



## PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Reg. delib. n. 1936

Prot. n. ET

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE

#### OGGETTO:

Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 - COMUNE DI ARCO - Variante n. 15 al Piano Regolatore Generale - APPROVAZIONE CON MODIFICHE

Il giorno **12 Novembre 2021** ad ore **09:29** 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

**MARIO TONINA**

ASSESSORE

**MIRKO BISESTI**

**ROBERTO FAILONI**

**MATTIA GOTTARDI**

**STEFANIA SEGNANA**

**ACHILLE SPINELLI**

**GIULIA ZANOTELLI**

Assiste:

IL DIRIGENTE

**LUCA COMPER**

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

Il Relatore comunica:

Con verbale di deliberazione consiliare n. 31 di data 07 agosto 2019 il Comune di ARCO ha adottato in via preliminare la variante generale n. 15 al piano regolatore generale ai sensi dell'articolo 39, comma 1 della l.p. 4 agosto 2015, n. 15 (*Legge provinciale per il governo del territorio*), seguendo la procedura prevista dall'articolo 37 della medesima legge;

La documentazione di variante è pervenuta al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio in data 24 settembre 2019 e l'iter di consegna si è perfezionato con l'invio digitale della medesima in data 25 ottobre 2019 mediante il sistema di Gestione piani urbanistici (GPU) della Provincia e dell'attestazione di corrispondenza della copia digitale alla copia cartacea secondo quanto disposto ai punti 5) e 8) della deliberazione della Giunta provinciale n. 1227 del 22 luglio 2016.

La variante in esame costituisce una complessiva rivisitazione delle vigenti previsioni urbanistiche, finalizzata a promuovere un aggiornamento dei contenuti del PRG e a introdurre nuove proposte urbanistiche relative al sistema insediativo-infrastrutturale in conformità al quadro pianificatorio vigente e ai nuovi contenuti e obiettivi della l.p. 4 agosto 2015, n. 15. Sulla base di una puntuale ricognizione delle previsioni urbanistiche soggette a pianificazione attuativa e di quelle preordinate all'esproprio di cui all'articolo 48 della l.p. 15/2015, ai fini della verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici, nonché mediante la trasformazione di aree boscate in aree agricole ai sensi dell'articolo 112, comma 4 e la modifica di aree edificabili ai sensi dell'articolo 45 della medesima l.p.15/2015, la variante propone un generale miglioramento dell'assetto insediativo-infrastrutturale, finalizzato a conseguire, in particolare, una riqualificazione e rigenerazione degli ambiti urbani degradati o dismessi e dei territori aperti, una maggiore dotazione di infrastrutture ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico ritenute carenti in alcune località, soprattutto con riguardo ai parcheggi pubblici e al verde pubblico attrezzato. La variante, conseguentemente, propone anche un complessivo aggiornamento dell'intero apparato normativo in adeguamento alla disciplina urbanistica provinciale vigente. Per la realizzazione delle trasformazioni urbanistiche sopra esposte il Comune di Arco ha fatto ricorso all'istituto della perequazione urbanistica di cui la presente variante definisce modalità applicative, criteri generali e indici convenzionali.

Per quanto attiene l'obbligo di valutazione riferita ai piani regolatori generali e relative varianti, ai sensi dell'articolo 20 della l.p. n. 15/2015, il Comune di ARCO, come risulta dal testo della delibera di adozione, ha provveduto a predisporre il documento di valutazione ambientale strategica, denominato "Rapporto ambientale", allegato alla variante, cui si rinvia per la valutazione dei contenuti della medesima con la pianificazione provinciale in vigore e per la verifica dei relativi effetti. In sintesi, in tale documento, l'Amministrazione comunale, sulla base delle argomentazioni e valutazioni condotte, conclude che la variante al PRG di ARCO risulta sostanzialmente coerente con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e non produce effetti negativi sull'ambiente.

Ai sensi delle nuove disposizioni 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 l'Amministrazione comunale, ha dato atto che la variante non ha interessato aree gravate da uso civico.

Con nota di data 15 novembre 2019, protocollo 717687, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha sospeso il procedimento di approvazione della variante per chiarimenti istruttori e la consegna di documentazione integrativa e il Comune ha provveduto a fornire quanto richiesto con nota pervenuta in data 17 dicembre 2019 , protocollo 814656.

Considerata la complessità della variante e l'elevato numero di modifiche proposte e ai fini di garantire un preliminare confronto con le strutture provinciali interessate e l'Amministrazione comunale, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, con nota di data 14 febbraio 2020, ha indetto una Conferenza di servizi istruttoria, che si è tenuta in data 17 febbraio 2020, ai fini

dell'acquisizione dei pareri di merito da parte delle competenti strutture provinciali.

Ai sensi dell'articolo 37, comma 5, l.p. 4 agosto 2015, n. 15, in data 02 marzo 2020, è stata convocata la Conferenza di pianificazione, la quale, valutate le posizioni espresse in merito alle tematiche affrontate dalla variante e ponderati gli interessi coinvolti dalla medesima sulla base delle puntuali verifiche condotte dai Servizi provinciali in seno alla richiamata Conferenza di Servizi istruttoria di data 17 febbraio 2020, nonché verificata la coerenza del PRG con il quadro definito dal nuovo PUP sotto il profilo ambientale, insediativo e infrastrutturale e con i piani stralcio della mobilità e delle aree produttive del Piano territoriale della Comunità Alto Garda e Ledro, si è espressa ai sensi del successivo comma 6 del medesimo articolo 37 della l.p. n. 15/2015, con il parere conclusivo n.17/20 di data 02 marzo 2020, che si allega come parte integrante e sostanziale al presente provvedimento sub lettera A).

In tale parere, in considerazione delle numerose problematiche emerse in sede di esame della variante al PRG, con specifico riferimento al tema del dimensionamento residenziale, degli standard urbanistici e dei vincoli preordinati all'esproprio, della perequazione urbanistica e delle singole aree di trasformazione perequativa, nonché, alle valutazioni espresse dai Servizi provinciali competenti in materia di vincoli preordinati alla sicurezza del territorio e riportate nel parere medesimo, la Conferenza, ha espresso una valutazione con la quale chiede un approfondimento delle questioni poste dalle competenti strutture provinciali e la modifica dei corrispondenti contenuti secondo le condizioni e le osservazioni esposte nel testo della valutazione stessa, al fine di assicurare la coerenza della variante al PRG del Comune di ARCO rispetto al Piano stralcio della mobilità e delle aree produttive, al quadro urbanistico del Piano urbanistico provinciale (PUP) e ai nuovi contenuti e finalità della l.p 4 agosto 2015, n.15 .

Si evidenzia che con l'espressione del suddetto parere il procedimento relativo all'esame tecnico della presente variante della durata di 90 giorni, iniziato il giorno 26 ottobre 2019 (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 entro il termine di legge.

Con nota prot. n. 170044 di data 16 marzo 2020, il parere conclusivo della Conferenza di pianificazione n. 17/20, è stato trasmesso all'Amministrazione comunale di ARCO la quale, preso atto dei contenuti del medesimo, con verbale di deliberazione consiliare n. 50 di data 31 luglio 2020, ha provveduto alla definitiva adozione della variante in argomento ridefinendo i contenuti del piano, tenuto conto delle valutazioni espresse dalle strutture provinciali in sede di Conferenza di pianificazione e delle osservazioni pervenute nella fase di deposito, nei termini chiariti nella stessa deliberazione di adozione definitiva; al riguardo il Comune ha dato riscontro ai rilievi provinciali in sede di controdeduzioni, provvedendo a esporre nel documento denominato "Osservazioni-controdeduzioni-parere PAT", le motivazioni e le argomentazioni a supporto dell'aggiornamento della revisione operato in sede di adozione definitiva della variante, fornendo, come richiesto, ulteriori elementi motivazionali a sostegno delle previsioni introdotte in accoglimento delle osservazioni accolte e di quelle che ha ritenuto di confermare.

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 e quello dei 20 giorni successivi alla pubblicazione le osservazioni pervenute sono state pubblicate ed esaminate nei modi e nei tempi previsti dal medesimo articolo 37.

Infine, con nota assunta in atti sub protocollo n. 644493 di data 20 ottobre 2020, come successivamente integrata dal Comune con nota trasmessa in data 27 ottobre 2020 (prot. prov. 662407), la documentazione di variante definitivamente adottata è pervenuta alla Provincia nella versione cartacea, completa di attestazione di corrispondenza alla versione digitale fornita mediante sistema GPU.

Con nota di data 06 novembre 2020, prot. n. 697175, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha sospeso nuovamente il procedimento di approvazione della variante per chiarimenti sulle modifiche apportate in sede consiliare e la consegna di documentazione integrativa; il Comune di Arco ha provveduto a fornire quanto richiesto con note pervenute rispettivamente in data 20 novembre 2020 e in data 14 dicembre 2020, fornendo anche indicazioni in merito al rigetto di due opposizioni promosse innanzi alla Giunta comunale e allegando le relative deliberazioni del Consiglio comunale.

Sotto il profilo della verifica preventiva del rischio idrogeologico, si fa presente che la Giunta provinciale, con deliberazione della Giunta provinciale n. 1317, di data 04 settembre 2020, ha approvato per l'intero territorio provinciale la nuova Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP), entrata in vigore in data 2 ottobre 2020, nonché le modifiche al documento "Indicazioni e precisazioni per l'applicazione delle disposizioni concernenti le aree con penalità elevate, medie e basse e le aree con altri tipi di penalità", già approvate con deliberazione n. 1630 di data 7 settembre 2018. Ai sensi dell'articolo 22, comma 1, della l.p. 4 agosto 2015, n. 15, la Carta di Sintesi della Pericolosità, i cui contenuti prevalgono sulle previsioni dei PRG in vigore ed adottati ai sensi del comma 3 del medesimo articolo, individua le aree caratterizzate da diversi gradi di penalità (elevata, media, bassa e altri tipi di penalità) ai fini dell'uso del suolo, dettando la relativa disciplina urbanistica attraverso gli articoli 15, 16, 17 e 18 del Capo IV delle norme di attuazione del PUP e il documento relativo alle "Indicazioni e precisazioni" summenzionato, corrispondente all'Allegato C della citata delibera provinciale di approvazione della Carta di sintesi della pericolosità.

Si fa presente che, ai sensi dell'Allegato C, punto 4, articolo 18, delle "Indicazioni e precisazioni applicative del Capo IV delle norme di attuazione del PUP", nel caso di adozione di nuove previsioni urbanistiche all'interno delle "Aree da approfondire", il Piano Regolatore Generale deve essere supportato da uno apposito studio che, con riferimento al contesto, assicuri l'approfondimento degli eventi attesi e la classificazione dell'area oggetto di modifica secondo la disciplina delle classi di penalità. Ai sensi del punto 7.2, lettera b) "Aggiornamento della carta di sintesi della pericolosità" del medesimo Allegato C, nel provvedimento di approvazione degli strumenti urbanistici che interessano le aree da approfondire è disposto il contestuale aggiornamento della Carta di sintesi della pericolosità sulla base del citato studio allegato al piano e delle valutazione delle strutture provinciali competenti.

Ne consegue che ai fini della verifica delle interferenze delle previsioni di variante con la medesima Carta di sintesi della pericolosità, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, ai sensi di quanto previsto al punto 8.3 dell'Allegato C, ha indetto, in data 22 gennaio 2021, la Conferenza di Servizi nell'ambito della quale le strutture competenti hanno valutato sia le nuove previsioni introdotte in sede di adozione definitiva della variante in accoglimento delle osservazioni presentate, sia quelle già esaminate in sede preliminare, al fine di verificare le interferenze delle previsioni di variante con la nuova cartografia della Carta della Pericolosità e la necessità di predisporre gli studi di compatibilità eventualmente richiesti dalla relativa disciplina provinciale.

In merito all'iter procedurale della variante, si precisa che, in ragione della complessità delle questioni affrontate dalla medesima, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, in data 31 dicembre 2020, ha sospeso il procedimento di approvazione della variante per 40 giorni e ha convocato, con lettera di data 13 gennaio 2021, per il giorno 25 gennaio 2021, una Conferenza di servizi istruttoria al fine dell'acquisizione dei pareri di merito da parte delle competenti strutture provinciali sulla variante definitivamente adottata.

Esaminati i contenuti della variante definitivamente adottata rispetto al parere conclusivo della Conferenza di pianificazione e agli ulteriori elementi motivazionali forniti dal Comune a supporto delle scelte operate, nonché rispetto alle nuove valutazioni espresse dalle strutture provinciali nella Conferenza istruttoria di data 25 gennaio 2021, con particolare riferimento a quelle dei Servizi

provinciali competenti in materia di vincoli preordinati alla sicurezza del territorio, espresse nella citata Conferenza di servizi di data 21 gennaio 2021 e riportate nel parere medesimo, con riguardo, soprattutto, alle varianti che si ritiene debbano essere supportate da uno studio di compatibilità ai sensi di quanto disposto nell'Allegato C, punto 3, con nota di data 09 febbraio 2021, il Servizio Urbanistico ha quindi espresso il parere conclusivo di competenza, che si allega quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento (sub lettera B), con il quale, nel sollevare una serie di osservazioni relative anche a criticità e incongruenze, ha subordinato l'approvazione della variante ad un'ulteriore modifica dei suoi contenuti nei termini ripresi e chiariti nella summenzionata nota conclusiva, al fine di risolvere le questioni poste nel testo riportante la valutazione stessa. Contestualmente sono stati sospesi i termini del procedimento di approvazione della medesima fino alla consegna degli elaborati modificati.

A seguito della nota conclusiva del Servizio Urbanistica di data 09 febbraio 2021, il Comune di Arco ha fatto pervenire, con nota assunta in atti sub prot. n. 347023 di data 13 maggio 2021, copia degli elaborati di variante modificati ed integrati in recepimento delle richieste dello Scrivente espresse in sede di valutazione conclusiva della variante definitivamente adottata, comprensivi anche degli studi di compatibilità di cui all'Allegato C e, in data 18 maggio 2021, i file in formato *shape* anch'essi aggiornati alle richieste provinciali.

Ai fini di valutare gli studi di compatibilità forniti dal Comune di Arco e verificare gli elaborati da ultimo trasmessi, è stata convocata in data 25 maggio 2021 una conferenza di servizi i cui esiti sono stati ripresi nella nota conclusiva resa dal Servizio Urbanistica prot. n 396746 di data 01 giugno 2021. In tale nota, lo scrivente Servizio, oltre a riportare le valutazioni espresse dai servizi provinciali competenti in materia di sicurezza del territorio sugli studi di compatibilità, ha fornito precisazioni e richiesto integrazioni al fine di assicurare la complessiva coerenza della variante con la disciplina provinciale in materia urbanistica.

Con nota assunta in atti sub prot. n. 782401, di data 29 ottobre 2021, il Comune di Arco ha trasmesso gli elaborati di variante modificati e integrati rispetto a quanto richiesto nella citata nota provinciale di data 1 giugno 2021.

Considerato che alcune nuove previsioni urbanistiche di cui alle varianti 3.3.7, 5.1.1.1 e 5.1.2.2 nella frazione di Varignano hanno interessato un'area classificata in base alla CSP come "APP: Aree da approfondire", al fine dell'aggiornamento della Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP) ai sensi dell'Allegato C, punto 7.2, lettera b), è stato richiesto un approfondimento dello studio prodotto sulle aree interessate in quanto lo stesso è intervenuto solamente su parte di tali aree. Lo studio aggiornato dal professionista, al fine di definire la caratterizzazione del pericolo sull'intera area delimitata come APP in quel di Varignano, è stato oggetto di valutazione positiva da parte del Servizio Bacini Montani che si è espresso in data 9/11/2021 n. Prot. 805875.

In esito a quanto indicato dal Servizio Bacini montani e visti i contenuti dello studio, l'approvazione della variante costituisce contestuale aggiornamento della Carta di sintesi della pericolosità relativamente all'area classificata come aree da approfondire a Varignano.

Conseguentemente a quanto sopra, alla luce delle integrazioni e modifiche introdotte negli elaborati di piano, si propone alla Giunta provinciale l'approvazione della variante n. 15 al Piano Regolatore Generale del Comune di ARCO adottata definitivamente con deliberazione consiliare n. 50 di data 31 luglio 2020, costituita dagli elaborati di piano modificati e integrati rispetto a quanto evidenziato nelle valutazioni provinciali e condiviso dal Comune e dagli studi richiesti a supporto delle varianti esaminate nella conferenza di servizi di data 25 maggio 2021, i quali costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (sub lettera C).

Si precisa che il procedimento relativo all'approvazione della variante n. 15 al Piano Regolatore

Generale del Comune di ARCO, iniziato in data 28 ottobre 2020 (giorno successivo alla data di arrivo dell'adozione definitiva da parte comunale), si conclude con l'adozione da parte della Giunta Provinciale del provvedimento di approvazione con un ritardo di 26 giorni rispetto al termine di 60 giorni, tenendo conto delle sospensioni intervenute per richiesta integrazioni e modifiche degli elaborati di variante da parte della Provincia, per esigenze istruttorie.

Ciò premesso,

**LA GIUNTA PROVINCIALE**

- udito il Relatore;
- visti gli atti citati in premessa;
- vista la legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5;
- vista la legge provinciale 04 agosto 2015, n. 15;
- a voti unanimi, legalmente espressi,

d e l i b e r a

- 1) di approvare la variante n. 15 al Piano Regolatore Generale del Comune di ARCO, adottata in via definitiva con deliberazione consiliare n. 50 di data 31 luglio 2020, con le modifiche apportate con parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio n. 17 di data 02 marzo 2020 e con note prot. n. 93274 di data 09 febbraio 2021 e prot. n. 396746 di data 01 giugno 2021 del medesimo Servizio, come condivise dal Comune e riportate negli elaborati di piano i quali, così modificati e comprensivi degli studi di compatibilità, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (sub lettera C);
- 2) di allegare come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento il parere conclusivo della Conferenza di pianificazione n. 17 di data 02 marzo 2020 (sub lettera A) e le note del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio prot. n. 93274 di data 09 febbraio 2021 e prot. n. 396746 di data 01 giugno 2021 (sub lettera B);
- 3) di dare atto che ai sensi dell'Allegato C, punto 7.2, lettera b), del Capo IV delle "Indicazioni e precisazioni applicative del Capo IV delle norme di attuazione del PUP", l'approvazione della variante, limitatamente all'area classificata come "Area da approfondire (APP)" nella frazione di Varignano, sulla base dello studio finalizzato alla caratterizzazione del pericolo relativo all'area medesima e della valutazione espressa dal Servizio Bacini montani, costituisce aggiornamento della Carta di Sintesi della pericolosità;
- 4) di dare atto che il procedimento di approvazione della variante n. 15 al PRG del Comune di ARCO in oggetto è da ritenersi concluso alla data del presente provvedimento;
- 5) di dare atto che avverso il presente provvedimento è ammessa la possibilità di adire, a seconda dei vizi rilevati, l'autorità giurisdizionale amministrativa od ordinaria ovvero di proporre ricorso amministrativo al Presidente della Repubblica entro il termine di centoventi (120) giorni dalla sua notificazione;
- 6) di disporre la pubblicazione della presente deliberazione, anche per estratto, 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. 4 agosto 2015, n. 15.

Adunanza chiusa ad ore 11:55

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

**Elenco degli allegati parte integrante**

001 ALL. A

002 ALL. B

003 dichiarazione all. C

**IL PRESIDENTE**

Maurizio Fugatti

**IL DIRIGENTE**

Luca Comper



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

**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. 17/2020 DEL 02 Marzo 2020**

**OGGETTO:** COMUNE DI ARCO : Variante n. 15 al piano regolatore generale  
Rif. delib. cons. n. 31 dd. 07 agosto 2019 – prima adozione (pratica 2724).

- 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";
- visto il d.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg, "Regolamento urbanistico-edilizio provinciale";

L'anno 2020, il giorno 02 del mese di marzo 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 prot. n. 129585 di data 25 febbraio 2020, per la verifica di coerenza del piano in argomento rispetto al Piano Urbanistico Provinciale.

Si prende atto delle presenze e dei pareri pervenuti come di seguito indicato:

<b>Nome e Cognome</b>	<b>ente /servizio</b>	<b>Qualifica /titolo</b>	<b>parere/delega</b>
Alessandro Betta	Comune di Arco	Sindaco	
Stefano Miori	Comune di Arco	Assessore Delega	Prot. n. 19835 del 14/01/2020
Arch. Bianca Maria Simoncelli	Comune di Arco	Progettista	Prot. n. 121183 del 21/02/2020
Arch. Sandra Vecchietti	Comune di Arco	Progettista	
Geom. Nadia Marzari	Comune di Arco	Ufficio Tecnico	
	Comunità Alto Garda e Ledro		
	Agenzia Provinciale per le Risorse Idriche e l'Energia (APRIE)– Ufficio Studi e		Parere conferenza PGUAP di data 04/02/2019

	Pianificazione		
	Servizio Prevenzione Rischi- Ufficio Previsioni e Pianificazione	Parere conferenza PGUAP di data 04/02/2019	
	Servizio Bacini Montani	Parere conferenza PGUAP di data 04/02/2019	
	Servizio Geologico	Parere conferenza PGUAP di data 04/02/2019	
	Servizio Foreste e Fauna	Parere conferenza PGUAP di data 04/02/2019	
	Servizio Agricoltura	Parere	Prot. n. 57902 di data 29/01/2020
Ing. Diego Erroi	Servizio Gestioni Patrimoniali e Logistica	Funzionario delegato	Prot. n. 133900 del 26/02/2020
	Soprintendenza per i Beni Culturali		
	Servizio Opere Stradali e Ferroviarie		
	Servizio Gestione Strade		
	Appa	Parere	Prot. n. 61675 di data 30/01/2020
	Servizio Sviluppo Sostenibile e Aree Protette	Parere	Prot. n. 69480 del 03/02/2020
	Servizio Autorizzazioni e Valutazioni Ambientali	Parere	Prot. n. 104680 di data 17/02/2020
Arch. Elisa Coletti	Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio	Relatore	
Arch. Angiola Turella	Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio		
Ing. Guido Benedetti	Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio	Presidente	

Il Presidente, in relazione alle disposizioni in materia di anticorruzione, chiede a ogni soggetto presente di dichiarare l'eventuale sussistenza di conflitti di interesse ovvero 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 in esame, il Presidente dichiara aperta la conferenza ad ore 14.45.

## **PREMESSA**

Con delibera del Consiglio comunale n. 31 di data 7 agosto 2019 è stata adottata preliminarmente la variante in esame, denominata “Variante n.15”.

