Grada-Nago Torbole approvato con D.G.P. n.2293 di data 20.09.2002	
Ai fini della decorrenza dei 10 anni assunto come riferimento la Variante 11 al PRG approvato con D.G.P. n.1009 di data 23.06.2014	
<b>VINCOLO CONFORMATIVO</b>	
L'area è oggetto di interesse per la realizzazione del parco a verde pubblico centrale all'AREA EX P.F.G.8 (variante 09). In particolare su questa area viene modificata la destinazione urbanistica vigente da spazio pubblico viabilità promiscua ciclabile-carrabile da riqualificare parcheggio pubblico a verde pubblico di progetto, secondo la variante 10/2. Tale nuova destinazione urbanistica è compatibile con l'indirizzo della Variante al PRG 14bis di migliorare ed agevolare gli accessi alla riva del lago per la sola mobilità lenta, sostituendo gli spazi previsti dai precedenti piani per eventuali stalli in spazi a verde.	



Destinazione P.R.G. Variante 13



Destinazione P.R.G. da progetto

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

## 7. ANALISI DEL GRADO DI SODDISFACIMENTO DEGLI STANDARD URBANISTICI

Le modifiche, nella Variante 14bis al PRG, dell'assetto delle aree interessate ad uso pubblico e l'introduzione delle nuove previsioni per talune aree, richiedono una verifica della rispondenza dello stato variato del PRG rispetto alle dotazioni minime territoriali previste dal DM 1444/68, che erano state considerate nell'ambito della stesura della Variante 2013 al PRG. In seguito si riporta pertanto un'analisi a livello generale e d'abitato per Torbole, finalizzata a definire il grado di adeguatezza dell'assetto urbanistico proposto dalla variante in oggetto in ottemperanza a quanto prescritto dall'Articolo 10 del D.P.P. 19 Maggio 2017 n.8-61/Leg. e s.m.i..

Al fine di poter effettuare la corretta analisi per la verifica delle previsioni della presente variante al PRG è stata analizzata l'attuale struttura demografica del Comune di Torbole. Tali dati sono stati forniti dal servizio anagrafe del Comune di Nago-Torbole e definiscono lo stato attuale della popolazione, per un totale di 2815 abitanti, che nel suo totale è diminuita dell'1,47% rispetto al 2014 (2857 residenti al 2014 – Variante 11) e dell'3,72% rispetto al 2008 (2714 residenti al 2008 – Variante 8/2008).

A fronte di un trend diminutivo della popolazione come tra il 2014 e il 2018, per l'analisi degli standard si fa riferimento, in ottica di una sovrastima, all'incremento tra il dato del 2008 e il dato di popolazione del 2018 al 3,72% su base decennale:

ANALISI PREVENTIVA ANDAMENTO DEMOGRAFICO					
ANDAMENTO DEMOGRAFICO	AI 31.12.2008	AI 31.12.2014 (Variante 11)	AI 31.12.2018	AI 31.12.2023* (previsione Variante 14bis)	AI 31.12.2033*
Residenti	2714	2857	2815	2867	2972

\*calcolo con aumento lineare del 3,72% su base decennale

Tale trend è in parte confermato dai dati ISTAT al 31 dicembre dell'anno 2019 e 2020 (in corso di validazione) che registrano rispettivamente 2842 e 2847 residenti, mentre alla data di II Adozione della Variante 13 del PRG si registravano 2858 residenti come da Relazione Illustrativa della Variante.

A tale dato sulla popolazione reale prevista nel 2023, viene affiancato il dato circa il CALCOLO DEGLI ABITANTI TEORICI del Comune di Nago Torbole che veniva già precedentemente riportato al Cap.6.2 "IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO: NOGO TORBOLE" contenuto nella relazione di progetto del Piano Regolatore Generale Intercomunale di Riva del Grada - Nago Torbole, approvato dalla Giunta Provinciale n.2293 in data 20 Settembre 2002, che è lo strumento dal quale, con successive varianti, si è giunti al PRG attuale. Tale documento prevedeva 3758 abitanti teorici dati dalla somma degli abitanti esistenti censiti all'epoca (1997) pari a 2300 unità, e da 1458 unità di nuovi abitanti teorici ricavati sull'equivalenza di 1 abitante ogni 100mc realizzabili nelle zone urbanistiche residenziali di espansione e di completamento RB3 (stimati 6.325mc realizzabili nel 2002), RC (stimati 106.110mc realizzabili) e EEP (33.415mc realizzabili) previste dal piano.

Da tali dati risalenti al 2002 si evincono 145.850 mc corrispondenti, secondo l'equivalenza innanzi descritta e considerata nel PRGI, a 1458 abitanti pari a circa il 50 % dei residenti attuali. Come evidente, tale dato produrrebbe un'eccessiva sovrastima degli abitanti teorici.

Al fine di proporre un'analisi degli standard urbanistici più realistica, ma comunque sovrastimata, si propone il calcolo degli ABITANTI TEORICI TOTALI del Comune di Nago Torbole ricavato sommando alla previsione

### VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

degli abitanti attuali (al 2023, vedi sopra), i NUOVI ABITANTI TEORICI stimati partendo dal dato della volumetria ancora realizzabile pari a 82.100mc riportato nella Relazione della Variante 4/2007 – Disciplina degli alloggi destinati alla residenza – approvata con D.G.P. n.1841 del 18/07/2008. Tale variante sviluppava il dimensionamento residenziale del piano in accordo il D.G.P. n.1281 del 23/06/2006. Tale somma porta comunque ad una sovrastima degli abitanti teorici essendo la volumetria ancora realizzabile certamente minore rispetto ai 82.100mc stimati realizzabili nel 2007. Infatti, da un confronto tra il piano alla data della Variante 4/2007 e stato attuale del PRG, dal 2007 non sono state introdotte nuove aree edificabili, e l'adeguamento degli indici in Variante 13/2018 alla normativa sovraordinata non ha prodotto incrementi significativi dei nuovi parametri urbanistici da applicare nei processi di trasformazione edilizia e urbanistica come dimostrato al Cap.3.6 della Relazione Illustrativa di tale variante al PRG.

Per ricavare il dato dei NUOVI ABITANTI TEORICI, al dato della volumetria realizzabile residua ricavata dalla Variante 4/2007, si assume l'equivalenza pari a 1 abitante ogni 100mc volume edificato vuoto per pieno, in accordo con l'Art.3 Capoverso 3 del DM n.1444 2 Aprile 1968. Tale data deriva dalla somma di 80 mc di volume vuoto per pieno abitabile (pari a circa 25mq di superficie lorda abitabile) e 20 mc di volume vuoto per pieno per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

**NUOVI ABITANTI TEORICI:**

1 abitante = 100mc vuoto per pieno (80mc abitabili + 20cm destinazioni connesse alla residenza)  
82.100mc (volumetria ancora realizzabile indicata Variante 4/2007) / 100 = 821 abitanti

**ABITANTI TEORICI TOTALI:**

2867 (previsione 31.12.2023) + 821 (dato ricavato da dati Variante 04/2007) = **3688**

Il valore così ricavato degli abitanti teorici totali, pari a 3688, non è del tutto dissimile dal dato totale contenuto nel PRGI del 2002 che prevedeva 3758 abitanti e può essere anche giustificato dal trend diminutivo della popolazione come già visto tra il 2014 e il 2018.

Ai fini di definire l'assetto delle aree con destinazione pubblica previste con la variante in oggetto, si è cercato di definire gli standard minimi considerando:

- La normativa nazionale DM 1444/68 riguardante i "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'Art.17 della Legge n.765/1967"

Nello specifico si sono considerati i seguenti valori:

AREE PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE COLLETTIVO, VERDI PUBBLICI, PARCHEGGI PUBBLICI		
Aree civili amministrative, culturali, sociali, per servizi pubblici, assistenziali e di interesse comune e religiose	<b>2,0 mq/ab</b>	Definito in base alle indicazioni fornite dall' Art.3 DM 1444/1968
Aree scolastiche	<b>4,5 mq/ab</b>	Definito in base alle indicazioni fornite dall' Art.3 DM 1444/1968

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

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

Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade	<b>9,0 mq/ab</b>	Definito in base alle indicazioni fornite dall' Art.3 DM 1444/1968
Aree per parcheggi	<b>2,5 mq/ab</b>	Definito in base alle indicazioni fornite dall' Art.3 DM 1444/1968

In rapporto alla popolazione residente, si è quindi proceduto a una verifica degli standard urbanistici sull'intero territorio Comunale per le sole aree modificate con la presente variante, quali parcheggi e verde pubblico-attezzato, considerando sia la popolazione attuale, stimata per il 2023, sia prevista a dieci anni dalla presente variante.

La presente variante ha generato complessivamente i seguenti aumenti e riduzioni delle aree per servizi pubblici o di interesse collettivo, dovute alle nuove previsioni per talune aree:

- **La riduzione delle aree destinate a parcheggio pubblico di progetto 779mq** (VARIANTI 03, 04, 07, 11). Si precisa che ad eccezione della VARIANTE 07, dove vi è la cancellazione della previsione a parcheggi pubblici (160mq), negli altri casi di varianti si è operato a riportare in cartografia opere pubbliche già realizzate nel corso degli anni, quali strade locali e infrastrutture tecnologiche, mai cartografate.
- **L'aumento delle aree destinate al verde pubblico di complessivi 3198mq** (VARIANTI 07, 08, 09).

Si riporta in seguito la tabella di verifica degli standard come da DM 1444/68:

DOTAZIONE SPAZI PUBBLICI O RISERVATI AD ATTIVITA' COLLETTIVE, VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGIO								
Aree DM 1444/68	standard da DM 1444/68	DOTAZIONE VARIANTE 13	standard	DOTAZIONE VARIANTE 14bis	standard	differenza negativa (-) positiva (+)	standard con prev.pop 2033 (previsione decennale)	standard con ABITANTI TEORICI (dato ricavato abitanti attuali + dati dim.res. Variante 04/2007)
popolazione		2858		2867			2972	3688
ISTRUZIONE - ATTIVITA' SCOLASTICHE E CULTURALI (sc)								
esistenti		17134		invariato		invariato		
di progetto		2253		invariato		invariato		
<b>totale aree scolastiche</b>	<b>4,5</b>	19387	6,78	<b>invariato</b>	<b>6,76</b>	invariato	<b>6,52</b>	<b>5,25</b>
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (ca) Attività amministrative e di carattere sociale (r) Attrezzature religiose (as) Attrezzature assistenziali e sanitarie								

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

**COMUNE DI NAGO-TORBOLE**  
PROVICIA DI TRENTO

esistenti		42151		invariato		invariato		
di progetto		8418		invariato		invariato		
<b>totale attrezz.int.comune</b>	<b>2</b>	50569	17,69	<b>invariato</b>	<b>17,63</b>	invariato	<b>17,01</b>	<b>13,71</b>
VERDE PUBBLICO E SPORTIVE (VP) Verde pubblico (VA) Verde attrezzato (s) Impianti sportivi								
esistenti		219319		219437		+118		
di progetto		7659		10992		+3333		
<b>totale verde pubblico, attrezzato e impianti sportivi</b>	<b>9</b>	226978	79,41	<b>230429</b>	<b>80,37</b>	+3451	<b>77,53</b>	<b>62,48</b>
(P) AREE PER PARCHEGGI								
esistenti		53272		53272		invariato		
di progetto		2518		1759		-779		
<b>totale aree parcheggio</b>	<b>2,5</b>	55790	19,52	<b>55031</b>	<b>19,19</b>	<b>-779</b>	<b>18,51</b>	<b>14,92</b>
<b>TOTALE STANDARD PER VERIFICA Art.3 C.1 DM 1444/68</b>	<b>18</b>	352724	123,4	<b>355416</b>	<b>123,9</b>		<b>119,58</b>	<b>96,37</b>

Dalla tabella, sopra riportata, si evince che la Variante 14bis al PRG non riduce anzi aumenta il valore complessivo dello standard che risulta essere abbondantemente verificato rispetto al valore minimo da Art.3 DM 1444/68. La riduzione dei parcheggi previsti non varia in maniera significativa la verifica dello standard specifico che rimane anch'esso abbondantemente verificato.

Ai fini del calcolo dello standard non sono stati considerati verdi pubblici e il verde attrezzato esterni agli abitati, comprese le aree a spiaggia in località Linfano, quelli lungo gli argini del Sarca, quelli in località Mala.

Ai fini di condurre una ricognizione più specifica e di carattere più prestazionale che quantitativo, si è approfondita l'adeguatezza delle dotazioni territoriali nei singoli ambiti territoriali (Art.10 Comma 2 del D.P.P. 19 Maggio 2017 n.8-61/Leg e s.m.i.) in considerazione dei dati sulla popolazione degli abitati del Comune come indicati alla data di II Adozione della Variante 13 del PRG come da Relazione Illustrativa della Variante ai quali si applica un aumento lineare del 3,72% su base decennale, come visto per il trend dell'intero comune, per ricavare la popolazione attuale non essendo stati resi disponibili i dati pregressi e attuali per il calcolo della popolazione.

ANALISI PREVENTIVA ANDAMENTO DEMOGRAFICO		
ANDAMENTO DEMOGRAFICO PER ABITATO	AI 31.12.2020 (Variante 13)	AI 31.12.2023* (previsione Variante 14)
Residenti abitato di Torbole	1450	1466

\*calcolo con aumento lineare del 3,72% su base decennale

Quest'ultimo esame è stato condotto ai fini di identificare le zone di carenza di spazi ed attrezzature pubbliche incentrandosi nello specifico sulle aree a parcheggio pubblico, a verde pubblico e sulle attrezzature di interesse comune. Si è ritenuto invece che le aree di carattere scolastico riguardino il

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

complesso del territorio comunale e, pertanto, non si è condotta un'analisi localizzata della loro adeguatezza.

Si riporta in seguito la tabella di verifica degli standard per singolo ambito di Torbole, oggetto della presente Variante 14bis al PRG, come da DM 1444/68:

DOTAZIONE SPAZI PUBBLICI O RISERVATI AD ATTIVITA' COLLETTIVE, VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGIO PER SINGOLI AMBITI								
AMBITO CONSIDERATO	TOTALE RESIDENTI al 31.12.2023	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	verifica 2022 min. 2mq/ab	AREE PER VERDE PUBBLICO E SPORTIVE	verifica 2022 min. 9mq/ab	AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO	verifica 2022 min. 2,5mq/ab	NOTE
TORBOLE	1466	39148	<b>26,70</b>	148022	<b>100,96</b>	42409	<b>28,92</b>	

Complessivamente la valutazione degli standard per l'ambito di Torbole non ha evidenziato criticità computando le modifiche di destinazione urbanistica secondo la Variante 14bis al PRG in oggetto.

