

Provincia di Trento

Comune di Arco

# **PIANO REGOLATORE GENERALE**

## **COMUNE DI ARCO**

### **VARIANTI ALLE NORME DI ATTUAZIONE**

*ELABORATO COMPRENSIVO  
DELLE MODIFICHE ALL'UFFICIO*

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**



Trento: settembre 2003

**P.R.G. DEL COMUNE DI ARCO**  
**VARIANTI ALLE NORME DI ATTUAZIONE**  
**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

<b>ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE</b>  delibera 01.10.2002, n. 89	<b>PARERE COMMISSIONE URBANISTICA PROVINCIALE</b>  delibera 23.06.2003, n. 21
<b>APPROVAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE</b>  delibera _____, n. _____	<b>PUBBLICAZIONE SUL BOLLETTINO UFFICIALE</b>  dd. _____, n. _____

arch. Francesco Giacomoni via G. Pecori Giraldi, n. 17 38100 Trento telefono - fax 0461 910330 e-mail: fgiacomoni@tin.it	 <p>ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI TRENTO <i>F. Giacomoni</i> Dott. Arch. FRANCESCO GIACOMONI INSCRIZIONE ALBO N° 139</p>
--	---

Trento: settembre 2003

**INDICE**

1. Premessa	Pag. 2
2. Analisi critica delle Norme in vigore	Pag. 3
3. Considerazioni d'ordine generale sulla normativa	Pag. 15
4. Le varianti relative ai piani attuativi	Pag. 16
5. Le varianti relative agli insediamenti storici	Pag. 23
6 Le varianti alle schede di rilevazione	Pag. 27

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### 1. PREMESSA

Le Varianti alle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale, se esaminate singolarmente, si presentano come una sequenza di ritocchi puntuali e riformulazioni di numerosi articoli della normativa, ma se le consideriamo nel loro insieme assumono un carattere organico e si configurano come un riordino generale, destinato ad incidere sensibilmente sulla gestione futura del territorio comunale.

La valutazione del lavoro svolto deve pertanto fondarsi sulla visione d'insieme, che può essere elaborata solo con un'azione di sintesi finale, dopo che si è acquisita la capacità di leggere le concatenazioni fra le singole modifiche.

La decisione di modificare l'apparato normativo nasce da una serie di problemi emersi nella prima fase di gestione del nuovo P.R.G., evidenziati anche dalla Commissione edilizia e dall'Ufficio Tecnico comunale che, per il ruolo che svolgono, sono i primi a verificare l'efficacia della normativa e a rilevare eventuali carenze o imprecisioni. L'insieme delle varianti non modifica in ogni modo l'impianto strutturale della normativa, che rimane strettamente relazionato alla base cartografica.

Le varianti, che maggiormente incidono sull'assetto urbanistico e sulla gestione degli interventi edilizi, sono quelle riguardanti:

- la razionalizzazione, semplificazione, chiarificazione e diminuzione delle norme, attraverso la riduzione dei margini d'interpretazione, l'eliminazione delle ripetizioni inutili, la riformulazione in termini più chiari di numerosi passaggi, la correzione delle previsioni in contrasto con altre disposizioni e l'eliminazione di alcune contraddizioni interne;
- la riformulazione ed integrazione di numerosi punti dell'art. 5 *"indici urbanistici e definizioni varie"*, in cui sono contenute tutte le disposizioni su cui si articola e si sviluppa il processo di progettazione edilizia e che concorrono in maniera determinante a definire la tipologia e la forma del fabbricato;
- la riduzione del rapporto di copertura delle aree destinate all'edificazione, in modo da contenere lo sviluppo in superficie dei fabbricati, con particolare riferimento alla

diffusione delle tettoie, e promuovere la qualificazione dell'immagine urbana attraverso una maggior disponibilità di spazi inedificati ed una maggior superficie verde;

- il riordino della normativa inerente il territorio agricolo, per preservare da ulteriore degrado una risorsa ambientale e paesaggistica di estremo valore, che per evidenti motivi va considerata come bene non rinnovabile;
- il ridimensionamento delle strutture edilizie che non costituiscono volume edilizio, ma solo superficie coperta, come le serre e le tettoie, e che possono generare processi diffusi di degrado ambientale.

## 2. ANALISI CRITICA DELLE NORME IN VIGORE

Il processo di revisione delle Norme di Attuazione è stato preceduto da una lettura critica di tutti gli articoli che le compongono, al fine di elaborare una visione d'insieme, di conoscere la loro strutturazione e di individuare i passaggi che possono determinare effetti negativi sull'assetto urbanistico ed ambientale del territorio comunale. Da tale esame sono scaturite le seguenti considerazioni e riflessioni, che costituiscono il punto di partenza delle presenti varianti.

### Art. 3

#### Comma 2

La norma deve essere riformulata. Il rispetto delle norme di zona è implicito. Sugli edifici esistenti devono comunque essere ammessi gli interventi necessari per garantire la conservazione del bene, nell'attesa che siano attuate le previsioni urbanistiche. E' opportuno eliminare la categoria del risanamento conservativo, che consolida inevitabilmente il bene immobile. Si deve inoltre specificare che tale norma vale solo in assenza di specifiche norme di zona.

### Art. 4

#### Comma 6

La costruzione di garages interrati, come pertinenze di edifici esistenti, è sempre ammessa senza limitazioni in superficie, in altezza ed in volume. Tale facoltà deve essere disciplinata con limiti chiari e precisi, per evitare la proliferazione dei volumi interrati giustificati come parcheggi.

Per quanto riguarda le piscine scoperte è opportuno limitare la loro edificazione negli spazi di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale o turistica, ciò per evitare di ripetere continuamente la norma nei vari articoli.

Le tettoie a struttura tradizionale possono essere edificate fino al raggiungimento della superficie coperta massima. Considerando che il rapporto di copertura è generalmente alto, è opportuno porre delle limitazioni.

Forse è meglio stralciare questo comma ed affrontare il problema di queste strutture nell'ambito delle norme di zona.

#### **Comma 8**

Si afferma che in caso di discordanza tra elaborati cartografici prevale la prescrizione meno restrittiva. Prima che fossero adottate le cartografie su base informatica prevaleva la scala maggiore. Ora gli errori possono avvenire in fase di stampa per distrazione. E' pertanto sconsigliato considerare valida la previsione meno restrittiva. E' meglio chiedere al tecnico responsabile del P.R.G. di giustificare eventuali difformità.

### **Art. 5**

#### **1f) Superficie coperta**

Oltre alle tettoie devono essere aggiunte le serre con funzione agricola, ossia i tunnels mobili pesanti e le serre propriamente dette, come definite dalla circolare della PAT.

La dimensione degli aggetti, non considerata ai fini del computo della superficie coperta, è notevole e può incentivare l'edificazione di elementi tipologici contrastanti con la tradizione locale, specialmente nei contesti storici. E' preferibile ridurre tale dimensione a 1,50 m.

#### **1i) Rapporto di copertura**

La specificazione relativa ai tunnels mobili pesanti ed alle serre è meglio inserirla nella voce "Superficie coperta".

