



COMUNE DI ARCO

## **VARIANTE N.18 AL PRG “EX CALVARIO – VIA VENEZIA”**

**ART.39 COMMA 2 LETTERA g) l.p. 15/2015**

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA** **PRIMA ADOZIONE**

Il dirigente dell'area tecnica

arch. Carmelo Capizzi

- *firmata digitalmente* -

Deliberazione del Consiglio comunale

n. \_\_\_\_ di data \_\_\_\_

Il tecnico

dott. Urb. Nadia Marzari

*VARIANTE N.18 AL PRG - “EX CALVARIO – VIA VENEZIA”*

## Art. 25 della l.p. 15/2015 – gli accordi urbanistici

L'art. 25 della legge provinciale 4 agosto 2015, n.15 disciplina gli accordi urbanistici tra soggetti pubblici e privati finalizzati alla definizione di contenuti di rilevante interesse

pubblico all'interno del piano regolatore generale (PRG), nel rispetto di principi di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi. Gli accordi ex art. 25 della l.p.15/2015 sono stipulati ed espressamente recepiti nello strumento di pianificazione comunale mediante variante al PRG, redatta ai sensi dell'art. 39 comma 2 lettera g).

I detti provvedimenti di pianificazione concordata o negoziata si connotano per la coesistenza e la convergenza di un interesse pubblico, che deve restare prevalente e predominante, e di uno privato. La rilevanza pubblica di quanto concordato e le finalità perseguiti devono essere dimostrate secondo quanto indicato dalla legge per il governo del territorio 2015 e devono esplicarsi attraverso il potere pianificatorio, ovvero il potere dell'Amministrazione comunale di prevedere nello strumento urbanistico nuove destinazioni o funzioni, dettandone nel contempo la disciplina specifica. L'interesse privatistico è rappresentato dai contenuti contrattati dell'accordo che definiscono vantaggi e obblighi reciproci delle parti, temporalmente definiti, anche relativi alla fase attuativa dell'accordo.

In questa cornice normativa gli accordi sottoscritti dalle Amministrazioni per il governo e la pianificazione del territorio, inclusi i provvedimenti adottati a seguito di obbligo di ripianificazione, esplicano effetti di rilevanza urbanistica a decorrere dalla loro approvazione da parte del Consiglio comunale unitamente all'adozione della variante urbanistica cui accedono. E' infatti solo con l'adozione preliminare della variante che come detto approva, come parte integrante e sostanziale, l'accordo preliminare urbanistico, che cominciano ad esplicarsi i primi effetti di natura urbanistica propri di un atto pianificatorio di prima adozione, restando l'accordo - prima di tale momento - una obbligazione tra le parti che l'hanno sottoscritta, non avendo tuttavia ancora, né per contenuto, né per forza giuridica, la capacità di determinare riflessi ed effetti urbanistici, riservati al provvedimento assunto dal Consiglio comunale.

Proprio con riferimento alla normativa specifica sugli accordi urbanistici è stato stipulato l'accordo urbanistico - Racc. n. 1297/Scritture private area tecnica - prot. di conservazione n.31978 di data 17/10/2024 - fra il Comune di Arco e le società COS.MI. S.r.l. e Cosmi Costruzioni S.r.l., finalizzato all'interesse pubblico rilevante connesso alla riqualificazione urbanistica ed ambientale di un'area posta in fregio al centro storico lungo la strada che porta al castello, mediante la cancellazione dei volumi esistenti e l'annullamento di ogni potenzialità di incremento volumetrico ed antropico, concordando vantaggi ed obblighi a carico dei privati ed imprimendo nuove previsioni urbanistiche nell'ambito all'area occupata dall'edificio denominato Calvario e della p.f. 2077/1 c.c. Arco, ubicata lungo via Venezia.

**VARIANTE N.18 AL PRG - “EX CALVARIO – VIA VENEZIA”**

## Previsioni vigenti – attuale potenzialità edificatoria delle aree

Le aree oggetto della presente variante sono ubicate l'una a margine del centro storico di Arco, lungo la strada che porta al castello, a confine con l'olivaia e immediatamente prossima al parco Arciducale, quindi in un contesto ambientale di pregio, l'altra all'interno di uno spazio libero, in un contesto urbanizzato e densificato, posto lungo la via Venezia.

Le aree di maggior valore dal punto di vista paesaggistico, pp.edd. 771, 708, 2128 c.c. Arco, sono oggi occupate dall'edificio denominato ex Calvario, un immobile che versa da anni in stato di abbandono e in condizioni di degrado elevato.

La variante n.1 al PRG del Comune di Arco, in vigore dal 2003, ha assoggettato l'edificio e le sue pertinenze, insieme ad altre aree contigue, alla redazione di un piano attuativo – denominato "*piano di recupero n.8 - Arco*", normato dall'art. 75 delle NTA che prevede il recupero filologico di una cubatura complessiva pari a circa mc. 21.000.

In termini generali il detto piano, approvato dal consiglio comunale con deliberazione n. 14 di data 21 gennaio 2009, aveva quale obiettivo la riqualificazione e valorizzazione dell'area individuata dal complesso ex-sanatorio Argentina e dall'edificio dell'ex Calvario e prevedeva quattro ambiti di intervento - n.1, n.2, n.3 e n.4 - aventi ad oggetto, rispettivamente, l'ambito n.1 la realizzazione, mediante il recupero e l'ampliamento dell'esistente edificio denominato ex Calvario, di una struttura turistico ricettiva - comprese le residenze turistico alberghiere - avente cubatura pari al 25% di quella complessiva del piano attuativo, l'ambito n. 2 la realizzazione di volumi residenziali per la residua volumetria (75% del totale), l'ambito n.3 la realizzazione di opere di urbanizzazione e l'ambito n. 4 il mantenimento dell'area adibita ad olivaia, posta a nord dell'ambito n.2 di circa mq 2.200.

Con concessione edilizia n. 74/2009 di data 31 luglio 2009 e successive varianti, la società COS.MI S.r.l., proprietaria delle aree, è stata autorizzata alla realizzazione della cubatura residenziale pari a 15.798,40 mc. (variante 5 – prot. 19738 dd. 29/07/2013), nel limite del 75% del pre esistente.

Durante il periodo di validità del piano di recupero n. 8 la società COS.MI. S.r.l., anche per cause a quest'ultima non imputabili, non ha richiesto il titolo edilizio per l'attuazione dell'ambito n.1 e dunque ha realizzato esclusivamente l'ambito n. 2 residenziale con le opere di urbanizzazione al medesimo collegate e l'ambito n. 4 "olivaia", giusta convenzione rep. n. 15540 di data 20 febbraio 2009, registrata a Riva del Garda in data 27 febbraio 2009 al n. 869 serie 1T e progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione approvato con determinazione dirigenziale n. 260 di data 14 luglio 2011, ad eccezione dello strato finale del fondo stradale della via Lomego.

La non completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione ha comportato, ai sensi dell'art. 54 della l.p. 15/2015, la scadenza del piano a far data dal 6 febbraio 2019.

#### **VARIANTE N.18 AL PRG - “EX CALVARIO – VIA VENEZIA”**

Il piano di recupero n. 8 - Arco risulta quindi ad oggi completamente inattuato per la parte relativa all’ambito n.1 - cioè relativamente alla volumetria turistico-alberghiera, pari a circa mc 5.250,00 da realizzarsi recuperando ed ampliando l’edificio *ex Calvario*, avente una cubatura complessiva pari a circa mc 1.200,00. e alle aree di pertinenza - nonché per la parte relativa alle opere urbanizzative collegate al detto ambito n.1, giusta convenzione rep. n. 15540/2009.