## 8. VERIFICA PREVENTIVA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO

La Delibera della Giunta Provinciale n.1317 in data 04.09.2022 e s.m.i., prevede che all'interno della procedura che precede l'approvazione dei nuovi PRG o le loro varianti, venga redatto un *documento di verifica delle interferenze delle nuove previsioni urbanistiche con le disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità*. Il documento include la cartografia di sovrapposizione tra le modifiche urbanistiche adottate e le aree a diversa penalità della Carta, una tabella contenente l'elenco delle modifiche urbanistiche adottate con evidenziazione della destinazione di zona vigente e di quella di variante e la corrispondente classe di penalità.

Si allega tavola di VERIFICA CARTA DI SINTESI DELLE PERICOLOSITA', in scala 1:5000, dove vengono indicate le varianti in oggetto sovrapposte alla Carta di sintesi della pericolosità.

Va precisato che il numero di riferimento di tutte le varianti è riportato con biunivoca corrispondenza, sia nelle tavole, che nella tavola della carta di sintesi.

N_V	ADOZ	DES_PROG	DES_VIG	AREA	PF - PED	PENALITA' C.S.P.
01/1	I ADOZIONE	Spazi per la mobilità	RB1 Residenziale di completamento		p.ed.875/1	P1
01/2	I ADOZIONE	Lp Strada locale in potenziamento	Spazi per la mobilità		p.ed.875/2	P1
01/3	I ADOZIONE	VP Verde pubblico	Le Strada locale esistente		p.ed.509/1 p.f.1642/1	P1
01/4	I ADOZIONE	VP Verde pubblico	Le Strada locale esistente		p.f.1642/1	P1
01/5	I ADOZIONE	Spazi per la mobilità	Le Strada locale esistente		p.ed.509/1 p.f.1642/1	P1
01/6	I ADOZIONE	Spazi per la mobilità	Lp Strada locale esistente		pp.edd.509/1, 509/2	P1
02.1	I ADOZIONE	Lp Strada locale in potenziamento	Le Strada locale esistente		pp.edd.509/1, 509/2 pp.ff.959/1, 1642/1	P1
02.2	I ADOZIONE	Lp Strada locale in potenziamento	Le Strada locale esistente		pp.ff.959/1, 959/3	P4

### VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

**COMUNE DI NAGO-TORBOLE**  
PROVICIA DI TRENTO

03/1.1	I ADOZIONE	Lp Strada locale in potenziamento	HB Strutture ricettive		p.f.953	P1
03/1.2	I ADOZIONE	Lp Strada locale in potenziamento	HB Strutture ricettive		p.f.953	P4
03/2	I ADOZIONE	Lp Strada locale in potenziamento	Le Strada locale esistente		p.f.959/2	P4
03/3	I ADOZIONE	Lp Strada locale in potenziamento	PPR Parcheggio pubblico di progetto		p.f.951/2	P4
04/1	I ADOZIONE	Lp Strada locale in potenziamento	PPR Parcheggio pubblico di progetto		p.f.951/2	P1
04/2	I ADOZIONE	Lp Strada locale in potenziamento	RB1 Residenziale di completamento		p.ed.1031	P1
04/3.1	I ADOZIONE	Lp Strada locale in potenziamento	Le Strada locale esistente		p.f.950	P1
04/3.2	I ADOZIONE	Lp Strada locale in potenziamento	Le Strada locale esistente		p.f.950	P4
05/1.1	I ADOZIONE	Le Strada locale esistente	RB2 Verde privato		pp.edd.596, 851, 853, 1075 pp.ff.948/2, 948/3	P1
05/1.2	I ADOZIONE	Le Strada locale esistente	RB2 Verde privato		pp.edd.596, 851, 853, 1075 pp.ff.948/2, 948/3	P4
05/2.1	I ADOZIONE	Le Strada locale esistente	HB Strutture ricettive		pp.ff.939/2, 939/3	P1
05/2.2	I ADOZIONE	Le Strada locale esistente	HB Strutture ricettive		pp.ff.939/2, 939/3	P4
06/1.1	I ADOZIONE	Pp Pista ciclabile di progetto	Ln Strada di progetto		pp.ff.1747 pp.edd.1050, 886	P1
06/1.2	I ADOZIONE	Pp Pista ciclabile di progetto	Ln Strada di progetto		pp.ff.1747 pp.edd.1050, 886	P2
06/2	I ADOZIONE	VPPR Verde pubblico di progetto	Ln Strada di progetto		p.ed.1050	P1
07/1	I ADOZIONE	RB2 Verde privato	PPR Parcheggio pubblico di progetto		p.ed.1050	P1
07/2	I ADOZIONE	VPPR Verde pubblico di progetto	PPR Parcheggio pubblico di progetto		p.ed.1050	P1
08/1.1	I ADOZIONE	VPPR Verde pubblico di progetto	RB2 Verde privato		p.ed.1050	P1
08/1.2	I ADOZIONE	VPPR Verde pubblico di progetto	RB2 Verde privato		p.ed.1050	P2
08/2	I ADOZIONE	VPPR Verde pubblico di progetto	RB2 Verde privato		p.ed.1050	P1
09.1	I ADOZIONE	VPPR Verde pubblico di progetto	Campeggio		p.ed.736/1, 736/2 pp.ff. 973/3, 973/5, 973/6, 973/7, 973/8, 973/9, 973/10, 973/11, 973/12, 973/13, 973/14, 973/15, 973/16, 973/17, 973/18, 973/19, 973/20, 973/21, 973/22, 973/23, 973/24, 973/25, 973/26, 973/27, 973/28, 973/29, 973/30	P1
09.2	I ADOZIONE	VPPR Verde pubblico di progetto	Campeggio		p.ed.736/1, 736/2 pp.ff. 973/24, 974	P2
09.3	I ADOZIONE	VPPR Verde pubblico di progetto	Campeggio		pp.ff. 973/6, 973/9, 973/10, 973/11, 973/12	P2

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

**COMUNE DI NAGO-TORBOLE**  
PROVICIA DI TRENTO

10/1.1	I ADOZIONE	Le Strada locale esistente + Pc Pista ciclabile	Spazio pubblico viabilità promiscua carrabile ciclabile da riqualificare		pp.ff.973/1, 978/3	P1
10/1.2	I ADOZIONE	Le Strada locale esistente + Pc Pista ciclabile	Spazio pubblico viabilità promiscua carrabile ciclabile da riqualificare		p.f.974	P1
10/1.3	I ADOZIONE	Le Strada locale esistente + Pc Pista ciclabile	Spazio pubblico viabilità promiscua carrabile ciclabile da riqualificare		pp.ff.973/1, 978/3, 974 p.ed.737	P2
10/2	I ADOZIONE	VPPR Verde pubblico di progetto	Spazio pubblico viabilità promiscua carrabile ciclabile da riqualificare		pp.ff.973/31, 973/2	P1
10/3.1	I ADOZIONE	VPPR Verde pubblico di progetto	Spazio pubblico viabilità promiscua carrabile ciclabile da riqualificare		p.f.974	P1
10/3.2	I ADOZIONE	VPPR Verde pubblico di progetto	Spazio pubblico viabilità promiscua carrabile ciclabile da riqualificare		p.f.974	P2
11	I ADOZIONE	T Infrastruttura tecnologica	P Parcheggio pubblico		p.f.960/2	P1
12	I ADOZIONE	Pp Percorso pedonale di progetto VARIANTE STRALCIATA SECONDO PARERE S013/2022/18.2.2-2023-104/GBE	Pc Pista ciclabile di progetto		p.f.1684/4	P4
13/1	I ADOZIONE	Spazi per la mobilità	RB1 Residenziale di completamento		p.ed.508/2	P1
13/2	I ADOZIONE	Spazi per la mobilità	RB2 Verde privato		p.f.920/2	P1

Si riportano le schede delle varianti con penalità. Per le varianti 02-03-04-05-12 si allegano foto dello stato dei luoghi.

<b>Variante n.</b>	<b>02</b>					
<b>Nuova previsione di piano per opere pubbliche secondo Art.39 C.2 lettera b) LP 15/2015</b>						
MOTIVAZIONE: potenziamento della viabilità pubblica						
02.1	I ADOZIONE	Lp Strada locale in potenziamento	Le Strada locale esistente		pp.edd.509/1, 509/2 pp.ff.959/1, 1642/1	P1
02.2	I ADOZIONE	Lp Strada locale in potenziamento	Le Strada locale esistente		pp.ff.959/1, 959/3	P4

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

COMUNE DI NAGO-TORBOLE  
PROVINCIA DI TRENTO



Immagini dell'area con penalità P4

Variante n.		03				
<b>Variante di adeguamento allo stato dei luoghi per opera già realizzata e nuova previsione di piano per opere pubbliche secondo Art.39 C.2 lettera b) LP 15/2015</b>						
MOTIVAZIONE: adeguamento della cartografia allo stato reale dei luoghi su base catastale e previsione di potenziamento della viabilità pubblica						
03/1.1	I ADOZIONE	Lp Strada locale in potenziamento	HB Strutture ricettive		p.f.953	P1
03/1.2	I ADOZIONE	Lp Strada locale in potenziamento	HB Strutture ricettive		p.f.953	P4
03/2	I ADOZIONE	Lp Strada locale in potenziamento	Le Strada locale esistente		p.f.959/2	P4
03/3	I ADOZIONE	Lp Strada locale in potenziamento	PPR Parcheggio pubblico di progetto		p.f.951/2	P4

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
 ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
 APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_



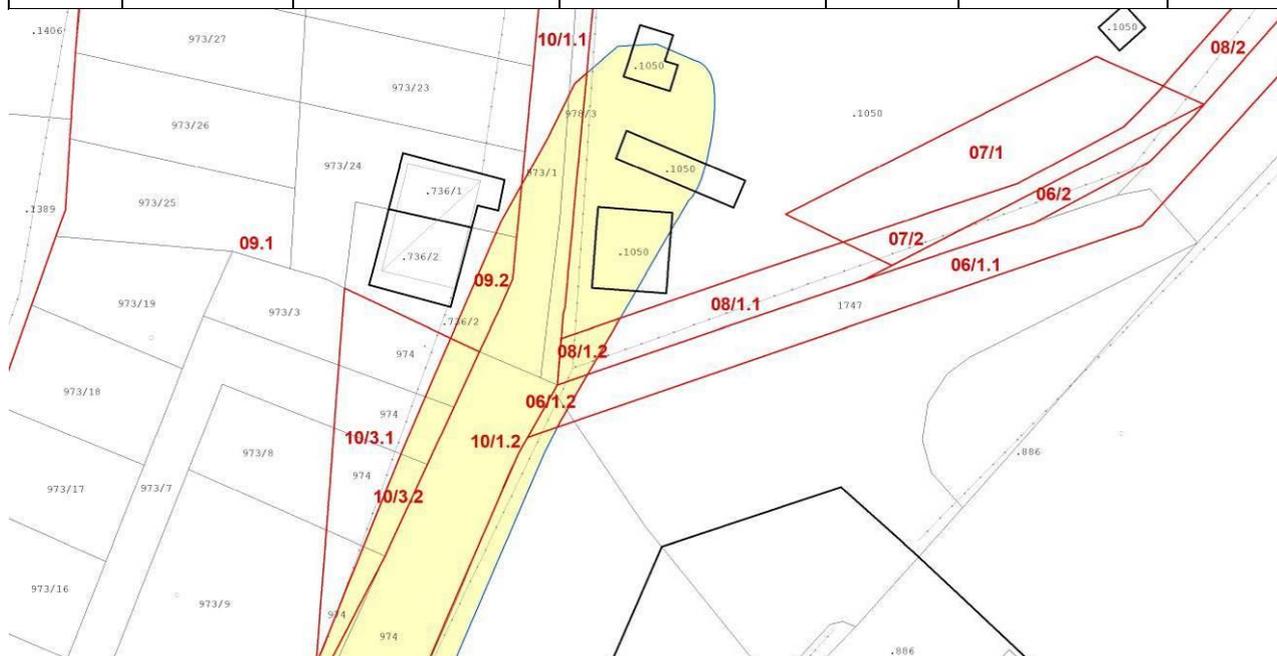


**COMUNE DI NAGO-TORBOLE**  
PROVINCIA DI TRENTO



Immagini dell'area

<b>Variante n.</b>		<b>06</b>				
<b>Nuova previsione di piano per opere pubbliche secondo Art.39 C.2 lettera b) LP 15/2015</b>						
MOTIVAZIONE: eliminazione della previsione della strada locale da progetto e conferma dell'uso esclusivo della strada esistente a ciclabile-pedonale.						
06/1.1	I ADOZIONE	Pp Pista ciclabile di progetto	Ln Strada di progetto		pp.ff.1747 pp.edd.1050, 886	P1
06/1.2	I ADOZIONE	Pp Pista ciclabile di progetto	Ln Strada di progetto		pp.ff.1747 pp.edd.1050, 886	P2
06/2	I ADOZIONE	VPPR Verde pubblico di progetto	Ln Strada di progetto		p.ed.1050	P1



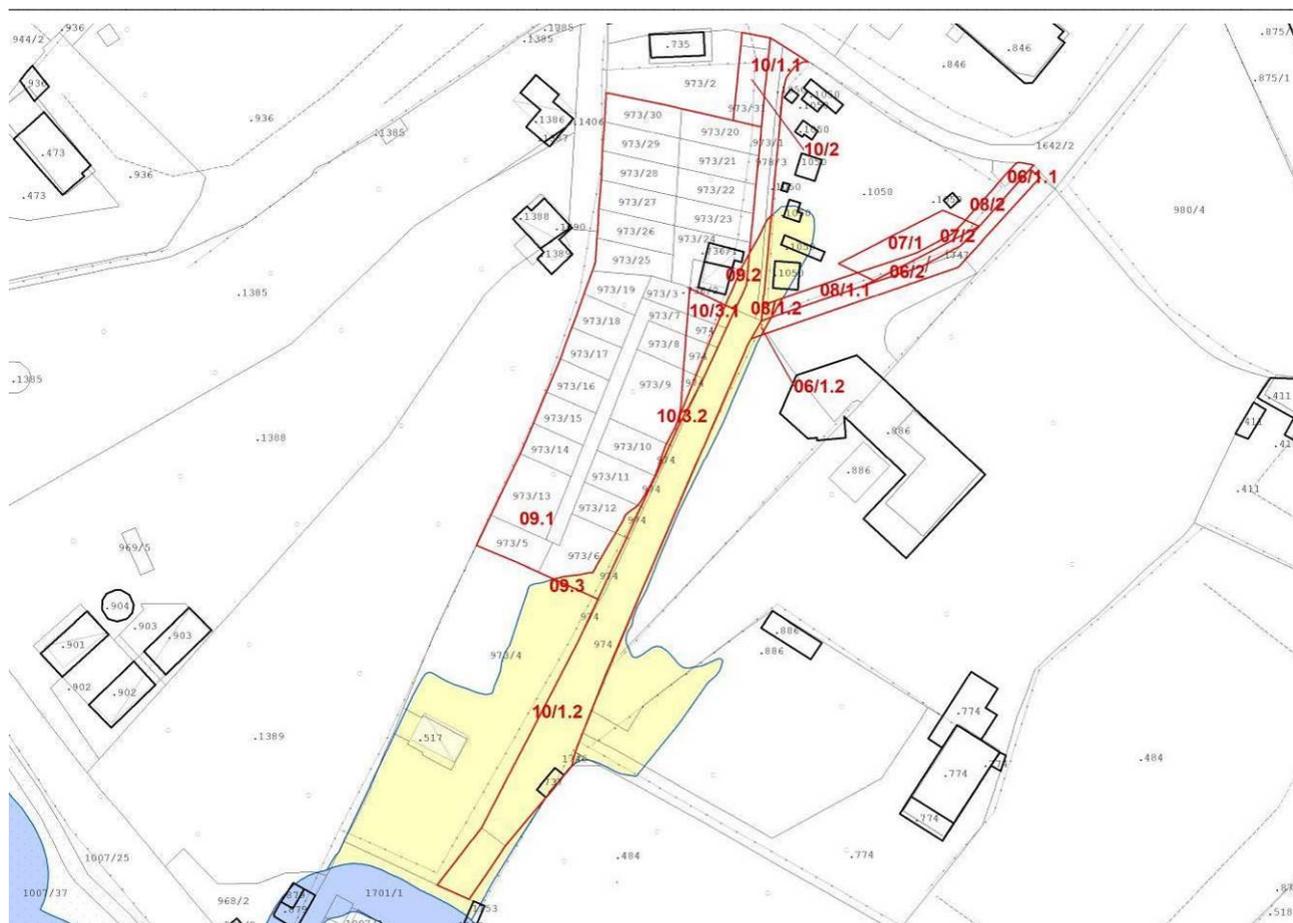
<b>Variante n.</b>		<b>08</b>				
<b>Nuova previsione di piano per opere pubbliche secondo Art.39 C.2 lettera b) LP 15/2015</b>						
MOTIVAZIONE: previsione di potenziamento della ciclabile esistente e nuovo verde pubblico						

