

Provincia di Trento

Comune di Arco



# PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI ARCO

VARIANTE N. 8  
RELAZIONE SULLE OSSERVAZIONI E RELATIVE  
CONTRODEDUZIONI

Giugno 2008

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

## RELAZIONE

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 di data 28 giugno 2007, divenuta esecutiva in data 10 luglio 2007, è stata adottata la variante n. 8 al piano regolatore generale (P.R.G.) del Comune di Arco, di data giugno 2007, concernente nello specifico le seguenti varianti puntuali:

1. la 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. 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;
3. la possibilità di realizzazione di strutture accessorie alla coltivazione dei fondi agricoli e alla gestione di ambiti a bosco e a pascolo.

In relazione alla procedura prevista dagli articoli 40, comma 3 e 42, comma 3, della Legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e s.m.i., la variante in tutti i suoi elementi è 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 n. 9 osservazioni così come evidenziato nello schema riepilogativo sintetico sotto riportato:

NUMERAZIONE PROGRESSIVA VARIANTE PUNTUALE DI RIFERIMENTO	RICHIESTA DI VARIANTE	NUMERO DI PROTOCOLLO E DATA	RICHIEDENTE/I	PARERE
(1) 1. 2.	<b><i>SUPERATA ATTRAVERSO LA SUCCESSIVA N. 7 prot. n. 20775 d.d. 14/08/2007</i></b>	18451 d.d. 17/07/2007	C.U.T.A.: Andrea Bernardis Nilla Bertamini Roberto Bresciani Roberto De Laurentis Sergio Prandi Marco Rigo Renato Veronesi	<b><i>SI VEDA N. 7 prot. n. 20775 d.d. 14/08/2007</i></b>
2 1.	Si chiede di estendere la possibilità di applicazione delle nuove previsioni concernenti la sopraelevazione anche agli edifici ricompresi nelle aree agricole di interesse secondario "zona Lin" e "zona S.Gio"	20194 d.d. 07/08/2007	Sergio Pellegrini	<b>ACCOLTA</b>
3 1.	Si chiede il cambio di destinazione d'uso di un deposito agricolo ricompreso nell'ambito di un area agricola di interesse secondario, al fine di ricavarne un'abitazione residenziale	20430 d.d. 09/08/2007	Umberta Alberti Mario Tomasi	<b>RESPINTA</b>
4 2.	Si chiede di modificare il parametro concernente il rapporto di utilizzo interrato massimo previsto	20631 d.d.	Giorgio Losi <i>Studio Plan</i>	<b>ACCOLTA</b>

		dall'art. 78 delle N.T.A. del P.R.G. (piano di lottizzazione n. 11) in analogia a quanto previsto dalle nuove previsioni per gli ambiti a destinazione residenziale	10/08/2007		
5	3.	Si chiede di ampliare le possibilità offerte dalle nuove previsioni consentendo la realizzazione di locali accessori alla funzionalità degli edifici residenziali in area agricola	20632 d.d. 10/08/2007	Saverio Perini	RESPINTA
6	3.	Si chiede di poter procedere alla chiusura di una tettoia regolarmente accatastata ricadente in area agricola di interesse primario e di poterla impiegare quale struttura accessoria per la coltivazione del fondo	20656 d.d. 13/08/2007	Giorgio Flessati	RESPINTA
7	1.	7.1 Si chiede di modificare e meglio precisare la definizione e il metodo di calcolo dell'altezza del fabbricato (art. 5, comma 1, lettera 11 delle N.T.A. del P.R.G.)  7.2 In conseguenza a quanto richiesto al punto 7.1 e con menzione al nuovo <i>regolamento edilizio e di igiene</i> si chiede di modificare la definizione e il metodo di calcolo del volume emergente (art. 5, comma 1, lettera 1m delle N.T.A. del P.R.G.) inserendo inoltre delle ulteriori precisazioni in merito all'isolamento degli spazi abitabili posti nel sottotetto  7.3 Con menzione al nuovo <i>regolamento edilizio e di igiene</i> si chiede di inserire alcune precisazioni nell'ambito dell'art. 5, comma 1, lettera 1o delle N.T.A. del P.R.G. concernente la definizione del volume tecnico	20775 d.d. 14/08/2007	Presidente C.U.T.A.: Roberto Bresciani	DIFFERITA  DIFFERITA  ACCOLTA
	2.	7.4 In riferimento all'aumento del parametro concernente il rapporto di utilizzo interrato massimo, si chiede di stralciare l'ultimo periodo dell'art. 5, comma 1, lettera 1h delle N.T.A. del P.R.G.			ACCOLTA
8	1.	8.1 Si chiede di specificare meglio le modalità di attuazione della sopraelevazione e il concetto di alternativa sopraelevazione/ampliamento ammesso dalle N.T.A. del P.R.G. vigente, con riferimento all'entrata in vigore del regime di salvaguardia  8.2 Si chiede che la possibilità di sopraelevazione sia concessa anche agli edifici del centro storico soggetti a demolizione e ricostruzione  8.3 Si chiede di specificare che la possibilità di sopraelevazione è concessa anche nel caso in cui solo parte degli edifici esistenti alla data del 24/07/97 rispetti i caratteri formali riconosciuti prerogativa indispensabile all'intervento  8.4 In analogia con quanto previsto dal P.R.G. vigente per gli interventi di ampliamento, si chiede che nell'ambito delle aree agricole sia fissato un limite altimetrico al di sopra del quale l'intervento di sopraelevazione non venga ammesso  8.5 Si chiede che la possibilità del recupero dei sottotetti sia estesa anche agli edifici residenziali ricadenti nell'ambito delle aree per attività commerciali	20829 d.d. 14/08/2007	Sindaco del Comune di Arco: Renato Veronesi Presidente C.U.T.A.: Roberto Bresciani	ACCOLTA  ACCOLTA  ACCOLTA  ACCOLTA  DIFFERITA

	2.	8.6 Si chiede di specificare la dotazione a parcheggio richiesta e quindi la casistica in cui ricadono gli interventi di demolizione/ricostruzione, oltre a chiarire che la modifica normativa si applica anche agli interventi soggetti a piano attuativo		ACCOLTA
		8.7 Si chiede di specificare che ai fini della quantificazione delle superfici fondiarie vanno escluse le aree corrispondenti al sedime di eventuali edifici ricompresi nell'ambito dei medesimi lotti		ACCOLTA
	3.	8.8 Si chiede di impostare la collocazione aggregata delle cisterne per la raccolta delle acque meteoriche oltre a graduare, sulla base dell'estensione delle superfici fondiarie accorpate interessate dall'intervento, il numero delle localizzazioni possibili		ACCOLTA
		8.9 Si chiede di ammettere tra i materiali utilizzabili per la realizzazione delle coperture anche le "tegole in cotto"		ACCOLTA
		8.10 Si chiede di consentire la possibilità di realizzare depositi e cisterne anche interrati in presenza di balze naturali o in situazioni simili (terrazzamenti) lasciando libero il solo fronte attualmente formato dal muro di contenimento mantenendo comunque lo stesso limite della volumetria fuori terra		ACCOLTA
		8.11 Si chiede di riscrivere l'art. 61, comma 7, al fine di evitare errate interpretazioni della specifica modifica normativa introdotta		ACCOLTA
9	3.	9.1 Al fine di garantire il minimo vitale per la coltivazione dell'olivo, si chiede di triplicare la capacità delle cisterne per la raccolta delle acque meteoriche	20953 d.d. 16/08/2007	Gianfranco Bonamico Antonio Sismondini <i>in rappresentanza gruppo olivicoltori Rizzola e Nogaole</i>
		9.2 In associazione alla collocazione delle cisterne si chiede di consentire l'allestimento di un'ulteriore tettoia per il convogliamento delle acque meteoriche		RESPINTA
		9.3 Si chiede di poter realizzare un deposito attrezzi comune tra due fondi confinanti che raggiungano i mq. 1000		RESPINTA
				RESPINTA

In breve, l'Amministrazione comunale ha controdedotto alle osservazioni pervenute giudicando:

“ACCOLTE” quelle compatibili con i criteri ispiratori della variante n. 8 al P.R.G. di Arco, ampiamente commentati nell'ambito della parte premessuale dell'elaborato di variante e nella parte relazionale/illustrativa che costituisce la parte introduttiva della trattazione di ciascuno degli aspetti puntuali ricompresi nell'ambito della variante stessa (nello specifico, le varianti puntuali 1., 2. e 3. di cui in apertura di paragrafo);

- **“RESPINTE”** quelle in contrasto con le scelte metodologiche e le linee guida portanti del P.R.G. e della variante in essere, oppure non pertinenti o già soddisfatte dalle norme comunali vigenti ovvero da quelle in via di definizione attraverso la variante stessa;
- **“DIFFERITE”**, cioè destinate, per scelta dell’Amministrazione comunale, a trovare sviluppo all’interno di varianti successive, osservazioni che, sebbene condivisibili, avrebbero determinato, attraverso il loro recepimento, delle modifiche sostanziali rispetto alla variante adottata in prima istanza e quindi la reiterazione della pubblicazione e della procedura di deposito funzionale alla presentazione di osservazioni limitatamente alle parti oggetto di modifica, ai sensi e a norma del comma 5 dell’art. 148 della Legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1.

