



## PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI ARCO

### VARIANTE N. 9 RELAZIONE SULLE OSSERVAZIONI E RELATIVE CONTRODEDUZIONI

## PREMESSE

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 18 di data 17 aprile 2009, divenuta esecutiva in data 3 maggio 2009, è stata adottata la variante n. 9 al piano regolatore generale (P.R.G.) del Comune di Arco, di data dicembre 2008, concernente nello specifico le seguenti varianti puntuali:

1. modifica della destinazione d'uso delle pp. ff. 3757 e 393/7 c.c. Oltresarca in località San Martino;
2. revisione di alcuni aspetti riguardanti la disciplina delle "aree per attrezzature ricettive e alberghiere" (ex art. 19 delle N.T.A. del P.R.G.) e modifica della destinazione d'uso della p.f. 4274 c.c. Arco sita lungo via Santa Caterina;
3. variante per opere pubbliche finalizzata alla compatibilizzazione della struttura in legno allestita presso il centro sportivo "Gianni Caproni", ricadente nel c.c. di Oltresarca;
4. revisione di alcuni aspetti riguardanti il piano di lottizzazione di San Giorgio (piano attuativo n. 9, ex art. 76 delle N.T.A. del P.R.G.);
5. possibilità di interventi di recupero e valorizzazione di capitelli, fontane e lavatoi collocati su suolo pubblico indipendentemente dalle disposizioni contenute nelle specifiche schede di rilevazione del centro storico;
6. recepimento dell'art. 46 delle norme di attuazione del nuovo piano urbanistico provinciale (P.U.P.) concernente le "Opere di infrastrutturazione, attività agricole e attrezzature sportive";
7. modifica connessa alla possibilità di realizzazione di scale esterne nell'ambito degli edifici del centro storico;
8. estensione dell'ambito del centro storico di Varignano su parte della p.f. 1346 c.c. Romarzollo e previsione dell'adeguamento viabilistico dei tratti stradali ricompresi (via Bresciani e via Monte Zugna);
9. recepimento della deliberazione della Giunta provinciale n. 2879 di data 31 ottobre 2008, concernente l'"Articolo 58 della Legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio): disciplina in materia di distanze minime fra edifici e dai confini di proprietà.";
10. riqualificazione dell'area circostante la chiesa parrocchiale dell'Addolorata di Bolognano mediante la predisposizione di un piano attuativo a fini generali.



Successivamente copia della deliberazione di adozione della variante è stata trasmessa al Servizio urbanistica e tutela del paesaggio della Provincia autonoma di Trento (P.A.T.) per la formulazione della valutazione tecnica di cui all'art. 148, comma 5 della Legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1, nonché alla Giunta del Comprensorio Alto Garda e Ledro e ai competenti organi dell'Azienda provinciale per i servizi sanitari (A.P.S.S.) per l'acquisizione dei rispettivi pareri di competenza.

Con nota a firma del dott. Pier Giorgio Mattei, dirigente del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio della P.A.T., prot. n. 8878/09-13 di data 16 settembre 2009, ns. prot. n. 21986 di data 18 settembre 2009, è stata trasmessa copia della valutazione tecnica del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio prot. n. 1384 – VT n. 65/09 di data 14 settembre 2008.

Con nota a firma del dott. Valter Carraro, direttore dell'Unità operativa igiene pubblica e prevenzione ambientale dell'A.P.S.S., prot. n. 0075862 di data 3 luglio 2009, ns. prot. n. 16528 di data 9 luglio 2009, è stato trasmesso copia del parere di competenza rispetto alla proposta di variante in oggetto.

Per quanto attiene il recepimento dei pareri di cui sopra si veda lo specifico capitolo 1 introdotto di seguito nella presente *Relazione sulle osservazioni e relative controdeduzioni*; 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. 7973/II-I-5 (7488) di data 20 maggio 2009, ns. prot. n. 12667 di data 22 maggio 2009.

Contemporaneamente, in relazione alla procedura prevista dagli artt. 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 11 maggio 2009.

Entro i termini di cui sopra sono pervenute n. 5 osservazioni, la trattazione delle quali è sviluppata all'interno dello specifico capitolo 2 della presente *Relazione sulle osservazioni e relative controdeduzioni*.

# 1. PARERI SOVRAORDINATI

## 1.1 VALUTAZIONE TECNICA DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO PROT. N. 1384 – VT N. 65/09, DI DATA 14 SETTEMBRE 2009: ..... p. 4

### 1.1 A Ricadute su alcune delle varianti puntuali contenute nella variante

n. 9 al P.R.G.: ..... p. 7

Variante puntuale n. 2 ..... p. 7

Variante puntuale n. 3 ..... p. 15

Variante puntuale n. 4 ..... p. 21

Variante puntuale n. 5 ..... p. 29

Variante puntuale n. 7 ..... p. 31

Variante puntuale n. 8 ..... p. 33

Variante puntuale n. 10 ..... p. 49

### 1.1 B Ulteriori ricadute sull'apparato normativo del P.R.G. a seguito del

recepimento di alcune disposizioni specifiche del nuovo P.U.P. .... p. 52

n. 1 – Invarianti ..... p. 52

n. 2 - Beni culturali ..... p. 56

n. 3 - Carta di sintesi geologica ..... p. 58

n. 4 - Aree di protezione di pozzi e sorgenti ..... p. 60

n. 5 - Siti e zone della rete "Natura 2000", riserve naturali

provinciali e riserve locali ..... p. 63

n. 6 - Aree produttive del settore secondario ..... p. 65

n. 7 - Aree agricole e aree agricole di pregio ..... p. 68

n. 8 - Fasce di rispetto stradali ..... p. 70

n. 9 - Aree a bosco ..... p. 75

## 1.2 PARERE DI COMPETENZA DELL'A.P.S.S., PROT. N. 0075862 DI

DATA 3 LUGLIO 2009 ..... p. 78

Variante puntuale n. 4 ..... p. 79

Variante puntuale n. 6 ..... p. 81



## 1.1 VALUTAZIONE TECNICA DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO PROT. N. 1384 – VT N. 65/09, DI DATA 14 SETTEMBRE 2009

Con nota prot. n. 8878/09-13 di data 16 settembre 2009, ns. prot. n. 21986 di data 18 settembre 2009, è stata trasmessa copia della valutazione tecnica del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio prot. n. 1384 – VT n. 65/09 di data 14 settembre 2009, espressa ai sensi dell'art. 148, comma 5 della Legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1.

Il parere di cui sopra risulta favorevole, subordinatamente alla revisione della variante in essere secondo il recepimento di alcune osservazioni riguardanti nello specifico:

- Variante puntuale n. 2, relativa alla modifica dell'art. 19 delle N.T.A. del P.R.G. "aree per attrezzature ricettive ed alberghiere", con lo stralcio della distinzione tra "aree esistenti di completamento" e "aree di nuova formazione": va necessariamente approfondita rispetto alle potenzialità e alle eventuali problematiche connesse con le aree per nuove attrezzature ricettive e alberghiere già previste dallo strumento urbanistico vigente. In via generale, come nel caso della zona di via Santa Caterina, va inoltre verificata l'opportunità di subordinare l'intervento a piano attuativo al fine di assicurare la coerente infrastrutturazione dell'area e l'assunzione delle relative opere a carico dei privati.
- Variante puntuale n. 3, riguardante la riduzione della fascia di rispetto stradale: va motivata precisando l'idoneità funzionale e sotto il profilo della sicurezza delle attuali caratteristiche della strada. Al fine di evitare generiche modifiche dell'art. 33, relativo alle "aree per parcheggi pubblici" si suggerisce di estendere la zona per attrezzature sportive fino a ricomprendere la localizzazione del manufatto previsto.
- Variante puntuale n. 4, relativa alla revisione dell'art. 76 delle norme di piano (P.A. n. 9 – piano di lottizzazione di s. Giorgio): si rileva che quanto previsto al comma 6 (la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente comma 4 potrà essere stralciata dal piano attuativo e trovare autonoma realizzazione), va necessariamente rinviato a una variante al P.R.G. per la modifica del piano attuativo stesso. Si segnala inoltre l'opportunità di chiarire al comma 6 che la convenzione è relativa anche alla cessione gratuita dei terreni necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione non solo primaria ma anche secondaria. Tutti gli interventi che interessano le fasce di rispetto idrauliche sono subordinati al rispetto della L.P. n. 18/1976. come evidenziato dalla Soprintendenza per i Beni liberali e archeologici, "alla luce dei rinvenimenti effettuati recentemente nell'area comunale" si segnala l'esigenza di verificare le aree ecologiche 02 della zona soggetta al piano di lottizzazione di s. Giorgio, "la cui area di interesse, compresa



tra la S.P.45, via Passirone e via Cavallo, già nota per aver restituito i resti di un edificio rustico di età romana in occasione dei lavori delle pp. ff. 1574 e 1575 c.c. Arco, potrebbe essere interessata dalla presenza di aree cimiteriali e strutture di epoca romana.

- Variante puntuale n. 5: il testo dell'art. 6ter va aggiornato ai riferimenti vigenti del d.lgs. 42/2004 e s.m.i..
- Variante puntuale n. 7, finalizzata a consentire corpi scala esterni in corrispondenza dei manufatti del centro storico: va meglio precisata ammettendola solo in corrispondenza di ballatoi esistenti, al fine di salvaguardare da interventi incongrui gli insediamenti storici che connotano il territorio di Arco.
- Variante puntuale n. 8, relativa all'estensione del perimetro del centro storico di Varignano per la ricostruzione di de manufatti, arretrata rispetto al limite della strada nonché subordinata all'adeguamento viabilistico: come richiesto dall'Ufficio tutela del paesaggio va ridefinita sviluppando l'intervento sull'ambito del centro storico già vigente, al fine di salvaguardare la zona agricola che assicura la separazione storica e paesaggistica tra centro storico e aree di espansione. Come evidenziato dalla Soprintendenza per i Beni liberali e archeologici, "anche via Bresciani, con le sue immediate adiacenze ai due lati della strada, per aver restituito delle sepolture di epoca romana, deve essere considerata tra le aree 02".
- Variante puntuale n. 10, che introduce il P.A. n. 24 in corrispondenza dell'area circostante la chiesa di Bolognano al fine della valorizzazione dell'area stessa e della realizzazione di un parcheggio interrato: va necessariamente subordinata all'acquisizione delle autorizzazioni previste dal d.lgs. n. 42/2004 e s.m. in materia di tutela dei beni culturali. Si richiama inoltre quanto evidenziato dalla Soprintendenza per i Beni liberali e archeologici sul fatto che "l'area a nord del piazzale della chiesa parrocchiale dell'Addolorata, dove si intende realizzare un parcheggio interrato è da considerare tra le zone con grado 02".

Merita altresì evidenziare che, nell'ambito della valutazione tecnica più sopra citata, il Servizio urbanistica e tutela del paesaggio, preso atto che con L.P. 27 maggio 2008, n. 5 è stato approvato il nuovo Piano urbanistico provinciale, entrato in vigore il 26 giugno 2008, ha ritenuto segnalare al Comune di Arco la necessità di procedere all'adeguamento delle norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale alle nuove disposizioni provinciali in materia urbanistica, con particolare riferimento alle seguenti tematiche:

- n. 1 - Invarianti, con il richiamo dell'art. 8 delle norme di attuazione del P.U.P.;
- n. 2 - Beni culturali, con l'aggiornamento dei riferimenti normativi rispetto al d.lgs. n. 42/2004 s.m. "Codice dei beni culturali";



- n. 3 - Carta di sintesi geologica, con il rinvio ai contenuti della carta provinciale il cui ultimo aggiornamento è stato approvato con la deliberazione della Giunta provinciale n. 2249 del 5 settembre 2008;
- n. 4 - Aree di protezione di pozzi e sorgenti, con il rinvio ai contenuti della Carta delle risorse idriche, approvata dalla Giunta provinciale con la deliberazione n. 2248 del 5 settembre 2008, ai sensi dell'art. 21 del P.U.P.;
- n. 5 - Siti e zone della rete "Natura 2000", riserve naturali provinciali e riserve locali, con l'aggiornamento delle definizioni a quanto introdotto dalla L.P. n. 11/2007;
- n. 6 - Aree produttive del settore secondario, con l'aggiornamento dei contenuti a quanto stabilito dall'art. 33 delle norme del P.U.P.;
- n. 7 - Aree agricole e aree agricole di pregio, con il richiamo agli artt. 37 e 38 del P.U.P.;
- n. 8 - Fasce di rispetto stradali, con l'adeguamento in particolare alle disposizioni dell'art. 6 della deliberazione della Giunta provinciale n. 909/1995 e s.m.i.;
- n. 9 - Aree a bosco, con l'adeguamento all'art. 40 del P.U.P..

#### CONTROVERSE

→ è un dato di fatto  
dell'art. 19,  
"zone di riserva"  
piano, che al  
→ dell'"inquinamento"  
e albergo  
riportato di  
"non sono"  
compatibile  
per i mq  
superficie  
l'individuazione  
visibilità per  
per processi  
l'intervento

#### CONCLUSIONI

alla luce di quest  
descritte dal P  
versione della  
a livello no  
tra "zone es  
a livello  
raggiungim  
nella provi

1.1 A Ricadute su alcune delle varianti puntuali contenute nella variante n. 9 al P.R.G.

**Varianti puntuali n. 2**

revisione di alcuni aspetti riguardanti la disciplina delle "aree per attrezzature ricettive e alberghiere" (ex art. 19 delle N.T.A. del P.R.G.) e modifica della destinazione d'uso della p.f. 4274 c.c. Arco sita lungo via Santa Caterina

**PARERE P.A.T.:**

*"...omissis... la variante 2, relativa alla modifica dell'articolo 19 delle norme di attuazione del PRG ("Aree per attrezzature ricettive e alberghiere"), con lo stralcio della distinzione tra "Aree esistenti di completamento" e "Aree di nuova formazione", va necessariamente approfondita rispetto alle potenzialità e alle eventuali problematiche connesse con le aree per nuove attrezzature ricettive e alberghiere già previste dallo strumento urbanistico vigente. In via generale, come nel caso della zona di via Santa Caterina, va inoltre verificata l'opportunità di subordinare l'intervento a piano attuativo al fine di assicurare la coerente infrastrutturazione dell'area e l'assunzione delle relative opere a carico dei privati; ...omissis..."*

**CONTRODEDUZIONI:**

- è un dato di fatto che la distinzione definita a livello normativo, secondo quanto disposto dall'art. 19, comma 2 delle N.T.A. del P.R.G., tra "zone esistenti di completamento" e "zone di nuova formazione", non trovi corrispondenza all'interno della cartografia di piano, che al contrario non identifica alcuna diversificazione;
- dall'"Analisi puntuale dello stato di fatto concernente le "aree per attrezzature ricettive e alberghiere", ex art.19 delle N.T.A. del P.R.G. vigente" [si veda l'ALLEGATO riportato di seguito], si evince che l'unico ambito per attrezzature ricettive e alberghiere, "non saturo", nel quale è possibile ricavare un ulteriore lotto dimensionalmente compatibile con i parametri edilizi fissati dalla norma di zona (lotto minimo di intervento pari a mq. 1.500), è quello oggetto della variante puntuale in esame che presenta una superficie autonoma residua pari a circa mq. 2.530;
- l'individuazione dell'infrastruttura di connessione dell'ambito puntuale in esame con la viabilità principale, soggetta alla previsione di potenziamento, determina i presupposti per procedere con una concessione convenzionata senza la necessità di subordinare l'intervento a piano attuativo.

**CONCLUSIONI:**

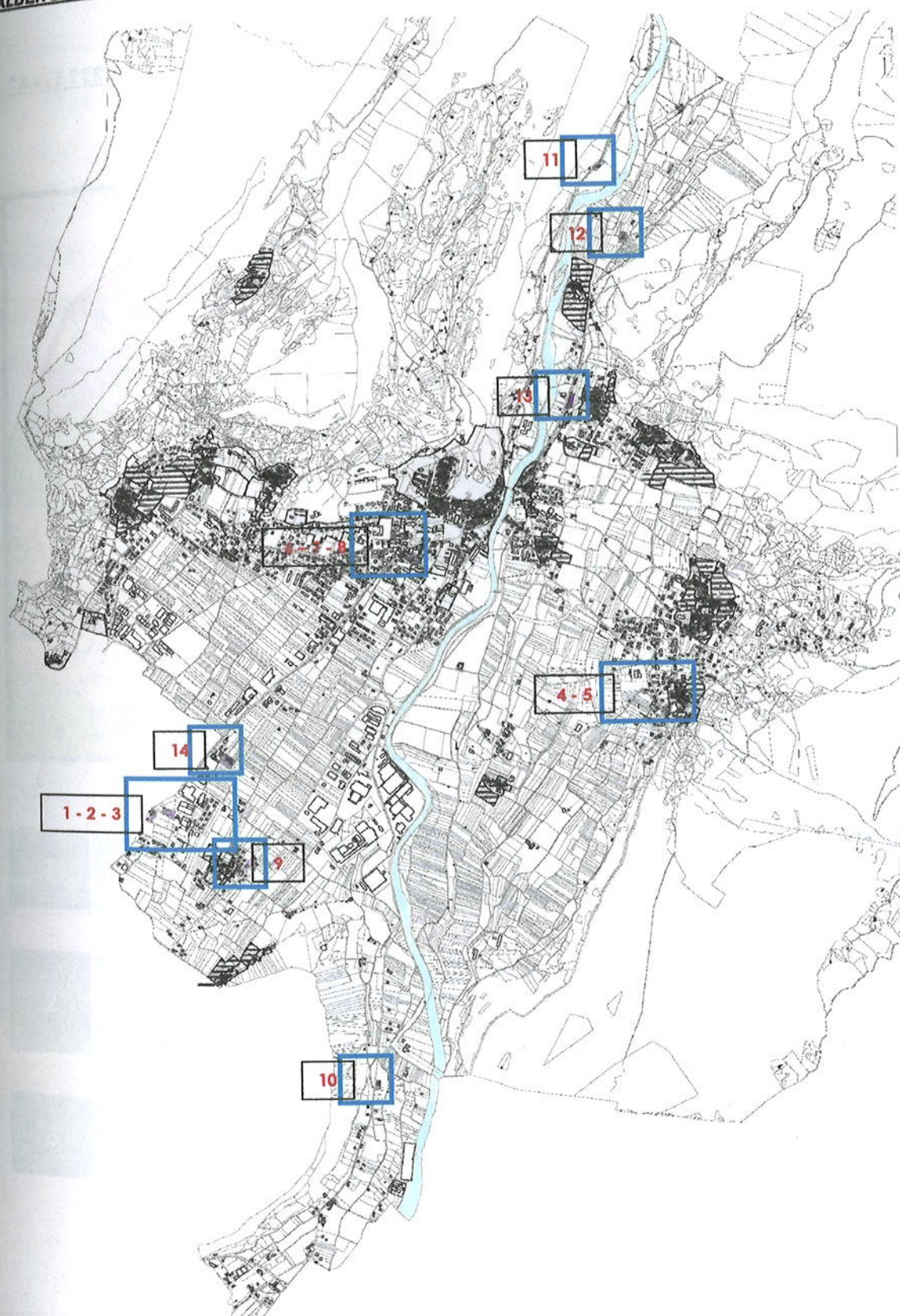
alla luce di quanto espresso sopra e degli approfondimenti condotti rispetto alle potenzialità descritte dal P.R.G. vigente, si ritiene sussistano i presupposti di fatto per confermare la versione della variante puntuale n. 2 di prima adozione, consistente:

- a livello normativo, nell'eliminazione dall'art. 19 delle N.T.A. del P.R.G. della distinzione tra "zone esistenti di completamento" e "zone di nuova formazione";
- a livello cartografico, nell'individuazione corretta della viabilità necessaria al raggiungimento dell'area per attrezzature ricettive ed alberghiere in questione, nonché nella previsione di potenziamento della stessa.