#### **1k) Tettoie**

La specificazione che non sono computabili ai fini volumetrici è meglio inserirla nella voce "Volume emergente". La possibilità di edificare tettoie fino al raggiungimento della superficie coperta massima può comportare impatti negativi sull'immagine urbana e condizionare le tipologie edilizie. Se in futuro venisse modificata la normativa e fossero computate come volume edilizio anche le tettoie, queste potrebbero essere chiuse e si raddoppierebbe la volumetria abitabile. Per evitare la proliferazione di questi manufatti è opportuno ridurre la superficie coperta.

### 1I) Altezza del fabbricato

La scelta di far coincidere l'altezza del fabbricato con l'altezza dei vari fronti risulta coerente con le modalità adottate dal D.M. 02.04.1968, n. 1444.

La decisione di riferire l'altezza del fabbricato al livello del terreno di progetto può comportare notevoli problemi di gestione. Il mercato edilizio, che notoriamente cerca la soluzione più vantaggiosa, è sollecitato ad alterare la morfologia naturale del terreno, o per ridurre i costi di costruzione o per ottenere una migliore esposizione. Per questioni paesaggistiche, è meglio riferirsi al livello naturale del terreno (o al livello artificiale se ricavato ad una quota inferiore) ed ammettere deroghe in situazioni specifiche, come depressioni del terreno o particolari situazioni geologiche.

La formulazione *“all'intradosso del manto di copertura per tetto in legno o ferro, o dell'estradosso del solaio sia esso inclinato che piano”* può essere fonte di interpretazioni discriminanti: il tetto in legno, con un'intercapedine per la circolazione dell'aria situata sotto il manto di copertura, risulta più vantaggioso di un tetto in laterocemento con un'intercapedine di uguali dimensioni sotto il manto di copertura. Questa modalità di misurazione risulta inoltre coincidente con quella adottata per il volume emergente. Per esigenze di semplificazione e per facilitare l'attività di controllo è opportuno riferire le misurazioni sempre agli stessi elementi.

Va rilevato che le modalità di misurazione incentivano sia il tetto piano, perché consente il massimo sfruttamento del volume, sia il tetto a quattro falde con inclinazione al 50%, perché consente il massimo sviluppo in altezza. Sono invece penalizzati i tetti a due falde o quelli con inclinazione superiore al 50%.

Si osserva infine che non sono regolamentati i tetti a volta. Al fine di evitare che questa tipologia sia adottata non per esigenze architettoniche, ma per i vantaggi volumetrici che comporta, è opportuno prescrivere che essa sia contenuta nella sagoma del tetto a quattro o due falde, con l'altezza massima consentita.

Le rampe e spazi di manovra di accesso all'interrato sono esclusi dal computo delle altezze. Questa affermazione è generica ed offre la possibilità di realizzare ampi spazi di pertinenza dei parcheggi alla stessa quota del piano interrato. Al fine di evitare l'abbassamento del terreno attorno agli edifici e le eventuali trasformazioni d'uso dei locali interrati, è opportuno modificare in maniera restrittiva la norma, affermando che non sono computate le rampe di accesso con una larghezza massima di m 6.00.

### 1m) Volume emergente

Per analogia con le modalità di misurazione delle altezze, si deve fare riferimento al livello naturale del terreno o al livello artificiale, se ricavato ad una quota inferiore.

L'esclusione dei balconi, delle logge e dei portici chiusi su cinque facce dal computo del volume è una di quelle disposizioni che condizionano in maniera significativa la tipologia edilizia dei futuri edifici: il mercato edilizio trova, infatti, conveniente realizzare grandi superfici coperte, rientranti rispetto al perimetro del fabbricato, perché in prospettiva futura possono essere chiuse e recuperate come volume abitabile. Quanto affermato è documentato dalla tendenza a realizzare scale condominiali aperte.

Condizionerebbe il progetto anche la scelta opposta di computare questi spazi come volume: il mercato tenderebbe a non realizzarli, perché non convenienti. In ogni modo è opportuno porre delle limitazioni adeguate a disincentivare operazioni speculative. La prescrizione che la larghezza del lato aperto sia superiore alla profondità risulta troppo permissiva. Forse la via da seguire è quella di fissare una profondità massima, che non viene computata (ad esempio m 2,00) e considerare volume la parte eccedente. In presenza di tali problemi è opportuno valutare se non sia preferibile escludere dal computo del volume il corpo scale.

Gli abbaini non sono computati come volume edilizio. Tale scelta può condizionare pesantemente le tipologie edilizie. Il mercato si orienterà, inevitabilmente, verso un utilizzo diffuso di questa opportunità, riempiendo le coperture di abbaini. Per evitare l'insorgere di un'architettura predefinita, è opportuno che, negli interventi di nuova edificazione, gli abbaini siano computati come volume. Diverso potrebbe essere l'atteggiamento nell'ambito degli insediamenti storici, dove è auspicabile il recupero dei sottotetti. La norma deve comunque essere modificata ponendo dei limiti chiari alla loro proliferazione (ad esempio: uno per falda o uno ogni 8,00 m di fronte).

La specificazione che le serre non costituiscono volume emergente può essere interpretata in maniera estensiva. E' opportuno specificare che la norma si riferisce solo alle serre agricole, ossia ai tunnels mobili pesanti ed alle serre propriamente dette, realizzabili rispettivamente nelle aree agricole e nelle aree agricole specifiche. Le serre intese come spazio vetrato funzionale ad un fabbricato ad uso abitativo o come manufatto accessorio costituiscono invece volume edilizio.

### **1n) Ampliamento di volume**

Si afferma che gli ampliamenti del volume esistente sono consentiti "una tantum". La specificazione è troppo generica e non tiene in considerazione gli aumenti già realizzati di dimensione inferiore a quanto consentito. Pare di capire che è ammesso un solo aumento di volume nel periodo di tempo che va dall'entrata in vigore del piano fino alla prossima revisione. Per evitare ambiguità è opportuno riformulare la norma specificando il concetto di edificio esistente.

### **1p) Volume interrato**

Si fa riferimento al livello del terreno di progetto. Questa facoltà porta alla realizzazione di volumi edilizi sopra il piano di campagna e la formazione di cumuli di terreno per coprirli. Tale norma, oltre ad a determinare evidenti effetti negativi sul paesaggio, offre l'occasione per eseguire volumi interrati, predisposti per essere riportati abusivamente alla luce.

La definizione è articolata in modo tale da consentire la realizzazione di parcheggi interrati con lo spazio di manovra esterno. La scelta è condivisibile a condizione che la normativa impedisca l'utilizzo di questi volumi a scopo abitativo. Per garantire ciò è sufficiente fissare l'altezza massima interna in m 2,50, con un'eventuale eccezione per i fabbricati a carattere produttivo. Si consiglia di eliminare la parte relativa al 30% del perimetro: può generare progettazioni complesse finalizzate a trarre qualche giovamento.

#### **1s) Distanze minime tra fabbricati**

Al punto a) si disciplinano gli interventi di demolizione e ricostruzione. Per maggior chiarezza è meglio riportare il comma 3 dell'art. 8, che tratta in maniera estesa questo argomento.

