



## PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Reg.delib.n. 307

Prot. n. 54/13D

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE

#### O G G E T T O:

L.P. 5 settembre 1991, n. 22 e s.m.i. - L.P. 4 marzo 2008, n. 1 - COMUNE DI ARCO-Variante n. 13 al piano regolatore generale comunale per opere pubbliche APPROVAZIONE - prot. n. 54/13D.

Si attesta che la presente copia  
conforme all'originale è composta  
da n. 3 fogli

Trento, li

26 FEB. 2013



IL DIRETTORE  
- AMM. PROV. TRENTO

Il giorno **22 Febbraio 2013** ad ore **09:00** nella sala delle Sedute  
in seguito a convocazione disposta con avviso agli assessori, si è riunita

#### LA GIUNTA PROVINCIALE

sotto la presidenza del

PRESIDENTE

**ALBERTO PACHER**

Presenti:

ASSESSORI

**MARTA DALMASO  
MAURO GILMOZZI  
TIZIANO MELLARINI  
ALESSANDRO OLIVI  
UGO ROSSI**

Assenti:

**LIA GIOVANAZZI BELTRAMI  
FRANCO PANIZZA**

Assiste:

LA DIRIGENTE

**PATRIZIA GENTILE**

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

Il Relatore comunica:

con verbale di deliberazione n. 58 di data 10 luglio 2012 il Consiglio comunale di ARCO ha provveduto alla prima adozione della variante n. 13 al Piano Regolatore Generale per opere pubbliche redatta secondo la procedura prevista dagli articoli 40 e ss. della L.P. 5 settembre 1991, n. 22 (*Ordinamento urbanistico e tutela del territorio*), come richiamati dall'art. 148 della L.P. 4 marzo 2008, n. 1 (*Pianificazione urbanistica e governo del territorio*), per la modifica dell'assetto urbanistico di alcune aree poste lungo via S. Caterina, ai fini dell'acquisizione di un immobile con relative pertinenze, da adibirsi a magazzino, cantiere e archivio comunale, nonché della realizzazione di un insediamento residenziale in parte (30 per cento) vincolato ad alloggi a canone moderato ai sensi della l.p. n. 15/2005.

Nello specifico la variante prevede:

- la variazione di un'area di 3.900 mq, attualmente destinata ad attrezzature ricettive e a parcheggio pubblico, in area per attività commerciali con l'attribuzione di una volumetria di 5850 mc; l'individuazione di tale area per attività commerciali sul fronte di via S. Caterina comporta la traslazione sulla parte interna della stessa area della precedente previsione di parcheggio pubblico;
- la variazione da area produttiva del settore secondario di livello locale in area residenziale, con attribuzione di una volumetria di 7150 mc, di cui – come detto – il 30 per cento è vincolato alla realizzazione di alloggi a canone moderato.

Nella parte espositiva della deliberazione di adozione della variante l'Amministrazione comunale ha adeguatamente motivato che la variante medesima, ai sensi dell'articolo 3 bis, comma 8, lett.d) del D.p.p 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg, non è soggetta a rendicontazione urbanistica e contestualmente ha dato atto che la stessa non ha interessato beni gravate da uso civico.

La variante è stata redatta sulla base di un accordo pubblico-privato, stipulato in data 30 maggio 2012, tra il Comune di Arco e la Ferrari Legnami s.r.l. ai sensi dell'art. 30 della l.p. del 4 marzo 2008, n. 1. Tale accordo, recepito nella deliberazione del Consiglio comunale n. 58 dd.10 luglio 2012 quale parte integrante e sostanziale della variante in esame, risponde anche al comma 4 dell'articolo 3 dell'allegato alla deliberazione della Giunta provinciale n. 177 del 4 febbraio 2011, "Disposizioni transitorie in materia di criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale riferiti alle strutture di vendita al dettaglio ai sensi dell'articolo 72, comma 2, della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (Disciplina dell'attività commerciale)".

