

COMUNE DI NAGO TORBOLE
PROVINCIA DI TRENTO

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE N. 11

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

II SINDACO
dott. Luca Civettini

Nago Torbole, **giugno 2011**
Marzo 2014

Il progettista
dott. arch. Giorgio Losi

PREMESSA

La variante urbanistica al vigente PRG predisposta dall'Amministrazione comunale, variante per opere prevalentemente pubbliche e parcheggi privati, è riferita al territorio amministrativo del Comune di Nago Torbole, in attesa del Piano Territoriale della Comunità.

L'Amministrazione comunale ha ritenuto necessario prevedere, all'interno del proprio territorio, una maggiore dotazione di parcheggi a servizio dei centri storici ed elaborare alcuni Piani Attuativi finalizzati ad aumentare la dotazione di parcheggi pubblici.

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 18 di data 15 giugno 2011 il Comune ha adottato, in prima adozione, la variante al Piano Regolatore Generale in vigore. L'iter è poi proseguito con l'esposizione al pubblico e l'invio alla Giunta provinciale per l'esame da parte della Commissione Urbanistica Provinciale ai sensi delle LL.PP. 1/2008.

Il Dirigente del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio – Ufficio Pianificazione urbanistica della Provincia Autonoma di Trento con nota prot. S013/2012-226484/18.2.2-2010- 162 di data 18/04/2012 trasmetteva al Comune di Nago Torbole il parere del Nucleo operativo a supporto della valutazione delle varianti al PRG, espresso con Verbale di deliberazione n. 6 in data 2.04.2012.

Nel periodo di esposizione al pubblico sono state presentate, a seguito del deposito, n. 7 osservazioni di privati cittadini, enti pubblici e società.

LA VALUTAZIONE TECNICA DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio – Ufficio Pianificazione urbanistica tramite il Nucleo operativo a supporto della valutazione delle varianti al PRG ha esaminato la variante n. 11 al PRG in prima adozione verificando la conformità con il nuovo PUP 2008 e le proposte di variante cartografica. Il Nucleo operativo ha rilevato che la variante al Piano per opere pubbliche non è tale perché non relativa solo alla previsione di parcheggi pubblici ma anche a parcheggi pertinenziali privati e ad aree in intervento convenzionato per favorire la creazione di tali parcheggi.

La verifica del Servizio.

Nello specifico la Valutazione tecnica dell'Ufficio rileva alcune osservazioni necessarie di valutazioni e in particolare:

Risorse idriche e difesa del suolo.

- **variante n. 2A:** è recepita l'indicazione dell'Ufficio volta allo stralcio della porzione di previsione in corrispondenza della base della parete rocciosa (modifica cartografica);
- **variante n. 2E:** è recepita l'indicazione dell'Ufficio volta allo stralcio della porzione di previsione in corrispondenza della base della parete rocciosa (modifica cartografica);
- **variante n. 18:** si concorda, essendo il parere dell'Ufficio positivo, l'obbligo di subordinare le verifiche puntuali con il Servizio Bacini montani;
- è richiesta la rappresentazione dei corsi d'acqua che interessano il territorio comunale in particolare le acque pubbliche iscritte nell'elenco provinciale: si evidenzia che la cartografia di base del PRG di Nago Torbole è riferita alla vecchia cartografia catastale pertanto non c'è rispondenza tra reale e catastale tra corsi d'acqua repertoriati dal Servizio; una apposita nota alle Norme Tecniche di Attuazione evidenzierà la prescrizione del vincolo provinciale;

- per quanto attiene gli interventi che ricadono nelle fasce di rispetto idraulico o del demanio idrico provinciale, o in fregio ai corsi d'acqua, una apposita nota alle Norme Tecniche di Attuazione evidenzierà la prescrizione del vincolo provinciale;
- per quanto attiene agli ambiti fluviali di interesse ecologico, individuati dal PGUAP, corrispondenti alle aree di protezione fluviale definite dal PUP, art. 23 delle norme di attuazione del PUP, una apposita nota alle Norme Tecniche di Attuazione evidenzierà la prescrizione del vincolo provinciale;
- le aree a verde privato, che ricadono in aree a pericolosità elevata o moderata, avranno recepito il vincolo della non edificabilità con una apposita nota alle Norme Tecniche di Attuazione evidenzierà la prescrizione del vincolo provinciale;

Beni ambientali, beni archeologici, architettonici, storico artistici rappresentativi.

- vista la notevole quantità di aree interessate da presenze archeologiche, sia funerarie sia insediative, si condivide l'inserimento in Norma dell'obbligo della valutazione archeologica preventiva nelle aree dove si realizzino interventi con finanziamenti pubblici; analogamente si condivide il recepimento della prescrizione di tutela indiretta ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio": una apposita nota alle Norme Tecniche di Attuazione evidenzierà la prescrizione del vincolo provinciale;

Verifica rispetto al quadro insediativo e infrastrutturale del PUP

Il Verbale del Servizio rileva, in particolare per l'abitato di Nago, alcune criticità dal punto di vista urbanistico e paesaggistico chiedendo una ridefinizione nell'ottica di servire il centro storico ma insieme riqualificare gli spazi aperti significativi all'interno dell'antico insediamento. Nel condividere il criterio in generale, appare opportuno

puntualizzare alcune proposte che l'Amministrazione intende perseguire e in particolare:

- **varianti n. 7, n. 8 IC(d) e n. 9 A/B/C/D/E/F:** le aree interessate dalla variante ricomprendono due elementi dall'importante valore come luogo della memoria: l'ex area cimiteriale e l'area a ridosso dell'antica chiesa di S. Rocco; la proposta urbanistica e paesaggistica prevede una sostanziale ridefinizione dell'ambito strettamente adiacente alla chiesa di S. Rocco al fine di dilatarne e qualificarne lo spazio pertinenziale: si crea a sud un parco pubblico (9A/B) che serva a ampliare il sagrato, a contenere l'angusto, se non impossibile, passaggio pedonale tra la chiesa e la strada statale, e creare un'area di sosta lungo il prospetto sud della chiesa; completa questa proposta la creazione di un parcheggio pubblico (9C/D/F) di qualità (la regia è dell'Amministrazione) per i fruitori del parco, della struttura religiosa e dell'intero centro storico di Nago; questa proposta necessita della messa a disposizione di una superficie significativa quindi l'Amministrazione, in accordo convenzionato con il privato, acquisisce l'area gratuitamente e ne compensa con il completamento con un'area a parcheggio pertinenziale (9E) di una significativa struttura ricettiva, in compensazione alla variante n. 5 che prevede l'eliminazione del parcheggio pubblico a favore della viabilità (area con possibilità di inversione di marcia); questa complessa concertazione offre una soluzione anche alla limitrofa lottizzazione PL (5), per l'attuazione dei parcheggi pertinenziali 8 IC(d); la proposta urbanistica e paesaggistica, grazie alla regia e gestione dell'Amministrazione, può essere un tassello di qualità nel tessuto urbano di Nago pertanto si conferma la previsione di PRG; una riflessione in parallelo può essere condotta sulla previsione dell'area ex cimiteriale (variante 7): anche questo luogo della memoria e, nell'ottica del recupero del compendio di cui alle varianti 9 A/B/C/D/E/F come proposto, può completare quell'area delle

funzioni pubbliche accogliendo l'osservazione per la conservazione dell'attuale destinazione urbanistica come verde pubblico;

- **variante n. 1 A/B/C/D:** l'indicazione riguarda la precisazione di una previsione urbanistica vigente nell'attuale PRG, il parcheggio multipiano in interrato in via Sighele; di fatto è una precisazione che segue i confini catastali e la previsione del progetto definitivo fatto elaborare dall'Amministrazione: la previsione urbanistica non intacca minimamente la fascia di verde alberato esistente su Via Sighele;
- **variante n. 2 A IC (e) :** la motivazione di questa variante è la risposta in maniera puntuale alla cronica mancanza di aree a parcheggio, sia pubbliche sia pertinenziali, nell'ambito degli abitati di Nago e Torbole; questa previsione trova fondamento proprio per sopperire alla mancanza di attuazione di altre proposte urbanistiche che non trovano soluzione: l'area, una zona contigua ad una residenziale e confina con la perimetrazione del centro storico dell'abitato di Nago, è un'area sottoposta a intervento convenzionato IC (e); l'area è per il PUP agricolo di pregio ma la Rendicontazione allegata alla variante verifica scrupolosamente la compensazione delle aree in agricolo di pregio, ben oltre questa modesta erosione comunque ampiamente compensata;
- **variante n. 6 A/B IC (6):** l'area individuata si pone in fregio alla viabilità principale, Via Strada Rivana, ed è caratterizzata morfologicamente da una zona pianeggiante alla quota della strada per poi salire con dei terrazzamenti verso il versante nord; nel vigente PRG urbanisticamente l'area è a destinazione residenziale esistente verde privato su tutto l'ambito; l'area, soggetta a intervento convenzionato, è prevista in continuità con l'edificio esistente in prossimità, caratterizzato da una struttura ricettiva dei primi del '900, oggi in abbandono, di grande rilievo volumetrico, posta ad una quota ben superiore rispetto a quella prevista per la residenza, quindi con un minor impatto paesaggistico; l'edificabilità è specificata puntualmente e prevede una volumetria determinata e

un'altezza fuori terra massima di 2 piani, proprio al fine di rendere compatto e compresso il nuovo volume adeguandosi alla morfologia del sito;

- **variante n. 13:** la soluzione adottata, come ampiamente descritta nelle disposizioni dell'Intervento convenzionato IC (b), è funzionale a due aspetti: il primo alla possibilità di mettere in sicurezza un passaggio ciclo pedonale sul lato nord di Via Matteotti e il secondo di arretrare un edificio da fronte strada a posizione più arretrata favorendo così sia la “quinta” edificata su Via Matteotti che è caratterizzata da volumetrie arretrate sul lato nord provenendo dal ponte sul fiume Sarca; la proposta urbanistica prevede una SUL inferiore a quanto previsto dalla possibilità edificatoria a fronte di una altezza massima che consenta attività commerciali/esercizi pubblici/residenza al piano terra e soprastanti n. 3 piani residenziali; si evidenzia che la “quinta” edificata esistente è caratterizzata da edifici di significativa altezza, quattro piani fuori terra, pertanto la proposta di un'altezza massima di ml. 14,00 è coerente con lo sviluppo del fronte norda di Via Matteotti;