Al punto b) si afferma che per gli ampliamenti su sedime e fuori sedime è prescritta una distanza minima di m 10 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La norma deriva dal D.M. 02.04.1968, n. 1444. Va rilevato che, nel caso in cui la nuova parete non sia finestrata, gli ampliamenti possono essere realizzati con le norme del Codice Civile (ad una distanza di m 3 dagli edifici esistenti, se non vi sono confini di proprietà, che impongono in ogni caso al nuovo volume una distanza di 5,00 m). La norma è certamente funzionale, in modo particolare per le sopraelevazioni, che possono essere eseguite con le norme del codice civile, a condizione che il nuovo muro non sia finestrato. In ogni modo è opportuno predisporre una norma specifica per regolamentare le sopraelevazioni (nel centro storico sono disciplinate da codice civile, nelle altre aree dal codice civile, qualora non comportano nuove finestre, in caso contrario devono distare 10,00 m dalle pareti antistanti).

La possibilità di edificare su nuovo sedime a meno di 10,00 m da un edificio esistente può essere fonte di conflitti fra confinanti. Anche per esigenze di semplificazione dalla norma, è consigliato fissare in 10,00 m la distanza minima fra le pareti antistanti (finestre e non).

Va rilevato inoltre, che questa norma crea una discriminazione fra chi realizza un ampliamento su nuovo sedime e chi costruisce un nuovo edificio. E' meglio eliminare la

specificazione *“per gli ampliamenti”*. Se consideriamo i vantaggi che la misurazione fra pareti antistanti offre a chi costruisce nelle aree già parzialmente edificate, ed in particolare nello sfruttamento dei lotti interclusi, è forse preferibile estendere questa modalità di misurazione.

Al punto c) si prescrive per i nuovi edifici una distanza minima di m 10,00 fra pareti finestrate, misurata in ogni punto ed in tutte le direzioni.

Quando la misurazione delle distanze è eseguita a raggiera, il riferimento alle pareti finestrate rende difficoltosa l'interpretazione della norma, essa ha significato se fa riferimento alla pareti antistanti.

In ogni modo, se le pareti non sono finestrate, la norma consente di edificare secondo le prescrizioni del Codice Civile. Tale possibilità dovrebbe essere riservata solo ai piani attuativi, come si afferma al punto e).

Si consiglia pertanto di eliminare il riferimento alle pareti finestrate. In relazione a quanto proposto al punto b) si deve, inoltre, specificare che questa modalità di misurazione si applica in tutte le altre aree del territorio comunale.

In merito a questo argomento si sta consolidando la convinzione che è preferibile adottare sempre la misurazione fra pareti antistanti, che facilita l'utilizzo delle particelle irregolari.

Al punto d) si afferma che le distanze tra fabbricati dovranno essere superiori all'altezza del fabbricato più alto. La norma deriva dal D.M. 02.04.1968, n. 1444. Tale disposizione è difficile da applicare, perché comporta la misurazione dell'edificio limitrofo e crea evidenti disparità di trattamento fra confinanti (chi interviene per primo può penalizzare il vicino). Tale norma dovrebbe essere adottata solo nelle aree di espansione e le distanze dovrebbero essere prestabilite

Al punto g) si disciplinano le distanze fra corpi di fabbrica di uno stesso edificio con pareti finestrate. La norma non chiarisce se in presenza di una sola parete finestrata si applica il codice civile. Per evitare interpretazioni sbagliate è meglio riformulare la frase.

Per esigenze di qualità abitativa è meglio specificare che, nel caso in cui le pareti antistanti siano entrambe finestrate, le finestre devono appartenere allo stesso alloggio o alla stessa attività produttiva o allo stesso servizio. Per meglio chiarire la norma è opportuno specificare che fra pareti non finestrate si applica il codice civile.

Al punto h) stabilisce in m 6,00 la distanza minima dei manufatti accessori. Per evitare ambiguità e per questioni igienico-sanitarie, si dovrebbe specificare che non è ammesso cambiare la loro destinazione d'uso a fini abitativi.

### **1u) Distanze minime dai confini di proprietà**

Per facilitare la comprensione del testo è meglio affermare esplicitamente che la distanza dai confini non può essere inferiore a 5,00 m, salvo diversa disposizione delle norme di zona o dei piani attuativi. Il rapporto fra l'altezza del fabbricato e la distanza dai confini può creare conflitti fra i vicini, è una norma che va limitata alle aree di espansione con misure preordinate.

La dimensione degli aggetti, che non viene considerata ai fini della misurazione delle distanze, è notevole e può incentivare l'edificazione di elementi tipologici contrastanti con la tradizione locale, specialmente nei contesti storici. E' preferibile ridurre tale dimensione a 1,50 m.

Le norme relative alla demolizione e ricostruzione sono ampiamente illustrate all'art. 5 punto 1s, è inutile ripeterle in continuazione.

Per l'ampliamento in sopraelevazione, di edifici situati ad una distanza minima non inferiore a m 1,50, non viene richiesto il consenso del proprietario finitimo. La sopraelevazione, se determina un'altezza del fronte superiore a 10,00 m, comporta una penalizzazione per il confinante. Il proprietario del terreno limitrofo, qualora dovesse edificare, è costretto ad allontanarsi dal confine di proprietà fino a raggiungere la metà dell'altezza del fabbricato sopraelevato. Con le varianti proposte precedentemente questo problema non si pone.

### **1w) Distanze dai confini dei volumi interrati**

Per evitare dubbi interpretativi, è opportuno specificare che i volumi interrati devono comunque rispettare la distanza dalle strade.

## **Art. 6**

### **Categorie di intervento**

Manca la categoria della "Sostituzione edilizia" e devono essere riscritte le categorie della "demolizione e ricostruzione" e della "demolizione" che sono state modificate dalla L.P. 11.09.1998, n. 10.

## **Art. 7**

### **b) Raderi con possibilità di ricostruzione**

Le nuove disposizioni della Provincia Autonoma di Trento escludono la "possibilità di recupero dei raderi". L.P. 22.03.2001, n.3.

**Art. 8****Comma 1**

Si afferma che l'edificabilità non è automatica ove le opere di urbanizzazione primaria siano inadeguate. Si rileva che le Amministrazioni comunali utilizzano raramente le opportunità offerte da questa norma. Quando la viabilità di accesso all'area edificabile è classificata dal P.R.G. come "strada da potenziare", le opere di urbanizzazione dovrebbero inequivocabilmente essere considerate non idonee. In questi casi i privati, che chiedono la concessione edilizia, dovrebbero cedere un'adeguata striscia di terreno per l'allargamento della strada, come contributo per le opere di urbanizzazione primaria. Si consiglia pertanto di valutare l'opportunità di integrare l'articolo con i contenuti sopra esposti.

**Comma 2**

Si afferma che la superficie eccedente quella necessaria a mantenere il rispetto degli indici può essere destinata ad ulteriore edificazione. Per evitare all'Amministrazione comunale evidenti problemi di gestione ed un uso distorto del rapporto fra il volume e la superficie, è opportuno specificare che l'ulteriore edificazione deve avvenire sulla stessa particella fondiaria o su una nuova scorporata da essa.

Alcuni comuni consentono ai proprietari di un'area, edificata con un indice inferiore al massimo consentito, di vendere alla particella confinante il volume in eccedenza, determinando un'evidente disomogeneità nelle tipologie edilizie e nelle volumetrie insediate.

**Art. 11.1****Comma 3**

E' consentito edificare a m 1,50 dai confini e a m 3,00 dai fabbricati. La norma deriva dal D.M. 02.04.1968, n. 1444. La distanza di m 3,00 dai fabbricati può risultare comunque particolarmente penalizzante per gli edifici esistenti. E' opportuno eseguire qualche verifica sulla realtà fisica dei centri storici, per valutare l'impatto reale di questa norma. Gli effetti negativi sarebbero certamente contenuti, qualora la possibilità di edificare a m 3 dai fabbricati fosse limitata agli edifici con un'altezza massima di m. 3 ed eventualmente alle sopraelevazioni.

