COMUNE DI ARCO

VARIANTE AL PRG DEL COMUNE DI ARCO

PER LA DISCIPLINA E

LA TUTELA DELLE AREE AGRICOLE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Arco, lì 02/10/2026

Il funzionario

dott. urb. Nadia Marzari

Il dirigente dell'area tecnica

arch. Carmelo Capizzi

Elaborato integrato e coordinato a seguito dell'approvazione degli emendamenti di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 dd. 12/10/2026

1 - Premesse

La presente relazione accompagna la variante al Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Arco denominata *"variante al PRG del Comune di Arco per la disciplina e la tutela delle aree agricole"* .

La variante è disposta ai sensi dell'art. 39, comma 1, della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 (Legge provinciale per il governo del territorio, L.P. 15/2015) che consente al Comune di apportare varianti al piano regolatore per adeguarne le previsioni a esigenze sopravvenute o per perseguire obiettivi di rilevante interesse pubblico non previsti o non adeguatamente disciplinati dal piano vigente.

L'obiettivo primario che l'Amministrazione comunale intende perseguire con il presente atto, e che ha posto anche tra le priorità del proprio programma di mandato, è la salvaguardia del paesaggio agricolo quale elemento identitario fondante del territorio comunale. Il paesaggio rurale arcense – caratterizzato dalla presenza di vigneti, oliveti, frutteti e coltivazioni di piccoli frutti che disegnano un mosaico colturale unico nel contesto alpino e prealpino trentino – costituisce un patrimonio collettivo irriproducibile, la cui tutela risponde a un interesse pubblico di primaria rilevanza ambientale, paesaggistica, economica e culturale.

La volontà dell'Amministrazione è quella di governare consapevolmente i processi di trasformazione del territorio agricolo, preservandone l'identità visiva e la coerenza morfologica per le generazioni future e di tradurre tale impegno in scelte pianificatorie concrete, orientate ai principi della sostenibilità ambientale e della conservazione del patrimonio rurale tradizionale.

A fronte di questa volontà, l'Amministrazione ha rilevato come lo strumento urbanistico vigente non garantisca adeguatamente le aree agricole da nuove edificazioni e ampliamenti, né fornisca una tutela adeguatamente differenziata in relazione al diverso valore paesaggistico delle aree agricole comunali.

Il Piano Regolatore Generale, pur avendo introdotto nelle proprie Norme Tecniche di Attuazione (NTA) parametri più restrittivi rispetto a quelli stabiliti dalla normativa provinciale, non opera distinzioni qualitative sufficientemente articolate tra i diversi ambiti agricoli; ne consegue che trasformazioni edilizie anche di entità significativa possono essere ammesse in aree di elevatissima qualità percettiva, senza che il piano imponga condizioni e limitazioni proporzionate alla loro rilevanza paesaggistica.

A questa lacuna si aggiunge il fenomeno, sempre più diffuso, data la vocazione altamente turistica del nostro territorio, di interventi edilizi connessi all'esercizio di attività agrituristiche che, pur formalmente riconducibili alla categoria delle costruzioni agricole e ammessi dalla normativa di settore, assumono in concreto caratteristiche dimensionali, tipologiche e funzionali più proprie di strutture ricettive alberghiere o extra-alberghiere che non di genuine pertinenze dell'impresa agricola.

Se non adeguatamente governato in sede di pianificazione urbanistica, tale fenomeno rischia di stravolgere irreversibilmente l'assetto dei fondi agricoli nelle aree di maggior pregio, alterandone l'identità visiva e compromettendo la conservazione di quei caratteri paesaggistici che costituiscono il valore identitario più profondo del territorio di Arco.

1.1 - L’avviso di variante

Per dare risposta concreta alle esigenze espresse l'Amministrazione comunale ha deciso di avviare la formazione di una variante al Piano Regolatore Generale denominata *"variante al PRG del Comune di Arco per la disciplina e la tutela delle aree agricole"*, disposta ai sensi dell'art. 39, comma 1, della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 (Legge provinciale per il governo del territorio, di seguito "L.P 15/2015").

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 17 di data 31/03/2026, a norma dell’art. 37, comma 1, della L.P 15/2015, è stato quindi approvato l’avviso di variante al PRG avente ad oggetto gli obiettivi che l’Amministrazione comunale intende perseguire con la redazione della suddetta variante e qui di seguito elencati:

a) individuazione e perimetrazione di specifici ambiti del territorio agricolo comunale, denominati "ambiti agricoli identitari", corrispondenti alle aree di maggiore pregio paesaggistico, da assoggettare a disciplina vincolante rafforzata mediante l'inserimento di un nuovo articolo nelle Norme Tecniche di Attuazione;
b) definizione di una disciplina specifica per le attività agrituristiche all'interno degli ambiti di cui al punto a), volta a garantire che esse mantengano un carattere complementare e accessorio rispetto all'impresa agricola, fissando limiti dimensionali e tipologici che impediscano il prevalere della funzione ricettiva sulla vocazione agricola dei suoli e sull'integrità del paesaggio;
c) revisione degli indici edilizi applicabili alle zone agricole non ricomprese nelle predette perimetrazioni, al fine di rafforzare la tutela del territorio coltivato, in coerenza con i principi di limitazione del consumo di suolo sanciti dall'art. 18 della L.P. 15/2015 e con gli indirizzi del Piano Urbanistico Provinciale in materia di governo sostenibile del territorio.

L’avviso è stato pubblicato su un quotidiano locale e, per trenta giorni, nell’albo pretorio e nel sito internet del comune - ai sensi dell’art. 37, comma 1 della L.P. 15/2015 e in conformità ai principi di partecipazione e trasparenza che governano l'azione amministrativa in materia urbanistica - al fine di consentire a chiunque fosse interessato di far pervenire propri contributi, osservazioni o segnalazioni in ordine agli obiettivi e ai contenuti della variante in avvio.

I contributi ricevuti sono stati considerati e valutati dall'Amministrazione comunale nella fase di predisposizione degli elaborati di variante, fermo restando che non si è proceduto ad alcun riscontro individuale. La presentazione di contributi infatti non configura presentazione di osservazioni ai sensi dell'art. 37, comma 3, della L.P. 15/2015, che potranno essere depositate nella successiva fase di deposito pubblico post-adozione.

2 - Quadro normativo di riferimento

Per la redazione della presente variante il quadro di riferimento è costituito dalle norme del Piano Urbanistico Provinciale (PUP), della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 e del relativo Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale (RUEP) che disciplinano il governo del territorio nella Provincia Autonoma di Trento, nel rispetto dei principi fondamentali della legislazione statale in materia urbanistica.

2.1 - Il Piano Urbanistico Provinciale (PUP)

Il PUP della Provincia Autonoma di Trento, approvato con legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5, costituisce il quadro pianificatorio sovraordinato cui il PRG comunale deve conformarsi.

Dal punto di vista normativo il PUP disciplina le aree agricole e le aree agricole di pregio attraverso gli articoli 37 e 38 delle proprie norme di attuazione.

L'art. 37 definisce le attività insediabili e i limiti di edificazione nelle aree agricole, demandando ai piani regolatori generali la scelta dei parametri urbanistici ed edilizi e la definizione delle regole per un razionale utilizzo del patrimonio edilizio tradizionale esistente. Ai PRG è dato l'onere di precisare i perimetri delle aree agricole o individuarne di nuove, stabilendone la normativa d'uso, nonché indicare, zona per zona o distinguendo in ciascuna zona sotto-aree omogenee, particolari cautele o prescrizioni da seguire nella tutela e nel potenziamento dell'attività agricola o zootecnica, anche ai fini della protezione ambientale.

L'art. 38 estende tale disciplina alle aree agricole di pregio, individuate dalla Giunta provinciale in quanto caratterizzate dalla presenza di singolari produzioni tipiche o da uno speciale rilievo paesaggistico, configurandosi come beni ambientali da tutelare. Il comma 11 del medesimo articolo dispone espressamente che alle aree agricole di pregio si applicano i commi 6 e 9 dell'art. 37, con la conseguenza che anche per tali aree il PRG è chiamato a precisarne i perimetri — potendone individuare di nuove sulla base delle caratterizzazioni locali e delle indicazioni della Carta del paesaggio — e a fissare i parametri dell'urbanizzazione, oltre che definire, zona per zona o per sotto-aree omogenee, specifiche norme finalizzate a rafforzare le attività agricole tutelando il paesaggio. Il rinvio operato dall'art. 38, comma 11 attribuisce pertanto al PRG un ruolo attivo e non meramente ricognitivo, chiamando la pianificazione di livello locale non solo a recepire le perimetrazioni sovraordinate, ma a integrarle e precisarle in ragione delle specificità del proprio territorio.

Sul piano cartografico e analitico, il PUP fornisce gli strumenti conoscitivi necessari all'esercizio di tale funzione attraverso la Carta del paesaggio, che definisce il sistema complesso del paesaggio rurale trentino articolando il territorio in unità di paesaggio percettivo e individuando le situazioni di eccellenza paesaggistica. Queste ultime rappresentano ambiti di particolare qualità e rilevanza percettiva all'interno dei diversi sistemi paesaggistici e costituiscono il riferimento privilegiato per l'identificazione delle aree

meritevoli di tutela rafforzata.

Le analisi del PUP relative al sistema del paesaggio rurale e alle unità di paesaggio percettivo costituiscono pertanto il fondamentale riferimento metodologico per l'individuazione, nell'ambito del presente procedimento di variante, delle aree agricole con valore paesaggistico da perimetrare e assoggettare a specifica disciplina. Il PRG nel recepire e integrare tali indicazioni definisce una normativa d'uso coerente con gli obiettivi di tutela paesaggistica e di valorizzazione produttiva che il PUP pone a fondamento dell'intera categoria, dando così piena attuazione al disposto dell'art. 38, comma 11 e all'impianto complessivo della pianificazione provinciale.

2.2 - La legge provinciale per il governo del territorio (L.P. 15/2015) e il Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale (RUEP)

La L.P. 15/2015 e il RUEP disciplinano l'edificazione all'interno delle aree agricole in accordo con gli indirizzi del PUP.

L'art. 112 della L.P. 15/2015 - *Edificazione nelle aree destinate all'agricoltura* - stabilisce che nelle aree destinate all'agricoltura possono collocarsi solo attività produttive agricole esercitate professionalmente, con i relativi impianti, strutture e infrastrutture. Il comma 5 del medesimo articolo istituisce inoltre il *Registro delle aree agricole*, nel quale vengono iscritti gli interventi edilizi realizzati nelle zone agricole con la precisazione delle aree delle quali è stata utilizzata la densità fondiaria, costituendo un importante strumento di monitoraggio del consumo di suolo agricolo.

Il Titolo IV, Capo I, del RUEP è la sede della disciplina regolamentare di dettaglio in materia di interventi nelle aree agricole e nelle aree agricole di pregio e riserva ai PRG, con l'art.69 comma 2, la possibilità di "*escludere l'edificazione nelle aree agricole in relazione alla valenza paesaggistico-ambientale delle aree interessate*".

In particolare, gli articoli da 69 a 89 individuano il campo di applicazione della disciplina, riferendolo alle aree agricole e alle aree agricole di pregio così come definite dal PUP, nonché i soggetti legittimati a edificare nelle zone agricole, individuati negli iscritti all'APIA nelle sezioni I e II. La disciplina regola quindi puntualmente gli interventi ammissibili, distinguendo tra le costruzioni destinate a costituire il centro aziendale e quelle finalizzate all'abitazione dell'imprenditore agricolo e della sua famiglia, ovvero aventi carattere complementare e accessorio rispetto alla gestione del fondo, tra le quali rientrano, a titolo esemplificativo, le strutture destinate all'attività agrituristica. Per ogni intervento edilizio nelle aree destinate all'agricoltura il RUEP prevede la preventiva autorizzazione della Sotto-commissione della CUP per il paesaggio che subordina il rilascio dell'autorizzazione alla dimostrazione del nesso funzionale tra l'intervento edilizio proposto e l'effettivo esercizio dell'attività agricola sul fondo, al fine di evitare che le costruzioni in zona agricola assumano carattere speculativo o residenziale disgiunto dall'impresa agraria.

Tale sistema normativo costituisce il quadro di riferimento della presente variante, che si propone di precisare e rafforzare, a livello di pianificazione comunale, la disciplina delle aree agricole e in particolare di quelle di maggior pregio paesaggistico, anche in relazione alle attività agrituristiche.

2.3 - Le norme tecniche di attuazione del PRG vigente

Il PRG vigente del Comune di Arco disciplina le aree agricole presenti sul territorio comunale attraverso gli articoli 36, 37, 38, 39 e 40 delle norme tecniche di attuazione (NTA).

In particolare, l'art. 38, commi 5 e 6, delle NTA vigenti distingue la disciplina delle aree agricole in base alla superficie fondiaria dell'azienda agricola (fondo rustico), prevedendo soglie minime differenziate (superiore ai 20.000 mq o ricompreso tra 10.000 mq e 20.000 mq) e introducendo il lotto minimo di intervento (1.500 mq o 3.000 mq, a seconda dei casi). L'art. 37, comma 2, pone un'ulteriore restrizione rispetto alla normativa provinciale specificando che le particelle che costituiscono la superficie fondiaria devono essere di proprietà esclusiva dell'azienda agricola e non asservite ad altri fabbricati. Per quanto attiene ai parametri edilizi, la norma comunale stabilisce un indice di utilizzazione fondiaria massimo – pari a 0,02 mq/mq – e una superficie utile netta (SUN) massima del centro aziendale – pari a 720 mq. La norma disciplina altresì, in modo specifico, a mezzo della determinazione di indici massimi, le tettoie e le costruzioni interrate, oltre che le serre propriamente dette e i tunnel permanenti.

La disciplina vigente delle zone agricole del PRG di Arco, pur avendo già recepito misure più restrittive rispetto al quadro provinciale, non opera distinzioni qualitative sufficientemente differenziate in ragione del valore paesaggistico del territorio arcense e delle singole aree che lo compongono. L'evidenza di tale carenza normativa costituisce il presupposto della presente variante.

3 - Il contesto territoriale: il paesaggio agricolo di Arco



Il Comune di Arco si estende su una superficie complessiva di circa 63.200.000 mq, caratterizzata da una morfologia articolata che include il fondovalle del Sarca, i versanti collinari e le aree montano-boscate che salgono verso il Monte Velo e le località di Braila e Troiana a est e verso S. Giovanni al Monte a ovest. Questa varietà di ambienti ha storicamente determinato un paesaggio rurale di straordinaria ricchezza e diversità, in cui l'insediamento umano, le colture agricole e la natura si compenetrano secondo modelli consolidati nel tempo. Le aree a destinazione agricola, come classificate dal PRG vigente, rappresentano quasi il 23% della superficie territoriale complessiva, pari a circa 14.500.000 mq.



Il territorio agricolo di Arco è storicamente caratterizzato dalla presenza di colture di elevata valenza identitaria e paesaggistica: i vigneti, gli oliveti, i frutteti e le coltivazioni di piccoli frutti definiscono un mosaico colturale che costituisce uno dei tratti più riconoscibili del paesaggio arcense. La presenza dell'olivo, in particolare, conferisce al territorio una connotazione mediterranea del tutto peculiare nel contesto alpino e prealpino trentino, testimonianza di un microclima eccezionale favorito dalla vicinanza del Lago di Garda. Le coltivazioni a vigneto sui versanti collinari e le pergolate nei fondovalle plasmano la percezione visiva del paesaggio e ne costituiscono un elemento identitario irripetibile.

Accanto al valore produttivo e paesaggistico, le aree agricole di Arco assumono rilevanza anche dal punto di vista del sistema ecologico complessivo, svolgendo un ruolo di connessione tra gli ambienti naturali montano-boscati e il fondovalle urbanizzato, e contribuendo alla salvaguardia della biodiversità e alla mitigazione degli impatti climatici sull'insediamento.