Ai sensi dell’art. 54 della l.p. 15/2015, entro dodici mesi dalla scadenza di un piano particolareggiato rimasto in parte inattuato con riferimento alle opere di urbanizzazione, il Comune deve definire la nuova disciplina delle aree interessate, *medio tempore* utilizzabili nei limiti di una densità edilizia fondiaria di 0,01 metri cubi per ogni metro quadrato di lotto accorpato. Per quanto riguarda l’edificio esistente, noto come “*ex Calvario*”, avente una cubatura pari a mc 3.871,5, corrispondente a circa mq 1.200 di SUN, non interessato dall’intervento di recupero ed ampliamento previsto nell’ambito 1 del piano attuativo, vale precisare che la sua destinazione attuale, a piano attuativo scaduto, è residenziale senza alcun vincolo di tutela storico/paesaggistico, risultando detta destinazione dall’ultimo titolo edilizio agli atti.

Per quanto concerne l’altra area interessata dalla presente Variante, ovvero il fondo ubicato in via Venezia, il PRG vigente prevede la destinazione a verde privato.

## Le motivazioni dell'attuale scelta urbanistica concordata

Con note prot. 2184 di data 26/01/2021, prot. 10929 di data 14/04/2021 e prot. 9809 di data 31/03/2022, la società COS.MI. S.r.l. ha chiesto e sollecitato il Comune di Arco ad adottare la nuova disciplina urbanistica per le aree incluse nel piano attuativo scaduto, insistendo affinché l'amministrazione adottasse un nuovo piano attuativo per la parte di piano di recupero n. 8 rimasta inattuata, in modo da consentire alla medesima la costruzione della cubatura turistico-alberghiera/RTA dell'ex ambito n.1, per il tramite del recupero e ampliamento dell'edificio denominato *ex Calvario* sino a mc 5.250, con le correlate opere di urbanizzazione, ciò anche al fine di dare piena definizione e completamento, secondo progetto approvato in conformità alle allora vigenti N.T.A. del P.R.G. comunale, alla cubatura residenziale realizzata nell'ambito di intervento unitario n. 2, la quale, giusta piano attuativo approvato, doveva essere collegata all'erigendo edificio turistico-alberghiero da un elemento di raccordo sagomato a gradoni che, essendo rimasto inattuato il piano per l'ambito n.1 e per parte dell'ambito n.3, risulta ancora a tutt'oggi non realizzato.

L'Amministrazione comunale, insediata a far data dall'ottobre 2020, esprimendo una diversa sensibilità e valutazione urbanistica-ambientale rispetto alle scelte pianificatorie delle amministrazioni passate, ha ritenuto non accoglibile l'istanza della società COS.MI. S.r.l. di approvazione di un piano attuativo confermativo degli interventi edilizi rimasti inattuati rispetto al piano di recupero scaduto, reputando, viceversa, di voler obliterare *in loco* ogni potenzialità di incremento volumetrico ed antropico imponendo anche alla società la demolizione *tout court* dell'edificio denominato *ex Calvario* e ciò nell'ottica del recupero e della valorizzazione di un contesto ambientale e paesaggistico di assoluta unicità e pregio nel territorio arcense. A fronte della demolizione dell'edificio esistente, che scaduto il piano attuativo recupera una destinazione residenziale giusta titolo edilizio di assenso dell'immobile residenziale agli atti, l'Amministrazione comunale ha deciso di individuare sulla p.f. 2077/1 c.c. Arco, in via Venezia, di proprietà della Cosmi Costruzioni S.r.l. e attualmente a destinazione verde privato, una nuova area edificabile assegnando alla medesima una potenzialità edificatoria pari a mq 1.400 di SUN, corrispondente all'attuale SUN dell'*ex Calvario*, oggetto di obbligo di demolizione, incrementata di mq 200,00 di SUN, quest'ultima a compensazione parziale dei costi di demolizione e riqualificazione ambientale sull'area *ex Calvario* di cui si è onerata la società con l'accordo urbanistico, giusta progetto e computo al medesimo allegati.

Attraverso la scelta urbanistica concertata, l'Amministrazione comunale asseconda, da un canto, la sentita mutata valutazione di decongestionare l'area *ex Argentina* dall'ulteriore potenzialità edificatoria turistico/alberghiera, prevista nel piano di recupero scaduto, attraverso la demolizione della SUN esistente e la sistemazione ambientale dei luoghi, dall'altro, l'esigenza di consentire al privato la costruzione di medesima quantità edificatoria, di poco incrementata, su altra area compatibile con l'edificazione - siccome fondo incluso in zona già edificata ed urbanizzata in via Venezia - con l'indubbio vantaggio del vincolo a

#### VARIANTE N.18 AL PRG - "EX CALVARIO – VIA VENEZIA"

residenza ordinaria previsto dalla legge Gilmozzi sulla nuova SUN, vincolo che non avrebbe potuto essere imposto sul recupero residenziale *in loco* dell'edificio ex Calvario.

Inoltre, attraverso la pianificazione concertata l'Amministrazione ha concordato con la società anche un ulteriore vincolo a "prima casa" ex art. 87, comma 4, della l.p. 15/2015 su parte della nuova assegnata erigenda SUN residenziale.

Altrimenti detto, ed in sintesi, per il tramite della pianificazione concertata, precisata la scelta discrezionale di non rinnovare l'approvazione della parte del piano di recupero n. 8, scaduto e non attuato e che avrebbe consentito al privato il recupero e l'ampliamento dell'edificio "ex Calvario" in termini di struttura alberghiera o residenze turistico-alberghiere, il pianificatore, a fronte della demolizione di mq 1200 circa di esistente SUN residenziale non assoggettabile al vincolo legge Gilmozzi, e della riqualificazione/sistemazione ambientale dei luoghi , consente la realizzazione, in area attualmente destinata a verde privato e inclusa in zona edificata, di mq 1.400 di nuova SUN residenziale interamente soggetta, siccome nuova edificazione, al vincolo di residenza ordinaria ex legge Gilmozzi e, parzialmente per 200 metri quadrati, all'ulteriore vincolo obbligatorio di "prima casa" ex art. 87, comma 4, della l.p. 15/2015.

La scelta concordata nei termini sintetizzati, che si traduce in Variante urbanistica al Piano Regolatore Generale nell'interesse generale e pubblico, consente la riqualificazione ambientale dell'area ex Argentina, anche attraverso la demolizione della volumetria/SUN esistente, e la realizzazione di medesima quantità di nuova superficie utile - incrementata di mq. 200 - da deputarsi a residenze ordinarie vincolate, per parte, anche quali prime abitazioni, in risposta all'impellente necessità di unità abitative, per aspiranti residenti, sottratte al mercato turistico/ricettivo. L'accordo urbanistico consente all'Amministrazione, in sintesi, di obliterare una capacità edificatoria residenziale acquisita siccome esistente - dunque non assoggettata a vincoli di residenza ordinaria - in un contesto ambientale di pregio (area ex Argentina) in prossimità dell'olivaia a nord del centro storico di Arco e di "restituirla" al privato, quale nuova superficie residenziale soggetta al vincolo di residenza ordinaria in altro contesto entro il centro abitato e urbanizzato. L'incremento, pari a mq 200, di superficie utile netta rispetto all'esistente in demolizione viene assegnato quale elemento di compensazione parziale dei costi di cui viene onerato il privato per la riqualificazione ambientale dell'area interessata dalle demolizioni.