Ai sensi dell'art. 148, comma 5, lettera a) "*Disposizioni per l'approvazione dei primi piani territoriali delle comunità e dei piani regolatori generali*" della nuova l.p. 04 marzo 2008, n. 1 (*Pianificazione urbanistica e tutela del territorio*), gli atti sono stati quindi sottoposti all'esame del Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio il quale, acquisito il parere del Servizio Commercio e cooperazione, con valutazione tecnica n. 46, prat. n. 1782 VT di data 12 ottobre 2012, ha espresso parere favorevole alla proposta di variante, subordinandone l'adozione definitiva all'approfondimento dei rilievi evidenziati nella predetta valutazione tecnica.

Nello specifico il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio ha espresso il seguente parere:

*"Con deliberazione consiliare n. 58 di data 10 luglio 2012, pervenuta in data 25 luglio 2012, il Comune di Arco ha adottato la variante n. 13 al piano regolatore generale per la modifica dell'assetto urbanistico di una serie di aree poste lungo via S. Caterina, al fine di acquisire un immobile e le relative pertinenze da adibirsi a magazzino e cantiere comunale nonché di realizzare un insediamento residenziale in parte (30 per cento) vincolata ad alloggi a canone moderato ai sensi della l.p. n. 15/2005.*



*La variante al PRG in esame non è stata sottoposta a rendicontazione urbanistica; nella premessa del provvedimento di adozione il Comune di Arco ha motivato che l'intervento previsto rientra nei casi di cui all'articolo 3, comma 8, lett. d) del d.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/leg.*

*Nello specifico la variante al PRG in esame prevede:*

*- la variazione di un'area di 3.900 mq, attualmente destinata ad attrezzature ricettive e a parcheggio pubblico, in area per attività commerciali con l'attribuzione di una volumetria di 5850 mc; l'individuazione di tale area per attività commerciali sul fronte di via S. Caterina comporta la traslazione sulla parte interna della stessa area della precedente previsione di parcheggio pubblico;*

*- la variazione da area produttiva del settore secondario di livello locale in area residenziale, con attribuzione di una volumetria di 7150 mc, di cui – come detto – il 30 per cento è vincolato alla realizzazione di alloggi a canone moderato.*

*Al fine dell'adozione della variante in esame, il Comune di Arco ha sottoscritto un accordo pubblico-privato ai sensi dell'articolo 30 della l.p. n. 1 del 2008, rispondente anche al comma 4 dell'articolo 3 dell'allegato alla deliberazione della Giunta provinciale n. 177 del 4 febbraio 2011, "Disposizioni transitorie in materia di criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale riferiti alle strutture di vendita al dettaglio ai sensi dell'articolo 72, comma 2, della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (Disciplina dell'attività commerciale)".*

*Si richiama che la disciplina transitoria in materia di criteri di programmazione urbanistica commerciale, ammette che, "ai fini del recupero di aree già edificate o della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, anche attraverso la demolizione e la ricostruzione degli edifici nel limite del volume esistente, i comuni possano concludere accordi, ai sensi dell'articolo 30 della legge provinciale n. 1 del 2008, con soggetti privati per prevedere nel piano regolatore generale progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, a fronte della realizzazione di esercizi commerciali di cui al comma 1, in edifici esistenti posti in aree anche non destinate all'attività commerciale. Tali accordi sono conclusi prevedendo adeguate misure compensative che assicurino un equilibrato contemperamento degli interessi. Fermo restando l'obbligo di formazione di un piano attuativo riguardante gli ambiti, anche non contigui, oggetto dell'accordo, lo stesso può prevedere anche deroghe ai parametri stabiliti dal comma 3. Nell'ambito dell'accordo, gli spazi di parcheggio stabiliti con l'articolo 5 possono inoltre essere ridotti di un terzo con riferimento alla tipologia dimensionale del nuovo esercizio commerciale da insediare".*