Verifica con il sistema infrastrutturale del PUP

- **varianti n. 1, 6, 7, 9 e 18:** le aree a parcheggio indicati dalle varianti n. 1, nel centro abitato di Nago non ha interferenze con la viabilità provinciale, n. 6, in fregio alla Via Strada Rivana ha proprio accesso e comunque sarà concordato con il Servizio Viabilità il progetto; n. 7, entro l'area del centro storico di Nago non ha interferenze con la viabilità provinciale; l'area a parcheggio n. 9, come per l'area n. 6, ha un proprio accesso dalla viabilità del centro storico e un'uscita su via Strada Rivana contigua ad altri accessi/recessi per le unità residenziali poste a sud della viabilità principale; anche in questo caso sarà concordato con il Servizio Viabilità che necessariamente dovrà indicare una direzione obbligatoria verso destra in uscita per raggiungere la rotatoria (variante n. 10) per l'eventuale direzione verso l'abitato di Torbole e Arco; la variante n. 18, la ciclabile del

Garda è stata inserita in accordo con la Giunta provinciale che ha sempre condiviso quest'opera, tanto da evidenziarne con nota del Presidente la fattibilità quindi il suo inserimento nel programma delle piste ciclabili della Provincia (lettera del Presidente della Giunta provinciale Lorenzo Dellai prot. n. A001/2011/390016/RM/mlb di data 28.06.2011);

- **varianti n. 13 A/B/C/D/F:** riguardano, come precedentemente evidenziato, l'aspetto relativo alla possibilità di mettere in sicurezza un passaggio ciclo pedonale sul lato nord di Via Matteotti, agendo su proprietà privata senza modificare le caratteristiche geometriche della S.S. 240 di Loppio e Val di Ledro, nel tratto dell'ambito urbano dell'abitato di Torbole; anche in questo caso non si prevedono nuovi accessi ma la regolarizzazione dell'esistente andrà concordata con il Servizio viabilità;
- **variante n. 12 A/B/C/D:** riguarda il progetto di collegamento "Loppio-Busa" sulla S.S. 240 e la circonvallazione dell'abitato di Nago, che ha nel PUP una diversa rappresentazione rispetto a quanto previsto dal precedente PUP 1987 ma, in particolare, appare ad oggi individuata la soluzione "C" ottimizzata; appare pertanto del tutto coerente lo stralcio della superata proposta di viabilità del vecchio PUP;
- **variante n. 16 A/B/C/D/E:** riguarda la circonvallazione dell'abitato di Torbole, anche in questo caso valgono le considerazioni sopra riportate, inserendo la viabilità della proposta al vaglio del "VIA";

Norme di attuazione

Si osserva che con la L.P. 5/2008 è stato approvato il nuovo PUP entrato in vigore il 26 giugno 2008 e con esso l'obbligo di adeguare le Norme Tecniche di Attuazione alle disposizioni provinciali in particolare alle invariati, ai beni culturali, alla Carta di sintesi geologica, alle aree di protezione di pozzi e sorgenti, alle riserve naturali provinciali, ai siti e zone della rete Natura 2000, alle aree produttive del settore secondario, alle aree agricole e aree agricole

di pregio, alle fasce di rispetto stradali, alle fasce di rispetto cimiteriali e alle aree a bosco del PUP; gli adeguamenti come indicato sono stati puntualmente recepiti e introdotti nelle Norme tecniche di Attuazione del PRG inclusi gli “Schemi tecnici esplicativi in materia di elementi geometrici e distanze allegati alla Deliberazione G.P. n. 2023 del 03.09.2010, integrata con deliberazione G.P. n. 1427 del 01.07.2011 e successive modificazioni.

LE OSSERVAZIONI

Come evidenziato in premessa, nel periodo di esposizione al pubblico sono state presentate, a seguito del deposito, n. 7 osservazioni di privati cittadini.

Le osservazioni, di seguito riportate, sono accolte o respinte, in questo caso con la relativa motivazione.

Osservazioni:

- 1) Prot. 9782 d.d. 05.08.2011 da parte di Torbole Real Estate s.r.l.;
- 2) Prot. 9957 d.d. 10.08.2011 da parte sig. Eraldo Tonelli;
- 3) Prot. 10078 d.d. 11.08.2011 da parte sig. Luca Zanella;
- 4) Prot. 10095 d.d. 12.08.2011 da parte Consiglio Tutela Ambientale di Nago Torbole;
- 5) Prot. 10101 d.d. 12.08.2011 da parte sig. Giovanni Nodari;
- 6) Prot.10138 d.d. 12.08.2011 da parte sigg. Gianni Morandi e Giovanni Vicentini integrate successivamente con nota prot.10161 d.d. 16.08.2011;
- 7) Prot.10148 d.d. 16.08.2011 da parte Sezione Trentino di Italia Nostra.

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI

N. 1.0 Osservazioni presentata dalla società Torbole Real Estate srl.

Riguardano modifiche alla normativa relativa al P.L.18. L'osservazione è accolta.

