



CITTA' DI ARCO

## COMUNE DI ARCO

### Variante al piano regolatore generale di Arco per la disciplina commerciale - Adozione definitiva -

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 10 di data 21 gennaio 2009

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to dott. Rolando Mora

IL PRESIDENTE  
F.to dott. Valerio Costa



Per copia conforme all'originale  
in carta libera per uso amministrativo  
Arco, li 4 febbraio 2009

Il Segretario Generale  
dott. Rolando Mora



**Allegato B)**  
alla deliberazione del Consiglio comunale n. 10 di data 21 gennaio 2009

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to dott. Rolando Mora

*Provincia di Trento*

*Comune di Arco*



**PIANO REGOLATORE GENERALE  
DEL COMUNE DI  
ARCO**

**VARIANTE  
PER LA DISCIPLINA COMMERCIALE**

**I TECNICI**  
**Giulia Matteotti**  
**Daria Morandi**

**IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA**  
**Luigi Campostrini**

**Novembre 2008 – ADOZIONE DEFINITIVA**

## PREMESSE

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 modificazione 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 modificazione 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 modificazione parziale di alcune destinazioni d'uso del territorio, approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 2993 di data 21 dicembre 2007 in attesa di pubblicazione sul B.U.R.;
- variante n. 7, finalizzata alla ridefinizione dei perimetri di talune aree soggette a destinazione pubblica e alla modificazione 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 n. 8, finalizzata alla revisione mirata di alcuni aspetti normativi specifici, entrata in vigore a tutti gli effetti con decorrenza dal 24 settembre 2008, dopo essere stata approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 2297 di data 11 settembre 2008 e successivamente pubblicata sul B.U.R. in data 23 settembre 2008.

Allo stato attuale l'Amministrazione comunale di Arco procede con l'adeguamento dello strumento urbanistico comunale rispetto alla normativa provinciale concernente la disciplina dell'attività commerciale, puntualmente normata dalla legge provinciale 8 maggio 2000, n. 4 e s.m.i..

Ai sensi dell'art. 4 della legge sopra richiamata, i comuni sono infatti tenuti a verificare la conformità della propria strumentazione rispetto ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale, stabiliti con apposita e successiva deliberazione della Giunta provinciale, entro il termine di 18 mesi dall'esecutività del provvedimento giuntale stesso.

La procedura da seguire per conformare gli strumenti urbanistici locali ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale risulta quella afferente la modifica del piano regolatore generale (P.R.G.) di cui all'art. 42, comma 2 della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e s.m.i., equiparata alla variante per opere pubbliche.

## INQUADRAMENTO NORMATIVO

L'articolo 3, comma 4 della Legge provinciale 8 maggio 2000, n. 4 e s.m.i., concernente la *Disciplina dell'attività commerciale in provincia di Trento*, dispone che con deliberazione della Giunta provinciale siano approvati i criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale ai quali i comuni hanno l'obbligo di conformarsi nell'esercizio delle rispettive funzioni di pianificazione urbanistica.

Con deliberazione della Giunta provinciale n. 340 di data 16 febbraio 2001, sono stati appunto approvati i "Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale", oggetto di successive modifiche secondo le deliberazioni della Giunta provinciale n. 1528 di data 5 luglio 2002, n. 2280 di data 19 settembre 2003, n. 379 di data 20 febbraio 2004 e n. 2320 di data 3 novembre 2006.

Con la deliberazione predetta sono definiti in particolare i criteri per l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali e, segnatamente, di quelle nelle quali è consentito l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita al dettaglio nonché i vincoli di natura urbanistica, in particolare quelli inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi relativi alle diverse strutture di vendita nonché le condizioni minime di compatibilità urbanistica e funzionale per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita, con riguardo a fattori quali la mobilità e il traffico (art. 1, comma 2 della deliberazione della Giunta provinciale n. 340 di data 16 febbraio 2001 e s.m.i.).

Ai sensi delle specifiche disposizioni provinciali, le previsioni localizzative relative agli esercizi di vicinato, alle medie strutture e alle grandi strutture di vendita di livello inferiore possono essere ammesse e regolamentate tramite le norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del P.R.G., mentre le previsioni localizzative delle grandi strutture di vendita di livello intermedio e superiore richiedono anche una specifica previsione cartografica (art. 5, comma 7 della deliberazione della Giunta provinciale n. 340 di data 16 febbraio 2001 e s.m.i.).

Nello specifico, il Comune di Arco ha valutato con assoluta puntualità ed in modo integrato i criteri dettati a più riprese dalla Provincia Autonoma di Trento mediante le deliberazioni della Giunta provinciale n. 340 di data 16 febbraio 2001, n. 1528 di data 5 luglio 2002, n. 2280 di data 19 dicembre 2003, n. 379 di data 20 febbraio 2004 e n. 2320 di data 3 novembre 2006, formulando una modifica coerente ed articolata della strumentazione urbanistica locale volta a:

1. perseguire le finalità previste dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 ed i richiami legislativi e regolamentari dettati dal Giunta provinciale;

2. promuovere lo sviluppo del sistema commerciale locale, al fine di assicurare la funzionalità territoriale e la diffusione della distribuzione nell'interesse dei consumatori e nel rispetto dello zoning urbanistico;
3. valorizzare la funzione della distribuzione nel processo di sviluppo del sistema economico comunale, in particolare favorendo la sua integrazione con l'offerta turistico-ricettiva;
4. assicurare la presenza di un livello minimo di servizi commerciali in tutte le aree del territorio comunale;
5. promuovere un miglior assetto territoriale ed urbanistico degli insediamenti commerciali, con particolare attenzione alle esigenze di tutela ambientale e di rivitalizzazione degli insediamenti storici e consolidati.

L'art. 9 della deliberazione Giunta provinciale n. 340 di data 16 febbraio 2001 e s.m.i., concernente la *Metodologia per l'approvazione delle varianti urbanistiche*, specifica che nei comuni di maggiore dimensione gli adempimenti relativi all'adeguamento degli strumenti urbanistici rispetto alle disposizioni provinciali devono essere accompagnati da una relazione che in sintesi riguardi i seguenti elementi:

- un'analisi della rete commerciale esistente;
- una valutazione delle problematiche poste dalla dislocazione attuale della rete delle strutture di vendita;
- un'analisi delle previsioni del P.R.G. vigente;
- la formulazione degli orientamenti dell'Amministrazione comunale riguardo allo sviluppo urbanistico della rete distributiva nelle diverse parti del territorio comunale;
- la riformulazione delle norme dello strumento urbanistico generale;
- l'eventuale individuazione di nuove aree commerciali.

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Comune di Arco – con riferimento a rilevazioni risalenti a gennaio 2008 – presenta una rete commerciale di vendita caratterizzata da una superficie complessiva di circa mq 48.000, così ripartita:

	ESERCIZI DI VICINATO (E.V.)	MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (M.S.V.)	GRANDI STRUTTURE DI VENDITA (G.S.V.)	TOTALE
SUPERFICIE AUTORIZZATA	mq 11.166,59 (23 %)	mq 19.745,44 (41 %)	mq 17.171,35 (36 %)	mq 48.083,38 (100 %)
NUMERO ESERCIZI/STRUTTURE	186 (73 %)	57 (22 %)	13 (5 %)	256

Gli E.V. – classe dimensionale che riunisce gli esercizi commerciali di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a mq 150 – in prevalenza appartenenti al settore merceologico non alimentare (circa il 73 % del complesso degli E.V.), trovano generalmente collocazione negli ambiti urbani consolidati quali le aree del centro storico (circa il 22 % degli E.V. si concentra infatti lungo Via Segantini e le vie circostanti) e le aree residenziali consolidate.

ESERCIZI DI VICINATO (E.V.)	SETTORE MERCEOLOGICO ALIMENTARE O MISTO		SETTORE MERCEOLOGICO NON ALIMENTARE	TOTALE
NUMERO ESERCIZI	50 (27 %)		136 (73 %)	186 (100 %)
	ALIMENTARE 19	ALIMENTARE E NON ALIMENTARE 31		

Le M.S.V. – classe dimensionale che riunisce gli esercizi commerciali aventi superficie di vendita da oltre mq 150 e fino a mq 800 – in prevalenza appartenenti al settore merceologico non alimentare (circa il 77 % del complesso delle M.S.V.), trovano generalmente collocazione nelle aree urbane di completamento (circa il 60 % delle M.S.V. si concentra infatti lungo Via Santa Caterina).

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (M.S.V.)	SETTORE MERCEOLOGICO ALIMENTARE O MISTO		SETTORE MERCEOLOGICO NON ALIMENTARE	TOTALE
NUMERO STRUTTURE	13 (23 %)		44 (77 %)	57 (100 %)
	ALIMENTARE 2	ALIMENTARE E NON ALIMENTARE 11		

Le G.S.V. – classe dimensionale che riunisce gli esercizi commerciali aventi superficie di vendita oltre mq 800 – equamente ripartite tra il settore merceologico alimentare o misto e non alimentare, trovano collocazione all'esterno degli ambiti urbani consolidati, nelle aree per attività commerciali più consistenti individuate, quasi nella totalità dei casi, lungo Via Santa Caterina.

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA (G.S.V.)	SETTORE MERCEOLOGICO ALIMENTARE O MISTO		SETTORE MERCEOLOGICO NON ALIMENTARE	TOTALE
	NUMERO STRUTTURE	6 (46 %)		7 (54 %)
	ALIMENTARE 0	ALIMENTARE E NON ALIMENTARE 6		

Per una maggiore caratterizzazione della rete commerciale di vendita presente nel Comune di Arco, si fa inoltre presente che allo stato attuale sono di fatto individuabili due centri commerciali:

- "Green Center", con una superficie di vendita di mq 4.300,
  - "Shopping Center", con una superficie di vendita di mq 6.131,8,
- entrambi collocati lungo Via Santa Caterina in prossimità dell'innesto con Via Grande Circonvallazione.

Sono altresì presenti cinque strutture equiparate:

- "centro Girasole", con una superficie di vendita di mq 1.069, collocata lungo Via Santa Caterina, al di sopra dell'innesto con Via Grande Circonvallazione,
- "ex Bertolini", con una superficie di vendita di mq 1.028,5, collocata lungo Via Santa Caterina, appena al di sopra dell'innesto con Via Grande Circonvallazione,
- "ex Olivetti", con una superficie di vendita di mq 1.671, collocata lungo Via Santa Caterina al di sotto dell'innesto con Via Grande Circonvallazione,
- "Videogarda", con una superficie di vendita di mq 3.910,5, collocata sempre lungo Via Santa Caterina, ma all'altezza dell'innesto con Via Cavallo,
- "ex C.B.S.", con una superficie di vendita di mq 1.114,7, collocata all'incrocio tra Via Galas e Via Pomerio.

Le attuali aree commerciali presentano un livello di saturazione alquanto elevato, ad eccezione dell'ambito sito in Località San Andrea, vocato per altro allo sviluppo del commercio all'ingrosso.

Le aree commerciali di maggior consistenza, destinate al commercio al dettaglio, risultano concentrate soprattutto lungo l'asse di collegamento viario Arco-Riva del Garda (Via Santa Caterina).

L'edificazione in questo contesto appare nella maggior parte dei casi ancora priva di ogni qualità urbana, carenza che si manifesta soprattutto nel trattamento della fascia di rispetto stradale che rimane uno spazio residuale privo di identità.

La dislocazione attuale della maggior parte delle medie e grandi strutture di vendita lungo entrambi i lati di Via Santa Caterina, comporta notevoli interferenze tra il traffico di percorrenza e quello generato da parte dell'utenza a causa dei numerosi punti di accesso che si susseguono quasi ininterrottamente lungo il tratto dell'arteria stradale in questione.

Recentemente l'Amministrazione comunale si è impegnata in tali ambiti apportando alcune migliorie attraverso la realizzazione di due rotatorie, rispettivamente in corrispondenza dell'innesto su Via Santa Caterina di Via Grande Circonvallazione e di Via Sant'Andrea, e il parallelo adeguamento del tratto stradale tra queste ricompreso, dotato di aiuole spartitraffico centrali, aiuole laterali, illuminazione pubblica, attraversamenti pedonali, golfi di fermata per il servizio di trasporto pubblico, corsie di immissione.

L'intento dell'Amministrazione comunale, espresso materialmente attraverso l'apparato normativo del P.R.G. vigente, nonché attraverso le stesse modifiche apportate nel contesto della variante in essere, è necessariamente quello di produrre una riqualificazione del tessuto commerciale esistente, innanzi tutto proprio mediante la creazione di un'importante densità vegetale a mitigazione del fronte strada.

L'articolo 21 delle N.T.A. – concernente le *Aree per attività commerciali* – puntualizza che le aree in questione sono destinate al commercio al dettaglio ed all'ingrosso, con i relativi magazzini, nonché ai centri commerciali al dettaglio, in conformità alle previsioni del piano provinciale di politica commerciale.

Su queste aree sono consentite anche le attività funzionali alle attività principali quali: gli uffici, i punti vendita al dettaglio, i pubblici esercizi, l'artigianato artistico e di servizio, gli studi professionali, le sedi amministrative, le banche, le sale per esposizioni, i servizi di interesse collettivo ed i magazzini.

All'interno delle aree per attività commerciali è altresì ammessa una quota residenziale, corrispondente ad una unità non eccedente i 400 mc, definita sulla base della dimensione caratterizzante l'area per attività commerciale interessata.

Oltre agli aspetti puramente quantitativi il P.R.G. vigente pone come elemento fondamentale la riqualificazione formale dell'esistente per consentire un miglioramento qualitativo del contesto paesaggistico ed ambientale nel suo complesso.

A tal fine le cartografie di piano individuano a margine di Via Santa Caterina due fasce a destinazione verde pubblico con profondità media, calcolata dal ciglio stradale, di circa 5 metri, che ai sensi della specifica norma di zona, così come modificata nell'ambito della variante in essere, dovranno essere oggetto di cessione gratuita al comune per consentire l'adeguamento e la qualificazione dell'arteria stradale stessa anche mediante la piantumazione di alberi ornamentali e l'approntamento di percorsi ciclo-pedonali.

La formulazione degli orientamenti attuali dell'Amministrazione comunale riguardo allo sviluppo urbanistico della rete distributiva nelle diverse parti del territorio comunale, alla luce delle nuove disposizioni di livello provinciale, si concretizza appunto nella riformulazione specifica delle N.T.A.. L'adeguamento ha comportato la scelta metodologica di riesaminare tutti gli articoli procedendo alla loro integrazione con nuove eventuali prescrizioni in merito alle attività commerciali, anziché sviluppare un capitolo specifico sull'argomento da allegare al pacchetto delle norme in vigore. Questa decisione trova motivazione nella volontà di facilitare la consultazione del testo e di evitare eventuali contraddizioni fra le norme generali e quelle specifiche contenute in un ipotetico capitolo sulle attività commerciali.

Le modifiche sono numerose ed interessano praticamente tutte le aree destinate all'insediamento individuate dalla cartografia di piano.

Le attività commerciali sono infatti compatibili con tutte le destinazioni di zona, pur con diverse tipologie, dimensioni e categorie merceologiche.

Le modifiche più significative sono elencate in sintesi di seguito, anche se a supporto il successivo capitolo concernente l' "*Adeguamento delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.*" sviluppa l'elaborazione nella sua completezza riportando la versione comparata tra ciascun articolo vigente e la corrispondente proposta di variante:

- riscrittura dell'articolo 6 bis, concernente le attività commerciali al dettaglio su aree pubbliche in sede fissa;
- l'inserimento dell'articolo 6 ter, che definisce le varie classi dimensionali e le tipologie delle attività commerciali;
- l'inserimento dell'articolo 6 quater, che definisce il rapporto intercorrente con il livello sovraordinato di programmazione e consente il rinvio dinamico, nonché l'aggiornamento automatico delle previsioni inerenti la disciplina dell'attività commerciale, fatte proprie dall'apparato normativo del P.R.G. a seguito del recepimento delle disposizioni provinciali, nel caso in cui intervengano ulteriori modifiche di queste ultime;
- l'inserimento dell'articolo 9 bis, che definisce le dotazioni minime di parcheggi per le attività commerciali al dettaglio e le relative caratteristiche tecnico-tipologiche e localizzative, corredato da una specifica tabella riassuntiva delle dotazioni standard;
- l'integrazione degli articoli relativi alla varie aree residenziali con le specificazioni in merito alla dimensione delle attività commerciali consentite su di esse;
- l'integrazione degli articoli relativi alle aree per attrezzature ricettive e alberghiere con le specificazioni in merito alla dimensione delle attività commerciali consentite su di esse;
- l'integrazione dell'articolo 21, relativo alle aree per attività commerciali, con le norme inerenti le aree commerciali integrate, comprensiva dell'individuazione puntuale di queste ultime nell'ambito del territorio comunale di Arco (una zona in corrispondenza dell'area denominata "ex Olivetti", una seconda zona in corrispondenza dell'area denominata "Trifoglio s.r.l./Antolini), nonché delle

realtà locali nelle quali l'equiparazione alle grandi strutture di vendita non trova applicazione in quanto trattasi di aree produttive dismesse bisognose di specifici interventi di recupero formale e funzionale (un ulteriore unico caso in corrispondenza dell'area "*Berlanda project*");

l'integrazione degli articoli concernenti le aree per attività produttive del settore secondario, di interesse provinciale e locale, con le norme inerenti il commercio al dettaglio e di quello all'ingrosso;

l'integrazione degli articoli relativi alle varie aree agricole, a bosco e a pascolo, con specificazione delle possibilità di vendita diretta e di commercio al dettaglio dei propri prodotti e/o prodotti accessori alle attività.

In sede di seconda adozione della variante al P.R.G. per la disciplina commerciale, a parziale accoglimento di alcune osservazioni pervenute durante la fase di deposito, è stato introdotto un articolo *ex novo* alle N.T.A. del P.R.G. volto alla definizione di un piano attuativo a fini generali per l'area posta lungo via Santa Caterina ricompresa tra i centri commerciali esistenti *Arco Center* e *Shopping Center*.

L'articolo di cui sopra, individuato con il numero 88 ter, viene puntualmente riportato all'interno del capitolo successivo concernente l'*Introduzione del Piano a fini generali - n. 23 , Arco – area commerciale via Santa Caterina*".

L'Amministrazione comunale non ha inteso procedere all'individuazione di nuove aree commerciali, puntando esclusivamente alla promozione di un miglior assetto territoriale ed urbanistico degli insediamenti commerciali esistenti.

Nello specifico, come già anticipato poco sopra, il Comune di Arco ha optato per la definizione di due aree commerciali integrate (A.C.I.) ricavate nell'ambito di aree per attività commerciali esistenti:

la prima individuata catastalmente dalle pp.edd. 1959 e 2081 del c.c. di Arco e dalle pp.ff. 4572 e 4603 del c.c. di Arco, site in corrispondenza del numero civico 80 di Via Santa Caterina, indicata con "*area ex Olivetti*";

la seconda individuata dalle pp.ff. 439, 440, 441, 442, 443, 444 e 445 del c.c. di Romarzollo, site in Località S. Andrea, indicata con "*area Trifoglio s.r.l./Antolini*".