**ALLEGATO:**

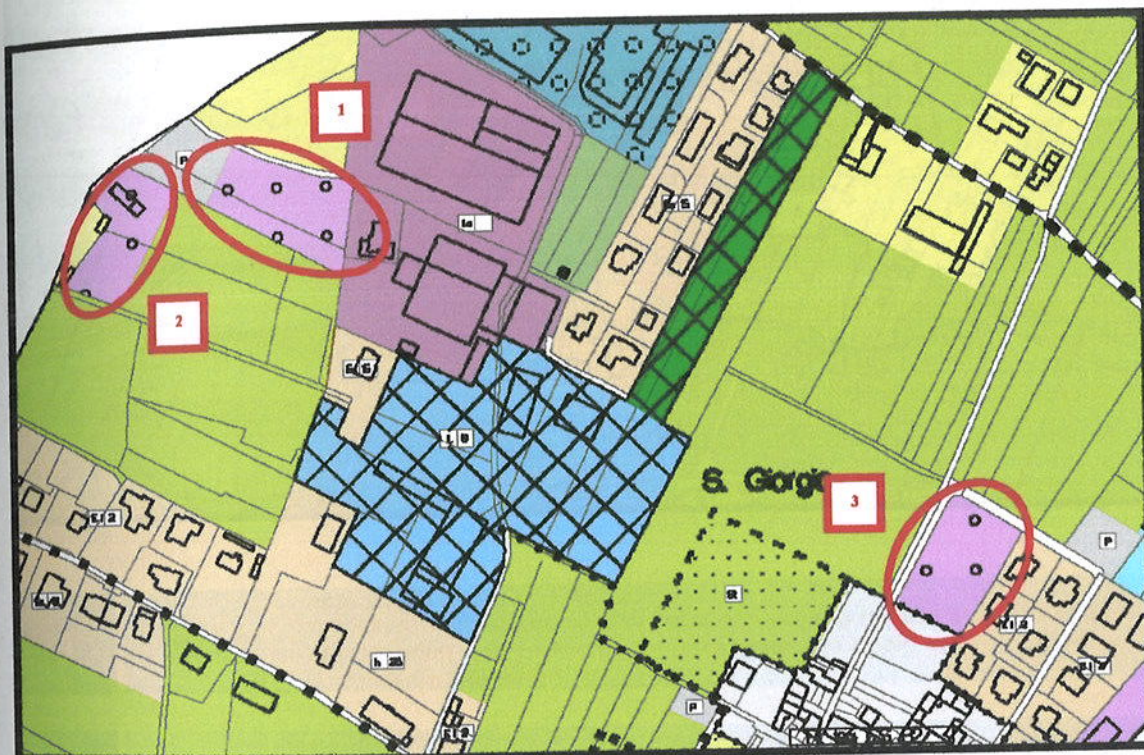
**ANALISI PUNTUALE DELLO STATO DI FATTO CONCERNENTE LE "AREE PER ATTREZZATURE RICETTIVE E ALBERGHIERE", ex art.19 delle N.T.A. del P.R.G. VIGENTE**





Di seguito vengono riportate puntualmente le "aree per attrezzature ricettive e alberghiere", di cui all'art. 19 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Arco, evidenziate sulla base degli estratti cartografici del P.R.G..

**"AREE PER ATTREZZATURE RICETTIVE E ALBERGHIERE"** ex art. 19 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Arco  
**LIBERE DA EDIFICAZIONI**

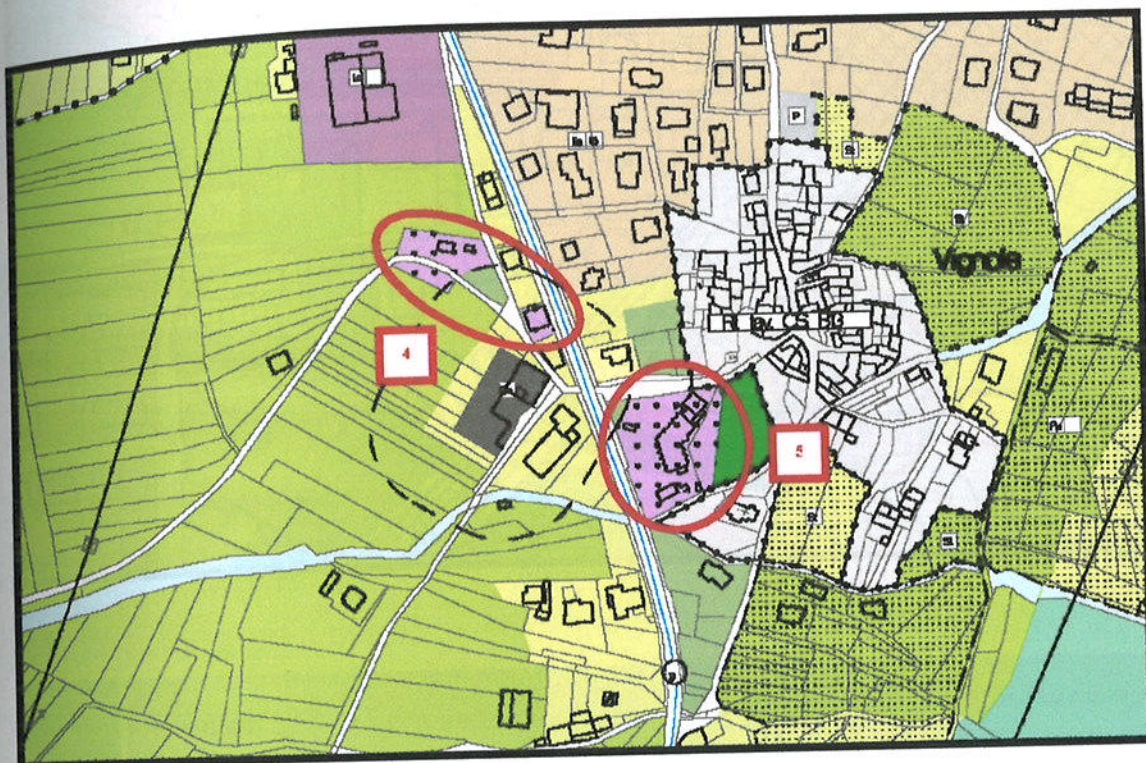


|   |            |  |   |
|---|------------|--|---|
| 1 | ~ mq 3.900 | parte delle pp. ff. 1548/1 e 1549<br>in c.c. Arco                  | area con accesso da via Santa Caterina, in<br>prossimità del centro storico di San Tomaso   |
| 2 | ~ mq 3.000 | p.ed. 866 e parte delle pp. ff.<br>1546/1 e 1547/1<br>in c.c. Arco | area con accesso da via Santa Caterina, in<br>prossimità del centro storico di San Tomaso,<br>struttura alberghiera dismessa/rudere |
| 3 | ~ mq 3.500 | parte della p.f. 1605/1<br>in c.c. Arco                            | area con accesso da via Piave, in prossimità<br>del centro storico di San Giorgio   |



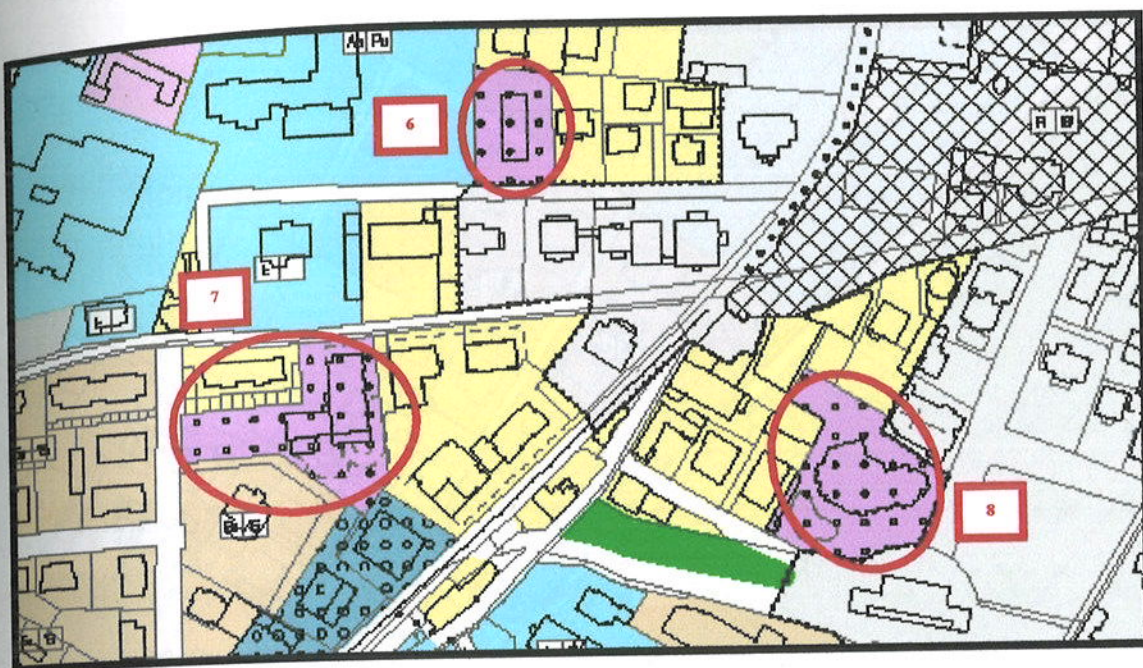
**"AREE PER ATTREZZATURE RICETTIVE E ALBERGHIERE"** ex art. 19 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Arco

**AREE SATURE**



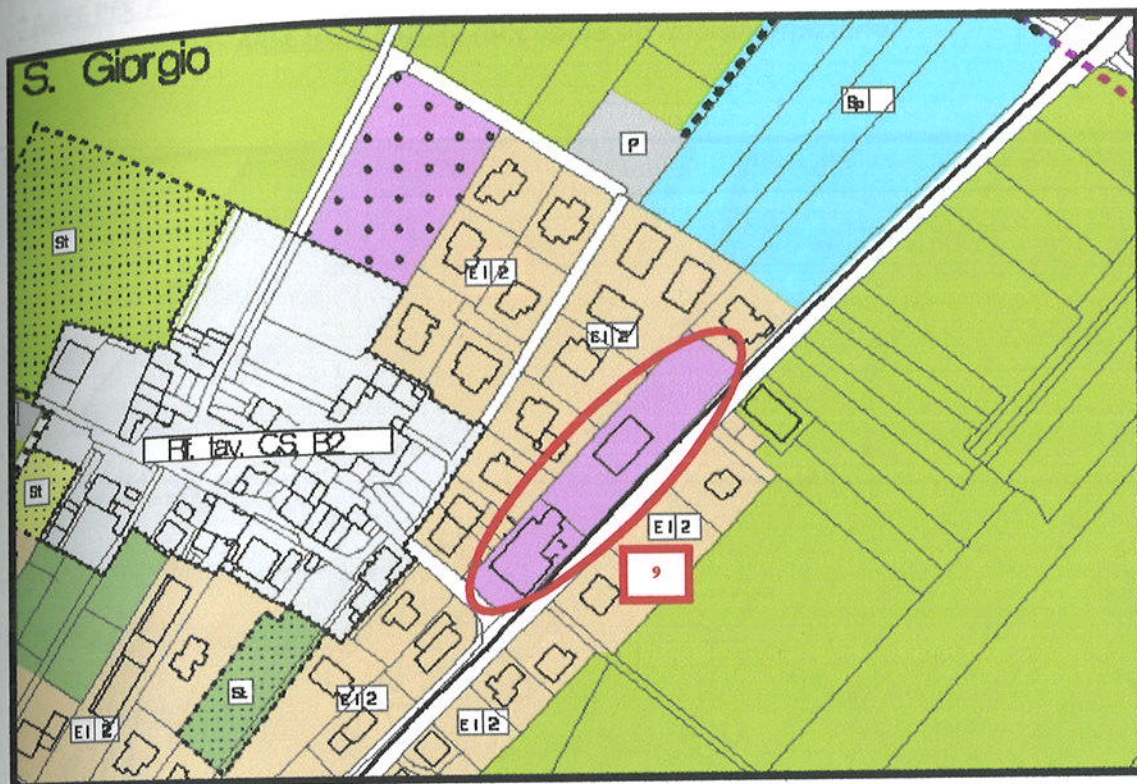
|   |            |  |  |
|---|------------|--|--|
| 4 | ~ mq 1.640 | pp.edd. 686 e 1116 e p.f. 851<br>in c.c. Oltresarca<br>~ mq (320 hotel + 990 pertinenza<br>+ 330 pertinenza) | area con accesso da viale Rovereto, struttura<br>alberghiera sviluppata su tre ambiti distinti                             |
| 5 | ~ mq 3.800 | parte della p.ed. 719 e p.f. 946/2<br>in c.c. Oltresarca   | area con accesso da viale Rovereto, in<br>prossimità del centro storico di Vignole,<br>struttura alberghiera Hotel Everest |



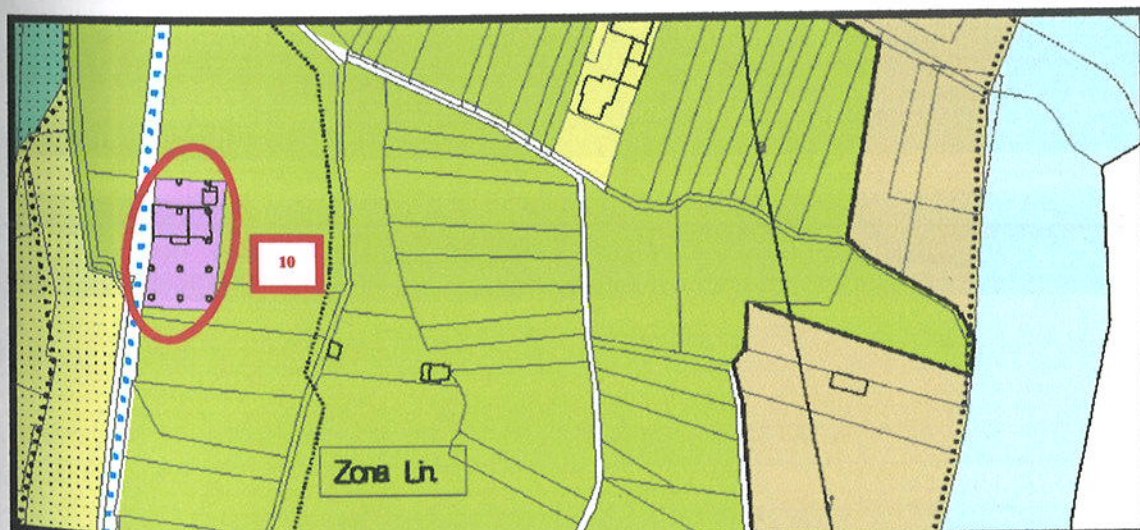


|   |            |                                 |  |
|---|------------|---------------------------------|--|
| 6 | ~ mq 1.500 | p.ed. 1873 in c.c. Arco         | area in via Strappazocche, R.S.A. "La porta del cuore" |
| 7 | ~ mq 3.250 | p.ed. 1797 in c.c. Arco         | area in via Nas, hotel "Villa delle rose"              |
| 8 | ~ mq 3.400 | pp.edd. 860 e 1439 in c.c. Arco | area in via Roma, hotel "Palace città"                 |





|   |            |  |   |
|---|------------|--|---|
| 9 | ~ mq 3.300 | pp.edd. 841/1, 841/2, 841/3, e 1400 in c.c. Arco, pp. ff. 1606/4 e 1606/6 in c.c. Arco | area in località San Giorgio, hotel "San Giorgio" |
|---|------------|--|---|

