



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Reg. delib. n. 980

Prot. n.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE

OGGETTO:

Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 - COMUNE DI ARCO - Variante al piano regolatore generale per la disciplina degli edifici ricompresi nel centro storico di Arco e frazioni e degli edifici isolati - APPROVAZIONE CON MODIFICHE

Il giorno **28 Giugno 2019** ad ore **14:15** nella sala delle Sedute
in seguito a convocazione disposta con avviso agli assessori, si è riunita

LA GIUNTA PROVINCIALE

sotto la presidenza del

PRESIDENTE

MAURIZIO FUGATTI

Presenti:

VICEPRESIDENTE
ASSESSORE

MARIO TONINA
ROBERTO FAILONI
ACHILLE SPINELLI
GIULIA ZANOTELLI

Assenti:

ASSESSORE

MIRKO BISESTI
MATTIA GOTTARDI
STEFANIA SEGNANA

Assiste:

IL DIRIGENTE

ENRICO MENAPACE

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

Il Relatore comunica:

con verbale di deliberazione consiliare n. 30 di data 24 aprile 2018, pervenuta in data 24 aprile 2018, protocollo provinciale n. 355056, il Comune di ARCO ha provveduto alla adozione della variante al piano regolatore generale finalizzata a una complessiva rivisitazione della disciplina degli edifici ricompresi all'interno del centro storico di Arco e frazioni e degli edifici storici isolati.

La nuova disciplina dei centri storici, predisposta nel rispetto dei principi di tutela e risparmio del territorio e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, nonché dei nuovi contenuti normativi previsti dalla legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 e dal relativo Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, propone, mediante una dettagliata analisi della consistenza del patrimonio edilizio esistente, la valutazione degli edifici e la ridefinizione delle categorie di intervento, una complessiva riorganizzazione e riqualificazione dei centri storici. In particolare, tenuto conto della disciplina provinciale delle categorie di intervento, lo strumento urbanistico adottato persegue il recupero del patrimonio edilizio storico, per il riutilizzo a fini abitativi, prevedendo metodi di misurazione, incentrati non più sulla consistenza volumetrica dei manufatti ma sulla superficie utile lorda e netta, incentivando l'uso di metodologie costruttive tese al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici nel rispetto degli obiettivi di tutela e valorizzazione dell'insediamento storico e delle sue aree di pertinenza. Il nuovo piano degli insediamenti storici, inoltre, è stato redatto sulla base di un aggiornato corredo informativo dello stato degli edifici.

Ai sensi dell'articolo 18 della legge provinciale 14 giugno 2005, n. 6 (*Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico*) si evidenzia che in sede di adozione della variante il Comune ha espresso parere favorevole in merito al mutamento di destinazione d'uso dei beni di uso civico interessati dalla variante secondo quanto riportato nella relazione "Verifica usi civici".

In materia di valutazione strategica dei piani il Comune nella delibera di adozione della variante fa presente che, ai sensi dell'articolo 3bis, comma 8, lettera g) del d.P.P. del 14 settembre 2006, n. 15/68/Leg., non risulta necessaria la valutazione di cui all'articolo 20 della l.p. n. 15/2015, in considerazione del fatto che le modifiche apportate al PRG derivano dall'adeguamento dello strumento urbanistico vigente alla disciplina degli insediamenti storici.

La presente variante è stata adottata ai sensi dell'articolo 39, comma 1, della legge provinciale n. 15/2015, secondo la procedura prevista dall'articolo 37 della medesima legge.

Ai fini della verifica di coerenza della variante con il PUP, e per l'acquisizione delle osservazioni e dei pareri di merito da parte delle competenti strutture provinciali, è stata indetta, ai sensi dell'articolo 37 comma 5 della l.p. n. 15/2015, la Conferenza di pianificazione, tenutasi in data 04 settembre 2018.

La Conferenza di pianificazione, valutate le posizioni espresse in merito alle tematiche affrontate dalla variante e ponderati gli interessi coinvolti dalla medesima, nonché verificata la coerenza del PRG con il quadro definito dal nuovo PUP sotto il profilo ambientale, insediativo e infrastrutturale, si è espressa ai sensi del successivo comma 6 del medesimo articolo 37 della l.p. n. 15/2015, con il parere conclusivo n. 14 /2018;

in tale sede il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha espresso, sotto il profilo urbanistico e paesaggistico, un parere argomentato, riconoscendo come il nuovo piano degli insediamenti storici adottato dal Comune di Arco persegue un generale e ragionato aggiornamento dei suoi contenuti garantendo la tutela e il recupero del patrimonio edilizio storico nel rispetto dei principi e dei contenuti stabiliti dalla l.p. n. 15/2015. Al fine però di garantire unitarietà e completezza alla disciplina del centro storico di Arco, individuato nelle sue diverse fasi e

componenti storiche, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio evidenzia la necessità, anche a fronte delle osservazioni espresse dalla Soprintendenza per i beni culturali e dei rilievi espressi in sede di Conferenza di pianificazione in merito alla previsione di tre differenti gradi di tutela dei fronti, alla ridefinizione delle categorie di intervento degli edifici e degli spazi di pertinenza e alla rivisitazione dei “Criteri tipologici e costruttivi per i centri storici”, di un’ulteriore verifica e approfondimento della variante secondo le indicazioni e i suggerimenti esposti nel testo della valutazione stessa che si allega come parte integrante e sostanziale al presente provvedimento sub lettera A). In particolare si evidenzia l’utilità di rappresentare, anche tramite la stesura di una tavola di analisi, la stratificazione del centro storico di Arco per ambiti, gli assi di collegamento, il concetto di continuità delle aree a verde e di protezione, al fine di assicurare la leggibilità del centro storico dall’esterno, indipendentemente dalla mera perimetrazione dei relativi nuclei. Inoltre, essendo la variante impostata prevalentemente sull’insediamento storico pre-ottocentesco, si richiede un approfondimento dell’identità storica del centro storico di Arco nelle sue diverse fasi storiche che consideri la città anche fino al primo sviluppo novecentesco, in particolare il cosiddetto “Kurort” asburgico. Nella Conferenza di pianificazione, relativamente alla sicurezza del territorio, sono state riportate le osservazioni espresse dai competenti Servizi provinciali nell’ambito della Conferenza di Servizi per la verifica preventiva del rischio idrogeologico determinato dalla variante urbanistica adottata, tenutasi in data 24 agosto 2018, alle quali il Comune è stato chiamato a dare riscontro in sede di adozione definitiva; in particolare si evidenzia che per tutte le varianti che presentano criticità dovute a fenomeni di crollo roccioso, anche se in bassa pericolosità per la Carta di Sintesi Geologica, gli eventuali interventi di recupero edilizio, quali gli ampliamenti, l’aumento delle unità abitative, il recupero di ruderi o le trasformazioni, che possono aumentare il grado di rischio ai sensi del PGUAP, devono essere subordinati ad approfondimenti ed analisi relativi alla pericolosità dell’area. Quanto ai dati grafici rappresentati cartograficamente e consegnati su supporto informatico della variante il parere evidenzia la necessità di integrare i dati shp con il file relativo al perimetro del centro storico di Arco.

Si evidenzia che con l’espressione del suddetto parere il procedimento relativo all’esame della presente variante della durata di 90 giorni, iniziato il giorno 19 giugno 2018 (giorno successivo alla data di arrivo della richiesta da parte del Comune), tenendo conto delle sospensioni intervenute per integrazione della documentazione tecnica, è da ritenersi concluso.

Con nota Prot. n. 526871 di data 17 settembre 2018, il parere conclusivo della Conferenza di Pianificazione n. 14/18 è stato trasmesso all’Amministrazione comunale di ARCO la quale, preso atto dei contenuti del medesimo, con verbale di deliberazione consiliare n. 61 di data 17 dicembre 2018, pervenuta in data 30 gennaio 2019, ha provveduto alla definitiva adozione della variante al PRG in argomento ridefinendo i contenuti della medesima sulla base delle osservazioni e dei rilievi espressi dalle competenti strutture provinciali in sede di Conferenza di Pianificazione e di quelle pervenute nella fase di deposito, nei termini chiariti nella medesima deliberazione di adozione definitiva; contestualmente, nel dare riscontro ai rilievi provinciali in sede di controdeduzioni, ha predisposto, nel documento “Osservazioni e controdeduzioni” le argomentazioni a supporto dell’aggiornamento della variante, fornendo ulteriori elementi a sostegno delle nuove previsioni introdotte a seguito delle osservazioni accolte e di quelle che ha ritenuto di confermare in sede di adozione definitiva della variante;

in tale sede l’Amministrazione comunale ha fatto anche presente che, ai sensi dell’articolo 37, comma 4 della l.p. n. 15/2015, è stato assicurato il deposito della variante di complessivi 60 giorni, che durante tale periodo le osservazioni pervenute sono state pubblicate nei modi e nei tempi previsti dal medesimo articolo 37 e che nei 20 giorni successivi alla pubblicazione sono pervenute ulteriori 3 osservazioni correlate a quelle pubblicate che si è ritenuto di accogliere;

In data 12 marzo 2019, protocollo provinciale 165091, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio sospendeva la procedura di approvazione della variante per richiesta di chiarimenti al

Comune pervenuti in data 18 aprile 2019, protocollo n. 254382.

Con successiva nota di data 19 aprile 2019, protocollo n. 260324 il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio comunicava al Comune la sospensione del termine per l'approvazione della variante di ulteriori 30 giorni per esigenze istruttorie.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, esaminati i contenuti della variante definitivamente adottata rispetto al parere conclusivo della Conferenza di Pianificazione e agli ulteriori elementi forniti a supporto delle scelte effettuate e constatato che l'Amministrazione comunale di ARCO ha modificato gli elaborati di variante per rispondere alle osservazioni contenute nel parere conclusivo della Conferenza di Pianificazione e per dare riscontro alle osservazioni pervenute nel periodo di deposito del piano e ritenute accoglibili, fornendo gli ulteriori elementi motivazionali richiesti, ha espresso il parere di cui alla nota di data 17 maggio 2019, protocollo provinciale n. 316734. In detto parere il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, nel richiamare quanto già evidenziato in sede di valutazione provinciale della variante e nel riprendere alcune delle osservazioni espresse dalle strutture competenti in sede di Conferenza di Pianificazione, in materia di pericolo idrogeologico, di approfondimento delle previsioni di intervento previste in corrispondenza di determinate tipologie di edifici, di tutela dei fronti, di ridefinizione delle categorie di intervento degli edifici e degli spazi di pertinenza e di rivisitazione dei "Criteri tipologici e costruttivi per i centri storici", ha subordinato l'approvazione della variante ad una serie di modifiche e integrazioni normative e cartografiche al fine di risolvere tutte le incongruenze evidenziate in sede di esame, nei termini chiariti nella summenzionata valutazione conclusiva ed esposte nel testo riportante la valutazione stessa che si allega come parte integrante e sostanziale al presente provvedimento sub lettera B). Infine quanto alle norme di attuazione del PRG si esprimono una serie di considerazioni al fine di un loro corretto aggiornamento e adeguamento rispetto ai contenuti della legge provinciale n. 15/2015 e del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale. Contestualmente il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha sospeso i termini del procedimento di approvazione della medesima fino alla consegna degli elaborati modificati nel termine di 90 giorni dal ricevimento della nota provinciale.

A seguito della nota di osservazioni del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio trasmessa in data 21 febbraio 2019, il Comune di ARCO con nota del 24 maggio 2019 prot. PAT 335184 ha rimarcato che la legge provinciale non consente al Consiglio comunale, dopo la seconda adozione del PRG e delle varianti medesime, di apportare nuove modificazioni e valutazioni alle scelte urbanistiche già espresse, rinviando al recepimento delle modifiche d'ufficio tipizzate nell'articolo 38 della l.p. n. 15/2015. Conseguentemente ha fatto pervenire in data 18 giugno 2019, prot. PAT 387671, gli elaborati di variante modificati ed integrati sulla base di quanto richiesto dalla struttura provinciale competente in sede di valutazione della variante al PRG definitivamente adottata, nei limiti del predetto articolo 38 della l.p. n. 15/2015.

In considerazione di quanto sopra esposto, si propone alla Giunta provinciale l'approvazione della variante al piano regolatore del Comune di ARCO, adottata definitivamente con deliberazione consiliare n. 61 di data 17 dicembre 2018, negli elaborati di piano che, modificati secondo quanto richiesto da ultimo nella nota del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio di data 17 maggio 2019, protocollo provinciale n. 316734, costituiscono parte integrante e sostanziale al presente provvedimento sub lettera C).

Si precisa che il procedimento relativo all'approvazione della presente variante al PRG, iniziato il 31 gennaio 2019, si conclude con l'adozione da parte della Giunta provinciale del provvedimento di approvazione entro il termine di 60 giorni, tenendo conto delle sospensioni intervenute per richiesta di integrazioni e modifiche degli elaborati di variante da parte della Provincia. Il procedimento è concluso con un giorno di ritardo rispetto al predetto termine, a causa delle esigenze istruttorie richieste in ragione della complessità dei contenuti della variante al PRG in oggetto.

Ciò premesso,

LA GIUNTA PROVINCIALE

- udito il Relatore;
- visti gli atti citati in premessa;
- vista la L.P. 7.08.2003, n. 7;
- vista la L.P. 27.05.2008, n. 5;
- vista la L.P. 4.08.2015, n. 15;
- a voti unanimi, legalmente espressi,

d e l i b e r a

- 1) di introdurre nella variante al PRG di ARCO per la disciplina degli edifici ricompresi all'interno del centro storico di Arco e frazioni e degli edifici storici isolati, adottata definitivamente dal Comune con verbale di deliberazione consiliare n. 61 di data 17 dicembre 2018, le modifiche contenute nel Parere conclusivo della Conferenza di pianificazione n. 14 di data 04 settembre 2018 e nella nota del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio di data 17 maggio 2019, protocollo n. 3126734, come condivise dal Comune di Arco;
- 2) di approvare, con le modifiche di cui al punto 1), la variante al PRG di Arco per la disciplina degli edifici ricompresi all'interno del centro storico di Arco e frazioni e degli edifici storici isolati, adottata definitivamente dal Comune con deliberazione consiliare n. 61 di data 17 dicembre 2018, negli elaborati che, così modificati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento sub lettera C);
- 3) di allegare come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento il Parere conclusivo della Conferenza di pianificazione n. 14 di data 04 settembre 2018 corrispondente all'allegato A) e la nota del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio di data 17 maggio 2019, protocollo n. 316734 corrispondente all'allegato B);
- 4) di dare atto che il procedimento di approvazione della variante al PRG del Comune di ARCO in oggetto è da ritenersi concluso dalla data del presente provvedimento;
- 5) di disporre la pubblicazione, anche per estratto, della presente deliberazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Trentino Alto-Adige ed il deposito degli atti presso la sede comunale a norma dell'articolo 38, comma 3 della l.p. n. 15/2015.