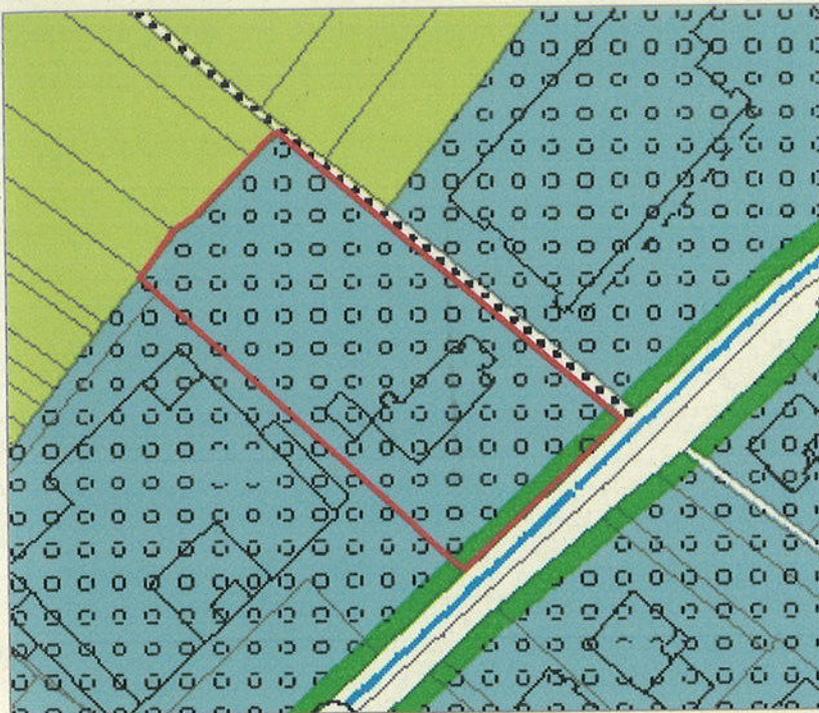
Le due A.C.I. sono sostanzialmente differenziate in base alla definizione degli interventi ammessi su ciascuna, puntualmente illustrati nell'ambito della specifica norma di zona.

In sintesi, l'insediamento per apertura di nuove grandi strutture di vendita nei limiti del contingente assegnato con deliberazione della Giunta provinciale 6 dicembre 2002, n. 3026, è ammesso solamente sull'A.C.I. "*ex Olivetti*", mentre sull'A.C.I. "*Trifoglio s.r.l./Antolini*" è ammesso esclusivamente il trasferimento di grandi strutture di vendita già esistenti nell'ambito del territorio comunale.

Alla luce di quanto disposto dalla deliberazione della Giunta provinciale 16 febbraio 2001, n. 340 e ss. mm., la definizione delle A.C.I. in questione non richiede, in parallelo, la previsione di una

pianificazione di tipo attuativo, interessando nel complesso una superficie di circa mq 7.000 nel primo caso ed una superficie di circa mq 9.000 nel secondo, estensioni inferiori alla soglia dimensionale di riferimento appunto fissata dalla normativa sovraordinata (oltre mq 10.000).

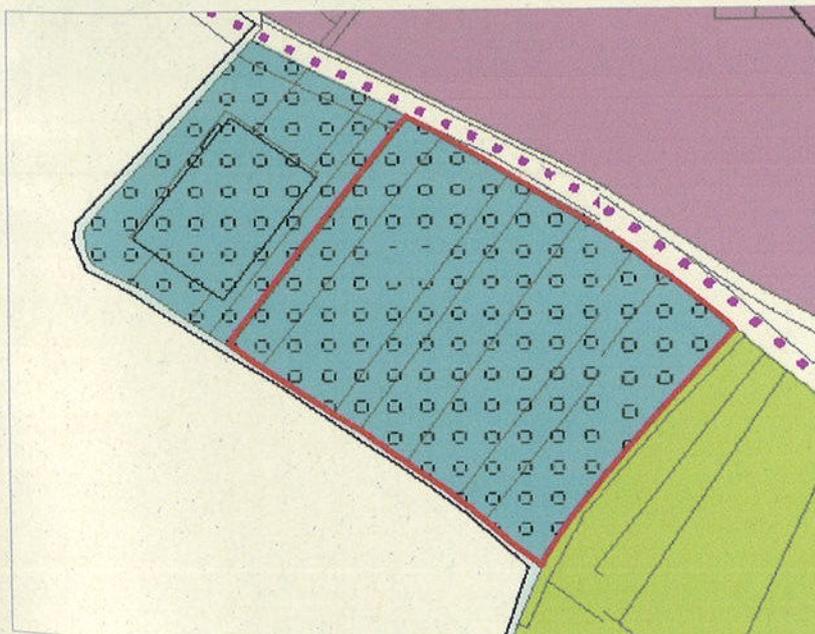
ESTRATTO P.R.G. VIGENTE  
TAV. BC-12, SC 1: 2.000



INDIVIDUAZIONE DELL'AREA  
COMMERCIALE INTEGRATA  
"AREA EX OLIVETTI"

P.ED.	1959 C.C. DI ARCO:	MQ.	3.173
P.ED.	2081 C.C. DI ARCO:	MQ.	104
P.F.	4572 C.C. DI ARCO:	MQ.	3.114
P.F.	4603 C.C. DI ARCO:	MQ.	267
			TOTALE: MQ. 6.658

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE  
TAVV. BC-11-12, SC 1: 2.000



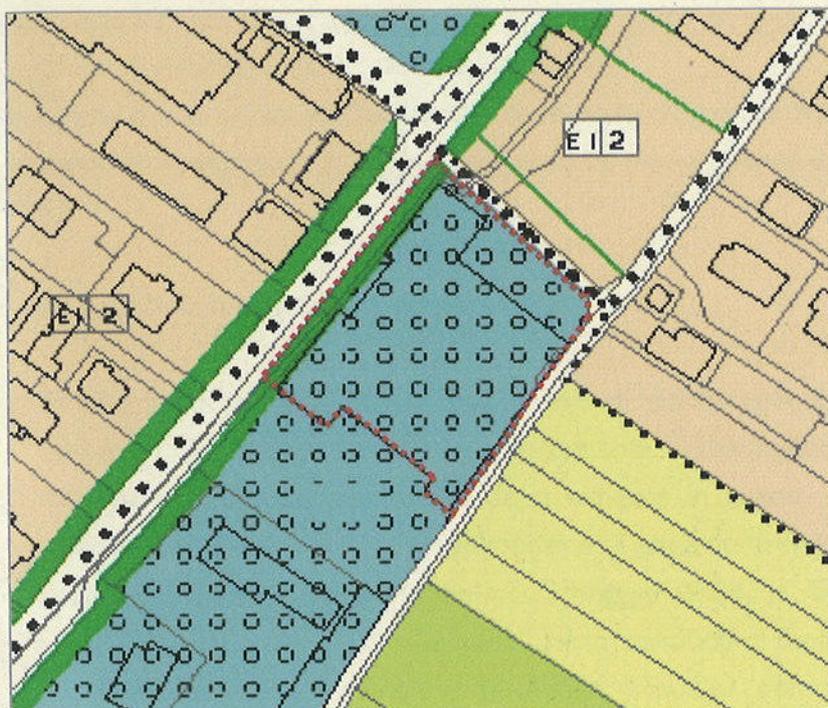
INDIVIDUAZIONE DELL'AREA  
COMMERCIALE INTEGRATA  
"AREA TRIFOGLIO S.R.L./ANTOLINI"

P.F.	439 C.C. DI ARCO:	MQ.	872
P.F.	440 C.C. DI ARCO:	MQ.	1.904
P.F.	441 C.C. DI ARCO:	MQ.	756
P.F.	442 C.C. DI ARCO:	MQ.	1.337
P.F.	443 C.C. DI ARCO:	MQ.	1.680
P.F.	444 C.C. DI ARCO:	MQ.	878
P.F.	445 C.C. DI ARCO:	MQ.	1.761
			TOTALE: MQ. 9.188

L'Amministrazione di Arco, nell'ambito del proprio territorio comunale, ha inoltre individuato, su specifica richiesta avanzata da parte degli interessati sottoposta a puntuale valutazione, un caso in cui, ai sensi dell'art. 3, comma 5 della deliberazione della Giunta provinciale 16 febbraio 2001, n. 340 e ss. mm., l'equiparazione alle grandi strutture di vendita non trova applicazione.

Nello specifico l'area interessata si colloca in corrispondenza del numero civico 43 di Via Santa Caterina, è individuata catastalmente dalla p.ed. 979 del c.c. di Arco ("area Berlanda project") e si presenta come una zona produttiva parzialmente dismessa che deve essere oggetto di specifici interventi di recupero formale e funzionale.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE  
TAV. BC-12, SC 1: 2.000



INDIVIDUAZIONE DELL'AREA  
COMMERCIALE IN CUI  
L'EQUIPARAZIONE ALLE GRANDI  
STRUTTURE DI VENDITA NON TROVA  
APPLICAZIONE  
"AREA BERLANDA PROJECT"

P.ED. 979 C.C. DI ARCO

**RECEPIMENTO DELLE OSSERVAZIONI CONTENUTE NELLA DELIBERAZIONE DELLA COMMISSIONE URBANISTICA PROVINCIALE (C.U.P.)**

**N. 21 DI DATA 20 MARZO 2008**

**(I ADOZIONE)**

Con nota a firma dell'Assessore all'urbanistica, ambiente e lavori pubblici della P.A.T. Mauro Gilmozzi, prot. n. 3929/08-13 V MRC di data 21 aprile 2008, ns. prot. n. 10541 di data 24 aprile 2008, è stata trasmessa copia della deliberazione della C.U.P. n. 21 di data 20 marzo 2008, concernente l'espressione di competenza in merito all'approvazione della variante al P.R.G. del Comune di Arco per la disciplina commerciale.

Il parere di cui sopra risulta favorevole subordinatamente alla revisione della variante in essere secondo il recepimento di alcune osservazioni rilevate puntualmente dal Servizio Commercio della P.A.T..

Nello specifico le prescrizioni riguardano:

1. la necessità di procedere all'inserimento di alcune precisazioni nell'ambito dell'art. 6 quater, comma 1 delle N.T.A. del P.R.G., concernente i "*Riferimenti normativi sovraordinati in materia di commercio*", introdotto *ex novo* dalla variante in essere, mediante il rinvio alle disposizioni puntuali contenute nell'art. 32 delle norme di attuazione del nuovo Piano urbanistico provinciale, approvato con Legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5, concernente la "*Programmazione urbanistica del settore commerciale*"; nello specifico la modifica si concretizza nell'introduzione del seguente inciso a conclusione dell'art. 6 quater, comma 1: "***comunque nel rispetto di quanto disposto dall'art. 32 delle norme di attuazione del nuovo Piano urbanistico provinciale, approvato con Legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5.***";
2. la necessità di procedere all'inserimento di una precisazioni nell'ambito dell'art. 11.1, comma 7 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le "*Norme generali*" nell'ambito delle aree residenziali nell'ambito dei centri storici e manufatti storici isolati, introdotto *ex novo* dalla variante in essere, mediante l'introduzione del seguente inciso a conclusione del primo periodo: "***in tali ipotesi si applicano le disposizioni stabilite con la deliberazione della Giunta provinciale ai sensi degli artt. 73 e 108 della Legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e s.m.i.***";

3. l'abrogazione nell'ambito dell'art. 21, comma 1 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, concernente le "Aree per attività commerciali", del seguente periodo: *"nonché ai centri commerciali al dettaglio, in conformità alle previsioni del Piano provinciale di politica commerciale"*;
4. l'abrogazione dell'art. 21, comma 3, lettera c), che testualmente recita: *"c) il trasferimento delle grandi strutture di vendita esistenti di livello inferiore"*, introdotta ex novo dalla variante in essere, poiché non conforme a quanto specificatamente disciplinato dalla deliberazione della Giunta provinciale 16 febbraio 2001, n. 340;
5. la necessità di procedere all'inserimento di alcune precisazioni nell'ambito dell'art. 25, comma 1 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le "Aree per attività produttive del settore secondario di interesse locale", mediante l'introduzione, tra le attività ammesse, del seguente nuovo punto: **"• le medie e grandi strutture di vendita che trattano la vendita di autoveicoli o motocicli, parti di ricambio ed accessori, qualora alle stesse sia annessa l'attività di manutenzione e riparazione"**.

**REITERAZIONE DELLA PROCEDURA DI PUBBLICAZIONE E DEPOSITO AI SENSI DELL'ART. 148, COMMA 5 DELLA LEGGE PROVINCIALE 4 MARZO 2008, N. 1 (II ADOZIONE)**

L'accoglimento di alcune delle osservazioni presentate durante il periodo di deposito della variante al P.R.G. per la disciplina commerciale, adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 5 di data 21 gennaio 2008, divenuta esecutiva in data 4 febbraio 2008, ha determinato delle modifiche sostanziali rispetto all'impianto della variante di prima adozione.

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 62 di data 28 luglio 2008, divenuta esecutiva in data 12 agosto 2008, si è quindi proceduto alla seconda adozione della variante al P.R.G. del Comune di Arco per la disciplina commerciale, ai sensi e a norma del comma 5 dell'art. 148 della Legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1, concernente la "*Pianificazione urbanistica e governo del territorio*". Successivamente, si è quindi dato corso alla reiterazione della procedura di pubblicazione e deposito, nonché alla trasmissione della variante:

- A. alla Giunta del Comprensorio Alto Garda e Ledro,
  - B. ai competenti organi dell'Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari,
  - C. al Servizio urbanistica e tutela del paesaggio della P.A.T.,
- per l'acquisizione dei pareri di competenza.

A.

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. 13532-12893/II-I-5 di data 1 settembre 2008, ns. prot. n. 21993 di data 4 settembre 2008.

B.

L'Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari (A.P.S.S.), con nota prot. n. 0048244 di data 16 settembre 2008, ns. prot. n. 23781 di data 22 settembre 2008, ha espresso alcune osservazioni concernenti nello specifico:

1. rispetto all'obbligo di cessione gratuita della fascia di 5 metri destinata a verde pubblico, individuata dal P.R.G. vigente con specifico riferimento a via Santa Caterina, finalizzato alla riqualificazione dell'asse stradale mediante l'approntamento di una pista ciclo-pedonale e la messa a dimora di alberi ornamentali, l'A.P.S.S. rileva la necessità di porre una particolare attenzione alle precauzioni da adottare al fine di garantire la sicurezza del percorso ed eliminare il rischio di incidentalità.

→ L'Amministrazione comunale condivide l'osservazione sopra riportata e si impegna a tenerne in debito conto nella fase autorizzatoria dei progetti finalizzati alla realizzazione degli interventi di adeguamento e riqualificazione di cui sopra.

2. rispetto all'A.C.I. individuata dalle pp. ff. 439, 440, 441, 442, 443, 444 e 445 del c.c. di Romarzollo, site in Località S. Andrea, indicata con "area Trifoglio s.r.l./Antolin", l'A.P.S.S. rileva la necessità di approfondire le esternalità connesse all'implementazione della nuova scelta urbanistica, con particolare riferimento ai potenziali inconvenienti igienico-sanitari ed ambientali, alla dotazione viaria e al traffico indotto, alla destinazione urbanistica delle aree ricadenti nell'ambito del confinante Comune di Riva del Garda.

→ A riguardo si precisa che l'Amministrazione comunale, in forza di simili valutazioni condotte propedeuticamente alla stesura della variante in essere, ha individuato l'A.C.I. in oggetto in corrispondenza di un'area commerciale esistente, collocata lungo una viabilità di seconda categoria soggetta a potenziamento (asta principale della variante alla S.S. n. 45 bis tra i Comuni di Arco e Riva del Garda in fase di realizzazione), confinante con aree a destinazione commerciale ed agricola, destinazioni condivise anche nell'ambito del confinante Comune di Riva del Garda.

3. rispetto alla possibilità di sopraelevazione degli edifici con destinazione d'uso diverse da quelle ammesse dalle norme di zona, al fine del recupero del sottotetto a fini abitativi, l'A.P.S.S. rileva di non trovare nel testo della norma la precisazione volta ad attribuire al volume recuperato la sola destinazione residenziale.

→ L'osservazione rileva una carenza effettivamente insita nella norma contribuendo a precisarne i risvolti operativi e il perseguimento degli obiettivi; per tali motivazioni si procede modificando l'art. 21, comma 11 delle N.T.A. del P.R.G. concernente le "Aree per attività commerciali", come di seguito meglio evidenziato:

" ... OMISSIS ...

11. 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, 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, è ammessa la sopraelevazione, una tantum, sul sedime esistente, per la realizzazione di un piano mansardato con destinazione d'uso residenziale, 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 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, anche 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.."

**C.**

Con nota a firma dell'Assessore all'urbanistica, ambiente e lavori pubblici della P.A.T. Mauro Gilmozzi, prot. n. 8364/08-13 V MRC di data 2 settembre 2008, ns. prot. n. 22385 di data 8 settembre 2008, è stata trasmessa copia della valutazione tecnica del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio della P.A.T. n. 1162 VPC di data 18 agosto 2008, espressa ai sensi dell'art. 41, comma 1 della Legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e s.m.i..

La valutazione di cui sopra non rileva controindicazioni di carattere urbanistico rispetto alle modifiche introdotte in seconda adozione, esprimendo tuttavia una valutazione positiva subordinatamente al completo recepimento di quanto segnalato dal Servizio Commercio in sede di esame da parte della C.U.P. con specifico riferimento alla necessità di rivedere i contenuti dell'art. 6 quater, comma 1 e dell'art. 21, comma 3, lettera c).

→ A riguardo si precisa che gli aspetti richiamati dal parere del Servizio Commercio, espresso contestualmente alla deliberazione della C.U.P. n. 21 di data 20 marzo 2008, concernente l'espressione di competenza in merito all'approvazione della variante al P.R.G. del Comune di Arco per la disciplina commerciale adottata in prima istanza, sono stati recepiti già in sede di seconda adozione, così come dettagliatamente illustrato nel capitolo precedente (si vedano nello specifico le pagg. 12 e 13).

Le modifiche puntualmente introdotte sono state supportate da un confronto diretto con il funzionario provinciale del Servizio Commercio Luciano Fruet e si ritiene pertanto di aver assolto alle prescrizioni contenute nella valutazione tecnica del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio della P.A.T. n. 1162 VPC di data 18 agosto 2008, senza dover procedere ad alcuna modifica ulteriore.

## ADEGUAMENTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

LEGENDA:

testo eliminato

testo aggiunto

NORME IN VIGORE	NORME DI VARIANTE
<p><b>ART. 6 bis - CHIOSCHI</b></p> <p>1. I chioschi, destinati ad attività commerciali o di servizio, sono consentiti solo sullo spazio pubblico. All'esterno delle aree specificatamente destinate all'insediamento sono ammessi solo quelli funzionali alle attrezzature per lo svago ed il tempo libero e quelli per informazioni turistiche. Gli stessi dovranno essere ubicati fuori della fascia di rispetto stradale ai sensi della deliberazione della Giunta provinciale n.909/1995 e s.m..</p>	<p><b>ART. 6 bis - ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO SU AREE PUBBLICHE IN SEDE FISSA</b></p> <p>1. Sulle aree pubbliche, l'Amministrazione comunale può realizzare manufatti di modesta dimensione (chioschi), destinati alle informazioni turistiche, alla vendita di merci e alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.</p>

LEGENDA:

testo eliminato

testo aggiunto

NORME IN VIGORE	NORME DI VARIANTE
	<p><b>ART. 6 ter - ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO SU AREE PRIVATE IN SEDE FISSA</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gli esercizi commerciali al dettaglio sono suddivisi nelle seguenti classi dimensionali: <ul style="list-style-type: none"> <li>- esercizi di vicinato: quelli con una superficie di vendita non superiore a 150 mq;</li> <li>- medie strutture di vendita: gli esercizi con una superficie superiore a 150 mq fino a 800 mq;</li> <li>- grandi strutture di vendita: gli esercizi con una superficie superiore ad 800 mq.</li> </ul> </li> <li>2. Le grandi strutture di vendita sono suddivise nelle seguenti classi dimensionali: <ul style="list-style-type: none"> <li>- di livello inferiore: gli esercizi ed i centri commerciali aventi una superficie di vendita superiore a 800 mq fino a 1.500 mq;</li> <li>- di livello intermedio: gli esercizi ed i centri commerciali aventi una superficie di vendita superiore a 1.500 mq fino a 3.000 mq;</li> <li>- di livello superiore: gli esercizi ed i centri commerciali aventi una superficie di vendita superiore a 3.000 mq.</li> </ul> </li> <li>3. La superficie di vendita è l'area destinata alla vendita ed all'esposizione delle merci, compresa quella degli uffici aperti al pubblico. È esclusa quella dei servizi igienici, scale interne e volumi tecnici e quella dei depositi, magazzini o locali di lavorazione, che devono essere separati da pareti fisse ed inaccessibili al pubblico.</li> <li>4. Il centro commerciale è una grande struttura di vendita, inserita in un complesso edilizio, progettato in modo unitario, costituita da più esercizi che usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e altre attività paracommerciali (servizi bancari, assicurativi, turistici, servizi artigianali alle persone e simili) che non rientrano nella superficie di vendita.</li> <li>5. La pluralità di esercizi commerciali, con una superficie complessiva di vendita equivalente a quella delle grandi strutture, inseriti in un complesso edilizio, anche fisicamente discontinuo, progettato in modo unitario, è equiparata, per le finalità urbanistiche di cui alla deliberazione della Giunta provinciale 16 febbraio 2001, n. 340 e ss.mm., alle grandi strutture di vendita, anche se non è dotata di infrastrutture comuni o di spazi di servizio gestiti unitariamente.</li> <li>6. L'area commerciale integrata è un'area destinata ad attività commerciali al dettaglio nella quale sono previste ulteriori funzioni ed attività (funzioni direzionali, attività di servizio, pubblici esercizi e similari, ed eventuali attività culturali, sportive e ricreative) nonché attività di commercio all'ingrosso. Essa comprende più strutture di medie e/o grandi dimensioni e può contenere anche più centri</li> </ol>

commerciali.