La parte relativa dell'edificazione a confine va stralciata: è già stata illustrata nell'art. 5.

La parte relativa al volume interrato va stralciata: è già stata illustrata nell'art. 5.

La norma non stabilisce l'altezza massima consentita; tale prescrizione è indispensabile nelle sopraelevazioni e nelle demolizioni con ricostruzione.

**Art. 12****Comma 2**

La specificazione che la demolizione e ricostruzione può avvenire su nuovo sedime è inutile: è una prerogativa della categoria d'intervento.

La specificazione, che nei lotti inedificati non sono consentiti nuovi volumi, non è chiara. Il termine *lotto* dovrebbe essere sostituito con *"particelle fondiarie"*.

**Comma 3**

Il rapporto di copertura è altissimo se si considera la possibilità di edificare tettoie senza limiti di superficie.

La possibilità di aumento del 20% l'altezza massima dei fabbricati è considerevole e potrebbe incidere sensibilmente sull'immagine urbana. Bisogna valutare se non sia il caso di fissare un'altezza massima dei fabbricati, in modo da evitare che quelli già alti diventino ancora più alti e quelli bassi rimangano bassi. Nel caso di demolizione e ricostruzione, il volume su nuovo sedime dovrebbe essere regolamentato da un'altezza massima di zona, non dall'altezza precedente.

**Comma 4**

E' inutile perché già trattato nella parte relativa alle demolizioni e ricostruzioni.

**Comma 5**

E' possibile realizzare serre fino a raggiungere il rapporto di copertura massimo. Questa norma può determinare il sorgere di particolari tipologie edilizie, articolare sull'utilizzo ampio e diffuso della serra come spazio abitativo vetrato. La circolare della PAT, relativa alle costruzione di serre, tratta solo quelle agricole effettuate dagli imprenditori agricoli e comunque afferma che *"sono a tutti gli effetti delle costruzioni"*. Ammettere la realizzazione di serre è come consentire un aumento di volume fino a raggiungere il 60% della superficie fondiaria.

Le serre come accessori costituiscono volume e sono trattate nell'articolo relativo al volume emergente. Il comma deve pertanto essere stralciato.

**Comma 6**

Il riferimento all'art. 4, comma 6 è inutile. Può inoltre generare conflitto con il rapporto di utilizzo degli interrati stabilito al comma 3.

**Art. 13**

Valgono tutte le osservazioni fatte per l'art. 12, eccetto quelle sulle serre, che in queste aree non sono ammesse, tranne i tunnels mobili leggeri.

**Comma 5**

I tunnels mobili leggeri sono ammessi comunque, è inutile disciplinarli. Questo comma può essere stralciato.

**Art. 14****Comma 3**

Il rapporto di copertura è particolarmente alto, se si considera la possibilità di edificare tettoie senza limiti di superficie.

Su un lotto di 500 mq la superficie coperta massima (mq 200) è il doppio della superficie edificata con l'altezza massima (mq 100). Anche per evitare tipologie edilizie troppo diversificate è opportuno ridurre sensibilmente la superficie coperta massima.

**Comma 3**

Si dichiara che è ammessa la costruzione della cubatura (di nuova cubatura) fino al raggiungimento della volumetria massima. La specificazione è inutile perché ovvia. Forse si vuole affermare che, in caso di demolizione e ricostruzione non si gode degli aumenti di volume previsti per gli edifici esistenti? In ogni modo è meglio stralciare il primo capoverso.

**Comma 4**

Si afferma che l'altezza massima per ampliamenti può essere di m 9,00, oppure fino al 15% dell'altezza massima esistente. Tale norma può comportare un eccessivo sviluppo in altezza dei fabbricati, che si presentano già particolarmente imponenti.

**Comma 5 e comma 6**

Valgono le osservazioni fatte in merito all'art. 12.

**Art. 15**

Valgono tutte le osservazioni fatte per l'art. 14.

**Art. 16**

Valgono tutte le osservazioni fatte per l'art. 14.

**Art. 17****Comma 1**

L'art. 4, comma 6 consente di realizzare parcheggi interrati come pertinenze degli edifici esistenti. Le aree a verde privato in alcuni casi non sono sempre pertinenze di

edifici. La norma non è chiara, sembra ammettere comunque parcheggi interrati fino al 70% della superficie.

#### **Comma 4**

Non si prevede l'altezza massima degli edifici e nello stesso tempo si consente un aumento del 25% del volume esistente. E' opportuna una verifica sul posto per valutare le implicazioni di tale norma ed eventualmente stabilire l'altezza massima.

Il riferimento alle demolizioni e ricostruzioni è inutile: sono disciplinate dalla norma generale. Se si ritiene utile il richiamo alla norma è sufficiente scrivere: demolizioni e ricostruzioni vale quanto stabilito all'art. .

#### **Comma 5**

I tunnels mobili leggeri sono ammessi comunque, è inutile disciplinarli. Questo comma può essere stralciato.

### **Art. 19**

#### **Comma 1**

Sono ammesse le residenze turistiche alberghiere. E' opportuno verificare se ciò può determinare effetti non preventivati sulle aree disponibili.

### **Art. 26**

#### **Comma 2**

Si consente di edificare volumi interrati con un rapporto di utilizzo del 70%. Tale dimensione non trova giustificazione per gli impianti di stoccaggio e betonaggio. Non si comprende nemmeno il lotto minimo di 2000 mq per un'attività che richiede grandi superfici. Considerato che è previsto un piano attuativo, è preferibile rimandare a questo strumento le modalità di utilizzo dell'area e fissare solo gli elementi inderogabili ed alcuni criteri generali.

Le attività insediabili ed il loro bacino d'utenza dovrebbero essere attentamente selezionate dall'Amministrazione comunale sulla base di specifiche relazioni tecniche.

### **Art. 38**

#### **Comma 4**

Le serre, come definite dalla circolare della PAT, non sono edificabili in area agricola, ma solo *"nelle zone agricole specifiche previste dagli strumenti di pianificazione"*. La parola serre deve pertanto essere sostituita da *"tunnels mobili pesanti"*.

Si consente l'edificazione indiscriminata di tettoie su tutto il territorio agricolo, senza nemmeno pretendere una superficie fondiaria minima. Ciò può determinare danni considerevoli per il paesaggio rurale. E' preferibile equipararle ai depositi ed i ricoveri, elencati 5 righe sopra e consentire di realizzarli con la struttura a tettoia. Va rilevato infine, che la possibilità di realizzar questi manufatti a 50 m dall'edificio aziendale costituisce un ulteriore elemento di degrado ambientale.