N. 2.0 Osservazioni presentate dal sig. Eraldo Tonelli

2.1) Riguardano le modifiche indicate al n.10 della cartografia di variante (Nago. Individuazione nuovo asse stradale e rotatoria sulla S.S. n.240). L'osservazione è respinta per i seguenti motivi: le analisi che hanno informato le modifiche introdotte dalla Variante n.11 derivano, in parte, dal recepimento delle indicazioni formulate nello studio *“Analisi delle criticità del sistema viario e della sosta...”* elaborato dalla società ATA Engineering srl di Trento nel 2007, in parte dalle proposte elaborate dalla precedente amministrazione comunale, in parte dalle richieste espresse dagli attuali amministratori comunali verificate dal tecnico incaricato della variante. Non appare corretto considerare la modifica di parte *“dell'area agricola di pregio, prevista dal PUP (area Zanella ai piedi della salita dx in direzione del passo S. Giovanni)”* in quanto la porzione di suolo agricolo sottratto alla produzione è necessaria alla realizzazione della rotatoria sulla S.S. n.240. Intervento previsto dal progetto di riqualificazione della S.S. n.240 del Servizio Infrastrutture Viarie e Ferroviarie della P.A.T. L'inserimento della nuova rotatoria di Nago è reso possibile dalla precedente Variante n.10 al PRGI già approvata dalla Giunta Provinciale con delib. 2149 d.d. 14.10.2011.

2.2) Riguarda le modifiche indicate al: 02, 02A, 02B, 02C, 02D, 02E - Nago. Nuovo parcheggio di Via Strada Vecchia. Osservazione respinta per i seguenti motivi. La previsione di potenziare il parcheggio presente sul lato est di Via Strada Vecchia (P+) oggettivamente riduce la necessità di acquisire, con procedure espropriative, nuovi spazi parcheggio sull'altro lato della strada. Riscontrata quindi la disponibilità di alcuni privati a destinare un'area prossima al parcheggio pubblico esistente a *“parcheggio pertinenziale privato”* e *“area verde privato”* mediante un intervento convenzionato *“IC (e)”*; l'amministrazione ha optato per un modesto ridimensionamento della previsione di nuovi parcheggi pubblici.

2.3) Non riguarda modifiche al PRG - (Nago. Senso di marcia accesso al parcheggio Coel). Osservazione respinta per i seguenti motivi: i

provvedimenti viabilistici indicati nelle osservazioni sono realizzabili attraverso l'uso di segnaletica stradale, non attengono quindi ai temi della variante urbanistica in oggetto.

2.4) Riguarda le modifiche indicate al: 07 - (Nago. Ex cimitero). Osservazione accolta.

2.5) Riguardano modifiche indicate al n.10 (Nago. Individuazione nuovo asse stradale e rotatoria sulla S.S. n.240). Respinta per i seguenti motivi: le osservazioni relative alla rotatoria e al nuovo asse di penetrazione per accedere al centro scolastico e l'individuazione dell'intervento convenzionato *"IC (a)"* sono ritenute non pertinenti in quanto riguardano precedenti varianti al PRGI, in particolare sono state oggetto della Variante n.9 al P.R.G.I., approvata dalla Giunta provinciale con delibera n. 2607 d.d. 19.11.2010, la quale ha previsto il cambio di destinazione urbanistica di un'area di proprietà della ditta *"Torbole Tour"*: da *"agricola di pregio"* ad *"area per intervento convenzionato IC subordinato a concessione convenzionata"*.

2.6) Riguarda le modifiche indicate al n. 17 (Torbole: eliminazione tratto di pista tra Via Coize e sentiero Marocche). L'osservazione è respinta per i seguenti motivi.

A fronte dello stralcio della previsione di un nuovo tratto di pista ciclabile lungo circa 200 m la Variante n.11 propone la realizzazione di circa 5.000 m di nuovi percorsi ciclopeditoni e pone le basi per la realizzazione della pista in bordo strada prevista lungo Via Matteotti (vedasi intervento convenzionato *"IC b"*). Per quanto attiene al tratto indicato si evidenzia che la strada agricola, interessata dalla previsione ciclabile, si collega al sentiero delle Marmitte dei Giganti, quindi un percorso che non ha le caratteristiche previste dalla normativa sulle piste ciclabili.

N. 3.0 Osservazione presentata dal sig. Luca Zanella

Riguardano le modifiche indicate al n.10 - (Nago. Individuazione nuovo asse stradale e rotatoria sulla S.S. n.240). Osservazione respinta per i seguenti motivi.

Le osservazioni presentate dal sig. Luca Zanella riguardano le previsioni introdotte dalla precedente Variante n.10, approvata dalla Giunta Provinciale con delib. 2149 d.d.14.10.2011. In data 25.07.2012 il TAR di Trento ha respinto il ricorso promosso dal sig. Luca Zanella contro il Comune e contro la Provincia autonoma di Trento (reg. gen. 260 del 2011) per l'annullamento della Variante n.10, ritenendolo palesemente infondato, inammissibile e valutando *“gli interessi pubblici coinvolti prevalenti”*.

N. 4.0 Osservazioni presentate dal sig. Alessandro Tonelli- Consiglio di Tutela Ambientale Nago Torbole

4.1) Riguarda considerazioni sull'assetto della sosta nel Centro storico di Nago. Osservazione respinta per i seguenti motivi. La qualità urbanistica e architettonica del centro storico di Nago richiede grande attenzione nella definizione degli interventi sugli edifici e sugli spazi esterni. Anche gli spazi liberi all'interno del tessuto storico, densamente edificato, rivestono grande importanza e quindi non è sempre auspicabile la loro trasformazione in spazi parcheggio. Ciò si traduce infatti in una significativa riduzione del verde privato, un'alterazione del microclima, la modifica di portoni e portali, una maggiore penetrazione del traffico nel centro storico. Il suggerimento di utilizzare spazi privati liberi, da destinare a parcheggio pubblico attraverso la stipula di convenzioni è una soluzione prevista dall'intervento convenzionato *“IC (e)”* dalla stessa Variante 11. Modifica prevista a Nago in Via Strada Vecchia.