Per i servizi esterni comuni si configura come un complesso organico, ma è costituita da più unità edilizie autonome, realizzate anche in tempi diversi.

7. Le norme delle singole aree omogenee individuate dal P.R.G. specificano se sono ammessi anche gli esercizi commerciali al dettaglio e quali tipologie dimensionali siano consentite.

Gli interventi di costruzione, ampliamento e trasferimento delle attività commerciali, oltre alle presenti disposizioni, devono rispettare anche le specifiche norme che regolano la materia.

LEGENDA:

testo eliminato

testo aggiunto

NORME IN VIGORE	NORME DI VARIANTE
	<p><b>ART. 6 quater - RIFERIMENTI NORMATIVI SOVRAORDINATI IN MATERIA DI COMMERCIO</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le previsioni inerenti la disciplina dell'attività commerciale, introdotte nell'ambito delle presenti norme tecniche di attuazione in adeguamento alla normativa commerciale sovraordinata, di cui alla legge provinciale 8 maggio 2000, n. 4., al regolamento di esecuzione emanato con decreto del Presidente della Giunta provinciale 18 dicembre 2000, n. 32-50/Leg, e alle deliberazioni della Giunta provinciale 16 febbraio 2001, n. 339 e n. 340, devono intendersi automaticamente modificate per effetto di eventuali ed ulteriori aggiornamenti delle disposizioni sovraordinate stesse, comunque nel rispetto di quanto disposto dall'art. 32 delle norme di attuazione del nuovo Piano urbanistico provinciale, approvato con Legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5.</li> <li>2. Per quanto non specificatamente disciplinato dalle presenti norme tecniche di attuazione e compatibilmente a quanto evidenziato dal comma 1., trovano applicazione gli indirizzi generali e i criteri di programmazione di cui alle relative deliberazioni della Giunta provinciale 16 febbraio 2001, n. 339 e n. 340 e ss. mm..</li> </ol>

LEGENDA:

testo eliminato

testo aggiunto

NORME IN VIGORE	NORME DI VARIANTE
<p><b>ART. 9 - DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI</b></p>	<p><b>ART. 9 - DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI</b></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 ed indicata sulle tabelle allegate.</p>	<p>1. Invariato</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>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 ¼ 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>	<p>3. Invariato</p>

ALLEGATO ART. 9

TABELLA DELLE DOTAZIONI

FUNZIONI	STANDARD	FUNZIONI	STANDARD
1. RESIDENZA:	1 mq/15 mc	1. <b>Modificato a seguito della Variante n. 8 al P.R.G. entrata in vigore a decorrere dal 24 settembre 2008</b>	
2. ALBERGHI:	6 mq/1 posto letto	2. Invariato	
3. SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO:		3. Invariato	
3a. ISTRUZIONE	1 mq/20 mc		
3b. ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	1 mq/10 mc		
3c. ATTREZZATURE SPORTIVE E DI CONCENTRAZIONE	3 mq/1 posto come minimo di 1 mq/15 mq di superficie lorda dell'impianto		
3d. ATTREZZATURE OSPEDALIERE	1 mq/15 mc		
3e. STRUTTURE DELLA PROTEZIONE CIVILE	10% superficie coperta + 5% della superficie lorda per ogni piano oltre il primo		
3f. STRUTTURE ASSISTENZIALI	6 mq/1 posto letto		
4. EDIFICI PRODUTTIVI:	10% della superficie coperta + 5% della superficie lorda per ogni piano oltre il primo	4. Invariato	
5. EDIFICI COMMERCIALI:		5. EDIFICI COMMERCIALI:	
5a. AL DETTAGLIO E CENTRI COMMERCIALI.	1 mq/2 mq superficie netta commerciale	5a. Rinvio ad allegato Art. 9 bis: "TABELLA DEGLI SPAZI MINIMI DI PARCHEGGIO PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO"	
5b. ALL'INGROSSO, MAGAZZINI E DEPOSITI.	10% della superficie coperta + 5% della superficie lorda per ogni piano oltre il primo	5b. Invariato	
6. ESERCIZI PUBBLICI:	2 mq/1 mq superficie netta	6. Invariato	
7. EDIFICI PER LE ATTIVITÀ AMMINISTRATIVE	1 mq/10 mc	7. Invariato	
8. IMPIANTI DI RISALITA.	3 mq/10 sciatori	8. Invariato	
9. EDIFICI DI TIPOLOGIA NON COMUNE:	analisi e progetto specifico	9. Invariato	

LEGENDA:

testo eliminato

testo aggiunto

NORME IN VIGORE	NORME DI VARIANTE
	<p><b>ART. 9 bis - DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gli interventi di costruzione, ricostruzione, ampliamento di esercizi commerciali al dettaglio, nonché la trasformazione ad uso commerciale di edifici esistenti, devono prevedere spazi di parcheggio nella quantità minima stabilita dalle specifiche norme che regolano la materia, indicata nella tabella allegata.</li> <li>2. Le prescrizioni tecnico-tipologiche e localizzative di cui al successivo comma 3 trovano estensione anche ai pubblici esercizi, così come definiti dalla relativa normativa di settore, con funzione di completamento dell'offerta commerciale presente nelle singole zone.</li> <li>3. I parcheggi di pertinenza degli esercizi commerciali al dettaglio devono rispettare le seguenti disposizioni:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) devono avere una superficie minima di 12,5 mq per autovettura, al netto degli spazi di manovra;</li> <li>b) possono essere localizzati anche su un'area diversa da quella dell'attività commerciale, purché distante non più di 300 m, collegata alla struttura di vendita da un percorso pedonale e venga garantita la disponibilità esclusiva dell'area con funzione di parcheggio pertinenziale;</li> <li>c) devono riservare spazi per il personale, quando la struttura di vendita ha più di 100 dipendenti;</li> <li>d) devono essere dotati di un impianto automatico di segnalazione dell'accesso più opportuno, quando hanno una capacità superiore a 100 posti ed accessi differenziati;</li> <li>e) devono essere attrezzati con alberi d'alto fusto nella quantità minima di 1 ogni 3 posti auto, con una circonferenza del tronco di almeno 20 cm ed un'aiuola di pertinenza di almeno 1,50 mq, quando sono in superficie;</li> <li>f) per quanto possibile sono da preferire le soluzioni interrato, le quali rendano minima l'estensione della superficie che viene impermeabilizzata;</li> <li>g) quelli di superficie devono essere progettati in modo da tendere ad una loro mimetizzazione mediante la creazione di aiuole e spazi verdi.</li> </ol> </li> <li>4. Le grandi strutture di vendita di livello intermedio e di livello superiore devono inoltre avere:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) un'area riservata alle operazioni di carico e scarico ed al parcheggio dei veicoli merci, dimensionata alle esigenze del servizio;</li> <li>b) i percorsi veicolari dei clienti separati da quelli riservati ai veicoli di servizio;</li> <li>c) le corsie di raccordo con la viabilità urbana segnalate con chiarezza, in modo da orientare il traffico in entrata ed uscita ed escludere alternative.</li> </ol> </li> <li>5. Le grandi strutture di vendita di livello superiore devono inoltre avere:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) il raccordo con la viabilità urbana costituito da almeno due varchi a senso unico separati fra loro e possibilmente distanti;</li> </ol> </li> </ol>

- b) i percorsi d'accesso dotati di sbarramento e di segnalatore di posti liberi;
  - c) accessi riservati ai pedoni attraverso percorsi protetti;
  - d) fermate protette per i mezzi pubblici.
6. Le caratteristiche tipologiche di cui ai precedenti commi 3, 4 e 5, vengono richieste solo nel caso di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia caratterizzati da una categoria di intervento superiore a quella del risanamento conservativo, fermo restando che gli stessi contemplino la modificazione funzionale degli spazi pertinenziali esterni alla struttura commerciale.

**ALLEGATO ART. 9 bis**

**TABELLA DEGLI SPAZI MINIMI DI PARCHEGGIO PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO**  
(deliberazioni della Giunta provinciale 16 febbraio 2001, n. 340 ss. mm. e 5 luglio 2002, n. 1528)

	Dimensioni		Alimentari o miste	Non alimentari
ESERCIZI DI VICINATO	Fino a	150 mq	0,5 mq / 1 mq di sup. di vendita	0,5 mq / 1 mq di sup. di vendita
MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	Più di fino a	150 mq 800 mq	0,5 mq / 1 mq di sup. di vendita	0,5 mq / 1 mq di sup. di vendita
GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	Più di fino a	800 mq 1.500 mq	1 mq / 1 mq di sup. di vendita	0,5 mq / 1 mq di sup. di vendita
	Più di fino a	1.500 mq 3.000 mq	1 mq / 1 mq di sup. di vendita	1 mq / 1 mq di sup. di vendita
	Più di	3.000 mq	1,5 mq / 1 mq di sup. di vendita	1 mq / 1 mq di sup. di vendita
GRANDI STRUTTURE DI VENDITA di cui all'art. 5, commi 9 e 10 anche se costituenti la fattispecie di cui all'art. 3, comma 5	Più di	800 mq	/	0,5 mq / 1 mq di sup. di vendita
CENTRI COMMERCIALI AL DETTAGLIO	Più di	800 mq	1,5 mq / 1 mq della sup. totale netta dell'insediamento*	
STRUTTURE EQUIPARATE	Fino a	3.000 mq	1 mq / 1 mq della sup. di vendita	
	Più di	3.000 mq	1,5 mq / 1 mq della sup. di vendita	

Ai sensi dell'art. 11, comma 12 della deliberazione della Giunta provinciale 16 febbraio 2001, n. 340 ss. mm., le norme di zona possono prevedere spazi di parcheggio inferiori per interventi di ampliamento e trasferimento di esercizi e di strutture di vendita esistenti.

\* risultante della somma delle superfici di vendita e delle superfici destinate ad attività paracommerciali ed altre attività di servizio in essi presenti

LEGENDA:

testo eliminato

testo aggiunto

NORME IN VIGORE	NORME DI VARIANTE
<p><b>ART. 10 - AREE PER LA RESIDENZA</b></p> <p>1. Le aree residenziali sono finalizzate a soddisfare il fabbisogno arretrato e futuro di alloggi. Esse comprendono gli insediamenti residenziali di origine storica, quelli di recente edificazione e le aree destinate alle nuove espansioni.</p> <p>2. Le aree residenziali si dividono in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aree residenziali nell'ambito dei centri storici e manufatti storici isolati;</li> <li>• aree residenziali consolidate;</li> <li>• aree residenziali consolidate speciali;</li> <li>• aree residenziali di completamento estensive;</li> <li>• aree residenziali di completamento semiestensive;</li> <li>• aree residenziali di completamento intensive;</li> <li>• aree a verde privato.</li> </ul> <p>3. Salvo diversa prescrizione delle norme di zona, nelle aree residenziali sono ammesse anche le attività complementari all'abitazione come: uffici, <del>negozi</del>, locali di ritrovo (sociali, ricreativi, culturali, religiosi, ecc.), alberghi, strutture ricettive, laboratori di artigianato artistico e di servizio, esercizi pubblici e le attività comunque connesse con la residenza, purché non moleste né recanti alcun pregiudizio all'igiene, al decoro a alle norme vigenti in materia di tutela dell'ambiente (inquinamento dell'aria, del suolo ed acustico).</p> <p>Sono considerati manufatti connessi alla residenza le piscine (coperte e scoperte), gli impianti tecnologici, le tettoie ed i pergolati.</p>	<p><b>ART. 10 - AREE PER LA RESIDENZA</b></p> <p>1. Invariato</p> <p>2. Invariato</p> <p>3. Salvo diversa prescrizione delle norme di zona, nelle aree residenziali sono ammesse anche le attività complementari all'abitazione come: uffici, <b>esercizi commerciali al dettaglio così come meglio specificato all'interno delle singole norme di zona</b>, locali di ritrovo (sociali, ricreativi, culturali, religiosi, ecc.), alberghi, strutture ricettive, laboratori di artigianato artistico e di servizio, esercizi pubblici e le attività comunque connesse con la residenza, purché non moleste né recanti alcun pregiudizio all'igiene, al decoro a alle norme vigenti in materia di tutela dell'ambiente (inquinamento dell'aria, del suolo ed acustico).</p> <p>Sono considerati manufatti connessi alla residenza le piscine (coperte e scoperte), gli impianti tecnologici, le tettoie ed i pergolati.</p>

LEGENDA:

testo eliminato

testo aggiunto

NORME IN VIGORE	NORME DI VARIANTE
<p><b>ART. 11 - AREE RESIDENZIALI NELL'AMBITO DEI CENTRI STORICI E MANUFATTI STORICI ISOLATI</b></p>	<p><b>ART. 11 - AREE RESIDENZIALI NELL'AMBITO DEI CENTRI STORICI E MANUFATTI STORICI ISOLATI</b></p>
<p>11.1 - <i>NORME GENERALI</i></p>	<p>11.1 - <i>NORME GENERALI</i></p>
<p>1. Per gli edifici ricadenti nei centri storici e per quelli individuati quali insediamenti storici sparsi, nonché per le singole aree di pertinenza, le categorie sono riportate e definite nelle tavole in scala 1:1.000 e 1:1.440 del Centro Storico relativo al "sistema insediativo", a quelle delle "categorie di intervento sugli insediamenti storici" e nelle "schede di edifici e manufatti isolati". Tali elaborati fanno parte integrante delle presenti norme. Gli interventi ammessi dovranno rispettare le prescrizioni contenute nei criteri tipologici e costruttivi per i centri storici.</p> <p>2. Nell'ambito dei Centri Storici sono consentite tutte le destinazioni d'uso ammesse nelle "aree per la residenza", salvo diversa disposizione delle schede di rilevazione degli insediamenti storici.</p> <p>3. Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• distanza dai confini: vedi art. 5;</li> <li>• distanza dai fabbricati: vedi art. 5;</li> <li>• distanza dalle strade: vedi art. 5;</li> <li>• demolizioni e ricostruzioni: vedi art. 5;</li> <li>• demolizioni e ricostruzioni: l'altezza massima è quella degli edifici circostanti del centro storico e comunque non più di ml. 12,50;</li> <li>• sopraelevazioni: devono prevedere la continuità con le murature perimetrali dell'edificio esistente, nel rispetto delle distanze minime prescritte dell'art. 5.</li> </ul> <p>4. Le facciate degli edifici nell'ambito del centro storico saranno oggetto di studio particolareggiato per le finiture superficiali e cromatiche. All'atto dell'approvazione di tale studio gli interventi di rinnovo delle tinteggiature saranno subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute in detto strumento.</p> <p>5. Per le aree di pertinenza degli edifici definiti come "manufatti isolati" dovranno essere rispettate le norme stabilite per le singole destinazioni di zona.</p> <p>6. In caso di discordanza fra il presente articolo o le indicazioni cartografiche e le prescrizioni contenute nelle schede di rilevazione dei singoli edifici storici, prevalgono le previsioni delle schede. Per gli edifici esistenti all'interno del perimetro del centro storico, senza scheda di rilevazione, è ammessa la demolizione e ricostruzione, a condizione che non siano di tipo precario. Essi devono presentare solidità strutturale, una coerenza costruttiva e non devono configurarsi come elemento dequalificante del</p>	<p>1. Invariato</p> <p>2. Salvo diversa disposizione delle schede di rilevazione degli insediamenti storici, sono consentite tutte le destinazioni d'uso ammesse nelle "aree per la residenza", <b>ivi inclusi gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita, le grandi strutture di vendita esclusivamente di livello inferiore ed interessate da interventi di ampliamento o trasferimento di quelle esistenti.</b></p> <p>3. Invariato</p> <p>4. Invariato</p> <p>5. Invariato</p> <p>6. Invariato</p>

contesto urbano. In caso contrario vanno considerati superfetazioni da demolire.

7. L'equiparazione di cui all'art.3, comma 5, della deliberazione della Giunta provinciale n. 340 di data 16 febbraio 2001 e ss. mm., non si applica alle iniziative destinate ad essere insediate nelle aree di cui al presente articolo; in tali ipotesi si applicano le disposizioni stabilite con la deliberazione della Giunta provinciale ai sensi degli artt. 73 e 108 della Legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e s.m.i.

Potranno pertanto trovare realizzazione le strutture di vendita al dettaglio costituite da due o più esercizi la cui superficie di vendita corrisponda complessivamente a quella stabilita dalla legge per grandi strutture di vendita.

Sempre ai sensi della sopra citata deliberazione, gli interventi relativi ad esercizi e strutture di vendita ricomprese all'interno dei centri storici sono esonerati dall'obbligo del rispetto delle quantità minime di parcheggi, di cui all'art. 9 bis, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire i relativi spazi; in tali ipotesi la predetta esenzione è subordinata alla monetizzazione degli standard a parcheggio nel rispetto delle specifiche disposizioni comunali che regolano la materia.

11.2 - ARTICOLAZIONE DELLE CLASSI DI APPARTENENZA DEGLI EDIFICI E DELLE PERTINENZE

.....

11.2 - INVARIATO

.....

LEGENDA:

testo eliminato

testo aggiunto

NORME IN VIGORE	NORME DI VARIANTE
<p><b>ART. 12 - AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE</b></p>	<p><b>ART. 12 - AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE</b></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>2. 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</p>	<p>1. Invariato</p> <p>2. Fra le tipologie dimensionali delle attività commerciali al dettaglio, sono consentiti gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita. Sono consentite anche le grandi strutture di vendita di livello inferiore nel caso di ampliamento o trasferimento di quelle esistenti. Per queste ultime gli spazi di parcheggio non possono essere inferiori a 0,5 mq / 1 mq di superficie di vendita.</p> <p>3. Invariato</p> <p>4. Invariato</p>

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:

- rapporto di copertura massimo: 40%;
- rapporto di utilizzo interrato massimo: 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%.

**5.** Invariato

LEGENDA:

testo eliminato

testo aggiunto

NORME IN VIGORE	NORME DI VARIANTE
<p><b>ART. 13 - AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE SPECIALI</b></p>	<p><b>ART. 13 - AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE SPECIALI</b></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>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</p>	<p>1. Invariato</p> <p>2. <b>Fra le tipologie dimensionali delle attività commerciali al dettaglio, sono consentiti gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita.</b></p> <p>3. Invariato</p> <p>4. Invariato</p>

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:

- rapporto di copertura massimo: 30%;
- rapporto di utilizzo interrato massimo: 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%.