Il contesto agricolo arcense, eccezionale per ubicazione, peculiarità climatica, morfologica e colturale, nel tempo, ha subito progressive trasformazioni significative – non sempre in linea con la sua identità rurale e vocazione produttiva agricola – conseguenti, da un canto, alla moltiplicazione di strutture ricettive e agrituristiche e allo sviluppo edificatorio degli edifici con destinazione diversa da quella di zona ovvero dismessi dall'agricoltura, dall'altro, dalla diffusione di fabbricati agricoli di dubbia coerenza tipologica e

paesaggistica e da un fenomeno – seppur non appariscente – di progressivo abbandono colturale, anche quale conseguenza della nominata edificazione e della frammentazione dei fondi.

Detti interventi edificatori, pure autorizzati e realizzati in formale applicazione della normativa vigente per le edificazioni nelle aree agricole, hanno – nel tempo – sensibilmente e in modo irreversibile mutato l'identità dell'ambiente e del contesto rurale e colturale delle aree in commento. Il fenomeno di progressivo consumo di suolo nelle pregiate aree del territorio agricolo arcense, non preconizzato dal pianificatore locale al momento della previsione delle relative potenzialità edificatorie, viene registrato oggi come una tendenza che occorre controvertire e frenare. Di qui il ripensamento radicale – per mezzo della Variante – della disciplina degli interventi edilizi compatibili con la destinazione agricola dei fondi e ciò per cercare di garantire il più possibile una reale correlazione di subordinazione dell'edificazione ammessa all'interesse preponderante della coltivazione dei fondi.

4 – La variante al PRG per la tutela delle aree agricole

In considerazione di una serie di criticità emerse nell'applicazione delle norme vigenti e di obiettivi strategici di valorizzazione territoriale che lo strumento urbanistico attuale non presidia in modo adeguato, l'Amministrazione comunale ha ravvisato la necessità di procedere a una revisione mirata dell'attuale disciplina urbanistica del PRG in materia di aree agricole.

I limiti dell'apparato normativo vigente si manifestano su due piani distinti.

Da un lato, le norme restano ancorate a parametri concepiti per un territorio agricolo "ordinario" e non riflettono adeguatamente la specificità del contesto arcense, caratterizzato dalla compresenza di attività rurali, produttive, residenziali e turistiche che si intrecciano in modo complesso e che rendono difficile tracciare una linea netta tra ciò che è genuinamente agricolo e ciò che non lo è. Il risultato è che trasformazioni edilizie anche di entità significativa possono essere ammesse in ambiti di elevata qualità percettiva, senza che lo strumento urbanistico imponga condizioni e limitazioni proporzionate alla loro rilevanza paesaggistica. L'esempio più evidente è rappresentato dalla progressiva diffusione di interventi edilizi connessi all'esercizio di attività agrituristiche che, pur formalmente riconducibili alla categoria delle costruzioni agricole e ammessi dalla normativa di settore, presentano caratteristiche dimensionali, tipologiche e funzionali più assimilabili a strutture ricettive di tipo alberghiero o extra-alberghiero che non a vere pertinenze dell'impresa agricola. Tale fenomeno, se non adeguatamente governato in sede di pianificazione urbanistica, rischia di alterare irreversibilmente i caratteri del paesaggio agricolo nelle aree di maggior pregio, stravolgendone l'identità visiva e la coerenza morfologica.

Dall'altro lato, e soprattutto, le norme non individuano alcuna tutela specifica per quegli ambiti che costituiscono i caratteri identitari del paesaggio rurale arcense e che, per la loro qualità intrinseca e per il ruolo strategico che svolgono sotto il profilo economico-produttivo e paesaggistico-ambientale, richiedono garanzie rafforzate rispetto alle trasformazioni future.

L'Amministrazione comunale di Arco intende colmare le lacune normative intervenendo su due livelli complementari che rappresentano i contenuti principali della variante:

- La revisione della disciplina generale delle zone agricole E1, E2 ed E3 – l'introduzione di parametri edilizi più selettivi e contenuti, coerenti con il quadro normativo provinciale, è funzionale a conservare l'identità agricola del territorio, a contenere il consumo di suolo, a limitare funzioni residenziali in aree agricole, e a rafforzare la tutela del paesaggio coltivato. Tale obiettivo è coerente con i principi di limitazione del consumo di suolo sanciti dall'art. 18 della L.P. 15/2015, con gli indirizzi strategici del PUP in materia di governo sostenibile del territorio agricolo e più in generale con la volontà dell'Amministrazione comunale arcense di salvaguardia del suolo e del paesaggio rurale.
- La perimetrazione degli ambiti agricoli identitari - l'applicazione di una disciplina differenziata maggiormente vincolante e specifica, assicura che le aree di maggiore sensibilità e pregio ambientale

siano soggette a un regime pianificatorio adeguato.

Come illustrato ed evidente, la variante risponde a un interesse pubblico di primario rilievo, raggiungibile attraverso la convergenza delle seguenti finalità: tutela del paesaggio agricolo come patrimonio collettivo irriproducibile; salvaguardia dell'identità territoriale e culturale della comunità arcense; contrasto al consumo di suolo agricolo; regolamentazione delle attività agrituristiche in coerenza con i valori paesaggistici dei luoghi.

5 – I contenuti della variante e la motivazione delle scelte

La variante si articola in contenuti normativi e cartografici tra loro coordinati e approfonditi nei capitoli seguenti:

5.1 – Modifica degli articoli 36, 37, 38, 39 e 40 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti, relativi alle zone agricole di pregio, di interesse locale e provinciale, per la revisione degli indici edilizi al fine di ridurre la capacità edificatoria complessiva nelle zone agricole e preservare il territorio coltivato;

5.2 – Definizione della nuova perimetrazione cartografica degli "*ambiti agricoli identitari*", da sovrapporre alle zonizzazioni del PRG vigente e a integrazione dei vincoli paesaggistici riportati nella cartografia del sistema ambientale;

5.3 – Inserimento del nuovo articolo 61 sexies – "ambiti agricoli identitari" nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, al fine di definire, in modo puntuale, le limitazioni specifiche alle attività di trasformazione funzionali alle attività agricole esistenti.

5.1 - Modifica degli articoli 36, 37, 38, 39 e 40 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti

La variante per la disciplina e la tutela di tutte le aree agricole interviene sulla disciplina generale delle zone agricole, mediante la revisione degli articoli 36, 37, 38, 39 e 40 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Tale intervento costituisce il primo pilastro della strategia pianificatoria perseguita dall'Amministrazione e risponde all'esigenza di rafforzare la tutela dell'intero territorio agricolo comunale.

Come già illustrato nei capitoli precedenti, il quadro normativo locale vigente, pur introducendo parametri più restrittivi rispetto alla disciplina provinciale, non è riuscito ad arginare lo sviluppo delle costruzioni sul territorio agricolo rispettandone l'identità. L'esperienza applicativa ha evidenziato come gli indici edilizi attualmente previsti consentano, in talune circostanze, trasformazioni fondiarie e volumetriche non sempre coerenti con i principi di limitazione del consumo di suolo e di salvaguardia del paesaggio rurale che l'Amministrazione intende perseguire.

La revisione degli articoli 36, 37, 38, 39 e 40 delle NTA si prefigge pertanto i seguenti obiettivi:

- contenere il consumo di suolo agricolo garantendo il mantenimento dell'identità e della funzione delle aree deputate alla coltivazione e tal fine riducendo gli interventi edificatori nelle zone agricole, anche in quelle non assoggettate alla disciplina vincolante degli ambiti agricoli identitari;
- rafforzare la coerenza tra gli interventi edilizi ammessi e la vocazione produttiva del fondo, in linea con i principi sanciti dall'art. 18 della L.P. 15/2015 e con gli indirizzi strategici del PUP in materia di governo sostenibile del territorio agricolo;
- garantire un sistema normativo organico e internamente coerente, in cui la disciplina degli ambiti agricoli

identitari e quella delle zone agricole ordinarie si integrino e si coordinino reciprocamente, evitando sovrapposizioni o disarmonie applicative.

Le modifiche apportate agli articoli delle NTA interessate sono state calibrate tenendo conto della necessità di contemperare le esigenze di tutela della vocazione agricola dei luoghi, e di limitazione del consumo di suolo con il legittimo interesse delle imprese agricole operanti sul territorio di Arco a disporre di uno strumento urbanistico che consenta l'ordinato sviluppo delle attività produttive agricole. In tale ottica, le modifiche si configurano come una ridefinizione più equilibrata e prudente dei parametri edilizi ammissibili, funzionale a garantire che l'edificazione in zona agricola resti strettamente connessa alle reali esigenze dell'impresa agraria e non si traduca in un consumo di suolo sproporzionato rispetto alle finalità produttive perseguite.

5.1.1 – Riorganizzazione strutturale: dall'art. 36 all'art. 37 bis

La modifica strutturalmente più rilevante riguarda la riarticolazione dell'impianto normativo degli articoli 36, 37 e 38. Il testo vigente concentra nell'art. 37 una disciplina molto ampia che mescola le regole per le nuove costruzioni agricole con quelle per gli edifici esistenti, generando difficoltà interpretative nella prassi applicativa. La variante separa nettamente i due regimi introducendo un articolo 37 bis interamente dedicato al patrimonio edilizio esistente.

Nel novellato art. 36 (Generalità) sono inserite disposizioni di carattere generale finora assenti o disperse in altri articoli: la prescrizione che tutti gli interventi sugli edifici esistenti e su quelli di nuova costruzione trovino contestualizzazione paesaggistica conformandosi all'edificato tradizionale con richiamo ai *"criteri per la tutela e la valorizzazione ambientale e paesaggistica"* già allegati al PRG; la subordinazione dell'edificazione all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria; la precisazione che la nuova edificazione nelle aree con destinazione agricola deve risultare accorpata con gli insediamenti esistenti, al fine di limitare al massimo il consumo di suolo agricolo. L'art. 36 modifica anche la denominazione della categoria E6 da "aree improduttive" ad "aree ad elevata integrità", in coerenza con l'art. 28 del PUP e la legenda standard della PAT. Viene altresì introdotto il divieto, finora assente nelle NTA comunali, di trasformare la coltura agricola in forestale nelle zone E.

La novella degli articoli 38 (E1), 39 (E2) e 40 (E3), ha eliminato le ripetizioni e le parti ridondanti rinviando agli artt. 37 e 37 bis e specificando esclusivamente, per ogni destinazione di zona, i lotti minimi e le eventuali disposizioni specifiche, tra cui, per le aree E3, la sopraelevazione degli edifici non agricoli di cui al §5.1.12. Questa tecnica normativa elimina le duplicazioni e garantisce uniformità di disciplina.

5.1.2 – Soggetti legittimati e definizione del centro aziendale

Il testo vigente dell'art. 36 consente l'edificazione alle «attività produttive agricole esercitate

professionalmente» con rinvio generico agli artt. 37 e 38 del PUP e all'art. 112 della l.p. 15/2015. La variante precisa che i soggetti legittimati sono quelli «iscritti all'APIA sezione I e II», rendendo esplicito un requisito soggettivo che nel testo vigente era ricavabile solo per via interpretativa dalla normativa provinciale richiamata.

Viene inoltre introdotta per la prima volta nelle NTA una definizione del centro aziendale, così come riportata all'art. 70 del RUEP: *il fabbricato, o il complesso di fabbricati, sede operativa dell'azienda agricola, che costituisce centro di lavorazione o centro di lavorazione e trasformazione del prodotto agricolo, oppure è utilizzato ai fini dell'allevamento di animali*. Questa definizione ancora la nozione di centro aziendale alla sua funzione produttiva, escludendo letture estensive che in passato hanno consentito la realizzazione di strutture funzionalmente ibride o prevalentemente residenziali e ricettive sotto la copertura normativa agricola.

5.1.3 – Criteri di calcolo della superficie fondiaria

La variante riformula in modo più preciso le regole per il calcolo della superficie fondiaria aziendale, con particolare riferimento alla quota di terreno richiesta nel Comune di Arco. La normativa vigente consente di calcolare la superficie fondiaria sommando particelle ricadenti "*nell'ambito del Comune di Arco o sui territori di più Comuni limitrofi*", senza alcuna soglia quantitativa minima per la quota localizzata ad Arco. Questa formulazione ha favorito, nei fatti, la costituzione di aziende agricole – con superfici prevalentemente ubicate in altri Comuni limitrofi magari anche privi di indice edificatorio – esclusivamente per poter costituirsi la superficie fondiaria minima per accedere alle possibilità edificatorie del PRG di Arco. Il fenomeno è stato segnalato sia dal Coordinamento Tutela Ambiente, sia dal Comitato di Partecipazione San Giorgio, Grotta e Linfano, che, in fase di osservazioni propositive all'avviso degli obiettivi di Variante, hanno evidenziato la necessità che la maggior parte dei terreni coltivati – funzionali al raggiungimento della superficie fondiaria minima – sia ubicata su territorio arcense. L'Amministrazione ha individuato nell'80% la quota di superficie fondiaria minima – che deve individuarsi sul comune di Arco – e ciò quale valore di equilibrio tra l'esigenza di contrastare le aziende artificiose e quella di non penalizzare le aziende agricole che per ragioni storiche e fondiarie dispongono di una quota minoritaria di terreni aziendali fuori Comune.

Con la variante viene inoltre precisato che la densità fondiaria è calcolata in base all'indice edilizio stabilito dal PRG di Arco ed è generata esclusivamente con riferimento alle particelle ricadenti nel Comune arcense indipendentemente dall'estensione complessiva della superficie fondiaria. Il calcolo della densità fondiaria limitato alle sole particelle nel Comune di Arco garantisce che l'indice di utilizzazione fondiaria sia coerente con il carico edilizio effettivamente generato sul territorio comunale, evitando che superfici esterne innalzino artificialmente la densità e consentano edifici sproporzionati.

Poichè la superficie fondiaria minima costituisce presupposto oggettivo condizionante il rilascio del titolo edilizio, con la Variante sono state esplicitate le conseguenze, sul piano della qualificazione della fattispecie abusiva, del venire meno – dopo il rilascio del titolo – di detta superficie minima. La previsione nelle norme dell'obbligo di comunicazione tempestiva di ogni variazione della superficie fondiaria minima costituisce strumento fondamentale per il controllo dell'attività edificatoria e il monitoraggio degli interventi sul territorio agricolo.

5.1.4 – Revisione dei parametri edilizi per il centro aziendale

La variante modifica la soglia di superficie fondiaria minima che abilita alla realizzazione del centro aziendale, nonché alcuni dei parametri funzionali all'edificazione del centro aziendale. Restano invariati l'Uf pari a 0,02 mq/mq la SUN massima di 720 mq, mentre vengono modificate la soglia di superficie fondiaria e le modalità di calcolo di alcune costruzioni accessorie.

Quando la soglia di 20.000 mq vigente per il raggiungimento della superficie fondiaria minima è stata introdotta dal vigente Piano Regolatore Generale il territorio agricolo arcense era profondamente diverso dall'attuale che si presenta oggi interessato dalla proliferazione di edificazioni, che pur assentite in applicazione della normativa urbanistico/edilizia vigente dettata per facilitare l'esercizio dell'agricoltura, risultano funzionali essenzialmente alla realizzazione della residenza dell'agricoltore e/o agriturismi a detrimento della superficie funzionale al vero e proprio esercizio dell'agricoltura . E ciò si è tradotto in un fenomeno di vero e proprio utilizzo improprio delle possibilità edificatorie nelle zone agricole, spesso sviluppate per assecondare esigenze non propriamente correlate all'esercizio dell'attività agricola. L'innalzamento della soglia da 20.000 a 30.000 mq risponde all'obiettivo di limitare il numero di aziende agricole che possono edificare in area agrciola per la realizzazione del nuovo centro aziendale, concentrando tale possibilità sulle realtà agricole produttive di maggiore dimensione.