Adunanza chiusa ad ore 17:15

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

Elenco degli allegati parte integrante

001 ALLA A

002 ALL B

003 ALL C ELABORATI DI VARIANTE

IL PRESIDENTE
Maurizio Fugatti

IL DIRIGENTE
Enrico Menapace



**Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio
Ufficio per la pianificazione urbanistica e il paesaggio**

CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE
(art. 37 – commi 5 e 6 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15)

VERBALE N. 14/18 del 4 settembre 2018

OGGETTO: COMUNE DI ARCO: variante al piano regolatore generale per la disciplina degli edifici ricompresi nel centro storico di Arco, nelle frazioni e degli edifici storici isolati. (prat. n. 2512). Rif. to delib. cons. n. 30 dd. 24.04.2018 - prima adozione

- visti gli atti di cui all'oggetto;
- vista la L.P. 07.08.2003, n. 7, "Approvazione della variante 2000 al Piano urbanistico provinciale";
- vista la L.P. 27.05.2008, n. 5, "Approvazione del nuovo Piano urbanistico provinciale";
- vista la L.P. 04.08.2015, n. 15, "Legge provinciale per il governo del territorio";

L'anno 2018, il giorno 4 del mese di settembre alle ore 14.30, presso il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, via Mantova, n. 67 a Trento, si è riunita la Conferenza di pianificazione, convocata con nota di data 3 agosto 2018 prot. n. 451800, per la verifica di coerenza del piano in argomento rispetto al PUP e alle disposizioni provinciali in materia.

Prende atto delle presenze di seguito indicate:

Nome e Cognome	ente /servizio	qualifica/titolo	parere/delega
Stefano Miori	Comune di Arco	Assessore all'Urbanistica	
Arch. Marco Piccolroaz	Comune di Arco	Progettista incaricato	
Arch. Biancamaria Simoncelli	Comune di Arco	Dirigente Edilizia Privata e Urbanistica	
Ing. Nadia Marzari	Comune di Arco	Funzionario comunale	
	Servizio Prevenzione Rischio- Ufficio Previsioni e Pianificazione	Parere	Verbale della Conferenza di

servizi del
24.08.2018

Agenzia Provinciale per le Risorse Idriche e
l'Energia (APRIE)– Ufficio Studi e Pianificazione

Parere

Prot. 507708
dd. 06.09.2018

Servizio Bacini Montani

Parere

Verbale della
Conferenza di
servizi del
24.08.2018

Servizio Geologico

Parere

Verbale della
Conferenza di
servizi del
24.08.2018

Soprintendenza per i beni culturali

Parere

Prot. 502003
dd. 04.09.2018

Arch. Alberto Cipriani

Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio

Relatore

Arch. Alessia Ruggeri

Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio

Relatore

Arch. Angiola Turella

Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio

Presidente

Prima di procedere all'esame dell'argomento in oggetto la Presidente, in relazione alle disposizioni in materia di anticorruzione, chiede ai partecipanti di dichiarare l'eventuale sussistenza di conflitti di interesse ovvero di eventuali ragioni di convenienza o di sconvenienza in relazione alla propria presenza e partecipazione all'esame della variante al PRG in argomento.

Raccolta la dichiarazione che non sussiste alcuna situazione di conflitto di interesse o ragioni di convenienza o di sconvenienza dei presenti in relazione alla variante al PRG del Comune di Arco, la Presidente dà inizio alla discussione.

Verificati i presenti e gli assenti, come da allegato prospetto, visti i pareri pervenuti che si riportano nel presente verbale, alle ore 14.30 si dà inizio alla discussione.

Premessa

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 30 del 24 aprile 2018 il Comune di Arco ha adottato in via preliminare la variante al PRG finalizzata a ridefinire la disciplina degli edifici ricompresi all'interno dei centri storici e degli edifici storici sparsi ed adeguare il proprio strumento urbanistico locale alle disposizioni provinciali in materia di governo del territorio. Con la presente variante l'Amministrazione intende riavviare l'iter di approvazione della variante al PRG di Arco per la disciplina degli edifici storici, già adottato in via preliminare con deliberazione consiliare n. 43 del 2016 e per cui non è intervenuta l'adozione definitiva del piano.

Prima di passare ad illustrare la variante la Presidente passa la parola all'Amministrazione per un inquadramento generale. Prende la parola l'Assessore all'Urbanistica del Comune di Arco che richiama gli elementi comuni alla precedente variante e passa quindi a illustrare gli obiettivi di rinnovo della catalogazione, vista la datazione delle schede, al tempo stesso l'aggiornamento dell'apparato normativo che vi è connesso, in ragione anche delle modifiche normative introdotte dalla legge provinciale in tema di interventi sul patrimonio esistente, e la revisione dei criteri tipologici e costruttivi per gli interventi sull'edificato storico. L'Assessore inoltre specifica che per quanto riguarda i centri storici isolati è stato svolto un lavoro di riordino e coordinamento tenuto conto che pochi anni fa è stato approvato il piano che disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio montano.

Prende la parola la Dirigente comunale, chiarendo che si è perseguito l'adeguamento delle norme. A questo proposito evidenzia che un parziale adeguamento ai contenuti del regolamento urbanistico-edilizio provinciale, approvato con d.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg, in tema di definizioni degli elementi geometrici delle costruzioni, ha prodotto uno scollamento con la parte delle norme non interessate da modifica. Per questo il Comune nel mentre ha provveduto ad



avviare il procedimento della variante al PRG di Arco riferito al completo aggiornamento delle norme al regolamento provinciale sopra menzionato.

Nel dettaglio l'elaborazione della presente variante al PRG è stata organizzata secondo le seguenti fasi:

- Analisi della consistenza del patrimonio edilizio esistente all'interno del centro storico di Arco, delle 17 frazioni e tutti gli edifici storici isolati suddivisi sui tre comuni catastali corrispondenti, tramite la redazione di una nuova schedatura;
- Valutazione degli edifici e definizione delle categorie d'intervento e del sistema insediativo all'interno dei perimetri dei centri storici;
- Approfondimento strumenti attuativi per alcuni ambiti particolari;
- Modifica delle norme tecniche di attuazione e dei criteri tipologici e costruttivi per i centri storici;
- Modifiche cartografiche in seguito alla nuova rilevazione ed alla digitalizzazione del piano, riferite ad alcune previsioni viabilistiche interne e prossime ai centri storici e definizione delle destinazioni specifiche di cui all'art. 66 bis;
- Altre modifiche al PRG risoluzione di alcune incongruenze cartografiche rispetto al territorio immediatamente a confine con la perimetrazione dei centri storici.

Cartografia

Per quanto riguarda i dati grafici rappresentati cartograficamente e consegnati su supporto informatico, a fronte dall'istruttoria di ufficio condotta sulla variante al PRG in oggetto, si richiede che vengano integrati i dati .shp con il file relativo al perimetro del centro storico di Arco (.shp A101_P).

Valutazione ambientale strategica

Posto che, in data 07 marzo 2010 è entrato in vigore il regolamento provinciale in materia di valutazione strategica dei piani, secondo il testo contenuto nel d.P.P. del 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. e s.m., il Comune di Arco in fase di adozione preliminare ha verificato l'obbligo di sottoporre la variante in questione a valutazione ambientale strategica, riscontrando che la stessa rientra tra i casi esclusi da tale applicazione ai sensi dell'art. 3 bis delle disposizioni regolamentari sopra menzionate.

Detti esiti sono stati richiamati correttamente all'interno del provvedimento deliberativo.

Verifica preventiva del rischio idrogeologico

Sotto il profilo dei vincoli preordinati alla sicurezza del territorio, si fa presente che gli strumenti urbanistici, compresi gli interventi ammessi all'interno delle singole schede, devono assicurare il rispetto del Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche (PGUAP), della Carta di sintesi geologica provinciale - di cui è in vigore l'ottavo aggiornamento - con particolare riferimento ai cambi di destinazione d'uso (divieto cambio di destinazione d'uso all'interno delle aree ad elevata pericolosità), nonché della Carta delle risorse idriche, di cui è in vigore il secondo aggiornamento, rinviando ad esse per la verifica di tutte le richieste di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Per quanto riguarda la compatibilità della variante in esame con il PGUAP e la Carta di sintesi geologica provinciale, in data 24 agosto 2018 si è tenuta la Conferenza di Servizi per la verifica preventiva del rischio idrogeologico determinato dalle varianti ai PRG, secondo la metodologia definita dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 1984 del 22 settembre 2006 e precisata nel punto B4 dell'allegato alla delibera.

Sotto il profilo della verifica preventiva del rischio idrogeologico determinato dalla proposta di nuove previsioni urbanistiche, in tale sede i Servizi provinciali competenti hanno espresso il seguente parere sulla variante di Arco:

"Prima di procedere con l'esame delle varianti, la Conferenza richiama quanto già formalizzato in precedenza precisando che:

- gli strumenti urbanistici, per tutte le previsioni vigenti o adottate che non determinano un livello di rischio R3 o R4 o che non sono oggetto d'esame della presente Conferenza, devono in ogni caso assicurare il rispetto della **Carta di sintesi geologica del PUP**, il cui VIII aggiornamento è stato approvato dalla Giunta provinciale con la deliberazione n. 1813 del 27 ottobre 2014 e che, secondo l'art. 48, comma 1, delle norme di attuazione del nuovo PUP, costituisce il riferimento per ogni verifica delle richieste di trasformazione urbanistica ed edilizia in quanto prevalente rispetto a qualsiasi contenuto dei piani regolatori comunali;

- le cartografie di piano devono assicurare la **rappresentazione dei corsi d'acqua** che interessano il territorio comunale. A tal proposito la rete idrografica del Trentino è reperibile dal sito "DATI.TRENTINO.IT" - "IDROGRAFIA PRINCIPALE-PUP";
- gli interventi che ricadono nelle fasce di rispetto idraulico di un corso d'acqua iscritto nell'elenco delle Acque Pubbliche (10 m di larghezza dalle sponde) o nell'ambito del demanio idrico provinciale devono sottostare al dettato della **legge provinciale 8 luglio 1976, n. 18** e s.m., "Norme in materia di acque pubbliche, opere idrauliche, e relativi servizi provinciali" e relativo Regolamento di attuazione (Decreto del Presidente della Provincia d.d. 20/09/2013 n. 22-124/Leg). Eventuali interventi sono in ogni caso autorizzati o concessi dallo scrivente Servizio, solamente se le condizioni idrauliche, patrimoniali o le necessità di gestione del corso d'acqua lo consentono;
- gli interventi in fregio ai corsi d'acqua, inoltre, 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";
- gli interventi sui corsi d'acqua devono rispettare i contenuti degli artt. 28 e 29 del Capo V delle norme di attuazione del **Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche**;
- gli interventi di sistemazione idraulico-forestale compresi quelli di manutenzione sui corsi d'acqua sono disciplinati dall'art. 89 della **legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11**, "Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette";
- gli **ambiti fluviali di interesse ecologico**, individuati dal Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche (art. 33 delle norme di attuazione del PGUAP), corrispondenti alle aree di protezione fluviale definite dal PUP (art. 23 delle norme di attuazione del PUP), vanno specificamente individuati nella cartografia della variante come previsto dall'art. 48, comma 10, delle norme di attuazione del nuovo PUP e disciplinati nelle norme di attuazione del PRG, coerentemente con i criteri di cui alla parte VI del PGUAP.

La Conferenza assume inoltre le seguenti decisioni al fine di assicurare coerenza complessiva nell'esame delle previsioni urbanistiche dei diversi strumenti urbanistici comunali:

- le previsioni di aree a verde privato che ricadono in aree a pericolosità elevata o moderata della carta della pericolosità e in ambito fluviale ecologico possono essere ammesse subordinatamente alla non edificabilità che dovrà essere espressamente indicata nelle norme di attuazione;
- si propone che il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio provveda ad evidenziare graficamente (mediante un apposita simbologia) sulla cartografia di ogni piano regolatore generale una volta approvato e conseguentemente sulla cartografia dell'USP, le aree classificate come R3 che a seguito dell'esame dello studio di compatibilità, siano state valutate positivamente;
- si segnala inoltre all'Ufficio Pianificazione urbanistica e il paesaggio che l'elaborato di raffronto delle varianti per la verifica rispetto al PGUAP riporti la stessa numerazione presente sulla cartografia di piano dove sono evidenziate le previsioni adottate. [...]

La conferenza, per ognuna delle varianti evidenziate dall'Amministrazione comunale nell'elaborato di raffronto per la verifica rispetto al PGUAP, il cui VII aggiornamento è stato approvato dalla Giunta provinciale con la deliberazione n. 1828 del 27 ottobre 2014, esprimerà il proprio parere, dopo aver effettuato un'analisi congiunta anche con l'ausilio dei sistemi GIS in uso presso l'amministrazione.

Da ultimo si ricorda che lo studio di compatibilità, ai sensi dell'articolo 17, comma 1, lett. c) delle norme di attuazione del PGUAP, va presentato anche per le previsioni già vigenti che determinano un livello di rischio R3. [...]

Si passa alla discussione della variante al PRG di **Arco**.

Sotto il profilo di specifica competenza, il Servizio Geologico segnala:

- che la frazione di Padaro ricade in area di rispetto idrogeologico delle sorgenti CODSOR 5325 e 5326. Quindi eventuali interventi dovranno rispettare le prescrizioni indicate nelle Norme di Attuazione della Carta delle Risorse Idriche del PUP.
- che le aree (zona Castello) B_1_2, A_1_6 (ricade in parte in elevata), A_1_12, A_1_14 (ricade in elevata), A_1_13, C_1_14, C_1_15 sono caratterizzate da possibile pericolosità da crolli rocciosi, che la Carta di Sintesi Geologica del PUP non mette in evidenza se non per le parti in elevata pericolosità.
- nella zona San Martino-Massone la pericolosità da caduta massi per la C_8_6 anche se ricade in basse penali per la Carta di Sintesi Geologica. Così anche per la D_4_1.
- che la variante 4_30 (edificio centro storico isolato) ricade in elevata pericolosità per la Carta di Sintesi Geologica del PUP, da indicare sulla scheda relativa. Sono pertanto ammessi gli interventi previsti dall'art. 2 delle N.d.A. del PUP.
- gli edifici 5_55, 5_56, 5_58, 5_59 ricadono in area critica recuperabile per la Carta di Sintesi Geologica del PUP. Gli interventi sono pertanto subordinati a quanto previsto dall'art. 3 delle N.d.A. del PUP.
- gli edifici 5_25 (corrisponde alla scheda Ca da Mont 47 del patrimonio edilizio montano), 5_26 (Ca da Mont 48), 5_29 (scheda 53), 5_33 (scheda 63), 5_34 (scheda 64) e 5_57 sono potenzialmente esposti ad una pericolosità da caduta massi, non evidente nella Carta di Sintesi Geologica del PUP.

