

Provincia di Trento

Comune di Arco



ELABORATO COMPRENSIVO
DELLE MODIFICHE D'UFFICIO

PIANO REGOLATORE GENERALE
DEL COMUNE DI
ARCO



VARIANTE N. 8

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
UFFICIO PIANIFICAZIONE SUBORDINATA
APPROVATO
DALLA GIUNTA PROVINCIALE CON DELIBERAZIONE
N° 2297 D.D. 11.9.08

IL TECNICO
dott. urb. Giulia Matteotti



DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA
dott. ing. Luigi Campostrini

I CONSULENTI ESTERNI
dott. ing. Edoardo Arlanch
dott. geol. Gabriele Modena

Giugno 2008

(TESTO RETTIFICATO AI FINI DELL'APPROVAZIONE DA PARTE DELLA GIUNTA PROVINCIALE)

3

PRIMA PREMESSA

Con deliberazione n. 7589 di data 6 dicembre 1999, la Giunta provinciale ha approvato, introducendo delle modifiche d'ufficio, il piano regolatore generale (P.R.G.) del Comune di Arco.

In data 4 gennaio 2000 è seguita la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione (B.U.R.) dell'estratto della delibera di approvazione del piano stesso, ragione per cui lo strumento urbanistico è entrato a tutti gli effetti in vigore con decorrenza dal 5 gennaio 2000.

A seguito di valutazioni tecniche approfondite, sviluppate nell'arco temporale compreso tra il momento dell'approvazione di cui sopra e il periodo attuale, è emersa la necessità di apportare delle modifiche all'assetto del P.R.G., mediante l'attuazione delle procedure connesse alla stesura delle seguenti varianti:

- variante n. 1 alle norme di attuazione del P.R.G., entrata in vigore a tutti gli effetti con decorrenza dal 5 novembre 2003, dopo essere stata approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 2809 di data 23 ottobre 2003 e successivamente pubblicata sul B.U.R. in data 4 novembre 2003;
- variante n. 2, finalizzata all'adeguamento della viabilità di accesso all'edificio scolastico di Romarzollo, entrata in vigore con decorrenza dal 20 novembre 2002, dopo essere stata approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 2582 di data 25 ottobre 2002 e successivamente pubblicata sul B.U.R. in data 19 novembre 2002;
- variante n. 3, finalizzata alla ridefinizione dei perimetri di talune aree soggette a destinazione pubblica ed alla modifica parziale di alcune destinazioni d'uso del territorio, entrata in vigore a decorrere dal 19 novembre 2003, dopo essere stata approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 2923 di data 6 novembre 2003 e successivamente pubblicata sul B.U.R. in data 18 novembre 2003;
- variante di rettifica e adeguamento delle previsioni del P.R.G. di Arco, entrata in vigore con decorrenza dal 3 agosto 2005, dopo essere stata approvata dal Consiglio comunale con deliberazione n. 18 di data 17 febbraio 2005 e successivamente pubblicata sul B.U.R. in data 2 agosto 2005;
- variante al P.R.G. per l'adeguamento alla variante 2000 al piano urbanistico provinciale, entrata in vigore con decorrenza dal 20 settembre 2006, dopo essere stata approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 1884 di data 8 settembre 2006 e successivamente pubblicata sul B.U.R. in data 19 settembre 2006;
- variante n. 4, finalizzata alla ridefinizione dei perimetri di talune aree soggette a destinazione pubblica ed alla modifica parziale di alcune destinazioni d'uso del territorio, entrata in vigore a tutti gli effetti con decorrenza dal 14 marzo 2007, dopo essere stata approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 433 di data 2 marzo 2007 e successivamente pubblicata sul B.U.R. in data 13 marzo 2007;
- variante n. 5, finalizzata alla precisazione di alcune disposizioni dell'articolo 8 delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del P.R.G., entrata in vigore a tutti gli effetti con decorrenza dal 28 giugno 2007,

- dopo essere stata approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 1255 di data 15 giugno 2007 e successivamente pubblicata sul B.U.R. in data 27 giugno 2007;
- variante n. 6, finalizzata alla ridefinizione dei perimetri di talune aree soggette a destinazione pubblica e alla modifica parziale di alcune destinazioni d'uso del territorio, entrata in vigore a tutti gli effetti con decorrenza dal 16 gennaio 2008, dopo essere stata approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 2993 di data 21 dicembre 2007 e successivamente pubblicata sul B.U.R. in data 15 gennaio 2008;
 - variante n. 7, finalizzata alla ridefinizione dei perimetri di talune aree soggette a destinazione pubblica e alla modifica parziale di alcune destinazioni d'uso del territorio, entrata in vigore a tutti gli effetti con decorrenza dal 13 febbraio 2008, dopo essere stata approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 192 di data 1 febbraio 2008 e successivamente pubblicata sul B.U.R. in data 12 febbraio 2008;
 - variante al P.R.G. per la disciplina commerciale, adottata in prima istanza dal Consiglio comunale con deliberazione n. 5 di data 21 gennaio 2008, divenuta esecutiva in data 4 febbraio 2008, ad oggi in attesa di adozione definitiva.

Allo stato attuale, emerge l'esigenza di apportare ulteriori variazioni allo strumento urbanistico comunale attraverso l'approntamento, all'interno di una nuova e organica variante al P.R.G., di varianti puntuali finalizzate alla revisione mirata di alcuni aspetti normativi specifici, meglio descritti nell'elenco di seguito riportata:

1. revisione delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del P.R.G. in riferimento alla possibilità di sopraelevazione finalizzata alla realizzazione di un nuovo piano mansardato abitabile;
2. modifica dell'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G. relativamente alla dotazione minima di parcheggi prevista per gli interventi di nuova edificazione residenziale;
3. possibilità di realizzazione di strutture accessorie alla coltivazione dei fondi agricoli e alla gestione di ambiti a bosco e a pascolo.

Ai sensi di quanto disposto dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 1984 di data 22 settembre 2006, concernente la *"Metodologia per l'aggiornamento della cartografia del rischio idrogeologico del piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche"*, a conclusione di ogni trattazione puntuale delle modifiche di cui al precedente elenco, è inserito uno specifico capitolo, individuato dall'estensione *.bis*, relativo alla *"Valutazione preventiva del rischio generato dalle nuove previsioni urbanistiche"*.

SECONDA PREMESSA:

approfondimenti e modifiche sviluppati a seguito della deliberazione della Commissione urbanistica provinciale (C.U.P.) n. 64 di data 29 novembre 2007

Con deliberazione n. 47 di data 28 giugno 2007, divenuta esecutiva in data 10 luglio 2007, il Consiglio comunale ha adottato la variante n. 8 al P.R.G. del Comune di Arco, di data giugno 2007.

Ai sensi e a norma degli articoli 40 e 42 della Legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e s.m.i., si è quindi dato corso alla pubblicazione dell'avvenuta adozione della variante sul Bollettino ufficiale della Regione Trentino Alto Adige (si veda il B.U.R. n. 28/III di data 13 luglio 2007) e sulla stampa locale (si vedano *l'Adige* di data 11 luglio 2007 e il *Trentino* di data 12 luglio 2007).

La variante in tutti i suoi elementi è poi stata depositata a libera visione del pubblico presso gli uffici dell'area tecnica comunale, per trenta giorni consecutivi, a decorrere dal giorno 16 luglio 2007.

Entro i termini di cui sopra sono pervenute nove osservazioni dettagliatamente descritte e controdedotte all'interno della *Variante 8 - Relazione sulle osservazioni e relative controdeduzioni*, di data giugno 2008, allegata alla variante in essere quale parte integrante e sostanziale.

La variante è inoltre stata trasmessa alla Giunta del Comprensorio Alto Garda e Ledro, ai competenti organi dell'Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari e al Servizio urbanistica e tutela del paesaggio della Provincia Autonoma di Trento (P.A.T.), per l'acquisizione dei pareri di competenza.

Per quanto attiene il parere di conformità al Piano urbanistico comprensoriale, si specifica che lo stesso non può essere rilasciato, in quanto il Comprensorio Alto Garda e Ledro non ha ancora provveduto ad adottare la pianificazione di competenza, così come evidenziato nella nota prot. n. 12615-11390/II-I-5 di data 21 agosto 2007, ns. prot. n. 21489 di data 23 agosto 2007.

L'Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari, con nota prot. n. 6.04/0033110 di data 6 agosto 2007, ns. prot. n. 20460 di data 9 agosto 2007, ha espresso parere favorevole alla proposta di variante in oggetto.

Con nota a firma dell'Assessore all'urbanistica, ambiente e lavori pubblici della P.A.T. Mauro Gilmozzi, prot. n. 689/08-13V MRC di data 21 gennaio 2008, ns. prot. n. 2224 di data 25 gennaio 2008, è stata trasmessa copia della deliberazione della C.U.P. n. 64 di data 29 novembre 2007, concernente l'espressione di competenza in merito all'approvazione della variante n. 8 al P.R.G. del Comune di Arco.

Il parere di cui sopra risulta favorevole subordinatamente alla revisione della variante in essere secondo le specifiche condizioni e osservazioni contenute.

Lo schema seguente scomponete il parere rispetto alle specifiche varianti puntuali di riferimento (1., 2. e 3. di cui alla *Prima premissa*), affrontate individualmente nelle pagine seguenti indicate nell'ultima colonna:

ASPETTI PUNTUALI TRATTATI DALLA VARIANTE N. 8 AL P.R.G.	PARERE C.U.P.	
1. REVISIONE DELLE N.T.A. DEL P.R.G. IN RIFERIMENTO ALLA POSSIBILITÀ DI SOPRAELEVAZIONE FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO PIANO MANSARDATO ABITABILE;	FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI DIFFUSE	PAG. 4
2. MODIFICA DELL'ART. 9 DELLE N.T.A. DEL P.R.G. RELATIVAMENTE ALLA DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PREVISTA PER GLI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE;	FAVOREVOLE	PAG. 16
3. POSSIBILITÀ DI REALIZZAZIONE DI STRUTTURE ACCESSORIE ALLA COLTIVAZIONE DEI FONDI AGRICOLI E ALLA GESTIONE DI AMBITI A BOSCO E A PASCOLO.	FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI limitatamente all'art. 41 "E4) aree a bosco"	PAG. 17

1. REVISIONE DELLE N.T.A. DEL P.R.G. IN RIFERIMENTO ALLA POSSIBILITÀ DI SOPRAELEVAZIONE FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO PIANO MANSARDATO ABITABILE	PARERE C.U.P.: FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI DIFFUSE al fine di ottenere un maggior approfondimento della norma
--	--

Nello specifico la C.U.P. ha espresso le seguenti considerazioni:

- 1.1 la norma va maggiormente approfondita in relazione allo specifico intervento ammesso nonché alle diverse caratteristiche delle aree interessate;
- 1.2 in analogia con quanto previsto dalla disciplina urbanistica vigente in altri comuni trentini, sia all'interno del centro storico che in generale nelle zone insediate, è opportuno limitare il recupero del sottotetto alla sopraelevazione dello stesso fino al raggiungimento dell'altezza media ponderale interna minima definita dal regolamento edilizio, anziché fissare un'altezza di sopraelevazione che è ammesso raggiungere in modo generalizzato;
- 1.3 nelle zone insediate la variante va rivista in modo tale che l'altezza massima ammessa in riferimento al recupero del sottotetto (parametro definito dalla variante nella misura di m. 10,50) risulti di fatto coerente con quella contemplata dalle specifiche norme di zona;
- 1.4 la norma deve assicurare anche la coerenza complessiva delle volumetrie potenzialmente insediabili rispetto alla disciplina urbanistica provinciale e quindi vanno preventivamente verificati gli effetti della nuova disciplina, in termini di nuovi volumi e di nuovi abitanti, rispetto al dimensionamento residenziale e rispetto alle opere di infrastrutturazione e agli standard urbanistici;
- 1.5 la norma va verificata ulteriormente alla scala di quartiere, nonché alla scala di singola scheda nel caso di edifici censiti e catalogati in considerazione della specificità insediativa del Comune di Arco, del pregio dell'edificazione che connota il centro abitato principale e della presenza, anche esternamente agli antichi insediamenti, di manufatti edilizi dell'inizio del secolo scorso.

Alla luce di quanto sopra riportato, prima di procedere con l'*iter* pianificatorio, l'Amministrazione comunale di Arco ha ritenuto opportuno richiedere un momento di confronto diretto con il responsabile dell'Ufficio per la pianificazione subordinata della P.A.T..

L'Amministrazione comunale manifestava infatti la necessità, *in primis*, di puntualizzare ulteriormente la volontà pianificatoria sottesa alla stesura della variante in essere, in secondo luogo di comprendere meglio le richieste avanzate dalla P.A.T. attraverso la deliberazione della C.U.P. n. 64 di data 29 novembre 2007 e una loro possibile rideterminazione a fronte delle precisazioni espresse.

L'incontro si è tenuto in data 21 febbraio 2008, presso il Servizio urbanistica e tutela del paesaggio della P.A.T., alla presenza dell'arch. Angiola Turella, responsabile dell'Ufficio per la pianificazione subordinata, del dirigente dell'Area tecnica comunale Luigi Campostrini, del presidente della Commissione urbanistica, territorio e ambiente arch. Roberto Bresciani e del funzionario del Servizio urbanistica Giulia Matteotti, questi ultimi tre in rappresentanza del Comune di Arco.

Nell'incontro si è ribadito che l'Amministrazione comunale di Arco ha volutamente sviluppato in modo differenziato il ragionamento finalizzato al recupero del sottotetto nell'ambito delle ZONE INSEDIATE rispetto a quello all'interno del CENTRO STORICO.

Sostanzialmente diversi risultano infatti sia la finalità ultima che gli effetti di questi interventi: nelle ZONE INSEDIATE la realizzazione di un nuovo alloggio da destinare ai figli; nell'ambito del CENTRO STORICO, considerata la realtà fattuale caratterizzante la maggior parte del tessuto insediativo antico, il recupero di alcuni locali da accorpate alla sottostante unità abitativa esistente.

In entrambi i casi comunque, l'intervento prospettato dalla variante n. 8 non definisce assolutamente la realizzazione di nuovi piani abitabili (alloggi) da immettere sul libero mercato incentivando la speculazione edilizia, ma piuttosto l'ottimizzazione dell'utilizzo delle aree già urbanizzate e destinate alla residenza.

L'obiettivo che accomuna gli interventi di recupero del sottotetto, sia nell'ambito delle ZONE INSEDIATE che del CENTRO STORICO, è infatti la definizione di una soluzione migliorativa, sia in termini qualitativi che economici, alternativa alle possibilità d'espansione volumetrica attualmente offerte dal P.R.G. vigente, rispettosa dell'ambiente e limitativa di ulteriori sprechi di territorio.

Peraltro l'attenzione per le peculiarità e le specificità insediative del territorio comunale ha fatto sì che l'intervento finalizzato al recupero del sottotetto possa concretizzarsi esclusivamente nel rispetto delle condizioni limitative di seguito illustrate:

- nell'ambito delle ZONE INSEDIATE l'intervento è ammesso se l'edificio residenziale interessato si caratterizza per una tipologia unifamiliare o plurifamiliare e risulta contraddistinto da non più di due piani fuori terra, ammettendo la presenza di un eventuale piano seminterrato che fuoriesce dal livello del terreno fino ad un massimo di m. 1,50;
- nell'ambito del CENTRO STORICO l'intervento è ammesso se per l'edificio residenziale interessato è prevista la categoria di intervento del risanamento conservativo o della ristrutturazione, inoltre per gli edifici sottoposti a risanamento conservativo è contemplata un'ulteriore limitazione escludendone la realizzazione qualora la falda di copertura sia posta in continuità e/o al medesimo livello delle falde confinanti, anche se su un solo lato; di conseguenza la sopraelevazione non è sistematica, ma risulta eseguibile solo per compatti omogenei nel rispetto dell'originario *skyline* delle costruzioni di carattere storico.

Alla luce di quanto fin qui premesso e sulla base del parere negativo espresso dagli uffici dell'area tecnica comunale con specifico riferimento alla qualità degli interventi edilizi derivati dall'applicazione di un metodo basato sul raggiungimento dell'altezza media ponderale interna minima prevista dal regolamento edilizio, l'Amministrazione comunale di Arco ha manifestato la sua contrarietà rispetto a questo tipo di approccio, rimanendo convinta della qualità dell'impostazione data in prima adozione.

Tale impostazione, infatti, trova del resto parziale riscontro anche in quanto previsto dalla disciplina urbanistica vigente in altri comuni trentini, come suggerito dallo stesso parere provinciale.

Nello specifico, diversamente dal P.R.G. del Comune di Rovereto nel quale trova effettivamente applicazione il concetto del raggiungimento delle caratteristiche minime per l'abitabilità ai sensi del regolamento edilizio, il P.R.G. del Comune di Trento ammette la sopraelevazione "...omissis... fino ad un massimo di m. 2,20 misurati all'imposta del tetto e l'altezza massima ...omissis... non deve essere superata in misura superiore a m. 0,50. Fermo restando il limite massimo di m. 2,20 sopra riportato, non vi sono limiti rispetto all'altezza massima di zona qualora la sopraelevazione non superi i m. 0,80. ...omissis...".

Un'altezza di m. 2,20 misurata all'intradosso del tavolato o del solaio di copertura ha l'indubbio vantaggio di consentire l'apertura di porte e finestre lungo i muri perimetrali senza il bisogno di ricorrere ad elementi architettonici discordanti con la tradizione locale (abbaini dalle forme più strane) e, al contempo evita la creazione di locali, collocati ad immediato ridosso dei muri perimetrali, caratterizzati da un bassissimo livello di qualità abitativa.

La problematica rilevata in riferimento alla mancata coerenza tra l'altezza massima definita per l'intervento di recupero del sottotetto (in tutti i casi fissata dalla variante n. 8 nella misura di m. 10,50) e quella ammessa dalle specifiche norme di zona, risulta invece pienamente comprensibile.

L'Amministrazione comunale condivide questa specifica osservazione volta a mantenere la coerenza con i parametri urbanistici previgenti, ma per inciso puntualizza che il soddisfacimento delle condizioni poste alla base dell'ammissibilità degli interventi di recupero del sottotetto nell'ambito delle zone insediate, implica di per sé la determinazione di altezze generalmente inferiori a m. 10,50, dimensione limite ottenuta quale somma generica di due piani fuori terra da m. 3,00, un seminterrato che fuoriesce dal terreno per m. 1,50 e un sottotetto recuperato di ulteriori m. 3,00 d'altezza.

Considerata la realtà fattuale del tessuto residenziale attuale, valutato sulla base di una serie di analisi a campione condotte preventivamente alla stesura della variante in essere, all'interno di ambiti considerati significativi nella panoramica cittadina, è plausibile ipotizzare che la nuova altezza, derivata dagli interventi di recupero del sottotetto, possa attestarsi in media attorno a m. 9,00 / m. 9,50.

Alla luce di quanto sopra, a discordanza tra l'altezza ammessa dalle specifiche norme di zona e quella derivante dalla proposta di variante, risulta effettivamente e comunque rilevante nell'ambito delle sole aree agricole nelle quali l'altezza massima ammessa, ai sensi del P.R.G. vigente, è pari a m. 7,00, ad eccezione delle zone particolari "zona Lin" e "zona S.Gio", di cui al comma 4. dell'art. 39 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, per le quali è ammessa un'altezza di m. 10,00.

In queste aree, allineandosi all'osservazione avanzata a livello provinciale, l'intervento di sopraelevazione potrà di fatto essere applicato agli edifici esistenti caratterizzati da un unico piano fuori terra consentendo la realizzazione di un ulteriore piano abitabile, ovvero agli edifici caratterizzati da due livelli fuori terra consentendo il recupero di alcuni locali da accorpare alla sottostante unità abitativa esistente.

Bisogna inoltre puntualizzare che il P.R.G. vigente molto spesso, per interventi realizzati sul patrimonio edilizio esistente, interventi di sopraelevazione con recupero del sottotetto compresi, ammette altezze (H2) maggiori rispetto a quelle "normali" di zona (H1).

Lo specchietto riportato di seguito riassume il quadro delle altezze massime di zona ammesse dalla strumentazione pianificatoria vigente, in riferimento agli interventi di nuova edificazione e agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, comparandole all'altezza di variante:

ART. N.T.A.	AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE N. 8	P.R.G. VIGENTE		VARIANTE N. 8 (I ADOZIONE)	
		H MAX AMMESSA			
		NUOVA EDIFICAZIONE (H1)	INTERVENTO SU ESISTENTE (H2)		
12	RESIDENZIALI CONSOLIDATE	m. 12,50	m. 12,50	m. 10,50	
13	RESIDENZIALI CONSOLIDATE SPECIALI	m. 9,00	m. 9,00	m. 10,50	
14	RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ESTENSIVE	m. 8,00	m. 9,00 (H2 = H1 + m. 1,00)	m. 10,50	
15	RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO SEMIESTENSIVE	m. 11,00	m. 12,50 (H2 = H1 + m. 1,50)	m. 10,50	
16	RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO INTENSIVE	m. 12,50	m. 12,50	m. 10,50	
17	VERDE PRIVATO	m. 9,50	m. 9,50	m. 10,50	
38-39	AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO E SECONDARIO "ZONZ LIN" E "ZONA S.GIO"	m. 7,00 m. 7,00	m. 7,00 m. 10,00 (H2 = H1 + m. 3,00)	m. 10,50	

Alla luce delle puntualizzazioni esterne da parte dell'Amministrazione comunale, a chiarimento della volontà pianificatoria sottesa alla variante n. 8 al P.R.G., l'arch. Angiola Turella, responsabile dell'Ufficio per la pianificazione subordinata della P.A.T., ha ribadito la necessità di supportare tali scelte pianificatorie attraverso l'approfondimento degli effetti connessi all'introduzione della nuova disciplina, in termini di aumento potenziale del carico antropico, sia rispetto al dimensionamento residenziale che rispetto alle opere di infrastrutturazione e agli standard urbanistici.

L'incontro di data 21 febbraio 2008 si è quindi concluso stabilendo l'impegno ad approfondire i risvolti operativi connessi alle nuove possibilità di sopraelevazione e a ritornare in Provincia con le eventuali modifiche sviluppate sulla base di tali analisi.