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**  
PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_





**COMUNE DI NAGO-TORBOLE**  
PROVICIA DI TRENTO



<b>Variante n.</b>		<b>12 – STRALCIATRA SECONO PARERE S013/2022/18.2.2-2023-104/GBE</b>			
<b>Nuova previsione di piano per opere pubbliche secondo Art.39 C.2 lettera b) LP 15/2015</b>					
MOTIVAZIONE: modifica previsione opera pubblica da pista ciclabile a pedonale					
12	L'ADOZIONE	Pp Percorso pedonale di progetto	Pc Pista ciclabile di progetto	p.f.1684/4	P4

## 9. VERIFICA ASSOGGETTABILITA'

La valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente – definita come Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – è stata introdotta con la Direttiva Europea 2001/42/CE, poi recepita a livello provinciale con il Decreto del Presidente della Provincia 14 Settembre 2006 n.15-68/Leg.

L'obiettivo della VAS è quello di intervenire a monte delle altre procedure di valutazione ambientale (Valutazione di impatto ambientale e Valutazione di incidenza), integrando la dimensione ambientale all'atto dell'elaborazione e adozione di piani e programmi configurandosi in tal modo come processo contestuale all'iter di pianificazione o programmazione oltre che strumento di supporto alle decisioni.

L'Articolo 20 della L.P. 4 Agosto 2015 n.15 stabilisce che nel procedimento di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale è assicurata la loro valutazione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, per contribuire a garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e promuovere lo sviluppo sostenibile, ai sensi delle direttive europee 92/43/CEE e 2001/42/CE "Direttiva VAS". La "Direttiva VAS" è stata introdotta

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

a livello provinciale con il D.P.P. 14 Settembre 2006 n.15-68/Leg., da ultimo modificato con il D.P.P. 24 Novembre 2009 n.29-31/Leg., ai sensi dell'Articolo 11 della L.P: 15 Dicembre 2004 n.10.

La VAS in Provincia di Trento è stata recepita come “processo di autovalutazione inserito nel processo di adozione dei piani e dei programmi preordinata all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di predetti piani e programmi”. In pratica, la valutazione strategica è condotta direttamente dal soggetto deputato all'adozione del piano e del programma, ed è costruita insieme allo stesso, come elemento integrante e funzionale alle scelte contenute nella pianificazione.

Le procedure previste dalla normativa provinciale in materia di VAS sono le seguenti:

- Verifica di assoggettabilità;
- Valutazione ambientale strategica o VAS;
- Rendicontazione urbanistica.

L'Articolo 3 del D.P.P. 14 Settembre 2006 n.15-68/Leg. individua i piani e i programmi sottoposti ai procedimenti di VAS e di rendicontazione urbanistica, distinguendo quelli sempre sottoposti a VAS o rendicontazione urbanistica e le fattispecie di esclusione da quelli invece sottoposti a VAS/rendicontazione urbanistica solo in esito a una valutazione preventiva finalizzata a verificare se lo specifico piano o programma possa avere effetti significativi sull'ambiente. Nello specifico l'Articolo 3 del D.P.P. 14 Settembre 2006 n.15-68/Leg. stabilisce che le varianti ai PRG sono soggette a rendicontazione urbanistica salvo che la procedura di verifica escluda l'obbligo di tale adempimento.

La valutazione ambientale strategica e rendicontazione urbanistica è sempre richiesta quando la variante del PRG riguarda:

- Siti e zone della rete Natura 2000 (SIC e ZPS – Zone di protezione speciale) che richiedono la valutazione di incidenza (VI);
- Trasformazione di aree agricole di pregio di cui all'Art.38 C.7 della L.P. 27 Maggio 2008 n.5, “Norme attuative del PUP”, o di aree agricole del PUP di cui all'Art.37 Comma 8 della L.P. 27 Maggio 2008 n.5;
- Ampliamento delle aree sciabili di cui all'Art.35 Comma 5 della L.P. 27 Maggio 2008 n.5;
- Opere e interventi i cui progetti sono sottoposti a procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale (VIA).

L'Articolo 3bis del D.P.P. 14 Settembre 2006 n.15-68/Leg. stabilisce che i PRG e i piani dei parchi naturali provinciali sono soggetti a rendicontazione urbanistica mentre il Comma 8 del medesimo articolo elenca i casi di esclusione dei processi VAS o di rendicontazione urbanistica:

- I piani attuativi, eccetto quelli che comportano variante al PRG;
- Le rettifiche degli errori materiali;
- Le varianti – anche relative agli insediamenti storici – afferenti la localizzazione o la realizzazione di opere e di interventi, qualora i relativi progetti non siano sottoposti alla procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale ai sensi della L.P. 28/1988 e del relativo regolamento di esecuzione;
- Le modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti di pianificazione sovraordinata per i quali è già stata svolta l'autovalutazione o la procedura di verifica rispetto alle possibili alternative, nonché l'adeguamento delle rappresentazioni grafiche e degli altri elaborati di PRG a seguito dell'approvazione di piani, di programmi e di progetti costituenti varianti ai PRG in forza di legge o dell'avvenuta esecuzione di

---

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

opere concernenti infrastrutture da potenziare o progettate o dell'avvenuta trasformazione di aree boscate in aree agricole in seguito ad autorizzazione della competente autorità forestale;

- Le varianti a carattere conformativo, anche ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo o di asseveramento, per opere già contemplate dai piani sovraordinati per i quali è già stata svolta l'autovalutazione o la procedura di verifica o per la reiterazione del vincolo stesso;
- Le varianti o le modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alla disciplina concernente gli insediamenti storici, il dimensionamento degli alloggi per tempo libero e le vacanze, nonché il patrimonio edilizio tradizionale esistente.

Il progetto di Variante 14bis del PRG si è posto i seguenti obiettivi:

- nuova disciplina dell'area soggetta al P.F.G.8 "Fascia Lago di Torbole" a seguito della scadenza dei termini indicati dall'Art.45 e Art.54 L.P. 4 Agosto 2015 n.15 e s.m.i. per l'approvazione del piano attuativo (variante non sostanziale ai sensi dell'Art.39 Comma 2 lettera d) L.P. 4 Agosto 2015 n.15 e s.m.i.). Tale obiettivo della variante non rientra né nei casi di obbligatorietà né nei casi di esclusione della VAS o rendicontazione urbanistica, per cui se ne riporta la verifica dell'assoggettabilità alla procedura di rendicontazione urbanistica redatta ai sensi dell'Art.20 della L.P. 4 Agosto 2015 n.15 e s.m.i. e delle disposizioni contenute nel D.P.P. 14 Settembre 2006 n.15-68/Leg. e s.m.i..
- migliorare la fruibilità turistica dell'area con interventi sugli spazi aperti e sulle connessioni attraverso delle varianti di nuova previsione su aree di proprietà comunale per opere pubbliche e di aree soggette a vincolo preordinato all'espropriazione (variante non sostanziale ai sensi dell'Art. 39 Comma 2 lettere b) L.P. 4 Agosto 2015 n.15 e s.m.i.). Tale obiettivo della variante non rientra né nei casi di obbligatorietà né nei casi di esclusione della VAS o rendicontazione urbanistica, per cui se ne riporta la verifica dell'assoggettabilità alla procedura di rendicontazione urbanistica redatta ai sensi dell'Art.20 della L.P. 4 Agosto 2015 n.15 e s.m.i. e delle disposizioni contenute nel D.P.P. 14 Settembre 2006 n.15-68/Leg. e s.m.i..
- disamina aree soggette a vincolo preordinato all'espropriazione ai sensi dell'Art.48 della L.P. 4 Agosto 2015, n.15 e s.m.i. (variante non sostanziale ai sensi dell'Art.39 Comma 2 lettera d) L.P. 4 Agosto 2015 n.15 e s.m.i.). Tale obiettivo della variante non rientra né nei casi di obbligatorietà né nei casi di esclusione della VAS o rendicontazione urbanistica, per cui se ne riporta la verifica dell'assoggettabilità alla procedura di rendicontazione urbanistica redatta ai sensi dell'Art.20 della L.P. 4 Agosto 2015 n.15 e delle disposizioni contenute nel D.P.P. 14 Settembre 2006 n.15-68/Leg. e s.m.i..

**Si evidenzia che le varianti introdotte interessano unicamente ambiti interni l'abitato esistente e non si prevedono nuove aree edificabili.**

Lo svolgimento della verifica preliminare di circa la compatibilità ambientale e territoriale delle azioni della variante al PRG, al fine di accertare l'obbligo di avviare il processo di rendicontazione urbanistica, ha accertato che le azioni contenute nella variante:

- **Non interessano le zone della rete Natura 2000 e non richiedono la valutazione d'incidenza (VI);**
- **Non interessano aree agricole di pregio e aree agricole del PUP che rimangono invariate;**
- **Non sono soggette, in accordo con l'Allegato III Tabella 2 del D.P.P. 14 Settembre 2006 n.15-68/Leg. e s.m.i., a procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale (VIA)**

**Considerata la natura della presente variante si evidenzia che non rientra nei casi per i quali la valutazione ambientale strategica e la rendicontazione urbanistica risultano obbligatorie. Si rileva che sussistono invece le condizioni necessarie per avviare la procedura di verifica di**

assoggettabilità ai sensi dell'Art.3 Comma 4 del D.P.P. 14 Settembre 2006 n.15-68/Leg., ai fini di verificare se il piano può avere effetti significativi sull'ambiente.

La Variante 14bis ricade nella in tale procedura in quanto introduce, rispetto alle previsioni previgenti, modificazioni minori che rientrano nei casi dall'Art.3 Comma 2 del D.P.P. 14 Settembre 2006 n.15-68/Leg o non rientrano nei casi di esclusione di cui all'Art.3bis Comma 8 del D.P.P. 14 Settembre 2006 n.15-68/Leg (gruppo VARIANTI 6-7-8, VARIANTE 9, gruppo VARIANTI 2-3-4, ~~VARIANTE 12~~)

La verifica di assoggettabilità è stata condotta con riguardo allo schema metodologico riportato all'Allegato II e Appendice 1 del D.P.P. 14 Settembre 2006 n.15-68/Leg. e s.m.i. "Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi dai cui all'Art.3 Comma 4".

L'Articolo 20 della L.P. 4 Agosto 2015 n.15 e s.m.i., inoltre precisa che la valutazione in questo caso delle azioni della variante del PRG deve verificare, su scala locale, anche la coerenza tra le azioni previste con i contenuti del PTC o, se non approvato, con i contenuti del PUP.

La valutazione circa la compatibilità ambientale e territoriale delle azioni della Variante 14bis al PRG è stata svolta tramite la procedura di autovalutazione delle singole azioni esaminando la coerenza interna, rispetto agli obiettivi della variante al PRG, e la coerenza esterna, rispetto alla pianificazione sovraordinata, PUP, PGUAP, Carta risorse idriche, ovvero il grado di probabilità che le azioni previste in variante possano produrre Effetti Ambientali Significativi (EAS).

## 9.1 PARTECIPAZIONE

L'Amministrazione Comunale intrapreso il processo di variante seguendo le disposizioni contenute nella L.P. 4 Agosto 2015 n.15 e s.m.i., in particolare si precisa che la presente variante ha profili di urgenza e di non sostanzialità, il procedimento non ha previsto la pubblicazione dell'avviso ma successivamente alla prima adozione segue la fase di osservazioni nel pubblico interesse, e la richiesta di pareri agli organi di controllo della Provincia Autonoma di Trento.

L'urgenza della variante si motiva dalla scadenza delle tempistiche indicate dall'Art.54 Comma 4 della L.P. 4 Agosto 2015 n.15 e s.m.i. circa i tempi di definizione della nuova disciplina urbanistica delle aree interessate dalla scadenza del piano attuativo non rinnovato.

La non sostanzialità della variante si motiva che gli obiettivi e le varianti proposte rientrano nelle casistiche dell'Art.39 Comma 2 lettere b) e d) della L.P. 4 Agosto 2015 n.15.

## 9.2 VALUTAZIONE DI COERENZA INTERNA RISPETTO AGLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE DEL PRG

In merito alla coerenza interna del PRG, che si esplica tramite il raccordo tra le azioni e gli obiettivi di pianificazione, si rileva la coerenza delle principali azioni (varianti al PRG) esaminate.