In sintesi **per tutte le varianti** che presentano criticità dovute ad fenomeni di crollo roccioso, anche se in bassa pericolosità per la Carta di Sintesi Geologica, gli eventuali interventi di recupero edilizio quali ad

esempio ampliamenti, aumento delle unità abitative, recupero di ruderi o trasformazioni che possano aumentare il grado di rischio ai sensi PGUAP, vanno subordinati ad approfondimenti ed analisi relative alla pericolosità dell'area.

Sotto il profilo di specifica competenza, il Servizio Bacini montani esprime quanto segue.

Le var A_7_3 e A_7_4 ricadono interamente su particelle intestate al demanio idrico provinciale. La destinazione 'residenziale' di tali varianti (prevista dal PRG attuale e in quello di variante) si ritiene non sia compatibile con quella di demanio idrico. L'utilizzo di tali particelle è eventualmente soggetto a concessione ai sensi della L.P. 18/76 e s.m..

Evidenzia, inoltre, che in base a studi ed analisi effettuati dal Servizio medesimo alcune aree del Comune risultano caratterizzate da fragilità legate a fenomeni torrentizi e/o fluviali. Nello specifico alcune varianti (per quanto non sostanziali) ricadono in aree potenzialmente critiche.

BOLOGNANO:

6_8, 6_9, 6_10, A_2_3, D_2_1, C_2_4, C_2_5, C_2_6, C_2_7, C_2_9, C_2_11, C_2_12, C_2_13, C_2_14

VARIGNANO:

1_5, 1_6, C_13_1, C_13_2, C_13_3, A_11_1, A_11_2

VIGNOLE:

C_14_1, A_13_1, A_13_2

VIGNE:

D_7_2, B_3_1, 4_8, 4_36

Infine si ricordano le seguenti norme di carattere generale:

- gli interventi che ricadono nelle fasce di rispetto idraulico di un corso d'acqua iscritto nell'elenco delle Acque Pubbliche (10 m di larghezza dalle sponde) o nell'ambito del demanio idrico provinciale devono sottostare al dettato della **legge provinciale 8 luglio 1976, n. 18** e s.m.;
- nelle aree ad 'elevata pericolosità' e 'critica recuperabile' della Carta di sintesi geologica sono ammessi solo gli interventi previsti dagli artt. 2 e 3 delle N.d.A. del PUP;
- nelle aree a rischio R4 e R3 sono ammessi solo gli interventi previsti dagli artt. 16 e 17 delle N.d.A. del PGUAP. [...]

Si specifica che nei casi di applicazione dell'art. 16 comma 1 lettera b) e dell'art. 17 comma 1 lettera d) la Conferenza ha scelto di esprimere un parere negativo in assenza ad oggi di elementi sufficienti ad esprimere un giudizio e quindi in attesa che sia prodotto lo studio di compatibilità prescritto dalle Norme di attuazione del PGUAP.

Si consiglia inoltre il Comune proponente di prendere contatti diretti con i Servizi competenti per quanto riguarda la pericolosità interessata dalle singole varianti in modo da poter approfondire gli aspetti essenziali dei fenomeni idrogeologici interessati. Le varianti potranno essere riammesse ad istruttoria una volta presentato lo studio."

Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

Per dare avvio alla discussione della presente variante la Presidente, prima di affrontare gli aspetti specifici del piano, riprende le considerazioni svolte in occasione dell'esame della precedente variante.

In primo luogo, in tema di perimetro del centro storico, si richiama quanto premesso dall'Assessore comunale sottolineando che sostanzialmente è stata ripresa la perimetrazione del piano in vigore. Interviene a questo proposito la relatrice ribadendo la richiesta formulata in occasione della precedente variante e riferita all'utilità di rappresentare, anche tramite la stesura di una tavola di analisi, la stratificazione del centro storico di Arco, per ambiti, gli assi di collegamento, il concetto di continuità delle aree a verde e di protezione affinché sia chiaro che la leggibilità del centro storico dall'esterno è comunque assicurata, indipendentemente dalla mera perimetrazione dei relativi nuclei. Nel merito la Presidente definisce le modalità tramite le quali può essere rappresentato quanto richiesto, chiarendo che l'elaborato può essere redatto tramite una scala di rappresentazione (1:5000 o 1:10.000) volta principalmente ad assicurare una lettura dei nuclei storici rispetto all'edificato recente circostante.

In secondo luogo si mette in evidenza un altro tema che attiene l'impostazione del presente piano, in particolare l'approfondimento – anche sulla base delle osservazioni espresse dalla Soprintendenza per i beni culturali - di quella che può considerarsi l'identità storica del centro storico di Arco e che investe necessariamente la città nelle sue diverse fasi storiche fino al primo sviluppo novecentesco, in particolare il cosiddetto "Kurort" asburgico. Perché essendo la presente variante impostata prevalentemente sull'insediamento storico pre-ottocentesco non va a disciplinare in maniera specifica gli edifici che sono d'impianto fine '800 inizio '900. Pertanto si

suggerisce un approfondimento di tale tema in analogia ai ragionamenti fatti all'interno della precedente conferenza di pianificazione.

Nel merito la Dirigente e l'Assessore comunale chiedono che venga chiarito in cosa si deve formalizzare detto elaborato, evidenziando che al momento il piano disciplina puntualmente gli edifici riconducibili alla sopra menzionata fase storica.

Prende la parola la Presidente e mette in risalto gli obiettivi di tale richiesta, da un lato assicurarne una lettura e dall'altro definire una disciplina coerente sia sotto il profilo edilizio che di sistemazione degli spazi aperti, tenuto conto anche del tessuto urbano connettivo significativo, in questo caso via Capitelli che si propone di includere all'interno della perimetrazione del centro storico.

Per quanto riguarda i singoli edifici è opportuno che si colga l'occasione di fissare una disciplina specifica che garantisca la leggibilità tra la parte storica ed eventuali elementi aggiuntivi introdotti con interventi successivi.

Relativamente agli spazi pubblici di connessione, l'Assessore comunale evidenzia la disponibilità da parte dell'Amministrazione ad intervenire in questo senso, estendendo un lavoro culturale che in questi anni è stato fatto all'interno dei centri storici. Mentre per quanto riguarda gli interventi sui singoli edifici l'amministratore mette in evidenza la difficoltà a definire uno strumento più incisivo.

In accordo con la Dirigente comunale si conviene che una soluzione potrebbe essere quella di definire un progetto speciale che supporti l'Amministrazione nella valorizzazione degli spazi pubblici.

In aggiunta all'interno delle singole schede, considerato il carattere orientativo delle stesse, si metta in evidenza che l'edificio catalogato ricade all'interno di una porzione di tessuto storico che possiede caratteristiche differenti dal centro storico della città consolidata e nel caso d'intervento di trasformazione si assicuri una buona congruità con il linguaggio della tipologia originaria di quell'edificio legata all'epoca del Kurort.

La Presidente inoltre tratta i cosiddetti "grandi contenitori", tipo Sanaclero, in risposta ad una sollecitazione dell'estensore del piano, chiarendo che risulterebbe prematuro in quest'occasione costruire degli interventi dettagliati per questo rimanda ad una fase successiva, magari con variante specifica, la definizione di strumenti urbanistici di dettaglio che possano inquadrare progetti specifici condivisi preventivamente.

Come premesso tramite la presente variante il Comune di Arco ha provveduto ad aggiornare i contenuti degli elaborati grafici che costituiscono il proprio strumento urbanistico, a fronte di alcuni approfondimenti condotti durante la fase di ricognizione del patrimonio edilizio storico. Tali modifiche sono finalizzate a risolvere alcune incongruenze riscontrate tra i vari piani che costituiscono il proprio PRG in seguito all'entrata in vigore del piano per la disciplina del patrimonio edilizio montano ed all'adeguamento cartografico condotto ai sensi della disciplina provinciale in materia.

Modifiche dei perimetri dei centri storici

Come precisato in sede di Conferenza di pianificazione in occasione della presente variante sono state apportate alcune modifiche alla perimetrazione dei centri storici, perché in occasione della nuova rilevazione si è presentata la necessità di ricomprendere, all'interno degli insediamenti storici, porzioni di edifici o relativi spazi di pertinenza già presenti all'interno dei nuclei. Tali modifiche hanno interessato la perimetrazione dei nuclei storici di tre frazioni, tra cui l'abitato di Grotta, Chiarano e Braila.

In merito alla variante n. 1.2, tramite la quale si provvede ad escludere dal perimetro del nucleo storico di Grotta, la p.ed. 477/4, pur condividendo la scelta di escludere da detto perimetro il fabbricato in oggetto poiché ritenuto incongruo, si richiede che all'interno del sistema ambientale debba essere ridefinita l'area di tutela ambientale fino a ricomprendere la particella in oggetto, attestandosi sul perimetro del centro storico coerentemente con i criteri di delimitazione fissati dalle norme del piano urbanistico provinciale.

Rettifica di errori materiali nell'individuazione degli edifici isolati

Con riferimento all'individuazione degli edifici storici sparsi sono emerse alcune incongruenze sopravvenute durante la stesura dell'adeguamento cartografico. A fronte di alcuni approfondimenti condotti durante il censimento del patrimonio edilizio montano inoltre, molti edifici storici isolati sono stati compresi all'interno del suddetto censimento, pertanto con la presente variante gli stessi sono stati stralciati dai manufatti sparsi per ricondurli alla specifica disciplina di riferimento.

Censimento di alcuni nuovi manufatti storici isolati



L'Amministrazione comunale ha deciso di ricomprendere all'interno del censimento degli edifici storici isolati alcuni manufatti individuati durante la nuova campagna di rilevazione dei centri storici.

Modifiche viabilità all'interno dei centri storici

Con particolare riferimento alla definizione della viabilità, dagli approfondimenti condotti in occasione della presente variante sono stati fatti degli approfondimenti circa la necessità di mantenere alcune previsioni e sono emerse alcune discordanze tra quanto rappresentato all'interno del sistema insediativo del PRG ed il piano dei centri storici.

Rappresentazione cartografica di destinazioni specifiche di cui all'art. 66 bis

Per le aree soggette a norma speciale disciplinate dall'articolo 66 bis, attualmente rappresentate a livello cartografico solo attraverso l'identificazione del perimetro della porzione di territorio soggetta a norma speciale, viene proposta la suddivisione dei vari ambiti rappresentando in maniera dettagliata le rispettive destinazioni declinate all'interno dell'art. 66 bis delle norme di attuazione. A tale proposito si prende atto che tale operazione non comporta una variazione delle destinazioni previste dallo strumento vigente bensì un'implementazione dell'apparato cartografico coerentemente con la disciplina vigente.

Discretizzazione a livello grafico delle aree per attrezzature pubbliche di interesse generale

In occasione della presente variante si è provveduto all'attribuzione della categoria funzionale specifica alle aree destinate ad attrezzature pubbliche d'interesse generale (aree per attività civili amministrative, aree per attrezzature di interesse comune, aree per attrezzature sanitarie e assistenziali pubbliche e private) coerentemente con quanto previsto prima della variante di adeguamento cartografico.

Modifica di aree caratterizzate da vincolo espropriativo

Sono state inoltre apportate alcune modifiche cartografiche perlopiù legate all'adeguamento della disciplina urbanistica rispetto al reale utilizzo del territorio, ponendo particolare attenzione alle aree interessate dalla presenza di un vincolo espropriativo.

Per quanto riguarda l'aumento della popolazione stimata al 2023, si ritiene che tale proiezione risulti sovradimensionata se messa in relazione con l'incremento demografico considerato dai Servizi provinciali competenti. Tuttavia tenuto conto della finalità di detta verifica si ritiene che lo stesso possa considerarsi un dato assunto in via cautelativa.

Per consentire una verifica delle dotazioni minime riferite agli standard urbanistici il Comune di Arco ha definito gli standard minimi di riferimento mettendo in relazione le disposizioni in materia introdotte con il D.M. 1444/1968 e gli standards orientativi definiti per il dimensionamento dei servizi in occasione del piano urbanistico del 1987 (Appendice H, PUP 1987).

A questo proposito si rileva che per il calcolo del valore riferito alle aree a verde pubblico attrezzate il parametro di riferimento 6 mq/ab corrisponde al valore fissato dal piano urbanistico provinciale per gli spazi pubblici attrezzati e non a quanto fissato con il d.M. n. 1444/1968.

L'Amministrazione ha quindi verificato il soddisfacimento degli standards sopra menzionati, rispetto all'assetto urbanistico aggiornato alle modifiche introdotte dalla variante in esame, sia a livello dell'intero territorio comunale che a livello delle singole frazioni. In ragione di tale approfondimento si è giunti alla conclusione che per l'intero territorio comunale detti standard risultano in tutti i casi verificati; mentre, per quanto riguarda il controllo a livello delle singole frazioni sono state riscontrate delle carenze già nella situazione previgente che di fatto in alcuni casi sono stati, seppur per una minima incidenza, ulteriormente "aggravate".

Rispetto alle carenze riscontrate l'Assessore comunale ha chiarito che il Comune, tramite la variante XV al PRG di Arco, in corso di predisposizione, procederà alla verifica delle previsioni preordinate all'esproprio.

Modifica della destinazione in base al reale utilizzo delle aree

Nel corso della stesura della presente variante è stato riscontrato che in alcuni casi il piano regolatore generale non rispecchia il reale uso del territorio, ad esempio aree destinate alla viabilità che insistono su aree pertinenziali di edifici all'interno del centro storico.

Di seguito vengono evidenziati per gli aspetti di competenza i contenuti dei singoli documenti che costituiscono la presente variante, al fine dell'approfondimento dei relativi elementi – anche rispetto a casi analoghi - in sede di adozione definitiva.

