



## 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.

### NORME DI ATTUAZIONE

IL RESPONSABILE SERVIZI  
TECNICO –GESTIONALI

IL PROGETTISTA

IL CONSIGLIO COMUNALE

Dott. Ing. Lorenzo Carli  
ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROV. DI TRENTO  
dott.ing. LORENZO CARLI  
ISCRIZIONE ALBO N° 2284

Dott. Ing. Lorenzo Carli  
ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROV. DI TRENTO  
dott.ing. LORENZO CARLI  
ISCRIZIONE ALBO N° 2284

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 PRG 14bis/2023 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
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

<b>TITOLO I : GENERALITA'</b>	<b>7</b>
Capitolo 1 : Disposizioni generali	7
Art. 1 Contenuti e validità del Piano Regolatore Generale	7
Art.2 PRG: obiettivi, contenuti, ambito di applicazione e modalità di attuazione	7
Art. 3 Elementi costitutivi del P.R.G.	8
Art. 4 Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie	9
Capitolo 2: Definizioni, categorie di intervento e disposizioni provinciali in materia di distanze	10
Art. 5 Definizioni e metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni	10
Art. 6 Categorie d'intervento	10
Art. 7 Disciplina delle distanze del P.R.G.	11
Art. 8 Dotazione di parcheggi di pertinenza e standard di parcheggio pubblico nei piani attuativi e parcheggi privati	12
Art. 9 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	12
Art. 10 Interventi di infrastrutturazione ed uso del territorio.	12
Capitolo 3: Modalità di intervento negli ambiti e manufatti di interesse storico	13
Art. 11 Specificazione degli interventi sui manufatti ricadenti negli insedianti storici e insediamenti storici isolati.	13
<b>TITOLO II: ATTUAZIONE DEL P.R.G.</b>	<b>18</b>
Art. 12 Attuazione del P.R.G.	18
Art. 13 Piani attuativi – norme generali	18
Art. 14 Elenco delle aree soggette a piani attuativi e a piani di lottizzazione convenzionata	19
Art. 15 Aree soggette a progetti convenzionati	25
Art. 16 Intervento edilizio diretto	28
Art. 17 Edifici esistenti in contrasto di destinazione	29
<b>TITOLO III: DISCIPLINA DEGLI ALLOGGI DESTINATI ALLA RESIDENZA</b>	<b>30</b>
Art.18 Definizioni	30
Art.19 Disciplina delle nuove costruzioni residenziali.	30
Art.20 Disciplina degli edifici residenziali esistenti.	31
Art.21 Cambio di destinazione d'uso degli edifici residenziali.	31
Art.22 Eccezioni.	31
<b>TITOLO IV: CERITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE</b>	<b>32</b>
Art. 23 Disciplina del settore commerciale	32
Art. 24 Tipologie commerciali e definizioni	32

Art. 25 Localizzazione delle strutture commerciali	32
Art. 26 Attività commerciale nelle aree produttive del settore secondario	33
Art. 27 Vendita dei prodotti dell'agricoltura da parte degli imprenditori agricoli	33
Art. 28 Attività commerciali all'ingrosso	33
Art. 29 Spazi di parcheggio	34
Art. 30 Altre disposizioni	34
Art. 31 Recupero e riqualificazione di insediamenti esistenti	35
Art. 31bis Ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti entro la soglia dimensionale massima	35
Art. 31ter Ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti oltre la soglia dimensionale e delle grandi strutture di vendita esistenti.	35
Art. 31quater Criteri specifici nel caso di riqualificazione di edifici dismessi	35
Art. 30 quinques Valutazione di impatto ambientale	36
<b>TITOLO V: IL SISTEMA AMBIENTALE: NORME DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA</b>	37
Art. 31 Aree soggette a vincoli e rispetti specifici	37
Art. 32 Laghi fiumi e corsi d'acqua	37
Art. 33 Invarianti del PUP	38
Art. 34 Aree di Tutela Ambientale	39
Art. 35 Beni Ambientali	40
Art. 36 Beni Culturali	40
Art. 37 Altre aree specifiche di protezione e tutela	40
Art. 38 Aree di rispetto	44
Art. 39 Coni visuali	47
Art. 40 Zone di tutela archeologica	48
Art. 41 Norme generali di carattere geologico geotecnico e idrogeologico	49
Art. 42 Alberature di mascheramento	49
Art. 43 Norme speciali per la valorizzazione e la tutela del paesaggio	49
<b>TITOLO VI: DISCIPLINA DELLE SINGOLE ZONE</b>	58
Capitolo 1: Definizioni e prescrizioni generali	58
Art. 44 Organizzazione del territorio. Prescrizioni generali di zona.	58
Capitolo 2: Zone A - Aree di antico insediamento e di interesse ambientale e culturale	60
Art. 45 Ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale e/o di rilevanza culturale	60
Capitolo 3: Aree ad uso prevalentemente residenziale	62
Art. 46 Generalità	62
Art. 47 Aree residenziali RB1-RB2-RB3 e RC	63

---

Art. 48 Edilizia residenziale sparsa	65
Capitolo 4: Aree destinate prevalentemente ad attività economica	67
Art. 49 – Generalità	67
Art. 50 Aree produttive del settore secondario di livello locale D1 e D2	67
Art. 51 Aree Commerciali –Terziario D3	69
Art. 52 Aree ricettive - alberghiere HB e HC	71
Art. 53 Aree a campeggio HD	73
Art. 54 Cave e discariche	74
Art. 55 Aree per distributori carburante	75
Capitolo 5: Zone E Aree destinate alle attività agro silvo-pastorali	76
Art. 56 - Aree con destinazione agricola, a bosco, a pascolo ed improduttive – generalità	76
Art. 57 Aree agricole - Generalità	76
Art. 58 E1 Aree agricole del PUP	78
Art. 59 E2 Area agricole di pregio	78
Art. 60 E3 Altra area agricola pregiata di rilevanza locale	79
Art. 61 - Omissis	80
Art. 62 E5 Aree a bosco	80
Art. 63 E7 Aree a pascolo	82
Art. 64 E8 Aree ad elevata integrità	83
Art. 65 Aree per l'agriturismo	83
Art. 66 Le aree per impianti Orto-floro – vivaistici.	84
Capitolo 6: Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello locale	86
Art. 67 Generalità	86
Art. 68 Attrezzature e servizi di interesse pubblico	86
Art. 69 F2 Aree a verde pubblico (VP) e verde pubblico sportivo (VA)	90
Art. 70 F3 Aree a parcheggio pubblico	90
Capitolo 7: Zone per infrastrutture e servizi	92
Art. 71 Generalità	92
Art. 72 Attrezzature relative alla mobilità	92
TITOLO VIII: Norme transitorie e finali	95
Art. 73 Varianti al PRG	95
Art. 74 Norme transitorie e finali	95
Art. 75 Disposizioni in materia di caratteristiche acustiche degli edifici	95
Art. 76 Deroga	95

COMUNE DI NAGO-TORBOLE  
PROVINCIA DI TRENTO

---

ALLEGATI E TABELLE	96
Tabella A: Dimensioni delle piattaforme stradali	96
Tabella B: Larghezza delle fasce di rispetto stradali al di fuori delle aree specificatamente destinate all'insediamento	97
Tabella C: All'interno delle aree specificatamente destinate all'insediamento ovvero dei centri abitati	98
Tabella D: Tipi e ampiezze delle fasce di rispetto	99
Tabella E: COSTRUZIONI ACCESSORIE	100

---

VARIANTE PRG 14bis/2023 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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 \_\_\_\_\_

**TITOLO I**  
**GENERALITA'**

**Capitolo 1**

**Disposizioni generali**

**Art. 1 Contenuti e validità del Piano Regolatore Generale**

1. Il presente strumento urbanistico costituisce il P.R.G. del Comune di Nago -Torbole, elaborato ai sensi della L.P 4 agosto 2015, n.15.
2. Il campo di applicazione del P.R.G. è costituito dall'intero territorio comunale, sul quale si applicano le previsioni contenute negli elaborati del PRG elencati ai successivi Art. 2 "Obbiettivi, contenuti, ambito di applicazione e modalità di attuazione" e Art. 3 "Elementi costitutivi del PRG".
3. Sono fatte salve e si intendono qui richiamate le leggi statali e provinciali che interessano il P.R.G. e gli interventi pubblici e privati che lo attuano.

**Art.2 PRG: obbiettivi, contenuti, ambito di applicazione e modalità di attuazione**

1. Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), secondo quanto previsto dalla Legge provinciale 4 agosto 2015, n.15 è lo strumento di pianificazione urbanistica predisposto dal comune, nell'esercizio delle funzioni di governo generale del suo territorio non esplicitamente attribuite ad altri livelli di pianificazione dal piano urbanistico provinciale o dalla legislazione di settore.
2. Oobbiettivo fondamentale del P.R.G. è la disciplina dell'uso del suolo e delle possibilità e modalità di intervento per la sua salvaguardia e ogni sua possibile modifica.
3. L'azzonamento del P.R.G. è ordinato secondo gli aspetti ambientali, insediativo- produttivi ed infrastrutturali che costituiscono i due sistemi di riferimento principali su cui si struttura il piano nel suo insieme, oltre alla Relazione ed alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
4. Tali contenuti sono definiti tramite prescrizioni, vincoli e modalità di attuazione negli elaborati di cui al successivo articolo e riguardano:
  - l'individuazione degli edifici di interesse storico, con relative prescrizioni e modalità d'intervento;
  - l'individuazione delle destinazioni d'uso del suolo in relazione al settore residenziale, produttivo, commerciale-terziario e turistico, agricolo-forestale, infrastrutturale, dei servizi;
  - l'individuazione di vincoli, salvaguardie e fasce di rispetto con particolare riguardo alla tutela dell'ambiente naturale, alla sicurezza del suolo e protezione delle acque, alla valorizzazione di siti e beni di particolare interesse culturale, naturalistico e paesaggistico ed alla vivibilità urbana;

- la formulazione di norme da osservare per attuare le edificazioni ed ogni altra previsione all'interno delle singole zone e per realizzare le finalità di cui ai precedenti punti;
- la perimetrazione delle aree da assoggettare a specifica disciplina da parte dei piani attuativi.
- = L'ambito di applicazione del P.R.G. riguarda la totalità del territorio di Nago- Torbole. Tutte le opere edilizie e le modificazioni urbanistiche devono risultare conformi alle prescrizioni, ai vincoli ed alle modalità attuative indicate nelle presenti N.T.A. negli elaborati cartografici.
- = Le presenti N.T.A. e tutti gli elaborati cartografici del P.R.G. dovranno intendersi modificati in seguito all'entrata in vigore di norme statali e/o provinciali contenenti prescrizioni diverse dichiarate prevalenti su contrastanti prescrizioni dei Piani Regolatori Generali.
- = Le modalità di attuazione del P.R.G. sono definite dalle presenti N.T.A. e dagli elaborati cartografici allegati. In cartografia, tra planimetrie riportate a scale diverse, prevalgono sulle altre le indicazioni delle tavole secondo il seguente ordine:

SISTEMA AMBIENTALE-(scala 1:5.000)

SISTEMA INSEDIATIVO E INFRASTRUTTURALE € (scala 1:5.000):

I tematismi relativi specificati anche in scala 1:2.000 nel SISTEMA INSEDIATIVO E INFRASTRUTTURALE , prevalgono sugli altri ivi presenti.

- = All'interno dei perimetri dei nuclei storici prevalgono comunque gli elaborati specifici in scala 1:1000 e gli eventuali stralci in scala 1:500.
- = In caso di contrasto tra elaborati cartografici e testuali prevale il testo scritto.

### Art. 3 Elementi costitutivi del P.R.G.

1. P.R.G del comune di Nago-Torbole è costituito dai seguenti elaborati:

- relazione di progetto
- norme tecniche di attuazione
- elaborati cartografici:

Sistema Ambientale scala 1:5000

**A.01 - Nago e Torbole**

**A.02 – Torbole – Tempesta**

**A.03 – Monte Baldo**

Sistema insediativo e infrastrutturale scala 1: 5.000

**B.01 - Nago e Torbole**

**B.02 – Torbole - Tempesta**

**B.03 – Monte Baldo**

Sistema insediativo e infrastrutturale - scala 1: 2.000

**B.04 - Nago**

**B.05 – Torbole I**

**B.06 – Torbole - Busatte**

**B.07 –Tempesta – Loc. Mala**

- ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale;
  - n. 1 relazione di progetto;
  - schede per singoli edifici: n. 514 schede;
  - Tavole in scala 1:1000 “Perimetri, numerazione schede e categorie di intervento” - Riquadri n. 7 (Torbole) e 8 (Nago).
2. In caso d'eventuali non corrispondenze fra elaborati a scale diverse, fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.

**Art. 4 Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere assentita solo se il progetto è conforme alle destinazioni urbanistiche, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni ed ai vincoli previsti dal P.R.G.
2. L'edificabilità di un'area è subordinata alla presenza di idonee opere di urbanizzazione primaria. L'indicazione di edificabilità e le previsioni del P.R.G. e dei piani subordinati non conferiscono automaticamente la possibilità di edificare ove manchino o siano inadeguate le opere di urbanizzazione primaria, a meno che i richiedenti non si impegnino ad accollarsi i relativi oneri secondo la legislazione vigente.

## Capitolo 2

### Definizioni, categorie di intervento e disposizioni provinciali in materia di distanze

#### Art. 5 Definizioni e metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni

1. Ai fini dell'applicazione delle norme del P.R.G., si assumono le definizioni e metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni definiti della legge urbanistica provinciale e specificati all'art. 3 del "Regolamento urbanistico - edilizio provinciale" approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.
2. Per la definizione di volumi tecnici fa riferimento all'art.3 comma 1 lett. Y) della LP 15/2015.

#### Art. 6 Categorie d'intervento

1. Le categorie di intervento previste dal PRG sono quelle definite dall'art. 77 della legge urbanistica provinciale, con le specificazioni contenute al TITOLO III -Capo IX "Disposizioni in materia di ristrutturazione edilizia, di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riqualificazione urbana ed edilizia" del Regolamento urbanistico edilizio provinciale approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.
2. Sul patrimonio edilizio esistente risultano ammesse le categorie di cui al comma 1, fatte salve le seguenti specificazioni:
  - a) ai fabbricati interni al perimetro dei centri storici anche di carattere sparso, si applicano le categorie di intervento previste dalle schede di rilevazione. Le opere ammesse per ciascuna categoria d'intervento sono descritte al successivo Capitolo III "Modalità di intervento negli ambiti e manufatti di interesse storico".
  - b) sui fabbricati interni al perimetro dei centri storici anche di carattere sparso sono ammessi gli interventi di cui all'art .77 comma 1 lett. e) punto 2, della LP 15/2015 salvo diversa indicazione della scheda di rilevazione.
  - c) sui fabbricati interni al perimetro dei centri storici anche di carattere sparso, gli ampliamenti di SUN previsti dall'art. 77 comma 1 lett. e) punto 3 e lett. g) punto 2) sono ammessi qualora previsti della scheda di rilevazione degli edifici.
  - d) nelle zone omogenee del PRG esterne ai centri storici anche di carattere sparso, gli ampliamenti di SUN previsti dall'art. 77 comma 1 lett. e) punto 3 e lett. g) punto 2) e gli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 77 comma 1 lett. g) punto 1, sono ammessi qualora previsti dalle presenti norme.
3. Sul patrimonio edilizio esistente, gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 77 comma 1 lett. h) della legge urbanistica provinciale, sono ammessi qualora previsti dalle singole norme di zona e vincolati a progetti convenzionati o alla redazione di specifici piani attuativi.

## Art. 7 Disciplina delle distanze del P.R.G.

1. Il P.R.G. del Comune di Nago Torbole secondo quanto previsto dell'articolo 105 comma 4 lett. e) del "Regolamento urbanistico-edilizio provinciale" approvato con D.P.P. 8-61/2017 assume, per le diverse zone territoriali omogenee del P.R.G, la disciplina in materia di distanze contenute nell'Allegato 2 della Delibera della Giunta Provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010 come modificata dalle deliberazioni della Giunta provinciale n. 1427 di data 1 luglio 2011 e 1858 di data 26 agosto 2011 in riferimento:
  - a. alle distanze minime tra edifici;
  - b. alle distanze minime degli edifici dai confini;
  - c. alle distanze minime da terrapieni e dei muri dai confini e dagli edifici.
2. Ai fini della determinazione delle distanze ai sensi della deliberazione della Giunta provinciale n. 2879 di data 31 ottobre 2008, si definisce il seguente schema di equiparazione tra le destinazioni d'uso del suolo del Titolo V delle presenti norme e le zone territoriali omogenee A, B e D di cui all'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444:

D.M- 1444/68	Zone A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
P.R.G.	Area di antico insediamento e di interesse culturale ed ambientale di cui al Titolo VI capitolo 2° delle NTA.
D.M- 1444/68	Zone B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A); si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.
P.R.G.	Le zone residenziali esistenti RB1 consolidate, RB2 verde privato e le zone residenziali di completamento RB3 di cui al Titolo VI capitolo 3° delle NTA.
D.M- 1444/68	zone C: le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B)
P.R.G.	le zone per insediamenti residenziali di nuova espansione RC1, RC2, RC3, RC4 e RC di cui al Titolo VI capitolo 3° delle NTA.
D.M- 1444/68	Zone D: le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali;
P.R.G.	le zone D1, D2, per insediamenti destinati prevalentemente ad attività produttiva del settore secondario di livello locale, le zone commerciali terziarie D3, le zone ricettive alberghiere H, le attività di cava e di discarica e i distributori carburanti di cui di cui al Titolo VI capitolo 4° delle NTA.
D.M- 1444/68	Zone E: le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);
P.R.G.	Le aree agrosilvopastorali di cui al Titolo VI capitolo 5° delle NTA
D.M- 1444/68	Zone F: le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di

interesse generale;

P.R.G

Le aree per attrezzature e servizi pubblici di livello locale di cui al Titolo VI capitolo 6 delle NTA e le aree per infrastrutture e servizi di cui al capitolo 7.

3. Ai soli fini del calcolo delle distanze tra edifici e dai confini, l'altezza massima degli edifici (Hf) corrisponde, nel caso di tetti piani, all'altezza del fronte prevista dalle singole norme di zona. Per le stesse finalità, nel caso di tetti a falde inclinate l'altezza massima degli edifici (Hf) è pari all'altezza del fronte, prevista dalle singole norme di zona, aumentata di 1 metro.

#### **Art. 8 Dotazione di parcheggi di pertinenza e standard di parcheggio pubblico nei piani attuativi e parcheggi privati**

1. A prescindere dai parcheggi pubblici indicati in cartografia e regolati dall'art. 69 delle presenti norme, per tutti gli interventi edilizi o di trasformazione d'uso degli edifici esistenti, di nuova costruzione o ricostruzione si applicano le disposizioni contenute all'art.60 della LP 15/2015 e Titolo II, Capo III del Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale.  
Fatte salve le disposizioni contenute al capoverso precedente, eventuali indicazioni puntuali potranno essere rese specificatamente entro la disciplina dei singoli piani attuativi.
2. Con riferimento alla Carta di sintesi della pericolosità del PUP, la realizzazione di parcheggi privati nelle aree specificatamente individuate dal PRG è subordinata, qualora ne ricorrano i presupposti, alla redazione di un'analisi sulla pericolosità che preveda eventuali opere o interventi di protezione e di difesa.
3. Con riferimento all'area a parcheggio privato collocata a margine della S.S. 240 dir. Maza a servizio dell'area alberghiera esistente in loc. Porino si prescrive l'adeguamento dell'accesso carraio in modo da migliorare le condizioni di visibilità nelle manovre di immissione/uscita sulla/dalla medesima arteria viaria. Si prescrive inoltre la progettazione del sistema di smaltimento delle acque piovane e di scorrimento al fine di evitare lo sversamento lungo la strada provinciale

#### **Art. 9 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

1. Per la definizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria si rimanda alle disposizioni contenute all'art.12 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale approvato con Decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg.

#### **Art. 10 Interventi di infrastrutturazione ed uso del territorio.**

1. Gli interventi di infrastrutturazione del territorio sono volti alla costruzione di impianti, attrezzature ed altre opere pubbliche o di interesse generale di carattere infrastrutturale come definite dall'art. 49 della legge urbanistica provinciale e disciplinate dal regolamento urbanistico edilizio provinciale (D.P.G.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg).

### Capitolo 3

#### Modalità di intervento negli ambiti e manufatti di interesse storico

##### Art. 11 Specificazione degli interventi sui manufatti ricadenti negli insedianti storici e insediamenti storici isolati.

1. Le descrizioni riportate ai paragrafi successivi integrano le categorie di intervento–sul patrimonio edilizio esistente richiamate al comma 1 dell'art.6 della NTA.
2. Per i manufatti storici il tipo di intervento è indicato nelle specifiche tavole di piano (“Ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale”), nelle schede dei singoli edifici. Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 43 (ZONA a.).

#### M1 - MANUTENZIONE ORDINARIA

In conformità alle disposizioni contenute all'art. 77 comma 1 lett. a) della LP 4 agosto 2015, n.15. sono ammessi i seguenti interventi:

##### Opere esterne:

riparazione degli infissi e degli elementi architettonico/costruttivi come: abbaini, ballatoi, balconi, scale, parapetti, ringhiere, inferriate, bancali, cornici, gronde, pluviali, manti di copertura, pavimentazioni, androni, logge, porticati, zoccolature, vetrine, finestre porte, portali, insegne, iscrizioni, tabelle;

##### Opere interne:

- tinteggiatura, pulitura e rifacimento di intonaci degli edifici;
- riparazione di infissi e pavimenti;
- riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

In presenza di manufatti storici l'intervento deve conservare e valorizzare i caratteri storici, ricorrendo a modalità operative, a tecnologie ed a particolari costruttivi che costituiscono parte della tipologia edilizia tradizionale dell'area.

#### M2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

In conformità alle disposizioni contenute all'art. 77 comma 1 lett. b) della LP 4 agosto 2015, n.15. sono ammessi i seguenti interventi:

##### Opere esterne ed interne:

- sistemazione dell'assetto esterno di corti e piazzali e degli spazi esterni;
- rifacimento (per i manufatti storici con modalità e materiali tradizionali) delle facciate degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti);
- rifacimento (per i manufatti storici con modalità e materiali tradizionali) di abbaini, ballatoi, balconi ed elementi architettonici esterni quali: inferriate, parapetti, ringhiere, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, finestre, insegne, tabelle, iscrizioni, tamponamenti, elementi in legno, porte, portali, ecc.;

- 
- rifacimento (per i manufatti storici con modalità e materiali tradizionali) delle coperture;
  - consolidamento con modificazioni leggere delle strutture verticali (muri principali, scale, androni, logge, porticati, avvolti, pilastrature, arcate, ecc.);
  - rifacimento delle strutture orizzontali: architravi, solai, coperture, ecc. (con modalità e materiali tradizionali per i manufatti storici);
  - creazione di servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.).

Per i manufatti storici le opere non possono prescindere dalla conoscenza dei caratteri costruttivi originari dell'edificio o comuni alla tradizione costruttiva locale e si dovranno concretizzare nella riproposizione dell'elemento tradizionale esistente o nella sostituzione dell'elemento non tradizionale con uno rispettoso dei caratteri storici.

Per i manufatti storici sono inoltre obbligatori:

- la conservazione dell'involucro murario;
- la conservazione degli elementi architettonici, pittorici e decorativi di pregio, interni ed esterni;
- il mantenimento del sistema delle aperture esterne (porte e finestre);
- il mantenimento dei livelli orizzontali;
- l'uso di tecniche edilizie tradizionali;
- l'utilizzo di materiali tradizionali per il rivestimento esterno;
- le eccezioni a questi obblighi possono avvenire solo se per motivi storici documentati.

## R1 - RESTAURO

In conformità alle disposizioni contenute all'art. 77 comma 1 lett. c) della LP 4 agosto 2015, n.15. sono ammessi i seguenti interventi:

Oltre alle opere di manutenzione ordinaria sono possibili i seguenti interventi:

- sistemazione di corti, piazzali e degli spazi esterni;
- rifacimento della superficie di facciata degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti, ecc.);
- rifacimento delle coperture con il mantenimento dei materiali e delle tecniche tradizionali;
- consolidamento delle strutture portanti verticali e orizzontali (scale, coperture, solai, pilastrature, arcate, architravi, volte, avvolti, ecc.);
- sostituzione di strutture estremamente degradate, prive di consistenza statica;
- riconduzione in pristino sulla base di documentazione attendibile;
- demolizione delle superfetazioni degradanti;
- eventuale completamento di opere incompiute e ricostruzione di parti crollate sulla base di documentazione storica attendibile e con rigore filologico;
- nuove tramezzature interne purché non alterino spazi unitari significativi e caratterizzati da elementi di pregio (stucchi, pavimentazioni, pitture, decorazioni, volte, soffitti a cassettoni o passasotto, ecc.);
- ogni destinazione d'uso compatibile con i caratteri storici, tipologici, distributivi, architettonici e formali dell'edificio;

- 
- destinazione di singoli locali, compresi nell'edificio, a servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.);
  - restauro di singoli elementi architettonici o decorativi esterni o interni (volte di particolare interesse, portali, pavimentazioni, rivestimenti, stufe, camini, forni, dipinti, presenze artistiche, stemmi, affreschi e decorazioni, soffitti, ecc.).

Deve essere posta particolare attenzione ai materiali, alle tecniche ed ai particolari costruttivi che devono considerare non solo l'edificio su cui si interviene ma anche l'ambiente in cui esso è collocato e le tipologie affini.

Per la sua natura il restauro non genera aumento della SUN a meno della ricostruzione di parti crollate e del recupero dei sottotetti.

La pratica per la richiesta all'Amministrazione Comunale in relazione alle opere suddette deve essere corredata da:

- ricerca storica;
- rilievo analitico dello stato di fatto (scala 1:100) con l'indicazione degli elementi di pregio;
- descrizione delle tecniche di intervento;
- campionatura di materiali e colori;
- progetto esteso alle aree di pertinenza dell'edificio, ove esistenti.

## R2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

In conformità alle disposizioni contenute all'art.77 comma 1 lett. d) della LP 4 agosto 2015, n.15, gli interventi di risanamento conservativo devono garantire:

- la conservazione dell'involucro murario;
- la conservazione degli elementi architettonici, pittorici e decorativi di pregio, interni ed esterni;
- il mantenimento del sistema delle aperture esterne (porte e finestre);
- l'utilizzo di materiali tradizionali per il rivestimento esterno.

Oltre alle operazioni descritte nei capoversi relativi a manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro, sono possibili i seguenti interventi:

### Opere esterne:

- rifacimento della struttura e dei manti di copertura solo con materiali tradizionali e riproponendo l'originaria pendenza, l'originario numero delle falde e la loro primitiva articolazione;
- inserimento di finestre in falda o di abbaini a servizio degli spazi recuperabili nei sottotetti di qualunque edificio. È possibile la realizzazione di abbaini (non più di uno per falda) con caratteristiche tipologiche tradizionali e con dimensioni massime di ml. 1,00 di larghezza e di ml. 1,20 di altezza, intese come luce netta del foro;
- non sono ammessi altri tipi di aperture nelle falde;
- lievi modifiche di balconi e ballatoi purché compatibili con la tipologia edilizia ed il disegno generale del complesso, nonché inserimento di nuovi balconi qualora ritenuti compatibili con l'impianto tipologico dell'edificio;
- l'eventuale conservazione e/o sostituzione dei tamponamenti in legno pur inserendovi nuove aperture;

- 
- modifiche di fori, solo se motivate da nuove esigenze abitative o distributive, purché i contorni originari non siano in pietra e sempre nel rispetto delle caratteristiche e della tipologia dell'edificio;
  - nuove finestre sono ammesse se compatibili con l'impianto tipologico dell'edificio e solo per il raggiungimento dei requisiti igienico-sanitari previsti dal Regolamento Edilizio;
  - rifacimento di collegamenti verticali (scale, rampe) preferibilmente nella stessa posizione, con materiali, tecniche e finiture tradizionali;

Opere interne:

- demolizione limitata e riproposizione sostanziale delle murature portanti interne;
- lievi modifiche alla quota dei solai compatibilmente con il sostanziale mantenimento della posizione preesistente di fori o di altri elementi esterni (balconi, ballatoi, ecc.);
- inserimento di nuovi collegamenti verticali interni, a servizio degli spazi recuperati (con materiali e tecniche tradizionali secondo le tipologie in caso di manufatti storici);
- abbassamento dell'ultimo solaio per recupero del sottotetto a fini abitativi;
- inserimento di nuovi collegamenti verticali (ascensori);
- suddivisione verticale di singoli ambienti con soppalcature;
- recupero degli spazi inutilizzati dei sottotetti senza modifiche della sagoma della copertura a meno che non si tratti del ripristino della forma originaria.

Tutte le opere dovranno essere valutate in riferimento alla cortina edilizia o alla strada o alla piazza in cui l'edificio è inserito.

In ogni caso il ricorso ai materiali, alle tecniche ed ai particolari costruttivi locali e tradizionali è vincolante per i manufatti storici.

La pratica per la richiesta all'Amministrazione Comunale in relazione alle opere suddette deve essere corredata da:

- rilievo dello stato di fatto con l'indicazione degli elementi di pregio;
- documentazione fotografica;
- campionatura di materiali e colori.