## Contenuti dell'accordo urbanistico

Al fine di adottare la nuova variante urbanistica di riqualificazione dei luoghi nel contenuto e nell'ottica sopra prospettati, l'amministrazione ha concertato con le società COS.MI. S.r.l. e Cosmi Costruzioni S.r.l. una soluzione pianificatoria che impone alla società COS.MI. s.r.l di:

1. *demolire il complesso di edifici esistenti sulle pp.ed. 771, 708, 2128 c.c. Arco - con SUN pari a mq 1.200 - e sgomberare l'area, con il conferimento a discarica autorizzata del materiale di risulta;*
2. *riqualificare le aree rese libere dopo la demolizione, mediante la costruzione di un muro di contenimento della superficie risultante, da realizzarsi in posizione arretrata rispetto al sedime dell'edificio in demolizione e la sistemazione a verde della nuova superficie;*
3. *ampliare la via del Calvario per il tratto frontistante le aree oggetto di intervento di demolizione, mediante la costruzione di un tratto di marciapiede in continuità con l'esistente;*
4. *ricollocare la pre esistente icona in luogo idoneo e in accordo con l'Amministrazione.*

A fronte degli impegni sopra elencati l'accordo consente alla società Cosmi Costruzioni S.r.l. di costruire una nuova SUN residenziale, pari a mq 1.400 sulla p.f. 2077/1 c.c. Arco, di mq 2146 catastali, ubicata in via Venezia e attualmente destinata ad "area a verde privato", ai sensi dell'art. 17 delle NTA del PRG, meno pregiata paesaggisticamente e che rappresenta una enclave inedificata entro un contesto residenziale già edificato più ampio e pertanto può essere considerata urbanisticamente idonea ad ospitare eventuali future espansioni.

La nuova edificazione residenziale sarà interamente vincolata a "residenza ordinaria" ai sensi della L.P. 1/2008 e per una quota di mq 200 sarà ammesso esclusivamente l'utilizzo come "residenza primaria", ai sensi dell'art. 87, comma 4, della l.p. 15/2015.

Al fine di adottare la nuova variante urbanistica di recupero e valorizzazione paesaggistico-ambientale delle aree occupate dall'edificio ex Calvario e dalle sue pertinenze, nel contenuto e nell'ottica sopra prospettati, l'Amministrazione ha concertato con le società COS.MI. S.r.l., e Cosmi Costruzioni S.r.l., una soluzione pianificatoria che nella sostanza prevede l'obbligo di demolizione del complesso di edifici ex Calvario, la realizzazione delle opere di sistemazione a verde dell'area liberata dall'edificio e la costruzione di un tratto di marciapiede in continuità con l'esistente, a fronte della realizzazione di volumetrie residenziali sulla p.f. 2077/1 c.c. Arco; il tutto nel rispetto della verifica del carico insediativo massimo e della residua capacità residenziale prevista dal Piano Regolatore Generale.

L'adottanda variante, pertanto, in recepimento del detto accordo, riguarda le aree rimaste inattuate all'interno del piano di recupero n.8 ormai scaduto e, in diretto rapporto a sostegno degli equilibri della pianificazione concordata, l'area ubicata in via Venezia e contraddistinta dalla p.f. 2077/1 c.c. Arco; prevedendo la disciplina specifica dei due ambiti urbani funzionalmente all'obiettivo di interesse pubblico e

#### **VARIANTE N.18 AL PRG - “EX CALVARIO – VIA VENEZIA”**

all'equilibrio dei vantaggi tra pubblico e privato.

Per le aree ricomprese nel piano di recupero n. 8 che risultano invece attuate completamente, mediante la legittima realizzazione negli anni passati di volumetrie residenziali e relative opere di urbanizzazione, l'adottanda variante urbanistica provvede alla mera attribuzione delle destinazioni di zona “di fatto” insediate, così come derivanti dall'implementazione della disciplina imposta dal superato piano attuativo.

Pur non presentando il contenuto del presente accordo connotati, né perequativi, né compensativi in senso stretto, ritrovandosi la *ratio* della scelta urbanistica nell'esigenza di togliere i volumi esistenti dall'area inclusa nel piano attuativo scaduto al fine di riqualificarla sul piano ambientale, a voler effettuare una valutazione “economica” degli effetti della Variante concordata, nella prospettiva della comparazione dell'interesse pubblico e di quello privato, si conclude accertando uno sbilanciamento economico in favore del pubblico. Sul punto vedasi documento rubricato “*Valutazione economica dei contenuti dell'accordo urbanistico e delle previsioni di Variante: esplicitazione e comparazione dei valori*“ in calce alla presente relazione illustrativa.

## VARIANTE N.18 AL PRG - “EX CALVARIO – VIA VENEZIA”

### La variante n.18 al PRG – “ex Calvario – via Venezia”

I temi principali trattati e approfonditi come descritto al capitolo precedente, sono stati inseriti nello schema di accordo denominato “*Accordo urbanistico, ai sensi dell’art. 25 della l.p. 4 agosto 2015, n.15 e dell’art. 28 della l.p. 30 novembre 1992 n. 23 – fra il Comune di Arco e le società COS.MI. S.r.l. e Cosmi Costruzioni S.r.l.*”, approvato dalla Giunta comunale con deliberazione n.158 di data 15/10/2024 successivamente sottoscritto tra il legale rappresentante delle società COS.MI. S.r.l. e Cosmi Costruzioni S.r.l. e il Sindaco del Comune di Arco e registrato nella Racc.n.1297/Scritture private area tecnica, prot. di conservazione n.31978 di data 17/10/2024.

Nei termini dell’art. 25 della l.p. 15/2015, i contenuti dell’accordo prot. n. 31978/2024 sono stati quindi recepiti, quali parte integrante, nello strumento urbanistico comunale per il tramite della “*variante n.18 al PRG – ex Calvario – via Venezia*”, predisposta ai sensi dell’art. 39 della l.p. 15/2015 e di cui il presente documento costituisce relazione illustrativa.

In particolare la “*variante n.18 al PRG – ex Calvario – via Venezia*”, sulla scorta dei contenuti dell’accordo urbanistico prot. n.31078/2024, prevede l’eliminazione della previsione di piano di cui all’art. 75 delle norme tecniche di attuazione (NTA) del PRG, dal titolo “*Arco – piano di riqualificazione urbana n.8*” e l’inserimento all’art. 66 bis dei nuovi commi 20 e 21 titolati rispettivamente “*NS 19 – ex Calvario: demolizione edificio e riqualificazione aree*” (art. 66bis NTA), interessante le pp.edd. 771, 708 e 2128 c.c. Arco e le pp.ff. 2278/1 e 2278/3 c.c. Arco, e “*NS 20 – via Venezia: area residenziale con vincolo di residenza ordinaria*”, disciplinante la p.f. 2077/1 c.c. Arco.