Per le tettoie e le serre il parametro di riferimento passa dalla superficie fondiaria accorpata al lotto minimo, che è noto a priori e garantisce uniformità applicativa.

Sul fronte delle costruzioni interrate la variante introduce un cambiamento significativo di metodo: si abbandona il riferimento alla superficie fondiaria accorpata – che generava superfici interrate molto ampie e riduzione di suolo effettivamente coltivabile – a favore del principio di contenimento nel sedime del centro aziendale, con una sola deroga di 100 mq in aderenza qualora la presenza di edifici esistenti renda tecnicamente impossibile la realizzazione sotto sedime. All'interno delle costruzioni interrate possono trovare collocazione esclusivamente attività connesse al centro di lavorazione, depositi agricoli e vani tecnici.

La precisazione che il limite massimo della SUN da destinarsi ad abitazione – già stabilità nel 30% della SUN

del centro aziendale - deve essere inclusa nella SUN del centro aziendale stesso ed è da intendersi quale somma della SUN destinata ad abitazione del conduttore e della SUN destinata a ulteriore unità abitativa e l'introduzione di un limite del 30% della SUN del centro aziendale per l'insediamento, sempre all'interno del centro aziendale, dell'agriturismo, garantiscono il mantenimento del carattere produttivo prevalente del complesso aziendale, impedendo che la quota residenziale o quella deputata ad attività di ricezione e ospitalità agrituristica assuma dimensioni sproporzionate rispetto all'esercizio dell'attività agricola.

5.1.5 – Revisione del regime per aziende di dimensione medio-piccola

La variante ridefinisce il regime applicabile alle aziende di dimensione inferiore alla soglia principale. Le aziende esistenti alla data 24.07.1997 con superficie fondiaria tra 10.000 e 30.000 mq (non più 10.000–20.000 mq come nel testo vigente) possono realizzare interventi limitati sull'area accorpata che ospita il proprio centro aziendale o edificio di proprietà - il requisito che il centro aziendale fosse *chiaramente connotato* con SUN di almeno 60 mq viene sostituito dalla più flessibile condizione del possesso di "*un centro aziendale o di un edificio di proprietà in area agricola"*. Questa scelta è coerente con la logica generale della variante, ovvero non privare le aziende di "medie " dimensioni di ogni possibilità di intervento, ma contenere le trasformazioni ammissibili.

La sostituzione del parametro «*20% della SUN esistente*» con un limite massimo fissato in 100 mq risolve un'asimmetria del testo vigente: il 20% della SUN esistente era variabile e dipendeva dall'entità del patrimonio edilizio preesistente, generando risultati molto diversi tra aziende con centri aziendali piccoli e aziende con strutture già consistenti. Il valore fisso di 100 mq è sufficiente per adeguamenti funzionali e miglioramenti della sicurezza e dell'efficienza produttiva, senza consentire espansioni significative.

Il divieto esplicito di realizzare agriturismo e abitazione del conduttore nell'ambito di questo regime risponde all'esigenza di distinguere nettamente tra le due fasce: le aziende *grandi* (>30.000 mq) possono sviluppare anche la componente abitativa e agrituristica; le aziende *medie* sono limitate ai soli interventi produttivi, coerentemente con la loro minore dimensione aziendale.

5.1.6 – Modifiche alla normativa sull'agriturismo di competenza del pianificatore locale

La disciplina dell'agriturismo nelle NTA vigenti è frammentata: il principio generale compare nell'art. 36, le modalità di realizzazione di nuovi edifici sono rinviate all'art. 81 del RUEP, e i parametri dimensionali non sono mai stati esplicitati in modo organico nelle NTA comunali. La variante consolida questa disciplina all'interno dell'art. 37 introducendo due elementi di novità rispetto al testo vigente.

In primo luogo viene eliminato l'avverbio «prioritariamente» che nel testo vigente qualificava l'obbligo di privilegiare il recupero degli edifici esistenti, rendendolo così cogente anziché meramente orientativo. L'avverbio «prioritariamente» inserito nel testo vigente lasciava un margine di discrezionalità interpretativa

che nella prassi applicativa si è rivelato ampio: in assenza di criteri oggettivi per valutare quando il recupero dell'esistente fosse effettivamente «prioritario» rispetto alla nuova costruzione, le richieste di nuovi edifici agrituristici sono state frequentemente ammesse anche in presenza di strutture esistenti potenzialmente adeguabili. La soppressione dell'avverbio trasforma l'obbligo di recupero da orientativo a cogente: l'agriturismo può svolgersi solo in edifici e strutture esistenti, anche attraverso loro recupero e ampliamento. Viene chiarito che la nuova costruzione rimane ammessa, ma in via eccezionale e nel rispetto dell'art. 81 del RUEP e delle specifiche norme di zona, non come alternativa ordinaria all'adeguamento dell'esistente ma solo nei casi in cui nell'azienda agricola non ci siano edifici e/o strutture già esistenti anche solo potenzialmente adeguabili. Questa modifica è particolarmente rilevante nelle aree di pregio paesaggistico, dove la realizzazione di nuovi edifici per agriturismo ha in molti casi alterato le relazioni visive consolidate e il contesto agricolo.

In secondo luogo la variante introduce, per la prima volta nelle NTA comunali, il limite dimensionale per la quota agrituristica del centro aziendale. L'assenza di questo parametro ha consentito in passato la realizzazione di strutture ricettive agrituristiche che per dimensioni, attrezzature e capacità ricettiva si avvicinavano a strutture alberghiere o a case vacanze di dimensioni significative, stravolgendo il carattere accessorio che l'agriturismo deve mantenere rispetto all'attività produttiva agricola principale. Il limite del 30% della SUN del centro aziendale — coerente con il principio di accessorietà sancito dalla normativa sull'agriturismo (L.P. 30 ottobre 2019, n. 10) — garantisce che l'attività ricettiva rimanga proporzionata all'attività agricola cui è connessa. La misura risponde direttamente alle preoccupazioni emerse nel processo partecipativo, dove più soggetti hanno segnalato il proliferare di attività agrituristiche che, pur formalmente rispettando la normativa vigente, si sono trasformate in esercizi ricettivi con caratteristiche incompatibili con il paesaggio agricolo di pregio.

Il divieto assoluto di insediamento e ampliamento degli agriturismi negli *"ambiti agricoli identitari"*, previsto dal nuovo articolo illustrato al paragrafo 5.3, opera in sovrapposizione a questa disciplina ed è funzionale a tutela ambiti agricoli di assoluto pregio e peculiarità ambientale.

5.1.7 – Abitazione del conduttore e ulteriore unità abitativa

La disciplina dell'abitazione del conduttore agricolo e dell'ulteriore unità abitativa viene riorganizzata nell'art. 37 raccordandola più chiaramente con il RUEP aggiornato a seguito dell'entrata in vigore del d.p.p. 2 marzo 2026, n. 6.

La novità principale rispetto al testo vigente è l'introduzione di un chiarimento al limite massimo, già presente in norma, del 30% della SUN del centro aziendale da destinarsi ad abitazione. Al fine di evitare dubbi interpretativi la variante chiarisce che la SUN complessiva destinata ad abitazione del conduttore e a ulteriore unità abitativa deve essere inclusa nella SUN del centro aziendale e che il limite del 30% è da

applicarsi alla sommatoria delle SUN delle abitazioni, rispettivamente del conduttore e dell'ulteriore unità abitativa. Il tetto del 30% è coerente con i parametri abitativi ordinari e con le disposizioni del RUEP in materia di abitazione del conduttore agricolo (artt. 72, 73), anche nel caso in cui dovesse essere necessario realizzare l'ulteriore unità abitativa per assicurare la continuità gestionale e il cambio generazionale all'interno dell'azienda agricola. La modifica apportata dalla variante garantisce che la componente residenziale del centro aziendale rimanga funzionalmente subordinata all'attività produttiva agricola, senza diventare l'elemento prevalente o motivante dell'intervento edilizio in area agricola.
Altre modifiche introdotte dalla variante riguardano l'inserimento dei riferimenti al RUEP per i requisiti dell'abitazione del conduttore sono gli artt. 72 e 73, e per l'ulteriore unità abitativa l'art. 73 bis. Si conferma l'obbligo che le unità abitative siano realizzate contestualmente o successivamente ai fabbricati produttivi ai quali sono connesse.

5.1.8 – Costruzioni interrate

Il sistema vigente ammette costruzioni interrate fino al 25% della superficie fondiaria accorpata con un massimo di 500 mq, producendo in alcuni casi superfici sotterranee molto ampie, talora utilizzate per funzioni non strettamente connesse alla produzione agricola o trasformate con successivi interventi di mutamento di destinazione d'uso.
Il nuovo criterio che lega direttamente la superficie interrata ammissibile al sedime del centro aziendale, e quindi all'impronta al suolo del complesso edilizio, garantisce proporzionalità tra costruito in elevazione e costruito interrato. La deroga di 100 mq in aderenza, consentita solo quando la presenza di edifici esistenti rende impossibile la realizzazione sotto sedime, è tassativa e non consente incrementi progressivi.
La precisazione che all'interno delle costruzioni interrate possono trovare collocazione esclusivamente attività connesse al centro di lavorazione, depositi agricoli e vani tecnici rafforza il controllo sulla destinazione effettiva degli spazi realizzati funzionalmente all'esercizio dell'agricoltura.

5.1.9 – Riduzione del limite massimo per serre e tunnel permanenti da 1.500 a 1.000 mq

Le serre e i tunnel permanenti, pur non generando volume edilizio in senso stretto, producono un impatto visivo e paesaggistico significativo, alterando la percezione delle aree agricole di pregio con strutture di dimensione e materiali estranei al paesaggio rurale tradizionale. Il limite vigente di 1.500 mq ha consentito la realizzazione di impianti di grande dimensione anche in aree sensibili. La riduzione a 1.000 mq mantiene la possibilità di realizzare strutture produttive significative (sufficiente per la maggior parte delle produzioni vivaistiche, orticole e floricole a carattere familiare-professionale) limitando gli impianti di scala industriale.
Il cambiamento del parametro di riferimento dalla superficie fondiaria accorpata al lotto minimo introduce

un criterio più stabile e prevedibile, evitando che superfici fondiarie molto ampie consentano serre di dimensioni sproporzionate rispetto al contesto insediativo.

5.1.10 – Introduzione del manufatto reversibile per soggetti APIA privi di strutture

Il testo vigente non prevede alcuna norma specifica per i soggetti iscritti all'APIA che, pur proprietari di fondi agricoli e professionalmente attivi, non dispongono di alcuna struttura di appoggio. Questa lacuna ha creato una condizione di svantaggio operativo, anche rispetto ad altri soggetti che, pur non esercitando l'attività agricola imprenditorialmente, risultano avvantaggiati dalla disciplina dell'art.84 del RUEP.
La variante introduce quindi una fattispecie del tutto assente nel testo vigente che consente agli agricoltori riconosciuti - che esercitano l'attività agricola in forma imprenditoriale - che però risultano proprietari di soli terreni agricoli senza strutture funzionali alla coltivazione dei fondi, di realizzare un manufatto reversibile di superficie coperta massima 12 mq e volume massimo 30 mc, con obbligo di utilizzo di materiali che assicurino la reversibilità e il ripristino dell'area in caso di dismissione dell'attività agricola.
La nuova disciplina così come formulata, colma la lacuna rilevata con una soluzione proporzionata, garantendo che questa norma non venga utilizzata come accesso laterale a possibilità edificatorie non previste per i soggetti che non soddisfano i requisiti per il regime ordinario.

5.1.11 – Patrimonio edilizio esistente: il nuovo articolo 37 bis

Nel testo vigente delle NTA la disciplina del patrimonio edilizio esistente in zona agricola è frammentata in modo poco organico tra più articoli e commi, con rinvii incrociati e duplicazioni che rendono difficile la lettura e l'applicazione delle norme. Questa complessità genera incertezze interpretative in sede istruttoria e contenziosi con i proprietari. La concentrazione della disciplina del patrimonio edilizio esistente in un unico articolo – nuovo art. 37 bis – (con la sola eccezione della sopraelevazione degli edifici non agricoli nelle aree E3, disciplinata dall'art. 40) strutturato in blocchi distinti per tipologia di edificio (destinazione agricola / destinazione non agricola / edifici ante 1987 dismessi), migliora significativamente la leggibilità e l'applicabilità della norma. La distinzione netta tra i tre regimi chiarisce quali interventi siano ammessi in ciascuna situazione, riducendo i margini di interpretazione.

5.1.12 – Limitazione degli ampliamenti degli edifici esistenti con destinazione diversa

Una modifica rilevante introdotta dalla variante riguarda gli edifici esistenti in zona agricola con destinazione diversa da quella agricola (residenza, usi non agricoli). Per tali edifici la variante esclude l'ampliamento della SUN e ammette gli interventi di cui all'art. 77, comma 1, lettere a), b), c), d), f) della L.P. 15/2015 (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione), la demolizione

anche parziale e la ricostruzione nel limite del volume urbanistico esistente, con possibilità di traslazione del fabbricato su altro sedime esclusivamente per esigenze di pubblico interesse. Nelle sole aree agricole di interesse locale (E3) è inoltre ammessa – quale unica possibilità di incremento della SUN – la sopraelevazione una tantum disciplinata dall'art. 40, alle condizioni illustrate di seguito; nelle aree E1 ed E2 non è ammesso alcun incremento della SUN.

Nel testo vigente, gli edifici esistenti in zona agricola con destinazione diversa da quella agricola possono essere oggetto di ristrutturazione con ampliamento della SUN fino al 20% di quella esistente (art. 38, comma 8, lettera a) oppure, in alternativa e solo per gli edifici situati sotto i 500 m s.l.m., di sopraelevazione per la realizzazione di un piano mansardato con aumento di SUN fino a 120 mq (comma 8, lettera b), oltre che di traslazione su diverso sedime all'interno del lotto. Tali possibilità consentono in molti casi incrementi di SUN residenziale significativi su edifici collocati in piena zona agricola, di dimensioni originarie contenute e con contesti pertinenziali omogenei rispetto al contesto circostante agricolo. Gli interventi di ampliamento e/o contestuale demolizione e ricostruzione di detti edifici determinano significative trasformazioni dei contesti agricoli circostanti che, ancorché agricoli, diventano funzionali alle pertinenze delle abitazioni, con sottrazione di suolo destinato all'agricoltura, e ciò anche nelle aree agricole di pregio.

L'eliminazione dell'ampliamento percentuale della SUN e la limitazione stringente dell'autorizzazione alla traslazione degli edifici esclusivamente per esigenze di pubblico interesse rispondono a un criterio di fondo ispiratore di tutta la variante: in zona agricola l'edificazione è funzionale all'attività produttiva agricola, non alla soddisfazione di esigenze abitative o residenziali generali. Il riconoscimento del patrimonio edilizio esistente con destinazione diversa da quella agricola è d'obbligo e in linea con i diritti acquisiti. Con la variante si è, tuttavia, ritenuto di escludere l'ampliamento in estensione di detti edifici, in quanto incompatibile con la destinazione agricola delle aree e determinante effetti negativi sia sul paesaggio sia sulla disponibilità di suolo agricolo. Il problema non è solo quantitativo. Ogni ampliamento in estensione di un edificio residenziale in zona agricola consolida e legittima la presenza di una funzione non agricola in un contesto che la pianificazione riserva all'agricoltura, rendendo progressivamente più difficile il recupero della vocazione produttiva di quei suoli. Nel territorio arcense, dove la pressione insediativa è storicamente elevata per la compresenza di funzioni residenziali, turistiche e produttive, questa dinamica è particolarmente accentuata: gli edifici non agricoli in zona E, se lasciati espandere, tendono ad attrarre ulteriori funzioni incompatibili e a innescare un processo di trasformazione informale del carattere agricolo dell'area.