Nello specifico, le controdeduzioni vengono illustrate, per ciascuna osservazione, nelle schede puntuali riportate di seguito.

OSSERVAZIONE		
NUMERAZIONE PROGRESSIVA	NUMERO DI PROTOCOLLO E DATA	RICHIEDENTE/I
(1)	18451 d.d. 17/07/2007	<i>C.U.T.A.:</i> Andrea Bernardis Nilla Bertamini Roberto Bresciani Roberto De Laurentis Sergio Prandi Marco Rigo Renato Veronesi
RICHIESTA DI VARIANTE		PARERE
<i>SUPERATA ATTRAVERSO LA SUCCESSIVA N. 7</i> <i>prot. n. 20775 d.d. 14/08/2007</i>		/
CONTRODEDUZIONE		
/		

OSSERVAZIONE		
NUMERAZIONE PROGRESSIVA	NUMERO DI PROTOCOLLO E DATA	RICHIEDENTE/I
2	20194 d.d. 07/08/2007	Sergio Pellegrini
RICHIEDENTE/I		PARERE
Si chiede di estendere la possibilità di applicazione delle nuove previsioni concernenti la sopraelevazione anche agli edifici ricompresi nelle aree agricole di interesse secondario "zona Lin" e "zona S.Gio"		ACCOLTA
CONTRODEDUZIONE		
<p>La richiesta è perfettamente compatibile con i criteri ispiratori della variante in essere, nello specifico con la variante puntuale 1. di cui in apertura di paragrafo, e può quindi essere accolta.</p> <p>Gli ambiti perimetriti nella cartografia del sistema insediativo-produttivo come "zona Lin" e "zona S.Gio" sono di fatto contraddistinti dalla presenza di numerosi edifici residenziali esistenti alla data del 24.07.1997 che, ai sensi di quanto disposto dal comma 4 dell'art. 39 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, concernente le "Aree agricole di interesse secondario", se non individuati come insediamenti storici isolati, possono essere ampliati in modo percentuale rispetto al volume emergente esistente, nel rispetto di un'altezza massima consentita di m. 10,00.</p> <p>Per analogia con quanto già consentito dalla variante in essere agli edifici esistenti alla data del 24.07.1997 ricompresi nell'ambito delle aree agricole sia di interesse primario che di interesse secondario (ricomprendenti del resto anche le zone in questione), rispettivamente normate dagli artt. 38 e 39 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, si ritiene opportuno ammettere la possibilità di sopraelevazione con recupero del sottotetto anche all'interno degli ambiti specificatamente individuati come "zona Lin" e "zona S.Gio".</p> <p>Alla luce di quanto sopra, al termine del comma 3 dell'art. 39 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le "Aree agricole di interesse secondario", si inserisce un nuovo periodo evidenziato come segue:</p> <p>"... 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.  <b>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.</b>  ... OMISSIONIS ..."</p>		

OSSERVAZIONE		
NUMERAZIONE PROGRESSIVA	NUMERO DI PROTOCOLLO E DATA	RICHIEDENTE/I
3	20430 d.d. 09/08/2007	Umberta Alberti Mario Tomasi
RICHIEDENTE		PARERE
Si chiede il cambio di destinazione d'uso di un deposito agricolo ricompreso nell'ambito di un area agricola di interesse secondario, al fine di ricavarne un'abitazione residenziale, sostenendo che la variante in essere ne impedisce la possibilità		RESPINTA
CONTRODEDUZIONE		
<p>La richiesta non è pertinente con la variante in essere, risulta di fatto già soddisfatta dalle norme comunali vigenti e quindi deve essere <b>respinta</b>.</p> <p>La variante in parola, infatti, non tratta in termini specifici il cambio di destinazione d'uso di volumi edilizi esistenti in area agricola e non modifica in alcun modo il comma 13 dell'art. 38 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, concernente le <i>"Aree agricole di interesse primario"</i>, che consente tali trasformazioni, ad uso abitativo, per volumi edilizi con destinazione agricola ricompresi nell'ambito delle aree agricole di interesse primario e secondario, subordinatamente al rispetto di precise disposizioni contenute nel medesimo articolo.</p>		

OSSERVAZIONE		
NUMERAZIONE PROGRESSIVA	NUMERO DI PROTOCOLLO E DATA	RICHIEDENTE/I
4	20631 d.d. 10/08/2007	Giorgio Losi Studio Plan
RICHIEDENTE/I		PARERE
Si chiede di modificare il parametro concernente il rapporto di utilizzo interrato massimo previsto dall'art. 78 delle N.T.A. del P.R.G. (piano di lottizzazione n. 11) in analogia a quanto previsto dalle nuove previsioni per gli ambiti a destinazione residenziale		ACCOLTA
CONTRODEDUZIONE		
<p>La richiesta è perfettamente compatibile con i criteri ispiratori della variante in essere, nello specifico con la variante puntuale 2. di cui in apertura di paragrafo, e può quindi essere accolta.</p> <p>Il comma 4 dell'art. 78 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, concernente <i>"Arco: piano di lottizzazione - n. 11"</i>, alla lettera b) esplicita i parametri edificatori ammessi per la nuova edificazione, prevedendo, nello specifico, un rapporto di utilizzo dell'interrato massimo pari al 55 %.</p> <p>Alla luce dell'aumento delle dotazioni a parcheggio richieste in riferimento alla funzione residenziale, la variante in essere ha aumentato l'entità percentuale del rapporto di utilizzo dell'interrato nell'ambito di ciascuna delle norme regolamentanti le aree residenziali, fissata in tutti i casi nella misura dell'80 %.</p> <p>Analogamente, visto che anche gli ambiti a destinazione residenziale soggetti a pianificazione attuativa saranno tenuti a rispettare il soddisfacimento delle nuove dotazioni, si ritiene opportuno applicare il medesimo parametro (rapporto di utilizzo dell'interrato massimo 80 %), anche all'interno dell'area specificatamente soggetta al piano di lottizzazione n. 11.</p> <p>Alla luce di quanto sopra, si modifica la lettera b) del comma 4 dell'art. 78 delle N.T.A. del P.R.G., concernente <i>"Arco: piano di lottizzazione - n. 11"</i>, come di seguito evidenziato:</p> <p><b>"... OMISSIS ...</b></p> <p>4. La progettazione del piano di lottizzazione dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:</p> <p>a) i volumi esistenti ad uso non residenziale dovranno essere demoliti e ricostruiti;</p> <p>b) per la nuova edificazione valgono i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• indice di fabbricabilità territoriale massimo: 2,20 mc/mq;</li> <li>• rapporto di copertura massimo: 35%;</li> <li>• rapporto di utilizzo interrato massimo: <b>55% 80%</b></li> </ul> <p><b>... OMISSIS ...</b>.</p>		

OSSERVAZIONE		
NUMERAZIONE PROGRESSIVA	NUMERO DI PROTOCOLLO E DATA	RICHIEDENTE/I
5	20632 d.d. 10/08/2007	Saverio Perini
RICHIEDENTE		PARERE
Si chiede di ampliare le possibilità offerte dalle nuove previsioni consentendo la realizzazione di locali accessori alla funzionalità degli edifici residenziali in area agricola, nello specifico garages, tettoie, ecc.		RESPINTA
CONTRODEDUZIONE		
<p>La richiesta non è conforme ai criteri ispiratori della variante in essere, nello specifico con la variante puntuale 3. di cui in apertura di paragrafo, risulta già soddisfatta dalle norme comunali vigenti e quindi deve essere <b>respinta</b>.</p> <p>La variante in parola, infatti, interviene puntualmente apportando alcune modifiche normative volte a definire regole e tipologie comuni funzionali a garantire una corretta coltivazione dei fondi agricoli, il mantenimento del presidio del territorio e la gestione rispettosa di ambiti particolarmente sensibili quali quelli a bosco e a pascolo, disincentivando nel contempo l'insorgenza di elementi incontrollati e casuali.</p> <p>Peralterro, il comma 2 dell'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, concernente la <i>"Dotazione minima di parcheggi"</i>, consente la realizzazione di parcheggi interrati in aderenza ai fabbricati esistenti, anche superando il rapporto di utilizzo dell'interrato, ed inoltre, il comma 12 dell'art. 38 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, concernente le <i>"Aree agricole di interesse primario"</i>, consente la realizzazione di tettoie in aderenza ai fabbricati residenziali esistenti con una superficie coperta massima di mq. 9,00.</p>		