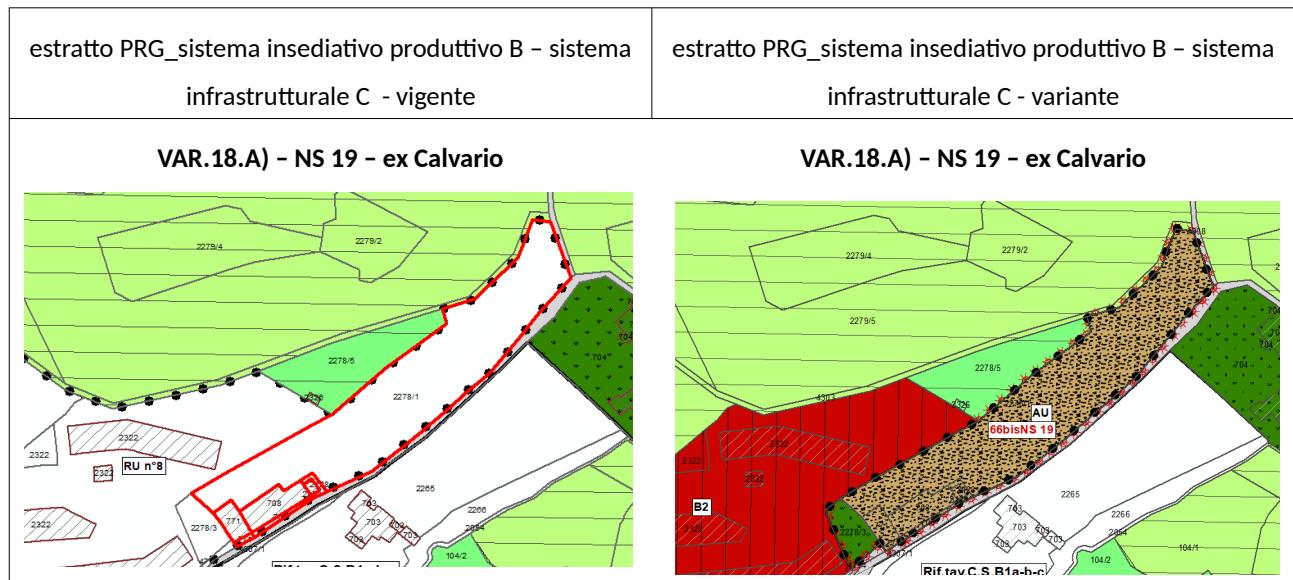
Inoltre, con riferimento alle aree “attuate” del piano di recupero ex art. 75 delle NTA del PRG, la “*variante n.18 al PRG – ex Calvario – via Venezia*” attribuisce le destinazioni di zona, sulla scorta delle attività e degli usi legittimamente insediati e con riferimento agli articoli delle relative norme di zona.

## VARIANTE N.18 AL PRG - "EX CALVARIO – VIA VENEZIA"

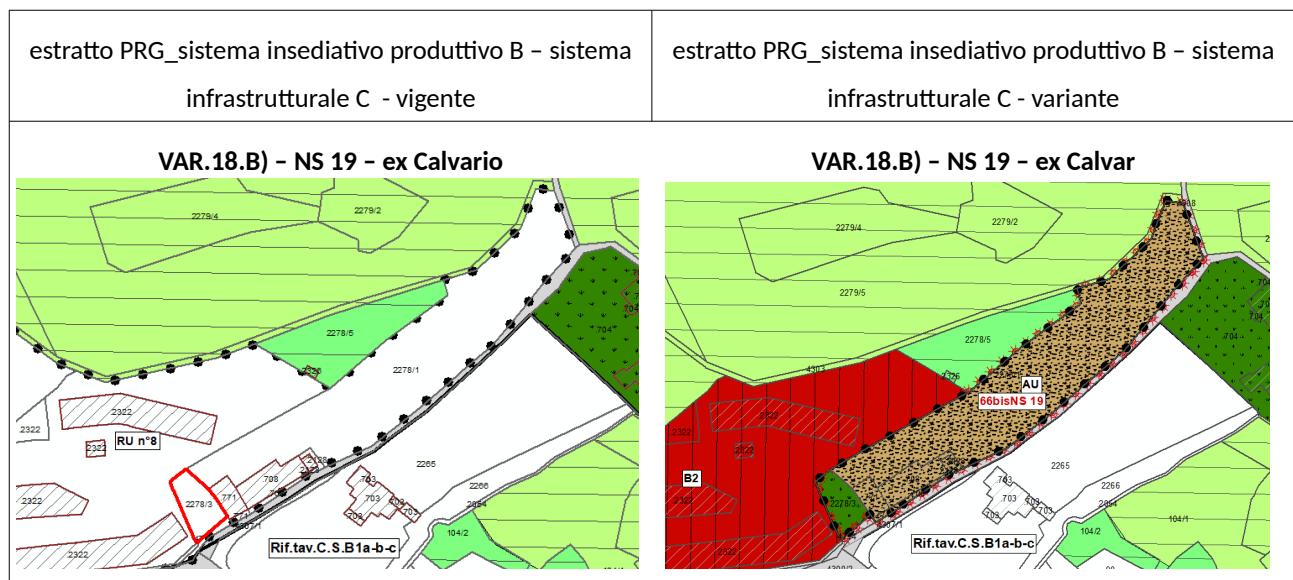
### Variante n.18 al PRG - Modifiche cartografiche

A seguito dell'inserimento delle nuove previsioni, la cartografia del PRG viene modificata come di seguito indicato:

- **la destinazione urbanistica delle pp.ed. 771, 708, 2128 e pp.ff. 2278/1 c.c. Arco**, corrispondente alla parte di piano attuativo scaduto, passa da area soggetta a "Arco - piano di riqualificazione urbana n.8" ad area soggetta a norma speciale "NS 19 – ex Calvario: demolizione edificio e riqualificazione aree" (art. 66bis NTA) – "aree improduttive" e a "Accordo urbanistico (AU)" ;

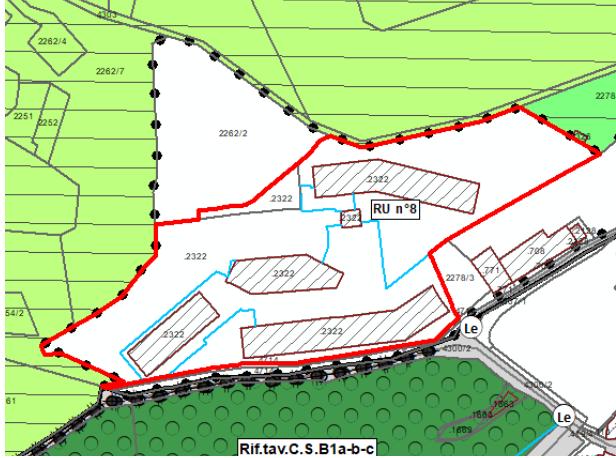
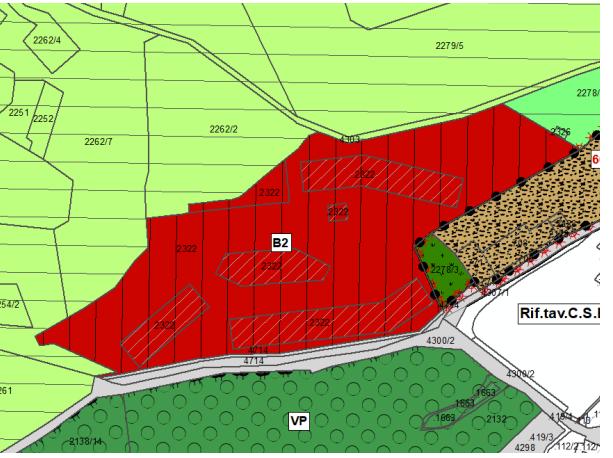