5. Invariato

LEGENDA:

testo eliminato

testo aggiunto

NORME IN VIGORE	NORME DI VARIANTE
<p><b>ART. 14 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ESTENSIVE</b></p> <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>2. Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• superficie minima di intervento: mq. 500;</li> <li>• indice di fabbricabilità massimo: 1,5 mc/mq;</li> <li>• rapporto di copertura massimo: 30%;</li> <li>• rapporto di utilizzo interrato massimo: 80%;</li> <li>• altezza massima fabbricato: ml. 8,00;</li> <li>• distanza dai confini: vedi art. 5;</li> <li>• distanza dai fabbricati: vedi art. 5;</li> <li>• distanza dalle strade: vedi art. 5;</li> <li>• distanza dalle aree per servizi: vedi art. 5;</li> <li>• demolizioni e ricostruzioni: vedi art. 5;</li> <li>• dotazione di parcheggi: vedi art. 9;</li> <li>• rapporto di verde alberato minimo: 30%.</li> </ul> <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. 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"> <li>• IF inferiore a 2,00 mc/mq aumento fino al 15%;</li> <li>• IF fra 2,00 e 2,50 mc/mq aumento fino al 10%;</li> <li>• IF superiore a 2,50 mc/mq aumento fino al 5%.</li> </ul> <p>L'ampliamento può prevedere anche la sopraelevazione del fabbricato fino a raggiungere l'altezza massima di ml. 9,00.</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. La sopraelevazione di cui al presente comma risulta ammessa a condizione che le realtà immobiliari oggetto di richiesta abilitativa edilizia non siano state</p>	<p><b>ART. 14 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ESTENSIVE</b></p> <p>1. Invariato</p> <p>2. <b>Fra le tipologie dimensionali delle attività commerciali al dettaglio, sono consentiti gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita. Sono consentite anche le grandi strutture di vendita di livello inferiore nel caso di ampliamento o trasferimento di quelle esistenti.</b></p> <p>3. Invariato</p> <p>4. Invariato</p> <p>5. Invariato</p>

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 dalla presente norma e la sopraelevazione del fabbricato potrà raggiungere l'altezza massima di ml. 9,00.

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 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..

LEGENDA:

testo eliminato

testo aggiunto

NORME IN VIGORE	NORME DI VARIANTE
<p><b>ART. 15 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO SEMIESTENSIVE</b></p>	<p><b>ART. 15 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO SEMIESTENSIVE</b></p>
<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>1. Invariato</p>
<p>2. Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri, salvo diversa indicazione del cartiglio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• superficie minima di intervento: mq. 500;</li> <li>• indice di fabbricabilità massimo: 2,0 mc/mq;</li> <li>• indice di fabbricabilità minimo: 1,2 mc/mq;</li> <li>• rapporto di copertura massimo: 35%;</li> <li>• rapporto di utilizzo interrato massimo: 80%;</li> <li>• altezza massima fabbricato: ml. 11,00;</li> <li>• distanza dai confini: vedi art. 5;</li> <li>• distanza dai fabbricati: vedi art. 5;</li> <li>• distanza dalle strade: vedi art. 5;</li> <li>• distanza dalle zone servizi: vedi art. 5;</li> <li>• demolizioni e ricostruzioni: vedi art. 5;</li> <li>• dotazione di parcheggi: vedi art. 9;</li> <li>• rapporto di verde alberato minimo: 30%.</li> </ul>	<p>2. Fra le tipologie dimensionali delle attività commerciali al dettaglio, sono consentiti gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita. Sono consentite anche le grandi strutture di vendita di livello inferiore nel caso di ampliamento o trasferimento di quelle esistenti.</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. 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"> <li>• IF inferiore a 2,5 mc/mq aumento fino al 10%;</li> <li>• IF superiore a 2,5 mc/mq aumento fino al 5%.</li> </ul> <p>L'ampliamento può prevedere anche la sopraelevazione del fabbricato fino a raggiungere l'altezza massima di ml. 12,50.</p>	<p>3. Invariato</p>
<p>3. 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.</p>	<p>4. Invariato</p>
	<p>5. Invariato</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.

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 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.

6. Invariato

LEGENDA:

testo eliminato

testo aggiunto

NORME IN VIGORE	NORME DI VARIANTE
<p><b>ART. 16 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO INTENSIVE</b></p>	<p><b>ART. 16 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO INTENSIVE</b></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>1. Invariato</p>
<p>2. Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• superficie minima di intervento: mq. 500;</li> <li>• indice di fabbricabilità massimo: 2,5 mc/mq;</li> <li>• indice di fabbricabilità minimo: 1,5 mc/mq;</li> <li>• rapporto di copertura massimo: 35%;</li> <li>• rapporto di utilizzo interrato massimo: 80%;</li> <li>• altezza massima fabbricato: ml. 12,50;</li> <li>• distanza dai confini: vedi art. 5;</li> <li>• distanza dai fabbricati: vedi art. 5;</li> <li>• distanza dalle strade: vedi art. 5;</li> <li>• distanza dalle zone servizi: vedi art. 5;</li> <li>• demolizioni e ricostruzioni: vedi art. 5;</li> <li>• dotazione di parcheggi: vedi art. 9;</li> <li>• rapporto di verde alberato minimo: 30%.</li> </ul>	<p>3. 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"> <li>• IF inferiore a 3,0 mc/mq      aumento fino al 10%;</li> <li>• IF superiore a 3,0 mc/mq      aumento fino al 5%.</li> </ul>	<p>4. 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>5. Invariato</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 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..

LEGENDA:

testo eliminato

testo aggiunto

NORME IN VIGORE	NORME DI VARIANTE
<p><b>ART. 17 - AREE A VERDE PRIVATO</b></p>	<p><b>ART. 17 - AREE A VERDE PRIVATO</b></p>
<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:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• MC da 0 a 500 mc. incremento fino al 25%;</li> <li>• MC fra 501 a 1000 mc. incremento fino al 20%;</li> <li>• MC superiori a 1000 mc. incremento fino al 15%.</li> </ul>                     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>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</p>	<p>1. Invariato</p> <p>2. Sugli edifici esistenti sono ammesse tutte le destinazioni d'uso previste nelle "aree per la residenza", <b>ivi inclusi, tra le tipologie dimensionali delle attività commerciali al dettaglio, gli esercizi di vicinato (medie e grandi strutture di vendita escluse).</b> 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:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• MC da 0 a 500 mc. incremento fino al 25%;</li> <li>• MC fra 501 a 1000 mc. incremento fino al 20%;</li> <li>• MC superiori a 1000 mc. incremento fino al 15%.</li> </ul>                     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>3. Invariato</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:

- 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%.

4. Invariato

LEGENDA:

testo eliminato

testo aggiunto

NORME IN VIGORE	NORME DI VARIANTE
<p><b>ART. 19 - AREE PER ATTREZZATURE RICETTIVE E ALBERGHIERE</b></p> <p>1. Le aree per attrezzature ricettive e alberghiere sono destinate ad accogliere gli insediamenti a carattere turistico, come definiti dalla L.P. 15.05.2002, n. 7. Le residenze turistiche alberghiere sono ammesse solo eccezionalmente nell'ambito di piani attuativi che, oltre alla qualità dell'intervento, garantiscano la realizzazione di attrezzature ed impianti capaci di qualificare e diversificare incisivamente l'offerta turistica. Sono altresì consentite le strutture per lo svago ed il tempo libero complementari alle strutture alberghiere.</p> <p>2. Le zone ricettive ed alberghiere si suddividono in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• esistenti di completamento;</li> <li>• di nuova formazione.</li> </ul> <p>3. <u>Aree esistenti di completamento.</u> Sono le zone omogenee che presentano al loro interno almeno un insediamento alberghiero o attività complementari (bar, ristorante). Su di esse sono ammessi solo interventi finalizzati a qualificare e potenziare l'esistente e a caratterizzarlo come struttura alberghiera, nel rispetto delle destinazioni di zona e dei parametri previsti per le aree di nuova formazione. Le particelle fondiarie inedificate sono da considerarsi come area di pertinenza delle strutture esistenti, ovvero come superfici di riserva per eventuali ampliamenti e come spazi da destinare a funzioni complementari all'attività alberghiera (attrezzature per lo svago ed il tempo libero).</p> <p>4. <u>Aree di nuova formazione.</u> Sono le zone omogenee che non presentano al loro interno insediamenti alberghieri o attività complementari (bar, ristorante). Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• superficie minima di intervento: mq. 1.500;</li> <li>• indice di fabbricabilità massimo: 2,5 mc/mq;</li> <li>• rapporto di copertura massimo: 30%;</li> <li>• rapporto di utilizzo interrato massimo: 50%;</li> <li>• altezza massima fabbricato: ml. 12,50;</li> <li>• distanza minima dai confini: ml. 6,25;</li> <li>• distanza dai fabbricati: ml. 12,50;</li> <li>• distanza dalle strade: vedi art. 5;</li> <li>• distanza minima dalle zone servizi: ml. 6,25;</li> <li>• distanze delle sopraelevazioni: vedi art. 5;</li> <li>• demolizioni e ricostruzioni: vedi art. 5;</li> <li>• dotazione di parcheggi: vedi art. 9;</li> <li>• rapporto di verde alberato minimo: 30%.</li> </ul> <p>5. Il volume da destinare ad abitazione nelle zone ricettive ed alberghiere esistenti e di nuova formazione</p>	<p><b>ART. 19 - AREE PER ATTREZZATURE RICETTIVE E ALBERGHIERE</b></p> <p>1. Le aree per attrezzature ricettive e alberghiere sono destinate ad accogliere gli insediamenti a carattere turistico, come definiti dalla L.P. 15.05.2002, n. 7. Le residenze turistiche alberghiere sono ammesse solo eccezionalmente nell'ambito di piani attuativi che, oltre alla qualità dell'intervento, garantiscano la realizzazione di attrezzature ed impianti capaci di qualificare e diversificare incisivamente l'offerta turistica. Sono altresì consentite le strutture per lo svago ed il tempo libero complementari alle strutture alberghiere. <b>Nelle aree per attrezzature ricettive ed alberghiere, fra le tipologie dimensionali delle attività commerciali al dettaglio, sono consentiti gli esercizi di vicinato nel limite del 10% del volume totale emergente a destinazione ricettivo-alberghiera.</b></p> <p>2. Invariato</p> <p>3. Invariato</p> <p>4. Invariato</p> <p>5. Invariato</p>



LEGENDA:

testo eliminato

testo aggiunto

NORME IN VIGORE	NORME DI VARIANTE
<p><b>ART. 21 - AREE PER ATTIVITÀ COMMERCIALI</b></p> <p>1. Le aree per attività commerciali sono destinate al commercio al dettaglio ed all'ingrosso, con i relativi magazzini, <del>nonché ai centri commerciali al dettaglio, in conformità alle previsioni del piano provinciale di politica commerciale.</del></p> <p>2. Su queste aree sono consentite anche le attività funzionali alle attività principali quali: gli uffici, i punti vendita al dettaglio, i pubblici esercizi, l'artigianato artistico e di servizio, gli studi professionali, le sedi amministrative, le banche, le sale per esposizioni, i servizi di interesse collettivo ed i magazzini.  <del>All'interno di ogni lotto con superficie maggiore di 1.500 mq. è ammessa la realizzazione di un'unità residenziale con un volume massimo di 400 mc., a condizione che il volume destinato ad abitazione non superi il 15% del volume totale emergente.</del></p>	<p><b>ART. 21 - AREE PER ATTIVITÀ COMMERCIALI</b></p> <p>1. Le aree per attività commerciali sono destinate al commercio al dettaglio ed all'ingrosso, con i relativi magazzini.</p> <p>2. Su queste aree sono consentite anche le attività funzionali alle attività principali quali: gli uffici, i punti vendita al dettaglio, i pubblici esercizi, l'artigianato artistico e di servizio, gli studi professionali, le sedi amministrative, le banche, le sale per esposizioni, i servizi di interesse collettivo ed i magazzini.                      Il presente <i>zoning</i> risulta compatibile con le specifiche di cui all'art. 5, comma 3, lettera f), della deliberazione della Giunta provinciale 16 febbraio 2001, n. 340 e ss. mm..</p> <p>3. Nelle aree per attività commerciali, con particolare riferimento alle attività di cui alla legge provinciale 8 maggio 2000, n. 4 e ss. mm., sono consentiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) gli esercizi di vicinato,</li> <li>b) le medie strutture di vendita,</li> <li>c) l'ampliamento delle grandi strutture di vendita esistenti a prescindere dalla classe dimensionale,</li> <li>d) l'insediamento delle strutture non soggette a programmazione di cui all'art. 4 bis della deliberazione della Giunta provinciale 16 febbraio 2001, n. 339 ss. mm., nei limiti e nei termini statuiti dal medesimo articolo.</li> </ul> <p>È altresì ammessa una quota residenziale corrispondente ad una unità non eccedente i 400 mc per ogni insediamento commerciale inteso quale insieme degli edifici realizzati su ogni area per attività commerciale; qualora le dimensioni dell'area eccedano i 5.000 mq e gli interventi facciano riferimento a lotti funzionalmente autonomi, sono ammesse ulteriori unità abitative nel numero massimo di una ogni 5.000 mq.                      Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della Legge provinciale 8 maggio 2000, n. 4 (10 maggio 2000), in deroga ai parametri di cui al comma 9, è comunque ammesso l'ampliamento nel limite del 5% del volume emergente esistente per mere ragioni di riqualificazione formale e funzionale ovvero di miglioramento dei percorsi viabilistici nell'ambito degli spazi pertinenziali delle attività commerciali, senza per altro incrementare il numero delle unità abitative e/o immobiliari e mantenendo le destinazioni in atto.</p> <p>4. Nelle aree commerciali integrate costituite dall'area <i>ex Olivetti</i> e dall'area <i>Trifoglio s.r.l./Antolini</i>, di cui ai successivi commi 5 e 6, sono consentite tutte le tipologie dimensionali delle attività commerciali al dettaglio, compresi i centri commerciali, in conformità alle specifiche norme che regolano la materia e sono altresì ammesse le attività paracommerciali, le attività ricreative ed i servizi complementari (pubblici esercizi, artigianato artistico e di servizio, uffici e studi professionali, agenzie bancarie, sale per esposizioni,</p>

3. Nel caso in cui sia esercitata congiuntamente l'attività di vendita (commerciale) e di produzione di beni (artigianale o agricola) la compatibilità urbanistica è soddisfatta solamente se l'attività commerciale è prevalente rispetto all'altra.  
La prevalenza dovrà risultare da adeguata relazione tecnico-aziendale predisposta assieme al progetto delle opere.
4. Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:
- superficie minima del lotto: mq. 1.500;
  - rapporto di copertura massimo: 35%;
  - rapporto di utilizzo interrato massimo: 70%;
  - altezza massima fabbricato: ml. 12,50;
  - indice di fabbricabilità massimo: 2,00 mc/mq;
  - distanza dai confini: vedi art. 5;
  - distanza dai fabbricati: vedi art. 5;
  - distanza dalle strade: 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: 10%;
  - nei parcheggi devono essere messi a dimora alberi d'alto fusto nella quantità minima di 1 ogni 3 posti auto, con una circonferenza di almeno 20 cm. e con un'aiuola di pertinenza di almeno 1.50 mq..

servizi di interesse collettivo, ecc.).  
È altresì ammessa una quota residenziale corrispondente ad una unità non eccedente i 400 mc per ogni insediamento commerciale inteso quale insieme degli edifici realizzati su ogni zona commerciale integrata; qualora le dimensioni dell'area eccedano i 5.000 mq e gli interventi facciano riferimento a lotti funzionalmente autonomi, sono ammesse ulteriori unità abitative nel numero massimo di una ogni 5.000 mq.

5. L'insediamento per apertura di nuove grandi strutture di vendita nei limiti del contingente assegnato con deliberazione della Giunta provinciale 6 dicembre 2002, n. 3026, è ammesso solamente sull'area commerciale integrata individuata dalle seguenti realtà fondiarie: pp.edd. 1959 e 2081 del c.c. di Arco e pp.ff. 4572 e 4603 del c.c. di Arco (area ex Olivetti).
6. Sull'area commerciale integrata individuata dalle seguenti realtà fondiarie: pp.ff. 439, 440, 441, 442, 443, 444 e 445 del c.c. di Romarzollo, site in Località S. Andrea (area Trifoglio s.r.l./Antolini), è ammesso esclusivamente il trasferimento di grandi strutture di vendita esistenti nell'ambito del territorio comunale.
7. Ai sensi dell'art. 3, comma 5 della deliberazione della Giunta provinciale 16 febbraio 2001, n. 340 e ss. mm., l'equiparazione alle grandi strutture di vendita non trova applicazione alle iniziative commerciali destinate ad essere insediate nell'ambito della seguente realtà fondiaria: p.ed. 979 del c.c. di Arco (area Berlanda project).  
Quest'ultima infatti individua parzialmente una zona produttiva dismessa che deve essere oggetto di specifici interventi di recupero formale e funzionale.
8. Invariato
9. Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:
- superficie minima del lotto: mq. 1.500;
  - rapporto di copertura massimo: 35%;
  - rapporto di utilizzo interrato massimo: 70%;
  - altezza massima fabbricato: ml. 12,50;
  - indice di fabbricabilità massimo 2,00 mc/mq;
  - distanza dai confini: vedi art. 5;
  - distanza dai fabbricati: vedi art. 5;
  - distanza dalle strade: 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: 10%;
  - nei parcheggi devono essere messi a dimora alberi d'alto fusto nella quantità minima di 1 ogni 3 posti auto, con una circonferenza del tronco di almeno 20 cm e con un'aiuola di pertinenza di almeno 1.50 mq;
  - gli interventi nelle aree situate a margine di via S. Caterina, annoverabili tra le categorie di intervento del risanamento conservativo, della ristrutturazione

5. Gli edifici esistenti, con destinazioni d'uso diverse da quelle previste dalle norme di zona (vedi definizione Art. 5), possono mantenere le destinazioni in atto. Gli interventi edificatori devono rispettare le destinazioni ed i parametri di zona su tutti i nuovi volumi.

edilizia, della sostituzione edilizia e della demolizione e ricostruzione, sono subordinati alla cessione gratuita al Comune di una fascia di terreno, larga 5 m, posta a lato della carreggiata stradale, destinata a verde pubblico e individuata con apposita grafia nelle planimetrie del P.R.G.; ciò per consentire l'adeguamento e la qualificazione della strada con una pista ciclabile, un marciapiede ed alberi ornamentali. In alternativa, qualora la realtà fattuale non consenta di procedere alla cessione di cui sopra, che sarà comunque rinviata ad operazioni successive, gli interventi in essere potranno essere subordinati alla formalizzazione della concessione in uso pubblico di tali superfici.

5. Abrogato

10. Ai sensi dell'art. 4, comma 4 della legge 8 maggio 2000, n. 4 e ss. mm., quando è obbligatoria la valutazione dell'impatto ambientale, il rilascio di concessioni edilizie e di autorizzazioni commerciali è subordinato all'esito favorevole di detto procedimento.

11. 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, 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, è ammessa la sopraelevazione, *una tantum*, sul sedime esistente, per la realizzazione di un piano mansardato con destinazione d'uso residenziale, 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 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, anche 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.