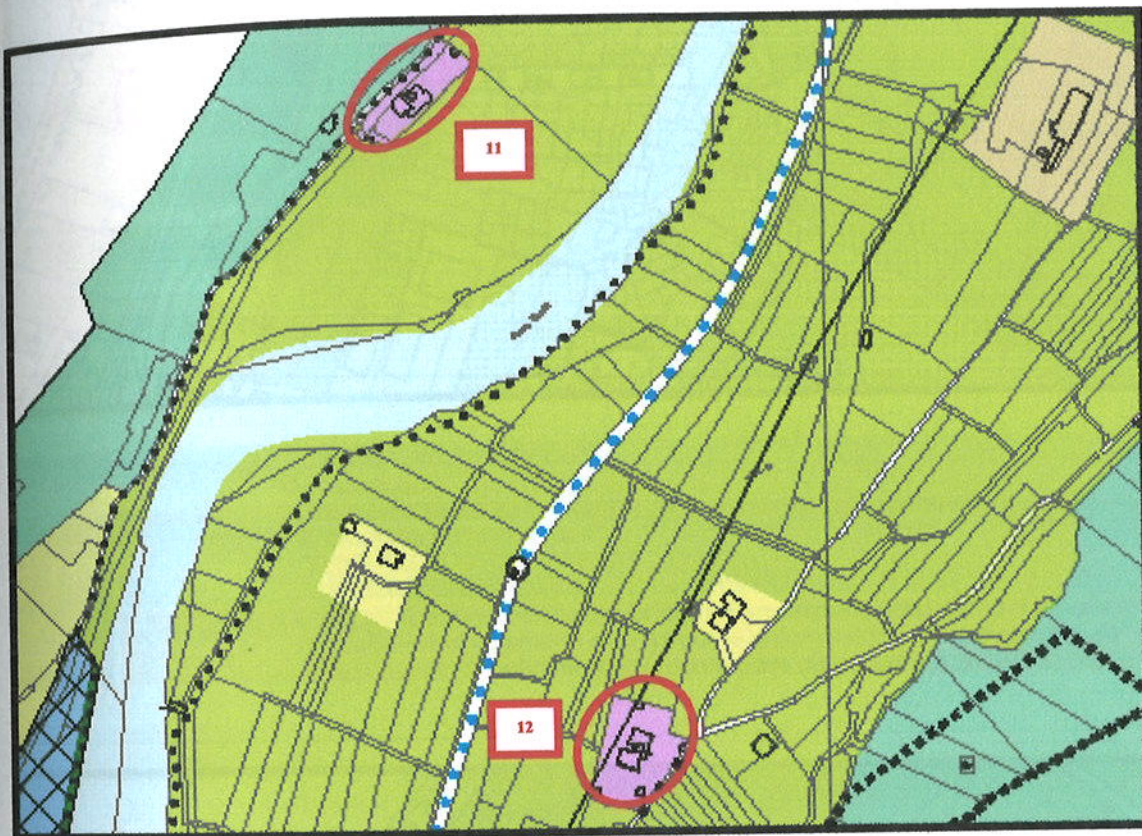


|    |            |                          |   |
|----|------------|--------------------------|---|
| 10 | ~ mq 1.550 | p.ed. 446/1 in c.c. Arco | area in località Linfano, albergo-ristorante "Cà Rossa" |
|----|------------|--------------------------|---|



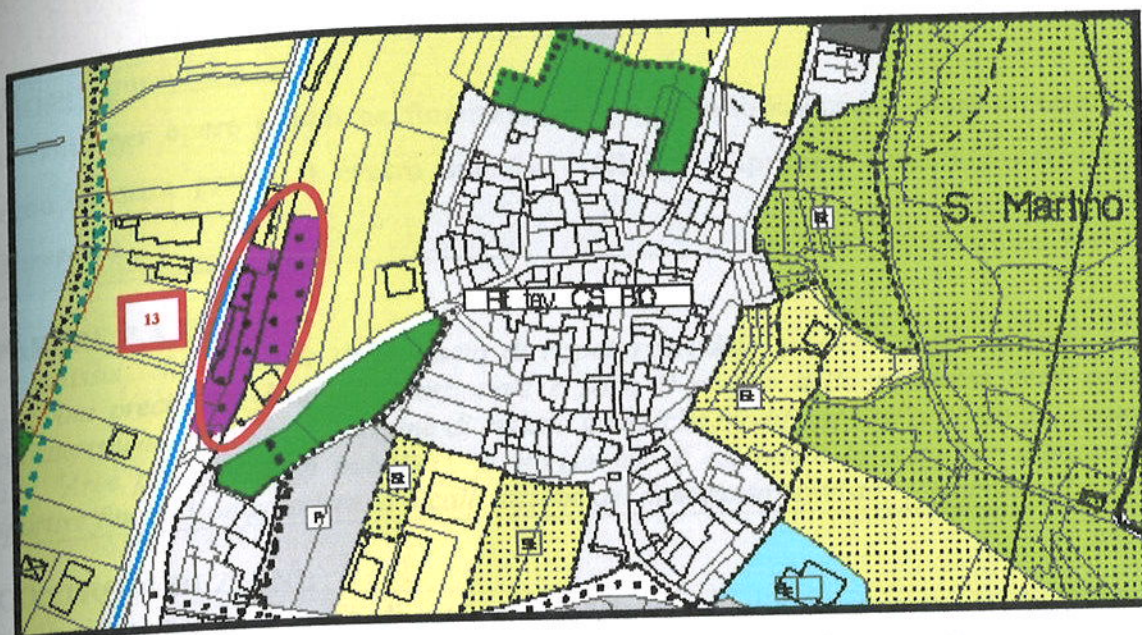
**"AREE PER ATTREZZATURE RICETTIVE E ALBERGHIERE"** ex art. 19 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Arco

**AREE NON SATURE** (occupate da ristorante/pizzeria)

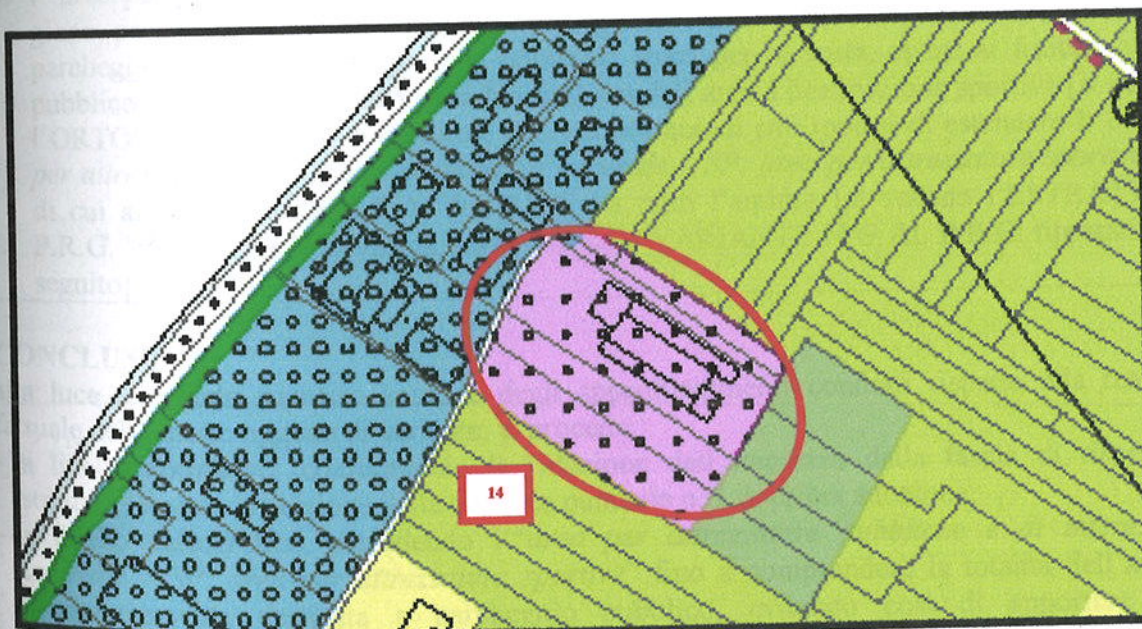


|    |            |   |  |
|----|------------|---|--|
| 11 | ~ mq 2.300 | p.ed. 564/1 e p.f. 4336<br>in c.c. Arco | area con accesso da via Legionari<br>cecoslovacchi, ristorante-pizzeria "La<br>lanterna" |
| 12 | ~ mq 3.400 | parte della p.ed. 1754<br>in c.c. Arco  | area in località Patone, ristorante-pizzeria<br>"Piccola Dallas"                         |





|    |                           |   |  |
|----|---------------------------|---|--|
| 13 | ~ mq 2.400                | p.ed. 1242 in c.c. Arco, parte della p.ed. 849 in c.c. Arco, pp. ff. 343/2 in c.c. Oltresarca e 4521/50 in c.c. Arco, parte delle pp. ff. 3088/1, 4521/47 in c.c. Arco e 3721/1 in c.c. Oltresarca      | area in località San Martino, ristorante-pizzeria "Aurora" |
|    | LOTTO LIBERO RICAIVABILE: | ~ mq 1.030, estensione inferiore al lotto minimo imposto dalla norma di zona → l'unico intervento ammesso è quindi quello di completamento dell'attrezzatura esistente sulla restante parte dell'ambito |  |



|    |                           |  |  |
|----|---------------------------|--|--|
| 14 | ~ mq 5.800                | p.ed. 1715 e parte della p.ed. 1392 in c.c. Arco, p.f. 1850/1 in c.c. Arco, parte delle pp. ff. 1794, 1795 e 1849 in c.c. Arco | area in prossimità area commerciale via Santa Caterina, ristorante-pizzeria "Boccon d'oro" |
|    | LOTTO LIBERO RICAIVABILE: | ~ mq 2.530, estensione superiore al lotto minimo imposto dalla norma di zona → l'intervento aggiuntivo è quindi ammesso        |  |



### Variante puntuale n. 3

variante per opere pubbliche finalizzata alla compatibilizzazione della struttura in legno allestita presso il centro sportivo "Gianni Caproni", ricadente nel c.c. di Oltresarca

#### **PARERE P.A.T.:**

*"...omissis... la riduzione della fascia di rispetto stradale, prevista dalla variante 3, va motivata precisando l'idoneità funzionale e sotto il profilo della sicurezza delle attuali caratteristiche della strada. Al fine di evitare generiche modifiche dell'articolo 33, relativo alle "Aree per parcheggi pubblici", si suggerisce di estendere la zona per attrezzature sportive fino a ricomprendere la localizzazione del manufatto previsto; ...omissis..."*

#### **CONTRODEDUZIONI:**

- la riduzione della fascia di rispetto stradale in questione interessa un tratto viario recentemente adeguato, funzionale all'accesso e recesso alla/dalla zona a parcheggio realizzata a servizio del centro sportivo [si veda l'ORTOFOTO riportata di seguito]; procedendo oltre questa zona, in direzione Massone (direzione Nord), la strada diventa a senso unico in verso contrario;
- a quanto evidenziato sopra va aggiunto che dal punto di vista della sicurezza non sussistono impedimenti dal momento che il manufatto in questione si colloca ad una quota di circa m 4,00 superiore rispetto al livello stradale [si veda la DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA riportata di seguito];
- l'"area per parcheggi pubblici" individuata dal P.R.G. vigente a ridosso del campo da gioco, per conformazione e localizzazione, di fatto non si addice alla realizzazione di un parcheggio pubblico, tanto più che numerosi spazi per la sosta, aperti ai fruitori e al pubblico, sono realizzati nella zona Nord-Ovest dell'area a destinazione sportiva [si veda l'ORTOFOTO riportata di seguito]; si concorda quindi sull'ipotesi di estendere l'"area per attrezzature pubbliche e di interesse generale - SP: area per attrezzature sportive", di cui all'art. 31 delle N.T.A. del P.R.G., a tutto l'ambito [si vedano l'ESTRATTO P.R.G. VIGENTE e la modifica introdotta dalla VARIANTE N. 9 AL P.R.G. riportati di seguito].

#### **CONCLUSIONI:**

alla luce di quanto espresso sopra e degli approfondimenti condotti rispetto alla realtà fattuale dell'ambito oggetto di variante, si procede:

- a livello normativo, confermando la riduzione dell'ampiezza della fascia di rispetto stradale secondo la versione della variante puntuale n. 3 di prima adozione;
- a livello cartografico, estendendo l'"area per attrezzature pubbliche e di interesse generale - SP: area per attrezzature sportive" fino a comprendere la totalità dell'area precedentemente destinata a parcheggio pubblico, evitando così di apportare la preventivata modifica all'art. 33 delle N.T.A. del P.R.G. concernente le "aree per parcheggi pubblici".



**ORTOFOTO TERRA ITALY**

sezione C.T.R. n. 080070





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

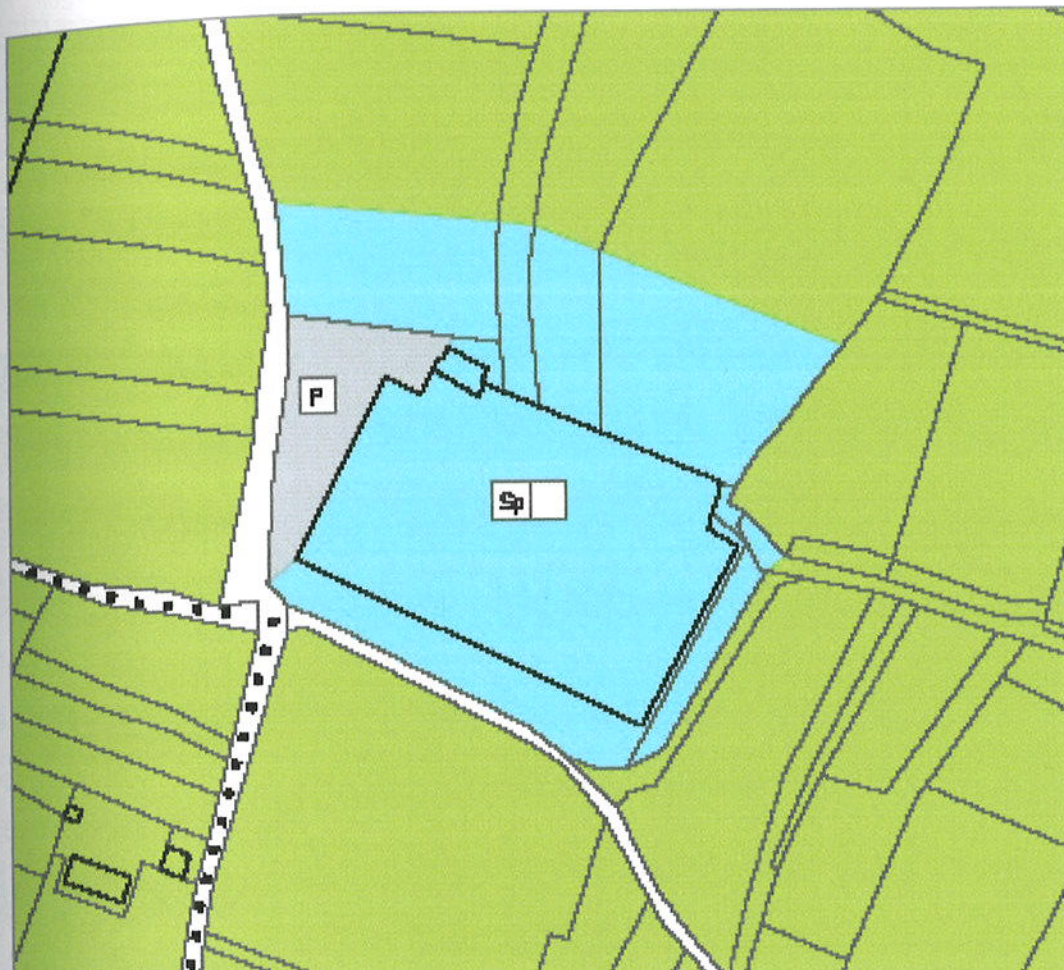








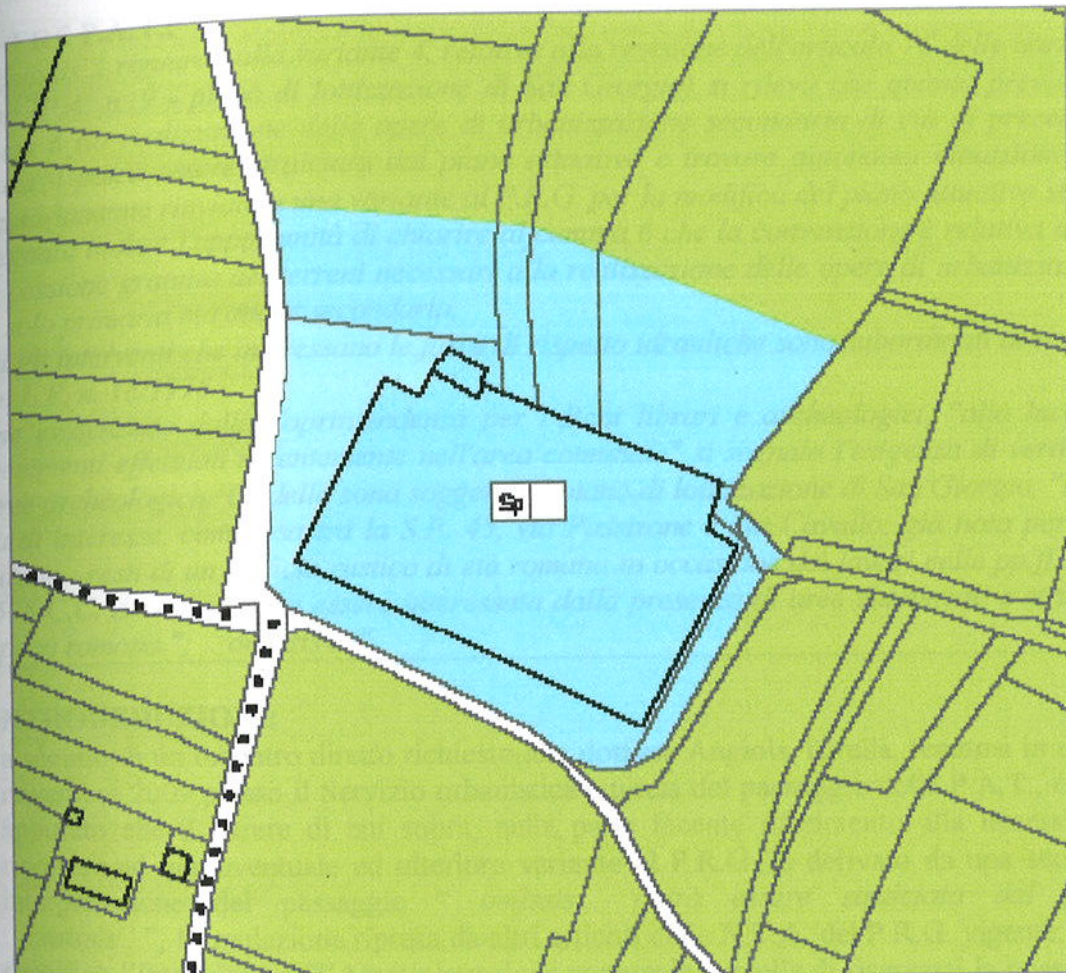
**ESTRATTO P.R.G. VIGENTE**  
 corrispondente con la **VARIANTE N. 9 AL P.R.G. VERSIONE I ADOZIONE**  
 SC. 1 : 2.000



- |  |  |
|--|--|
|  | AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE – Sportive |
|  | PARCHEGGI PUBBLICI   |
|  | AREE AGRICOLE PRIMARIE   |
|  | STRADE   |



**VARIANTE N. 9 AL P.R.G.**  
**VERSIONE ADEGUATA A SEGUITO VALUTAZIONE P.A.T.**  
 SC. 1 : 2.000



- |  |  |
|--|--|
|  | AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE – Sportive |
|  | PARCHEGGI PUBBLICI   |
|  | AREE AGRICOLE PRIMARIE   |
|  | STRADE   |



#### Variante puntuale n. 4

revisione di alcuni aspetti riguardanti il piano di lottizzazione di San Giorgio (piano attuativo n. 9, ex art. 76 delle N.T.A. del P.R.G.)