#### **Comma 8 e 9**

La lettura di questi articoli fa riflettere sulla strategia generale adottata dal P.R.G. in merito alle aree agricole di interesse primario che, come è noto, rivestono un grande valore ambientale e paesaggistico. Le aziende agricole e quelle ortofloricole possono raggiungere volumetrie considerevoli (fino a 5000 mc), con vaste superfici coperte (fino al 70%) e con grandi volumi interrati (fino al 75%) ed essere realizzate in qualunque sito del territorio agricolo, a condizione che esistano i presupposti relativi alla superficie fondiaria. Fabbricati di queste dimensioni, oltre a presentare un forte impatto paesaggistico, comportano problemi d'ordine urbanistico, come tutte le strutture produttive. In merito a queste problematiche, l'orientamento dei piani urbanistici è di individuare aree specifiche in contesti idonei, dove concentrare in maniera razionale le attività produttive legate all'agricoltura, e di consentire sul territorio rurale solo fabbricati di servizio. Il contesto ambientale del Basso Sarca è troppo importante per consentire un'edificazione casuale determinata solo dagli accorpamenti delle particelle fondiarie. Sulla base di questi ragionamenti si propone di ridurre drasticamente le possibilità edificatorie e di rimandare ad una futura variante del P.R.G. l'individuazione di aree specifiche per le attività produttive legate all'agricoltura.

Prescindendo da quanto sopra illustrato, si rileva la necessità di semplificare la norma e di eliminare i casi particolari in essa contenuti. Si fa presente inoltre che la parola serra va sostituita con *"tunnels mobili pesanti"*, come illustrato precedentemente.

#### **Comma 10**

La possibilità di realizzare un volume interrato di volumetria equivalente a quella esistente fuori terra, può determinare impatti estremamente negativi sull'immagine dei luoghi, qualora la volumetria emergente sia particolarmente consistente. Per evitare eccessi, è opportuno stabilire che gli edifici devono essere funzionali all'attività agricola.

Per quanto riguarda la possibilità di realizzare il volume interrato fino a 100 m dall'edificio principale, si devono evidenziare gli effetti che questa norma può determinare sul contesto agricolo dal punto paesaggistico ed ambientale. I volumi

interrati possono essere facilmente alienati e diventare dei presupposti per una futura edificazione in superficie: è noto che è difficile negare l'edificazione dove esistono delle strutture edilizie consolidate ed autorizzate. Il volume interrato deve, pertanto, essere sempre realizzato in aderenza al volume principale.

#### **Comma 13**

La possibilità di esercitare attività ludico-sportive non può essere mantenuta in termini così generici e vaghi. Le attrezzature sportive "che non inducono consistenti sistemazioni dei suoli" sono numerose e risultano in contrasto con le norme del PUP, relative alle aree agricole primarie. Queste devono essere collocate in apposite aree: non possono sfuggire ad ogni controllo da parte della pianificazione urbanistica.

#### **Comma 15**

La norma che consente di aumentare il volume "per una sola volta" dovrebbe avere validità retroattiva. Non sembra corretto concedere l'aumento anche a chi ha già beneficiato di questa facoltà negli ultimi anni.

### **Art. 42**

#### **Comma 2**

Al fine di evitare un utilizzo distorto della norma, è opportuno fissare la dimensione minima della malga e la costruzione contestuale dell'alloggio per gli addetti.

### **Art. 46**

#### **Comma 2**

Per evitare che venga compromesso l'eventuale ampliamento della sede stradale, la frase: "è vietata qualsiasi nuova edificazione, anche sotto il livello naturale del terreno" deve essere integrata con le parole: "ivi comprese le rampe di accesso ai volumi interrati".

## **4. CONSIDERAZIONI D'ORDINE GENERALE SULLA NORMATIVA**

Oltre a queste osservazioni puntuali, si rileva in numerosi articoli la presenza di ripetizioni o di affermazioni superflue, che è preferibile stralciare, al fine di semplificare e rendere più agile la consultazione della normativa.

Le varianti alle Norme di Attuazione sono state elaborate sulla base delle osservazioni e considerazioni sopra esposte. Esse sono numerose ed interessano gran parte degli

articoli; alcune incidono in maniera sensibile altre si presentano come interventi di razionalizzazione e semplificazione del testo.

Molti articoli non sono stati modificati nella sostanza, ma solo nella forma. Essi sono comunque oggetto della presente variante, perché è stata cambiata la formulazione o perché sono state stralciate le ripetizioni.

La relazione illustrativa non può elencare ed illustrare tutte le singole varianti, perché, nel loro insieme, esse si configurano come un nuovo apparato normativo.

## 5. LE VARIANTI RELATIVE AI PIANI ATTUATIVI

Anche le prescrizioni e le indicazioni, che disciplinano nel dettaglio i numerosi piani attuativi previsti dal P.R.G. sul territorio comunale, sono oggetto delle presenti varianti. Esse sono state riformulate in modo da renderle coerenti con i programmi e le aspettative che l'Amministrazione comunale ha manifestato in merito al futuro assetto urbanistico dell'abitato.

I contenuti e gli obiettivi strategici attribuiti dal piano in vigore a tutta la pianificazione subordinata sono stati sottoposti a ripetute analisi ed approfondite valutazioni, nell'intento di conoscere la loro potenzialità e attribuire allo strumento urbanistico operatività e concretezza. Sono stati esaminati con particolare attenzione gli effetti che gli interventi in essi previsti possono determinare sul tessuto urbano e sull'assetto socio economico del comune di Arco.

Da questi approfondimenti sono scaturiti numerose proposte di variante. Alcune si presentano sostanziali, nel senso che modificano i contenuti e le finalità del piano stesso, altre invece hanno carattere formale, sono integrazioni volte a meglio definire le finalità urbanistiche ed i contenuti dei progetti d'intervento, nonché a garantire un maggior controllo pubblico sui processi di trasformazione urbana.

I piani attuativi più significativi ed incisivi per l'assetto urbano, sono disciplinati dalle Norme di attuazione negli articoli compresi fra il n. 68 ed il n. 91, ed evidenziati su specifici estratti cartografici.

I piani specificati in norma sono complessivamente 21, di cui 16 già presenti nel PRG vigente e 5 di nuova formazione, mentre altri 6 sono stati cancellati in quanto ritenuti non conformi alle strategie urbanistiche maturate dall'Amministrazione.

Piani già presenti nel PRG e riconfermati:

- piano n. 2 – Arco Braile (aree comunali);
- piano n. 4 – Caneve;
- piano n. 5 – Linfano foce del Sarca;
- piano n. 7 – Arco (ex sanatorio Parenti);
- piano n. 8 – Arco (ex sanatorio Argentina);
- piano n. 9 – S. Giorgio (aree Azzolini-Ferrari);
- piano n. 10 – Romarzollo (edilizia pubblica ITEA);
- piano n. 11 – Arco (Via Degasperi);
- piano n. 12 – Ceole (insediamenti produttivi);
- piano n. 13 – Patone (strutture stoccaggio e riciclaggio);
- piano n. 15 – Romarzollo (area Santorum);
- piano n. 16 – Varignano (area Azzolini);
- piano n. 18 – Oltresarca (Bruttaugosto);
- piano n. 19 – Arco centro storico (Casinò-Palme);
- piano n. 20 – Arco centro storico (ex foro boario);
- piano n. 21 – Arco centro storico (ex macello-oratorio);

Piani di nuova istituzione:

- piano n. 1 – Arco Pomerio (sud centro sportivo);
- piano n. 3 – Prabi;
- piano n. 6 – Laghel;
- piano n. 14 – Arco centro storico (Istituto Villa S. Pietro);
- piano n. 17 – Mogno (hotel Arco);

Piani non riconfermati:

- piano n. 1 – Arco centro storico (dependance hotel Olivo);
- piano n. 6 – S. Giovanni al Monte;
- piano n. 14 – Arco (Via Galas);
- piano n. 22 – Bolognano centro storico;
- piano n. 23 – Chiamano centro storico;
- piano n. 24 – Varignano centro storico;

Quelli riconfermati sono stati oggetto di approfondimento e riformulazione. In particolare sono stati assemblati in un'unica area i tre diversi ambiti di lottizzazione previsti alle Braile (piano n.2) e i due ambiti previsti a S. Giorgio (piano n.9), mentre sono stati ridefiniti i limiti di altri sei piani (n.4, n.10, n.13, n.18, n.19 e n.20).