Schede

Con la presente variante è stata definita una nuova schedatura rivedendo l'impostazione delle schede previgenti redatte secondo i criteri provinciali per la pianificazione degli insediamenti storici. A questo proposito si riportano di seguito alcune considerazioni per gli aspetti di merito:

- per quanto riguarda la composizione delle schede risulta di difficile comprensione: l'indicazione contenuta all'interno della sezione "NOTE"; la valenza delle "Prescrizioni particolari" riportate in due punti 8.3 e 8.6 che talvolta corrispondono e alle volte contrastano anche con la stessa applicazione delle categorie d'intervento assegnate (es. edifici assoggettati a risanamento conservativo per i quali viene data la possibilità di "affrontare il tema architettonico in chiave contemporanea");
- si segnala che in alcuni casi manca un'adeguata documentazione fotografica volta ad identificare e valutare le caratteristiche dei fabbricati censiti e supportare l'Amministrazione nella valutazione di un eventuale intervento di demolizione con ricostruzione (es. Arco_75-80-88-197-201-346-347-348-535-650-655, Massone_107, Mogno_11-14; Vignole_12; Grotta_40; Varignano_138) e tenuto conto che per gli edifici che risultano privi di scheda di rilevazione all'interno delle norme è stato inserito un nuovo specifico richiamo normativo che ne limita gli interventi (rif. Art. 11, comma 6);
- in merito alla scelta di introdurre la parziale schedatura di manufatti non censiti dal piano vigente, a fronte della verifica della presenza dei dati catastali e di preesistenze documentate, si invita a valutare l'opportunità di tale censimento, considerato che si tratta prevalentemente di manufatti accessori, mantenendo in alternativa una norma, analoga a quella vigente, tesa al recupero o alla riqualificazione in relazione alle caratteristiche del contesto storico (es. Arco_14-373-602-1053; Chiarano_507-508-511; Vigne_29-132; Ceole 21; Mogno 4);
- tramite il presente censimento sono stati censiti in maniera specifica molti manufatti quali portali, passaggi colonnati, terrazze, garage, monumenti, a questo proposito si richiede di esplicitare il motivo alla base di tale scelta in ragione del fatto che non sono stati ricondotti ad un manufatto principale (es. Arco_34-36-47-51-54-90-93-95-117-128-132-152-165-171-189-193-195-196-198-203-208-211-229-237-262-264-323-330-333-341-349-354-357-360-364-367-369-372-375-379-380-411-417-438-475-483-497-513-566-569-574-1014-1023-1030-1034, Massone_6-8-14-31-38-39-48-57-60-62-67-69-72-73-74-75-76-146-176...).



Tutela dei fronti

In merito alla definizione di tre differenti gradi di tutela dei fronti, operata in occasione della presente variante si evidenziano i seguenti aspetti:

- relativamente alle definizioni delle categorie di tutela si ritiene che le stesse debbano essere maggiormente implementate, affinché possano supportare gli interventi nella fase progettuale con particolare riferimento all'estensione della documentazione fotografica ad una porzione rilevante del contesto edificato (es. *Fronti da riqualificare unitariamente*), alla definizione di criteri di riferimento per garantire ordine e regolarità compositiva per i fronti, nel caso in cui sia ammessa una ridefinizione dei prospetti o la sostituzione di interi aggregati urbani (es. Vignole_25-26-27-28-30-31-108/52-53-57/77-80-81-82), ed alla necessità di garantire il ripristino di particolari elementi architettonici tradizionali;
- per quanto riguarda lo sviluppo dei vincoli in questione si ritiene che, nel caso di edifici di particolare rilevanza architettonica, tale aspetto debba necessariamente essere esteso, al fine della tutela di tutti i fronti rilevanti; tale vincolo va inoltre verificato rispetto ai fronti che contribuiscono alla lettura degli aggregati urbani ed una valorizzazione dello spazio pubblico tenuto conto che in alcuni casi assumono la funzione di quinta scenografica di luoghi del tessuto storico quali vie, piazze, slarghi, ecc. (es. Arco_1039);
- si segnala che in alcuni casi è stato apposto il vincolo "fronti da riqualificare unitariamente" per edifici assoggettati a risanamento conservativo, che di fatto presentano un certo valore architettonico, e per i quali risulta di fondamentale importanza approfondire l'esito dell'applicazione di questa disciplina (es. Massone_92-93-94-95-99-100-112-118-157-156-163, San Martino_87-88-100-105-107-111-112; Vigne_86; Mogno_15-18), mentre per alcuni edifici che hanno subito particolari alterazioni legate alla forometria rispetto a caratteri originari non è stata prevista una riqualificazione unitaria in corrispondenza dei prospetti (es. Massone_30-96, San Martino_118, Chiarano_111-115; Vigne_52; Mogno_3-87-10-90; Bolognano_147-529);
- tenuto conto di alcune trasformazioni di categorie d'intervento, con particolare riferimento ai passaggi da restauro a risanamento conservativo e da risanamento conservativo a ristrutturazione si ritiene che debba essere valutata la possibilità di tutelare comunque i fronti che possiedono caratteristiche tipologiche identificative che, a fronte dell'assoggettamento ad una categoria

d'intervento maggiormente permissiva, potrebbero venir meno pregiudicando in questo modo l'assetto formale compositivo dei fronti (es. Arco_204-187).

Categorie d'intervento degli edifici e degli spazi di pertinenza

Per quanto riguarda le modifiche che hanno interessato le categorie di intervento assegnate ai singoli edifici l'Assessore, riprendendo i contenuti del documento di raffronto fornito dall'Amministrazione, conferma che non c'è stato un generale declassamento degli interventi ma una puntuale ponderazione delle categorie assegnate, aggiungendo inoltre che, in realtà, in termini di bilanciamento vi sono stati più passaggi a risanamento conservativo che a ristrutturazione edilizia.

Nel merito delle specifiche previsioni introdotte in tema di modifica delle categorie d'intervento si riportano alcune considerazioni per gli aspetti di specifica competenza:

- in merito alla scelta di assoggettare alla categoria di intervento della *ristrutturazione edilizia* manufatti che rivestono carattere accessorio (es. scheda n. 1 della frazione di Vigne) si chiedono ulteriori elementi, in particolare rispetto all'applicazione della disciplina definita per il patrimonio edilizio esistente (es. ampliamenti volumetrici, ecc.);
 - per quanto riguarda la modifica della categoria d'intervento da risanamento conservativo a ristrutturazione edilizia o da restauro a ristrutturazione proposta per alcuni edifici, o in alcuni casi l'assoggettamento alla categoria della ristrutturazione edilizia per edifici a demolizione, perché ricompresi in particolari piani di recupero, si segnalano i seguenti aspetti per un approfondimento delle scelte condotte. Tenuto conto della presenza di una matrice riconducibile ad una tipologia tradizionale sia per la scansione dei fronti che per l'esistenza di elementi architettonici storici di pregio (cornici aperture in pietra, balconi ecc.), identificativi di una particolare fase storica, si ritiene opportuno che gli interventi in oggetto debbano tendere al recupero dei caratteri originari, ricercando una coerenza complessiva degli interventi rispetto al contesto storico di riferimento (es. Arco_140-199-297-658; San Martino_103, Ceole_2, Chiarano_15-50-88, Vigne_59-509, Vignole_46, Bolognano_523-550, Varignano_52-53-65-178-180-181, eis_525);
 - in merito alla scelta di assoggettare alcuni manufatti alla categoria del risanamento conservativo anziché ristrutturazione edilizia, come da previsione vigente, si richiede di motivare in maniera approfondita detta scelta affinché siano sia possibile giustificare le scelte condotte in relazione a casi analoghi (es. Chiarano_8-36-37-47-54-63-72-73, Vignole_102-110; San Giorgio_24-37-43; Bolognano_25-34-509-510-513-516-526; Grotta_52).
 - in merito alla possibilità di ammettere un intervento di demolizione per gli edifici censiti all'interno delle schede nn. 658 (Villa Pasquali) e 614, si richiede di riconsiderare detta possibilità in ragione del fatto che gli stessi, tenuto conto della presenza di una matrice riconducibile ad una tipologia tradizionale sia per la scansione dei fronti che per l'esistenza di elementi architettonici storici di pregio (cornici aperture in pietra, balconi ecc.), risultano essere identificativi di una particolare fase storica. Pertanto si ritiene che sia opportuno ammettere unicamente interventi tendenti al recupero dei rispettivi caratteri originari, ricercando una coerenza complessiva degli interventi rispetto al contesto storico di riferimento. Inoltre come richiamato più avanti in merito alle norme di attuazione, risulta da verificare la coerenza di alcuni interventi specifici ammessi rispetto alla categoria di intervento individuata nella schedatura. Ad esempio, la scheda Arco n. 658 riferita all'edificio sopra richiamato assoggettato alla categoria di intervento R3, tra gli interventi specifici ammessi, prevede anche la sola demolizione senza ricostruzione. Inoltre per quanto riguarda la necessità di sottoporre a parere della CPC l'intervento di sola demolizione la Presidente in sede di conferenza chiarisce che, come esplicitato per le norme di attuazione, detta possibilità non può essere prevista perché non rientra tra le competenze fissate dalla disciplina provinciale in materia. Per quanto riguarda la disciplina specifica assegnata agli spazi di pertinenza, anche al fine di orientare in maniera dettagliata interventi come la ristrutturazione edilizia, si rinvia alle osservazioni elaborate in merito ai criteri tipologici.
- Inoltre in merito alla definizione di detti ambiti si richiede che vengano recepite le seguenti osservazioni.
- In via generale si richiede di verificare che la categoria d'intervento prevista per gli spazi di pertinenza risulti coerente con la categoria di riferimento fissata per l'edificio principale, in alcuni casi tutelato, ed assicuri un trattamento uniforme (es. percorsi differenziati all'interno del Parco Arciducale) in termini di qualificazione degli ambiti d'intervento e tuteli il ruolo degli spazi verdi al fine di assicurare un sistema di relazioni tra l'edificio e gli spazi circostanti. Tale aspetto deve essere risolto affinché attraverso l'applicazione di detta disciplina sia possibile preservare il

contesto architettonico nel quale si collocano gli edifici storici e la stessa venga considerata quasi un'estensione della categoria di riferimento dell'edificio principale e non tratta in maniera disgiunta.

Criteri tipologici e costruttivi per i centri storici

In occasione della variante al PRG in esame l'Amministrazione ha proposto una rivisitazione dei contenuti dell'elaborato corrispondente ai "*Criteri tipologici e costruttivi per i centri storici*". A questo proposito si ritiene che vi siano alcuni aspetti da rivedere affinché l'elaborato in esame, integrato con le disposizioni di cui alla norme di attuazione allegate, possa fungere da supporto negli interventi di recupero dei manufatti ricompresi all'interno del centro storico.

Per quanto riguarda i contenuti della "PARTE A", riferita alle categorie d'intervento, preme evidenziare che all'interno dei presenti criteri vi siano dei passaggi ripresi dalle norme di attuazione; pertanto, anche alla luce delle suddette considerazioni, si richiede di verificare l'effettiva necessità di riprendere i contenuti della disciplina normativa e rivedere il "taglio di tali criteri" integrandoli in particolar modo per le previsioni di carattere architettonico e tipologico quale riferimento per gli interventi di demolizione con ricostruzione, ed eventuale traslazione di volume, ammessi per i manufatti assoggettati a ristrutturazione; per gli interventi in corrispondenza dei fronti in ragione dei differenti gradi di tutela definiti dal piano.

Per quanto riguarda le indicazioni di carattere specifico si osserva quanto segue:

- R2 *Risanamento conservativo*, si evidenzia che, per quanto riguarda la "*realizzazione di nuovi balconi/ballatoi/terrazze...*", tale intervento – se ammesso in via generale – risulta in contrasto con i criteri provinciali approvati con deliberazione della Giunta provinciale n. 20116 del 1992, tuttora in vigore; si chiede pertanto una verifica dell'ammissibilità di detti interventi con riferimento alla scheda specifica. Per quanto riguarda la disciplina fissata in materia di sopraelevazioni si richiede di argomentare la scelta di fissare la data del 01/04/2018 entro la quale è necessario aver ultimato i lavori, se s'intende usufruire della sopraelevazione di cui alla presente sezione, chiarendo che tale data deve necessariamente evitare sovrapposizioni con gli interventi eventualmente realizzati ai sensi dell'art. 105 della l.p. 15/2015;

- R3 *Ristrutturazione edilizia*, per quanto riguarda gli interventi di sopraelevazione si ribadisce quanto riportato nel presente parere al precedente punto, in merito all'applicazione dell'art. 105 della l.p. 15/2015;

- *FRONTI*, si rimanda a quanto osservato all'interno del presente parere;

- *Spazi di pertinenza, balconi e terrazze*, in merito ai materiali ammessi in corrispondenza dei differenti gradi di tutela si richiede di approfondire maggiormente la questione legata ai materiali ritenuti incongrui che s'intendono vietare (es. Rp1 asfalto come piano in vigore). Per quanto riguarda la possibilità di prevedere strutture quali, tende, pergolati e tensostrutture si ritiene che la ridefinizione dei criteri d'intervento possa essere l'occasione per definire i criteri finalizzati ad un loro corretto inserimento rispettoso delle caratteristiche dell'edificio principale, tenuto conto anche dei differenti gradi di tutela.

Con riferimento ai contenuti della "PARTE B", pur richiamando le considerazioni di carattere generale evidenziate in premessa, si riportano di seguito alcune indicazioni specifiche:

- *Porte, finestre ed elementi oscuranti*, in merito all'eventuale utilizzo di materiali diversi dalla tradizione purché "nella sola colorazione bianca", si ritiene che tale indicazione non sia condivisibile all'interno dell'edificio storico, tenuto conto che viene ammessa in modo indifferenziato rispetto a materiali e categorie d'intervento edificio di riferimento. Per quanto riguarda la possibilità di mantenere sistemi oscuranti a "tapparelle" nel caso in cui gli edifici ne siano dotati si ritiene che detto intervento debba essere riconsiderato poiché ritenuto totalmente estraneo alla tradizione costruttiva locale da preservare all'interno di un contesto storico.