#### **PARERE P.A.T.:**

*"...omissis... riguardo alla variante 4, relativa alla revisione dell'articolo 76 delle norme di piano (P.A. n. 9 - piano di lottizzazione di San Giorgio) si rileva che quanto previsto al comma 6 (la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente comma 4 potrà essere stralciata dal piano attuativo e trovare autonoma attuazione), va necessariamente rinviato a una variante al P.R.G. per la modifica del piano attuativo stesso. Si segnala inoltre l'opportunità di chiarire al comma 6 che la convenzione è relativa anche alla cessione gratuita dei terreni necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione non solo primaria ma anche secondaria.*

*Tutti gli interventi che interessano le fasce di rispetto idrauliche sono subordinati al rispetto della L.P. n. 18/1976.*

*Come evidenziato dalla Soprintendenza per i Beni librari e archeologici, "alla luce dei rinvenimenti effettuati recentemente nell'area comunale" si segnala l'esigenza di verificare le aree archeologiche 02 della zona soggetta al piano di lottizzazione di San Giorgio, "la cui area di interesse, compresa tra la S.P. 45, via Passirone e via Cavallo, già nota per aver restituito i resti di un edificio rustico di età romana in occasione dei lavori nelle pp. ff. 1574 e 1575 C.C. Arco, potrebbe essere interessata dalla presenza di aree cimiteriali e strutture di epoca romana."; ...omissis... "*

#### **CONTRODEDUZIONI:**

→ a seguito di un incontro diretto richiesto alla dott.ssa Angiola Turella, tenutosi in data 9 novembre 2009 presso il Servizio urbanistica e tutela del paesaggio della P.A.T., è stato appurato che il parere di cui sopra, nella parte facente riferimento alla necessità di ricorrere ad una eventuale ed ulteriore variante al P.R.G., è derivato da una scorretta interpretazione del passaggio *"...omissis... potrà essere stralciata dal piano ...omissis..."*, formulazione ripresa da altri articoli delle N.T.A. del P.R.G. vigente: nello specifico l'intenzione dell'Amministrazione comunale è quella di riservarsi la possibilità di attuare la realizzazione dell'opera di urbanizzazione secondaria in deroga alla procedura del piano di lottizzazione. Si coglie comunque l'occasione generata dall'osservazione di cui sopra, per procedere ad una riscrittura dello specifico passaggio e per dettagliare maggiormente le ricadute cartografiche mediante l'individuazione dell'*"area per attrezzature pubbliche e di interesse generale - SC: area per attrezzature scolastiche e culturali"* di cui all'art. 31 delle N.T.A. del P.R.G. [si vedano l'ESTRATTO P.R.G. VIGENTE, la modifica introdotta dalla VARIANTE N. 9 AL P.R.G. VERSIONE I ADOZIONE e l'ulteriore modifica introdotta dalla VARIANTE N. 9 AL P.R.G. VERSIONE ADEGUATA A SEGUITO VALUTAZIONE P.A.T. riportati di seguito];

→ si concorda con l'ipotesi di specificare ulteriormente il comma 6 puntualizzando che la convenzione di lottizzazione dovrà prevedere la cessione gratuita dei terreni necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, oltre che primaria, indipendentemente dal fatto che l'attrezzatura scolastica venga sviluppata contestualmente al piano di lottizzazione o in tempi diversi [si veda il RAFFRONTO TRA LE NORME IN VIGORE E LA VARIANTE N. 9 AL P.R.G. VERSIONE I ADOZIONE-VERSIONE ADEGUATA A SEGUITO VALUTAZIONE P.A.T. riportato



- di seguito];
- si recepisce l'osservazione espressa in merito al rispetto delle fasce di rispetto idraulico [si veda il RAFFRONTO TRA LE NORME IN VIGORE E LA VARIANTE N. 9 AL P.R.G. VERSIONE I ADOZIONE-VERSIONE ADEGUATA A SEGUITO VALUTAZIONE P.A.T. riportato di seguito];
  - si recepisce l'osservazione espressa dalla Soprintendenza per i beni librari e archeologici in merito all'individuazione di un'area archeologica di tipo 02 in corrispondenza della zona soggetta al piano di lottizzazione di San Giorgio [si veda il RAFFRONTO TRA LE NORME IN VIGORE E LA VARIANTE N. 9 AL P.R.G. VERSIONE I ADOZIONE-VERSIONE ADEGUATA A SEGUITO VALUTAZIONE P.A.T. riportato di seguito].

#### CONCLUSIONI:

alla luce di quanto espresso sopra e degli approfondimenti condotti, si procede:

- a livello cartografico, individuando in modo puntuale l'*"area per attrezzature pubbliche e di interesse generale - SC: area per attrezzature scolastiche e culturali"* di cui all'art. 31 delle N.T.A. del P.R.G.;
- a livello normativo, introducendo alcune dovute precisazioni all'interno del comma 4, lettera i) dell'art. 76 delle N.T.A. del P.R.G., conseguenti alla scelta di individuare in cartografia il lotto minimo funzionale alla realizzazione dell'opera di urbanizzazione secondaria di cui sopra;
- a livello normativo, inserendo ex novo all'interno del comma 4 dell'art. 76 delle N.T.A. del P.R.G. la lettera j) relativa alla disciplina delle fasce di rispetto idraulico di cui alla L.P. 18/1976, e la lettera k) relativa all'individuazione sull'area soggetta al piano di lottizzazione di un'area archeologica di "tipo 02", con specifico richiamo all'art. 60 delle N.T.A. del P.R.G.;
- a livello normativo, introducendo alcune precisazioni all'interno del comma 6 dell'art. 76 delle N.T.A. del P.R.G., volte ad eliminare l'equivoco generato del passaggio *"...omissis...potrà essere stralciata dal piano ...omissis..."*, e a precisare che la cessione gratuita dovrà interessare anche le aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.



# RAFFRONTO TRA LE NORME IN VIGORE E

## LA VARIANTE N. 9 AL P.R.G.

### VERSIONE I ADOZIONE-VERSIONE ADEGUATA A SEGUITO VALUTAZIONE P.A.T.

~~Testo eliminato~~  
~~Testo eliminato POST PARERE P.A.T.~~

Testo adeguato VERSIONE I ADOZIONE  
Testo adeguato POST PARERE P.A.T.  
~~Testo eliminato POST PARERE P.A.T.~~

| NORME IN VIGORE  | PROPOSTE DI VARIANTE  |
|--|---|
| <p><b>ART. 76 - S. GIORGIO:</b><br/>PIANO DI LOTTIZZAZIONE - n. 9</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Interessa l'area compresa tra via Cavallo e via Passirone, delimitata nella scheda allegata.</li> <li>Il piano si propone la riqualificazione dell'area, attraverso il trasferimento delle attività produttive esistenti e la realizzazione di un insediamento residenziale.</li> <li>Il piano di lottizzazione dovrà essere preceduto da apposito piano guida, approvato dal Comune entro due anni dall'entrata in vigore della presente norma, che avrà il compito di determinare l'organizzazione urbanistica generale dell'espansione di S. Giorgio verso ovest, prevedendo a tal fine: <ol style="list-style-type: none"> <li>strade, parcheggi pubblici, percorsi ciclopedonali, spazi pubblici di relazione e aree a verde pubblico, ponendo particolare attenzione alle connessioni fra gli abitati di S. Giorgio, S. Tommaso e via Passirone;</li> <li>la disposizione urbanistica e la quantificazione delle volumetrie da riservare ad edilizia sociale (edilizia agevolata, alloggi per anziani, ecc.) o a funzioni di interesse pubblico (micronido, servizi di vicinato, ecc.) da inserire nel contesto della nuova espansione residenziale;</li> <li>la temporizzazione degli interventi, in modo da diluire nel tempo l'incremento di popolazione a San Giorgio ed assicurare contestualmente il trasferimento delle attività produttive incompatibili.</li> </ol> </li> <li>La progettazione del piano di lottizzazione dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito: <ol style="list-style-type: none"> <li>tutti i volumi esistenti dovranno essere demoliti e ricostruiti;</li> <li>per la nuova edificazione valgono i seguenti parametri, da applicarsi alla superficie territoriale del piano esclusa l'area a verde pubblico: <ul style="list-style-type: none"> <li>volumetria emergente massima: 39.000 mc;</li> <li><del>indice di fabbricabilità territoriale massimo:</del></li> </ul> </li> </ol> </li> </ol> | <p><b>ART. 76 - S. GIORGIO:</b><br/>PIANO DI LOTTIZZAZIONE - n. 9</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Invariato</li> <li>Il piano si propone la riqualificazione dell'area, attraverso il trasferimento delle attività produttive esistenti e la realizzazione di un insediamento residenziale <b>contemplante le funzioni ammesse nelle aree per la residenza di cui all'art. 10 delle presenti norme di attuazione.</b></li> <li>Invariato</li> <li>La progettazione del piano di lottizzazione dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito: <ol style="list-style-type: none"> <li>Invariato</li> <li>per la nuova edificazione valgono i seguenti parametri, da applicarsi alla superficie territoriale del piano esclusa l'area a verde pubblico: <ul style="list-style-type: none"> <li>volumetria emergente massima: 39.000 mc;</li> <li>rapporto di copertura massimo:</li> </ul> </li> </ol> </li> </ol> |



- 1,3 mc/mq;  
 • rapporto di copertura massimo: 30%;  
 • rapporto di utilizzo interrato massimo: 50%;
- c) i nuovi fabbricati non potranno avere un'altezza superiore a ml. 8,00; tale altezza potrà essere superata solamente per motivate e condivise esigenze progettuali, derivanti da scelte tipologiche, compositive o di disegno urbano, che qualificano l'intervento;
- d) i nuovi volumi dovranno essere disposti in modo omogeneo sull'intera area, secondo plausibili principi di razionalità geometrica e cercando la migliore qualità urbanistica ed ambientale;
- e) ~~il disegno urbano dovrà risultare particolarmente curato e volto al raggiungimento di un effetto urbano, con la formazione di spazi pubblici di aggregazione (piazza) e la disponibilità, nei piani terra, di spazi commerciali e di servizio;~~
- f) i parcheggi previsti dalle presenti norme dovranno essere di facile accesso, non interferire con la viabilità esistente o di progetto, e realizzati prevalentemente nel sottosuolo;
- g) le rogge ed i canali che interessano l'area dovranno essere oggetto di recupero e valorizzazione, nell'ottica di una qualificazione degli spazi aperti e del paesaggio;
- h) l'intervento dovrà presentare una buona e condivisa qualità formale.

- 30%;  
 • rapporto di utilizzo interrato massimo: 80%;  
 • rapporto di verde alberato minimo: 30%;
- c) i nuovi fabbricati non potranno avere un'altezza superiore a ml. 9,50;
- d) invariato
- e) il disegno urbano dovrà risultare particolarmente curato e volto al raggiungimento di un effetto urbano caratterizzato da una bassa densità, da un ampio parco privato (di cui una parte, pari al 20 % del rapporto di verde alberato minimo, rappresentata da verde privato condominiale attrezzato), dalla disponibilità, nei piani terra, di spazi commerciali e di servizio, nonché, compatibilmente con gli indirizzi che verranno dati dalla P.A.T., dalla presenza del corso d'acqua;
- f) i parcheggi previsti dalle presenti norme dovranno essere di facile accesso, non interferire con la viabilità esistente o di progetto, e realizzati prevalentemente nel sottosuolo; le altre opere di urbanizzazione, con particolare riferimento alla viabilità di accesso, dovranno garantire continuità di percorso e adeguata funzionalità ai singoli comparti interessati;
- g) le rogge ed i canali che interessano l'area dovranno essere oggetto di recupero e valorizzazione, nell'ottica di una qualificazione degli spazi aperti e del paesaggio, compatibilmente e in coerenza con le previsioni di indirizzo stabilite dall'ente proprietario degli stessi;
- h) invariato
- i) ~~all'interno dell'area individuata da specifica simbologia nella scheda allegata, sovrapposta all'area a verde pubblico, potranno essere realizzate opere di urbanizzazione secondaria, quali asilo nido e/o scuola dell'infanzia, la volumetria delle quali necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria contemplate dal piano, quali asilo nido e/o scuola dell'infanzia, dovrà essere considerata addizionale rispetto a quella di cui al precedente comma 4, lettera b);~~
- j) gli interventi che interessano le fasce di rispetto idraulico saranno subordinati al rispetto della Legge provinciale 8 luglio 1976, n. 18 e s.m.i., concernente le "Norme in materia di acque pubbliche, opere idrauliche e relativi servizi provinciali";
- k) l'ambito oggetto di piano rientra nelle zone archeologiche di "tipo 02", per le quali valgono le disposizioni di cui all'art. 60 delle presenti



5. Il piano dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune dell'area a verde pubblico individuata dalla cartografia del P.R.G. entro il perimetro della lottizzazione.

6. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione del piano di lottizzazione e alla stipula di una specifica convenzione, con riferimento ai tempi e alle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, e in particolare ai collegamenti con la viabilità pubblica. La convenzione dovrà inoltre prevedere la cessione gratuita al Comune dei terreni ~~di cui al comma precedente~~ e di quelli eventualmente necessari alle sistemazioni stradali in corso d'opera e di progettazione.

7. Sino all'approvazione del piano, sulle aree destinate ad attività produttive dal precedente strumento urbanistico (piano comprensoriale) sono consentite tutte le opere e gli interventi necessari per mantenere in efficienza le attività produttive insediate, secondo i parametri stabiliti dall'art. 25 delle presenti norme.

#### norme tecniche di attuazione.

5. Invariato

6. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione del piano di lottizzazione e alla stipula di una specifica convenzione, con riferimento ai tempi e alle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ~~ed eventualmente secondaria~~, e in particolare ai collegamenti con la viabilità pubblica. La convenzione dovrà inoltre prevedere la cessione gratuita al Comune dei terreni ~~di cui al comma precedente~~ necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e di quelli eventualmente necessari alle sistemazioni stradali in corso d'opera e di progettazione.

Per valide ragioni di natura tecnico-amministrativa, oltre che di indubbio interesse pubblico, la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente comma 4, lettera i), ~~potrà essere stralciata dal piano e trovare autonoma attuazione, anche in tempi non contestuali a quelli di implementazione del piano di lottizzazione stesso.~~

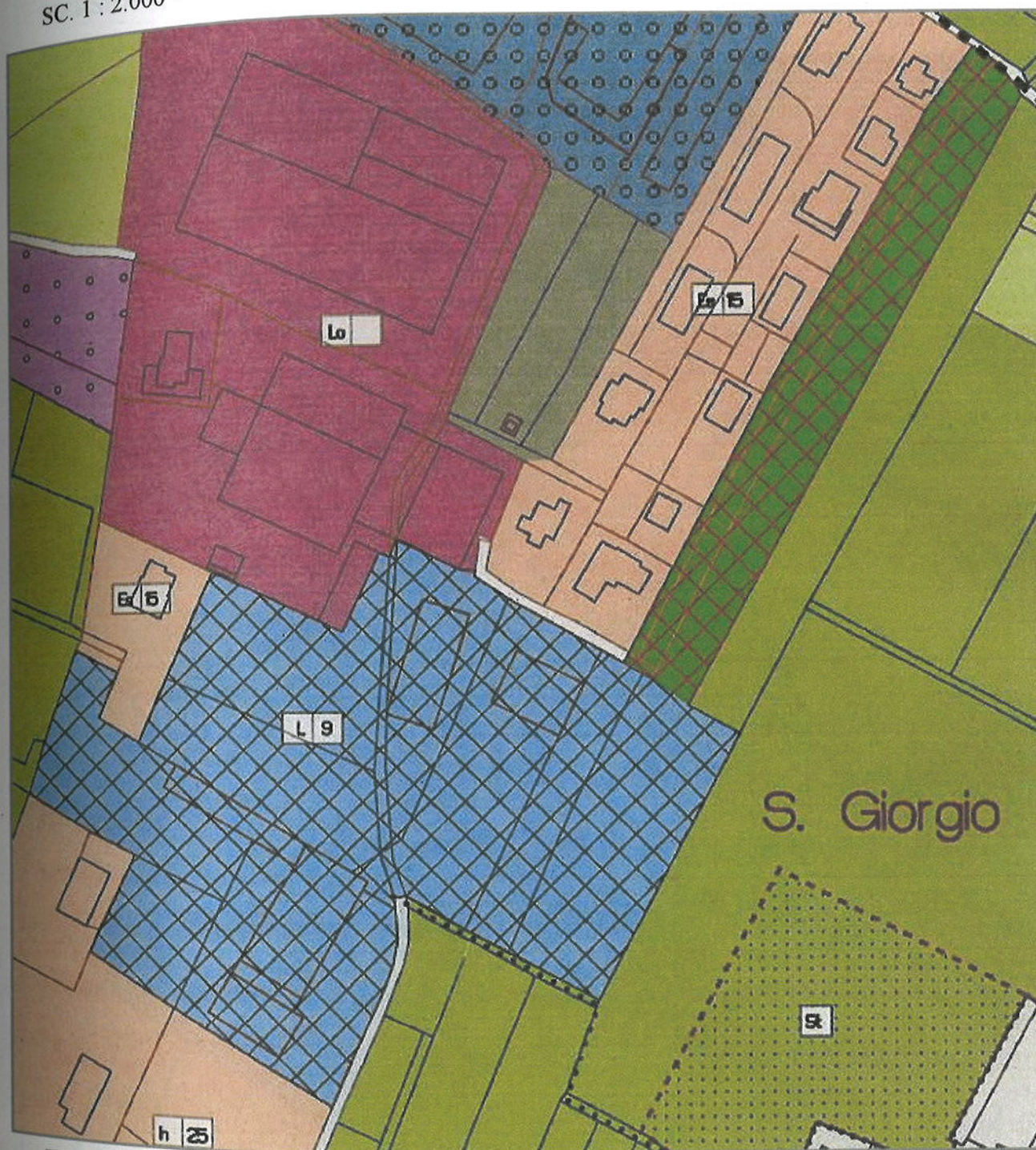
In questo caso la cessione gratuita dei terreni necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria dovrà comunque essere assicurata mediante la sottoscrizione della convenzione di cui sopra.