Livello	Sigla	Specifica
OBBIETTIVO	OB1	<i>Riprogrammazione delle destinazioni urbanistiche nell'area, non in contrasto o modificate rispetto allo strumento del piano attuativo scaduto P.F.G.8 "Fascia Lago di Torbole"</i>
STRATEGIE	S1	Schedatura degli edifici presenti e delle loro aree pertinenti, e analisi degli spazi pubblici al fine di verificare l'attualità delle previsioni urbanistiche del piano attuativo ora scaduto

### VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

**COMUNE DI NAGO-TORBOLE**  
PROVICIA DI TRENTO

	S2	Verifica di coerenza tra la normativa attuativa di piano e il tessuto insediativo esistente.
	S3	Conferma degli indirizzi urbanistici dell'area derivanti dalle indicazioni contenute strumento del piano attuativo scaduto P.F.G.8 "Fascia Lago di Torbole"

Livello	Sigla	Specifica
<b>OBBIETTIVO</b>	<b>OB2</b>	<b>Valutazione vincoli preordinati all'esproprio secondo Art.48 LP15/2015, e definizione delle nuove previsioni urbanistiche per le aree interessate con vincolo scaduto o non reiterato</b>
STRATEGIE	S4	Valutazione data apposizione vincolo espropriativo
	S5	Valutazione stato reale dei luoghi e stato dei progetti di trasformazione delle aree oggetto di vincolo espropriativo
	S6	Valutazione incidenza complessiva sugli standard a livello del territorio comunale
	S7	Contenimento dell'uso del suolo mediante la revisione delle previsioni urbanistiche al fine di conservare parte del paesaggio caratterizzato da un forte rapporto di interconnessione tra nuclei abitativi e spazi rurali
	S8	Sicurezza del territorio e miglioramento delle classi di rischio attuali

Livello	Sigla	Specifica
<b>OBBIETTIVO</b>	<b>OB3</b>	<b>Migliorare la fruibilità turistica dell'area con interventi sugli spazi aperti e sulle connessioni attraverso delle varianti di nuova previsione su aree di proprietà comunale per opere pubbliche e di aree soggette a vincolo preordinato all'espropriazione</b>
STRATEGIE	S9	Ottimizzazione dell'accessibilità all'area attraverso l'adeguamento delle caratteristiche tecniche alla normativa sovraordinata delle strade locali esistenti con particolare attenzione alla mobilità lenta
	S10	Aumentare le aree a verde pubblico all'interno della SUBAREA SPECIALE LUNGOLAGO TORBOLE al fine di diminuire il carico antropico dell'area e creare aree di sosta e di relax per il fruitore
	S11	Migliorare l'accessibilità ciclo-pedonale al lago
	S12	Creare una netta distinzione tra aree ciclo-pedonali e aree per la viabilità
	S13	Le nuove dotazioni devono corrispondere ad un disegno urbanistico complessivo, ovvero essere coerenti con le previsioni urbanistiche dell'intorno
	S14	Incentivazione all'uso ecosostenibile dell'area
	S15	Sicurezza del territorio e miglioramento delle classi di rischio attuali

Matrice di valutazione della coerenza interna tra le previsioni e l'obiettivo della Variante 14bis al PRG. Per VARIANTE 00, come indicata in cartografia allo shape V110, si indica in generale la riprogrammazione

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

urbanistica dell'intera area. Per VARIANTE 00bis si indica la valutazione dei vincoli preordinati all'espropriazione secondo Art.48 LP15/2015.

STRATEGIE	N.VARIANTE (AZIONI)														Grado di valutazione	
	00	00bis	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12		13
S1																COERENTE
S2																PARZIALMENTE COERENTE
S3																NON COERENTE
S4																TRASCURABILE
S5																
S6																
S7																
S8																
S9																
S10																
S11																
S12																
S13																
S14																
S15																

Le varianti per opera pubblica e la riprogrammazione urbanistica dell'area risultano essere coerenti con le previsioni del PRG e gli obiettivi della presente Variante 14bis. Le seguenti varianti risultano avere dei punti di bassa criticità con le strategie indicate:

- le VARIANTI 02, 03, 04, 05, con previsione di potenziamento della strada locale via Sarca Vecchio, risultano essere poco coerenti con la strategia di incentivazione all'uso ecosostenibile dell'area e della sicurezza e miglioramento delle classi di rischio attuali. Va sottolineato che il potenziamento della strada ha come obiettivo la messa in sicurezza della stessa con la differenziazione dei percorsi carrabile e ciclabile-pedonale attualmente promiscuo. Allo stesso tempo, come già indicato nella valutazione preventiva del rischio idrogeologico, si prende atto dell'esistenza della strada mai cartografata in PRG su base catastale.
- la VARIANTE 10 risulta essere poco coerente con la strategia di aumentare il verde pubblico sull'area diminuendone il carico antropico e con la strategia di incentivazione all'uso ecosostenibile dell'area. La variante di fatto non prevede una effettiva modifica della destinazione urbanistica attuale, che da *spazio pubblico - viabilità promiscua carrabile ciclabile da riqualificare* viene trasformata in strada locale esistente con indicata anche la valenza di ciclabile per incompatibilità del retino utilizzato in cartografia con una zona esterna al centro storico come da Legenda Standard definita dalla normativa sovraordinata.
- la VARIANTE 12 risulta essere poco coerente con la strategia miglioramento delle classi di rischio attuali. Di fatto la variante prevede l'eliminazione della previsione di ciclabile da ricavare sulla parte alta dell'argine del fiume Sarca e la sostituzione di una nuova previsione a percorso pedonale non modificando nella sostanza la classe di rischio. Variante stralciata secondo parere S013/2022/18.2.2-2023-104/GBE

VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

Si riporta la matrice di valutazione per le osservazioni accolte tra la I Adozione e la Adozione Definitiva.

STRATEGIE	N.VARIANTE (AZIONI)														Grado di valutazione			
	- VARIANTI DA OSSERVAZIONI ACCOLTE TRA I ADOZIONE E ADOZIONE DEFINITIVA -																	
	OS02	OS03 /2	OS03 /3	OS03 /4	OS03 /6	OS05 /1	OS05 /2	OS05 /3	OS05 /4	OS05 /5	OS05 /6	OS06	OS11/ 6c	OS11 /10a	OS11 /10b	OS11 /10c	OS11	
S1																		COERENTE
S2																		PARZIALMENTE COERENTE
S3																		NON COERENTE
S4																		TRASCURABILE
S5																		
S6																		
S7																		
S8																		
S9																		
S10																		
S11																		
S12																		
S13																		
S14																		
S15																		

### 9.3 VALUTAZIONE DI COERENZA ESTERNA RISPETTO ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA (Allegato II e Appendice 1 D.P.P. 14 Settembre 2006 n.15-68/Leg. e s.m.i.)

La necessità di procedere con una verifica circa i possibili effetti della presente variante sull'ambiente, richiedono innanzitutto un confronto con il quadro conoscitivo dell'Alto Garda definito dagli strumenti sovraordinati, per individuare e descrivere le informazioni sullo stato dell'ambiente e delle risorse ambientali e paesaggistiche del territorio al fine di poter valutare gli effetti ambientali delle scelte di piano.

Partendo dagli obiettivi principali della Variante 14bis al PRG di Nago Torbole si è proceduto con una valutazione puntuale degli obiettivi rispetto al quadro conoscitivo del PUP e con una verifica di coerenza delle scelte rispetto alle strategie indicate nell'Allegato E del PUP ed in particolare per il territorio T9 – Alto Garda e Ledro. Si considera anche per la valutazione le linee strategiche definite dal PTC all'Allegato 3 "Schema del rapporto ambientale" della Comunità Alto Garda e Ledro.

Grado di valutazione
Obiettivo/azione che non comporta effetti significativi sull'ambiente e ai fini della verifica di assoggettabilità
Obiettivo/azione che può comportare effetti significativi sull'ambiente e ai fini della verifica di assoggettabilità
Obiettivo/azione che comporta effetti significativi sull'ambiente
Obiettivo/azione non rilevante ai fini degli effetti sull'ambiente e ai fini della verifica di assoggettabilità

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

Livello	Sigla	Specifica
OBBIETTIVO	OB1	<b>Riprogrammazione delle destinazioni urbanistiche nell'area, non in contrasto o modificate rispetto allo strumento del piano attuativo scaduto P.F.G.8 "Fascia Lago di Torbole"</b>
	OB2	<b>Valutazione vincoli preordinati all'esproprio secondo Art.48 LP15/2015, e definizione delle nuove previsioni urbanistiche per le aree interessate con vincolo scaduto o non reiterato</b>
	OB3	<b>Migliorare la fruibilità turistica dell'area con interventi sugli spazi aperti e sulle connessioni attraverso delle varianti di nuova previsione su aree di proprietà comunale per opere pubbliche e di aree soggette a vincolo preordinato all'espropriazione</b>

Si riportano le matrici secondo lo schema metodologico riportato all'Allegato II nel D.P.P. 14 Settembre 2006 n.15-68/Leg. e s.m.i. "Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi dai cui all'Art.3 Comma 4".

<b>MATRICE 1</b>	In quale misura il piano stabilisce un quadro di riferimento per progetti e altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse
OBBIETTIVO	VALUTAZIONE
OB1 OB2 OB3	Le varianti proposte circa le nuove destinazioni urbanistiche a fronte della volontà di riqualificare l'area stessa sono interventi puntuali che non determinano effetti sulle aree limitrofe, che conservano la loro potenzialità edificatoria, in un quadro generale definito dal PRG.  Conseguentemente non si rilevano conseguenze tali da modificare il quadro di riferimento generale, le sue condizioni operative e l'attuazione dei singoli ambiti.

<b>MATRICE 2</b>	In quale misura il piano influenza altri piani, inclusi quelli gerarchicamente ordinati?
OBBIETTIVO	VALUTAZIONE
OB1 OB2 OB3	L'attuazione della variante non comporta alcun effetto sui piani sovraordinati al PRG ed in generale:  - al Piano Urbanistico Provinciale  - al Piano Generale di Utilizzazione delle Acque pubbliche  - alla Carta di sintesi geologica  - alla Carta delle risorse idriche  Nel Comune di Nago Torbole non è presente un piano di zonizzazione acustica.

<b>MATRICE 3</b>	Problemi ambientali pertinenti al piano e di interazione con il patrimonio culturale.
OBBIETTIVO	VALUTAZIONE
OB1 OB2 OB3	L'attuazione della variante non comporta azioni che possano determinare effetti significativi sull'ambiente e ricadute sulla popolazione, sulla flora, sulla fauna, sul suolo, sull'aria e sull'acqua e sul paesaggio.  In generale, con riferimento ai vincoli ambientali e le criticità evidenziate nelle analisi contenute nei documenti di valutazione strategica dei piani sovraordinati non si evidenziano incoerenze o contrasti generali dall'attuazione della presente variante, ma una generale coerenza con gli obiettivi di contenimento dell'uso del suolo e di conservazione dei paesaggi esistenti.

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

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

<b>MATRICE 4</b>	Pertinenza del piano per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.
<b>OBBIETTIVO</b>	VALUTAZIONE
OB1 OB2	Per quanto riguarda gli obiettivi principali posti dalla nuova legge provinciale per il governo del territorio relativamente al consumo di suolo, che la variante non aumenta la pressione edificatoria, in quanto propone interventi di riqualificazione esistente all'interno delle possibilità indicate dalle NTA del PRG e dall'Art.22 Commi 2 e 3 della LP 5/2008 e s.m.i.
OB3	Le varianti proposte circa le nuove destinazioni urbanistiche per opere pubbliche sono tutte coerenti con un'idea di utilizzo sostenibile dell'area razionalizzando le strade esistenti, per l'accesso dei residenti e per le attività turistiche alberghiere ed extra-alberghiere esistenti, in un'ottica di diminuire i parcheggi per il turismo giornaliero e privilegiando la mobilità ciclo-pedonale.

<b>MATRICE 5</b>	Caratteristiche degli impatti sul territorio interessato							
<b>OBBIETTIVO</b>	Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti	Carattere cumulativo degli effetti	Eventuale natura transfrontaliera degli effetti	Entità ed estensione degli effetti (scala locale o scala territoriale)	Eventuali rischi per la salute umana e per l' ambiente	Incremento delle emissioni (in aria, acqua, suolo) e variazione della produzione di rifiuti	Prelievo delle risorse (consumi acqua, energia, materie prime)	Interferenza con contesti sensibili dal punto di vista ambientale o paesaggistico
OB1 OB2 OB3	Le azioni di variante sono tutte finalizzate a migliorare la fruizione sull'area attraverso una pianificazione che ponga al centro la sostenibilità, limitando il carico antropico dovuto all'espansione della ricettività nel rispetto dell'Art.22 della LP 5/2008 e s.m.i., limitando gli accessi veicolari, migliorando gli accessi ciclo-pedonali. La variante non determina condizioni per una riduzione degli impatti su tali aree, ma ne promuove il riordino architettonico e funzionale all'interno degli obiettivi di sostenibilità ambientale sull'area interessata e sull'intorno.							

Si procede di seguito alla verifica di coerenza fra l'obiettivo della presente variante e gli indirizzi e le analisi strategiche della pianificazione sovraordinata.

Grado di valutazione
COERENTE
PARZIALMENTE COERENTE
NON COERENTE
TRASCURABILE

<b>MATRICE 6</b>	Coerenza fra obiettivi variante PRG e contenuti analisi SWOT del PUP (Allegato E territorio 9- Alto Garda e Ledro)	
<b>OBBIETTIVO</b>	PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA

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

	Combinazione di qualità insediativa, dotazione di servizi e attrezzature, connessi all'attività turistica.	Prospettive di sviluppo diverse in un contesto ambientale e paesaggistico di qualità	Polo Fieristico di Riva centro di attrazione per molti settori economici	Connessioni tra Valle di Ledro e alto gardesano	Sistema insediativo equilibrato, con servizi di base per buon livello di vita	Parco Naturale Cadrìa-Tenno come area sperimentale di politiche di conservazione e sviluppo sostenibile del fondovalle	Sviluppo poco controllato e mancata integrazione tra usi del territorio	Mobilità da potenziare e dislocazione di attività pesanti	Evitare ulteriore estensione delle aree produttive utilizzando le esistenti in dismissione	Subaltermità del territorio della Valle di Ledro all'area dell'Alto Garda	Valorizzazione delle risorse ambientali e storico culturali a fini turistici dell'ambiente ledrense
OB1											
OB2											
OB3											

<b>MATRICE 7</b>		Obbiettivi di sostenibilità del PUP*										
OBBIETTIVO	Uso delle risorse non rinnovabili	Approccio integrato all'acqua ed al suolo	Biodiversità, foreste, sistemi biologici	Aria: dimensioni globali e locali	Qualità dell'ambiente e di vita	Risorse energetiche	Lavoro partecipazione e conoscenze	Patrimonio storico e culturale	Cultura dello sviluppo sostenibile			
OB1												
OB2												
OB3												