- *Ballatoi, balconi e terrazze* Per quanto riguarda la possibilità di realizzare nuovi balconi con riferimento alla categoria d'intervento si richiede che tale aspetto venga affrontato all'interno della sezione riservata alle categorie d'intervento e venga assicurata, anche tramite schemi grafici specifici, una regolare composizione dei fronti prevedendone gli allineamenti rispetto ai vari livelli tenuto conto anche dei fronti sottoposti alle visuali principali e delle caratteristiche degli aggregati che li compongono. Inoltre sotto il profilo architettonico si ritiene che, per quanto riguarda la possibilità di chiudere logge rientranti e vuoti in genere, detta disposizione debba riferirsi alla categoria a cui viene assoggettato un edificio ed unicamente a casi specifici individuati all'interno delle relative schede di censimento, al fine di consentirne rispettivamente una verifica in coerenza con la disciplina provinciale in materia di centri storici ed una valutazione pertinente in rapporto alla composizione dei fronti.



- *Coperture, manti di copertura, canali di gronda e pluviali*, Si richiede che venga ricalibrata la possibilità di prevedere la realizzazione di *coperture con forme e tipologie contemporanee* in funzione delle considerazioni elaborate nel paragrafo successivo. Inoltre al fine di consentire una chiara e corretta interpretazione dei presenti criteri si richiede che per gli interventi di coibentazione e per la realizzazione di abbaini gli stessi vengano corredati da schemi grafici esemplificativi che possano risultare a supporto della fase progettuale.

Per quanto riguarda l'orientamento espresso in maniera diffusa nel piano, anche con carattere prescrittivo all'interno delle schede, e riferito all'invito ad *affrontare il tema architettonico e formale anche in chiave contemporanea* si ritiene che debbano essere chiariti in maniera precisa i criteri secondo i quali s'intende possa essere misurata la "bontà delle proposte progettuali" (mantenimento delle tipologie edilizie, utilizzo materiali tradizionali) e che tale approccio possa essere considerata una possibilità per interventi di sostituzione edilizia, in caso di ricomposizione dei fronti e inserimento di nuovi elementi architettonici. A questo proposito si considera di fondamentale importanza misurare questo tipo di approccio in ragione della tipologia dell'edificio, della stratificazione storica del contesto nel quale l'intervento s'inserisce e di un'unità minima d'intervento, evidenziando in generale l'importanza di un intervento che si riveli non tanto contemporaneo ma autentico rispetto alla sua capacità di integrazione e di recupero critico nel tessuto storico. Inoltre, tenuto conto che con il piano si possono creare i presupposti perché ciò avvenga si concorda sulla necessità di richiedere in fase progettuale l'approfondimento delle logiche di un edificio affinché chi esamina i singoli interventi possa entrare nel merito della "bontà" di una scelta d'intervento specifica anche in relazione all'uso dei materiali, alla proposizione di elementi architettonici ed il mantenimento della tipologia architettonica.

Ambiti specifici e piani attuativi

Riguardo alla pianificazione attuativa già contenuta nel piano vigente il Comune di Arco ha optato per la scelta di stralciare la previsione di alcuni strumenti attuativi nel centro storico, calando direttamente nella norma di piano le scelte e i vincoli pianificatori.

Ambito "Monastero delle serve di Maria": la porzione a Sud-Ovest dell'area sottesa dal piano attuativo in esame, comprendente l'edificio censito con la scheda n. 683 e parte delle relative pertinenze, viene trasformata da "area per attività sociali private" (rif. art. 35 NTA) a "area per attrezzature turistiche_ricettive ed alberghiere" (rif. art. 19 NTA) per dare piena attuazione allo sviluppo di una struttura alberghiera di alto livello, come previsto nel piano di recupero approvato. In occasione di detta variazione si è scelto tuttavia di non concedere la possibilità di utilizzare l'indice edificatorio previsto dall'art. 19, confermando l'aumento della SUL (superficie utile lorda) calcolato trasponendo il volume previsto dal piano di recupero, e di mantenere la categoria a restauro dell'edificio censito tramite la scheda n.683.

Complesso di San Pietro: per tale complesso viene confermata la disciplina vigente e vengono aggiornate le schede degli edifici presenti.

Area centrale di Arco: tale ambito che l'Amministrazione intende riqualificare, anche tramite il trasferimento di attività giudicate incongrue, è interessato dalla presenza di Villa Pasquali e del Garage Centrale. A tale proposito per il volume destinato a garage è stata data la possibilità di prevedere un intervento di ristrutturazione edilizia anziché demolizione a fronte della realizzazione di un passaggio pedonale ed altri spazi ad uso pubblico. Mentre per Villa Pasquali, non più all'interno del piano attuativo "Foro Boario", perché scaduta la previsione, viene previsto un intervento di ristrutturazione edilizia, in ragione del potenziale interesse pubblico. A questo proposito si richiama quanto osservato per l'edificio n. 658 (Arco) all'interno del presente parere nei paragrafi precedenti.

Accesso frazione Pratosaiano, al fine di poter adeguare la strada di accesso alla frazione viene previsto un intervento di ristrutturazione edilizia, con contestuale accorpamento dei volumi per tre manufatti accessori senza aumento di volume, con cambio di destinazione, in cambio della cessione gratuita di una fascia di terreno per l'allargamento stradale mediante concessione convenzionata. A questo proposito si richiede di verificare tale possibilità, tenuto conto che i presupposti per ricorrere a tale strumento sono delimitati dalla legge, *Permesso di costruire convenzionato* articolo 84 della l.p. 15/2015, e si riferiscono ai casi in cui l'attuazione di un intervento richieda la realizzazione contestuale di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Per quanto riguarda la modifica della definizione di alcuni piani subordinati all'interno dei centri storici di Arco si evidenziano i seguenti aspetti:

Piano di recupero n. 19 "Arco Casinò": La previsione del piano di recupero in oggetto è stato reiterato con la variante n.14 al PRG, approvata nel 2015; tuttavia l'Amministrazione a fronte di una mancata definizione della specifica disciplina e tenuto conto che i manufatti ricompresi nel suddetto perimetro sono tutti di proprietà pubblica, al fine di permettere un intervento sugli edifici nel breve periodo, prevede lo stralcio della previsione di piano attuativo ed il corrispondente articolo 86 delle norme ed il riconoscimento della destinazione ad "Aree per servizi pubblici di interesse collettivo (Civile Amministrativa)". A fronte di tale modifica che garantiva un approccio unitario d'intervento riferito non solo ai singoli edifici ma anche alla sistemazione degli spazi di pertinenza, dei percorsi, della vegetazione ed al recupero ad esempio di tratti di cinte murarie si chiede di ridefinire il grado di tutela delle pertinenze al fine di riprendere gli obiettivi prefissati in occasione del piano di recupero stralciato.

Piano di recupero n. 20 "Area ex Foro Boario": Il piano di recupero in oggetto risulta ad oggi completato per la maggior parte degli interventi in esso previsti e mantiene la sua efficacia per le parti attuate ai sensi dell'art. 121, comma 8, della l.p. 15/2015. Tuttavia decorsi dieci anni dall'approvazione l'Amministrazione ha ritenuto necessario ridefinire la disciplina urbanistica tramite l'attribuzione delle destinazioni d'uso effettivamente esistenti. Tale modifica ha comportato il contestuale stralcio dell'articolo n. 87 di riferimento.

Piano di recupero n. 21 "Area ex Macello": Con il piano di recupero in oggetto l'Amministrazione intendeva consentire la realizzazione del collegamento ciclopedonale lungo il Sarca e la riqualificazione e la rifunzionalizzazione degli edifici pubblici esistenti. Ad oggi solo la progettazione della pista ciclopedonale ha raggiunto un livello esecutivo e tuttavia considerando che " le previsioni di mobilità leggera che interessano anche aree private sono già in fase di realizzazione, che gli edifici dell'ex macello e dell'oratorio sono stati acquisiti al patrimonio comunale e che gli interventi su questi ultimi potranno essere prudentemente curati e controllati dall'Amministrazione", si è scelto di stralciare detta previsione e ridefinire le destinazioni urbanistiche corrispondenti coerentemente con la destinazione in uso assegnando agli edifici pubblici la destinazione di aree residenziali nell'ambito del centro storico che permettono la realizzazione degli interventi previsti dalla pianificazione attuativa attualmente vigente.

Applicazione art. 105 della l.p. 15/2015

L'articolo 105 della legge provinciale 15/2015 è finalizzato a disciplinare il "Recupero degli insediamenti storici" mediante possibilità di sopraelevazione fino ad un metro a fini abitativi ed è applicabile a tutte le categorie di intervento escluso il restauro. "Tale disposizione si applica anche in deroga alle norme ed alla disciplina delle categorie d'intervento del PRG ed è alternativa a disposizioni analoghe".

La legge provinciale per il governo del territorio prevede peraltro che i Comuni, tramite variante al PRG, possano derogare all'applicazione dell'art. 105 selezionando "determinati edifici in ragione della presenza di specifiche caratteristiche tipologiche ed architettoniche". Innanzitutto la variante in oggetto stabilisce un criterio di esclusione in relazione al grado di tutela dei fronti, escludendo dall'applicazione dell'articolo sopra menzionato gli edifici interessati dal vincolo di facciata "Fronti di pregio e vincoli puntuali".

Per quanto riguarda i criteri utilizzati per la selezione di casi specifici da escludere in ragione della presenza di specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, si osserva che l'Amministrazione non ha esplicitato dei criteri generali a cui ricondurre detti casi ma, esempio nel caso di manufatti assoggettati a risanamento conservativo, ha verificato quanto l'intervento potesse risultare compatibile o meno con l'articolazione dei fronti in questione.

Nel merito si chiede di integrare i criteri adottati per la disapplicazione dell'articolo 105, in particolare nella definizione dei cosiddetti "caratteri tipologici principali" in relazione agli edifici censiti. Inoltre si evidenzia che alcuni manufatti censiti all'interno delle schede allegate corrispondono a fabbricati di servizio (es. Mogno_36-48-63-68-76; Varignano 43) pertanto si chiede di chiarire il motivo per il quale gli stessi non stati esclusi, quando in casi simili è stato specificata l'esclusione dall'applicazione dell'art. 105 della l.p. 4 agosto 2015, n.15.

All'interno dell'apparato normativo, tenuto conto della finalità della variante in oggetto, si prende atto che è stato predisposto un aggiornamento delle norme di attuazione tramite il quale viene

specificato, all'interno dell'art. 11 bis, i casi e le condizioni secondo le quali può essere applicata la disciplina di cui all'art. 105 della l.p. 15/2015. A questo proposito si evidenzia che per gli interventi di sopraelevazione ammessi sugli edifici assoggettati a *ristrutturazione edilizia* va chiarito che l'ampliamento del 20% in sopraelevazione, quale disposizione analoga all'articolo della legge provinciale, deve risultare alternativa all'applicazione dell'art. 105 della l.p. 15/2015.

Norme di attuazione

Come peraltro evidenziato nella relazione illustrativa della variante al PRG in esame, il Comune di Arco ha provveduto a ridefinire le norme di attuazione del piano, anche in considerazione dell'entrata in vigore del regolamento edilizio urbanistico provinciale, tramite una suddivisione delle destinazioni d'uso del suolo in destinazioni specifiche al fine di distinguere la disciplina riguardante i centri storici da quella riferita alle aree ad uso prevalentemente residenziale. Tale adeguamento ha riguardato prevalentemente la disciplina specifica dei centri storici, rinviando l'adeguamento complessivo delle norme alla variante in fase di lavorazione.

Relativamente agli articoli delle norme di attuazione allegati alla documentazione di variante oggetto di modifica, si formulano le seguenti osservazioni ad integrazione di quanto messo in evidenza ai paragrafi precedenti.

Articolo 11 Comma 5. Per quanto riguarda i *Fronti da riqualificare unitariamente* ed in particolare la possibilità di riordinare il sistema delle aperture tramite l'apertura di nuovi fori e la modifica di quelli esistenti *anche in deroga alla categoria di intervento relativa all'edificio stesso*, si richiede di rivedere detta possibilità garantendo la coerenza con la categoria d'intervento.

Articolo 11bis comma 3 Per quanto riguarda la definizione della categoria del "risanamento conservativo" si chiarisce che il piano regolatore non ha facoltà di richiedere il raggiungimento di un livello energetico superiore allo standard di legge.

Articolo 11bis comma 4 lettera d: in merito al fatto che viene ammessa la sola demolizione per edifici assoggettati alla categoria della ristrutturazione edilizia, nel caso in cui sia stato indicato nella scheda o su esplicito parere della CPC, non si comprende il motivo sulla base del quale è stata introdotta detta disposizione considerato la definizione della categoria d'intervento di riferimento. Inoltre nel merito si evidenzia che la CPC è tenuta ad esprimere il parere sulla qualità architettonica, per *interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione del 50 per cento dell'altezza delle murature perimetrali* (rif. art. 7, comma 8, l.p. 15/2015).

Comma 5 Per quanto riguarda la possibilità di ammettere la realizzazione di tettoie in corrispondenza degli spazi di pertinenza Rp3 si ritiene che tale disposizione risulti alquanto generica, sia in merito alla finalità sia in termini dimensionali, e per la quale non risulta possibile effettuare una valutazione per gli aspetti di merito.

Articolo 61 quater. Comma 2. Coerentemente con quanto definito all'interno dei criteri di tutela e valorizzazione degli ambiti fluviali ecologici di valenza mediocre, di cui alla Parte sesta del PGUAP (Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche) si richiede di specificare che gli interventi di cui all'ultimo capoverso sono ammessi previa la redazione di uno specifico studio idrobiologico.

Verifica rispetto al quadro strutturale del nuovo Piano urbanistico provinciale

Premesso che con la l.p. 27 maggio 2008, n. 5 è stato approvato il nuovo Piano urbanistico provinciale, entrato in vigore il 26 giugno 2008, la variante in esame deve assicurare la coerenza sia sotto il profilo ambientale che insediativo e infrastrutturale con il quadro definito dal nuovo PUP.

Si riportano di seguito, suddivise per ambiti tematici, le osservazioni dei vari servizi provinciali in merito alle relazioni tra i contenuti della variante in esame e gli elementi caratterizzanti l'inquadramento strutturale del nuovo piano urbanistico provinciale.

Beni architettonici, beni archeologici

La Soprintendenza per i Beni culturali della Provincia con riferimento alla variante di cui all'oggetto per quanto di competenza, in merito agli aspetti derivanti dal dettato del d.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, evidenzia quanto segue:

"Per gli aspetti relativi ai beni architettonici

La presente variante al Piano regolatore inserisce nelle Norme di Attuazione anche l'aggiornamento conseguente all'entrata in vigore dell'art. 105 della L.P. 4 agosto 2015, n.15, che permette la sopraelevazione fino ad un metro per tutti gli edifici del centro storico – anche di carattere sparso - eccetto quelli sottoposti a restauro.