Per quanto attiene alla proposta di destinare le piazze di Nago alla sosta degli autoveicoli, questa risulta in contrasto con la volontà dell'amministrazione di riqualificare gli spazi liberi per valorizzare i luoghi storici di aggregazione e relazione sociale.

La sosta dei veicoli nelle piazze del tessuto storico di Nago inoltre ostacola e intralcia l'accesso dei mezzi di emergenza e soccorso (ambulanze e mezzi dei Vigili del Fuoco) nel centro storico.

4.2) Osservazione relativa all'assetto della sosta nel Centro storico. Respinta in quanto appaiono illogiche le argomentazioni che suggeriscono di ampliare l'area parcheggio *"all'entrata est di Nago"* a discapito di aiuole e spazi verdi riconoscendo nel contempo l'importanza dei vincoli apposti dalla Soprintendenza per garantire il decoro degli spazi circostanti la chiesa di San Rocco. Come riconosce l'autore stesso dell'osservazione l'entrata est di Nago gioca un ruolo determinante nel qualificare l'immagine del paese e l'estensione dei parcheggi esistenti in bordo strada vanifica ogni proposito di riqualificazione.

4.3) Riguarda le modifiche indicate al punto: 09E (Nago. Nuovo parcheggio pullman nei pressi della chiesa san Rocco). Il raggiungimento del parcheggio del cimitero, posto in Via delle Scuole, da parte di mezzi di grandi dimensioni come i pullman è reso impossibile dalla dimensione e dalle limitazioni poste alle strade esistenti che, si ricorda, appartengono al centro storico.

4.4) Riguarda le modifiche indicate al punto: 07E (Nago. Ex Cimitero). L'osservazione è accolta.

N. 5.0) Osservazioni presentate dal Sig. Gianni Nodari

Riguarda i punti 13A, 13B, 13C, 13D, 13F (Torbole. Complesso costituito da "Birreria 600"). Le osservazioni sono respinte per i seguenti motivi: l'intervento previsto nella variante ed indicato con *"lc (b)"* non deve essere inteso come uno strumento di compensazione urbanistica ma più semplicemente come intervento convenzionato.

L'immobile interessato, esterno al perimetro del centro storico, non presenta caratteristiche di pregio, risulta pesantemente rimaneggiato rispetto al suo assetto originario ed inoltre evidenzia serie lesioni alla struttura muraria causata dal forte traffico a cui è soggetta la strada e

dall'assenza di fondazioni. Il territorio del Comune di Nago Torbole ricade nelle aree a bassa sismicità e ciò evidenzia un ulteriore elemento di criticità per il mantenimento della struttura. Gli artt.120, 121 e 123 della L.p.1/2008 ammettono, in casi particolari come quello indicato, la demolizione e ricostruzione di immobili considerati insediamenti storici. La variante prevede quindi la demolizione dell'edificio e la realizzazione di un volume analogo arretrandolo rispetto al bordo strada per consentire la realizzazione della pista ciclo pedonale, già prevista dal PRGI nella sua stesura originaria.

N. 6.0) Osservazioni presentate dai Sigg. Gianni Morandi e Giovanni Vicentini

Osservazioni, di carattere generale, respinte per i seguenti motivi.

Per quanto attiene ai contenuti della Variante n.10 (Nago. Individuazione nuovo asse stradale e rotatoria sulla S.S. n.240) le osservazioni risultano fuori tema in considerazione delle precedenti risposte, dei pareri espressi dal Servizio Urbanistica della PAT e dell'approvazione della Variante stessa da parte della Giunta Provinciale.

Per le valutazioni relative agli interventi convenzionati si precisa che è stato adottato il criterio di rispettare gli indici fissati dal PRG esistente consentendo solo una ricomposizione dei volumi o estendendo, negli ambiti interessati, gli indici esistenti nelle aree limitrofe.

La valutazione paesaggistica è stata affrontata in sede di definizione delle proposte sulla base di simulazioni, rendering e sviluppi plani volumetrici di ogni singola iniziativa.

La convenzione, prevista per ogni singolo intervento, sarà poi il documento nel quale definire eventuali mitigazioni paesaggistiche e le scadenze temporali per la realizzazione degli interventi.

Per quanto attiene alle osservazioni relative alla viabilità ed in particolare ai parcheggi esiste uno studio, depositato in Comune, nel 2007 e realizzato dalla società ATA engineering di Trento, che ha individuato le situazioni di criticità presenti nel sistema viabilistico di Nago e Torbole.

Successive integrazioni da parte dei Sigg. Gianni Morandi e Giovanni Vicentini

6.01) Riguarda la previsione indicata al 01A, 01B, 01C, 01D (Nago. Via Sighele, parcheggio pluripiano). Osservazione respinta per i seguenti motivi. La recente realizzazione del “campo da calcio a 5” non pregiudica in alcun modo, la realizzazione del parcheggio pluripiano previsto. Il mantenimento di una fascia di verde, anche d'altofusto, lungo Via Sighele è compatibile con il nuovo assetto urbanistico dell'area ma attiene alla progettazione esecutiva dell'intervento.