La relativa documentazione è stata trasmessa in data 24 settembre 2019 e in data 9 ottobre 2019 è stato chiesto lo “sblocco” del sistema di Gestione dei Piani Urbanistici (GPU). In data 18 ottobre il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha acconsentito allo sblocco, rinviando l'espressione su talune problematiche in occasione della presente valutazione (errori tipologia “holes” in presenza di piani attuativi e tipologia “overlaps” per gli shape relativi a “discarica” L102\_P e “spazi privati degli edifici” A404\_P) e indicando la necessità di provvedere alla correzione degli ulteriori errori di tipo “holes” in occasione della adozione definitiva. Le indicazioni di merito vengono rese nel proseguo, al paragrafo riferito alla cartografia. In data 24 ottobre 2019 il Servizio Autorizzazioni e valutazioni ambientali ha provveduto allo sblocco in GPU e in data 25 ottobre il Comune ha pertanto trasmesso gli atti di piano. Il procedimento ha quindi preso avvio. In data 15 novembre il procedimento è stato sospeso chiedendo integrazioni necessarie ai fini istruttori. Sono pervenute in data 17 dicembre e il procedimento ha ripreso avvio. In data 14 febbraio 2020, per ragioni organizzative, si è resa necessaria la convocazione di una Conferenza di servizi istruttoria, a cui è stato invitato a partecipare anche il Comune (se ne riporta il parere nel proseguo), e pertanto è stata convocata per la data odierna la Conferenza di pianificazione, sospendendo il procedimento per 20 giorni.

### Obiettivi ed elementi della variante

La variante in esame, come richiamato anche dal Sindaco e dall'Assessore in occasione della Conferenza, è intervenuta modificando il piano vigente con l'obiettivo di migliorare l'assetto insediativo, di promuovere la riqualificazione/rigenerazione di ambiti urbani degradati o dismessi e di territori aperti e di migliorare la dotazione infrastrutturale e di attrezzature di interesse collettivo. L'avviso preliminare di data 8 settembre 2015 dava inoltre atto della scelta di provvedere alla verifica degli standard urbanistici e della volontà di sopprimere alle carenze di dotazioni territoriali attraverso procedure perequative tese a perseguire interventi considerati prioritari ai fini dell'incremento della città pubblica.

La variante interviene inoltre rivedendo talune destinazioni urbanistiche in ragione della scadenza di vincoli preordinati all'espropriaione, della necessità di individuare nuove aree da assoggettare a vincolo, della cessata efficacia di piani attuativi o di previsioni di piano, della avvenuta trasformazione di aree boscate in agricole ai sensi dell'art. 112 della l.p. 15/2015 e della trasformazione di aree edificabili in inedificabili ai sensi dell'art. 45 della l.p. 15/2015. Si provvede inoltre ad aggiornare le norme di attuazione, già adeguate al Regolamento edilizio-urbanistico provinciale e alle nuove disposizioni provinciali.

La presente variante si compone di: relazione illustrativa, accordi urbanistici, norme tecniche di attuazione (progetto e raffronto), rapporto ambientale, cartografia del PRG (tavole varie, scale 1:2000 e 1:5000) e il dimensionamento residenziale, accompagnato dalle tavole riferite al carico insediativo massimo – limiti all'espansione insediativa – individuazione delle aree potenzialmente trasformabili (tavole 1.1, 1.2, 2.1 e 2.2). Si segnala che queste ultime non risultano presenti nella documentazione trasmessa a mezzo GPU. Accompagnano la variante la Valutazione preventiva del rischio idrogeologico e la verifica degli usi civici che attesta che la variante non interessa beni di tale natura.

Nel corso dell'istruttoria della variante, sono state individuate alcune modifiche cartografiche non espressamente evidenziate negli elaborati di raffronto. Formalmente tali modifiche non sono state individuate negli elaborati di piano adottati, al fine di consentirne la valutazione da parte delle strutture provinciali per gli aspetti di merito nonché la consultazione in fase di pubblicità. L'Amministrazione dovrà valutare la conferma o lo stralcio delle stesse in fase di adozione definitiva. A tale proposito si coglie l'occasione per chiarire che, qualora le modifiche venissero confermate, l'espressione del parere di merito viene rinviato alla valutazione dell'adozione definitiva. Di seguito a titolo collaborativo si richiamano:

- p.f. 3492 CC Oltresarca: è stata cambiata la destinazione da “residenziale di completamento B5” a viabilità locale esistente (TAV BC9 1:2.000);

- p.ed. 668 CC Oltresarca è stata modificata la destinazione da “edilizia abitativa popolare” a “residenziale di completamento B3” (TAV BC9 1:2.000);
- su p.f. 514, p.f. 4172/3 e parte di p.f. 4155/3 CC Arco è stata introdotta la previsione di “pista ciclabile di progetto” non presente nel vigente e non indicata come variante (TAV V. BC12 – BC13 – BC18 1:2.000);
- è stata eliminata l’indicazione di PL sull’area “edilizia abitativa popolare” di p.ed. 1505 CC Oltresarca (TAV BC14 1:2.000);
- nella tav. BC6 1:5.000 (e nel dato F416\_L) è indicata una viabilità locale di potenziamento ad anello, non presente nella pianificazione vigente e non riportata nelle tavole in scala 1:2.000 della presente variante 15 (p.f. 3423/2 CC Arco e limitrofe). Tale previsione è riportata anche nel sistema ambientale.

Ai fini dell’adozione definitiva, si richiama che tutti i documenti di piano dovranno porre in evidenza le integrazioni addotte, le utili argomentazioni emerse nel confronto con l’Amministrazione comunale in questa Conferenza e le modifiche apportate in ragione del presente verbale, oltre a quelle di cui all’adozione preliminare.

#### Conferenza dei servizi di data 17 febbraio 2020

La Conferenza di servizi è stata convocata ai sensi del combinato disposto di cui all’articolo 3, comma 3 e all’articolo 16 della Legge provinciale 30 novembre 1992 n. 23 per ragioni organizzative, alla presenza dell’Amministrazione comunale, al fine di invitare tutti i competenti Servizi coinvolti per l’espressione del proprio parere sulle previsioni contenute nella variante in oggetto. Ha rinviato alla Conferenza di pianificazione conclusiva di data 2 marzo 2020 la valutazione di merito urbanistica. In occasione della Conferenza dei servizi sopra richiamata si è preso atto dei pareri resi dai Servizi Sviluppo sostenibile e aree protette, Autorizzazioni e valutazioni ambientali, Agricoltura e dall’Agenzia Provinciale per la protezione dell’ambiente e del verbale della Conferenza di Servizi per la verifica preventiva del rischio idrogeologico tenutasi in data 4 febbraio 2020.

#### **Verifica preventiva rispetto al pericolo idrogeologico**

*“Sotto il profilo dei vincoli preordinati alla sicurezza del territorio, si fa presente che gli strumenti urbanistici, 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 -, nonché della Carta delle risorse idriche, di cui è in vigore il terzo 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 04 febbraio 2020 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 le seguenti precisazioni:*

- 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 prende atto della nota n. 294833 del 04 giugno 2015 dell'Icarico Dirigenziale di programmazione di protezione civile –Ufficio Studi e Pianificazione con la quale è stata comunicata la modifica e la semplificazione dell'istruttoria condotta finora dall'Ufficio ai fini della presente Conferenza e la nuova modalità di partecipazione alla stessa.*

*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, esprime 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.*

*Sotto il profilo di specifica competenza, il Servizio Bacini montani e il Servizio Geologico specificano che l'esame delle singole varianti è stato effettuato sia sulla base della cartografia relativa alla pericolosità in vigore (Carta di Sintesi geologica e Carta della pericolosità del PGUAP) che sulla base delle analisi, degli studi e dei dati disponibili presso i Servizi e utilizzati per la redazione della nuova Carta della Pericolosità, non ancora in vigore, ma preadottata. Inoltre, il Servizio Bacini montani segnala che le Norme di Attuazione devono essere precise e integrate con i riferimenti e i contenuti riportati nell'introduzione del presente verbale.*

*Sotto il profilo di specifica competenza, il Servizio Foreste e fauna, relativamente all'art.41 delle Norme di Attuazione, chiede di inserire al comma 1 il riferimento all'art.2 della l.p. 11/2007 per la definizione di bosco; al comma 2 chiede di sostituire il riferimento ai: "piani forestali e montani" con : "piano forestale e montano".*

*Sotto il profilo della verifica preventiva del rischio idrogeologico determinato dalla proposta di nuove previsioni urbanistiche, si comincia ad analizzare la variante al PRG di Arco:*

<b>n. VAR. PRG</b>	<b>PARERE CONFERENZA DI SERVIZI</b>
3.3.1	<b>POSITIVO</b>
3.3.2a	<b>POSITIVO.</b> Il Servizio Bacini montani, in base alle analisi disponibili e utilizzate per la redazione della nuova CaP non in vigore ma preadottata, segnala che l'area presenta delle criticità; pertanto, eventuali interventi in fase progettuale, devono essere accompagnati da un approfondimento di carattere idrologico-idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità del sito.
3.3.2b	<b>POSITIVO</b>
3.3.2c	<b>NEGATIVO</b> in quanto la variante ricade in area ad elevata pericolosità della CSG ed è pertanto disciplinata dall'art. 2 delle N.d.A. della LP7/2003. Inoltre, il Servizio Geologico segnala che la variante ricade in area di protezione dei pozzi "Prabi" 1-2.
3.3.3	<b>POSITIVO</b>
3.3.4a	<b>POSITIVO.</b> Il Servizio Bacini montani, in base alle analisi disponibili e utilizzate per la redazione della nuova CaP non in vigore ma preadottata, segnala che l'area in parte presenta delle criticità; pertanto, eventuali interventi in fase progettuale, devono essere accompagnati da un approfondimento di carattere idrologico-idraulico che valuti la compatibilità del progetto

	<i>con la pericolosità del sito.</i>
3.3.4b	<i>POSITIVO. Il Servizio Bacini montani, in base alle analisi disponibili e utilizzate per la redazione della nuova CaP non in vigore ma preadottata, segnala che l'area presenta delle criticità; pertanto, eventuali interventi in fase progettuale, devono essere accompagnati da un approfondimento di carattere idrologico-idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità del sito.</i>
3.3.5	<i>Il Servizio Bacini montani chiede lo <b>STRALCIO</b> per la parte ricadente in area a pericolosità della Carta di sintesi geologica; inoltre, segnala che la variante intercetta la rete idrografica che va salvaguardata. Per ultimo, ricorda che, gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m), sono soggetti alla LP. 18/76 e che il limite dei 10 metri, per le nuove costruzioni è inderogabile.</i>
3.3.6	<i>Il Servizio Geologico, in considerazione della nuova area residenziale proposta in variante ed esposta ad una pericolosità da crolli rocciosi (località La Grotta), richiede per la valutazione della stessa uno studio di compatibilità approfondito in sede di adozione definitiva, per poter esprimere il parere di competenza.</i>
3.3.7	<i>POSITIVO. Il Servizio Bacini montani, in base alle analisi disponibili e utilizzate per la redazione della nuova CaP non in vigore ma preadottata, segnala che l'area presenta delle criticità; pertanto, eventuali interventi in fase progettuale, devono essere accompagnati da un approfondimento di carattere idrologico-idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità del sito.</i>
3.3.8	<b>POSITIVO</b>
3.3.9	<i>POSITIVO. Il Servizio Bacini montani, in base alle analisi disponibili e utilizzate per la redazione della nuova CaP non in vigore ma preadottata, segnala che l'area in parte presenta delle criticità; pertanto, eventuali interventi in fase progettuale, devono essere accompagnati da un approfondimento di carattere idrologico-idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità del sito.</i>
3.3.10	<b>POSITIVO</b>
3.3.11a	<b>POSITIVO</b>
3.3.11b	<b>POSITIVO</b>
3.3.12	<b>POSITIVO</b>
3.3.13	<b>POSITIVO</b>
4.1	<i>POSITIVO. Il Servizio Bacini montani ricorda che gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76.</i>
4.2	<b>POSITIVO</b>
4.3	<i>POSITIVO. Il Servizio Bacini montani, in base alle analisi disponibili e utilizzate per la redazione della nuova CaP non in vigore ma preadottata, segnala che l'area presenta delle criticità; pertanto, eventuali interventi in fase progettuale, devono essere accompagnati da un approfondimento di carattere idrologico-idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità del sito.</i>
4.4	<i>POSITIVO. Il Servizio Bacini montani segnala che la variante è in corrispondenza della rete idrografica e del demanio idrico. Gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76. Inoltre intercetta un'area ad elevata pericolosità della CSG ed è pertanto disciplinata dall'art. 2 delle N.d.A. del PUP.</i>
4.5	<b>POSITIVO</b>
4.6	<b>POSITIVO</b>
4.7	<i>POSITIVO. Il Servizio Bacini montani, in base alle analisi disponibili e utilizzate per la redazione della nuova CaP non in vigore ma preadottata, segnala che l'area presenta delle criticità; pertanto, eventuali interventi in fase progettuale, devono essere accompagnati da un approfondimento di carattere idrologico-idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità del sito.</i>
4.8	<b>POSITIVO</b>
5.1.1.1	<i>POSITIVO. Il Servizio Bacini montani ricorda che gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76. Inoltre, la variante ricade, in parte, in area ad elevata pericolosità della CSG ed è pertanto disciplinata dall'art. 2 delle N.d.A. del PUP.</i>
5.1.2.1	<b>POSITIVO</b>
5.1.2.2	<i>POSITIVO. Il Servizio Bacini montani, in base alle analisi disponibili e utilizzate per la redazione della nuova CaP non in vigore ma preadottata, segnala che l'area presenta delle criticità; pertanto, eventuali interventi in fase progettuale, devono essere accompagnati da un approfondimento di carattere idrologico-idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità del sito.</i>

5.1.3.1	POSITIVO
5.1.4.1	POSITIVO
5.1.4.2	POSITIVO
5.1.4.3	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani segnala che la variante intercetta particella demaniale. Inoltre, ricorda che gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76.
5.1.4.3a	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani fa presente che la variante è in prossimità di tratti coperti di corso d'acqua.
5.1.4.3b	POSITIVO
5.1.4.3c	POSITIVO
5.1.4.3d	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani fa presente che la variante è in prossimità di tratti coperti di corso d'acqua.
5.1.4.3e	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani fa presente che la variante è in prossimità di tratti coperti di corso d'acqua.
5.1.4.3f	POSITIVO
5.1.4.3g	POSITIVO
5.1.4.3h	POSITIVO
5.1.4.3i	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani fa presente che la variante è in prossimità di tratti coperti di corso d'acqua.
5.1.4.3l	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani fa presente che la variante è in prossimità di tratti coperti di corso d'acqua.
5.1.4.3m	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani fa presente che la variante è in prossimità di tratti coperti di corso d'acqua.
5.1.4.3n	POSITIVO
5.1.4.3o	POSITIVO
5.1.4.3p	POSITIVO
5.1.4.3q	POSITIVO
5.1.4.3r	POSITIVO
5.1.4.3s	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani fa presente che la variante è in prossimità di tratti coperti di corso d'acqua.
5.1.4.3t	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani fa presente che la variante è in prossimità di tratti coperti di corso d'acqua.
5.1.4.3u	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani fa presente che la variante è in prossimità di tratti coperti di corso d'acqua.
5.1.5.1	POSITIVO
5.1.5.2	POSITIVO
5.1.6.1	POSITIVO. Il Servizio Geologico ritiene la variante migliorativa; tuttavia, prescrive che in caso di realizzazione di nuovi interventi o volumi sulla stessa, sia elaborata una specifica verifica che analizzi la criticità dell'area da crolli rocciosi. Il Servizio Bacini montani fa presente che la variante è in prossimità di tratti coperti di corso d'acqua.
5.1.7.1	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani, in base alle analisi disponibili e utilizzate per la redazione della nuova CaP non in vigore ma preadottata, segnala che l'area presenta delle criticità; pertanto, eventuali interventi in fase progettuale, devono essere accompagnati da un approfondimento di carattere idrologico-idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità del sito.
5.1.7.2	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani, in base alle analisi disponibili e utilizzate per la redazione della nuova CaP non in vigore ma preadottata, segnala che l'area presenta delle criticità; pertanto, eventuali interventi in fase progettuale, devono essere accompagnati da un approfondimento di carattere idrologico-idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità del sito.
5.1.7.3	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani, in base alle analisi disponibili e utilizzate per la redazione della nuova CaP non in vigore ma preadottata, segnala che l'area presenta delle criticità; pertanto, eventuali interventi in fase progettuale, devono essere accompagnati da un approfondimento di carattere idrologico-idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità del sito.
5.1.8.1	POSITIVO
5.1.8.2	POSITIVO

5.1.9.1	<i>Il Servizio Geologico segnala che la variante ricade in area di protezione dei pozzi "Prabi" 1-2. Il Servizio Bacini montani segnala che la variante è in corrispondenza del demanio idrico. Gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76. Inoltre intercetta un'area ad elevata pericolosità della CSG ed è pertanto disciplinata dall'art. 2 delle N.d.A. del PUP.</i>
5.1.9.2	<i>Il Servizio Bacini montani ritiene ammissibile la variante solo se l'area rimane inedificabile in quanto si localizza in area a elevata pericolosità della CSG. Inoltre, ricorda che gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76</i>
5.1.10.1	<i>POSITIVO. Il Servizio Bacini montani ricorda che gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76. Inoltre, intercetta la rete idrografica e un'area ad elevata pericolosità della CSG ed è pertanto disciplinata dall'art. 2 delle N.d.A. del PUP.</i>
5.1.10.2	<i>POSITIVO</i>
5.1.11.1	<i>POSITIVO</i>
5.2.1.1	<i>POSITIVO. Il Servizio Bacini montani, in base alle analisi disponibili e utilizzate per la redazione della nuova CaP non in vigore ma preadottata, segnala che l'area presenta delle criticità; pertanto, eventuali interventi in fase progettuale, devono essere accompagnati da un approfondimento di carattere idrologico-idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità del sito.</i>
5.2.1.2	<i>POSITIVO. Il Servizio Bacini montani, in base alle analisi disponibili e utilizzate per la redazione della nuova CaP non in vigore ma preadottata, segnala che l'area presenta delle criticità; pertanto, eventuali interventi in fase progettuale, devono essere accompagnati da un approfondimento di carattere idrologico-idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità del sito.</i>
5.2.2.1	<i>POSITIVO. Il Servizio Geologico segnala che la variante ricade in area di rispetto delle sorgenti 5325 e 5326. Il Servizio Bacini montani ricorda che gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76. L'area, inoltre, è in parte ad elevata pericolosità della CSG.</i>
5.2.3.1	<i>POSITIVO</i>
5.2.4.1	<i>Il Servizio Geologico prescrive che, in fase di progettazione, gli interventi siano subordinati ad uno studio di compatibilità che valuti la pericolosità dell'area per crolli rocciosi e suggerisca eventuali interventi o opere di protezione. Il Servizio Foreste e fauna segnala che la variante interessa aree boscate, pertanto, prima di modificare lo stato dei luoghi, è necessario ottenere l'autorizzazione ai sensi della l.p.11/2007.</i>
5.2.4.2	<b>NEGATIVO</b> in quanto la variante ricade in area ad elevata pericolosità della CSG ed è pertanto disciplinata dall'art. 2 delle N.d.A. della LP7/2003. Inoltre, il Servizio Geologico segnala che la variante ricade in area di protezione dei pozzi "Prabi" 1-2.
6.1.1	<i>POSITIVO. Il Servizio Bacini montani, in base alle analisi disponibili e utilizzate per la redazione della nuova CaP non in vigore ma preadottata, segnala che l'area presenta delle criticità; pertanto, eventuali interventi in fase progettuale, devono essere accompagnati da un approfondimento di carattere idrologico-idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità del sito.</i>
6.2.1	<i>POSITIVO</i>
6.3.1	<i>POSITIVO. Il Servizio Bacini montani, in base alle analisi disponibili e utilizzate per la redazione della nuova CaP non in vigore ma preadottata, segnala che l'area presenta delle criticità; pertanto, eventuali interventi in fase progettuale, devono essere accompagnati da un approfondimento di carattere idrologico-idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità del sito.</i>
6.4.1	<i>POSITIVO. Il Servizio Bacini montani, in base alle analisi disponibili e utilizzate per la redazione della nuova CaP non in vigore ma preadottata, segnala che l'area presenta delle criticità; pertanto, eventuali interventi in fase progettuale, devono essere accompagnati da un approfondimento di carattere idrologico-idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità del sito.</i>
6.5.1	<i>POSITIVO. Il Servizio Bacini montani, in base alle analisi disponibili e utilizzate per la redazione della nuova CaP non in vigore ma preadottata, segnala che l'area presenta delle criticità; pertanto, eventuali interventi in fase progettuale, devono essere accompagnati da un approfondimento di carattere idrologico-idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità del sito.</i>
7.1.1	<i>Il Servizio Geologico prende atto dello stato di fatto, ma evidenzia, in ogni caso, che i dati disponibili per l'elaborazione della nuova cartografia del PUP indicano già attualmente una situazione di suscettibilità al pericolo da caduta massi. Pertanto, eventuali interventi sull'area,</i>

	dovranno essere subordinati ad un approfondimento sulla pericolosità segnalata. Inoltre, segnala che la variante ricade in area di rispetto delle sorgenti 5325 e 5326.
7.2.1	POSITIVO
7.2.2	<b>NEGATIVO</b> in quanto la variante ricade in area ad elevata pericolosità della CSG ed è pertanto disciplinata dall'art. 2 delle N.d.A. della LP7/2003.
7.2.3	Il Servizio Geologico segnala che l'area in variante è ubicata ai piedi di una parete rocciosa sub verticale e si sviluppa lungo la stessa, a monte di una stradina interpodere. In considerazione, pertanto, della pericolosità per crolli che caratterizza la parete rocciosa e dell'ubicazione della stretta fascia in variante, <b>non si ritiene ammissibile dal punto di vista geologico la nuova destinazione in variante.</b>
7.2.4	POSITIVO
7.2.5	POSITIVO
7.2.6	Il Servizio Geologico segnala che l'area presenta una criticità per crolli rocciosi; prescrive, pertanto, che nuovi interventi edili sulla stessa siano, in fase progettuale, subordinati ad una verifica sulla criticità segnalata che suggerisca le opportune opere di protezione.
7.2.7	POSITIVO
7.2.8	Il Servizio Geologico evidenzia che parte della variante corrisponde ad una parete rocciosa caratterizzata da forti pendenze e critica per possibili distacchi rocciosi e caduta dei blocchi: esprime, pertanto, parere critico per la parte di variante ricadente in corrispondenza del settore ad ovest del sentiero tratteggiato sulla CTP (si suggerisce lo <b>stralcio</b> ), mentre non rileva particolari problematiche per la restante area.
8.1	POSITIVO
8.2	POSITIVO
8.3	POSITIVO
8.4	POSITIVO
8.5	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani, in base alle analisi disponibili e utilizzate per la redazione della nuova CaP non in vigore ma preadottata, segnala che l'area presenta delle criticità; pertanto, eventuali interventi in fase progettuale, devono essere accompagnati da un approfondimento di carattere idrologico-idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità del sito.
8.6	POSITIVO
8.7	POSITIVO
8.8	POSITIVO
8.9	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani, in base alle analisi disponibili e utilizzate per la redazione della nuova CaP non in vigore ma preadottata, segnala che l'area presenta delle criticità; pertanto, eventuali interventi in fase progettuale, devono essere accompagnati da un approfondimento di carattere idrologico-idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità del sito.
10.2.1	POSITIVO
10.2.2	POSITIVO
10.2.3	POSITIVO
10.2.4	POSITIVO
10.2.5	POSITIVO
10.2.6	POSITIVO
10.2.7	POSITIVO
10.2.8	POSITIVO
10.2.9	POSITIVO
10.2.10	POSITIVO
10.2.11	POSITIVO
10.3.1	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani, in base alle analisi disponibili e utilizzate per la redazione della nuova CaP non in vigore ma preadottata, segnala che l'area presenta delle criticità; pertanto, eventuali interventi in fase progettuale, devono essere accompagnati da un approfondimento di carattere idrologico-idraulico che valuti la compatibilità del progetto con la pericolosità del sito.