*Va premesso che il Comune di Arco ha adottato la variante in esame a seguito di un avviso pubblico per l'acquisizione al patrimonio comunale di un immobile da destinare a magazzino comunale. Valutate le diverse manifestazioni di interesse pervenute, ha selezionato quella corrispondente a parte della p.ed. 1853 e specificamente a un capannone di 1380 mq con 3750 mq di relativa pertinenza. Al fine di compensare tale cessione al Comune di Arco, l'Amministrazione comunale concorda di modificare la destinazione urbanistica di un'area per attrezzature ricettive e parcheggio pubblico, pari a 3.900 mq, in area per attività commerciali, attribuendo una capacità edificatoria di 5850 mc da sviluppare lungo via S. Caterina. Il volume produttivo corrispondente alla p.ed. 1854 viene inoltre trasformato in area residenziale con il vincolo di realizzare, per almeno il 30 per cento del volume, alloggi a canone moderato. Tra la zona commerciale e la zona residenziale viene inoltre traslata la precedente previsione a parcheggio pubblico. L'accordo, allegato alla variante in esame, riporta i parametri economici relativi alle diverse variazioni proposte, evidenziando come "il plusvalore correlato alla diversa e più favorevole pianificazione e valorizzazione urbanistica (...) viene ripartito fra la Pubblica Amministrazione ed il privato nella misura del 50,15% in favore dell'Amministrazione".*

*Riguardo alla proposta si osserva che la stessa, oltre che alla acquisizione di un immobile al patrimonio comunale, è finalizzata alla ridefinizione urbanistica di un compendio produttivo – utilizzato come deposito legnami – posto in diretta relazione con l'asse urbano di via S. Caterina che collega Arco con Riva del Garda. Quanto proposto risulta quindi coerente con gli obiettivi di riqualificazione dell'insediamento nonché di risposta al fabbisogno abitativo di alloggi a canone moderato che interessa il territorio di Arco.*

*Si osserva tuttavia che la deliberazione della Giunta provinciale n. 177/2011 richiede necessariamente che le previsioni di nuovi insediamenti commerciali secondo la fattispecie di cui all'articolo 3, comma 4, siano subordinate all'approvazione di un piano attuativo che, come nel caso in questione dovrà valutare e risolvere gli eventuali effetti derivanti dal nuovo insediamento sulla viabilità principale.*

*Con riferimento ai contenuti della variante al PRG in esame si richiede inoltre un approfondimento relativamente alla previsione dell'area a parcheggio pubblico, posto che non risulta chiaro se la stessa è interessata dall'accordo o se dovrà essere oggetto di acquisizione successiva da parte del Comune di Arco.*

*Nel merito della nuova previsione commerciale, richiamata sopra la disciplina transitoria attualmente vigente, in attesa delle nuove disposizioni attuative della l.p. n. 17/2010, specifico parere è stato chiesto al Servizio Commercio e cooperazione che ha presentato le seguenti osservazioni:*

*“In particolare, per quanto riguarda gli aspetti di competenza di questo Servizio, è prevista la variazione della destinazione urbanistica di un'area fronte Via S. Caterina da 'area per attrezzature ricettivo alberghiere', e per parte 'area a parcheggio pubblico' in 'area per attività commerciale' con una potenzialità edificatoria pari a metri cubi complessivi 5.850.*

*La variante al PRG è adottata ai sensi dell'articolo 30 della legge urbanistica provinciale e alla stessa è allegato, quale parte integrante, l'accordo pubblico privato stipulato in data 30 maggio 2012 fra l'Amministrazione comunale e la Soc. Ferrari Legnami s.r.l.*

*L'accordo prevede in particolare anche le misure compensative della trasformazione urbanistica con la cessione al Comune di un capannone e contigua pertinenza da destinare a magazzino e cantiere comunale.*

*L'accordo pubblico/privato, pur molto dettagliato e puntuale nei suoi contenuti, non considera tuttavia in modo esaustivo i profili di natura urbanistico/commerciali definiti con deliberazione della Giunta provinciale n. 177 del 4 febbraio 2011.*

*Sarà necessario, in particolare, inquadrare e valutare in modo dettagliato, l'intervento e l'insediamento commerciale in relazione ai criteri provvisori di programmazione urbanistica del settore commerciale stabiliti con la richiamata deliberazione n. 177/2011 e in particolare alla disposizione di cui all'articolo 3, comma 4 la quale, rispetto all'accordo tra soggetti pubblici e privati di cui all'articolo 30 della legge urbanistica, introduce elementi maggiormente selettivi per quanto riguarda la realizzazione di esercizi commerciali.*