OSSERVAZIONE		
NUMERAZIONE PROGRESSIVA	NUMERO DI PROTOCOLLO E DATA	RICHIEDENTE/I
6	20656 d.d. 13/08/2007	Giorgio Flessati
RICHIESTA DI VARIANTE	PARERE	
Si chiede di poter procedere alla chiusura di una tettoia regolarmente accatastata ricadente in area agricola di interesse primario e di poterla impiegare quale struttura accessoria per la coltivazione del fondo	RESPINTA	
CONTRODEDUZIONE		
<p>La richiesta non è conforme ai criteri ispiratori della variante in essere, nello specifico con la variante puntuale 3. di cui in apertura di paragrafo, e quindi deve essere <b>respinta</b>.            Le modifiche introdotte dalla variante in parola non si addicono alla fattispecie illustrata attraverso l'osservazione; il caso specifico di fatto trova disciplina compiuta ai sensi dell'art. 38 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, concernente le <i>"Aree agricole di interesse primario"</i>.</p>		

**OSSERVAZIONE (MULTIPLA)**

NUMERAZIONE PROGRESSIVA	NUMERO DI PROTOCOLLO E DATA	RICHIEDENTE/I
7	20775 d.d. 14/08/2007	Presidente C.U.T.A.: Roberto Bresciani
<b>7.1 RICHIESTA DI VARIANTE</b>		<b>PARERE</b>
Si chiede di modificare e meglio precisare la definizione e il metodo di calcolo dell'altezza del fabbricato (art. 5, comma 1, lettera 11 delle N.T.A. del P.R.G.)		<b>DIFFERITA</b>
<b>CONTRODEDUZIONE</b>		
<p>L'accoglimento della richiesta in questione determinerebbe l'introduzione di modifiche sostanziali rispetto alla variante adottata in prima istanza e quindi, ai sensi e a norma del comma 5 dell'art. 148 della Legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1, imporrebbe l'obbligo di reiterare le procedure di pubblicazione e di deposito.</p> <p>Alla luce di quanto sopra, pur condividendo la necessità rilevata dall'osservazione in esame, l'Amministrazione comunale ritiene opportuno demandarne l'accoglimento ad una variante successiva.</p> <p>La richiesta è quindi giudicata <b>differita</b>.</p>		
<b>7.2 RICHIESTA DI VARIANTE</b>		<b>PARERE</b>
In conseguenza a quanto richiesto al punto 7.1 e con menzione al nuovo <i>regolamento edilizio e di igiene</i> si chiede di modificare la definizione e il metodo di calcolo del volume emergente (art. 5, comma 1, lettera 1m delle N.T.A. del P.R.G.) inserendo inoltre delle ulteriori precisazioni in merito all'isolamento degli spazi abitabili posti nel sottotetto		<b>DIFFERITA</b>
<b>CONTRODEDUZIONE</b>		
<p>La richiesta è giudicata <b>differita</b> per le stesse motivazioni espresse in merito alla richiesta di variante 7.1.</p>		
<b>7.3 RICHIESTA DI VARIANTE</b>		<b>PARERE</b>
Con menzione al nuovo <i>regolamento edilizio e di igiene</i> si chiede di inserire alcune precisazioni nell'ambito dell'art. 5, comma 1, lettera 1o delle N.T.A. del P.R.G. concernente la definizione del volume tecnico		<b>ACCOLTA</b>
<b>CONTRODEDUZIONE</b>		
<p>La richiesta è compatibile con i criteri ispiratori della variante in essere, nello specifico con la variante puntuale 1. di cui in apertura di paragrafo, concorre a precisarne i risvolti operativi e può quindi essere <b>accolta</b>.</p> <p>Il comma 1 dell'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, concernente "Indici urbanistici e definizioni varie", alla lettera 1o) definisce gli elementi costruttivi considerati quali volume tecnico.</p> <p>Successivamente alla prima adozione della variante in essere, con deliberazione del Consiglio comunale n. 50 di data 31 luglio 2007 è stato approvato il <i>regolamento edilizio e di igiene</i>,</p>		

entrato in vigore a far data dal 13 agosto 2007, che ha ampliato e maggiormente specificato la casistica di cui sopra alla luce delle potenzialità attualmente offerte dal punto di vista tecnologico ai fini del miglioramento della qualità del vivere, del risparmio energetico e della compatibilità ambientale degli edifici.

Alla luce di quanto sopra e al fine di coordinare le modifiche normative introdotte dalla variante con quelle definite dal nuovo regolamento comunale, si inseriscono all'interno della lettera 1o), comma 1 dell'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G., concernente "*Indici urbanistici e definizioni varie*", le opportune precisazioni, come di seguito meglio evidenziato:

"... OMISSIONIS ...

1o) 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, e 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..

... OMISSIONIS ...".

7.4 RICHIESTA DI VARIANTE	PARERE
In riferimento all'aumento del parametro concernente il rapporto di utilizzo interrato massimo, si chiede di stralciare l'ultimo periodo dell'art. 5, comma 1, lettera 1h delle N.T.A. del P.R.G.	ACCOLTA

CONTRODEDUZIONE

La richiesta è compatibile con i criteri ispiratori della variante in essere, nello specifico con la variante puntuale 2. di cui in apertura di paragrafo, concorre a precisarne i risvolti operativi e può quindi essere **accolta**.

Il comma 1 dell'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, concernente "*Indici urbanistici e definizioni varie*", alla lettera 1h) stabilisce che le superfici sottostanti al verde alberato possano essere occupate da interrati nella misura non superiore all'80 %.

L'innalzamento del rapporto di utilizzo dell'interrato, nella misura dell'80 %, imposto dalla variante in essere come diretta conseguenza dell'aumento delle dotazioni a parcheggio richieste in riferimento alla funzione residenziale, genera di fatto dei conflitti con quanto descritto alla lettera 1h), comma 1 dell'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G..

Alla luce di quanto sopra e al fine di assicurare la piena attuazione delle modifiche normative introdotte dalla variante, si inseriscono all'interno della lettera 1h), comma 1 dell'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G., concernente "*Indici urbanistici e definizioni varie*", le opportune precisazioni, come di seguito meglio evidenziato:

"... OMISSIONIS ...

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 Norme tecniche di attuazione.

... OMISSIONIS ...".

La scelta operata si è distanziata dall'eliminazione completa del periodo, suggerita dall'osservazione in esame, circostanziando le modifiche allo stretto ambito di intervento della variante.

Nello specifico, l'aumento del rapporto di utilizzo dell'interrato ha di fatto interessato solo le zone di carattere residenziale di cui agli artt. 12, 13, 14, 15, 16 e 17, alle quali va da ultimo ad aggiungersi, in virtù del recepimento dell'osservazione numero 4, prot. n. 20631 di data 10 agosto 2007, l'ambito destinato al piano di lottizzazione n. 11 ai sensi dell'art. 78 delle N.T.A. del P.R.G..

OSSERVAZIONE (MULTIPLA)		
NUMERAZIONE PROGRESSIVA	NUMERO DI PROTOCOLLO E DATA	RICHIEDENTE/I
8	20829 d.d. 14/08/2007	<i>Sindaco del Comune di Arco: Renato Veronesi Presidente C.U.T.A.: Roberto Bresciani</i>
<b>8.1 RICHIESTA DI VARIANTE</b>		<b>PARERE</b>
Si chiede di specificare meglio le modalità di attuazione della sopraelevazione e il concetto di alternativa spraelevazione/ampliamento ammesso dalle N.T.A. del P.R.G. vigente, con riferimento all'entrata in vigore del regime di salvaguardia		<b>ACCOLTA</b>
<b>CONTRODEDUZIONE</b>		
<p>La richiesta è perfettamente compatibile con i criteri ispiratori della variante in essere, nello specifico con la variante puntuale 1. di cui in apertura di paragrafo, concorre a precisarne i risvolti operativi e può quindi essere <b>accolta</b>.</p> <p>È infatti evidente che a far data dell'entrata in vigore delle misure di salvaguardia generate dalle nuove previsioni urbanistiche (28 giugno 2007, data della deliberazione del Consiglio comunale di prima adozione della variante), l'intervento di sopraelevazione può essere realizzato in alternativa all'ampliamento consentito dai parametri di zona previgenti, precludendo la possibilità effettiva di realizzare ulteriori ampliamenti volumetrici.</p> <p>Al contrario, non risulta di immediata comprensione e applicazione la volontà pianificatoria, sottesa alla variante stessa e determinata dalle intenzionalità espresse direttamente dall'Amministrazione comunale, volta a concedere la sopraelevazione anche agli edifici esistenti interessati da interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, ampliamento volumetrico compreso, purché regolarmente autorizzati antecedentemente alla data del 28 giugno 2007, indipendentemente dal fatto che gli interventi di ampliamento di cui sopra abbiano comportato o meno la saturazione delle potenzialità offerte dal P.R.G. vigente.</p> <p>Alla luce di quanto sopra e al fine di assicurare la piena attuazione delle modifiche normative introdotte dalla variante, si inserisce un nuovo periodo, di seguito evidenziato in colore verde, a conclusione dei commi introdotti dalla variante nell'ambito delle norme di zona al fine di consentire la possibilità di sopraelevazione, nello specifico individuati da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- comma 2 bis dell'art. 12 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le <i>"Aree residenziali consolidate"</i>,</li> <li>- comma 2 bis dell'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le <i>"Aree residenziali consolidate speciali"</i>,</li> <li>- comma 4 dell'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le <i>"Aree residenziali di completamento estensivo"</i>,</li> <li>- comma 3 bis dell'art. 15 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le <i>"Aree residenziali di completamento semiestensivo"</i>,</li> <li>- comma 4 dell'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le <i>"Aree residenziali di completamento intensivo"</i>,</li> <li>- comma 2 bis dell'art. 17 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le <i>"Aree a verde privato"</i>,</li> <li>- comma 12 bis dell'art. 38 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le <i>"Aree agricole di interesse primario"</i>,</li> </ul> <p>... OMISSIONS ...</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 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 ...**