LEGENDA:

testo eliminato

testo aggiunto

NORME IN VIGORE	NORME DI VARIANTE
<p><b>ART. 24 - AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI INTERESSE PROVINCIALE</b></p>	<p><b>ART. 24 - AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI INTERESSE PROVINCIALE</b></p>
<p>1. Le aree produttive del settore secondario di interesse provinciale sono destinate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alla produzione industriale e artigianale di beni;</li> <li>• alla lavorazione e trasformazione a scala industriale di prodotti agricoli e forestali;</li> <li>• allo stoccaggio e alla manipolazione di materiali energetici;</li> <li>• agli impianti e attrezzature per le comunicazioni e i trasporti;</li> <li>• al deposito delle attrezzature e materiali delle imprese edili ovvero alla vendita di materiali e macchinari dedicati alla fase industriale del processo costruttivo (laterizi, armature metalliche, ponteggi, gru, betoniere, ecc.).</li> </ul> <p>2. <b>Nell'ambito dei singoli insediamenti produttivi sono ammesse le attività di commercializzazione dei relativi prodotti e le funzioni connesse all'attività produttiva (uffici, magazzini, mensa, bar-ristoro, servizi di sorveglianza e manutenzione).</b></p> <p>3. I piani di attuazione possono riservare apposite zone per servizi ed impianti di interesse collettivo nonché per i servizi alle attività produttive.</p> <p>4. All'interno di ogni lotto con superficie maggiore di 2000 mq. è ammessa la realizzazione di un'unità residenziale con un volume massimo di mc. 400, a condizione che il volume destinato all'abitazione non superi il 20% del volume totale emergente.</p> <p>5. Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• superficie minima del lotto: mq. 2.000;</li> <li>• rapporto di copertura massimo: 50%;</li> <li>• rapporto di utilizzo interrato massimo: 50%;</li> <li>• altezza massima fabbricato: ml. 10,00;</li> <li>• distanza dai confini: vedi art. 5;</li> <li>• distanza dai fabbricati: vedi art. 5;</li> <li>• distanza dalle strade: vedi art. 5;</li> <li>• distanza dalle zone servizi: vedi art. 5;</li> <li>• distanze delle sopraelevazioni: vedi art. 5;</li> <li>• demolizioni e ricostruzioni: vedi art. 5;</li> <li>• dotazione di parcheggi: vedi art. 9.</li> </ul> <p>Nelle aree di pertinenza ed in particolare negli spazi di parcheggio devono essere messi a dimora alberi d'alto fusto, nella quantità minima di uno ogni 100 mq, con una circonferenza di almeno 20 cm e con un'aiuola di</p>	<p>1. Le aree produttive del settore secondario di interesse provinciale sono destinate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alla produzione industriale e artigianale di beni;</li> <li>• alla lavorazione e trasformazione a scala industriale di prodotti agricoli e forestali;</li> <li>• allo stoccaggio e alla manipolazione di materiali energetici;</li> <li>• agli impianti e attrezzature per le comunicazioni e i trasporti;</li> <li>• al deposito delle attrezzature e materiali delle imprese edili ovvero alla vendita di materiali e macchinari dedicati alla fase industriale del processo costruttivo (laterizi, armature metalliche, ponteggi, gru, betoniere, ecc.). <b>La vendita al dettaglio dei materiali di cui sopra dovrà essere limitata alla tipologia dimensionale degli esercizi di vicinato; per quanto attiene la vendita all'ingrosso delle merci in questione, non sono invece imposti limiti dimensionali.</b></li> </ul> <p>2. <b>Nell'ambito dei singoli insediamenti produttivi è altresì consentito allestire nei locali di produzione, o negli ambiti ad essi adiacenti, la vendita delle merci prodotte aziendali.</b></p> <p>3. <b>Sono consentite anche le funzioni direttamente connesse con l'attività principale quali: uffici, magazzini e le attività di servizio a favore delle aziende insediate quali: mensa, bar-ristoro, uffici di sorveglianza e manutenzione, ecc..</b></p> <p>4. Invariato</p> <p>5. Invariato</p> <p>6. Invariato</p>

pertinenza di almeno 1,50 mq.

Possono superare l'altezza massima soltanto i volumi tecnici ed i fabbricati dotati di particolari impianti di lavorazione, che richiedono altezze maggiori.

6. Gli edifici esistenti, con destinazioni d'uso diverse da quelle previste dalle norme di zona (vedi definizione Art. 5), possono mantenere le destinazioni d'uso in atto.

Gli interventi edificatori devono rispettare le destinazioni ed i parametri di zona su tutti i nuovi volumi.

7. Gli edifici esistenti con destinazioni d'uso conformi alle norme di zona possono essere:

- ampliati lateralmente, fino a raggiungere il rapporto di copertura massimo, mantenendo l'altezza attuale;
- sopraelevati, fino a raggiungere l'altezza massima consentita, mantenendo la superficie coperta attuale.

7. Invariato

8. Invariato

LEGENDA:

testo eliminato

testo aggiunto

NORME IN VIGORE	NORME DI VARIANTE
<p><b>ART. 25 - AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI INTERESSE LOCALE</b></p> <p>1. All'interno di queste aree sono ammesse tutte le attività e destinazioni previste nelle aree produttive del settore secondario di interesse provinciale. Sono ammesse inoltre:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le attività artigianali, con la possibilità di esercitare il commercio dei relativi prodotti e delle merci complementari all'attività svolta;</li> <li>• le attività commerciali all'ingrosso.</li> </ul> <p>Sono escluse le attività di lavorazione degli inerti e le attività di betonaggio.</p> <p>2. Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• superficie minima del lotto: mq. 1.500;</li> <li>• rapporto di copertura massimo: 50%;</li> <li>• rapporto di utilizzo interrato massimo: 50%;</li> <li>• altezza massima fabbricato: ml. 10,00;</li> <li>• distanza dai confini: vedi art. 5;</li> <li>• distanza dai fabbricati: vedi art. 5;</li> <li>• distanza dalle strade: vedi art. 5;</li> <li>• distanza dalle zone servizi: vedi art. 5;</li> <li>• distanze delle sopraelevazioni: vedi art. 5;</li> <li>• demolizioni e ricostruzioni: vedi art. 5;</li> <li>• dotazione di parcheggi: vedi art. 9.</li> </ul> <p>Nelle aree di pertinenza ed in particolare negli spazi di parcheggio devono essere messi a dimora alberi d'alto fusto, nella quantità minima di uno ogni 100 mq, con una circonferenza di almeno 20 cm e con un'aiuola di pertinenza di almeno 1,50 mq. Per particolari e documentate esigenze tecniche o di organizzazione del processo produttivo, il Consiglio comunale può autorizzare altezze superiori alla massima consentita, fino a raggiungere i ml. 12,50.</p> <p>3. Gli edifici esistenti, con destinazioni d'uso diverse da quelle previste dalle norme di zona (vedi definizione Art. 5), possono mantenere le destinazioni d'uso in atto Gli interventi edificatori devono rispettare le destinazioni ed i parametri di zona su tutti i nuovi</p>	<p><b>ART. 25 - AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI INTERESSE LOCALE</b></p> <p>1. All'interno di queste aree sono ammesse tutte le attività e destinazioni previste nelle aree produttive del settore secondario di interesse provinciale. Sono ammesse inoltre:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le attività artigianali, con la possibilità di esercitare il commercio dei relativi prodotti, al pari di quanto già evidenziato al precedente art. 24 delle presenti norme, e, limitatamente alla tipologia dimensionale delle attività commerciali al dettaglio degli esercizi di vicinato, di merci complementari all'attività svolta. La complementarietà dovrà essere dimostrata mediante la stesura di specifica relazione da presentarsi congiuntamente all'istanza finalizzata all'ottenimento del titolo abilitativo. La complementarietà dovrà scaturire in termini oggettivi mediante la dimostrazione del rapporto di dipendenza e mancanza di autonomia dell'attività complementare rispetto a quella principale, nonché in base alla relazione spaziale di continuità o di vicinanza dell'attività complementare all'attività produttiva principale.</li> <li>• le medie e grandi strutture di vendita che trattano la vendita di autoveicoli o motocicli, parti di ricambio ed accessori, qualora alle stesse sia annessa l'attività di manutenzione e riparazione.</li> <li>• le attività commerciali all'ingrosso.</li> </ul> <p>Sono escluse le attività di lavorazione degli inerti e le attività di betonaggio.</p> <p>2. Invariato</p> <p>3. Invariato</p>

volumi.

- |  |              |
|--|--------------|
| <p>4. Gli edifici esistenti con destinazioni d'uso conformi alle norme di zona possono essere:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ampliati lateralmente, fino a raggiungere il rapporto di copertura massimo, mantenendo l'altezza attuale;</li><li>• sopraelevati, fino a raggiungere l'altezza massima consentita, mantenendo la superficie coperta attuale.</li></ul>      | 4. Invariato |
| <p>5. Nell'area situata in località Moletta, ad est della strada statale, è ammessa solo l'edificazione con strutture leggere prefabbricate e facilmente smontabili. Ciò per favorire il trasferimento delle attività di riciclaggio nell'area destinata a queste funzioni ed il riuso, con un ruolo urbano, del sito, che si presenta determinante per il riassetto dell'abitato.</p> | 5. Invariato |

LEGENDA:

testo eliminato

testo aggiunto

NORME IN VIGORE	NORME DI VARIANTE
<p><b>ART. 31 - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE</b></p>	<p><b>ART. 31 - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE</b></p>
<p>1. Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale sono suddivise nelle seguenti categorie funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aree per attività civili e amministrative (CA);</li> <li>• aree per attrezzature scolastiche e culturali (SC);</li> <li>• aree per attrezzature ospedaliere, sanitarie e assistenziali (AS);</li> <li>• aree per attrezzature di interesse comune (IC);</li> <li>• aree per attrezzature sportive (SP).</li> </ul>	<p>1. Invariato</p>
<p>2. Ove necessario, il Consiglio comunale può deliberare di insediare una funzione diversa da quelle indicate nella cartografia del P.R.G., purché compresa fra quelle sopra elencate. La realizzazione di parcheggi pubblici, anche interrati, e la destinazione a verde pubblico è sempre ammessa.</p>	<p>2. Ove necessario, il Consiglio comunale può deliberare di insediare una funzione diversa da quelle indicate nella cartografia del P.R.G., purché compresa fra quelle sopra elencate. <i>Le attività commerciali al dettaglio sono consentite con la tipologia dimensionale degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita.</i> La realizzazione di parcheggi pubblici, anche interrati, e la destinazione a verde pubblico è sempre ammessa.</p>
<p>3. Nelle zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale sono ammessi anche gli interventi di iniziativa privata previa convenzione, con la quale i privati si impegnano a consentire l'uso pubblico delle strutture, secondo le modalità che saranno definite nella convenzione stessa.</p>	<p>3. Invariato</p>
<p>4. Gli interventi edificatori, ad esclusione di quelli nelle "aree per attrezzature sportive", devono rispettare i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rapporto di copertura massimo: 65%;</li> <li>• rapporto di utilizzo interrato massimo: 85%;</li> <li>• altezza massima fabbricato: ml. 12,50;</li> <li>• distanza dai confini: vedi art. 5;</li> <li>• distanza dai fabbricati: vedi art. 5;</li> <li>• distanza dalle strade: vedi art. 5;</li> <li>• distanza dalle zone servizi: vedi art. 5;</li> <li>• distanze delle sopraelevazioni: vedi art. 5;</li> <li>• demolizioni e ricostruzioni: vedi art. 5;</li> <li>• dotazione di parcheggi: vedi art. 9;</li> <li>• rapporto di verde alberato minimo: 30%.</li> </ul>	<p>4. Invariato</p>
<p>5. Gli interventi edificatori nelle "aree per attrezzature sportive" devono rispettare i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rapporto di copertura massimo: 50%;</li> <li>• rapporto di utilizzo interrato massimo: 60%;</li> <li>• altezza massima fabbricato: libera;</li> <li>• distanza dai confini: vedi art. 5;</li> <li>• distanza dai fabbricati: vedi art. 5;</li> <li>• distanza dalle strade: vedi art. 5;</li> <li>• distanza dalle zone servizi: vedi art. 5;</li> <li>• distanze delle sopraelevazioni: vedi art. 5;</li> <li>• demolizioni e ricostruzioni: vedi art. 5;</li> <li>• dotazione di parcheggi: vedi art. 9;</li> <li>• rapporto di verde alberato minimo: 30%.</li> </ul> <p>In caso di progetti riguardanti zone che, per lo stato di fatto catastale, interessano amministrativamente</p>	<p>5. Invariato</p>

anche i territori di comuni limitrofi, l'utilizzo edificatorio dell'intero compendio può avvenire per intervento diretto previo accertamento della conformità urbanistica per ciascun comune, ovvero in sede di conferenza di servizi nel rispetto delle disposizioni provinciali in materia. L'intervento dovrà essere finalizzato ad ottenere un oggetto edilizio che stabilisca un rapporto di congruità e compatibilità con l'area interessata sia in termini dimensionali e qualitativi che insediativi. In tali aree potranno trovare insediamento negozi di vicinato funzionali alla destinazione ammessa, nonché attività di servizio. Gli spazi da destinare a parcheggio potranno trovare insediamento anche nelle aree, con destinazione omogenea, ubicate nel Comune di Riva del Garda.

LEGENDA:

testo eliminato

testo aggiunto

NORME IN VIGORE

NORME DI VARIANTE

ART. 38 - E1) AREE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO

ART. 38 - E1) AREE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO

- |   |   |
|---|---|
| <p>1. Sono aree agricole di interesse primario quelle dove per l'accertata qualità dei suoli, per le rese attuali e potenziali e per l'entità degli investimenti operati, il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole vanno considerati come esigenze di rilievo provinciale, anche ai fini di tutela ambientale.</p> <p>2. Tali zone svolgono anche una funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario, dell'equilibrio ecologico, del mantenimento della biocenosi e dello stato microclimatico. Qualsiasi trasformazione dell'ambiente agricolo deve essere finalizzata alla conservazione dell'ambiente e al miglioramento della produzione agricola. Nelle zone agricole è vietato trasformare la coltura agricola in forestale.</p> <p>3. Sono ammesse solo le seguenti strutture necessarie all'esercizio dell'attività agricola:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) ricoveri per animali e stalle a conduzione familiare;</li> <li>b) magazzini per i prodotti agricoli, ricoveri per macchine agricole, depositi attrezzi, essiccatoi;</li> <li>c) un alloggio per il conduttore agricolo;</li> <li>d) strutture agrituristiche;</li> <li>e) tunnel mobili pesanti, tettoie, silos.</li> </ul> <p>4. I richiedenti la concessione edilizia per la realizzazione di fabbricati funzionali alla conduzione agricola dei fondi devono risultare iscritti alla sezione I o II dell'Archivio provinciale delle imprese agricole. I richiedenti la concessione edilizia per la costruzione di nuovi fabbricati ad uso abitativo e loro pertinenze devono risultare iscritti alla sezione I dell'Archivio provinciale delle imprese agricole.</p> <p>5. Gli interventi edificatori devono rispettare le procedure indicate dal Piano Urbanistico Provinciale; il rilascio delle concessioni concernenti la costruzione di fabbricati ad uso abitativo e loro pertinenze deve avvenire secondo quanto stabilito dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 895 dd. 23.04.04.</p> <p>6. La superficie fondiaria dell'azienda agricola si calcola sommando le particelle di proprietà del conduttore, che presentano le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) ricadono sul territorio del Comune di Arco o dei</li> </ul> | <p>1. Invariato</p> <p>2. Invariato</p> <p>3. Sono ammesse solo le seguenti strutture necessarie all'esercizio dell'attività agricola:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) ricoveri per animali e stalle a conduzione familiare;</li> <li>b) magazzini per i prodotti agricoli, ricoveri per macchine agricole, depositi attrezzi, essiccatoi;</li> <li>c) un alloggio per il conduttore agricolo;</li> <li>d) strutture agrituristiche;</li> <li>e) tunnel mobili pesanti, tettoie, silos.</li> </ul> <p>Nei volumi edilizi che costituiscono la sede del centro aziendale è consentita la vendita diretta da parte degli imprenditori agricoli, singoli o associati, dei propri prodotti (agricoli o zootecnici) ai sensi della legge 9 febbraio 1963, n. 59, o del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228.</p> <p>Limitatamente all'attività vivaistica, nell'ambito della sede del centro aziendale, è altresì ammesso l'insediamento della tipologia dimensionale degli esercizi di vicinato per la commercializzazione al dettaglio dei prodotti accessori a quelli di cui al periodo precedente.</p> <p>4. Invariato</p> <p>5. Invariato</p> <p>6. Invariato</p> |
|---|---|

- Comuni confinanti e presentano almeno l'80% della superficie complessiva sul territorio di Arco;
- b) sono situate almeno per l'80% della superficie complessiva ad una quota inferiore a 500 m s.l.m.;
  - c) ricadono nelle aree agricole di interesse primario (E1) o secondario (E2);
  - d) sono libere da vincoli, in quanto non asservite ad altri fabbricati (vedi Art. 25 della L.P. 22/91 e Art. 8, comma 2 delle presenti Norme).

Alla domanda di concessione devono essere allegati gli estratti tavolari ed i fogli di possesso di tutte le particelle dell'azienda agricola, evidenziando quelle considerate ai fini del computo del volume edificabile. Qualora si preveda la realizzazione di un nuovo centro aziendale, la documentazione deve indicare anche il centro aziendale da cui le particelle sono state scorporate.

7. Per le aziende agricole, con una superficie fondiaria superiore a mq. 20.000, è ammessa l'edificazione sull'area accorpata che ospita le principali strutture del centro aziendale, nel rispetto dei seguenti parametri:
- a) i fabbricati destinati a funzioni agricole possono avere un indice di fabbricabilità massimo di 0,06 mc./mq., riferito alla superficie fondiaria dell'azienda agricola; qualora venga realizzata un nuovo centro aziendale, il volume complessivo non può superare i mc. 2.400;
  - b) le tettoie a struttura tradizionale possono coprire, nel loro complesso, il 5% della superficie fondiaria del centro aziendale, fino a raggiungere mq. 150;
  - c) i volumi interrati possono presentare, nel loro complesso, un rapporto di utilizzo massimo del 25% del centro aziendale, fino a raggiungere i mq. 500;
  - d) i tunnel mobili pesanti possono coprire, nel loro complesso, il 30% della superficie fondiaria del centro aziendale, fino a raggiungere i mq. 1.500;
  - e) l'eventuale abitazione del conduttore può avere un volume massimo di mc. 400;
  - f) il volume destinato all'abitazione non può superare il 30% del volume complessivo emergente e deve essere realizzato contestualmente o successivamente al volume rurale; nelle aziende ortofloricole, l'abitazione è subordinata alla realizzazione di almeno mq. 1.200 di tunnel mobili pesanti, e deve essere costruita contestualmente o successivamente ad essi; il rilascio del certificato di abitabilità è subordinato al completamento di tutto il complesso produttivo.

8. Per le aziende agricole esistenti alla data 24.07.1997, con una superficie fondiaria inferiore a mq. 20.000 e superiore a mq. 10.000 e dotate di un centro aziendale chiaramente connotato (un volume edilizio di almeno mc. 200), è ammessa l'edificazione sull'area accorpata che ospita tale struttura, nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) le tettoie a struttura tradizionale possono coprire, nel loro complesso, il 5% della superficie fondiaria del centro aziendale, fino a raggiungere mq. 100;
- b) i volumi interrati possono presentare, nel loro complesso, un rapporto di utilizzo massimo del 25% della superficie fondiaria del centro aziendale, fino a raggiungere i mq. 400;
- c) i tunnel mobili pesanti possono coprire, nel loro

7. Invariato

8. Invariato

- complesso, il 30% della superficie fondiaria del centro aziendale, senza superare comunque i mq. 1.000.
- d) se non sono individuati come insediamenti storici, è ammesso anche l'ampliamento fino al 20% del volume emergente, finalizzato esclusivamente a garantire la funzionalità delle attività esistenti.
- Al fine di consentire il trasferimento delle aziende zootecniche in un sito più idoneo, è ammessa la realizzazione di un nuovo centro aziendale, come sopra definito.
9. Negli interventi di edificazione di un nuovo centro aziendale, il Dirigente dell'area tecnica, acquisito il parere della Commissione edilizia, ha la facoltà di individuare, nell'ambito delle particelle di proprietà dell'azienda agricola, il sito meno impattante, rispetto al paesaggio ed all'ambiente rurale, e meno sradicato dal territorio urbanizzato. 9. Invariato
10. Dell'avvenuta utilizzazione delle aree a fini edificatori viene effettuata la registrazione da parte del Comune con apposita cartografia e relativo elenco. 10. Invariato
11. Nelle zone perimetrare con apposito cartiglio ( I I I I I ) sono consentiti gli interventi riportati al comma 2, lett. b) dell'art. 40 delle presenti Norme tecniche di attuazione. 11. Invariato
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.. 12. Invariato
- 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.
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, *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. L'aumento di volume consentito non può comunque superare i 400 mc. 13. Invariato
- 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 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. 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.