Con determina del dirigente dell'area tecnica n. 89 di data 13 marzo 2008 è stato quindi affidato alla dott.ssa arch. Marna Poli, di Fravaggio di Vezzano - Trento, l'incarico di collaborazione tecnica finalizzato all'approfondimento dei risvolti operativi connessi alla possibilità di sopraelevazione dei sottotetti introdotta dalla variante n. 8 al P.R.G. del Comune di Arco.

Nello specifico, gli approfondimenti sono stati condotti a campione individuando sul territorio comunale 5 ambiti rappresentativi del tessuto urbano locale:

- 01: VIA MONTE ZUGNA, caratterizzato da "aree residenziali consolidate speciali", ex art. 13 delle N.T.A. del P.R.G., ricompreso nell'ambito del C.c. di Romarzollo, confinante ad Est con il centro storico di Vigne;

- 02: VIA PASSIRONE, caratterizzato da "aree residenziali di completamento" in parte "estensive", ex art. 14 delle N.T.A. del P.R.G., e in parte "semiestensive", ex art. 15 delle N.T.A. del P.R.G., ricompreso nell'ambito del C.c. di Arco;
- 03: VIA CASE NUOVE, caratterizzato da "aree residenziali di completamento semiestensive", ex art. 15 delle N.T.A. del P.R.G., ricompreso nell'ambito del C.c. di Oltresarca;
- 04: VIA GAZZOLETTI, caratterizzato da "aree residenziali di completamento estensive", ex art. 14 delle N.T.A. del P.R.G., ricompreso nell'ambito del C.c. di Oltresarca, confinante ad Ovest con il centro storico di Mogno;
- 05: VIALE CAPITELLI, caratterizzato da "aree residenziali consolidate", ex art. 12 delle N.T.A. del P.R.G., ricompreso nell'ambito del C.c. di Arco, confinante a Nord, Est e Sud con il centro storico di Arco.

L'approfondimento ha volutamente omesso il tessuto edilizio di carattere storico ritenendo lo stesso ampiamente tutelato sia da quanto disposto dalle singole schede di rilevazione, che ricomprendono nella catalogazione anche i manufatti storici isolati, sia dalle condizioni imposte dalla variante in essere rispetto alla possibilità di sopraelevazione su tali edifici.

La determinazione delle aree d'indagine ha comunque tenuto conto dei possibili impatti indiretti derivati sui manufatti catalogati, prediligendo, nella scelta, gli ambiti posti ad immediato contatto con i centri storici (si vedano gli ambiti 01, 04 e 05).

Nello specifico l'indagine si è sviluppata fornendo per ciascun edificio:

- il rilievo fotografico,
- la restituzione schematica delle caratteristiche dimensionali e volumetriche del corpo edilizio,
- l'applicazione comparata della possibilità d'ampliamento volumetrico offerta dal P.R.G. vigente e quella di sopraelevazione definita dalla variante n. 8,
- l'estrapolazione, per entrambe le applicazioni di ampliamento volumetrico di cui al punto precedente, dei dati relativi alla superficie utile derivante dall'applicazione medesima.

Nel complesso il lavoro di approfondimento degli effetti connessi all'introduzione della nuova disciplina, rimesso in allegato alla variante in essere, quale parte integrante e sostanziale e al quale si rimanda per qualsiasi e ulteriore dettaglio, ha permesso di restituire il seguente quadro riepilogativo:

APPROFONDIMENTO DEI RISVOLTI OPERATIVI CONNESSI ALLA POSSIBILITÀ DI SOPRAELEVAZIONE DEI SOTTOTETTI INTRODOTTA DALLA VARIANTE N. 8 AL P.R.G. DEL COMUNE DI ARCO			
N. AMBITO	ampliamento P.R.G. VIGENTE		ampliamento VARIANTE N. 8
	mq.	mq.	
01	2.176	<	2.519
02	2.885	>	2.865
03	1.288	>	1.150

04	2.455	<	3.014
05	774	>	407
TOTALE	9.578	<	9.955
100%		104%	
			(+ 377 mq)

Quanto rilevato evidenzia una situazione pressoché equilibrata nella quale lo scarto, tra le possibilità disciplinate dalla strumentazione pianificatoria vigente e quelle definite ai sensi della variante in essere, rientra nell'ordine del + 4 %, consistente, in termini di valori assoluti, in una superficie utile aggiuntiva paria a mq. 377.

La simulazione deve essere considerata con gli opportuni accorgimenti e margini di tolleranza, risultando comunque descrittiva di una situazione ipotetica ed estrema che difficilmente troverà attuazione in tutta la sua forma.

Le analisi hanno inoltre considerato unicamente la possibilità di realizzazione di un solo piano mansardato o di recupero di un sottotetto, senza contare che in alcuni casi, con particolare riferimento alle aree residenziali di completamento, il volume residuo derivato dall'applicazione dell'indice fondiario permetterebbe la realizzazione di un ulteriore piano nel rispetto dell'altezza massima di zona, determinando un conseguente aumento anche della superficie utile ricavata dall'applicazione delle potenzialità vigenti.

Quanto descritto pare sufficiente per confermare l'impostazione metodologica formalizzata attraverso la variante di prima adozione, sradicando ogni perplessità manifestata in merito ai possibili sconvolgimenti derivati in termini di dimensionamento, di coerenza complessiva delle volumetrie potenzialmente insediabili rispetto alla disciplina urbanistica provinciale e rispetto all'adeguatezza delle opere di infrastrutturazione e delle dotazione degli standard urbanistici.

Come concordato, l'esito degli approfondimenti applicativi e il mantenimento delle scelte pianificatorie definite in prima adozione, sono stati portati all'attenzione dell'arch. Angiola Turella, responsabile dell'Ufficio per la pianificazione subordinata della P.A.T., in un successivo incontro di data 21 maggio 2008, al quale hanno partecipato in rappresentanza del Comune di Arco il responsabile del Srevizio edilizia privata Tiziana Mancabelli, il presidente della Commissione urbanistica, territorio e ambiente arch. Roberto Bresciani e il funzionario del Servizio urbanistica Giulia Matteotti.

In questa sede il Comune di Arco ha prospettato la necessità di dover procedere comunque ad una riscrittura della versione della variante n. 8 precedentemente adottata, *in primis*, per ovviare alla problematica rilevata in merito alla mancata coerenza tra il parametro dell'altezza massima fissato dalle norme di zona e quello fissato dalla variante in riferimento alla sopraelevazione, in secondo luogo, al fine dell'accoglimento di alcune osservazioni puntuali emerse soprattutto all'interno degli stessi uffici tecnici a fronte dell'entrata in vigore delle misure di salvaguardia generate dalle nuove previsioni urbanistiche.

All'attenzione del funzionario provinciale è stata sottoposta anche un'altra questione prioritaria, rilevata nell'ambito della Commissione urbanistica, territorio e ambiente, connessa alla necessità di ridefinire e semplificare il metodo di calcolo delle altezze, introducendo parallelamente al parametro dell'altezza massima anche il numero massimo di piani fuori terra realizzabili.

Facendo riferimento alla nuova normativa urbanistica provinciale, nello specifico la Legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 – *"Pianificazione urbanistica e governo del territorio"*, che impone la reiterazione della pubblicazione e della procedura di deposito qualora l'accoglimento di osservazioni comporti l'introduzione di modifiche sostanziali rispetto alle previsioni della variante adottata in prima istanza, l'arch. Angiola Turella ha suggerito di valutare bene il da farsi, in modo tale da scegliere consapevolmente se passare attraverso una seconda adozione oppure andare in adozione definitiva.

Alla luce di queste premesse e degli approfondimenti condotti, l'Amministrazione comunale conferma l'impostazione metodologica iniziale rivedendo la variante n. 8 al P.R.G. limitatamente alle modifiche ritenute necessarie ai fini:

- A. dell'accoglimento delle osservazioni che non implicano modifiche sostanziali;
- B. del recepimento del parere della C.U.P. n. 64 di data 29 novembre 2007, con particolare riferimento alla necessità d'allineamento rispetto all'analogia disciplina urbanistica vigente in altri comuni trentini e alla necessità di garantire coerenza tra i parametri edificatori vigenti e quelli introdotti attraverso la variante in essere.

Per quanto attiene le modifiche di cui alla lettera A., si rimanda alla descrizione dettagliata fatta nella *Variante 8 - Relazione sulle osservazioni e relative controdeduzioni*, di data giugno 2008, allegata alla variante in essere quale parte integrante e sostanziale

Le modifiche di cui alla lettera B., possono invece essere sinteticamente riassunte come di seguito evidenziato:

- B.1 la sopraelevazione viene concessa nell'ambito delle zone insediate fino al raggiungimento di un'altezza perimetrale interna di **ml. 2,20** (anziché "ml. 2,50");
- B.2 l'altezza di sopraelevazione viene misurata all'intradosso del tavolato o del solaio di copertura (anziché "all'intradosso del manto di copertura");
- B.3 la sopraelevazione del fabbricato dovrà avvenire nel rispetto dell'altezza massima di zona (anziché "raggiungere l'altezza massima di ml. 10,50");
- B.4 nelle aree residenziali di completamento estensive, di cui all'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G., la sopraelevazione del fabbricato potrà raggiungere l'altezza massima di **ml. 9,00**, parametro consentito dalle norme di zona per interventi simili quali ampliamento volumetrico su edifici esistenti (anziché "raggiungere l'altezza massima di ml. 10,50");

- B.5** nelle aree agricole, di cui agli artt. 38 e 39 delle N.T.A. del P.R.G., la sopraelevazione del fabbricato potrà raggiungere l'altezza massima di ml. 8,00 (anziché "raggiungere l'altezza massima di ml. 10,50"), dimensione ottenuta maggiorando l'altezza massima di zona di ml. 1,00, coerentemente all'impostazione metodologica del P.R.G. vigente e analogamente a quanto stabilito dalla disciplina urbanistica vigente in altri comuni trentini;
- B.6** rispetto a quanto descritto al punto precedente, fanno eccezione gli edifici ricompresi nella "zona Lin" e nella "zona S.Gio" per i quali rimane valido il rispetto dell'altezza massima di zona di cui al comma 4 dell'art. 39 delle N.T.A. del P.R.G. fissata nella misura di ml. 10,00.

Per chiarezza espositiva e completezza, nelle pagine seguenti si evidenziano per esteso le modifiche di cui ai precedenti punti **B.1, B.2, B.3, B.4, B.5 e B.6** rispetto al testo della variante n. 8 adottata in prima istanza con evidenziazione:

- **testo della variante n. 8 (l'adozione)**
- **testo aggiunto a seguito delle modifiche di cui alla lettera B. (recepimento parere C.U.P.)**
- **testo aggiunto a seguito delle modifiche di cui alla lettera A. (accoglimento osservazioni)**
- **parti eliminate dal testo della variante n. 8 (l'adozione) a seguito dell'introduzione delle modifiche di cui alla lettera A. e B.**

LEGENDA:

- testo della variante n. 8 (l'adozione)
- testo aggiunto a seguito delle modifiche di cui alla lettera B. (recepimento parere C.U.P.)
- testo aggiunto a seguito delle modifiche di cui alla lettera A. (accoglimento osservazioni)
- parti eliminate dal testo della variante n. 8 (l'adozione) a seguito dell'introduzione delle modifiche di cui alla lettera A. e B.

MODIFICHE DI CUI ALLA LETTERA A. E AI PUNTI B.1, B.2 E B.3

I commi introdotti dalla variante n. 8 nell'ambito delle norme di zona al fine di consentire la possibilità di sopraelevazione, nello specifico individuati da:

- comma 2 bis dell'art. 12 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le "Aree residenziali consolidate",
- comma 2 bis dell'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le "Aree residenziali consolidate speciali",
- comma 3 bis dell'art. 15 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le "Aree residenziali di completamento semiestensive",
- comma 4 dell'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le "Aree residenziali di completamento intensive",
- comma 2 bis dell'art. 17 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le "Aree a verde privato",

sono così modificati:

"... OMISSIONS ...

Per gli edifici, o parti di essi, esistenti alla data 24.07.1997, con uno o due piani abitabili fuori terra, in presenza di un sottotetto esistente o di un ultimo piano abitabile direttamente a contatto con la copertura, in alternativa all'ampliamento di cui al comma precedente, è ammessa la sopraelevazione, *una tantum*, sul sedime esistente, per la realizzazione di un piano mansardato, fino al raggiungimento dell'altezza perimetrale interna di ml. 2,20 ~~2,50~~, misurata dall'estradosso del solaio del sottotetto esistente all'intradosso del tavolato o del solaio di copertura **manto di copertura**. L'intervento in questione potrà essere realizzato in deroga al parametro dell'edificazione volumetrica emergente stabilito dalla presente norma e la sopraelevazione del fabbricato dovrà avvenire nel rispetto dell'altezza massima di zona **potrà raggiungere l'altezza massima di ml. 10,50**.

Al fine del presente comma, si computa quale piano fuori terra la porzione di fabbricato compreso fra la quota del piano naturale di campagna e quella dell'intradosso del primo solaio sovrastante, qualora la differenza tra dette quote, misurata anche in un solo punto perimetrale, sia superiore a ml. 1,50.

Tale intervento preclude la possibilità di realizzare ulteriori ampliamenti volumetrici previsti dalla norma.

La sopraelevazione di cui al presente comma trova attuazione anche qualora l'edificio esistente alla data del 24.07.1997 sia stato interessato da interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, volti all'ampliamento volumetrico, purché gli stessi siano stati regolarmente concessionati o autorizzati antecedentemente alla data del 28.06.2007 o, in caso di denuncia di inizio attività, entro tale data siano decorsi i termini di cui all'art. 91 bis della L.P. 22/1991 e s.m.i.

... OMISSIONS ...".

LEGENDA:

- **testo della variante n. 8 (l'adozione)**
- **testo aggiunto a seguito delle modifiche di cui alla lettera B. (recepimento parere C.U.P.)**
- **testo aggiunto a seguito delle modifiche di cui alla lettera A. (accoglimento osservazioni)**
- **parti eliminate dal testo della variante n. 8 (l'adozione) a seguito dell'introduzione delle modifiche di cui alla lettera A. e B.**

MODIFICHE DI CUI ALLA LETTERA A. E AI PUNTI B.1, B.2 E B.4

Il comma introdotto dalla variante n. 8 nell'ambito delle norme di zona al fine di consentire la possibilità di sopraelevazione nelle aree residenziali di completamento estensive, nello specifico individuato dal:

- comma 4 dell'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le *"Aree residenziali di completamento estensive"*,

è così modificato:

"... **OMISSIONIS** ...

Per gli edifici, o parti di essi, esistenti alla data 24.07.1997, con uno o due piani abitabili fuori terra, in presenza di un sottotetto esistente o di un ultimo piano abitabile direttamente a contatto con la copertura, in alternativa all'ampliamento di cui al comma precedente, è ammessa la sopraelevazione, *una tantum*, sul sedime esistente, per la realizzazione di un piano mansardato, fino al raggiungimento dell'altezza perimetrale interna di ml. 2,20 **2,50**, misurata dall'estradosso del solaio del sottotetto esistente all'intradosso del tavolato o del solaio di copertura **manto-di copertura**. L'intervento in questione potrà essere realizzato in deroga al parametro dell'edificazione volumetrica emergente stabilito dalla presente norma e la sopraelevazione del fabbricato potrà raggiungere l'altezza massima di ml. 9,00 **10,50**.

Al fine del presente comma, si computa quale piano fuori terra la porzione di fabbricato compreso fra la quota del piano naturale di campagna e quella dell'intradosso del primo solaio sovrastante, qualora la differenza tra dette quote, misurata anche in un solo punto perimetrale, sia superiore a ml. 1,50.

Tale intervento preclude la possibilità di realizzare ulteriori ampliamenti volumetrici previsti dalla norma.

La sopraelevazione di cui al presente comma trova attuazione anche qualora l'edificio esistente alla data del 24.07.1997 sia stato interessato da interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, volti all'ampliamento volumetrico, purché gli stessi siano stati regolarmente concessionati o autorizzati antecedentemente alla data del 28.06.2007 o, in caso di denuncia di inizio attività, entro tale data siano decorsi i termini di cui all'art. 91 bis della L.P. 22/1991 e s.m.i..

... **OMISSIONIS** ...".

LEGENDA:

- **testo della variante n. 8 (l'adozione)**
- **testo aggiunto a seguito delle modifiche di cui alla lettera B. (recepimento parere C.U.P.)**
- **testo aggiunto a seguito delle modifiche di cui alla lettera A. (accoglimento osservazioni)**
- **parti eliminate dal testo della variante n. 8 (l'adozione) a seguito dell'introduzione delle modifiche di cui alla lettera A. e B.**

MODIFICHE DI CUI ALLA LETTERA A. E AI PUNTI B.1, B.2 E B.5

Il comma introdotto dalla variante n. 8 nell'ambito delle norme di zona al fine di consentire la possibilità di sopraelevazione nelle aree agricole, nello specifico individuato dal:

- comma 12 bis dell'art. 38 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le *"Aree agricole di interesse primario"*,

è così modificato:

"... **OMISSIONIS** ...

Per gli edifici, o parti di essi, esistenti alla data 24.07.1997, con destinazione d'uso diverse da quelle ammesse dalle norme di zona, situati ad una quota inferiore a 500 m s.m.i., a uno o due piani abitabili fuori terra, in presenza di un sottotetto esistente o di un ultimo piano abitabile direttamente a contatto con la copertura, in alternativa all'ampliamento di cui al comma precedente, è ammessa la sopraelevazione, *una tantum*, sul sedime esistente, per la realizzazione di un piano mansardato, fino al raggiungimento dell'altezza perimetrale interna di ml. 2,20 **2,50**, misurata dall'estradosso del solaio del sottotetto esistente all'intradosso del tavolato o del solaio di copertura **manto di copertura**.

L'aumento di volume consentito non può comunque superare i 400 mc.

L'intervento in questione potrà determinare il superamento dell'indice di fabbricabilità stabilito dalla presente norma e la sopraelevazione del fabbricato potrà raggiungere l'altezza massima di ml. 8,00 **10,50**.

Al fine del presente comma, si computa quale piano fuori terra la porzione di fabbricato compreso fra la quota del piano naturale di campagna e quella dell'intradosso del primo solaio sovrastante, qualora la differenza tra dette quote, misurata anche in un solo punto perimetrale, sia superiore a ml. 1,50.

Tale intervento preclude la possibilità di realizzare ulteriori ampliamenti volumetrici previsti dalla norma.

La sopraelevazione di cui al presente comma trova attuazione anche qualora l'edificio esistente alla data del 24.07.1997 sia stato interessato da interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, volti all'ampliamento volumetrico, purché gli stessi siano stati regolarmente concessionati o autorizzati antecedentemente alla data del 28.06.2007 o, in caso di denuncia di inizio attività, entro tale data siano decorsi i termini di cui all'art. 91 bis della L.P. 22/1991 e s.m.i..

... **OMISSIONIS** ...".

LEGENDA:

- testo della variante n. 8 (l'adozione)
- testo aggiunto a seguito delle modifiche di cui alla lettera B. (recepimento parere C.U.P.)
- testo aggiunto a seguito delle modifiche di cui alla lettera A. (accoglimento osservazioni)
- parti eliminate dal testo della variante n. 8 (l'adozione) a seguito dell'introduzione delle modifiche di cui alla lettera A. e B.

MODIFICHE DI CUI ALLA LETTERA A. E AI PUNTI B.1, B.2 E B.6

Le precisazioni introdotte dalla variante n. 8 nell'ambito delle norme di zona al fine di consentire la possibilità di sopraelevazione nelle aree agricole di interesse secondario, riguardanti nello specifico il:

- comma 3 dell'art. 39 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le *"Aree agricole di interesse secondario"*,

sono così ampliate:

"... **OMISSIONIS** ...

3. Per gli interventi di cui al comma 2 e per gli interventi sui fabbricati esistenti trova applicazione l'art. 38, commi 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, **12 bis**, 13, 14, 15.

L'art. 38, comma 12 bis trova applicazione anche nell'ambito della "zona Lin" e della "zona S.Gio" di cui al successivo comma 4, fatto salvo il fatto che in queste zone la sopraelevazione del fabbricato potrà raggiungere l'altezza massima di ml. 10,00.

... **OMISSIONIS** ...".

2. MODIFICA DELL'ART. 9 DELLE N.T.A. DEL P.R.G. RELATIVAMENTE ALLA
DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PREVISTA PER GLI INTERVENTI DI NUOVA
EDIFICAZIONE RESIDENZIALE

PARERE C.U.P.:
FAVOREVOLE

Nello specifico la C.U.P. ha espresso un parere favorevole; come diretta conseguenza le modifiche apportate al testo della variante n. 8, approvato in prima stanza, sono derivate esclusivamente dal recepimento delle osservazioni presentate.

Alla luce di quanto sopra riportato, per comprendere le variazioni introdotte in merito, si rimanda alla *Variante 8 - Relazione sulle osservazioni e relative controdeduzioni*, di data giugno 2008, allegata alla variante in essere quale parte integrante e sostanziale.

3. POSSIBILITÀ DI REALIZZAZIONE DI STRUTTURE ACCESSORIE ALLA COLTIVAZIONE DEI FONDI AGRICOLI E ALLA GESTIONE DI AMBITI A BOSCO E A PASCOLO

PARERE C.U.P.:
FAVOREVOLE CON
PRESCRIZIONI
limitatamente all'art. 41
"E4) aree a bosco"

Nello specifico la C.U.P. ha espresso un parere favorevole subordinatamente al recepimento delle prescrizioni rilevate dal Servizio foreste e fauna della P.A.T. limitatamente alle modifiche introdotte nell'art. 41 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le "aree a bosco".

A riguardo la C.U.P. ha riportato le seguenti considerazioni puntuali:

- 3.1 all'interno delle aree a bosco la proposta di ammettere cisterne funzionali alla raccolta delle acque meteoriche va limitata esclusivamente al rifornimento idrico dei rustici isolati privi di un'alternativa e più consona forma di approvvigionamento;
- 3.2 qualora il posizionamento delle cisterne sia funzionale per assicurare l'irrigazione delle aree ad uso agricolo intercluse nell'ambito delle formazioni boscate è incongruo aprioristicamente stabilire un rapporto tra la capacità della cisterna e la superficie dell'area a bosco che in quanto tale ovviamente non richiede irrigazioni di soccorso.