[...]

*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.*

*Infine si rammenta che le aree classificate come R3 valutate positivamente a seguito dell'esame dello studio di compatibilità, dovranno essere evidenziate graficamente (mediante aspecifico riferimento normativo) sulla cartografia di piano.*

*Con riferimento a quanto riportato circa la verifica preventiva del rischio idrogeologico, in sede di Conferenza di Servizi, l'Amministrazione precisa che in merito alla variante 3.3.2c la destinazione a servizi aveva l'obiettivo di connotare l'area con una destinazione pubblica al fine dell'acquisizione della stessa in quanto ritenuta strategica per l'accesso alla parete per l'arrampicata, già oggi molto utilizzata. Rilevate le criticità di ordine geologico, la progettista della variante precisa che nell'ambito di perequazione che l'area interessa sarà possibile rivedere i parametri in funzione del mantenimento della destinazione vigente a bosco e che tale variazione non inficia la possibilità per l'Amministrazione di acquisire l'area.*

*In merito alla variante n. 3.3.5 l'Amministrazione anticipa che la porzione di area a verde pubblico ricadente in area a pericolosità della Carta di sintesi geologica verrà individuata quale inedificabile ma mantenuta entro la destinazione proposta, in quanto ritenuto sconveniente frammentare il disegno urbanistico anche in considerazione dell'esiguità delle superfici interessate.*

*Con riferimento alla variante n. 4.4 l'Amministrazione precisa che in attesa dell'espressione del T.A.R. in merito al ricorso che interessa l'area, in sede di adozione definitiva sarà riproposta la destinazione vigente a verde e attrezzature pubbliche.*

*Sempre in sede di Conferenza di Servizi, l'Amministrazione comunica che a seguito di un approfondimento tavolare per le aree variate n. 5.1.9.2 è emerso che le stesse appartengono al patrimonio pubblico e dunque non sono interessate dalla decadenza del vincolo preordinato all'esproprio, pertanto in sede di adozione definitiva verrà riproposta la destinazione vigente a verde pubblico.*

*Citando la variante n. 7.1.1. quale esempio si precisa che nel caso in esame e in tutti casi analoghi, dove la verifica PGUAP segnala la necessità di prevedere per l'intervento sull'area particolari cautele, andrà indicato in cartografia uno specifico riferimento a una precisazione normativa riportante quanto segnalato.*

*In merito alle varianti nn. 7.2.2, 7.2.3, e 7.2.8 l'Amministrazione illustra come le stesse siano l'esito di puntuali trasformazioni di aree boscate in aree agricole sulla base dell'autorizzazione della competente autorità forestale, delle quali la variante in parola ha preso atto. In tal senso viene precisato che quanto osservato in sede di valutazione PGUAP deve riferisti alle possibilità di intervento edilizio sulle aree agricole così determinate, che dunque andranno contrassegnate da un vincolo di inedificabilità".*

## **Arearie Agricole**

Il Servizio Agricoltura, con nota di data 29 gennaio 2020 (prot. n. 57902) ha espresso il seguente parere:

*"Relativamente alle norme di attuazione:*

- all'art. 37 comma 7 si segnala un refuso, in quanto si fa riferimento ad un "punto 4" inesistente;
- all'art. 38 comma 8 e comma 10 si evidenzia che il concetto di edificio "esistente", ossia non vincolato, deve riferirsi alla data di realizzazione precedentemente all'aprile 1993;
- all'art. 38 comma 9 e comma 10, si fa presente che in zona agricola non sono possibili attività "industriali". Se si voleva intendere attività agricola di ampia dimensione, è necessario specificare diversamente indicando chiaramente la classe dimensionale. Inoltre al comma 10 si segnala un refuso, in quanto si fa riferimento ad un "punto 3" inesistente;
- all'art. 40 comma 4 si segnala che il "Comitato agricolo della PAT" non esiste più, inoltre l'organo provinciale che lo ha sostituito (Sottocommissione CUP) non si esprime sugli interventi edilizi in area agricola locale.

*Relativamente alle varianti, considerato che il bilancio è favorevole all'agricoltura e le uniche modeste riduzioni delle aree agricole interessano quelle locali, si esprime parere favorevole, segnalando solo qualche refuso:*

- riguardo alla variante 5.1.5.1, nella cartografia di raffronto è segnato erroneamente 5.1.4.3
- le varianti 7.2.1, 7.2.4 e 7.2.5, di per sé favorevoli all'agricoltura, non sono state trovate nella cartografia."

## **Aree Protette**

Il Servizio Sviluppo Sostenibile e Aree Protette, con nota di data 3 febbraio 2020 (prot. n. 69480) ha espresso il seguente parere positivo condizionato a quanto sotto riportato:

*“Nel territorio comunale sono presenti le seguenti aree protette:*

*Monte Brione – Riserva naturale provinciale-ZSC IT3120075*

*Bus del Diaol – ZSC IT3120137.*

*Nelle tavole cartografiche le perimetrazioni delle Zone speciali di conservazione (ZSC) e della Riserva naturale provinciale sono correttamente riportate. Ai sensi della vigente normativa in materia di aree protette (art. 35 L.P. 23 maggio 2007, n.11) nella legenda si richiede l’aggiornamento della denominazione del tematismo relativo alle Riserve naturali provinciali (da “art. 58 - Aree di protezione dei biotopi (Z316\_P)” a “art. 58 – Aree di protezione delle Riserve naturali provinciali) e delle Zone Speciali di Conservazione (da “art. 65 bis*

*- Sito di interesse comunitario (Z309\_P)” a “art. 65 bis “Zone Speciali di Conservazione”), con adeguamento della vestizione cartografica in coerenza con gli standard adottati dall’Amministrazione provinciale.*

*Nelle norme tecniche di attuazione, analogamente a quanto richiesto per la legenda delle tavole cartografiche, si richiede di sostituire la denominazione “art. 58 - Aree di protezione dei biotopi” con “art. 58 – Aree di protezione delle Riserve naturali provinciali” e “art. 65 bis - Sito di interesse comunitario” con “art. 65 bis “Zone Speciali di Conservazione”).*

*All’art. 58 comma 1 va aggiunto il riferimento alla Deliberazione della Giunta Provinciale 6 settembre 2002, n. 2133 “Modifica della deliberazione della Giunta Provinciale n.16943 di data 30 novembre 1992: “Individuazione del biotopo di interesse provinciale denominato “Monte Brione” ai sensi della legge provinciale 23 giugno 1986, n.14 e s.m. “Norme per la salvaguardia dei biotopi di rilevante interesse ambientale, culturale e scientifico”.*

*All’art. 65 ter comma 1, in coerenza con la conclusione dell’iter di conversione dei SIC in ZSC avviato nel 2010, sostituire la denominazione “SIC – Sito di Importanza Comunitaria” con “ZSC – Zona Speciale di Conservazione”.*

*All’art. 65 ter comma 2, aggiornare il riferimento normativo comunitario della Direttiva Uccelli (da “409/79/CEE” a “2009/147/CE”) All’art. 65 ter comma 2, aggiungere il riferimento alla Deliberazione della Giunta Provinciale 3 agosto 2012, n.1660 “Articolo 15 del Decreto del Presidente della Provincia 3 Novembre 2008, n. 50-157/Leg.- Modifiche e integrazioni all’elenco dei tipi di progetto e di intervento che non presentano incidenza significativa su siti e zone della “Rete Natura 2000”.*

*Art. 72, comma 3, si richiede di inserire il seguente enunciato “In coerenza con quanto disposto dall’art. 65 ter, tutti gli interventi previsti nelle aree poste lungo le pendici del Monte Brione dovranno essere preventivamente sottoposti alla valutazione preventiva del requisito di incidenza significativa o direttamente alla procedura di valutazione di incidenza secondo quanto previsto dalla normativa provinciale vigente”.*

*Con riferimento all’art. 72, comma 7, si conferma l’opportunità della posa di tabelle e pannelli illustrativi e lo scrivente Servizio si rende disponibile ad un momento di confronto con l’Amministrazione comunale per condividere contenuti, materiali e posizionamento delle suddette installazioni.*

*Nel rapporto ambientale, capitolo “1.4 Verifica della presenza di Siti e Zone della Rete Natura 2000”, sostituire la sigla “ZPS” con “ZSC”.*

*Con riferimento a queste ultime zone il Servizio Sviluppo Sostenibile e Aree Protette ricorda inoltre che eventuali piani o progetti, che dovessero interessare zone anche in sola vicinanza ai siti, dovranno essere sottoposti alla valutazione preventiva del requisito di incidenza significativa o direttamente alla procedura di valutazione di incidenza secondo quanto previsto dalla normativa provinciale vigente, come peraltro correttamente richiamato all’art. 65 ter comma 2 delle Norme tecniche di attuazione.*

## **Tutela dell’aria, dell’acqua, del suolo**

L’Agenzia provinciale per la protezione dell’ambiente, con nota di data 30 gennaio 2020 (prot. n. 61675) ha espresso il seguente parere:

**“TUTELA DELLE ACQUE**

*Come riportato nelle Norme di Attuazione del PRG, riguardo alla tutela della fascia di vegetazione riparia dei corsi d’acqua (di ampiezza pari ad almeno 10 metri laddove presente), si segnalano le varianti: n. 3.35 (area commerciale), n. 4.4 (agricola locale), n. 5.1.1.1 (parcheggio pubblico), nelle immediate vicinanze del rio Bordellino e n. 5.1.9.2 (verde privato) nelle immediate vicinanze del fiume Sarca ove si sottolinea l’importanza dell’applicazione di tale norma.*

*Sempre nelle NdA è citata la Carta delle risorse idriche che disciplina le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano; in particolare, si evidenzia che ricadono in aree di rispetto idrogeologico di pozzi e/o sorgenti le varianti: n. 5.2.2.1 (parcheggio pubblico) e n. 7.1.1 (verde pubblico) e quindi soggette alle prescrizioni di legge.*

*Nelle NdA sono normati anche gli ambiti ecologici fluviali mediocri del PGUAP ed in particolare le varianti: n. 5.1.10.1/2 e n. 5.1.9.2 (agricole locali), sono all'interno di un ambito un ecologico mediocre elevato del fiume Sarca e quindi eventuali interventi dovranno essere coerenti con quanto prescritto nella suddetta norma.”*

In occasione della Conferenza di pianificazione il Comune, dando riscontro ai rilievi di cui alla verifica del rischio idrogeologico ha indicato che procederà introducendo – per i casi indicati nel verbale - due diversi specifici riferimenti normativi a richiamo delle due distinte fattispecie di approfondimenti e verifiche preliminari da condursi in fase progettuale.

Il Presidente ha ricordato che gli Studi di compatibilità richiesti andranno invece forniti a corredo dell'adozione definitiva, qualora il Comune scegliesse di confermare le previsioni proposte e valutate.

Ha inoltre indicato al Comune di prendere contatto con il Servizio Geologico per gli ulteriori casi valutati non favorevolmente in ragione del rischio generato dal cambio di destinazione urbanistica, per i quali il Comune necessiti di specifica individuazione di aree di interesse collettivo ai fini dell'acquisizione dei beni a patrimonio pubblico. Sono state assunte quali esempio le varianti nn. 3.3.2.c e 5.2.4.1: per tali casi il Comune ha riferito che l'obiettivo sarebbe quello di individuare all'interno dell'uliveto di proprietà privata (area agricola da PRG in vigore) un percorso pubblico che consenta di raggiungere la parete di roccia, di proprietà comunale, ove si pratica l'arrampicata. Il Comune ha riferito che la destinazione urbanistica che faccia riferimento ad usi collettivi è necessaria ed imprescindibile ai fini dell'attivazione della procedura espropriativa e che, in ogni caso, è necessario individuare una corretta disciplina per assicurare la fruizione pubblica anche delle ulteriori pareti divenute nel tempo note aree per l'attività sportiva outdoor. Di concerto con il Servizio Patrimonio e logistica si è indicato che tale finalità pare essere perseguitabile anche attraverso l'introduzione della previsione di un percorso ciclopedonale all'interno della attuale destinazione di zona. Il Servizio Patrimonio e logistica ha inoltre indicato che un'acquisizione di tale natura pare perseguitabile anche attraverso trattativa privata. Si è fatto rinvio alle necessarie verifiche preliminari da condursi con il Servizio Bacini montani per gli aspetti di competenza, rinviando al Comune gli approfondimenti relativi alle possibili criticità attinenti profili assicurativi e gestionali segnalati dallo stesso ente. Si richiama infine che il Regolamento annovera i sentieri escursionistici e i percorsi finalizzati ad attività sportive tra le opere di infrastrutturazione del territorio di cui all'art. 11.

Per i casi valutati non favorevolmente in ragione di criticità idrogeologiche afferenti il riconoscimento di attività agricole in essere, facendo richiamo ai rilievi del Servizio Foreste e fauna, il Comune ha indicato che ai fini della redazione della variante sono stati considerati gli accertamenti delle colture in essere condotti dai forestali comunali anziché dal competente servizio provinciale; si invita pertanto a prendere contatti con quest'ultimo, affrontando i casi di concerto con il Servizio Geologico.

Infine, in merito alla variante 3.3.5 “TP5 – S.Andrea” (commerciale e sportivo – asse Riva Arco), visti i rilevi resi in occasione della Conferenza di servizi, il Comune ha riferito che l'interferenza con la rete idrografica segnalata dal Servizio Bacini montani deriva dalla mancata coincidenza tra mappa catastale e la base cartografica assunta come riferimento per l'individuazione dell'asta idrica; si indica di prendere contatti con il Servizio competente per procedere con il necessario accertamento.

### **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 in ottemperanza alle disposizioni fissate dal regolamento sopra menzionato e dal piano urbanistico provinciale, ha provveduto a redigere l'elaborato denominato “Rapporto ambientale”, tramite la quale è stato possibile verificare che la variante in esame non produce effetti significativi sull'ambiente.

Le conclusioni attestano l'assenza di impatti negativi sull'ambiente e provvedono ad individuare specifiche “attenzioni” nella realizzazione degli interventi. Si legge inoltre che “la rendicontazione

ha infine valutato una buona rispondenza della coerenza delle azioni con gli obiettivi della Variante". Preso atto delle indicazioni rese nelle matrici di coerenza interna facenti riferimento alla necessità che il progetto architettonico presti particolare attenzione all'inserimento paesaggistico, si suggerisce di farne entro le norme di attuazione.

Per talune varianti (es. TP) si legge che "potranno essere utilizzati anche gli specifici incentivi" ai fini dell'efficientamento energetico per l'attuazione del PAES; nel richiamare che al PRG spetta la puntuale definizione dei parametri edificatori, in occasione della Conferenza si è chiesto di chiarire se le variabili sono già state "applicate" e quindi considerate entro gli indici di cui alle schede norma. Il Comune ha precisato che gli indici di cui alle schede norma sono da considerarsi come espressione della massima potenzialità ammessa, al netto di ulteriori forme incentivanti non disciplinate dallo strumento urbanistico (es. bonus energetici). Si chiede quindi di introdurre una precisazione atta a meglio chiarire l'assenza di forme di variabilità.

Si chiede di integrare le verifiche di coerenza con i contenuti del PTC definitivamente adottato dalla Comunità Alto Garda e Ledro in data 12 dicembre 2019 e già preliminarmente adottato (29 novembre 2018) alla data della adozione della variante al PRG in esame. Si richiama che spetta al Comune scegliere quale approccio assumere nei confronti dei contenuti individuati come indicazioni strategiche e non conformativi per i PRG, dando atto delle scelte all'interno dell'autovalutazione (es. var 4.3, 4.4 parte, 3.3.5 - "area di servizio per la distribuzione multicarburante", etc.). Si precisa che, in ogni caso, l'adeguamento dei PRG al PTC non può essere condotto antecedentemente all'approvazione di quest'ultimo.

Al riguardo si riporta il parere espresso dal Servizio Servizio Autorizzazioni e Valutazioni ambientali, con nota di data 17 febbraio 2020 (prot. n. 104680):

*"Premesso che ai fini della valutazione ambientale strategica (VAS) la struttura ambientale che, ai sensi dell'art. 5 bis, comma 2, del D.P.P. 14 settembre 2006, n.15-68/Leg, dovrà esprimersi "con parere obbligatorio e vincolante sui profili ambientali del piano o del programma, compresa la valutazione dei possibili effetti sull'ambiente", è individuata nella struttura competente in materia di ambiente dell'ente cui spetta l'adozione del piano stesso, lo scrivente Servizio si esprime in merito ai contenuti della documentazione fornendo le seguenti osservazioni.*

*Si prende atto che gli obiettivi generali della Variante sono volti al miglioramento dell'assetto insediativo, alla riqualificazione di ambiti urbani degradati o dismessi, ad una maggiore dotazione di infrastrutture pubbliche, al contenimento del consumo di suolo, alla riduzione del disagio abitativo e all'incremento della coesione sociale, nonché alla promozione della competitività dei territori. In particolare la Variante individua le aree da destinare alla realizzazione di dotazioni territoriali di cui l'Amministrazione ha riscontrato la carenza in alcune località, quali parcheggi pubblici, aree a verde pubblico attrezzato, aree sportive e piste ciclabili: tali azioni rappresentano l'oggetto della valutazione ambientale.*

*Per quanto riguarda l'analisi di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione sovraordinata si osserva che nella documentazione non viene fatto alcun riferimento al Piano stralcio della mobilità ed al Piano stralcio delle aree produttive della Comunità Alto Garda e Ledro, la cui adozione preliminare risale al 29 novembre 2018, che risulta siano stati adottati in via definitiva nel dicembre 2019. Si ritiene utile che il Rapporto ambientale sia integrato con un'analisi di coerenza rispetto a tali strumenti pianificatori.*

*Per quanto riguarda l'analisi degli impatti ambientali, in generale emerge che una buona parte dei nuovi interventi previsti interessa aree che, seppur inserite in contesti antropizzati, risultano attualmente coltivate o coperte da prato e/o vegetazione. Indipendentemente dall'attuale destinazione d'uso di tali terreni, la trasformazione a parcheggi, aree sportive o zone residenziali comporta un incremento del consumo di suolo rispetto all'attuale che non risulta sufficientemente analizzato nel Rapporto ambientale.*

*Relativamente alle successive fasi di progettazione degli interventi, senza entrare nel merito, in questa sede, delle dimensioni delle singole aree destinate a nuovi parcheggi pubblici, si ricorda che il D.Lgs. n. 152 del 2006 prevede la procedura di verifica di assoggettabilità a VIA per i progetti di parcheggi di uso pubblico con capacità superiore a 500 posti auto (tipologia 7.b dell'Allegato IV alla Parte Seconda), fatta salva l'eventuale riduzione percentuale della soglia ai sensi del D.M. 30 marzo 2015. Al riguardo, considerata la frammentazione di talune soluzioni proposte, si evidenzia che l'analisi degli effetti cumulativi indotti dalla realizzazione di opere della stessa tipologia su un determinato contesto territoriale dovrebbe trovare nella VAS il contesto procedurale più adeguato per una valutazione completa."*

## **Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico**

La Conferenza ha affrontato i temi generali, approfondendo in seguito le diverse e specifiche modifiche urbanistiche distinte secondo i macro-gruppi che la relazione illustrativa ha individuato.

#### Alloggi tempo libero e vacanze

Si richiama la prescrizione di cui alla delibera della Giunta provinciale n. 121/2015, che ha approvato la variante n. 14, con cui si è precisato che il Comune di Arco non dispone del contingente volumetrico degli alloggi da riservare al tempo libero e le vacanze quantificato con variante 10" approvata nell'anno 2012, come correttamente indicato nelle norme di attuazione (art. 9 ter). Compreso quindi che non vi sia la necessità di provvedere all'aggiornamento del contingente in base all'art. 130 della I.p. 15/2015, si raccomanda di eliminare ogni riferimento a tale aspetto presente entro la documentazione di piano; si rammenta che la quantificazione del contingente degli alloggi da riservare al tempo libero e le vacanze non può essere considerato tra gli obiettivi della presente variante (delibera).

Nello specifico si chiede di accertare che, visto il rinvio al documento relativo al dimensionamento residenziale, non vi siano in esso contenuti afferenti il tema in esame né generiche descrizioni riferite alla rideterminazione del contingente.

#### Dimensionamento residenziale (decennio 2018-2028) e carico insediativo massimo

In primo luogo si riscontra che il documento, prezioso contributo a supporto delle scelte della presente variante, valuta con attenzione diversi fattori cooperanti al dimensionamento residenziale, considerando una vasta gamma di dati e una rosa articolata di variabili (es. forme diverse di residenzialità, forme di erosione del patrimonio esistente, edificabilità potenziale, edificabilità certa, etc.). Si aggiornino gli incisi che indicano il regolamento attuativo della I.p. 15/2015 come non attuato.

Il Dimensionamento residenziale che accompagna il piano vigente è riferito al periodo 2012/2022 e la presente variante lo aggiorna assumendo come riferimento il decennio 2018/2028. Si chiede di verificare alcuni dei dati indicati ai fini della stima del fabbisogno, posto che talvolta paiono presenti alcune imprecisioni o indicazioni che sono parse poco chiare:

- pare escluso il fabbisogno relativo alla "mobilità residenziale" al capitolo "Il ruolo territoriale del Comune di Arco", mentre a pagina 35 vengono previsti 20 alloggi per tale scopo.
- In merito al "Numero di alloggi per l'incremento demografico" (pag. 30) risultano richiamati due dati divergenti (505 e 1.130 alloggi).
- In tema di Housing sociale (pag. 32 e seguenti) il presente dimensionamento sceglie di individuare una quota di alloggi per detta finalità (20 alloggi), indicando tuttavia che rinvia la localizzazione a future varianti al PRG. Per consentire il necessario confronto tra le potenzialità edificatorie introdotte dalla presente variante ed il fabbisogno abitativo si chiede di non considerare il dato nel quadro conclusivo.
- si chiedono chiarimenti in merito ai dati di cui al paragrafo "Incidenza sul dimensionamento della quota del patrimonio non utilizzato" che nell'individuare il patrimonio già edificato e disponibile per l'utilizzo, indica 250 unità, richiamando a seguire "850 unità immobiliari non utilizzate" e, in chiusura, "150 alloggi".
- Si chiede di meglio approfondire il dato relativo al numero degli edifici storici passibili di recupero, considerando che le disposizioni della I.p. 15/2015 prevedono la possibilità di concreti interventi di recupero e dando atto delle considerazioni addotte dal Comune in occasione della Conferenza, relativamente alla scarsa presenza di edifici recuperabili non tanto per l'articolato assetto patrimoniale o per particolari previsioni urbanistiche, quanto in ragione dell'assenza di forme di sotto utilizzo degli edifici esistenti.