- **la destinazione urbanistica della p.f. 2278/3 c.c. Arco**, occupata da uno spazio di pertinenza del complesso residenziale inserito nell'ambito n. 2 del piano di recupero attuato, passa da area soggetta a "Arco - piano di riqualificazione urbana n.8" ad area soggetta a norma speciale "NS 19 – ex Calvario: demolizione edificio e riqualificazione aree" (art. 66bis NTA) – "aree a verde privato" e a "Accordo urbanistico (AU)" ;

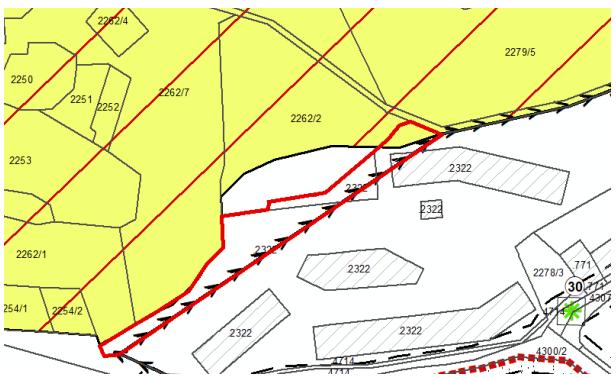


**VARIANTE N.18 AL PRG - "EX CALVARIO – VIA VENEZIA"**

- la destinazione urbanistica della p.ed. 2322 c.c. Arco**, corrispondente all'ambito n. 2 del piano di recupero, attuato con la realizzazione di volumi residenziali, passa da area soggetta a "Arco - piano di riqualificazione urbana n.8" ad area con destinazione "aree residenziali consolidate speciali (B2)" (art. 13 NTA).

| estratto PRG_sistema insediativo produttivo B – sistema infrastrutturale C - vigente  | estratto PRG_sistema insediativo produttivo B – sistema infrastrutturale C - variante  |
|---|--|
| <b>VAR.18.C) – area residenziale consolidata (B2)</b><br> | <b>VAR.18.C) – area residenziale consolidata (B2)</b><br> |

- Il perimetro delle "aree di protezione dei contesti paesaggistici" - art. 61 delle NTA del PRG viene ridotto in corrispondenza di una parte residua della p.ed. 2322 c.c. Arco. La presenza della nuova destinazione urbanistica che identifica un'area residenziale consolidata risulta infatti incompatibile con un vincolo di protezione che dovrebbe insistere su aree caratterizzate da peculiarità paesaggistiche quali biotopi, olivaia, lecceto, ecc. e non già aree edificate.

| estratto PRG_sistema ambientale A invarianti - vincoli vigente   | estratto PRG_sistema ambientale A invarianti - vincoli vigente  |
|--|---|
| <b>VAR.18.D) – riduzione area protezione contesti paesaggistici</b><br> | <b>VAR.18.D) – riduzione area protezione contesti paesaggistici</b><br> |

VARIANTE N.18 AL PRG - "EX CALVARIO – VIA VENEZIA"

- la destinazione urbanistica della p.f. 2262/2 c.c. Arco, corrispondente all'ambito n. 4 del piano di recupero, attuata mediante la conservazione della coltivazione ad oliveto, viene modificata da area soggetta a "Arco - piano di riqualificazione urbana n.8" ad area con destinazione "E2 aree agricole di pregio" (art. 39 NTA).

|  |   |
|--|---|
| <p>estratto PRG_sistema insediativo produttivo B – sistema<br/>infrastrutturale C - vigente</p> <p><b>VAR.18.E) – area agricola di pregio (E2)</b></p> | <p>estratto PRG_sistema insediativo produttivo B – sistema<br/>infrastrutturale C - variante</p> <p><b>VAR.18.E) – area agricola di pregio (E2)</b></p> |
|--|---|

- la destinazione urbanistica della p.f. 4714 c.c. Arco, corrispondente all'ampliamento di via Lomego realizzato quale opera di urbanizzazione funzionalmente alla parte di piano attuata, viene modificata da area soggetta a "Arco - piano di riqualificazione urbana n.8" ad area con destinazione "strada locale esistente" (art. 44 NTA).

VARIANTE N.18 AL PRG - "EX CALVARIO – VIA VENEZIA"

- la destinazione urbanistica della p.f. 2077/1 c.c. Arco è modificata da “area verde privato” (art. 17 N.T.A) ad area soggetta a norma speciale “NS 20 - via Venezia: area residenziale con vincolo di residenza ordinaria” e ad Accordo urbanistico (AU);

## Variante n.18 al PRG – Modifiche normative

Il recepimento dell'accordo pubblico-privato comporta, oltre alla modifica della cartografia di piano di cui al precedente paragrafo, anche l'adeguamento delle norme tecniche di attuazione nei termini di seguito descritti.

- L'art. 13 delle NTA del PRG viene integrato con il nuovo comma 5.

Con riferimento alla modifica cartografica della destinazione urbanistica della p.ed. 2322 c.c. Arco, occupata dagli edifici residenziali realizzati in adempimento parziale del piano di recupero n.8 ex art. 75 delle NTA del PRG, si specifica quanto di seguito esposto.

Con la prima adozione del PRG di Arco nel 1997 le macroaree destinate alla residenza e modestamente antropizzate, che per ubicazione a diretto confine con spazi aperti coltivati a bosco od olivaia rivestivano particolare interesse nel territorio arcense, sono state destinate ad "aree residenziali consolidate speciali (B2)". Su dette aree, disciplinate dall'art. 13 delle NTA, veniva di fatto vietata la nuova edificazione consentendo esclusivamente sugli edifici già esistenti - quindi realizzati prima del 1997 - incrementi volumetrici minimi associati a parametri urbanistici più conservativi dello stato dei luoghi rispetto alle cosiddette aree di "completamento".

Ad oggi vi è la necessità di disciplinare l'edificato residenziale creatosi dopo il 1997, a seguito della parziale attuazione del piano di riqualificazione urbana n.8, ai piedi di un'area pregiata coltivata ad olivo ove sorgeva l'ex Sanatorio Argentina. Il nuovo complesso residenziale rientra certamente tra quelle aree disciplinabili ai sensi dell'art. 13 - *aree antropizzate, destinate alla residenza, ubicate in siti di particolare qualità ambientale* – per le quali è opportuno vincolarne eventuali sviluppi che potrebbero aggravare il carico urbanistico. Nell'ottica di "consolidare" lo *status quo*, con la "variante n.18 al PRG – ex Calvario – via Venezia" si procede ad attribuire all'area residenziale "ex Argentina" la destinazione "consolidata speciale", integrando la disciplina oggi dettata solo per le costruzioni ante 1997 con nuove disposizioni per gli edifici realizzati dopo il 1997. L'art. 13 delle NTA del PRG viene pertanto integrato con il nuovo comma 5 che recita:

*"Sugli edifici residenziali realizzati dopo il 1997 nell'area del complesso ex Argentina e in attuazione del piano attuativo n.8 - p.ed. 2322 c.c. Arco, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 77 comma 1, lettere a), b), c), d), e) e f) della legge provinciale 4 agosto 2015, n.15, ad esclusione degli interventi comportanti l'aumento del volume urbanistico esistente e/o l'aumento del numero delle unità immobiliari.".*

- L'art. 66 bis viene integrato con il nuovo comma 20 denominato "NS 19 – ex Calvario: demolizione edificio e riqualificazione aree" al fine di disciplinare gli interventi realizzabili sulle pp.ed. 771, 708, 2128 e sulle pp.ff. 2278/1 e 2278/3 c.c. Arco.