I 21 piani attuativi si suddividono in:

a) piani a fini generali (7):

- piano n. 1 – Arco Pomerio (sud centro sportivo);
- piano n. 2 – Arco Braile (aree comunali);
- piano n. 3 – Prabi;
- piano n. 4 – Caneve;
- piano n. 5 – Linfano foce del Sarca;
- piano n. 6 – Laghel;
- piano n. 18 – Oltresarca Bruttagosto

b) piani a fini speciali (3):

- piano n. 10 – Romarzollo (edilizia pubblica ITEA);
- piano n. 12 – Ceole (insediamenti produttivi);
- piano n. 13 – Patone (strutture stoccaggio e riciclaggio);

c) piani di recupero (7):

- piano n. 7 – Arco Braile (ex sanatorio Parenti);
- piano n. 8 – Arco (ex sanatorio Argentina);
- piano n. 14 – Arco centro storico (Istituto Villa S. Pietro);
- piano n. 17 – Mogno (ex hotel Arco);
- piano n. 19 – Arco centro storico (Casinò-Palme);
- piano n. 20 – Arco centro storico (ex foro boario);
- piano n. 21 – Arco centro storico (ex macello-oratorio);

d) piani di lottizzazione (4):

- piano n. 9 – S. Giorgio (aree Azzolini-Ferrari);
- piano n. 11 – Arco (via Degasperi);
- piano n. 15 – Romarzollo (area Santorum);
- piano n. 16 – Varignano (area Azzolini).

Gli ambiti urbani interessati dalla pianificazione attuativa sono:

1. centro storico di Arco (4):

- piano n. 14 – Arco centro storico (Istituto Villa S. Pietro);

- piano n. 19 – Arco centro storico (Casinò –Palme);
  - piano n. 20 – Arco centro storico (ex foro boario);
  - piano n. 21 – Arco centro storico (ex macello-oratorio);
2. aree lungo l'asta del Sarca (7):
- piano n. 1 – Arco Pomerio (sud centro sportivo);
  - piano n. 3 – Prabi;
  - piano n. 4 – Caneve;
  - piano n. 5 – Linfano foce del Sarca;
  - piano n. 17 – Mogno (hotel Arco);
  - piano n. 18 – Oltresarca (Bruttagosto);
  - piano n. 21 – Arco centro storico (ex macello-oratorio);
3. olivaia del Lomego-Braile (3):
- piano n. 2 – Arco (aree comunali);
  - piano n. 7 – Arco (ex sanatorio Parenti);
  - piano n. 8 – Arco (ex sanatorio Argentina);
4. zone residenziali di completamento ed espansione (5):
- piano n. 9 – S. Giorgio (aree Azzolini-Ferrari);
  - piano n. 10 – Romarzollo (edilizia pubblica ITEA);
  - piano n. 11 – Arco (Via Degasperi);
  - piano n. 15 – Romarzollo (area Santorum);
  - piano n. 16 – Varignano (area Azzolini);
5. zone per insediamenti produttivi (2):
- piano n. 12 – Ceole (insediamenti produttivi);
  - piano n. 13 – Patone (strutture stoccaggio e riciclaggio).
6. zone agricole (2):
- piano n. 6 – Laghel;
  - piano n. 18 – Oltresarca (Bruttagosto);
- I piani sopra elencati sono finalizzati al perseguitamento di:
- riorganizzazione e riqualificazione di aree già edificate o urbanizzate (13 piani);
  - nuove attrezzature di servizio pubblico (2 piani);
  - valorizzazione ambientale (2 piani);
  - disciplina della nuova espansione residenziale e produttiva (4 piani).

Obiettivo della presente variante è stato l'approfondimento e la precisazione delle strategie urbanistiche, anche alla luce dello studio socio-economico di Arco redatto dall'Università di Trento (equipe prof. Goglio), specificando con maggior cura e dettaglio finalità e caratteristiche generali di ogni ambito di piano.

La norma relativa al piano attuativo è strutturata col seguente ordine:

1. localizzazione dell'area;
2. finalità;
3. potenzialità edificatorie e destinazione d'uso;
4. caratteristiche generali dell'insediamento;
5. aspetti di convenzione;
6. norma transitoria.

In questo senso è stata operata una parziale riclassificazione dei piani subordinati, secondo lo spirito di quanto stabilito dalla L.P. 22/91 in materia di piani attuativi; in particolare è stata rivista la denominazione di n.2 piani di lottizzazione, trasformati in altrettanti piani di recupero:

- piano n. 7 – Arco Braile (ex Parenti)
- piano n. 8 – Arco (ex Argentina)

Le denominazioni sono state attribuite ai piani con i seguenti criteri:

- Piano a fini generali: nei casi di aree libere destinate alla prevalente realizzazione di attrezzature di servizio pubblico;
- Piano a fini speciali: nei casi di aree libere destinate alla realizzazione di insediamenti produttivi o edificazione residenziale pubblica (Itea);
- Piano di lottizzazione: nei casi di aree libere destinate alla realizzazione di insediamenti residenziali privati;
- Piano di recupero: nei casi di aree già costruite, finalizzato al recupero dell'esistente ed alla riqualificazione urbana, di iniziativa sia pubblica che privata;
- Programma integrato di intervento (non utilizzato): nei casi di aree già costruite, finalizzato alla riorganizzazione urbana di aree complesse ove è richiesta una iniziativa concertata tra pubblico e privato.

Più in specifico sono state operate le seguenti scelte:

#### Piano n. 1

- *Precedente*: Arco centro storico (dependance hotel Olivo) - piano di recupero:

il piano è stato stralciato perché non condiviso: prevedeva la sostituzione di un comparto del centro storico di arco con forte incremento volumetrico (40%) senza una valida strategia urbana e senza affrontare l'obiettivo principale per quell'area che è la riqualificazione del fronte sui giardini di Arco.

- *Nuovo: Arco Pomerio (sud centro sportivo)* - piano a fini generali:  
il piano si propone la creazione di un centro per attività sociali, culturali e ricreative dedicato ai giovani, in un'area assai delicata per la contigua presenza del monastero delle Servite. A tal fine è stata ridefinita la destinazione urbanistica esistente da "attrezzature sportive di interesse collettivo" ad "attrezzature di interesse collettivo".

#### Piano n. 2

- *Arco Braile (aree comunali)* - piano a fini generali:  
le aree di proprietà comunale alle Braile sono state assemblate in un unico comparto (attualmente sono previsti 3 distinti piani); tale area, considerata strategica per il rilancio del turismo del Kurort (turismo salutista, del benessere e del relax), è stata liberata da destinazioni improprie e finalizzata a parco e al futuro insediamento di alcune strutture turistiche, comunque in quota non superiore al 40% dell'area.