Analogamente si inserisce un nuovo periodo, di seguito evidenziato in colore verde, a conclusione di:

- sesto punto, terzo comma dell'art. dell'art. R2 dei *Criteri tipologici e costruttivi per i centri storici*, concernente gli interventi di "Risanamento conservativo",
- sesto punto, terzo comma dell'art. dell'art. R3 dei *Criteri tipologici e costruttivi per i centri storici*, concernente gli interventi di "Ristrutturazione edilizia",

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

**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..**

**... OMISSIONIS ...**

<b>8.2 RICHIESTA DI VARIANTE</b>	<b>PARERE</b>
Si chiede che la possibilità di sopraelevazione sia concessa anche agli edifici del centro storico soggetti a demolizione e ricostruzione	<b>ACCOLTA</b>

#### **CONTRODEDUZIONE**

La richiesta è perfettamente compatibile con i criteri ispiratori della variante in essere, nello specifico con la variante puntuale 1. di cui in apertura di paragrafo, e può quindi essere accolta.

L'art. R4 dei *Criteri tipologici e costruttivi per i centri storici*, concernente la "Demolizione e ricostruzione", ammette per gli edifici soggetti a questa categoria di intervento la possibilità di ampliamento fino al 20 % del volume emergente esistente.

Analogamente a quanto già previsto dalla variante in essere per gli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia concernenti il patrimonio edilizio di carattere storico, pare opportuno ammettere anche nel caso di demolizione e ricostruzione, in alternativa all'ampliamento pari al 20 %, la possibilità di sopraelevazione.

Alla luce di quanto sopra si inserisce un nuovo inciso a conclusione dell'art. 11 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le "Aree residenziali nell'ambito dei centri storici e manufatti storici isolati", sottoarticolo 11.2, comma 2, punto R4, come di seguito evidenziato:

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

**• 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;**

**... OMISSIONIS ...**

Si inserisce inoltre un nuovo periodo a seguito del quarto punto, terzo comma dell'art. R4 dei *Criteri tipologici e costruttivi per i centri storici*, concernente gli interventi di "Demolizione e ricostruzione", come di seguito evidenziato:

"... OMISSIONS ...

- ampliamento del volume esistente del 20%, fatti salvi maggiori ampliamenti se ammessi dalla singole schede;
- **sopraelevazione, sul sedime esistente, fino a ml. 1,50. La sopraelevazione potrà essere eseguita una tantum ed in alternativa all'ampliamento di volume di cui al punto precedente. Sono ammessi ampliamenti maggiori se previsti dalle singole schede di rilevazione. 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..**

... OMISSIONS ...

8.3 RICHIESTA DI VARIANTE	PARERE
Si chiede di specificare che la possibilità di sopraelevazione è concessa anche nel caso in cui solo parte degli edifici esistenti alla data del 24/07/97 rispetti i caratteri formali riconosciuti prerogativa indispensabile all'intervento	ACCOLTA

#### CONTRODEDUZIONE

La richiesta è perfettamente compatibile con i criteri ispiratori della variante in essere, nello specifico con la variante puntuale 1. di cui in apertura di paragrafo, concorre a precisarne i risvolti operativi e può quindi essere **accolta**.

La variante in essere nelle aree residenziali, consolidate o di completamento, in quelle a verde privato e in quelle agricole, di interesse primario e secondario, concede la possibilità di sopraelevazione agli edifici residenziali esistenti 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.

Appare una logica conseguenza quella di consentire la sopraelevazione su sedime limitatamente ad una parte dell'edificio nel momento in cui solo quella specifica parte soddisfa i caratteri formali riconosciuti prerogativa all'ammissibilità dell'intervento stesso.

Alla luce di quanto sopra e al fine di assicurare la piena attuazione delle modifiche normative introdotte dalla variante, si inserisce un inciso, di seguito evidenziato in colore verde, in apertura dei commi introdotti dalla variante 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 4 dell'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le *"Aree residenziali di completamento estensivo"*,
- comma 3 bis dell'art. 15 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le *"Aree residenziali di completamento semiestensivo"*,
- 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"*,
- comma 12 bis dell'art. 38 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le *"Aree agricole di interesse primario"*,

"... OMISSIONS ...

Per gli edifici, o parti di essi, esistenti alla data del 24.07.1997, ... OMISSIONS ...".

#### 8.4 RICHIESTA DI VARIANTE

#### PARERE

In analogia con quanto previsto dal P.R.G. vigente per gli interventi di ampliamento, si chiede che nell'ambito delle aree agricole sia fissato un limite altimetrico al di sopra del quale l'intervento di sopraelevazione non venga ammesso

ACCOLTA

#### CONTRODEDUZIONE

La richiesta è perfettamente compatibile con i criteri ispiratori della variante in essere, nello specifico con la variante puntuale 1. di cui in apertura di paragrafo, e può quindi essere accolta.

I commi 12 e 13 dell'art. 38 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, concernente le "Aree agricole di interesse primario", individuano nei m. 500 s.l.m. una soglia limite il superamento della quale determina, nel primo caso, un abbattimento pari al 50 % della possibilità di ampliamento volumetrico concessa agli edifici con destinazione d'uso diversa da quella ammesse dalla specifica norma di zona; nel secondo caso, un'inibizione della possibilità del cambio di destinazione d'uso abitativo di volumi edilizi agricoli.

L'applicazione delle penalità di cui sopra deriva dal riconoscimento di una collocazione meno agevole, non più prossima alla piana urbanizzata, connotata da un'alta valenza ambientale legata alla presenza di un paesaggio senza dubbio più sensibile rispetto a quello caratterizzato da una quota inferiore.

In analogia alle scelte metodologiche e alle linee guida del P.R.G. sopra richiamate, si ritiene opportuno applicare la medesima limitazione altimetrica alla possibilità di sopraelevazione data dalla variante agli edifici ricadenti in area agricola.

Alla luce di quanto sopra, si modifica il comma 12 bis introdotto dalla variante in essere nell'ambito dell'art. 38 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le "Aree agricole di interesse primario", come di seguito evidenziato:

"... OMISSIONS ...

Per gli edifici esistenti alla data del 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, ... OMISSIONS ...".

#### 8.5 RICHIESTA DI VARIANTE

#### PARERE

Si chiede che la possibilità del recupero dei sottotetti sia estesa anche agli edifici residenziali ricadenti nell'ambito delle aree per attività commerciali

DIFFERITA

#### CONTRODEDUZIONE

L'accoglimento della richiesta in questione determinerebbe l'introduzione di modifiche sostanziali rispetto alla variante adottata in prima istanza e quindi, ai sensi e a norma del comma 5 dell'art. 148 della Legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1, imporrebbe l'obbligo di reiterare le procedure di pubblicazione e di deposito.

Alla luce di quanto sopra, pur condividendo la necessità rilevata dall'osservazione in esame, l'Amministrazione comunale ritiene opportuno demandarne la trattazione nell'ambito della variante al P.R.G. per la disciplina commerciale, approvata in prima istanza con deliberazione del Consiglio comunale n. 5 di data 21 gennaio 2008.

La richiesta è quindi giudicata **differita**.