**VARIANTE N.18 AL PRG - “EX CALVARIO – VIA VENEZIA”**

- L'art. 66 bis viene integrato con il nuovo comma 21 denominato “NS 20 – via Venezia: area residenziale con vincolo di residenza ordinaria” al fine di disciplinare l'edificabilità sulla p.f. 2077/1 c.c. Arco.

Gli articoli delle NTA del PRG, con le modifiche apportate dalla redigenda variante, sono meglio evidenziati nel documento “Norme tecniche di attuazione – testo di raffronto”.

## VARIANTE N.18 AL PRG - "EX CALVARIO – VIA VENEZIA"

### Limitazione del consumo del suolo

L'art. 18 della legge provinciale per il governo del territorio – l.p. 15/2015 – stabilisce che gli strumenti di pianificazione devono perseguire l'obiettivo della limitazione del consumo del suolo, quale bene comune e risorsa non rinnovabile.

Il raggiungimento dell'obiettivo può avvenire, fra l'altro, attraverso il riuso e la rigenerazione urbana di aree insediate, mediante interventi di ristrutturazione urbanistica e densificazione, anche favorendo la compresenza delle funzioni, ovvero promuovendo il miglioramento del livello di qualità del contesto urbano, innovando le opere di urbanizzazione e le dotazioni collettive.

Attraverso la "variante n.18 al PRG", che recepisce l'accordo urbanistico "ex Calvario - via Venezia", l'Amministrazione comunale di Arco, da un canto, disciplina la trasformazione urbanistica di un'area oggi edificata, e per la parte di piano attuativo scaduto ancora edificabile, imponendo la demolizione dei volumi esistenti, l'obliterazione di ogni potenzialità edificatoria e la riqualificazione ambientale/urbanizzativa della zona, dall'altro, prevede una nuova area residenziale, entro un enclave circondato da residenze ed oggi destinato a verde privato, cui assegna la medesima quantità edificatoria oggetto di demolizione, incrementata di mq 200 per compensare parzialmente i costi di demolizione e riqualificazione ambientale a carico del privato.

In particolare, l'inserimento delle nuove norme speciali NS 19 e NS 20, favorisce la rinaturalizzazione di un'area posta in prossimità del centro storico di Arco, mediante la demolizione di un edificio fatiscente e la creazione di spazi verdi in prosecuzione di quelli già esistenti verso nord, lungo il percorso principale che conduce al castello, concedendo potenzialità edificatoria in una zona del territorio arcense già di fatto edificabile, in quanto urbanisticamente destinata a "verde privato" e isolata rispetto al territorio aperto, perché chiusa all'interno di un tessuto già ampiamente costruito.

Le condizioni imposte dall'art. 18 della legge provinciale per il governo del territorio – l.p. 15/2015- risultano pertanto ampiamente rispettate dalle scelte urbanistiche adottate per il tramite della Variante n. 18 al Piano Regolatore Generale.

## Dimensionamento residenziale

L'art. 30 del Piano urbanistico provinciale (PUP) stabilisce l'obbligo per i piani regolatori generali e loro varianti, ognqualvolta siano incrementate le potenzialità edificatorie residenziali previste all'interno dello strumento urbanistico, di verificare la compatibilità di dette previsioni con il fabbisogno abitativo attestato dal relativo dimensionamento.

*Il dimensionamento infatti determina le quantità volumetriche insediabili sul territorio comunale a fini residenziali, per un periodo temporale definito, determinate sulla base del fabbisogno abitativo e delle condizioni ambientali, territoriali e sociali. In particolare il dimensionamento quantifica il fabbisogno abitativo per la residenza di tipo ordinario, considerando da un lato le prospettive di crescita e sviluppo della popolazione e dall'altro il carico insediativo massimo, ovvero il complesso di esigenze urbanistiche determinate dagli insediamenti e dalle relative dotazioni territoriali di servizi e infrastrutture, ammissibili in un determinato territorio in relazione al suolo disponibile per le trasformazioni e alla tutela e valorizzazione delle invarianti - (cfr. art.3 comma 1 lettere l) e m) della l.p. 15/2015).*

Il dimensionamento residenziale vigente relativo al Comune di Arco è stato redatto in occasione della "variante n.15 al PRG" e riguarda il periodo ricompreso tra il 2018 e il 2028.

La determinazione del carico insediativo massimo e la quantificazione del fabbisogno abitativo hanno condotto, da un lato, all'individuazione delle aree di possibile trasformazione, prive di vincoli sovraordinati e poste all'interno della cinta urbana, che risultano maggiormente vocate all'edificazione e, dall'altro, al calcolo della capacità edificatoria residenziale residua, insediabile sul territorio comunale, nei termini di validità del dimensionamento e comunque previa specifica definizione di una previsione urbanistica che ne consenta l'impiego effettivo a fini residenziali.

Secondo il detto dimensionamento, il fabbisogno abitativo per il decennio 2018-2028 (calcolo effettuato sulla base della L.P. 15/2015) è pari ad una SUN totale di mq 46.325, ed è soddisfatto parzialmente, per mq 12.000 di SUN, dal patrimonio abitativo esistente non utilizzato ed ulteriormente, per una SUN di mq 19.100 in forma di previsione nel vigente PRG attraverso:

- le norme che regolano le possibilità di ampliamento nei centri storici mediante interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, pari ad una ipotetica SUN di mq 3.400;
- le norme che regolano le possibilità di ampliamento di edifici esistenti in aree residenziali di completamento, o di realizzazione, sempre in dette aree, di nuovi edifici negli spazi interstiziali, pari ad una presunta SUN di mq. 4.500;
- le norme che definiscono la potenzialità volumetrica ammessa nelle aree edificabili ancora libere (interventi in aree/lotti effettivamente edificabili per una SUN di mq 11.200).

Detraendo dall'identificato fabbisogno abitativo pari alla SUN totale di mq 46.325, la SUN già soddisfatta dal

#### VARIANTE N.18 AL PRG - "EX CALVARIO – VIA VENEZIA"

patrimonio esistente non utilizzato, dai potenziali vigenti ampliamenti degli edifici esistenti e dalle potenzialità vigenti di nuove edificazioni, si identifica la quota di edilizia residenziale ordinaria ancora "programmabile" pari a mq 15.225 di SUN, cui occorre detrarre:

- la SUN di mq 7.651,09 pianificata come residenza ordinaria con vincolo di prima casa con la variante n.15 al PRG di Arco, in vigore dal 19/11/2021;
- la SUN di mq 2.160,00 pianificata come residenza ordinaria con la variante n.17 al PRG di Arco, definitivamente adottata dal pianificatore locale ed in fase di approvazione da parte della Giunta Provinciale.

In definitiva la nuova SUN di residenza ordinaria residua ancora programmabile dal pianificatore locale , compatibilmente con il fabbisogno abitativo vigente, è pari a mq 5.413,91.