6.02) Riguarda la previsione indicata al n.02A, 02B, 02C, 02D (Nago. Parcheggio privato/pubblico in Via Strada vecchia). Osservazione respinta chiarendo che nella convenzione la cessione riguarda parcheggi pubblici.

6.03) Riguarda la previsione indicata al n. 03 (Nago. Parcheggio pertinenziale privato in Via Naschione-Via Oberdan). L'osservazione è respinta per i seguenti motivi. La variazione ha lo scopo vincolare l'area alla destinazione a parcheggio. L'iniziativa è di carattere privato quindi il parcheggio è stato indicato come pertinenziale. Non si ravvisa pertanto la necessità di attuare forme compensative né si ravvisano presunte disparità di trattamento.

6.04) Riguarda la previsione indicata al n. 04 (Nago. Parcheggio pertinenziale privato Hotel Continental). L'osservazione è respinta per i seguenti motivi. L'ambito destinato a parcheggio pertinenziale privato non è coltivato, non ha l'assetto di un'area agricola ed è collocato tra due aree residenziali consolidate a pochi metri di distanza dall'area ricettiva alberghiera. Questa attività, insediata nel passato ed oggetto di successivi ampliamenti, risulta oggi carente di spazi sosta quindi utilizza, per il proprio personale, i parcheggi pubblici presenti lungo Via Stazione. Gli stessi sigg. G.Morandi e G.Vicentini “....suggeriscono di prevedere (in Via Stazione) una serie di parcheggi auto per soddisfare la cronica carenza in zona di parcheggi talvolta selvaggi”. Al fine di garantire una maggiore disponibilità di parcheggi pubblici lungo la strada comunale è stata quindi

accolta la richiesta espressa dai titolari dell'Albergo volta a riconoscere l'attuale destinazione dell'area.

6.05) Riguarda la previsione indicata al n. 05 (Nago. Eliminazione parcheggio pullman di Via Stazione). L'osservazione è respinta per i seguenti motivi. La scelta è determinata dal riconoscimento dell'inadeguatezza della rete viaria locale ad accogliere il transito e soprattutto le manovre di inversione di marcia dei pullman turistici. Per quanto attiene alle proposte viabilistiche che individuano la necessità di realizzare una nuova rotatoria nell'area di San Rocco queste si ritengono in contrasto con le modifiche apportate allo schema della viabilità di Nago con la variante n.10.

6.06) Riguarda la previsione indicata al n. 06B (Nago. Intervento convenzionato per realizzare parcheggio pubblico in bordo S.S. n.240 Via Rivana). Osservazione respinta per i seguenti motivi. Le motivazioni della scelta vanno ricondotte al futuro assetto viabilistico di Nago che vedrà la presenza di un collegamento tra Loppio e il fondovalle. In quest'ipotesi il volume di traffico che attraverserà Nago sarà notevolmente inferiore al traffico attuale e Strada Rivana sarà ridimensionata anch'essa al rango di collegamento urbano. In questo nuovo assetto viabilistico deve essere valutata l'individuazione di un parcheggio all'ingresso est di Nago in prossimità del perimetro del centro storico. Altre previsioni vedono la presenza di parcheggi per auto e pullman nei pressi del nuovo centro scolastico ma questi assolvono ad altre funzioni. In primo luogo il parcheggio per auto posto nei pressi della scuola è destinato al personale e agli utenti della scuola mentre il parcheggio pullman ha lo scopo di soddisfare la domanda di spazi sosta per i pullman turistici legati alle attività ricettive presenti a Nago. L'intero compendio ex Hotel Penede e relativi spazi di pertinenza versano da decenni in uno stato di abbandono e degrado e non vi sono prospettive di utilizzo ricettivo dell'area con destinazione alberghiera.

6.7) Riguarda la previsione indicata al n.07 (Nago. Nuovo parcheggio pubblico all'interno dell'ex cimitero). Osservazione accolta.

6.08) Riguarda la previsione indicata al n.09A (Nago. Verde pubblico a fianco chiesa San Rocco). L'osservazione è respinta per i seguenti motivi: la dotazione di verde pubblico nel centro storico di Nago è assai modesta; quindi, al fine di rispondere alla domanda di spazi ricreativi, è stata individuata un'area posta ai limiti del perimetro del centro storico attualmente coltivata a vigneto. Si ritiene inoltre che, ai fini della tutela e valorizzazione della chiesa di san Rocco, la destinazione a verde pubblico garantisca una migliore fruibilità dell'immobile tutelato.

6.09) Riguarda le previsioni ai punti 09A, 09B, 09C, 09D, 09E (Nago. Operazione nell' area posta nei pressi chiesa San Rocco). Le osservazioni sono respinte per i seguenti motivi. La volontà di trasferire gli standard relativi ai parcheggi pubblici del PL5 all'esterno del piano ha lo scopo di collocare un parcheggio pubblico laddove è maggiormente sentita l'esigenza di spazi sosta, ovvero ai margini del centro storico, lasciando immutate le capacità edificatorie all'interno del piano di iniziativa privata. Tale intervento convenzionato "IC (d)" è stato concordato con il Servizio Urbanistica della PAT e non prevede la realizzazione di volume maggiore rispetto a quello realizzabile attualmente e quindi anche lo standard di parcheggi resta immutato.