8.6 RICHIESTA DI VARIANTE	PARERE
Si chiede di specificare la dotazione a parcheggio richiesta e quindi la casistica in cui ricadono gli interventi di demolizione/ricostruzione, oltre a chiarire che la modifica normativa si applica anche agli interventi soggetti a piano attuativo	<b>ACCOLTA</b>
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	
<p>La richiesta è perfettamente compatibile con i criteri ispiratori della variante in essere, nello specifico con la variante puntuale 2. di cui in apertura di paragrafo, concorre a precisarne i risvolti operativi e può quindi essere <b>accolta</b>.</p> <p>La modifica normativa introdotta dalla variante in essere, concernente l'aumento delle dotazioni a parcheggio richieste in riferimento alla funzione residenziale, così come impostata, non specifica esplicitamente in quale casistica debbano essere ricondotti gli interventi di demolizione e ricostruzione e quelli subordinati allo sviluppo di una pianificazione di livello attuativo, lasciando di fatto adito ad interpretazioni contrastanti.</p> <p>Alla luce di quanto sopra e al fine di assicurare la piena attuazione delle modifiche normative introdotte dalla variante, si inseriscono le necessarie precisazioni, di seguito evidenziato in colore verde, nell'ambito dell'<b>ALLEGATO ART. 9 – TABELLA DELLE DOTAZIONI</b> delle N.T.A. del P.R.G.:</p>	

FUNZIONI	STANDARD
<p>1. RESIDENZA:</p> <p>1a. Per gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica ricadenti nell'ambito delle:</p> <p style="margin-left: 20px;">"aree residenziali consolidate" (vedi art. 12),  "aree residenziali consolidate speciali" (vedi art. 13),  "aree residenziali di completamento estensive" (vedi art. 14),  "aree residenziali di completamento semiestensive" (vedi art. 15),  "aree residenziali di completamento intensive" (vedi art. 16),  "aree a verde privato" (vedi art. 17),</p> <p style="margin-left: 20px;"><b>ivi compresi gli interventi di nuovo sviluppo edilizio subordinati alla stesura di piani attuativi contraddistinti dalle funzioni consentite nelle aree di cui sopra,</b></p> <p>differenziati sulla base delle seguenti specifiche:</p> <p>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;</p> <p>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 style="text-align: center;">1 mq/10 mc per la sola quota volumetrica in ampliamento</p> <p style="text-align: center;">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>

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.	1 mq/15 mc
2... ... OMISSIONS ...	

8.7 RICHIESTA DI VARIANTE	PARERE
Si chiede di specificare che ai fini della quantificazione delle superfici fondiarie vanno escluse le aree corrispondenti al sedime di eventuali edifici ricompresi nell'ambito dei medesimi lotti	ACCOLTA
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	

La richiesta è perfettamente compatibile con i criteri ispiratori della variante in essere, nello specifico con la variante puntuale 3. di cui in apertura di paragrafo, concorre a precisarne i risvolti operativi e può quindi essere **accolta**.

La variante in essere consente la realizzazione di strutture accessorie alla coltivazione dei fondi agricoli e alla gestione degli ambiti a bosco e a pascolo fornendo precise disposizioni di carattere tipologico-costruttivo e rapportando l'entità degli interventi ammessi all'estensione delle superfici fondiarie accorpate interessate dagli stessi.

Il periodo di salvaguardia delle nuove disposizioni ha consentito agli uffici tecnici di appurare alcune carenze di tipo applicativo insite nella variante stessa e di rilevare, tra le altre, la necessità di specificare chiaramente che la superficie da considerare, ai fini del dimensionamento dell'intervento, è da intendersi al netto delle aree corrispondenti al sedime di eventuali edifici esistenti presenti.

Così come impostata la variante non specifica quanto sopra espresso lasciando di fatto adito ad interpretazioni contrastanti.

Alla luce di quanto sopra e al fine di assicurare la piena attuazione delle modifiche normative introdotte dalla variante, si inserisce un inciso, di seguito evidenziato in colore verde, rispettivamente nell'ambito del primo e quarto periodo del comma 5 (erroneamente numerato quale sesto nell'ambito della versione della variante n. 8 al P.R.G. adottata in prima istanza) dell'art. 37 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le "Aree agricole":

"... OMISSIONS ...

**6.5.** Nelle aree agricole E1 ed E2 sono realizzabili strutture accessorie alla coltivazione dei fondi (quali depositi attrezzi o legnaie) 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 (**ta**li superfici devono essere sempre considerate al netto delle aree corrispondenti al sedime di eventuali edifici esistenti ricompresi e regolarmente accatastati):

... OMISSIONS ...

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**) ... OMISSIONS ...".

Analogamente si inserisce un inciso all'interno del secondo periodo del comma 3 dell'art. 41 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le "Aree a bosco", come di seguito evidenziato:

"... OMISSIONS ...

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 bosco (al netto delle aree corrispondenti al sedime di eventuali edifici esistenti ricompresi e regolarmente accatastati) ... OMISSIS ...".

Da ultimo si inserisce il medesimo inciso anche all'interno del secondo periodo del comma 2 dell'art. 42 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le *"Aree a pascolo"*, come di seguito evidenziato:

**"... OMISSIONS ..."**

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) ... OMISSIS ...**.

8.8 RICHIESTA DI VARIANTE	PARERE
<p>Si chiede di imporre la collocazione aggregata delle cisterne per la raccolta delle acque meteoriche oltre a graduare, sulla base dell'estensione delle superfici fondiarie accorpate interessate dall'intervento, il numero delle localizzazioni possibili</p>	<p><b>ACCOLTA</b></p>

La richiesta è perfettamente compatibile con i criteri ispiratori della variante in essere, nello specifico con la variante puntuale 3. di cui in apertura di paragrafo, concorre a precisarne i risvolti operativi e può quindi essere **accolta**.

Anche in questo caso, analogamente alla precedente osservazione 8.7, il periodo di salvaguardia ha consentito di appurare alcune necessità connesse all'applicazione delle nuove disposizioni normative introdotte dalla variante in essere.

Considerata la valenza insita negli ambiti oggetto di intervento e l'attenzione che l'Amministrazione comunale attribuisce anche ai risvolti connessi all'inserimento paesaggistico delle strutture ammesse, si ritiene opportuno specificare la norma in modo da precisare ulteriormente le effettive possibilità di collocazione delle cisterne.

Alla luce di quanto sopra e al fine di assicurare la piena attuazione delle modifiche normative introdotte dalla variante, si inserisce un nuovo periodo, di seguito evidenziato in colore verde, tra il quarto e quinto periodo del comma 5 (erroneamente numerato quale sesto nell'ambito della versione della variante n. 8 al P.R.G. adottata in prima istanza) dell'art. 37 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le *"Aree agricole"*:

### ... OMISSIONS

### 6.5. ... OMISSIONS

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 ... OMISSIS ....

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:

- 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 nelle posizioni più defilate ... OMISSIS ...".

Analogamente si inserisce il medesimo periodo tra il penultimo e ultimo periodo del:

- comma 3 dell'art. 41 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le *"Aree a bosco"*,
  - comma 2 dell'art. 42 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le *"Aree a pascolo"*.

### "... OMISSIONS

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 ... OMISSIONIS

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 OMISSIONE

8.9 RICHIESTA DI VARIANTE	PARERE
Si chiede di ammettere tra i materiali utilizzabili per la realizzazione delle coperture anche le "tegole in cotto"	ACCOLTA

La richiesta è perfettamente compatibile con i criteri ispiratori della variante in essere, nello specifico con la variante puntuale 3. di cui in apertura di paragrafo, e può quindi essere accolta.

La variante in essere, attraverso gli schemi compositivi prodotti in parallelo alle modifiche normative introdotte al fine di consentire la realizzazione di strutture accessorie, indica quale possibile tipologia di copertura per la realizzazione di depositi agricoli e tettoie: "lamiera color testa di moro, scandole, canadese, assito di legno grezzo, copertura verde".

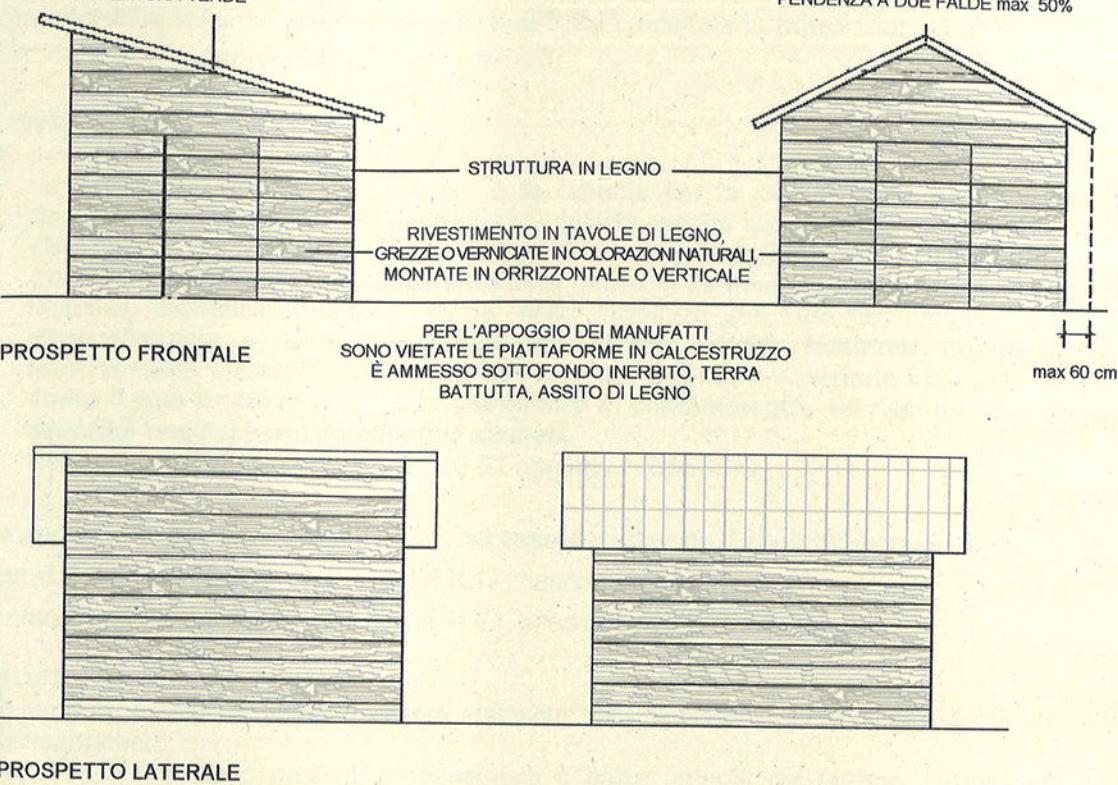
In considerazione del fatto che le "tegole in cotto" costituiscono un materiale tipico della zona e di impatto visivo sicuramente contenuto, pare opportuno prevederne la possibilità di utilizzo ampliando la casistica sopra riportata.