La "variante n. 18 al PRG - ex Calvario - via Venezia", inserisce all'interno dello strumento urbanistico comunale una previsione di norma speciale (NS 19) che, sull'area ex "Argentina - Calvario", impone la demolizione di un edificio con potenziale destinazione residenziale avente una SUN di circa mq 1.200 (libera da vincoli della Gilmozzi e prima casa) e un'altra norma speciale (NS 20) che, sul fondo prospiciente la via Venezia, prevede una nuova area edificabile su cui allocare una SUN residenziale ordinaria, siccome soggetta ex lege alla l.p. Gilmozzi, fino a mq 1.400 di SUN, di talchè l'incremento di potenzialità edificatorie concesse sul territorio dalla Variante *de qua* risulta pari a mq 200 di SUN, vincolata quest'ultima dal pianificatore locale a prima casa ex art. 87, comma 4, della l.p. 15/2015. L'incremento di SUN residenziale ordinaria, previsto dalla Variante in adozione, pari a mq 200 risulta, pertanto, compatibile ed in linea col dimensionamento residenziale redatto con riferimento al lasso temporale 2018/2028, ampiamente soddisfacendo, anche considerando le successive varianti approvate – variante n.15 e variante n.17 al PRG - il limite di SUN disponibile residuo pari a mq 5.513,91.

Merita, da ultimo, evidenziare come Il dimensionamento residenziale a firma dell'arch. Eccheli e le conclusioni cui il medesimo perviene, con riferimento alla capacità edificatoria residua per future varianti al PRG, costituisca valido riferimento per la Variante *de qua* in ragione:

- 1) del lasso temporale preso in considerazione nel detto dimensionamento residenziale che fa riferimento al decennio 2018/2028;
- 2) del fatto che sono decorsi solo sei anni rispetto al considerato decennio;
- 3) dell'esiguità dell'incremento di SUN ammesso dalla Variante in approvazione, pari a mq 200 che corrisponde allo 0,036 per cento della capacità edificatoria individuata siccome ancora disponibile.

## Standard urbanistici DM 1444/1968

La verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici del D.M. 1444/1968, relativamente all'incremento di SUN allocata con la Variante n. 18, dà esito favorevole.

La nuova SUN in previsione è pari a mq 200 cui corrispondono, ipotizzando una superficie media di mq 70, a circa n. 3 unità abitative. Considerando il nucleo familiare medio, pari a 2,4 abitanti per un totale di circa n. 8 nuovi residenti, la nuova previsione di superficie residenziale porta con sé, imposto dal D.M. 1444/1968 lo standard minimo complessivo pari a mq 18 per abitante, un incremento di superficie da riservare a spazi pubblici o per attività collettive, a verde o parcheggi pubblici pari a mq 144. Secondo l'ultima verifica di tutti gli standard previsti dal D.M. 1444/1968, effettuata dal pianificatore locale in occasione dell'approvazione della Variante n. 15/2021, presa a riferimento la popolazione insediata e da insediarsi nel lasso temporale fra il 2018 e il 2028, risulta che la dotazione territoriale (per parcheggi pubblici, per verde pubblico, per aree di interesse comune, sportive e scolastiche) è pari a complessivi mq 722.594,23 con uno standard medio per abitante pari a mq 38,77 (se si contano anche i turisti lo standard medio è pari a mq 29,23) ampiamente superiore a quello medio pari a mq 18 imposto dal D.M. 1444/1968. Facendo una verifica sulla popolazione residente nel 2024 ad Arco – pari a 17.764 al 4 aprile 2024 – la dotazione territoriale in argomento è soddisfatta da mq 319.752 (17.764 x 18) e cioè da una superficie ben inferiore a quella ancora disponibile idonea ampiamente a soddisfare, sotto il profilo dell'ottemperanza agli standard imposti dal D.M. 1444/1968, il nuovo esiguo incremento di SUN residenziale previsto dalla Variante in approvazione.

A voler far la verifica esclusivamente del soddisfacimento degli standard "parcheggio e verde pubblico" occorre prendere come riferimento la somma della dotazione territoriale complessiva a parcheggio – pari a mq 87.031,33 – e quella a verde pubblico pari a mq 227.383,37 per un totale di mq 314.414,70, con uno standard medio pari a mq 17,69 per abitante. Prendendo come riferimento lo standard medio imposto dal DM solo per parcheggi e verde pubblico – pari a mq 7,5 per abitante, presa a riferimento la popolazione insediata e da insediarsi nel lasso temporale fra il 2018 e il 2028 e pari a 17.764 al 4 aprile 2024, risulta che la dotazione territoriale (per parcheggi pubblici, per verde pubblico) è soddisfatta da mq 133.230,00 (17.764 x 7,5) cioè da una superficie ben inferiore a quella ancora disponibile idonea pertanto quest'ultima a soddisfare ampiamente, sotto il profilo dell'ottemperanza agli standard imposti dal D.M. 1444/1968 per parcheggi e verde, il nuovo esiguo incremento di SUN residenziale previsto dalla Variante in approvazione.

A medesima conclusione di soddisfacimento degli standard urbanistici del D.M. 1444/1968 si perviene considerando non, già, solo la nuova SUN residenziale prevista dalla Variante -pari a mq 200 – bensì tutta la superficie utile netta allocata sulla nuova area edificabile in via Venezia pari a mq 1.400 . Detto incremento di SUN, portando con un sé un aumento ipotetico pari a circa 50 abitanti, necessiterebbe, con riferimento allo standard medio complessivo di mq 18, di una dotazione territoriale di mq 900 e con riferimento allo

**VARIANTE N.18 AL PRG - “EX CALVARIO – VIA VENEZIA”**

standard solo parcheggi e verde, una dotazione di mq 375, superfici entrambe ampiamente inferiori, rispettivamente, alla dotazione territoriale complessiva (per parcheggi pubblici, per verde pubblico, per aree di interesse comune, sportive e scolastiche) disponibile (mq 722.594,23) e a quella disponibile riferita esclusivamente a parcheggi e verde (mq 314.414,70).

**VARIANTE N.18 AL PRG - "EX CALVARIO – VIA VENEZIA"**

**Documentazione costituente la variante al PRG - informatizzazione delle procedure**

La "variante n.18 al PRG - ex Calvario - via Venezia" è composta dalla seguente documentazione:

- "ACCORDO URBANISTICO Ai sensi dell'art. 25 della l.p. 4 agosto 2015, n. 15 e dell'art. 28 della l.p. 30 novembre 1992, n. 23 FRA IL COMUNE DI ARCO E LE SOCIETÀ COS.MI. s.r.l. e COSMI COSTRUZIONI s.r.l." - Racc. n. 1297/Scritture private area tecnica - prot. di conservazione n.31978 di data 17/10/2024;
- Relazione illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione del PRG – testo di raffronto;
- Norme tecniche di attuazione del PRG – testo unico;
- Documento di verifica delle interferenze delle nuove previsioni urbanistiche con le disposizioni della carta di sintesi della pericolosità (CSP);
- Verifica usi civici;
- Verifica di assoggettabilità;
- Rapporto ambientale;
- Tavola del sistema insediativo produttivo B - sistema infrastrutturale C – scala 1:2000 - BC 7;
- Tavola delle varianti cartografiche - variante n.18.G - scala 1:2000 - V100 BC 7;
- Tavola del sistema insediativo produttivo B - sistema infrastrutturale C – scala 1:2000 - BC 8;
- Tavola delle varianti cartografiche - variante n.18.A – 18.B – 18.C – 18.E – 18.F - scala 1:2000 - V100 BC 8;
- Tavola del sistema insediativo produttivo B - sistema infrastrutturale C – scala 1:5000 – BC 9;
- Tavola del sistema ambientale invarianti e vincoli – scala 1:2000 – V 8;
- Tavola delle varianti cartografiche - variante n.18.D - scala 1:2000 - V100 V 8;
- Tavola del sistema ambientale invarianti e vincoli scala 1:5000 – V 9;
- Cartella digitale contenente gli shape modificati dalla variante e lo shape V100 identificativo delle singole modifiche:
  - B101\_P – aree residenziali consolidate B1\_B2;
  - B103\_P – aree residenziali di completamento B3\_B4\_B5;
  - E104\_P – aree agricole di pregio;
  - E108\_P – aree ad elevata integrità – improduttive;
  - F415\_L – strada locale esistente;
  - F601\_P – strada locale esistente;
  - G103\_P - fascia di rispetto stradale;
  - H101\_P – aree a verde privato;
  - Z203\_P – aree di protezione dei contesti paesaggistici;
  - Z303\_P – aree di protezione dei siti archeologici;

**VARIANTE N.18 AL PRG - “EX CALVARIO – VIA VENEZIA”**

- Z512\_P – piano di riqualificazione urbana RU;
- Z515\_P -accordi urbanistici AU;
- Z602\_P – aree con specifico riferimento normativo – art.66bis norme speciali;
- V100\_P – aree oggetto di variante.