#### Piano n. 3

- *Prabi - piano a fini generali:*  
si tratta di un piano di nuova istituzione, nato dall'esigenza di regolare l'assetto urbanistico di un'area di grande importanza sotto il profilo turistico e paesaggistico, il cui peso e le cui relazioni con la città stanno rapidamente sviluppandosi.

#### Piano n. 4

- *Caneve - piano a fini generali:*  
il piano conferma in sostanza le scelte del PRG vigente limitandosi ad estendere il margine a nord per inglobare una striscia di terreno ora a verde pubblico. Trattandosi di un piano a fini generali finalizzato alla realizzazione di servizi pubblici (piano di tipo impositivo, da attivare tramite esproprio dei terreni) è sembrato congruo l'assorbimento di un'area assogettata ad analogo trattamento.

#### Piano n. 5

- *Linfano - piano a fini generali:*  
si tratta di un piano assai complesso, che si pone l'obiettivo di riorganizzare una vasta area (20 ettari) risolvendo una dura contrapposizione tra proprietari, operatori turistici insediati ed amministrazioni pubbliche. Il principio di fondo è rappresentato

dall'abbandono, da parte del pianificatore, dell'idea di spostare i campeggi dall'attuale sede, subordinando nel contempo lo sviluppo delle aree a nord della strada alle riqualificazioni del lungolago. Tale principio, proposto ed accettato in sede provinciale, ha trovato il consenso degli operatori turistici che si sono resi disponibili a favorire, con il riordino ed il riposizionamento delle loro strutture, l'opera generale di riorganizzazione. L'obiettivo perseguito dal piano è la realizzazione di un'area turistica integrata, impeniata sui camping e specializzata in servizi turistici a carattere sportivo.

#### Piano n. 6

- *Precedente*: S. Giovanni al Monte – programma integrato di intervento:  
il piano si proponeva la riqualificazione igienico-ambientale di S.Giovanni al Monte, con l'obiettivo primario di predisporre un programma urbanistico e finanziario per realizzare le opere di urbanizzazione primaria di cui l'area risulta carente, con particolare riferimento agli aspetti idrici e fognari. Dato che negli ultimi anni si è provveduto alla messa a norma degli edifici riguardo agli aspetti fognari e che alcune recenti modifiche normative consentono l'utilizzo vacanziero delle case di montagna anche in assenza rete idrica potabile, si è preso atto che, venendo a cadendo i motivi ispiratori, risultava eccessivo il ricorso ad uno strumento urbanistico assai complesso. E' stato pertanto eliminato il piano attuativo mantenendo le destinazioni urbanistiche attuali.
- *Nuovo*: Laghel – piano a fini generali:  
il piano si propone la riqualificazione ambientale e la valorizzazione di un'area agricola di notevole pregio paesaggistico, interessata da situazioni di degrado ed abbandono. Si tratta di prendere atto della specificità di un territorio caratterizzato da una estrema frammentazione dei fondi, dove alla consueta attività agricola-produttiva si è sostituito un uso agricolo-sociale, formando una sorta di grande orto urbano. In ragione di ciò si è ritenuto, in sintonia con il locale consorzio di miglioramento fondiario, di istituire un piano che disciplinasse ad un tempo il riordino ambientale e le modalità di gestione ed attrezzatura dei fondi, consentendo la realizzazione di piccoli manufatti d'appoggio, costruiti e dimensionati in base a modelli tipologici predefiniti.

#### Piano n. 7

- Arco Braile (ex Parenti) – piano di recupero:  
si tratta di un piano rivisto in termini radicali rispetto all'attuale versione, che prevede la totale demolizione dei manufatti esistenti e la riedificazione di volumi

residenziali, dai caratteri ottocenteschi, per 14.000 mc tramite piano di lottizzazione.

Nella nuova versione si prevede la conservazione nella forma originaria del manufatto storicamente ed architettonicamente più significativo (ex hotel Victoria) da attuare con un piano di recupero, senza aumento<sup>o</sup> di volume e con un 40% di destinazione turistica.

Virando drasticamente rispetto alle previsioni del PRG, la presente variante ha inteso, nel quadro di una strategia di rivalorizzazione dell'olivaia del Lomego e delle Braile per il rilancio del turismo del Kurort, riconsegnare a quest'area il suo importante ruolo di testimonianza architettonica e paesaggistica di tale epoca, recuperando l'immagine delle sue più significative vestigia.

#### Piano n. 8

- Arco (ex Argentina) - piano di recupero

il nuovo piano ripercorre le linee guida del piano precedente, differenziandosi per ciò che riguarda la quota a destinazione turistica (25% del volume) e per la possibilità, previo accordo oneroso con il Comune, di trasferire tale volume nell'area comunale delle Braile, riducendo in tal modo il peso urbanistico sulla collina.

#### Piano n. 9

- S. Giorgio (aree Azzolini-Ferrari) – piano di lottizzazione:

si tratta di un'area produttiva per cui il PRG vigente prevede la trasformazione in area residenziale tramite due piani di lottizzazione soggetti a piano guida. A fronte dell'allontanamento delle attività moleste, il PRG assegnava all'area una cospicua riserva di volumi residenziali, fissata complessivamente a 43.000 mc. La presente variante rimodella la norma di piano inserendo numerose regole urbanistiche ed edilizie e fissando un indice di fabbricabilità pari a 1,5 mc/mq, riducendo in tal modo la volumetria di circa il 10%.

#### Piano n. 10

- Romarzollo (edilizia pubblica ITEA) – piano a fini speciali:

si tratta di un piano per edilizia pubblica già presente nel PRG vigente che, su richiesta dell'ITEA, viene modificato nei suoi limiti onde permettere un più razionale e consistente utilizzo.

### Piano n. 11

- **Arco (via Degasperi) – piano di lottizzazione:**

il piano si proponeva la riqualificazione di un'area residenziale tramite lo spostamento dell'attività artigianale insediata a fronte di un consistente premio volumetrico pari a circa il 90% della volumetria esistente. Considerata la densità edilizia presente nella zona e verificata la sproporzione che i nuovi volumi avrebbero comportato, si è pensato di introdurre una limitazione che potesse permettere di controllare l'impatto urbanistico, fissando un indice di fabbricabilità di 2,2 mc/mq, di poco superiore rispetto alle aree residenziali della zona (da 1,5 a 2,0 mc/mq). Su esplicita richiesta della proprietà, si è inoltre provveduto ad escludere dalla lottizzazione un lotto autonomo di circa 1000 mq posto a nord dell'area, riclassificato alla stregua delle aree circostanti (residenziale estensiva, 1,5 mc/mq).

### Piano n. 12

- **Ceole (insediamenti produttivi) - piano a fini speciali:**

si tratta di un piano per attività produttive già presente nel PRG vigente, le cui caratteristiche vengono meglio precise e definite con apposita norma. Il piano è stato recentemente approvato.

### Piano n. 13

- **Patone (strutture stoccaggio e riciclaggio) – piano a fini speciali:**  
analogo al precedente.