Alla luce di quanto sopra, si inserisce la necessaria precisazione, di seguito evidenziata in colore verde, nell'ambito dell'ALLEGATO ARTT. 37, 41 E 42 – SCHEMI COMPOSITIVI delle N.T.A. del P.R.G.

PAGINA SEGUENTE 

STRUTTURE ACCESSORIE ALLA COLTIVAZIONE DEI FONDI:  
DEPOSITI ATTREZZI/LEGNAIE

TETTO CON STRUTTURA IN LEGNO  
COPERTURA IN **TEGOLE IN COTTO**, LAMIERA COLOR TESTA DI MORO, SCANDOLE, CANADESE, ASSITO DI LEGNO GREZZO,  
COPERTURA VERDE



PROSPETTO LATERALE

**8.10 RICHIESTA DI VARIANTE**

Si chiede di consentire la possibilità di realizzare depositi e cisterne anche interrati in presenza di balze naturali o in situazioni similari (terrazzamenti) lasciando libero il solo fronte attualmente formato dal muro di contenimento mantenendo comunque lo stesso limite della volumetria fuori terra

**PARERE**

**ACCOLTA**

**CONTRODEDUZIONE**

La richiesta è perfettamente compatibile con i criteri ispiratori della variante in essere, nello specifico con la variante puntuale 3. di cui in apertura di paragrafo, e può quindi essere accolta.

La variante in essere prevede che le strutture accessorie e le cisterne per la raccolta delle acque meteoriche vengano collocate nella posizione più defilata rispetto alle visuali paesaggistiche e che il loro allestimento avvenga, in presenza di terrazzamenti o balze naturali del terreno, in continuazione o in aderenza delle murature esistenti, oppure nelle vicinanze dei dislivelli naturali.

Inoltre, l'interramento delle cisterne per l'approvvigionamento idrico nell'ambito delle aree agricole, a bosco e a pascolo è conforme alle scelte metodologiche e alle linee guida del P.R.G. vigente, che disciplina già la fattispecie in questione attraverso quanto disposto dalle specifiche norme di zona.

Per analogia con le scelte pianificatorie già attuate, si ritiene opportuno specificare la norma in modo da precisare ulteriormente le possibilità di collocazione delle strutture interessate in interrato laddove esistano terrazzamenti o balze naturali del terreno.

Alla luce di quanto sopra, si inseriscono le necessarie modifiche, di seguito evidenziate in colore verde, all'interno del quinto periodo del comma 5 (erroneamente numerato quale sesto nell'ambito della versione della variante n. 8 al P.R.G. adottata in prima istanza) dell'art. 37 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le "Aree agricole":

"... OMISSIONIS ...

**6.5. ... OMISSIONIS ...**

Le strutture accessorie di cui sopra e le cisterne per la raccolta delle acque meteoriche, devono essere collocate nelle posizioni più defilate rispetto alle visuali paesaggistiche;

**a**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, **oppure** **nonché** nelle vicinanze dei dislivelli naturali; **i depositi attrezzi/legnaie 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 ... OMISSIONIS ...".

Analogamente si inseriscono le modifiche necessarie all'interno dell'ultimo periodo del:

- comma 3 dell'art. 41 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le "Aree a bosco",
- comma 2 dell'art. 42 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le "Aree a pascolo",

"... OMISSIONIS ...

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

**a**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.**"

A completamento delle modifiche di cui sopra si aggiornano anche gli schemi compositivi collegati aggiungendo i seguenti:

**ALLEGATO ARTT. 37, 41 E 42**

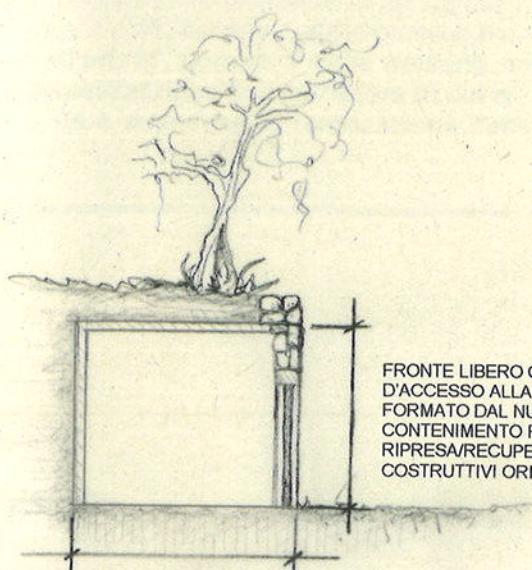
**SCHEMI COMPOSITIVI**

**PAGINA SEGUENTE** 

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



MURO DI  
CONTENIMENTO  
ESISTENTE



ALLESTIMENTO DELLA STRUTTURA ACCESSORIA  
IN POSIZIONE INTERRATA RISPETTO AL  
TERRAZZAMENTO ESISTENTE,  
COMUNQUE CONFORME AI PARAMETRI  
DIMENSIONALI IMPOSTI PER LA REALIZZAZIONE  
DELLE STRUTTURE FUORI TERRA

FRONTE LIBERO CON APERTURA  
D'ACCESSO ALLA STRUTTURA,  
FORMATO DAL NUOVO MURO DI  
CONTENIMENTO REALIZZATO MEDIANTE  
RIPRESA/RECUPERO DEI MATERIALI  
COSTRUTTIVI ORIGINARI

8.11 RICHIESTA DI VARIANTE	PARERE
Si chiede di riscrivere l'art. 61, comma 7, al fine di evitare errate interpretazioni della specifica modifica normativa introdotta	ACCOLTA
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	

La richiesta è perfettamente compatibile con i criteri ispiratori della variante in essere, nello specifico con la variante puntuale 3. di cui in apertura di paragrafo, concorre a precisarne i risvolti operativi e può quindi essere **accolta**.

Anche in questo caso il periodo di salvaguardia delle nuove disposizioni ha consentito agli uffici tecnici di appurare alcune carenze di tipo applicativo insite nella variante stessa e di rilevare, nello specifico, alcune difficoltà interpretative di quanto introdotto con il nuovo comma 7 dell'art. 61 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le *"Aree di protezione dei contesti paesaggistici e dei centri storici"*.

L'introduzione del comma è stata resa necessaria al fine di eliminare la prevalenza delle prescrizioni contenute nel Titolo IV delle N.T.A. del P.R.G. (che comprende anche il sopracitato art. 61) rispetto alle indicazioni di zona; il mancato inserimento avrebbe di fatto annullato quanto introdotto dalla variante attraverso il nuovo comma 5 dell'art. 37 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le *"Aree agricole"*.

Chiarita l'impostazione della variante non resta che riscrivere il comma in esame eliminando ogni possibilità di scorretta interpretazione.

Alla luce di quanto sopra e al fine di assicurare la piena attuazione delle modifiche normative introdotte dalla variante, si riscrive il comma comma 7 dell'art. 61 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le *"Aree di protezione dei contesti paesaggistici e dei centri storici"*, come

evidenziato di seguito:

"... OMISSIONIS ...