Il principio generale ammette un'unica eccezione, motivata e circoscritta alle sole aree agricole di interesse locale (E3): la sopraelevazione una tantum di cui all'art. 40. La differenziazione tra zone risponde al diverso rilievo delle aree: nelle aree di interesse provinciale (E1) e di pregio (E2), dove la tutela produttiva e paesaggistica è massima, nessun incremento della SUN degli edifici non agricoli è ammesso; le aree E3, definite per esclusione rispetto alle prime e di rilievo locale, mantengono invece una possibilità limitata, che

non occupa nuovo suolo. La scelta di mantenerla, tra le due possibilità del testo vigente (ampliamento del 20% e sopraelevazione), risponde all'esigenza di non penalizzare i proprietari degli edifici esistenti, consentendo un limitato adeguamento abitativo senza ulteriore occupazione di suolo agricolo: l'intervento avviene sul sedime esistente, non modifica il contesto pertinenziale e non sottrae terreno alla coltivazione. La norma è resa selettiva da condizioni puntuali: la sopraelevazione è ammessa una sola volta; è riservata agli edifici situati a quota inferiore a 500 m s.l.m., a uno o due piani abitabili fuori terra - per gli edifici a quota pari o superiore a 500 m, per i quali il testo vigente ammetteva un ampliamento, pur ridotto del 50%, non è più ammesso alcun incremento di SUN -; è esclusa per gli edifici che abbiano già usufruito di ampliamenti o sopraelevazioni dopo l'entrata in vigore della l.p. 1/2008, così da evitare il cumulo di incrementi; è alternativa alla demolizione e ricostruzione di cui all'art. 37 bis, comma 3, lettera b); è limitata alla realizzazione di un ulteriore piano abitabile, da destinare a residenza ordinaria con il vincolo di cui all'art. 57 della L.P. 1/2008 (vincolo Gilmozzi), con copertura a falde, fino al raggiungimento dell'altezza perimetrale interna di 2,20 m (formulazione già prevista dal testo vigente) e con aumento di SUN non superiore a 120 mq. Rispetto al testo vigente la possibilità è dunque ridimensionata, non estesa.

La scelta di limitare gli interventi ammissibili alle categorie conservative, di escludere l'ampliamento in estensione e di contenere, nelle aree E3, l'incremento di SUN alla sola sopraelevazione una tantum (escludendolo nelle aree E1 ed E2) è coerente con il principio generale del testo unico provinciale che considera l'edificabilità in zona agricola come eccezionale e strettamente funzionale all'attività produttiva. Non si tratta di penalizzare i proprietari di questi edifici, che mantengono ampia libertà di intervenire sull'esistente per migliorarne le condizioni conservative, la qualità abitativa e l'efficienza energetica: ciò che non è più consentito è l'ampliamento in estensione, che produce nuovo consumo di suolo agricolo e ulteriore pressione insediativa in aree che devono essere tutelate nella loro vocazione agricola produttiva. A riprova della volontà di non assumere scelte esclusivamente limitanti per gli edifici esistenti in area agricola ma con destinazione diversa, la variante, oltre a mantenere nelle aree E3 la sopraelevazione una tantum, aumenta la superficie coperta della tettoia in aderenza da 9 mq a 15 mq, rispondendo così a esigenze funzionali concrete (copertura per l'accesso, ricovero di attrezzature leggere) che con 9 mq risultavano difficilmente soddisfatte.

L'esclusione dell'ampliamento in estensione degli edifici esistenti in zona agricola con destinazione diversa da quella di zona intende contenere il carico edilizio con destinazione non agricola nelle zone E: lo stabilizza nelle aree E1 ed E2, escludendo ogni incremento di SUN, e lo limita, nelle aree E3, alla sola sopraelevazione una tantum sul sedime esistente .

Si evidenzia che l'ampliamento della SUN è comunque sempre consentito per gli edifici con destinazione agricola funzionalmente connessi al centro aziendale, da parte di soggetti iscritti all'APIA sezione I e II. La medesima logica che ha portato a limitare gli ampliamenti per gli edifici non agricoli giustifica il mantenimento dell'ampliamento – e della possibilità di nuova costruzione – esclusivamente per gli edifici

con destinazione agricola inseriti nel centro aziendale di soggetti iscritti all'APIA: in quel caso l'ampliamento è funzionale all'attività produttiva che la zona è deputata ad ospitare, e trova la propria giustificazione nel programma aziendale e nei parametri edilizi verificabili in sede istruttoria.

5.1.13 – Limitazione al cambio di destinazione per gli edifici esistenti in zona agricola con destinazione diversa

Un'ulteriore importante limitazione introdotta dalla variante riguarda il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti in area agricola con destinazione diversa.
La disciplina vigente consente, ai sensi dell'art. 77, comma 2, della l.p. 15/2015, il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti, senza introdurre una specifica selezione delle destinazioni conseguibili, fatta salva la disciplina relativa alle tettoie e ai depositi, per i quali devono essere mantenute destinazione e tipologia. Tale impostazione, se da un lato consente di valorizzare il patrimonio edilizio esistente, dall'altro può determinare, nel tempo, un progressivo consolidamento di funzioni estranee alla destinazione agricola all'interno delle zone E.
La variante, pur non escludendo la possibilità di riutilizzo del patrimonio esistente con funzioni diverse da quelle agricole, indirizza gli interventi volti al recupero delle costruzioni a fini residenziali imponendo il cambio di destinazione d'uso esclusivamente in residenza ordinaria di cui all'art. 57 della L.P. 1/2008, con ammissione delle sole attività complementari all'abitazione di cui all'art. 11 ter, comma 3 e esclusione delle attività ricettive. Il recupero dell'esistente viene quindi mantenuto, ma viene indirizzato verso una funzione abitativa stabile e non verso forme di utilizzazione temporanea o turistico-ricettiva. La scelta risponde alla necessità di evitare che il patrimonio edilizio esistente in zona agricola possa trasformarsi, attraverso successivi cambi di destinazione, in un insieme di strutture destinate a funzioni del tutto incoerenti con la funzione agricola dell'area.
La variante tende a realizzare quindi un equilibrio tra diverse esigenze: evitare l'abbandono e il degrado del patrimonio edilizio esistente, favorendone il riuso; impedire che il riuso possa determinare un incremento eccessivo della pressione insediativa o una trasformazione funzionale delle aree agricole; aumentare il patrimonio residenziale vincolato a residenza ordinaria potenzialmente disponibile per i cittadini.

5.1.14 – La disciplina degli edifici dismessi in area agricola

Una disciplina specifica è prevista anche per gli edifici originariamente concessionati per finalità agricole e successivamente dismessi dall'attività agricola.
La variante individua, in particolare, gli edifici esclusivamente concessionati come agricoli prima del 06.11.1987, data di approvazione del P.U.P., ad esclusione delle tettoie e dei depositi, che risultino dismessi dall'attività agricola alla data del 12/03/2008, corrispondente all'entrata in vigore della l.p. 1/2008. Tali

edifici possono formare oggetto di recupero a fini abitativi mediante cambio di destinazione d'uso in residenza ordinaria, ai sensi dell'art. 57 della L.P. 1/2008, con conseguente applicazione del vincolo previsto per tale destinazione (vincolo Gilmozzi). Con il recupero dell'edificio sono inoltre ammessi la realizzazione di una legnaia, di una tettoia in aderenza al fabbricato, nonché di costruzioni interrate, nel limite del sedime dell'edificio, per il soddisfacimento degli standard.

La previsione di variante costituisce una disciplina speciale finalizzata a governare il patrimonio edilizio agricolo che, pur avendo perso nel tempo la propria funzione produttiva, rappresenta ormai una presenza consolidata all'interno del territorio agricolo. L'obiettivo non è quello di consentire una generalizzata trasformazione degli edifici agricoli in abitazioni, ma di individuare una fattispecie circoscritta e verificabile nella quale il recupero dell'edificio esistente può risultare preferibile rispetto al mantenimento di strutture prive di una funzione agricola. La possibilità di recupero è tuttavia sottoposta a condizioni particolarmente stringenti. La SUN massima destinabile alla nuova funzione residenziale è fissata in 120 mq e il recupero è subordinato alla demolizione della SUN agricola dismessa eventualmente eccedente tale limite (il limite di 120 mq si riferisce alla SUN esistente recuperabile e non genera nuove volumetrie ed è distinto dal limite di 120 mq di aumento di SUN previsto, nelle sole aree E3, per la sopraelevazione degli edifici non agricoli). In questo modo la trasformazione non può tradursi nella conservazione o nella trasformazione integrale di consistenti superfici edilizie originariamente destinate all'attività agricola, ma viene ricondotta a una dimensione abitativa ritenuta compatibile con la finalità della disciplina. La limitazione della SUN recuperabile assume inoltre una funzione di controllo del carico insediativo. Il recupero viene infatti ammesso senza consentire la formazione di nuove volumetrie residenziali eccedenti quelle esistenti e nei limiti strettamente necessari alla fattispecie individuata dalla norma. La demolizione della superficie agricola dismessa in eccedenza consente, al contempo, di eliminare manufatti non più funzionali all'attività agricola e di ridurre la presenza di superfici edilizie prive di una concreta funzione produttiva.

Particolare attenzione è posta alla dimostrazione dell'effettiva dismissione dell'edificio. Non è sufficiente, infatti, che l'immobile non venga più utilizzato occasionalmente per attività agricole, ma occorre dimostrare che, a partire dal 12/03/2008, l'edificio non sia stato utilizzato per scopi agricoli, non compaia nel fascicolo aziendale di alcuna azienda agricola e non sia stato di proprietà di soggetti iscritti all'APIA. La previsione introduce quindi criteri oggettivi e documentabili finalizzati a distinguere gli edifici realmente dismessi da quelli che, pur non essendo utilizzati in modo continuativo, conservano un rapporto con un'attività agricola esistente. La data del 12/03/2008 costituisce un riferimento temporale necessario per evitare che la disciplina possa essere utilizzata per creare artificialmente le condizioni di dismissione dell'edificio in funzione del successivo recupero residenziale. La verifica della situazione dell'immobile da tale data consente infatti di riconoscere esclusivamente quelle situazioni di dismissione già consolidate e non quelle determinate successivamente allo scopo di accedere alla nuova possibilità edificatoria. Anche in questo caso la scelta della residenza ordinaria, anziché di destinazioni ricettive o turistico-ricettive, risponde

all’impostazione generale della variante. Il recupero di un edificio agricolo dismesso viene considerato ammissibile in quanto consente di riutilizzare un manufatto esistente e, contemporaneamente, di incrementare il patrimonio destinato alla residenza ordinaria, senza introdurre una nuova funzione turistica diffusa nelle aree agricole.
La disciplina assume quindi carattere eccezionale e non costituisce una generale liberalizzazione del cambio di destinazione degli edifici agricoli. Al contrario, la presenza di requisiti temporali, dimensionali e documentali consente di limitare l’applicazione della norma a situazioni puntualmente individuate e già consolidate, evitando che la previsione possa determinare nuove trasformazioni del territorio agricolo.
Nel complesso, la disciplina degli edifici agricoli dismessi si inserisce nella strategia della variante volta a privilegiare il recupero del patrimonio edilizio esistente rispetto alla realizzazione di nuove costruzioni, mantenendo tuttavia ferma la necessità di tutelare la funzione produttiva e paesaggistica delle aree agricole. Il recupero residenziale viene pertanto ammesso solo quando ricorrono condizioni tali da garantire che l’intervento rappresenti effettivamente il riuso di un patrimonio edilizio agricolo ormai dismesso e non costituisca un nuovo processo di edificazione o di trasformazione dell’area.

5.1.15 – Lotti minimi per zona: articoli 38, 39, 40

La variante ridisegna il sistema dei lotti minimi, articolandoli con maggiore precisione per zona e per tipologia di intervento, superando la struttura del testo vigente in cui ogni articolo di zona ripeteva i propri parametri specifici.
Le modifiche più rilevanti riguardano le aziende di grandi dimensioni con aumento del lotto minimo di intervento da 3.000 a 5.000 nelle aree E2 e da 1.500 a 3.000 nelle aree E1 e E3. I lotti minimi vigenti sono stati definiti in un contesto normativo in cui la dimensione fondiaria aziendale era il principale fattore di controllo dell'edificabilità. L'evoluzione della struttura fondiaria e la pratica di costituire lotti minimi attraverso il frazionamento di particelle o l'accorpamento strumentale hanno reso insufficiente il lotto minimo come strumento di controllo qualitativo. L'innalzamento del lotto minimo in E1 ed E3 da 1.500 a 3.000 mq riporta il requisito dimensionale a un livello più coerente con la minima dotazione fondiaria necessaria per un'attività agricola produttiva. Il valore di 3.000 mq è coerente con il lotto minimo già previsto per il trasferimento delle aziende zootecniche e corrisponde alla superficie minima funzionale per la collocazione di un centro aziendale senza compromettere il contesto agricolo circostante. L'innalzamento in E2 a 5.000 mq per le aziende grandi e per il trasferimento delle aziende zootecniche riflette il maggiore valore paesaggistico di queste aree e la conseguente necessità di una maggiore selettività nell'accesso all'edificabilità. Nelle aree di pregio è ancora più importante che i nuovi interventi edilizi siano correlati a realtà produttive di dimensione significativa, in grado di giustificare la trasformazione di un contesto paesaggistico di elevata qualità.

L'introduzione del lotto minimo specifico per il manufatto reversibile (art. 37 c.6), non previsto nel testo vigente, chiude una lacuna normativa e garantisce che anche questa fattispecie, pur di dimensioni minime, sia soggetta a un controllo sulla dimensione del fondo.

5.1.16 – Criteri per la localizzazione dei manufatti

Per le aree E2 la variante introduce la prescrizione che, *prima della realizzazione di qualsiasi manufatto o fabbricato, dovranno essere valutate le alternative e dimostrata l'impossibilità, anche sotto il profilo paesaggistico-ambientale, di ubicarli in altre parti del territorio*. Il criterio della «non convenienza» del testo vigente risulta soggetto a valutazioni prevalentemente economiche, consentendo di localizzare manufatti nelle aree di pregio E2 semplicemente dimostrando che la collocazione altrove risultata più costosa o meno efficiente dal punto di vista produttivo. La sostituzione con il criterio dell'«impossibilità» eleva significativamente la soglia di accesso all'edificabilità nelle aree E2 - non è infatti sufficiente dimostrare che un'altra localizzazione sia scomoda o costosa, ma occorre dimostrare che essa sia oggettivamente impraticabile. Questo rafforza il carattere di eccezionalità degli interventi edilizi nelle aree agricole di pregio, coerentemente con la loro natura di aree a massima tutela paesaggistica.

5.1.17 – La regola dell'accorpamento

Nell'art. 40 (E3) viene resa cogente la regola dell'accorpamento delle nuove edificazioni agli insediamenti esistenti (eliminazione dell'avverbio «preferibilmente»). Il testo vigente stabilisce che la nuova edificazione deve risultare «preferibilmente» accorpata agli insediamenti esistenti. Questa formulazione orientativa non vincola in alcun modo l'istruttoria e viene spesso disattesa in presenza di motivazioni anche minime, con il risultato che nel tempo si è assistito ad una progressiva dispersione dei manufatti agricoli nel territorio aperto delle zone E3, con frammentazione del paesaggio rurale e consumo di suolo agricolo in zone distanti dagli insediamenti esistenti. La soppressione dell'avverbio rende la regola dell'accorpamento vincolante: la nuova edificazione deve essere localizzata in aderenza o nelle immediate vicinanze del patrimonio edilizio esistente, salvo comprovata impossibilità tecnica. Questo principio è coerente con quello dell'uso efficiente del suolo agricolo e limita la dispersione insediativa.