\*Obbiettivi di sostenibilità del PUP per il territorio provinciale

Obbiettivi di sostenibilità ambientale definiti dal PUP	
1 - Uso delle risorse non rinnovabili, ciclo di vita, rifiuti	<p><b>RISORSE NON RINNOVABILI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Risparmio e riuso delle risorse non rinnovabili</li> <li>- Sostituzione delle risorse non rinnovabili con risorse rinnovabili</li> <li>- Promozione di sistemi di produzione che aumentino i fattori di efficienza dell'uso delle risorse</li> </ul> <p><b>RIFIUTI E SOSTANZE PERICOLOSE O INQUINANTI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Riduzione o eliminazione dell'uso di sostanze pericolose o inquinanti o sostituzione con soluzioni meno impattanti</li> <li>- Diminuzione della produzione di rifiuti, scarti di costruzione, demolizione o lavorazione, rifiuti pericolosi</li> <li>- Riduzione dell'inquinamento alla fonte attraverso la riduzione delle emissioni e l'uso di tecnologie pulite</li> <li>- Promozione del riutilizzo e del riciclaggio dei rifiuti</li> <li>- Gestione sicura dei materiali e dei rifiuti: trasporto, stoccaggio, manipolazione, smaltimento</li> <li>- Riduzione dei rischi per la salute umana e per l'ambiente dovuti all'impiego e all'emissione di sostanze tossiche</li> </ul>
2 - Approccio integrato all'acqua e al suolo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Riduzione delle emissioni nelle acque sia intenzionali che accidentali</li> <li>- Riduzione dei prelievi e uso controllato delle acque superficiali e profonde</li> <li>- Riduzione dell'erosione del suolo</li> <li>- Riduzione della contaminazione del suolo e delle acque profonde</li> <li>- Limitazione della perdita di terreni agricoli di buona qualità e recupero di terreni degradati o contaminati</li> <li>- Miglioramento della qualità delle acque e del suolo</li> </ul>
3 - Biodiversità, foreste, sistemi biologici	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limitazione delle pressioni su specie protette o in pericolo, sulle aree protette, sulle foreste, sugli ecosistemi scarsi, sui siti di importanza geologica</li> <li>- Localizzazione alternativa di progetti e infrastrutture su aree già parzialmente utilizzate o dismesse</li> <li>- Aumento del potenziale della flora e della fauna con la creazione di spazi verdi o corridoi ecologici, il rafforzamento delle caratteristiche naturali del paesaggio, il recupero delle zone abbandonate, la creazione di nuove risorse paesaggistiche</li> <li>- Aumento della fruizione sostenibile del patrimonio naturale per attività ricreative, educative e di ricerca</li> </ul>

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

**APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_**

**COMUNE DI NAGO-TORBOLE**  
PROVICIA DI TRENTO

	<p>scientifico</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rafforzamento dell'agricoltura sostenibile attraverso la promozione delle produzioni biologiche del mantenimento del paesaggio rurale, della coltivazione e allevamento di ecotipi locali</li> <li>- Sviluppo, conservazione e utilizzo multifunzionale delle foreste montane</li> <li>- Potenziamento del ruolo della qualità delle risorse naturali per la produzione di reddito</li> <li>- Rafforzamento del legame tra il mantenimento della qualità dei paesaggi culturali e della biodiversità con il permesso delle popolazioni montane in loco e adeguate pratiche di gestione</li> <li>- Definizione di zone cuscinetto tra aree protette e aree di intensa pressione antropica</li> </ul>
4 - Aria: dimensioni locali e globali	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Riduzione delle emissioni di anidride carbonica, ossidi di azoto, idrocarburi</li> <li>- Creazione di serbatoi per l'anidride carbonica attraverso l'ampliamento delle superfici forestali e la selvicoltura sostenibile</li> <li>- Riduzione delle sostanze che degradano la fascia di ozono</li> <li>- Riduzione delle emissioni di metano e di anidride carbonica dalle discariche e dagli impianti industriali</li> </ul>
5 - Qualità dell'ambiente di vita	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conservazione di un minimo standard di servizi anche nei nuclei abitati di piccole dimensioni</li> <li>- Miglioramento delle condizioni della qualità dell'aria</li> <li>- Riduzione dell'inquinamento acustico</li> <li>- Riduzione dell'inquinamento paesaggistico</li> <li>- Riduzione dell'inquinamento luminoso</li> <li>- Miglioramento della mobilità e riduzione del traffico</li> </ul>
6 - Risorse energetiche	<p><b>TRASPORTI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diminuzione della lunghezza dei tragitti e degli spostamenti effettuati dai veicoli privati</li> <li>- Agevolazione dell'uso del trasporto pubblico</li> <li>- Sostituzione del trasporto su gomma con quello su rotaia</li> <li>- Uso di tecnologie più efficienti per veicoli e carburanti</li> <li>- Migliorare il coordinamento per lo sviluppo della mobilità e dei trasporti aumentando le considerazioni di natura ecologica</li> <li>- Promozione di aree turistiche senza auto e di sistemi di partenze e arrivi svincolate dall'auto</li> </ul> <p><b>ENERGIA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Scelte di materiali e di strategie per il risparmio e l'efficienza energetica</li> <li>- Spostamento da fonti non rinnovabili a fonti rinnovabili</li> <li>- Incremento di impianti di cogenerazione</li> <li>- Decentralizzazione delle forme di approvvigionamento energetico</li> </ul>
7 - Lavoro, partecipazione e conoscenze	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Creazione di nuove opportunità di lavoro</li> <li>- Promozione della ricerca applicata ed interdisciplinare a lungo termine integrando gli approcci delle diverse discipline con le prospettive delle comunità locali</li> <li>- Partecipazione delle comunità locali alla ricerca e controllo dei risultati, valorizzazione delle conoscenze locali</li> <li>- Rafforzare i sistemi informativi per la montagna migliorando le conoscenze delle risorse naturali e la biodiversità</li> <li>- Coinvolgimento dei destinatari dei progetti nelle fasi decisionali</li> <li>- Promozione dell'autogestione delle comunità locali</li> <li>- Riconoscimento del ruolo svolto dalle popolazioni montane nella gestione delle risorse naturali, del patrimonio e del territorio a beneficio dell'intera società</li> <li>- Gestione e prevenzione dei conflitti riguardanti l'uso delle risorse naturali</li> <li>- Promozione di progetti attenti ai soggetti deboli e alle pari opportunità</li> </ul>
8 - Patrimonio storico e culturale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valorizzazione, fruizione sostenibile degli edifici storici e delle aree archeologiche</li> <li>- Valorizzazione degli stili di vita, delle culture e delle lingue tradizionali</li> <li>- Mantenimento e riuso di edifici storici</li> <li>- Costruzione di nuovi edifici compatibili con le caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dell'area</li> <li>- Impiego di materiali reperibili in loco</li> <li>- Valorizzazione degli edifici rurali e delle tradizionali infrastrutture rurali</li> </ul>
9 - Cultura dello sviluppo sostenibile	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Promozione dell'impiego di sistemi di gestione ambientale nelle imprese</li> <li>- Diffusione di informazione riguardanti l'ambiente e lo sviluppo sostenibile e dei risultati delle ricerche</li> <li>- Promozione dell'educazione della formazione permanente sulle questioni ambientali e dello sviluppo sostenibile della montagna</li> <li>- Incentivo all'adozione di comportamenti e di modelli di consumo sostenibile</li> <li>- Valutazione e internalizzazione dei costi ambientali</li> </ul>
<b>MATRICE 8</b>	Coerenza fra obiettivi variante del PRG e strategie delineate dal PUP (Allegato E Par.2.1 del PUP)

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

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

OBBIETTIVO	Integrare politiche di sviluppo turistico legate al lago di Garda e Ledro, con altri settori economici, al fine di valorizzare le risorse culturali, ambientali e paesaggistiche secondo modelli di allargamento delle stagioni turistiche	Perseguire uno sviluppo ordinato delle attività industriali artigianali ricercando la connessione tra attività produttive e territorio con la dotazione dei servizi alle imprese	Favorire lo sviluppo delle aree agricole di pregio e promuovere l' agricoltura di nicchia, in particolare la valorizzazione degli oliveti	Promuovere l' agricoltura di montagna, in particolare nelle valli trasversali	Organizzare la gerarchia delle reti infrastrutturali, incrementando l' intermodalità e il potenziamento del trasporto pubblico, per risolvere gli inconvenienti dovuti alle punte di flusso turistico	Perseguire una equilibrata ed efficiente distribuzione dei poli per servizi e terziario, per un' utenza dimensionalmente variabile in relazione ai flussi turistici	Consolidare il ruolo di Riva del Garda come centro turistico di eccellenza, sotto il profilo della qualità delle strutture alberghiere	Perseguire una equilibrata ed efficiente distribuzione dei poli per servizi e terziario	Riqualificare l' assetto insediativo dell' asse strutturale tra Riva e Arco evitando la saldatura	Valorizzare l' identità del territorio sia dal punto di vista socio-culturale che ambientale e turistico	Valorizzazione sotto il profilo ambientale e turistico l' area interessata dalla proposta di parco del Baldo	Approfondire la previsione di trasporto pubblico su rotaia per il collegamento con la Vallagarina	Migliorare i collegamenti infrastrutturali extra-provinciali
OB1													
OB2													
OB3													

<b>MATRICE 9</b>		Coerenza fra obiettivi variante del PRG e strategie del PTC (Allegato 3 PTC <i>Tabella Indirizzi Strategici del PUP</i> )		
INDIRIZZI STRATEGICI DEL PTC		OB1	OB2	OB3
Allegato 3 Tabella "Indirizzi strategici del PUP" del PTC Comunità Alto Garda e Ledro				
1 Riscoprire le identità	Promuovere l'identità territoriale e la gestione innovativa e responsabile del paesaggio			
	Favorire uno sviluppo turistico basato sul principio di sostenibilità che valorizzi le risorse culturali, ambientali e paesaggistiche			
2 Sostenibilità	Garantire la sicurezza del territorio e degli insediamenti			
	Perseguire uno sviluppo equilibrato degli insediamenti			
	Perseguire un uso sostenibile delle risorse forestali, montane e ambientali			
	Perseguire la permanenza e lo sviluppo delle aree agricole di pregio e promuovere l'agricoltura di montagna			
	Perseguire un uso responsabile delle risorse ambientali non rinnovabili ed energetiche promuovendo il risparmio delle risorse energetiche alternative			
3 Integrazione	Organizzare la gerarchia delle reti infrastrutturali garantendo i benefici sia a livello locale che provinciale			
4 Competitività	Perseguire interventi sul territorio finalizzati a migliorare l'attrattività del Trentino per lo sviluppo delle attività produttive di origine endogena e esogena			
	Favorire il manifestarsi di condizioni materiali e immateriali che agevolano l'integrazione tra gli attori economici, tra questi le istituzioni e il sistema della ricerca			

#### 9.4 CONCLUSIONI DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

La presente variante è stata sottoposta ad una valutazione di assoggettabilità ai sensi dell'Articolo 3 Comma 4 del D.P.P. 14 Settembre 2006 n.15-68/Leg. e s.m.i. per accertare il grado di influenza sull'ambiente per ciò che riguarda le varianti per opere pubbliche e la riprogrammazione urbanistica dell'area del piano attuativo scaduto P.F.G.8 "Fascia lago di Torbole" del PRG di Nago-Torbole.

Lo schema metodologico adottato per la valutazione è quello del D.P.P. 14 Settembre 2006 n.15-68/Leg. e s.m.i all'Allegato II "Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di cui all'Art.3 Comma4" e all'Appendice 1 – "Schema di riferimento per il documento di assoggettabilità", integrato con una verifica di coerenza con gli obiettivi e le strategie degli strumenti sovraordinati.

La valutazione condotta ha evidenziato come gli effetti della variante sull'ambiente sono sostanzialmente positivi dal momento che non determina un aumento del carico antropico, e allo stesso tempo promuove un utilizzo sostenibile dell'area, con la diminuzione di parcheggi da progetto, con l'aggiunta di aree a verde pubblico e il riordino della viabilità con una generale propensione a favorire la mobilità lenta ciclo-pedonale.

Le uniche criticità riguardano la coerenza con gli obiettivi principali posti dalla nuova legge provinciale per il governo del territorio relativamente al consumo di suolo, ma si evidenzia che la variante non aumenta la pressione edificatoria, in quanto di fatto propone interventi di riqualificazione sulle strutture esistenti all'interno delle possibilità indicate delle NTA del PRG, dall'Art.22 Commi 2 e 3 della LP 5/2008 e in generale dalla normativa sovraordinata provinciale.

Dall'analisi non sono stati rilevati casi nei quali gli interventi di trasformazione possano determinare processi per risolvere criticità ambientali esistenti là dove presenti. La verifica di coerenza ha confermato questo quadro, evidenziando una sostanziale logicità delle azioni della presente variante con gli obiettivi di tutela del suolo, e di difesa dell'ambiente e dei suoi elementi costitutivi: biodiversità, popolazione, salute umana, flora, fauna, suolo, acqua, aria, fattori climatici, beni materiali e paesaggio.

**Viste le evidenze secondo la procedura di assoggettabilità svolta ai Par.9.1 - 9.2 - 9.3 - 9.4 della presente Relazione illustrativa, si ritiene che la Variante 14bis al PRG non produce effetti significativi sull'ambiente, conseguentemente non si avvia il procedimento valutazione strategica o di rendicontazione urbanistica di cui all'Articolo 3bis del D.P.P. 14 Settembre 2006 n.15-68/Leg. e s.m.i..**

Come previsto dal medesimo Art.3bis al Comma 7, le conclusioni della procedura di verifica, comprese le motivazioni del mancato esperimento della valutazione strategica e della rendicontazione urbanistica, sono assunte all'atto della prima adozione della variante.

## 10. VERIFICA INTERVENTI SU AREE GRAVATE DA USO CIVICO

La presente variante non prevede variazioni di destinazione urbanistica su particelle di proprietà pubblica gravate da uso civico (Legge 16.06.1927 n.1766) nel comune catastale di Nago Torbole se non per quanto attiene la p.f.974, di proprietà del Comune di Nago Torbole, secondo la VARIANTE 10/1 e VARIANTE 10/3.

Si riporta tabella con sole varianti (o parte di esse) che riguardano aree gravate da uso civico (Legge 16.06.1927 n.1766).

N_V	ADOZ	NOTE	DES_PROG	DES_VIG	AREA	PF - PED
10/1	I ADOZIONE	Adeguamento stato dei luoghi: variante solo cartografica, rimando a stesso articolo Art.72 delle NTA	Le Strada locale esistente + Pc Pista ciclabile	Spazio pubblico viabilità promiscua carrabile ciclabile da riqualificare	1234,7	pp. ff. 973/1, 978/3, 974 p.ed. 737
10/3	I ADOZIONE	Nuova previsione urbanistica da spazio promiscuo ciclabile carrabile da riqualificare a verde pubblico di progetto	VPPR Verde pubblico	Spazio pubblico viabilità promiscua carrabile ciclabile da riqualificare	142,5	p.f. 974

### VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

Si sottolinea che tutte le varianti al PRG avranno destinazione ad uso pubblico quali nuovi verdi pubblici, percorsi ciclo-pedonali, strutture tecnologiche e potenziamenti di strade locali esistenti.

Si riportano le schede delle singole varianti che riguardano aree gravate da uso civico (Legge 16.06.1927 n.1766) e relativo inquadramento cartografico.