14. 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 13.

15. Invariato

16. Invariato

LEGENDA:

testo eliminato

testo aggiunto

NORME IN VIGORE	NORME DI VARIANTE
<p><b>ART. 39 - E2) AREE AGRICOLE DI INTERESSE SECONDARIO</b></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"> <li>a) ricoveri per animali e stalle a conduzione familiare;</li> <li>b) magazzini per i prodotti agricoli, ricoveri per macchine agricole, depositi attrezzi, essiccatoi;</li> <li>c) abitazione per il conduttore agricolo;</li> <li>d) strutture agrituristiche;</li> <li>e) tunnel mobili pesanti, tettoie, silos.</li> </ul> <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, <b>13, 14, 15</b>. L'art. 38, comma <b>12 bis</b> 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. Per gli edifici esistenti alla data 24.07.1997, perimetrati 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.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MC da 0 a 500 mc. incremento fino al 25%;</li> <li>• MC superiori a 500 mc. incremento fino al 20%.</li> </ul> <p>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.</p> <p>Per queste località le altezze massime prescritte sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• "zona Lin" ml. 10,00;</li> <li>• "zona S.Gio" ml. 10,00.</li> </ul>	<p><b>ART. 39 - E2) AREE AGRICOLE DI INTERESSE SECONDARIO</b></p> <p>1. Invariato</p> <p>2. Sono ammesse solo le seguenti strutture necessarie all'esercizio dell'attività agricola:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) ricoveri per animali e stalle a conduzione familiare;</li> <li>b) magazzini per i prodotti agricoli, ricoveri per macchine agricole, depositi attrezzi, essiccatoi;</li> <li>c) abitazione per il conduttore agricolo;</li> <li>d) strutture agrituristiche;</li> <li>e) tunnel mobili pesanti, tettoie, silos.</li> </ul> <p>Nei volumi edilizi che costituiscono la sede del centro aziendale è consentita la vendita diretta da parte degli imprenditori agricoli, singoli o associati, dei propri prodotti (agricoli o zootecnici) ai sensi della legge 9 febbraio 1963, n. 59, o del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228.</p> <p>Limitatamente all'attività vivaistica, nell'ambito della sede del centro aziendale, è altresì ammesso l'insediamento della tipologia dimensionale degli esercizi di vicinato per la commercializzazione al dettaglio dei prodotti accessori a quelli di cui al periodo precedente.</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, <b>14, 15, 16</b>. L'art. 38, comma <b>13</b> 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>

LEGENDA: testo eliminato

testo aggiunto

NORME IN VIGORE	NORME DI VARIANTE
<p><b>ART. 40 - E3) AREE AGRICOLE SPECIALI</b></p> <p>1. Le aree agricole speciali sono aree destinate alle attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, nonché all'allevamento del bestiame.</p> <p>2. In tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) impianti per l'allevamento, la coltura, la conservazione e la lavorazione dei prodotti ittici e delle carni, purché connessi con le aziende insediate;</li> <li>b) stalle per l'allevamento del bestiame e attività affini (maneggio, box per cavalli), con locali per il ricovero, il deposito e la manutenzione di materiali e utensili, la preparazione di mangimi, l'assistenza ed il riposo del personale;</li> <li>c) serre agricole.</li> </ol> <p>3. All'interno di ogni lotto è ammessa la realizzazione di un'unità residenziale con un volume massimo di 400 mc., a condizione che il volume dell'abitazione non superi il 15% del volume totale.</p> <p>4. Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• superficie minima di intervento: mq. 2.000;</li> <li>• rapporto di copertura massimo: 40%;</li> <li>• rapporto di utilizzo interrato massimo: 40%;</li> <li>• altezza massima fabbricato: ml. 9,00;</li> <li>• distanza dai confini: vedi art. 5;</li> <li>• distanza dai fabbricati: vedi art. 5;</li> <li>• distanza dalle strade: vedi art. 5;</li> <li>• distanza dalle zone servizi: vedi art. 5;</li> <li>• distanze delle sopraelevazioni: vedi art. 5;</li> <li>• demolizioni e ricostruzioni: vedi art. 5;</li> <li>• rapporto di verde alberato minimo: 20%.</li> </ul> <p>5. Sugli edifici esistenti, alla data 24.07.1997, con destinazioni d'uso diverse da quelle previste dalle norme di zona (vedi definizione Art. 5), sono ammesse tutte le destinazioni d'uso previste nelle "aree per la residenza". Se non sono individuati come insediamenti storici, è ammesso anche e l'ampliamento del volume emergente, a condizione che l'intervento preveda la riqualificazione formale dell'intero edificio. Fanno eccezione gli edifici destinati, anche parzialmente, ad attività artigianali o produttive. Questi devono mantenere le funzioni in atto, anche nei nuovi</p>	<p><b>ART. 40 - E3) AREE AGRICOLE SPECIALI</b></p> <p>1. Invariato</p> <p>2. In tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) impianti per l'allevamento, la coltura, la conservazione e la lavorazione dei prodotti ittici e delle carni, purché connessi con le aziende insediate;</li> <li>b) stalle per l'allevamento del bestiame e attività affini (maneggio, box per cavalli), con locali per il ricovero, il deposito e la manutenzione di materiali e utensili, la preparazione di mangimi, l'assistenza ed il riposo del personale;</li> <li>c) serre agricole.</li> </ol> <p style="color: green;"><i>Nei volumi edilizi che costituiscono la sede del centro aziendale è consentita la vendita diretta da parte degli imprenditori agricoli, singoli o associati, dei propri prodotti (agricoli o zootecnici) ai sensi della legge 9 febbraio 1963, n. 59, o del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228.</i></p> <p style="color: green;"><i>Limitatamente all'attività vivaistica, nell'ambito della sede del centro aziendale, è altresì ammesso l'insediamento della tipologia dimensionale degli esercizi di vicinato per la commercializzazione al dettaglio dei prodotti accessori a quelli di cui al periodo precedente.</i></p> <p>3. Invariato</p> <p>4. Invariato</p> <p>5. Invariato</p>

volumi che devono essere proporzionali alle destinazioni attuali.

L'aumento di volume consentito è rapportato al volume emergente del fabbricato (MC) e non può comunque superare i 400 mc.:

- 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%.

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.

LEGENDA:

testo eliminato

testo aggiunto

NORME IN VIGORE	NORME DI VARIANTE
<p><b>ART. 41 – E4) AREE A BOSCO</b></p>	<p><b>ART. 41 – E4) AREE A BOSCO</b></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"> <li>• altezza massima fabbricato ml. 6.00;</li> <li>• distanza dai confini: vedi art. 5;</li> <li>• distanza dai fabbricati: vedi art. 5;</li> <li>• distanza dalle strade: vedi art. 5;</li> <li>• distanze delle sopraelevazioni: vedi art. 5.</li> </ul> <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 approntamento dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni localizzative definite in base all'estensione delle superfici fondiarie accorpate interessate dall'intervento:</p>	<p>1. Invariato</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" o "escursionistici".  <i>All'interno dei rifugi è consentita la vendita al dettaglio di prodotti ed accessori attinenti l'attività alpinistica ed escursionistica e di articoli per turisti.</i></p> <p>3. Invariato</p>

- 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 fondiari 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.

LEGENDA:

testo eliminato

testo aggiunto

NORME IN VIGORE	NORME DI VARIANTE
<p><b>ART. 42 - E5) AREE A PASCOLO</b></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: l'azienda zootecnica dovrà avere in proprietà almeno 30.000 mq. di terreno ricadente in zona E5);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sup. minima dell'area d'intervento: mq. 3.000;</li> <li>• volume massimo: mc. 2.400;</li> <li>• volume minimo: mc. 1.600;</li> <li>• altezza massima: ml. 7,50;</li> <li>• volume massimo dell'alloggio: mc. 400.</li> </ul> <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), interrata, 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"> <li>• da mq. 500 a mq. 2.000 una sola localizzazione;</li> <li>• da mq. 2.000 a mq. 4.000 massimo due localizzazioni;</li> <li>• oltre mq. 4.000 massimo tre localizzazioni.</li> </ul> <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</p>	<p><b>ART. 42 - E5) AREE A PASCOLO</b></p> <p>1. Invariato</p> <p>2. Invariato</p>

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.

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 agrituristica.
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 agrituristica.
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. Sulle malghe e sui rifugi classificati "alpini" o "escursionistici" 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 agrituristica.

È consentita la vendita diretta da parte degli imprenditori agricoli, singoli o associati, dei propri prodotti (agricoli o zootecnici) ai sensi della legge 9 febbraio 1963, n. 59, o del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228.

All'interno dei rifugi è consentita la vendita al dettaglio di prodotti ed accessori attinenti l'attività alpinistica ed escursionistica e di articoli per turisti.

4. Invariato
5. Invariato

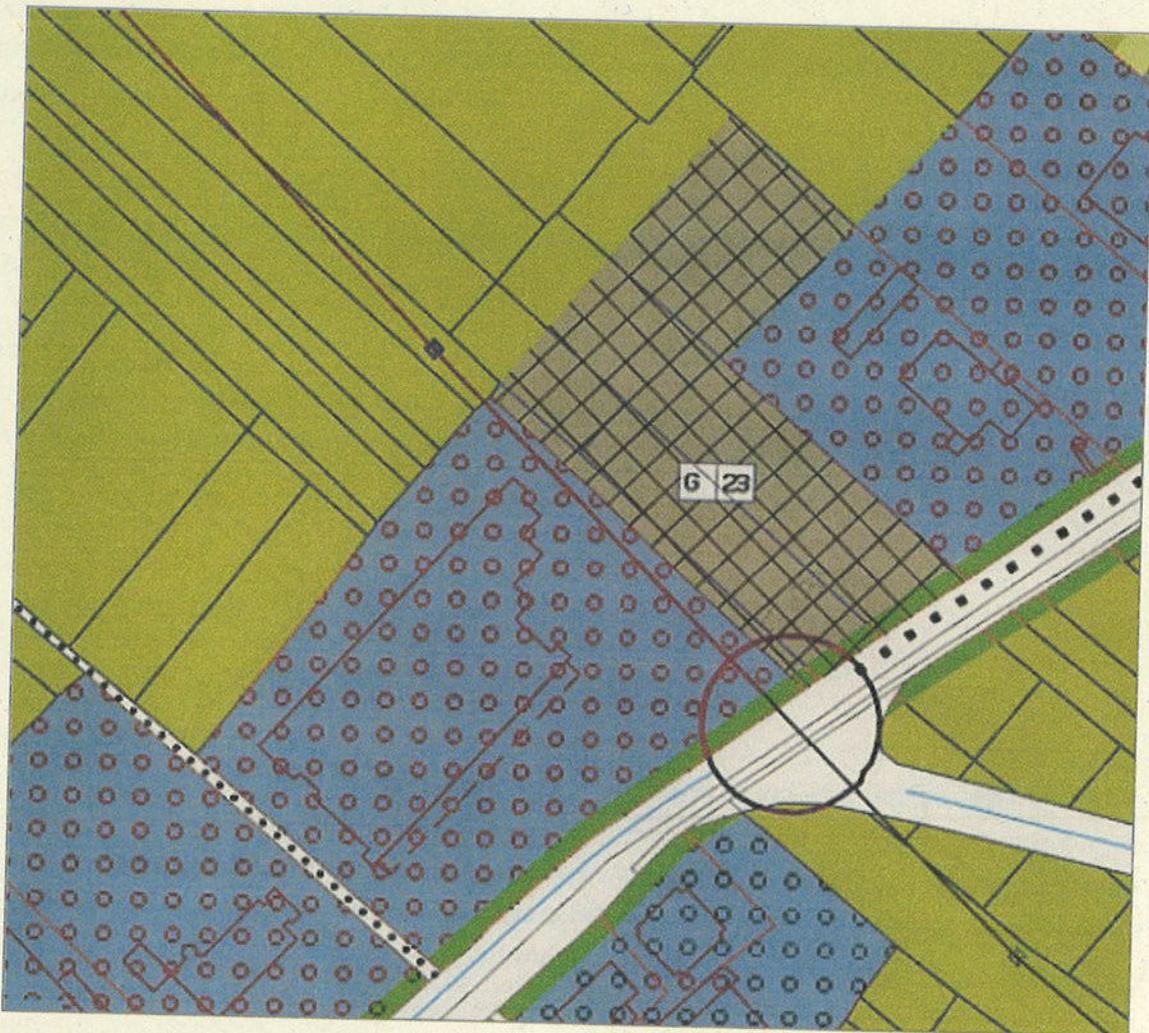
## INTRODUZIONE DEL PIANO A FINI GENERALI N. 23: ARCO – AREA COMMERCIALE VIA SANTA CATERINA

### ART. 88 ter - ARCO – AREA COMMERCIALE VIA SANTA CATERINA: PIANO A FINI GENERALI - n. 23

1. Interessa l'area situata sul lato Ovest di via Santa Caterina posta in corrispondenza dell'innesto con via Grande Circonvallazione, interclusa tra il centro commerciale *Arco Center* e il centro commerciale *Shopping Center*, delimitata sia nella planimetria del P.R.G. che nella scheda allegata.
2. Il piano è finalizzato alla riqualificazione urbanistica e alla riorganizzazione funzionale dell'area.
3. Il piano a fini generali può utilizzare le aree a verde privato destinandole a funzioni pubbliche mediante l'approntamento di interventi di miglioramento infrastrutturale, di spazi deputati alla sosta, di percorsi d'accesso pedonali, di altre dotazioni infrastrutturali previste dalla specifica disciplina in materia commerciale, nonché di spazi a verde. In deroga alle disposizioni di cui all'art. 17 delle presenti norme, il 50% degli spazi destinati alla sosta, ricavati nell'ambito del piano attuativo a fini generali, potrà essere computato ai fini della dotazione minima di parcheggi.
4. Il piano a fini generali dovrà rispettare le indicazioni elencate di seguito:
  - a) le nuove funzioni dovranno essere disposte secondo plausibili principi di razionalità geometrica cercando la migliore qualità urbanistica e ambientale;
  - b) per ridurre al minimo le interferenze con il traffico di via Santa Caterina, gli interventi di miglioramento viario dovranno prevedere:
    - b.1) la chiusura degli accessi esistenti su via Santa Caterina;
    - b.2) la realizzazione di un'unica strada di servizio innestata direttamente sulla rotatoria;
    - b.3) al fine di non creare interferenze con i flussi di traffico sviluppati attorno alla rotatoria, la strada di cui sopra dovrà essere dotata di un'opportuna corsia di decelerazione ricavata a margine della rotatoria stessa e dovrà penetrare fino al raggiungimento del margine Nord-Ovest dell'ambito soggetto a piano attuativo prima di consentire l'accesso differenziato alle aree pertinenziali dei due centri commerciali esistenti;
    - b.4) lo sfogo dei flussi veicolari interni dovrà preferibilmente avvenire in modo congiunto su via Crosetta e da questa su via Santa Caterina; il tratto conclusivo di tale viabilità dovrà trovare realizzazione nell'ambito dell'adiacente "area per attività commerciali" individuata dal centro commerciale *Shopping Center*. In subordine potrà essere consentito il mantenimento dell'uscita dall'area individuata dal centro commerciale *Arco Center* direttamente su via Santa Caterina, purché la stessa sia allontanata il più possibile dall'intersezione con la rotatoria e ammetta la sola svolta verso destra, in direzione di Riva del Garda;
  - c) gli spazi per la sosta realizzati in superficie dovranno essere approntati mediante grigliati inerbiti, evitando l'utilizzo e/o l'impiego di materiali impermeabili;
  - d) in superficie, all'interno dell'ambito di pertinenza del centro commerciale *Arco Center*, dovrà essere individuata un'area di estensione pari a mq. 1.000, finalizzata alla sosta dei pullman e dei mezzi ingombranti, destinata ad uso pubblico;
  - e) gli spazi a parcheggio potranno essere realizzati anche nel sottosuolo;
  - f) gli spazi a confine con le zone agricole dovranno essere ridisegnati, predisponendo tomi di terra e la messa a dimora di alberi di alto fusto atti a mitigare l'impatto paesaggistico-ambientale; in alternativa, al fine di consentire un utilizzo esteso delle aree oggetto del presente piano attuativo mediante l'approntamento delle funzioni di cui alle precedenti lettere a), b), c) e d), i tomi di terra e gli alberi d'alto fusto, di cui alla presente lettera e), potranno trovare collocazione all'esterno del margine Ovest del perimetro di piano, nell'ambito delle aree agricole confinanti;
  - g) la fascia bordo strada di profondità pari a m. 5, destinata a verde pubblico e individuata con apposita grafia sia nelle planimetrie del P.R.G. che nella scheda allegata, dovrà essere oggetto di cessione gratuita al Comune e dovrà essere riqualificata mediante la predisposizione di una pista ciclabile, di un marciapiede e di un'aiuola alberata;
  - h) le piste ciclabili ed i marciapiedi eventualmente previsti nell'interno dovranno avere la priorità sulla viabilità motorizzata e dovranno possibilmente integrarsi con la rete urbana;
  - i) è consentita la realizzazione di una volumetria aggiuntiva, quantificata nella misura massima di mc. 600, da collocare al di fuori del perimetro del piano attuativo, in aderenza al fronte Sud dell'edificio centro commerciale *Arco Center* e posizionata, partendo dallo spigolo sud ovest, lungo tutta la porzione di immobile di un solo piano fuori terra; l'aggiunta dovrà prevedere il rifacimento del coronamento ed il contestuale allargamento del parcheggio posto al primo piano.

5. Il piano a fini generali potrà essere attuato separatamente sulle due aree rispettivamente di pertinenza del centro commerciale *Arco Center* e del centro commerciale *Shopping Center*, fermo restando che dovranno essere assolti in solido gli obblighi stabiliti dal presente articolo e formalizzati dal piano stesso.
6. Il rilascio dei titoli autorizzatori sarà subordinato all'approvazione del piano a fini generali e alla stipula di una specifica convenzione atta a definire tempi e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento ai collegamenti con la viabilità pubblica. La convenzione dovrà inoltre prevedere la cessione gratuita al Comune di Arco della fascia a lato di via Santa Caterina di cui al precedente punto 4, lettera f).
7. Fino all'approvazione del piano a fini generali rimangono valide le norme delle "aree agricole di interesse primario".

SCHEDA GRAFICA ART. 88 ter



## VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALL'ADEGUAMENTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. RISPETTO ALLE DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE IN MATERIA DI DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ COMMERCIALE

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", le varianti ai P.R.G., adottate successivamente all'emanazione della delibera stessa, devono essere accompagnate da uno studio volto a fornire la valutazione preventiva degli effetti possibili generati dalle nuove previsioni urbanistiche rispetto alle disposizioni inerenti il rischio idrogeologico riportate nella "Carta del rischio idrogeologico" del Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche (P.G.U.A.P.).

Nello specifico, le modifiche normative introdotte dalla variante in essere non comportano variazioni tali da determinare ricadute concernenti l'apparato cartografico del P.G.U.A.P..

Gli interventi prospettati dalla variante **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 esistente**.

Indipendentemente da quanto premesso, rimane confermata la validità delle limitazioni imposte dalla normativa di livello sovraordinato connessa al P.G.U.A.P. stesso, alla quale si deve fare diretto riferimento.