7. In deroga a quanto previsto dall'articolo 4, comma 6, nell'ambito delle aree agricole E1 ed E2, ~~delle aree a bosco E4 e delle aree a pascolo E5, è ammessa la realizzazione delle strutture di cui agli articoli 37, comma 5, 41, comma 3 e 42, comma 2, delle presenti norme 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.~~

OSSERVAZIONE (MULTIPLA)		
NUMERAZIONE PROGRESSIVA	NUMERO DI PROTOCOLLO E DATA	RICHIEDENTE/I
9	20953 d.d. 16/08/2007	Gianfranco Bonamico Antonio Sismondini <i>in rappresentanza gruppo olivicoltori Rizzola e Nogaiole</i>
<b>9.1 RICHIESTA DI VARIANTE</b>		<b>PARERE</b>
Al fine di garantire il minimo vitale per la coltivazione dell'olivo, si chiede di triplicare la capacità delle cisterne per la raccolta delle acque meteoriche		<b>RESPINTA</b>
<b>CONTRODEDUZIONE</b>		
<p>La richiesta non è conforme ai criteri ispiratori della variante in essere, nello specifico con la variante puntuale 3. di cui in apertura di paragrafo, e quindi deve essere <b>respinta</b>.</p> <p>Nell'intento di sviluppare un intervento di regolarizzazione urbanistica, la variante in essere ha infatti consentito la collocazione di cisterne funzionali alla raccolta delle acque meteoriche nell'ambito delle aree agricole, a bosco e a pascolo, dimensionandone la capacità in base all'estensione della superficie fondiaria di riferimento.</p> <p>L'impostazione metodologica sopra descritta, non entra volutamente nel merito del tipo specifico di cultura insediata nelle aree interessate dall'intervento, dal momento che quest'ultima costituisce di fatto una caratterizzazione del tutto estranea alla strumentazione pianificatoria interessata dalla variante stessa.</p>		
<b>9.2 RICHIESTA DI VARIANTE</b>		<b>PARERE</b>
In associazione alla collocazione delle cisterne si chiede di consentire l'allestimento di un'ulteriore tettoia per il convogliamento delle acque meteoriche		<b>RESPINTA</b>
<b>CONTRODEDUZIONE</b>		
<p>La richiesta non è conforme ai criteri ispiratori della variante in essere, nello specifico con la variante puntuale 3. di cui in apertura di paragrafo, risulta già parzialmente soddisfatta dalle previsioni contenute nella stessa e quindi deve essere <b>respinta</b>.</p> <p>La variante in parola, infatti, ha stabilito la possibilità di realizzare una struttura accessoria oppure, in alternativa, una tettoia, prevedendo già la possibilità di associare l'allestimento di questi manufatti a quello delle cisterne in modo da consentire il convogliamento delle acque meteoriche; allo scopo la variante è tra l'altro corredata da schemi compositivi illustrativi specifici.</p>		
<b>9.3 RICHIESTA DI VARIANTE</b>		<b>PARERE</b>
Si chiede di poter realizzare un deposito attrezzi comune tra due fondi confinanti che raggiungano i mq. 1000		<b>RESPINTA</b>
<b>CONTRODEDUZIONE</b>		
<p>La richiesta risulta già soddisfatta dalle modifiche normative introdotte dalla variante in essere, nello specifico dalla variante puntuale 3. di cui in apertura di paragrafo, e quindi deve</p>		

essere respinta.

La variante in parola, infatti, consente la realizzazione di strutture accessorie alla coltivazione dei fondi caratterizzate da una volumetria pari a mc. 10 qualora la superficie fondiaria accorpata a cui si fa riferimento sia caratterizzata da un'estensione compresa tra mq. 1.000 e mq. 3.000.

Peraltro, la variante prevede un bonus, una tantum, pari a mc. 5 qualora si presenti la fattispecie dell'accordo ad un utilizzo condiviso della struttura realizzata, sottoscritto dai proprietari riuniti al fine di raggiungere le disponibilità superficiali sopra richiamate.

Provincia di Trento

Comune di Arco



## PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI ARCO

**VARIANTE N. 8**

**APPROFONDIMENTO DEI RISVOLTI OPERATIVI CONNESSI ALLA  
POSSIBILITÀ DI SOPRAELEVAZIONE**

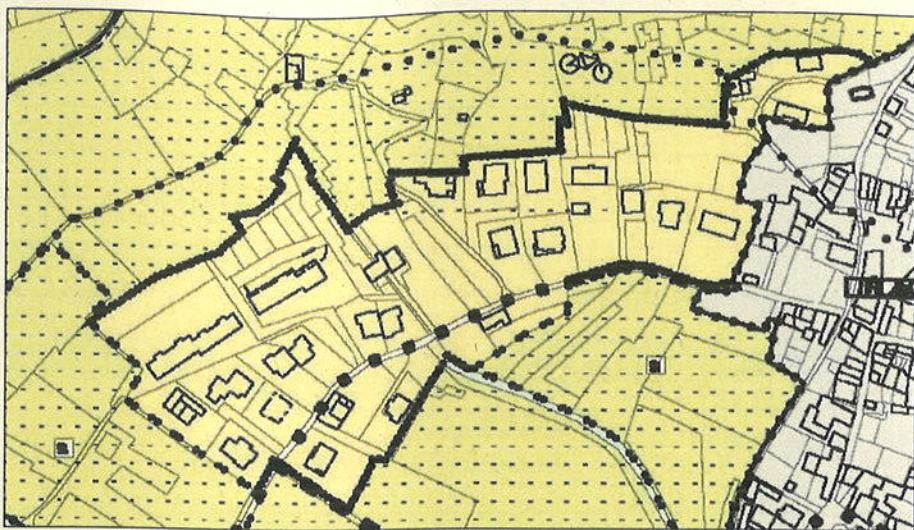
## SCHEMATIZZAZIONE DEL CALCOLO VOLUMETRICO

### criteri utilizzati

- Volume calcolato vuoto per pieno;
- Altezza piano tipo comprensiva di solaio : m 3,00;
- Volume sottotetto calcolato ipotizzando un'altezza di m 1,70 al colmo:
  - Tetto a 4 falde: sup. x 1,70/3
  - Tetto a 2 falde: sup. x 1,70/2
- La superficie utile finale è comprensiva di quella esistente in entrambi i casi (il  $\Delta$  rimane invariato);
- Viene analizzata unicamente la possibilità di realizzazione di un solo piano mansardato o di recupero di un sottotetto (in alcuni casi, in particolare nelle aree di completamento, il volume residuo – da indice fondiario – permetterebbe la realizzazione di un ulteriore piano pur rispettando l'altezza massima di zona);
- La sopraelevazione è stata ipotizzata in entrambi i casi a prescindere dal rispetto o meno delle distanze;
- La sopraelevazione è stata ipotizzata a prescindere da avvenuti trasferimenti/asservimenti di capacità edificatoria e/o di altri indici stereometrici.

## LOCALIZZAZIONE GENERALE





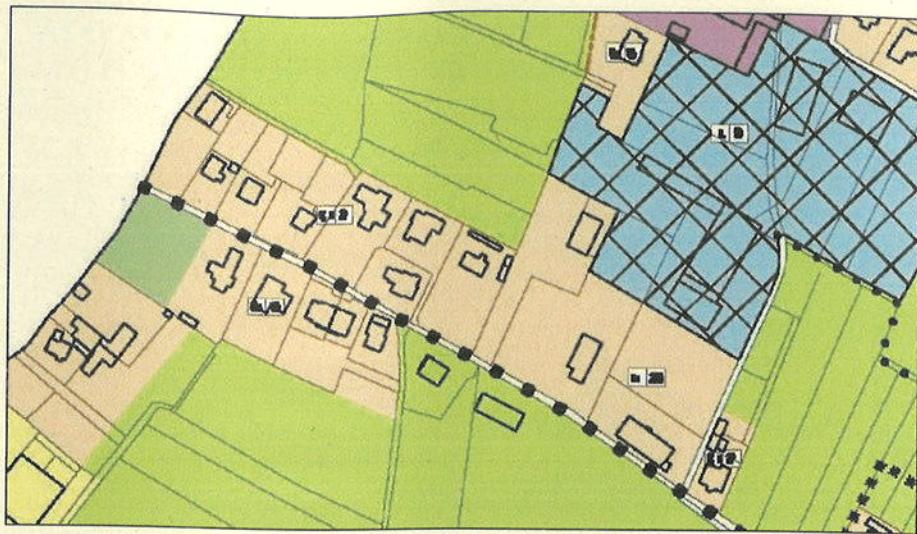
### AMBITO 01 via monte zugna

#### Area residenziale consolidata speciale

ANALISI DELLA SUP. UTILE RICAVATA DALLA EVENTUALE SOPRAELEVAZIONE CON LA NORMATIVA ATTUALE E CON LA VARIANTE N°8

n° edificio	ampliamento PRG vigente	ampliamento VARIANTE n°8
	mq	mq
1	132	160
2	43	81
3	119	136
4	142	172
5	125	152
6	0	0
7	121	146
8	0	0
9	132	235
10	57	75
11	0	0
12	0	0
13	178	178
14	196	196
15	206	206
16	0	0
17	191	226
18	0	0
19	0	0

20	116	179
21	203	203
22	132	174
23	0	0
24	0	0
25	0	0
26	83	0
<b>TOTALE</b>	<b>2176</b>	<b>2519</b>
	<b>100%</b>	<b>116%</b>
		(+ 343 mq)



## AMBITO 02 via passirone

Area residenziale di completamento estensivo e semiestensivo

ANALISI DELLA SUP. UTILE RICAVATA DALLA EVENTUALE SOPRAELEVAZIONE CON LA NORMATIVA ATTUALE E CON LA VARIANTE N°8

n° edificio	ampliamento PRG vigente	ampliamento VARIANTE n°8
	mq	mq
1	220	220
2	258	258
3	294	305
4	262	262
5	127	127
6	133	190
7	172	172
8	133	133
9	140	0
10	143	143
11	124	176
12	0	0
13	337	337
14	242	242
15	190	190
16	110	110
17	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>2885</b>	<b>2865</b>
	100%	99%
		(- 20 mq)