Variante n.		10			
<b>Adeguamento cartografico alla Legenda Standard secondo Art.39 C.2 lettera e) LP 15/2015 e nuova previsione di piano per opere pubbliche secondo Art.39 C.2 lettera b) LP 15/2015</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>VARIANTE 10/1 relativa all'adeguamento cartografico alla Legenda Standard definita dalla normativa sovraordinata per quanto riguarda il sedime attuale di via al Còr. Tale variante non prevede una effettiva modifica della destinazione urbanistica attuale, che da <i>spazio pubblico - viabilità promiscua carrabile ciclabile da riqualificare</i> – viene trasformata in strada locale esistente con indicata anche la valenza di ciclabile (VAR.10/1). Tale variante si deve alla incompatibilità del retino utilizzato in cartografia con una zona esterna al centro storico come da Legenda Standard definita dalla normativa sovraordinata. A livello normativo il retino in stato di fatto rimanda alla medesimo articolo del nuovo retino per l'area, quindi di fatto non vi è modifica sostanziale. Si sottolinea che la particella p.f.974, parte della variante VAR 10/1, è di proprietà del Comune di Nago Torbole e soggetta ad Uso Civico.</li> <li>VARIANTE 10/3 introduce una nuova previsione per opera pubblica con nuova destinazione a verde pubblico di progetto delle aree sulla p.f. 974 di proprietà comunale. Tale nova previsione è motivata dalla volontà di creare un'unica area a verde lungo via al Còr eliminando indirizzi progettuali di piano che derivavano dalle prime indicazioni sull'area dell'ex P.F.G.8 del PRG Intercomunale del 2002, relativi al potenziamento della stessa arteria con la creazione di una rotondina per migliorarne la mobilità e l'afflusso turistico al centro dell'area.</li> </ul>					
10/1	I ADOZIONE	Le Strada locale esistente + Pc Pista ciclabile	Spazio pubblico viabilità promiscua carrabile ciclabile da riqualificare		pp.ff.973/1, 978/3, 974 p.ed.737
10/3	I ADOZIONE	VPPR Verde pubblico di progetto	Spazio pubblico viabilità promiscua carrabile ciclabile da riqualificare		p.f.974



Destinazione P.R.G. Variante 13



Destinazione P.R.G. da progetto



Estratto catastale con aree ad uso civico

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

## **ALLEGATO 1 SCHEDATURA EDIFICI ESISTENTI AREA EX P.F.G.8**

Per la schedatura degli edifici esistenti in area ex P.F.G.8, si rimanda allo specifico documento (RELAZIONE ILLUSTRATIVA ALLEGATO 1: SCHEDATURA EDIFICI ESISTENTI AREA EX P.F.G.8) che è di corredo e come allegato alla presente relazione illustrativa di variante.

Come già indicato al capitolo 4.2 della presente Relazione illustrativa, si precisa che le schede elaborate non hanno valore normativo per le aree e per gli edifici, e non danno indicazioni progettuali, ma hanno il solo scopo di lettura dello stato dei luoghi per la conferma, o meno, delle destinazioni urbanistiche dell'area oggetto di variante. Tutti gli interventi sulle aree e sugli edifici schedati saranno normati dalle relative norme di zona presenti nelle NTA del PRG di Nago Torbole.

## ALLEGATO 2 CONTRODEDUZIONI AL PARERE DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO PRAT.3033 – PARERE N.23/23

Il presente elaborato riporta le osservazioni contenute nel Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio S013/2022/18.2.2-2023-104/GBE prot.n.23/23 Prat.3033 del 24 Agosto 2023 e le controdeduzioni alle stesse.

Si allega documento parere

c\_f835-25/08/2023-0009711/A - Allegato Utente 1 (A01)



TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

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

### PARERE PER LA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO ADOTTATO RISPETTO AL PIANO URBANISTICO PROVINCIALE

(art. 39 – comma 2 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15)

Trento, 24 agosto 2023

Prat. n. 3033 – parere n. 23/23

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

#### IL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO

- visti gli atti di cui all'oggetto;
- vista la L.P. 27.05.2008, n. 5, "Approvazione del nuovo Piano urbanistico provinciale";
- vista la L.P. 04.08.2015, n. 15, "Legge provinciale per il governo del territorio".
- visto il D.P.P. 19.05.2017, n. 8-61/Leg, "Regolamento urbanistico-edilizio provinciale";

esprime il seguente parere.

#### Premessa

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

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

Alla conferenza sopra menzionata erano presenti il Servizio Bacini montani e il Servizio Geologico mentre l'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente, non presente, ha fatto pervenire il

#### VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

proprio parere per le parti di specifica competenza. Il Servizio Foreste, seppur convocato alla conferenza di servizi, non ha presenziato e non essendo pervenuto nel frattempo alcun parere per le parti di competenza si intende acquisito il relativo assenso.

#### **Contenuti della variante**

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

#### **Provincia autonoma di Trento**

Sede Centrale: Piazza Dante, 15 - 38122 Trento - T +39 0461 495111 - www.provincia.tn.it - C.F. e P.IVA 00337460224

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

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

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

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

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

La presente variante non introduce modifiche allo strumento urbanistico provinciale.

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

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

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

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

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

In merito alla variante 12 evidenzia che la stessa si localizza sul demanio idrico provinciale in corrispondenza del quale, salvo specifici e particolari casi, va individuata una destinazione urbanistica compatibile e coerente con il significato di demanio idrico ('corso d'acqua', 'elevata integrità' o similari). Nel caso specifico l'alveo e l'intero corpo arginale, comprensivo quindi anche dell'area individuata dalla variante 12, devono essere individuati dalla cartografia di piano come corso d'acqua. L'utilizzo del demanio idrico è eventualmente soggetto a concessione ai sensi della L.P.18/76 e s.m. solo se le condizioni idrauliche o patrimoniali lo consentono. Precisa che l'utilizzo quale percorso pedonale dell'area individuata dalla variante 12, è già stato inserito nella concessione generale di utilizzo delle spiagge e relative pertinenze, rilasciata recentemente dal Servizio.

#### **VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

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

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

#### "TUTELA DELLE ACQUE

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

2

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

### Considerazioni urbanistiche

In ragione della ripianificazione condotta ai sensi dell'art. 45 della l.p. 15/2015 si ritiene utile precisare innanzitutto che benché la variante riproponga in gran parte le previgenti destinazioni, la valutazione che segue è resa tenuto conto dell'attuale area bianca, che di fatto impone una valutazione ex-novo delle discipline di zona introdotte, tenuto conto degli usi vigenti ma con particolare riguardo alla coerenza di queste con l'art. 22 del PUP Aree di protezione dei laghi.

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

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

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

- artt. 46 e 47 per le zone residenziali esistenti RB1 consolidata ed RB2 verde privato, dove per le zone RB1 nulla viene precisato e per le zone RB2 la precisazione è limitata alle possibilità di ampliamento;
- art. 52 aree ricettive - alberghiere di completamento HB, rispetto alle quali va esclusa la dicitura "di completamento" e va chiarito che le possibilità di ampliamento degli esercizi alberghieri esistenti sono stabilite dai commi 2 e 3 dell'art. 22 del PUP;
- art. 53 aree a campeggio, sono da introdursi i limiti richiamati dal comma 5 dell'art. 22 del PUP;

### VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

- Relativamente alla presenza di edifici censiti a insediamento storico isolato, di cui alle schede da 3 a 7, precisato che queste devono essere introdotte tra la documentazione di piano in sede di adozione definitiva, se ne chiede di precisare la coerenza con l'art. 22 del PUP.

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

3

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

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

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

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

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

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

## CONCLUSIONI

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

VISTO: IL DIRETTORE  
- ing. Guido Benedetti -

IL DIRIGENTE  
- dott. Romano Stanchina -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (art. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).

DP

4

Controdeduzioni al parere (si riportano gli stralci del parere e la relativa controdeduzione).

### CONTENUTI ALLA VARIANTE

PAT01	<p>Gli elaborati di variante consistono nella relazione illustrativa e nelle norme di attuazione (testi coordinato e raffronto), nelle cartografie e nella schedatura analitica degli edifici esistenti entro il perimetro dell'ex PFG8. Relativamente a detta schedatura, vista la natura analitico – ricognitiva, e chiarito che la stessa non produce effetti e non rileva né ai fini urbanistici né ai fini edilizi, si precisa che - al fine di chiarirne la portata - deve essere rubricata ad allegato della relazione.</p>
	<p>Come da indicazione del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio, la schedatura degli edifici diventa esplicitamente allegato della presente Relazione Illustrativa come <b>ALLEGATO 1 – SCHEDATURA EDIFICI ESISTENTI AREA EX P.F.G.8</b>. In particolare, al documento relativo e alla tavola di riferimento, viene modificata l'intestazione secondo questi nuovi titoli degli elaborati:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- documento con schede: <b>RELAZIONE ILLUSTRATIVA ALLEGATO 1: SCHEDATURA EDIFICI ESISTENTI EX AREA P.F.G.8</b></li><li>- tavola con indicazione planimetrica schede <b>RELAZIONE ILLUSTRATIVA ALLEGATO 1 (tavola): SCHEDATURA EDIFICI ESISTENTI EX AREA P.F.G.8</b></li></ul>

### VERIFICA PREVENTIVA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO

PAT02	<p>Sotto il profilo di specifica competenza, il Servizio Bacini montani in occasione della Conferenza di Servizi citata, ha precisato di ritenere in linea generale ammissibili le varianti proposte. Rileva che alcune varianti (02 – 03/1/2/3 – 04/3 – 05/1/2 - 12), lungo il Fiume Sarca, ricadono in area a penalità P4 e pertanto eventuali interventi sono soggetti alla disciplina dell'art. 15 delle N.d.A. della CSP.</p>
	<p>Come da indicazioni contenute nel parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio, alle singole varianti (02 – 03 – 04 – 05) si inserisce in Relazione Illustrativa la seguente nota: <i>“Essendo parte dell’area di variante ricadente in penalità ordinaria P4 “elevata”, secondo Carta di Sintesi della Pericolosità approvata con D.G.P. n.1317 del 4 settembre 2020, gli interventi sono soggetti alla disciplina dell’Art.15 delle N.d.A. della Carta di Sintesi della Pericolosità all’Allegato B Capo IV delle Norme di Attuazione della L.P. 27 maggio 2008 n.5.”</i></p> <p>Per quanto attiene la variante 12, in accordo con il parere espresso dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio, la stessa viene stralciata in fase di Adozione Definitiva.</p>

#### **VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

PAT03	<p>In merito alla variante 12 evidenzia che la stessa si localizza sul demanio idrico provinciale in corrispondenza del quale, salvo specifici e particolari casi, va individuata una destinazione urbanistica compatibile e coerente con il significato di demanio idrico ('corso d'acqua', 'elevata integrità' o similari). Nel caso specifico l'alveo e l'intero corpo arginale, comprensivo quindi anche dell'area individuata dalla variante 12, devono essere individuati dalla cartografia di piano come corso d'acqua. L'utilizzo del demanio idrico è eventualmente soggetto a concessione ai sensi della L.P.18/76 e s.m. solo se le condizioni idrauliche o patrimoniali lo consentono. Precisa che l'utilizzo quale percorso pedonale dell'area individuata dalla variante 12, è già stato inserito nella concessione generale di utilizzo delle spiagge e relative pertinenze, rilasciata recentemente dal Servizio.</p>
	<p>La variante 12, in accordo con il parere espresso dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio, viene stralciata in fase di Adozione Definitiva.</p> <p>Per quanto attiene alla destinazione urbanistica dell'area, per il quale il servizio propone una destinazione più consona rispetto al Verde Pubblico come pianificato dalla Variante al PRG 13/2022 (a sua volta derivante dalla destinazione di zona dovuta alla Variante al PRG 2011/2014), quale per esempio "corso d'acqua" "aree ad elevata integrità" o similari, la Variante al PRG 14bis in oggetto non apporta modifiche allo stato di fatto del PRG perché quanto richiesto porterebbe elementi di sostanziale novità rispetto agli indirizzi programmatici della variante stessa, che ha come scopo la sola ridisciplina delle aree interne all'ex piano attuativo scaduto ai sensi dell'Art.39 Comma 2 lettera d) della L.P. 5 agosto 2015 n.5.</p> <p>La valutazione di introduzione di una variante di trasformazione delle zone a Verde Pubblico in fregio al Sarca, interne al demanio idrico provinciale, viene demandata ad una futura variante del PRG.</p>

#### **CONSIDERAZIONI URBANISTICHE**

PAT04	<p>Per quanto attiene la rinnovata disciplina dell'area si rileva che, con le modifiche agli artt. 14 e 43 vengono ricondotte le specificità e alcuni degli obiettivi dell'ex PFG8 alla Subarea Lungolago Torbole, precisando in relazione che questa - in termini di estensione - corrisponde pienamente all'area del piano scaduto. Dalla sovrapposizione cartografica delle due zone (cod. shp Z501_P ex PFG8 e Z901_P subarea) si rileva che, diversamente da quanto riportato, il perimetro della Subarea risulta essere più ampio in quanto ricomprende anche la porzione dell'abitato di Torbole individuata tra via Al Cor e il limite dell'insediamento storico. Ciò considerato, per quanto condivisa la necessità di introdurre una specifica disciplina d'intervento per l'area dell'ex PFG8, si precisa che questa non può essere ricondotta all'art. 43 – Subarea Lungolago Torbole.</p>
	<p>Al fine di ottemperare a quanto segnalato con il parere espresso dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio, si introduce una perimetrazione, mediante lo shape Z602 (graficizzato con perimetro asteriscato in rosso), <u>di un'area pari e sovrapponibile in toto all' area dell'EX P.F.G.8</u> con dicitura "AREA EX P.F.G.8" che caratterizza questo ambito e ne fa rimando normativo specifico per le varie zone interne.</p> <p>Le integrazioni alle NTA prodotte in Variante al PRG 14bis faranno riferimento dalle zone interne a quest'area secondo il rimando all'AREA EX P.F.G:8, graphicizzato come sopra.</p> <p>Si riporta in Relazione Illustrativa al Par.4.1 descrizione della variante.</p>
PAT05	<p>Si rileva inoltre che l'art. 14 al. p.to 2 riporta "Subarea speciale lungolago Torbole" tra l'elenco delle aree soggette a piani attuativi e a piani di lottizzazione convenzionata, precisando che il comma è abrogato. Si segnala che non è il comma ad essere abrogato ma la previsione stessa ad essere venuta meno, in assenza di riferimento cartografico l'inciso normativo non risulta comprensibile, pertanto il comma deve essere stralciato.</p>