Per quanto attiene nello specifico la valutazione preventiva del rischio generato dalle nuove previsioni urbanistiche concernenti la definizione di un piano attuativo a fini generali per l'area posta lungo via Santa Caterina, interclusa tra il centro commerciale *Arco Center* e il centro commerciale *Shopping Center*, previsto dal nuovo art. 88 ter introdotto nella variante in essere nell'ambito della stesura finalizzata alla seconda adozione, si rimanda alle pagg. 8, 9 e 10 dell'elaborato *Variante per la disciplina commerciale - Relazione sulle osservazioni e relative controdeduzioni*, di data luglio 2008.

## **INDICE**

PREMESSE.....	pag. 1
INQUADRAMENTO NORMATIVO .....	pag. 3
RELAZIONE ILLUSTRATIVA .....	pag. 5
RECEPIMENTO DELLE OSSERVAZIONI CONTENUTE NELLA DELIBERAZIONE DELLA COMMISSIONE URBANISTICA PROVINCIALE (C.U.P.) N. 21 DI DATA 20 MARZO 2008 (I ADOZIONE) .....	pag. 12
REITERAZIONE DELLA PROCEDURA DI PUBBLICAZIONE E DEPOSITO AI SENSI DELL'ART. 148, COMMA 5 DELLA LEGGE PROVINCIALE 4 MARZO 2008, N. 1 (II ADOZIONE) .....	pag. 14
ADEGUAMENTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. ....	pag. 17
INTRODUZIONE DEL PIANO A FINI GENERALI N. 23: ARCO – AREA COMMERCIALE VIA SANTA CATERINA .....	pag. 62
VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALL'ADEGUAMENTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. RISPETTO ALLE DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE IN MATERIA DI DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ COMMERCIALE .....	pag. 64
INDICE.....	pag. 65

**Allegato C)**

alla deliberazione del Consiglio comunale n. 10 di data 21 gennaio 2009

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to dott. Rolando Mora

*Provincia di Trento*

*Comune di Arco*



**PIANO REGOLATORE GENERALE  
DEL COMUNE DI  
ARCO**

**VARIANTE PER LA DISCIPLINA COMMERCIALE  
RELAZIONE SULLE OSSERVAZIONI E RELATIVE  
CONTRODEDUZIONI**

*Novembre 2008 – ADOZIONE DEFINITIVA*

## RELAZIONE

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 5 di data 21 gennaio 2008, divenuta esecutiva in data 4 febbraio 2008, è stata adottata in prima istanza la variante al piano regolatore generale (P.R.G.) del Comune di Arco per la disciplina commerciale.

Poiché l'accoglimento di alcune delle osservazioni depositate ha determinato delle modifiche sostanziali rispetto all'impianto della variante di prima adozione, con deliberazione del Consiglio comunale n. 62 di data 28 luglio 2008, divenuta esecutiva in data 12 agosto 2008, si è proceduto alla seconda adozione della variante al P.R.G. del Comune di Arco per la disciplina commerciale, ai sensi e a norma del comma 5 dell'art. 148 della Legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1, concernente la "Pianificazione urbanistica e governo del territorio".

In relazione alla reiterazione della 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 12 agosto 2008, al fine di consentire la presentazione di ulteriori osservazioni limitatamente alle parti oggetto di modifica.

Entro i termini di cui sopra sono pervenute n. 5 osservazioni così come evidenziato nello schema riepilogativo sintetico sotto riportato:

NUMERAZIONE PROGRESSIVA	RICHIESTA DI VARIANTE	NUMERO DI PROTOCOLLO E DATA	RICHIEDENTE/I	PARERE
<b>1</b>	1.1 Con riferimento all'art. 21, comma 3, ultimo periodo, si chiede di consentire l'incremento delle superfici di vendita nel caso di applicazione dell'ampliamento volumetrico pari al 5% previsto dalla nuova norma per interventi di riqualificazione formale e funzionale	21134 d.d. 22/08/2008	Marcello Poli <i>F.Ili Poli s.r.l.</i>	<b>ACCOLTA</b>
	1.2 Con riferimento all'art. 21, comma 9, ultimo punto, si chiede di specificare che la cessione non è dovuta per tratti ove la qualificazione della strada sia già stata eseguita e la cessione/acquisizione già avvenuta			<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b>
	1.3 Con riferimento all'art. 88 ter, comma 3, si chiede di poter conteggiare i parcheggi realizzati nell'ambito dell'area a verde privato ai fini della dotazione minima di parcheggi a servizio degli edifici limitrofi <i>Arco Center e Shopping Center</i>			<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b>
<b>2</b>	Si chiede che per i centri commerciali sorti antecedentemente all'entrata in vigore della Legge provinciale 8 maggio 2000, n. 4 e s.m.i., rimangano validi i parametri della dotazione a parcheggio previgente anche nel caso di nuove attività, purché appartenenti allo stesso settore merceologico oppure nel caso di ritorno ad attività già svolte e previste dalla proposta dettagliata originaria	21994 d.d. 04/09/2008	Antonio Miorelli <i>Gardafin s.r.l.</i>	<b>RESPINTA</b>

3	Si chiede che negli esercizi di vicinato ammessi nell'ambito delle aree agricole sia consentita la vendita di articoli complementari alla realizzazione di parchi e giardini oltre che all'attività vivaistica	22564 d.d. 09/09/2008	Roberto Mattei <i>Vivai Angelini</i>	<b>NON ACCOGLIBILE</b>
4	<p>4.1 Con riferimento all'art. 21, comma 3, ultimo periodo, si chiede di estendere la possibilità di aumento volumetrico anche agli edifici commerciali realizzati dopo la data di entrata in vigore della Legge provinciale 8 maggio 2000, n. 4 e s.m.i.</p> <p>4.2 Con riferimento all'art. 21, comma 3, ultimo periodo, si chiede di consentire l'incremento delle superfici di vendita nel caso di applicazione dell'ampliamento volumetrico pari al 5% previsto dalla nuova norma per interventi di riqualificazione formale e funzionale [ANALOGA ALLA PRECEDENTE OSS. 1.1]</p> <p>4.3 Con riferimento all'art. 88 ter, comma 4, lettera f), si chiede di specificare che la fascia di cessione gratuita venga dimensionata in relazione al già attuato arretramento della proprietà a seguito di espropri [ANALOGA ALLA PRECEDENTE OSS. 1.2]</p> <p>4.4 Con riferimento all'art. 88 ter, comma 4, lettera f), si chiede di specificare che la cessione gratuita non risulti pregiudiziale ai fini dell'attuazione del piano attuativo</p> <p>4.5 Con riferimento all'art. 88 ter, comma 3, si chiede di poter conteggiare i parcheggi realizzati nell'ambito dell'area a verde privato ai fini della dotazione minima di parcheggi a servizio degli edifici limitrofi [ANALOGA ALLA PRECEDENTE OSS. 1.3]</p> <p>4.6 Con riferimento all'art. 88 ter, si chiede di ampliare il confine Ovest dell'ambito soggetto al piano attuativo ricalcando il perimetro catastale della proprietà fondiaria, attualmente compresa solo fino al limite definito dalla prosecuzione del lato Ovest della zona commerciale <i>Shopping Center</i></p> <p>4.7 Con riferimento all'art. 88 ter, considerata la valenza pubblica assunta dall'intervento di riqualificazione previsto, si chiede di applicare un principio perequativo volto a trasferire nell'ambito dell'<i>Arco Center</i> una volumetria aggiuntiva a scopo compensativo</p>	22593 d.d. 09/09/2008	Silvio Pisetta <i>Pisetta Costruzioni s.r.l.</i> <i>Pisetta Iniziativa s.r.l.</i>	<p><b>RESPINTA</b></p> <p><b>ACCOLTA</b></p> <p><b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b></p> <p><b>RESPINTA</b></p> <p><b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b></p> <p><b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b></p> <p><b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b></p>
5	Con riferimento all'art. 21, comma 11, si chiede che la possibilità di sopraelevazione venga concessa anche agli edifici aventi più di due piani abitabili fuori terra	22786 d.d. 10/09/2008	Elisa Aleotti Lucia Aleotti Paola Aleotti Renata Aleotti	<b>RESPINTA</b>

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

- "ACCOLTE" quelle compatibili e coerenti con i criteri ispiratori della variante al P.R.G. di Arco per la disciplina commerciale, nonché con le disposizioni di livello sovraordinato;
- "RESPINTE" quelle in contrasto con le scelte metodologiche e le linee guida portanti del P.R.G. e della variante in essere;
- "NON ACCOGLIBILI" quelle non conformi alle disposizioni normative di livello sovraordinato.

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

OSSERVAZIONE (MULTIPLA)		
NUMERAZIONE PROGRESSIVA	NUMERO DI PROTOCOLLO E DATA	RICHIEDENTE/I
1	21134 d.d. 22/08/2008	Marcello Poli F.Ili Poli s.r.l.
1.1 RICHIESTA DI VARIANTE		PARERE
Con riferimento all'art. 21, comma 3, ultimo periodo, si chiede di consentire l'incremento delle superfici di vendita nel caso di applicazione dell'ampliamento volumetrico pari al 5% previsto dalla nuova norma per interventi di riqualificazione formale e funzionale		ACCOLTA
<b>CONTRODEDUZIONE</b>		
<p>La richiesta è compatibile con i criteri ispiratori della variante in essere, concorre a precisarne i risvolti operativi e il perseguimento degli obiettivi e quindi può essere <b>accolta</b>.</p> <p>L'ampliamento nel limite del 5% del volume emergente esistente è stato introdotto per gli edifici commerciali esistenti alla data di entrata in vigore della Legge provinciale 8 maggio 2000, n. 4, con esclusivo riferimento ad interventi di riqualificazione urbanistica e riorganizzazione funzionale resi necessari dall'esistenza di aree commerciali che allo stato attuale, nonché in una prospettiva di breve periodo, risultano connotate da gravi carenze in tal senso, comportando disagi e limitazioni anche alla fruizione da parte degli stessi consumatori.</p> <p>L'aumento volumetrico con conseguente aumento della superficie di vendita, senza peraltro incrementare il numero delle unità immobiliari destinate all'attività commerciale, cioè senza comportare l'apertura di attività aggiuntive nell'ambito delle realtà commerciali esistenti, può di fatto contribuire a migliorarne l'efficienza.</p> <p>Alla luce di quanto sopra, si modifica il comma 3, ultimo periodo, dell'art. 21 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le "Aree per attività commerciali", come di seguito meglio evidenziato:</p> <p>" ... <i>OMISSIS</i> ...</p> <p>3. Nelle aree per attività commerciali, con particolare riferimento alle attività di cui alla legge provinciale 8 maggio 2000, n. 4 e ss. mm., sono consentiti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>gli esercizi di vicinato,</li> <li>le medie strutture di vendita,</li> <li>l'ampliamento delle grandi strutture di vendita esistenti a prescindere dalla classe dimensionale,</li> <li>l'insediamento delle strutture non soggette a programmazione di cui all'art. 4 bis della deliberazione della Giunta provinciale 16 febbraio 2001, n. 339 ss. mm., nei limiti e nei termini statuiti dal medesimo articolo.</li> </ol> <p>È altresì ammessa una quota residenziale corrispondente ad una unità non eccedente i 400 mc per ogni insediamento commerciale inteso quale insieme degli edifici realizzati su ogni area per attività commerciale; qualora le dimensioni dell'area eccedano i 5.000 mq e gli interventi facciano riferimento a lotti funzionalmente autonomi, sono ammesse ulteriori unità abitative nel numero massimo di una ogni 5.000 mq.</p> <p>Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della Legge provinciale 8 maggio 2000, n. 4 (10 maggio 2000), in deroga ai parametri di cui al comma <del>8</del> <b>9</b>, è comunque ammesso l'ampliamento nel limite del 5% del volume emergente esistente per mere ragioni di riqualificazione formale e funzionale ovvero di miglioramento dei percorsi viabilistici nell'ambito degli spazi pertinenziali delle attività commerciali, senza per altro incrementare <b>la superficie di</b></p>		

~~vendita, senza per altro incrementare la superficie di vendita~~, il numero delle unità abitative e/o immobiliari e mantenendo le destinazioni in atto.  
... OMISSIS ...

1.2 RICHIESTA DI VARIANTE	PARERE
Con riferimento all'art. 21, comma 9, ultimo punto, si chiede di specificare che la cessione non è dovuta per tratti ove la qualificazione della strada sia già stata eseguita e la cessione/acquisizione già avvenuta	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b>

#### CONTRODEDUZIONE

La richiesta è compatibile con i criteri ispiratori della variante in essere, concorre a precisarne i risvolti operativi e il perseguimento degli obiettivi e quindi può essere **parzialmente accolta**.

L'introduzione dell'obbligo alla cessione gratuita della fascia di terreno larga 5 metri posta a lato della carreggiata stradale di via Santa Caterina, risulta una immediata conseguenza della volontà pianificatoria di procedere all'adeguamento e alla riqualificazione dell'asse stradale mediante l'approntamento di una pista ciclo-pedonale e la messa a dimora di alberi ornamentali.

Allo stato attuale tale linea programmatica è formalizzata nell'ambito della cartografia del P.R.G. mediante l'individuazione di una fascia a destinazione "*Verde pubblico*", ai sensi dell'art. 32 delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del P.R.G., di ampiezza pari a m. 5,00, ricompresa nella più ampia fascia di rispetto stradale, di ampiezza pari a m. 15,00, prevista dall'art. 46, comma 13 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le "*Aree di rispetto delle strade*", con specifico riferimento al tratto di via Santa Caterina (S.S. 45/bis) ricompreso tra l'intersezione con via Frumento fino al confine comunale in località San Tommaso.

Effettivamente la proposta di variante specifica l'ampiezza della fascia oggetto di cessione senza definirne il criterio di misurazione, giustificando le perplessità illustrate dall'osservazione in esame.

Alla luce di quanto sopra, si modifica il punto inserito dalla variante in essere a conclusione del comma 4 (rinumerato quale nuovo comma 8) dell'art. 21 delle N.T.A. del P.R.G., concernente le "*Aree per attività commerciali*", come di seguito meglio evidenziato:

" ... OMISSIS ...

8. Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:

- superficie minima del lotto: mq. 1.500;
- rapporto di copertura massimo: 35%;
- rapporto di utilizzo interrato massimo: 70%;
- altezza massima fabbricato: ml. 12.50;
- indice di fabbricabilità massimo 2,00 mc/mq;
- distanza dai confini: vedi art. 5;
- distanza dai fabbricati: vedi art. 5;
- distanza dalle strade: 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: 10%;
- nei parcheggi devono essere messi a dimora alberi d'alto fusto nella quantità minima di 1 ogni 3 posti auto, con una circonferenza del tronco di almeno 20 cm e con un'aiuola di pertinenza

di almeno 1.50 mq;

- gli interventi nelle aree situate a margine di via S. Caterina, annoverabili tra le categorie di intervento del risanamento conservativo, della ristrutturazione edilizia, della sostituzione edilizia e della demolizione e ricostruzione, sono subordinati alla cessione gratuita al Comune di una fascia di terreno, larga m. 5, posta a lato della carreggiata stradale, **destinata a verde pubblico e individuata con apposita grafia nelle planimetrie del P.R.G.**; ciò per consentire l'adeguamento e la qualificazione della strada con una pista ciclabile, un marciapiede ed alberi ornamentali. In alternativa, qualora la realtà fattuale non consenta di procedere alla cessione di cui sopra, che sarà comunque rinviata ad operazioni successive, gli interventi in essere potranno essere subordinati alla formalizzazione della concessione in uso pubblico di tali superfici.

... OMISSIS ..."

Analogamente si modifica l'art. 88 ter, comma 4, lettera f), introdotto dalla variante in essere e concernente "Arco - area commerciale via Santa Caterina: piano a fini generali - n. 23", come di seguito meglio evidenziato:

" ... OMISSIS ...

4. Il piano a fini generali dovrà rispettare le indicazioni elencate di seguito:

- a) le nuove funzioni dovranno essere disposte secondo plausibili principi di razionalità geometrica cercando la migliore qualità urbanistica e ambientale;
- b) per ridurre al minimo le interferenze con il traffico di via Santa Caterina, gli interventi di miglioramento viario dovranno prevedere:
  - b.1) la chiusura degli accessi esistenti su via Santa Caterina;
  - b.2) la realizzazione di un'unica strada di servizio innestata direttamente sulla rotatoria;
  - b.3) al fine di non creare interferenze con i flussi di traffico sviluppati attorno alla rotatoria, la strada di cui sopra dovrà penetrare fino al raggiungimento del margine Nord-Ovest dell'ambito soggetto a piano attuativo prima di consentire l'accesso differenziato alle aree pertinenziali dei due centri commerciali esistenti;
  - b.4) lo sfogo dei flussi veicolari interni dovrà preferibilmente avvenire in modo congiunto su via Crosetta e da questa su via Santa Caterina; il tratto conclusivo di tale viabilità dovrà trovare realizzazione nell'ambito dell'adiacente "area per attività commerciali" individuata dal centro commerciale Shopping Center. In subordine potrà essere consentito il mantenimento dell'uscita dall'area individuata dal centro commerciale Arco Center direttamente su via Santa Caterina, purché la stessa sia allontanata il più possibile dall'intersezione con la rotatoria e ammetta la sola svolta verso destra, in direzione di Riva del Garda;
- c) gli spazi per la sosta realizzati in superficie dovranno essere approntati mediante grigliati inerbiti, evitando l'utilizzo e/o l'impiego di materiali impermeabili;
- d) gli spazi a parcheggio potranno essere realizzati anche nel sottosuolo;
- e) gli spazi a confine con le zone agricole dovranno essere ridisegnati, predisponendo tomi di terra e la messa a dimora di alberi di alto fusto atti a mitigare l'impatto paesaggistico-ambientale;
- f) la fascia bordo strada di profondità pari a m. 5, destinata a verde pubblico **e individuata con apposita grafia sia nelle planimetrie del P.R.G. che nella scheda allegata**, dovrà essere oggetto di cessione gratuita al Comune e dovrà essere riqualficata mediante la predisposizione di una pista ciclabile, di un marciapiede e di un'aiuola alberata;

... OMISSIS ..."

1.3 RICHIESTA DI VARIANTE	PARERE
Con riferimento all'art. 88 ter, comma 3, si chiede di poter conteggiare i parcheggi realizzati nell'ambito dell'area a verde privato ai fini della dotazione minima di parcheggi a servizio degli edifici limitrofi <i>Arco Center</i> e <i>Shopping Center</i>	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b>
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	

La richiesta è compatibile con i criteri ispiratori della variante in essere, nonché della normativa di livello provinciale in materia commerciale, concorre a precisarne i risvolti operativi e il perseguimento degli obiettivi e quindi può essere **accolta parzialmente**.

Ai sensi della variante in essere, l'intervento sull'ambito intercluso tra le aree per attività commerciali rispettivamente individuate dal centro commerciale *Shopping Center* e dal centro commerciale *Arco Center*, situato in corrispondenza dell'incrocio tra via Santa Caterina e via Grande Circonvallazione (S.S. 249 - Gardesana Orientale), è subordinato alla predisposizione di un piano attuativo a fini generali volto a determinare i presupposti per un intervento di razionalizzazione e adeguamento infrastrutturale delle aree commerciali limitrofe.

La nuova scelta pianificatoria, infatti, consentirà di predisporre un unico accesso da via Santa Caterina, comune ai due centri commerciali, di creare una rete viaria interna organica e la realizzazione di ulteriori spazi per la sosta, sia in superficie che interrati, nonché l'approntamento di spazi verdi con funzione ornamentale.

Tali interventi determineranno di fatto una riorganizzazione consequenziale anche degli spazi pertinenziali delle aree commerciali sopra richiamate, con un probabile ridisegno degli attuali posti per la sosta e la necessità di trovare ai medesimi una nuova localizzazione.