### Piano n. 14

- **Precedente - Arco (Via Galas) – piano di lottizzazione:**

il piano si proponeva la riqualificazione di un'area residenziale a ridosso del centro storico di Arco tramite lo spostamento dell'attività commerciale insediata (vendita di prodotti per l'agricoltura), causa di notevoli disagi per la zona, compensando l'operazione con aumento del 60% rispetto al volume esistente. Considerato il già elevato livello di sfruttamento dei suoli, ma anche l'indisponibilità da parte della proprietà a modificare l'impianto edilizio esistente nonché l'intenzione di installarvi un'altra attività commerciale a forte impatto urbanistico (supermercato alimentare) vanificando in tal modo il significato dell'operazione, si è ritenuto opportuno stralciare il piano attuativo e riclassificare l'area come "residenziale consolidata".

- **Nuovo: Arco centro storico (Istituto Villa S. Pietro) – piano di recupero**

si tratta di un piano di nuova istituzione interessante un'area del centro storico esterna alla cinta muraria, occupata da un istituto socio-sanitario che intende rinnovare le proprie strutture obsolete. A tal fine proprietà e Comune hanno

concordato di riprendere un precedente progetto di riorganizzazione urbana che prevedeva l'arretramento dei fabbricati dalla strada pubblica (Via S.Pietro) e la realizzazione di un percorso pedonale alberato.

#### Piano n. 15

- Romarzollo (area Santorum) – piano di lottizzazione:  
si tratta di un piano analogo al precedente, riconfermato nella sostanza nella versione prevista dal PRG vigente, cui è stato tolto l'obbligo di cessione gratuita di una vasta area a verde pubblico, retaggio di una contrattazione in sede di predisposizione del PRG poi vanificata da una modifica introdotta dalla Giunta provinciale in sede di approvazione.

#### Piano n. 16

- Varignano (area Azzolini) – piano di lottizzazione:  
si tratta di un piano di lottizzazione di espansione residenziale, già previsto dal PRG vigente ed il cui iter è in fase di ultimazione, che viene riconfermato nella sostanza.

#### Piano n. 17

- Mogno (ex hotel Arco) – piano di recupero:  
si tratta di un piano di nuova istituzione volto a favorire e regolare la ristrutturazione di una attrezzatura turistico-alberghiera ora inutilizzata. L'area di piano, della medesima proprietà dell'albergo, comprende aree attualmente destinate ad attrezzature alberghiere, a verde privato ed a verde pubblico. E' prevista la cessione gratuita al comune di una fascia di terreno a verde pubblico sulla riva del fiume Sarca.

#### Piano n. 18

- Oltresarca (Bruttagosto) – piano a fini generali:  
resta confermata l'attuale previsione di PRG con ridefinizione delle finalità e delle caratteristiche generali, onde eliminare il conflitto normativo con il PUP (uso attività ludico-sportive di zone agricole di interesse primario). Viene stralciata dal piano e riclassificata alla stregua dell'intorno (verde pubblico) una piccola area posta all'estremità nord, tagliata dalla tangenziale di Arco e pertanto non più integrabile nel contesto agricolo dell'Oltresarca.

#### Piano n. 19

- Arco centro storico (Casinò-Palme) – piano di recupero:  
il piano previsto dal PRG vigente viene esteso a via delle Magnolie ed all'immobile delle Palme, recuperando l'integrità di un ambito urbano omogeneo, per ragioni

storiche, urbanistiche e funzionali. Vengono ridefinite inoltre finalità e caratteristiche generali cui dovrà attenersi l'opera di recupero.

#### Piano n. 20

- Arco centro storico (ex foro boario) – piano di recupero:  
viene sostanzialmente riconfermato il piano attualmente previsto dal PRG vigente.

#### Piano n. 21

- Arco centro storico (ex macello) – piano di recupero:  
il piano previsto dal PRG vigente viene esteso all'immobile dell'oratorio, completando in tal modo un ambito urbano omogeneo. Sono ridefinite le caratteristiche generali cui dovrà attenersi l'opera di recupero.

#### Piano n. 22

- *Precedente*: Bolognano centro storico – piano di recupero:  
il piano è stato stralciato in quanto per una parte già in fase di realizzazione ad opera dell'Itea (in deroga al PRG) e per la parte rimanente ritenuto di scarso interesse dall'amministrazione, su cui ricadrebbe l'onere delle realizzazioni.

#### Piano n. 23

- *Precedente*: Chiarano centro storico – piano di recupero:  
il piano è stato stralciato perché non condiviso, nei contenuti previsti dal PRG, dall'amministrazione comunale, su cui ricadrebbe l'onere delle realizzazioni. La realizzazione di un parcheggio-piazza non giustifica comunque il ricorso ad un piano subordinato.

#### Piano n. 24

- *Precedente*: Varignano centro storico – piano di recupero:  
analogo al precedente.

## **5. LE VARIANTI AI CRITERI TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI PER I CENTRI STORICI**

Gli interventi della presente variante sui criteri tipologici e costruttivi per i centri storici si configurano sostanzialmente come piccoli aggiustamenti resi necessari dalle modifiche eseguite sui vari articoli delle norme di attuazione. In sintesi, si tratta di inserire nelle norme relative agli insediamenti storici le stesse regole adottate nelle altre zone del territorio comunale.

Le innovazioni sono modeste. Le più significative sono quelle che mirano a salvaguardare con maggior attenzione le testimonianze dell'architettura fine 800 e

inizio 900, che tanto contribuiscono a caratterizzare l'immagine urbana di Arco, e quelle che limitano la possibilità di costruire abbaini, subordinando la loro quantità alla larghezza della facciata sottostante.

Le varianti offrono anche l'occasione per eliminare un conflitto fra la categoria d'intervento R3) Ristrutturazione e l'art. 11.2 delle Norme di Attuazione, che limita a 50 cm la sopraelevazione dei fabbricati.

## 6. LE VARIANTI ALLE SCHEDE DI RILEVAZIONE

Le varianti interessano anche otto edifici situati all'interno del perimetro del centro storico. Le modifiche riguardano essenzialmente le categorie d'intervento, ammesse dalle schede di rilevazione.

L'eliminazione di un piano attuativo, che poteva giustificare un intervento radicale, fino alla demolizione e ricostruzione, su sei edifici di scarso valore storico, comporta ora la necessità di ridefinire le modalità d'intervento su di essi. Due unità edilizie, che presentano una certa qualità formale, vengono inserite nella categoria del risanamento conservativo, le altre quattro rimangono nella categoria della demolizione e ricostruzione ed ottengono la possibilità di aumentare del 30% il volume emergente. Tale facoltà è giustificata dalla volontà di incentivare la riqualificazione del contesto urbano con la ricomposizione dei volumi edilizi e la creazione di parcheggi nel sottosuolo.

Un edificio del comune catastale di Oltresarca, che presenta una pregevole fattura, è soggetto alla categoria del restauro. Tale prescrizione comporta notevoli vincoli e limitazioni, che possono disincentivare un intervento di recupero. Considerando che numerosi fabbricati con caratteristiche tipologiche, formali e costruttive simili sono soggetti al risanamento conservativo, si ritiene di poter trasferire anche questo edificio in tale categoria.

Un edificio del comune catastale di Oltresarca, che non presenta particolari qualità formali o tipologiche, è soggetto alla categoria della ristrutturazione. Tale fabbricato compromette il progetto di allargamento della strada comunale e la creazione di un marciapiede pedonale. Considerato lo scarso valore del fabbricato si ritiene di poter modificare la categoria d'intervento in demolizione e ricostruzione.