7. Invariato



# ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

SC. 1 : 2.000



PIANO ATTUATIVO



VERDE PUBBLICO



AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO  
Es ESTENSIVA  
Is INTENSIVA



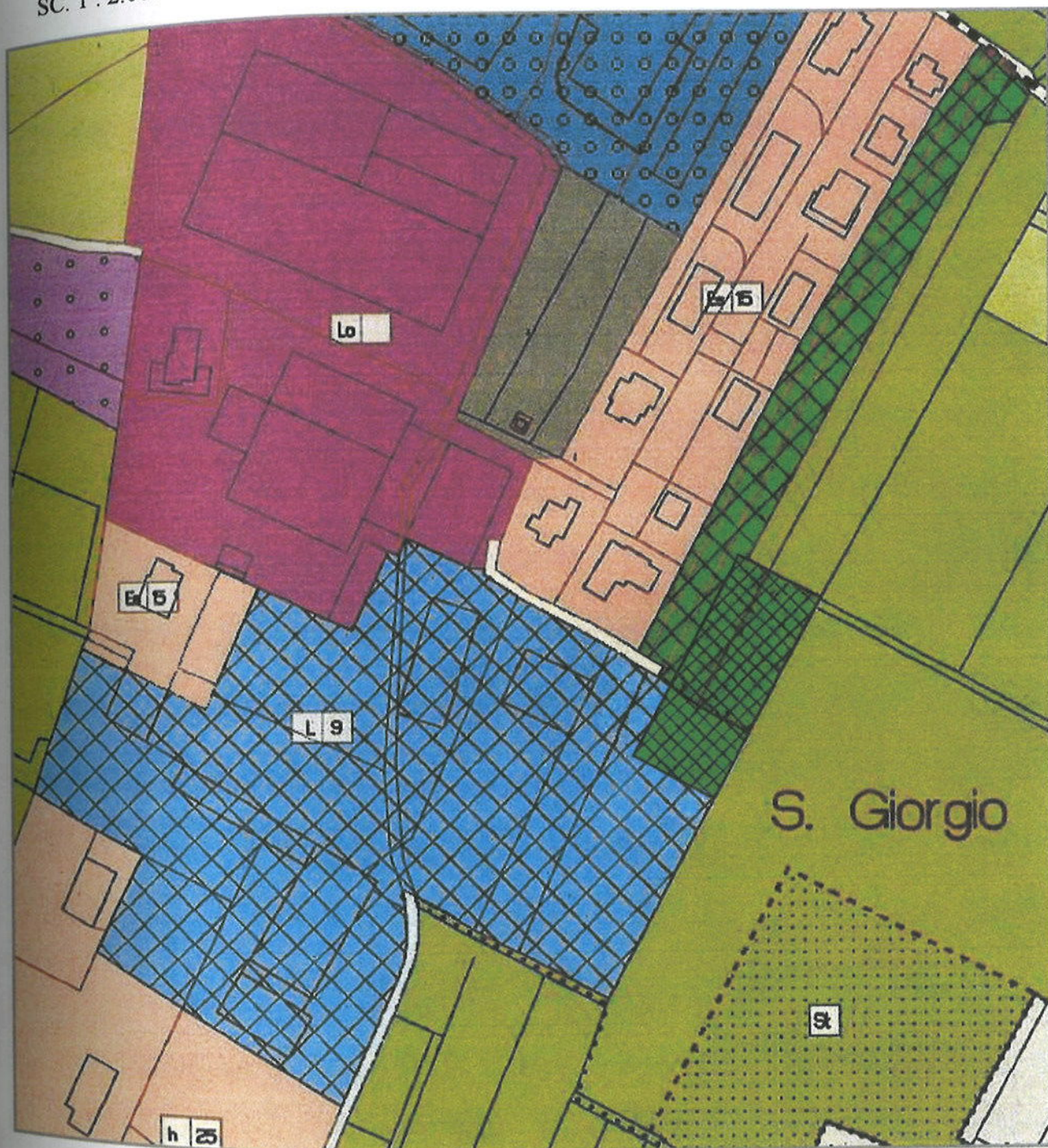
AREA AGRICOLA DI INTERESSE PRIMARIO



AREA PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DEL SETTORE  
SECONDARIO DI INTERESSE LOCALE



**VARIANTE N. 9 AL P.R.G.**  
**VERSIONE I ADOZIONE**  
 SC. 1 : 2.000



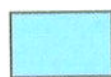
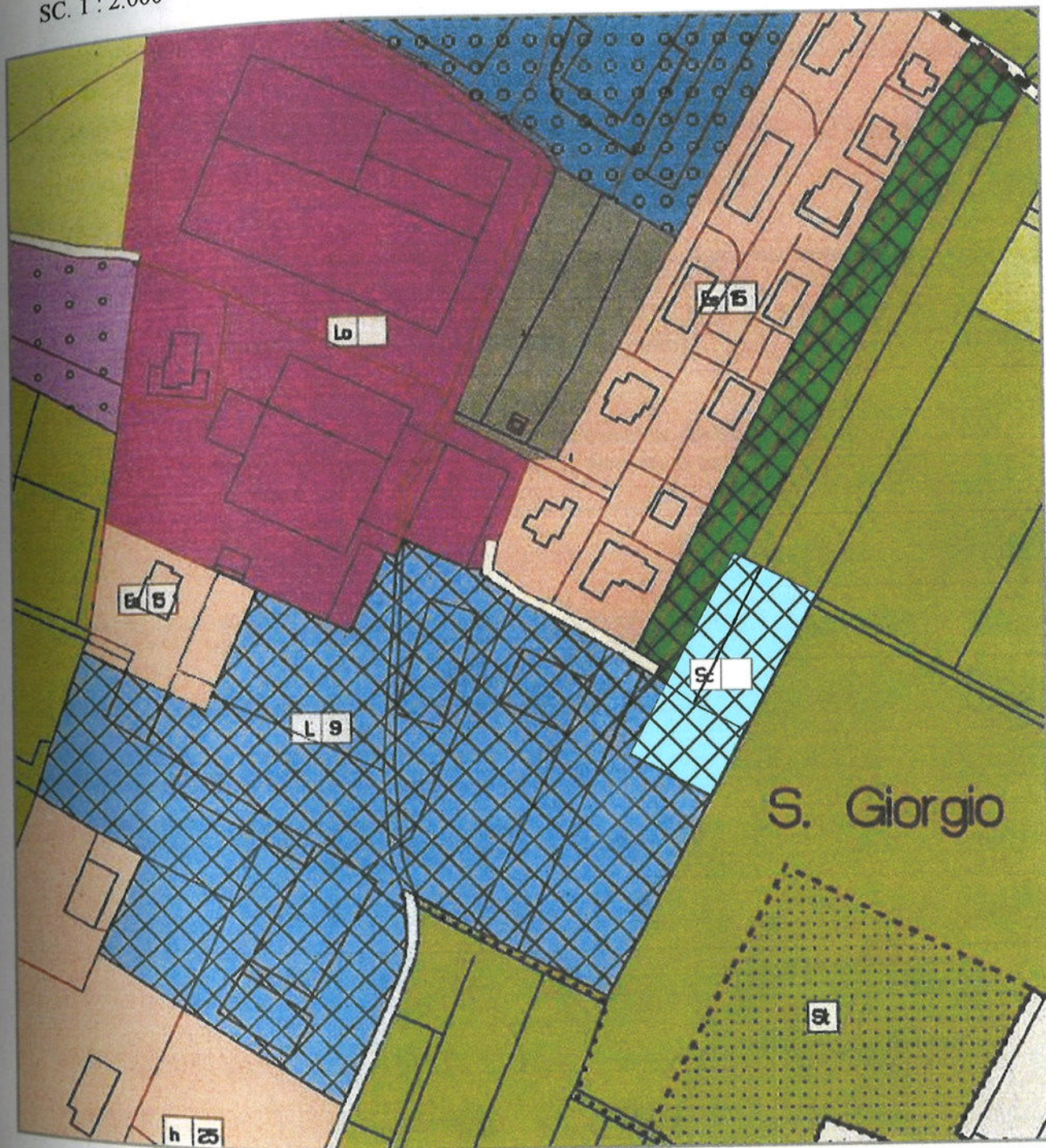
AREA PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI  
 URBANIZZAZIONE SECONDARIA  
 (LOTTO MINIMO NECESSARIO AI FINI DELLA  
 REALIZZAZIONE DI UNA SCUOLA D'INFANZIA  
 CARATTERIZZATA DA 3 SEZIONI PER UN TOTALE DI 2.250  
 MQ. DI SUPERFICIE, DIMENSIONATA SULLA BASE DELLE  
 DISPOSIZIONI TECNICHE DI RIFERIMENTO CONTENUTE  
 NEL D.M. 18 DICEMBRE 1975)



VARIANTE N. 9 AL P.R.G.

VERSIONE ADEGUATA A SEGUITO VALUTAZIONE P.A.T.

SC. 1 : 2.000



AREA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE  
GENERALE  
SC. AREA PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE E CULTURALI



**Variante puntuale n. 5**

possibilità di interventi di recupero e valorizzazione di capitelli, fontane e lavatoi collocati su suolo pubblico indipendentemente dalle disposizioni contenute nelle specifiche schede di rilevazione del centro storico

**PARERE P.A.T.:**

*"...omissis... nell'ambito della variante 5, il testo dell'articolo 6ter va aggiornato ai riferimenti vigenti del d.lgs. n. 42/2004 e s.m.; ...omissis... "*

**CONTRODEDUZIONI:**

→ si recepisce l'osservazione espressa in merito al dovuto aggiornamento normativo [si veda il RAFFRONTO TRA LA NORMA INTRODotta DALLA VARIANTE N. 9 AL P.R.G. VERSIONE I ADOZIONE E LA VARIANTE N. 9 AL P.R.G. ADEGUATA A SEGUITO VALUTAZIONE P.A.T. riportato di seguito].

**CONCLUSIONI:**

alla luce di quanto espresso sopra si procede introducendo la dovuta precisazione all'interno del comma 1 dell'art. 6 ter delle N.T.A. del P.R.G., introdotto ex novo dalla variante n. 9 al P.R.G..



**RAFFRONTO TRA LA NORMA INTRODOTTA DALLA  
VARIANTE N. 9 AL P.R.G. VERSIONE I ADOZIONE E LA  
VARIANTE N. 9 AL P.R.G. ADEGUATA A SEGUITO VALUTAZIONE P.A.T.**

~~Testo eliminato POST PARERE P.A.T.~~

Testo adeguato POST PARERE P.A.T.

| PROPOSTE DI VARIANTE<br>(VERSIONE I ADOZIONE)  | PROPOSTE DI VARIANTE<br>(VERSIONE ADEGUATA A SEGUITO VALUTAZIONE P.A.T.)  |
|--|---|
| <p><b>ART. 6 ter - CAPITELLI, FONTANE E LAVATOI</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. All'interno dei centri storici i "manufatti di origine storica", quali capitelli, fontane e/o lavatoi, collocati nell'ambito di spazi pubblici, possono essere soggetti ad interventi di valorizzazione e recupero, contemplanti anche il dislocamento e/o la demoricostruzione, a prescindere dalle disposizioni contenute nelle specifiche schede di rilevazione dei centri storici, purché il manufatto interessato dall'intervento non risulti vincolato ai sensi del D.Lgs. <del>29 ottobre 1999, n. 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali"</del>.</li> <li>2. Qualora l'Amministrazione ritenga di dar corso all'intervento di valorizzazione del manufatto di origine storica mediante operazioni volte al dislocamento e/o la demoricostruzione del manufatto stesso, dovrà essere elaborata una dettagliata relazione tecnico-descrittiva contenente le motivazioni e gli estremi dell'intervento proposto.</li> <li>3. I progetti di cui al precedente comma 2, dovranno essere attentamente valutati con le procedure di rito ed analizzati dalla commissione urbanistica, territorio e ambiente che si riserverà di trattenere un parere al riguardo anche contemplante prescrizioni e/o limitazioni.</li> </ol> | <p><b>ART. 6 ter - CAPITELLI, FONTANE E LAVATOI</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. All'interno dei centri storici i "manufatti di origine storica", quali capitelli, fontane e/o lavatoi, collocati nell'ambito di spazi pubblici, possono essere soggetti ad interventi di valorizzazione e recupero, contemplanti anche il dislocamento e/o la demoricostruzione, a prescindere dalle disposizioni contenute nelle specifiche schede di rilevazione dei centri storici, purché il manufatto interessato dall'intervento non risulti vincolato ai sensi del D.Lgs. <u>22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"</u>.</li> <li>2. Invariato</li> <li>3. Invariato</li> </ol> |



**Variante puntuale n. 7**

**modifica connessa alla possibilità di realizzazione di scale esterne nell'ambito degli edifici del centro storico**

**PARERE P.A.T.:**

*"...omissis... la variante 7, finalizzata a consentire corpi scala esterni in corrispondenza dei manufatti del centro storico, va meglio precisata ammettendola solo in corrispondenza di ballatoi esistenti, al fine di salvaguardare da interventi incongrui gli insediamenti storici che connotano il territorio di Arco ...omissis... "*

**CONTRODEDUZIONI:**

→ si recepisce l'osservazione espressa in merito alla necessità di precisare maggiormente i casi in cui viene consentito l'intervento definito attraverso la variante [si veda il RAFFRONTO TRA LE NORME IN VIGORE E LA VARIANTE N. 9 AL P.R.G. VERSIONE I ADOZIONE-VERSIONE ADEGUATA A SEGUITO VALUTAZIONE P.A.T. riportato di seguito].

**CONCLUSIONI:**

alla luce di quanto espresso sopra si procede introducendo la dovuta precisazione a conclusione del terzo periodo della lettera 1m) del comma 1 dell'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G., così come modificato dalla variante n. 9 al P.R.G..