Inoltre la possibilità d'ampliamento nella misura del 5% del volume emergente esistente, potenzialmente finalizzata anche all'aumento della superficie di vendita, di cui alla precedente osservazione 1.1, determinerà la necessità di ricavare una quota aggiuntiva di posti auto a soddisfacimento dello standard connesso alla parte in ampliamento.

Alla luce di quanto sopra, si modifica l'art. 88 ter, comma 3, introdotto dalla variante in essere e concernente "*Arco - area commerciale via Santa Caterina: piano a fini generali - n. 23*", come di seguito meglio evidenziato:

" ... *OMISSIS* ...

3. Il piano a fini generali può utilizzare le aree a verde privato destinandole a funzioni pubbliche mediante l'approntamento di interventi di miglioramento infrastrutturale, di spazi deputati alla sosta, di percorsi d'accesso pedonali, di altre dotazioni infrastrutturali previste dalla specifica disciplina in materia commerciale, nonché di spazi a verde. **In deroga alle disposizione di cui all'art. 17 delle presenti norme, il 50% degli spazi destinati alla sosta, ricavati nell'ambito del piano attuativo a fini generali, potrà essere computato ai fini della dotazione minima di parcheggi.**

... *OMISSIS* ..."

OSSERVAZIONE		
NUMERAZIONE PROGRESSIVA	NUMERO DI PROTOCOLLO E DATA	RICHIEDENTE/I
2	21994 d.d. 04/09/2008	Antonio Miorelli Gardafin s.r.l.
RICHIESTA DI VARIANTE		PARERE
Si chiede che per i centri commerciali sorti antecedentemente all'entrata in vigore della Legge provinciale 8 maggio 2000, n. 4 e s.m.i., rimangano validi i parametri della dotazione a parcheggio previgente anche nel caso di nuove attività, purché appartenenti allo stesso settore merceologico oppure nel caso di ritorno ad attività già svolte e previste dalla proposta dettagliata originaria		RESPINTA
CONTRODEDUZIONE		
<p>La presente osservazione non risulta pertinente in quanto la reiterazione della procedura di deposito, attuata ai sensi del comma 5 dell'art. 148 della Legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1, ha lo scopo di consentire la presentazione di ulteriori osservazioni limitatamente alle parti oggetto di modifica rispetto all'impianto della variante di prima adozione.</p> <p>Peraltro il quesito risulta parzialmente soddisfatto dall'applicazione stessa della normativa di riferimento, in virtù della quale, nel caso di interventi che non contemplano aumento della superficie di vendita e/o cambio di destinazione, non è richiesto il soddisfacimento di alcuno standard a parcheggio aggiuntivo.</p> <p>Nello specifico, analoga osservazione era stata presentata in occasione del primo deposito della variante ricevendo la controdeduzione seguente:</p> <p><i>“La richiesta risulta in contrasto con le disposizioni normative di livello sovraordinato, non è conforme ai criteri ispiratori della variante in essere e quindi deve essere respinta.</i></p> <p><i>Uno degli aspetti basilari della disciplina in materia commerciale di livello provinciale è la definizione di una serie di vincoli di natura urbanistica inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi, nonché delle condizioni minime di compatibilità urbanistica, ambientale e funzionale richieste al fine dell'insediamento delle strutture di vendita.</i></p> <p><i>In parallelo l'Amministrazione comunale ha sviluppato le proprie scelte di variante in modo da promuovere un miglior assetto territoriale ed urbanistico degli insediamenti commerciali, con particolare attenzione alle esigenze legate alla fruizione delle aree da parte dei consumatori.</i></p> <p><i>L'accoglimento dell'osservazione in questione determinerebbe di fatto l'annullamento delle intenzionalità sopra espresse.”</i></p>		

OSSERVAZIONE		
NUMERAZIONE PROGRESSIVA	NUMERO DI PROTOCOLLO E DATA	RICHIEDENTE/I
3	22564 d.d. 09/09/2008	Roberto Mattei <i>Vivai Angelini</i>
RICHIESTA DI VARIANTE		PARERE
Si chiede che negli esercizi di vicinato ammessi nell'ambito delle aree agricole sia consentita la vendita di articoli complementari alla realizzazione di parchi e giardini oltre che all'attività vivaistica		NON ACCOGLIBILE
CONTRODEDUZIONE		
<p>La richiesta non è conforme alle specifiche disposizioni normative di livello sovraordinato che regolamentano la materia e quindi deve essere definita <b>non accoglibile</b>.</p> <p>I <i>Vivai Angelini</i> si collocano in un'“<i>Area agricola di interesse primario</i>”, ai sensi dell'art. 38 delle N.T.A. del P.R.G..</p> <p>In tali zone i produttori agricoli possono vendere direttamente i loro prodotti e, in misura non prevalente, anche prodotti non derivanti dalla propria attività, purché provenienti da altre aziende agricole, avvalendosi delle disposizioni di cui al decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 concernente l'“<i>Orientamento e modernizzazione del settore agricolo</i>”.</p> <p>Nelle stesse zone è possibile attivare un esercizio di vicinato per la vendita dei prodotti accessori ai sensi dell'art. 5, comma 3, lettera c) della delibera della Giunta provinciale n. 340 di data 16 febbraio 2001.</p> <p>In questo caso specifico, per prodotti accessori si devono intendere tutti quei prodotti necessari alla cura e alla crescita delle piante e fiori (vasi, fiori, terriccio, concimi, fertilizzanti, antiparassitari, ecc.); sono invece da escludere gli elementi che non sono strettamente attinenti alla cura e al mantenimento delle piante e che svolgono solo una funzione estetica (fontane, mobili, arredi da giardino, ecc.).</p> <p>L'attivazione di un esercizio di vicinato nell'ambito di un'area agricola destinata all'attività vivaistica è quindi ammissibile solo per la vendita dei prodotti accessori di cui sopra; in caso contrario la vendita è inibita per incompatibilità urbanistica.</p>		

OSSERVAZIONE (MULTIPLA)		
NUMERAZIONE PROGRESSIVA	NUMERO DI PROTOCOLLO E DATA	RICHIEDENTE/I
4	22593 d.d. 09/09/2008	Silvio Pisetta Pisetta Costruzioni s.r.l. Pisetta Iniziativa s.r.l.
4.1 RICHIESTA DI VARIANTE		PARERE
Con riferimento all'art. 21, comma 3, ultimo periodo, si chiede di estendere la possibilità di aumento volumetrico anche agli edifici commerciali realizzati dopo la data di entrata in vigore della Legge provinciale 8 maggio 2000, n. 4 e s.m.i.		RESPINTA
CONTRODEDUZIONE		
<p>La richiesta non è conforme ai criteri ispiratori della variante in essere, nonché alla volontà pianificatoria dell'Amministrazione comunale e quindi deve essere <b>respinta</b>.</p> <p>L'ampliamento nel limite del 5% del volume emergente è una possibilità che l'Amministrazione comunale ha volutamente scelto di dare esclusivamente agli edifici commerciali esistenti alla data di entrata in vigore della Legge provinciale 8 maggio 2000, n. 4, al fine di consentirne l'adeguamento rispetto ai vincoli di natura urbanistica che la disciplina in materia commerciale ha fissato in termini di disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico, di quantità minime di spazi per parcheggi, nonché delle condizioni minime di compatibilità urbanistica, ambientale e funzionale richieste al fine dell'insediamento delle strutture di vendita.</p> <p>Vincoli che per un edificio sorto a seguito dell'entrata in vigore della L.P. 4/2000, devono ritenersi già soddisfatti.</p>		
4.2 RICHIESTA DI VARIANTE		PARERE
Con riferimento all'art. 21, comma 3, ultimo periodo, si chiede di consentire l'incremento delle superfici di vendita nel caso di applicazione dell'ampliamento volumetrico pari al 5% previsto dalla nuova norma per interventi di riqualificazione formale e funzionale [ANALOGA ALLA PRECEDENTE OSS. 1.1]		ACCOLTA
CONTRODEDUZIONE		
<p>La richiesta è compatibile con i criteri ispiratori della variante in essere, concorre a precisarne i risvolti operativi e il perseguimento degli obiettivi e quindi può essere <b>accolta</b>.</p> <p>[SI VEDA QUANTO CONTRODEDOTTO NELLA PRECEDENTE OSSERVAZIONE 1.1.]</p>		
4.3 RICHIESTA DI VARIANTE		PARERE
Con riferimento all'art. 88 ter, comma 4, lettera f), si chiede di specificare che la fascia di cessione gratuita venga dimensionata in relazione al già attuato arretramento della proprietà a seguito di espropri [ANALOGA ALLA PRECEDENTE OSS. 1.2]		PARZIALMENTE ACCOLTA

<b>CONTRODEDUZIONE</b>	
<p>La richiesta è compatibile con i criteri ispiratori della variante in essere, concorre a precisarne i risvolti operativi e il perseguimento degli obiettivi e quindi può essere <b>parzialmente accolta</b>.</p> <p>[SI VEDA QUANTO CONTRODEDOTTO NELLA PRECEDENTE OSSERVAZIONE 1.2.]</p>	
4.4 RICHIESTA DI VARIANTE	PARERE
<p>Con riferimento all'art. 88 ter, comma 4, lettera f), si chiede di specificare che la cessione gratuita non risulti pregiudiziale ai fini dell'attuazione del piano attuativo</p>	<b>RESPINTA</b>
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	
<p>La richiesta non è conforme ai criteri ispiratori della variante in essere, nonché alla volontà pianificatoria dell'Amministrazione comunale e quindi deve essere <b>respinta</b>.</p>	
4.5 RICHIESTA DI VARIANTE	PARERE
<p>Con riferimento all'art. 88 ter, comma 3, si chiede di poter conteggiare i parcheggi realizzati nell'ambito dell'area a verde privato ai fini della dotazione minima di parcheggi a servizio degli edifici limitrofi [ANALOGA ALLA PRECEDENTE OSS. 1.3]</p>	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b>
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	
<p>La richiesta è compatibile con i criteri ispiratori della variante in essere, nonché della normativa di livello provinciale in materia commerciale, concorre a precisarne i risvolti operativi e il perseguimento degli obiettivi e quindi può essere <b>accolta parzialmente</b>.</p> <p>[SI VEDA QUANTO CONTRODEDOTTO NELLA PRECEDENTE OSSERVAZIONE 1.3.]</p>	
4.6 RICHIESTA DI VARIANTE	PARERE
<p>Con riferimento all'art. 88 ter, si chiede di ampliare il confine Ovest dell'ambito soggetto al piano attuativo ricalcando il perimetro catastale della proprietà fondiaria, attualmente compresa solo fino al limite definito dalla prosecuzione del lato Ovest della zona commerciale <i>Shopping Center</i></p>	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b>
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	
<p>La richiesta è compatibile con i criteri ispiratori della variante in essere, concorre a precisarne i risvolti operativi e il perseguimento degli obiettivi e quindi può essere <b>accolta parzialmente</b>.</p> <p>L'impostazione pianificatoria che ha determinato la perimetrazione del piano a fini generali viene confermata, ma ammettendo che tale conformazione possa risultare effettivamente conflittuale con l'implementazione del punto b.3), comma 4 dell'art. 88 ter, concernente la previsione del piano attuativo, si introduce la possibilità di approntare le misure di</p>	

mitigazione paesaggistico-ambientale di cui alla lettera e), comma 4 del medesimo articolo, all'esterno dell'ambito di piano e nelle aree agricole poste a confine del margine Ovest dello stesso.

Alla luce di quanto premesso si modifica l'art. 88 ter, comma 4, lettera e), introdotto dalla variante in essere e concernente "Arco - area commerciale via Santa Caterina: piano a fini generali - n. 23", come di seguito meglio evidenziato:

" ... OMISSIS ...

4. Il piano a fini generali dovrà rispettare le indicazioni elencate di seguito:

- a) le nuove funzioni dovranno essere disposte secondo plausibili principi di razionalità geometrica cercando la migliore qualità urbanistica e ambientale;
- b) per ridurre al minimo le interferenze con il traffico di via Santa Caterina, gli interventi di miglioramento viario dovranno prevedere:
  - b.1) la chiusura degli accessi esistenti su via Santa Caterina;
  - b.2) la realizzazione di un'unica strada di servizio innestata direttamente sulla rotatoria;
  - b.3) al fine di non creare interferenze con i flussi di traffico sviluppati attorno alla rotatoria, la strada di cui sopra dovrà penetrare fino al raggiungimento del margine Nord-Ovest dell'ambito soggetto a piano attuativo prima di consentire l'accesso differenziato alle aree pertinenziali dei due centri commerciali esistenti;
  - b.4) lo sfogo dei flussi veicolari interni dovrà preferibilmente avvenire in modo congiunto su via Crosetta e da questa su via Santa Caterina; il tratto conclusivo di tale viabilità dovrà trovare realizzazione nell'ambito dell'adiacente "area per attività commerciali" individuata dal centro commerciale Shopping Center. In subordine potrà essere consentito il mantenimento dell'uscita dall'area individuata dal centro commerciale Arco Center direttamente su via Santa Caterina, purché la stessa sia allontanata il più possibile dall'intersezione con la rotatoria e ammetta la sola svolta verso destra, in direzione di Riva del Garda;
- c) gli spazi per la sosta realizzati in superficie dovranno essere approntati mediante grigliati inerbiti, evitando l'utilizzo e/o l'impiego di materiali impermeabili;
- d) gli spazi a parcheggio potranno essere realizzati anche nel sottosuolo;
- e) gli spazi a confine con le zone agricole dovranno essere ridisegnati, predisponendo tomi di terra e la messa a dimora di alberi di alto fusto atti a mitigare l'impatto paesaggistico-ambientale; **in alternativa, al fine di consentire un utilizzo esteso delle aree oggetto del presente piano attuativo mediante l'approntamento delle funzioni di cui alle precedenti lettere a), b), c) e d), i tomi di terra e gli alberi d'alto fusto, di cui alla presente lettera e), potranno trovare collocazione all'esterno del margine Ovest del perimetro di piano, nell'ambito delle aree agricole confinanti;**

... OMISSIS ...".

4.7 RICHIESTA DI VARIANTE	PARERE
Con riferimento all'art. 88 ter, considerata la valenza pubblica assunta dall'intervento di riqualificazione previsto, si chiede di applicare un principio perequativo volto a trasferire nell'ambito dell'Arco Center una volumetria aggiuntiva a scopo compensativo	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b>

#### CONTRODEDUZIONE

La richiesta concorre ad assicurare il perseguimento degli obiettivi della variante in essere e quindi può essere **accolta parzialmente**.

Si procede modificando il comma 4 dell'art. 88 ter, introdotto dalla variante in essere e concernente "Arco - area commerciale via Santa Caterina: piano a fini generali - n. 23", introducendo:

- un nuovo inciso all'interno della lettera b.3),

- un nuovo periodo tra la lettera c) e d) esistenti, individuato con la lettera d) e riordinando alfabeticamente i restanti punti,
  - un nuovo periodo a conclusione del comma individuato con la lettera i).
- Le modifiche sopra elencate sono meglio evidenziate di seguito:

" ... OMISSIS ...

4. Il piano a fini generali dovrà rispettare le indicazioni elencate di seguito:
- a) le nuove funzioni dovranno essere disposte secondo plausibili principi di razionalità geometrica cercando la migliore qualità urbanistica e ambientale;
  - b) per ridurre al minimo le interferenze con il traffico di via Santa Caterina, gli interventi di miglioramento viario dovranno prevedere:
    - b.1) la chiusura degli accessi esistenti su via Santa Caterina;
    - b.2) la realizzazione di un'unica strada di servizio innestata direttamente sulla rotatoria;
    - b.3) al fine di non creare interferenze con i flussi di traffico sviluppati attorno alla rotatoria, la strada di cui sopra **dovrà essere dotata di un'opportuna corsia di decelerazione ricavata a margine della rotatoria stessa e** dovrà penetrare fino al raggiungimento del margine Nord-Ovest dell'ambito soggetto a piano attuativo prima di consentire l'accesso differenziato alle aree pertinenziali dei due centri commerciali esistenti;
    - b.4) lo sfogo dei flussi veicolari interni dovrà preferibilmente avvenire in modo congiunto su via Crosetta e da questa su via Santa Caterina; il tratto conclusivo di tale viabilità dovrà trovare realizzazione nell'ambito dell'adiacente "area per attività commerciali" individuata dal centro commerciale *Shopping Center*. In subordine potrà essere consentito il mantenimento dell'uscita dall'area individuata dal centro commerciale *Arco Center* direttamente su via Santa Caterina, purché la stessa sia allontanata il più possibile dall'intersezione con la rotatoria e ammetta la sola svolta verso destra, in direzione di Riva del Garda;
  - c) gli spazi per la sosta realizzati in superficie dovranno essere approntati mediante grigliati inerbiti, evitando l'utilizzo e/o l'impiego di materiali impermeabili;
  - d) **in superficie, all'interno dell'ambito di pertinenza del centro commerciale Arco Center, dovrà essere individuata un'area di estensione pari a mq. 1.000, finalizzata alla sosta dei pullman e dei mezzi ingombranti, destinata ad uso pubblico;**
  - d)e) gli spazi a parcheggio potranno essere realizzati anche nel sottosuolo;
  - e)f) gli spazi a confine con le zone agricole dovranno essere ridisegnati, predisponendo tomi di terra e la messa a dimora di alberi di alto fusto atti a mitigare l'impatto paesaggistico-ambientale;
  - f)g) la fascia bordo strada di profondità pari a m. 5, destinata a verde pubblico, dovrà essere oggetto di cessione gratuita al Comune e dovrà essere riqualficata mediante la predisposizione di una pista ciclabile, di un marciapiede e di un'aiuola alberata;
  - g)h) le piste ciclabili ed i marciapiedi eventualmente previsti nell'interno dovranno avere la priorità sulla viabilità motorizzata e dovranno possibilmente integrarsi con la rete urbana;
  - i) **è consentita la realizzazione di una volumetria aggiuntiva, quantificata nella misura massima di mc. 600, da collocare al di fuori del perimetro del piano attuativo, in aderenza al fronte Sud dell'edificio centro commerciale Arco Center e posizionata ad una distanza minima di m. 30 rispetto al ciglio stradale della corsia di decelerazione predisposta lungo via Santa Caterina, di cui alla precedente lettera b.3).**

... OMISSIS ..."

VERSIONE MODIFICATA  
 (COSÌ COME VISIBILE A PAG. 62  
 DELLA PRESENTE VARIANTE)  
 A SEGUITO DELLA CUTA  
 12/11/2008  
 SI USA VERBALE

OSSERVAZIONE		
NUMERAZIONE PROGRESSIVA	NUMERO DI PROTOCOLLO E DATA	RICHIEDENTE/I
5	22786 d.d. 10/09/2008	Elisa Aleotti Lucia Aleotti Paola Aleotti Renata Aleotti
RICHIESTA DI VARIANTE		PARERE
Con riferimento all'art. 21, comma 11, si chiede che la possibilità di sopraelevazione venga concessa anche agli edifici aventi più di due piani abitabili fuori terra		RESPINTA
CONTRODEDUZIONE		
<p>La richiesta non è conforme ai criteri ispiratori della variante in essere, nonché alla volontà pianificatoria dell'Amministrazione comunale e quindi deve essere <b>respinta</b>.</p> <p>Predisponendo le modifiche normative concernenti il recupero dei sottotetti a fini abitativi nell'ambito delle zone insediate, l'Amministrazione comunale ha posto, quale requisito fondamentale per l'ammissibilità dell'intervento, che l'edificio residenziale interessato fosse caratterizzato da una tipologia unifamiliare o plurifamiliare e 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.</p> <p>In tale sede non si ritiene opportuno rideterminare tale impostazione programmatica, precisando che un'eventuale possibilità di riqualificazione formale e funzionale, senza peraltro incrementare il numero delle unità abitative, può comunque essere perseguita ricorrendo all'ampliamento volumetrico nella misura massima del 5% del volume emergente esistente, introdotto già in sede di prima adozione della variante in essere.</p>		