### R3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

In conformità alle disposizioni contenute all'art.77 comma 1 lett. e) della LP 4 agosto 2015, n. 15 sono ammessi i seguenti interventi:

Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di demolizione con ricostruzione fuori sedime , sono possibili i seguenti interventi:

Opere esterne:

- modifiche nella forma, dimensione e posizione dei fori esistenti e realizzazione di nuovi fori;
- modifiche formali e dimensionali ad eventuali tamponamenti lignei di manufatti storici;
- demolizione e nuova costruzione di collegamenti verticali in posizione anche diversa, da realizzare, in caso di manufatti storici, con materiali e tecniche tradizionali coerenti con la tipologia dell'edificio e dell'intorno;

- 
- demolizione e nuova costruzione di sporti e di collegamenti orizzontali in posizione anche diversa da realizzare, in caso di manufatti storici, con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con la tipologia dell'edificio e dell'intorno;
  - rifacimento delle coperture, con modifica di pendenze, di forma e numero delle falde se compatibili con la forma dell'edificio e con il contesto, in particolare in confronto con gli edifici contigui: sono vietati i salti di quota. Eventuali sopraelevazioni vanno individuate puntualmente e sono disciplinate con precise indicazioni architettoniche nelle schede dei singoli edifici perimetrali nel centro storico.

Opere interne:

- demolizione completa e rifacimento di solai, anche a quote diverse;
- demolizione completa e rifacimento in posizione e con materiali diversi, dei collegamenti verticali;
- modifica della distribuzione dell'edificio;
- demolizione completa e rifacimento delle murature interne principali anche in posizione e con materiali diversi;
- realizzazione di isolamento interno.

#### R4 a - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

Sugli edifici classificati in R4a - Demolizione con Ricostruzione nelle tavole in scala 1:1000 "Perimetri, numerazione schede e categorie di intervento" - Riquadri n. 7 (Torbole) e 8 (Nago). del piano dei centri storici, si applicano fino al loro aggiornamento, le disposizioni della Ristrutturazione edilizia contenute nelle NTA.

#### R5 - DEMOLIZIONE

In conformità alle disposizioni contenute all'art.77 comma 1 lett. f) della LP 4 agosto 2015, n.15 si ricorre agli interventi di demolizione,

Ove indicato nelle tavole del P.R.G. o nelle schede e tavole degli edifici storici - nel caso di manufatti provvisori, volumi staticamente precari, parzialmente crollati, incongrui architettonicamente o incompatibili per la funzionalità del contesto, nel quale risulti incongrua ogni operazione di ricostruzione o qualsiasi altra categoria d'intervento.

Secondo specifiche indicazioni l'intervento si conclude con la demolizione (cioè con la sparizione del volume e/o dei resti del volume compromesso) e la necessaria adeguata sistemazione del sedime liberato (a verde, con pavimentazione, sistemazione di ghiaia o ciottoli, ecc.). Devono essere progettati e sistematati i fronti degli edifici liberati da eventuali demolizioni per dare loro compiutezza formale e dignità architettonica

**TITOLO II**  
**ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

**Art. 12 Attuazione del P.R.G.**

1. Il P.R.G. si attua mediante piani attuativi, progetti convenzionati e interventi edilizi diretti secondo le modalità ed i criteri previsti dalla legge urbanistica provinciale e dalle presenti norme di attuazione

**Art. 13 Piani attuativi – norme generali**

1. La cartografia del PRG indica le aree nelle quali gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo.
2. Nelle zone di cui al comma 1 rilascio del titolo edilizio è subordinato alla preventiva approvazione di un piano attuativo secondo le disposizioni contenute al Titolo II capo III della legge urbanistica provinciale, al Capo IV del Decreto del Presidente della Provincia di data 13 luglio 2010 n. 18-50/Leg e nelle presenti norme di attuazione.
3. I Piani Attuativi previsti dall'art. 50 della legge urbanistica provinciale sono i seguenti:
  - RU - Piano attuativo di riqualificazione urbanistica
  - PEA Piano attuativo per specifiche finalità - edilizia pubblica o agevolata.
  - PIP - Piano attuativo per specifiche finalità - insediamenti produttivi
  - PL - Piano di lottizzazione
4. In merito alla finalità e contenuti delle singole tipologie di piano attuativo si rimanda alle disposizioni della legge provinciale.
5. Il piano attuativo come delimitato nella cartografia del PRG costituisce l'unità minima d'intervento edilizio, pertanto, fatte salve le disposizioni dell'art. 53 della legge urbanistica provinciale e nei casi previsti dalle singole schede di piano, non è ammessa la suddivisione dell'area interessata in comparti edificatori autonomi. Il rilascio del permesso di costruire è vincolato all'approvazione del piano attuativo secondo le modalità previste dall'art. 51 della legge urbanistica provinciale
6. Fino all'approvazione dei piani attuativi sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 49 della legge urbanistica provinciale
7. In sede di redazione dei piani di lottizzazione, per una migliore organizzazione funzionale, può essere modificata la distribuzione planimetrica di destinazioni urbanistiche e volumi edilizi purché sia garantita la compensazione tra superfici ed indici di zona.
8. I piani attuativi e i piani di lottizzazione approvati alla data di prima adozione della Variante 2018, mantengono inalterata la denominazione e i parametri urbanistici previsti nelle norme di attuazione vigenti alla data di loro approvazione. Al termine del periodo di efficacia si applicano le disposizioni contenute all'art. 54 della legge urbanistica provinciale.
9. I piani attuativi approvati ed in vigore continuano a disciplinare le aree di competenza con prevalenza su eventuali difformi indicazioni di P.R.G., fino alla scadenza dei piani attuativi medesimi.

## Art. 14 Elenco delle aree soggette a piani attuativi e a piani di lottizzazione convenzionata

1. La cartografia del PRG indica le aree nelle quali gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo o di un piano di lottizzazione convenzionata.

### 3. SUBAREA TORBOLE NORD

Norme particolari:

- = le coperture degli edifici a falda devono essere in tegole tipo portoghese in cotto colore naturale;
- = le coperture piane devono essere coperte con pavimentazioni in cotto colore naturale.

### 4. NORME PARTICOLARI PER PIANI ATTUATIVI

#### 4a) P.L. 6

Il P.L. deve prevedere:

1. l'attuazione dell'intervento osservando la destinazione d'uso della zona individuata;
2. la cessione gratuita di un'area a verde pubblico e a parcheggio pubblico per una superficie complessiva pari a 1800 mq. L'area a verde pubblico potrà essere collocata anche a coronamento dei tracciati stradali che delimitano l'area.
3. la realizzazione e potenziare di tutti i tracciati viari interni al perimetro;
4. il restauro del muro storico di recinzione detto "La cesura", compreso tra i manufatti e siti di rilevanza culturale.

#### 4b) P.A. 7 AREA COMMERCIALE INTEGRATA - LOCALITÀ FASSE

Area individuata a seguito della deliberazione di Giunta provinciale n. 3026 di data 6 dicembre 2002, che ha richiesto l'individuazione dell'area commerciale destinata ad ospitare le grandi strutture di vendita al dettaglio.

Per tale area valgono le disposizioni inserite all'interno delle specifiche norme.

Per tale area risulta necessario provvedere alla preliminare adozione di un piano attuativo come stabilito dalle norme di settore.

Si prescrive inoltre per tale area la cessione gratuita dell'area necessaria per il potenziamento della viabilità locale o per la realizzazione di verde pubblico. La superficie di cessione gratuita deve essere pari a 800 mq.

Il Piano attuativo potrà avere iniziativa privata, pubblica o mista.

#### 4c) P.L. 8 PRODUTTIVO - LOCALITÀ MALA

Il piano attuativo deve essere redatto con attenzione alla morfologia del terreno, e deve essere corredata da un progetto delle alberature da sistemare almeno:

1. lungo le strade interne ed esterne;
2. sul perimetro;

---

VARIANTE PRG 14bis/2023 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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 \_\_\_\_\_

3. nei parcheggi.

Il totale delle aree alberate non può essere inferiore al 10% della Superficie territoriale (St) totale, oltre ai parcheggi.

Gli alberi devono essere sempreverdi.

**4d) P.L. 9**

In questo P.L. è prevista la destinazione di circa 3000 mq per E.E.P. L'attuazione del P.L. è vincolata alla cessione gratuita all'Amministrazione comunale del 20% della restante superficie; è ammessa la monetizzazione di tale quota.

**4e) P.L. 12**

L'attuazione del P.L. è subordinata alla cessione gratuita del 50% della Superficie territoriale (St) per parcheggi pubblici. Fatte salve le dimensioni grafiche delle singole zone, la progettazione esecutiva potrà anche non rispettare le indicazioni distributive delle aree con destinazione omogenea contenute nella cartografia, da intendersi come meramente indicative.

**4f) P.L. 13**

L'attuazione del P.L. è vincolata alla cessione gratuita dell'area per attrezzature e servizi pubblici pari a circa 3.500 mq per consentire all'Amministrazione comunale la possibilità di realizzare manufatti di interesse collettivo in aree adiacenti la statale e la fascia lago (depositi, possibilità di nuova sede VV.FF., cantiere comunale, ecc.). Fatte salve le dimensioni grafiche delle singole zone, la progettazione esecutiva potrà anche non rispettare le indicazioni distributive delle aree con destinazione omogenea contenute nella cartografia, da intendersi come meramente indicative.

**4g) P.L. 18**

La variante n. 11 prevede l'ampliamento dell'ambito di lottizzazione come previsto in cartografia di PRG.

La nuova area dovrà contenere un verde pubblico attrezzato con un sottostante parcheggio pubblico. L'area a verde pubblico, il sottostante parcheggio pubblico e le relative opere per la loro realizzazione sono a totale carico dei lottizzanti; sia l'area a verde pubblico sia il parcheggio saranno ceduti gratuitamente all'Amministrazione comunale. Indipendentemente dagli indici e parametri è ammesso un aumento massimo del 10% del Volume urbanistico (Vt) esistente ed in aderenza a queste.

È ammessa la demolizione e ricostruzione, salvo l'incremento massimo di cui sopra, anche con sopraelevazione dei volumi esistenti max di 1 piano.

In ogni caso deve essere occupato il sedime già attualmente edificato salvo una tolleranza massima di mt. 2.

In area RB3 è ammessa l'edificazione oltre alla tolleranza sopra indicata ove necessario per garantire organicità e continuità architettonica al nuovo intervento.

È ammessa la realizzazione dei necessari parcheggi interrati anche in aree entro il P.L. azionate in zona RB2 - verde privato, con la possibilità di ripristino di quote esistenti del terreno prima degli interventi, o con le nuove quote di progetto e comunque con uno strato di terra soprastante tali parcheggi di almeno 50 cm con relativa sistemazione a verde.

---

**VARIANTE PRG 14bis/2023 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

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 \_\_\_\_\_

---

Ogni previsione inerente il nuovo ambito del P.L. è comunque vincolata a specifica convenzione tra l'Amministrazione comunale e la proprietà.

#### **4h) P.L. 20**

In questo P.L. è prevista la cessione gratuita all'Amministrazione comunale del 40% della Superficie territoriale (St) per E.E.P.

#### **4i) P.F.G. 7**

Il Comune predispone un progetto per l'utilizzo dell'area della discarica inerti, in ordine all'apposita funzione indicata dagli elaborati planimetrici del P.R.G. per tale zona. In tale area è vietata l'alterazione della morfologia del luogo. Esaurita l'attività, l'area dovrà essere sistemata secondo le specifiche indicazioni di appositi studi da redigersi da parte della Pubblica Amministrazione, garantendo un idoneo ripristino ambientale confacente alle esigenze del territorio e della comunità.

#### **4m) P.F.S. 1**

Il Piano è finalizzato alla realizzazione di strutture per la produzione artigianale e interessa l'area ad ovest della zona produttiva di Mala.

All'interno del P.F.S. sono ammesse le destinazioni produttive previste dalle norme di zona e le attività di servizio alle aziende insediate quali: mense, bar, centri raccolta rifiuti, e quanto altro fosse necessario alle imprese e quanto previsto dalle norme di zona.

La progettazione del P.F.S. dovrà essere coerente con quanto elencato di seguito:

- la nuova edificazione e l'approntamento delle aree dovranno rispettare i parametri fissati dalle norme di zona;
- dovrà essere redatta una perizia geologica che definisca le modalità di smaltimento delle acque meteoriche in modo da evitare ogni interferenza con il biotopo di Loppio; (punto introdotto per la adozione definitiva)
- i nuovi volumi dovranno essere disposti con la migliore qualità urbanistica ed ambientale curando l'inserimento paesaggistico;
- l'infrastrutturazione dell'area dovrà integrarsi con quella esistente disponendo, per quanto possibile, al riordino ed alla razionalizzazione delle reti, alla riqualificazione
- dei luoghi, prevedendo anche la messa a dimora di quinte arboree d'alto fusto che mitighino l'impatto sull'ambiente dei nuovi volumi;
- dovranno essere previsti adeguati piazzali per la movimentazione e la sosta dei mezzi pesanti e per il carico e lo scarico delle merci: tali manovre non dovranno interferire con la viabilità pubblica e con i parcheggi;
- Gli spazi a confine con il bosco dovranno essere progettati con la predisposizione di opportuni accorgimenti atti a mitigare l'impatto ambientale di eventuali scogliere.

#### **4n) R.U. 01 – “Malga Zures”**

Piano attuativo di iniziativa misto pubblico-privata. L'ambito di intervento individuato nella cartografia del sistema insediativo del PRG comprende gli spazi aperti e le strutture

esistenti utilizzate per attività a fini religiosi in loc. Malga Zures. Il piano attuativo è stato individuato con le seguenti finalità:

- Consentire il recupero e l'ampliamento dell'edificio esistente e la riconfigurazione della modalità di accesso all'area.
- Avviare il processo di definizione del "Parco della memoria" mediante la valorizzazione culturale del sito da attuarsi con approfondimenti di carattere storico paesaggistico e la messa in opera di dispositivi (quali segnaletiche, cippi, lapidi ecc) funzionali alla conservazione e valorizzazione della memoria storica nel rispetto delle disposizioni contenute agli art.1 e 2 della Legge 7 marzo 2001, n.78 "Tutela del patrimonio storico della Prima guerra mondiale".

Al fine di consentire un accorpamento delle aree coinvolte è prevista la modifica del tracciato stradale esistente individuato dalla p.f. 1705/1 in CC Nago Torbole di proprietà comunale. per la parte compresa all'interno dell'ambito del piano attuativo. Al fine di assicurare l'accessibilità alle aree esterne a quelle oggetto di piano attuativo è prevista la realizzazione di uno nuovo tracciato nel rispetto dei caratteri tecnici dimensionali di seguito descritti. La realizzazione del nuovo tracciato stradale, a permuta/cessione delle relative aree e le modalità di accesso e gestione delle pp.ff. 1495 e 1498/2 interessate dal progetto "Parco della Memoria", saranno oggetto di convenzione con l'Amministrazione comunale.

La realizzazione del nuovo tracciato stradale è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- Collocazione: all'interno o a confine delle aree di proprietà privata iscritte nel piano attuativo.
- Tipologia: Strada rurale con sezione trasversale pari a massimo 3,00m. Fondo stradale realizzato con materiale drenante stabilizzato.
- Prescrizioni: Conservazione del sistema dei muri in pietra posti a delimitazione delle proprietà.

L'attuazione del Piano attuativo dovrà rispettare le seguenti prescrizioni, parametri urbanistici e norme di zona:

- Gli interventi che interessano gli spazi aperti: art. 61 zone a bosco e art. 62 Zone a pascolo,
- Sulla p.ed. 364 in CC Nago sono ammessi interventi di ristrutturazione con l'ampliamento massimo di 200 mq di SUN e altezza (Hp) 2 piani. L'altezza del fronte della parte in ampliamento dovrà essere pari a massimo 8,00 m e in ogni caso dovrà risultare inferiore alla linea di gronda dell'edificio principale. Al fine di preservare la caratterizzazione architettonica e tipologia dell'edificio l'ampliamento dovrà essere realizzato accorpando la tettoia esistente.
- In corrispondenza delle pp.ff. 1495 e 1498/2 in CC Nago Torbole è ammessa la messa in opera di dispositivi (quali segnaletiche, cippi, lapidi ecc) e arredi funzionali alla conservazione, valorizzazione e divulgazione della memoria storica. La realizzazione di tali interventi e l'eventuale a permuta/cessione delle relative aree saranno oggetto di convenzione con l'Amministrazione comunale

#### **4o) Piano di Riqualificazione urbana - R.U. 02 – "Tempesta"**

Il piano attuativo di iniziativa privata individuato nella cartografia del sistema insediativo del PRG, interessa un ambito collocato in loc. Tempesta e contraddistinto da un elevato valore paesaggistico. L'ambito di intervento, che ad oggi risulta particolarmente insediato, comprende gli spazi aperti e le strutture esistenti a servizio dell'Hotel Tempesta. Il valore paesaggistico dell'area è determinato dalla sua collocazione nella fascia di transizione tra due importanti sistemi di paesaggio che contraddistinguono il territorio comunale; Il

sistema di paesaggio lacustre e il sistema di paesaggio del versante boschivo del Monte Baldo.

In coerenza con le connotazione paesaggistica dell'area e in conformità alle disposizioni contenute all'art. 22 del NTA del PUP relative alle "Aree di protezione dei laghi" il PRG, attraverso lo strumento del Piano di riqualificazione urbanistica intende perseguire una riqualificazione architettonica e funzionale dell'intero ambito insediativo. L'intervento avrà lo scopo di:

- riqualificare complessivamente l'insediamento esistente migliorando il rapporto tra l'edificato, comprensivo degli spazi di pertinenza, e il contesto paesaggistico di riferimento.
- migliorare l'offerta ricettiva.

Per le finalità descritte in premessa sono ammessi i seguenti interventi:

Destinazione d'uso:

HB Ricettivo-alberghiero limitatamente a attività alberghiere previste all' art. 5 della Legge provinciale 15 maggio 2002, n. 7.

Interventi ammessi sugli edifici esistenti contraddistinti dalle pp.ed. 599, 1594, 1550, 1551 in CC Nago Torbole con destinazione urbanistica HB ricettivo alberghiero e RB2 Verde privato:

Ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 77 comma 2 lett. h) della LP 15/2015 comprensiva della demolizione e ricostruzione su diverso sedime delle strutture esistenti. Al fine di consentire una riqualificazione formale e paesaggistica dell'ambito insediativo è ammesso un ampliamento di ricettività nei limiti previsti all'art. 22 delle NTA del PUP.

Parametri urbanistici:

Altezza del fronte [m] : compresa entro la linea di gronda dell'edificio esistente.

Interventi ammessi negli spazi aperti di pertinenza a destinazione RB2 Verde privato: quelli previsti all'art. 47 comma 4 delle NTA con esclusione degli ampliamenti di SUN. Per le finalità espresse in premessa, nelle zone contraddistinte da spiccata visibilità dal sia dal lago che dal versante montano, è preclusa la modifica sostanziale della morfologia dei luoghi.

Sono fatte salve le disposizioni contenute all'art. 22 "Aree di protezione dei laghi" delle NTA del PUP e le norme in materia di fasce di rispetto stradali e di parcheggi di pertinenza di cui gli artt. 38a e 8 delle NTA del PRG.

PRESCRIZIONI ATTUATIVE:

Si prescrive il mantenimento delle attuali modalità di accesso all'area.

Si raccomanda che l'intervento di riqualificazione dell'area sia supportato in fase di progetto da una valutazione sulla pericolosità interferente con il sito, ai sensi dell'art.16 delle NdA della Carta di Sintesi della Pericolosità.

In merito alle destinazioni d'uso si evidenzia che l'art.22 delle NTA del PUP esclude ampliamenti in corrispondenza di residenze turistico ricettive;

La fase attuativa, in funzione del computo delle superfici in progetto, dovrà prevedere la verifica della consistenza e delle funzioni dell'insediamento oggi esistente.

La previsione attuativa dovrà contemplare la migliore fruibilità delle rive.

#### **4p) Piano di lottizzazione – P.L. 05a – P.L. 05b**

**PL.05a- AREA A VERDE PUBBLICO E PARCHEGGIO PUBBLICO E PARCHEGGIO PRIVATO, RICOLLOCAZIONE POTENZIALITA' EDIFICATORIA – CHIESA DI S. ROCCO E VIA RIVANA – NAGO**

L'area oggetto dell'intervento è finalizzata alla valorizzazione e riqualificazione paesaggistica dell'area adiacente all'antica chiesa di S. Rocco.

Il progetto urbanistico persegue una riqualificazione ambientale e funzionale di un monumento di pregio, l'antica chiesa, attraverso una radicale rivisitazione delle aree di pertinenza. L'obiettivo è di valorizzare l'immobile con la creazione di un parco pubblico contiguo all'immobile, creare un percorso pedonale togliendo l'attuale in fregio alla strada, creare un parcheggio pubblico e un parcheggio privato. Completa la nuova proposta una accessibilità veicolare ai parcheggi con l'ingresso da Via Forni e l'uscita, con direzione obbligatoria in direzione Rovereto, sulla Via Strada Rivana.

L'area a verde pubblico sarà di elevata e condivisa qualità formale proponendo materiali e sistemazioni per dare risalto alla antica chiesa.

L'area a parcheggio pubblico andrà a soddisfare la quantità prevista dallo standard in capo al PL (5b) e la sua realizzazione sarà a completo carico dei lottizzanti lo stesso PL (5b).

La proposta coinvolge un'area a destinazione RB1 residenziale di completamento, la cui potenzialità edificatoria pari a 124,44 mq di SUN è trasferita nel PL (5b) come stabilito dalla Variante 11 al PRG approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 1009 del 23.06.2014.

La SUN realizzabile andrà ad incrementare quella prevista nel PL (5b) sempre che sia approvata la destinazione prevista a sud della chiesa di S. Rocco e a seguito della cessione gratuita dell'area a verde pubblico e a parcheggio pubblico.

L'intervento è previsto all'interno dell'area zonizzata con apice PL.05.

##### **Destinazioni d'uso ammesse:**

- verde pubblico attrezzato
- parcheggio pubblico
- parcheggio privato

##### **Indicazioni puntuali:**

La Convenzione stipulata tra le Parti dovrà prevedere la cessione gratuita da parte dei privati delle aree necessarie per le finalità pubbliche e quanto sopra stabilito.

##### **Norme particolari:**

Specifica attenzione andrà posta alle modalità di intervento, considerata la presenza dell'antica chiesa di S. Rocco sia per l'intervento verso la strada sia per quello verso l'area a parco/verde pubblico attrezzato.

Gli interventi dovranno anche assicurare adeguate forme di salvaguardia nei riguardi delle opere di sistemazione e riqualificazione progettate, a Nago lungo via Rivana, dal Servizio infrastrutture viarie e della Provincia.

La collocazione delle aree a parcheggio pubblico e a parcheggio privato prevista in cartografia è da ritenersi indicativa. Al piano di lottizzazione è demandata, a parità di superficie, la possibilità di distribuire gli spazi di parcheggio all'interno del lotto al fine di garantire una migliore organizzazione funzionale. E' fatta salva e quindi vincolante la collocazione dell'area a verde pubblico prevista in cartografia in continuità con l'ambito della chiesa di San Rocco.

La realizzazione del parcheggio è subordinata alla valutazione preventiva dell'impatto acustico nel rispetto dei valori limiti indicati dall'art. 6 del d.P.C.M. 1 marzo 1991.

#### **PL.05b- AREA RESIDENZIALE RC – Nago loc. Crone**

##### **VARIANTE PRG 14bis/2023 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

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 \_\_\_\_

L'attuazione del Piano di lottizzazione dovrà avvenire contestualmente all'attuazione del PL.05a al quale si fa riferimento per il soddisfacimento degli standard di parcheggio.

Il PL.05b accoglie a titolo compensativo la capacità edificatoria generata da parte della p.f. 100/2 in CC Nago Torbole, come definita dalla VARIANTE 11 al PRG approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 1009 del 23.06.2014.

## Art. 15 Aree soggette a progetti convenzionati

1. Nelle zone individuate in cartografia con apposita sigla PC (Progetti Convenzionati) per le quali si applica specifica disciplina, previa stesura di apposita Convenzione tra le Parti per la realizzazione di opere ad interesse pubblico, si formalizza l'attuazione dei seguenti obiettivi dell'Amministrazione.

### PC(a) - DEPOSITO AUTOBUS SCOLASTICI –TAXI - BIKE POINT IN LOCALITA' FASSE – NAGO

Entro i termini di durata delle previsioni urbanistiche del Patto territoriale del Baldo Garda, nella zona adiacente al cimitero di Nago, in funzione dell'area scolastica e delle piste ciclabili che servono la zona del Monte Baldo, in sintonia con la promozione territoriale del "Patto Baldo Garda" ed in funzione del potenziamento stradale previsto dal progetto del Servizio infrastrutture viarie e ferroviarie della Provincia, per l'area zonizzata all'interno dell'Intervento Convenzionata PC(a) l'edificazione è subordinata a concessione convenzionata per:

- la realizzazione e gestione da parte del privato di un insediamento di attività di servizio di trasporto pubblico (scolastico, taxi, cicloturismo);
- la cessione gratuita al Comune di un'area per finalità pubbliche (corrispondente ad una fascia di 3 ml per viabilità e 5 ml per parcheggio pubblico).
- Destinazioni d'uso ammesse:
- valgono le disposizioni per le zone F1 - Attrezzature e Servizi di interesse pubblico di tipo Civile Amministrativo CA;
- per l'insediamento di attività di servizio di trasporto pubblico valgono le seguenti specifiche:

Destinazione principale: garage per i mezzi in dotazione all'attività (minibus, bus e taxi), uffici, noleggio biciclette ed officina per biciclette;

Destinazione integrativa: alloggio per il conduttore ed info-point turistico.

Indici:

- Volume urbanistico (Vt) max. per attrezzature e servizi: 940 mc
- Volume urbanistico (Vt) max. alloggio per il conduttore: 300 mc
- Altezza del fronte (m) max.: 8.00 m per le coperture orizzontali e 8.50 per le coperture inclinate
- Altezza massima dell'edificio (Hp) [n.piani] 3 piani
- Rapporto di copertura (Rc) max.: 60%
- Indice di permeabilità (Ip): 0.30 mq/mq
- Inclinazione massima delle falde del tetto pari al 38%;

- parcheggi: vedi art. 8;
- distanze: vedi art. 7.
- fasce di rispetto: vedi art. 38a

La Convenzione stipulata tra le Parti dovrà prevedere la cessione gratuita da parte dei privati delle aree necessarie per le finalità pubbliche.

Per le altre aree ricomprese all'interno del Progetto Convenzionato PC (a) valgono le norme di zona e quanto previsto dalla Convenzione.

Norme particolari:

Specificata attenzione andrà posta alle modalità di intervento, considerata la presenza di balze e muri a secco che richiedono l'adozione di modalità costruttive e di materiali, quali la pietra, che assicurino l'inserimento della struttura nella particolare morfologia del terreno segnato dai terrazzamenti.

Gli interventi dovranno anche assicurare adeguate forme di salvaguardia nei riguardi delle opere di sistemazione e riqualificazione progettate, a Nago lungo via Rivana, dal Servizio infrastrutture viarie e ferroviarie della Provincia.

La compensazione dell'area agricola di pregio del P.U.P. in riduzione avviene nei limiti dell'art. 38 comma 7 lettera b della LP 5/2008 ed in particolare mediante l'impiego dell'area agricola, indicata con le pp.ff. 1351/1-1351/3-1352/1, che è a tutti gli effetti vincolata ad area agricola di pregio.

#### **PC(b) - AREA RESIDENZIALE VILLA NIRVANA E PISTA CICLOPEDONALE IN FREGIO ALLA VIABILITÀ – VIA MATTEOTTI – TORBOLE**

L'area oggetto dell'intervento è finalizzata alla razionalizzazione di un comparto che prevede l'allontanamento dell'edificio a fronte strada attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio ora schedato come manufatto isolato del centro storico, l'attuale Hotel Villa Nirvana, e la realizzazione in interrato dei parcheggi dello standard tramite un insieme sistematico di opere che comprende anche l'area alberghiera contraddistinta dall'immobile denominato Hotel New Garden.

Al fine di consentire la costruzione di un percorso ciclo pedonale in sicurezza, in luogo dell'attuale stretto passaggio pedonale tra edificio e guardrail, l'intervento prevede la demolizione e ricostruzione dell'edificio denominato Villa Nirvana, arretrandolo a ml. 7,50 dal ciglio della strada, Via Matteotti.

L'intervento è previsto all'interno dell'area zonizzata con apice PC(b). L'edificazione è subordinata alla cessione gratuita all'Amministrazione comunale dell'area in fregio alla viabilità per una superficie di circa mq. 174 (area di larghezza ml. 2,50 e lunga ml. 69 circa), per tutto il fronte contraddistinto dalle P. Ed. 232 e p.f. 918/3 in C.C. Nago Torbole.

Destinazioni d'uso ammesse:

- valgono le disposizioni per le zone residenziali: commerciale limitatamente al piano terra, residenziale gli altri piani;
- per la zona alberghiera rimane la destinazione in essere, hotel New Garden;

Indici:

- Per l'area residenziale valgono i parametri per l'intervento edilizio previsti dalle zone RB1 ad eccezione dell'altezza massima del fronte (m) che sarà di ml. 12,50 per

le coperture orizzontali e 13,00 per le coperture inclinate al pari degli edifici limitrofi, il  $R_c$  max compreso dell'interrato a 0,80 mq/mq in relazione alla imposizione di sviluppare la maggior parte delle aree a parcheggio in interrato l'Indice di permeabilità ( $I_p$ ) è pari a 0,05 mq/mq la nuova SUN; generata dalla ricostruzione dell'edificio contraddistinto dalla P. Ed. 232 in C.C. Nago Torbole, comunque non potrà superare la quantità di 808 mq di SUN.