#### **VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

	<p>Come da indicazione del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio, viene stralciato l'Art.14 Comma 2 nella sua interezza.</p> <p>Si modifica le NTA stralciando l'Art.14 Comma 2, e si modifica la Relazione Illustrativa al Par.4.1.</p>
PAT06/1	<p>Relativamente alle destinazioni urbanistiche individuate nella ripianificazione, la variante rinvia alla disciplina delle vigenti norme di zona per il territorio del comune di Nago Torbole. In via generale si condivide la scelta di definire destinazioni omogenee e coerenti per tutto il territorio applicando il medesimo approccio urbanistico, ma si richiama alla necessaria salvaguardia e tutela oltreché valorizzazione delle peculiarità e specificità anche di limitate porzioni di territorio. In tal senso non si ritiene sufficiente il solo contenuto dell'art. 37 lett. C delle norme per l'applicazione dell'art. 22 del PUP relativamente alle destinazioni introdotte in area di protezione dei laghi. Premesso infatti che nelle aree di protezione dei laghi sono consentiti esclusivamente interventi di trasformazione edilizia e urbanistica concernenti opere pubbliche o d'interesse pubblico, la disciplina delle destinazioni urbanistiche ricomprese entro il perimetro dell'ex PFG8 deve essere integrata specificando il richiamo all'art. 22 del PUP e i conseguenti interventi ammessi. Si richiamano in particolare i seguenti articoli precisato che le integrazioni da prodursi devono limitarsi all'area oggetto della ripianificazione in parola e non generare effetti al di fuori di questa:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• artt. 46 e 47 per le zone residenziali esistenti RB1 consolidata ed RB2 verde privato, dove per le zone RB1 nulla viene precisato e per le zone RB2 la precisazione è limitata alle possibilità di ampliamento;</li></ul>
	<p>Secondo indicazione del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio, si operano le seguenti modifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Art.46 Generalità Non vengono apportate modifiche, in quanto si è ritenuto di modificare solo l'Art.47 specificando gli interventi ammissibili per le aree RB1, RB2 interne al AREA EX P.F.G.8</li><li>- Art.47 Aree residenziali RB1-RB2-RB3 e RC L'articolo viene così in sintesi modificato:  <b>AREE RB1</b> All'Art.47 Comma 3 delle NTA vengono aggiunte le lettere c) e d) in riferimento agli interventi ammessi per le sole aree ricadenti dell'AREA EX P.F.G.8, come da indirizzi programmatici della Variante al PRG 14bis che ha come scopo la sola ridisciplina delle aree interne all'ex piano attuativo scaduto. In particolare in accordo con l'Art.22 Commi 2 e 4 dell'Allegato B della L.P. 27 maggio 2008 n.5 per le zone RB1, RB3 (non previste nell'AREA EX P.F.G.8) e RC (non previste nell'AREA EX P.F.G.8) non viene concessa la possibilità di nuova costruzione, mentre è concessa la ristrutturazione edilizia come da definizione dell'Art.77 Comma 1 lettera e) della L.P. 5 agosto 2015 n.15 specificando che l'ampliamento degli edifici esistenti è consentito <i>una tantum</i> richiamando i limiti di salvaguardia dell'area riportati nell'Art.43ter Comma 1a) punto 4 delle NTA della Variante al PRG 12 e nell'intervento la prescrizione che l'ampliamento sia in allontanamento dalla riva del lago. Gli ampliamenti come sopra vengono però limitati all'esaurimento degli indici di zona in accordo con l'articolo delle NTA di riferimento e della SUBAREA relativa.  <b>AREE RB2</b> All'Art.47 Comma 4 delle NTA viene aggiunto il terzo capoverso in riferimento agli interventi ammessi per le sole aree ricadenti dell'AREA EX P.F.G.8, come da indirizzi programmatici della Variante al PRG 14bis che ha come scopo la sola ridisciplina delle aree interne all'ex piano attuativo scaduto. In particolare in accordo con l'Art.22 Commi 2 e 4 dell'Allegato B della L.P. 27 maggio 2008 n.5 per le zone RB2 Verde privato è</li></ul>

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

	<p>concessa la ristrutturazione edilizia come da definizione dell'Art.77 Comma 1 lettera e) della L.P. 5 agosto 2015 n.15, specificando che l'ampliamento è consentito <i>una tantum</i> richiamando i limiti di salvaguardia dell'area riportati nell'Art.43ter Comma 1a) punto 4 delle NTA della Variante al PRG 12. Si precisa che l'eventuale ampliamento deve essere realizzato in allontanamento dalla riva del lago. Si sottolinea che il limite del 10% di ampliamento generalizzato per gli edifici fascia lago è stato introdotto con la Variante al PRG 13, mentre la presente Variante al PRG 14bis, per i soli edifici interni alla AREA EX P.F.G.8 introduce il limite del 5% per i fabbricati con SUN maggiore di 255mq per parificare gli interventi su tali aree residenziali alle aree RB1.</p> <p>Nel richiamo per gli ampliamenti alla norma dell'Art.43ter Comma 1a) punto 4 delle NTA della Variante al PRG 12, si è usato il fattore 0,85 per parametrizzare la s.l.p. (Superficie lorda di pavimento, prevista dal PRG comunale del 2002) alla SUN (Superficie utile netta, prevista dall'attuale PRG) secondo quanto indicato al Par.3.6 della Relazione Illustrativa della Variante al PRG 13.</p> <p>Si modifica le NTA agli articoli di cui sopra, si riportano le indicazioni delle modifiche alla norma come sopra in Relazione Illustrativa al Par.4.1.</p> <p>Per quanto attiene le aree RB2 Verde privato, si sottolinea che il PRG di Nago-Torbole non prevede nuove costruzioni, se non quelle indicate all'Art.47 Comma 4 lettera b delle NTA che di fatto sono escluse se ricadono nelle casistiche definite all'art. 77 comma 1 lett. g) punti 1 e 2 della LP 5 agosto 2015 n. 15 e s.m.i. in accordo con il combinato disposto dell'art.22 commi 2 e 4 all'Allegato B della LP 27 maggio 2008 n.5 e s.m.i., mentre sono ammesse per opere pubbliche o di interesse pubblico. Si ritiene pertanto di non dover integrare la norma anche secondo questa casistica.</p>
PAT06/2	<ul style="list-style-type: none"><li>• art. 52 aree ricettive - alberghiere di completamento HB, rispetto alle quali va esclusa la dicitura "di completamento" e va chiarito che le possibilità di ampliamento degli esercizi alberghieri esistenti sono stabilite dai commi 2 e 3 dell'art. 22 del PUP;</li></ul> <p>Secondo indicazione del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio, si operano le seguenti modifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Art.52 Aree ricettive – alberghiere HB e HC All'Art.52 Comma 2 delle NTA viene aggiunto il quarto capoverso in riferimento agli interventi ammessi per le sole aree ricadenti dell'AREA EX P.F.G.8, come da indirizzi programmatici della Variante al PRG 14bis che ha come scopo la sola ridisciplina delle aree interne all'ex piano attuativo scaduto. In particolare per le possibilità di intervento sulle aree ricettive-alberghiere, sia di completamento HB che di espansione HC (non previste nell'AREA EX P.F.G.8), si rimanda a quanto stabilito dall'Art.22 Commi 2 e 3 dell'Allegato B della L.P. 27 maggio 2008 n.5 e s.m.i.. Per il principio di non duplicazione della norma si riporta solo il rimando normativo. Gli eventuali ampliamenti indicati dall'Art.22 Comma 3 dell'Allegato B della L.P. 27 maggio 2008 n.5 e s.m.i. vengono però limitati all'esaurimento degli indici di zona in accordo con l'articolo delle NTA di riferimento.</li></ul> <p>Si modifica le NTA agli articoli di cui sopra, si riportano le indicazioni delle modifiche alla norma come sopra in Relazione Illustrativa al Par.4.1.</p>

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

PAT06/3	<ul style="list-style-type: none"><li>• art. 53 aree a campeggio, sono da introdursi i limiti richiamati dal comma 5 dell'art. 22 del PUP;</li></ul> <p>Per le modifiche all'Art.53 delle NTA, relative alle aree a campeggio, l'Amministrazione ha ritenuto di non modificare la norma, o inserire ulteriori specifiche relative alle zone con tale destinazione urbanistica interne all'AREA EX P.F.G.8. Tale scelta è dettata dal fatto che le uniche aree ad oggi utilizzate e attrezzate a campeggio si trovano proprio nell'AREA EX P.F.G.8, mentre le altre due aree con zonizzazione a campeggio, presenti nel territorio comunale, sono attualmente non attuate o realizzate. Si ritiene pertanto che la modifica della norma produrrebbe una sovrapposizione rispetto alla norma con la quale tali campeggi esistenti hanno operato i loro interventi. Allo stesso tempo già l'Art.37 lettera C) capoverso 2 punto 1.3) delle NTA, per i complessi ricettivi turistici all'area aperta, non permette aumenti di ricettività, se non attraverso la riqualificazione funzionale dei complessi esistenti sull'area con l'allontanamento dei complessi dei laghi, garantendo una migliore fruibilità della riva richiamando direttamente l'Art.22 Comma 5 della L.P. 27 maggio 2008 n.5.</p>
PAT06/4	<ul style="list-style-type: none"><li>• art. 57, 58 e 60 aree agricole, sono da introdursi i limiti richiamati dal comma 4 dell'art. 22 del PUP;</li></ul> <p>Secondo indicazione del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio, si operano le seguenti modifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Art.57 Aree agricole - Generalità</b> All'Art.57 delle NTA vengono aggiunti i Commi 12 e 13 in riferimento agli interventi ammessi per le sole aree ricadenti dell'AREA EX P.F.G.8, come da indirizzi programmatici della Variante al PRG 14bis che ha come scopo la sola ridisciplina delle aree interne all'ex piano attuativo scaduto. In particolare in accordo con l'Art.22 Commi 2 e 4 dell'Allegato B della L.P. 27 maggio 2008 n.5 per le aree agricole non viene concessa la possibilità di nuova costruzione, mentre è concessa la ristrutturazione edilizia come da definizione dell'Art.77 Comma 1 lettera e) della L.P. 5 agosto 2015 n.15 specificando che l'ampliamento degli edifici esistenti è consentito <i>una tantum</i> richiamando i limiti di salvaguardia dell'area riportati nell'Art.43ter Comma 1a) punto 4 delle NTA della Variante al PRG 12 e nell'intervento la prescrizione che l'ampliamento sia in allontanamento dalla riva del lago. Gli ampliamenti come sopra vengono però limitati all'esaurimento degli indici di zona in accordo con l'articolo delle NTA di riferimento. Non vengono concessi ampliamenti per le costruzioni accessorie esistenti per le quali è possibile la categoria di intervento di ristrutturazione edilizia, come da definizione dell'Art.77 Comma 1 lettera e) della L.P. 5 agosto 2015 n.15 con esclusione del punto 1) 2) e 3).</li><li>- <b>Art.58 E1 Aree agricole del PUP</b> Non vengono apportate modifiche, in quanto si è ritenuto di modificare solo l'Art.57 specificando gli interventi ammissibili per le aree agricole. In tal senso l'Art.58 al Comma 2 lettera a) fa riferimento esplicito all'Art.57 delle NTA per gli interventi ammessi.</li><li>- <b>Art.60 E3 Altra area agricola pregiata di rilevanza locale</b> All'Art.60 Comma 3 delle NTA viene aggiunta la lettera d) in riferimento agli interventi ammessi per le sole aree ricadenti dell'AREA EX P.F.G.8, come da indirizzi programmatici della Variante al PRG 14bis che ha come scopo la sola ridisciplina delle aree interne all'ex piano attuativo scaduto. In particolare Si rimanda all'Art.57 Comma 12 e 13 per gli interventi ricadenti all'interno della zona indicata in cartografia del PRG come</li></ul>

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

	<p>“AREA EX P.F.G.8” si rimanda alle indicazioni dell’Art.57 Commi 12 e 13 delle presenti NTA.</p> <p>Nel richiamo per gli ampliamenti alla norma dell’Art.43ter Comma 1a) punto 4 delle NTA della Variante al PRG 12, si è usato il fattore 0,85 per parametrizzare la s.l.p. (Superficie lorda di pavimento, prevista dal PRG comunale del 2002) alla SUN (Superficie utile netta, prevista dall’attuale PRG) secondo quanto indicato al Par.3.6 della Relazione Illustrativa della Variante al PRG 13.</p> <p>Si modifica le NTA agli articoli di cui sopra, si riportano le indicazioni delle modifiche alla norma come sopra in Relazione Illustrativa al Par.4.1.</p> <p>Si precisa che nelle aree agricole interne all’AREA EX P.F.G.8 sono presenti allo stato attuale solo costruzioni accessorie.</p>
PAT06/5	<ul style="list-style-type: none"><li>• Relativamente alla presenza di edifici censiti a insediamento storico isolato, di cui alle schede da 3 a 7, precisato che queste devono essere introdotte tra la documentazione di piano in sede di adozione definitiva, se ne chiede di precisare la coerenza con l’art. 22 del PUP.</li></ul> <p>Secondo indicazione del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio, si operano le seguenti modifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- SCHEDE 3, 4, 5 con tipologia di intervento R3 Ristrutturazione Le suddette schede vengono variante indicando che per tali edifici non è possibile l’ampliamento ai sensi dell’Art.77 Comma 1 lettera e) punto 1) e 3) della L.P. 5 agosto 2015 n.5</li><li>- SCHEDE 6, 7, con tipologia di intervento R2 Risanamento conservativo Le suddette schede non vengono modificate in quanto l’ampliamento non è concesso secondo categoria di intervento secondo definizione dell’Art.77 Comma 1 lettera d) della L.P. 5 agosto 2015 n.5</li></ul> <p>L’Amministrazione ha ritenuto di non limitare per gli edifici schedati la possibilità per tali edifici di usufruire di quanto concesso dall’Art.105 Comma 1 della L.P. 5 agosto 2015.</p> <p>Si modificano le schede dei centri storici secondo le note di cui sopra, si riportano le indicazioni delle modifiche alla norma come sopra in Relazione Illustrativa al Par.4.1.</p> <p>Si allegano il fascicolo delle schede alla Variante al PRG 14bis.</p>
PAT07	<p>Parimenti si esprimono perplessità relativamente alla scelta di rimandare a futura variante la pianificazione del sistema degli accessi e degli spazi di sosta del fronte lago. In relazione si declina la scelta precisando che “in ottica futura di riprogettazione dell’area dovrà essere preminente la mobilità lenta” ma le varianti nn. 2, 3, 4 introducono la previsione di potenziamento per le viabilità esistenti. Si rammentano inoltre i contenuti, seppur non conformativi, del piano stralcio al PTC approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 998 del 17 luglio 2020.</p> <p>Circa le osservazioni del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio, si precisa che il potenziamento della viabilità Via Sarca Vecchio (varianti 02 – 03 – 04) non ha come scopo quello di aumentare il flusso veicolare su tale percorso esistente, ma di renderlo sicuro ai pedoni e ai ciclisti mediante la realizzazione di un marciapiede rialzato. Necessariamente questo intervento impone anche un intervento</p>