Condividendo le prescrizioni sopra riportate, l'Amministrazione comunale ha proceduto modificando la variante n. 8 al P.R.G., nella parte riguardante la disciplina relativa ai manufatti accessori, limitatamente alla specificità delle aree a bosco.

Per chiarezza espositiva e completezza, nella pagina seguente si evidenziano per esteso le modifiche di cui sopra rispetto al testo della variante n. 8 adottata in prima istanza con evidenziazione:

- **testo della variante n. 8 (l'adozione)**
- **testo aggiunto a seguito del recepimento delle prescrizioni di cui sopra (espresse da parte del Servizio foreste e fauna della P.A.T. e riportate all'interno del parere C.U.P.)**
- **testo aggiunto a seguito delle modifiche derivanti dall'accoglimento di osservazioni**
- **parti eliminate dal testo della variante n. 8 (l'adozione) a seguito dell'introduzione delle modifiche di cui ai punti precedenti**

LEGENDA:

- testo della variante n. 8 (I adozione)
- testo aggiunto a seguito del recepimento delle prescrizioni di cui sopra (espresse da parte del Servizio foreste e fauna della P.A.T. e riportate all'interno del parere C.U.P.)
- testo aggiunto a seguito delle modifiche derivanti dall'accoglimento di osservazioni
- parti eliminate dal testo della variante n. 8 (I adozione) a seguito dell'introduzione delle modifiche di cui ai punti precedenti

MODIFICHE

Le precisazioni introdotte dalla variante n. 8 nelle norme di zona al fine di consentire la possibilità di collocazione di strutture accessorie nelle aree a bosco, riguardanti nello specifico il:

- comma 3 dell'art. 41 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le "Aree a bosco",

sono così modificate:

"... OMISSIONIS ..."

3. Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:

- altezza massima fabbricato ml. 6.00;
- distanza dai confini: vedi art. 5;
- distanza dai fabbricati: vedi art. 5;
- distanza dalle strade: vedi art. 5;
- distanze delle sopraelevazioni: vedi art. 5.

In tali aree, in presenza di edifici isolati privi di un'alternativa e più consona forma di approvvigionamento idrico e/o di aree ad uso agricolo coltivate, interne all'ambito a bosco, è altresì ammessa la collocazione di cisterne funzionali alla raccolta delle acque meteoriche.

In presenza di edifici isolati esistenti è consentita la collocazione di una cisterna per ciascun edificio nel rispetto della dimensione massima di mc. 10 (capacità netta del serbatoio); nel caso di aree ad uso agricolo interne all'ambito a bosco la collocazione è invece consentita nel rispetto della dimensione massima di mc. 1 (capacità netta del serbatoio) ogni mq. 500, di superficie coltivata a-bosco (al netto delle aree corrispondenti al sedime di eventuali edifici esistenti ricompresi e regolarmente accatastati).

Le cisterne possono essere interrate, ovvero fuori terra purché opportunamente mitigate alla vista mediante l'impiego di mascheramenti realizzati in assito di legno grezzo o pietra e mediante la piantumazione di essenze arbustive sempreverdi.

Qualora le cisterne siano più d'una, queste dovranno essere aggregate e il loro approntamento dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni localizzative definite in base all'estensione delle superfici fondiarie accorpate interessate dall'intervento:

- da mq. 500 a mq. 2.000 una sola localizzazione;
- da mq. 2.000 a mq. 4.000 massimo due localizzazioni;
- oltre mq. 4.000 massimo tre localizzazioni.

Tali strutture devono comunque essere collocate nella posizione più defilata rispetto alle visuali paesaggistiche.

Nel caso in cui siano presenti terrazzamenti o balze naturali del terreno, l'allestimento deve avvenire in continuazione o in aderenza delle murature esistenti, riprendendone i materiali costruttivi al fine del mascheramento, oppure nelle vicinanze dei dislivelli naturali; le cisterne possono inoltre essere realizzate internamente ai terrazzamenti esistenti o alle balze del terreno, quindi in posizione interrata, lasciando libero il solo fronte formato dal nuovo muro di contenimento, nel rispetto delle tipologie descritte negli schemi compositivi allegati.

"... OMISSIONIS ..."

1. REVISIONE DELLE N.T.A. DEL P.R.G. IN RIFERIMENTO ALLA POSSIBILITÀ DI SOPRAELEVAZIONE FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO PIANO MANSARDATO ABITABILE

Le modifiche normative, introdotte dalla variante puntuale oggetto del presente capitolo, formalizzano la possibilità di sopraelevazione degli edifici esistenti ricadenti nel centro storico, soggetti alla categoria di intervento di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione, nonché di quelli ricadenti in aree residenziali consolidate o di completamento, in aree a verde privato e in aree agricole, con lo scopo principale di consentire la realizzazione di un nuovo piano mansardato abitabile.

L'ampliamento in sopraelevazione di cui sopra, è comunque ammesso in alternativa alle possibilità d'espansione volumetrica già offerte dal P.R.G. vigente attraverso le specifiche disposizioni normative che regolamentano ciascuna delle zone interessate dalla variante.

Quanto premesso consente un recupero di superfici abitabili in situazioni in cui non è di fatto possibile realizzare l'ampliamento laterale, soprattutto per motivi legati al rispetto delle distanze minime, oppure quando l'ampliamento percentuale consentito ai sensi del P.R.G. vigente non è sufficiente a rendere abitabile la corrispondente porzione di edificio.

L'alternativa offerta attraverso le modifiche normative introdotte dalla presente variante non risulta quindi maggiorativa dello sfruttamento volumetrico, bensì migliorativa delle possibilità d'ampliamento sia in termini qualitativi che economici, permettendo di sfruttare al meglio il patrimonio edilizio esistente e incentivando soluzioni meno onerose di quelle tradizionali.

Va inoltre precisato che la possibilità di sopraelevazione è ammessa in relazione ad insediamenti di dimensioni ridotte, di stampo familiare, caratterizzati da uno o, al più, due piani fuori terra.

Sintetizzando, la nuova norma volta alla sopraelevazione degli edifici esistenti al fine di realizzare un nuovo piano mansardato, avviene nel rispetto di alcuni elementi fondamentali quali:

- per gli edifici ricadenti all'interno del centro storico è imposto un limite dimensionale massimo alla sopraelevazione e, per gli edifici sottoposti a risanamento conservativo, tale possibilità è ulteriormente limitata escludendone la realizzazione qualora la falda di copertura interessata dall'intervento sia posta in continuità e/o al medesimo livello delle falde confinanti, anche se su un solo lato; la sopraelevazione è comunque eseguibile nel momento in cui interessa, unitariamente, tutte le unità componenti il corpo edificato così come illustrato nello schema guida allegato alla modifica normativa in questione.
- per gli edifici residenziali esterni al centro storico (ricadenti nelle aree residenziali, consolidate o di completamento, in quelle a verde privato e in quelle agricole, di interesse primario e secondario) la possibilità di intervenire è data qualora gli edifici siano caratterizzati da non più di due piani fuori terra, non considerando allo scopo il piano seminterrato che fuoriesce fino ad un massimo di m. 1,50; nel momento in cui questa condizione risulta rispettata, la sopraelevazione è subordinata alla sola osservazione del parametro urbanistico concernente l'altezza massima imposta.

Si ritiene opportuno evidenziare ancora una volta come la sopraelevazione consentita attraverso le modifiche normative in essere, costituisca un'alternativa all'ampliamento volumetrico previsto dal P.R.G. vigente, non implicando di fatto l'edificazione di volumetrie maggiori rispetto a quelle già ammesse, ma rendendo possibile tali sviluppi anche quando le condizioni ambientali sono tali da impedire, oppure da rendere antieconomica, la realizzazione dell'intervento stesso.

Il benefico effetto derivante dalla modifica di variante è indubbiamente quello di permettere un recupero di volumi che limita un ulteriore spreco di territorio e che soprattutto non è di nocimento all'ambiente.

A sostegno di quanto asserito si riportano di seguito le conclusioni tratte a riguardo dopo un'analisi a campione di tre ambiti considerati significativi nella panoramica cittadina:

- AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE /
CONSOLIDATE SPECIALI:

1. VIGNE: via Monte Zugna,
2. CENTRO STORICO DI ARCO: via del Parco.

- AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO:

3. via Frumento-via Nuova-via Trieste-via Popolo.



1. VIGNE: via Monte Zugna

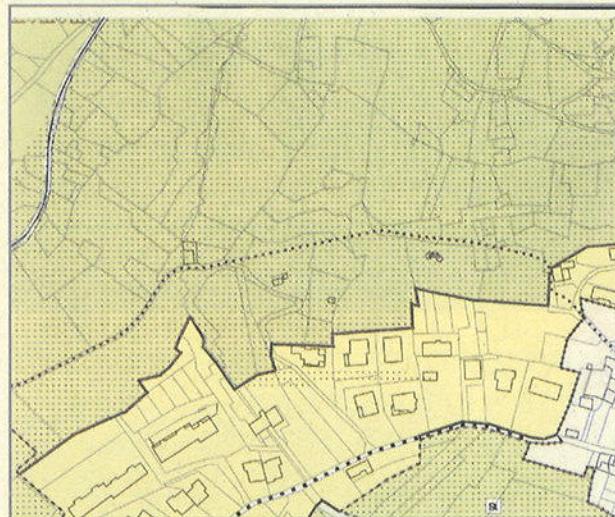
Si tratta di un "area residenziale consolidata speciale", ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G., collocata in un ambito periferico della città, caratterizzata da un edificato esistente variegato.

Si rilevano villette e piccoli condomini, con una certa preponderanza di edifici che potrebbero usufruire delle possibilità delineate dalla nuova normativa, in particolare per quelli che si affacciano su via Monte Zugna, con maggiori difficoltà, se non impossibilità, per quelli più prossimi al centro storico di Vigne.

L'edificato risulta relativamente recente e contraddistinto da un'impostazione urbanistica che di fatto ha definito un assetto classico e consolidato nel tempo, con fabbricati inseriti in piccoli lotti con limitate possibilità di ampliamento.

È evidente che in tale contesto risulta particolarmente utile poter sopraelevare sul sedime esistente con l'unico vincolo dell'altezza massima, pur presentandosi casi in cui non sarebbe necessario ricorrere alle possibilità offerte dalle nuove norme.

Concludendo è lecito affermare che nessuna variazione volumetrica sostanziale viene indotta dal recepimento della nuova normativa concernente la possibilità di sopraelevazione degli edifici esistenti con lo scopo principale di consentire la realizzazione di un nuovo piano



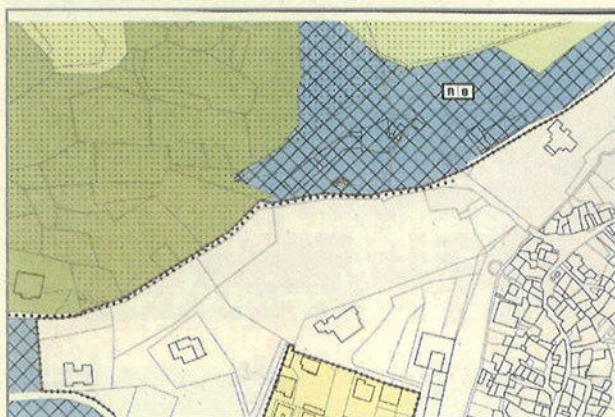
mansardato abitabile.

2. CENTRO STORICO DI ARCO: via del Parco

Si tratta di un "area residenziale consolidata", ai sensi dell'art. 12 delle N.T.A. del P.R.G., collocata all'interno del centro storico di Arco, alle spalle delle vecchie scuderie annesse al Palazzo dell'Arciduca, caratterizzata da un edificato più o meno recente, comunque datato e anch'esso caratterizzato da una lottizzazione a scacchiera con edifici sicuramente interessati all'utilizzo delle nuove modifiche normative.

La realtà planimetrica della disposizione dei fabbricati rende difficoltoso, se non addirittura impossibile, l'ampliamento laterale.

Ecco quindi come con un corretto approccio normativo si rendono possibili degli interventi che non snaturano l'esistente, non stravolgono le volumetrie e anzi permettono un corretto utilizzo fondiario dei suoli, evitando sprechi e impedendo scempi ambientali.

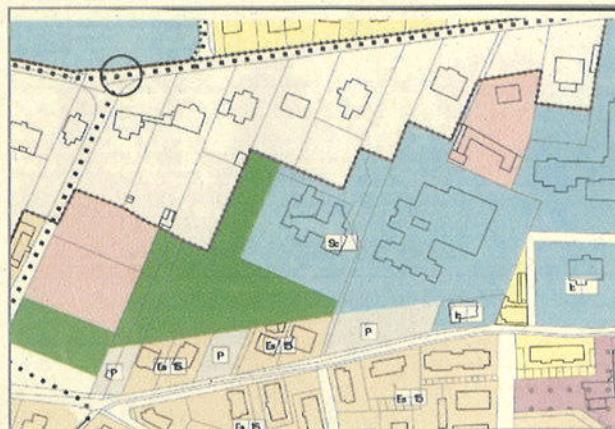


3. via Frumento-via Nuova-via Trieste-Via Popolo

Si tratta di un "area residenziale di completamento estensivo", ai sensi dell'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G., collocata in un ambito semicentrale della città.

L'edificato esistente è caratterizzato dal solito impianto a scacchiera determinante una realtà che di fatto permette pochi ampliamenti laterali.

Si rileva la compresenza di piccoli condomini, comunque dotati di oltre due piani fuori terra, quindi



automaticamente esclusi dalla possibilità di ricorrere alle modifiche di cui alla presente variante, e di qualche edificio che al contrario potrebbe beneficiare dell'ampliamento in sopraelevazione finalizzato alla realizzazione di un nuovo piano mansardato abitabile.

In sostanza anche in questa situazione presa a campione si può affermare che nessuna variazione volumetrica sostanziale viene indotta dal recepimento della nuova normativa.



Alla luce di quanto premesso, le nuove disposizioni introdotte attraverso la variante n. 8 relativamente alla questione in esame, si concretizzano nelle modifiche normative, evidenziate in colore rosso e verde all'interno della tabella riportata a partire dalla pagina seguente.

Nello specifico, le modifiche apportate riguardano gli articoli 5, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 38 e 39 delle N.T.A. e gli articoli R2, R3 e R4 dei "Criteri tipologici e costruttivi per i centri storici" del P.R.G. vigente.

Per comprendere appieno le disposizioni contenute nella presente stesura della variante n. 8 al P.R.G., successiva a quella di prima adozione, occorre fare riferimento anche a quanto descritto all'interno della Seconda premessa e dell'elaborato rimesso in allegato Variante 8 - Relazione sulle osservazioni e relative controdeduzioni, di data giugno 2008.

testo eliminato	testo aggiunto
NORME IN VIGORE (rif.: Norme tecniche di attuazione del P.R.G.)	PROPOSTE DI VARIANTE
ART. 5 - INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONI VARIE Commi 1a) → 1n) ... <i>omissis</i> ...	ART. 5 - INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONI VARIE Commi 1a) → 1n) Invariati
10) VOLUME TECNICO: Sono le strutture destinate a funzioni complementari o integrative di tipo tecnico per i servizi o gli impianti degli edifici quali: le cabine di trasformazione dell'energia, le cabine di pompaggio di acquedotti ed impianti fognari, le cabine di decompressione dei gasdotti, gli impianti di depurazione delle acque di scarico e degli aeriformi, i manufatti necessari per ospitare e/o sostenere ponti radio, i rivestimenti esterni a scopo di isolazione termica (cappotti termici e-pareti ventilate) ed i volumi strettamente necessari per contenere parti degli impianti che non possono trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile in base alle norme urbanistiche quali: gli extracorsa degli ascensori, i serbatoi idrici, le canne fumarie, i vani scala posti al di sopra della copertura, le unità trattamento dell'aria (condizionamento), ecc..	10) VOLUME TECNICO: Sono le strutture destinate a funzioni complementari o integrative di tipo tecnico per i servizi o gli impianti degli edifici quali: le cabine di trasformazione dell'energia, le cabine di pompaggio di acquedotti ed impianti fognari, le cabine di decompressione dei gasdotti, gli impianti di depurazione delle acque di scarico e degli aeriformi, gli impianti di aspirazione, depurazione e recupero energetico per le attività produttive, i manufatti necessari per ospitare e/o sostenere ponti radio, i rivestimenti esterni a scopo di isolazione termica (cappotti termici, pareti ventilate, isolazione termica delle coperture, ecc.), i cavedi, i condotti solari riflettenti ed i volumi strettamente necessari per contenere parti degli impianti che non possono trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile in base alle norme urbanistiche quali: gli extracorsa degli ascensori, i serbatoi idrici, le canne fumarie, i vani scala posti al di sopra della copertura, le unità trattamento dell'aria (condizionamento), ecc..
Commi 1p) → 2c) ... <i>omissis</i> ...	Commi 1p) → 2c) Invariati 2d) SOTTOTETTO ESISTENTE: E' il corpo edilizio, esistente alla data del 24.07.1997, conteggiabile quale volume emergente, fisicamente delimitato: da un solaio orizzontale (quantomeno al grezzo), da falde e/o da un solaio di copertura e da pareti e/o muri perimetrali.

testo eliminato	testo aggiunto
NORME IN VIGORE (rif.: Norme tecniche di attuazione del P.R.G.)	PROPOSTE DI VARIANTE
<p>ART. 11 - AREE RESIDENZIALI NELL'AMBITO DEI CENTRI STORICI E MANUFATTI STORICI ISOLATI</p> <p>11.1 - NORME GENERALI</p> <p>Commi 1. → 6. ... <i>omissis</i> ...</p> <p>11.2 - ARTICOLAZIONE DELLE CLASSI DI APPARTENENZA DEGLI EDIFICI E DELLE PERTINENZE</p> <p>1. ... <i>omissis</i> ...</p> <p>2. Le categorie di intervento previste per le singole classi di appartenenza degli edifici, sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • R1 ... <i>omissis</i> ... • R2 interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo con la possibilità di inserire nuovi abbaini (non sono ammessi altri incrementi del volume emergente a meno che non siano espressamente consentiti dalle singole schede di rilevazione); • R3 interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia con la possibilità di sopraelevazione fino a 50 cm, finalizzata al recupero del sottotetto a fini abitativi (aumenti maggiori sono ammessi solo se previsti dalle singole schede di rilevazione); le falde del tetto possono essere riassestate in modo da ottenere il livellamento dell'imposta e l'uniformità della pendenza; • R4 interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione con ricostruzione con la possibilità di aumentare il volume esistente del 20% (aumenti maggiori sono ammessi solo se previsti dalle singole schede di rilevazione); • R5 ... <i>omissis</i> ... <p>Commi 3. → 8. ... <i>omissis</i> ...</p>	<p>ART. 11 - AREE RESIDENZIALI NELL'AMBITO DEI CENTRI STORICI E MANUFATTI STORICI ISOLATI</p> <p>11.1 - NORME GENERALI</p> <p>Commi 1. → 6. Invariati</p> <p>11.2 - ARTICOLAZIONE DELLE CLASSI DI APPARTENENZA DEGLI EDIFICI E DELLE PERTINENZE</p> <p>1. Invariato</p> <p>2. Le categorie di intervento previste per le singole classi di appartenenza degli edifici, sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • R1 Invariato • R2 interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo con la possibilità di inserire nuovi abbaini e la realizzazione di sopraelevazioni fino a ml. 1,20, con esclusione del caso in cui la falda di copertura interessata dall'intervento sia posta in continuità e/o al medesimo livello delle falde confinanti, anche su un solo lato. Qualora la falda di copertura sia posta in continuità e/o al medesimo livello delle falde confinanti, la sopraelevazione potrà essere eseguita se interessante unitariamente tutti gli edifici in questione. Il numero di falde e la tipologia della copertura esistente dovranno permanere inalterate a seguito dell'intervento di sopraelevazione. Aumenti maggiori sono ammessi solo se previsti dalle singole schede di rilevazione; • R3 interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia con la possibilità di sopraelevazione fino a ml. 1,50, mantenendo inalterato il numero di falde e la tipologia della copertura esistente (aumenti maggiori sono ammessi solo se previsti dalle singole schede di rilevazione); le falde del tetto possono essere riassestate in modo da ottenere il livellamento dell'imposta e l'uniformità della pendenza; • R4 interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione con ricostruzione con la possibilità di aumentare il volume esistente del 20% (aumenti maggiori sono ammessi solo se previsti dalle singole schede di rilevazione) oppure, in alternativa, possibilità di sopraelevazione sul sedime esistente fino a ml. 1,50; • R5 Invariato <p>Commi 3. → 8. Invariati</p>

testo eliminato	testo aggiunto
NORME IN VIGORE (rif.: Norme tecniche di attuazione del P.R.G.)	PROPOSTE DI VARIANTE
<p>ART. 12 - AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE</p> <p>1. Le aree residenziali consolidate e individuate dal P.R.G. sono quelle che presentano una densità edilizia tale da sconsigliare ulteriori insediamenti o che richiedono un riordino urbanistico e una riqualificazione formale, anche mediante un aumento della volumetria complessiva.</p> <p>2. Gli edifici esistenti alla data 24.07.1997, con destinazioni d'uso conformi alle norme di zona, possono essere ampliati, a condizione che l'intervento preveda la riqualificazione formale dell'intero fabbricato. L'aumento di volume può raggiungere il 20% del volume emergente, senza superare comunque i 900 mc. L'ampliamento può prevedere la sopraelevazione del fabbricato fino ad un massimo del 25% della sua altezza, nel rispetto comunque dell'altezza massima prescritta. Sulle particelle inedificate non sono consentiti nuovi volumi.</p>	<p>ART. 12 - AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE</p> <p>1. Invariato</p> <p>2. Invariato</p> <p>4 bis Per gli edifici, o parti di essi, esistenti alla data 24.07.1997, con uno o due piani abitabili fuori terra, in presenza di un sottotetto esistente o di un ultimo piano abitabile direttamente a contatto con la copertura, in alternativa all'ampliamento di cui al comma precedente, è ammessa la sopraelevazione, <i>una tantum</i>, sul sedime esistente, per la realizzazione di un piano mansardato, fino al raggiungimento dell'altezza perimetrale interna di ml. 2,20, misurata dall'estradosso del solaio del sottotetto esistente all'intradosso del tavolato o del solaio di copertura. L'intervento in questione potrà essere realizzato in deroga al parametro dell'edificazione volumetrica emergente stabilito dalla presente norma e la sopraelevazione del fabbricato dovrà avvenire nel rispetto dell'altezza massima di zona. Al fine del presente comma, si computa quale piano fuori terra la porzione di fabbricato compreso fra la quota del piano naturale di campagna e quella dell'intradosso del primo solaio sovrastante, qualora la differenza tra dette quote, misurata anche in un solo punto perimetrale, sia superiore a ml. 1,50. Tale intervento preclude la possibilità di realizzare ulteriori ampliamenti volumetrici previsti dalla norma. La sopraelevazione di cui al presente comma trova attuazione anche qualora l'edificio esistente alla data del 24.07.1997 sia stato interessato da interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, volti all'ampliamento volumetrico, purché gli stessi siano stati regolarmente concessionati o autorizzati antecedentemente alla data del 28.06.2007 o, in caso di denuncia di inizio attività, entro tale data siano decorsi i termini di cui all'art. 91 bis della L.P. 22/1991 e s.m.i.</p>

3. Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di copertura massimo: 40%;
- rapporto di utilizzo interrato massimo: 60%;
- altezza massima : ml. 12,50;
- distanza dai confini: vedi art. 5;
- distanza dai fabbricati: vedi art. 5;
- distanza dalle strade: vedi art. 5;
- distanze dalle aree per servizi : vedi art. 5;
- distanze delle sopraelevazioni: vedi art. 5;
- demolizioni e ricostruzioni: vedi art. 5;
- dotazione di parcheggi: vedi art. 9;
- rapporto di verde alberato minimo: 15%.