- Altezza massima dell'edificio ( $H_p$ ) [n.piani] 4 piani

Per l'area alberghiera non è consentito nessun incremento volumetrico.

Indicazioni puntuali:

La Convenzione stipulata tra le Parti dovrà prevedere la cessione gratuita da parte dei privati delle aree necessarie per la finalità pubblica sopra descritta.

#### **PC(c) - AREA RESIDENZIALE E PARCHEGGIO PUBBLICO – VIA RIVANA – NAGO**

L'area oggetto dell'intervento è finalizzata alla realizzazione di un parcheggio pubblico di attestamento in prossimità dell'ingresso a est del centro storico di Nago, in prossimità della antica chiesa di S. Rocco.

Al fine di realizzare un potenziamento delle aree a parcheggio pubblico di testata, per le provenienze da Rovereto e dalla Valle dell'Adige, si prevede la creazione di un'area di sosta per 21 posti auto.

L'intervento è previsto all'interno dell'area zonizzata con apice PC (c).

La proposta, sulla p.f. 585/2 in C.C. Nago Torbole, prevede la realizzazione di un'area di circa 775 mq. con destinazione parcheggio pubblico, un'area a destinazione residenziale zona RB3 di completamento di circa 1150 mq. con indice  $U_f$  pari a 0,38 mq/mq per una SUN massima di mq. 438 e una rimanente area a verde privato per una superficie di mq. 3055. L'edificazione è subordinata alla cessione gratuita al Comune dell'area a parcheggio pubblico.

Destinazioni d'uso ammesse:

valgono le disposizioni per le zone residenziali RB3 con indice  $U_f$  pari a 0,38 mq/mq per una SUN massima di mq. 438.

Indici:

valgono le indicazioni previste dalle zone RB3 di completamento, come sopra descritte, con un'altezza massima fuori terra di due piani.

Indicazioni puntuali:

La Convenzione stipulata tra le Parti dovrà prevedere la cessione gratuita da parte dei privati delle aree necessarie per le finalità pubbliche.

Norme particolari:

Gli interventi dovranno assicurare adeguate forme di salvaguardia nei riguardi delle opere di sistemazione e riqualificazione progettate, a Nago lungo via Rivana, dal Servizio infrastrutture viarie della Provincia.

La realizzazione del parcheggio è subordinata alla valutazione preventiva dell'impatto acustico nel rispetto dei valori limiti indicati dall'art. 6 del d.P.C.M. 1 marzo 1991.

**PC(d) - omissis**

**PC(e) - AREA A PARCHEGGIO PUBBLICO, PARCHEGGIO PRIVATO E VERDE PRIVATO VIA STRADA VECCHIA – NAGO**

L'area oggetto dell'intervento è finalizzata alla realizzazione di un parcheggio pubblico in fregio alla viabilità comunale, Via Strada Vecchia, e un parcheggio privato con zona a verde privato pertinenziale nell'area adiacente.

La proposta tende a rispondere alla dotazione di parcheggi pertinenziali della parte di centro storico di Nago posta a sud ovest.

Consentendo la possibilità di realizzare dei parcheggi pertinenziali sotto quelli pubblici in fregio alla Via Strada Vecchia, la costruzione di quelli pubblici in superficie è a carico dei privati.

L'intervento è previsto all'interno dell'area zonizzata con apice PC (e)

**Destinazioni d'uso ammesse:**

- parcheggio pubblico
- parcheggio privato
- verde privato

**Indicazioni puntuali:**

La Convenzione stipulata tra le Parti dovrà prevedere la cessione gratuita da parte dei privati delle aree necessarie per le finalità pubbliche.

**Norme particolari:**

Specifica attenzione andrà posta alle modalità di intervento (alberature, materiali, cordonate, elementi di arredo) considerata la morfologia del sito e il sovrastante pendio del Castello di Penede.

La realizzazione del parcheggio è subordinata alla valutazione preventiva dell'impatto acustico nel rispetto dei valori limiti indicati dall'art. 6 del d.P.C.M. 1 marzo 1991.

**Parametri:**

Quelli della zona omogenea risultante dall'azzonamento.

**Art. 16 Intervento edilizio diretto**

1. In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto un piano attuativo, ed in quelle regolate da piani attuativi approvati, il P.R.G. si applica per intervento edilizio diretto, subordinato all'ottenimento del titolo edilizio ai sensi della legge urbanistica provinciale e secondo le modalità espresse dal Regolamento edilizio comunale (R.E.C.).
2. L'intervento edilizio diretto può essere attuato da soggetti privati o da operatori pubblici, alle condizioni previste dalle presenti norme.

### **Art. 17 Edifici esistenti in contrasto di destinazione**

1. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. adibiti a funzioni ed attività incompatibili con le destinazioni ammesse nelle relative zone omogenee, sono consentiti i seguenti interventi:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) operazioni atte a garantire la sicurezza statica e la sicurezza del lavoro;
  - c) adeguamento igienico/sanitario o tecnologico.
  - d) interventi di superamento delle barriere architettoniche
2. Non è ammesso alcun incremento della SUN
3. A trasferimento avvenuto della funzione o attività incompatibile gli edifici potranno essere adibiti esclusivamente ad usi ammessi dalla normativa di zona secondo i relativi indici e prescrizioni.

**TITOLO III**  
**DISCIPLINA DEGLI ALLOGGI DESTINATI ALLA RESIDENZA**

**Art.18 Definizioni**

1. Ai fini dell'applicazione della disciplina degli alloggi destinati a residenza valgono le seguenti definizioni:
  - a) Edificio residenziale. Si definisce edificio residenziale quello destinato ad abitazioni, compresi i volumi e i locali accessori strettamente connessi alla residenza (sottotetto, cantine, garage, ripostigli, locali tecnici ecc.) con l'esclusione di locali destinati ad altre attività (laboratori artigianali, negozi, uffici, ecc.)
  - b) Alloggi per tempo libero e vacanza-alloggi destinati a residenza ordinaria. Per i fini di cui alla L.P. 11 novembre 2005,n. 16, l'edilizia residenziale è distinta nelle seguenti categorie d'uso:
    1. alloggi per tempo libero e vacanze;
    2. alloggi destinati a residenza ordinaria. La categoria d'uso fa riferimento alle modalità di utilizzo dell'alloggio e non al titolo di possesso. Gli alloggi di cui alla lett. b), pertanto, non coincidono necessariamente con la cosiddetta "prima casa", bensì con gli alloggi utilizzati in via permanente da soggetti non necessariamente residenti, ma che vi dimorano anche per motivi di lavoro, studio, di salute ecc..
  - c) Edificio residenziale esistente. Ai fini della L.P. 11 novembre 2005,n. 16, per edificio residenziale esistente si intende quella costruzione che, alla data di entrata in vigore della legge (16 novembre 2005) aveva destinazione residenziale (sia ordinaria che per tempo libero e vacanze, compresi gli spazi accessori alla residenza di qualsiasi natura). Per i medesimi fini è inoltre considerato edificio residenziale nella totalità del suo volume anche quell'immobile, ubicato normalmente all'interno degli insediamenti storici che, secondo la tradizione locale presenta, oltre che una parte destinata a residenza, anche una parte adibita a piccola stalla al piano terreno e fienile nel sottotetto.
  - d) Volume. Per volume si intende il volume urbanistico lordo, comprensivo cioè dei muri, dei solai e del tetto, così come definito dalla disciplina urbanistica.

In caso di immobili con destinazioni plurime, gli elementi di separazione fra le varie destinazioni (muri divisorii, solai ecc.) si considerano a metà, mentre le parti comuni (scale, disbrighi, locali tecnici, ecc.) sono contabilizzate ed attribuite ai volumi di cui sono a servizio, secondo criteri di proporzionalità rispetto ai volumi stessi.

**Art.19 Disciplina delle nuove costruzioni residenziali.**

1. Nel rispetto del P.R.G., la realizzazione di nuovi alloggi destinati alla residenza ordinaria è sempre ammessa ed è subordinata alla iscrizione di tale destinazione nel libro fondiario salvo i casi di cui all'art.20, comma 1.
2. La realizzazione di nuovi alloggi destinati alla residenza per tempo libero e vacanze non può superare sul territorio comunale la dimensione massima di mc. 7.184,55.
3. Le opere effettuate sugli alloggi residenziali, realizzati dopo l'entrata in vigore della legge, che non comportino aumento del numero delle unità abitative, sono sempre possibili. L'eventuale incremento del numero di alloggi è soggetto all'applicazione della legge.

### **Art.20 Disciplina degli edifici residenziali esistenti.**

1. Gli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore della L.P. 11 novembre 2005,n. 16 ( 16 novembre 2005), nonché le domande di concessione ad edificare ed i piani di lottizzazione presentati prima della data del 26 agosto 2005, non sono soggetti all'applicazione della legge medesima e pertanto non può applicarsi alcuna limitazione relativa al numero ed alla tipologia di alloggio od obbligo di intavolazione della residenza ordinaria, fatte salve le precisazioni di cui al seguente comma 2.
2. In caso di ampliamento del volume di edifici residenziali esistenti e contestuale aumento del numero delle unità abitative esistenti, queste ultime sono soggette alla disciplina di cui alla legge n. 16/2005 ( intavolazione della residenza ordinaria - utilizzo del contingente per la residenza del tempo libero e vacanze). Tale disposizione non si applica in caso di ampliamento del sottotetto per una quantità massima del 15% del volume totale dell'edificio residenziale esistente, oppure in caso di ampliamento del volume senza incremento del numero delle unità abitative esistenti.

### **Art.21 Cambio di destinazione d'uso degli edifici residenziali.**

1. Le trasformazioni d'uso di edifici esistenti non residenziali in residenza ordinaria sono sempre ammesse nel rispetto del P.R.G.
2. Le trasformazioni d'uso di edifici non residenziali, con o senza opere, in alloggi per il tempo libero e vacanze sono soggette alle seguenti prescrizioni:
  - a) Il volume destinato ad alloggi per tempo libero e vacanze non potrà essere superiore al 50% del volume totale e la restante parte dovrà essere destinata alla residenza ordinaria. Tale volume di alloggi per vacanze non rientra nella contabilizzazione del contingente assegnato ai comuni, ai sensi dell'art.57 della Legge provinciale 4 marzo 2008, n.1, fatto salvo quanto specificato nelle eccezioni di cui al seguente articolo 22.
  - b) In caso di cambio d'uso con aumento di volume, fermo restando quanto stabilito alla precedente lettera a) il volume in aumento è consentito qualora venga destinato alla residenza ordinaria.

### **Art.22 Eccezioni**

1. In ragione delle limitate dimensioni volumetriche, della localizzazione delle costruzioni esistenti soggette a cambio d'uso in residenza per il tempo libero e vacanze si applicano le eccezioni stabilite dai criteri fissati dalla Giunta Provinciale con provvedimento 2336 di data 26 ottobre 2007

## TITOLO IV

### CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE

#### Art. 23 Disciplina del settore commerciale

1. Le presenti disposizioni costituiscono adeguamento della disciplina urbanistica del piano regolatore generale alla normativa provinciale in materia di commercio ai sensi della LP 30 luglio 2010, n. 17 (legge provinciale sul commercio 2010), nonché alle relative disposizioni attuative stabilite con deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 del 01 luglio 2013 (criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale e Allegato parte integrante) di seguito: criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.
2. Qualora le disposizioni normative richiamate dovessero subire delle modifiche, l'adeguamento avverrà d'ufficio senza necessità di adottare alcuna variante d'adeguamento.

#### Art. 24 Tipologie commerciali e definizioni

1. Per i fini di cui alla presente disciplina, le definizioni degli esercizi di vendita sono descritte nei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale di cui alla deliberazione n. 1339 del 1 luglio 2013 e s.m.i. Ulteriori specificazioni sono contenute nel Decreto del Presidente della Provincia 23 aprile 2013 n. 6-108/Leg. e ss. mm.. In particolare si intendono medie strutture di vendita gli esercizi al dettaglio aventi superficie di vendita superiore a 150 metri quadrati e fino a 800 metri quadrati.
2. Ai fini delle presenti disposizioni, il trasferimento di strutture di vendita al dettaglio già attivate, equivale all'apertura di nuovi esercizi commerciali.

#### Art. 25 Localizzazione delle strutture commerciali

1. Sul territorio del comune di Nago Torbole, fermo restando quanto stabilito dai successivi commi, è ammesso solo l'insediamento di esercizi di vicinato, di medie strutture di vendita e l'attività di commercio all'ingrosso.
2. Negli insediamenti storici individuati nella cartografia di piano regolatore, è ammessa la possibilità di insediamento di esercizi commerciali di qualsiasi tipologia e superficie, quindi anche di grandi strutture di vendita e di centri commerciali al dettaglio. Rimane comunque fermo il rispetto delle disposizioni in materia di tutela dei centri storici stabilite al Titolo VI Capitolo 2° delle presenti norme di attuazione, nonché di ogni altra prescrizione derivante dalle disposizioni in materia di valutazione di impatto ambientale (VIA).
3. L'insediamento delle grandi strutture di vendita e di centri commerciali nell'ambito degli edifici soggetti alla categoria del restauro e di quelli vincolati ai sensi del Decreto legislativo n. 42/2004, è subordinato alla presentazione di uno specifico studio che illustri gli impatti diretti, indiretti ed indotti, sia quelli ambientali che tecnico-realizzativi determinati dall'intervento.
4. All'esterno degli insediamenti storici, in tutte le aree compatibili con la destinazione commerciale, nel rispetto dei parametri stabiliti dalle disposizioni delle presenti norme di attuazione per le singole aree, nonché nel rispetto dei vincoli dettati dal Piano urbanistico

---

VARIANTE PRG 14bis/2023 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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 \_\_\_\_

provinciale, è ammessa la possibilità di insediamento di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita nel rispetto delle seguenti limitazioni:

Esercizi di vicinato e medie strutture di vendita in linea generale possono essere insediati, unitamente ad altre destinazioni d'uso ammesse:

- a) nelle zone costituenti il centro urbano delle presenti norme di attuazione, negli insediamenti residenziali esistenti, di completamento, di espansione di cui al TITOLO IV capitolo 2° e capitolo 3° delle NTA.
- b) nelle aree destinate ad attività economiche terziarie, commerciali e ricettive di cui al TITOLO IV capitolo 4° delle NTA.;
- c) nelle zone F per attrezzature e infrastrutture pubbliche di livello locale di cui al TITOLO IV capitolo 6° e 7° delle NTA.

#### **Art. 26 Attività commerciale nelle aree produttive del settore secondario**

1. Nelle aree produttive del settore secondario di livello locale è ammessa l'attività di commercializzazione dei relativi prodotti, nonché di prodotti affini nel rispetto delle disposizioni stabilite dal Piano regolatore e fatta salva la prevalenza dell'attività produttiva e la gestione unitaria rispetto a ciascun insediamento, come stabilito dall'articolo 33, comma 2 delle norme di attuazione del PUP e dall'art. 95 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.
2. Nelle aree produttive del settore secondario di livello locale sono inoltre ammessi esercizi commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso nei seguenti casi:
  - a) esercizi di commercio per la vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni di cui all'articolo 33, comma 1, lettera g), delle norme di attuazione del PUP;
  - b) esercizi di commercio per la vendita di autoveicoli alle condizioni e nei limiti di cui all'articolo 33, comma 6, lettera c), delle norme di attuazione del PUP.

#### **Art. 27 Vendita dei prodotti dell'agricoltura da parte degli imprenditori agricoli**

1. Sul territorio comunale sono ammesse attività di vendita dei propri prodotti agricoli nel rispetto del Piano urbanistico provinciale e nei limiti previsti dall'art. 2135 del Codice Civile e dal Decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 e ss.mm. (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'art. 7 della legge 5 marzo 2001).
2. Nell'ambito delle aziende floro-orto-vivaistiche è ammesso il commercio dei propri prodotti e dei prodotti affini in conformità alle disposizioni dell'art. 82 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.

#### **Art. 28 Attività commerciali all'ingrosso**

1. Il commercio all'ingrosso è ammesso nelle medesime zone in cui è compatibile l'attività commerciale al dettaglio qualora esercitato congiuntamente con il commercio al dettaglio stesso.

- 
2. Nelle aree produttive del settore secondario di livello provinciale e di livello locale sono ammessi esercizi al dettaglio e all'ingrosso sia congiuntamente che da solo, di qualsiasi dimensione, limitatamente alla vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni di cui all'articolo 33, comma 1, lettera g), delle norme di attuazione del PUP.
  3. Nelle aree produttive del settore secondario di livello locale, il commercio all'ingrosso di merceologie diverse da quelle del comma 2, può essere esercitato solo singolarmente e cioè in assenza di commercio al dettaglio.

### **Art. 29 Spazi di parcheggio**

1. I parcheggi pertinenziali destinati alle attività commerciali devono possedere le caratteristiche stabilite dal punto 10 dai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.
2. Lo standard a parcheggio degli esercizi commerciali al dettaglio è stabilito dalle disposizioni di cui ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale, in particolare:
  - a) all'interno degli insediamenti storici valgono le disposizioni di cui al punto 2.2 dei criteri
  - b) all'esterno degli insediamenti storici valgono le disposizioni di cui al punto 3.2 dei criteri
3. L'estensione o la variazione del settore merceologico oppure la modifica della tipologia distributiva sono consentite solo nel caso in cui per l'intera superficie di vendita siano rispettate le dotazioni di parcheggi pertinenziali stabiliti dalle presenti norme in relazione ai diversi settori merceologici in cui operano. Nei casi in cui tali variazioni non siano soggette a titolo edilizio (permesso di costruire, SCIA, CILA ecc) ai sensi della legge urbanistica provinciale, il rispetto delle dotazioni di parcheggi pertinenziali è provato da certificazione di un tecnico abilitato a corredo della SCIA presentata al comune ai sensi della legge provinciale sul commercio.
4. Per gli insediamenti destinati al commercio all'ingrosso esercitato in maniera autonoma (cioè non congiuntamente al dettaglio) è previsto uno spazio di parcheggio come stabilito dall'Allegato 3 alla deliberazione n. 2023 del 3 settembre 2010 e ss. mm. (tabella A – Categoria C1).
5. L'attività commerciale multiservizio di cui all'articolo 61 della legge provinciale n. 17 del 2010 è esentata dalla realizzazione dei parcheggi.
6. Nelle aree destinate a parcheggio si devono prevedere idonei sistemi controllati per l'allontanamento delle acque meteoriche. Inoltre, per ridurre il deflusso superficiale delle acque meteoriche devono essere previsti sistemi di drenaggio urbano sostenibile, quali l'utilizzo di una pavimentazione filtrante anziché impermeabile, nonché l'eventuale posa di substrati permeabili che possono favorire una naturale depurazione delle acque.
7. La progettazione delle aree a parcheggio pubblico con un numero di posti macchina superiore a 10 deve essere corredata da una valutazione di impatto acustico (art.8 comma 2 e 4 della Legge n.447/95 e s.m.) che verifichi il rispetto dei valori limite previsti dal D.P.C.M. 14 novembre 1997.

### **Art. 30 Altre disposizioni**

1. Tutti gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a mq 250 devono garantire la presenza di servizi igienici come prescritto dai punti 2.3 e 3.4 dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale. Per le grandi strutture di vendita

---

VARIANTE PRG 14bis/2023 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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 \_\_\_\_\_

---

valgono le disposizioni stabilite dal punto 6.4 dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

2. All'esterno degli insediamenti storici, il rilascio del titolo edilizio per nuove costruzioni e demolizioni con ricostruzione destinate all' apertura e all'ampliamento di superficie entro i limiti dimensionali massimi di medie strutture di vendita, con superficie di vendita superiore a mq 500, è subordinato al rispetto dei parametri edilizi di cui al primo paragrafo del punto 3.3 dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

#### **Art. 31 Recupero e riqualificazione di insediamenti esistenti**

1. Al fine del risparmio di territorio e del recupero e riqualificazione territoriale, paesaggistica, ambientale ed architettonica di contesti edificati esistenti, per gli interventi finalizzati all'apertura o all'ampliamento di superficie entro i limiti dimensionali massimi di medie strutture di vendita in edifici esistenti, all'esterno degli insediamenti storici, vale quanto stabilito dal punto 3.5 dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

#### **Art. 31bis Ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti entro la soglia dimensionale massima**

1. L'ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti entro la soglia dimensionale si applicano le disposizioni stabilite dai punti 3.2, 3.3 e 3.4 dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale. Nel caso di ampliamento di medie strutture di vendita attivate da almeno 5 anni, si applicano le disposizioni stabilite dal punto 3.6 dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

#### **Art. 31ter Ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti oltre la soglia dimensionale e delle grandi strutture di vendita esistenti.**

1. L'ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti oltre la soglia dimensionale e delle grandi strutture di vendita è consentito decorsi almeno cinque anni dalla data di attivazione dell'esercizio a seguito dell'apertura o dell'ultimo ampliamento ed entro il limite massimo per ciascun ampliamento del 20 per cento della superficie precedentemente autorizzata, nel rispetto delle disposizioni stabilite con il punto 6.6 dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

#### **Art. 31quater Criteri specifici nel caso di riqualificazione di edifici dismessi**

1. Nell'ottica del risparmio del consumo di territorio e della riqualificazione territoriale, paesaggistica o ambientale, per gli interventi finalizzati all'ampliamento delle grandi strutture di vendita o delle medie strutture di vendita oltre la soglia dimensionale, che utilizzano edifici esistenti da sottoporre ad interventi organici di riqualificazione anche sotto il profilo tipologico ed architettonico, insidiati all'esterno degli insediamenti storici, si applica il punto 6.5, secondo periodo, dei criteri di programmazione commerciale.

**Art. 30 quinques Valutazione di impatto ambientale**

1. Per la Valutazione di impatto ambientale valgono le disposizioni di cui al punto 9 dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

## TITOLO V

### IL SISTEMA AMBIENTALE: NORME DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

#### Art. 31 Aree soggette a vincoli e rispetti specifici

1. Il P.U.P. ed il P.R.G. hanno previsto su aree specifiche del territorio comunale dei vincoli finalizzati a salvaguardare dal degrado i manufatti ed i siti di maggior pregio culturale ed ambientale o a tutelare gli insediamenti dai disagi prodotti da infrastrutture, impianti e situazioni geologiche.
2. Questi vincoli si sovrappongono alle norme relative alla destinazione di zona che il P.R.G. ha attribuito a tutte le aree del territorio comunale. Ogni intervento deve pertanto essere conforme ad entrambe le prescrizioni.
3. Tali aree soggette a vincoli specifici come di seguito descritte sono suddivise in:
  - a. Laghi, fiumi e corsi d'acqua;
  - b. invarianti;
  - c. aree di tutela ambientale;
  - d. beni ambientali;
  - e. beni culturali;
  - f. altre aree specifiche di protezione e tutela;
  - g. aree di rispetto.
4. Ai fini della salvaguardia dei beni ambientali, archeologici, architettonici e storico artistici rappresentativi si fa riferimento ai vincoli diretti e indiretti prescritti dal Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

#### Art. 32 Laghi fiumi e corsi d'acqua

1. Il Piano regolatore riporta con apposita simbologia nelle tavole del sistema insediativo Produttivo i principali corpi idrici presenti sul territorio comunale. Le tavole del Piano Regolatore riportano altresì a titolo ricognitivo tutta la rete idrografica del P.U.P.
2. Gli interventi nelle aree di cui al comma 1 sono disciplinati dalla L.P. 8 luglio 1976, n. 18 "Norme in materia di acque pubbliche, opere idrauliche e relativi servizi provinciali" e del relativo Regolamento di Attuazione (D.P.P. 20 settembre 2013, n. 22 -124/Leg), e devono rispettare i contenuti degli artt. 9, 10 e 89 della L.P. 23 maggio 2007 n. 11 "Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette" e degli artt. 28 e 29 del Capo V delle norme di attuazione del Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche.
3. Per la definizione esatta della fascia di rispetto si fa riferimento alla citata L.P. 18/76 e al relativo Regolamento di Attuazione. Eventuali corsi d'acqua non indicati in cartografia del P.R.G., qualora riconducibili al demanio e/o iscritti nell'elenco delle acque pubbliche, sono comunque assoggettati alla normativa di cui al comma 2.
4. Descrizione: Zona che comprende l'alveo dei corsi d'acqua che interessano il territorio comunale, siano essi naturali o artificiali (ad esclusione dei canali d'irrigazione), e gli argini dei medesimi.

---

VARIANTE PRG 14bis/2023 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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 \_\_\_\_

5. **Destinazione specifica:** Zone destinate alle acque ed alle opere idrauliche atte a garantire la regolamentazione delle acque stesse.
6. **Destinazioni ammesse:** Nel rispetto di quanto previsto dalle specifiche norme che regolano la materia, in particolare dal Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche, sono ammessi gli interventi riguardanti opere d'arte (ponti), relative a percorsi viari o ciclopedinali, ripristino sponde, sistemi o meccanismi per la pulizia delle acque, interventi di rinaturalizzazione.
7. **Interventi consentiti:**

Opere idrauliche per la regimazione delle acque.  
Con progetto dettagliato ed unitario esteso ad un ambito di almeno m 100 di corso opere di sovrappasso, di sistemazione degli argini, di prelievo e scarico di acqua.  
Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 43 (ZONA h.).
8. **Norme particolari:**

È vietata la copertura dei corsi d'acqua.  
Le scarpate dei tomi dovranno essere mantenute o ripristinate con copertura continua vegetale costituita da cespugli ed alberi caratteristici della vegetazione spontanea.  
Ove indicate in azzonamento, le alberature sono obbligatorie, salvo preventivo parere della P.A.T.  
La richiesta per gli interventi consentiti deve essere corredata da:

  - a. nullaosta all'esecuzione delle opere rilasciato dagli eventuali organismi sovracomunali preposti al controllo delle acque;
  - b. relazione che consideri gli influssi che le opere realizzate apporteranno all'andamento della corrente e dimostri che, in caso di prelievo e scarico d'acqua, non si producano inquinamento o mutazioni ambientali.

### Art. 33 Invarianti del PUP

1. Sono invarianti, ai sensi dell'articolo 8 delle Norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale approvato con L.P. 5/2008, gli elementi territoriali che costituiscono le caratteristiche distintive dell'ambiente e dell'identità territoriale, in quanto di stabile configurazione o di lenta modificazione, e che sono meritevoli di tutela e di valorizzazione al fine di garantire lo sviluppo equilibrato e sostenibile nei processi evolutivi previsti e promossi dagli strumenti di pianificazione territoriale.
2. L'elenco delle Invarianti, cui all'Allegato D della L.P. 5/2008 prevede, per il territorio comunale i seguenti ambiti:

#### Elementi geologici e geomorfologici:

19 Marmitte dei Giganti di Nago

30 Marocca di Passo di S. Giovanni

#### Morfologie carsiche- Grotte:

109 Grotta Bianca Bini

110 Pozzo della neve

Beni archeologici rappresentativi:

A57 Castel Penede e Busatte

A58 Coel

A59 Pré Alta

Altre aree di interesse archeologico

Busa Brodeghera : sepoltura della seconda età del ferr

Daine : grotta con incisioni rupestri di epoca medievale

Torbole : materiale sporadico di epoca romana

Nago : necropoli di epoca romana e altomedievale

Orno 2° : necropoli dell'età neolitica

Beni architettonici e artistici rappresentativi

T183 Chiesa della SS. Trinità

T184 Castel Penede

Beni ambientali

028 Nago : Le marmitte dei giganti

144 Torbole : Oliveto detto di Goethe

Siti e zone della rete europea "Natura 2000" ZSC - Zone speciali di conservazione

IT3120079 Lago di Loppio

IT3120103 Monte Baldo di Brentonico

Riserve naturali provinciali:

63 Lago di Loppio

**Art. 34 Aree di Tutela Ambientale**

1. Sono aree individuate dalla Carta delle Tutele paesistiche allegata al Piano urbanistico provinciale approvato con L.P. 5/2008, riportate dal P.R.G. sulla cartografia del sistema ambientale, destinate alla tutela dell'ambiente. Trattasi di quei territori naturali o trasformati dall'uomo caratterizzati da singolarità geologica, florifaunistica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria ovvero di forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato formale e culturale o per i loro valori di civiltà.
2. Nelle aree predette la tutela si attiva nelle forme e con le modalità previste dal Titolo III della Legge provinciale 4 agosto 2015 n.15 e dal Capo III delle Norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale approvato con L.P. 5/2008.