**RAFFRONTO TRA LE NORME IN VIGORE E  
LA VARIANTE N. 9 AL P.R.G. VERSIONE I ADOZIONE-VERSIONE ADEGUATA  
A SEGUITO VALUTAZIONE P.A.T.**

Testo adeguato VERSIONE I ADOZIONE  
Testo adeguato POST PARERE P.A.T.

| NORME IN VIGORE   | PROPOSTE DI VARIANTE   |
|---|--|
| <p><b>ART. 5 - INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONI VARIE</b></p> <p>1. Ai fini dell'applicazione delle norma del P.R.G., si assumono le seguenti definizioni e metodi di misura:</p> <p>1a) → 1l) ...omissis...</p> <p>1m) volume emergente:<br/>... omissis ...<br/>Il corpo scale condominiale deve essere chiuso in modo da svolgere la funzione di filtro fra l'alloggio e l'esterno.<br/>... omissis ...</p> <p>1n) → 2d) ...omissis...</p> | <p><b>ART. 5 - INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONI VARIE</b></p> <p>1. Invariato</p> <p>1a) → 1l) Invariati</p> <p>1m) volume emergente:<br/>... omissis ...<br/>Il corpo scale condominiale deve essere chiuso in modo da svolgere la funzione di filtro fra l'alloggio e l'esterno, <b>ad esclusione degli edifici ricadenti nell'ambito dei centri storici, purché caratterizzati dalla presenza di ballatoi esistenti.</b><br/>... omissis ...</p> <p>1n) → 2d) Invariati</p> |



#### **Variante puntuale n. 8**

**estensione dell'ambito del centro storico di Varignano su parte della p.f. 1346 c.c. Romarzollo e previsione dell'adeguamento viabilistico dei tratti stradali ricompresi (via Bresciani e via Monte Zugna)**

#### **PARERE P.A.T.:**

*"...omissis... come richiesto dall'Ufficio Tutela del paesaggio la variante 8, relativa all'estensione del perimetro del centro storico di Varignano per la ricostruzione di due manufatti, arretrata rispetto al limite della strada nonché subordinata all'adeguamento viabilistico, va ridefinita sviluppando l'intervento sull'ambito del centro storico già vigente, al fine di salvaguardare la zona agricola che assicura la separazione storica e paesaggistica tra centro storico e aree di espansione.*

*Come evidenziato dalla Soprintendenza per i Beni librari e archeologici, "anche via Bresciani, con le sue immediate adiacenze ai due lati della strada, per avere restituito delle sepolture di poca romana, deve essere considerata tra le aree 02"; ...omissis... "*

#### **CONTRODEDUZIONI:**

- la modifica apportata alla perimetrazione del centro storico di Varignano assicura all'Amministrazione comunale di Arco la possibilità di acquisire gratuitamente le aree necessarie al potenziamento della viabilità esistente consistente, nello specifico, nell'allargamento di un tratto di via Monte Zugna, delimitante l'ambito oggetto di variante lungo il margine Ovest, e di un tratto di via Bresciani, posta a Sud;
- la previsione dell'intervento di potenziamento di cui sopra assume un ulteriore valore aggiunto con riferimento alla possibilità di eliminare la previgente linea programmatica definita dal P.R.G. consistente nella realizzazione di un nuovo tronco viario collocato a Nord-Est dell'ambito oggetto di variante;
- nello specifico, quanto sopra esposto è stato evidenziato anche in sede di prima adozione della variante in essere, mediante l'approvazione, da parte del Consiglio comunale, di un ordine del giorno volto ad eliminare il tracciato viario di progetto di cui sopra, riconoscendone l'inutilità alla luce della proposta di variante puntuale in esame; tale eliminazione ha l'indubbio vantaggio di evitare l'ulteriore parcellizzazione del territorio agricolo di interesse secondario, soggetto a vincolo di protezione del centro storico, circostante l'abitato di Varignano;
- si precisa inoltre che l'area agricola circostante l'abitato storico di Varignano, è stata individuata dal nuovo P.U.P. quale "area bianca" la caratterizzazione della quale è demandata ai livelli di pianificazione subordinata [si veda l'ESTRATTO NUOVO P.U.P. - TAV. SISTEMA INSEDIATIVO E RETI INFRASTRUTTURALI riportato di seguito]; la scelta d'ampliamento del perimetro del centro storico e della contestuale eliminazione del tracciato viario di progetto, assicura un maggior grado di protezione e tutela nei confronti del tessuto di carattere storico, non fornendo elementi utili sui quali potrebbe essere impostata la diffusione del tessuto urbanizzato di nuova espansione;
- al fine di confermare l'obiettivo imposto dall'Amministrazione comunale, si delinea una mediazione tra quanto proposto con la variante puntuale in essere e quanto richiesto dall'Ufficio tutela del paesaggio: al fine di salvaguardare la zona agricola che assicura la separazione storica e paesaggistica tra il centro storico e le aree di espansione, si propone di rivedere la perimetrazione del centro storico proposta con la versione di prima adozione abbassandola verso Sud in modo da evitare il contatto diretto con il tessuto urbano recente e da assicurare una continuità dell'area agricola posta a Ovest e ad Est di



via Monte Zugna [si vedano l'ESTRATTO P.R.G. VIGENTE, la modifica introdotta dalla VARIANTE N. 9 AL P.R.G. VERSIONE I ADOZIONE e l'ulteriore modifica introdotta dalla VARIANTE N. 9 AL P.R.G. VERSIONE ADEGUATA A SEGUITO VALUTAZIONE P.A.T. riportati di seguito];

- si recepisce l'osservazione espressa dalla Soprintendenza per i beni librari e archeologici in merito all'esigenza di considerare l'area archeologica di tipo 02 individuata lungo via Bresciani e nelle immediate vicinanze [si veda l'ESTRATTO P.R.G. VIGENTE – SCHEDE DI RILEVAZIONE DEL CENTRO STORICO NN. 15 E 16, la modifica introdotta dalla VARIANTE N. 9 AL P.R.G. VERSIONE I ADOZIONE limitatamente al campo n. 13 della parte di "progetto" delle schede di rilevazione del centro storico nn. 15 e 16 e l'ulteriore modifica introdotta dalla VARIANTE N. 9 AL P.R.G. VERSIONE ADEGUATA A SEGUITO VALUTAZIONE P.A.T. riportati di seguito].

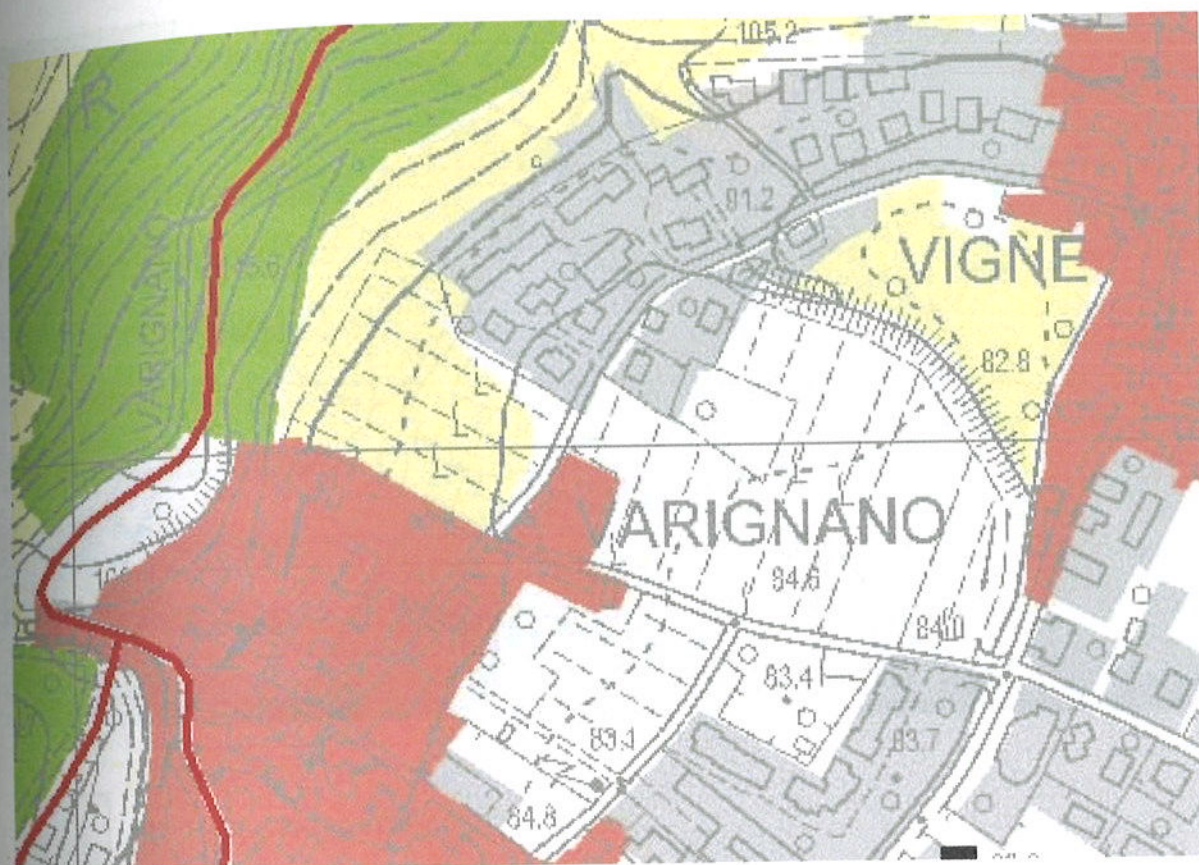
#### **CONCLUSIONI:**

alla luce di quanto espresso sopra e degli approfondimenti condotti, si procede:

- a livello cartografico, rivedendo la perimetrazione del centro storico di Varignano proposta con la versione di prima adozione abbassandola verso Sud in modo da evitare il contatto diretto con il tessuto urbano di recente formazione e assicurare una continuità dell'area agricola posta a Ovest e ad Est di via Monte Zugna ;
- a livello normativo, aggiungendo a conclusione dei contenuti del campo 13 della parte di "progetto" delle schede di rilevazione del centro storico di Varignano nn. 15 e 16, un nuovo periodo volto all'individuazione sull'area oggetto della variante in essere di un'area archeologica di "tipo 02", con specifico richiamo all'art. 60 delle N.T.A. del P.R.G.;
- a livello normativo, indipendentemente dalle osservazioni puntuali espresse dalla P.A.T., introducendo alcune ulteriori precisazioni all'interno del campo 13 della parte di "progetto" delle schede di rilevazione del centro storico di Varignano nn. 15 e 16, volte a dettagliare le finalità che l'Amministrazione comunale vuole raggiungere attraverso la predisposizione della variante in essere [anche per queste modifiche ulteriori si veda l'ESTRATTO P.R.G. VIGENTE – SCHEDE DI RILEVAZIONE DEL CENTRO STORICO NN. 15 E 16, la modifica introdotta dalla VARIANTE N. 9 AL P.R.G. VERSIONE I ADOZIONE limitatamente al campo n. 13 della parte di "progetto" delle schede di rilevazione del centro storico nn. 15 e 16 e l'ulteriore modifica introdotta dalla VARIANTE N. 9 AL P.R.G. VERSIONE ADEGUATA A SEGUITO VALUTAZIONE P.A.T. riportati di seguito].



## TAV. SIS. 2000



Zone per insediamenti



**ESTRATTO P.R.G. VIGENTE**

**TAVOLA DEL SISTEMA PRODUTTIVO E DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

SC. 1 : 2.000



AMBITO DEL CENTRO STORICO



AREA AGRICOLA DI INTERESSE SECONDARIO SOGGETTA AL VINCOLO DI PROTEZIONE DEL CENTRO STORICO



STRADA DI PROGETTO, CATEGORIA "ALTRE STRADE"



STRADA DA POTENZIARE, CATEGORIA "ALTRE STRADE"



**VARIANTE N. 9 AL P.R.G.**

**VERSIONE I ADOZIONE**

**TAVOLA DEL SISTEMA PRODUTTIVO E DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

**SC. 1 : 2.000**

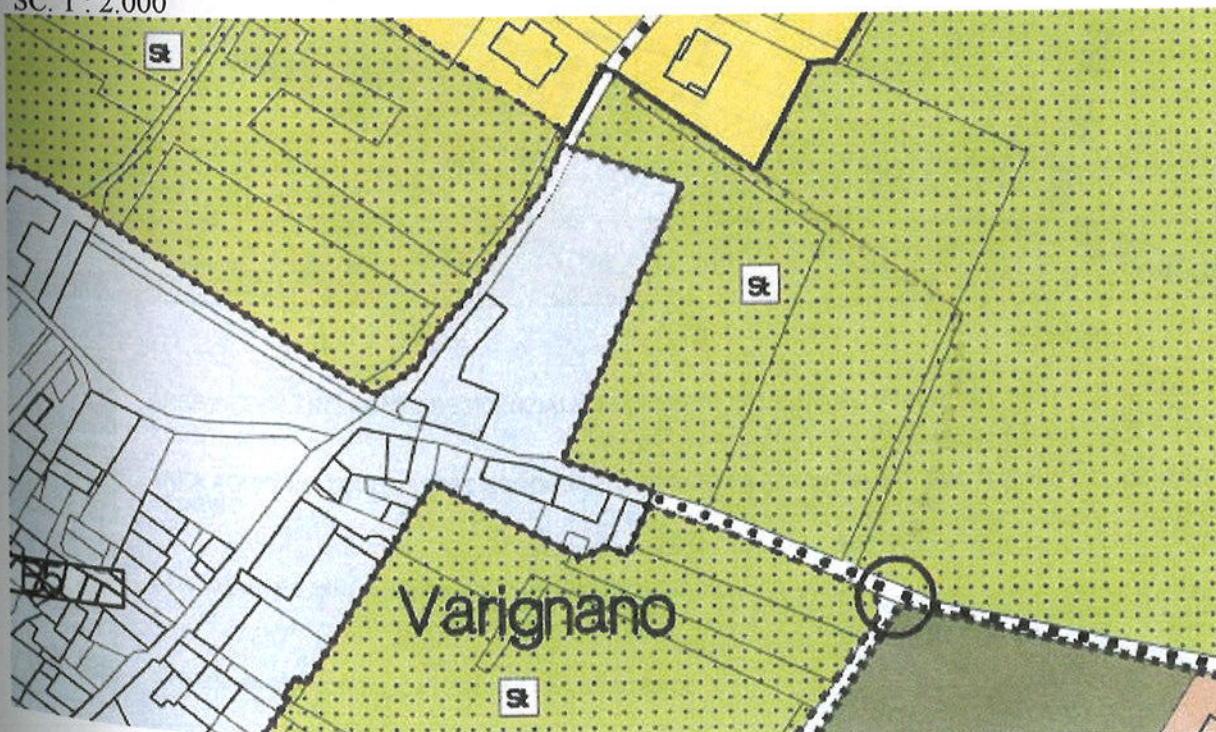


**VARIANTE N. 9 AL P.R.G.**

**VERSIONE ADEGUATA A SEGUITO VALUTAZIONE P.A.T.**

**TAVOLA DEL SISTEMA PRODUTTIVO E DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

**SC. 1 : 2.000**





**ESTRATTO P.R.G. VIGENTE**

**TAVOLA DEL SISTEMA INSEDIATIVO DEL CENTRO STORICO DI VARIGNANO**

SC. 1 : 1.000



AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI NELL'AMBITO DEL CENTRO STORICO



AREA AGRICOLA DI INTERESSE SECONDARIO SOGGETTA AL VINCOLO DI PROTEZIONE DEL CENTRO STORICO



STRADA DA POTENZIARE, CATEGORIA "ALTRE STRADE"



STRADA DI PROGETTO, CATEGORIA "ALTRE STRADE"

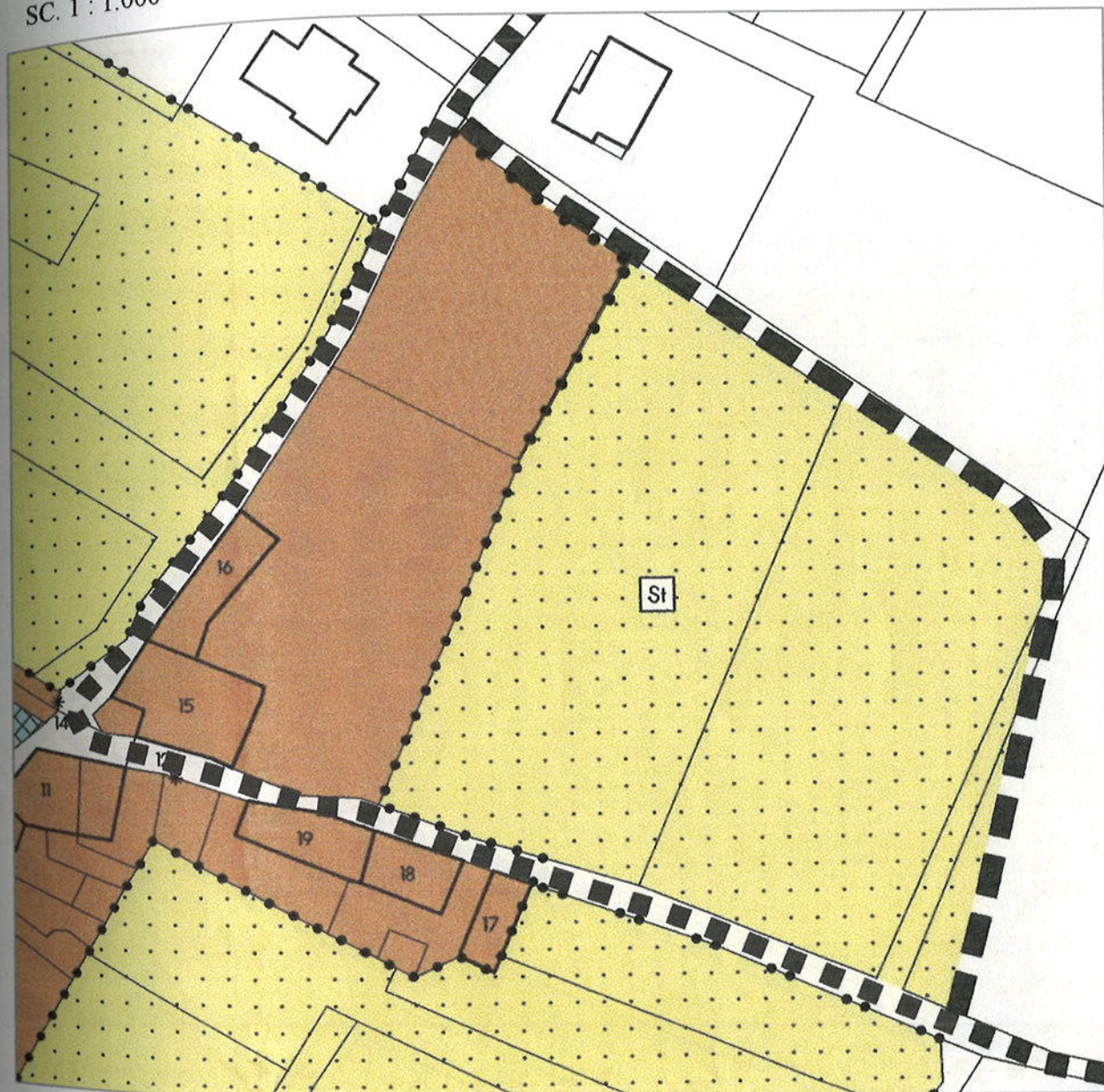


**VARIANTE N. 9 AL P.R.G.**

**VERSIONE I ADOZIONE**

**TAVOLA DEL SISTEMA INSEDIATIVO DEL CENTRO STORICO DI VARIGNANO**

SC. 1 : 1.000



AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI NELL'AMBITO DEL CENTRO STORICO



AREA AGRICOLA DI INTERESSE SECONDARIO SOGGETTA AL VINCOLO DI PROTEZIONE DEL CENTRO STORICO



STRADA DA POTENZIARE, CATEGORIA "ALTRE STRADE"



STRADA DI PROGETTO, CATEGORIA "ALTRE STRADE"