3. **Invariato**

Nuovo c. c. 2002.07.2014

testo eliminato	testo aggiunto
NORME IN VIGORE (rif.: Norme tecniche di attuazione del P.R.G.)	PROPOSTE DI VARIANTE
<p>ART. 13 - AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE SPECIALI</p> <p>1. Le aree residenziali consolidate speciali sono destinate alla residenza e rivestono particolare interesse nel contesto del territorio arcense per la particolare qualità ambientale dei siti. Sono aree modestamente antropizzate a diretto confine con spazi aperti coltivati a bosco od olivaia.</p> <p>2. Gli edifici esistenti alla data 24.07.1997, con destinazioni d'uso conformi alle norme di zona, possono essere ampliati, a condizione che l'intervento preveda la riqualificazione formale dell'intero fabbricato. L'aumento di volume può raggiungere il 15% del volume emergente, senza superare comunque i 700 mc. L'ampliamento può prevedere la sopraelevazione del fabbricato fino ad un massimo del 20% della sua altezza, nel rispetto comunque dell'altezza massima prescritta. Sulle particelle inedificate non sono consentiti nuovi volumi.</p>	<p>ART. 13 - AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE SPECIALI</p> <p>1. Invariato</p> <p>2. Invariato</p> <p>2. bis Per gli edifici, o parti di essi, esistenti alla data 24.07.1997, a uno o due piani abitabili fuori terra, in presenza di un sottotetto esistente o di un ultimo piano abitabile direttamente a contatto con la copertura, in alternativa all'ampliamento di cui al comma precedente, è ammessa la sopraelevazione, <i>una tantum</i>, sul sedime esistente, per la realizzazione di un piano mansardato, fino al raggiungimento dell'altezza perimetrale interna di ml. 2,20, misurata dall'estradosso del solaio del sottotetto esistente all'intradosso del tavolato o del solaio di copertura. L'intervento in questione potrà essere realizzato in deroga al parametro dell'edificazione volumetrica emergente stabilito dalla presente norma e la sopraelevazione del fabbricato dovrà avvenire nel rispetto dell'altezza massima di zona. Al fine del presente comma, si computa quale piano fuori terra la porzione di fabbricato compreso fra la quota del piano naturale di campagna e quella dell'intradosso del primo solaio sovrastante, qualora la differenza tra dette quote, misurata anche in un solo punto perimetrale, sia superiore a ml. 1,50. Tale intervento preclude la possibilità di realizzare ulteriori ampliamenti volumetrici previsti dalla norma. La sopraelevazione di cui al presente comma trova attuazione anche qualora l'edificio esistente alla data del 24.07.1997 sia stato interessato da interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, volti all'ampliamento volumetrico, purché gli stessi siano stati regolarmente concessionati o autorizzati antecedentemente alla data del 28.06.2007 o, in caso di denuncia di inizio attività, entro tale data siano decorsi i termini di cui all'art.</p>

3. Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di copertura massimo: 30%;
- rapporto di utilizzo interrato massimo: 50%;
- altezza massima: ml. 9,00;
- distanza dai confini: vedi art. 5;
- distanza dai fabbricati: vedi art. 5;
- distanza dalle strade: vedi art. 5;
- distanze dalle aree per servizi: vedi art. 5;
- distanze delle sopraelevazioni: vedi art. 5;
- demolizioni e ricostruzioni: vedi art. 5;
- dotazione di parcheggi: vedi art. 9;
- rapporto di verde alberato minimo: 30%.

3. Invariato

testo eliminato	testo aggiunto
NORME IN VIGORE (rif.: Norme tecniche di attuazione del P.R.G.)	PROPOSTE DI VARIANTE
ART. 14 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ESTENSIVE	ART. 14 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ESTENSIVE
<p>1. Le aree residenziali di completamento estensivo, sono destinate alla residenza e presentano spazi interclusi adatti all'insediamento di nuovi edifici o espansioni al limite delle zone già urbanizzate.</p>	<p>1. Invariato</p>
<p>2. Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> • superficie minima di intervento: mq. 500; • indice di fabbricabilità massimo: 1,5 mc/mq; • rapporto di copertura massimo: 30%; • rapporto di utilizzo interrato massimo: 50%; • altezza massima fabbricato: ml. 8,00; • distanza dai confini: vedi art. 5; • distanza dai fabbricati: vedi art. 5; • distanza dalle strade: vedi art. 5; • distanza dalle aree per servizi: vedi art. 5; • demolizioni e ricostruzioni: vedi art. 5; • dotazione di parcheggi: vedi art. 9; • rapporto di verde alberato minimo: 30%. 	<p>2. Invariato</p>
<p>3. Gli edifici esistenti alla data 24.07.1997, con destinazioni d'uso conformi alle norme di zona, possono essere ampliati fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità, oppure, in alternativa, di una percentuale come di seguito specificato, a condizione che l'intervento preveda la riqualificazione formale dell'intero fabbricato.</p> <p>L'aumento di volume consentito è rapportato all'indice di fabbricabilità (IF) dell'edificio e non può comunque superare i 600 mc:</p> <ul style="list-style-type: none"> • IF inferiore a 2,00 mc/mq aumento fino al 15%; • IF fra 2,00 e 2,50 mc/mq aumento fino al 10%; • IF superiore a 2,50 mc/mq aumento fino al 5%. <p>L'ampliamento può prevedere anche la sopraelevazione del fabbricato fino a raggiungere l'altezza massima di ml. 9,00.</p>	<p>3. Invariato</p>
	<p>4. Per gli edifici, o parti di essi, esistenti alla data 24.07.1997, a uno o due piani abitabili fuori terra, in presenza di un sottotetto esistente o di un ultimo piano abitabile direttamente a contatto con la copertura, in alternativa all'ampliamento di cui al comma precedente, è ammessa la sopraelevazione, una tantum, sul sedime esistente, per la realizzazione di un piano mansardato, fino al raggiungimento dell'altezza perimetrale interna di ml. 2,20, misurata dall'estradosso del solaio del sottotetto esistente all'intradosso del tavolato o del solaio di copertura.</p> <p>La sopraelevazione di cui al presente comma risulta ammessa a condizione che le realtà immobiliari oggetto di richiesta abilitativa edilizia non siano state interessate, anche parzialmente, da trasferimenti/asservimenti della capacità edificatoria e/o di altri indici stereometrici.</p> <p>L'intervento in questione potrà determinare il superamento dell'indice di fabbricabilità stabilito dalla presente norma e la sopraelevazione del fabbricato potrà raggiungere l'altezza massima di ml. 9,00.</p>

Al fine del presente comma, si computa quale piano fuori terra la porzione di fabbricato compreso fra la quota del piano naturale di campagna e quella dell'intradosso del primo solaio sovrastante, qualora la differenza tra dette quote, misurata anche in un solo punto perimetrale, sia superiore a ml. 1,50. Tale intervento preclude la possibilità di realizzare ulteriori ampliamenti volumetrici previsti dalla norma. La sopraelevazione di cui al presente comma trova attuazione anche qualora l'edificio esistente alla data del 24.07.1997 sia stato interessato da interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, volti all'ampliamento volumetrico, purché gli stessi siano stati regolarmente concessionati o autorizzati antecedentemente alla data del 28.06.2007 o, in caso di denuncia di inizio attività, entro tale data siano decorsi i termini di cui all'art. 91 bis della L.P. 22/1991 e s.m.i..

testo eliminato	testo aggiunto
NORME IN VIGORE (rif.: Norme tecniche di attuazione del P.R.G.)	PROPOSTE DI VARIANTE
ART. 15 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO SEMIESTENSIVE	ART. 15 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO SEMIESTENSIVE
<p>1. Le aree residenziali di completamento semiestensivo sono destinate alla residenza e presentano spazi interclusi adatti per l'insediamento di nuovi edifici o espansioni al limite delle zone già urbanizzate.</p> <p>2. Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri, salvo diversa indicazione del cartiglio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • superficie minima di intervento: mq. 500; • indice di fabbricabilità massimo: 2,0 mc/mq; • Indice di fabbricabilità minimo: 1,2 mc/mq; • rapporto di copertura massimo: 35%; • rapporto di utilizzo interrato massimo: 55%; • altezza massima fabbricato: ml. 11,00; • distanza dai confini: vedi art. 5; • distanza dai fabbricati: vedi art. 5; • distanza dalle strade: vedi art. 5; • distanza dalle zone servizi: vedi art. 5; • demolizioni e ricostruzioni: vedi art. 5; • dotazione di parcheggi: vedi art. 9; • rapporto di verde alberato minimo: 30%. <p>3. Gli edifici esistenti alla data 24.07.1997, con destinazioni d'uso conformi alle norme di zona, possono essere ampliati fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità, oppure, in alternativa, di una percentuale come di seguito specificato, a condizione che l'intervento preveda la riqualificazione formale dell'intero fabbricato.</p> <p>L'aumento di volume consentito è rapportato all'indice di fabbricabilità (IF) dell'edificio e non può comunque superare i 600 mc:</p> <ul style="list-style-type: none"> • IF inferiore a 2,5 mc/mq aumento fino al 10%; • IF superiore a 2,5 mc/mq aumento fino al 5%. <p>L'ampliamento può prevedere anche la sopraelevazione del fabbricato fino a raggiungere l'altezza massima di ml. 12,50.</p>	<p>1. Invariato</p> <p>2. Invariato</p> <p>3. Invariato</p> <p>4. Invariato</p> <p>5. bis Per gli edifici, o parti di essi, esistenti alla data 24.07.1997, a uno o due piani abitabili fuori terra, in presenza di un sottotetto esistente o di un ultimo piano abitabile direttamente a contatto con la copertura, in alternativa all'ampliamento di cui al comma precedente, è ammessa la sopraelevazione, <i>una tantum</i>, sul sedime esistente, per la realizzazione di un piano mansardato, fino al raggiungimento dell'altezza perimetrale interna di ml. 2,20, misurata dall'estradosso del solaio del sottotetto esistente all'intradosso del tavolato o del solaio di copertura. La sopraelevazione di cui al presente comma risulta ammessa a condizione che le realtà immobiliari oggetto di richiesta abilitativa edilizia non siano state interessate, anche parzialmente, da trasferimenti/asservimenti della capacità edificatoria e/o di altri indici stereometrici. L'intervento in questione potrà determinare il superamento dell'indice di fabbricabilità stabilito</p>

dalla presente norma e la sopraelevazione del fabbricato dovrà avvenire nel rispetto dell'altezza massima di zona.

Al fine del presente comma, si computa quale piano fuori terra la porzione di fabbricato compreso fra la quota del piano naturale di campagna e quella dell'intradosso del primo solaio sovrastante, qualora la differenza tra dette quote, misurata anche in un solo punto perimetrale, sia superiore a ml. 1,50.

Tale intervento preclude la possibilità di realizzare ulteriori ampliamenti volumetrici previsti dalla norma.

La sopraelevazione di cui al presente comma trova attuazione anche qualora l'edificio esistente alla data del 24.07.1997 sia stato interessato da interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, volti all'ampliamento volumetrico, purché gli stessi siano stati regolarmente concessionati o autorizzati antecedentemente alla data del 28.06.2007 o, in caso di denuncia di inizio attività, entro tale data siano decorsi i termini di cui all'art. 91 bis della L.P. 22/1991 e s.m.i.

4. Le zone contrassegnate dal cartiglio (EP) sono riservate alla realizzazione di edilizia residenziale di iniziativa pubblica (ITEA). Le zone contrassegnate dal cartiglio (EA) sono riservate alla realizzazione di edilizia agevolata per cooperative edilizie o richiedenti singoli in possesso dei requisiti previsti dalle leggi in vigore e ammesse ai benefici dell'edilizia agevolata.

L'amministrazione comunale potrà variare le aree destinate ad edilizia agevolata in aree per edilizia pubblica e viceversa, sulla base dei programmi per l'edilizia abitativa.

4. Invariato

testo eliminato	testo aggiunto
NORME IN VIGORE (rif.: Norme tecniche di attuazione del P.R.G.)	PROPOSTE DI VARIANTE
<p>ART. 16 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO INTENSIVE</p> <p>1. Le aree residenziali di completamento intensivo sono destinate alla residenza e presentano spazi interclusi adatti per l'insediamento di nuovi edifici o espansioni al limite delle zone già urbanizzate.</p> <p>2. Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> • superficie minima di intervento: mq. 500; • indice di fabbricabilità massimo: 2,5 mc/mq; • Indice di fabbricabilità minimo: 1,5 mc/mq; • rapporto di copertura massimo: 35%; • rapporto di utilizzo interrato massimo: 55%; • altezza massima fabbricato: ml. 12,50; • distanza dai confini: vedi art. 5; • distanza dai fabbricati: vedi art. 5; • distanza dalle strade: vedi art. 5; • distanza dalle zone servizi: vedi art. 5; • demolizioni e ricostruzioni: vedi art. 5; • dotazione di parcheggi: vedi art. 9; • rapporto di verde alberato minimo: 30%. <p>3. Gli edifici esistenti alla data 24.07.1997, con destinazioni d'uso conformi alle norme di zona, possono essere ampliati fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità, oppure, in alternativa, di una percentuale come di seguito specificato, a condizione che l'intervento preveda la riqualificazione formale dell'intero fabbricato.</p> <p>L'aumento di volume consentito è rapportato all'indice di fabbricabilità (IF) dell'edificio e non può comunque superare i 600 mc:</p> <ul style="list-style-type: none"> • IF inferiore a 3,0 mc/mq aumento fino al 10%; • IF superiore a 3,0 mc/mq aumento fino al 5%. 	<p>ART. 16 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO INTENSIVE</p> <p>1. Invariato</p> <p>2. Invariato</p> <p>3. Invariato</p> <p>4. Per gli edifici, o parti di essi, esistenti alla data 24.07.1997, a uno o due piani abitabili fuori terra, in presenza di un sottotetto esistente o di un ultimo piano abitabile direttamente a contatto con la copertura, in alternativa all'ampliamento di cui al comma precedente, è ammessa la sopraelevazione, <i>una tantum</i>, sul sedime esistente, per la realizzazione di un piano mansardato, fino al raggiungimento dell'altezza perimetrale interna di ml. 2,20, misurata dall'estradosso del solaio del sottotetto esistente all'intradosso del tavolato o del solaio di copertura.</p> <p>La sopraelevazione di cui al presente comma risulta ammessa a condizione che le realtà immobiliari oggetto di richiesta abilitativa edilizia non siano state interessate, anche parzialmente, da trasferimenti/asservimenti della capacità edificatoria e/o di altri indici stereometrici.</p> <p>L'intervento in questione potrà determinare il superamento dell'indice di fabbricabilità stabilito dalla presente norma e la sopraelevazione del fabbricato dovrà avvenire nel rispetto dell'altezza massima di</p>

zona.

Al fine del presente comma, si computa quale piano fuori terra la porzione di fabbricato compreso fra la quota del piano naturale di campagna e quella dell'intradosso del primo solaio sovrastante, qualora la differenza tra dette quote, misurata anche in un solo punto perimetrale, sia superiore a ml. 1,50. Tale intervento preclude la possibilità di realizzare ulteriori ampliamenti volumetrici previsti dalla norma. La sopraelevazione di cui al presente comma trova attuazione anche qualora l'edificio esistente alla data del 24.07.1997 sia stato interessato da interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, volti all'ampliamento volumetrico, purché gli stessi siano stati regolarmente concessionati o autorizzati antecedentemente alla data del 28.06.2007 o, in caso di denuncia di inizio attività, entro tale data siano decorsi i termini di cui all'art. 91 bis della L.P. 22/1991 e s.m.i..

testo-eliminato	testo aggiunto
NORME IN VIGORE	PROPOSTE DI VARIANTE
(rif.: Norme tecniche di attuazione del P.R.G.)	
ART. 17 - AREE A VERDE PRIVATO	ART. 17 - AREE A VERDE PRIVATO
<p>1. Le aree a verde privato sono destinate al mantenimento e al rispetto del verde esistente. E' consentita la realizzazione di parcheggi in superficie con pavimentazioni in grigliato inerbito a servizio degli edifici limitrofi. Questi spazi non possono essere computati ai fini della dotazione minima di parcheggi, prevista dalle presenti norme per gli ampliamenti e per le nuove costruzioni.</p> <p>2. Sugli edifici esistenti sono ammesse tutte le destinazioni d'uso previste nelle "aree per la residenza". Sugli edifici esistenti alla data 24.07.1997, con destinazioni d'uso conformi alle norme di zona, non individuati come insediamenti storici, è ammesso l'ampliamento del volume emergente, a condizione che l'intervento preveda la riqualificazione formale dell'intero edificio. L'aumento di volume consentito è rapportato al volume emergente dell'edificio (MC) e non può comunque superare i 400 mc:</p> <ul style="list-style-type: none"> • MC da 0 a 500 mc. incremento fino al 25%; • MC fra 501 a 1000 mc. incremento fino al 20%; • MC superiori a 1000 mc. incremento fino al 15%. <p>Sulle aree inedificate con una superficie di almeno mq. 2.000, è ammessa la costruzione di piccoli manufatti in legno, con un volume massimo di mc. 12,00, da destinare a deposito attrezzi.</p>	<p>1. Invariato</p> <p>2. Invariato</p> <p>2. bis Per gli edifici, o parti di essi, esistenti alla data 24.07.1997, a uno o due piani abitabili fuori terra, in presenza di un sottotetto esistente o di un ultimo piano abitabile direttamente a contatto con la copertura, in alternativa all'ampliamento di cui al comma precedente, è ammessa la sopraelevazione, <i>una tantum</i>, sul sedime esistente, per la realizzazione di un piano mansardato, fino al raggiungimento dell'altezza perimetrale interna di ml. 2,20, misurata dall'estradosso del solaio del sottotetto esistente all'intradosso del tavolato o del solaio di copertura. L'intervento in questione potrà essere realizzato in deroga al parametro dell'edificazione volumetrica emergente stabilito dalla presente norma e la sopraelevazione del fabbricato dovrà avvenire nel rispetto dell'altezza massima di zona.</p> <p>Al fine del presente comma, si computa quale piano fuori terra la porzione di fabbricato compreso fra la quota del piano naturale di campagna e quella dell'intradosso del primo solaio sovrastante, qualora la differenza tra dette quote, misurata anche in un solo punto perimetrale, sia superiore a ml. 1,50.</p> <p>Tale intervento preclude la possibilità di realizzare ulteriori ampliamenti volumetrici previsti dalla norma.</p> <p>La sopraelevazione di cui al presente comma trova attuazione anche qualora l'edificio esistente alla data del 24.07.1997 sia stato interessato da</p>

interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, volti all'ampliamento volumetrico, purché gli stessi siano stati regolarmente concessionati o autorizzati antecedentemente alla data del 28.06.2007 o, in caso di denuncia di inizio attività, entro tale data siano decorsi i termini di cui all'art. 91 bis della L.P. 22/1991 e s.m.i..

3. Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:

- | | |
|--------------------------------------|--------------|
| • altezza massima: | ml. 9,50; |
| • distanza dai confini: | vedi art. 5; |
| • distanza dai fabbricati: | vedi art. 5; |
| • distanza dalle strade: | vedi art. 5; |
| • distanza dalle zone servizi: | vedi art. 5; |
| • distanze delle sopraelevazioni: | vedi art. 5; |
| • demolizioni e ricostruzioni: | vedi art. 5; |
| • dotazione di parcheggi: | vedi art. 9; |
| • rapporto di verde alberato minimo: | 30%. |

3. Invariato

testo-eliminato	testo aggiunto
NORME IN VIGORE	PROPOSTE DI VARIANTE
NORME IN VIGORE (rif.: Norme tecniche di attuazione del P.R.G.)	
ART. 38 - E1) AREE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO <p>Comm 1. → 11. ... <i>omissis</i> ...</p> <p>12. Per gli edifici esistenti alla data 24.07.1997, con destinazioni d'uso diverse da quelle ammesse dalle norme di zona (vedi definizione Art. 5), sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste nelle "aree per la residenza". Se non sono individuati come insediamenti storici, è ammesso anche l'ampliamento fino al 20% del volume emergente, a condizione che l'intervento preveda la riqualificazione formale dell'intero edificio, e la realizzazione di tettoie in aderenza ai fabbricati con una superficie coperta massima di 9,00 mq. Fanno eccezione i volumi destinati ad attività produttive, questi devono conservare una funzione produttiva, gli incrementi di volume devono pertanto essere distribuiti proporzionalmente alle destinazioni d'uso presenti nel fabbricato. Per gli edifici situati ad un altitudine superiore a 500 m s.l.m., l'aumento di volume è ridotto del 50% e non è ammessa la costruzione di parcheggi interrati.</p>	ART. 38 - E1) AREE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO <p>Comm 1. → 11. Invariati</p> <p>12. Invariato</p> <p>12. bis Per gli edifici, o parti di essi, esistenti alla data 24.07.1997, con destinazione d'uso diverse da quelle ammesse dalle norme di zona, situati ad una quota inferiore a 500 m s.l.m., a uno o due piani abitabili fuori terra, in presenza di un sottotetto esistente o di un ultimo piano abitabile direttamente a contatto con la copertura, in alternativa all'ampliamento di cui al comma precedente, è ammessa la sopraelevazione, <i>una tantum</i>, sul sedime esistente, per la realizzazione di un piano mansardato, fino al raggiungimento dell'altezza perimetrale interna di ml. 2,20, misurata dall'estradosso del solaio del sottotetto esistente all'intradosso del tavolato o del solaio di copertura. L'aumento di volume consentito non può comunque superare i 400 mc. L'intervento in questione potrà determinare il superamento dell'indice di fabbricabilità stabilito dalla presente norma e la sopraelevazione del fabbricato potrà raggiungere l'altezza massima di ml 8,00. Al fine del presente comma, si computa quale piano fuori terra la porzione di fabbricato compreso fra la quota del piano naturale di campagna e quella dell'intradosso del primo solaio sovrastante, qualora la differenza tra dette quote, misurata anche in un solo punto perimetrale, sia superiore a ml. 1,50. Tale intervento preclude la possibilità di realizzare ulteriori ampliamenti volumetrici previsti dalla norma. La sopraelevazione di cui al presente comma trova attuazione anche qualora l'edificio esistente alla data del 24.07.1997 sia stato interessato da interventi di trasformazione</p>

13. I volumi edilizi, con destinazione agricola, situati ad una quota inferiore a 500 m s.l.m. e concessionati prima del 06.11.1987 (approvazione del P.U.P.) possono essere adattati ad uso abitativo, a condizione che non sia ricavato più di un alloggio e che il volume soggetto a cambio di destinazione d'uso non sia superiore a mc. 400. L'utilizzo di questa facoltà preclude la possibilità di realizzare nuovo volume agricolo e non attribuisce il diritto di ottenere l'incremento di volume previsto **dal comma precedente**.

14. Qualora l'intervento preveda la demolizione e ricostruzione del fabbricato, la traslazione su altro sedime deve essere motivata da esigenze di valorizzazione del contesto paesaggistico.

15. Tutti gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:

- altezza massima negli ampliamenti laterali: quella del fabbricato ampliato;
- altezza massima delle abitazioni: ml. 7,00;
- altezza massima dei fabbricati rurali: ml. 5,00;
- distanza dai confini: vedi art. 5;
- distanze minime dai fabbricati: vedi art. 5;
- distanza dalle strade: vedi art. 5;
- distanza dalle zone servizi: vedi art. 5;
- distanze delle sopraelevazioni: vedi art. 5;
- demolizioni e ricostruzioni: vedi art. 5;

Per i tunnel mobili pesanti valgono i seguenti parametri:

- altezza massima del manufatto: ml. 3,00;
- distanza dai confini: ml. 1,50;
- distanze minime dai fabbricati: ml. 3,00.

edilizia e urbanistica, volti all'ampliamento volumetrico, purché gli stessi siano stati regolarmente concessionati o autorizzati antecedentemente alla data del 28.06.2007 o, in caso di denuncia di inizio attività, entro tale data siano decorsi i termini di cui all'art. 91 bis della L.P. 22/1991 e s.m.i..

13. I volumi edilizi, con destinazione agricola, situati ad una quota inferiore a 500 m s.l.m. e concessionati prima del 06.11.1987 (approvazione del P.U.P.) possono essere adattati ad uso abitativo, a condizione che non sia ricavato più di un alloggio e che il volume soggetto a cambio di destinazione d'uso non sia superiore a mc. 400. L'utilizzo di questa facoltà preclude la possibilità di realizzare nuovo volume agricolo e non attribuisce il diritto di ottenere l'incremento di volume previsto **dai commi 12 e 12 bis**.

14. Invariato

15. Invariato

testo eliminato	testo aggiunto
NORME IN VIGORE (rif.: Norme tecniche di attuazione del P.R.G.)	PROPOSTE DI VARIANTE
<p>ART. 39 - E2) AREE AGRICOLE DI INTERESSE SECONDARIO</p> <p>1. Sono aree agricole di interesse secondario quelle che presentano qualità e potenzialità complessivamente minori rispetto alle aree di interesse primario.</p> <p>2. Sono ammesse solo le seguenti strutture necessarie all'esercizio dell'attività agricola:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) ricoveri per animali e stalle a conduzione familiare; b) magazzini per i prodotti agricoli, ricoveri per macchine agricole, depositi attrezzi, essiccatori; c) abitazione per il conduttore agricolo; d) strutture agrituristiche; e) tunnel mobili pesanti, tettoie, silos. <p>3. Per gli interventi di cui al comma 2 e per gli interventi sui fabbricati esistenti trova applicazione l'art. 38, commi 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15.</p> <p>4. Per gli edifici esistenti alla data 24.07.1997, perimetrali nella cartografia del sistema insediativo-produttivo della "zona Lin" e della "zona S.Gio", sono ammesse tutte le destinazioni d'uso previste nelle "aree per la residenza". Se non sono individuati come insediamenti storici, è ammesso anche l'ampliamento del volume emergente, a condizione che l'intervento preveda la riqualificazione formale dell'intero edificio. L'aumento di volume consentito è rapportato al volume emergente del fabbricato (MC) e non può comunque superare i 400 mc.: <ul style="list-style-type: none"> • MC da 0 a 500 mc. incremento fino al 25%; • MC superiori a 500 mc. incremento fino al 20%. L'ampliamento può prevedere la sopraelevazione del fabbricato fino ad un massimo del 15% della sua altezza, nel rispetto comunque di un'altezza massima prescritta. Per queste località le altezze massime prescritte sono: <ul style="list-style-type: none"> • "zona Lin" ml. 10,00; • "zona S.Gio" ml. 10,00. </p>	<p>ART. 39 - E2) AREE AGRICOLE DI INTERESSE SECONDARIO</p> <p>1. Invariato</p> <p>2. Invariato</p> <p>3. Per gli interventi di cui al comma 2 e per gli interventi sui fabbricati esistenti trova applicazione l'art. 38, commi 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 12 bis, 13, 14, 15. L'art. 38, comma 12 bis trova applicazione anche nell'ambito della "zona Lin" e della "zona S.Gio" di cui al successivo comma 4, fatto salvo il fatto che in queste zone la sopraelevazione del fabbricato potrà raggiungere l'altezza massima di ml. 10,00.</p> <p>4. Invariato</p>

testo-eliminato	testo aggiunto
NORME IN VIGORE (rif.: <i>Criteri tipologici e costruttivi per i centri storici del P.R.G.</i>)	PROPOSTE DI VARIANTE
<p>R2) RISANAMENTO CONSERVATIVO</p> <p>Sono qualificati interventi di risanamento conservativo, quelli tendenti alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, nonché all'adeguamento all'uso moderno dell'intero organismo degli edifici migliorando le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igienico-sanitarie, mediante un insieme sistematico di opere e con un progressivo recupero del legame con l'impianto tecnologico-organizzativo iniziale.</p>	<p>R2) RISANAMENTO CONSERVATIVO</p> <p>Invariato</p>
<p>Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro, sono possibili i seguenti interventi:</p>	<p>Invariato</p>
<p>Opere esterne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • rifacimento della struttura del tetto con materiali tradizionali, riproponendo, per quanto possibile, l'originaria pendenza e l'originario numero delle falde; • inserimento di abbaini o di finestre in falda; • realizzazione di sporti nelle coperture in quanto volumi tecnici e di opere di isolamento termico; • conservazione dei tamponamenti in legno pur inserendo nuove aperture; • modifica dei fori esistenti solo se motivate da nuove esigenze abitative o distributive e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio, purché le finestre esistenti sulla facciata interessata non abbiano i contorni originari in pietra; • sopraelevazione, se ammessa dalla specifica scheda di rilevazione; 	<p>Opere esterne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Invariato • Invariato • Invariato • Invariato • Invariato • Invariato
	<p>• sopraelevazione, sul sedime esistente, fino a ml. 1,20, con esclusione del caso in cui la falda di copertura interessata dall'intervento sia posta in continuità e/o al medesimo livello delle falde confinanti, anche su un solo lato, qualora gli edifici confinanti siano soggetti alla categoria di intervento di risanamento conservativo. Qualora la falda di copertura sia posta in continuità e/o al medesimo livello delle falde confinanti, la sopraelevazione potrà essere eseguita se interessante unitariamente tutti gli edifici in questione. Il numero di falde e la tipologia della copertura esistente dovranno permanere inalterate a seguito dell'intervento di sopraelevazione.</p> <p>La sopraelevazione potrà essere eseguita <i>una tantum</i> ed in alternativa alla possibilità data dalla singola scheda di rilevazione.</p> <p>Sono ammessi ampliamenti maggiori se previsti dalle singole schede di rilevazione.</p> <p>La possibilità di sopraelevazione sarà subordinata al parere vincolante della commissione edilizia comunale tenuto conto delle indicazioni di massima contenute nello schema guida allegato alla presente norma.</p> <p>La sopraelevazione di cui al presente punto trova attuazione anche qualora l'edificio sia stato interessato da interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, volti all'ampliamento volumetrico, purché gli stessi siano stati regolarmente concessionati o</p>

- rifacimento di collegamenti verticali (scale e rampe) preferibilmente nella stessa posizione con materiali, tecniche e finiture tradizionali.

Opere interne:

- demolizione limitata e riproposizione sostanziale delle murature portanti interne;
- rifacimento dei solai anche con materiali diversi dall'originale e con lievi modifiche della quota compatibilmente con il sostanziale mantenimento della posizione preesistente di fori e balconi;
- inserimento di nuovi collegamenti verticali interni, a servizio degli spazi recuperati, con materiali e tecniche tradizionali secondo le tipologie;
- inserimento di nuovi collegamenti verticali (ascensori);
- suddivisione verticali di singoli ambienti con soppalcature;
- cambio di destinazione d'uso, se compatibile con le destinazioni di zona.

Tutte le opere dovranno essere valutate in riferimento alla cortina edilizia o alla strada o alla piazza in cui l'edificio è inserito, ricorrendo in linea generale ai materiali, alle tecniche ed ai particolari costruttivi locali e tradizionali.

Per tutti i manufatti ottocenteschi/novecenteschi che presentano marcate connotazioni tipologiche e costruttive (Liberty ecc.) sono ammessi sui relativi fronti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro.

autorizzati antecedentemente alla data del 28.06.2007 o, in caso di denuncia di inizio attività, entro tale data siano decorsi i termini di cui all'art. 91 bis della L.P. 22/1991 e s.m.i..

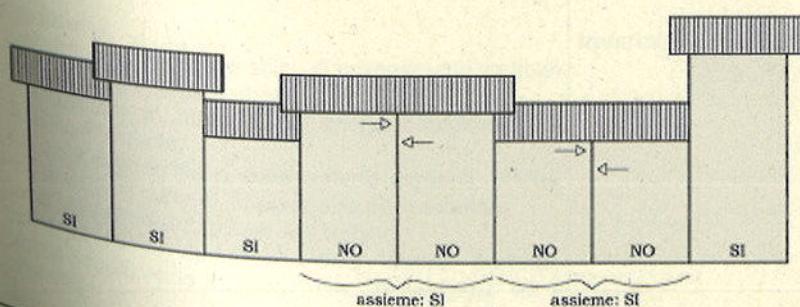
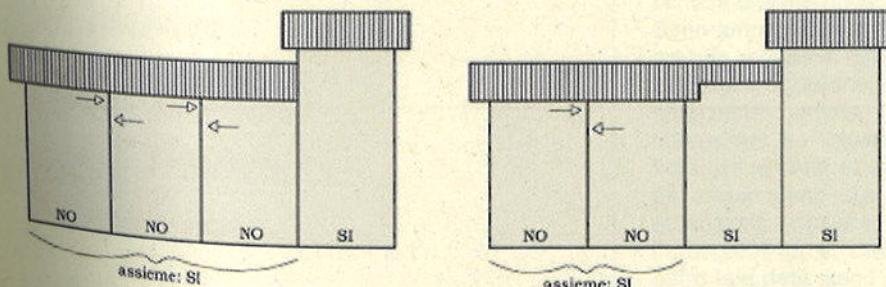
• **Invariato**

Invariato

Invariato

ALLEGATO ART. R2 dei "Criteri tipologici e costruttivi per i centri storici"

SCHEMA GUIDA



→ continuità

NO non si può sopraelevare

SI si può sopraelevare

testo eliminato	testo aggiunto
NORME IN VIGORE (rif.: <i>Criteri tipologici e costruttivi per i centri storici del P.R.G.</i>)	PROPOSTE DI VARIANTE
<p>R3) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</p> <p>Sono qualificati interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti ad adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze anche con cambio della destinazione d'uso. L'intervento comprende la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico, formale, il tipo ed il modo d'uso dei materiali, purché le murature perimetrali non vengano demolite.</p>	<p>R3) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</p> <p>Invariato</p>
<p>Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, sono possibili i seguenti interventi:</p>	<p>Invariato</p>
<p>Opere esterne:</p> <ul style="list-style-type: none"> modifiche della forma, dimensione, posizione e numero dei fori esistenti; modifiche formali e dimensionali a tamponamenti lignei; demolizione e nuova costruzione di collegamenti verticali in posizione anche diversa, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con la tipologia dell'edificio e con il contesto; demolizione e nuova costruzione di sporti e di collegamenti orizzontali in posizione anche diversa, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con la tipologia dell'intervento e con il contesto; rifacimento delle coperture anche con modifica di pendenza e numero delle falde; 	<p>Opere esterne:</p> <ul style="list-style-type: none"> Invariato Invariato Invariato Invariato Invariato Invariato
<p>• sopraelevazione fino a 50 cm, finalizzata al recupero del sottotetto a fini abitativi, salvo diversa prescrizione delle singole schede di rilevazione.</p>	<p>Invariato</p>
<p>Opere interne:</p> <ul style="list-style-type: none"> demolizione completa di solai, di collegamenti verticali e di murature interne portanti; realizzazione di nuovi solai, anche modificando il numero e le quote; realizzazione di nuovi collegamenti verticali, anche modificando il numero, la posizione ed i materiali; modifica della distribuzione dell'edificio; realizzazione di nuove murature interne portanti, anche modificando la posizione, la tipologia ed i materiali. 	<p>Invariato</p> <p>La sopraelevazione potrà essere eseguita <i>una tantum</i> ed in alternativa alla possibilità data dalla singola scheda di rilevazione.</p> <p>Sono ammessi ampliamenti maggiori se previsti dalle singole schede di rilevazione.</p> <p>La sopraelevazione di cui al presente punto trova attuazione anche qualora l'edificio sia stato interessato da interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, volti all'ampliamento volumetrico, purché gli stessi siano stati regolarmente concessionati o autorizzati antecedentemente alla data del 28.06.2007 o, in caso di denuncia di inizio attività, entro tale data siano decorsi i termini di cui all'art. 91 bis della L.P. 22/1991 e s.m.i..</p>

La ristrutturazione è l'intervento previsto generalmente per gli edifici storici compromessi staticamente o che conservano solo labili tracce delle strutture, della tipologia, degli elementi architettonici o decorativi originari. Data questa situazione di partenza, l'obiettivo delle opere è anche quello di riprodurre nell'edificio i caratteri tradizionali perduti, documentabili o desunti dal contesto o da tipologia simili, oppure di apportare quelle varianti che possano garantire un migliore inserimento nel contesto storico.

Per tutti i manufatti ottocenteschi/novecenteschi che presentano marcate connotazioni tipologiche e costruttive (Liberty ecc.) sono ammessi sui relativi fronti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro.

Invariato

testo-eliminato NORME IN VIGORE (rif.: <i>Criteri tipologici e costruttivi per i centri storici del P.R.G.</i>)	testo aggiunto PROPOSTE DI VARIANTE
<p>R4) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE</p> <p>Sono qualificati interventi di demolizione e ricostruzione quelli rivolti alla sostituzione dell'edificio. Si ricorre a questi interventi radicali nel caso di volumi staticamente precari, parzialmente crollati, incongrui architettonicamente o recanti sensibile intralcio alla funzionalità del centro abitato.</p> <p>Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, sono possibili i seguenti interventi, nel rispetto delle prescrizioni di zona e della categoria di intervento prevista per gli spazi di pertinenza:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ricomposizione planivolumetrica del volume all'interno del sedime attuale; • ricomposizione planivolumetrica del volume su nuovo sedime; • recupero del volume demolito nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione dell'edificio di pertinenza, qualora trattasi di una struttura accessoria; • ampliamento del volume esistente del 20%, fatti salvi maggiori ampliamenti se ammessi dalla singole schede. 	<p>R4) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE</p> <p>Invariato</p> <p>Invariato</p> <ul style="list-style-type: none"> • Invariato • Invariato • Invariato • Invariato • Invariato • sopraelevazione, sul sedime esistente, fino a ml. 1,50. La sopraelevazione potrà essere eseguita <i>una tantum</i> ed in alternativa all'ampliamento di volume di cui al punto precedente. Sono ammessi ampliamenti maggiori se previsti dalle singole schede di rilevazione. <p>La sopraelevazione di cui al presente punto trova attuazione anche qualora l'edificio esistente alla data del 24.07.1997 sia stato interessato da interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, volti all'ampliamento volumetrico, purché gli stessi siano stati regolarmente concessionati o autorizzati antecedentemente alla data del 28.06.2007 o, in caso di denuncia di inizio attività, entro tale data siano decorsi i termini di cui all'art. 91 bis della L.P. 22/1991 e s.m.i..</p>
<p>Qualora sia necessaria per migliorare la funzionalità urbana o il decoro del centro abitato, la demolizione e ricostruzione assume carattere prescrittivo. Questi casi sono segnalati dalle schede di rilevazione degli insediamenti storici, che specificano le modalità di ricostruzione in riferimento alle peculiarità dell'edificio, alle caratteristiche della superficie fondiaria o alle finalità urbanistiche. Su questi fabbricati, in alternativa della demolizione e ricostruzione possono essere eseguite solo operazioni di manutenzione ordinaria.</p> <p>Nel caso di volumi cadenti la ricostruzione deve basarsi o su documentazione attendibile o sul contesto circostante e sui caratteri delle tipologie simili; l'intervento dovrà comunque essere conforme a quanto stabilito dall'art. 7 delle Norme tecniche di attuazione. In alternativa alla demolizione e ricostruzione è sempre</p>	<p>Invariato</p>

consentito l'intervento di demolizione.

I fronti degli edifici liberati da eventuali demolizioni devono essere progettati al fine di dare loro compiutezza formale e dignità architettonica.

1.BIS VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CONCERNENTI LA REVISIONE DELLE N.T.A. DEL P.R.G. IN RIFERIMENTO ALLA POSSIBILITÀ DI SOPRAELEVAZIONE FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO PIANO MANSARDATO ABITABILE

Per inciso va ricordato che con deliberazione della Giunta provinciale 22 settembre 2006, n. 1984, concernente la "Metodologia per l'aggiornamento della cartografia del rischio idrogeologico del Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche" (P.G.U.A.P.), è stato stabilito che i nuovi piani regolatori generali, o le loro eventuali varianti, adottati dopo tale data, dovranno essere accompagnati da uno studio specifico volto a fornire la valutazione preventiva degli effetti possibili generati dalle nuove previsioni urbanistiche rispetto alle disposizioni inerenti il rischio idrogeologico riportate nell'apparato cartografico del P.G.U.A.P..

Relativamente alle modifiche normative introdotte dalla variante n. 8 al P.R.G. vigente del Comune di Arco, in riferimento alla possibilità di sopraelevazione finalizzata alla realizzazione di un nuovo piano mansardato abitabile, non si rilevano conseguenti variazioni che determinano ricadute concernenti l'apparato cartografico del P.G.U.A.P..

Gli interventi prospettati dalla variante puntuale in questione non comportano di fatto alcuna variazione della classe di uso del suolo prevista dalla strumentazione pianificatoria comunale vigente e, come diretta conseguenza, non implicano neppure un aggravamento della classe rischio.

Indipendentemente da quanto premesso, rimane comunque confermata la validità delle limitazioni imposte dalla normativa di livello sovraordinato connessa al P.G.U.A.P. e nello specifico:

- qualora l'edificio esistente sia compreso entro aree a rischio idrogeologico molto elevato (contrassegnate nella cartografia del P.G.U.A.P. dalla sigla R4) tali interventi non potranno essere ammessi ai sensi dell'art. 16 delle norme del P.G.U.A.P. stesso, che determina l'impossibilità di apportare alcuna variazione di superficie e/o di volume;
- qualora l'edificio esistente sia compreso entro aree a rischio idrogeologico elevato (contrassegnate dalla sigla R3), ai sensi di quanto disposto dall'art. 17 delle norme del P.G.U.A.P., saranno invece consentiti esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, con ampliamenti non superiori al 10% del volume esistente e al fine esclusivo di garantire la funzionalità, ove specifica perizia attesti il non aggravamento del rischio; disposizioni che si applicano anche agli edifici ricadenti nelle aree a rischio elevato di esondazione.