### **Art. 35 Beni Ambientali**

1. Come definiti dall'art. 12 delle norme di Attuazione del Piano urbanistico provinciale L.P. 5/2008, sono i manufatti e siti di particolare pregio paesaggistico e ambientale, schematicamente indicati nella Carta delle Tutele paesistiche ed elencati nell'allegato D al Piano urbanistico provinciale approvato con L.P. 5/2008.
2. Per il territorio comunale sono individuati i seguenti beni ambientali
  - Nago: Le marmitte dei giganti
  - Torbole: Oliveto detto di Goethe

### **Art. 36 Beni Culturali**

1. Come definiti dall'art. 13 delle norme di Attuazione del Piano urbanistico provinciale L.P. 5/2008, sono i manufatti e siti di rilevanza culturale vincolati ai sensi delle disposizioni provinciali e statali in materia di beni culturali, individuati sulla base dell'alta rilevanza, valenza territoriale e del valore rappresentativo dell'identità culturale. Sono indicati a titolo ricognitivo, con apposita simbologia, nella cartografia dell'inquadramento strutturale e riportati nell'elenco contenuto nell'allegato D allegati al Piano urbanistico provinciale approvato con L.P. 5/2008.
2. Il Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 disciplina il patrimonio culturale, costituito dai beni culturali e dai beni paesaggistici.
3. Ai sensi dell'art. 11 del D.lgs. 42/2004, tra i beni culturali oggetto di specifiche disposizioni di tutela, qualora ne ricorrono i presupposti e condizioni, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti degli edifici, esposti o non alla pubblica vista e le vestigia individuate dalla vigente normativa in materia di tutela del patrimonio storico della Prima guerra mondiale. Per tali fattispecie si fa espresso richiamo alle disposizioni di cui all'art. 50 Distacco di beni culturali del medesimo decreto, che vieta, senza l'autorizzazione del soprintendente, disporre ed eseguire il distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri ornamenti, esposti o non alla pubblica vista e, inoltre, di disporre ed eseguire il distacco di stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli, nonché la rimozione di cippi e monumenti, costituenti vestigia della Prima guerra mondiale.
4. Sui manufatti e negli spazi aperti vincolati direttamente o indirettamente dal D.lgs. 42/2004 ciascun intervento è soggetto al preventivo nulla osta della Soprintendenza per i beni culturali della PAT.
5. Per quanto riguarda gli aspetti tutori, i manufatti di proprietà pubblica o di ente privato senza fini di lucro, la cui costruzione risalga ad oltre 70 anni, sono comunque assoggettati alle disposizioni del D.lgs. n. 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio, fatto salvo il riconoscimento di non interesse espresso dalla Soprintendenza dei beni culturali e del paesaggio, con propria determinazione. Gli immobili di proprietà privata aventi più di 50 anni devono invece essere esplicitamente riconosciuti di rivestire interesse culturale particolarmente importante ai sensi degli artt. 10 e 13 del D. Lgs. n. 42/2004.

### **Art. 37 Altre aree specifiche di protezione e tutela**

#### **A - AREE DI TUTELA ARCHEOLOGICA**

Vedasi norma specifica in articolo 40 delle presenti N.T.A.

---

**VARIANTE PRG 14bis/2023 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

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 - RISERVE NATURALI PROVINCIALI E LOCALI**

Sono aree a elevata naturalità, individuate dalla Carta delle Reti ecologiche e ambientali allegata al Piano urbanistico provinciale approvato con L.P. 5/2008.

Come definite dall'art. 34 della Legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11, "Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette", le riserve naturali provinciali sono costituite da territori di rilevanza provinciale, destinate specificamente alla conservazione di una o più specie naturalisticamente rilevanti della flora e della fauna, oppure di uno o più ecosistemi importanti per le diversità biologiche e per il mantenimento delle risorse genetiche.

Il Capo IV del titolo V della legge disciplinano le riserve naturali provinciali e riserve locali e gli strumenti di gestione, di coordinamento e di controllo delle aree.

### *Riserva provinciale "Lago di Loppio"*

Il territorio comunale è interessato dalla presenza della Riserva provinciale denominata "Lago di Loppio" ed istituita ai sensi dell'art.5 della LP 14/1986, con Deliberazione della Giunta provinciale n. 11130 di data 19 ottobre 1987, successivamente modificata con delibera n.17031 di data 20 dicembre 1996. Le delibere provinciali, alle quali si rimanda, stabiliscono le norme di salvaguardia e di difesa e disciplinando puntualmente le attività e gli interventi ammessi.

## **C - AREE DI PROTEZIONE DEI LAGHI**

Sono aree individuate dalla Carta delle Reti ecologiche e ambientali allegata al Piano urbanistico provinciale approvato con L.P. 5/2008.

L'art. 22 delle norme di attuazione del P.U.P. disciplina gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica consentiti nelle aree di protezione dei laghi, in particolare:

- 1.1. interventi di trasformazione edilizia e urbanistica concernenti opere pubbliche o d'interesse pubblico, con esclusione di nuove strutture ricettive
- 1.2. i fabbricati esistenti sono soggetti alle norme relative alla destinazione di zona, ammettendo per gli stessi l'ampliamento massimo del 20% della volumetria esistente al fine di garantirne la funzionalità.
- 1.3. I complessi ricettivi turistici all'aria aperta esistenti possono essere oggetto d'intervento edilizio di riqualificazione funzionale, senza aumento della ricettività, conformemente alle prescrizioni delle presenti N.T.A., ovvero con limitati aumenti di ricettività conseguentemente al miglioramento ambientale attraverso l'allontanamento dei complessi dai laghi o la migliore fruibilità pubblica delle rive.

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 43 (ZONA e.).

## **D - AREE DI PROTEZIONE DEI CORSI D'ACQUA**

Sono aree poste a tutela dei corsi d'acqua (fasce di rispetto fluviale) del demanio provinciale, al fine di consentire la sistemazione idraulica ed idraulico-forestale, come previsto dalle specifiche norme che regolano la materia (Legge Provinciale 08.07.1976, n. 18).

Esse non sono individuate nella cartografia e, salvo diversa indicazione del P.R.G., corrispondono ad una striscia larga 10 m, misurata in orizzontale dal limite della proprietà della Provincia. All'interno di esse è vietata ogni edificazione, salvo quanto ammesso con deroga ai sensi della L.P. 18/76, ivi comprese quelle interrate e la realizzazione di sporti o aggetti ed il deposito di materiali, salvo le eventuali deroghe previste dalle norme provinciali.

---

### **VARIANTE PRG 14bis/2023 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

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 \_\_\_\_\_

Gli interventi in fregio ai corsi d'acqua devono rispettare i contenuti dell'art. 9 della Legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11, "Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette" e degli artt. 28 e 29 del Capo V delle norme di attuazione del Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche.

L'area individuata ai margini del fiume Sarca è destinata alla progressiva realizzazione di un parco fluviale, con rinaturalazione dell'alveo e creazione di spazi verdi da destinare allo svago ed al tempo libero.

Devono essere rispettate le indicazioni in azzonamento relative alle aree adiacenti su sistemazioni a verde, alberature, ecc.

Gli ampliamenti degli edifici esistenti e le modifiche dello stato dei luoghi consentite dalle norme di zona devono essere autorizzate dai servizi provinciali competenti.

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 43 (ZONA h.).

La parte sesta del Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche (V aggiornamento, Delibera della G.P. n. 1551 di data 18.07.2011) individua le aree di pertinenza lungo i principali corsi d'acqua provinciali e ne definisce i criteri di tutela al fine di salvaguardarne o di ripristinarne la funzionalità.

Come stabilito dall'art. 33 delle norme di attuazione del P.G.U.A.P, la cartografia del presente piano rappresenta gli ambiti fluviali ecologici, corrispondenti alle aree di protezione fluviale definite dall'art. 23 delle norme di attuazione del P.U.P.:

- a) Ambiti fluviali ecologici con valenza elevata: le zone comprese in questo tipo di ambiti svolgono a tutt'oggi importanti funzioni per la vitalità dell'ecosistema acquatico e del suo intorno in quanto esenti da alterazioni significative rispetto all'assetto naturale, la loro presenza ha quindi ripercussioni positive anche ben al di là della loro estensione; al loro interno sono quindi incompatibili le iniziative di trasformazione edilizia e urbanistica, fatta eccezione per modesti interventi atti a favorirne il carattere ricreativo senza alterare la funzionalità ecologica che è loro propria. Nel rispetto di quest'ultima possono inoltre essere realizzati gli interventi di adeguamento e miglioramento delle strutture e infrastrutture esistenti; a tal fine l'autorità competente all'autorizzazione dei lavori può richiedere che il progetto sia corredata da un idoneo studio idrobiologico che consideri il rapporto diretto e indotto fra le opere progettate e il corso d'acqua.
- b) Ambiti fluviali ecologici con valenza mediocre: in queste aree la funzionalità ecologica è solo in parte compromessa ed è quindi possibile anche in tempi brevi migliorarne sensibilmente le caratteristiche. È a tal fine opportuno favorire il ritorno della vegetazione riparia all'interno di queste fasce che corrono lungo il corso d'acqua per una larghezza di trenta metri, ricostituendo al contempo la relazione di continuità tra l'alveo e le sponde. In tali aree non sono quindi ammissibili nuove costruzioni se non quelle riferite ad iniziative di trasformazione edilizia ed urbanistica di rilevante interesse pubblico e non diversamente localizzabili. Sono invece ammessi gli interventi di adeguamento delle strutture e delle infrastrutture esistenti alla data di entrata in vigore del presente piano, a condizione che gli stessi non peggiorino la funzionalità dell'ambito fluviale. Analogamente a quanto previsto al punto precedente, per questo tipo di valutazione può essere richiesto uno specifico studio idrobiologico.
- c) Ambiti fluviali ecologici con valenza bassa: la significativa trasformazione dell'alveo ad opera dell'uomo che caratterizza questi ambiti non prefigura la possibilità di recuperarne la funzionalità ecologica se non in maniera contenuta; si tratta infatti prevalentemente dei tratti in cui gli alvei risultano marcatamente incanalati, per i quali si rimanda all'autorità idraulica competente la valutazione di

eventuali interventi mitigatori direttamente in alveo o sugli argini, secondo i criteri descritti nel piano stralcio per la sistemazione dei corsi d'acqua e dei versanti.

#### **E - AREE DI PROTEZIONE DI POZZI E SORGENTI SELEZIONATI**

I pozzi e le sorgenti selezionati, meritevoli di tutela al fine di garantire l'integrità delle acque destinabili al consumo umano, individuate ai sensi delle disposizioni in materia, sono riportati a titolo ricognitivo nelle tavole dell'inquadramento strutturale e delle reti ecologiche e ambientali indicate al Piano urbanistico provinciale approvato con L.P. 5/2008.

In attuazione dell'art. 21 del P.U.P., la "Carta delle risorse idriche", approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 2248 del 5 settembre 2008 III° aggiornamento approvato con Delibera della G.P. n. 1941 del 12 ottobre 2018, individua i pozzi, le sorgenti selezionate e le captazioni superficiali delle acque selezionate destinate al consumo umano e definisce, nel rispetto delle norme in materia di igiene e salute pubblica, la disciplina per la tutela delle risorse idropotabili, individuando le seguenti aree di salvaguardia:

- a) zone di tutela assoluta;
- b) zone di rispetto idrogeologico;
- c) zone di protezione.

#### **F - AREE SOGGETTE A VINCOLI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO**

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia previsti dal presente piano, sono subordinati al rispetto dei contenuti cartografici e normativi di:

- "Carta di Sintesi della pericolosità" di cui all'art. 14 delle NTA del PUP e all'art. 22 della LP 15/2015, approvata con delibera della Giunta provinciale n. 1317 di data 4 settembre 2020 e successivi aggiornamenti, come richiamata all'art.41 delle presenti norme;
- Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche (VI aggiornamento, Delibera della G.P. n. 1551 di data 18.07.2011) con l'esclusione delle disposizioni in materia di pericolo, di rischio e di classi d'uso del suolo che hanno cessato la loro applicazione con l'entrata in vigore della Carta di sintesi della pericolosità del PUP;
- "Carta provinciale delle risorse idriche" (III° aggiornamento approvato con Delibera della G.P. n. 1941 del 12 ottobre 2018), le cui disposizioni prevalgono per tutti gli aspetti relativi alla sicurezza idrogeologica del territorio.

#### **G - SITI E ZONE DELLA RETE "NATURA 2000" (ZSC - ZONE SPECIALI DI CONSERVAZIONE)**

Sono aree a elevata naturalità, rappresentate dalla tavola delle reti ecologiche e ambientali allegata al Piano urbanistico provinciale L.P. 5/2008, individuate secondo quanto previsto dalle disposizioni provinciali di attuazione della direttiva 92/43/CEE del Consiglio, del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, e della direttiva 2009/147/CE del Consiglio, del 2 aprile 1979, concernente la conservazione degli uccelli selvatici.

I siti e le zone della rete "Natura 2000" sono disciplinati dal TITOLO V capo II della Legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11, "Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette".

Nei siti e nelle zone della rete "Natura 2000" si applicano le opportune misure per evitare il degrado degli habitat naturali e degli habitat delle specie di interesse comunitario, conformemente alle direttive 92/43/CEE e 2009/147/CE nonché al DPR 357/97. Qualsiasi piano, all'interno del territorio comunale e tutti i progetti che si presume che possano avere

---

#### **VARIANTE PRG 14bis/2023 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

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 \_\_\_\_\_

un ‘incidenza significativa sulle aree “Natura 2000” ovvero ogni intervento al di fuori dei siti che possa incidere in essi in modo significativo, anche congiuntamente ad altri progetti, va sottoposto a valutazione preventiva del requisito di incidenza significativa o direttamente alla procedura di valutazione d’incidenza secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Qualora il progetto rientri nella fattispecie previste dall’art. 15 del regolamento di attuazione della LP 11/2007, emanato con D.P.P. n. 50-157/Leg. d.d. 03/11/2008, non si applicano le disposizioni del presente comma. L’entrata in vigore dell’ultimo capoverso è regolata dalla Deliberazione della Giunta Provinciale 3 agosto 2012, n.1660 “Art. 15 del D.P.P. 3 novembre 2008, n.50-157/Leg. – Modifiche e integrazioni all’elenco dei tipi di progetto e di intervento che non presentano incidenza significativa su siti e zone “Rete Natura 2000”.

Siti e zone della rete europea "Natura 2000" all'interno del territorio del Comune di Nago Torbole:

IT3120079 Lago di Loppio

IT3120103 Monte Baldo di Brentonico

#### **H - ARRETRAMENTO EDIFICAZIONE**

Ove indicato negli elaborati cartografici, le edificazioni secondo gli indici ammessi dalle norme di zona devono essere arretrate entro la linea indicata.

#### **Art. 38 Aree di rispetto**

1. Sono aree individuate dal P.R.G. destinate a salvaguardare gli insediamenti dai disagi causati dalla vicinanza delle strade, dei cimiteri, di impianti tecnologici.
2. All'interno di queste aree, salvo diversa prescrizione delle norme specifiche di ognuna di esse, è vietata ogni nuova edificazione ivi comprese quelle interrate. I fabbricati esistenti sono soggetti alle norme relative alla destinazione di zona. Sono consentite le opere di infrastrutturazione del territorio nel rispetto delle norme vigenti in materia.
3. In particolare le aree di rispetto si suddividono in:

#### **A - AREE DI RISPETTO DELLE STRADE**

Sono aree destinate a salvaguardare la funzionalità della rete viaria e, nel caso delle strade di progetto, a preservare dall'edificazione il territorio interessato dal loro passaggio; al contempo, tali aree mirano alla protezione degli edifici dall'inquinamento acustico.

Le dimensioni delle strade, il metodo di misurazione e gli interventi all'interno delle fasce di rispetto stradale sono disciplinati dal Testo coordinato dell'Allegato parte integrante della deliberazione della Giunta provinciale n. 909 di data 3 febbraio 1995, come riapprovato con la deliberazione della Giunta provinciale n. 890 di data 5 maggio 2006 e successivamente modificato con le deliberazioni n. 1427 di data 1° luglio 2011 e n. 2088 di data 4 ottobre 2013.

Al di fuori delle zone specificatamente destinate all'insediamento, l'ampiezza delle fasce di rispetto a protezione del nastro stradale risultano dall'allegata tabella B.

Nelle zone specificatamente destinate all'insediamento, l'ampiezza delle fasce di rispetto a protezione del nastro stradale risultano dall'allegata tabella C.

A seguito della realizzazione di opere concernenti nuove strade o il potenziamento di strade esistenti, in attesa dell'adeguamento delle rappresentazioni grafiche del PRG si applicano le disposizioni dell'art.44 della LP 15/2015.

---

#### **VARIANTE PRG 14bis/2023 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

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 \_\_\_\_\_

Come previsto dal Testo coordinato dell'Allegato parte integrante della deliberazione della Giunta provinciale n. 909 di data 3 febbraio 1995, come riapprovato con la deliberazione della Giunta provinciale n. 890 di data 5 maggio 2006 e successivamente modificato con le deliberazioni n. 1427 di data 1° luglio 2011 e n. 2088 di data 4 ottobre 2013, nelle fasce di rispetto stradale è vietata qualsiasi nuova edificazione, anche sotto il livello naturale del terreno; sono invece ammessi:

- a. edificazione relativa alle opere di infrastrutturazione del territorio, agli impianti tecnologici a rete, agli impianti di manutenzione stradale;
- b. realizzazione di impianti di distribuzione di carburanti e delle eventuali stazioni di servizio solo ove consentita dallo strumento urbanistico comunale;

Nelle fasce di rispetto delle strade classificate o classificabili come "esistenti" all'interno delle zone specificatamente destinate all'insediamento, individuate dal presente piano, sono consentiti, previo parere della Commissione edilizia comunale, sia l'ampliamento dentro e fuori terra, sia la realizzazione di nuovi edifici, nel rispetto degli indici previsti dalla pianificazione comunale, allorché preesistano fabbricati rispetto ai quali sia opportuno assicurare un allineamento e purchè non si crei pregiudizio alla sicurezza della circolazione. L'entità massima di ampliamento è determinata nella misura del 20% del volume preesistente alla data di entrata in vigore del Piano urbanistico provinciale 1987 (9 dicembre 1987).

Nel caso di edifici già esistenti nelle fasce di rispetto stradali diverse da quelle di cui al comma precedente, sono ammessi i seguenti interventi, fermo restando il rispetto di altre disposizioni di legge o di regolamento e delle previsioni degli strumenti urbanistici subordinati al PUP:

- a) ampliamento, fuori terra o in sottosuolo, sempreché la parte in ampliamento non si avvicini al ciglio stradale più della parte emergente dal terreno dell'edificio preesistente; Gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno avvenire ove ammissibile in sopraelevazione o in aderenza ed in questo caso avere una distanza dal limite della strada non inferiore a quella dell'edificio stesso.
- a bis) la realizzazione di fabbricati pertinenziali di edifici esistenti, sulla base di adeguata motivazione e previo parere della commissione edilizia, purché sia previsto l'aumento della distanza dal ciglio stradale della nuova costruzione rispetto alla parte emergente dal terreno dell'edificio preesistente
- b) demolizione e ricostruzione, purché, sia previsto l'aumento della distanza dal ciglio stradale della nuova costruzione rispetto alla parte emergente dal terreno dell'edificio preesistente; salvo diversa specifica prescrizione nelle presenti N.T.A. o negli elaborati cartografici, (es. arretramento dell'edificato, ecc.).

L'entità massima di ampliamento è determinata nella misura del 20% del volume preesistente alla data di entrata in vigore del Piano urbanistico provinciale 1987 (9 dicembre 1987).

- a. la realizzazione di volumi interrati da destinare a garage o di garage al piano terreno quali pertinenze di edifici con destinazione residenziale, a termini dell'articolo 9, 1° comma, della legge 24 marzo 1989, n. 122;
- b. la realizzazione di volumi interrati da destinare a garage quali pertinenze di edifici con destinazione diversa da quella residenziale solamente nel caso di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- c. la realizzazione di opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi dell'articolo 113 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1.

Ai fini della tutela della sicurezza della circolazione e della verifica della compatibilità degli interventi con le esigenze di realizzazione e potenziamento delle strade, gli interventi ammessi nelle fasce di rispetto ai sensi del presente articolo, ivi compresa l'eventuale realizzazione di nuovi accessi, ove dimostrata indispensabile, sono subordinati al rilascio del parere favorevole dell'ente competente nella gestione della strada o alla sua realizzazione.

I percorsi ciclabili in progetto, comprese le relative fasce di rispetto, vanno considerati come strisce di territorio larghe 10,00 m con mezzeria sulla mezzeria del simbolo specifico negli elaborati cartografici, salvo scostamenti di +/- 2 m possibili in sede di progettazione esecutiva.

I percorsi ciclabili esistenti, realizzati in stretta relazione con le strade aperte al traffico veicolare, hanno una fascia di rispetto di ampiezza uguale a quella della strada a cui appartengono e coincidente con la stessa.

I percorsi ciclabili esistenti, che seguono tracciati autonomi ed alternativi rispetto alla viabilità veicolare, hanno una fascia di rispetto di m 5 per lato.

L'eventuale impianto di alberi, siepi vive o piantagioni lateralmente alle strade deve in ogni caso rispettare le disposizioni stabilite dal Codice della Strada (D. Lgs. 30 aprile 1992 n.285 – art.16, 17, 18, 19, 29 e 31) per le fasce di spetto entro e fuori dai centri abitati come meglio precise nel regolamento di esecuzione (DPR 12.12.1992 n.495 –art.26 ).

## **B - AREE DI RISPETTO DEI CIMITERI**

Con riferimento all'art. 62 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 l'ampiezza della fascia di rispetto cimiteriale di 50 m è riportata con apposita simbologia nella cartografia del PRG. L'ambito delle fasce di rispetto cimiteriale, è preservato dall'edificazione.

In tali ambiti fatte salve le disposizioni contenute all'art. 9 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale approvato con Decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg, sono ammessi i seguenti interventi:

Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, nei limiti delle norme urbanistiche. Gli edifici esistenti possono essere altresì ampliati al fine di migliorarne le condizioni di utilizzo, purché la distanza dal cimitero non sia inferiore a quella dell'edificio preesistente, in conformità agli strumenti di pianificazione in vigore e fermo restando il rispetto delle condizioni igienico-sanitarie.

## **C - AREE DI RISPETTO DEI DEPURATORI**

Sono aree destinate a preservare dall'edificazione una fascia di territorio di larghezza proporzionale alle caratteristiche dell'impianto, lungo tutto il perimetro del depuratore, come stabilito dalle specifiche norme che regolano la materia, in particolare dal testo coordinato dei "Criteri per la delimitazione delle zone di rispetto degli impianti di depurazione e definizione dei vincoli di inedificabilità – Art. 59 del T.U.L.P. in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti" allegato alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 850 di data 28 aprile 2006.

Le zone di rispetto degli impianti di depurazione si dividono in aree di tipo "A" ed aree di tipo "B".

Nelle zone "A" e "B" è esclusa ogni edificazione a scopo residenziale e/o ricettivo, produttivo, commerciale o di servizio e la realizzazione di stazioni di distribuzioni di carburante e i relativi accessori.

Gli interventi ammessi sono elencati nel testo coordinato dei "Criteri per la delimitazione delle zone di rispetto degli impianti di depurazione e definizione dei vincoli di inedificabilità – Art. 59 del T.U.L.P. in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti" allegato alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 850 di data 28 aprile 2006.

Per gli impianti vale quanto prescritto dalla normativa provinciale vigente. Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 43 (ZONA g.).

#### **D - AREE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI**

Sono fasce di rispetto disciplinate dal D. M. del 29/05/08, "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" - (Gazz. Uff. 5 luglio 2008, n. 156, S.O.).

#### **E - AREE DI RISPETTO PER IMPIANTI DI TRASMISSIONE RADIOTELEVISI-VA E SISTEMI RADIOMOBILI DI COMUNICAZIONE**

L'Amministrazione Comunale, sentito il parere delle Autorità competenti, individuerà le aree ove è consentita, per compatibilità con la tutela sanitaria, con la tutela dell'ambiente e del paesaggio l'installazione degli impianti di cui al presente comma.

Il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 8 luglio 2003, in attuazione della Legge del 22 febbraio 2001, n. 36, fissa i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300.

#### **Art. 39 Coni visuali**

1. **DESCRIZIONE:** Sono ambiti delimitati negli elaborati cartografici, nei quali, data la rilevanza paesaggistica, è vietato ogni tipo di edificazione.
2. **INTERVENTI CONSENTITI:** Esclusivamente per gli edifici già esistenti alla data di adozione del P.R.G.:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro o risanamento conservativo;
  - consolidamento strutturale;
  - adeguamenti igienici.
3. **NORME PARTICOLARI:**

Non sono ammessi ampliamenti dell'esistente né opere di demolizione in funzione della ricostruzione, ad esclusione di opere di pubblica utilità.

È consentita la realizzazione di nuovi tracciati viabilistici, previa verifica di compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela ambientale.

Eventuali recinzioni devono essere realizzate totalmente trasparenti in rete metallica o soluzioni similari senza parti cieche.
4. **SUN EDIFICABILE:**

---

Ricavabile da indici di edificabilità delle zone comprese nei coni visuali, può essere computata ai fini dell'edificazione in aree adiacenti con la stessa destinazione urbanistica.

#### **Art. 40 Zone di tutela archeologica**

1. Si tratta di aree interessate da ritrovamenti o indizi archeologici che ne motivano una particolare tutela. La classificazione e le perimetrazioni sulle tavole grafiche seguono le indicazioni della Soprintendenza per i beni culturali, Ufficio beni archeologici della P.A.T. (di seguito SBC-UBA), che potrà eseguire sopralluoghi e segnalare eventuali modifiche/integrazioni sui perimetri o sulla classe di tutela (01-02), secondo le caratteristiche di seguito descritte.

##### **2. AREE DI PROPRIETÀ PUBBLICA**

Su tutto il territorio comunale, per quanto riguarda le aree di proprietà pubblica destinate alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico (es. reti tecnologiche, impianti di irrigazione etc.) ai fini della verifica preventiva dell'interesse archeologico, si applicano le disposizioni previste all'art.28 comma 4 del D.lgs. 42/2004 (Codice dei Beni culturali e del paesaggio) e dall'art. 25 del D.lgs. 50/2016 (verifica preventiva dell'interesse archeologico) come recepito al comma 3 bis dell'art. 14 della LP 26/1993 e ss.mm.

##### **3. AREE A TUTELA 01**

Le aree di tutela 1 sono vincolate a precise norme conservative e individuate con perimetro e sigla sulla cartografia del piano. Per la precisa perimetrazione fanno fede le annotazioni iscritte nel libro fondiario e lo specifico provvedimento di dichiarazione di interesse ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004). In queste aree qualsiasi intervento di modifica è soggetto ad autorizzazione da parte della SBC-UBA. In esse opera la disciplina stabilita per ciascuna zona dalle presenti norme. Previa autorizzazione della SBC-UBA sono consentite le opere necessarie per l'eventuale valorizzazione e fruizione dei reperti archeologici e per consentirne il pubblico utilizzo.

##### **4. AREE A TUTELA 02**

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

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

##### **5. SCOPERTE FORTUITE**

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

#### **Art. 41 Norme generali di carattere geologico geotecnico e idrogeologico**

1. Il territorio comunale è sottoposto a vincolo in ordine ad aspetti della sicurezza connessa alla presenza di fattori di pericolo idrogeologico, valanghivo, sismico e di incendio boschivo.
2. Per quanto riguarda gli aspetti afferenti la pericolosità geologica, idrogeologica, valanghiva del territorio si applicano le disposizioni contenute nella "Carta di Sintesi della pericolosità" di cui all'art. 14 delle NTA del PUP e all'art. 22 della LP 15/2015, approvata con delibera della Giunta provinciale n. 1317 di data 4 settembre 2020 e successivi aggiornamenti.
3. Con l'entrata in vigore della "Carta di sintesi della pericolosità" si applicano le disposizioni contenute nell'allegato C della delibera della Giunta provinciale n. 1317 del 4 settembre 2020 "Carta di sintesi della pericolosità –Indicazioni e precisazioni per applicazione delle disposizioni concernenti le aree con penalità elevate, medie e basse e la aree con altri tipi di penalità" e successivi aggiornamenti.

#### **Art. 42 Alberature di mascheramento**

1. In corrispondenza di strade, incroci, ecc., la realizzazione delle alberature previste in azzonamento è obbligatoria ove tecnicamente fattibile e comunque nel rispetto delle disposizioni impartite dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.

#### **Art. 43 Norme speciali per la valorizzazione e la tutela del paesaggio**

1. Ai fini di un'efficace azione di tutela ambientale, il territorio comunale è suddiviso in subaree, nel cui ambito è programmata l'attuazione del P.R.G. con carattere specificatamente paesaggistico.

2. Con riferimento agli appositi elaborati del Sistema Ambientale le subaree individuate sono le seguenti:

- Centro storico Nago;
- Centro storico Torbole;
- Subarea Torbole sud - Busatte;
- Cubarea Torbole nord;
- Subarea speciale lungolago Torbole;
- Subarea Nago;
- Subarea Penede/S.Lucia/Forti/Marmritte;
- Subarea Coize/Europa;
- Subarea speciale Fiume Sarca;
- Subarea speciale Loppio;
- Subarea Tempesta;
- Subarea produttiva Mala;
- Subarea Pandino.

3. Per assicurare la qualità degli interventi edilizi sul territorio comunale, le previsioni normative da osservare in tema di tutela paesaggistico-ambientale sono così classificate:

**VARIANTE PRG 14bis/2023 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

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>ZONA</b>	<b>OGGETTO</b>	<b>CONTENUTI</b>	<b>NORMATIVA</b>
<b>a)</b>	IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE	parte storica dell'abitato + viste e visuali di valore + presenze storiche sparse + manufatti minori	aree regolamentate dagli artt. delle norme tecniche del P.R.G. citati di seguito: art. 11 art. 45
<b>b)</b>	IL TERRITORIO URBANIZZATO	edilizia residenziale + aree per servizi e per attrezzature turistiche	aree regolamentate dagli artt. delle norme tecniche del P.R.G. citati di seguito: art. 46 art. 52 art. 53, art. 66.
<b>c)</b>	LE AREE AGRICOLE	edilizia rurale + aree coltivate primarie e secondarie + agriturismo+ vivai + orti pubblici	aree regolamentate dagli artt. delle norme tecniche del P.R.G. citati di seguito: artt. 58, 59 e 60 art. 64, art. 65.
<b>d)</b>	L'AMBIENTE NATURALE DI ELEVATA QUALITÀ	paesaggio qualificante e suggestivo	normativa paesaggistica specifica proposta a tutela del contesto
<b>e)</b>	LA FASCIA LAGO	rive laghi	aree regolamentate dagli artt. delle norme tecniche del P.R.G. citati di seguito: art. 31.
<b>f)</b>	LE RISERVE NATURALI PROVINCIALI	aree naturali di rilevante interesse ambientale, culturale e scientifico protette ai sensi della L.P. 23 giugno 1986 n. 14	aree regolamentate dagli artt. delle norme tecniche del P.R.G. citati di seguito: art. 31.
<b>g)</b>	LE AREE CRITICHE	attività estrattive e discariche + attività industriali, artigianali e commerciali + distributori di carburante + depuratori	aree regolamentate dagli artt. delle norme tecniche del P.R.G. citati di seguito: art. 31, art. 50 29, art. 51 30, art. 54, art. 55-
<b>h)</b>	I CORSI D'ACQUA	ambiti fluviali + sponde + aree adiacenti	aree regolamentate dagli artt. delle norme tecniche del P.R.G. citati di seguito: art. 31, art. 32.