5.1.18 – Soppressione delle specificità normative delle zone «Lin» e «S.Gio»

Viene eliminata la perimetrazione delle zone «Lin» e «S.Gio», la cui specificità normativa non è più giustificata nella nuova impostazione. Le zone «Lin» e «S.Gio» sono nate come perimetrazioni di specificità normativa all'interno delle zone agricole, con una disciplina derogatoria che consentiva usi residenziali più ampi rispetto al regime ordinario. Nel tempo, queste perimetrazioni hanno creato situazioni di iniquità di

trattamento rispetto agli edifici non compresi nel perimetro, senza che tale differenziazione fosse giustificata da caratteristiche fisiche o funzionali distinguibili sul territorio. La soppressione delle perimetrazioni e la riconduzione degli edifici in esse compresi alla disciplina ordinaria delle aree agricole unifica il trattamento del patrimonio edilizio non agricolo, in coerenza con il principio e la logica ispiratori della Variante, cioè la massima preservazione dell'identità e vocazione delle aree agricole, eliminando privilegi normativi privi di adeguata motivazione paesaggistica o urbanistica. Gli edifici interessati mantengono le possibilità di intervento previste dagli articoli 37 bis e 40, che già consentono un'ampia gamma di lavori di manutenzione, ristrutturazione e recupero abitativo.

5.1.19 – Norma specifica per l'area del Linfano

La norma specifica per l'area del Linfano (pp.ff. 1026/2, 1026/3, 1026/5 e 1023/2; pp.edd. 449/1 e 450 C.C. Arco) viene adeguata alla situazione reale eliminando il riferimento ad edifici del centro storico che sono di fatto nell'area inesistenti, mentre viene riconfermata la previsione che ammette la ristrutturazione funzionale dell'azienda agricola, con il mantenimento delle destinazioni in essere, mediante demolizione e ricostruzione degli edifici produttivi esistenti fino ad un rapporto di copertura (Rc) pari al 35% con altezza massima del fronte di 7 m e con possibilità di richiedere che le nuove costruzioni siano parzialmente realizzate anche sulla contigua area agricola di pregio.

5.1.20 – Il nuovo articolo sugli ambiti agricoli identitari

L'innovazione di maggior portata introdotta dalla variante è il nuovo articolo dedicato agli ambiti agricoli identitari (AAI), che costituisce il riferimento normativo alla perimetrazione cartografica illustrata ai successivi cap. 5.2 e 5.3. Questo articolo opera in sovrapposizione alle norme di zona degli artt. 36–40, aggiungendo un livello di tutela ulteriore per le aree agricole perimetrate.

Gli ambiti agricoli identitari sono definiti come aree poste a tutela delle zone agricole in particolare di quegli ambiti caratterizzati da elementi identitari peculiari e immediatamente riconoscibili (vigneti, frutteti e colture miste) e da una vocazione storica e paesaggistica che necessita di maggiori garanzie rispetto alle trasformazioni future. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle singole norme di zona (artt. 36–40), con un'unica ma fondamentale limitazione aggiuntiva: è vietata, anche mediante il riuso, la trasformazione o l'ampliamento di edifici esistenti, la realizzazione o l'ampliamento di agriturismi. Il divieto assoluto di agriturismo negli ambiti agricoli identitari risponde alla diagnosi condivisa dall'Amministrazione e dai soggetti che hanno partecipato al processo partecipativo: l'agriturismo, pur nella sua funzione positiva di diversificazione del reddito agricolo e di presidio del territorio, produce un impatto edilizio e funzionale che nelle aree di maggior pregio paesaggistico supera la soglia di compatibilità con i caratteri identitari che si intende tutelare. L'introduzione di nuove strutture ricettive — o l'ampliamento di quelle esistenti — in

questi ambiti altera irreversibilmente le relazioni visive, la continuità colturale e l'autenticità del paesaggio rurale. L'estensione del divieto agli edifici esistenti già destinati ad agriturismo è una scelta di ulteriore rigore, motivata dalla considerazione che un divieto limitato alle sole nuove costruzioni non sarebbe sufficiente a fermare la pressione agrituristica nelle aree di pregio: gli ampliamenti degli impianti esistenti possono produrre lo stesso impatto di una nuova struttura.

Il divieto (art. 3 comma 3 delle NTA non applicabile) – senza ammissione di deroghe - è coerente con la volontà del pianificatore locale di approntare una massima tutela dei contesti agricoli selezionati in relazione alla peculiarità ambientale e colturale.

5.1.21 – Altre modifiche: stalle, recinzioni, cisterne e parametri altimetrici

Accanto alle modifiche sostanziali illustrate nei paragrafi precedenti la variante introduce alcune precisazioni di carattere tecnico-operativo.

Le zone da cui devono essere mantenute le distanze minime per stalle e frantoi (200 ml) non sono più descritte genericamente, ma identificate con riferimento esplicito agli artt. 11, 11ter, 17, 18, 31 e 32 delle NTA. Il testo vigente identifica le zone di rispetto con descrizioni funzionali generiche («zone a prevalenza residenziale, per attrezzature e servizi pubblici, a verde, per attrezzature turistiche»), che nella pratica applicativa richiedono un'interpretazione caso per caso per individuare le zone del PRG effettivamente interessate dalla *prevalenza*. Questa genericità è fonte di incertezze e potenziali contestazioni in sede istruttoria. Il rinvio diretto agli articoli delle NTA che disciplinano le zone residenziali (artt. 11, 11ter), le zone per servizi e attrezzature pubbliche (artt. 17, 18), le zone a verde (art. 31) e le zone per attrezzature turistiche (art. 32) rende la norma immediatamente applicabile senza margini interpretativi, garantendo uniformità di trattamento e certezza giuridica.

La norma sulle recinzioni viene integrata con rinvio al Regolamento Edilizio Comunale per la definizione della tipologia tradizionale ammessa.

L’altezza del fronte dei fabbricati rurali viene equiparata a quella delle abitazioni agricole, pari a 7,00 m mentre l’altezza dei tunnel permanenti e delle serre viene portata per entrambi a 4,00 m con riferimento al “colmo” anziché al “fronte”, in quanto elemento non identificabile in questo tipo di costruzioni.

5.1 – Modifica delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti

Le modifiche agli articoli 36, 37, 38, 39, 40 e 43 delle NTA e la formulazione del nuovo articolo 37 bis, sono visionabili nell’elaborato di raffronto.

5.2 - Definizione della nuova perimetrazione cartografica degli “ambiti agricoli identitari”

5.2.1 - La metodologia di individuazione degli *“ambiti agricoli identitari”*

L'individuazione delle aree agricole da perimetrare e assoggettare a specifica disciplina vincolante — denominate *"ambiti agricoli identitari"* — è stata condotta attraverso un processo metodologico articolato su due livelli di analisi tra loro integrati.

- Il primo livello ha preso a riferimento le elaborazioni del Piano Urbanistico Provinciale, con specifico riguardo alla Carta del Paesaggio e alla rappresentazione del sistema del paesaggio rurale, delle unità di paesaggio percettivo e delle situazioni di eccellenza presenti nel territorio di Arco. Questa ricognizione ha permesso di identificare, a scala provinciale, gli ambiti che il PUP stesso riconosce come dotati di particolare rilevanza percettiva e qualitativa nel contesto del paesaggio rurale trentino.
- Il secondo livello di analisi ha integrato e verificato le indicazioni del PUP mediante un’esplorazione diretta e sistematica del territorio comunale. In particolare l’analisi conoscitiva del territorio e la valutazione qualitativa dei caratteri paesaggistici rilevati sul campo ha seguito una procedura strutturata in fasi successive.

  Nella prima fase sono state raccolte e rielaborate le informazioni geografiche disponibili sull'uso del suolo agricolo. In particolare, si è fatto riferimento alle banche dati sulla distribuzione delle colture — fornite dall’Ufficio informatizzazione e sviluppo piattaforme informatiche dell’Agenzia Provinciale per i Pagamenti (APPAG) — integrate con i dati catastali. Questa base informativa ha consentito di restituire una rappresentazione georeferenziata delle principali tipologie colturali presenti sul territorio — vigneti, frutteti, oliveti e seminativi — evidenziandone localizzazione, estensione e continuità spaziale.

  Nella seconda fase, i dati elaborati sono stati valutati secondo criteri paesaggistici e identitari, quali il grado di omogeneità e continuità della coltura prevalente all'interno di un'area delimitabile e la riconoscibilità visiva del paesaggio agrario risultante, considerata sia nella percezione ravvicinata che d'insieme. L'obiettivo era selezionare, tra le aree agricole mappate, quelle meritevoli di un regime di tutela rafforzata.

  Nella terza fase, gli esiti di questa valutazione sono stati tradotti in perimetrazioni cartografiche, tracciate sulle tavole del sistema ambientale del PRG in scala adeguata.

  Ciascuna macroarea è stata perimetrata tenendo conto di due ordini di fattori: la distribuzione delle colture agricole e la presenza di elementi fisici o infrastrutturali che fungono da bordo naturale — corsi d'acqua, strade e simili — così da ottenere ambiti coerenti con la struttura del paesaggio agrario e facilmente riconoscibili sul terreno. Dal punto di vista urbanistico, si è adottato un criterio di prevalenza: gli ambiti includono quasi esclusivamente aree con destinazione agricola (di pregio, di interesse provinciale o locali), con rare eccezioni dovute alla presenza di spazi a destinazione pubblica o

residenziale. Questa scelta mira a evitare un'eccessiva frammentazione dei poligoni e a garantire una lettura cartografica più chiara. Si precisa che il vincolo di tutela introdotto nelle NTA del PRG con la presente variante si applicherà esclusivamente agli interventi ricadenti in aree con destinazione agricola.

L'integrazione tra i due livelli di analisi ha permesso di definire le aree secondo criteri oggettivi e verificabili, fondati tanto sul riconoscimento istituzionale del PUP quanto sull'osservazione diretta dei caratteri paesaggistici reali. Nei paragrafi seguenti vengono illustrate nel dettaglio le operazioni condotte per ciascun livello di elaborazione dei dati, che hanno condotto alla perimetrazione degli "*ambiti agricoli identitari*" — rappresentata nelle tavole del sistema ambientale del PRG e oggetto della nuova disciplina vincolante.

5.2.2 – La Carta del Paesaggio del Piano Urbanistico Provinciale

La Carta del Paesaggio costituisce il principale strumento interpretativo e normativo a scala provinciale per la tutela, la gestione e la valorizzazione del territorio. Non si tratta di un semplice elaborato cartografico, ma di uno strumento integrato di analisi e pianificazione che orienta le trasformazioni del paesaggio secondo criteri di coerenza, sostenibilità e identità culturale.

Il suo fondamento normativo si radica nel quadro della pianificazione urbanistica provinciale, in particolare nel Piano Urbanistico Provinciale (PUP), di cui rappresenta uno degli elaborati strategici più rilevanti. La Carta del Paesaggio opera in sinergia con gli strumenti di pianificazione comunale, fungendo da quadro di riferimento sovraordinato per le scelte localizzative e progettuali a scala locale, con l'obiettivo di tutelare ed evidenziare forme, immagini identitarie e relazioni tra i diversi sistemi e unità di paesaggio.

La Carta del Paesaggio articola la lettura del territorio su quattro livelli interpretativi complementari, ciascuno dei quali coglie una dimensione specifica del paesaggio:

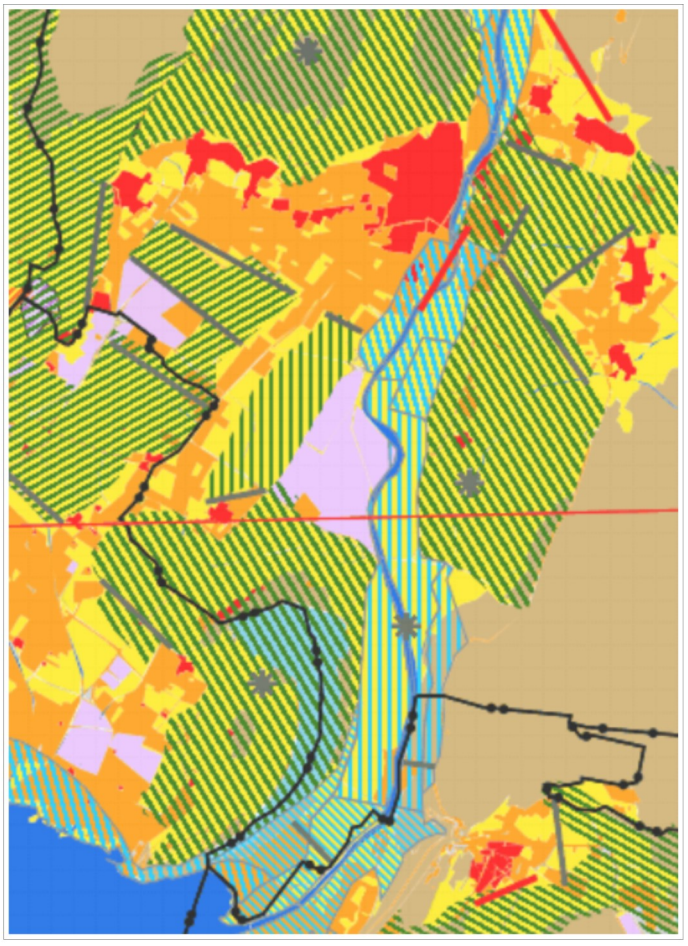
- Gli ambiti elementari, che rappresentano le unità di base della classificazione paesaggistica, sono porzioni di territorio caratterizzate da unitarietà funzionale, ovvero da una prevalente omogeneità d'uso, morfologia e copertura del suolo (insediamenti storici, aree urbanizzate e produttive, cave, aree agricole, pascoli, boschi, rocce, fiumi, torrenti, laghi, fasce di rispetto dei laghi e ghiacciai). L'individuazione degli ambiti elementari del paesaggio risponde all'esigenza di costruire una mappa tematica di base capace di descrivere la struttura fondamentale del paesaggio.
- I sistemi complessi rappresentano un livello di lettura più sofisticato rispetto agli ambiti elementari, non si limitano a descrivere un singolo uso del suolo, ma identificano insiemi di elementi che interagiscono tra loro, conferendo al territorio un carattere unitario e un valore identitario riconoscibile (ambiti di edificazione tradizionale e centri storici, ambiti di interesse rurale, forestale, alpino e fluviale). All'interno di ogni sistema complesso emergono beni di particolare pregio, che fungono da catalizzatori del riconoscimento paesaggistico locale.
- Le unità di paesaggio percettivo costituiscono uno degli apporti più innovativi della Carta del Paesaggio,

poiché introducono una dimensione esperienziale e sensoriale nella lettura del territorio. Si tratta di porzioni di spazio che l'osservatore percepisce come ambienti unitari e riconoscibili, caratterizzati da una coerenza visiva, atmosferica e identitaria.

- Accanto alle componenti areali, la Carta del Paesaggio censisce anche elementi lineari o puntuali di minore estensione ma di grande rilevanza paesaggistica (limiti di espansione urbana, fronti di pregio architettonico o naturalistico, percorsi storici e allineamenti arborei, beni culturali isolati, elementi naturalistici singolari, punti panoramici di particolare qualità visiva).

L'analisi e l'elaborazione della Carta del Paesaggio, condotte in funzione della variante al PRG del Comune di Arco per la disciplina e la tutela delle aree agricole, hanno permesso di riconoscere e valorizzare le specificità del paesaggio locale a scala territoriale, focalizzando l'attenzione in particolare sulla zona pianeggiante di fondo valle.

In questo contesto, l'ambito elementare prevalente è quello delle aree rurali ( ), che caratterizza la pianura con i suoi vigneti, frutteti e seminativi, testimoniando una lunga tradizione agricola mediterranea nell'arco alpino meridionale.



All'interno di questo ambito elementare, la Carta del Paesaggio individua due sistemi complessi di particolare rilevanza. Da un lato il sistema complesso di interesse rurale ( ), che comprende gli spazi agricoli strutturati della piana, caratterizzati da ambienti compatti e omogenei con forte valore identitario. Questo sistema esprime la continuità tra paesaggio produttivo e paesaggio culturale, riflettendo l'identità storica del territorio arcense come terra di agricoltura tradizionale mediterranea.