Una volta perfezionato il quadro di sintesi, andrà accertato che il dimensionamento degli interventi introdotti dalla presente variante non superi il fabbisogno abitativo stimato dal dimensionamento (art. 26 I.p. 15/2015).

Comprendendo l'interesse del Comune alla lettura del territorio di competenza potenzialmente trasformabile in ragione dei caratteri paesaggistici, della pianificazione sovraordinata e degli aspetti legati alla sicurezza del territorio, si rammenta che il carico insediativo massimo così come definito dalla I.p. 15/2015 non ha a che fare con la determinazione delle porzioni di suolo potenzialmente trasformabili, che le tavole "Limiti all'espansione insediativa" perimetrono.

Si segnala che l'individuazione delle "aree trasformabili" (150.000 mq – tavole 2.1 e 2.2) può comportare l'insorgere di aspettative di trasformazione che non rispondono al principio di contenimento del consumo di suolo di cui all'art. 18 della l.p. 15/2015. Gli elaborati, in questa sede, vengono considerati come meri strumenti di verifica di future ipotetiche varianti da parte del Comune.

Si è rilevato che non si comprende invece come si relazionino con le modifiche promosse dalla presente variante, posto che in taluni casi le nuove previsioni che la variante in esame introduce (es. Prato Saiano, TP 12 e TP 13) risultano escluse dalle aree definite trasformabili. Posto che il Comune ha riferito che si intendeva utilizzare gli elaborati come strumento auto-valutativo, si conviene che è opportuno verificarne i contenuti nell'ottica della coerenza con le scelte di piano, approfondire i casi poco chiari e definire i limiti alle modifiche attraverso un'elaborazione ragionata dei contenuti, anziché una più meccanica trasposizione dei vincoli sovraordinati e del mosaico delle previsioni urbanistiche in essere.

### Standard urbanistici

Considerato il Dimensionamento di cui al paragrafo precedente, la relazione che accompagna la presente variante affronta all'*incipit* il tema del dimensionamento degli standard urbanistici, assumendo come riferimento la relazione tra il dato demografico di ciascuna frazione (o quartiere) e il fabbisogno di dotazioni territoriali pro-capite, considerando la proiezione demografica al 2028. L'analisi del carico antropico viene integrata considerando anche le presenze turistiche ed il relativo trend di crescita entro l'orizzonte temporale assunto come riferimento (2028), al netto di ulteriori presenze riconducibili ad alloggi ad uso turistico in ragione dell'assenza del dato di riferimento.

I dati di cui sopra vengono messi a sintesi andando così a costituire il quadro complessivo ed aggregato del fabbisogno di residenti e turisti; viene confermato che gli standard minimi di cui al D.M. 1444/1968 risultano pienamente soddisfatti a scala comunale. Coerentemente con l'art. 10 del Regolamento viene resa la verifica degli standard con riferimento ai centri abitati, considerando le dotazioni esistenti e quelle previste (pag. 31 della relazione illustrativa). Le tabelle nn. 15 e 16, riferite ai parcheggi e agli spazi a verde, evidenziano per taluni centri abitati il mancato raggiungimento dei parametri minimi del D.M. 1444/1968. Nell'apprezzare l'accurata ricerca di aree a standard condotta dal comune attraverso l'introduzione dello strumento della perequazione, che ha portato in alcuni casi al raggiungimento della soglia minima e in altri all'avvicinamento ad essa, si richiama che spetta al PRG assumere le scelte di merito, tenendo conto dei parametri definiti dal decreto ministeriale. Per meglio comprendere la natura delle carenze, si invita a considerare anche quanto ammesso dalle norme del piano in vigore (parcheggi pubblici per il 30% delle previste aree a verde pubblico – art. 32 – e verde pubblico in copertura dei potenziali parcheggi interrati – art. 33) e dall'art. 24 della l.p. 15/2015 relativamente ai cambi di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale. L'Assessore ha precisato che le verifiche riferite agli artt. 32 e 33 dovranno inoltre essere condotte valutando che in talune aree è necessario considerare che la previsione a parcheggio deve necessariamente essere utilizzata in toto per tale funzione e che in alcune aree previste a verde pubblico è inopportuno prefigurare la collocazione di parcheggi. Si invita quindi ad assumere tale considerazione come ulteriore elemento da considerarsi in occasione del perfezionamento della verifica delle dotazioni.

In merito alle varianti (gruppo 5) che eliminano previsioni urbanistiche riferite ad aree a verde pubblico e parcheggi si chiede di approfondire ove possibile la natura effettivamente espropriativa anziché conformativa delle vigenti destinazioni. Si rammenta infatti che se venissero ravvisati vincoli conformativi, gli stessi non sono soggetto a decadenza mentre restano assoggettati ai limiti temporali e di indennizzo i soli vincoli di tipo espropriativo. Ne deriva che, qualora il Comune identificasse la natura conformativa delle previsioni in esame, potrebbe valutare la conferma di talune previsioni in essere laddove lo standard risulti carente o laddove il disegno urbanistico del piano vigente abbia valenza strategica anche alla grande scala (es. asse Riva-Arco, trattata nel prosieguo).

## Gruppo 3 – perequazione urbanistica e aree di trasformazione TP

### *Avvio del processo pianificatorio*

Le modalità di perseguitamento degli obiettivi generali della variante, richiamati in premessa, sono stati prioritariamente definiti in seno all'avviso preliminare, che ha individuato le località che necessitano di incremento delle dotazioni o della qualificazione degli spazi pubblici, definendo così in modo puntuale il quadro di riferimento per l'accoglimento delle proposte. Ha inoltre chiarito la cornice valutativa delle proposte ricevute. Si apprezza la particolare attenzione con cui il comune si è approcciato al tema della perequazione e a quello della ricerca di aree da destinare a dotazioni territoriali, definendo preliminarmente sia i centri urbani bisognosi di integrazioni di aree di interesse collettivo che gli indirizzi per l'applicazione della perequazione.

#### *Criteri*

La relazione illustrativa definisce le modalità di applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, definendo sia i criteri generali che ulteriori specifiche modalità applicative, tracciano così il quadro generale per l'applicazione della perequazione urbanistica in forma generalizzata (cioè potenzialmente estesa all'intero territorio); la variante in esame individua poi gli specifici ambiti entro cui l'istituto trova applicazione (art. 67.2). In occasione della Conferenza si è chiarito che a fronte della rosa dei diversi tipi di ambiti di cui alle norme di attuazione (aree di riqualificazione, edifici esistenti, ambiti urbani sa assoggettare a riqualificazione urbanistica, aree da ripianificare, aree dismesse, aree non pianificate intercluse o limitrofe ai centri consolidati e aree soggette ad accordo), la presente variante individua esclusivamente aree di riqualificazione a prescindere dal loro essere già parzialmente edificate o inedificate o da recuperare, in ragione della necessità di rappresentare cartograficamente entro un unico areale con unitaria campitura la mixità funzionale dei diversi ambiti, nella consapevolezza che tale scelta comporti la non immediata leggibilità del disegno urbanistico discendente dalle diverse destinazioni di zona.

#### *Definizione degli indici perequativi e delle premialità*

Gli "indici perequativi convenzionali" - differenziati in base all'abitato "A - aree centrali" e alle frazioni "B - aree periferiche e frazioni", oltre che in ragione della posizione dell'area rispetto al tessuto consolidato - intercluse (A1 o B1), ai margini (A2 o B2), limitrofe (A3 o B3) in base alle tre zone che l'Osservatorio del mercato immobiliare - FIMAA ha definito per il Comune di Arco e che il PRG ha fatto proprie (relazione, pag. 43) – e in base alle caratteristiche orografiche (pianeggianti o acclivi, per le sole aree intercluse o ai margini).

Relativamente ai valori di mercato assunti come riferimento il Servizio Patrimonio e logistica ha rilevato che sono stati utilizzati metodi tabellari per la definizione dei valori in gioco, riassunti entro un quadro semplificato, che non rinviano ad approfondimento dei valori attraverso stime dedicate. Ha inoltre indicato che i valori di riferimento per gli ipotetici spostamenti delle potenzialità edificatorie tra zone diverse sono indicati in ragione di una stima di massima; richiama che nel caso di espropri il ricorso a valori tabellari standardizzati non è considerato un approccio corretto, posto che ai fini della determinazione di un valore del terreno è sempre richiesta un'analisi puntuale.

Relativamente a tali aspetti il Comune di Arco ha precisato che i valori di mercato a cui viene fatto richiamo sono stati utilizzati come riferimento per proporzionare gli indici convenzionali diversi in base ai dati FIMAA e non quali valori economici generatori dei parametri edificatori. Ha segnalato che è nella natura della perequazione, come tecnica pianificatoria, individuare valori omogenei per classi e sottoclassi, proprio perché il fine da persegui si è l'omogeneità di trattamento tra tutti i diversi portatori di interessi. L'equità di trattamento per classi/sottoclassi omogenee richiama l'omogeneità degli indici delle zonizzazioni ordinarie.

Il Servizio Patrimonio e logistica ha richiamato la guida FIMAA, chiedendo al Comune se siano stati assunti i valori minimi, massimi o mediati. Il Comune ha chiarito che sono stati utilizzati i valori massimi posto che le TP sono riferite a nuove costruzioni più facilmente riconducibili ai valori più elevati. Il Servizio Patrimonio e logistica confermato le perplessità rispetto all'utilizzo di valori standardizzati e sull'ammissibilità del modello perequativo generalizzato a priori.

Il Comune ha inoltre precisato che i proprietari delle aree TP hanno sottoscritto gli accordi ricondotti nella presente variante, accettando così i valori proposti. Sul piano delle modalità di applicazione dello strumento della perequazione, ha ribadito che gli approcci possibili desumibili

sia dalla letteratura che dalle pratiche pianificatorie ormai di diffusa applicazione vedono da un lato l'introduzione della perequazione e dei relativi indici in forma generalizzata, estesa all'intero territorio comunale, e finalizzata all'equa distribuzione dei vantaggi e dei costi prodotti dalla pianificazione o, dall'altro alto, interventi puntuali pensati a prescindere da stime ponderate in base agli specifici casi, tendenzialmente ricondotti a meccanismi compensativi

Il Comune ha ribadito che i valori sono stati utilizzati quali indicatori di proporzionalità, il dato riportato – riferito al 2017 – non necessita di essere aggiornato, considerando inoltre che è riferito alla data di pubblicazione del bando. Il Comune ha quindi precisato che spetterà a future eventuali varianti che dovessero utilizzare i criteri della perequazione, valutare se il dato di riferimento necessiti di essere aggiornato in ragione di apprezzabili scostamenti tra i valori delle diverse zone di riferimento.

Tornando alla trattazione attinente gli indici prescelti e le premialità, in ragione di quanto precedentemente indicato in merito all'individuazione di sole aree di riqualificazione, si è chiesto quindi di chiarire se alle diverse definizioni utilizzate (ambiti con immobili soggetti a interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica, ambiti di trasformazione e aree di riqualificazione) corrispondano aree omogenee quanto a procedura (accordo e permesso di costruire convenzionato) e assegnazione degli indici, delle premialità (contenimento consumi energetici, cessioni oltre quota (indicativamente prevista come pari alla metà del lotto), realizzazione opere di urbanizzazione superiore agli oneri di urbanizzazione, strutture ricettive alberghiere (30%) e realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (da 25% a 35%)) e delle quantità edificatorie differenziate in base allo “stato conservativo dell’edificazione esistente”.

Inteso che agli indici convenzionali viene ammesso che si aggiungano potenzialità edificatorie derivanti da premialità e/o crediti edilizi sino al raggiungimento di una soglia massima che viene definita attraverso l’indice di sostenibilità, si è chiesto al Comune esplicitare in base a quali ragionamenti siano stati quantificati gli indici convenzionali e come sia stata quantificata la soglia massima dell’indice di sostenibilità. Il Comune ha riferito che, una volta fissati gli indici convenzionali, la soglia massima raggiungibile con le ulteriori premialità è stata definita attraverso la lettura dell’edificato presente nelle diverse aree, accertando che nel caso di interventi che sfruttino interamente gli indici sia assicurata omogeneità quanto ad altezze e configurazioni volumetriche.

Si indica quindi di introdurre le precisazioni negli atti di piano, ai fini dell’adozione definitiva, ad integrazione dei criteri della perequazione.

#### *Classificazione dei suoli – trasferimenti di quantità edificatorie – coefficienti di conversione degli usi*

Considerate le “aree centrali” così come definite e perimetrerate dalla relazione illustrativa (pag. 39 e Figura 2), si esprime forte perplessità relativamente all’attribuzione di un indice convenzionale e un ulteriore indice di sostenibilità al centro storico e alle aree libere “intercluse”. Inoltre pare poco coerente con lo stato di fatto e di diritto equiparare gli indici convenzionali del tessuto di antica origine – caratterizzato per sua natura e per la relativa disciplina urbanistica – un valore analogo a quello delle aree consolidate ad esso esterne caratterizzate da potenzialità edificatorie maggiori e possibilità di intervento diverse.

Il Comune ha riferito che gli indici perequativi non sono stati pensati per il centro storico e non se ne prefigura un’attuazione in corrispondenza dei vuoti urbani presenti. Esclude la volontà di applicare la perequazione entro gli insediamenti di antica origine. Si richiede pertanto di introdurre almeno un elaborato che rappresenti con chiarezza l’esclusione dall’applicazione degli indici della perequazione il centro storico e gli insediamenti sparsi di antica origine, dandone atto anche all’interno dei criteri di cui alle norme di attuazione.

Si conviene quindi che è necessario chiarire tale esclusione entro gli atti di piano.

A tale fine si è chiesto di delimitare e definire attraverso un elaborato cartografico i diversi “suoli” a cui i criteri assegnano i diversi indici. Il Comune ha riferito che una rappresentazione di tale natura è di complessa realizzazione posto che il fattore determinante per la scelta dei diversi indici, oltre alla localizzazione, è l’andamento orografico; le caratteristiche dei suoli sono talmente variegate

che l'individuazione dell'indice di riferimento va definita nel momento in cui viene individuata la specifica area di intervento. La scelta di non definire a priori e con puntualità gli indici dei suoli può essere accolta posto che l'introduzione di ulteriori ambiti di trasformazione perequativa avverrà necessariamente attraverso specifica variante al piano.

In assenza della rappresentazione cartografica, il piano dovrà meglio chiarire la relazione intercorrente tra le tre diverse "aree centrali" e le ulteriori tre "Aree nei nuclei periferici" da un lato (figura 1) e le tre zone riferite ai "trasferimenti delle quantità edificatorie" (Matrice 1: centro storico, centro e zone pregiate, periferia e frazioni).

#### *Gli ambiti territoriali proposti dalla presente variante (TP)*

L'art. 67.8 stabilisce che l'attuazione delle trasformazioni perequative TP avvenga attraverso permessi di costruire convenzionati, in coerenza con quanto indicato dagli accordi.

Il Comune riferito di aver scelto di ricorrere a Permessi di costruire convenzionati (art. 26 comma 5 della l.p. 15/2015) in luogo di piani attuativi, in ragione dell'esigua estensione delle aree di trasformazione (a prescindere dal limite dei 2.500 mq di cui all'art. 49 della l.p. 15/2015), del ridotto numero di soggetti attuatori interessati, della predefinita collocazione delle aree di interesse collettivo e della volontà di assicurare tempi del procedimento di rilascio del titolo edilizio più contenuti. Ha inoltre precisato che al netto delle aree interessate dalla cessione, già definite negli accordi, sono necessarie opere di urbanizzazione funzionali alle aree private e pertanto riconducibili all'art. 84 della l.p. 15/2015 nei soli casi delle TP di Bolognano e Massone. Ha inoltre chiarito che gli ulteriori ambiti di trasformazione si collocano a ridosso degli abitati esistenti e di strade pubbliche ove sono già presenti tutti i necessari sotto servizi.

Si invita il comune a valutare l'opportunità di ricorrere a piani attuativi per le aree che presentano dimensioni significative o in cui sono previsti interventi articolati e/o di significativa portata.

Il Comune ha infine chiarito che le strade esistenti in corrispondenza delle quali vengono a collocarsi le nuove aree TP presentano sezione adeguata ai flussi attuali e quelli indotti dalle trasformazioni urbanistiche (es. TP04, etc.).

#### *Norme di attuazione riferite alle TP*

I parametri edificatori sono resi entro le schede di cui all'art. 67. Visto il chiarimento reso in occasione della Conferenza con riferimento al fatto che gli indici delle aree TP individuati nelle norme non sono passibili di ulteriori modifiche (posto che in essi sono già inclusi, quando dovuti, gli indici di sostenibilità), si chiede di indicare con maggiore chiarezza gli effettivi valori assunti come riferimento intervenendo anche sulle Tabelle di cui alle norme.

Si chiede di chiarire la correlazione tra le destinazioni urbanistiche in esse indicate e il corrispondente articolo di riferimento (utile per chiarire interventi ammessi). Si chiede inoltre di accertare che vi sia un rinvio anche per i casi in cui viene rappresentato un modo d'uso del suolo (es. marciapiede o area di pertinenza o "area con diritto di passo da cedere al comune" o area per la viabilità) in luogo di una destinazione urbanistica. Si chiede di verificare che la destinazione indicata sia coerente con gli accordi sottoscritti e meglio chiarire gli interventi ammessi sugli edifici e sugli spazi aperti per i quali si indica cessione/diritto di passo (es. TP10, variante 3.3.10). In merito alla richiesta dell'Assessore, riferita all'individuazione del più corretto cartiglio per l'area ceduta in TP10 da definirsi in ragione dei potenziali e diversificati usi prefigurati, si indica che ai fini della corretta elaborazione dei file shape è necessario assumere come riferimento quanto definito dalla legenda standard, ricordando che per le modifiche che si dovessero rendere necessarie in futuro, è possibile fare riferimento all'art. 24 della l.p. 15/2015.

Si chiede se agli "Interventi di riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica" (art. 67.6) abbiano riferimento in cartografia.

Relativamente al capitolo 3 delle norme di attuazione, denominato “Trasformazioni perequative” si chiedono chiarimenti in merito ai diversi articoli a cui corrisponde una stratificazione di previsioni/vincoli cartografici (TP, AU, RU).

*Le aree soggette a trasformazione perequativa che la presente variante introduce*

Si richiama in primo luogo che le nuove previsioni a carattere residenziale - verificate attraverso l'autovalutazione - sono ammesse solo al fine di rispondere alla necessità di soddisfare motivate esigenze abitative primarie, nel rispetto dell'art. 18 della l.p. 15/2015. Per tale ragione è necessario che le norme di attuazione siano integrate specificando tale limitazione.

In considerazione del fatto che gli accordi pubblico privato all'art. 3 “Impegni del soggetto attuatore – tempistica” prevede che il privato sia chiamato a presentare “l’istanza di permesso di costruire convenzionato entro 5 anni dall’entrata in vigore della variante (in esame)”, salvo proroghe per “gravi motivi e cause di forza maggiore”. Detto termine di efficacia, inquadrandosi nei termini dell'art. 45 comma 3 della l.p. 15/2015, va richiamato nelle norme di attuazione. Si segnala inoltre che la disciplina provinciale non prevede proroghe per le previsioni con efficacia predeterminata.

Relativamente alle singole aree di trasformazione si segnala quanto segue.

In merito all'area TP2 – Bolognano/Arco via S.Caterina/Braila Laghel – variante 3.3.2, per l'area A, stante la presenza dell'edificio a nord dell'ambito. si chiede di chiarire come sia stata considerata la relativa volumetria ai fini della definizione dell'indice perequativo, considerando anche che ad oggi ricade in un area a verde privato (disciplina art. 17 per interventi su edifici esistenti solo ante 1997). Attraverso l'area B si introduce un'area residenziale entro una conurbazione lineare destinata al commercio, al fine di ospitare l'extra indice non collocato nel primo ambito. Si rileva che la nuova previsione urbanistica determina il sacrificio di uno dei "varchi" tra i tessuti edificati, aperti verso il territorio agricolo segnalati come significativi dal progetto del Fondo del Paesaggio per l'Asse Riva-Arco, la cui chiusura enfatizza l'estensione della conurbazione lineare. Il Comune ha riferito che nella valutazione condotta preliminarmente all'accoglimento della proposta del privato si è considerato opportuno non introdurre nell'area A una potenzialità edificatoria che potesse portare al superamento delle potenzialità delle aree attigue, scegliendo così di sacrificare un "tassello" inedificato all'interno della zona commerciale di via S.Caterina. Relativamente alla previsione riferita all'area C (falesia) si rinvia a quanto già evidenziato.

Per quanto attiene l'area TP4 – Varignano, via Bresciani – variante 3.3.4, in occasione della Conferenza si è chiesto di meglio chiarire gli interventi previsti; il Comune ha riferito che il proprietario dell'area è interessato a trasformare l'edificio esistente in residenziale e che in contropartita e a bilanciamento dei vantaggi il Comune ha chiesto la cessione del parcheggio a nord (già utilizzato in forma temporanea ancorché non approntato) consentendo alla realizzazione in sottosuolo di spazi a parcheggio di pertinenza dell'area residenziale.

Relativamente all'area TP5 – S. Andrea (commerciale e sportivo – asse Riva Arco) – variante 3.3.5 si rinvia in primo luogo all'approfondimento relativo alla verifica di coerenza esterna richiesta con riferimento al PTC. Si chiede di integrare il Rapporto ambientale verificando l'effettiva necessità di ulteriori aree commerciali entro un'area già ricca di funzioni di tale natura, approfondendo la relazione intercorrente tra il numero di fruitori potenziali e gli spazi commerciali. Per il trattamento del fronte dell'asse Riva-Arco, va considerato quanto rilevato in merito alle modifiche dell'area a verde pubblico prevista dal piano vigente, indicando che è opportuno trattare il limite sud-orientale della nuova area commerciale in modo coerente con il disegno urbanistico dell'intera asta viaria. Si fa inoltre richiamo al tema dei "varchi" di cui ai progetti del Fondo del Paesaggio (rif. TP2).

Si segnala che i cartigli riferiti a residenza e parcheggio di cui alla TP6 – Grotta, variante 3.3.6, paiono invertiti nella scheda norma. Si richiama il verbale della Conferenza per la verifica del rischio idrogeologico, rinviando la valutazione all'adozione definitiva e chiedendo al Comune di valutare se le criticità dell'area determinino la revisione dell'indice convenzionale.