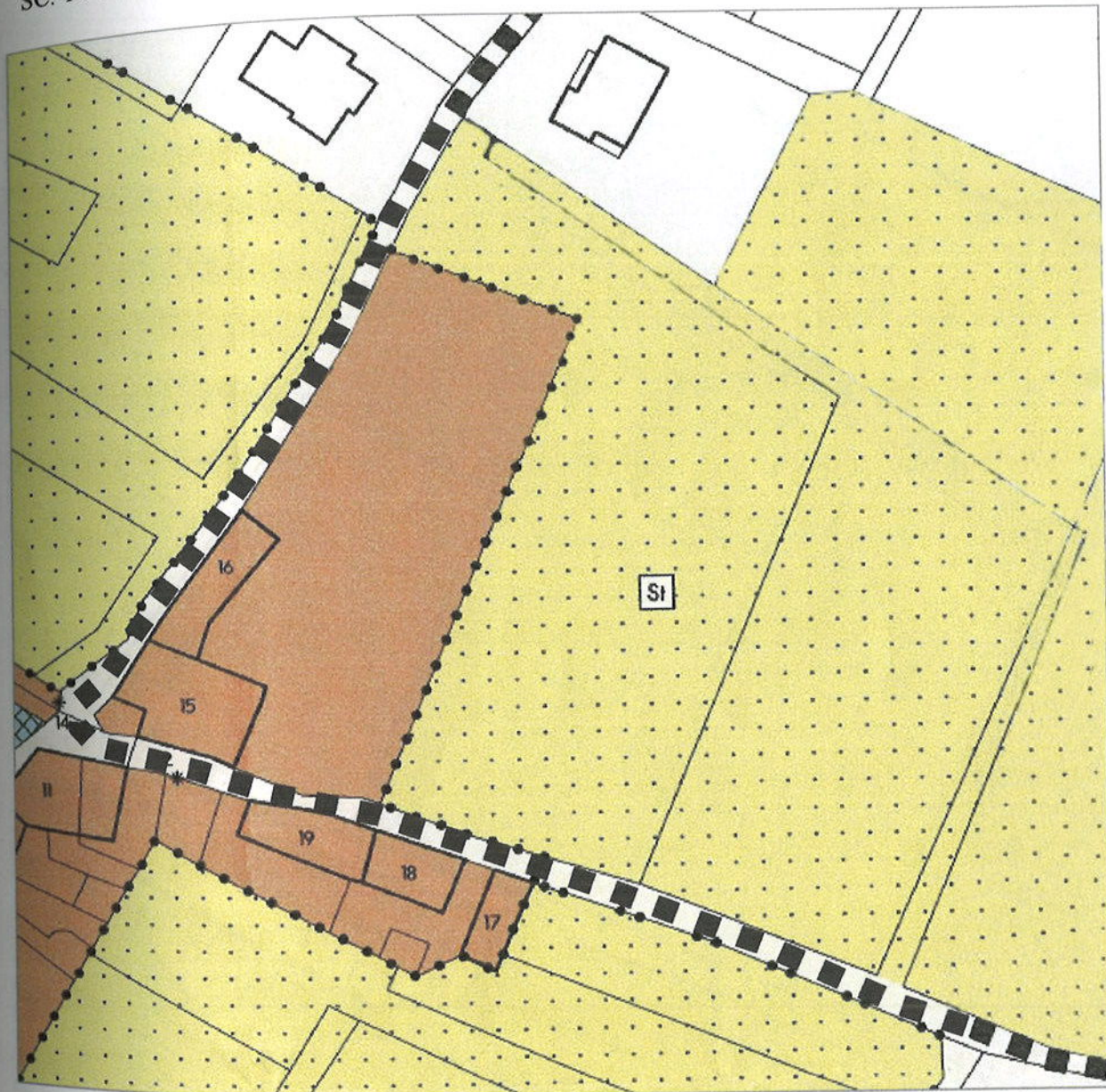


**VARIANTE N. 9 AL P.R.G.**

**VERSIONE ADEGUATA A SEGUITO VALUTAZIONE P.A.T.**

**TAVOLA DEL SISTEMA INSEDIATIVO DEL CENTRO STORICO DI VARIGNANO**

SC. 1 : 1.000



AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI NELL'AMBITO DEL CENTRO STORICO



AREA AGRICOLA DI INTERESSE SECONDARIO SOGGETTA AL VINCOLO DI PROTEZIONE DEL CENTRO STORICO



STRADA DA POTENZIARE, CATEGORIA "ALTRE STRADE"



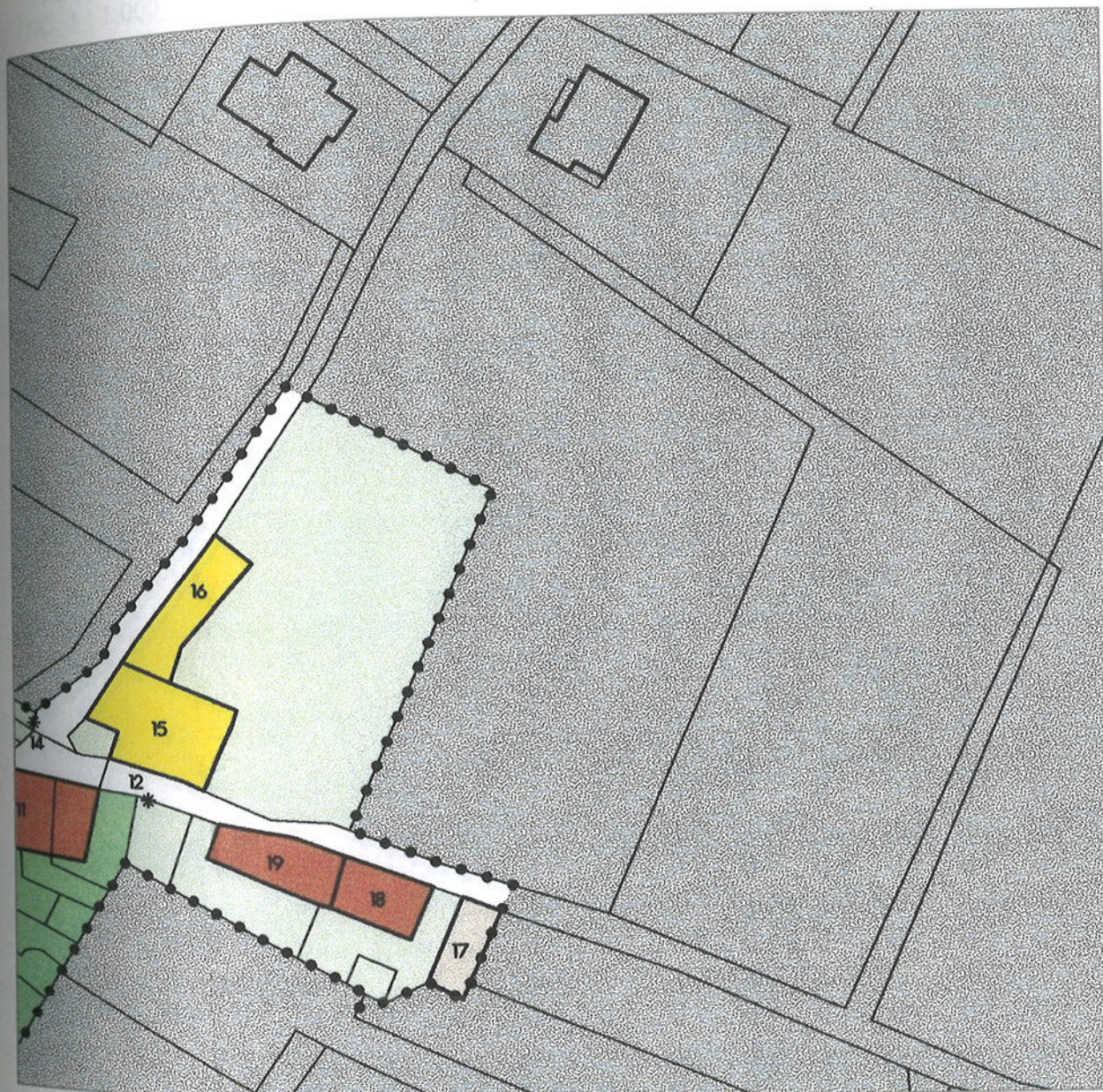
STRADA DI PROGETTO, CATEGORIA "ALTRE STRADE"



**ESTRATTO P.R.G. VIGENTE**

**TAVOLA DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO SUGLI INSEDIAMENTI STORICI DI  
VARIGNANO**

SC. 1 : 1.000



EDIFICI SOGGETTI ALLA CATEGORIA DI INTERVENTO DELLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

SPAZI DI PERTINENZA SOGGETTI ALLA CATEGORIA DI INTERVENTO DELLA RISTRUTTURAZIONE

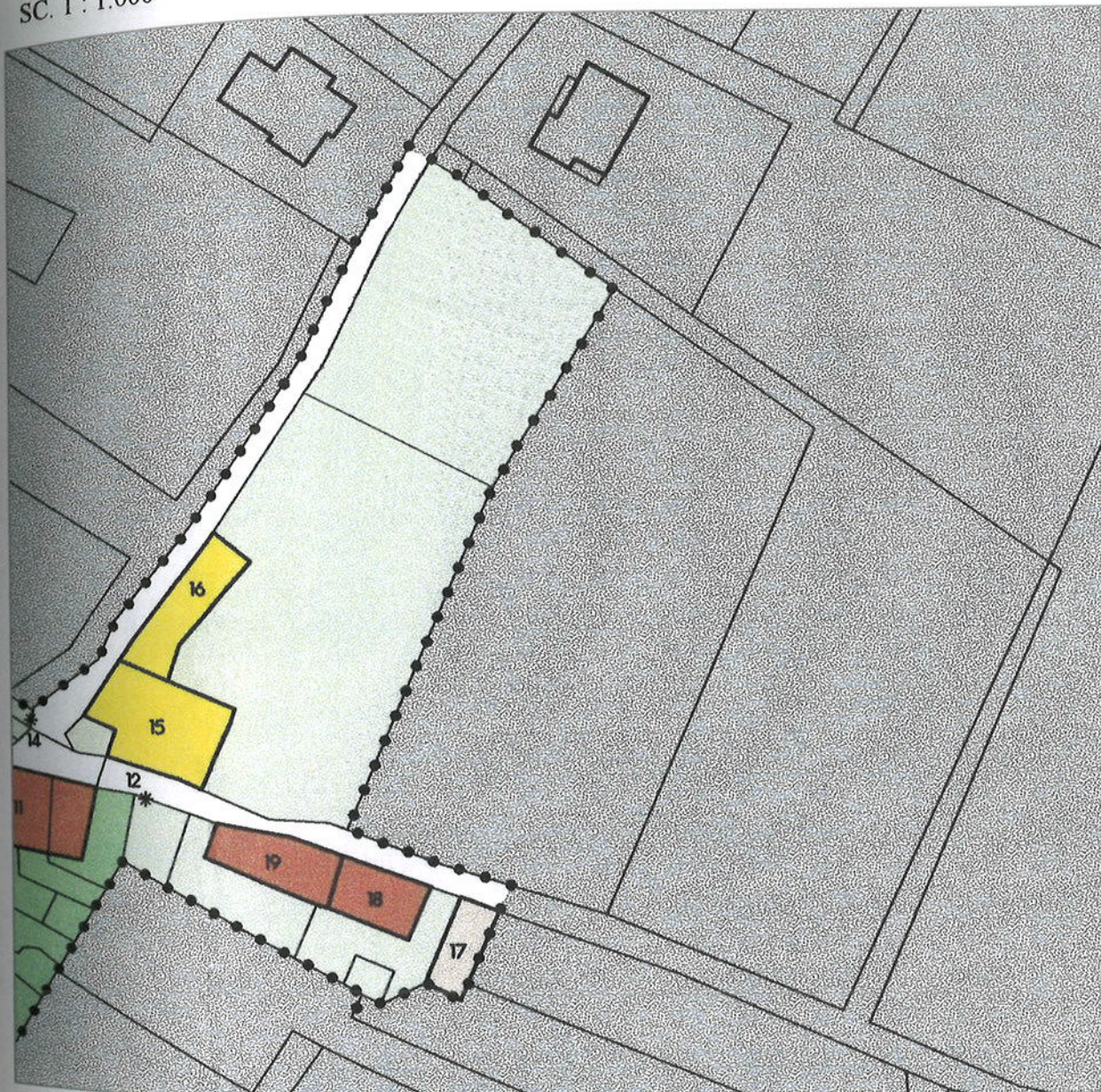


**VARIANTE N. 9 AL P.R.G.**

**VERSIONE I ADOZIONE**

**TAVOLA DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO SUGLI INSEDIAMENTI STORICI DI  
VARIGNANO**

SC. 1 : 1.000



EDIFICI SOGGETTI ALLA CATEGORIA DI INTERVENTO DELLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE



SPAZI DI PERTINENZA SOGGETTI ALLA CATEGORIA DI INTERVENTO DELLA RISTRUTTURAZIONE

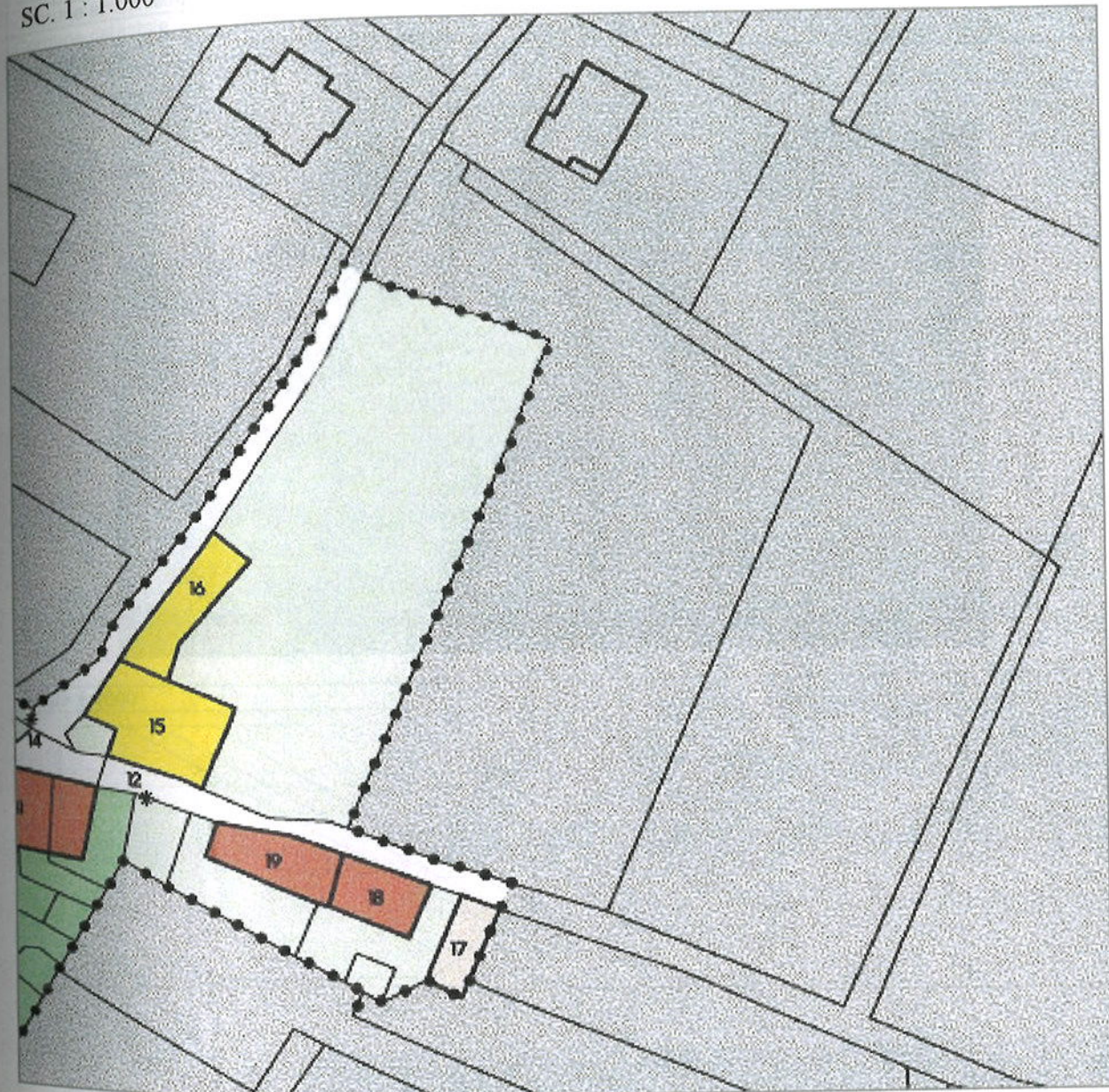


**VARIANTE N. 9 AL P.R.G.**

**VERSIONE I ADOZIONE**

**TAVOLA DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO SUGLI INSEDIAMENTI STORICI DI  
VARIGNANO**

SC. 1 : 1.000



EDIFICI SOGGETTI ALLA CATEGORIA DI INTERVENTO DELLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE



SPAZI DI PERTINENZA SOGGETTI ALLA CATEGORIA DI INTERVENTO DELLA RISTRUTTURAZIONE



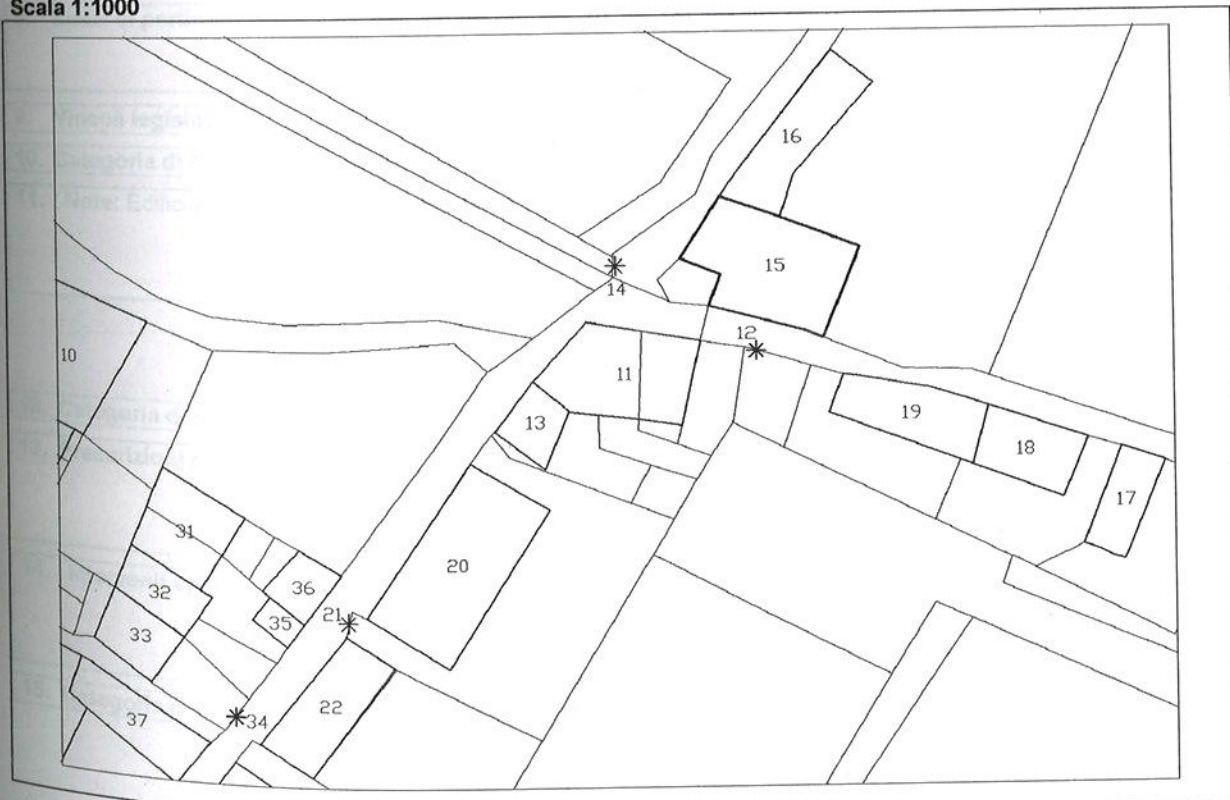
# ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