6.10) Osservazione respinta perché riguarda le previsioni introdotte dalla precedente Variante n.10 (Nago. Individuazione nuovo asse stradale e rotatoria sulla S.S. n.240). approvata dalla Giunta Provinciale con delib. 2149 d.d.14.10.2011. In data 25.07.2012 il TAR di Trento ha inoltre respinto il ricorso promosso da un privato contro il Comune e contro la Provincia autonoma di Trento per l'annullamento della Variante n.10 (reg. gen. 260 del 2011).

6.11) Riguarda il punto 11 (Nago. riguarda la previsione di una nuova pista ciclabile nella campagna, tra Mala e il C.S.). L'osservazione respinta

per i seguenti motivi. L'area di Mala è il punto d'arrivo della pista di downhill "Val del Diaol" e l'area è sempre più spesso frequentata dai ciclisti che utilizzano la rete viaria esistente quale alternativa al percorso che collega passo san Giovanni con il centro storico di Nago. L'attuale pista ciclopedonale, nel tratto a est del centro scolastico, è fiancheggiata da alti muri in pietra e presenta alcune curve cieche che rendono molto critica la visibilità dei mezzi agricoli in transito. Queste problematiche, non presenti nel tratto ciclopedonale indicato nella variante, porteranno ad eliminare completamente la ciclabile a est della scuola.

6.12) Riguarda il punto 12A (Nago. Eliminazione previsione rotatoria in loc. Pandino). L'osservazione è respinta per i seguenti motivi. La rotatoria prevista nella variante n.10 ha il principale scopo di garantire un accesso sicuro al centro scolastico in fase di realizzazione a Nago ma subordinatamente favorisce anche l'accesso al centro commerciale e all'area produttiva di Mala, inoltre il mantenimento della previsione per una altra rotatoria a circa 250 m ad est di quella di prossima realizzazione porterebbe ad un forte rallentamento del traffico in transito lungo la S.S. n.240 e quindi risulterebbe in contrasto con i criteri progettuali adottati dal Servizio Infrastrutture stradali della PAT. Per quanto riguarda il mancato inserimento del collegamento tra l'Alto Garda e la Vallagarina si veda la risposta al n. 6.16.

6.13) Riguarda il punto 13A, 13B, 13C, 13D, 13F (Torbole. Complesso costituito da Birreria 600). Osservazione respinta per i seguenti motivi: l'intervento previsto nella variante ed indicato con "*lc (b)*" non deve essere inteso come uno strumento di compensazione urbanistica ma più semplicemente come intervento convenzionato.

L'immobile interessato, esterno al perimetro del centro storico, non presenta caratteristiche di pregio, risulta pesantemente rimaneggiato rispetto al suo assetto originario ed inoltre evidenzia serie lesioni alla struttura muraria causata dal forte traffico a cui è soggetta la strada e dall'assenza di fondazioni. Il territorio del Comune di Nago Torbole ricade nelle aree a bassa sismicità e ciò evidenzia un ulteriore elemento di

criticità per il mantenimento della struttura. Gli artt.120, 121 e 123 della L.p.1/2008 ammettono, in casi particolari come quello indicato, la demolizione e ricostruzione di immobili considerati insediamenti storici. La variante prevede quindi la demolizione dell'edificio e la realizzazione di un volume analogo arretrandolo rispetto al bordo strada per consentire la realizzazione della pista ciclopedonale, già prevista dal PRGI nella sua stesura originaria.

6.14) Riguarda il punto 14 (Torbole. Via Strada Piccola. Trasformazione da orti pubblici a verde pubblico). L'osservazione è respinta per i seguenti motivi. La zona residenziale compresa tra Via Strada Grande e Via Strada Piccola, negli ultimi anni, ha visto la realizzazione di numerosi interventi edilizi e l'insediamento di un rilevante numero di abitanti. Il quartiere evidenzia l'assenza di uno spazio verde pubblico attrezzato che possa dare risposta alle esigenze di aggregazione e ricreazione della comunità insediata.

Il piccolo parco, posto a sud delle due strade, date le sue esigue dimensioni, non è in grado di soddisfare la domanda. L'esigenza di "orti pubblici" non è avvertita dalla popolazione con la stessa evidenza in considerazione della disponibilità di ampie zone agricole a Nago ed anche a Torbole.

6.15) Riguarda il punto 15A (Torbole Busatte. Piano di Lottizzazione 18). L'osservazione respinta per i seguenti motivi. La scelta di spostare il parcheggio fuori dal perimetro del piano di lottizzazione originario (PL18) è motivata dalla volontà di collocare la quota di parcheggio pubblico in una posizione più baricentrica rispetto all'edificato quindi a servizio delle utenze dell'intera zona. La previsione del nuovo parcheggio pubblico ricade all'interno della proprietà dei lottizzanti e quindi non richiede interventi di esproprio. Inoltre non altera i parametri di edificazione perché questi, nel caso del PL18, non sono legati ad indici di densità ma ai volumi esistenti.

6.16) Riguarda i punti 16A, 16B, 16C, 16D, 16E, 12A, 12B, 12C, 12D (tracciati stradali previsti dal pup '87-Collegamento Loppio Busa). L'osservazione accolta.