Per la TP8 – Vigne – variante 3.3.8 – due ambiti (residenziale a nord, parcheggio a sud) sia chiarito se la potenzialità edificatoria di cui alla scheda norma di riferimento viene ad assommarsi all'eventuale SUN della costruzione che pare presente in interrato.

#### Gruppo 4 – piani attuativi scaduti ed attuati

La presente variante interviene aggiornando le previsioni urbanistiche delle aree interessate dai piani attuativi che hanno trovato piena attuazione ed eliminando il corrispondente vincolo. Al riguardo si richiamano le modifiche introdotte – con l.p. 12/2019 - all’articolo 54, comma 1 bis e comma 4, della l.p. 15/2015, evidenziando il necessario aggiornamento dei contenuti del piano. Si chiedono quindi i seguenti chiarimenti:

- Variante 4.5 - stralcio “PS 10”: si prende atto dell’avvenuto riconoscimento della destinazione urbanistica “Edilizia abitativa popolare – EA” introdotta attraverso il piano attuato, segnalando che in legenda risulta assente il rinvio alla disciplina di riferimento, che pare essere l’art. 15 comma 6. Si chiede inoltre se sia una scelta non prevedere possibili futuri ampliamenti per gli edifici esistenti.
- Variante 4.7 - stralcio “PL 15”: si chiedono chiarimenti in merito all’avvenuta bonifica del sito ricompreso entro il perimetro del piano attuativo, posto che permane negli estratti cartografici riportati dalla “Tabella A – anagrafe dei siti da bonificare” (art. 54 bis) ma non nelle tavole di piano.

La variante provvede inoltre all’eliminazione di talune previsioni di piani attuativi i cui termini di efficacia sono scaduti in base all’art. 54 della l.p. 15/2015.

- variante 4.2 “PG 2”: si prende atto che la relazione illustrativa ripercorre l’iter di approvazione del piano guida, riferisce dell’avvenuta realizzazione di opere di interesse pubblico attraverso procedure di deroga, fornisce indicazioni relativamente alla avvenuta attuazione di taluni compatti e richiama l’estinzione della capacità edificatoria dell’Ambito C con conseguente realizzazione del parco oggi presente nell’area. Si segnala che nel corso dell’istruttoria è stata riscontrata la modifica di contenute porzioni di aree poste al limitare meridionale del piano in assenza della necessaria evidenziazione cartografica (shape V100), pur in presenza della precisa descrizione in relazione (parcheggio e tratto di viabilità a sud). Nel richiedere di provvedere all’evidenziazione, si segnala che andrà eliminata la fascia di rispetto stradale rimasta per possibile errore materiale.
- Variante 4.4 “PL 9”: Si prende atto di quanto indicato dal Comune in occasione della Conferenza dei servizi (*in attesa dell’espressione del T.A.R. sarà riproposta la destinazione vigente a verde e attrezzature pubbliche*), segnalando in termini collaborativi che qualora vi fossero scelte diverse, confermative della proposta di variante, si consiglia di verificare i tratti residuali e terminali dell’arteria stradale e della rete ciclopedonale.

Vi sono inoltre casi di ridefinizione di destinazioni urbanistiche discendenti dalla attuazione solo parziale delle previsioni di piani attuativi:

- variante 4.3 “PG 4”: la relazione indica che per gli ambiti che hanno trovato attuazione, la presente variante introduce in cartografia la corrispondente destinazione urbanistica. Per gli ambiti che non hanno trovato attuazione, la variante interviene attraverso puntuali scelte urbanistiche; in alcune aree viene introdotta la previsione di usi agricoli mentre in altre vengono introdotte nuove previsioni di aree di interesse collettivo, che si configurano come nuovi vincoli preordinati all’esproprio (5.2.1.1 e 5.2.1.2). Si richiama che buona parte dell’area interessata dalla variante 4.3 coincide con l’area di interscambio modale individuata dal PTC definitivamente adottato dalla Comunità dell’Alto Garda e Ledro.

#### Gruppo 5 – vincoli espropriativi stralciati e di nuova introduzione

Nel prosegue si richiamano quali “espropriativi” i vincoli così definiti dal comune in adozione preliminare, richiamando il rilievo reso in precedenza con riferimento alla natura dei vincoli che il vigente piano individua, al fine di richiamare l’importanza di meglio comprenderne la natura (conformativa o espropriativa) a fronte di scelte di stralcio.

Le varianti individuate con il numero 5.1.4.3 “verde pubblico lungo via S.Caterina” interessano le fasce a verde pubblico poste a bordo strada individuate dal piano vigente e disciplinate all’art. 46 “Aree di rispetto stradale”, mediante il comma 12. La presente variante, riscontrando che il termine di efficacia del vincolo “espropriativo” è prossimo alla scadenza, interviene eliminando la vigente previsione ed assegnando alle diverse aree la destinazione urbanistica del lotto contiguo (pare con

conseguente contenuto incremento della superfici generatrice di indici edificatori). Attraverso la modifica del comma 12 conferma gli obiettivi di conversione della strada sovracomunale in locale con contestuale qualificazione dei bordi da per seguirsi attraverso un articolato e ricco viale alberato; se ne prevede l'attuazione attraverso gli eventuali permessi di costruire convenzionati da attivarsi in occasione della richiesta di eventuali titoli edilizi attraverso i quali i proprietari dei lotti fronte strada potrebbero anche collocare entro la fascia a verde posti auto pertinenti se aventi sottofondo permeabile.

Pur comprendendo che il disegno urbanistico prefigurato dal piano vigente possa essere di non facile realizzazione, si richiama che demandarlo ad ipotetici interventi promossi da privati e riferiti ai lotti fronte strada, può portare a forme di attuazione parziale con probabili situazioni di forte discontinuità; l'eliminazione della previsione del parco pubblico determina inoltre per il Comune l'impossibilità a precedere nei casi di mancata attivazione dei privati e, molto probabilmente, in corrispondenza dei numerosi lotti già utilizzati a fini edificatori. E' quindi opportuno che una scelta pianificatoria quale quella in esame, tesa a risolvere il problema contingente di un vincolo "prossimo a scadenza" e la difficile attuazione del disegno di piano, sappia e provi a dare una risposta urbanistica guardando ad obiettivi di lungo periodo, cercando soluzioni pianificatorie che possano porre i presupposti del difficile ma non impossibile passo verso la ricostruzione di gerarchie e la qualificazione degli elementi di bordo attraverso cui possono essere superati e mitigati gli effetti di una conurbazione lineare talvolta disordinata.

Si invita il Comune a ripensare la scelta, ricordando che essa va inquadrata entro un ragionamento paesaggistico di più ampio respiro che può trarre spunto sia al Documento preliminare definitivo del PTC Alto Garda e Ledro - che riconduce l'asse Riva-Arco entro le "costanti territoriali" delle "nuove identità" che devono essere prese inevitabilmente in considerazione al fine di definire i futuri caratteri del paesaggio dell'Alto Garda – sia dall'approfondimento progettuale di cui alla collana "Quaderni del Taesaggio Trentino – materiali di lavoro dell'Osservatorio del paesaggio", edita dalla Provincia autonoma di Trento tramite Step Scuola per il governo del territorio e del paesaggio (2013). Si richiama che lo scenario progettuale tracciato da detta pubblicazione, ha definito gli obiettivi da perseguire al fine di trasformare l'arteria in esame «da strada per carri a città»:

1. «la separazione dei flussi automobilistici da quelli pedonali è la premessa necessaria perché l'asse Riva Arco diventi un vero e proprio spazio urbano complesso»;
2. «la riqualificazione degli spazi sulla strada Riva-Arco si può ottenere da un lato con lo spostamento dei parcheggi dal fronte strada al retro degli edifici, e dall'altro con la progettazione di un fronte unitario e riconoscibile lungo tutto l'asse»;
3. «vanno individuati nuovi spazi pedonali (es: piazze, parchi...) lungo il corso dell'asse che forniscano la possibilità di una sosta ombreggiata, di spazi collettivi, attrezzature urbane e quant'altro si renda necessario in un ambito urbano complesso come quello che nel corso degli anni è diventato».

In particolare il secondo punto va infatti in una direzione ben diversa dall'ammissione di parcheggi lungo il fronte strada, previsto dall'art. 46 comma 12.

Si chiede quindi all'amministrazione di valutare l'opportunità di confermare la previsione urbanistica vigente al fine di aprire oggi una riflessione di più ampio respiro che potrebbe guardare alla perequazione urbanistica che la presente variante introduce come metodo e strumento a cui ricorrere per addivenire alla cessione delle aree, ricollocando le potenzialità edificatorie in altri ambiti o all'interno dei lotti fronte strada.

Il Comune ha riferito che entro la cornice di quanto già previsto dal piano vigente gli interventi realizzati quanto a opere di rinverdimento, percorsi e ciclabili, sono stati realizzati in considerazione della presenza della fascia di rispetto riferita alla viabilità di potenziamento, posto che entro la previsione dell'area a verde pubblico sono comunque già ammessi parcheggi privati. Le convenzioni urbanistiche previste dal piano vigente erano state pensate immaginando che qualora i privati avessero chiesto di poter realizzare chioschi e strutture temporanee all'interno dell'area privata destinata a verde pubblico, il Comune avrebbe potuto chiedere l'apprestamento del verde e la cessione delle relative aree; tale scenario non ha trovato attuazione e l'apprestamento di aree a verde in regime di convenzionamento è stato condotto solo in alcune contenute aree. Il Comune ha inoltre evidenziato che risulta particolarmente complesso immaginare uno spazio a verde a configurazione lineare ricco di alberature e di vegetazione posto che tutte le attività a bordo strada richiedono che sia assicurata loro ampia visibilità e che le dimensioni della previsione urbanistica risultano sufficienti ad affiancare il marciapiede e la pista ciclopedinale, ma non ad accogliere ulteriori fasce a verde, considerate le distanze che ai fini della sicurezza vanno rispettate.

A conclusione dell'articolato confronto con il Comune si è convenuto che la scelta del piano potrebbe essere definita nell'ottica di tutelare maggiormente la fascia e del non precludere la possibilità di un intervento dai caratteri unitari, anche se con attuazione sequenziale. L'Assessore ha indicato che un ulteriore spunto potrebbe essere tratto dal Piano Stralcio del Commercio che ha individuato modalità di qualificazione delle aree commerciali fronte strada e dai progetti provinciali che hanno affrontato il tema ad una più specifica scala.

Relativamente alle ulteriori varianti afferenti al gruppo in esame, si chiede quanto segue:

- Variante 5.1.5.1 (da Attrezzature pubbliche di interesse generale a Verde privato): si chiede se la nuova destinazione sia coerente con l'ampia serra presente nel lotto.
- Variante 5.1.6.1 (da Attrezzature pubbliche di interesse generale a Agricola locale): si chiede se la nuova destinazione sia coerente con l'ampio parcheggio a supporto dell'attività di ristorazione presente nel lotto.
- Varianti 5.1.9.1, 5.1.9.2, 5.1.10.1 e 5.1.10.2 (da verde pubblico a area agricola o verde privato o fiumi e torrenti, se di proprietà demaniale): si chiede di chiarire se tali modifiche presuppongano la scelta di rinunciare all'ipotesi di una fruizione pubblica delle rive del Sarca, considerato che tali modifiche determinano una situazione di alternanza tra spazi pubblici (o potenzialmente tali) e privati che non può portare alla continuità se non nel tratto ove permane la previsione di percorso ciclopedonale (5.1.10.2). In occasione della Conferenza dei Servizi istruttoria il Comune ha anticipato che la variante 5.1.9.2 verrà espunta in adozione definitiva posto che interessa una proprietà pubblica e, quindi, il vincolo mantiene efficacia.
- Variante 5.2.3.1 (Prato Saiano, da agricola di pregio a parcheggio pubblico): si chiedono elementi rispetto alla vasta previsione di parcheggio, che creerebbe sicure alterazioni del quadro paesaggistico di riferimento composto da chiesa-abside-limite del centro storico, muro di delimitazione e area coltivata. Si ritiene opportuno conservare la relazione forte tra area agricola e centro storico, caratterizzata dal segno forte di delimitazione di quest'ultimo, prescegliendo una diversa localizzazione per la previsione del parcheggio, valutando ad esempio le aree ad est del nucleo abitato. Dal punto di vista urbanistico, comprendendo che la previsione viene proposta forse a supporto anche nel nucleo residenziale di più recente origine a nord, si chiede se non sia più opportuno introdurre una previsione nelle più immediate vicinanze dell'ambito residenziale, eventualmente ripartendo in due diverse aree la previsione di spazio per la sosta. Gli Amministratori hanno informato che la scelta della localizzazione e della dimensione discende dalla volontà di collocare in loco un ampio tendone per feste e che una collocazione al limitare orientale del nucleo storico presenterebbe talune difficoltà quanto a raggiungibilità dell'area.

#### Gruppo 6 – modifica delle aree cimiteriali ed aggiornamento delle relative fasce di rispetto

Variante 6.1.1 (da Area cimiteriale a verde privato – Varignano): richiamando che le aree per attrezzature di livello provinciale “sono individuate a titolo ricognitivo dal piano urbanistico provinciale, sulla base della localizzazione di massima condotta dalla Giunta provinciale, sentita la comunità e il comune o i comuni interessati”, si ricorda che “La localizzazione definitiva dei servizi e attrezzature di livello provinciale è effettuata dai piani territoriali delle comunità”. Posto che la destinazione urbanistica proposta dalla presente variante risulta meno rispondente alla previsione del PUP rispetto a quella vigente, si esprime parere non favorevole, posto che tale scelta urbanistica potrebbe porsi come limite per l'attuazione delle previsioni del PUP e delle future scelte del PTC.

#### Gruppo 7 – aree agricole e aree boscate

Si invita a verificare e meglio chiarire quanto segue:

- Variante 7.2.7 (da bosco a agricola – a sud di Vignole): vista l'immagine riportata in relazione si chiede di verificare se l'aggiornamento della destinazione di zona abbia considerato l'intera area interessata dall'opera di bonifica.
- Variante 7.2.8 (da zona a bosco ad agricola con nuovo polo dei Servizi n. 4 in Area di protezione ambientale attiva – art. 62): il Servizio Geologico in seno alla conferenza dei servizi per la valutazione del rischio idrogeologico ha espresso parere critico ed ha invitato allo stralcio della previsione. Dal punto di vista urbanistico considerato il delicato contesto paesaggistico in occasione della Conferenza sono state evidenziate perplessità rispetto alla dimensione

dell'area, alla accessibilità veicolare fortemente disagevole ed all'introduzione di previsioni dimensionalmente indeterminate (es. "piccole" costruzioni", "piccolo" parcheggio", "piccole strutture per il ristoro"). Il Comune ha riferito che l'assenza di parametri dimensionali di riferimento per gli interventi discende dall'aver mutuato la disciplina del piano vigente per le ulteriori aree di cui all'art. 62. Ha inoltre chiarito che tali interventi saranno concentrati all'interno della sola area occidentale della variante 7.2.8, laddove si colloca la "Falesia Family San Martino" - una parete specificatamente dedicata all'arrampicata di bambini e ragazzi – ove si rende necessario allocare strutture di servizio specificatamente pensate per la categoria di utenti; ha riferito che le aree sono ad oggi già servite dalle reti di servizio necessarie per l'appontamento degli interventi e che le strutture previste dall'art. 62 si configurano come sostitutive dei servizi igienici mobili e provvisori presenti in loco. Ha infine indicato che il "piccolo parcheggio" non verrà confermato; si indica pertanto di rivedere la norma di riferimento.

#### Gruppo 8 – modifiche discendenti da richieste di privati

La presente variante trasforma in inedificabili talune aree destinate all'insediamento, nei termini dell'art. 45 della l.p. 15/2015 e a valle della disanima delle richieste presentate dai proprietari a decorrere da luglio 2015. A valle degli approfondimenti di merito, il comune ha introdotto le modifiche urbanistiche relative alle domande accolte. In occasione della Conferenza si sono chiesti chiarimenti in merito alle diverse varianti di cui al presente gruppo, comprendendo che non tutte discendono da richieste di trasformazioni riconducibili al soprarichiamato art. 45. Si chiede pertanto di meglio chiarire il distinguo tra i diversi casi.

Per i casi di richieste di trasformazione di aree edificabili in inedificabili, si chiede di accettare che la potenzialità edificatoria dei lotti edificatori oggetto di trasformazione non è stata sfruttata da altri lotti. Le aree andranno individuate attraverso lo specifico retino di cui alla legenda standard (Z610\_P) accompagnato da uno specifico riferimento normativo che rimandi ad un articolo da introdursi nelle norme di attuazione, che faccia rinvio all'art. 45 della l.p. 15/2015.

Si chiede inoltre di accettare che la trasformazione in aree inedificabili non precluda l'accesso ai lotti edificati retrostanti (es. variante 8.5) o di individuare una viabilità privata.

Si chiede inoltre di verificare la variante n. 8.1 (da area per attività commerciali a area a verde privato con vincolo di inedificabilità) ove parrebbero ospitati i parcheggi a supporto della adiacente struttura; si ricorda che i parcheggi a standard vanno mantenuti all'interno della destinazione urbanistica a cui fanno riferimento. Se i parcheggi non costituissimo standard, data l'assenza di spazi a verde si ritiene che l'individuazione dell'area come parcheggio privato esistente (H103\_P) risulti meglio rispondente allo stato dei luoghi.

#### Norme di attuazione

- Art. 25 – Aree produttive del settore secondario di interesse locale: quanto introdotto (rimessaggio camper e stazione carburante con ristorazione e vendita di prodotti tipici) eccede quanto previsto dall'art. 118 della l.p. 15/2015 e va espunto. Gli impianti di distribuzione di carburante necessitano di specifica previsione urbanistica ai sensi dell'art. 11 comma 2 del Regolamento.
- Art. 38 comma 11 e comma 8 (con rinvio ad art. 11 ter): si chiedono chiarimenti in merito alla disciplina prevista per gli interventi ammessi sugli edifici esistenti, che assumono come riferimento varie date, richiamando il riferimento temporale di cui all'art. 112 l.p. 15/2015.
- Art. 46 - "Aree di rispetto stradale": Richiamando quanto sopra indicato in merito all'art. 25, si evidenzia che il secondo periodo di cui al comma 2 dell'art. 46 non è necessario. Si chiarisce che gli impianti di distribuzione di carburante sino annoverati dal Regolamento entro le opere di infrastrutturazione del territorio, già trattati dal primo periodo del soprarichiamato comma 2.
- Art. 62 - "Aree di protezione ambientale attiva": si evidenza che l'introduzione della previsione dell'area sosta camper di cui al comma 4 ""Polo servizi 1" non essendo stata cartograficamente individuata, non è stata oggetto di valutazione del rischio idrogeologico. Nel rinviare la valutazione all'adozione definitiva, si chiede di individuare attraverso lo shape V100 la specifica area di riferimento.
- Art. 66 "Strumenti subordinati al PRG": all'introduzione dei Permessi di costruire convenzionati deve corrispondere l'individuazione cartografica delle aree di riferimento (con cartiglio PC n.) il tematismo di cui alla legenda standard da introdursi in legenda.

## Cartografia

In merito alle modifiche cartografiche (sottogruppo 10.2) si chiedono chiarimenti in merito alle varianti nn. 10.2.2, 10.2.3, 10.2.4 e 10.2.8, a cui pare non corrispondere alcuna modifica. Si segnala che la destinazione urbanistica vigente indicata nello shape V100 – strada locale esistente - pare essere diversa da quella in vigore – viabilità di potenziamento. Per la variante 10.2.8 si segnala inoltre che non risultano presenti gli attributi dello shape V100 riferiti alle destinazioni urbanistiche.

Risultano mancanti parti delle fasce di rispetto stradale poste in corrispondenza delle varianti nn. 10.2.5 e 10.2.6. Va inoltre verificata la fascia di rispetto posta in corrispondenza della variante 10.3.1, da rivedersi in ragione della nuova destinazione urbanistica

Per quanto attiene le problematiche rilevate con riferimento ai dati trasmessi a mezzo del sistema per la Gestione dei Piani Urbanistici (GPU) ed evidenziate nelle note richiamate in premessa, ai fini della necessaria correzione degli errori, si indica quanto segue:

- overlaps - sovrapposizioni tra shape A\_404 “spazi di pertinenza” e destinazioni urbanistiche varie: data lettura degli articoli 4 comma 5 e 11 comma 3 pare che il riferimento per gli interventi sia la categoria di intervento quando presente e, se assente, la norma di zona. Pare quindi possibile risolvere il problema della sovrapposizione eliminando la geometria dello shape A\_404 quando la corrispondente disciplina non trova applicazione.
- overlaps - Sovrapposizione tra il poligono relativo alla discarica L102\_P in loc. S.Luigi – SS240 Loppio e altre destinazioni di zona (agricola locale, bosco e agricola di pregio): si consiglia di utilizzare lo shape lineare per definire il solo perimetro della discarica
- Holes – constatata l'assenza delle destinazioni di zona in corrispondenza di vari piani attuativi (es. PIP13, RU3, RU8, RU7, RU17, RU22) si richiama che è necessario provvedere alla correzione del dato. Si consideri che introdurre la destinazione urbanistica prevalente potrebbe portare ad un disegno urbanistico poco rispondente ai contenuti di taluni piani attuativi, soprattutto nei casi in cui vi sia una significativa diversificazione di funzioni. Si suggerisce di valutare la possibilità di introdurre le destinazioni urbanistiche previste dai piani attuati o quelle possibili nei piani attuativi non attuati, integrando in norma la necessaria disciplina che potrebbe chiarire i margini di variabilità del disegno urbanistico prefigurato, come spesso accade in numerosi strumenti urbanistici. In occasione della Conferenza il Comune ha evidenziato che il riconoscimento delle destinazioni urbanistiche definite dai piani attuativi approvati, in taluni casi, risulta complesso in ragione della coesistenza di funzioni diverse, alle volte anche compresenti e che, nel caso del piano di recente approvato per la loc. Linfano l'operazione di trasposizione risulterebbe oggettivamente troppo complessa. Il Comune ha inoltre riferito che viste le norme che disciplinano i piani attuativi non ancora approvati, la definizione di destinazioni diverse non trova coerenza con l'impianto del piano che non prevede scelte né in termini localizzativi né quantitativi. Il Presidente ha quindi indicato che, in funzione delle caratteristiche del piano attuativo, sia utilizzata una unica campitura omogenea, da individuarsi tra quelle di cui alla legenda standard a cui dovranno fare richiamo gli articoli delle norme di attuazione di riferimento.
- Holes – si rileva l'assenza di copertura derivante dalla mancanza della perimetrazione del centro storico di Prato Saiano, che andrà integrata.