Dall'altro il sistema complesso di interesse fluviale ( ), che coincide con i corridoi idrografici che attraversano la piana, in primo luogo il sistema della Sarca. Questo ambito si distingue per la presenza di ambienti naturali compatti e omogenei, dotati di elevata qualità ecologica e percettiva, che svolgono al contempo funzioni di connettività ecologica, presidio idrogeologico e fruizione paesaggistica.

La riconoscibilità e la qualità di questi due sistemi complessi costituiscono il fondamento del quadro

valutativo e normativo della variante al PRG, orientando le scelte di pianificazione verso la salvaguardia delle visuali, la limitazione del consumo di suolo agricolo e la tutela della continuità ecologica del corridoio fluviale.

5.2.3 – Uso del suolo e colture in atto

Le analisi e indicazioni della pianificazione di livello superiore sono state approfondite e integrate attraverso un indagine più specifica del territorio comunale. L'esplorazione sistematica condotta attraverso la rielaborazione delle informazioni geografiche relative alla distribuzione delle coltivazioni agricole, ha consentito di identificare ampie porzioni di territorio caratterizzate da una distribuzione omogenea e continua di colture che costituiscono un significativo valore identitario per le diverse parti del paesaggio rurale. Tale indagine ha permesso di riconoscere non solo la vocazione produttiva del suolo agricolo, ma anche il ruolo che le singole colture svolgono nella definizione dell'immagine complessiva del territorio, contribuendo a strutturare un paesaggio agrario leggibile e riconoscibile sia da chi lo abita sia da chi lo attraversa.

Le coltivazioni a vigneto rappresentano la tipologia colturale più diffusa sull'intero territorio agricolo comunale e si integrano, con continuità variabile, alle coltivazioni di alberi da frutto e ai seminativi, dando luogo a un mosaico agricolo articolato ma coerente. Tuttavia, nell'ambito di questa varietà colturale, si distinguono alcune aree in cui la presenza della vite assume carattere dominante e pressoché esclusivo, configurando paesaggi agrari di particolare riconoscibilità e unitarietà visiva.

"AREA DELL'OLTRESARCA"

Alcune di queste aree - situate nel comune catastale di Oltresarca ed in particolare a nord tra gli abitati di Bolognano e Massone e a sud, nelle località Noreda, Bruttagosto e San Nicolò - sono caratterizzate da vigneti (), che si estendono con continuità quasi ininterrotta fino al confine con le prime coltivazioni a oliveto (), le quali, per loro natura adattate a condizioni di maggiore aridità e acclività, si sviluppano sui versanti collinari - spesso modellati in terrazze - a quote altimetriche più elevate. La transizione tra le due tipologie colturali



segna una soglia paesaggistica ben leggibile, che scandisce la morfologia del territorio e ne sottolinea la stratificazione storica e produttiva.

"AREA DEL CRETACCIO"



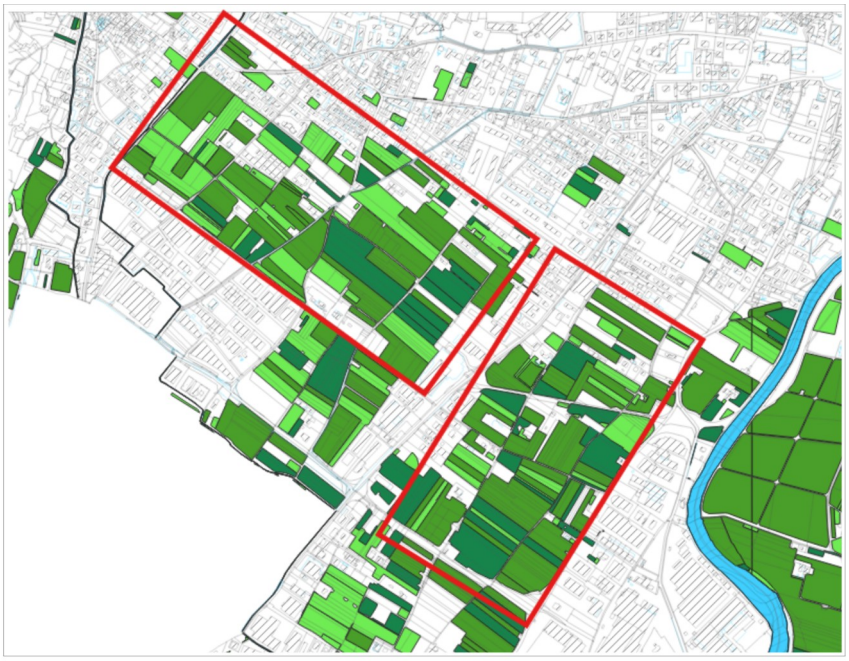
Ulteriori coltivazioni a vigneto ([redacted]) si trovano a ovest del fiume La Sarca – nei pressi della località Cretaccio, fra gli abitati di S.Giorgio e la Grotta - a sud della zona industriale. Anche in questo settore del territorio la prevalenza della coltivazione della vite è netta e determina un'immagine paesaggistica omogenea e fortemente identitaria, capace di connotare questa porzione di territorio con caratteri propri e distinguibili rispetto ad altre parti del comune. La continuità del vigneto non solo definisce l'aspetto visivo del paesaggio, ma testimonia una consolidata tradizione viticola che affonda le proprie radici nella storia produttiva e culturale locale.

"AREA DI PRATOSAIANO"



Un carattere paesaggistico diverso, ma altrettanto riconoscibile, contraddistingue il territorio a sud dell'abitato di Pratosaiano - fra le località Fibbie, Isce e Maza - dove la coltivazione degli alberi da frutto ([redacted]) - in prevalenza meli - definisce un paesaggio agrario di grande coerenza e unitarietà. I meleti, pur intervallati da appezzamenti di minore estensione destinati a vitigni o seminativi, strutturano un sistema colturale omogeneo e riconoscibile, tanto dalla visione aerea quanto dalla percezione diretta che si ha percorrendo la fitta rete di strade rurali che attraversa l'area, in parte pavimentate e in parte in sterrato. Lo stesso sistema di viabilità minore, intrecciato tra le colture arboree specializzate, contribuisce a rafforzare la percezione di un paesaggio agricolo unitario e organizzato, espressione di una precisa scelta produttiva di lungo periodo.

"AREA DEL ROMARZOLLO"



Se è vero che l'omogeneità colturale costituisce uno degli elementi di maggiore immediatezza nella definizione dell'identità percettiva del paesaggio agricolo, è altrettanto vero che la compresenza e la commistione di diverse tipologie colturali può a sua volta generare paesaggi di grande ricchezza visiva e complessità ecologica. La sovrapposizione di vigneti (_____), frutteti (_____) e seminativi (_____) in aree di transizione, come quelle poste a cavallo tra i comuni catastali di Arco e del Romarzollo - nelle località di Sant'Andrea e Narzelle - crea infatti paesaggi agrari misti che, pur mancando della netta riconoscibilità delle aree monocolturali, esprimono una biodiversità produttiva e una varietà morfologica che arricchiscono il territorio sotto il profilo ambientale, estetico e culturale. Tali ambiti di commistione colturale meritano pertanto un'attenzione specifica nella definizione delle strategie di pianificazione, al fine di preservarne la complessità e valorizzarne il ruolo di connessione ecologica e paesaggistica tra le diverse aree a vocazione colturale specializzata.

"AREA DEL LINFANO"



Un carattere paesaggistico del tutto peculiare connota l'area del Linfano, che si estende lungo il corridoio idrografico principale del sistema delle acque della Sarca, nella fascia di fondovalle compresa tra il lago di Garda e le prime propaggini del sistema insediativo arcense. In questo settore del territorio la commistione tra vigneti (_____), frutteti (_____) e seminativi (_____), non costituisce semplicemente la risultante di scelte produttive stratificate nel tempo, ma si declina in un paesaggio agricolo che intrattiene un rapporto diretto e strutturale con il sistema fluviale e lacustre, generando un mosaico colturale di eccezionale varietà e qualità percettiva.

La leggibilità di questo paesaggio è amplificata dalla sua posizione: l'ambito del Linfano è percepibile tanto da chi si avvicina al

territorio arcense provenendo dal lago, quanto dai percorsi ciclabili e pedonali che costeggiano il sistema delle acque del Sarca, rappresentando spesso la prima immagine del paesaggio agricolo di Arco che si offre al visitatore. Questa dimensione di affaccio e di soglia tra il sistema lacustre e il territorio agricolo comunale conferisce all'area una rilevanza paesaggistica che trascende il mero valore colturale, caricandosi di significati identitari e di fruizione pubblica di primaria importanza.

Al tempo stesso, la collocazione dell'area in adiacenza al corridoio idrografico della Sarca ne accentua la delicatezza sotto il profilo ecologico e paesaggistico: si tratta di un territorio in cui le colture agricole, il sistema delle acque e gli habitat naturali ripariali si compenetrano in equilibri fragili, suscettibili di alterazione anche a seguito di interventi edilizi di modesta entità. È proprio questa combinazione di unicità paesaggistica, fragilità ecologica e rilevanza percettiva pubblica che giustifica l'applicazione di una tutela rafforzata sull'ambito, pur nella consapevolezza che la commistione colturale che da una parte lo caratterizza, dall'altra lo distingue - sia morfologicamente che percettivamente – dai settori a coltura dominante dell'Oltresarca, del Cretaccio e di Pratosaiano.

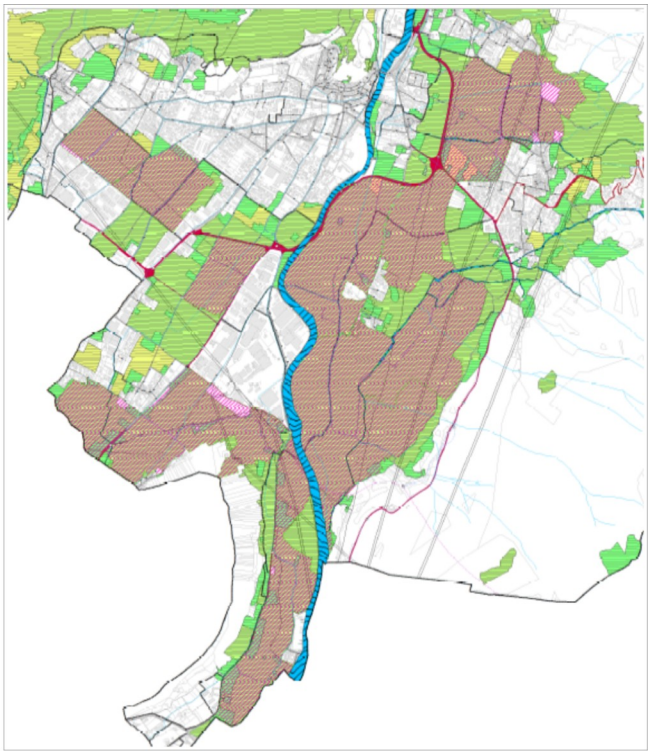
5.2.4 - Definizione della nuova perimetrazione cartografica degli "*ambiti agricoli identitari*"

La fusione tra la struttura dei sistemi di paesaggio individuati dal PUP e le macro-aree descritte nel paragrafo precedente e individuate grazie alla lettura del paesaggio rurale che caratterizza il comune di Arco, ha costituito la base conoscitiva e interpretativa a partire dalla quale si è proceduto alla perimetrazione, sulle tavole del sistema ambientale del PRG, dei cinque "ambiti agricoli identitari" oggetto di tutela rafforzata.

<u>Dal riconoscimento alla perimetrazione: il metodo</u>

Il passaggio dalla lettura qualitativa del paesaggio alla perimetrazione cartografica ha richiesto l'applicazione di criteri precisi e verificabili, che consentissero di tradurre in confini geografici stabili valutazioni che per loro natura hanno anche una componente interpretativa.

Le macro-aree individuate nella fase conoscitiva sono state sovrapposte alla cartografia vigente del PRG - in particolare alle aree classificate come agricole (di pregio E2, di interesse provinciale E1 e di interesse locale E3) - e al sistema della viabilità, al fine di definire con precisione i confini di ciascun



ambito in relazione alla struttura insediativa e infrastrutturale del territorio. In questa fase sono stati assunti come bordi naturali della perimetrazione gli elementi fisici e infrastrutturali che nel territorio svolgono una funzione di limite riconoscibile, come i corsi d'acqua, le strade comunali e provinciali, le scarpate e i terrazzamenti morfologicamente significativi. La scelta di agganciare i perimetri a elementi fisicamente riconoscibili persegue un duplice obiettivo: garantire la certezza applicativa della norma - consentendo una lettura univoca dei confini in fase di istruttoria degli interventi edilizi - e assicurare che gli ambiti perimetrati corrispondano a unità paesaggistiche dotate di coerenza morfologica e non a semplici aggregazioni cartografiche di parcelle catastali.

Dal punto di vista della destinazione urbanistica, si è adottato un criterio di prevalenza: gli ambiti includono quasi esclusivamente aree con destinazione agricola (E1, E2, E3), con rare eccezioni circoscritte alla presenza di spazi a destinazione pubblica o residenziale che per posizione e dimensione non avrebbero potuto essere esclusi senza spezzare l'unitarietà del perimetro. In tali casi si è scelto di mantenere la continuità del poligono, precisando nelle Norme Tecniche di Attuazione che il vincolo di tutela introdotto dall'art. 61 sexies si applica esclusivamente alle aree con destinazione agricola: le aree con destinazione urbanistica diversa da quella agricola, ancorché ricadenti all'interno del perimetro cartografico degli ambiti identitari, rimangono soggette alla disciplina di zona specifica.

Il valore normativo della perimetrazione

La perimetrazione non ha carattere meramente descrittivo o ricognitivo, ma assume una valenza normativa precisa e costituisce il presupposto necessario per l'applicazione della disciplina vincolante introdotta dal nuovo art. 61 sexies NTA e descritta al successivo capitolo 5.3. Il disegno della linea di perimetro degli "ambiti agricoli identitari" determina se un intervento edilizio ricade o meno nell'ambito di tutela rafforzata e, di conseguenza, se i vincoli imposti siano o meno applicabili. La chiarezza e la robustezza della perimetrazione sono pertanto una condizione di effettività della norma.

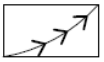
Sul piano dei contenuti, la tutela introdotta risponde a una duplice esigenza: da un lato, si intende garantire la conservazione nel tempo dei caratteri colturali e paesaggistici che rendono questi ambiti riconoscibili e identitari, evitando che processi di trasformazione fondiaria o di sostituzione delle colture tradizionali alterino in modo irreversibile l'immagine consolidata del paesaggio rurale arcense; dall'altro, si intende fornire uno strumento pianificatorio che orienti le scelte future di trasformazione del suolo agricolo verso soluzioni compatibili con la salvaguardia di tale patrimonio, promuovendo un modello di sviluppo rurale che coniughi le legittime esigenze produttive delle aziende agricole con la tutela di un bene collettivo che appartiene all'intera comunità.

Gli "ambiti agricoli identitari" perimetrati costituiscono pertanto una componente strutturale del sistema ambientale del PRG, da intendersi non come un limite allo sviluppo delle attività agricole, bensì come il riconoscimento formale del valore intrinseco di queste porzioni di territorio e come uno strumento di

indirizzo per garantire che le trasformazioni future avvengano nel rispetto della loro vocazione storica, produttiva e paesaggistica. La loro individuazione e tutela costituisce, per l'Amministrazione comunale, uno degli atti più significativi di questa variante e una delle risposte più concrete all'obiettivo primario di salvaguardia del paesaggio agricolo arcense, di contenimento dell'espansione antropica al fine sia del contenimento del consumo di suolo, ma anche al fine di mantenere gli ultimi coni di visuale e la lettura di un territorio che consenta di identificare i confini degli ambiti urbani.