4. In tali aree l'operatività del P.R.G. sotto il profilo paesaggistico è così individuata a livello di dettaglio:

### **a) IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO - CULTURALE**

Pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per queste aree identificate dal P.R.G. nelle tavole in scala 1:1000 recanti "Ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale: perimetri, numerazione schede e categorie d'intervento", si propone un controllo mirato alla loro salvaguardia comportante, ove fattibile, il mantenimento conservativo degli spazi aperti inedificati preesistenti. In particolare:

1. gli interventi di consolidamento e di manutenzione di muri di recinzione e di sostegno devono essere eseguiti su modelli preesistenti, utilizzando le stesse tecniche costruttive o comunque impiegando materiali di origine locale;
2. le recinzioni, di altezza non superiore a 200 cm totali, devono essere realizzate secondo criteri di compatibilità con la morfologia dei luoghi, utilizzando materiali di origine locale;
3. la pavimentazione deve essere realizzata con acciottolato o lastricato in pietra, marmo, granito e porfido, prendendo a modello quella d'uso comune;
4. in queste aree particolare attenzione deve essere eventualmente riservata all'inserimento paesaggistico degli interventi attuabili, impianti tecnologici inclusi. In particolare i volumi interrati ad uso garage e depositi devono risultare adeguatamente mascherati e devono essere risolti architettonicamente in modo armonico ed integrato con le preesistenze;
5. fatte salve le disposizioni richiamate al precedente art. 36 "Beni culturali" nel caso di "manufatti minori di interesse storico-culturale", singoli o riuniti in complessi, comprendenti edicole votive, croci, nicchie, cippi, fontane, pozzi, lavatoi, abbeveratoi, archi, stemmi, lapidi commemorative, dipinti, affreschi, edifici storici per attività speciali o di difesa, ruder, rogge, pavimentazioni, muri di recinzione o strutture analoghe, evidenziati o meno nel presente P.R.G., che costituiscono elementi architettonico-decorativi simbolici della cultura, del costume o delle attività tipiche della vita sociale del passato, ai fini della tutela o del recupero delle funzioni originali o della semplice salvaguardia della testimonianza storica, è esclusivamente ammesso il loro mantenimento conservativo con ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro. L'intervento deve garantire la permanenza del manufatto nell'ubicazione originaria. Eccezionalmente, solo per motivi legati all'esecuzione di opere di interesse pubblico, su comprovata documentazione tecnica di mancanza di soluzioni alternative, è ammessa la traslazione del manufatto nelle immediate vicinanze.

### **b) IL TERRITORIO URBANIZZATO**

Pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per queste aree caratterizzate da intensa o significativa antropizzazione, identificate dal P.R.G. negli elaborati del Sistema Insediativo e Infrastrutturale si propone di seguire i criteri di analisi stabiliti e di tenere conto della sopravvissuta valenza paesaggistico-ambientale ancora presente, valutando caso per caso l'opportunità di conservare i residui spazi aperti inedificati, ove fattibile. In particolare:

- per quanto riguarda i volumi, le tipologie, gli assi di orientamento e gli allineamenti, i nuovi edifici e le trasformazioni di quelli esistenti devono adeguarsi al tessuto edilizio circostante riprendendo, seppure interpretandoli liberamente, gli elementi tipici delle architetture caratteristiche della zona;
- i materiali ed i colori dei manti di copertura, i tipi e le inclinazioni delle falde dei tetti devono uniformarsi a quelli prevalenti nei paraggi;
- le murature, i serramenti, gli infissi, i colori, gli intonaci ed i paramenti esterni devono privilegiare l'adozione di morfologie, stilemi architettonici e materiali tipici della zona;

- l'edificio deve adeguarsi alla morfologia del terreno, in modo da minimizzare gli sterri ed i riporti di materiale;
- gli spazi pertinenziali e gli arredi esterni devono essere fatti oggetto di una progettazione particolareggiata. Anche le recinzioni, da eseguirsi con materiali e tecniche tradizionali, devono essere analogamente fatte oggetto di una progettazione accurata;
- nelle lottizzazioni le volumetrie devono essere tendenzialmente accorpate, ma non devono configurarsi, se non negli interventi di modesta dimensione, come ripetizione continua della stessa unità e degli stessi elementi caratterizzanti;
- la disposizione degli edifici deve tener conto del contesto ambientale salvaguardando le viste panoramiche;
- le linee elettriche e telefoniche devono essere collocate in idonee sedi interrate.

### c) LE AREE AGRICOLE

Pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per queste aree identificate dal P.R.G. negli elaborati del Sistema Insediativo e Infrastrutturale, si propone di perseguire un'azione di tutela attiva e di valorizzazione ambientale e paesaggistica, concorrendo alla protezione delle coltivazioni agricole. In particolare:

- la localizzazione di eventuali fabbricati deve essere subordinata all'analisi paesaggistica del contesto insediativo, al fine di scegliere il sito più defilato rispetto alle viste panoramiche;
- la progettazione deve tendere al massimo risparmio nel consumo di suolo, privilegiando quindi i volumi compatti ed accorpatis;
- la costruzione di nuovi edifici e la trasformazione di quelli esistenti devono essere ispirate ed uniformate ai modi tipici del costruire. La fase progettuale deve pertanto essere subordinata ad un'analisi tipologica e compositiva degli edifici rurali di antica origine esistenti in loco;
- i materiali devono essere in via prioritaria quelli tradizionali e devono essere utilizzati secondo le tecniche costruttive individuate dalle precipitate indagini tipologico-paesaggistiche preliminari;
- la morfologia del terreno deve essere mantenuta integra, per quanto possibile. Si devono pertanto ridurre al minimo i movimenti di terra ed i muri di contenimento;
- l'alterazione dell'assetto naturale del terreno mediante sbancamenti e riporti di materiale, finalizzata ad aumentare la produttività agricola, è consentita solamente se non comportante sostanziali modifiche morfologiche del contesto;
- gli spazi pertinenziali devono essere decorosamente rinverditi. Le pavimentazioni impermeabili devono essere limitate ai soli passaggi pedonali;
- le recinzioni sono generalmente vietate, ma ove ammissibili e per particolari esigenze possono essere autorizzate quelle uniformi ai tipi tradizionali. Quelle esistenti in pietra locale a vista devono essere conservate o ripristinate, qualora si presentassero parzialmente crollate o fatiscenti;
- la costruzione di nuove strade e la trasformazione di quelle esistenti devono essere progettate in modo da avere una pendenza adeguata alla morfologia del luogo e, ove fattibile, devono essere raccordate al terreno contiguo con rampe inerbiti;
- la bitumatura del fondo stradale deve essere esclusivamente riservata alle vie di maggiore traffico; in tal caso il ruscellamento va contenuto a mezzo di collettori o di sistemi di deflusso frequenti e funzionali;

- 
- sono da privilegiare e da sviluppare le linee elettriche e telefoniche interrate.

#### **d) L'AMBIENTE NATURALE DI ELEVATA QUALITÀ**

Sono zone ed elementi naturali di particolare pregio, identificati nello strumento urbanistico a mezzo di simbolo puntuale contrassegnato dalla sigla AN, meritevoli di salvaguardia sotto il profilo paesaggistico ed ambientale, che vanno controllati e conservati nel rispetto delle loro qualità peculiari. In relazione alla loro pregiata eccezionalità ambientale, se ne propone pertanto la valorizzazione e l'inserimento nei percorsi delle passeggiate naturalistiche. È necessario vietare ogni alterazione ponendo in essere una limitazione d'uso della risorsa, che comporta necessariamente l'applicazione delle disposizioni proibitive di seguito specificate:

- il divieto di modificare o alterare in alcun modo gli elementi autoctoni consolidati di rilevante interesse ambientale;
- il divieto di depositare rifiuti o materiali di qualsiasi genere e di operare scavi;
- il divieto di coltivare cave e torbiere.

#### **e) LA FASCIA LAGO**

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:

- rispettando l'equilibrio ambientale della flora composita esistente;
- favorendo il riuso delle porzioni di lungolago che oggi sono mal impiegate o sotto utilizzate.

In tal senso appare corretto operare in particolare attraverso lo sviluppo:

- delle aree a verde;
- dei luoghi di sosta attrezzati;
- 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) LE RISERVE NATURALI PROVINCIALI**

Pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per queste aree sensibilissime si propone un'azione di tutela degli equilibri biologici e delle specifiche componenti ambientali. A tale scopo, non sono consentite tutte quelle attività suscettibili di innescare o provocare processi di turbativa o modificazione delle valenze ecologiche esistenti e si applicano perciò i vincoli di cui al Capo IV del titolo V della Legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11, "Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette", che comportano obbligatoriamente:

- il divieto di modificare o alterare in alcun modo gli elementi che compongono il la riserva naturale provinciale;

- 
- il divieto di depositare rifiuti o materiali di qualsiasi genere e di operare scavi, cambiamenti di coltura, opere di bonifica o prosciugamento del terreno;
  - il divieto di coltivare cave e torbiere e la revoca di diritto delle autorizzazioni a tal fine eventualmente già concesse.

Non è consentito l'uso delle biciclette sulle strade e sui sentieri attualmente esistenti all'interno della riserva naturale provinciale, fatto salvo l'utilizzo ciclabile di appositi percorsi, opportunamente segnalati, realizzati all'uopo dall'Amministrazione provinciale.

Fatti salvi i divieti enunciati in precedenza e compatibilmente con il mantenimento delle particolari caratteristiche della riserva naturale provinciale, in relazione alla sua conservazione ed al suo miglioramento può essere invece effettuata la manutenzione periodica del sito a mezzo di mirati e regolari sfalci delle aree a prato.

È fatta salva anche la possibilità di raccolta funghi, limitata ai propri terreni, da parte dei proprietari o dei possessori ad altro titolo dei fondi inclusi nella riserva naturale provinciale.

Sono inoltre consentiti gli interventi di valorizzazione e/o messa in sicurezza, da parte del Comune o della Provincia, dei forti e di eventuali altre opere militari risalenti alla prima guerra mondiale, nel rispetto delle modalità di esecuzione individuate dal Decreto dell'allora Ministero per i Beni e le attività culturali di data 4 ottobre 2002 "Criteri tecnico-scientifici per la realizzazione e valorizzazione delle cose di cui all'art.1 della Legge 7 marzo 2001, n.78 "Tutela del patrimonio storico della Prima guerra mondiale".

### g) LE AREE CRITICHE

Pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per queste aree identificate dal P.R.G. negli elaborati del Sistema Insediativo e Infrastrutturale propone di seguire il criterio delle minime alterazioni di terreno nel caso di progettazione di nuovi edifici, di modifica di quelli esistenti e di approntamento dei suoli.

In particolare, per i distributori di carburante e per le aree con destinazioni ammesse ad uso produttivo, artigianale e commerciale:

- i materiali devono essere complementari a quelli delle costruzioni della zona; i colori non devono porsi in contrasto visivo con il paesaggio circostante; la segnaletica deve essere progettata contestualmente agli interventi consentiti;
- gli spazi pertinenziali e gli arredi esterni devono essere oggetto di una progettazione accurata tesa a migliorare la qualità visiva della zona e ad evitare l'impermeabilizzazione generalizzata dei piazzali. Devono essere chiaramente indicati i percorsi carrabili, i parcheggi, gli spazi verdi e la posizione delle alberature ad alto fusto, da prevedere secondo criteri di armonizzazione territoriale degli edifici. Ove ammissibili, le recinzioni devono essere oggetto di progettazione dettagliata, devono avere altezza non superiore a 200 cm e devono consentire la visione senza creare barriere opache alla percezione d'ambito unitaria;
- le linee elettriche e telefoniche devono essere collocate in idonee sedi interrate;
- qualora fosse indispensabile, per lo svolgimento dell'attività, collocare del materiale all'aperto, questo deve essere sistemato con ordine su superfici ben definite, possibilmente defilate rispetto alle visuali principali e comunque adeguatamente mascherate con piantumazione;
- i muri di sostegno in calcestruzzo a vista devono esser ridotti al minimo e, ove fattibile, vanno sostituiti da rampe inerbite;
- i fronti principali devono attestarsi preferibilmente rispettando allineamenti paralleli alle direttive stradali esistenti.

In particolare, per le aree con destinazioni ammesse ad uso del suolo per cave e discariche:

---

VARIANTE PRG 14bis/2023 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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 cave e le discariche devono essere progettate tenendo in massima considerazione tanto l'impatto provvisorio determinato sul contesto paesaggistico
- dall'attività lavorativa nel periodo di gestione, quanto l'impatto permanente prodotto dall'alterazione morfologica del sito ad esaurimento dell'opera di scavo o di deposito;
- l'area di coltivazione deve essere suddivisa in lotti, in modo da programmare nel tempo le varie fasi di lavorazione ed il graduale ripristino ambientale del sito, che deve avvenire contemporaneamente allo sfruttamento. Particolare attenzione deve essere posta all'individuazione del fronte di lavorazione, che deve risultare il più possibile defilato rispetto alle vedute panoramiche dell'ambito paesaggistico;
- l'apertura dell'attività deve coincidere con la messa a dimora di alberature varie, ai margini dell'area, con funzione di schermo visivo particolarmente efficace in direzione delle strade di maggiore traffico e delle principali viste panoramiche. La recinzione deve essere trasparente e preferibilmente coperta da vegetazione.

In particolare, i depuratori devono essere mascherati con idonei schermi vegetali opportunamente posizionati nell'area di pertinenza con riferimento al contesto paesaggistico.

#### **h) I CORSI D'ACQUA**

Pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per la valorizzazione di queste zone, anche sotto il profilo della fruizione pubblica, se ne propone il recupero ecologico-ambientale con creazione di parchi fluviali, di tracciati ciclo-pedonali, di spazi di sosta ciclo-pedonali attrezzati, di aree di visita guidata, eccetera. All'interno di queste aree, in particolare:

- sono da evitare le opere di copertura, intubazione ed interramento degli alvei e dei corsi d'acqua, gli interventi di canalizzazione e derivazione di acque, l'ostruzione mediante dighe o altri tipi di sbarramenti, se non finalizzati alla regimazione, all'impiego per fini produttivi e potabili, al recupero ambientale delle rive o alla realizzazione di parchi fluviali;
- si deve evitare, per quanto possibile, la realizzazione di nuove strade di tipo locale;
- eventuali fabbricati, relativi ad impianti tecnologici o ad attrezzature per lo svago ed il tempo libero, devono essere realizzati con tecniche e con materiali tipici;
- vanno privilegiati gli interventi migliorativi di rinaturalizzazione da effettuarsi con metodi di ingegneria naturalistica;
- gli interventi edilizi ammessi nelle fasce di tutela devono rispettare la specificità morfologica e vegetazionale del sito, limitando l'impatto visivo attraverso l'impiego di tecniche e di materiali tipici. Le pavimentazioni esterne devono essere permeabili. Le recinzioni e le illuminazioni devono essere caratterizzate dalla massima semplicità, cercando di rispettare la tipologia tradizionale meno vistosa.

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>CENTRO STORICO NAGO</b>	IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO- CULTURALE
SUBAREA	Normativa di indirizzo a cui fare riferimento
<b>CENTRO STORICO TORBOLE</b>	IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO- CULTURALE

#### **VARIANTE PRG 14bis/2023 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

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 \_\_\_\_\_

SUBAREA	Normativa di indirizzo a cui fare riferimento
<b>TORBOLE SUD-BUSATTE</b>	IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO- CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse) IL TERRITORIO URBANIZZATO; LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate secondarie).
<b>SUBAREA</b>	<b>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento</b>
<b>TORBOLE NORD</b>	IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO- CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse) IL TERRITORIO URBANIZZATO; LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate secondarie). LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione commerciale e con previsione di distributori di carburante).
<b>SUBAREA</b>	<b>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento</b>
<b>LUNGOLAGO TORBOLE</b>	IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO- CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse) IL TERRITORIO URBANIZZATO; LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate secondarie). LA FASCIA LAGO  <b>INDIRIZZI SPECIALI A CUI FARE RIFERIMENTO PER L'AREA INDICATA IN CARTOGRAFIA DEL PRG COME "AREA EX P.F.G.8"</b> Sono aree del litorale da tutelare e valorizzare in termini qualitativi pertanto tutti gli interventi devono essere indirizzati a conseguire i seguenti scopi: - protezione e salvaguardia ambientale del fronte lago e delle aree lungo il Sarca; - garantire una funzionale utilizzazione pubblica delle rive; - qualificazione della fruibilità turistica con interventi sugli spazi aperti e sulle connessioni con particolare riguardo alla mobilità lenta, all'arredo urbano e al verde; - riqualificazione funzionale ed architettonica dei complessi ricettivi turistici e residenziali esistenti.
<b>SUBAREA</b>	<b>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento</b>
<b>NAGO</b>	IL TERRITORIO URBANIZZATO; LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree zonizzate con previsione di agriturismo ed alle aree coltivate primarie e secondarie). LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree con previsione di distributori di carburante).

**VARIANTE PRG 14bis/2023 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

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>SUBAREA</b>	<b>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento</b>
<b>PENEDE/S.LUCIA/F ORTI/ MARMITTE</b>	IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree zonizzate con previsione di edilizia residenziale e con destinazione a servizi); LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate primarie e secondarie); L'AMBIENTE NATURALE DI ELEVATA QUALITÀ (limitatamente ai ruderi del Castel Penede, alle Marmitte dei Giganti ed alla Valletta di S.Lucia).
<b>SUBAREA</b>	<b>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento</b>
<b>COIZE/EUROPA</b>	IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree zonizzate con previsione di edilizia residenziale e con destinazione a servizi); LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate secondarie).
<b>SUBAREA</b>	<b>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento</b>
<b>FIUME SARCA</b>	IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree con destinazione a servizi); LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate secondarie); I CORSI D'ACQUA (limitatamente all'ambito fluviale costituito dal Fiume Sarca e dalle relative sponde).
<b>SUBAREA</b>	<b>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento</b>
<b>LOPPIO</b>	LE RISERVE NATURALI PROVINCIALI
<b>SUBAREA</b>	<b>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento</b>
<b>TEMPESTA</b>	IL TERRITORIO URBANIZZATO; LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate secondarie).
<b>SUBAREA</b>	<b>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento</b>
<b>MALA</b>	LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione produttiva).
<b>SUBAREA</b>	<b>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento</b>
<b>PANDINO</b>	-,-

**TITOLO VI**  
**DISCIPLINA DELLE SINGOLE ZONE.**

**Capitolo 1**  
**Definizioni e prescrizioni generali**

**Art. 44 Organizzazione del territorio. Prescrizioni generali di zona.**

1. Gli interventi nel territorio comunale sono regolati per "zone" e aree in ciascuna delle quali sono prescritte funzioni tipiche e specifiche norme per l'edificazione.
2. Sono considerati "insediamenti "prevalentemente residenziali:
  - le zone A gli "Ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale e/o di rilevanza culturale";
  - le zone residenziali esistenti RB1 consolidate, RB2 verde privato, le zone residenziali di completamento RB3.
  - le zone per insediamenti residenziali di nuova espansione RC1, RC2, RC3, RC4 e RC;
  - le zone destinate a parcheggi pertinenziali privati;Le norme relative agli interventi in queste zone sono riportate nel Capitolo 2 – Aree di antico insediamento e di interesse ambientale e culturale, e Capitolo 3 – Aree ad uso prevalentemente residenziale.
3. Sono considerate zone destinate prevalentemente ad "Attività economica" – Zone D e G:
  - le zone D1, D2, per insediamenti destinati prevalentemente ad attività produttiva del settore secondario di livello locale
  - Le zone D3 per insediamenti commerciali -terziarie;
  - le zone per insediamenti ricettivi alberghieri di completamento HB e di espansione HC ;
  - le zone destinate a campeggio HD.
  - le attività di discarica e di cava
  - I distributori di carburanti.Le norme relative agli interventi in queste zone sono riportate nel Capitolo 4
4. Sono considerate zone destinate alle "Attività agro silvo pastorali"- Zone E:
  - Le zone destinate all'attività agricola;
  - Le zone destinate all'attività silvopastorale;
  - Le zone ad elevata integrità;
  - Le zone destinate all'agriturismo
  - Le zone destinate agli impianti Orto-Floro – vivaistici.Le norme relative agli interventi in queste zone sono riportate nel Capitolo 5
5. Sono considerate zone per "Attrezzature e servizi pubblici di livello locale" – Zone F:

- 
- Zone per attrezzature pubbliche e servizi pubblici di livello locale (civile amministrativa, sportiva, scolastica e culturale, cimiteriale ecc..);
  - Zone a verde pubblico e verde sportivo;
  - Parcheggi pubblici
  - Piazzole elicotteri

Le norme relative agli interventi in queste zone sono riportate nel Capitolo 6

6. Sono considerate come zone per "Infrastrutture e servizi":

- Le zone per attrezzature relative alla mobilità: viabilità e percorsi ciclo-pedonali.
- I porti
- Gli spazi a servizio della mobilità

Le norme relative agli interventi sono riportate nel Capitolo 7

7. Per ciascuna zona sono indicati i parametri edilizi ed urbanistici che regolano gli interventi ammessi, nonché le procedure alle quali essi sono assoggettati. Tali norme hanno validità generale, zona per zona.
8. Ulteriori e specifiche prescrizioni di maggior dettaglio circa i parametri edificatori, le tipologie edilizie ed insediative, la disposizione degli elementi plani volumetrici e funzionali sono contenute al Titolo II delle NTA che precisa i contenuti dei singoli piani attuativi. Tali prescrizioni integrano e completano quelle generali di zona di cui al comma precedente, intendendosi che in caso di eventuale contrasto con le medesime prevalgono su di esse.

## Capitolo 2

### Zone A - Aree di antico insediamento e di interesse ambientale e culturale

#### Art. 45 Ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale e/o di rilevanza culturale

##### A) MANUFATTI E SITI DI RILEVANZA CULTURALE

Sono stati definiti dal P.U.P. e riclassificati dal P.R.G. secondo l'effettiva distinzione vincolati/non vincolati ex L. 1089/39 e ss.mm.. Sono manufatti ed ambiti di natura anche molto differente da ritenere oggetto di particolare tutela ove non già normati o oggetto di singola scheda; per tutti i manufatti vige come unica categoria d'intervento il restauro.

##### B) AMBITI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

Sono indicati nelle planimetrie e negli elaborati specifici con appositi perimetri (descritti come "perimetro nucleo storico" nelle tavole in scala 1:2000 e in scala 1: 5.000 e come "perimetro ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale" nelle tavole in scala 1:1000 e 1:500) e simbologie.

Gli interventi edilizi ammessi sono indicati nelle apposite schede per singolo edificio e nelle tavole grafiche specifiche.

Gli interventi edilizi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e demolizione con o senza ricostruzione devono riguardare almeno un'intera p.ed. e l'eventuale area di pertinenza relativa.

Il Regolamento Edilizio indica le norme edilizie da rispettare negli interventi. L'Amministrazione comunale può adottare specifici progetti di sistemazione ed arredo urbano al fine di promuovere gli interventi e coordinare i progetti di dettaglio per migliorare la qualità urbana.

All'interno dei perimetri d'ambito sono indicati: aree ed edifici a destinazione definita o a destinazione libera.

Per le aree e gli edifici a destinazione definita con specifica retinatura quali le aree a standard, o altro, valgono le norme delle zone omogenee corrispondenti.

Per gli edifici a destinazione libera, cioè entro il perimetro di "ambito o manufatto di interesse storico-ambientale" e senza altra specifica retinatura di zona - sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza;
- Ricettivo secondo destinazioni di cui all'art. 52 - ZONE H, primo capoverso;
- Terziario direzionale (uffici);
- Commercio, esclusivamente al piano terra;
- Servizi civili, religiosi, pubblici e/o privati di uso e/o interesse pubblico;
- Artigianato con attività compatibile con la residenza per aspetti igienico-sanitari, emissioni acustiche, ecc.;
- Residenza connessa ad attività agricole esistenti (escluse stalle).

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 43 (ZONA a).

Qualora venga dimostrata l'assoluta impossibilità di realizzarli in superficie, è ammessa la costruzione di box auto e depositi in interrato sia sotto gli edifici che nelle aree pertinentziali private, in questo caso purché si rispetti la superficie permeabile del 50% delle stesse. Gli accessi ai piani intarsiati devono essere risolti architettonicamente in modo da non interferire con l'architettura degli edifici.

Prescrizioni particolari per tutti gli edifici:

Le destinazioni in atto alla data di adozione del presente P.R.G., se in contrasto con le presenti norme, rimangono ammesse solo in caso di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per gli altri tipi di intervento edilizio (R1-R2-R3-R4), è obbligatorio l'adeguamento delle destinazioni alle previsioni del P.R.G.

Sistemazione delle aree non edificate:

- Le strade, i percorsi ciclabili e pedonali ed i parcheggi pubblici, dovranno essere sistemati come da norme generali ed azzonamento.
- Altre aree comprese nel perimetro e non specificatamente azzonate, dovranno essere sistematiche:
  - a) se pertinentze private, a verde agricolo, o a verde privato;
  - b) se aree di proprietà pubblica a parcheggi pubblici alberati o a verde pubblico.
- I cortili, i marciapiedi, ecc. e le altre aree libere, ove pavimentate, devono essere realizzate con acciottolato, o lastricato in pietra, marmo, granito, porfido, garantendo comunque la raccolta e lo scolo delle acque superficiali all'interno delle proprietà.
- Corsi d'acqua: come da norme generali all'art. 32.

Recinzioni:

- Le recinzioni sono ammesse solo al perimetro delle particelle e devono essere realizzate con muri in sassi a vista, h max mt. 2 e/o omogeneamente a quelle originarie.
- Le recinzioni non sono comunque ammesse all'interno di corti e cortili comuni.

Costruzioni accessorie e complementari:

Sono vietate le costruzioni accessorie come definite all'art.3 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale.

## Capitolo 3

### Arearie ad uso prevalentemente residenziale

#### Art. 46 Generalità

1. Le aree destinate ad edilizia residenziale sono suddivise nei seguenti gruppi:
  - a. **ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI: RB1 consolidata, RB2 verde privato**
  - b. **ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO - RB3 di completamento.**
  - c. **ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - RC1, RC2, RC3, RC4 E RC**
  - d. **PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI (di cui all'art.8 delle NTA)**
  - e. **EDILIZIA RESIDENZIALE SPARSA**
2. Alle zone elencate al comma 1 lett. a), b) c) si applicano le seguenti disposizioni generali:

#### Operabilità

- **zone RB:** concessione diretta, salvo specifiche prescrizioni nelle presenti N.T.A.
- **zone RC1, RC2, RC3, RC4 e RC:** piano attuativo, ove previsto in cartografia.
- Lotto minimo per nuove costruzioni pari ad almeno 500 mq.
- Nelle **zone RB ed RC** è possibile realizzare alloggi per tempo libero e vacanze nel rispetto delle disposizioni contenute al titolo III delle NTA.

#### Destinazione specifica:

Residenza, servizi connessi alla residenza comprese piccole attrezzature sportive di vicinato (p.e. campi tennis, bocce, basket-pallavolo, ecc.).

#### Destinazioni ammesse:

- quelle esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.;
- terziario max.15% della SUN. Qualora si debbano recuperare immobili esistenti tale percentuale viene considerata come elemento indicativo ma non vincolante, da valutare caso per caso secondo la conformazione fisica dell'edificio;
- artigianato con attività compatibili con la residenza per requisiti igienico-sanitari, inquinamento acustico, ecc.;
- servizi pubblici e/o servizi privati di uso e/o interesse pubblico;
- commercio secondo le modalità previste al Titolo IV delle presenti norme. Comunque solo ai piani interrato, terra e primo;
- ricettivo con destinazioni come al 1° capoverso, art. 52 :
  - a. in zone RB: la destinazione d'uso ricettiva è ammessa se ricavata con l'utilizzo e/o l'accorpamento di più lotti e se comprensiva dei relativi spazi privati per attrezzature (es. palestra, piscina, ecc.) ed a verde per minimo mq 10 per persona oltre ai posti auto privati art. 8 delle N.T.A
  - b. in zone RC: utilizzo ricettivo ammesso per unità dotate di spazi privati per attrezzature (p.e. palestra, piscina, ecc.) ed a verde per minimo mq 15 per persona, oltre ai posti auto privati art. 8 delle N.T.A.;
- attrezzature sportive;

- 
- parcheggi anche in edifici pluripiano.

Interventi edilizi:

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.

Parcheggi:

- a. La superficie minima è quella stabilita dall'art. 8 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

E' vietato l'accesso ai parcheggi direttamente dalla strada, salvo arretramento di linea d'accesso (cancello, ecc.) di minimo mt. 5 dal limite della strada per dimostrata impossibilità tecnica di soluzioni alternative.