Si richiama come per effetto del combinato degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. n. 42/2004, gli immobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, la cui realizzazione risalga ad oltre settanta anni, sono sottoposti alle disposizioni del *Codice dei beni culturali e del paesaggio* fino a quando non sia stata effettuata la verifica di interesse culturale. La competenza della Soprintendenza può configurarsi pertanto anche relativamente ad immobili sottoposti dal Piano regolatore a categorie d'intervento diverse dal restauro nelle more della suddetta verifica culturale.

Preme ad esempio sottolineare come gli edifici per i quali si è operato un cambio di categoria d'intervento da R2 (Risanamento conservativo) a R3 (ristrutturazione con possibilità di demolizione), qualora siano assoggettabili a verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Codice, nel caso di accertamento positivo, non potranno essere demoliti.

Pare pertanto opportuno che il richiamo all'effetto del combinato disposto degli **artt. 10 e 12 del D.Lgs. n. 42/2004**, sia esplicitato nelle norme.

La Soprintendenza si esprime inoltre anche su immobili privi di proprio interesse culturale ma gravati dalle prescrizioni di tutela indiretta di cui all'**art. 45 del D.Lgs. n. 42/2004** tavolarmente trascritte a rispetto delle condizioni di ambiente e decoro di beni culturali. Il comma 2 dell'art. 45 prevede che *"gli enti pubblici territoriali interessati recepiscono le prescrizioni medesime nei regolamenti edilizi e negli strumenti urbanistici"*.

Inoltre, ferma restando in capo alla scrivente Soprintendenza la competenza autorizzativa per i lavori da effettuarsi su beni culturali tutelati dal D.Lgs. n. 42/2004 e per alcune fattispecie di opere da effettuarsi su cose indirettamente tutelate, si richiama, per quanto disposto dagli **artt. 877 e 879 del Codice Civile**, che dove si configura contiguità tra un edificio vincolato ed uno passibile di sopraelevazione, si determina la competenza della Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 del citato D.Lgs. n. 42/2004, per valutare se sussistano le condizioni per concedere l'autorizzazione all'esecuzione delle opere in aderenza al bene vincolato; quanto sopra in relazione alle finalità delle norme speciali in materia di beni culturali, volte alla conservazione e tutela del bene.

La Soprintendenza infine esercita le proprie competenze su beni e cose sui beni vincolati ai sensi degli **articoli 10, 12 e 13 del D.Lgs. n. 42/2004**, sulle cose di cui all'**art. 45 del D.Lgs. n. 42/2004** e nelle fattispecie d'opera sopra richiamate, indipendentemente dalla classazione a Restauro da parte del Piano Regolatore.

Nella stesura delle Norme di Attuazione, non si è del tutto tenuto in considerazione delle osservazioni già espresse dalla Soprintendenza nella nota prot. n. 74144 di data 9.02.2017 riguardo all'**art. 6 quinquies – Capitelli, fontane e lavatoi** e all'**art. 65 – Beni culturali – Manufatti o siti di interesse storico artistico**, ancora pertinenti per il parere di merito della presente variante e alla cui lettura si rimanda. Tali articoli delle Norme di Attuazione dovrebbero esplicitare maggiormente gli ambiti di competenza del D.Lgs. n. 42/2004 e le procedure autorizzative da seguire per agire sui beni vincolati.

Stessa considerazione va fatta anche per l'**art. 11 – Aree residenziali nell'ambito dei centri storici e manufatti storici isolati**; al punto **5bis. Vincoli puntuali** del capoverso **11.1 - Norme generali** cita una serie di elementi (*capitelli votivi, portali, pitture murali di qualsivoglia natura, edicole etc.*) che, quali manufatti specificatamente elencati dall'art. 11 del D.Lgs. n. 42/2004 *Cose oggetto di specifiche disposizioni di tutela* e conseguentemente disciplinati per quanto previsto all'art. 50 del D.Lgs. n. 42/2004 *Distacco di beni culturali*, potrebbero comportare in determinate circostanze il rilascio dell'autorizzazione da parte della Soprintendenza. Per tali elementi, in assenza di vincoli specifici o assoggettamento a verifica di interesse culturale, è comunque vietato il distacco in assenza di autorizzazione del Soprintendente. Tali disposizioni vanno richiamate al medesimo punto **5bis – Vincoli puntuali**, in cui vi sono delle previsioni specifiche riferite ai portali di edifici, tese a permetterne l'eventuale ampliamento per soddisfare lo *standard* minimo di parcheggio.

Per quanto già esplicitato, a prescindere da vincoli espressi, i portali lapidei degli edifici storici – se di fattura non banale – potrebbero rientrare nella tutela del citato **art. 11 del D.Lgs. n. 42/2004** e pertanto su di essi si possono operare liberamente solo interventi di restauro, mentre qualsiasi modifica che si configurerebbe quale dislocazione, demolizione anche parziale o alterazione tale da costituire di fatto la perdita o la significativa diminuzione del valore documentario materiale e immateriale, è sanzionabile da parte della Soprintendenza.

Anche nell'attuare i *Piani a fini generali* e i *Piani di recupero* previsti dal PRG, si tenga presente l'opportunità di coinvolgere la Soprintendenza per i beni culturali nelle scelte riferite ai beni vincolati direttamente ed indirettamente (ad esempio nella stesura del Piano a fini generali n. 6 a Laghel, che prevede di conservare e valorizzare manufatti di interesse etnografico quali capitelli, pozzi, fontane, cisterne etc. o nell'elaborazione del Piano a fini generali n. 24 che coinvolge la Chiesa Parrocchiale di Bolognano) o contenenti elementi ornamentali o per i quali l'acquisizione pubblica o da parte di persona giuridica senza fini di lucro faccia scattare l'implicita sottoposizione di cui ai citati articoli 10 e 12. Particolarmente opportuna appare l'informazione reciproca qualora, ad esempio, il Piano preveda di demolire immobili attualmente di proprietà privata ma che diverranno di proprietà pubblica; si rammenta infatti che presupposto per il riconoscimento



dell'interesse su beni privati è il notevole interesse culturale, mentre per i beni pubblici è il solo interesse culturale.

Nella rappresentazione cartografica, vi sono ancora alcune inesattezze relative all'individuazione del tipo di vincolo presente su un determinato bene ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004. Se ne riportano alcuni esempi. Il vincolo relativo a Palazzo Marchetti non contempla la p.ed. 309 C.C. Arco, che è erroneamente annessa al perimetro del vincolo del contiguo Municipio. Il cimitero di San Martino viene rappresentato con il codice shape Z301_P come fosse soggetto a vincolo diretto, mentre nella realtà esso rientra in quella fattispecie di beni di proprietà pubblica che devono essere sottoposti a verifica dell'interesse culturale; il codice shp corretto per individuare questi beni è Z327_P. Manca l'indicazione di vincolo diretto relativa all'arco con torre dell'orologio insistente su parte della p.f. 3464 C.C. Oltresarca dichiarato di interesse con Determinazione del Dirigente n. 863 di data 19 agosto 2015; tale manufatto è presente in cartografia come *"elemento storico culturale"* identificato con il n. 72 e la relativa scheda non riporta il vincolo di tutela. La perimetrazione del vincolo diretto relativo alla Chiesa Parrocchiale di Bolognano (p.ed. 673 C.C. Oltresarca) è errata; poiché sulla parte prospiciente la chiesa, insistente su parte della p.f. 3518/2 C.C. Oltresarca è stata riconosciuta la presenza di interesse con provvedimento n. 141/92 di data 22 gennaio 1992 dall'allora competente Commissione Beni Culturali, su tale spazio pubblico va esperita la verifica dell'interesse culturale e anche in questo caso, sugli elaborati di piano – per identificare tale condizione di vincolo – l'area deve essere perimetrata con il codice shape Z327_P. Nella cartografia di piano la chiesa di San Floriano e il cimitero di Bolognano sono evidenziati con lo stesso codice shape Z301_P come se fossero entrambi vincolati direttamente: in realtà la chiesa è stata dichiarata di interesse, è soggetta pertanto a vincolo diretto ed è correttamente segnalata con il codice Z301_P; il cimitero invece ha ottenuto un *"riconoscimento implicito"* di "presenza di interesse" con provvedimento n. 1997/XIV-83 di data 16 novembre 1983 dall'allora competente Commissione Beni Culturali: deve pertanto essere assoggettato a verifica dell'interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e deve essere segnato sugli elaborati cartografici con il codice Z327_P. La scheda n. 155 di Varignano – riferita alla Edicola di S. Antonio da Padova – riporta l'errata individuazione del manufatto come insistente sulla p.f. 896 C.C. Romarzollo, mentre risulta edificata sulla p.f. 3677 C.C. Romarzollo.

Si ritiene, dato l'elevato numero dei beni vincolati dal *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, non procedere d'ufficio alla verifica della trasposizione corretta delle perimetrazioni di vincolo, ma si ribadisce la necessità di una ricognizione puntuale dei beni vincolati sul territorio comunale e il loro corretto inserimento in cartografia da parte degli estensori del piano, facendo attenzione all'uso corretto dei codici shape, a ciascuno dei quali corrisponde una ben definita tipologia vincolistica.

Nella schedatura degli edifici ricompresi nel centro storico del comune di Arco al punto 5. Vincoli, sottopunto 5.2 Tipo di vincolo dato dalla Soprintendenza, nella citata normativa di settore manca il riferimento al **D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio**, che ha inoltre sostituito tutta la normativa precedente.

Le schede n. 1062 e 24 del centro storico di Arco individuano due case d'abitazione lungo via della Cinta che inglobano nella loro facciata fronte strada resti dell'antica cinta muraria medievale; la prima scheda interessa la p.ed. 331/2 C.C. Arco che risulta vincolata direttamente essendo stata oggetto di dichiarazione dell'interesse culturale con Determinazione del Dirigente n. 161 di data 25 febbraio 2009, mentre la seconda interessa la p.ed. 331/1 C.C. Arco che non risulta vincolata. Essendo però evidente la presenza della suddetta cinta muraria - nonostante le manomissioni occorse nel tempo - su entrambe le particelle ed essendo necessario, per coerenza di piano e trattamento, trattarle in modo analogo si ritiene che tutto il fronte relativo alle antiche mura debba essere segnato in cartografia come *"Fronte da riqualificare unitariamente"*.

Si rammenta peraltro che tutti i resti delle mura cittadine di Arco furono già notificate in data 7 giugno 1922 con provvedimento n. 86 ai sensi dell'allora vigente L. 20 giugno 1909, n. 364, che non prevedeva trascrizione tavolare.

Si richiama che l'art. 128 del D.Lgs. n. 42/2004 Notifiche effettuate a norma della legislazione precedente prevede che *"i beni culturali di cui all'articolo 10, comma 3, per i quali non sono state rinnovate e trascritte le notifiche effettuate a norma delle leggi 20 giugno 1909, n. 364 e 11 giugno 1922, n. 778, sono sottoposti al procedimento di cui all'articolo 14. Fino alla conclusione del procedimento medesimo, dette notifiche restano comunque valide [...]"*.

Per quanto riguarda la tutela dell'edificato storico sviluppatosi a fine Ottocento, che caratterizza la cittadina di Arco come *Kurort* asburgico, la presente stesura di variante non ha apportando modifica alcuna all'impianto normativo, limitandosi a definire nelle singole schede - immobile per immobile - la categoria di intervento e le conseguenti previsioni normative. Se è pur vero che la maggioranza dei pregevoli edifici ottocenteschi sono stati inseriti nella categoria del *"Risanamento conservativo R2"* - con non applicazione dell'art. 105 della L.P. 15/2015 - a parere della scrivente Soprintendenza l'individuazione cartografica dei fronti di pregio limitata solo ad alcuni prospetti degli edifici e con modulazioni differenti (5.2 - Fronti da riqualificare unitariamente e 5.3 - Fronti di pregio) potrebbe non salvaguardare sufficientemente il complesso di tale patrimonio.

Nonostante alcuni edifici abbiano ormai subito significative alterazioni o i loro prospetti secondari non presentino i caratteri particolarmente notevoli che normalmente connotano il fronte principale, essi,

comunque rimangono riconoscibili nella volumetria e nella forometria originaria e sono riconducibili ad un unitario *milieu* architettonico e storico.

Nell'impossibilità e inopportunità di imporre vincoli di tutela culturale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 su un patrimonio così esteso e per lo più privato, si sottolinea l'importanza della pianificazione per la tutela del paesaggio urbano e storico di Arco determinato dal fenomeno che trasformò l'antico borgo in *Luftkurort*. Caratteristica di Arco è la convivenza di contaminazioni o dichiarate sovrapposizioni stilistiche, eclettiche e storiciste, di ambito mitteleuropeo con i caratteri della tradizione specifica dei luoghi, determinando un edificio di pregio architettonico e storico, per certi versi analogo a quella di altri centri sviluppatasi per la colonizzazione di turismo tra Otto e Novecento, ma per certi versi peculiare per il confronto con il paesaggio, l'altissima qualità delle preesistenze storiche, l'influenza dell'*entourage* imperiale, la successiva evoluzione sanatoriale.

Parrebbe opportuno ricercare cioè forme tutorie innovative con un corpo normativo articolato *ad hoc*, orientato al riconoscimento del patrimonio del *Luftkurort* come espressione peculiare del luogo meritevole di essere preservata a partire dall'attuale governo del complessivo disegno urbano definito da notevoli episodi architettonici, viabilità, parchi e giardini, scorci e vedute urbane di pregio notevole per arrivare alla preservazione dei caratteri edilizi (serramenti, finiture e cromie) e dei loro contesti esterni (pavimentazioni, recinzioni e cancellate).

L'individuazione di tali forme potrebbe nel caso di Arco avere come punto di partenza i lavori di natura ricognitiva e pubblicistica che costituiscono un'ottima base di natura conoscitiva ed inventariale e il cui approfondimento, così come il coinvolgimento per la ricerca delle sopra dette auspiccate forme particolari di tutela, potrebbe avvalersi della collaborazione con altre istituzioni che lavorano nell'ambito della ricerca e della formazione. Tanto anche per evitare forme di spontanea ed estemporanea trasformazione dell'edificio e regolamentando così l'uso dell'inserimento del linguaggio della contemporaneità, che deve essere valutato non solo nel rispetto alla compatibilità con il singolo edificio, quanto nel rispetto del contesto e discernimento delle forme di linguaggio contemporaneo idonee.