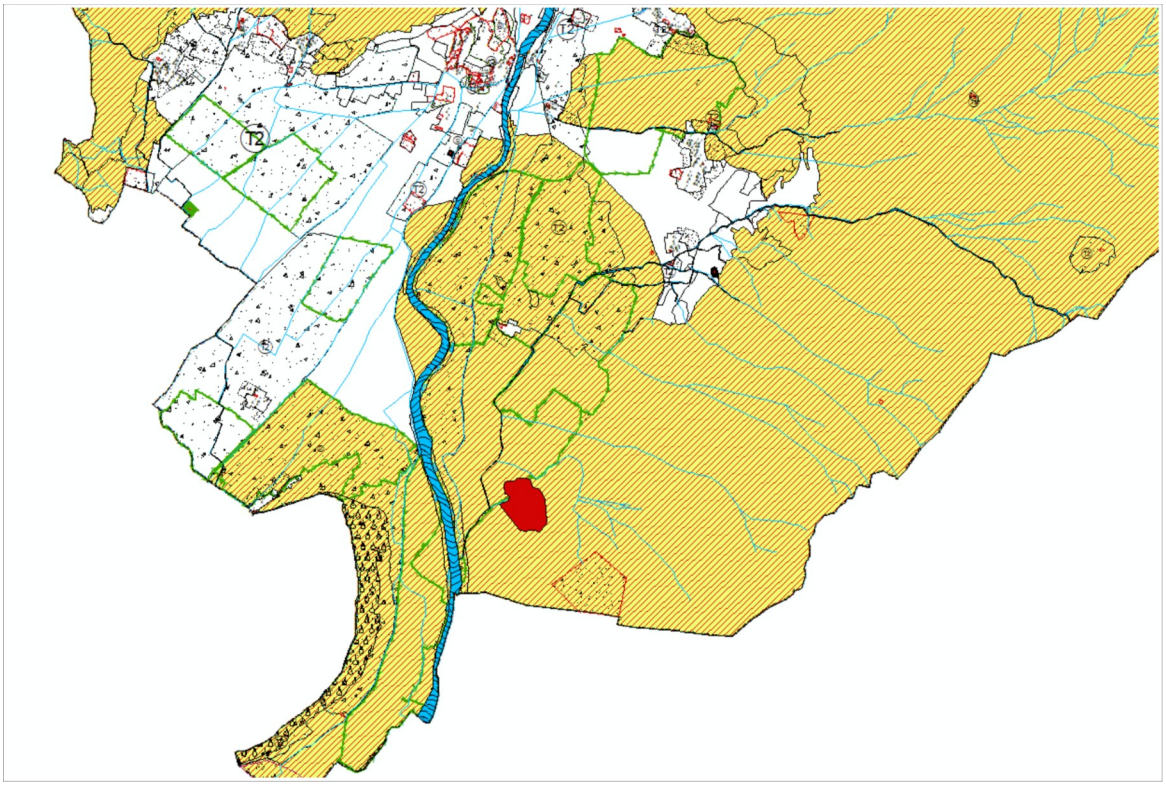
5.2.5 - La rappresentazione cartografica - Modifiche alla cartografia del PRG

Le aree perimetrate quali "ambiti agricoli identitari" sono rappresentate sulle tavole del sistema ambientale del PRG mediante la simbologia prevista dalla Legenda standard per gli strumenti urbanistici di pianificazione territoriale - approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 127 del 22 luglio 2016 - per le aree soggette a "difesa paesaggistica": shape poligonale Z203_P.

- shape poligonale Z203_P DIFESA PAESAGGISTICA 

Poiché il PRG vigente del Comune di Arco utilizza già il simbolo Z203_P per le "aree di protezione dei contesti paesaggistici" disciplinate all'art. 61 NTA, e al fine di distinguere graficamente i due regimi di tutela, il poligono degli ambiti agricoli identitari è colorato in verde, consentendone l'immediata identificazione sulle tavole di piano.

Art. 61 sexies  Ambiti agricoli identitari (Z203_P)



Modifiche alla legenda del PRG

L'introduzione della nuova perimentrazione degli ambiti agricoli identitari comporta l'inserimento nella legenda del PRG del nuovo simbolo rappresentante lo shape Z203_P, in colore verde:

Variante	Art. 61 sexies		Ambiti agricoli identitari (Z203_P)

Le varianti cartografiche con le quali sono stati individuati gli "ambiti agricoli identitari" sono identificate nella *Tavola delle varianti – V100*, attraverso un poligono con bordo di colore rosso che rappresenta lo shape V100_P:

- n.001 – ambito agricolo identitario dell'Oltresarca
- n.002 – ambito agricolo identitario del Romarzollo
- n.003 – ambito agricolo identitario del Cretaccio
- n.004 – ambito agricolo identitario di Pratosaiano
- n.005 – ambito agricolo identitario del Linfano

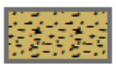
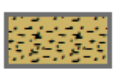
5.2.6 – Altre modifiche alla cartografia del PRG

La presente variante opera ulteriori modifiche alla cartografia del PRG a seguito dell'eliminazione della perimetrazione zone «Lin» e «S.Gio» derivante dalla soppressione, all'interno delle norme tecniche di attuazione, del regime normativo specifico, così come descritto al paragrafo 5.1.18.

La *Tavola delle varianti – V100* identifica le varianti cartografiche con le quali sono state eliminate la zona «Lin» e la zona «S.Gio» - attraverso poligoni con bordo rosso, corrispondenti allo shape V100_P:

- n.006 – zona «S.Gio»
- n.007 – zona «Lin»

La legenda del PRG viene ulteriormente aggiornata anche con riferimento alla modifica della denominazione della categoria E6 da "aree improduttive" ad "aree ad elevata integrità", come descritto al paragrafo 5.1.1:

PRG in vigore	Art. 43		E6) ~~Aree improduttive~~ (E108_P)
Variante	Art. 43		E6) Aree ad elevata integrità (E108_P)

Ulteriori modifiche alla legenda derivano dall'eliminazione della perimetrazione delle zone «Lin» e «S.Gio», la cui specificità normativa, così come descritto al paragrafo 5.1.18, non è più giustificata a seguito della

rivisitata normativa sulle aree agricole.

PRG in vigore		Area con specifico riferimento normativo (Z602_P) art. 66 bis norme speciali, ~~art. 38 Zona Lin, Zona S. Gio,~~ art. 62 area di protezione ambientale attiva (polo servizi)
Variante		Area con specifico riferimento normativo (Z602_P) art. 66 bis norme speciali, art. 62 area di protezione ambientale attiva (polo servizi)

5.2 – Modifiche cartografiche e della legenda

Le modifiche cartografiche riguardano:

- la legenda del PRG;
- le tavole del sistema ambientale in scala 1:2000 - n.6, 7, 9, 10, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e in scala 1:5000 – n.9, 10, 12, 13;
- le tavole del sistema infrastrutturale in scala 1:2000 – n.16, 17, 18, 20, 21 e 22 e in scala 1:5000 – n.12

Le varianti cartografiche sono individuate mediante lo shape V100_P nelle Tavola delle varianti – V100:

- V100 9 - V100 10 - V100 12 - V100 13 in scala 1:5000 redatte sulla base delle tavole del sistema ambientale;
- V100 12 in scala 1:5000 redatta sulla base delle tavole del sistema insediativo.

5.3 - Inserimento del nuovo articolo 61 sexies – *"ambiti agricoli identitari"*

Come precedentemente evidenziato la presente variante non si limita ad individuare gli *"ambiti agricoli identitari"* ma definisce per essi una specifica disciplina.

Il nuovo articolo dedicato agli ambiti agricoli identitari (AAI) costituisce la risposta normativa alla perimetrazione cartografica illustrata ai capitoli precedenti. Questo articolo opera in sovrapposizione alle norme di zona degli artt. 36–40, aggiungendo un livello di tutela ulteriore per le aree perimetrate, definendo in modo puntuale le categorie di intervento ammesse, le limitazioni specifiche e le misure di compensazione o mitigazione applicabili nei casi in cui si rendano necessarie trasformazioni funzionali alle attività agricole esistenti.

Gli AAI sono definiti come aree poste a tutela delle zone agricole in particolare di quegli ambiti caratterizzati da elementi identitari peculiari e immediatamente riconoscibili (vigneti, frutteti e colture miste) e da una vocazione storica e paesaggistica che necessita di maggiori garanzie rispetto alle trasformazioni future. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle singole norme di zona (artt. 36–40), con un'unica ma fondamentale limitazione aggiuntiva: è vietata, anche mediante il riuso, la trasformazione o l'ampliamento di edifici esistenti, la realizzazione o l'ampliamento di agriturismi, intendendosi per tali le attività disciplinate dalla L.P. 30 ottobre 2019, n. 10, recante «Legge provinciale sull'agriturismo.

Questo divieto non ammette deroghe ai sensi dell'art. 3, comma 3 delle NTA e opera sia nel caso di nuovi insediamenti o ampliamento di aziende, sia nel caso di interventi su edifici già esistenti per i quali non è consentito il recupero a fini agrituristici. La ratio è evitare che nelle aree di maggior qualità paesaggistica la pressione edificatoria connessa all'agriturismo comprometta irreversibilmente i caratteri identitari che la variante mira a conservare. L'articolo specifica che la disciplina degli AAI non si applica alle aree con destinazione urbanistica diversa da quella agricola (artt. 36–40), anche se comprese all'interno del perimetro cartografico.

5.3 – Inserimento articolo Ambiti agricoli identitari

L'inserimento del nuovo art. 61 sexsies è visionabile nell'elaborato di raffronto delle NTA.

6 – Il procedimento partecipativo preliminare: relazione alle osservazioni propositive

Come illustrato al cap. 1.1, l'avviso di variante ha aperto un periodo di partecipazione preliminare di trenta giorni, durante il quale chiunque interessato ha potuto far pervenire contributi, osservazioni o segnalazioni in ordine agli obiettivi e ai contenuti della variante in avvio, ai sensi dell'art. 37, comma 1 della L.P. 15/2015.
Il periodo di partecipazione ha prodotto dieci contributi, di natura e provenienza eterogenea: due associazioni (il Coordinamento Tutela Ambiente Alto Garda e Ledro e Coldiretti Trento – Ufficio Zona di Arco), un comitato di partecipazione (Comitato di Partecipazione San Giorgio, Grotta e Linfano), un'impresa agricola e sei privati cittadini. La varietà dei contribuenti restituisce un quadro istruttivo della pluralità di interessi che la variante intercetta.

6.1 – Quadro sinottico dei contributi ricevuti

N.	Soggetto	Prot. / Data	Contenuto proposta
1	Coordinamento Tutela Ambiente Alto Garda e Ledro	13234 24/04/2026	- approvazione PTC - individuazione ambiti identitari (oliveti, castagneti, Monte Brione, San Giorgio) - divieto nuovi agriturismi negli ambiti identitari - elevazione soglia fondiaria a 30.000 mq - 80% della superficie aziendale nel Comune di Arco - attivazione Distretto Agricolo Garda Trentino
2	E.T	15170 13/05/2026	- riclassificazione p.f. 777/3 C.C. Oltresarca (210 mq) da B4 a verde privato (art. 17 NTA)
3	C.S	15479 15/05/2026	- consentire cambio d'uso a residenziale per volumi agricoli dismessi destinati a prima casa per residenti
4	R.E.	15716 18/05/2026	- modifica art. 61 NTA vigente in quanto impedisce ampliamenti funzionali di edifici agricoli in aree a coltivazioni permanenti
5	Comitato San Giorgio, Grotta e Linfano	15897 19/05/2026	- perimetrazione ambiti identitari nelle frazioni - controllo effettiva attività agricola - stralcio HUB Alto Garda da loc. Cretaccio - possibilità edificatorie legate alla reale attività agricola - soglia minima per agriturismi - 75% della superficie aziendale nel Comune

6	S.B e M.K.	15938 20/05/2026	- esclusione p.ed. 1368 C.C. Arco dagli ambiti identitari - riclassificazione in zona residenziale consolidata
7	Coldiretti Trento – Ufficio Zona di Arco	16088 21/05/2026	- contrarietà all'eventuale aumento soglia fondo rustico a 40.000 mq in quanto penalizza aziende reali con superficie media 1,5 ha - contrarietà all'eventuale riduzione dell'Uf - accesso agriturismo solo per CD iscritti APIA sez. I da almeno 7 anni e conduzione diretta - controlli periodici
8	U.A.	16125 21/05/2026	- critica art. 61 che impedisce ampliamenti dell'abitazione in area vincolata
9	V.A.	16386 25/05/2026	- riduzione fascia di rispetto cimiteriale e riclassificazione p.f. 755/1 da verde privato a residenziale
10	Soc. Agricola	15927 20/05/2026	- richiesta di norma specifica per allevamento ittico di Linfano

6.2 – Valutazione e recepimento dei contributi nell'elaborazione della variante

I contributi ricevuti non si configurano come osservazioni ai sensi dell'art. 37, comma 3 della l.p. 15/2015 - le osservazioni in senso tecnico potranno infatti essere depositate solo nella successiva fase di deposito pubblico post-adozione - ragione per cui non hanno dato luogo a riscontro individuale, ma sono stati considerati e valutati dall'Amministrazione comunale nella fase di predisposizione degli elaborati di variante. Il presente capitolo illustra in quale misura i contributi hanno influenzato le scelte definitivamente adottate dalla variante.

Convergenze generali. I contributi di natura associativa e collettiva — il Coordinamento ambientalista (n. 1), Coldiretti (n. 7) e il Comitato di partecipazione San Giorgio, Grotta e Linfano (n. 5) — condividono la diagnosi di fondo: le aree agricole del Comune di Arco sono state oggetto di un utilizzo improprio, facilitato da una normativa non sufficientemente selettiva e da controlli inadeguati. Tutti e tre concordano sulla necessità di criteri più stringenti per l'accesso alle possibilità edificatorie. Queste convergenze hanno confermato e rafforzato l'impostazione generale della variante, che già perseguiva questi obiettivi nella sua formulazione iniziale.

La soglia fondiaria e la regola dell'80%. Il Coordinamento ambientalista (n. 1) e il Comitato di partecipazione (n. 5) hanno chiesto che il 75–80% della superficie fondiaria aziendale sia ubicata nel territorio comunale di Arco. Questa proposta è stata recepita nella norma definitiva che fissa al 80% la quota minima di superficie fondiaria da localizzare nel Comune. La soglia fondiaria per l'accesso al regime edilizio pieno viene innalzata a 30.000 mq condividendo parzialmente le preoccupazioni di Coldiretti (n. 7) circa l'impatto sulle aziende di

dimensione medio-piccola, pur mantenendo un innalzamento significativo rispetto ai 20.000 mq vigenti.

La disciplina agrituristica. Il contributo di Coldiretti (n. 7) evidenzia che un criterio meramente quantitativo non risolve i problemi di utilizzo improprio dell'agriturismo e propone criteri qualitativi e temporali (anzianità APIA, conduzione diretta). Il Comitato di partecipazione (n. 5) propone analoghi criteri di prevalenza territoriale. La variante recepisce l'esigenza di maggiore selettività attraverso: il divieto assoluto di nuovi agriturismi negli ambiti agricoli identitari e il limite del 30% della SUN del centro aziendale per la quota agrituristica. L'introduzione di criteri qualitativi-temporali relativi all'anzianità dell'iscrizione APIA esula dall'ambito della pianificazione urbanistica di competenza comunale rientrando nelle competenze provinciali.

L'art. 61 NTA vigente. I contributi di alcuni privati (n. 4 e n. 8) segnalano una criticità specifica del retino di protezione paesaggistica vigente (art. 61 NTA), che include aree eterogenee (uliveti, lecceti, ecc) impedendo ampliamenti funzionali di strutture agricole produttive. La revisione dell'art. 61 NTA vigente è materia che non rientra nell'oggetto specifico della presente variante, peraltro, questa segnalazione è stata utile affinché la variante tenesse conto di questo rischio nella definizione degli ambiti agricoli identitari, adottando perimetrazioni precise e basate su elementi fisici riconoscibili, e precisando nella norma (art. 61 sexies) che il vincolo si applica esclusivamente alle aree con destinazione agricola.