Si segnala che in taluni casi la fascia di rispetto stradale non risulta aggiornata in base al nuovo disegno urbanistico (3.3.8, 3.3.9, 3.3.13, 5.1.8.1, 5.1.10.1, 10.2.1, 10.2.7).

Per quanto attiene le tavole del sistema insediativo, si evidenzia che:

- non risulta indicata la perimetrazione del centro storico di Prato Saiano (tav. BC13 1:2.000) in cartografia e nel dato .shp;
- in cartografia, l'area residenziale di p.ed.1583 CC Arco e limitrofe è priva di “campitura” (nel dato SHP è corretta) TAV BC17;
- nella tavola BC12 1:5.000 mancano svariate destinazioni di zona per la parte a sud (correttamente presenti invece nei dati shp e nella cartografia 1:2.000);
- la perimetrazione dell'area 66bisNS 2 indicata in cartografia, non è contenuta nel dato Z602\_P.shp;
- si rileva che risulta assente nella documentazione in formato cartaceo la rappresentazione di alcune fasce di rispetto stradale (es. zona 5.1.1.1) presenti invece nel dato shape;
- a delimitazione della p.ed. 1177 CC Romarzollo (tav BC7) è presente la perimetrazione “variazione indice di fabbricabilità” che viene utilizzata come linea di demarcazione tra zone B con diversi cartigli; in tale caso pare che il cartiglio B4 sia riferito all'intera zona e che non vi siano ulteriori diversi cartigli.

In merito al sistema ambientale:

- nella tavola V1 1:2.000 non è visibile la perimetrazione del vincolo Z327\_P sulle p.ed.1610 e 624 CC Arco;
- nella tavola V1 1:2.000 in corrispondenza di variante 5.1.11.1 [eliminazione parcheggio], è rimasto un “buco bianco” escluso sia dalla tutela ambientale che dal rispetto del centro storico; si chiede se sia una scelta di piano o un errore di rappresentazione;
- In alcuni punti la rappresentazione delle aree di protezione fluviale Z312\_P non ha la corretta campitura (cfr. tav V4 e V5 1:2.000);
- è stato eliminato il SIB sito da bonificare, in corrispondenza di variante 4.7 tuttavia è rimasta l'indicazione puntuale [non prevista dalla legenda standard] (cfr. Tav V7 1:2.000);
- le tavole riportano il perimetro della aree di trasformazione perequativa; se si sceglie di mantenerne l'individuazione si suggerisce di introdurre l'etichetta TP n. coerentemente alla legenda (cfr. Tav V7 1:2.000);
- non è indicata la perimetrazione del centro storico di Prato Saiano (tav. V13 1:2.000) cartografia e dato .shp;
- nella cartografia in scala 1:5.000 le etichette ed alcune perimetrazioni non sono leggibili (cfr. Tav V2, V3, V11 ecc. 1:5.000);
- non è visibile la perimetrazione del Vincolo diretto Z301\_P su p.ed. 630 CC Oltresarca (cfr. Tav V11 – 1:5.000) e su p.f. 2333/1 CC Oltresarca (cfr. Tav V13 – 1:5.000).

## Osservazioni

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

## CONCLUSIONI

Ciò premesso, si ritiene che i contenuti della variante al PRG del Comune di Arco debbano essere rivisti e integrati secondo le osservazioni di merito sopra esposte, al fine dell'approvazione del piano.

Si dà atto che l'arch. Turella è uscita ad ore 15.35 ed il Sindaco ad ore 16.23.

La seduta si è chiusa ad ore 17.45.

Il Presidente della Conferenza  
- Ing. Guido Benedetti -

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

EC/ma



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 F + 39 0461 497088  
**pec** serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it  
**@** serv.urbanistica@provincia.tn.it

AL COMUNE DI ARCO  
 SEDE

S013-2021/18.2.2-2019-295/EC

Numeri di protocollo associati al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo.

**OGGETTO:** COMUNE DI ARCO : Variante n. 15 al piano regolatore generale Rif. delib. cons. n. 50 dd. 31 luglio 2020 – adozione definitiva (pratica 2724)

Con delibera del Consiglio comunale n. 31 di data 7 agosto 2019 è stata adottata preliminarmente la variante in esame, denominata "Variante n.15".

La relativa documentazione è stata trasmessa in data 24 settembre 2019 con il perfezionamento dell'invio digitale in data 25 ottobre 2019 mediante il sistema GPU. In data 15 novembre 2019 il procedimento è stato sospeso chiedendo integrazioni necessarie ai fini istruttori, pervenute in data 17 dicembre 2019. In data 14 febbraio 2020, per ragioni istruttorie, si è tenuta una Conferenza di servizi, per un confronto preliminare sul piano; il giorno 2 marzo 2020 è stata quindi convocata la Conferenza di pianificazione per il giorno 2 marzo 2020, il cui verbale è stato trasmesso al Comune in data 16 marzo con nota prot. n. 170044.

In data 31 luglio 2020 con deliberazione consiliare n. 50 la variante è stata definitivamente adottata. Il 20 ottobre 2020 (prot. n. 644493) il Comune di Arco ha trasmesso la variante n. 15, definitivamente adottata, con una integrazione in data 27 ottobre (prot. n. 662407).

Esaminata la documentazione trasmessa, in data 6 novembre 2020 (prot. n. 697175) il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha richiesto integrazioni della documentazione trasmessa nonché informazioni sulle modifiche apportate in sede consiliare e comunicato la sospensione procedimento, in attesa di riscontri a quanto richiesto.

In data 20 novembre 2020 il Comune ha trasmesso le integrazioni (prot. n. 747326). In data 14 dicembre 2020 Il Comune ha trasmesso ulteriore documentazione integrativa rispetto alla nota di data 20 ottobre, sopra richiamata, fornendo indicazioni in merito al rigetto di due opposizioni promossa innanzi alla Giunta comunale, allegando le deliberazioni del Consiglio comunale.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio in data 31 dicembre 2020 (prot. n. 846782), tenuto conto delle esigenze istruttorie, ha ritenuto necessario sospendere per 40 giorni il termine del procedimento fissato ai sensi dell'articolo 39, comma 3 della l.p. n. 15/2015. Al fine di assicurare il prosieguo dell'iter di approvazione, il Servizio ha provveduto a convocare la Conferenza dei servizi ai fini della verifica della coerenza con la Carta di sintesi della pericolosità – entrata in vigore il 2 ottobre 2020 - per il giorno 22 gennaio e la Conferenza dei Servizi istruttoria per il giorno 25 gennaio 2021.

## **Conferenze dei Servizi**

Si riporta di seguito il verbale relativo alle conferenze di cui sopra:

“Ad apertura dei lavori il presidente ha richiamato che i Servizi Bacini Montani, Geologico, Foreste e Prevenzioni rischi e CUE si sono precedentemente espressi in occasione della Conferenza di Servizi per la verifica delle nuove previsioni urbanistiche - Carta di sintesi della pericolosità, tenutasi il giorno 22 gennaio 2020 e che altri servizi hanno trasmesso il proprio parere.

La Soprintendenza per i Beni culturali, intervenuta in Conferenza è stato predisposto un parere a cui si fa rinvio. Ha precisato che la richiesta di aggiornamento della perimetrazione delle aree soggette a tutela archeologica viene rinnovata in ragione della recente revisione degli stessi. Per quanto attiene i rilievi puntuali, si richiama il parere fornito in data 25 gennaio 2021 (prot. n. 45139):

“Visti gli elaborati di variante al piano, 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 si evidenzia quanto segue.

### Per gli aspetti relativi ai beni architettonici

Per quanto già evidenziato nei precedenti pareri, a maggior chiarezza della norma sulla tutela dei beni culturali, si ritiene che l'art. 65 comma 2 delle NTA andrebbe così rettificato:

2. Nel rispetto del comma 1, prima del rilascio dei titoli edilizi, dovrà essere verificato se l'immobile/manufatto è soggetto a vincoli diretti storico artistici nelle fattispecie indicate dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio (immobili dichiarati di interesse ai sensi dell'art. 13, 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 e pertanto ricadenti nel combinato degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, fino a quando non sia stata effettuata la verifica di interesse culturale), o vincoli di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del medesimo decreto, al fine di richiedere la preventiva autorizzazione della Soprintendenza per i beni culturali.

Rimangono valide le annotazioni di cui ai commi 1, 3, 4 del medesimo articolo.

Si richiama inoltre che, 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, per quanto disposto dagli artt. 877 e 879 del Codice Civile, 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.

Si ricorda altresì che sono considerati beni culturali ai sensi dell'art. 10 comma 4) lettere f) e g) del D.Lgs.42/2004 anche le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico e le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico. Pertanto per l'approvazione dei progetti di spazi pubblici (ad esempio quelli di cui al punto 5.2.5.1- Percorso pedonale Arco Centro in variante) o di piani attuativi che si sviluppano contigui a beni vincolati dal Codice , andrà coinvolta la Soprintendenza al fine di valutarne la competenza autorizzativa.

Sono altresì tutelati dallo stesso Codice dei beni culturali e del paesaggio:

a) ai sensi dell'articolo 11 – Cose oggetto di specifiche disposizioni di tutela – comma 1. lettera a) e del collegato articolo 50 - Distacco di beni culturali - qualora ne ricorrano i presupposti e le condizioni - i beni culturali oggetto di specifiche disposizioni di tutela quali gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici, esposti o non alla pubblica vista.

b) ai sensi del citato articolo 11 punto 1. lettera i) e più specificatamente dalla L. 7 marzo 2001, n. 78, Tutela del patrimonio storico della Prima Guerra Mondiale, le vestigia del patrimonio storico della Prima guerra mondiale.

### Per gli aspetti relativi ai beni archeologici

Si propone nulla osta, per quanto di competenza dello scrivente Ufficio, all'esecuzione delle varianti del PRG in oggetto, con le seguenti osservazioni.

Si richiede la sostituzione del contenuto delle norme di attuazione con il seguente testo relativo alle aree a tutela archeologica, sottoposto a recente revisione da parte dello scrivente Ufficio e già inserito nel parere di competenza espresso in occasione della conferenza di servizi per la prima adozione (prot. 140659 del 4 marzo 2020).

## **AREE A TUTELA ARCHEOLOGICA**

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

#### Aree di proprietà pubblica

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

#### Aree a tutela 01

Le aree a tutela 01 sono vincolate a precise norme conservative e individuate con perimetro e sigla sulla cartografia di piano. Per la precisa perimetrazione fanno fede le annotazioni iscritte nel Libro fondiario e lo specifico provvedimento di dichiarazione di interesse ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004). In queste aree qualsiasi intervento di modifica è soggetto ad autorizzazione da parte della SBC-UBA. In esse opera la disciplina stabilità per ciascuna zona dalle presenti norme. Previa autorizzazione della SBC-UBA sono consentite le opere necessarie per l'eventuale valorizzazione e fruizione dei reperti archeologici e per consentirne il pubblico utilizzo.

#### Aree a tutela 02

Le aree a tutela 02 sono individuate con apposito perimetro e apposita sigla sulla cartografia di piano. Sono siti contestualizzati archeologicamente ancora attivi, non sottoposti a rigide limitazioni d'uso. In esse opera la disciplina stabilità per ciascuna zona dalle presenti norme. Gli interventi antropici di trasformazione si attueranno sotto il controllo diretto della SBC-UBA. Allo scopo di garantire la tutela delle aree a tutela 02, e al fine di poter programmare gli interventi, la SBC-UBA dovrà essere avvisata con almeno 15 giorni di anticipo rispetto all'inizio dei lavori che si intendono eseguire. L'area indagata potrà, ai sensi delle normative vigenti, essere totalmente indagata o sottoposta a vincolo secondo le disposizioni di cui all'art. 13 del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Pertanto in tali aree ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia che comporti scavi meccanici, movimenti terra, modifiche agrarie, oggetto di titolo abilitativo edilizio compresa l'attività edilizia libera, deve essere preventivamente segnalata dai proprietari dell'immobile, o aventi titolo, alla SBC-UBA. Copia della ricevuta, contenente gli estremi dell'avvenuto deposito, deve essere prodotta al comune contestualmente alla comunicazione, alla presentazione o alla richiesta del titolo edilizio.

#### Scoperte fortuite

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

Si precisa che le prescrizioni che riguardano le aree a tutela archeologica e la verifica preventiva dell'interesse archeologico, come da norme di attuazione, si applicano anche ad eventuali cambi di destinazione da aree forestali ad agricole, in quanto molti siti archeologici sono superficiali e la deforestazione può causarne la distruzione.

Si richiede l'aggiornamento in cartografia delle aree a tutela archeologica, recentemente integrate con nuovi perimetri. Gli shapefiles dovranno essere richiesti alla dott.ssa Elena Silvestri (tel. 0461/492184; cell. 3351408325; e-mail elena.silvestri@provincia.tn.it), funzionaria archeologa del medesimo Ufficio beni archeologici, che rimane a disposizione anche per quesiti riguardanti le norme di attuazione”.

Si riportano di seguito gli ulteriori pareri pervenuti.

Il Servizio Agricoltura, in data 22 gennaio 2021 (prot. n. 40370) ha reso il seguente parere:

“Si prende atto che le osservazioni relative alle norme di attuazione sono state in sostanza recepite.

Si segnala unicamente che all'art. 38 comma 9 permane una dizione (“scala industriale”) inappropriata per il settore agricolo.

Relativamente alle varianti, tenuto conto di quelle stralciate di quelle aggiunte, il bilancio è favorevole all'agricoltura e si esprime parere favorevole”.

L'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente, in data 20 gennaio 2021 (prot. n. 35819) ha trasmesso il seguente parere:

“Per quanto riguarda gli altri aspetti di competenza della scrivente Agenzia si riscontra il recepimento delle indicazioni rilasciate in prima adozione. Inoltre vi è un corretto rimando alla normativa ambientale nelle NdA del PRG che permettono di gestire correttamente le azioni future sulle varianti già verificate in prima adozione e quelle nella suddetta adozione definitiva. Con tale premessa si esprime parere positivo all'adozione definitiva della quindicesima variante al PRG del Comune di Arco”.

L'Agenzia Provinciale per le Opere Pubbliche - Servizio Opere Stradali e Ferroviarie e Servizio Gestione Strade, in data 25 gennaio 2021 (prot. n. 46196) ha trasmesso il seguente parere:

“In merito alla pianificazione presentata e più precisamente per quanto concerne le varianti introdotte, valutati gli elaborati prodotti, si esprime, per quanto di competenza, parere favorevole, con le seguenti osservazioni e precisazioni:

1. All'art. 44 (aree per la viabilità e gli spazi pubblici) comma 3 delle NTA tra le strade di 4<sup>a</sup> categoria citate è da indicare la SP n. 48 del Monte Velo e non la SP n. 88 della Valle di Gresta come riportato nel documento. Inoltre sono da inserire anche le seguenti strade che ricadono nel Comune di Arco: - SP 36 delle Grazie (interamente in centro abitato), - SS 240 di Loppio e Val di Ledro dir Nago Arco (parzialmente in centro abitato).

2. Si ribadisce che indipendentemente dal parere qui espresso, qualora gli interventi previsti dalla variante in esame riguardino, sia direttamente, come nel caso di ampliamento, rettifiche planimetriche e/o altimetriche, sia indirettamente, come nel caso di accessi a diversi utilizzi anche parziali, strade provinciali e/o statali, dovranno essere acquisiti i necessari nullaosta o autorizzazioni di competenza del Servizio Gestione Strade, secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti. A tal fine è importante che i progetti degli interventi in argomento siano sottoposti all'esame delle Strutture in intestazione già a partire dalla fase preliminare di studio. Ciò anche in considerazione del fatto che allo stato non sono disponibili elaborati grafici su cui esprimere il parere di merito per gli aspetti viabilistici.

3. Si richiamano e si confermano inoltre i contenuti del parere rilasciato in fase di prima adozione, espresso con nota di data 04/03/2020, prot. n. 143568”.

### **Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità**

Sotto il profilo dei vincoli preordinati alla sicurezza del territorio, si richiama che con deliberazione della Giunta provinciale n. 1317 del 4 settembre 2020 è stata approvata la Carta di sintesi della pericolosità, entrata in vigore il 2 ottobre 2020. Ai sensi dell'articolo 22, comma 3 della l.p. n. 15/2015 le disposizioni e i contenuti della Carta prevalgono su tutte le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati. Si fa presente che gli strumenti urbanistici devono assicurare il rispetto della Carta di sintesi della pericolosità, rinviano ad essa per la verifica di tutte le richieste di trasformazione urbanistica ed edilizia.

La verifica della compatibilità e delle eventuali interferenze delle nuove previsioni urbanistiche con la Carta di sintesi della pericolosità è stata effettuata dai Servizi competenti all'interno della Conferenza di Servizi svoltasi in data 22 gennaio 2021.

Si precisa che la verifica è stata condotta con riferimento alle modifiche introdotte in adozione preliminare e confermate o modificate, che a quelle inseriti in adozione definitiva.

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sul territorio comunale sono subordinati al rispetto della Carta di sintesi della pericolosità, approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 1317 del 2020 e disciplinata dal Capo IV delle norme di attuazione del PUP. Le disposizioni della Carta prevalgono su ogni contenuto del PRG vigente o adottato.

Si riporta l'estratto del verbale, comprensivo delle indicazioni di cui alla premessa.

“Si ricorda che le eventuali varianti sospese per l'acquisizione dello studio di compatibilità qualora trattasi di un'unica tipologia di pericolosità non saranno nuovamente sottoposte all'esame della Conferenza ma la struttura di competenza esprimerà parere trasmettendolo direttamente al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio.

Prima di procedere con l'esame delle varianti, la Conferenza richiama le seguenti precisazioni:

- 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";

Le norme di attuazione della variante al PRG in esame vanno aggiornate rinvia la disciplina di tutela dal pericolo idrogeologico alle disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità di cui al Capo IV delle norme di attuazione del PUP, i cui contenuti prevalgono sulle previsioni dei PRG vigenti o adottati, come stabilito dall'articolo 22, comma 3 della l.p. n. 15/2015.

La Conferenza, per ognuna delle varianti evidenziate dall'Amministrazione comunale nell'elaborato di raffronto per la verifica rispetto alla CSP, esprime il proprio parere, dopo aver effettuato un'analisi congiunta anche con l'ausilio dei sistemi GIS in uso presso l'Amministrazione".

Per quanto attiene gli specifici contenuti della variante:

"Sotto il profilo di specifica competenza, il Servizio Geologico segnala che l'art. 51 delle Norme di Attuazione del PRG deve essere aggiornato con i riferimenti normativi della pericolosità, in vigore.

Sotto il profilo di specifica competenza, il Servizio Bacini montani rileva che la valutazione delle varianti urbanistiche in sede di adozione preliminare era stata effettuata tenendo conto anche della CSP, allora non in vigore, ma preadottata, evidenziando eventuali interferenze con aree critiche per fenomeni alluvionali. Pertanto, si conferma quanto espresso nel verbale dell'adozione preliminare che va integrato con quanto espresso nel seguito. Si specifica che in base alla normativa della CSP non sono ammesse varianti urbanistiche che determinino un aggravio rispetto alla situazione vigente in aree a penalità P4, P3 e APP, a meno che non siano supportate da studio di compatibilità redatto ai sensi della normativa di riferimento.

<b>n. VAR. PRG</b>	<b>PARERE CONFERENZA DI SERVIZI</b>
<b>Varianti presenti in prima adozione</b>	
3.3.4a	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani rileva che la variante si localizza in parte in area a penalità APP e pertanto disciplinata dall'art.18 delle N.d.A. della CSP.
3.3.4b	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani rileva che la variante si localizza in area a penalità APP e pertanto disciplinata dall'art.18 delle N.d.A. della CSP.
3.3.6	Il Servizio Geologico rileva che la variante in adozione definitiva è supportata dallo studio di compatibilità a firma del geologo dott. Lorenzi. Si conferma la previsione purché siano rispettate le indicazioni e prescrizioni contenute nello studio in parola.
3.3.7	Il Servizio Bacini montani esprime parere <b>NEGATIVO</b> in quanto la variante si localizza in area a penalità APP.
3.3.9	Il Servizio Bacini montani esprime parere <b>NEGATIVO</b> per la parte ricadente a penalità P3; il parere potrà essere eventualmente rivisto sulla base di uno studio di compatibilità redatto ai sensi dell'art. 16 delle N.d.A. della CSP.
5.1.1.1	Il Servizio Bacini montani evidenzia che la destinazione a verde privato ricadente in area a penalità APP deve essere <b>inedificabile</b> . Diversamente, la variante è ammissibile solo previa redazione in uno studio di compatibilità ai sensi dell'art. 18 delle N.d.A. della CSP.
5.1.2.2	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante si localizza in area a penalità APP. Pertanto, è ammissibile solo se <b>non edificabile</b> . Il verde privato deve mantenere valenza ricreativa. Diversamente, la variante è subordinata ad uno studio di compatibilità redatto ai sensi dell'art. 18 delle N.d.A. della CSP.
5.1.6.1	Il Servizio Geologico, in considerazione della nuova destinazione urbanistica (da ABI ad AGRI), conferma quanto già espresso in fase di prima adozione.
5.1.7.1	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante si localizza in area a penalità P3. Pertanto, è ammissibile se il verde privato <b>non è edificabile</b> . Diversamente la variante è subordinata alla redazione di uno studio di compatibilità redatto ai sensi dell'art. 16 delle N.d.A. della CSP.
5.1.9.1	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani evidenzia che la variante ricade in area a penalità P4 e pertanto soggetta alla disciplina dell'art. 15 delle N.d.A della CSP.
5.2.4.1	Il Servizio Geologico segnala che, con l'entrata in vigore della Carta di Sintesi della Pericolosità, l'area in variante (nuovo parcheggio) è classificata a penalità P3 per crolli rocciosi. Pertanto, ai sensi dell'art. 16 delle N.d.A. della CSP, la stessa deve essere supportata da uno studio di compatibilità.
7.2.2	Il Servizio Geologico, pur prendendo atto dell'accertamento dell'uso attuale del suolo da parte dell'amministrazione comunale, rileva che la variante si colloca in area a penalità P3 per crolli rocciosi, in quanto posta sul versante orientale del Monte Brione, caratterizzato da un'importante e recente instabilità per crolli rocciosi.