*Si dovrà approfondire, in via preliminare, il rispetto della disposizione che consente unicamente il recupero e la riqualificazione del volume esistente; dovranno essere conseguentemente valutate e approfondite nel dettaglio le eventuali deroghe con riferimento agli spazi di parcheggio stabiliti dall'articolo 5 della deliberazione n. 177/2011 e ai parametri stabiliti con l'articolo 3 della deliberazione stessa.*

*E' evidente che l'esatta indicazione della superficie di vendita del nuovo insediamento e l'individuazione del relativo settore merceologico, alle quali sono direttamente collegate le eventuali deroghe, dovranno integrare le valutazioni complessive in ordine alle 'adequate misure compensative intese ad assicurare l'equilibrato contemperamento degli interessi' da trasferire poi nell'accordo pubblico-privato.”*



PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALI  
Trento, lì 26 FEB 2013  
Alessandra Andreoli





*Si osserva infine che, come evidenziato negli elaborati di piano, la variante al PRG in oggetto non presenta problematiche sotto il profilo del pericolo e del rischio idrogeologico.*

*Ciò premesso, subordinatamente all'approfondimento dei relativi contenuti secondo quanto sopra evidenziato, si esprime parere favorevole all'approvazione della variante n. 13 al PRG del Comune di Arco."*

Con comunicazione prot. S012/588080 /18.2.2 di data 17 ottobre 2012 la valutazione del Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio n. 46 di data 12 ottobre 2012 è stata trasmessa all'Amministrazione comunale di ARCO, la quale, preso atto della valutazione del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio e in particolare delle osservazioni espresse dal Servizio Commercio e cooperazione, con verbale di deliberazione consiliare n. 02 di data 30 gennaio 2013 ha provveduto alla definitiva adozione della variante ridefinendone i contenuti nel rispetto delle richieste provinciali, formulate sia sotto il profilo urbanistico che commerciale. Nel recepire compiutamente le osservazioni espresse in sede di esame provinciale il Comune di Arco ha provveduto conseguentemente a modificare anche l'accordo di programma mediante la stipulazione di un atto di integrazione dell'accordo medesimo.

Ciò premesso, si propone alla Giunta provinciale l'approvazione della variante per opere pubbliche al piano regolatore del Comune di Arco negli atti definitivamente adottati dalla Amministrazione comunale con deliberazione n. 2 dd. 30 gennaio 2013 di cui gli accordi di programma, stipulati ai sensi dell'articolo 30 della l.p. n. 1/2008, costituiscono parte integrante e sostanziale.

.Ciò premesso

#### LA GIUNTA PROVINCIALE

- udito il Relatore;
- visti gli atti citati in premessa;
- vista la L.P. 07.08.2003, n. 07 e s.m.;
- vista la L.P. 05.09.1991, n. 22 e s.m.;
- vista la L.P. 04.03.2008, n. 1
- vista la L.P. 27.05.2008, n. 5;
- a voti unanimi, legalmente espressi,

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

- 1) di approvare la variante n. 13 per opere pubbliche al Piano Regolatore Generale del Comune di ARCO, definitivamente adottata con verbale del Consiglio comunale n. 2 dd. 30 gennaio 2013 negli atti allegati alla deliberazione consiliare predetta;
- 2) di disporre la pubblicazione della presente deliberazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Trentino Alto-Adige ed il deposito degli atti presso la sede comunale a norma di legge.

ET

PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Trento, li

26 FEB. 2013



IL DIRETTORE  
Alberto Andreola



Adunanza chiusa ad ore 11:50 .

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

IL VICEPRESIDENTE F.F.  
f.to Alberto Pacher

LA DIRIGENTE  
f.to Patrizia Gentile

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICO-AMMINISTRATIVA**

Parere POSITIVO in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa dell'atto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 della legge provinciale 3 aprile 1997, n. 7.

Trento, 18.02.2013

p. IL DIRIGENTE  
f.to ANGIOLA TURELLA

PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Trento, li 26 FEB 2013



IL DIRETTORE  
*Alexandra Turella*