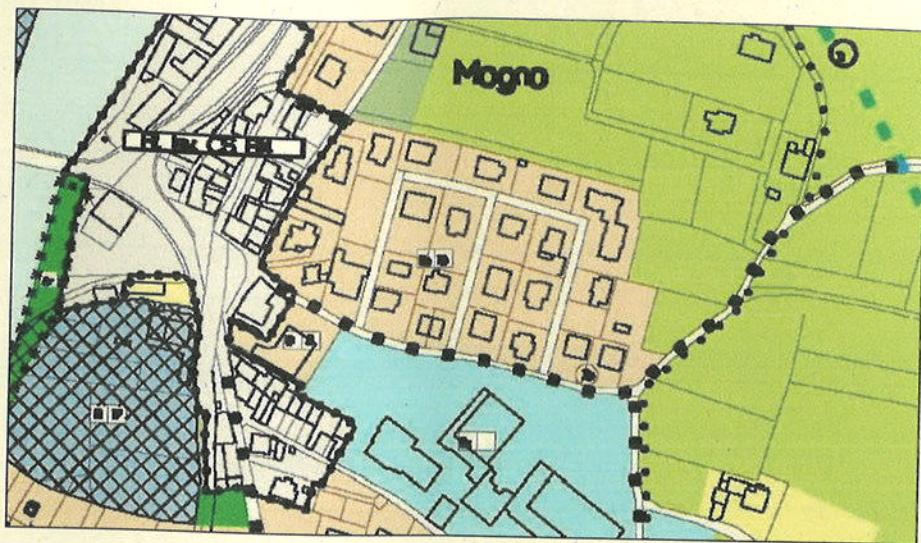
### AMBITO 03 via case nuove

#### Area residenziale di completamento semiestensivo

ANALISI DELLA SUP. UTILE RICAVATA DALLA EVENTUALE SOPRAELEVAZIONE CON LA NORMATIVA ATTUALE E CON LA VARIANTE N°8

n° edificio	ampliamento PRG vigente	ampliamento VARIANTE n°8
	mq	mq
1	0	0
2	0	0
3	0	0
4	93	93
5	145	145
6	94	94
7	0	0
8	153	153
9	185	210
10	82	0
11	213	213
12	0	0
13	0	0
14	0	0
15	181	181
16	59	61
17	83	0
<b>TOTALE</b>	<b>1288</b>	<b>1150</b>
	<b>100%</b>	<b>89%</b>

(- 138 mq)



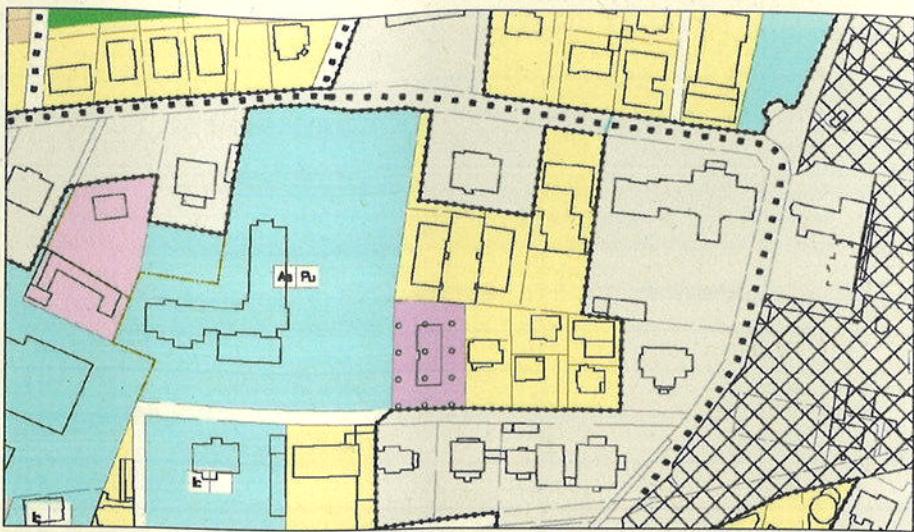
#### AMBITO 04 via gazzoletti

#### Area residenziale di completamento estensivo

ANALISI DELLA SUP. UTILE RICAVATA DALLA EVENTUALE SOPRAELEVAZIONE CON LA NORMATIVA ATTUALE E CON LA VARIANTE N°8

n° edificio	ampliamento PRG vigente	ampliamento VARIANTE n°8
	mq	mq
1	0	279
2	87	87
3	174	174
4	104	160
5	121	146
6	156	189
7	131	131
8	116	141
9	15	18
10	105	127
11	0	0
12	97	97
13	100	100
14	209	216
15	0	0
16	73	80
17	122	122
18	0	0
19	96	117

20	161	167
21	153	153
22	115	139
23	110	134
24	90	109
25	120	128
26	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>2455</b>	<b>3014</b>
	<b>100%</b>	<b>123%</b>
		(+ 559 mq)



### AMBITO 05 viale capitelli

#### Area residenziale di consolidata

ANALISI DELLA SUP. UTILE RICAVATA DALLA EVENTUALE SOPRAELEVAZIONE CON LA NORMATIVA ATTUALE E CON LA VARIANTE N°8

n° edificio	ampliamento PRG vigente		ampliamento VARIANTE n°8	
	mq	mq	mq	mq
1	0		0	
2	0		0	
3	0		0	
4	0		0	
5	149		149	
6	145		145	
7	119		0	
8	248		0	
9	113		113	
<b>TOTALE</b>	<b>774</b>		<b>407</b>	
	100%		53%	
			(- 3679 mq)	

## RIEPILOGO COMPLESSIVO

ANALISI DELLA SUP. UTILE RICAVATA DALLA EVENTUALE SOPRAELEVAZIONE CON LA NORMATIVA ATTUALE E CON LA VARIANTE N°8

n° ambito	ampliamento PRG 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
<b>TOTALE</b>	<b>9.578</b>	<b>9.955</b>
	<b>100%</b>	<b>104%</b>
		(+ 377 mq)



P.R.G.

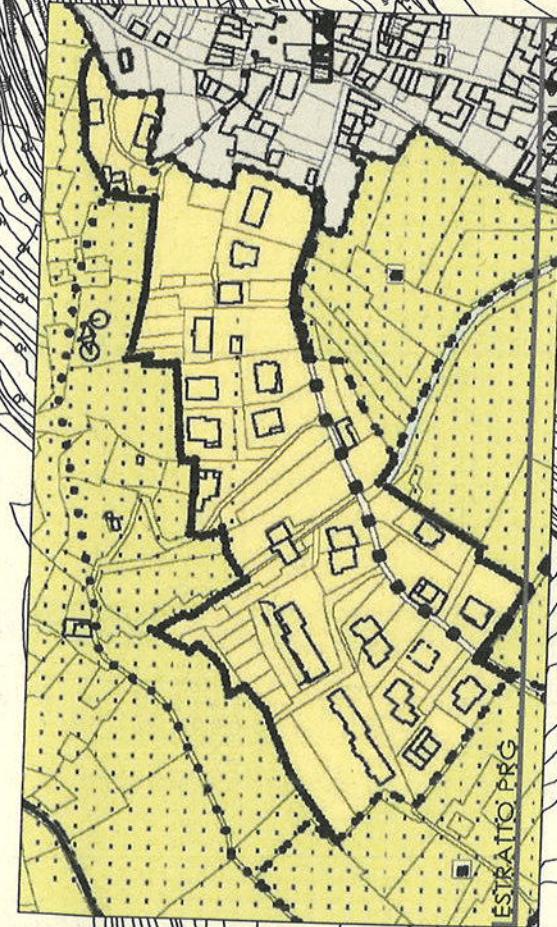
SOPRAELEVAZIONE DEI SOTTOTETTI (P.R.G. VIGENTE e VARIANTE N°8)

VARIANTE N° 8

AMBITO 01

VIGNE-Via Monte Zugna

SCHEDATURA EDIFICI



AMBITO 01

SCALA 1:2000

AMBITO 01 via monte zugna

Area residenziale consolidata speciale

ANALISI DELLA SUP. UTILE RICAVATA DALLA EVENTUALE SOPRAELEVAZIONE CON LA NORMATIVA ATTUALE E CON LA VARIANTE N°8

n° edificio	ampliamento PRG vigente	ampliamento VARIANTE n°8
	mq	mq
1	132	160
2	43	81
3	119	136
4	142	172
5	125	152
6	0	0
7	121	146
8	0	0
9	132	235
10	57	75
11	0	0
12	0	0
13	178	178
14	196	196
15	206	206
16	0	0
17	191	226
18	0	0
19	0	0
20	116	179
21	203	203
22	132	174
23	0	0
24	0	0
25	0	0
26	83	0
<b>TOTALE</b>	<b>2176</b>	<b>2519</b>
	mq	mq
	100%	116%
		(+ 343 mq)