Per gli aspetti relativi ai beni archeologici

In generale nulla osta, per quanto di competenza dello scrivente Ufficio, all'esecuzione delle varianti del PRG in oggetto.

Si prega tuttavia di notare che alcuni degli edifici interessati dalle modifiche in oggetto si trovano in area a rischio archeologico, pertanto è necessario prevedere un controllo archeologico nel caso in cui l'intervento edilizio interessi parti esterne (piazzali, giardini, ecc.), parti sepolte dell'edificio, quali cantine, garage, seminterrati, oppure nei casi di ampliamento dell'immobile con relativo scavo e movimento terra. Sia ai fini della tutela del bene che della gestione del cantiere, con ottimizzazione dei costi e dei tempi, sarebbe opportuno prevedere il controllo già in fase di progetto, e si propone di effettuare una serie di indagini preliminari, allo scopo di evidenziare le eventuali criticità dei contesti in esame. In seguito, al momento del movimento terra, si dovrà prevedere un controllo archeologico sotto la direzione scientifica dello scrivente Ufficio. Nel caso di individuazione di depositi o elementi archeologici sarà valutata la necessità/opportunità di procedere con scavi che permettano di definire con precisione la natura e l'estensione degli stessi ed eventualmente anche di condurre indagini approfondite o esaustive. L'Ufficio beni archeologici rimane a completa disposizione per qualsiasi altra forma di collaborazione compatibile con la tutela dei beni archeologici eventualmente messi in luce.

La prescrizione non è applicata nel caso di sole sopraelevazioni di edifici.

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

CONCLUSIONI

Ciò premesso, si ritiene che i contenuti del piano degli insediamenti storici, adottato dal Comune di Arco, persegua un generale e ragionato aggiornamento dello strumento urbanistico per la tutela e insieme il recupero del patrimonio edilizio storico, richiedendo un ulteriore approfondimento per gli aspetti evidenziati da questa Conferenza.

Il presente verbale contiene le indicazioni per l'ulteriore verifica dei contenuti del piano, al fine dell'approvazione di uno strumento che assicuri un quadro complessivamente coerente, e invece i suggerimenti per l'indagine di specifici aspetti che richiedono ulteriori elementi motivazionali. Contiene inoltre uno spunto di riflessione per proseguire il lavoro pianificatorio nell'ottica di dare

unitarietà e completezza alla disciplina del centro storico di Arco, individuato nelle sue diverse fasi e componenti storiche.

La seduta si chiude alle ore 16.45

AR/AC



Il Presidente della Conferenza
arch. Angiola Turella

**TRENTINO**

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio

Ufficio per la pianificazione urbanistica e il paesaggio

Via Mantova 67 - 38122 Trento

T +39 0461 497055

pec serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it

@ serv.urbanistica@provincia.tn.it

AI COMUNE di
ARCO - TNTrento, **17 MAG. 2019**Prot. n. S013 /2019/ **3164 34** /18.2.2-2018-120

OGGETTO: COMUNE DI ARCO: variante al piano regolatore generale per la disciplina degli edifici ricompresi nel centro storico di Arco, nelle frazioni e degli edifici storici isolati. (prat. n. 2512). Rif. to delib. cons. n. 61 dd. 17.12.2018 - adozione definitiva

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 30 del 24 aprile 2018 il Comune di Arco ha adottato in via preliminare la variante al PRG finalizzata a ridefinire la disciplina degli edifici ricompresi all'interno dei centri storici e degli edifici storici sparsi ed adeguare il proprio strumento urbanistico locale alle disposizioni provinciali in materia di governo del territorio. Con la presente variante l'Amministrazione intende riavviare l'iter di approvazione della variante al PRG di Arco per la disciplina degli edifici storici, già adottato in via preliminare con deliberazione consiliare n. 43 del 2016 e per cui non è intervenuta l'adozione definitiva del piano.

Il Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio con parere conclusivo della Conferenza di pianificazione tenutasi in data 4 settembre 2018 trasmesso con nota prot. 526871 del 17 settembre 2018, riteneva che il piano adottato perseguisse un generale e ragionato aggiornamento dello strumento urbanistico per la tutela e insieme il recupero del patrimonio edilizio storico, tuttavia richiedeva un ulteriore approfondimento per gli aspetti evidenziati durante la seduta della predetta conferenza.

Con deliberazione consiliare n. 61 del 17 dicembre 2018, pervenuta in data 30 gennaio 2019, il Comune di Arco ha adottato in via definitiva la variante al PRG in oggetto. Nel termine di cui all'articolo 37, comma 3 della legge provinciale urbanistica n. 15/2015 sono pervenute 17 osservazioni e nel periodo di ripubblicazione, ai sensi dell'art. 37, comma 4, della legge sopramenzionata sono pervenute ulteriori 3 osservazioni. L'Amministrazione all'interno del documento, *Osservazioni e controdeduzioni*, rende conto delle modifiche introdotte in accoglimento parziale delle osservazioni pervenute ed in adeguamento alle prescrizioni ed alle indicazioni dei servizi provinciali.

Il Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio tramite nota prot. 165091 del 12 marzo 2019, chiede elementi in merito, alle "differenze" contenute nella Relazione illustrativa II, rispetto a quanto rappresentato nella cartografia adottata, ed alla completezza delle norme di raffronto, rispetto alle modifiche introdotte in occasione della presente variante. Il Comune di Arco, tramite comunicazione del 18 aprile 2019, ha chiarito i termini della precisazione riportata all'interno della

delibera di adozione n. 61 del 17 dicembre 2018, specificando che la stessa *“era tesa ad evidenziare che potevano esserci discrasie tra gli estratti cartografici utilizzati per inquadrare le varianti puntuali (estratti risalenti alla situazione cartografica di prima adozione) e la cartografia oggetto di adozione definitiva (in alcune zone diversa da quella adottata in prima istanza a seguito dell'accoglimento delle osservazioni di privati e PAT), ma che tali differenze non riguardavano le specifiche varianti puntuali oggetto di adozione la cui consistenza in termini di modifica era la medesima adottata in prima istanza”*. Inoltre in occasione della medesima nota l'Amministrazione comunale, in merito alle norme di raffronto, evidenzia che *“il documento adottato in termini definitivi dal Consiglio comunale risulta completo rispetto a tutte le modifiche apportate al PRG vigente”*. La consegna della nota sopra richiamata ha consentito l'avvio della procedura di approvazione per la parte di competenza.

Tramite nota con prot. n. 260324 del 19 aprile 2019 il Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio, tenuto conto delle esigenze istruttorie, ha comunicato la sospensione per 30 giorni del termine dell'approvazione del piano da parte della Giunta provinciale fissato ai sensi dell'art. 38, comma 3 della l.p. n. 15/2015.

All'interno dell'elaborato corrispondente alle *Osservazioni e controdeduzioni* l'Amministrazione ha inteso rendere conto rispettivamente della valutazione di tutte le osservazioni pervenute ed affrontare il parere conclusivo rilasciato dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio riportando le motivazioni in riferimento alle scelte condotte. Tuttavia si ritiene che permangano degli aspetti che andranno risolti sulla base delle indicazioni riportate di seguito.

Osservazioni

Nel periodo di deposito della presente variante al PRG sono pervenute 17 osservazioni; di queste richieste ne sono state accolte/parzialmente accolte 8. Le osservazioni pervenute sono state così messe a disposizione del pubblico presso gli uffici comunali, coerentemente con quanto disposto all'art. 37 della l.p. 15/2015. Per quanto riguarda le osservazioni pervenute nel periodo di ripubblicazione si prende atto che le stesse sono state accolte.

Il recepimento delle osservazioni di cui sopra ha comportato l'introduzione di alcune modifiche al piano in oggetto, per le quali non si rilevano controindicazioni sotto il profilo urbanistico e della sicurezza del territorio se non per la modifica apportata alla scheda n. 84 a Vigne per la quale si rinvia a quanto osservato all'interno del paragrafo riferito alle categorie d'intervento.

Verifica preventiva del rischio idrogeologico

Sotto il profilo dei vincoli preordinati alla sicurezza del territorio per quanto riguarda le richieste avanzate dai servizi provinciali competenti, in occasione della conferenza tenutasi in data 24 agosto 2018, si richiede che vengano recepite le seguenti richieste.

A fronte delle segnalazioni effettuate dal Servizio Geologico in sede della conferenza dei servizi sopra richiamata si ribadisce la necessità di subordinare ad approfondimenti ed analisi relativi alla pericolosità dell'area *tutte le varianti che presentano criticità dovute ad fenomeni di crollo roccioso, anche se in bassa pericolosità per la Carta di Sintesi Geologica, gli eventuali interventi di recupero edilizio quali ad esempio ampliamenti, aumento delle unità abitative, recupero di ruderi o trasformazioni che possano aumentare il grado di rischio ai sensi PGUAP*. A questo proposito a titolo collaborativo al fine di avere un chiaro riferimento per le varianti sopra citate si riporta l'estratto del verbale della conferenza:

- che le aree (zona Castello) B_1_2, A_1_6 (ricade in parte in elevata), A_1_12, A_1_14 (ricade in elevata), A_1_13, C_1_14, C_1_15 sono caratterizzate da possibile pericolosità da crolli rocciosi, che la Carta di Sintesi Geologica del PUP non mette in evidenza se non per le parti in elevata pericolosità.
- nella zona San Martino-Massone la pericolosità da caduta massi per la C_8_6 anche se ricade in basse penosità per la Carta di Sintesi Geologica. Così anche per la D_4_1.
- che la variante 4_30 (edificio centro storico isolato) ricade in elevata pericolosità per la Carta di Sintesi Geologica del PUP, da indicare sulla scheda relativa. Sono pertanto ammessi gli interventi previsti dall'art. 2 delle N.d.A. del PUP.
- gli edifici 5_55, 5_56, 5_58, 5_59 ricadono in area critica recuperabile per la Carta di Sintesi Geologica del PUP. Gli interventi sono pertanto subordinati a quanto previsto dall'art. 3 delle N.d.A. del PUP.
- gli edifici 5_25 (corrisponde alla scheda Ca da Mont 47 del patrimonio edilizio montano), 5_26 (Ca da Mont 48), 5_29 (scheda 53), 5_33 (scheda 63), 5_34 (scheda 64) e 5_57 sono potenzialmente esposti ad una pericolosità da caduta massi, non evidente nella Carta di Sintesi Geologica del PUP.”

Con riferimento ai rilievi espressi dal Servizio Bacini Montani si richiede di specificare all'interno degli elaborati che compongono la presente variante quanto evidenziato in prima adozione. Nel dettaglio per le aree sottese dalle varianti: BOLOGNANO: 6_8, 6_9, 6_10, A_2_3, D_2_1, C_2_4, C_2_5, C_2_6, C_2_7, C_2_9, C_2_11, C_2_12, C_2_13, C_2_14; VARIGNANO: 1_5, 1_6, C_13_1, C_13_2, C_13_3, A_11_1, A_11_2; VIGNOLE: C_14_1, A_13_1, A_13_2; VIGNE: D_7_2, B_3_1, 4_8, 4_36 qualsiasi intervento previsto all'interno delle aree indicate in fase di progetto deve essere accompagnato da uno studio che valuti le fragilità legate a fenomeni torrentizi e/o fluviali.

Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

In fase di adozione definitiva il Comune di Arco ha condotto un utile approfondimento sul tessuto storico dei diversi nuclei abitati, quale riferimento per lo strumento di pianificazione; per completezza delle informazioni e organicità dell'analisi si rileva opportuno integrare la tavola con:

- il perimetro di centro storico all'interno della tavola di analisi allegata;
- tutte le fasi storiche individuate all'interno della relazione, in particolare lo sviluppo a cavallo del XIX e XX sec.

Andrà inoltre verificato che nell'analisi l'esclusione di alcune aree pertinenziali degli edifici storici non infici la leggibilità dei nuclei storici dall'esterno, in quanto non ricadenti all'interno di aree sottoposte a vincoli specifici (es. "Aree di protezione di contesti paesaggistici", ecc.).

Coerentemente con quanto richiesto in fase di adozione preliminare, si ritiene che sia stato approfondito il tema relativo all'espansione avvenuta a cavallo del XIX e XX sec., che si è concretizzato nella definizione di una disciplina specifica, coerente sia sotto il profilo edilizio che di sistemazione degli spazi di pertinenza, e nell'estensione del perimetro del centro storico fino ad includere le porzioni di tessuto connettivo significativo.

Al fine di assicurare un buon riscontro tra l'analisi condotta in tema di stratificazione del tessuto storico e quanto definito all'interno della disciplina specifica di cui all'art. 11 bis, comma 10, si ritiene opportuno riportare il perimetro dell'espansione ottocentesca del centro storico di Arco all'interno delle tavole *CATEGORIE DI INTERVENTO SUGLI INSEDIAMENTI STORICI* e rinviare l'area sottesa allo specifico riferimento normativo di cui sopra.

Inoltre considerato il valore strutturante assunto dai fronti e dai relativi spazi di pertinenza dell'ambito urbano corrispondente al "Luftkurort" è opportuno che vengano recepite le seguenti considerazioni:

- andrà chiarito che quanto disposto dalla disciplina specifica, di cui all'art. 11 bis, prevale rispettivamente su quanto ammesso dal presente strumento in materia di tutela dei fronti e quanto previsto per le categorie riferite agli spazi liberi di pertinenza del centro storico;
- riallacciandosi a quanto osservato in via generale per gli spazi di pertinenza si richiede che la riqualificazione degli stessi sia finalizzata principalmente alla valorizzazione dei relativi fronti a cui si relazionano, evitando al contempo la contrapposizione di eventuali elementi che possano alterarne la percezione;
- venga riservata particolare cura agli spazi a verde ed alla loro estensione e venga garantita la tutela di essenze che nel tempo hanno assunto non solo un valore botanico ma anche culturale-paesaggistico.

Per quanto riguarda le osservazioni espresse in merito alle modifiche "correttive" riferite agli elaborati grafici si prende atto che le stesse sono state soddisfatte in fase di adozione definitiva.

Relativamente ai contenuti dei singoli documenti si ritiene che non sia stato sempre condotto l'approfondimento dei relativi elementi (es. assegnazione categoria d'intervento R3, censimento manufatti accessori, ecc.) – anche con riferimento a casi analoghi – pertanto si riscontra la necessità di ribadire alcuni aspetti di seguito evidenziati.

