



COMUNE DI ARCO

**VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG
FINALIZZATA AD ESCLUDERE L'APPLICAZIONE
DELL'ART. 110 BIS DELLA L.P. 15/2015
IN DEROGA AGLI INDICI DEL PRG VIGENTE**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Arco, li marzo 2026

Il funzionario
dott. urb. Nadia Marzari

Il dirigente dell'area tecnica
arch. Carmelo Capizzi

Contenuti della variante

Con la legge provinciale 8 luglio 2025, n. 3, è stato introdotto nella legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 (Legge provinciale per il governo del territorio) l'articolo 110 bis, recante la disciplina del recupero dei sottotetti di edifici esistenti al di fuori degli insediamenti storici.

In particolare il nuovo articolo, applicabile al di fuori degli insediamenti storici, anche di carattere sparso, prevede la possibilità di recuperare i sottotetti a fini abitativi o per il miglioramento delle unità abitative esistenti, mediante sopraelevazione dell'intero piano fino ad un'altezza massima di 2,20 metri, consentita per una sola volta, nel rispetto delle norme in materia di distanze previste dall'art. 60 bis, comma 5. *Se* l'intervento di recupero in parola è in contrasto con gli indici previsti dal PRG, l'intervento può essere comunque realizzato in deroga.

La l.p. 3/2025 è entrata in vigore a far data dal 10 luglio 2025, con esclusione del comma 2 dell'art. 110 bis - che disciplina la possibilità di deroga agli indici degli strumenti urbanistici vigenti - la cui applicabilità decorre dal 1° agosto 2026, fatta salva la facoltà per i Comuni di escluderne l'operatività ai sensi dell'art. 122, comma 8 novies, della l.p. 15/2015, mediante l'adozione, entro tale data, di una variante non sostanziale al PRG, ai sensi dell'art. 39, comma 2, della medesima legge provinciale.

L'Amministrazione comunale ha pertanto valutato la nuova previsione normativa, confrontandola con la disciplina delle sopraelevazioni in deroga ai fini del recupero dei sottotetti con scopi abitativi, già vigente nel Comune di Arco, rilevando le seguenti principali differenze:

- Ambito territoriale di applicazione: la norma provinciale si applica genericamente a tutti gli edifici situati al di fuori degli insediamenti storici, mentre le norme tecniche di attuazione del PRG comunale limitano tale possibilità a specifiche zone, quali le aree residenziali e gli edifici con diversa destinazione d'uso collocati in ambiti commerciali o agricoli.
- Requisito temporale degli edifici: l'art. 110 bis si applica agli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della l.p. 3/2025 (10 luglio 2025), mentre la disciplina comunale fa riferimento a edifici esistenti rispettivamente al 24 luglio 1997 o al 12 marzo 2008, riducendo significativamente l'ambito di applicazione della deroga.
- Tipologia di edifici interessati: la norma provinciale si riferisce agli edifici in senso ampio, mentre la normativa comunale limita l'intervento in deroga ai soli edifici esistenti con uno o due piani abitabili fuori terra.
- Tipologia di deroga urbanistica: l'art. 110 bis, comma 2, consente la deroga genericamente agli indici urbanistici, mentre le norme del PRG comunale prevedono esclusivamente la deroga all'indice di utilizzazione fondiaria e all'altezza massima del fronte.

Dal confronto sono emerse alcune sostanziali differenze sulla scorta delle quali l'Amministrazione comunale ha ritenuto maggiormente tutelante per lo sviluppo del territorio arcense adottare la "*variante non sostanziale al PRG finalizzata ad escludere l'applicazione dell'art. 110 bis della l.p. 15/2015*", qualora

l'intervento di recupero in parola sia in contrasto con gli indici previsti dal PRG.

L'applicazione automatica della norma provinciale, infatti, non consente nell'immediato di prevederne gli effetti, pertanto, in via cautelare si reputa più opportuno rinviare la valutazione sulla possibilità di sopraelevare gli edifici in deroga agli indici di zona, a un'organica di revisione degli indici stessi all'interno della futura pianificazione, che dovrà avvenire in coerenza al dimensionamento residenziale, documento in fase di elaborazione, e ciò al fine di evitare situazione pregiudizievoli anche ai fini delle dotazioni degli standard pubblici, quali a esempio i posti auto. Si ritiene pertanto più opportuno rinviare ogni valutazione al vaglio puntuale degli indici di zona.

La volontà di escludere l'applicazione dell'art. 110 bis della l.p. 15/2015 nei casi in cui ciò comporti una deroga agli indici urbanistici, è stata esplicitata attraverso l'inserimento, al termine dell'art. 11 ter delle NTA del PRG, del nuovo comma 10: *“L'art. 110 bis della l.p. 15/2015 non si applica nel caso in cui il recupero dei sottotetti previsto dal comma 1 del medesimo articolo sia in contrasto con gli indici previsti dalle presenti norme tecniche di attuazione. Il presente comma ha validità per tutte le aree al di fuori degli insediamenti storici”*.

La presente adottanda variante, redatta in forza dell'art. 122, comma 8 novies della l.p. 15/2015, ha quindi come fine l'esclusione della possibilità di applicare l'art.110 bis della l.p. 15/2015 in deroga gli indici del PRG del Comune di Arco oggi vigente.

L'adozione della variante non comporta l'obbligo di verifica degli usi civici; è invece stata redatta la verifica di assoggettabilità finalizzata a valutare se l'intervento proposto può avere effetti significativi sull'ambiente, i cui esiti hanno evidenziato che *“la scelta di non avversi della detta possibilità comporta di fatto l'applicazione delle attuali norme tecniche di attuazione del PRG che sono più restrittive e dunque funzionali a tutelare maggiormente lo sviluppo edilizio e le trasformazioni urbanistiche sul territorio arcense, e in particolare delle aree poste al di fuori degli insediamenti storici, pertanto l'adozione della variante non comporta effetti/impatti significativi sull'ambiente e conseguentemente non richiede la redazione del rapporto ambientale (rendicontazione urbanistica)”*.