7.2.3	Il Servizio Geologico, pur prendendo atto dell'accertamento dell'uso attuale del suolo da parte dell'amministrazione comunale, rileva che la variante si colloca in area a penalità P4 e P3 per crolli rocciosi, in quanto posta ai piedi di una parete rocciosa sub verticale.
7.2.4	Il Servizio Foreste chiede che la delimitazione della variante corrisponda con quanto autorizzato nel procedimento di cambio coltura.
7.2.6	Il Servizio Geologico rileva che l'area ricade in penalità P2 per crolli rocciosi; si conferma, pertanto, quanto già espresso in fase di prima adozione.
7.2.7	Il Servizio Foreste chiede che la delimitazione della variante corrisponda con quanto autorizzato nel procedimento di cambio coltura.
<b>Varianti proposte in adozione definitiva</b>	
3.3.2c	Il Servizio Geologico rileva che l'area in variante ricade, con la nuova Carta di Sintesi della Pericolosità in penalità P3 e P4 per crolli rocciosi, pertanto, è soggetta agli articoli 15 e 16 delle N.d.A. della CSP.
4.9	POSITIVO
4.10	POSITIVO
5.1.10.2	POSITIVO
5.2.3.1	POSITIVO
5.2.4.2	POSITIVO
5.2.5.1 10.2.2n	POSITIVO
6.1.1	POSITIVO
7.2.4 poligono a nord rispetto a quello di I adozione	Il Servizio Foreste chiede che la delimitazione della variante venga resa corrispondente a quanto autorizzato con il cambio coltura.
7.2.8	Il Servizio Geologico prende atto della modifica di uso del suolo di parte dell'area in variante ricadente in P4 (improduttivo). In considerazione di un'area che permane, però, a penalità P3 per crolli rocciosi sulla quale la variante prevede delle infrastrutture, si segnala che questa è soggetta all'art. 16 delle N.d.A. della CSP.
7.2.8	Il Servizio Geologico prende atto della modifica di uso del suolo di parte dell'area in variante ricadente in P4 (improduttivo). In considerazione di un'area che permane, però, a penalità P3 per crolli rocciosi sulla quale la variante prevede delle infrastrutture, si segnala che questa è soggetta all'art. 16 delle N.d.A. della CSP.
7.2.9	Il Servizio Geologico rileva che la variante (da bosco ad agricola) ricade in area a penalità medie P3 ed elevate P4 per crolli rocciosi. Si prende atto dell'accertamento da parte dell'Amministrazione comunale dello stato dei luoghi, ma si precisa che l'area contiene un edificio (fatiscente) ad uso abitativo. Pertanto, se viene previsto il recupero della struttura (anche in questa fase di variante), dovrà lo stesso essere supportato da uno studio di compatibilità che analizzi le criticità dell'area e suggerisca eventuali interventi di mitigazione.
7.2.10	POSITIVO
7.2.11	POSITIVO
7.2.11	Il Servizio Foreste chiede che la delimitazione della variante venga resa corrispondente a quanto autorizzato con il cambio coltura.
7.2.11	Il Servizio Foreste chiede che la delimitazione della variante venga resa corrispondente a quanto autorizzato con il cambio coltura.
10.1	Tramite una modifica normativa, in quest'area è possibile realizzare un parcheggio per la sosta anche dei camper, a servizio della parete di arrampicata. Ai sensi dell'art. 16 delle N.d.A. della CSP, il Servizio Geologico rileva che deve essere redatto uno studio di compatibilità che valuti le criticità dell'area in funzione della variante proposta.
10.2.1	POSITIVO
10.2.2h	POSITIVO
10.2.2i	POSITIVO
10.2.2l	POSITIVO
10.2.2m	POSITIVO
10.2.2o	Il Servizio Geologico rileva che l'area in variante ricade in penalità P3 e P4 per crolli rocciosi, pertanto è soggetta agli articoli 15 e 16 delle N.d.A. della CSP.

10.2.2p	POSITIVO
10.2.2q	POSITIVO
10.2.2r	POSITIVO
10.2.2s	Viene introdotta una pista ciclabile in corrispondenza della strada provinciale che si sviluppa ai piedi del versante orientale del Monte Brione, noto per importanti manifestazioni di instabilità per crolli rocciosi nel recente passato. Il Servizio Geologico esprime quindi criticità per la proposta di variante, la quale così introdotta attraversa aree a pericolosità media P3 per crolli rocciosi.
10.2.2t	POSITIVO
10.2.4	POSITIVO
10.2.5	POSITIVO
10.2.7	POSITIVO
11.1	POSITIVO
11.2	POSITIVO
11.3	POSITIVO
11.4	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani rileva che la variante si localizza in corrispondenza di un tratto coperto.
11.5	POSITIVO
11.6	POSITIVO

Si specifica che, dove ai sensi dell'articolo 15, comma 3 e dell'articolo 16, comma 4 delle norme di attuazione del PUP, la Conferenza ha espresso un parere negativo in attesa dello studio di compatibilità richiesto, le varianti potranno essere riammesse a istruttoria una volta presentato detto studio di compatibilità. Al fine della predisposizione dello studio si raccomanda al Comune proponente di prendere contatti diretti con i Servizi competenti per tipologia di pericolosità che interessa le specifiche previsioni, in modo da poter approfondire gli aspetti essenziali dei fenomeni idrogeologici presenti”.

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sul territorio comunale sono subordinati al rispetto della Carta di sintesi della pericolosità, approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 1317 del 2020 e disciplinata dal Capo IV delle norme di attuazione del PUP. Le disposizioni della Carta prevalgono su ogni contenuto del PRG vigente o adottato.

Si richiama che è necessario rivedere tutti i richiami presenti nella documentazione di piano (es. art. 17 comma 6, art. 51, art. 67 etc.).

#### Elementi della variante

Ai fini dell'adozione definitiva, si era chiesto che tutti i documenti di piano ponessero in evidenza le utili argomentazioni emerse nel confronto con l'Amministrazione comunale in Conferenza. La relazione illustrativa è stata integrata con le modifiche apportate in adozione definitiva, ma non con gli ulteriori elementi. Si prende atto dei rilievi aventi anche valenza motivazionale emersi in occasione della Conferenza e ripresi all'interno del fascicolo riferito alle controdeduzioni; si chiede che la relazione venga integrata anche attraverso un capitolo conclusivo e di sintesi che descriva le modifiche di rilievo addotte in adozione definitiva in particolare con gli accordi integrativi.

Al fine del perfezionamento della documentazione ai fini dell'approvazione, si segnala:

- Si segnala che la versione cartacea del documento di valutazione (progetto) risulta in alcune parti non coincidente con quella digitale (es. pag. 57). Si chiede affine verifica per la versione di raffronto (es. pag. 180).
- La variante 3.3.5 (TP5 – S. Andrea) è stata stralciata in adozione definitiva. Si segnala che nella versione di progetto della relazione illustrativa permane la relativa scheda che va stralciata al pari della superficie commerciale riferita a tale variante, richiamata al capitolo 4.2 della Valutazione ambientale strategica.
- Il documento riferito alle controdeduzioni risulta in alcuni passaggi di difficile lettura, mancando in particolare il riferimento alle varianti e ai titoli dei paragrafi.

Si ricorda che tutti i documenti di piano dovranno porre in evidenza le integrazioni addotte anche in questa fase del procedimento ed essere consegnati completi di firme e timbri.

#### Valutazione ambientale strategica

In data 17 luglio 2020 la Giunta provinciale con deliberazioni nn. 998 e 999 ha approvato gli stralci del Piano Territoriale di Comunità (PTC) relativi ai temi della mobilità e delle aree produttive. Considerata la verifica di coerenza resa anche con riferimento al PTC adottato, presente nel documento relativo alla autovalutazione della variante in esame, si chiede di verificarne la coerenza con riferimento al piano approvato.

A fronte del rilievo reso con riferimento alla adozione preliminare dal Servizio Servizio Autorizzazioni e Valutazioni ambientali in merito all'incremento del consumo di suolo, le controdeduzioni hanno approfondito il tema, assumendo come riferimento il distinguo tra suolo consumato e non consumato di ISPRA (suolo con copertura artificiale e suolo privo di copertura artificiale). E' stata quindi integrata la verifica di coerenza interna, inserendo nella matrice una nuova colonna (OS16) che per tutte le aree di perequazione (TP) indica "il progetto architettonico dovrà prestare attenzione ai materiali utilizzati nelle aree di pertinenza"; è inoltre stato inserito un richiamo a ciò all'interno dell'art. 67.8 comma 3, rafforzando la scelta di piano, valutata con favore.

### **Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico**

#### Alloggi tempo libero e vacanze, dimensionamento residenziale (decennio 2018-2028) e carico insediativo massimo

Si segnala che in taluni punti del documento riferito al Dimensionamento permane il richiamo alla quantificazione del contingente, che si era raccomandato di eliminare da tutta la documentazione di piano; si precisa che i riferimenti al contingente da dimezzarsi o quello riferito alle nuove edificazioni non trovano riferimento nel caso del Comune di Arco, che ha sospeso il contingente volumetrico degli alloggi destinato a tempo libero e le vacanze mentre sono invece corretti i richiami alle possibili trasformazioni del patrimonio esistente anche per alloggi di tale natura.

A valle delle precisazioni addotte in merito al Dimensionamento e ai dati utilizzati, viene attestata la coerenza tra "interventi introdotti dalla Variante 15" ed il dimensionamento del piano. Si prende atto della verifica resa dal Comune, che accerta che la quantificazione degli interventi introdotti dalla variante non supera il fabbisogno abitativo stimato dal dimensionamento (art. 26 l.p. 15/2015).

Con riferimento alla determinazione del carico insediativo massimo e alle tavole tavole "Limiti all'espansione insediativa" che individuano le "aree potenzialmente trasformabili", si richiama la precisazione resa dal Comune in occasione della Conferenza di pianificazione e riferita all'intenzione di utilizzare tali elaborati come strumento auto-valutativo. Si conferma quindi che gli elaborati, in questa sede, vengono considerati come strumenti di verifica delle scelte pianificatorie anche al fine del monitoraggio per eventuali future varianti. Si ricorda al Comune che nel momento in cui si andrà ad utilizzare tale strumento, è necessario aggiornarne i contenuti con riferimento alla Carta di Sintesi della Pericolosità.

#### Standard urbanistici

In occasione della valutazione resa con riferimento alla adozione preliminare era stato segnalato il mancato raggiungimento dei parametri minimi del d.M. 1444/1968 per alcune centri abitati, suggerendo taluni approfondimenti.

L'adozione definitiva ha approfondito il tema, integrando correttamente nei conteggi le aree a standard presenti all'interno dei piani attuativi non ancora conclusi. Ha inoltre considerato le aree destinate ad usi agricoli, ricadenti entro le fasce di rispetto cimiteriale, indicandole come possibili di utilizzo sia ai fini della realizzazione di area a verde pubblico che per spazi a parcheggio; a tale proposito si segnala che è necessario considerare ai fini della verifica degli standard le sole aree già pianificate a tali fini. Il calcolo va quindi rivisto.

Le controdeduzioni evidenziano inoltre che le modifiche apportate in adozione definitiva pur individuando dotazioni maggiori per taluni centri, non hanno consentito il raggiungimento della dotazione minima per cinque centri abitati.

Non si hanno riscontri rispetto al suggerimento reso in Conferenza rispetto alla possibilità di colmare le carenze considerando gli usi misti di cui alle norme di attuazione e dall'art. 24 della l.p. 15/2015. Si suggerisce pertanto una verifica in tale senso. Non si hanno inoltre elementi di riscontro alla richiesta di verifica della natura effettivamente espropriativa anziché conformativa delle vigenti destinazioni; il Comune ha invece fornito le precisazioni in ordine allo stralcio dei vincoli espropriativi se già reiterati.

Nel richiamare che lo standard di cui al D.M. 1444/1968, come precisato dall'articolo 10 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, è inderogabile, si ribadisce l'importanza di verifiche quali quelle indicate. Solo se anche a valle di tali approfondimenti lo standard minimo non fosse raggiunto, visto lo stato del procedimento in essere, è possibile rinviare ad altra variante l'individuazione delle necessarie aree, attestando ora il soddisfacimento alla scala comunale.

Si chiede inoltre di porre in evidenza le modifiche anche all'interno delle tabelle che accompagnano la relazione. Si chiede se in esse siano state considerate anche le riduzioni di aree a standard determinate dalle modifiche introdotte in adozione definitiva (es. variante 10.2.7, stralcio parcheggio).

### Gruppo 3 – perequazione urbanistica e aree di trasformazione TP

#### *Classificazione dei suoli – trasferimenti di quantità edificatorie – coefficienti di conversione degli usi*

Con riferimento ai rilievi resi in merito alla “Classificazione dei suoli – trasferimenti di quantità edificatorie – coefficienti di conversione degli usi” a cui si va rinvio, si segnala che le modifiche introdotte vanno in parte integrate rispetto a quanto richiesto e condiviso in occasione della Conferenza di pianificazione; con l'adozione definitiva - mediante il neoinserito comma 4, art. 67.1 - è stato chiarito che non viene attribuito un indice convenzionale alle aree libere “intercluse” del centro storico e, non escludendo invece la medesima assegnazione di indici e l'ulteriore indice di sostenibilità alle aree edificate di antica origine. In secondo luogo, nella relazione illustrativa e negli articoli delle norme di attuazione che richiamano le modalità applicative dell'istituto, permangono richiami al centro storico entro il capitolo che definisce le modalità di applicazione della perequazione; è necessario assicurare l'eliminazione di tutti i contenuti che potrebbero indurre al fraintendimento o che indicano areali del centro storico come generatori di indici (es. in relazione il paragrafo n.3.1.2 richiama spazi pubblici in centro storico, il n.3.1.3 riferisce che gli indici convenzionali sono assegnati alle “aree centrali” in cui risulta ricompreso il centro storico - testo, matrici, allegati, immagini – e c'è un richiamo nelle norme all'art. 67, primi commi). Al contempo il centro storico non potrà essere annoverato tra le “aree di atterraggio” o “di origine” del credito edilizio (es. matrice 1) e possono essere sfilati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea “centro storico”, se utili alla sola definizione dell'indice convenzionale. Si chiede pertanto di provvedere alla verifica della documentazione di piano, assumendo nuovamente come riferimento anche quanto indicato dal verbale della Conferenza di pianificazione.

Si segnala inoltre che la variante 3.3.6 – TP6 – Grotta interessa un'area che ad oggi è ricompresa nel centro storico. Se la scelta di mantenere l'area tra quelle perequative, discendesse dal riconoscimento dell'assenza di valenza storica dell'area agricola e a verde come si può desumere dalla variante 10.2.5 che ha ridotto il perimetro del centro storico, la scelta va in tal senso motivata nella relazione di piano. Si prende atto dell'avvenuta introduzione, in forma sintetica, all'art. 67.14 delle norme di attuazione del rinvio agli esiti dello Studio di compatibilità, subordinando così la realizzazione degli interventi al rispetto di quanto in esso contenuto; andrà evidenziato nell'accordo a chi spetta l'onere di realizzare di cui allo Studio.

Anche la variante n. 3.3.4 – TP4 – Varignano interessa un'area leggibile come brano del tessuto storico, come comprensibilmente e correttamente confermato dalla scelta di mantenere invariato il perimetro del centro storico. Considerate le criticità evidenziate rispetto all'attribuzione di indici al centro storico, data la natura dell'accordo (finalizzato al ripensamento delle funzioni ospitate dall'edificio e all'individuazione dell'area a parcheggio), si reputa che - se è accertato che non vengono maturati crediti edili - la proposta può essere mantenuta, inquadrandola come compensazione ai sensi dell'art. 27 della l.p. 15/2015. Vanno pertanto rivisti i cartigli e la disciplina, pur confermando l'approccio assunto nella definizione di valori ed indicatori.

Per ambo le aree è necessario provvedere all'aggiornamento degli elaborati delle tavole del centro storico (PRG Vigente, tavola n. 2 – Grotta e tavola n. 5 – Varignano).

Si chiede di meglio chiarire quali modifiche siano state inserite in accoglimento dell'Osservazione n. 24.9, posto che non si è compreso quali modifiche siano state introdotte all'art. 67 a valle della controdeduzione che recita “Si chiariscono le modalità applicative e coefficienti e si inseriscono esempi applicativi”.

### *Gli ambiti territoriali proposti dalla presente variante (TP)*

Si prende atto che il Comune ha confermato la scelta di ricorrere a permessi di costruire convenzionati per tutte le aree interessate dalla perequazione, ai sensi dell'art. 26 comma 5 della l.p. 15/2015.

In merito alla richiesta di normare le destinazioni urbanistiche riferite alle zone ricomprese in ciascun ambito perequativo è stato integrato l'art. 67.8, chiarendo che gli "usi" sono quelli di cui alle schede. Con riferimento agli "usi" si precisa che la Conferenza di Servizi per la verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità si è espressa considerando per ciascun "uso" indicato dalle schede, la norma di riferimento e la collocazione definita dalla scheda. Collocazioni diverse o loro modifica vanno verificati secondo le disposizioni della Carta di Sintesi della Pericolosità la cui disciplina è prevalente.

Le controdeduzioni addotte con riferimento ai rilievi di cui a tale paragrafo del verbale, fanno richiamo alla variante 3.3.5 (TP5) che in quanto stralciata, non va considerata.

#### *Norme di attuazione riferite alle TP*

Con riferimento alla richiesta di chiarire la correlazione tra le destinazioni urbanistiche riportate nelle schede TP e la disciplina di riferimento il Comune ha correttamente integrato l'art. 67.8, indicando al comma 4 che le quantità edificatorie sono quelle indicate dalle schede.

In merito all'art. 67.6 "Interventi di riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica" il Comune ha chiarito che la presente variante non individua le aree di riferimento; si è compreso quindi che sia stata introdotta la definizione della modalità di assegnazione di premialità aggiuntive rispetto agli "incidi perequativi (convenzionali)" per i futuri eventuali casi di tale natura. Considerando che l'individuazione degli ambiti di riferimento richiede procedura di variante e che solo attraverso di essa potrà essere approfondito quanto previsto anche in termini quantitativi, si ritiene opportuno precisare che il modello di calcolo andrà calibrato in occasione delle varianti al PRG che lo applicano, considerando i diversi possibili casi applicativi e i loro esiti. Si rinvia a tali varianti la valutazione della metodologia proposta.

Si segnala che talune schede TP risultano di difficile lettura riguardo agli "usi" (es. TP2, TP11).

#### *Le aree soggette a trasformazione perequativa che la presente variante introduce*

Relativamente alle singole aree di trasformazione si segnala quanto segue.

All'interno dell'area TP2, la variante 3.3.2c viene confermata dal punto di vista dell'estensione e della conformazione, viene rinumerata come 3.3.2c – 10.2.6b e prevede la destinazione urbanistica a bosco, come da piano in vigore. Si segnala che il richiamo alla destinazione a verde pubblico (parco pubblico attrezzato) pare permanere nella Valutazione ambientale strategica.

L'area TP5 (variante 3.3.5) viene stralciata. Viene introdotta la variante n. 5.1.4.3 – coincidente con un'area parzialmente ricompresa all'interno dell'area eliminata – che risulta ora individuata in fregio alla area per attrezzature di interesse pubblico (sportiva, ripristinata) reinserita e trattata dall'art. 61 quinquies; si suggerisce di verificare tale rinvio, che chiede la cessione dell'areale in caso di interventi sui lotti attigui. Per omogeneità di trattamento si presume infatti che sia da trattarsi mediante esproprio, come l'area sportiva ad ovest.

In taluni casi sono stati sottoscritti Accordi integrativi a quelli che accompagnavano la adozione preliminare, in ragione dell'accoglimento di osservazioni o di adeguamenti a seguito della valutazione provinciale. Si chiede di verificare la completezza dell'accordo integrativo relativo all'area TP9, che pare non completo sia nella versione cartacea che in quella digitale. In merito all'accordo integrativo riferito all'area TP11 si è compreso che a fronte del parziale accoglimento dell'Osservazione n.18 – presentata dal soggetto sottoscrittore dell'accordo allegato alla adozione preliminare – sono stati rivisti taluni indici, ridefinendo così la "quantità edificatoria spettante al privato". Si prende atto della scelta del Comune, che – come indicato nelle contro-osservazioni - ha individuato "indici più appropriati" considerati tali in ragione della morfologia dell'area, del grado di infrastrutturazione e della localizzazione centrale dell'ambito.

#### Gruppo 5 – vincoli espropriativi stralciati e di nuova introduzione

Le varianti individuate con il numero 5.1.4.3 (lett. varie) individuate in prima adozione come "verde pubblico lungo via S. Caterina", divengono in adozione definitiva aree a "verde di protezione/rispetto" disciplinate dal nuovo art. 61 quinqies. Tale articolo prevede che le aree

vengano cedute al Comune in caso di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione entro i lotti “interessati da tali aree”. Si segnala che permane invariato all’art. 46 il comma 12, che pare riferito a tali aree e che prevede una diversa disciplina. Se riferito alle medesime aree, va stralciato. A fronte delle articolate riflessione espresse in Conferenza e riferite alla possibilità di individuare soluzioni pianificatorie più articolate per perseguire un disegno urbanistico di alto spessore, evitando di correlare l’acquisizione – e quindi la qualificazione dell’asta viaria – ad ipotetici interventi dei privati con probabile discontinuità, non sono stati forniti riscontri. In merito agli ulteriori rilievi i riscontri resi attengono esclusivamente la possibile realizzazione di una pista ciclabile. Considerata la portata del tema si ritiene necessaria una attenta valutazione del Comune. Si evidenzia che a conclusione della Conferenza di pianificazione, si era convenuto che la scelta del piano avrebbe potuto essere definita nell’ottica di tutelare maggiormente la fascia a verde di protezione dell’arteria e del non precludere la possibilità di un intervento dai caratteri unitari, anche se con attuazione sequenziale; si chiede se l’aver disciplinato le aree a ciglio strada attraverso il nuovo art. 61 quinque, ricondotto entro il Titolo IV “Vincoli e cautele speciali” possa determinare l’impossibilità a procedere attraverso procedure espropriative qualora le cessioni in capo ai privati non si concretizzassero. Si chiede inoltre di chiarire come si prefigura il raggiungimento dell’auspicato disegno urbanistico di altro respiro e dal carattere di unitarietà. Si ritiene che la soluzione normativa adottata non possa assicurare in pieno il perseguitamento degli obiettivi che la pianificazione a vari livelli si è data. Si suggerisce quindi che venga perfezionata e integrata la disciplina, chiarendo come dare attuazione alla strategia di ridisegno urbano oppure considerando la necessità di confermare la previsione urbanistica in essere. Come indicato in precedenza, potrebbe portare al l’aprire in tempi brevi “una riflessione di più ampio respiro che potrebbe guardare alla perequazione urbanistica che la presente variante introduce come metodo e strumento a cui ricorrere per addivenire alla cessione delle aree, ricollocando le potenzialità edificatorie in altri ambiti o all’interno dei lotti fronte strada” come già indicato in Conferenza.

In merito alla variante 5.2.3.1 (Prato Saiano, da agricola di pregio a parcheggio pubblico e verde pubblico) in occasione della Conferenza erano state evidenziate criticità relativamente alla alterazione del quadro paesistico, composto da chiesa-abside-limite del centro storico, muro di delimitazione e area coltivata. L’adozione definitiva, raccogliendo anche l’osservazione n. 24.6, propone il mantenimento parziale della modifica proposta con una riduzione dimensionale: si apprezza l’attenzione posta alla ridefinizione dell’estensione dell’ampia area a parcheggio e all’introduzione dell’area a verde in fregio al nucleo storico. Si riscontra tuttavia che l’area a parcheggio viene collocata nell’area paesaggisticamente più rilevante rispetto alla sequenza chiesa-muro-coltivo. Per una collocazione paesaggisticamente più corretta si chiede che l’area a verde pubblico sia collocata a sud e il parcheggio a nord, dove il muro in sasso lascia il posto ad un setto di minor valenza e ove sono presenti strutture accessorie e siepi, elemento questi che rendono l’area di minore valenza.