Ai sensi dell'art. 11 della l.p. 15/2015 – *informatizzazione delle procedure urbanistiche ed edilizie* - la “variante n.18 al PRG - ex Calvario - via Venezia” è composta da dati informativi in formato shp, da documenti cartografici in formato pdf, creati sulla base dei corrispondenti dato shp e firmati digitalmente dal progettista e da documenti normativi e illustrativi sempre in formato pdf e firmati digitalmente.

La presentazione solo in formato digitale della documentazione di variante avviene attraverso il sistema software per la gestione dei piani urbanistici denominato GPU.

Concluso l'inserimento nel GPU il comune invia al Servizio urbanistica e tutela del paesaggio della PAT una nota di trasmissione, ai sensi dell'art.37 comma 3 (o comma 9 se in fase di adozione definitiva) della l.p. 15/2015, con indicazione della data di conclusione dell'attività nel GPU e del numero della “domanda di variante” da questo generato.

## VARIANTE N.18 AL PRG - "EX CALVARIO – VIA VENEZIA"

### Valutazione economica dei contenuti dell'accordo urbanistico e delle previsioni di variante: esplicitazione e comparazione dei valori

Per il tramite dell'accordo urbanistico e della conseguente Variante, come motivato nella relazione illustrativa, il pianificatore locale che non intende rinnovare le previsioni edificatorie della parte di piano di recupero n. 8 scaduto, asseconda l'esigenza di "liberare" l'area inclusa in quest'ultima dalla volumetria esistente al fine di decongestionare dal previsto e ammesso ulteriore carico antropico una zona di pregio ambientale/paesaggistico in fregio all'olivaia e al centro storico della Città di Arco. Nel contempo, la "restituzione" della medesima quantità edificatoria in altra area dell'abitato - via Venezia - già urbanizzata e occupata dalle residenze se, da un canto, compensa il privato della perduta capacità edificatoria asseconda ancora l'interesse pubblico alla realizzazione di SUN residenziale che, siccome di nuova costruzione, viene assoggettata al vincolo della legge Gilmozzi quale residenza ordinaria sottratta al mercato degli alloggi turistici. L'incremento di mq 200 di SUN, rispetto all'esistente oggetto di demolizione, risponde alla necessità di compensare parzialmente al privato i costi necessari per le demolizioni degli edifici esistenti e il ripristino e il recupero ambientale/paesaggistico dell'area. A tacere del fatto che l'individuata nuova area edificabile sulla via Venezia presenta connotati di ubicazione e contesto abitativo sicuramente meno pregiati e meno appetibili per il mercato delle residenze.

Di seguito si riportano, nelle tabelle i valori economici.

| Valore economico del <i>quid pluris</i> derivante dalla assegnata nuova SUN a beneficio del privato  |  |
|--|--|
| SUN esistente oggetto di demolizione   | 1.200,00 mq  |
| SUN assegnata al privato dalla Variante  | 1.400,00 mq  |
| Incremento di SUN assegnata dalla Variante da valorizzare economicamente   | 200,00 mq  |
| Valore economico di 200 mq di SUN derivante differenza fra il ricavo di vendita della SUN (tenuto conto dell'ulteriore incremento di superficie pari al 20% della SUN che effettivamente sarà oggetto della vendita - superficie commerciale) - 4.000 euro/mq - e il costo di costruzione - pari a 2.500 euro/mq | $240 \times 4.000,00 = 960.000 \text{ euro}$<br>$240 \times 2.500,00 = 600.000 \text{ euro}$<br>differenza quid pluris 360.000,00 euro |
| Valore economico dei box auto in relazione alla assegnata SUN ipotizzando tre box in relazione a tra possibili appartamenti  | $3 \times 35.000,00 \text{ euro} = 105.000,00 \text{ euro}$  |
| TOTALE VALORE ECONOMICO QUID PLURIS GENERATO DALLA VARIANTE  | 465.000,00 euro  |

**VARIANTE N.18 AL PRG - "EX CALVARIO – VIA VENEZIA"**

| <b>Costi a carico del privato per le demolizioni degli edifici esistenti e il ripristino ambientale/paesaggistico delle aree</b>  |                 |
|---|-----------------|
| Costi complessivi opere di demolizione, smaltimento, costruzione muro, sistemazione a verde e realizzazione marciapiede come da progetto e computo allegati all'accordo urbanistico, detratti euro 33.104,35, a compensazione del maggior scomputo degli oneri di urbanizzazione relativi alla concessione edilizia n. 74/2009, giusta contabilità finale approvata con determina dirigenziale. | 326.216,16 euro |

| <b>Comparazione dei valori economici</b>  |                 |      |
|---|-----------------|------|
| Quid pluris economico generato dalla variante in termini di maggiore SUN residenziale                                     | 465.000,00 euro |      |
| Costi a carico del privato per le demolizioni degli edifici esistenti e il ripristino ambientale/paesaggistico delle aree | 326.216,16 euro |      |
| Spartizione del quid pluris economico:  | 465.000,00 euro | 100% |
| a vantaggio del pubblico (326.216,16/465.000,00)x 100   | 326.216,16 euro | 70%  |
| a vantaggio del privato   | 138.783,80 euro | 30%  |

**VARIANTE N.18 AL PRG - “EX CALVARIO – VIA VENEZIA”**

**INDICE:**

|   |         |
|---|---------|
| Art. 25 della l.p. 15/2015 – gli accordi urbanistici  | Pag. 3  |
| Previsioni vigenti – attuale potenzialità edificatoria delle aree   | Pag. 4  |
| Le motivazioni dell'attuale scelta urbanistica concordata   | Pag. 6  |
| Contenuti dell'accordo urbanistico  | Pag. 8  |
| La variante n.18 al PRG – “ex Calvario – via Venezia”   | Pag. 10 |
| Variante n.18 al PRG – Modifiche cartografiche  | Pag. 11 |
| Variante n.18 al PRG – Modifiche normative  | Pag. 16 |
| Limitazione del consumo del suolo   | Pag. 18 |
| Dimensionamento residenziale  | Pag. 19 |
| Standard urbanistici DM 1444/1968   | Pag. 21 |
| Documentazione costituente la variante al PRG - informatizzazione delle procedure   | Pag. 23 |
| Valutazione economica dei contenuti dell'accordo urbanistico e delle previsioni di variante: esplicitazione e comparazione dei valori | Pag. 25 |