6.17) Riguarda il punto 17 (Torbole: eliminazione tratto di pista). L'osservazione è respinta per i seguenti motivi. Come meglio specificato nelle risposte alle osservazioni espresse da Italia Nostra e sig. Eraldo Tonelli il tracciato che scende dalle Marmitte dei Giganti non ha le caratteristiche previste dalla normativa sulle piste ciclabili.

6.18) Riguarda le modifiche indicate al punto 18 (Pista ciclopeditonale Torbole – Navene). Le considerazioni espresse non devono essere intese come osservazioni alla Variante ma come una richiesta di informazioni. Per chiarezza è necessario sottolineare che il tracciato ciclopeditonale da Torbole al confine provinciale segue un'ipotesi di studio preliminare verificata dai servizi provinciali competenti.

N. 7.0) Osservazione presentata dal Presidente della Sezione Trentino di Italia Nostra ing. Paolo Mayr.

7.1) L'osservazione riguarda un'area che è stata oggetto della Variante n.9 al PRG pertanto appare intempestiva e quindi fuori tema. (Intervento Torbole tour/Zanella).

7.2) Riguarda le modifiche indicate al punto 17 (Torbole: eliminazione tratto di pista Via Coize – sentiero Marmitte). L'osservazione respinta per i seguenti motivi. Le affermazioni del proponente sono inesatte in quanto denunciano un rilevante ridimensionamento della rete ciclabile sul territorio di Nago Torbole. In realtà a fronte dello stralcio della previsione di un nuovo tratto di pista ciclabile lungo circa 200 m la Variante n.11 propone la realizzazione di circa 5.000 m di nuovi percorsi ciclopeditonali e pone le basi per la realizzazione della pista in bordo strada prevista lungo Via Matteotti (vedasi intervento convenzionato IC b). Per quanto attiene al tratto indicato si evidenzia che la strada agricola, interessata dalla previsione ciclabile, si

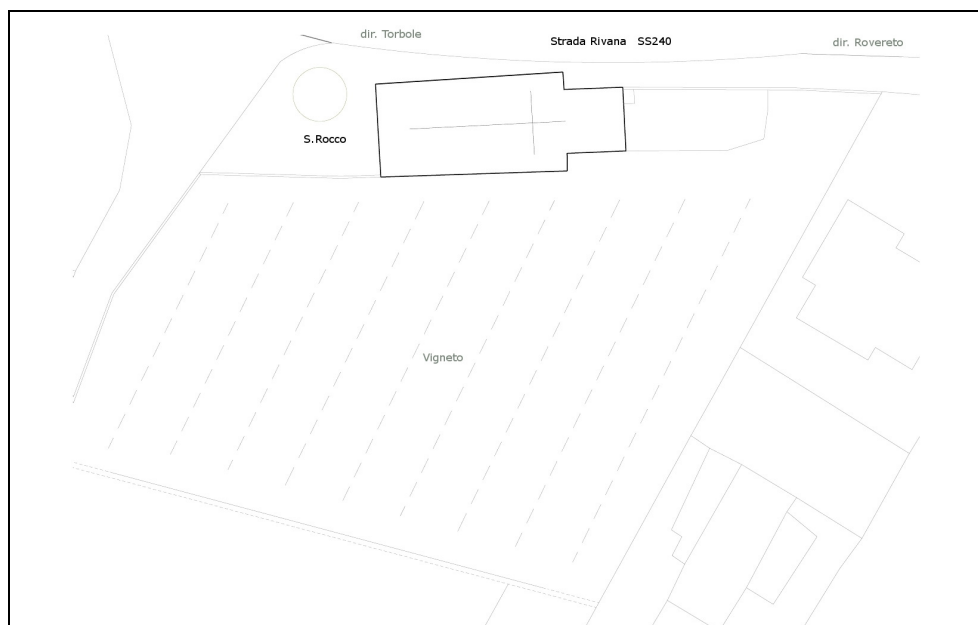
collega al sentiero delle Marmitte dei Giganti, quindi un percorso che non ha le caratteristiche previste dalla normativa sulle piste ciclabili.

Note integrative a seguito della valutazione tecnica effettuata dal servizio urbanistica e tutela del Paesaggio di data 20.11.2013 riguardanti l'ambito dell'antica chiesa di S.Rocco

La proposta urbanistica, in considerazione della valenza storico testimoniale e la contiguità con importante arteria stradale dell'antica chiesa di S.Rocco, propone una soluzione qualitativa attraverso un'ampia fascia di rispetto verso l'ambito urbano. Questa fascia prevede lo spostamento del percorso pedonale, ora angusto passaggio tra l'edificio storico e la viabilità verso sud, attraverso un percorso pavimentato collegato a una zona attrezzata di carattere ludico ricreativa. Per consentire questa realizzazione, attraverso l'acquisizione gratuita dell'area verde pubblica attrezzata, l'Amministrazione ha concertato una compensazione attraverso la realizzazione di un'area a parcheggio in parte pubblico ed in parte privato pertinenziale.

Si sottolinea ancora come la soluzione concertata risponde in misura sostanziale alle necessità dell'area nordest del centro storico dell'abitato di Nago.

Planimetria stato attuale



Progetto preliminare