Norme speciali:

- a. Per gli edifici esistenti in stile "liberty" o di particolare pregio architettonico, realizzati fra il 1860 e il 1940, ricadenti nelle zone RB, come modalità d'intervento è esclusivamente ammessa la ristrutturazione da definirsi con un'approfondita analisi storica e/o critica dell'esistente che deve tendere a valorizzarne i caratteri peculiari.
- b. Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art.43 (ZONA b.).

**Art. 47 Aree residenziali RB1-RB2-RB3 e RC**

1. I retini di zona **RB1-RB2-RB3-RC** distinguono rispettivamente ambiti residenziali consolidati (RB1), a verde privato (RB2), di completamento (RB3) e di espansione (RC).
2. 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.
3. Nelle aree **RB1, RB3 e RC**, nel rispetto dei parametri di zona e delle specifiche previsioni relative alle SUB AREE sono ammessi i seguenti interventi:
  - a. nuova costruzione di cui all'art. 77 comma 1 lett. g) punti 1,2 e 3 della LP 5 agosto 2015, n. 15
  - b. gli ampliamenti di cui all'art. 77 comma 1 lett. e) punto 3, della LP 5 agosto 2015, n. 15
  - 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 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., se non per opere pubbliche o di interesse pubblico.
  - 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 maggiore 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 lago, nella misura di:

- I) max 10% della SUN per edifici esistenti fino a 255 mq di SUN;
- II) max 5% della SUN per edifici esistenti maggiore di 255 mq di SUN;

parcheggi: vedi art. 8

distanze: vedi art. 7

Gli interventi devono garantire conformità alle disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità del PUP.

- b. attrezzature per lo sport, il tempo libero e accessorie alla residenza (tennis, piscina, autorimesse interrate, 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.

Nelle zone a verde privato RB2 che ricadono in aree a pericolosità elevata o moderata della Carta della pericolosità non è ammessa alcuna edificabilità.

5. Per le zone **RB1, RB3, RC**, gli interventi edificatori devono rispettare i parametri di seguito riportati, salvo diversa specificazione in relazione alla subarea di appartenenza come perimettrata nelle tavole del Sistema Ambientale in scala 1:5000:

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) : 0.51 mq/mq
- Altezza del fronte (m) max: 10.50 m per le coperture orizzontali e 11,00 per le coperture inclinate;
- Altezza massima dell'edificio (Hp) [n.piani] 4 piani
- Rapporto di copertura (Rc) max, compreso l'interrato: 60%;
- Indice di permeabilità (Ip): 0.30 mq/mq
- inclinazione massima delle falde del tetto: pari al 38%;
- parcheggi: vedi art. 8;

- distanze: vedi art. 7
6. SUBAREA SPECIALE LUNGOLAGO TORBOLE:
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) : 0.34 mq/mq
7. SUBAREA TORBOLE SUD/BUSATTE:
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) : 0.38 mq/mq;
  - Altezza del fronte (m) max: 9.50 m per le coperture orizzontali e 10,00 per le coperture inclinate;
  - Altezza massima dell'edificio (Hp) [n.piani] 4 piani
  - ampliamenti ammessi solo in aderenza e fino ad un massimo di 2/3 in più rispetto alla superficie coperta già occupata e nel rispetto degli indici di zona.
8. ZONE E.E.P. (indipendentemente dalla subarea):
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0.6 mq/mq;
  - Altezza del fronte (m) max: 13.50 m per le coperture orizzontali e 14,00 per le coperture inclinate
  - Altezza massima dell'edificio (Hp) [n.piani] 4 piani
9. ALLOGGI PER IL TEMPO LIBERO E VACANZE. Realizzazione di alloggi per tempo libero e vacanze: Nel Piano di lottizzazione P.L. 13 Nago-Torbole, nella parte residenziale identificata in cartografia con apposita simbologia, sarà possibile attuare il 100% della volumetria complessiva prevista dagli indici di zona per la costruzione di alloggi per tempo libero e vacanze per un massimo di 30 alloggi e volumetria complessiva non superiore a quella stabilita al punto 2, comma 2 del presente articolo ( mc. 7.184,55) o per la costruzione di residenza ordinaria.
10. Norme particolari: È sempre ammesso negli edifici con altezza massima dell'edificio (Hp) fino a 2 piani, con esclusione di quelli ricadenti in zona RB2, ricavare un ulteriore piano mansardato nei sottotetti preesistenti alla data di 1° adozione del P.R.G. (Piano Regolatore Generale Intercomunale di data 23.12.1997) nel rispetto delle altezze indicate e dell'Uf della subarea di appartenenza, aumentato di 0,13 mq/mq.

#### Art. 48 Edilizia residenziale sparsa

1. Per l'edilizia residenziale sparsa di cui al presente articolo l'area di pertinenza è quella ricadente nell'ambito esterno del perimetro dell'edificio per una larghezza di 20,00 ml. L'edilizia residenziale sparsa ad uso abitativo in zone di P.R.G. non residenziali (RB-RC) e non comprese negli ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale, può essere ampliata per la parte residenziale esistente alla data di 1a adozione del P.R.G. (Piano Regolatore Generale Intercomunale di data 23.12.1997) utilizzando i seguenti parametri:

Ampliamento una tantum con i seguenti parametri:

40% per SUN esistente fino a 50 mq;

20% per SUN-oltre 500 mq;

per misure intermedie si applica l'interpolazione lineare.

Interventi ammessi:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico-sanitario, (conformi a quanto stabilito dall'art. 46) restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e demolizione con o senza ricostruzione, comunque entro il sedime già occupato salvo gli ampliamenti ammessi; sono comunque esclusi ampliamenti di edifici esistenti sul Monte Baldo oltre i 350 mt. s.l.m. Sono comunque esclusi ampliamenti di edifici esistenti sul Monte Baldo oltre i 350 mt. s.l.m.

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.

2. Norma relativa alle baracche della prima guerra mondiale:

Descrizione: Il territorio comunale accoglie numerose baracche della prima guerra mondiale o resti relativi. Il Comune provvede al censimento ed alla loro identificazione territoriale al fine di riutilizzare quelle recuperabili come presidi del territorio di montagna. Gli interventi ammessi sugli immobili suindicati saranno attuabili esclusivamente a censimento avvenuto e nel rispetto delle modalità di esecuzione individuate dal Decreto dell'allora Ministero per i Beni e le attività culturali di data 4 ottobre 2002 Criteri tecnico-scientifici per la realizzazione e valorizzazione delle cose di cui all'art.1 della Legge 7 marzo 2001, n.78 "Tutela del patrimonio storico della Prima guerra mondiale".

Operabilità:

- baracche esistenti: restauro;
- altre baracche: ricostruzione stilistica sulla base di documentazione grafica e/o fotografica.

Destinazione d'uso: alloggi temporanei e depositi.

Norme particolari: Le operazioni ammesse sono possibili solo per edifici di proprietà demaniale, che il Comune si impegna a non alienare.

## Capitolo 4

### Aree destinate prevalentemente ad attività economica

#### Art. 49 Generalità

1. Sono le parti di territorio destinate in prevalenza ad attività economiche, alla ricettività turistica e alle produzioni e commercializzazione di beni. Le aree destinate ad attività economica si suddividono, anche con riferimento alle indicazioni del Piano Urbanistico Provinciale, in:
  - Aree produttive del settore secondario di livello locale [D1, D2];
  - Aree commerciali- terziarie [D3];
  - Aree destinate ad insediamenti ricettivo –alberghieri HB e HC;
  - Aree per campeggio [HD]
  - Aree per discarica
  - Cave all'aperto
  - Distributori di carburante
2. Nei successivi artt.50, 51, 52, 53, 54 e 55 per ciascuna delle zone individuate al precedente comma 1, sono individuati i parametri urbanistici ed edilizi di riferimento.
3. Sul patrimonio edilizio esistente ricadente nelle aree di cui al precedente comma 1 con destinazione d'uso conforme alle norme di zona, fatte salve le disposizioni in materia di ampliamento, di nuova costruzione previste dalle singole norme di zona ed eventuali altre prescrizioni in esse contenute, risultano sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 77 comma 1 lettera a), b), c), d), e), e) punti 4 e 5, f), della LP 15/2915. Sul patrimonio edilizio esistente non conforme alle destinazioni di zona si applicano le disposizioni previste all'art.17 delle NTA.

#### Art. 50 Aree produttive del settore secondario di livello locale D1 e D2

##### 1. Destinazioni di zona:

Attività di tipo produttivo, industriale e/o artigianale.

##### 2. Destinazione specifica:

Le attività e le funzioni previste all'art.23 delle NTA del PUP e al Capo III (art.117 e 118) della LP 15/2015

Edifici funzionali alle attività di produzione e commercializzazione di beni e servizi e relativi come di seguito elencato:

Fuori terra:

- depositi;
- magazzini;
- attrezzature tecnologiche funzionali al ciclo produttivo;
- spazi per esposizione (non più del 20% della SUN);

---

VARIANTE PRG 14bis/2023 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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 \_\_\_\_

- uffici (non più del 20% della SUN);
- spazi ed attrezzature di servizio interno (mensa aziendale, spogliatoi, servizi igienici, ecc.);
- standard pubblici funzionali agli insediamenti produttivi art. 8 N.T.A.
- spazi (anche coperti) per sosta dei mezzi di trasporto merci e degli addetti;
- attrezzature tecnologiche di zona;
- spazi commerciali come disciplinati al Titolo IV delle N.T.A.;
- sedi di autotrasporti.

In interrato:

- depositi, magazzini ed attrezzature tecnologiche che non vengono computati nella SUN-se senza permanenza di persone, spogliatoi, esposizioni, parcheggi, ecc.

3. Interventi consentiti:

Nelle aree D1e D2 nel rispetto dei parametri di zona sono ammessi i seguenti interventi:

- a. nuova costruzione di cui all'art. 77 comma 1 lett. g) punti 1,2 e 3 della LP 5 agosto 2015, n. 15
- b. gli ampliamenti di cui all'art. 77 comma 1 lett. e) punto 3, della LP 5 agosto 2015, n. 15

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.

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 43 (ZONA g.).

4. Indici:

Per le zone D1 gli interventi edificatori di cui al comma 3 devono rispettare i parametri di seguito riportati:

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,85 mq/mq
- Altezza del fronte (m) max: 10 m per le coperture orizzontali e 10,50 m per le coperture inclinate.
- Altezza dell'edificio (Hf): 10 ml per le coperture orizzontali e 11,50 ml. per le coperture inclinate. Altezze maggiori sono ammesse solo per volumi tecnici ed impianti non diversamente edificabili
- Rapporto di copertura (Rc) max,: 50%
- Indice di permeabilità (Ip): 0,10 mq/mq con quota di alberature obbligatorie (1 albero di h minima mt. 3 ogni 50 mq), ove possibile, innanzitutto lungo il perimetro del lotto (salvo accessi);
- parcheggi: vedi art. 8;
- distanze: vedi art. 7

Per le zone D2 gli interventi edificatori di cui al comma 3 devono rispettare i parametri di seguito riportati:

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,85 mq/mq
- Altezza del fronte (m) max: 10 m per le coperture orizzontali e 10,50 m per le coperture inclinate.

- Altezza dell'edificio (Hf): 10 ml per le coperture orizzontali e 11,50 ml. per le coperture inclinate. Altezze maggiori sono ammesse solo per volumi tecnici ed impianti non diversamente edificabili.
- Rapporto di copertura (Rc) max: 60%
- Indice di permeabilità (Ip): 0.10 mq/mq con quota di alberature obbligatorie (1 albero di h minima mt. 3 ogni 100 mq), ove possibile, innanzitutto lungo il perimetro del lotto (salvo accessi);
- parcheggi: vedi art. 8;
- distanze: vedi art. 7

5. Altre norme particolari per zone produttive D1 e D2:

È ammesso negli eventuali spazi previsti per esposizione (max 20% della SUN) solo il commercio delle merci risultanti dalla produzione dell'attività insediata nel rispetto delle norme provinciali e regolamenti comunali in materia commerciale; in tal caso alla quota di SUN espressamente prevista per commercio deve corrispondere la quota di parcheggi nel rispetto delle disposizioni contenute al titolo IV delle NTA.

Recinzioni: Altezza max. m 2,00 con muri pieni realizzati con mattoni a vista, blocchi di cemento o in cemento gettato ad impronta di cassero, o intonacati. Non sono ammessi muri in pannelli prefabbricati.

All'interno del perimetro recintato devono essere ricavate adeguate aree di parcheggio per:

- parcheggi privati art. 8 N.T.A. nonché tettoie per il ricovero di moto e biciclette.
- mezzi pesanti in relazione alle necessità dell'attività produttiva, compresi nei parcheggi privati sopra indicati.

In caso di piano attuativo è ammessa la realizzazione di 1 alloggio per custode di SUN massima pari a 120 mq. Tale alloggio è unico per tutto l'intervento, indipendentemente dalla eventuale molteplicità di attività insediabili e da frazionamenti di proprietà all'interno del piano attuativo stesso.

6. Attività artigianali sparse

Per le attività artigianali sparse già insediate alla data di 1° adozione del P.R.G. (Piano Regolatore Generale Intercomunale di data 23.12.1997) ma non individuate in azzonamento come aree produttive (D1), sono consentiti i seguenti interventi:

- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione;
- demolizioni senza ricostruzioni (in questo caso con sistemazione del sedime reso libero);
- adeguamento tecnologico ed igienico/sanitario;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;

**Art. 51 Aree Commerciali –Terziario D3**

1. Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 43 (ZONA g.).
2. Aree destinate ad attività terziarie e commerciali; sono suddivise nei seguenti gruppi:

**A.1) ATTIVITÀ COMMERCIALI IN ZONE SPECIFICHE:**

Destinazioni di zona:

- esercizi commerciali ed esercizi pubblici (bar, ristoranti e similari);
- depositi e similari relativi all'attività commerciale;
- parcheggi alberati a raso e/o parcheggi interrati;
- uffici funzionali agli esercizi ed altre attività terziarie.

Interventi edilizi:

- a. 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 zone;
- b. 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;

Indici:

Per le zone D3 gli interventi edificatori di cui al precedente capoverso devono rispettare i parametri di seguito riportati

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) : 0.85 mq/mq
- Altezza del fronte (m) max: 12.00 m per le coperture orizzontali e 12,50 m per le coperture inclinate;
- Altezza massima dell'edificio (Hp) [n.piani] 4 piani
- Rapporto di copertura (Rc) max : 50%
- Indice di permeabilità (Ip): 0.10 mq/mq con quota di alberature obbligatorie (1 albero di h minima mt. 3 ogni 100 mq), ove possibile, innanzitutto lungo il perimetro del lotto (salvo accessi);
- parcheggi: vedi art. 8;
- distanze: vedi art. 7

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.

**A.2) – AREA COMMERCIALE INTEGRATA – P.A. (7) - C.I.**

La Giunta provinciale ha provveduto con deliberazione n. 3026 di data 06.12.2002, ad individuare il comune di Nago-Torbole quale centro di attrazione sovracomunale dell'ambito territoriale "D" ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 12 dell'allegato 1 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 339 dd. 16 febbraio 2001 e successive modifiche nonché degli articoli 6 e 10 dell'allegato 1 alla deliberazione della Giunta Provinciale n. 340 dd. 16 febbraio 2002 e successive modifiche.

A seguito di tale qualificazione, ed alla contemporanea assegnazione di mq. 900 di superficie da destinare all'apertura di grandi strutture di vendita (G.S.V.) al dettaglio nel settore non alimentare, si è reso necessario provvedere alla stesura della variante urbanistica necessaria alla individuazione dell'area commerciale integrata da destinare all'apertura delle nuove grandi strutture di vendita.

L'area viene quindi individuata nel preesistente PL 7, ora soggetta a Piano Attuativo (di iniziativa privata, pubblica o mista) e quindi rinominata come P.A. n. 7 -, piano che nella sua fase attuativa dovrà rispettare le seguenti norme e parametri edilizi.

Destinazioni di zona:

- Area Commerciale Integrata (C.I.) – Area mista prevalentemente destinata ad attività commerciali al dettaglio, nella quale, oltre alle funzioni ed attività già consentite nelle zone commerciali specializzate, sono ammesse ulteriori funzioni direzionali, attività di servizio ed eventuali attività culturali, sportive e ricreative. In attuazione alla normativa provinciale del settore commerciale si precisa che all'interno dell'area commerciale integrata sono insediabili anche le attività già specificatamente previste per la zona commerciale specializzata come l'apertura di esercizi di ricanto e medie strutture di vendita, con relativi uffici e magazzini, nonché l'apertura di pubblici esercizi e di attività artigianali di servizio.
- Depositi ed accessori relativi all'attività commerciale e attività ammesse;
- Parcheggi alberati a raso e/o parcheggi interrati e/o multipiano;

Indici:

- I.f. max = 1 mq/mq;
- 10 m Altezza massima
- (Rc) max : 60%
- S. permeabile minima = 20 %, con quota di alberature obbligatorie verso gli spazi pubblici al fine di mitigare l'impatto ambientale della struttura edilizia, senza alterare però le visuali panoramiche per chi percorre la viabilità principale e le viabilità ciclo/pedonali dei suoi dintorni;
- Parcheggi: vedi Titolo IV, delle Norme di Attuazione. Per le attività extra commerciali ammesse all'interno dell'area commerciale integrata ai sensi della normativa di settore commerciale occorrerà riferirsi agli standard indicati all'art. 8 delle presenti N.d.A. applicabili per ogni specifica funzione;
- Distanze: vedi art. 7

Norme di tutela paesaggistico-ambientale:

- Per tali aree si applicano i criteri di tutela paesaggistica come definiti all'art. 43 zone g), delle presenti norme di attuazione;

**B) - ATTIVITÀ COMMERCIALI IN ALTRE ZONE**

Ove le aree non siano azionate con apposito retino di zona D3 o non sia previsto dalla norma di zona, non sono ammesse attività terziarie.

Le attività commerciali e terziarie diversamente azionate ed esistenti alla data di adozione del P.R.G., (Piano Regolatore Generale Intercomunale di data 23.12.1997) possono essere mantenute e razionalizzate, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste per le zone D3 e della Sul all'uopo utilizzata alla data di prima adozione del P.R.G.

Inoltre gli esercizi commerciali al dettaglio e gli esercizi pubblici possono essere localizzati al piano terra degli edifici siti in:

- Nago lungo S.S. 240 di Loppio;
- Torbole lungo S.S. 249 Gardesana Orientale;
- Subarea speciale lungolago Torbole.

**Art. 52 Aree ricettive - alberghiere HB e HC**

**1. Destinazioni di zona:**

**VARIANTE PRG 14bis/2023 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

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 \_\_\_\_\_

- attività ricettive: alberghi, residence, ostelli, affittacamere, ecc.;
- commercio: secondo le modalità consentite al Titolo IV delle N.T.A. e comunque solo al piano terreno;
- funzioni complementari: impianti tecnologici, parcheggi, uffici per la gestione;
- residenza del gestore, con SUN max 120 mq, nel rispetto delle disposizioni dell'art.119 della LP 15/2015;
- attrezzature (palestra, piscina, ecc.).

2. Interventi ammessi:

- 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.
- 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;
- 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;
- 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.
- realizzazione di piscine

\*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.

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.

Per le aree ricettive – alberghiere ricadenti 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. Operabilità:

- zone HB, concessione diretta;
- zone HC, concessione edilizia o piano attuativo ove previsto in cartografia.
- Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 43 (ZONA b.).

4. Indici:

**A) zone HB - ricettive di completamento**

L'ampliamento degli edifici esistenti, o l'edificazione su lotti liberi non asserviti da altre costruzioni, è ammesso nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice di utilizzazione fondiaria Uf max: 0,85 mq/mq
- Rapporto di copertura (Rc) max, compreso l'interrato: 60%
- Indice di permeabilità (Ip): 0.20 mq/mq

- Alberature obbligatorie: 1 albero (h minima mt. 3) ogni 80 mq di Superficie impermeabile;
- Altezza del fronte (m) max. 11.50 m per le coperture orizzontali e 12,00 per le coperture inclinate (è esclusa la realizzazione di soppalchi nel sottotetto per edifici alti ml. 11,50 per le coperture orizzontali e 12,00 per le coperture inclinate);
- Altezza massima dell'edificio (Hp) [n.piani]: 4 piani
- parcheggi: vedi art. 8;
- distanze: vedi art. 7
- per gli edifici ricettivi esistenti alla data di l° adozione del P.R.G.(Piano Regolatore Generale Intercomunale di data 23.12.1997) e che risultano avere già saturato la capacità edificatoria prevista, è data la possibilità di ampliare una tantum per un massimo del 10% la SUN esistente al solo fine di dotare la struttura di servizi ed attrezzature, o di adeguarla a specifiche normative sulla sicurezza, escludendo l'aumento di ricettività; tale ampliamento dovrà comunque essere realizzato nel rispetto di tutti gli altri indici di zona.

**B) zone HC - ricettive di espansione**

- Indice di utilizzazione fondiaria Uf max: 0,85 mq/mq;
- Rapporto di copertura (Rc) max, compreso l'interrato: 60%;
- Indice di permeabilità (Ip): 0.20 mq/mq
- Alberature obbligatorie: 1 albero (h minima mt. 3) ogni 80 mq di Superficie impermeabile;
- Altezza del fronte (m) max: 11.50 m per le coperture orizzontali e 12,00 per le coperture inclinate; (è esclusa la realizzazione di soppalchi nel sottotetto per edifici alti ml. 11,50 per le coperture orizzontali e 12,00 per le coperture inclinate);
- Altezza massima dell'edificio (Hp) [n.piani] 4 piani
- parcheggi: vedi art. 8;
- distanze: vedi art. 7
- posti auto per bus turistici nella quota di parcheggi a raso.

**C) Norma particolare**

Nelle aree soggette a pianificazione attuativa di cui all'art. 14 delle NTA si applicano, qualora previsti, i parametri e le disposizioni normative riportate nelle singole schede norma.

**Art. 53 Aree a campeggio HD**

1. Destinazioni di zona:

Zone destinate in modo specifico ai campeggi turistici, come aree sistamate e attrezzate per il soggiorno dei turisti con tende, roulotte, camper (elementi mobili) o bungalow (elementi fissi), e altri servizi compresa la residenza del gestore di superficie massima pari a mq 120 di SUN da realizzare nel rispetto degli indici sotto riportati e nel rispetto delle norme specifiche in materia (LP 4 ottobre 2012 n.19).

2. Interventi consentiti:

Tali interventi sono ammessi anche per i campeggi ricadenti all'interno delle aree di protezione dei laghi (art. 37.C delle presenti N.T.A.), purché volti alla riqualificazione funzionale di complessi esistenti alla data di adozione del piano.

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 43 (ZONA b.).

Per ogni singola area a campeggio 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.

3. Indici:

- Indice di utilizzazione fondiaria Uf: 0,043 mq/mq
- Altezza del fronte (m) max = 3,50 m per le coperture orizzontali e 4,00 m per le coperture inclinate;
- Altezza massima dell'edificio (Hp) [n.piani]: 1 piano.

**Art. 54 Cave e discariche**

1. Sono aree individuate dal P.R.G. destinate alle attività estrattive o alle discariche.
2. I lavori relativi alla gestione di queste attività possono essere iniziati solo dopo l'approvazione di un programma di coltivazione, redatto in conformità al piano provinciale di utilizzazione delle sostanze minerali (Legge provinciale 24 ottobre 2006, n.7, "Disciplina dell'attività di cava") ed alle specifiche norme che regolano la materia. I programmi di coltivazione devono: pianificare l'attività prevedendo lotti funzionali da utilizzare in tempi successivi, progettare il graduale recupero ambientale delle aree già utilizzate, individuare la superficie da destinare alla lavorazione del materiale e prevedere la creazione di adeguate mascherature vegetali.
3. Prima di iniziare l'attività, l'Azienda interessata deve versare una cauzione di importo adeguato, a garanzia dell'esecuzione delle opere di recupero ambientale. Tale importo deve essere annualmente adeguato alla variazione dei prezzi, in base alle tabelle ISTAT.
4. Nelle aree interessate dalle suddette attività è consentita soltanto l'installazione di piccoli edifici prefabbricati, funzionali all'esercizio dell'attività, da rimuovere all'esaurimento della stessa.
5. Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 43 (ZONA g.).
6. **NORMA PARTICOLARE:**

Ove indicato in azzonamento con simbolo RS è ammessa la realizzazione di depositi per rifiuti speciali, da realizzare nel pieno rispetto delle normative di settore e secondo i seguenti indici:

Rapporto di copertura (Rc) max: 40%, da realizzare solo con tettoie aperte sui lati;

Altezza del fronte (m) max: 7,00 m per le coperture orizzontali e 7,50 m per le coperture inclinate;

Altezza massima dell'edificio (Hp) [n.piani]: 3 piani

Distanze: vedi art. 7

Ai soli fini della sicurezza è ammesso tamponare sui lati le tettoie con griglie in ferro del tipo elettrosaldato.

7. La cartografia di piano individua l'ex discarica R.S.U. in località Passo S. Giovanni, sito bonificato censito dall'anagrafe dei siti inquinati ubicati nel territorio provinciale dell'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente, come previsto dall'art. 77bis del Testo Unico delle Leggi Provinciali in Materia di Tutela dell'Ambiente dagli Inquinamenti, approvato con D.P.G.P. 26 gennaio 1987, n°1-41/LEG in attuazione del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale".

#### **Art. 55 Aree per distributori carburante**

1. Destinazione: Distributori di carburante, Servizi connessi (bar, commercio di articoli per l'automobile e simili).
2. Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 43 (ZONA g.).
3. Indici:
  - Rapporto di copertura (Rc) max,: 10%
  - Altezza (Hp) max = 1 piano
  - distanze: vedi art. 7
4. Operabilità: Concessione che preveda l'obbligo di alberatura con alberi sempre verdi di alto fusto (H minima mt. 3) nella misura di 1 ogni 50 mq di Superficie fondiaria (Sf) e la sistemazione di una siepe continua sul perimetro, escluse solo le corsie di accesso.

## Capitolo 5

### Zone E Aree destinate alle attività agro silvo-pastorali

#### Art. 56 Aree con destinazione agricola, a bosco, a pascolo ed improduttive – generalità

1. Le aree con destinazione agricola, a bosco, a pascolo ed improduttive sono aree riservate all'esercizio delle attività agricole e silvo-pastorali. Esse si dividono in:

E1 aree agricole  
E2 aree agricole di pregio;  
E3 Aree agricole primarie di livello locale  
E4 Aree agricole secondarie di livello locale  
E5: aree a bosco;  
E6: aree a pascolo;  
E7: aree ad elevata naturalità;  
Le aree per l'Agriturismo  
Le aree per gli impianti Orto-floro – vivaistici.

#### Art. 57 Aree agricole - Generalità

1. P.R.G. individua le zone agricole, quali aree di fondamentale importanza per la salvaguardia e valorizzazione dell'attività agricola e la tutela paesaggistico ambientale del territorio rurale. Esse riguardano tutte le superfici destinate dal PRG ad uso agricolo e possono comprendere degli appezzamenti boscati, ai sensi dell'art. 2 della L.P. 11/2007, che presentano marcata attitudine agricola e la testimonianza dell'attività colturale del passato recente.
2. In tali zone, qualsiasi trasformazione dell'ambiente agricolo deve essere finalizzata al miglioramento della produzione agricola/zootecnica, compatibilmente con il rispetto delle caratteristiche morfologiche, culturali e naturalistiche dei luoghi. E' vietata ogni alterazione dei quadri paesistici esistenti. Sono altresì vietate tecniche e mezzi di coltivazione che possano comportare una riduzione permanente delle potenzialità produttive del suolo e di altre risorse primarie, nonché la trasformazione di coltura da agricola in forestale. Sono comunque ammesse le bonifiche agrarie e le sistemazioni del terreno connesse con lo svolgimento dell'attività agricola nonché i cambi di coltura, fatto salvo il rispetto di quanto stabilito nella L.P. 11/2007.
3. Le zone agricole individuate dal PRG sono distinte in:  
Aree agricole  
Aree agricole di pregio;  
Aree agricole primarie di livello locale  
Aree agricole secondarie di livello locale  
I relativi articoli integrano quanto specificato in termini generali, per tutte le aree, nel presente articolo.