Altri contributi privati riguardanti riclassificazioni urbanistiche puntuali esulano dall'oggetto specifico della variante in formazione (disciplina e tutela delle aree agricole).

Anche il contributo del Comitato di partecipazione per la parte dedicata alla localizzazione dell'HUB Alto Garda in loc. Cretaccio esula dall'oggetto specifico della variante alle aree agricole, che non incide sulle scelte localizzative del sistema infrastrutturale. L'Amministrazione prende peraltro atto della segnalazione che potrà essere valutata nell'ambito di altre procedure di pianificazione di competenza ovvero a livello di Comunità di Valle.

7 - Relazione agli emendamenti

7.1 – Gli emendamenti presentati e approvati

L'elaborato di variante "Relazione illustrativa", datato 02/10/2026, è stato esaminato dal Consiglio comunale nella seduta del 12 ottobre 2026. Prima della sua adozione sono stati presentati quattro emendamenti alle Norme Tecniche di Attuazione: due (nn. 1 e 2) dalla consigliera di maggioranza Angioletta Maino e due (nn. 3 e 4) dai consiglieri di minoranza Ottobre Mauro, Nicola Cattoi, Gabriele Andreasi, Dario Ioppi, Paola Arcese, Alessandro Amistadi e Carlo Pedergnana. Su ciascuno di essi il Dirigente dell'area tecnica ha espresso parere tecnico favorevole.

Tutti e quattro gli emendamenti sono stati approvati con la deliberazione di Consiglio comunale n. 42 del 12/10/2026 e sono stati recepiti nell'elaborato di raffronto delle NTA ("elaborato emendato") - nel quale il testo eliminato e il testo aggiunto a seguito dell'approvazione sono evidenziati in modo distinto e sono accompagnati da una nota che richiama l'emendamento di riferimento - e nel documento "estratto Norme tecniche di attuazione".

Il presente capitolo, aggiunto in coda alla Relazione, illustra per ciascun emendamento le motivazioni, il contenuto dell'approvazione e le conseguenze sui capitoli che precedono.

Quadro riepilogativo degli emendamenti approvati

N.	Tipo	Articolo NTA	Oggetto	Effetto rispetto al testo del 02/10/2026
1	Modificativo	Art. 40, comma 4, primo capoverso	Area del Linfano: riduzione del rapporto di copertura (Rc) dal 35% al 30% del lotto	Più restrittivo
2	Soppressivo	Art. 40, comma 4, penultimo capoverso	Soppressione della possibilità di realizzare parzialmente le nuove costruzioni sulla contigua area agricola di pregio	Più restrittivo
3	Modificativo	Art. 37, commi 4 e 5	Riduzione della soglia di superficie fondiaria da 30.000 a 25.000 mq	Attenua l'innalzamento della soglia
4	Sostitutivo	Art. 37, comma 3, secondo periodo	Eliminazione dell'ipotesi di decadenza del titolo e relative conseguenze nel caso di perdita del requisito della superfciie fondiaria minima e mantenimento, fermi restando i vincoli di asservimento	Semplifica il regime successivo al rilascio del titolo

7.2 – Emendamenti n. 1 e n. 2: la norma specifica per il Linfano (art. 40, comma 4)

Il testo della variante. Come illustrato al §5.1.19, la variante riconferma per l'area individuata dalle pp.ff. 1026/2, 1026/3, 1026/5 e 1023/2 e dalle pp.edd. 449/1 e 450 C.C. Arco, in località Linfano, una disciplina speciale già prevista dal PRG vigente: la demolizione e ricostruzione degli edifici produttivi esistenti, per la

ristrutturazione funzionale dell'azienda agricola, fino a un rapporto di copertura del 35% del lotto, con altezza massima del fronte di 7 m e con la possibilità di realizzare parzialmente le nuove costruzioni anche sulla contigua area agricola di pregio.

Le motivazioni. I due emendamenti muovono dalla finalità dichiarata della variante, che è preservare le aree agricole per l'esercizio dell'agricoltura disciplinando l'edificazione con più rigore rispetto alla normativa vigente. Nella proposta si osserva che la norma speciale vigente risponde a una ragione precisa: sollecitare una riqualificazione radicale del compendio agricolo, più integrata con l'ampio contesto agricolo circostante, imponendo anche una contestuale riduzione dell'altezza degli edifici esistenti. Il rapporto di copertura del lotto, oggi attestato intorno al 20%, potrebbe tuttavia arrivare al 35% e l'edificazione potrebbe estendersi alla contigua area di pregio. Si è ritenuto coerente con le finalità della variante mantenere parte della premialità, ma contenerne l'espansione.

Il contenuto dell'approvazione. Con l'emendamento n. 1 nel primo capoverso del comma 4 dell'art. 40 le parole "*Rapporto di copertura (Rc) del 35% del lotto*" sono sostituite da "*Rapporto di copertura (Rc) del 30% del lotto*". Con l'emendamento n. 2 è soppresso il penultimo capoverso del medesimo comma: "*Nel rispetto dei parametri di cui sopra le nuove costruzioni potranno parzialmente essere realizzate anche sulla contigua area agricola di pregio*". Restano invariati la demolizione e ricostruzione degli edifici produttivi esistenti, l'altezza massima del fronte di 7 m, il mantenimento delle destinazioni in essere e di zona e la finalità di ristrutturazione funzionale dell'azienda agricola.

Le conseguenze. La norma, nella versione approvata, risulta più restrittiva sia del PRG vigente sia del testo di variante del 02/10/2026: il potenziale edificatorio massimo si riduce di cinque punti percentuali del lotto e la ricostruzione è circoscritta al lotto a destinazione omogenea, in area agricola di interesse locale, senza occupare l'area agricola di pregio contigua. L'emendamento è in linea con la tutela perseguita dalla variante per il paesaggio del Linfano, già rappresentato nella presente relazione come affaccio e soglia tra il sistema delle acque e il territorio agricolo comunale. Non sono interessate dagli emendamenti nn.1 e 2 la cartografia e la perimetrazione degli ambiti.

7.3 – Emendamento n. 3: le soglie di superficie fondiaria (art. 37, commi 4 e 5)

Il testo della variante. Ai §5.1.4 e §5.1.5 la variante innalza da 20.000 a 30.000 mq la soglia di superficie fondiaria che abilita la realizzazione del centro aziendale (art. 37, comma 4) e ridefinisce il regime delle aziende esistenti al 24/07/1997 con superficie compresa tra 10.000 e 30.000 mq (art. 37, comma 5). Al §6.2 la soglia di 30.000 mq è presentata come recepimento solo parziale delle preoccupazioni di Coldiretti (contributo n. 7) sull'impatto per le aziende di dimensione medio-piccola.

Il contenuto dell'approvazione. All'art. 37, comma 4, le parole "*superiore a mq. 30.000*" sono sostituite da

“*superiore a mq. 25.000*”. All’art. 37, comma 5, le parole “*inferiore a mq. 30.000 e superiore a mq. 10.000*” sono sostituite da “*inferiore a mq. 25.000 e superiore a mq. 10.000*”.

Le motivazioni. La proposta è stata accompagnata da una premessa verbale dei proponenti preoccupati per la possibile ricadute sulle numerose aziende agricole, di dimensione medio-piccola, operanti nel Comune di Arco. La ratio è riconducibile alla ricerca di un punto di equilibrio che da un lato conferma l’innalzamento rispetto ai 20.000 mq vigenti e dall’altro lo contiene in 5.000 mq anziché 10.000.

Le conseguenze. Resta confermato l’obiettivo di selezionare le aziende che possono edificare un nuovo centro aziendale (§5.1.4), ma con minore intensità. Le aziende con superficie fondiaria tra 25.000 e 30.000 mq, che nel testo del 02/10/2026 rientravano nel regime limitato del comma 5, accedono al regime del comma 4: centro aziendale con Uf 0,02 mq/mq e SUN massima di 720 mq, con la quota di abitazione del conduttore e di agriturismo contenuta nel limite del 30% della SUN del centro aziendale e con il divieto di nuovi agriturismi negli ambiti agricoli identitari (art. 61 sexies).

7.4 – Emendamento n. 4: superficie fondiaria minima e titolo edilizio (art. 37, comma 3)

Il testo della variante. Il §5.1.3 illustra che, essendo la superficie fondiaria minima il presupposto oggettivo che condiziona il rilascio del titolo, la variante esplicita le conseguenze del suo venir meno dopo il rilascio: il mantenimento della superficie minima è requisito essenziale per la validità nel tempo del titolo, il venir meno comporta la decadenza e l’applicazione delle sanzioni previste dall’art. 129 della L.P. 1/2008 per le opere abusive.

Il contenuto dell’approvazione. Il secondo periodo del comma 3 dell’art. 37 è sostituito dal seguente: “*La superficie fondiaria minima costituisce requisito per il rilascio del titolo edilizio. Restano fermi i vincoli di asservimento e il divieto di riutilizzare, ai fini del rilascio di ulteriori titoli edilizi, le superfici già considerate nella capacità edificatoria utilizzata*”.

Le motivazioni. Anche questa proposta è stata accompagnata da una premessa verbale dei proponenti che hanno espresso forti dubbi sulla razio della norma sottolineando di contro l’esigenza di evitare che eventi successivi al rilascio del titolo (compravendite, successioni, riassetti aziendali) determinino automaticamente la decadenza di un titolo legittimamente rilasciato e l’applicazione delle sanzioni per le opere abusive, mantenendo la garanzia sostanziale che le superfici già utilizzate non possano essere riutilizzate per ulteriori edificazioni.

Le conseguenze. La superficie fondiaria minima resta un requisito essenziale al momento del rilascio del titolo e comporta l’obbligo, per il titolare, di comunicare tempestivamente al Servizio Edilizia Privata le variazioni delle particelle fondiarie, il vincolo di asservimento e il divieto di riutilizzo delle superfici già impiegate per il rilascio di altri titoli edilizi. Il contrasto alle aziende costituite al solo scopo di raggiungere la

superficie minima (§5.1.3) è quindi affidato a questi presìdi.

7.5 – Effetti complessivi sull'impianto della variante

Gli emendamenti riguardano parametri puntuali della revisione degli artt. 36-40 NTA (§5.1) e non modificano gli obiettivi della variante (cap. 4), la perimetrazione degli ambiti agricoli identitari (§5.2), il nuovo art. 61 sexies (§5.3) né la cartografia. Gli emendamenti nn. 1 e 2 rafforzano la tutela; gli emendamenti nn. 3 e 4 attenuano, rispettivamente, l'intensità dell'innalzamento della soglia e il regime di controllo successivo al rilascio. Il bilancio complessivo resta coerente con l'obiettivo primario di governare consapevolmente la trasformazione del territorio agricolo: la soglia per il regime ordinario rimane superiore a quella vigente, restano il limite del 30% per la quota abitativa e agrituristica, la regola dell'80%, l'innalzamento dei lotti minimi, la limitazione degli ampliamenti degli edifici non agricoli e il divieto di agriturismo negli ambiti agricoli identitari.

Le parti della Relazione che citano i parametri modificati devono essere lette come indicato nella tabella seguente; le restanti parti non sono interessate.

Parti della Relazione da leggere alla luce degli emendamenti

Paragrafo	Testo della Relazione	Lettura coordinata con gli emendamenti approvati
§5.1.3 ultimo capoverso	*Poichè la superficie fondiaria minima costituisce presupposto oggettivo condizionante il rilascio del titolo edilizio, con la Variante sono state esplicitate le conseguenze, sul piano della qualificazione della fattispecie abusiva, del venire meno – dopo il rilascio del titolo – di detta superficie minima*	Emendamento n. 4: mentre la superficie fondiaria minima resta un requisito fondante per il rilascio del titolo, sono eliminati i richiami alla decadenza deltitolo e alle conseguenti sanzioni dell'art. 129 L.P. 1/2008. Resta l'obbligo di comunicazione delle variazioni delle particelle fondiarie, il vincolo di asservimento e il divieto di riutilizzo delle superfici già impiegate per il rilascio di altri titoli edilizi.
§5.1.4	*L'innalzamento della soglia da 20.000 a 30.000 mq risponde all'obiettivo di limitare il numero di aziende agricole che possono edificare in area agrciola per la realizzazione del nuovo centro aziendale, concentrando tale possibilità sulle realtà agricole produttive di maggiore dimensione.*	Emendamento n. 3: la soglia minima della superficie fondiaria viene modificata da 20.000 mq a 25.000 mq confermando l'obiettivo di limitare il numero di aziende agricole che possono edificare in area agrciola per la realizzazione del nuovo centro aziendale, concentrando tale possibilità sulle realtà agricole produttive di maggiore dimensione.
§5.1.5	*La variante ridefinisce il regime applicabile alle aziende di dimensione inferiore alla soglia principale. Le aziende esistenti alla data 24.07.1997 con superficie fondiaria tra 10.000 e 30.000 mq*	Emendamento n. 3: in conseguenza della riduzione della soglia minima per le grandi aziende viene rideterminata la soglia massima della superficie fondiaria per le aziende agricole minori, che si attesta tra i 10.000 mq e 25.000 mq.
§5.1.19	*La norma specifica per l'area del Linfano (pp.ff. 1026/2, 1026/3, 1026/5 e 1023/2; pp.edd. 449/1 e 450 C.C. Arco) viene adeguata alla situazione reale eliminando il riferimento ad edifici del centro storico che sono di fatto nell'area inesistenti, mentre viene riconfermata la previsione che ammette la ristrutturazione funzionale dell'azienda agricola, con il mantenimento delle destinazioni in essere,*	Emendamenti nn. 1 e 2: la norma specifica del Linfano viene modificata consentendo la demolizione e ricostruzione degli edifici produttivi esistenti fino ad un rapporto di copertura (Rc) pari al 30% ed eliminando la possibilità di richiedere che le nuove costruzioni siano parzialmente realizzate anche sulla contigua area agricola di pregio.

Paragrafo	Testo della Relazione	Lettura coordinata con gli emendamenti approvati
	mediante demolizione e ricostruzione degli edifici produttivi esistenti fino ad un rapporto di copertura (Rc) pari al 35% con altezza massima del fronte di 7 m e con possibilità di richiedere che le nuove costruzioni siano parzialmente realizzate anche sulla contigua area agricola di pregio.	
§6.2 soglia fondiaria	*La soglia fondiaria e la regola dell'80%. … La soglia fondiaria per l'accesso al regime edilizio pieno viene innalzata a 30.000 mq condividendo parzialmente le preoccupazioni di Coldiretti (n. 7) circa l'impatto sulle aziende di dimensione medio-piccola, pur mantenendo un innalzamento significativo rispetto ai 20.000 mq vigenti.*	Emendamento n. 3: *La soglia fondiaria per l'accesso al regime edilizio pieno viene innalzata a 30.000 mq. Le* preoccupazioni di Coldiretti sulle aziende di dimensioni medio-piccole sono in buona parte condivise pur mantenendo un innalzamento rispetto ai 20.000 mq vigenti.

Oltre alla presente relazione illustrativa, in conseguenza dell'approvazione degli emendamenti sono stati aggiornati i documenti:

- Estratto Norme Tecniche di Attuazione – Testo di Raffronto – di data 02/10/2026;
- Estratto Norme Tecniche di Attuazione - di data 02/10/2026;
- Rapporto ambientale - di data 02/10/2026.

Non subiscono modifiche invece i seguenti elaborati di variante:

- Documento di verifica delle interferenze delle nuove previsioni urbanistiche con le disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità (CSP) - di data 18/09/2026;
- Verifica usi civici - di data 18/09/2026;
- Legenda;
- Cartografia.