



**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**

**CONTRODEDUZIONI E ADEGUAMENTO AL PARERE
DI CUI ALL'ART. 39, COMMA 3 DELLA L.P. 15/2015**

Arco, lì giugno 2026

Il funzionario
dott. urb. Nadia Marzari

Il dirigente dell'area tecnica
arch. Carmelo Capizzi

Procedimento di variante

La Variante non sostanziale al PRG finalizzata ad escludere la possibilità di applicazione dell'art. 110 bis della l.p. 15/2015 in deroga agli indici del PRG vigente è stata adottata in via preliminare con deliberazione del Consiglio comunale n. 16 di data 31/03/2026, esecutiva in data 14/04/2026, ai sensi del combinato disposto dell'art.39, comma 2 e dell'art.37, comma 3 della Legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15.

Ai sensi dell'art. 37, comma 3 della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15, la variante adottata in tutti i suoi elementi è stata depositata a libera visione del pubblico presso gli uffici dell'area tecnica comunale - previa pubblicazione sul quotidiano "ilT" il 18/04/2026 e all'albo comunale il 17/04/2026 - per 30 giorni consecutivi a decorrere dal giorno 20/04/2026 e fino al giorno 20/05/2026, durante i quali chiunque ha potuto presentare osservazioni di pubblico interesse.

Ai sensi di quanto stabilito dall'art. 37 comma 4 dalla L.P. 15/2015, a decorrere dal giorno 27/05/2026 e fino al giorno 06/06/2026 sono stati riaperti i termini per la presentazione di ulteriori osservazioni correlate alle osservazioni precedentemente pervenute.

Nello stesso periodo, con prot. n. 12552 di data 17/04/2026, la variante è stata inviata al Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio per l'acquisizione del parere ai sensi dell'art.39, comma 3 della l.p. 15/2015.

Con prot. n. 15654 di data 18/05/2026 è pervenuta un'osservazione con la quale è stato richiesto di *"riesaminare la previsione introdotta dalla variante, eliminando o riformulando la limitazione all'applicazione dell'art. 110 bis della l.p. 15/2015, eventualmente prevedendo specifici criteri o vincoli finalizzati a garantire l'utilizzo degli alloggi derivanti dalla sopraelevazione quale residenza ordinaria o prima casa, in coerenza con i principi della normativa provinciale vigente e con le concrete esigenze abitative della comunità locale"*.

Con nota prot. n. 18236 del 12/06/2026 il Servizio urbanistica ha trasmesso il proprio parere, evidenziando le seguenti indicazioni di carattere orientativo:

- *"l'introduzione del nuovo comma che si riferisce a tutte le destinazioni di zona eccetto gli insediamenti storici, viene collocato entro un capitolo ed un articolo dedicati alle sole aree residenziali. Si indica che sarebbe più opportuno ricorrere ad un articolo di taglio generale che assicuri una più chiara individuazione.*
- *ai fini dell'approvazione vanno redatte le norme nella versione di progetto. Valuti il comune se produrre il testo completo anziché l'estratto, scelta questa che assicura l'approvazione di un documento digitale unitario e la non necessità di redigere documenti di tipo coordinato."*

Controdeduzioni

Si ritiene di NON ACCOGLIERE l'osservazione prot. 15654/2026 in quanto la materia delle sopraelevazioni in deroga, ai fini del recupero dei sottotetti con scopi abitativi, trova già specifica disciplina nelle norme tecniche di attuazione del piano regolatore vigente, con differenze ritenute sostanziali rispetto alla norma provinciale.

In particolare la norma già presente nelle NTA risulta maggiormente cautelativa in attesa di una più organica e generale revisione dello strumento urbanistico comunale, che dovrà avvenire in coerenza al dimensionamento residenziale, documento in fase di elaborazione, e ciò al fine di evitare situazioni pregiudizievoli anche ai fini delle dotazioni degli standard pubblici, quali a esempio i posti auto.

Relativamente al parere del Servizio urbanistica della PAT, in accoglimento delle indicazioni in esso contenute, si procede a:

- modificare la collocazione della nuova previsione eliminandola come comma 10 dell'art. 11 ter – articolo dedicato alle sole aree residenziali – ed inserendola invece come nuovo art. 7 all'interno del titolo II - capitolo 1 delle NTA, di taglio più generale, denominato *“Prescrizioni di carattere generale, definizioni e programmazione urbanistica commerciale”*, come di seguito indicato:

Art. 7 RECUPERO DEI SOTTOTETTI DI EDIFICI ESISTENTI AL DI FUORI DEGLI INSEDIAMENTI STORICI
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 articolo ha validità per tutte le aree al di fuori degli insediamenti storici.

- Considerato che con la presente variante la modifica del testo normativo vigente è limitata e che invece, nel breve periodo, saranno apportate variazioni più sostanziali alle NTA stante il procedimento già avviato dal Comune di Arco per la variante generale al PRG per la tutela delle aree agricole, si rimanda la produzione di un testo unico delle NTA e si conferma la descrizione delle modifiche mediante estratto che costituirà documento da leggersi in coordinato con le vigenti norme.”