2. MODIFICA DELL'ART. 9 DELLE N.T.A. DEL P.R.G. RELATIVAMENTE ALLA DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PREVISTA PER GLI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE

Ai sensi dell'articolo 73 della Legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e s.m.i., la Giunta provinciale con deliberazione n. 1559, di data 17 febbraio 1992, come modificata con deliberazioni n. 12258, di data 3 settembre 1993, n. 1534, di data 16 giugno 2000, e n. 2930, di data 10 dicembre 2004, ha provveduto a determinare l'ampiezza degli spazi di parcheggio da riservare nelle nuove costruzioni o nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, avuto riguardo alle varie destinazioni d'uso.

Con Legge provinciale 15 dicembre 2004, n. 10, sono state introdotte modifiche al predetto articolo 73, in attuazione della stessa è seguita l'emissione di un'ulteriore deliberazione della Giunta provinciale, la n. 2327, di data 28 ottobre 2005, che ha approvato una generale revisione delle determinazioni assunte con la deliberazione n. 1559, di data 17 febbraio 1992 e s.m.i., predisponendo un nuovo testo normativo, integralmente sostitutivo dei precedenti ed organizzato in articolato e comprensivo di opportuna relazione integrativa.

Dopo un primo periodo applicativo delle nuove disposizioni e in seguito ad opportune verifiche, la Provincia ha riscontrato la necessità di apportare taluni correttivi al testo coordinato sopra richiamato, onde consentire la migliore applicazione delle nuove previsioni normative alle diverse realtà locali e riconoscere una maggiore autonomia operativa alle Amministrazioni comunali.

Tali modifiche hanno trovato formalizzazione all'interno della deliberazione della Giunta provinciale n. 1241, di data 16 giugno 2006, alla quale è stato allegato il "Testo unico" concernente le disposizioni in materia di spazi di parcheggio.

Gli articoli 1 e 2 del "Testo unico" definiscono le dotazioni di parcheggio previste quali "parametri minimi che possono essere motivatamente incrementati a livello locale, in relazione a singole specificità territoriali, mediante provvedimento del consiglio comunale".

Con queste premesse, in seno alla variante in essere, e quindi senza ricorrere a specifico provvedimento del Consiglio comunale, il Comune di Arco, a seguito di approfondimenti condotti dagli uffici dell'area tecnica – riportati ad argomentazione qui di seguito – ha ritenuto opportuno procedere con una definizione maggiormente articolata della dotazione di parcheggio richiesta nell'ambito di interventi riguardanti edifici destinati alla funzione residenziale.

Il punto 1 della "Tabella delle funzioni" allegata alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1241/2006 specifica le destinazioni d'uso connesse alla funzione residenziale riportando la seguente articolazione: abitazioni, collegi, conventi, piccoli uffici, studi professionali, artigianato di servizio.

Si precisa che le modifiche introdotte dalla presente variante sono limitate esclusivamente al caso in cui la funzione residenziale venga definita in riferimento ad edifici destinati ad abitazione, escludendo perciò gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica inerenti i collegi, i conventi, i convitti, i piccoli uffici, gli studi professionali e l'artigianato di servizio.

Quanto asserito trovò motivazione nei grossi problemi afferenti la mancanza di spazi per la sosta registrati negli ambiti residenziali, soprattutto per quanto attiene la realtà di grandi condomini caratterizzati dalla compresenza di numerose unità abitative a pezzatura prossima alla superficie minima (35 - 50 mq).

Lo standard minimo di parcheggio, previsto dalla normativa di livello provinciale, in riferimento alla residenza, per i comuni con prevalente economia turistica o con alta concentrazione di posti di lavoro, ricompresi, come il Comune di Arco, in "zona B" (ai sensi dell'elenco specifico allegato al "Testo unico"), ammonta a 1 mq/15 mc.

Sulla base di questi due elementi – superficie dell'alloggio mediamente concessionato e dotazione di parcheggio richiesta – è lecito sostenere che lo standard minimo provinciale non consente di soddisfare le esigenze effettivamente rilevate nell'ambito della realtà locale.

A livello esemplificativo, è infatti immediato sostenere che con un appartamento di superficie pari a 50 mq e altezza di circa 3 ml, si ottiene un volume di circa 150 mc che, alla luce dello standard di parcheggio di 1 mq/15 mc, determina 10 mq di parcheggio, dimensione peraltro non conforme alle disposizioni della medesima normativa provinciale, che fissa la dimensione minima di un posto auto a 12 mq (si veda l'articolo 2 del "Testo unico").

Se a questo si aggiunge il fatto che il numero dei componenti per famiglia si attesta, per quanto riguarda il Comune di Arco, mediamente a 2,5 unità, non è difficile sostenere che le auto effettivamente possedute da ogni nucleo familiare sono mediamente 2, arrivando potenzialmente ad essere anche 3, richiedendo ovviamente un equivalente numero di posti auto.

Come diretta conseguenza dei ragionamenti sopra espressi, la variante n. 8 procede aumentando il parametro concernente le dotazioni a parcheggio richieste in riferimento alla funzione residenziale/abitativa, precisando quindi l'esclusione degli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica inerenti i collegi, i conventi, i convitti, i piccoli uffici, gli studi professionali e l'artigianato di servizio, e differenziando inoltre tali dotazioni in riferimento alla casistica degli interventi edilizi prospettati (si vedano nello specifico le modifiche apportate alla "Tabella delle dotazioni" allegata all'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G.).

Con questo scopo, il punto 1 della tabella sopra richiamata, concernente le dotazioni minime a parcheggio previste per la funzione residenziale, viene articolato nel seguente modo:

- punto 1a inerente i soli interventi a fini abitativi ricadenti nelle zone territoriali omogenee definite dagli artt. 12, 13, 14, 15, 16 e 17 delle N.T.A. del P.R.G., differenziati secondo la casistica A e B, per la quale si rimanda nello specifico alla "Tabella delle dotazioni" allegata;
- punto 1b inerente gli interventi non contemplati all'interno della casistica prospettata dal punto 1a, quindi, nello specifico:
 - gli interventi a fini abitativi ricadenti all'interno delle zone territoriali omogenee definite dagli artt. 12, 13, 14, 15, 16 e 17 delle N.T.A. del P.R.G., non contemplati nella casistica A e B,
 - gli interventi riferiti ai collegi, conventi, convitti, piccoli uffici, studi professionali e artigianato di servizio, ricadenti o meno all'interno delle zone territoriali omogenee definite dagli artt. 12, 13, 14, 15, 16 e 17 delle N.T.A. del P.R.G., contemplati o meno nella casistica A e B,
 - gli interventi non ricadenti all'interno delle zone territoriali omogenee definite dagli artt. 12, 13, 14, 15, 16 e 17 delle N.T.A. del P.R.G., riferendosi per esempio, a puro livello esemplificativo e non esauritivo, a quelli concernenti la funzione residenziale in centro storico (ex art. 11 delle N.T.A. del P.R.G.) oppure in area agricola (ex artt. 37, 38, 39 e 40 delle N.T.A. del P.R.G.).

Per meglio circostanziare la portata della modifica introdotta sopra descritta, si riportano di seguito alcune possibili casistiche degli interventi prospettati con la specifica della corrispondente dotazione minima a parcheggio richiesta ai sensi della variante:

TIPO DI INTERVENTO	DOTAZIONE MINIMA A PARCHEGGIO RICHIESTA
Nuova unità abitativa RICADENTE all'interno di una delle zone territoriali omogenee definite dagli artt. 12, 13, 14, 15, 16 o 17 delle N.T.A. del P.R.G.	1 mq/10 mc con un minimo di 2 posti auto
Cambio di destinazione d'uso a fini residenziali RICADENTE all'interno di una delle zone territoriali omogenee definite dagli artt. 12, 13, 14, 15, 16 o 17 delle N.T.A. del P.R.G.	1 mq/15 mc
Ufficio RICADENTE all'interno di una delle zone territoriali omogenee definite dagli artt. 12, 13, 14, 15, 16 o 17 delle N.T.A. del P.R.G.	1 mq/15 mc
Ufficio NON RICADENTE all'interno di una delle zone territoriali omogenee definite dagli artt. 12, 13, 14, 15, 16 o 17 delle N.T.A. del P.R.G.	1 mq/15 mc

Sempre in riferimento alla problematicità connessa alla mancanza di adeguati spazi per la sosta negli ambiti residenziali caratterizzati dalla presenza di condomini ospitanti numerose unità abitative, si è inoltre proceduto a definire maggiormente la tipologia che dovranno assumere gli spazi a parcheggio definiti quali "direttamente accessibili" ai sensi della specifica normativa provinciale di riferimento: nello specifico, questi spazi dovranno trovare localizzazione in superficie e in posizione facilmente riconoscibile, oltre che accessibile, e possibilmente in prossimità dell'accesso al lotto di cui sono pertinenza; detti parcheggi dovranno inoltre assumere carattere di spazio comune costituendo una comproprietà catastale estesa a tutti i proprietari dell'immobile interessato.

Alla luce di quanto premesso, le modifiche apportate dalla variante n. 8 relativamente alla questione in esame, si concretizzano, così come meglio evidenziato all'interno della tabella riportata a partire dalla pagina seguente:

- nell'aumento delle dotazioni a parcheggio richieste in riferimento alla funzione residenziale, differenziate rispetto alla casistica degli interventi edilizi prospettati (si vedano nello specifico le modifiche apportate al testo dell'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G. vigente e alla *"Tabella delle dotazioni"* allegata all'articolo stesso);
- nel parallelo incremento del parametro connesso al "rapporto di utilizzo interrato massimo" previsto dalle norme che regolamentano le zone territoriali omogenee interessate dalla modifica di cui al punto precedente, al fine di consentire l'effettiva realizzazione degli stalli per la sosta richiesti in aggiunta a quelli determinati nel rispetto dello standard minimo provinciale di 1 mq/15 mc (si vedano nello specifico le modifiche introdotte nell'art. 12 comma 3, art. 13 comma 3, art. 14 comma 2, art. 15 comma 2, art. 16 comma 2, art. 17 comma 3, e da ultimo nell'art. 5 comma 1 lettera 1h) e nell'art. 78 comma 4 delle N.T.A. del P.R.G. vigente).

Per comprendere appieno le disposizioni contenute nella presente stesura della variante n. 8 al P.R.G., successiva a quella di prima adozione, occorre fare riferimento anche a quanto descritto all'interno della *Seconda premessa* e dell'elaborato rimesso in allegato *Variante 8 - Relazione sulle osservazioni e relative controdeduzioni*, di data giugno 2008.

testo-eliminato	testo aggiunto
NORME IN VIGORE (rif.: <i>Norme tecniche di attuazione del P.R.G.</i>)	PROPOSTE DI VARIANTE
<p>ART. 5 - INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONI VARIE</p> <p>Commi 1a) → 1g) ... <i>omissis</i> ...</p> <p>1h) SUPERFICIE A VERDE ALBERATO (SVA): E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le zone piantumate con essenze ad alto fusto, aiuole, tappezzanti, prato, ecc. Da detta superficie devono essere escluse le aree a parcheggio in grigliato. Le superfici sottostanti al verde alberato possono essere occupate da interrati nella misura non superiore all'80%.</p> <p>Commi 1i) → 2c) ... <i>omissis</i> ...</p>	<p>ART. 5 - INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONI VARIE</p> <p>Commi 1a) → 1g) Invariati</p> <p>1h) SUPERFICIE A VERDE ALBERATO (SVA): E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le zone piantumate con essenze ad alto fusto, aiuole, tappezzanti, prato, ecc. Da detta superficie devono essere escluse le aree a parcheggio in grigliato. Le superfici sottostanti al verde alberato possono essere occupate da interrati nella misura non superiore all'80%. La limitazione di cui al periodo precedente non trova applicazione nelle zone specificatamente normate dagli artt. 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 78 delle presenti <i>Norme tecniche di attuazione</i>.</p> <p>Commi 1i) → 2c) Invariati</p>

testo eliminato	testo aggiunto
NORME IN VIGORE	PROPOSTE DI VARIANTE
NORME IN VIGORE (rif.: Norme tecniche di attuazione del P.R.G.)	ART. 9 - DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI
<p>1. Gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e quelli di mutamento della destinazione d'uso dei manufatti esistenti devono prevedere adeguati spazi per parcheggio in base alla funzione dell'edificio, come da tabella allegata e secondo quanto stabilito dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 1559 dd. 17.02.92 e con deliberazione n. 12258 dd. 03.09.93, ai sensi dell'art. 73 della L.P. 22/91 e ss. mm..</p> <p>2. Salvo diversa disposizione delle norme di zona, in aderenza ai fabbricati esistenti è ammessa l'edificazione di parcheggi interrati fino a soddisfare gli standard minimi previsti dalle presenti norme, anche superando il rapporto di utilizzo dell'interrato. L'Amministrazione può autorizzare un numero di parcheggi interrati superiore agli standard minimi, se questi sono funzionali agli edifici limitrofi.</p>	<p>ART. 9 - DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI</p> <p>1. Gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento ed il cambio di destinazione d'uso dei manufatti esistenti devono prevedere, in relazione alle funzioni dell'edificio, spazi di parcheggio nella quantità minima stabilita dalle specifiche norme che regolano la materia e dalle tabelle allegate.</p> <p>2. Invariato</p> <p>3. Gli spazi per parcheggio direttamente accessibili dall'esterno del lotto di pertinenza dell'edificio a cui sono destinati, quantificati nella misura di $\frac{1}{4}$ dello spazio minimo richiesto, dovranno trovare localizzazione in superficie e in posizione accessibile, facilmente riconoscibile e possibilmente in prossimità dell'accesso al lotto. Detti parcheggi dovranno assumere carattere di spazio comune costituendo una comproprietà catastale estesa a tutti i proprietari dell'immobile interessato.</p>

ALLEGATO ART. 9

TABELLA DELLE FUNZIONI

testo aggiunto ai sensi di quanto predisposto dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 1241 dd. 16.06.2006

1.	RESIDENZA: abitazioni, collegi, conventi, convitti, piccoli uffici, studi professionali, artigianato di servizio.
2.	ALBERGHI.
3.	SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE COLLETTIVO: 3a. ISTRUZIONE: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo, scuole superiori, università. 3b. ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE: assistenziali ed ambulatoriali, religiose, uffici postali, banche, servizi sociali di quartiere. 3c. ATTREZZATURE SPORTIVE E DI CONCENTRAZIONE: impianti sportivi, stadi, palazzi dello sport e di convegno, cinema, teatri, cimiteri, mostre fiere biblioteche, musei, mense. 3d. ATTREZZATURE OSPEDALIERE: ospedali, case di cura. 3e. ATTREZZATURE DELLA PROTEZIONE CIVILE. 3f. ATTREZZATURE ASSISTENZIALI: case di riposo, comunità terapeutiche.
4.	EDIFICI PRODUTTIVI: industrie e artigianato di produzione.
5.	EDIFICI PER IL COMMERCIO: 5a. AL DETTAGLIO E CENTRI COMMERCIALI. 5b. ALL'INGROSSO, MAGAZZINI E DEPOSITI.
6.	ESERCIZI PUBBLICI: ristoranti, bar, discoteche, sale giochi e simili.
7.	EDIFICI PER LE ATTIVITÀ AMMINISTRATIVE: uffici pubblici, centri direzionali.
8.	IMPIANTI DI RISALITA.
9.	EDIFICI DI TIPOLOGIA NON COMUNE: luoghi di culto, manufatti a servizi di aeroporti e porti, centrali elettriche.

ALLEGATO ART. 9
TABELLA DELLE DOTAZIONI

testo aggiunto dalla presente variante al P.R.G.

FUNZIONI	STANDARD
<p>1. RESIDENZA:</p> <p>1a. Per gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica ricadenti nell'ambito delle: "aree residenziali consolidate" (vedi art. 12), "aree residenziali consolidate speciali" (vedi art. 13), "aree residenziali di completamento estensivo" (vedi art. 14), "aree residenziali di completamento semiestensivo" (vedi art. 15), "aree residenziali di completamento intenso" (vedi art. 16), "aree a verde privato" (vedi art. 17), ivi compresi gli interventi di nuovo sviluppo edilizio subordinati alla stesura di piani attuativi contraddistinti dalle funzioni consentite nelle aree di cui sopra, differenziati sulla base delle seguenti specifiche: A. ampliamenti volumetrici per finalità residenziali (con esclusione di quelli inerenti collegi, conventi, convitti, piccoli uffici, studi professionali, artigianato di servizio), volti ad aumentare la superficie delle unità abitative preesistenti, senza incrementarne il numero; B. nuove costruzioni e/o ampliamenti volumetrici per finalità residenziali (con esclusione di quelli inerenti collegi, conventi, convitti, piccoli uffici, studi professionali, artigianato di servizio), volti ad incrementare il numero delle unità abitative.</p> <p>1b. Per gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica non contemplati all'interno della casistica di cui al punto 1a, ivi compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione, con o senza cambio di destinazione d'uso, non subordinati alla stesura di piani attuativi.</p>	<p>1 mq/10 mc per la sola quota volumetrica in ampliamento</p> <p>1 mq/10 mc per la sola quota volumetrica in ampliamento oppure per quella ospitante le nuove costruzioni con un minimo di 2 posti auto per ciascuna unità abitativa insediata nella quota volumetrica in ampliamento e/o di nuova edificazione</p> <p>1 mq/15 mc</p>
2. ALBERGHI:	Invariato
<p>3. SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO:</p> <p>3a. ISTRUZIONE</p> <p>3b. ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE</p> <p>3c. ATTREZZATURE SPORTIVE E DI CONCENTRAZIONE</p> <p>3d. ATTREZZATURE OSPEDALIERE</p> <p>3e. STRUTTURE DELLA PROTEZIONE CIVILE</p> <p>3f. STRUTTURE ASSISTENZIALI</p>	<p>Invariato</p> <p>Invariato</p> <p>Invariato</p> <p>Invariato</p> <p>Invariato</p> <p>Invariato</p>
4. EDIFICI PRODUTTIVI:	Invariato
<p>5. EDIFICI PER IL COMMERCIO:</p> <p>5a. AL DETTAGLIO E CENTRI COMMERCIALI</p> <p>5b. ALL'INGROSSO, MAGAZZINI E DEPOSITI</p>	<p>Invariato</p> <p>Invariato</p>
6. ESERCIZI PUBBLICI:	Invariato
7. EDIFICI PER LE ATTIVITÀ AMMINISTRATIVE	Invariato
8. IMPIANTI DI RISALITA.	Invariato
9. EDIFICI DI TIPOLOGIA NON COMUNE:	Invariato

testo eliminato
testo aggiunto

ART. 12 - AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE

1. ... *omissis* ...
2. ... *omissis* ...
3. Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:
 - rapporto di copertura massimo: 40%;
 - rapporto di utilizzo interrato massimo: 60%; 80%;
 - altezza massima : ml. 12,50;
 - distanza dai confini: vedi art. 5;
 - distanza dai fabbricati: vedi art. 5;
 - distanza dalle strade: vedi art. 5;
 - distanze dalle aree per servizi: vedi art. 5;
 - distanze delle sopraelevazioni: vedi art. 5;
 - demolizioni e ricostruzioni: vedi art. 5;
 - dotazione di parcheggi: vedi art. 9;
 - rapporto di verde alberato minimo: 15%.

ART. 13 - AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE SPECIALI

1. ... *omissis* ...
2. ... *omissis* ...
3. Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:
 - rapporto di copertura massimo: 30%;
 - rapporto di utilizzo interrato massimo: 50%; 80%;
 - altezza massima: ml. 9,00;
 - distanza dai confini: vedi art. 5;
 - distanza dai fabbricati: vedi art. 5;
 - distanza dalle strade: vedi art. 5;
 - distanze dalle aree per servizi: vedi art. 5;
 - distanze delle sopraelevazioni: vedi art. 5;
 - demolizioni e ricostruzioni: vedi art. 5;
 - dotazione di parcheggi: vedi art. 9;
 - rapporto di verde alberato minimo: 30%.

ART. 14 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ESTENSIVE

1. ... *omissis* ...
2. Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:
 - superficie minima di intervento: mq. 500;
 - indice di fabbricabilità massimo: 1,5 mc/mq;
 - rapporto di copertura massimo: 30%;
 - rapporto di utilizzo interrato massimo: 50%; 80%;
 - altezza massima fabbricato: ml. 8,00;
 - distanza dai confini: vedi art. 5;
 - distanza dai fabbricati: vedi art. 5;
 - distanza dalle strade: vedi art. 5;
 - distanza dalle aree per servizi: vedi art. 5;
 - demolizioni e ricostruzioni: vedi art. 5;
 - dotazione di parcheggi: vedi art. 9;
 - rapporto di verde alberato minimo: 30%.
3. ... *omissis* ...

ART. 15 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO SEMIESTENSIVE

1. ... *omissis* ...
2. Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri, salvo diversa indicazione del cartiglio:
 - superficie minima di intervento: mq. 500;
 - indice di fabbricabilità massimo: 2,0 mc/mq;
 - Indice di fabbricabilità minimo: 1,2 mc/mq;
 - rapporto di copertura massimo: 35%;
 - rapporto di utilizzo interrato massimo: 55%; 80%
 - altezza massima fabbricato: ml. 11,00;
 - distanza dai confini: vedi art. 5;
 - distanza dai fabbricati: vedi art. 5;
 - distanza dalle strade: vedi art. 5;
 - distanza dalle zone servizi: vedi art. 5;
 - demolizioni e ricostruzioni: vedi art. 5;
 - dotazione di parcheggi: vedi art. 9;
 - rapporto di verde alberato minimo: 30%.

3. ... *omissis* ...

4. ... *omissis* ...

ART. 16 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO INTENSIVE

1. ... *omissis* ...
2. Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:
 - superficie minima di intervento: mq. 500;
 - indice di fabbricabilità massimo: 2,5 mc/mq;
 - Indice di fabbricabilità minimo: 1,5 mc/mq;
 - rapporto di copertura massimo: 35%;
 - rapporto di utilizzo interrato massimo: 55%; 80%
 - altezza massima fabbricato: ml. 12,50;
 - distanza dai confini: vedi art. 5;
 - distanza dai fabbricati: vedi art. 5;
 - distanza dalle strade: vedi art. 5;
 - distanza dalle zone servizi: vedi art. 5;
 - demolizioni e ricostruzioni: vedi art. 5;
 - dotazione di parcheggi: vedi art. 9;
 - rapporto di verde alberato minimo: 30%.