Schede

Con riferimento alle modifiche condotte in occasione della ridefinizione della schedatura si osserva quanto segue:

- in merito ai contenuti delle "Prescrizioni particolari" riportate all'interno delle note, tenuto conto anche della specifica normativa inserita in fase di adozione definitiva (art. 11, comma 8 NTA), si richiede una puntuale valutazione rispetto alla coerenza di tale previsione relativamente alle caratteristiche degli edifici schedati;

- tenuto conto delle integrazioni apportate alla documentazione fotografica degli edifici censiti, si richiedono chiarimenti per quanto riguarda la scheda n. 346_ARCO, anche alla luce della categoria assegnata corrispondente alla "ristrutturazione edilizia", tenuto conto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio principale e prevedendo con l'occasione una riqualificazione dell'accesso all'esercizio pubblico (vedi foto 5-6);
- per quanto riguarda le modifiche condotte, all'interno delle schede elaborate, in accoglimento alle osservazioni contenute nel precedente parere, si richiede che vengano allegate esclusivamente le versioni definitive.

Tutela dei fronti

Per quanto riguarda la definizione dei tre gradi di tutela dei fronti, pur tenuto conto di quanto riportato in via generale nelle controdeduzioni, si richiama quanto osservato in fase di adozione preliminare, nello specifico:

- nei casi di riqualificazione complessiva dei fronti (*Fronti che costituiscono valore d'insieme e Fronti da riqualificare unitariamente*), con contestuale riordino delle aperture, si ribadisce la necessità di indirizzare tali interventi definendo il sistema compositivo dell'edificio storico quale riferimento progettuale coerentemente con i caratteri tipologici dominanti in corrispondenza degli assi viari o ambiti urbani specifici, utile anche per l'individuazione di casi incongrui per i quali si giustificano tali interventi, a fronte di un progressivo recupero del legame con l'impianto tipologico iniziale così come già previsto dalla normativa provinciale per le categorie di intervento conservative;
- in merito alle osservazioni riferite allo sviluppo dei vincoli, in ragione della valenza architettonica degli edifici coinvolti e delle particolari alterazioni subite, si ribadisce quanto osservato in fase preliminare poiché si ritiene che quanto controdedotto non sia esaustivo rispetto agli obiettivi che s'intendono perseguire con l'applicazione della disciplina tutela dei fronti in parola.

Categorie d'intervento degli edifici e degli spazi di pertinenza

Con riferimento alle modifiche introdotte in tema di categorie d'intervento, richiamando l'osservazione formulata per l'esame dei singoli documenti, si richiede di chiarire se l'accoglimento delle considerazioni formulate in fase preliminare ha comportato o meno la verifica di casi analoghi all'interno di tutto l'ambito del territorio del Comune di Arco ovvero non si sia limitato ai soli casi citati a titolo di esempio nel precedente parere

Per quanto riguarda le specifiche previsioni introdotte in materia di categorie d'intervento si ritiene necessario ribadire alcuni aspetti, di seguito riportati:

- per quanto riguarda la modifica della categoria d'intervento da risanamento conservativo a ristrutturazione edilizia o da restauro a ristrutturazione proposta per alcuni edifici, si prende atto delle ragioni che hanno condotto ad apportare dette modifiche. Tuttavia si coglie l'occasione di richiedere che venga comunque tutelato il mantenimento di eventuali elementi tipologici significativi (archi, volte, cornici, ecc.) e a fronte di interventi incongrui realizzati venga specificata l'opportunità di ricondurre gli edifici assoggettati alla categoria della ristrutturazione edilizia ad una tipologia riferibile a quella originaria (es Arco_140-658; Ceole_2; eis_525) anche al fine di salvaguardare il valore d'insieme riconosciuto al tessuto edilizio storico;
- per quanto riguarda il mantenimento della categoria corrispondente alla ristrutturazione edilizia per gli edifici censiti all'interno delle schede nn. 658 e 614 si ribadisce quanto osservato in fase di adozione preliminare in merito all'opportunità di prevedere per gli stessi unicamente interventi tendenti al recupero dei rispettivi caratteri originari, ricercando una coerenza complessiva delle trasformazioni rispetto al contesto storico di riferimento. Inoltre per quanto riguarda la possibilità di ammettere nello specifico un intervento di demolizione si ribadisce il contrasto di tale intervento con la categoria di intervento corrispondente alla ristrutturazione e nell'eventualità si rendesse necessario nel lungo periodo una riconfigurazione degli spazi ricompresi in corrispondenza dell'accesso all'area centrale di Arco (dal parcheggio Foro Boario al Casinò) l'intervento di sola demolizione potrà in quell'occasione essere valutato e regolato tramite uno specifico strumento urbanistico che ricomprenda l'intera area e che ne garantisca l'attuazione ed il controllo secondo criteri di qualità condivisi;
- in merito alla modifica della categoria d'intervento da risanamento conservativo a ristrutturazione edilizia, per l'edificio censito tramite la scheda n. 84_Vigne, introdotta a seguito dell'accoglimento di una richiesta presentata durante la fase di pubblicazione, si richiede che venga riconsiderata

detta variazione tenuto conto dei caratteri architettonici e formali dell'edificio o quantomeno l'intervento venga vincolato al mantenimento del sottoportico.

In merito alla definizione delle categorie d'intervento assegnate agli spazi di pertinenza, pur condividendo la scelta di individuare dette categorie in relazione al livello qualitativo degli stessi, si rileva la necessità di operare la verifica richiesta in fase preliminare, circa la coerenza tra le categorie assegnate alle pertinenze e quelle degli edifici principali. Al riguardo va evitato che sia alterata la valenza architettonica di determinati edifici di pregio con particolare riferimento alla possibilità di realizzare manufatti accessori, quali le tettoie in aderenza all'edificio.

Criteri tipologici e costruttivi per i centri storici

Per quanto riguarda le indicazioni di carattere specifico contenute nei presenti criteri, tenuto conto della revisione condotta in occasione della presente variante, si osserva quanto segue:

- *R2 Risanamento conservativo*, per quanto riguarda la disciplina fissata in materia di soprelevazioni si prende atto dell'aggiornamento della data entro la quale è necessario aver ultimato i lavori, se s'intende usufruire della sopraelevazione di cui alla presente sezione; in ogni caso si fa presente che l'efficacia dell'art. 105 della l.p. 15/2015 decorre dal 12 agosto 2016;
- *FRONTI*, si richiama quanto precedentemente osservato all'interno del presente parere in tema di tutela dei fronti;
- *Spazi di pertinenza, balconi e terrazze*, in merito ai materiali ammessi in corrispondenza dei differenti gradi di tutela si prende atto che i criteri, all'interno della PARTE B, nelle sezioni dedicate a balconi/terrazze/pertinenze risultano essere integrati per quanto attiene ai materiali ritenuti incongrui che si intendono vietare. Mentre, per quanto riguarda la possibilità di prevedere strutture quali tende/pergolati/tensostrutture si ritiene opportuno ribadire l'utilità di definire in occasione della presente variante indicazioni tali da garantire un buon livello di uniformità degli stessi (es. tipologie di riferimento, materiali, colori, ecc.) e la compatibilità di tali interventi rispetto all'assetto dell'area affinché non comportino alterazioni sostanziali.

Con riferimento ai contenuti della "PARTE B", si richiamano alcuni aspetti che andranno risolti sulla base delle seguenti indicazioni specifiche:

- *Porte, finestre ed elementi oscuranti*, per quanto riguarda l'osservazione espressa in fase preliminare relativamente alla non condivisione della scelta di ammettere l'eventuale utilizzo di materiali diversi dalla tradizione purché "nella sola colorazione bianca", si richiede che detta possibilità non sia prevista in maniera generalizzata, bensì ammessa in via eccezionale in relazione alla tipologia dell'edificio e all'ambito insediativo di riferimento. In merito alla possibilità di mantenere i sistemi oscuranti "a tapparelle" si prende atto della modifica condotta circa la possibilità di mantenere tali sistemi solo nel caso di sostituzione parziale.
- *Ballatoi, balconi e terrazze* in merito alla possibilità di modificare (R2) o realizzare nuovi balconi (R3) ed ammettere la chiusura di logge rientranti e vuoti in genere, si ribadisce la necessità di orientare l'inserimento e la modifica di tali elementi architettonici in funzione di un corretto inserimento rispetto alle caratteristiche architettoniche dell'edificio principale, dell'eventuale cortina edilizia di riferimento, evitando il loro inserimento in corrispondenza degli affacci principali.
- *Coperture, manti di copertura, canali di gronda e pluviali*, si ribadisce quanto osservato in fase di adozione preliminare in merito alla possibilità di prevedere la realizzazione di *coperture con forme e tipologie contemporanee*"; tenuto conto dell'ambito storico di riferimento si ritiene necessario limitare tale possibilità a casi singoli da valutare nell'ottica della tutela d'insieme e di particolari vedute dei nuclei storici, all'interno dei quali la salvaguardia dei caratteri originali delle coperture assume un ruolo significativo. Inoltre si evidenzia che tali interventi devono risultare conformi alla disciplina provinciale fissata in materia di recupero e conservazione del patrimonio esistente (es. art. 105 della l.p. 15/2015). Pur prendendo atto della volontà di non supportare gli interventi tramite l'uso di abachi tipologici, si richiede comunque di specificare in maniera inequivocabile che gli interventi di coibentazione non devono comportare un ispessimento degli sporti di copertura. Inoltre con particolare riferimento alla possibilità di ammettere la realizzazione di nuovi abbaini si richiede di specificare all'interno dei presenti criteri che tale possibilità ha carattere di eccezionalità e risulta alternativa comunque a quanto ammesso dall'art. 105 della l.p. 15/2015.

In relazione alla raccomandazione contenuta all'interno delle schede e riferita alla possibilità di affrontare "il tema architettonico e formale in chiave contemporanea" si prende atto dei chiarimenti

e degli approfondimenti avvenuti in fase di adozione definitiva. Nello specifico, all'interno delle norme (rif. art. 11.1, comma 8) è stato chiarito che tale indicazione deve essere considerata come una sorta d'invito *"a porsi di fronte ad un progetto relativo ad un edificio in centro storico anche adottando scelte contemporanee quali possibili eventuali soluzioni rispetto a quelle maggiormente orientate all'intervento filologico e alla conservazione dell'impostazione storico-formale"*. Viene inoltre richiesto un approfondimento mirato nella fase progettuale affinché vengano esplicitate le caratteristiche storiche, tipologiche ed architettoniche dell'edificio oggetto d'intervento; indagine estesa al sistema di relazione che il medesimo edificio ha intrecciato con l'immediato intorno. Si richiama che la possibilità di affrontare il tema architettonico tramite l'approccio sopra menzionato è da intendersi come alternativa di carattere eccezionale rispetto a quelle maggiormente orientate a interventi conservativi dell'impostazione storico-formale, da valutare rispetto al quadro di riferimento e alla tutela dell'insieme storico, limitandolo in quest'ottica agli interventi di sostituzione edilizia o in caso di ricomposizione dei fronti e di inserimento di nuovi elementi architettonici.

Ambiti specifici e piani attuativi

Tenuto conto di quanto riconfermato in fase di adozione definitiva si richiama quanto osservato in fase preliminare per il Piano di recupero n. 19 "Arco Casinò". Nello specifico, rilevato che quanto richiesto in fase di adozione preliminare non ha trovato corrispondenza con quanto controdedotto in fase di adozione definitiva, si riscontra la necessità di ribadire quantomeno le considerazioni riportate precedentemente, sulla necessità di ridefinire il grado di tutela delle pertinenze al fine di riprendere gli obiettivi declinati all'interno delle norme di attuazione relativamente al piano di recupero in esame (art. 86 vigente delle norme di attuazione).

Applicazione art. 105 della l.p. 15/2015

Con riferimento all'applicazione dell'articolo 105 l.p. 15/2015, coerentemente con quanto disposto all'interno dell'articolo in parola, si richiede che in occasione della presente variante vengano definiti i cosiddetti "caratteri tipologici principali" sulla base dei quali si è derogato dall'applicazione dell'articolo sopra menzionato.

Norme di attuazione

Riscontrato che l'elaborato di raffronto prodotto in fase di adozione definitiva riporta anche le modifiche condotte in occasione della variante finalizzata ad aggiornare il relativo apparato normativo alle disposizioni contenute nella legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 e nel *Regolamento urbanistico-edilizio provinciale* approvato con d.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg, per le stesse si rinvia al parere specifico espresso da codesto Servizio in occasione dell'esame dei contenuti della variante adottata definitivamente dal Comune di Arco con deliberazione consiliare n. 60 del 17.12.2018.

Con riferimento al contenuto delle norme di attuazione, si richiamano le seguenti osservazioni ad integrazione di quanto messo in evidenza ai paragrafi precedenti.

Articolo 11 Comma 5. Si rimanda a quanto osservato in tema di tutela dei fronti all'interno del presente parere.

Articolo 11bis Comma 9 In merito alla possibilità di ammettere la realizzazione di tettoie in corrispondenza degli spazi di pertinenza Rp3 si richiama quanto osservato precedentemente all'interno del presente parere.

Verifica rispetto al quadro strutturale del nuovo Piano urbanistico provinciale

Tutela dei beni culturali

Si richiamano i contenuti del parere espresso dalla Soprintendenza per i Beni culturali della Provincia, in fase di adozione preliminare, con riferimento alle richieste di adeguamento normativo al fine di corredare il presente apparato di riferimenti al "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (d.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42), in relazione a casi specifici, così di garantire un'agevole ed immediata interpretazione delle norme anche con riferimento a particolari procedure derivanti dal dettato del decreto in questione. Inoltre per quanto riguarda gli aspetti relativi ai beni archeologici, come richiesto in prima adozione, si richiama la necessità di verificare già in fase di progetto

l'effettuazione di una serie d indagini preliminari, sotto il controllo dell'ufficio provinciale preposto al controllo archeologico, allo scopo di evidenziare l'eventuale criticità dei contesti in esame. Coerentemente con quanto richiesto dalla Soprintendenza in merito alla schedatura, si richiama la necessità di aggiornare il riferimento al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, anche tramite l'elaborazione di un allegato finale da corredarsi alle schede.

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

Si richiede la modifica o integrazione degli atti di variante secondo quanto sopra indicato, al fine della sua approvazione. Fino alla consegna del piano – che andrà prodotto in quattro copie cartacee e in una copia informatica -, il procedimento di approvazione del piano in esame è sospeso.

Distinti saluti



IL DIRIGENTE
- arch. Angiola Turella -

AR/AC