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

	<p>sulla carreggiata stradale che ne garantisca l'uso sicuro per le attuali utenze e il raggiungimento degli spazi serviti, non aumentando le corsie ma per esempio con la realizzazione di piazzole di incrocio così da agevolare il transito stradale. Si conferma la destinazione per questo tratto di strada locale a potenziamento e la futura progettazione specifica dovrà tener conto di quanto sopra esposto.</p> <p>La Variante al PRG 14bis nel concreto indica già nella Via al Còr e Via al Sarca Vecchio (con le diramazioni verso Villa Cian e lungo l'argine del Sarca), gli unici accessi dell'area alle sponde del lago da Via Matteotti, alle quali vanno aggiunte quelle esterne all'AREA EX P.F.G.8, quali Via della Lova, il Parco dell'ex Colonia Pavese e quelli dal centro storico. Al fine di migliorare questi due accessi, in tal senso sono orientate anche le previsioni urbanistiche legate al potenziamento del verde pubblico alla variante 09 (parco pubblico in sede della lottizzazione abusiva) e la reiterazione del vincolo confermativo nell'area prospiciente villa Cian (Par.6 della Relazione Illustrativa scheda 3).</p> <p>Per quanto attiene invece alla ripianificazione degli spazi di parcheggio e sosta, essendo la Variante al PRG 14bis limitata ai soli scopi alla riprogrammazione urbanistica dell'AREA EX P.F.G.8., si ritiene che l'eventuale eliminazione degli stessi debba essere supportata con una progettualità urbanistica che coinvolga l'intero abitato di Torbole, sebbene la verifica degli standard urbanistici, al Par.7 della presente Relazione Illustrativa, dimostri un altro rapporto di aree destinate allo stallo rispetto alla popolazione residente. Pertanto l'Amministrazione ha valutato che in questa fase un ragionamento così ampio va demandato ad una variante generale al PRG o con una variante al PRG che tratti esclusivamente questo tema a carattere comunale.</p>
PAT08	<p>Si chiedono chiarimenti circa la variante 12, la relazione riporta infatti che l'argine sinistro del fiume Sarca è stato normato con la variante n. 13 al PRG. L'area oggetto di modifica risulta esterna al perimetro dell'ex PFG8 e quindi non oggetto di ripianificazione come da variante in parola. Si richiama che in tal senso la deliberazione riporta l'art. 39 comma 2 ed in particolare la sola lettera d) della l.p. 15/2015 e non pare contemplare varianti, sebbene per opere pubbliche, fuori dai limiti piano estinto. La variante dovrà pertanto essere stralciata.</p> <p>Secondo indicazione del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio, si stralcia la variante 12. Si ripristina la destinazione vigente della Variante al PRG 13 a verde pubblico con previsione di pista ciclabile di progetto.</p>
PAT09	<p>Con riferimento alla tematica della reiterazione dei vincoli, si prende atto di quanto riportato in relazione al capitolo 6 circa le disposizioni di cui all'art. 148 della l.p. 1/2008 e all'art. 48 della l.p. 15/2015 rispetto alle quali viene assunta la variante 11 al PRG a riferimento per la determinazione della durata decennale del vincolo e quindi della possibile reiterazione di ulteriori 5 anni a partire dalla data di entrata in vigore della presente variante. Parimenti alle aree individuate si chiede analogo verifica anche per le varianti 6/2, 7/2 e 10/2.</p> <p>Secondo indicazione del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio, al Par.6 della presente Relazione Illustrativa si inseriscono la schede 6 e 7 dove, per le aree interessate dalle varianti 06/2, 07/2 e 10/2, si riporta verifica circa quanto disposto dall'Art.148 della L.P. 4 marzo 2008 n.1.</p>

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

**ALLEGATO 3 CONTRODEDUZIONI AL PARERE DEL SERVIZIO URBANISTICA E  
TUTELA DEL PAESAGGIO S013/18.2.2-2023-104/DP**

Il presente elaborato riporta le osservazioni contenute nel Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio S013/18.2.2-2023-104/DP

Si allega documento parere

c\_f835-15/12/2023-0014185/A

PAT/RF5013-14/12/2023-0934207



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

---

**Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio**  
**Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il paesaggio**  
Via Mantova 87 - 38122 Trento  
T +39 0461 497013  
F + 39 0461 497079  
pec serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it  
@ serv.urbanistica@provincia.tn.it  
web www.urbanistica.provincia.tn.it

AL COMUNE DI NAGO-TORBOLE  
SEDE

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

S013/18.2.2-2023-104/DP  
Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo. Negli esemplari cartacei segnatura di protocollo in alto a destra (da citare nella risposta).

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

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

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

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

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

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

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

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

Provincia autonoma di Trento  
Sede Centrale: Piazza Dante, 15 - 38122 Trento - T +39 0461 495111 - www.provincia.tn.it - C.F. e P.IVA 00337460224

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

Distinti saluti

IL DIRIGENTE  
- dott. Romano Stanchina -

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

2

Controdeduzioni al parere (si riportano gli stralci del parere e la relativa controdeduzione).

<p><b>PAT10</b></p>	<p>Con riferimento alla documentazione di piano si osserva che, negli elaborati cartografici di raffronto e nello shp V100 sono riportate tutte le aree oggetto di osservazione. Si precisa che gli elaborati di raffronto devono portare evidenza delle aree oggetto di modifica nell'ambito della variante adottata e il cod shp V100 ne identifica le superfici coinvolte ai fini, da un lato della rappresentazione, dall'altro delle valutazioni di competenza di questo e degli altri Servizi provinciali. Nelle tavole di raffronto e nel cod shp V100 si riportino esclusivamente le aree variate.</p> <p>Come da indicazione del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio, si eliminano dallo shape V100 le aree oggetto di osservazione, pervenute successivamente alla I Adozione della Variante 14bis, non accolte. In particolare vengono eliminate le indicazioni cartografiche delle osservazioni siglate come: OS01/1, OS02/2, OS04, OS05/7, OS07/2, OS08/1, OS08/2, OS10, OS11/6b - OS03/4, OS11/7</p> <p>Vengono eliminate anche le indicazioni grafiche contenute nello shape V100 per quanto riguarda le varianti di richiesta di correzione delle schede di rilievo degli edifici dell'area "ex P.F.G.8" allegate alla Relazione Illustrativa, in quanto tale schedatura non ha valore normativo per le aree e per gli edifici, e non danno indicazioni progettuali, ma hanno il solo scopo di lettura dello stato dei luoghi per la conferma, o meno, delle destinazioni urbanistiche dell'area oggetto di variante. Pertanto vengono eliminate anche le indicazioni cartografiche delle osservazioni siglate come: OS02, OS05/1, OS05/2, OS05/3, OS05/4, OS05/5, OS05/6.</p>
<p><b>PAT11</b></p>	<p>In risposta ad una osservazione circa la possibilità di rappresentare nelle cartografie di piano i codici delle particelle catastali, in sede di adozione definitiva, vengono riprodotte tutte le tavole di piano. Posto che la variante in parola è limitata ad una specifica area - ex PFG8 - e riferita ad un procedimento di ripianificazione in assolvimento di un obbligo in capo al Comune, non si ritiene opportuno estendere gli elaborati da approvare da parte della Giunta provinciale a contenuti diversi da quelli necessari al completamento dell'iter in parola, si stralciano quindi le tavole A2, A3, B2, B3, B4, B6, B7. Si precisa infine che non si ritiene opportuna l'indicazione cartografica dei codici delle particelle catastali.</p> <p>Come da indicazione del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio, in sede di Approvazione della Variante 14bis si stralciano le tavole A2, A3, B2, B3, B4, B6, B7 con la relativa modifica di inserimento del numero-codice delle particelle catastali.</p> <p>In sede di Approvazione della Variante 14bis, per uniformità con la cartografia di piano esistente, come sopra non modificata, vengono tolte le indicazioni del numero-codice delle particelle catastali anche sulle tavole A1, B1 e B5 oggetto di questa variante.</p>

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

	<p>Si precisa che l'Amministrazione, e il tecnico estensore della variante in oggetto, ritengono che tale indicazione sulla cartografia di piano possa migliorarne la lettura e allo stesso tempo contribuire alla trasparenza degli atti amministrativi. Pertanto è volontà di rimandare ad una futura variante generale al PRG l'introduzione cartografica del numero-codice delle particelle catastali sulle tavole del piano.</p>
PAT12	<p>Relativamente alle destinazioni urbanistiche individuate nella ripianificazione, si prende atto delle modifiche apportate - conseguentemente a quanto osservato - all'art. 47 commi 3 e 4. Si segnala un refuso per i punti I) e II) nell'indicazione del parametro di ampliamento rispetto alla Sun dell'edificio, in entrambi i casi viene riportato "fino a 255mq".</p> <p>Come da indicazione del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio, in sede di Approvazione della Variante 14bis si corregge i refusi all'Art.47 Comma 3 lettera b) punto II) e all'Art.47 Comma 4 lettera a) capoverso 3 punto II). In particolare al punto II) in entrambi i commi si sostituisce l'indicazione "fino a" con "maggiori di", indicando così una minore possibilità di aumento di SUN per gli edifici che allo stato di fatto presentano una SUN maggiore di 255mq.</p>
PAT13	<p>Con riferimento alle aree a campeggio sono confermati i vigenti contenuti degli artt. 37 c. 1.3 e 53. Rilevato che questi ammettono "anche limitati aumenti di ricettività" si richiama che il comma 5 dell'art. 22 del PUP rinvia al PRG la quantificazione dei limiti che dunque devono essere definiti.</p> <p>In merito a quanto osservato dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio in sede di Approvazione della Variante 14bis, l'Amministrazione non si ritiene di introdurre, in tale fase di approvazione della variante, la quantificazione dei limitati aumenti della ricettività, come indicati dall'Art.22 Comma 5 del PUP, rimandando l'approfondimento a futura variante del PRG.</p>
PAT14	<p>Per gli artt. 57, 58 e 60 - aree agricole, nelle controdeduzioni viene riportato che "nelle aree agricole interne all'area dell'ex PFG8 sono presenti allo stato attuale solo costruzioni accessorie", posto che l'art. 22 precisa che nelle aree di protezione dei laghi sono consentiti esclusivamente interventi di trasformazione edilizia e urbanistica concernenti opere pubbliche o di interesse pubblico, non si comprende il neo introdotto comma 13 all'art. 57 riferito agli edifici esistenti e loro possibilità di ampliamento.</p> <p>Come da indicazione del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio, in sede di Approvazione della Variante 14bis si stralcia il Comma 13 dell'Art.57 delle NTA, introdotto in seconda adozione della Variante 14bis</p>
PAT15	<p>Relativamente a quanto osservato circa la presenza di edifici censiti a insediamento storico isolato, di cui alle schede da 3 a 7, e la necessità di recepire detto censimento nella documentazione di piano precisandone la coerenza con i limiti di cui all'art. 22 del PUP, si rileva quanto segue. La categoria di intervento e il numero della scheda edificio sono rappresentati nella tavola "relazione illustrativa - Allegato 1 – schedatura edifici esistenti area ex PFG8", tale elaborato rappresenta un supporto cartografico alla schedatura degli edifici esistenti entro il perimetro dell'ex PFG8 e, vista la natura analitico – ricognitiva, è stato chiarito che la stessa non produce effetti e non rileva né ai fini urbanistici né ai fini edilizi. Ciò considerato si ribadisce la necessità di rappresentare categoria di intervento e numero della scheda edificio in una cartografia di piano, si suggerisce la tavola B5 al 2.000.</p> <p>Si premette che, come già riportato nella presente Relazione Illustrativa allegata alla Variante 14bis al Cap.4.2, le schede di rilievo elaborate non hanno valore normativo per le aree e per gli edifici, e non danno indicazioni progettuali, ma hanno il solo scopo di lettura dello stato dei luoghi per la conferma, o meno, delle destinazioni urbanistiche dell'area oggetto di variante. Si ritiene pertanto che non si debba riportare alcuna indicazione di tali schede sulla cartografia di piano, proprio perché non danno indicazioni sulla categoria di intervento per il singolo edificio,</p>

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023

ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023

APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

	<p>ma sono semplicemente un supporto alla progettazione della Variante 14bis, e quindi correttamente allegate, insieme alla loro cartografia dedicata, alla presente Relazione Illustrativa,</p> <p>Per quanto attiene agli edifici del Centro Storico schedati con i numeri 3-4-5-6-7 interni al perimetro dell'AREA EX P.F.G.8", in accordo con il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio si introduce sulla tavola B5 1:2000 la rappresentazione grafica della categoria di intervento per il singolo edificio del centro storico sparso censito, e l'indicazione della numerazione univoca della scheda.</p> <p>Per fare ciò vengono introdotti i soli shape A204_P e A205_P, relativi gli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione, della legenda standard di cui all'Allegato 2 del D.G.P. n.1227 22 Luglio 2016 – Revisione 03 del 15 Ottobre 2018. Tali shape vanno a sovrapporsi allo shape A102_P che già identifica gli edifici sparsi del centro storico, già esistente e non modificato da questa variante. Nella tavola di Legenda si riportano le indicazioni dei nuovi shape utilizzati.</p> <p>Si sottolinea che la numerazione di questi edifici non varia rispetto al piano per i centri storici tuttora vigente per i restanti edifici. Si sottolinea oltremodo che per i predetti edifici si è valutato di non modificare la categoria di intervento del piano vigente, ma si sono introdotti delle prescrizioni all'ampliamento alla sopraelevazione e all'utilizzo dell'Art.105 Comma 1 della LP 15/2015 in ragione dell'Art.22 LP 5/2008 relativo alla Fascia Lago.</p> <p>Per tutti gli altri edifici catalogati nel centro storico si rimanda alla schedatura del Centro Storico per il Comune di Nago-Torbole, è contenuta nelle tavole del PGTIS (Piano Regolatore Generale Intercomunale di Riva del Grada - Nago Torbole, approvato dalla Giunta Provinciale n.2293 in data 20 Settembre 2002) attualmente in vigore.</p>
PAT 16	<p>L'elaborato integrato in adozione definitiva "Rilievo centro storici – edifici censiti in area ex PFG8" riporta una copia delle schede da 3 a 7 del censimento degli anni Novanta. In considerazione anche del lavoro di schedatura analitica condotta per i restanti edifici dell'area di cui all'ex PFG8, si chiede l'aggiornamento delle foto per dette schede oggi del tutto illeggibili in quando scansione B/N a bassissima risoluzione.</p> <p>Come da indicazione del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio, si aggiornano le foto delle schede del Centro Storico con i numeri 3-4-5-6-7 interne al perimetro dell'AREA EX P.F.G.8" e la cartografia allegata nelle singole schede.</p>
PAT 17	<p>Per quanto riguarda la coerenza con l'art. 22 del PUP si precisa che la generica possibilità di fare ricorso alla sopraelevazione di cui all'art. 105 della l.p. 15/2015, ammessa per gli edifici 3, 4 e 5, eccede la definizione di ampliamento al solo fine di garantire la funzionalità come da comma 4.</p> <p>Come da indicazione del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il Paesaggio, viene limitata la possibilità per le Schede del Centro Storico 3, 4, 5, 6, 7 interne all'AREA EX P.F.G.8" di usufruire di quanto concesso dall'Art.105 Comma 1 della L.P. 5 agosto 2015 al solo fine di garantire la funzionalità delle unità abitative esistenti in accordo con quanto disposto dall'Art.22 Comma 4 dell'Allegato B della L.P. 27 maggio 2008 n.5 e s.m.i..</p>

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_

---

**VARIANTE PRG 14bis/2023 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PRIMA ADOZIONE delibera del Consiglio Comunale n.12 di data 12/06/2023  
ADOZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n.24 di data 17/10/2023  
APPROVAZIONE PAT delibera della G.P. n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_