3. ... *omissis* ...

ART. 17 - AREE A VERDE PRIVATO

1. ... *omissis* ...
2. ... *omissis* ...
3. Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:
 - rapporto di utilizzo interrato massimo: 80%;
 - altezza massima: ml. 9,50;
 - distanza dai confini: vedi art. 5;
 - distanza dai fabbricati: vedi art. 5;
 - distanza dalle strade: vedi art. 5;
 - distanza dalle zone servizi: vedi art. 5;
 - distanze delle sopraelevazioni: vedi art. 5;
 - demolizioni e ricostruzioni: vedi art. 5;
 - dotazione di parcheggi: vedi art. 9;
 - rapporto di verde alberato minimo: 30%.

ART. 78 - ARCO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE - n. 11

1. ... *omissis* ...
2. ... *omissis* ...
3. ... *omissis* ...
4. La progettazione del piano di lottizzazione dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:
 - a) i volumi esistenti ad uso non residenziale dovranno essere demoliti e ricostruiti;
 - b) per la nuova edificazione valgono i seguenti parametri:
 - indice di fabbricabilità territoriale massimo: 2,20 mc/mq;
 - rapporto di copertura massimo: 35%;
 - rapporto di utilizzo interrato massimo: **55%; 80%**
 - c) ... *omissis* ...
5. ... *omissis*...
6. ... *omissis*...

2.BIS VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CONCERNENTI LA MODIFICA DELL'ART. 9 DELLE N.T.A. DEL P.R.G. RELATIVAMENTE ALLA DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PREVISTA PER GLI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE

In analogia con quanto descritto all'interno del precedente capitolo 1.BIS, anche relativamente alle modifiche normative introdotte dalla variante n. 8 al P.R.G. vigente del Comune di Arco, in riferimento alla variazione della dotazione minima di parcheggi prevista per gli interventi di nuova edificazione residenziale, non si rilevano conseguenti variazioni che determinano ricadute concernenti l'apparato cartografico del P.G.U.A.P..

Gli interventi prospettati dalla variante puntuale in questione non comportano infatti alcuna variazione della classe di uso del suolo prevista dalla strumentazione pianificatoria comunale vigente e, come diretta conseguenza, non implicano neppure un aggravamento della classe rischio.

Per ulteriori approfondimenti in merito alla compatibilità degli interventi puntuali si rimanda ovviamente alla normativa di livello sovraordinato connessa al P.G.U.A.P. stesso.

3. POSSIBILITÀ DI REALIZZAZIONE DI STRUTTURE ACCESSORIE ALLA COLTIVAZIONE DEI FONDI AGRICOLI E ALLA GESTIONE DI AMBITI A BOSCO E A PASCOLO

La salvaguardia del nostro ambiente e del paesaggio è strettamente legata al rispetto delle norme di tutela esistenti e ad una corretta vigilanza operata sul territorio.

È altresì vero che l'interpretazione della norma è fondamentale al fine di una migliore tutela del territorio così come spesso ci si dimentica che la salvaguardia dello stesso è strettamente connessa alla sua fruizione e coltivazione.

La coltivazione dei fondi abbisogna però di acqua, attrezzature e quant'altro necessario per il loro riparo; altra cosa può essere l'accatastamento della legna per l'uso personale.

Va però evitata la punteggiatura del territorio con tettoie, cisterne, baracche o quanto di più singolare può suggerire la fantasia e la consuetudine popolare.

Il territorio dell'Engadina può essere preso a riferimento per la delicatezza e la cura con cui tali elementi diventano peculiarità di un paesaggio incontaminato e ben curato.

Negli ultimi tempi sono inoltre state rilevate numerose segnalazioni per abusi edilizi concernenti la realizzazione di strutture funzionali assimilabili a quelle descritte poco sopra, opere che, in verità, dovrebbero essere risolte più con il buon senso che non con l'intervento di tecnici sia pubblici che privati.

Si rende quindi necessario porre in essere regole e tipologie comuni volte a risolvere tale problematica e nel contempo ad incentivare, quanto permettere, una corretta coltivazione dei fondi e la gestione rispettosa di ambiti particolarmente sensibili quali quelli a bosco e a pascolo, disincentivando l'insorgenza di elementi incontrollati e casuali.

In questi termini e a seguito dell'impegno assunto dal Consiglio comunale sulla scorta di una specifica mozione presentata nel corso del mese di aprile 2007, la variante n. 8 al P.R.G. interviene puntualmente apportando alcune modifiche normative agli articoli 37, 41, 42 e 61 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, così come meglio evidenziato all'interno della tabella comparativa riportata a partire dalla pagina seguente, al fine di consentire la possibilità effettiva di realizzazione di strutture accessorie alla coltivazione dei fondi agricoli e alla gestione di ambiti a bosco e a pascolo.

Per comprendere appieno le disposizioni contenute nella presente stesura della variante n. 8 al P.R.G., successiva a quella di prima adozione, occorre fare riferimento anche a quanto descritto all'interno della Seconda premessa e dell'elaborato rimesso in allegato Variante 8 - Relazione sulle osservazioni e relative controdeduzioni, di data giugno 2008.

A quanto sopra si deve aggiungere il fatto che, su specifica disposizione avanzata da parte dell'Ufficio per la pianificazione subordinata della P.A.T., la disciplina dei manufatti agricoli è integrata specificando che non rientrano tra tali manufatti le legnai, la possibilità di realizzazione delle quali è consentita esclusivamente in presenza e nelle vicinanze degli edifici residenziali di cui costituiscono pertinenza.

testo-eliminato	testo aggiunto
NORME IN VIGORE (rif.: Norme tecniche di attuazione del P.R.G.)	PROPOSTE DI VARIANTE
<p>ART. 37 - AREE AGRICOLE</p> <p>1. Per le zone E1, E2 ed E3 valgono le seguenti disposizioni generali. Fatte salve le norme specifiche di zona, nelle zone agricole, per la costruzione dei manufatti si dovranno rispettare le seguenti indicazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. le stalle dovranno essere localizzate su aree distanti almeno ml. 200 dalle zone individuate per insediamenti a prevalenza residenziale, per attrezzature e servizi pubblici, a verde, per attrezzature turistiche; b. tutte le nuove stalle dovranno distare dalle abitazioni non meno di ml. 50 esclusa l'abitazione del conduttore che comunque non deve essere in collegamento diretto con la stalla. Le stalle devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di ml. 50 dalle abitazioni. Le concimaie devono avere una distanza non minore di ml. 30 dalle strade statali e provinciali; c. per le distanze da pozzi e sorgenti vale quanto precisato nei relativi articoli. 	<p>ART. 37 - AREE AGRICOLE</p> <p>1. Invariato</p>
<p>2. La nuova edificazione deve risultare preferibilmente accoppiata con gli insediamenti esistenti, al fine di limitare al massimo il consumo di suolo agricolo. Le stalle ed i fienili possono essere anche staccati dagli altri fabbricati, purché mantengano rapporti spaziali organici con il resto della struttura insediativa e con i relativi complessi agricoli, opportunamente ed armonicamente articolati per funzioni. La costruzione di ricoveri o annessi agricoli per la conduzione agricola dei fondi (ricoveri, depositi, magazzini, locali per attrezzi, essiccati, silos, ecc.) vanno disposti nelle posizioni più defilate rispetto alle visuali principali evitando collocazioni casuali rispetto al contesto insediativo e al quadro ambientale locale.</p>	<p>2. Invariato</p>
<p>3. I proprietari devono assicurare la rimozione degli oggetti di scarto, dei depositi di residui e di materiali abbandonati e quant'altro può deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la qualità ambientale. Il Sindaco provvede con ordinanza a prescrivere le opere e le misure idonee ad assicurare il corretto assetto delle singole aree.</p>	<p>3. Invariato</p>
<p>4. Le recinzioni dovranno essere compatibili con il contesto paesaggistico e dovranno essere realizzate evitando, per quanto possibile strutture in muratura, privilegiando elementi lignei o in ferro con un'altezza massima complessiva di ml. 1,50 evitando la creazione di barriere opache all'unitaria percezione visiva del contesto. E' consentita la ricostruzione con le stesse caratteristiche dei muri a secco esistenti.</p>	<p>4. Invariato</p>
<p>5. Nelle aree agricole E1 ed E2, situate ad una quota inferiore a 500 m s.l.m., sulle superfici fondiarie accorpate di almeno mq. 3.000, è consentita la realizzazione di manufatti per il ricovero degli attrezzi</p>	<p>5. Nelle aree agricole E1 ed E2 sono realizzabili strutture accessorie alla coltivazione dei fondi, quali depositi attrezzi, secondo le tipologie descritte negli schemi compositivi allegati, e nel rispetto dei parametri</p>

agricoli, di volume non superiore a mc. 20; tale limite è elevato a mc. 30, se la superficie fondiaria accorpata è superiore a mq. 5.000. Essi devono essere collocati nella posizione più defilata, rispetto alle visuali paesaggistiche, ed essere realizzati con struttura portante e tamponamenti in legno, questi ultimi costituiti da un semplice strato di assi non piallate.

volumetrici di seguito specificati, in riferimento all'estensione delle superfici fondiarie accorpate interessate dall'intervento (tali superfici devono essere sempre considerate al netto delle aree corrispondenti al sedime di eventuali edifici esistenti ricompresi e regolarmente accatastati):

- da mq. 1.000 a mq. 3.000 mc. 10;
- da mq. 3.000 a mq. 5.000 mc. 20;
- oltre mq. 5.000 mc. 30.

In alternativa è consentita la realizzazione di una tettoia secondo le tipologie descritte negli schemi compositivi allegati, e nel rispetto dei parametri inerenti la superficie coperta massima, comprensiva di gronda, di seguito specificati, in riferimento all'estensione delle superfici fondiarie accorpate interessate dall'intervento:

- da mq. 1.000 a mq. 3.000 mq. 15;
- da mq. 3.000 a mq. 5.000 mq. 25;
- oltre mq. 5.000 mq. 35.

È quindi consentita la costruzione di un deposito attrezzi oppure di una tettoia, non ammettendo la realizzazione di più d'una struttura accessoria nell'ambito della medesima superficie accorpata a prescindere dalla sua estensione.

In presenza di edifici residenziali è inoltre consentita la realizzazione di una legnaia che deve essere necessariamente collocata nelle vicinanze o in aderenza al manufatto di cui costituisce pertinenza.

Le legnaie devono essere realizzate secondo le tipologie descritte negli schemi compositivi allegati, e nel rispetto dei parametri volumetrici di seguito specificati in riferimento all'estensione delle superfici fondiarie accorpate interessate dall'intervento:

- fino a mq. 3.000 mc. 10;
- da mq. 3.000 a mq. 5.000 mc. 20;
- oltre mq. 5.000 mc. 30.

È altresì ammessa la collocazione di cisterne funzionali alla raccolta delle acque meteoriche nel rispetto della dimensione massima di mc. 1 (capacità netta del serbatoio) ogni mq. 500 di superficie con destinazione agricola E1 ed E2 (al netto delle aree corrispondenti al sedime di eventuali edifici esistenti ricompresi e regolarmente accatastati), interrate, ovvero fuori terra purché opportunamente mitigate alla vista mediante l'impiego di mascheramenti realizzati in assito di legno grezzo o pietra e mediante la piantumazione di essenze arbustive sempreverdi.

Qualora le cisterne siano più d'una, queste dovranno essere aggregate e il loro approntamento dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni localizzative definite in base all'estensione delle superfici fondiarie accorpate interessate dall'intervento:

- da mq. 500 a mq. 2.000 una sola localizzazione;
- da mq. 2.000 a mq. 4.000 massimo due localizzazioni;
- oltre mq. 4.000 massimo tre localizzazioni.

Le strutture accessorie di cui sopra e le cisterne per la raccolta delle acque meteoriche, devono essere collocate nella posizione più defilata rispetto alle visuali paesaggistiche.

Nel caso in cui siano presenti terrazzamenti o balze naturali del terreno, l'allestimento deve avvenire in continuazione o in aderenza delle murature esistenti, riprendendone possibilmente i materiali costruttivi, nonché nelle vicinanze dei dislivelli naturali; i depositi attrezzi e le cisterne possono inoltre essere realizzati internamente ai terrazzamenti esistenti o alle balze del terreno, quindi in posizione interrata, lasciando libero il solo fronte formato dal nuovo muro di contenimento, nel rispetto delle tipologie descritte negli schemi compositivi allegati.

Nel caso in cui le aree agricole E1 ed E2 oggetto d'intervento risultino sottoposte a tutela ai sensi dell'art. 61, le nuove edificazioni di cui sopra sono concesse soltanto qualora l'estensione delle superfici fondiarie accorpate interessate dall'intervento rispondano alle dimensioni di seguito riportate:

<i>estensione superfici fondiarie accorpate</i>	<i>depositi attrezzi legnaie: volume massimo</i>	<i>tettoia: sup. coperta massima cisterne:</i>
• da mq. 2.000 a mq. 3.000	mc. 10;	mq. 15;
• da mq. 3.000 a mq. 5.000	mc. 20;	mq. 25;
• oltre mq. 5.000	mc. 30;	mq. 35;
• ogni mq. 500		mc. 1

Ai fini dei parametri edificatori di zona, le strutture accessorie sopra richiamate non costituiscono volume e non è ammesso il loro cambio di destinazione d'uso. Ai fini del raggiungimento delle soglie dimensionali fissate in riferimento alla superficie fondiaria oggetto d'intervento, si consente l'accorpamento di terreni limitrofi anche se non appartenenti ad un singolo proprietario, previa sottoscrizione di un accordo da parte di tutti i proprietari interessati.

Nel caso di utilizzo condiviso delle strutture accessorie realizzate a seguito dell'accordo di cui sopra, le volumetrie ammesse per depositi attrezzi/legnaie vengono incrementate di un bonus una tantum, riferito all'intera compagine proprietaria oggetto di accorpamento, di mc. 5, mentre le superfici per tettoie di mq. 2,5.

6. La realizzazione di interventi connessi alla sicurezza del territorio, finalizzati al settore delle calamità pubbliche, è consentita, purché gli stessi risultino finalizzati al pubblico interesse.

6. Invariato

testo eliminato	testo aggiunto
NORME IN VIGORE (rif.: Norme tecniche di attuazione del P.R.G.)	PROPOSTE DI VARIANTE
<p>ART. 41 - E4) AREE A BOSCO</p> <p>1. Comprendono le parti del territorio occupate da boschi di qualsiasi tipo. Esse sono destinate alla protezione del territorio ed alla coltivazione e conservazione del verde boschivo. Sono ammesse le opere necessarie per l'attuazione degli interventi previsti dal piano generale forestale della Provincia e dai piani di assestamento forestale, ovvero gli interventi autorizzati ai sensi del R.D. 30.12.1923, n. 3267 e del R.D. 16.05.1926, n. 1126 e della L.P. 23.11.1978, n. 48, nonché dei lavori di sistemazione idraulico-forestale.</p> <p>2. Sugli edifici esistenti alla data 24.07.1997, non individuati come insediamenti storici, sono ammesse tutte le categorie d'intervento fino alla sostituzione edilizia e l'ampliamento del volume emergente, nella misura massima del 15%, a condizione che l'intervento preveda la riqualificazione formale dell'intero edificio. Non è ammessa la costruzione di parcheggi interrati. L'ampliamento del volume emergente è elevato al 20% per le malghe collettive ed i rifugi classificati "alpini".</p> <p>3. Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> • altezza massima fabbricato ml. 6.00; • distanza dai confini: vedi art. 5; • distanza dai fabbricati: vedi art. 5; • distanza dalle strade: vedi art. 5; • distanze delle sopraelevazioni: vedi art. 5. 	<p>ART. 41 - E4) AREE A BOSCO</p> <p>1. Invariato</p> <p>2. Invariato</p> <p>3. Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> • altezza massima fabbricato ml. 6.00; • distanza dai confini: vedi art. 5; • distanza dai fabbricati: vedi art. 5; • distanza dalle strade: vedi art. 5; • distanze delle sopraelevazioni: vedi art. 5. <p>In tali aree, in presenza di edifici isolati privi di un'alternativa e più consona forma di approvvigionamento idrico e/o di aree ad uso agricolo coltivate, interne all'ambito a bosco, è altresì ammessa la collocazione di cisterne funzionali alla raccolta delle acque meteoriche.</p> <p>In presenza di edifici isolati esistenti è consentita la collocazione di una cisterna per ciascun edificio nel rispetto della dimensione massima di mc. 10 (capacità netta del serbatoio); nel caso di aree ad uso agricolo interne all'ambito a bosco la collocazione è invece consentita nel rispetto della dimensione massima di mc. 1 (capacità netta del serbatoio) ogni mq. 500 di superficie coltivata (al netto delle aree corrispondenti al sedime di eventuali edifici esistenti ricompresi e regolarmente accatastati).</p> <p>Le cisterne possono essere interrate, ovvero fuori terra purché opportunamente mitigate alla vista mediante l'impiego di mascheramenti realizzati in assito di legno grezzo o pietra e mediante la piantumazione di essenze arbustive sempreverdi.</p> <p>Qualora le cisterne siano più d'una, queste dovranno essere aggregate e il loro appontamento dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni localizzative definite in base all'estensione delle superfici fondiarie accorpate interessate dall'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> • da mq. 500 a mq. 2.000 una sola localizzazione; • da mq. 2.000 a mq. 4.000 massimo due localizzazioni; • oltre mq. 4.000 massimo tre localizzazioni.

Tali strutture devono comunque essere collocate nella posizione più defilata rispetto alle visuali paesaggistiche.

Nel caso in cui siano presenti terrazzamenti o balze naturali del terreno, l'allestimento deve avvenire in continuazione o in aderenza delle murature esistenti, riprendendone i materiali costruttivi al fine del mascheramento, oppure nelle vicinanze dei dislivelli naturali; le cisterne possono inoltre essere realizzate internamente ai terrazzamenti esistenti o alle balze del terreno, quindi in posizione interrata, lasciando libero il solo fronte formato dal nuovo muro di contenimento, nel rispetto delle tipologie descritte negli schemi compositivi allegati.

In presenza di edifici residenziali è inoltre consentita la realizzazione di una legnaia che deve essere necessariamente collocata nelle vicinanze o in aderenza al manufatto di cui costituisce pertinenza.

Le legnaie devono essere realizzate secondo le tipologie descritte negli schemi compositivi allegati, e nel rispetto dei parametri volumetrici di seguito specificati in riferimento all'estensione delle superfici fondiarie accorpate interessate dall'intervento (tali superfici devono essere sempre considerate al netto delle aree corrispondenti al sedime degli edifici esistenti ricompresi e regolarmente accatastati):

- fino a mq. 3.000 mc. 10;
- da mq. 3.000 a mq. 5.000 mc. 20;
- oltre mq. 5.000 mc. 30.

testo eliminato NORME IN VIGORE (rif.: Norme tecniche di attuazione del P.R.G.)	testo aggiunto PROPOSTE DI VARIANTE
<p>ART. 42 - E5) AREE A PASCOLO</p> <p>1. Sono aree a pascolo i territori di montagna, destinati alla fienagione e al pascolo, funzionali alla promozione e sviluppo della zootecnia.</p> <p>2. In tali aree è ammessa solo l'edificazione di fabbricati destinati alle attività zootecniche (malghe collettive di tipo tradizionale) e l'alloggio degli addetti, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'azienda zootecnica dovrà avere in proprietà almeno 30.000 mq. di terreno ricadente in zona E5); • sup. minima dell'area d'intervento: mq. 3.000; • volume massimo: mc. 2.400; • volume minimo: mc. 1.600; • altezza massima: ml. 7,50; • volume massimo dell'alloggio: mc. 400. <p>La stalla e l'alloggio, anche se si configurano come volumi autonomi, devono essere costruiti contemporaneamente.</p>	<p>ART. 42 - E5) AREE A PASCOLO</p> <p>1. Invariato</p> <p>2. In tali aree è ammessa solo l'edificazione di fabbricati destinati alle attività zootecniche (malghe collettive di tipo tradizionale) e l'alloggio degli addetti, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'azienda zootecnica dovrà avere in proprietà almeno 30.000 mq. di terreno ricadente in zona E5); • sup. minima dell'area d'intervento: mq. 3.000; • volume massimo: mc. 2.400; • volume minimo: mc. 1.600; • altezza massima: ml. 7,50; • volume massimo dell'alloggio: mc. 400. <p>La stalla e l'alloggio, anche se si configurano come volumi autonomi, devono essere costruiti contemporaneamente.</p> <p>In tali aree è altresì ammessa la collocazione di cisterne funzionali alla raccolta delle acque meteoriche nel rispetto della dimensione massima di mc. 1 (capacità netta del serbatoio) ogni mq. 500, di superficie a pascolo (al netto delle aree corrispondenti al sedime di eventuali edifici esistenti ricompresi e regolarmente accatastati), interrate, ovvero fuori terra purché opportunamente mitigate alla vista mediante l'impiego di mascheramenti realizzati in assito di legno grezzo o pietra e mediante la piantumazione di essenze arbustive sempreverdi.</p> <p>Qualora le cisterne siano più d'una, queste dovranno essere aggregate e il loro approntamento dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni localizzative definite in base all'estensione delle superfici fondiarie accorpate interessate dall'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> • da mq. 500 a mq. 2.000 una sola localizzazione; • da mq. 2.000 a mq. 4.000 massimo due localizzazioni; • oltre mq. 4.000 massimo tre localizzazioni. <p>Tali strutture devono comunque essere collocate nella posizione più defilata rispetto alle visuali paesaggistiche.</p> <p>Nel caso in cui siano presenti terrazzamenti o balze naturali del terreno, l'allestimento deve avvenire in continuazione o in aderenza delle murature esistenti, riprendendone i materiali costruttivi al fine del mascheramento, oppure nelle vicinanze dei dislivelli naturali; le cisterne possono inoltre essere realizzate internamente ai terrazzamenti esistenti o alle balze del terreno, quindi in posizione interrata, lasciando libero il solo fronte formato dal nuovo muro di contenimento, nel rispetto delle tipologie descritte negli schemi compositivi allegati.</p> <p>In presenza di edifici residenziali è inoltre consentita la realizzazione di una legnaia che deve essere necessariamente collocata nelle vicinanze o in aderenza al manufatto di cui costituisce pertinenza.</p> <p>Le legnaie devono essere realizzate secondo le tipologie descritte negli schemi compositivi allegati, e nel rispetto dei parametri volumetrici di seguito specificati in riferimento all'estensione delle superfici fondiarie accorpate interessate dall'intervento (tali superfici devono essere sempre considerate al netto delle aree corrispondenti al sedime degli edifici</p>

esistenti ricompresi e regolarmente accatastati):

- fino a mq. 3.000 mc. 10;
- da mq. 3.000 a mq. 5.000 mc. 20;
- oltre mq. 5.000 mc. 30.