#### Gruppo 8 – modifiche discendenti da richieste di privati

Considerata l’introduzione del retino riferito al file .shp di cui alla legenda standard (Z610\_P) si è compreso che tutte le varianti del gruppo 8 – a meno della 8.9 – sono state considerate dal Comune come riconducibili all’art. 45 della l.p. 15/2015; esse vengono disciplinate dal nuovo art. 10 bis. Si ribadisce che è necessario accettare preventivamente che la potenzialità edificatoria dei lotti edificatori oggetto di trasformazione non sia stata sfruttata da altri lotti.

Si chiede di meglio chiarire la controdeduzione riferita alla variante n. 8.1 (da area per attività commerciali a area a verde privato con vincolo di inedificabilità), assumendo come riferimento il rilievo reso con riferimento alla adozione preliminare; quanto indicato dal Comune conferma la presenza del parcheggio.

#### Gruppo 11 – Errori materiali

In adozione definitiva sono state apportate alcune modifiche in ragione di errori materiali. Si chiede di integrare nella relazione il capitolo ad essi riferito, fornito nella versione di “errata corrige” come allegato alla nota di riscontro alla richiesta di integrazioni, e di descrivere la natura degli errori e la finalità della modifica.

Si chiede di verificare la modifica n. 11.2, posto che paiono presenti incongruenze rispetto al piano in vigore. Si chiede inoltre se sia attinente l’osservazione denominata ERR01.

Per l'errore materiale individuato con n. 11.3 si segnala che pare presente un "buco", posto che viene individuato il corso d'acqua come elemento lineare. Si chiede inoltre se sia attinente l'osservazione denominata ERR01. Per quest'ultima non si è compreso a quali varianti sa riferita in ragione della generica descrizione "si correggono errori materiali"; si chiede di integrare il documento riferito ad osservazioni e controdeduzioni, indicando gli areali di riferimento. Analogi rilievo vale per l'osservazione ERR02.

L'area individuata dalla modifica n. 11.4 coincide con la n. 11.6; si chiede di verificare se si tratti di duplicazione; alla variante n. 11.4 corrispondono due zonizzazioni coesistenti, che vanno risolte.

#### Norme di attuazione

Si segnala che taluni passaggi delle norme di attuazione – versione di raffronto – risultano non evidenziati come modificati, anche se introdotti, integrati o modificati con la variante in esame (es. art. 62, comma 4, Poli servizio nn. 1 e 4). Chiedendo una verifica complessiva, a titolo collaborativo si pongono taluni esempi: art. 66 comma 3, , 67 vari, art. 8 comma 1, art. 31 comma 1, art. 33 comma 1, art. 44 ter, art. 46 comma 12, etc.). Risultano inoltre non evidenziati i testi modificati in adozione preliminare e ripristinati in adozione definitiva (es. art. 46 comma 2, secondo periodo). Risultano non evidenziate porzioni di testo stralciate in adozione definitiva (es. art. 46 comma 14: è stato modificato eliminando i comma 14 bis, ter, quater, quinques e sexies). Si chiede di assicurare il ricorso alle cromie di cui alla legenda che accompagna il documento di raffronto (es. art. 25 comma 1). Si richiama l'importanza dell'evidenziazione delle modifiche per assicurare la chiara leggibilità degli affinamenti introdotti nelle diverse fasi.

- Si segnala che alcuni estratti cartografici riportati nelle norme necessitano di essere aggiornati in base alla cartografia [es. cartigli della scheda grafica artt. 73, 74, 75, 80 (è riportato nella scheda grafica PS n.13 anziché PIP n.13), 81 (riportato PR n.14 anziché RU n.14), 84 (riportato PR n.17 anziché RU n.17), 85, 88 bis, 88 ter, 88 quater, - sia insediativo che ambientale; risultano superati i numeri di tavola riportati; l'estratto di cui all'art. 88 ter pare privo del verde di protezione introdotto in adozione definitiva].
- art. 62: si chiede di verificare se al comma 3 vadano richiamate anche le aree improduttive E6, che la presente variante ha introdotto.
- artt. 66 e 67: si segnala che le aree soggette a permesso di costruire convenzionato sono individuate con la sigla PC in cartografia, in coerenza con la legenda standard, ma distinte con "PdC" nelle norme di attuazione.
- art. 67.3: nella tabella di figura 2a "Perimetro aree centrali" sono presenti due modifiche puntuali al perimetro, non segnalate: da chiarir
- art. 81: si suggerisce di verificare che il testo inserito sia coerente con quello di cui alla variante di recente approvazione (complesso dell'Istituto Villa S. Pietro (ex Park Hotel).

Si segnala inoltre quanto segue:

- Si richiama che il vincolo di destinazione d'uso degli edifici realizzati in area agricola è perenne, come stabilito dall'articolo 112 della l.p. n. 15/2015; per gli edifici realizzati prima dell'entrata in vigore della l.p. n. 15/2015 – per i quali sussiste il vincolo di destinazione agricola disposto dalla l.p. n. 1/2008 o in precedenza dalla l.p. n. 22/1991, vale la disciplina transitoria fissata dall'articolo 121, comma 19 che rinvia alle disposizioni di cui all'articolo 62, commi 4-5 della l.p. n. 1/2008. Tale aspetto andrà necessariamente considerato anche con riferimento all'art. 67.6 che nell'introdurre possibilità di riqualificazione di immobili incongrui, deve necessariamente considerare sia il vincolo perenne che la diversa disciplina qui richiamata; si consiglia quindi l'introduzione di un richiamo. Per quanto attiene la disciplina degli edifici esistenti va verificato l'art. 38, verificando i rinvii ad esso presenti all'art. 39.

#### Cartografia

Si apprezza la particolare attenzione volta al perfezionamento dell'apparato cartografico, integrato e modificato secondo quanto indicato. Riguardo alla cartografia si segnala quanto segue:

- Variante 5.2.4.1: lo specifico riferimento normativo non risulta leggibile con chiarezza.
- Si segnala che il "PL n.5 Linfano" è contenuto nel dato shp Z512\_P riqualificazione urbana anziché nel dato shp Z504\_P piano di lottizzazione.
- in cartografia e nelle norme di attuazione vengono individuate le "aree improduttive" (art.43) che nella legenda standard sono denominate "aree ad elevata integrità".

In occasione della adozione definitiva è stata data evidenza ad alcune modifiche non evidenziate in adozione preliminare. Si rendono necessarie alcune modifiche o taluni chiarimenti:

- le varianti del gruppo 10.2.2 lett. varie) sono state introdotte in adozione definitiva. Alcune di esse corrispondono a varianti non segnalate in adozione preliminare ed alcune sono riferite ad osservazioni pervenute nel pubblico interesse. Si chiede in primo luogo di integrare la relazione, chiarendo il distinguo tra le due fattispecie. Si chiede inoltre di fornire elementi in merito alla variante n. 10.2.2t, che pare non riferirsi alle due fattispecie di cui sopra.
- variante 10.2.2s: si è riscontrato che l'area variata corrisponde solo in alcuni tratti al neoinserito percorso ciclabile, si chiedono chiarimenti in merito, invitando all'integrazione della relazione illustrativa con la descrizione della scelta urbanistica.
- variante 10.2.2i: si segnala che la nuova pista ciclabile di progetto richiamata dalle controdeduzioni/osservazioni pare non citata in relazione.
- Si segnala che la modifica evidenziata in adozione definitiva con il numero 10.2.1 (area a parcheggio all'interno del piano di riqualificazione urbana n. 6 "Laghel") risulta rappresentata negli elaborati cartografici, ma non presente nell'estratto di cui alla scheda grafica n. 73, art. 73 delle norme di attuazione. Si accerti che gli estratti siano aggiornati anche con riferimento ai cartigli (RU6 in sistema ambientale e insediativo).
- Per le varianti nn. 7.2.8 e 10.1 (Polo servizi n. 4 e Polo servizi n. 1 - art. 62) si richiama il rilevo reso in seno alla Conferenza di Servizi per la verifica delle interferenze con la CSP. Per le aree sosta camper di cui alla variante n. 10.1 vanno individuate attraverso la specifica destinazione di zona.

### Osservazioni

Si prede atto che come indicato dalla relazione e dalle controdeduzioni alcune varianti prevedono la trasformazione di aree a bosco (sia da PUP che da PRG) in aree agricole di pregio, in recepimento di cambi di coltura autorizzati dal Servizio Foreste o a seguito di sopralluoghi ed accertamenti dello stesso Servizio.

In merito alle modifiche introdotte a seguito dell'accoglimento di osservazioni si chiedono alcune precisazioni o modifiche:

- variante n. 7.2.10 (osservazione n. 1 e ERR04): in legenda manca il riferimento all'art. 73 per il piano RU6; si evidenzia inoltre che l'area viene individuata in cartografia (tav. BC5) come "agricola di interesse locale" mentre le controdeduzioni richiamano "agricola di pregio".
- Osservazione 24.1: l'osservazione richiama errori grafici "formatisi nella fase di creazione dei files .pdf" e "in parte dovuto alla generazione della stampa", portando alcuni "esempi di varia portata. Si chiede di meglio chiarire la natura delle modifiche, precisandole in cartografia.
- Osservazione 24.15: si segnala che le modifiche descritte paiono assenti in cartografia (tav.BC7). Si chiede una verifica della numerazione delle varianti richiamate dalle controdeduzioni (10.2.9 e 10.2.10 vs 10.2.2f e 10.2.2e).
- Osservazione n. 24.18: si chiede di chiarire a quale area si fa riferimento, posto che dalle verifiche istruttorie la variante 5.2.6.1 pare assente nello shape V100 e nell'elaborato cartografico di riferimento (tav. BC8). Si chiede se l'area sia quella individuata con variante n. 5.1.9.2 in adozione preliminare.

### **Conclusioni**

Al fine dell'approvazione del piano, si chiede la consegna degli elaborati opportunamente modificati e integrati secondo quanto messo in evidenza nei paragrafi precedenti. Fino alla consegna degli elaborati il procedimento di approvazione è da intendersi sospeso.

VISTO: IL DIRETTORE DELL'UFFICIO  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA E PAESAGGIO  
- ing. Guido Benedetti -

IL DIRIGENTE  
- arch. Angiola Turella -



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

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

AI  
 COMUNE DI ARCO

S013/2021/18.2.2-2019-295/EC-GBE

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo. Negli esemplari cartacei segnatura di protocollo in alto a destra (da citare nella risposta).

Oggetto: COMUNE DI ARCO : Variante n. 15 al piano regolatore generale. Rif. delib. cons. n. 50 dd. 31 luglio 2020 – modifiche per approvazione (pratica 2724).

In data 31 luglio 2020 con deliberazione consiliare n. 50 la variante è stata definitivamente adottata. La valutazione resa dai Servizi provinciali competenti, è stata resa con nota di data 9 febbraio 2021 (prot. n. 93274). Il Comune ha affinato gli elaborati, fornendo la documentazione in data 13 maggio 2021 (prot. n. 347023) e i file shape forniti in data 18 maggio (prot. n. 359823).

In data 25 maggio 2021 si è tenuta la Conferenza di servizi per la verifica delle interferenze delle nuove previsioni urbanistiche con le disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità, che ha esaminato gli Studi di compatibilità forniti dal Comune e reso il seguente parere:

“La Conferenza ha preso atto delle integrazioni introdotte nel documento normativo riferite alla disciplina richiamata dal verbale della valutazione resa con riferimento alla adozione definitiva della variante in esame. In merito all’art. 51 delle norme di attuazione, riformulato, riscontra che il comma 1 ha assorbito i contenuti dei successivi commi da 2 a 6 (stralciati) e prende atto degli specifici riferimenti normativi introdotti (Z\_602 con rinvio ad art. 51); segnala invece la necessità di ripristinare il comma 7, in ragione dei rilievi precedentemente resi con riferimento alla variante n. 5.1.9.2, reinserendo i corrispondenti riferimenti normativi (Z\_602, art. 51 comma 7).

Ricorda che per tutte le varianti accompagnate da studi di compatibilità, è necessario che la corrispondente norma sia integrata e faccia ad essi rinvio espresso; nel caso di varianti non già trattate da uno specifico articolo, si inseriscono specifici riferimenti normativi (Z\_602) in cartografia che facciano rinvio alle specifiche da inserirsi in coda all’art. 51. Si segnalano i seguenti casi, chiedendo la verifica della corrispondente disciplina: 5.1.1.1, 5.1.2.2, 5.1.7.1, 5.2.4.1, 10.1.

Si riscontra che per talune varianti le controdeduzioni e le norme di riferimento fanno rinvio a Studi di compatibilità non richiesti e non presenti; si chiede di sfilare i richiami dalle norme di attuazione e rivedere o aggiornare i riscontri resi attraverso il documento riferito alle “Modifiche d’ufficio” (prodotto a riscontro della nota di data 9 febbraio 2021, prot. n. 93274). Si richiamano i casi delle varianti n. 3.3.4a, 3.3.4b e 7.2.8.

n. VAR. PRG	PARERE CONFERENZA DI SERVIZI
Var. 3.3.7 studio di compatibilità	Il Servizio Bacini montani ritiene la variante ammissibile sulla base dello studio di compatibilità a firma del dott. for. ed amb. Diego Sonda <b>subordinatamente</b> all'adozione delle misure di mitigazione indicate nello studio medesimo.
Var. 3.3.9 studio di compatibilità	Il Servizio Bacini montani ritiene la variante ammissibile sulla base dello studio di compatibilità a firma del dott. for. ed amb. Diego Sonda <b>subordinatamente</b> all'adozione delle misure di mitigazione indicate nello studio medesimo.
Var. 5.1.1.1 studio di compatibilità	Il Servizio Bacini montani ritiene la variante ammissibile sulla base dello studio di compatibilità a firma del dott. for. ed amb. Diego Sonda <b>subordinatamente</b> all'adozione delle misure di mitigazione indicate nello studio medesimo.
Var. 5.1.2.2 studio di compatibilità	Il Servizio Bacini montani ritiene la variante ammissibile sulla base dello studio di compatibilità a firma del dott. for. ed amb. Diego Sonda <b>subordinatamente</b> all'adozione delle misure di mitigazione indicate nello studio medesimo.
Var. 5.1.7.1 studio di compatibilità	Il Servizio Bacini montani ritiene la variante ammissibile sulla base dello studio di compatibilità a firma del dott. for. ed amb. Diego Sonda <b>subordinatamente</b> all'adozione delle misure di mitigazione indicate nello studio medesimo.
Var. 5.2.4.1 studio di compatibilità	Il Servizio Geologico, sulla base dei risultati e delle prescrizioni contenute nello studio di compatibilità redatto dal geol. Stefano Piccioni, ritiene la stessa ammissibile. In particolare, l'opera di protezione proposta (tomo paramassi) dovrà essere opportunamente dimensionata ed ubicata, in fase progettuale, per l'infrastrutturazione dell'area.
Var. 7.2.9 studio di compatibilità	Il Servizio Foreste, a seguito di ulteriore approfondimento e verifiche presso l'Ufficio Distrettuale Forestale competente, precisa che non è presente alcuna autorizzazione al cambio coltura per la variante in oggetto o per parte di essa. La Conferenza fa presente che lo studio di compatibilità, redatto dal dott. Stefano Piccioni, conferma la criticità dell'area ed, in alcuni settori, ne accentua persino il grado di pericolosità. Si ritiene pertanto opportuno che sia inserito in norma il riferimento alle analisi e ai risultati dello studio sulla pericolosità da crolli rocciosi, per gli eventuali utilizzi già in essere dell'area. Alla luce di queste considerazioni, la variante <b>non può essere ritenuta ammissibile</b> . Di conseguenza, la Conferenza chiede il ripristino della destinazione vigente "Area a bosco".
Var. 10.1 studio di compatibilità	Il Servizio Geologico, sulla base dei risultati e delle <b>prescrizioni</b> (interventi di protezione) contenute nello studio di compatibilità redatto dal dott. Stefano Piccioni, ritiene la <b>variante normativa ammissibile</b> . Inoltre, <b>prescribe che a livello progettuale dovranno essere attentamente valutati anche i seguenti aspetti:</b> 1) la totale copertura, tramite reti in aderenza, della parete rocciosa su tutta l'estensione NE-SW del tomo (si faccia ad esempio riferimento al tratto in corrispondenza della sez. 4 pag. 26 dello studio di compatibilità); 2) l'interruzione delle reti in aderenza al di sopra del tomo, tramite dettagliate simulazioni che contemplano il tomo previsto in progetto; 3) l'eventuale presenza di ulteriori volumi rocciosi in parete, aventi dimensioni tali per cui si renda necessario effettuare nuovi controlli e interventi; 4) l'interdizione della zona sud-ovest dell'area non protetta da opere di mitigazione. Si condivide, infine, l'opera di protezione proposta (tomo paramassi) le cui dimensioni e l'ubicazione dovranno essere opportunamente verificate in fase progettuale, ritenendo comunque in linea di principio che la distanza proposta, nello studio in esame, dalla parete non vada in diminuzione dalla stessa (pag. 26). Si ritiene pertanto necessario integrare l'articolo 62, comma 4, punto 1 "Polo Servizi 1", richiamando lo studio di compatibilità e i relativi esiti (anche a mezzo di un rinvio) e le prescrizioni qui riportate.

Ai fini dell'approvazione della variante in esame è necessario che il Comune fornisca tutti gli elementi della variante, adottati e modificati, comprensivi degli elaborati interessati dalle modifiche indicate dalle controdeduzioni e non ancora trasmessi (es. legende modificate, fascicolo osservazioni/controdeduzioni, ev. elaborati riferiti al carico insediativo massimo, elaborati riferiti al centro storico modificato).

In merito al tema della perequazione urbanistica (art. 26 l.p. 15/2015), vanno verificati i testi, le tavole e le mappe, accertando che all'interno dell'area individuata dal PRG come centro storico, l'istituto non sia applicabile.

In merito alla variante 3.3.6 – TP6 – Grotta si richiama che è opportuno precisare in norma che l'onere di realizzare le opere di cui allo Studio di compatibilità spettano al soggetto che interverrà per primo realizzando quanto previsto. Si segnala che pare non essere stato prodotto l'aggiornamento degli elaborati delle tavole del centro storico (PRG Vigente, tavola n. 2 – Grotta).

Relativamente alla variante n. 3.3.4 – TP4 – Varignano si chiede di accertare nei diversi documenti di piano che l'area sia stata correttamente trattata come oggetto di accordo urbanistico e non riferita agli strumenti della perequazione e compensazione. Si chiede di aggiornare di conseguenza la relazione di piano.

In merito alla variante 10.1, relativa al Polo Servizi n. 1 (art. 62) si fa rinvio ai rilievi della Conferenza di Servizi; relativamente ai rilievi già resi, sentito il Comune, in assenza di una zonizzazione rispondente alle funzioni indicate in norma, si segnala che va precisata la prevalenza delle colture agricole rispetto all'area oggetto di trasformazione e che gli eventuali spazi attrezzati e per la sosta dovranno essere permeabili al fine di una adeguata integrazione nel contesto agricolo.

La disciplina relativa agli edifici dismessi in area agricola va perfezionata secondo quanto già indicato.

In merito alla Variante 5.2.3.1 (Prato Saiano, da agricola di pregio a parcheggio pubblico e verde pubblico) considerata la sensibilità paesaggistica del contesto e vista la conferma della previsione, si chiede di introdurre una specifica norma che individui l'intero ambito e che rinvii alla scala del progetto la collocazione delle due diverse funzioni, da verificarsi rispetto al contesto e alle visuali verso la chiesa ed il centro storico. Detta norma dovrà precisare che l'intervento deve essere unitario e rispettare le dimensioni che la variante ha attribuito alle due diverse destinazioni di zona.

In merito al documento “Dimensionamento residenziale e carico insediativo massimo” si chiede se alla modifica relativa alla superficie delle “aree potenzialmente trasformabili” (da 151.000 mq a 154.000 mq, pag. 21, raffronto) corrispondano modifiche agli elaborati; in caso affermativo, questi vanno forniti.

Relativamente alle modifiche di cui al Gruppo 11 “Errori materiali” si segnala che vanno fornite le descrizioni richieste, accertando che le modifiche non si configurino come varianti.

Per quanto attiene le Osservazioni si chiede di integrare la descrizione a supporto degli eventuali accoglimenti per i casi già indicati.

In merito ai contenuti cartografici si segnala:

- la variante 10.2.2m (da viabilità locale esistente diventa viabilità locale di potenziamento) va verificata; pare che si ripristini la categoria di cui al piano vigente.
- è stato reinserito l'elemento puntuale sul sito di Romarzollo (che nelle NdA art 54 bis risulta stralciato dai siti da bonificare e indicato come sito bonificato) che in adozione definitiva era stato stralciato dalla cartografia.
- Il dato V100\_P non è allineato per quanto riguarda la modifica delle aree di protezione siti archeologici che sono stati completamente riperimetrati successivamente alla adozione definitiva (come indicato nel punto 5 delle controdeduzioni “aree di tutela archeologica”). E' rimasta indicata la perimetrazione delle varianti 10.2.1 di adozione definitiva.
- Successivamente alla adozione definitiva è stato modificato il tematismo Z303 - Aree di Tutela Archeologica - che passa da 41 elementi a 34 elementi ma la copertura del territorio risulta ora molto più ampia. Si chiede di verificare se trattasi di errore.
- Si segnalano alcuni casi di integrazione dei contenuti degli elaborati cartografici con contenuti non ricondotti nella legenda della variante (non integrata) e non rispondenti alla legenda standard. È stato inserito il dato Z305\_N elemento puntuale per le aree di protezione del centro storico; non è chiara la finalità posto che il dato Z305\_P rimane confermato; se non produce effetti, lo si elimini. Analogamente è stato inserito il nuovo Z304\_N simbolo puntuale relativo all'area di protezione del parco fluviale; in questo caso si tratta di un'unica area all'interno della quale vengono ora aggiunti 3 simboli puntuali. Sono stati inseriti i nuovi elementi puntuali: Z603\_N Z604\_N e Z607\_N in sovrapposizione ai già presenti Z603\_P, Z604\_P e Z607\_P.

Distinti saluti

**IL DIRIGENTE**  
**- arch. Angiola Turella -**

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis, c. 4 bis, e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).

**SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO**

**DICHIARAZIONE**

*con la presente dichiaro che gli elaborati corrispondenti all'allegato C costituenti parte integrante della proposta di delibera 2021-S013-445 sono depositati presso l'Ufficio Deliberazioni.*

Visto del Dirigente

- dott. Romano Stanchina -