4. Nelle aree destinate all'agricoltura di cui al comma 3, fatte salve le eventuali limitazioni previste dalle singole norme di zona, possono collocarsi solo attività produttive agricole esercitate professionalmente, con i relativi impianti, strutture e infrastrutture secondo quanto previsto dagli articoli 37 e 38 del P.U.P e dall'articolo 112 della legge urbanistica provinciale. L'edificazione è subordinata alla esistenza o alla realizzazione da parte del richiedente delle opere di urbanizzazione primaria.
5. Nelle aree destinate all'agricoltura di cui al comma 3, la superficie fondata dell'azienda agricola è calcolata nel rispetto delle disposizioni del comma 3 dell'art. 112 della LP 4 agosto 2015, n.15. L'utilizzo delle zone a pascolo per la determinazione della densità fondata delle aziende a prevalente indirizzo zootecnico ai sensi dell'art. 112 comma 3 della LP 4 agosto 2015, n.15, è disciplinato dall'art. 89 del "Regolamento urbanistico edilizio provinciale". Alla richiesta del titolo edilizio devono essere allegati gli estratti tavolari ed i fogli di possesso di tutte le particelle dell'azienda agricola, evidenziando quelle considerate ai fini del computo del volume edificabile. Qualora si preveda la realizzazione di un nuovo centro aziendale, la documentazione deve indicare anche il centro aziendale da cui le particelle sono state scorporate
6. Nelle aree destinate all'agricoltura di cui al comma 3, in conformità alle disposizioni e ai criteri contenuti negli artt. 81, 84, 85, 86, 87 del "Regolamento urbanistico edilizio provinciale" e nei limiti dimensionali contenuti nelle norme di zona, è ammesso:
  - a. lo svolgimento dell'attività agritouristica;
  - b. la realizzazione, da parte di soggetti che non esercitano l'attività agricola in forma imprenditoriale, di manufatti funzionali alla coltivazione del fondo o alla manutenzione ambientale, di limitate dimensioni. Tali strutture, ad esclusione di quelle destinate all'allevamento, dovranno essere realizzate nel rispetto degli schemi compostivi riportati in Tabella E in calce alle norme.
  - c. la realizzazione di manufatti per l'apicoltura;
  - d. opere di bonifica e di sistemazione del terreno;
  - e. Istallazione di tunnel e serre a scopo agronomico nel rispetto dei parametri previsti nelle singole norme di zona.
7. Nelle aree destinate all'agricoltura di cui al comma 3 ammessa la realizzazione, da parte di soggetti che non esercitano l'attività agricola in forma imprenditoriale, di tettoie secondo le tipologie descritte negli schemi compostivi riportati in Tabella E.
8. Con riferimento alle disposizioni dell'art. 37 delle NTA del PUP, l'attività agritouristica deve svolgersi nell'ambito di edifici e strutture esistenti, anche attraverso il loro recupero e ampliamento. La realizzazione di nuovi edifici da destinare ad attività agritouristica è ammesso nel rispetto delle disposizioni dell'art. 81 del "Regolamento urbanistico edilizio provinciale" e dei parametri previsti dalle singole norme di zona.
9. Nelle aree destinate all'agricoltura di cui al comma 3, è inoltre ammessa la realizzazione dell'abitazione del conduttore agricolo nel rispetto dell'art. 37, comma 4, lett. a) delle Norme di attuazione del PUP e nel rispetto del limite dimensionale pari a un volume lordo fuori terra di 400 mc. La realizzazione dell'abitazione del conduttore agricolo è autorizzata in conformità delle disposizioni contenute all'art. 71 e dei requisiti soggettivi, oggettivi e di funzionalità aziendale definiti agli artt. 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78 e 79 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale". I casi e le condizioni per la realizzazione di una ulteriore unità abitativa e di foresterie, nelle aree disciplinate dal presente articolo, sono stabiliti dall'art. 80 del "Regolamento urbanistico edilizio provinciale".
10. In conformità alle disposizioni provinciali richiamate al precedente comma 2, non può essere mutata la destinazione d'uso degli edifici realizzati nelle aree destinate all'agricoltura per l'esercizio dell'attività agricola, compresi quelli ad uso abitativo dell'imprenditore agricolo e quelli destinati all'agriturismo. Il vincolo di destinazione d'uso degli edifici

realizzati in area agricola è perenne, come stabilito dall'art.112 della LP n. 15/2015. Per gli edifici realizzati prima dell'entrata in vigore della LP n. 15/2015, per i quali sussiste il vincolo di destinazione agricola disposto dalla LP n. 1/2008 o in precedenza dalla LP n. 22/199, vale la disciplina transitoria fissata dall'art.121 comma 19 che rinvia alle disposizioni di cui all'art.62 commi 4 e 5 della LP 1/2008.

11. Sugli edifici esistenti con destinazione diversa da quella agricola o dismessi si applicano le disposizioni previste all'art.112 comma 11 della LP n.15/2015, nel rispetto dei limiti di ampliamento o sopraelevazione stabiliti dall'art.77 comma 1, lett. e) punto 3 della stessa.
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.

#### **Art. 58 E1 Aree agricole del PUP**

1. Le aree agricole sono disciplinate dall'art. 37 delle norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale approvato con L.P. 5/2008.
2. Nelle aree agricole è ammessa:
  - a. La realizzazione degli interventi previsti al precedente art. 57;
  - b. la realizzazione di strutture destinate alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli provenienti prevalentemente dall'impresa interessata o da imprese agricole associate ubicate nel territorio provinciale;
  - c. la realizzazione di impianti per il recupero e trattamento di residui zootecnici e agricoli per la produzione di biogas, anche per la produzione di energia;
  - d. la realizzazione di maneggi;
  - e. l'esercizio di attività a carattere culturale, sportivo e ricreativo, purché tali attività richiedano unicamente la realizzazione di strutture di limitata entità e facilmente rimovibili;
3. Non sono ammessi nuovi allevamenti soggetti a procedura di verifica ai sensi delle disposizioni provinciali in materia d'impatto ambientale.
4. Gli interventi previsti comma 2 devono rispettare i parametri di zona previsti all'art 60 comma 3 lett. b) delle NTA

#### **Art. 59 E2 Area agricole di pregio**

1. Le aree agricole di pregio, disciplinate dall'art. 38 delle Norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale approvato con L.P. 5/2008, sono aree caratterizzate, di norma, dalla presenza di produzioni tipiche nonché da un particolare rilievo paesaggistico, la cui tutela territoriale assume un ruolo strategico sia sotto il profilo economico- produttivo che paesaggistico ambientale, tenuto conto della normativa comunitaria relativa alla protezione delle indicazioni geografiche e delle denominazioni d'origine dei prodotti agricoli e alimentari.
2. Ai fini della tutela produttiva e paesistica, nelle aree agricole di pregio sono ammessi, di norma, esclusivamente gli interventi connessi alla normale coltivazione del fondo con l'esclusione di nuovi interventi edilizi.

**VARIANTE PRG 14bis/2023 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

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 \_\_\_\_\_

3. E' ammessa tuttavia la realizzazione degli interventi previsti al precedente art. 57 nel rispetto dei parametri previsti all'art 60 comma 3 lett. b) delle NTA qualora, valutate le alternative, risulti dimostrata la non convenienza, anche sotto il profilo paesaggistico - ambientale, di ubicarli in altre parti del territorio. In tali casi va accertata al sussistenza delle condizioni da parte dell'organo provinciale preposto, come previsto all'art. 38 delle norme di attuazione del P.U.P. 2008. In tali zone è ammesso il trasferimento di attività zootecniche per allontanarle dai centri abitati per ragioni igienico-sanitarie.
4. Nelle zone agricole di pregio sono comunque vietati:
  - a) cambi di coltura che comportino sostanziali alterazioni dei quadri paesistici esistenti e protetti;
  - b) trasformazioni che sovvertono senza migliorarla la morfologia dei luoghi e le conformazioni dei percorsi, dei muri di sostegno, delle recinzioni, dei terrazzamenti, nell'arredo degli spazi aperti;
  - c) movimenti di terreno non indirizzati a migliorare la qualità ambientale esistente, non richiesti da iniziative di ricomposizione fondiaria o non finalizzati all'aumento della produttività agricola.

#### Art. 60 E3 Altra area agricola pregiata di rilevanza locale

##### 1. Descrizione:

Aree esterne all'ambito urbano definite dal P.R.G. come ambiti di particolare interesse agricolo-produttivo ed ambientale e come tali soggette a salvaguardia.

##### 2. Destinazione specifica:

Terreni culturali agricoli, florovivaistica, edifici connessi all'attività agricola, residenza per titolare dell'azienda.

Nelle aree agricole possono collocarsi solo attività produttive agricole esercitate professionalmente, con i relativi impianti, strutture e infrastrutture.

##### 3. Interventi consentiti:

- a) Nelle zone agricole primarie non sono ammesse nuove costruzioni, salvo quanto espressamente consentito nella presente norma;
- b) Gli interventi previsti al precedente art. 58 comma 2 nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:
  - $U_f = 0,043 \text{ mq/mq}$ ;
  - $S_f \text{ min (lotto minimo)} = 2000 \text{ mq}$ ;
  - Altezza del fronte (m) max = 8 ml per le coperture orizzontali e 8.50 ml. per le coperture inclinate;
  - Altezza dell'edificio (Np) max: 3 piani
  - Distanze: vedi art. 7
  - Parcheggi: vedi art. 8;
- c) Gli edifici esistenti sono utilizzabili per:
  - 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<sup>o</sup> adozione del P.R.G.);

- 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;
  - l'alloggio deve essere utilizzato dal titolare dell'azienda e/o da addetti.
- 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. Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 43 (ZONA c.).
5. Norme particolari:
- Il richiedente una concessione per gli interventi consentiti deve essere titolare di un'azienda con almeno 20.000 mq di terreno, ricadenti nelle aree agricole di interesse primario o secondario nell'ambito di Nago-Torbole o dei comuni confinanti, nel rispetto di quanto dalle norme specifiche vigenti in materia.
- Al titolo edilizio deve essere allegata una planimetria con evidenziate le particelle di proprietà del richiedente per consentire all'A.C. di indicare siti alternativi per l'edificazione qualora quello proposto non fosse ritenuto idoneo per l'edificazione.
- Sono ammessi manufatti 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.
- Il rilascio del titolo edilizio è subordinato all'iscrizione del richiedente dell'Albo Imprenditori Agricoli, sezione prima.
- Nel computo della superficie dell'azienda agricola possono essere comprese anche particelle non contigue; del computo complessivo di tale area potranno far parte anche terreni in affittanza in misura non superiore al 40% dell'intera superficie aziendale; il lotto minimo, in proprietà, non può essere inferiore a mq 2.000.
- Sono ammessi nuovi ricoveri e rifugi agricoli a servizio della coltivazione.

#### Art. 61 Omissis

#### Art. 62 E5 Aree a bosco

1. Descrizione:
- Le aree a bosco sono definite dall'art. 40 delle Norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale approvato con L.P. 5/2008 e dall'art.2 della LP 11/2007.
- Le aree a bosco vengono individuate sulla scorta delle previsioni nel piano forestale montano di cui all'art.6 della LP11/2007.
2. Destinazione specifica:
- La destinazione unica ammessa è la coltivazione legnosa anche a fini produttivi. Il taglio degli alberi, la ripiantumazione ed ogni altra attività o intervento devono essere conformi a quanto previsto dal Piano Generale Forestale della Provincia e dai piani di assestamento silvo-pastorali/comunali.
- Sono ammesse opere di presidio antincendio e di sistemazione idraulico-forestale nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Nell'ambito delle aree a bosco possono essere svolte le attività e realizzati le opere e gli interventi di sistemazione idraulica e forestale, di miglioramento ambientale e a fini produttivi per la gestione dei patrimoni previsti dalle norme provinciali in materia, nel rispetto degli indirizzi e dei criteri fissati dai piani forestali e montani.

Le aree a bosco, inoltre, possono formare oggetto di bonifica agraria e di compensazione ai sensi del comma 7 dell'articolo 38 delle Norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale, con esclusione dei boschi di pregio individuati dai piani forestali e montani, che costituiscono invarianti ai sensi dell'articolo 8 delle Norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale.

3. Norme particolari:

Non sono ammessi interventi edilizi di nessun genere, salvo indicazioni specifiche contenute nella presente norma.

Le recinzioni sono ammesse solo nei seguenti casi:

- protezione di aree di particolare interesse, o tutela;
- in modo temporaneo, convenzionate a protezione di aree interessate alla piantumazione.

Per interventi sugli edifici esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia, il restauro, il risanamento conservativo. L'unica destinazione d'uso ammessa è quella esistente, salvo quanto sopra ammesso.

Per i rifugi alpini, le baite o malghe esistenti, in cui si svolge o s'intendano svolgere attività di ristoro e di rifugio, è ammesso in caso di ristrutturazione ed ammodernamento un aumento complessivo di SUN non superiore al 20% di quella preesistente, nel rispetto delle seguenti specificazioni:

- distanze: vedi art. 7
- altezza del fronte (m)altezza massima = altezza esistente

Per gli edifici esistenti alla data di 1a adozione del P.R.G. (Piano Regolatore Generale Intercomunale di data 23.12.1997) siti sul Monte Baldo oltre i 350 mt. s.l.m., è ammesso un ampliamento una tantum finalizzato a garantirne la funzionalità igienico-sanitaria secondo i seguenti indici:

- max. 20% della SUN esistente per edifici con SUN attuale minore o uguale a 35 mq; per edifici con SUN esistente compresa fra 35 e 120 mq con interpolazione lineare fra la percentuale del 20% e del 10%;
- nessun incremento di SUN per edifici con SUN attuale maggiore di mq 120;

Gli interventi sul patrimonio edilizio descritto al precedente capoverso, sono ammessi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- è escluso il cambio di destinazione d'uso a fini abitativi o residenziali di tipo permanente.
- La ristrutturazione, in considerazione della possibilità di demolizione con ricostruzione su diverso sedime, dovrà avvenire entro la particella di riferimento e nelle aree di stretta pertinenza dell'edificio esistente.
- distanze: vedi art. 7.

4. All'interno dell'ambito denominato "Castagneto del Monte Corno di Nago" individuato nella cartografia del sistema insediativo del PRG è ammessa la realizzazione dei seguenti interventi a sostegno dell'attività svolta dall'omonima associazione culturale:

- n.1 tettoia di superficie massima pari a 15 mq comprensiva degli aggetti laterali.

- 
- n.1 deposito attrezzi agricoli di superficie coperta massima pari a 12 mq nel rispetto delle tipologie rappresentate in Tabella E delle NTA.

La realizzazione degli interventi è disciplinata da una convenzione con l'Amministrazione comunale che contemplerà, tra l'altro, le modalità di rimozione delle strutture previste al presente comma nel caso di cessazione dell'attività dell'associazione.

## Art. 63 E7 Aree a pascolo

### 1. Descrizione:

Le aree a pascolo sono definite dall'art. 39 delle Norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale approvato con L.P. 5/2008.

### 2. Operabilità:

Concessione edilizia singola.

### 3. Destinazione specifica:

Mantenimento e salvaguardia delle aree prative, realizzazione o riqualificazione di malghe per la zooteconomia e recupero ad abitazione per addetti di eventuali volumi esistenti alla data di 1° adozione del P.R.G. (Piano Regolatore Generale Intercomunale di data 23.12.1997) per SUN max pari a 120 mq.

### 4. Interventi consentiti:

Nell'ambito delle aree a pascolo sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dagli strumenti di pianificazione provinciale in materia di foreste e territorio montano e gli interventi edilizi sotto elencati:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici esistenti;
- Mantenimento e salvaguardia delle aree prative,
- Realizzazione o riqualificazione di malghe per la zooteconomia e recupero ad abitazione per addetti di eventuali volumi esistenti alla data di 1a adozione del P.R.G. (Piano Regolatore Generale Intercomunale di data 23.12.1997) per SUN max pari a 120 mq;
- Entro gli indici massimi ammessi, nuove costruzioni esclusivamente di strutture ed impianti per la zooteconomia e la prima lavorazione dei prodotti relativi;
- Nell'ambito del recupero dei manufatti esistenti, attività agrituristica nel rispetto delle leggi vigenti.

### 5. Indici:

- Indice di utilizzazione fondiaria Uf max : 0,0085 mq/mq con lotto minimo pari a 10.000 mq;
- Altezza del fronte (m)massima = 6,50 m per le coperture orizzontali e 7,00 m. per le coperture inclinate;
- Altezza massima dell'edificio (Hp) [n.piani] 3 piani
- SUN per residenza addetti = max 120 mq.

### 6. Norme particolari:

Qualunque intervento sull'esistente o nuova edificazione devono rispettare in modo documentato le caratteristiche locali su aspetti tipologico - formali e sull'uso di materiali

tipici delle malghe originarie esistenti; eventuali attività agrituristiche sono insediabili solo tramite recupero di volumi esistenti.

Per gli edifici esistenti alla data di 1a adozione del P.R.G (Piano Regolatore Generale Intercomunale di data 23.12.1997) siti sul Monte Baldo oltre i 350 mt. s.l.m., è ammesso un ampliamento una tantum finalizzato a garantirne la funzionalità igienico-sanitaria secondo i seguenti indici:

- max 20% della SUN esistente per edifici con SUN attuale minore o uguale a 35 mq;
- per edifici con SUN esistente compresa fra 35 e 120 mq con interpolazione lineare fra la percentuale del 20% e del 10%;
- nessun incremento di SUN per edifici con SUN attuale maggiore di mq 120;

Gli interventi sul patrimonio edilizio descritto al precedente capoverso, sono ammessi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- è escluso il cambio di destinazione d'uso a fini abitativi o residenziali di tipo permanente;
- La ristrutturazione, in considerazione della possibilità di demolizione con ricostruzione su diverso sedime, dovrà avvenire entro la particella di riferimento e nelle aree di stretta pertinenza dell'edifici esistente.
- distanze: vedi art. 7

#### **Art. 64 E8 Aree ad elevata integrità**

##### **1. Descrizione:**

Secondo quanto previsto dall'articolo 28 delle NTA del PUP, sono aree ad elevata integrità le aree improduttive che, per ragioni altimetriche, topografiche e geomorfologiche, di natura del suolo e di accessibilità, non possono normalmente essere svolte attività che comportino insediamenti stabili.

Nell'ambito delle aree ad elevata integrità può essere ammessa solo la realizzazione di manufatti speciali con funzione di presidio civile per la sicurezza del territorio e di opere o infrastrutture di pubblico interesse.

##### **2. Sugli edifici esistenti alla data di 1° adozione del P.R.G. (Piano Regolatore Generale Intercomunale di data 23.12.1997) ricadenti in ambiti vincolati ai sensi dell'art.22 delle NTA del PUP "Zona di protezione dei laghi" sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di ristrutturazione nel rispetto del sedime esistente e delle destinazioni d'uso esistenti. Ridotti ampliamenti risultano ammessi al solo fine di assicurare la funzionalità degli edifici esistenti.**

Gli interventi sugli edifici esistenti e le loro pertinenze dovranno essere supportati in fase di progetto da uno studio di compatibilità che valuti la pericolosità presente con il sito, redatto ai sensi dell'art.16 delle NdA della Carta di Sintesi della Pericolosità.

#### **Art. 65 Aree per l'agriturismo**

##### **1. Descrizione:**

Aree specificatamente destinate o da destinare ad attività agrituristiche.

##### **2. Operabilità:**

---

##### **VARIANTE PRG 14bis/2023 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

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 \_\_\_\_

Concessione edilizia singola.

3. Destinazione specifica e destinazioni ammesse:

Agriturismo ed attività connesse come disciplinate dalle norme statali e provinciali vigenti in materia.

4. Interventi consentiti:

- 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.
- 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;
- 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;

5. Indici (per singola impresa e per una sola volta):

- SUN max realizzabile (comprensiva di eventuale abitazione del conduttore agricolo), = mq. 225;
- Altezza del fronte (m) max: 8,00 m
- Altezza (Np): 3 piani
- SUN per abitazione del conduttore agricolo = mq 120 (accorpati all'edificio principale)

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 43 (ZONA c.).

6. Norme particolari:

La realizzazione dell'abitazione del conduttore deve essere realizzata contestualmente al volume destinato ad agriturismo.

**Art. 66 Le aree per impianti Orto-floro – vivaistici.**

1. Descrizione:

Aree e manufatti (serre) specificatamente destinate o da destinare all'attività florovivaistica.

2. Operabilità:

Concessione edilizia singola.

3. Destinazione specifica:

Terreni culturali per florovivaistica, serre stabilmente infisse al suolo ed altri manufatti al servizio dell'attività.

4. Destinazioni ammesse:

Attività agricole.

5. Interventi consentiti:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento tecnologico, ristrutturazione anche con mutamento di destinazione se in favore di quella specifica di zona.

6. Indici:

Rapporto di copertura (Rc) max: 60%;

Altezza del fronte (m) max: 6,00 m per le coperture orizzontali e 6,50 m per le coperture inclinate

Altezza massima dell'edificio (Hp) [n.piani] 2 piani

7. Norme particolari:

Le attrezzature, le infrastrutture produttive e le serre devono avere superfici massime complessive entro il limite massimo del rapporto di copertura.

In conformità alle disposizioni contenute nella LP4 agosto 2015, n.15 non è subordinata a titolo edilizio la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

Entro la superficie coperta massima consentita, sono ammessi:

- l'edificazione di fabbricati rurali ad uso abitativo e relative pertinenze per la realizzazione dell'alloggio del titolare dell'azienda per un max 120 mq di SUN con h del fronte (m) max pari a mt. 8 per le coperture orizzontali e 8,50 per le coperture inclinate ;
- magazzini pertinenziali all'attività florovivaistica per un max di 200 mq di SUN con h del fronte (m) max pari a mt. 4,00 per le coperture orizzontali e 4,50 per le coperture inclinate;
- Altezza massima dell'edificio (Hp) [n.piani] 1piano
- distanze come da art. 7-12 N.T.A.;
- parcheggi come da art. 8 N.T.A.

8. Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 43 (ZONA c).

## Capitolo 6

### Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello locale

#### Art. 67 Generalità

1. Le aree per attrezzature e servizi pubblici di livello locale sono destinate ai servizi pubblici e a tutte le attività di interesse collettivo. Il Piano individua, in modo specifico le attrezzature e i servizi esistenti o in progetto, raggruppandoli nelle seguenti categorie :
  - F1 - Zone per attrezzature pubbliche e servizi pubblici di livello locale (civile amministrativa, sportiva, scolastica e culturale, cimiteriale ecc..);
  - F2 - Zone a verde pubblico e verde sportivo;
  - F3 - Parcheggi pubblici.
2. Nelle aree di cui al presente articolo, assoggettate a vincoli preordinati all'espropriazione sono ammessi, fino all'espropriazione o fino all'approvazione dei piani attuativi di iniziativa pubblica o misto pubblico-privata che prevedono l'apposizione di un vincolo finalizzato all'espropriazione gli interventi previsti all'art.8 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.
3. Le aree, i servizi e le attrezzature compresi nelle zone F1, F2 e F3 sono realizzati e gestiti dagli Enti pubblici competenti per compiti di istituto, da Enti pubblici diversi dall'utente e da Enti privati competenti per compiti.

La realizzazione e gestione può essere fatta da privati in forma convenzionata regolando il tipo di realizzazioni, i tempi e le modalità di gestione nel rapporto pubblico/privato.

4. Sul patrimonio edilizio esistente ricadente nelle aree di cui al precedente comma 2 con destinazione d'uso conforme alle norme di zona, fatte salve le disposizioni in materia di ampliamento, di nuova costruzione previste dalle singole norme di zona ed eventuali altre prescrizioni in esse contenute, risultano sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 77 comma 1 lettera a), b), c), d), e), e) punti 4 e 5, f), della LP 15/2915.
5. Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 43 (ZONA B.).
6. Negli edifici pubblici e di interesse pubblico di nuova costruzione ed in quelli soggetti a ristrutturazione edilizia si prescrive la previsione di spazi coperti e sicuri per il ricovero dei veicoli biciclette (in misura adeguata) compatibilmente con la disponibilità di spazio.

#### Art. 68 Attrezzature e servizi di interesse pubblico

1. Descrizione:  
Zone destinate a servizi e attrezzature di interesse pubblico.
2. Operabilità:  
Ove previsto, piani attuativi estesi all'intero lotto con destinazione funzionale unitaria. Il P.L. è ammesso nei casi di iniziativa privata convenzionata.  
Sono altresì ammessi Progetti Convenzionati (PC), di iniziativa privata, di cui all'art. 15 delle N.T.A.

3. Destinazione specifica:

Attrezzature collettive e civiche, per l'istruzione, religiose e tecnologiche con possibilità di aree a verde e parcheggi previo progetto specifico dell'A.C., in questo caso secondo prescrizioni di zone F2 e F3. La destinazione specifica è indicata da apposito simbolo.

4. Interventi edilizi ammessi:

Nuove costruzioni, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, ampliamenti e completamenti.

5. Edifici in contrasto di destinazione:

Si applica la normativa di cui all'art. 17 delle presenti N.T.A.

Recinzioni:

Le recinzioni - se necessarie - devono essere trasparenti salvo i casi di comprovata necessità.

6. Destinazioni specifiche delle zone F1:

Le zone F1 si suddividono in:

- a) Esistenti o di Progetto se individuate con apposita simbologia PR in cartografia;
- b) Civili Amministrative, individuate con apposita simbologia CA in cartografia;
- c) Scolastiche-Culturali, individuate con apposita simbologia SC in cartografia;
- d) Religiose, individuate con apposita simbologia R in cartografia;
- e) Sportive individuate con apposita simbologia S in cartografia;
- f) Cimiteriali;
- g) Porti, individuati con apposita simbologia in cartografia.

7. CA – Attrezzature civili-amministrative

Descrizione:

Sono aree ed attrezzature destinate a diverse funzioni di interesse collettivo come di seguito specificate.

Destinazioni specifiche:

Sono ammesse tutte le destinazioni per attrezzature di interesse comune, civiche e collettive in genere: sedi municipali, biblioteca, centri di quartiere, sedi di Carabinieri e Polizia, musei, attività assistenziali di associazioni, sanitarie, ecc.

Destinazioni ammesse ad integrazione delle destinazioni specifiche, individuate come segue:

- commercio al dettaglio nei limiti del 30% della SUN;
- residenza per gli addetti alle attrezzature nei limiti del 30% della SUN con dimensione massima di mq 150;
- esercizi pubblici nei limiti del 30% della SUN.

Altre destinazioni:

Sono ammesse le attrezzature esistenti di diverso genere distinte ove necessario da apposita simbologia e regolate da specifica norma, azzonate con il retino di zona F1 per la generale funzione di pubblica utilità.

---

Per tutte le attrezzature civili-amministrative vale l'obbligo di dotarsi di parcheggi pertinenziali secondo le funzioni specifiche previste come normato all'art. 8 delle presenti norme.

**Interventi ammessi:**

Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.6 delle N.T.A., gli ampliamenti e la nuova edificazione.

**Indici:**

Altezza del fronte (m) max: 20,00 m per le coperture orizzontali e 21,00 per le coperture inclinate(esclusi i volumi tecnici).

Altezza massima dell'edificio (Hp) [n.piani]: 7 piani

Rapporto di copertura (Rc) max: 50%;

c) parcheggi: vedi art. 8;

d) distanze: vedi art. 7

**8. CA - Attrezzature civili-amministrative di progetto**

Nelle aree in progetto (CA/PR) vanno osservate le seguenti prescrizioni:

- Progetto esteso all'intero lotto con destinazione funzionale omogenea;
- Rapporto di copertura (Rc) max :40%
- Parcheggi in interrato senza limite quantitativo. In questo caso con un Indice di permeabilità (Ip): 0,35 mq/mq salvo i minimi all'art. 8 delle N.T.A.;

**9. SC - Istruzione dell'obbligo e altre scuole**

a) Destinazione principale: scuole ed attrezzature connesse;

b) indici e prescrizioni: come previsti dalle specifiche normative vigenti in materia per ordine e tipo di scuola;

c) destinazioni ammesse: sale per convegni, auditorium, ecc.;

d) parcheggi: vedi art. 8;

**10. R - Attrezzature religiose**

Su tali aree è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse all'attività religiosa e di culto (catechistica, culturale, sociale, ricreativa, ecc.) di proprietà e di gestione dell'ente istituzionalmente competente.

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune, che gli enti religiosi e di culto forniscono alle comunità in adempimento dei propri fini di istituto.

**Indici:**

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) : 0,85 mq/mq
- Rapporto di copertura (Rc) max: 40%
- parcheggi interrati senza limiti quantitativi. In questo caso con un Indice di permeabilità (Ip): 0,35 mq/mq salvo i minimi all'art. 8 delle N.T.A.;
- Altezza del fronte (m) max: 10,50m per coperture orizzontali e 11,00 m per le coperture inclinate;
- Altezza massima dell'edificio (Hp) [n.piani] 3 piani

- l'altezza è libera solo per gli edifici di culto;
- Indice di permeabilità (Ip): 0.10mq/mq
- Alberature obbligatorie: 1 albero ogni 100 mq di superficie permeabile (Sp)

Operabilità:

Singola concessione edilizia o piano attuativo ove indicato in cartografia, inquadrato in un progetto d'insieme esteso a tutta la zona omogenea.

Le chiese esistenti di proprietà privata permangono nella loro fruizione.

11. S - Sportive

Descrizione:

Aree azionate con retino di zona F1 destinate ad attrezzature ed impianti sportivi (palazzetto dello sport, palestre, ecc.)

Tipo di interventi ammessi:

Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 6 delle N.T.A., gli ampliamenti e la nuova edificazione.

Indici:

Rapporto di copertura (Rc) max = 50%

parcheggi: vedi art. 8;

distanze: vedi art. 7.

Con specifico riferimento l'area sportiva in loc. Mala gli interventi connessi all'uso e al mantenimento in esercizio dell'impianto esistente sono strettamente vincolati al rispetto dei contenuti degli studi di compatibilità geologica redatti in relazione alla pericolosità da caduta massi; nello specifico la necessità di realizzare opere di protezione passiva dai crolli rocciosi e interventi attivi in parete.

12. Zone cimiteriali

Descrizione:

Aree azionate con retino di zona F1 destinate ad attrezzature cimiteriali.

Operabilità:

- a) interventi privati per monumenti funebri, conformemente alle previsioni del Regolamento Cimiteriale;
- b) interventi pubblici per nuove edificazioni con progetto esteso all'intera area.

Destinazione specifica:

Attrezzature cimiteriali e servizi specifici connessi.

13. Aree per impianti tecnologici

Sono aree azionate con retino di zona F1 ed eventualmente individuate dal P.R.G. con simbolo specifico destinate agli impianti tecnologici ed alle attrezzature tecniche di interesse generale.

In queste aree possono essere realizzate esclusivamente le opere a cui sono specificatamente destinate, in modo conforme alle presenti N.T.A.