3. Sulle malghe e sui rifugi classificati "alpini" esistenti, alla data 24.07.1997 (esclusi gli insediamenti storici), sono ammesse tutte le categorie d'intervento fino alla ristrutturazione e l'ampliamento del volume emergente nella misura massima del 20%, a condizione che l'intervento preveda la riqualificazione formale dell'intero edificio. Oltre alle destinazioni d'uso in atto è consentita solo l'attività agritouristica.

4. Sugli edifici esistenti alla data 24.07.1997, non individuati come gli insediamenti storici, con destinazioni d'uso diverse da quelle previste dal presente articolo (vedi definizione Art. 5), sono ammesse tutte le categorie d'intervento fino alla sostituzione edilizia. Non è ammessa la costruzione di parcheggi interrati.
Oltre alle destinazioni d'uso in atto è consentita solo l'attività agritouristica.

5. I nuovi fabbricati e gli edifici abitabili, oggetto di ristrutturazione, dovranno essere serviti da idonee opere di urbanizzazione e presentare adeguati requisiti igienico-sanitari.

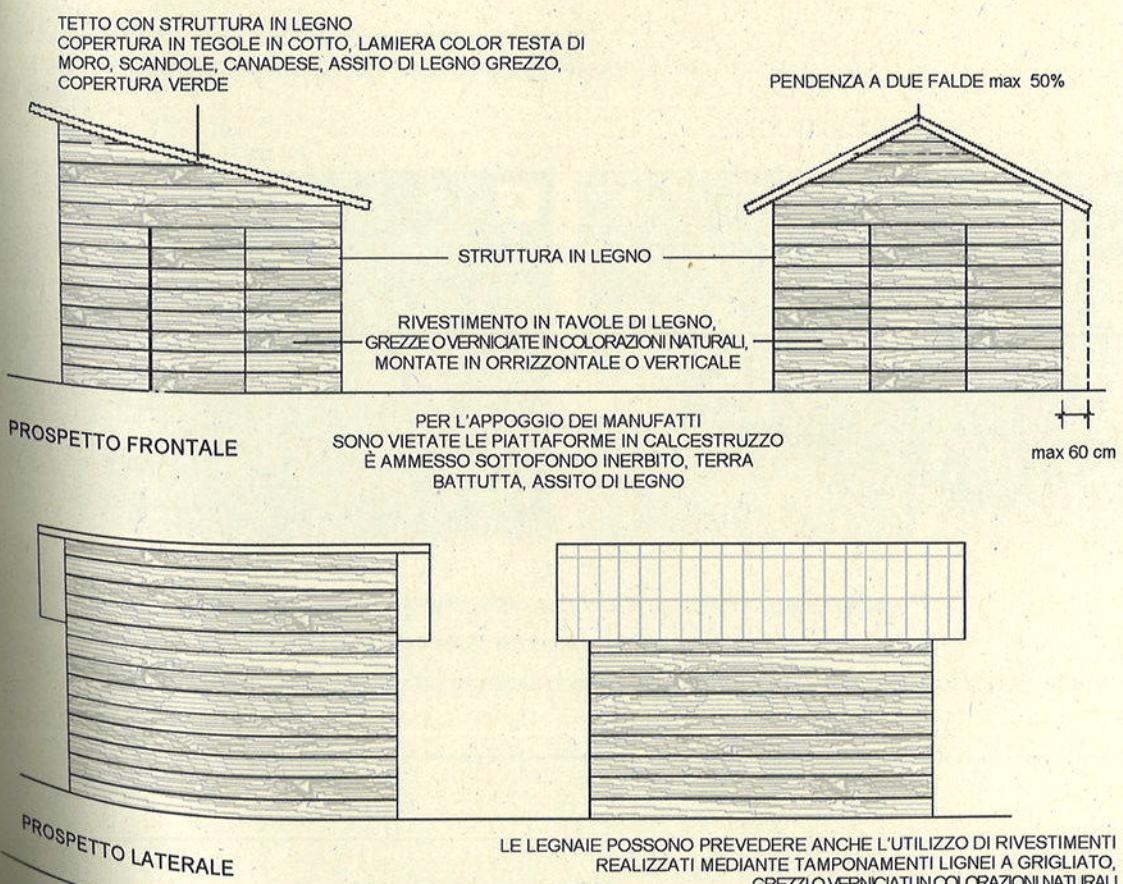
3. Invariato

4. Invariato

5. Invariato

ALLEGATO ARTT. 37, 41 E 42 SCHEMI COMPOSITIVI

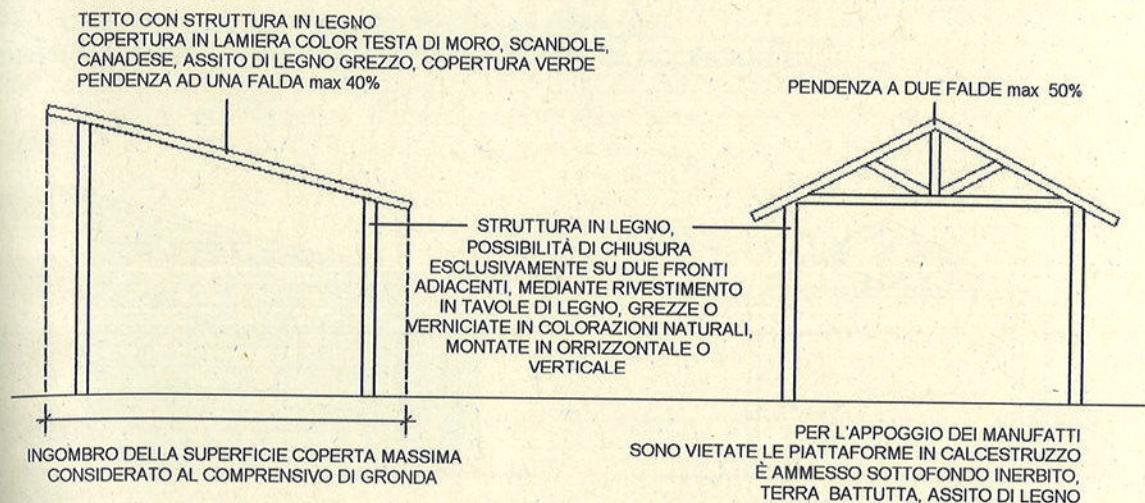
STRUTTURE ACCESSORIE ALLA COLTIVAZIONE DEI FONDI: DEPOSITI ATTREZZI E LEGNAIE



ALLEGATO ARTT. 37, 41 E 42

SCHEMI COMPOSITIVI

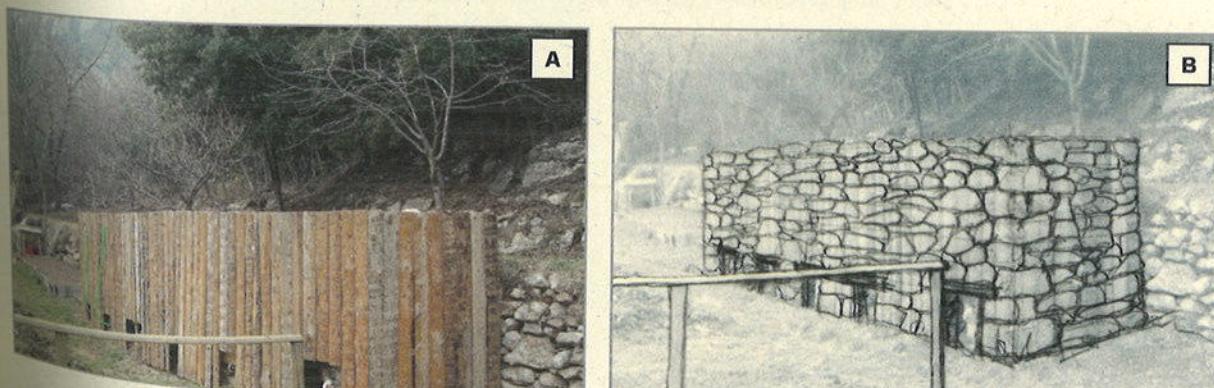
STRUTTURE ACCESSORIE ALLA COLTIVAZIONE DEI FONDI: TETTOIE



ALLEGATO ARTT. 37, 41 E 42

SCHEMI COMPOSITIVI E IMMAGINI DI RIFERIMENTO

STRUTTURE ACCESSORIE ALLA COLTIVAZIONE DEI FONDI: CISTERNE

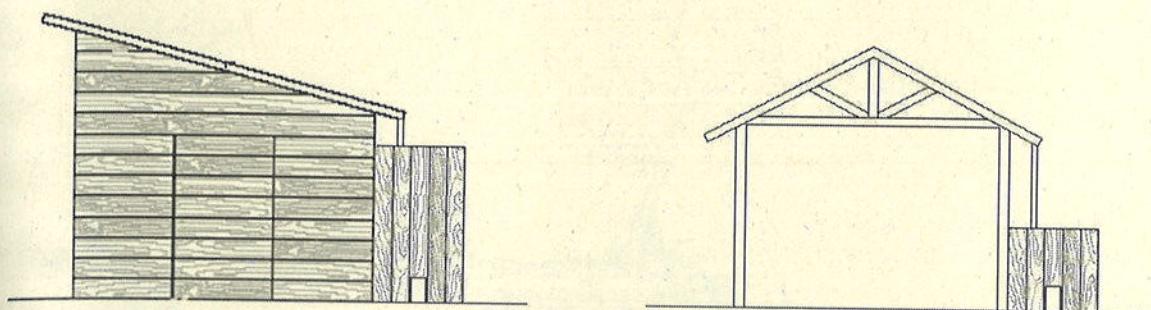


- MASCHERAMENTO DELLE CISTERNE FUORI TERRA UTILIZZATE PER LA RACCOLTA DELLE ACQUE METEORICHE:
- [A] MASCHERAMENTO REALIZZATO IN ASSI DI LEGNO GREZZO ACCOSTATE VERTICALMENTE
 - [B] MASCHERAMENTO IN PIETRA MEDIANTE RIPRESA DEI MATERIALI COSTRUTTIVI UTILIZZATI NELLA REALIZZAZIONE DEI TERRAZZAMENTI

ALLEGATO ARTT. 37, 41 E 42

SCHEMI COMPOSITIVI

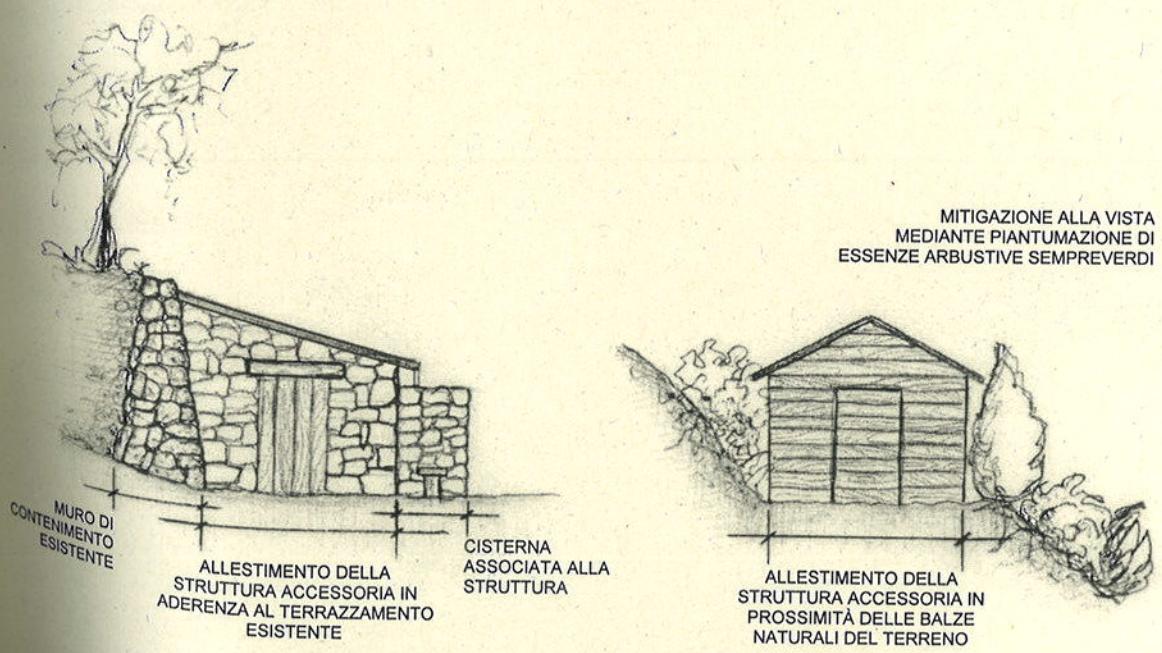
STRUTTURE ACCESSORIE ALLA COLTIVAZIONE DEI FONDI:
POSSIBILITÀ DI ASSOCIAZIONE CISTERNE - STRUTTURE ACCESSORIE



ALLEGATO ARTT. 37, 41 E 42

SCHEMI COMPOSITIVI

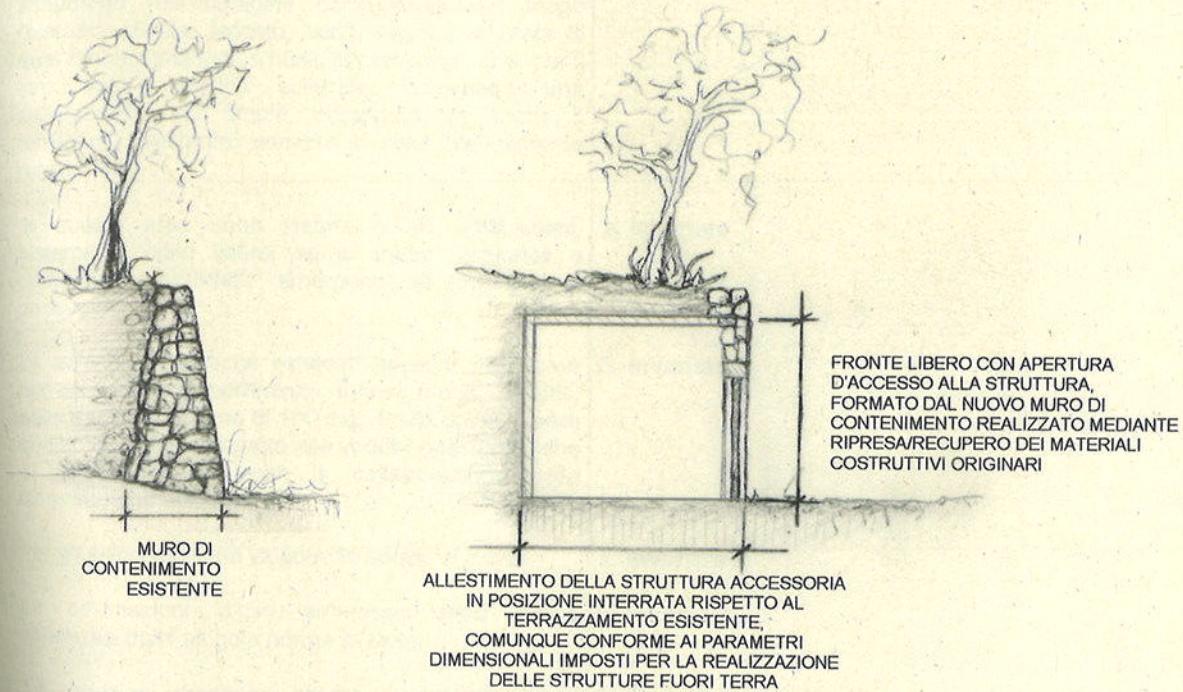
STRUTTURE ACCESSORIE ALLA COLTIVAZIONE DEI FONDI:
ALLESTIMENTO IN PRESENZA DI TERRAZZAMENTI O BALZE NATURALI DEL TERRENO



ALLEGATO ARTT. 37, 41 E 42

SCHEMI COMPOSITIVI

STRUTTURE ACCESSORIE ALLA COLTIVAZIONE DEI FONDI:
ALLESTIMENTO INTERRATO RISPETTO A TERRAZZAMENTI O BALZE NATURALI DEL TERRENO



testo-eliminato	testo aggiunto
NORME IN VIGORE	(rif.: Norme tecniche di attuazione del P.R.G.)
ART. 61 - AREE DI PROTEZIONE DEI CONTESTI PAESAGGISTICI E DEI CENTRI STORICI	PROPOSTE DI VARIANTE
<p>1. Sono aree poste a tutela di quei contesti ambientali, caratterizzati da singolari peculiarità paesaggistiche, che richiedono di essere tutelati per il ruolo che assumono nell'immagine complessiva del luogo (biotopo, ulivai, lecceto, ecc.), nonché a tutela di quei fabbricati singoli o riuniti in complessi, che, per il loro valore storico culturale, richiedono una salvaguardia più ampia, comprendente anche il territorio circostante, con cui si sono storicamente relazionati.</p> <p>2. In queste aree sono vietate nuove edificazioni, cisterne a cielo libero, serre anche stagionali o comunque manufatti emergenti di impatto al paesaggio.</p> <p>3. Le aziende vivaistiche esistenti possono realizzare nell'area di loro pertinenza tunnel mobili pesanti, nella misura massima di 100 mq.. Il sito dovrà essere quello più defilato rispetto alle vedute paesaggistiche e sarà individuato con la collaborazione della Commissione edilizia.</p> <p>4. Per gli edifici esistenti valgono le norme di zona.</p> <p>5. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle consentite dalle singole norme di zona.</p> <p>6. Le recinzioni dovranno essere compatibili con il contesto paesaggistico, evitando di frazionare rigidamente e artificiosamente la morfologia dei luoghi. Dovranno essere prevalentemente realizzate con impiego di materiali locali, murature in sassi faccia a vista di altezza non superiore a 60 cm; elementi possibilmente lignei o in ferro (evitando quelli in plastica o similari), di altezza non superiore a 150 cm totali, nell'intesa di evitare la creazione di barriere opache alla unitaria percezione visiva del contesto.</p>	<p>ART. 61 - AREE DI PROTEZIONE DEI CONTESTI PAESAGGISTICI E DEI CENTRI STORICI</p> <p>1. Invariato</p> <p>2. Invariato</p> <p>3. Invariato</p> <p>4. Invariato</p> <p>5. Invariato</p> <p>6. Invariato</p> <p>7. In deroga a quanto previsto dall'articolo 4, comma 6, nell'ambito delle aree agricole E1 ed E2 è ammessa la realizzazione delle strutture di cui all'art. 37, comma 5 delle presenti norme, nell'ambito delle aree a bosco E4 è ammessa la realizzazione delle strutture di cui all'art. 41, comma 3 e nell'ambito delle aree a pascolo E5 è ammessa la realizzazione delle strutture di cui all'art. 42, comma 2.</p>

3.BIS VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CONCERNENTI LE MODIFICHE NORMATIVE INTRODOTTE AI FINI DELLA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE ACCESSORIE ALLA COLTIVAZIONE DEI FONDI AGRICOLI E ALLA GESTIONE DI AMBITI A BOSCO E A PASCOLO

Anche in questo specifico caso, relativamente alle modifiche normative introdotte dalla variante n. 8 al P.R.G. vigente del Comune di Arco, in riferimento alla possibilità di realizzazione di strutture accessorie alla coltivazione dei fondi e alla gestione di ambiti a bosco e a pascolo, non si rilevano conseguenti variazioni che determinano ricadute concernenti l'apparato cartografico del P.G.U.A.P..

Gli interventi prospettati dalla variante puntuale in questione non comportano infatti alcuna variazione della classe di uso del suolo prevista dalla strumentazione pianificatoria comunale vigente e, come diretta conseguenza, non implicano neppure un aggravamento della classe rischio.

Per ulteriori approfondimenti in merito alla compatibilità degli interventi puntuali si rimanda ovviamente alla normativa di livello sovraordinato connessa al P.G.U.A.P. stesso.

INDICE

PRIMA REMESSA	pag. 1
SECONDA REMESSA:	
approfondimenti e modifiche sviluppati a seguito della deliberazione della C.U.P. n. 64 di data 29 novembre 2007	pag. 3
1. REVISIONE DELLE N.T.A. DEL P.R.G. IN RIFERIMENTO ALLA POSSIBILITÀ DI SOPRAELEVAZIONE FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO PIANO MANSARDATO ABITABILE	pag. 19
1.BIS VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CONCERNENTI LA REVISIONE DELLE N.T.A. DEL P.R.G. IN RIFERIMENTO ALLA POSSIBILITÀ DI SOPRAELEVAZIONE FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO PIANO MANSARDATO ABITABILE	pag. 46
2. MODIFICA DELL'ART. 9 DELLE N.T.A. DEL P.R.G. RELATIVAMENTE ALLA DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PREVISTA PER GLI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	pag. 47
2.BIS VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CONCERNENTI LA MODIFICA DELL'ART. 9 DELLE N.T.A. DEL P.R.G. RELATIVAMENTE ALLA DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PREVISTA PER GLI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	pag. 57
3. POSSIBILITÀ DI REALIZZAZIONE DI STRUTTURE ACCESSORIE ALLA COLTIVAZIONE DEI FONDI AGRICOLI E ALLA GESTIONE DI AMBITI A BOSCO E A PASCOLO	pag. 58
3.BIS VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CONCERNENTI LE MODIFICHE NORMATIVE INTRODOTTE AI FINI DELLA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE ACCESSORIE ALLA COLTIVAZIONE DEI FONDI AGRICOLI E ALLA GESTIONE DI AMBITI A BOSCO E A PASCOLO	pag. 70
INDICE	pag. 71