D - Impianti tecnologici - Depuratori

Sono aree azionate con retino di zona F1 e distinte da apposito simbolo, destinate ai depuratori di pubbliche fognature. Esse sono localizzate sulle tavole di azzonamento sono

dotate di una fascia di rispetto la cui ampiezza e limiti di utilizzo sono descritti nell'articolo relativo alle "Aree di rispetto" di cui all'art. 17 delle N.T.A.

Tali aree sono individuate nelle tavole del Sistema Insediativo e Infrastrutturale

14. Porti:

Sono aree azzonate con retino di zona F1 e distinte da apposito simbolo sull'area del lago adiacente le aree e attrezzature interessate; sono descritte e normate all'art. 71b delle presenti N.T.A. ("Attrezzature relative alla mobilità") ed individuate nelle tavole del Sistema Insediativo e Infrastrutturale.

**Art. 69 F2 Aree a verde pubblico (VP) e verde pubblico sportivo (VA)**

1. Le zone a verde pubblico comprendono giardini e parchi, zone attrezzate per il gioco e zone per pubbliche attività del tempo libero.
2. L'edificazione è vietata, salvo che si tratti di piccoli fabbricati per la fruizione e la manutenzione del verde, di chioschi, di strutture per spettacoli all'aperto e per il ristoro, di servizi igienici, di modesti equipaggiamenti di servizio ai campi da gioco (attrezzerie, wc, ecc.) e di simili edifici di pubblica utilità e convenienza a corredo delle funzioni ammesse, secondo i parametri edificatori stabiliti dalla presente norma.
3. I progetti devono essere estesi all'intero lotto con destinazione funzionale omogenea, ed eventualmente realizzati per stralci.
4. La previsione specifica di verde sportivo è distinta in azzonamento da apposita simbologia ed è destinata ad impianti ludico-sportivi come campi ed aree per le varie attività sportive e/o ricreative la cui edificazione avverrà secondo i parametri stabiliti dalla presente norma. Gli impianti ludico-sportivi dovranno far parte di ampi complessi di aree libere ed alberate, integrate con aree di riposo e comunque non attrezzate.
5. Tipo di interventi ammessi:  
Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 6 delle N.T.A., gli ampliamenti e la nuova edificazione.
6. Indici:  
Rapporto di copertura (Rc) max = 20%  
parcheggi: vedi art. 8;  
distanze: vedi art. 7
7. Nei manufatti esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione.
8. Alberature obbligatorie: 1 albero ogni 100 mq di zona F2; se con posizione indicata in azzonamento, gli alberi devono essere sistemati prioritariamente ove indicato (p.e. filari lineari, barriere verdi, ecc.)

**Art. 70 F3 Aree a parcheggio pubblico**

1. Destinazione:

Aree azzonate con retino di zona F3 destinate ad attrezzature ed aree per il parcheggio pubblico dei veicoli.

---

VARIANTE PRG 14bis/2023 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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 di tali aree sono previste alberature obbligatorie pari ad 1 albero ogni 100 mq di zona F3, esclusi ovviamente i parcheggi interrati, che sono ammessi in tutte le zone F3 e quelli pluripiano o quelli sopra altri edifici, e simili.

Per tutti gli interventi previsti, qualora la struttura sia realizzata nel sottosuolo, è consentita la costruzione in sotterraneo anche nelle aree contigue destinate alla viabilità.

2. Soluzioni pluripiano:

Nel caso di soluzioni pluripiano si computano ai fini di eventuali standard pubblici richiesti all'art. 8 N.T.A. tutte le solette utili entro e fuori terra, compresi gli spazi di accesso e manovra.

Ove riportata specifica simbologia, è ammessa la soluzione pluripiano; in tal caso l'altezza massima consentita è la maggiore edificata o edificabile tra le altezze delle zone omogenee esistenti nelle adiacenze del perimetro di zona F3, salvo specifiche norme espressamente indicate nelle presenti N.T.A..

Se il parcheggio è interrato ed al piano terra si realizzano altre strutture pubbliche si computa ai fini di eventuali standard pubblici richiesti all'art. 8 N.T.A. la sommatoria delle solette utili a parcheggio.

3. Norme particolari:

Nell'area individuata nella cartografia 1:2000 con destinazione d'uso F3 (corrispondente alla p.f. 1064/1 C.C. Nago-Torbole, in via Lungolago Verona est), si prevede la realizzazione di un parcheggio interrato ad uso pubblico, con posti a rotazione. La fascia stradale corrispondente deve essere allargata con una corsia di servizio larga almeno mt. 3,50. La realizzazione del parcheggio dovrà essere convenzionata con il Comune per garantirne l'uso pubblico; non è quindi ammessa la vendita dei posti-auto o l'utilizzo privato dello stesso.

4. Per il parcheggio multipiano interrato previsto nell'area individuata nella cartografia 1:2000 con destinazione d'uso F3 (corrispondente alle pp.ff. 4, 3/2 e 6/1 C.C. Nago-Torbole,) si prescrive il mantenimento della fascia alberata lungo via Sighele.

## Capitolo 7

### Zone per infrastrutture e servizi

#### Art. 71 Generalità

1. Le aree per infrastrutture e servizi pubblici sono destinate ai servizi cimiteriali, alla mobilità veicolare, pedonale, ciclopedonale e in genere ai servizi infrastrutturali quali impianti di telecomunicazione e simili. Il Piano individua, in modo specifico le infrastrutture e i servizi esistenti o in progetto, raggruppandoli nelle seguenti categorie:
  - a. Attrezzature relative alla mobilità: viabilità e percorsi ciclo-pedonali.
  - b. Porti
  - c. Spazi a servizio della mobilità
  - d. Piazzole elicotteri

#### art. 72 Attrezzature relative alla mobilità

1. Sono aree destinate alla mobilità ed al trasporto sul territorio di beni e persone, come viabilità carrabile, ciclabile e pedonale; sulle sponde del lago sono attrezzature portuali.
2. Le presenti Norme di Attuazione prevedono in tal senso le strade (con tracciati principali e secondari) ed i porti.

#### a) AREE PER STRADE

Sono aree destinate al traffico (veicolare, pedonale e ciclopedonale) ed agli spazi pubblici urbani. La rete viaria principale è individuata dal P.U.P. e precisata dal P.R.G., quella locale è individuata dal P.R.G.. Su queste aree è ammessa solo l'installazione dell'infrastruttura e dei relativi impianti.

Gli interventi sulla viabilità esistente, individuati con apposita grafia nella tavola di riferimento sono sempre ammessi sia in caso di comprovata difformità tra le indicazioni delle cartografie di P.R.G., sia in caso di comprovata difformità con lo stato di fatto reale dei luoghi alla data di entrata in vigore del piano.

Le strade devono avere le caratteristiche tecniche illustrate nella tabella A allegata al Testo coordinato della deliberazione della Giunta provinciale n. 909 di data 3 febbraio 1995, come modificata con deliberazione n. 890 di data 5 maggio 2006 , n. 1427 di data 1° luglio 2011, 1427 di data 1° luglio 2011 e n. 2088 di data 4 ottobre 2013, riportata in calce alle presenti norme.

Per le strade locali esistenti (comunque destinate), salvo diverse previsioni cartografiche il-calibro è quello esistente e/o modificabile con la categoria di riferimento 4a (in tabella A), sia per le fasce di rispetto che per eventuali modesti interventi di rettifica/sistemazione/potenziamento ritenuti necessari dall'A.C..

Per le alberature lungo le strade indicate cartografia vale quanto riportato all'art. 42 delle presenti N.T.A.

I percorsi pedonali e ciclabili (e le adiacenti eventuali alberature) ove indicati sono obbligatori e devono avere le caratteristiche tecniche previste dalle specifiche norme che regolano la materia (Legge Provinciale 25/11/1988, n. 49, e successive modifiche ed integrazioni); devono inoltre essere progettate con riferimento alle "direttive tecniche" del Piano Generale dei percorsi

ciclabili e ciclopedonali della P.A.T.; ove realizzabili, devono essere previste fasce laterali verdi opportunamente alberate.

Inoltre, per tutte le piste ciclabili esistenti e di progetto è ammessa la possibilità di prevedere in sede esecutiva da parte dell'A.C. sedi pedonali separate da quelle ciclabili, comunque con riferimento alle "direttive tecniche" sopracitate; deve inoltre essere mantenuta l'accessibilità carrabile per i residenti lungo i tracciati previsti;

- ove indicati contemporaneamente i tracciati di strada carrabile con la relativa categoria e le piste ciclabili, il calibro di queste va sommato a quello massimo della piattaforma stradale come indicato nella tabella;
- i cul de sac di progetto sono obbligatori;
- gli "svincoli" evidenziati in cartografia sono punti nodali della viabilità per i quali è necessaria una specifica progettazione di dettaglio per un migliore controllo dei flussi di traffico;
- i ponti previsti sono obbligatori e devono prevedere la larghezza minima pari alla categoria della viabilità prevista, oltre ai relativi parapetti o altri elementi previsti dal progetto esecutivo.

Le aree per strade sono dotate di una fascia di rispetto la cui ampiezza è descritta dall'articolo 38 delle presenti N.T.A. (tabelle B e C)

### b) PORTI

Le aree portuali sono destinate a strutture di servizio al traffico lacustre; esse sono individuate nella cartografia in scala 1:25.000 del sistema infrastrutturale del P.U.P. Le aree ed i relativi perimetri sono precisati su base catastale nelle tavole del Sistema Insediativo e Infrastrutturale e classificati tra le zone F1 - Attrezzature e servizi pubblici.

Nelle aree predette è consentita, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia, solamente la realizzazione di impianti e servizi finalizzati all'approdo, all'assistenza ed al rimessaggio di imbarcazioni adibite al trasporto viaggiatori ed all'esercizio degli sport nautici. Per i manufatti esistenti sono ammesse tutte le categorie d'intervento di cui all'art. 6 delle presenti N.T.A.

### c) SPAZI A SERVIZIO DELLA MOBILITÀ

Il PRG individua in cartografia, a margine della viabilità principale, gli spazi a servizio della mobilità di norma utilizzati per la realizzazione di opere di infrastrutturazione del territorio e per la manutenzione stradale.

c1) Sull'ambito denominato "6° Grado" collocato in fregio alla SS 249 Gardesana orientale in corrispondenza dalle p.f. 727 e p.ed. 1255 in CC Nago Torbole, al fine di assicurare la messa in sicurezza delle strutture esistenti rispetto alla viabilità e con lo scopo di garantire una complessiva riqualificazione igienico funzionale dell'attività attualmente in esercizio, sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- ristrutturazione edilizia che garantisca la demolizione e ricostruzione su diverso sedime dei manufatti esistenti ai sensi dell'art. 77 comma 2 lett. e) della LP 15/2015. A fronte della completa demolizione delle strutture esistenti e di ricostruzione in allontanamento dalla carreggiata stradale, è consentito un raddoppio della SUN esistente da destinare a pubblico esercizio. Sono fatte salve le disposizioni in materia di fasce di rispetto stradale di cui all'art. 38 delle NTA e quelle in materia di spazi di parcheggio di cui all'art. 8 delle NTA.
- la realizzazione di tettoie di superficie massima pari a 15 mq calcolata comprendendo gli aggetti laterali. La realizzazione di tettoie di superficie maggiore è ammessa se computata nella SUN massima realizzabile.

---

#### VARIANTE PRG 14bis/2023 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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 dell'area a bosco perimettrata in cartografia con apposito riferimento normativo, è ammessa esclusivamente la posa di elementi di arredo non stabilmente infissi al suolo.

**Norme particolari:**

L'intervento dovrà porre particolare attenzione alla collocazione del manufatto edilizio rispetto al sistema dei terrazzamenti che caratterizzano il paesaggio di versante. La coerenza del progetto rispetto al contesto paesaggistico dovrà esplicitarsi attraverso l'articolazione volumetrica, orientata alla massima semplicità, e l'utilizzo dei materiali. Le tettoie dovranno essere parte integrante dell'edificio. Gli spazi esterni, sistemati prevalentemente a prato, potranno essere dotati di pavimentazioni al solo fine di consentire l'accessibilità dalla strada e dagli spazi di sosta.

Considerata la collocazione dell'area rispetto alla viabilità, dovrà essere posta particolare attenzione alla collocazione degli spazi di sosta e degli accessi evitando di peggiorare o creare situazioni di pericolo per la circolazione stradale.

Si raccomanda che l'intervento di riqualificazione dell'area sia supportato in fase di progetto da una valutazione sulla pericolosità interferente con il sito ai sensi dell'art.16 delle NdA della Carta di Sintesi della Pericolosità.

**d) PIAZZOLE ELICOTTERI**

Sono aree individuate dal P.R.G., e contrassegnate dalla simbologia "h", destinate all'atterraggio ed al decollo di elicotteri utilizzati a fini collettivi o di soccorso pubblico.

Le dimensioni e le fasce di rispetto delle zone destinate al decollo e all'atterraggio di elicotteri sono riportate nelle leggi specifiche di settore.

La progettazione di questi spazi deve essere redatta in conformità alle vigenti Norme in materia. Tali spazi devono essere inseriti nel contesto territoriale con idonee mitigazioni ambientali. E' opportuno fare in modo che l'elicottero atterri senza che alcun tipo di ostacolo impedisca le manovre di atterraggio che deve avvenire secondo una traiettoria di avvicinamento libera da qualsiasi impedimento.

Con specifico riferimento alla piazzola elicottero individuata in corrispondenza dello svincolo per la località Maza si evidenzia la necessità di realizzare un'idonea schermatura lungo la SS 240 al fine di evitare disturbi ai veicoli in transito. L'accesso all'area dovrà avvenire utilizzando le strade esistenti.

## **TITOLO VIII**

### **Norme transitorie e finali**

#### **Art. 73 Varianti al PRG**

1. Il P.R.G. può essere soggetto a varianti nel rispetto delle le procedure previste dall'art. 39 della Legge Provinciale legge urbanistica provinciale.

#### **Art. 74 Norme transitorie e finali**

1. Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia comunale vigente che risulti in contrasto con il PRG, è sostituita con quanto previsto dagli elaborati elencati nell'art. 2 delle presenti norme.
2. Quanto non esplicitamente previsto nelle presenti norme viene disciplinato dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

#### **Art. 75 Disposizioni in materia di caratteristiche acustiche degli edifici**

1. Tutti i nuovi edifici, gli ampliamenti e le ristrutturazioni di edifici esistenti devono essere progettati ed eseguiti secondo le disposizioni contenute all'art.18 della Legge Provinciale 18 marzo 1991, n. 6 "Provvedimenti per la prevenzione ed il risanamento ambientale in materia di inquinamento acustico" e del relativo regolamento di esecuzione.
2. Il progetto delle opere deve essere corredata da una relazione sulle caratteristiche acustiche degli edifici secondo quanto previsto dal Decreto del Presidente della Giunta Provinciale 4 agosto 1992, n. 12-65/Leg. "Regolamento di esecuzione della legge provinciale 18 marzo 1991, n. 6".

#### **Art. 76 Deroga**

1. Per la realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico è ammessa la deroga alle presenti norme di attuazione con le procedure previste dalle vigenti leggi urbanistiche.
2. Il rilascio dei titoli edilizi in applicazione ai poteri di cui al comma 1 del presente articolo è subordinato all'autorizzazione del Consiglio Comunale e successivamente al nulla osta della Giunta Provinciale qualora previsto dalle vigenti norme urbanistiche.

## ALLEGATI E TABELLE

**Tabella A**

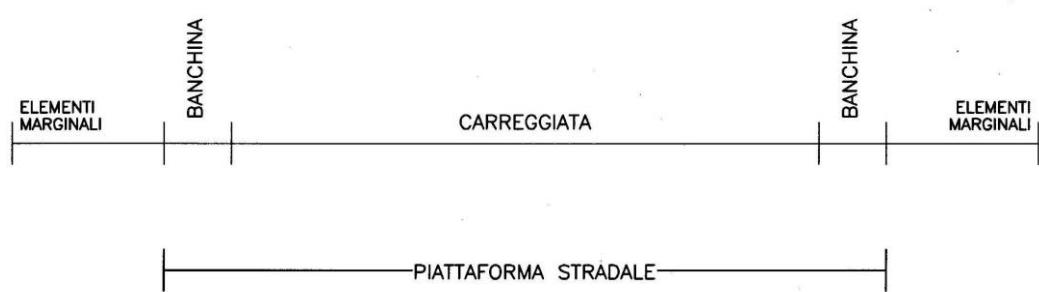
### Dimensioni delle piattaforme stradali

D.G.P. 5 maggio 2006 n. 890 - così come modificata dalla Delibera della Giunta Provinciale 1 luglio 2011

CATEGORIA	PIATTAFORMA STRADALE	
	MINIMA	MASSIMA
I CATEGORIA	10.50	18.60
II CATEGORIA	9.50	10.50
III CATEGORIA	7.00	9.50
IV CATEGORIA	4.50	7.00
ALTRE STRADE – Viabilità Locale	4.50*	7.00
STRADE RURALI BOSCHIVE**	---	3.00

\* Al di fuori delle zone insediative e per particolari situazioni è ammessa una larghezza inferiore fino a m. 3.00

\*\* con riferimento alla viabilità forestale è necessario riferirsi ai parametri previsti dal DPP 3/11/2008 n.51-158 Leg



**Tabella B**

**Larghezza delle fasce di rispetto stradali al di fuori delle aree specificatamente destinate all'insediamento**

Tabella B dell'allegato 1 al Testo coordinato della deliberazione della Giunta provinciale n. 909 di data 3 febbraio 1995, come modificata con deliberazione n. 890 di data 5 maggio 2006, n. 1427 di data 1° luglio 2011 e n. 2088 di data 4 ottobre 2013.

CATEGORIA	Strade esistenti	Strade esistenti da potenziare	Strade di progetto	Raccordi e/o svincoli
AUTOSTRADA	60	-	-	150
I CATEGORIA	30	60	90	120
II CATEGORIA	25	50	75	100
III CATEGORIA	20	40	60	80
IV CATEGORIA	15	30	45	60
ALTRE STRADE	10	20	30	30

N.B.: Con la dizione “altre strade” si intende la viabilità locale (urbana ed extraurbana) e la viabilità rurale e forestale.

La larghezza delle fasce di rispetto stradali si misura:

- a. dal limite stradale per le strade esistenti e le strade esistenti da potenziare;
- b. dall'asse stradale per le strade di progetto;
- c. dal centro del simbolo, se individuato in cartografia, o dal centro dell'incrocio, per i raccordi e/o svincoli.

**Tabella C**

**All'interno delle aree specificatamente destinate all'insediamento ovvero dei centri abitati**

CATEGORIA	strade esistenti	strade da potenziare	strade di progetto	raccordi e/o svincoli
AUTOSTRADA	(*)			150
I CATEGORIA	35(**)	40	60	90
II CATEGORIA	25(**)	35	45	60
III CATEGORIA	10(**)	25	35	45(**)
IV CATEGORIA	5(**)	10	20	30(**)
ALTRE STRADE	5(**)	5(**)	5(**)	20(**)

(\*) = Per le autostrade esistenti la fascia di rispetto è determinata ai sensi dell'art. 9 della Legge 24.07.1961, n. 729.

(\*\*) = Larghezza stabilita dalle presenti N.T.A del P.R.G.

(\*\*\*) = Ai sensi dell'art. 5 della Del.G.P. n. 1606 dd. 22.06.2001, le fasce di rispetto del tracciato stradale di progetto in corrispondenza delle aree produttive in Comune di Nago-Torbole individuate con le sigle P.L. 7 e P.L. 8 sono ridotte a ml. 15, in relazione all'indicazione del piano di attuazione.

(\*\*\*\*) Per la viabilità locale di progetto (rientrante nella categoria ALTRE STRADE) prevista in località industriale di Mala del Comune di Nago-Torbole, oggetto della 1<sup>a</sup> Variante al PRG per opera pubblica, valgono le distanze di rispetto indicate nella cartografia di variante.

N.B.: Con la dizione "altre strade" si intende la viabilità locale (urbana ed extraurbana compresa la viabilità di penetrazione di piani attuativi) e la viabilità rurale e forestale.

**Tabella D**  
**Tipi e ampiezze delle fasce di rispetto**

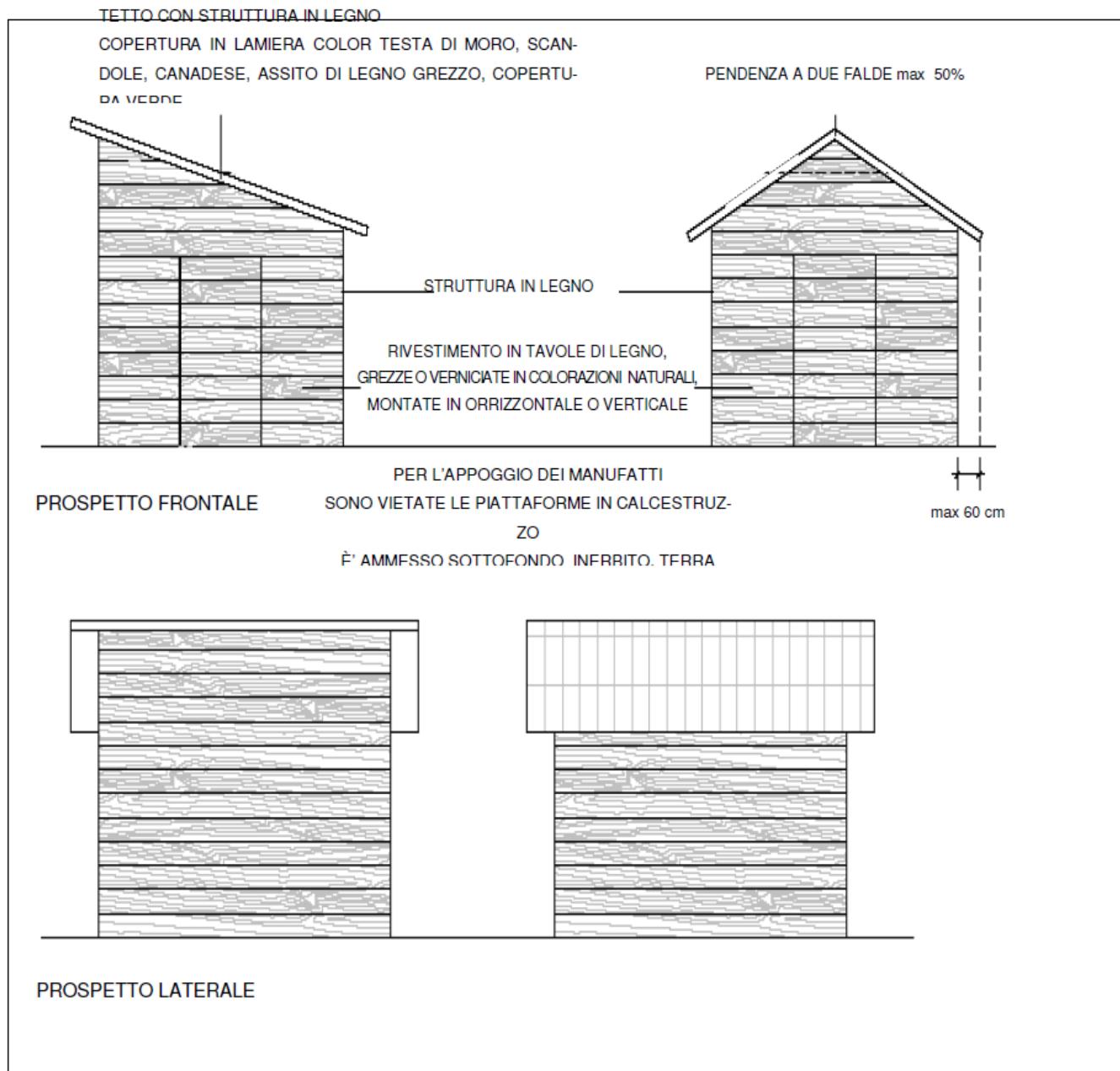
	nelle urbanizzazioni	negli spazi aperti	misurare da
ACQUE			
Corsi d'acqua pubblici b)	10	30	rive
Sorgenti, Sorgenti minerali, Acque superficiali e Pozzi	Si applicano le norme di attuazione della CARTA DELLE RISORSE IDRICHE DEL PUP		
Acquedotti d)	--	2,5	asse
<b>DEPURATORI BIOLOGICI:</b>			
- SCOPERTI:	fascia "A"	50 ml.	dalla recinzione;
	fascia "B"	100 ml.	dal limite della precedente;
- COPERTI:	fascia "A"	50 ml.	dal perimetro del fabbricato;
	fascia "B"	50 ml.	dal limite della precedente;
<b>DEPURATORI A SEDIMENTAZIONE MECCANICA "IMHOFF":</b>			
- SCOPERTI:	(della potenzialità inferiore ai 200 abitanti)	ml. 40	dalla recinzione
- SCOPERTI:	(della potenzialità superiore ai 200 abitanti)	ml. 50	dalla recinzione
- COPERTI:	(della potenzialità inferiore ai 200 abitanti)	ml. 20	dal centro dell'impianto
- COPERTI:	(della potenzialità superiore ai 200 abitanti)	ml. 30	dal centro dell'impianto
DISCARICHE	--	100	recinzione

- Ove la cartografia non visualizzi graficamente tali fasce, nel caso prevalenti, la disposizione nel territorio va dedotta unicamente da dati della presente tabella.
- Ovvero dalle opere di difesa. Gli interventi edilizi ed urbanistici lungo i corsi d'acqua e le loro rive sono regolati - in generale - dalla L.P. 8 luglio 1976, n.18, e dalle successive modifiche.
- Per le operazioni non espressamente vietate dal P.R.G. nelle fasce di rispetto dei depuratori si richiama la circolare della Provincia Autonoma di Trento n° 5890/87.
- Per acquedotti e collettori fognari soggetti a fascia di rispetto si intendono i tronchi principali generali.

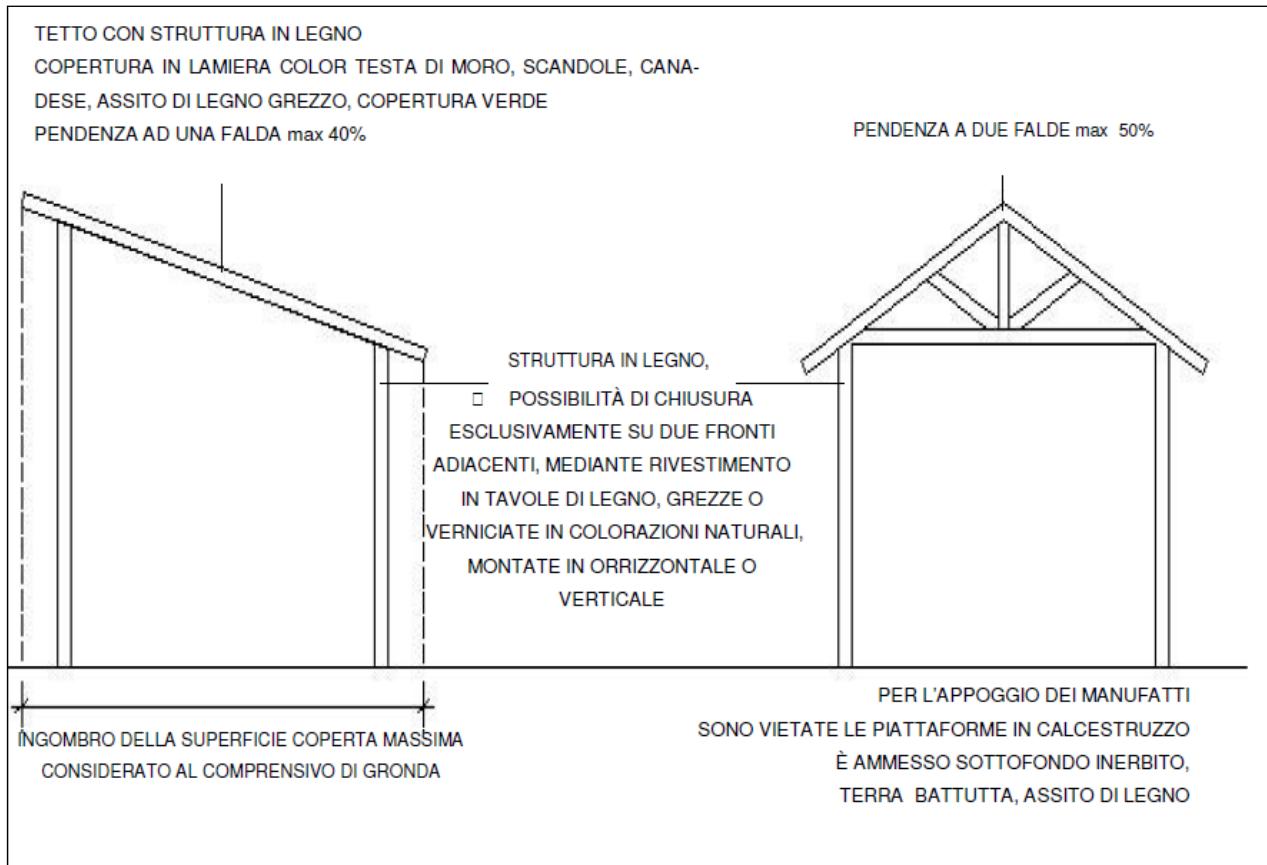
**Tabella E**  
**COSTRUZIONI ACCESSORIE**

Indicazioni tipologiche e dimensionali.

**E.1 DEPOSITI ATTREZZI :altezza massima = 2,80 mt e Superficie coperta massima pari a 12mq**



E.2 TETTOIE :altezza massima = 2,80 mt e superficie massima comprensiva degli sporti pari a 15 mq.



**VARIANTE PRG 14bis/2023 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

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 \_\_\_\_