## SCHEDE DI RILEVAZIONE DEL CENTRO STORICO NN. 15 E 16

|                       |                             |                      |                        |
|-----------------------|-----------------------------|----------------------|------------------------|
| Numero: 015           |                             |                      |                        |
| Comprensorio          | : C9                        | Foglio di mappa      | : 19                   |
| Comune amministrativo | : Arco                      | N. di particella ed. | : 173                  |
| Comune catastale      | : Romarzollo                | Data rilievo         | : dicembre 1993        |
| Località e Via        | : Varignano - Via Bresciani | Rilevatore analisi   | : Pedrotti geom. Paolo |



Scala 1:1000





## ANALISI

|   |                          |   |   |                      |   |   |
|---|--------------------------|---|---|----------------------|---|---|
| 1. Tipologia funzionale                                     | edificio residenziale    | A | x | baita                | E |   |
|   | edificio produttivo      | B |   | struttura accessoria | F |   |
|   | edificio speciale        | C |   | Manufatto storico    | G |   |
|   | stalla e fienile         | D |   |                      |   |   |
| 2. Epoca di costruzione                                     | anteriore al 1860        |   |   |                      | 8 |   |
|   | tra il 1860 e il 1939    |   |   |                      | 6 |   |
|   | posteriore al 1939       |   |   |                      | 4 | x |
| 3. Tipologia architettonica storica                         | alta definizione         |   |   |                      | 8 |   |
|   | media definizione        |   |   |                      | 6 |   |
|   | bassa definizione        |   |   |                      | 4 |   |
|   | nessuna definizione      |   |   |                      | 0 |   |
| 4. Permanenza dei caratteri formali tradizionali            | volumetrici              | 2 |   | 1                    |   | 0 |
|   | costruttivi              | 2 |   | 1                    |   | 0 |
|   | complementari            | 2 |   | 1                    |   | 0 |
|   | aspetti decorativi       | 2 |   | 1                    |   | 0 |
| 5. Destinazione d'uso originaria                            | conservata               |   |   |                      |   |   |
|   | modificata parzialmente  |   |   |                      |   |   |
|   | modificata totalmente    |   |   |                      |   |   |
|   | non individuabile        |   |   |                      |   |   |
| 6. Degrado  | nullo                    |   |   |                      |   | x |
|   | medio                    |   |   |                      |   |   |
|   | elevato                  |   |   |                      |   |   |
| 7. Grado di utilizzo  | utilizzato               |   |   |                      |   | x |
|   | sottoutilizzato          |   |   |                      |   |   |
|   | in stato di abbandono    |   |   |                      |   |   |
| 8. Spazi di pertinenza                                      | alta qualità             |   |   |                      |   |   |
|   | media qualità            |   |   |                      |   |   |
|   | bassa qualità            |   |   |                      |   | x |
| 9. Vincoli legislativi:                                     | Nessuno                  |   |   |                      |   |   |
| 10. Categoria di intervento prevista dal piano precedente:  | Risanamento conservativo |   |   |                      |   |   |
| 11. Note: Edificio costruito su sedime di edificio storico. |                          |   |   |                      |   |   |

## PROGETTO

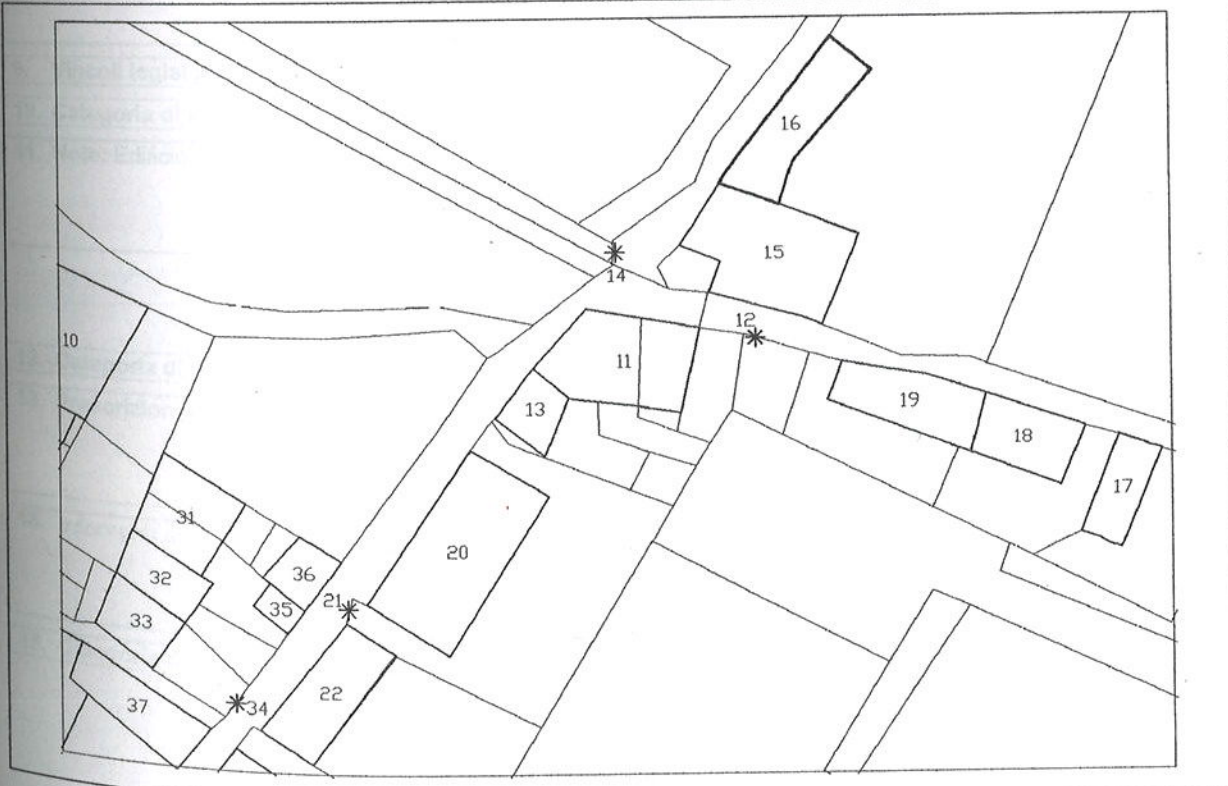
|   |                             |
|---|-----------------------------|
| 12. Categoria di intervento prevista:                           | Demolizione - Ricostruzione |
| 13. Prescrizioni particolari:                                   |                             |
| 14. Interventi specifici ammessi:                               |                             |
| 15. Categoria d'intervento prevista per gli spazi di pertinenza | Ristrutturazione            |



|                       |                               |                      |                        |
|-----------------------|-------------------------------|----------------------|------------------------|
|                       |                               | Numero:              | 016                    |
| Comprensorio          | : C9                          | Foglio di mappa      | : 19                   |
| Comune amministrativo | : Arco                        | N. di particella ed. | : 173                  |
| Comune catastale      | : Romarzollo                  | Data rilievo         | : dicembre 1993        |
| Località e Via        | : Varignano - Via Monte Zugna | Rilevatore analisi   | : Pedrotti geom. Paolo |



Scala 1:1000





## ANALISI

|  |                         |   |   |                      |   |   |
|--|-------------------------|---|---|----------------------|---|---|
| 1. Tipologia funzionale                                    | edificio residenziale   | A |   | baita                | E |   |
|  | edificio produttivo     | B |   | struttura accessoria | F |   |
|  | edificio speciale       | C |   | Manufatto storico    | G |   |
|  | stalla e fienile        | D | x |                      |   |   |
| 2. Epoca di costruzione                                    | anteriore al 1860       |   |   |                      | 8 |   |
|  | tra il 1860 e il 1939   |   |   |                      | 6 | x |
|  | posteriore al 1939      |   |   |                      | 4 |   |
| 3. Tipologia architettonica storica                        | alta definizione        |   |   |                      | 8 |   |
|  | media definizione       |   |   |                      | 6 | x |
|  | bassa definizione       |   |   |                      | 4 |   |
|  | nessuna definizione     |   |   |                      | 0 |   |
| 4. Permanenza dei caratteri formali tradizionali           | volumetrici             | 2 | x | 1                    |   | 0 |
|  | costruttivi             | 2 | x | 1                    |   | 0 |
|  | complementari           | 2 |   | 1                    | x | 0 |
|  | aspetti decorativi      | 2 |   | 1                    |   | 0 |
| 5. Destinazione d'uso originaria                           | conservata              |   |   |                      |   | x |
|  | modificata parzialmente |   |   |                      |   |   |
|  | modificata totalmente   |   |   |                      |   |   |
|  | non individuabile       |   |   |                      |   |   |
| 6. Degrado   | nullo                   |   |   |                      |   | x |
|  | medio                   |   |   |                      |   |   |
|  | elevato                 |   |   |                      |   |   |
| 7. Grado di utilizzo                                       | utilizzato              |   |   |                      |   | x |
|  | sottoutilizzato         |   |   |                      |   |   |
|  | in stato di abbandono   |   |   |                      |   |   |
| 8. Spazi di pertinenza                                     | alta qualità            |   |   |                      |   |   |
|  | media qualità           |   |   |                      |   |   |
|  | bassa qualità           |   |   |                      |   | x |
| 9. Vincoli legislativi:                                    | Nessuno                 |   |   |                      |   |   |
| 10. Categoria di intervento prevista dal piano precedente: | Ristrutturazione        |   |   |                      |   |   |
| 11. Note: Edificio posteriore al 1859.                     |                         |   |   |                      |   |   |

## PROGETTO

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| 12. Categoria di intervento prevista:                           | Demolizione - Ricostruzione |
| 13. Prescrizioni particolari:                                   |                             |
| 14. Interventi specifici ammessi:                               |                             |
| 15. Categoria d'intervento prevista per gli spazi di pertinenza | Ristrutturazione            |



**VARIANTE N. 9 AL P.R.G.**

**VERSIONE I ADOZIONE**

**MODIFICA AL CAMPO N. 13 DELLA PARTE DI "PROGETTO" DELLE SCHEDE DI RILEVAZIONE DEL CENTRO STORICO NN. 15 E 16**

Testo adeguato VERSIONE I ADOZIONE

**PROGETTO**

12. ... omissis ...

**13. Prescrizioni particolari:** La demolizione e ricostruzione del manufatto dovrà avvenire su nuovo sedime ad una distanza, misurata dal limite dell'attuale piattaforma stradale, non inferiore a 5 metri, nell'ottica di consentire l'eliminazione dell'attuale strozzatura viabilistica. La concessione concernente l'intero comparto, specificatamente individuato dalle schede n. 15 e 16, verrà rilasciata previa sottoscrizione di idonea convenzione finalizzata all'allargamento dei tratti stradali confinanti, ai sensi e nel rispetto dell'art. 4 del Regolamento per l'applicazione del contributo di concessione approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 64 di data 26 giugno 2002 e s.m.i.. Tale convenzione dovrà inoltre prevedere la cessione gratuita all'Amministrazione comunale delle aree necessarie per la realizzazione del più volte richiamato allargamento viabilistico.

14. ... omissis ...

**VARIANTE N. 9 AL P.R.G.**

**VERSIONE ADEGUATA A SEGUITO VALUTAZIONE P.A.T.**

**ULTERIORE MODIFICA AL CAMPO N. 13 DELLA PARTE DI "PROGETTO" DELLE SCHEDE DI RILEVAZIONE DEL CENTRO STORICO NN. 15 E 16**

Testo adeguato VERSIONE I ADOZIONE

Testo adeguato POST PARERE P.A.T.

Testo eliminato POST PARERE P.A.T.

**PROGETTO**

12. ... omissis ...

**13. Prescrizioni particolari:** La demolizione e ricostruzione del manufatto dovrà avvenire su nuovo sedime ad una distanza, misurata dal limite dell'attuale piattaforma stradale, non inferiore a 5 metri, nell'ottica di consentire l'eliminazione dell'attuale strozzatura viabilistica. Il rilascio dei titoli autorizzatori concernenti gli interventi di cui alle La concessione concernente l'intero comparto, specificatamente individuato dalle schede n. 15 e 16, è subordinato alla verrà rilasciata previa sottoscrizione di idonea convenzione finalizzata all'allargamento dei tratti stradali confinanti, ai sensi e nel rispetto dell'art. 4 del Regolamento per l'applicazione del contributo di concessione approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 64 di data 26 giugno 2002 e s.m.i.. Il preventivato allargamento dovrà consentire la realizzazione di una piattaforma stradale di almeno 5 metri e di un marciapiede da 1,5 metri (da prevedere su un unico lato della nuova infrastruttura); la cessione dovrà riguardare anche le parti delle confinanti pp. ff. 1346 e 1349 del c.c. Romarzollo necessarie a consentire di raccordare la nuova viabilità con il tratto di via Bresciani già oggetto di potenziamento. Tale convenzione dovrà inoltre prevedere la cessione gratuita all'Amministrazione comunale delle aree necessarie per la realizzazione del più volte richiamato allargamento viabilistico, escludendo fin da ora la realizzazione delle opere ad onere dei soggetti proprietari. L'area d'intervento rientra nelle zone archeologiche di "tipo 02", per le quali valgono le disposizioni di cui all'art. 60 delle norme tecniche di del P.R.G..

14. ... omissis ...



### **Variante puntuale n. 10**

**riqualificazione dell'area circostante la chiesa parrocchiale dell'Addolorata di Bolognano mediante la predisposizione di un piano attuativo a fini generali**

#### **PARERE P.A.T.:**

*"...omissis... la variante 10, che introduce il PA 24 in corrispondenza dell'area circostante la chiesa di Bolognano al fine della valorizzazione dell'area stessa e della realizzazione di un parcheggio interrato, va necessariamente subordinata all'acquisizione delle autorizzazioni previste dal d.lgs. n. 42/2004 e s.m. in materia di tutela dei beni culturali. Si richiama inoltre quanto evidenziato dalla Soprintendenza per i Beni librari e archeologici sul fatto che "l'area a nord del piazzale della chiesa parrocchiale dell'Addolorata, dove si intende realizzare un parcheggio interrato è da considerare tra le zone con grado 02"...omissis..."*

#### **CONTRODEDUZIONI:**

- si recepisce l'osservazione espressa in merito alla necessità di acquisizione delle autorizzazioni previste dal d.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. in materia di tutela dei beni culturali precedentemente all'attivazione degli interventi di cui al piano di recupero introdotto dalla variante in essere [si veda il RAFFRONTO TRA LA NORMA INTRODOTTA DALLA VARIANTE N. 9 AL P.R.G. VERSIONE I ADOZIONE E LA VARIANTE N. 9 AL P.R.G. ADEGUATA A SEGUITO VALUTAZIONE P.A.T. riportato di seguito];
- si recepisce l'osservazione espressa dalla Soprintendenza per i beni librari e archeologici in merito all'individuazione di un'area archeologica di tipo 02 in corrispondenza della zona soggetta al piano di recupero introdotto dalla variante in essere [si veda il RAFFRONTO TRA LA NORMA INTRODOTTA DALLA VARIANTE N. 9 AL P.R.G. VERSIONE I ADOZIONE E LA VARIANTE N. 9 AL P.R.G. ADEGUATA A SEGUITO VALUTAZIONE P.A.T. riportato di seguito].

#### **CONCLUSIONI:**

alla luce di quanto espresso sopra si procede introducendo ex novo all'interno del comma 3 dell'art. 88 quater introdotto nelle N.T.A. del P.R.G. dalla variante n. 9 versione di prima adozione, la lettera g) relativa all'individuazione sull'area soggetta al piano di recupero di un'area archeologica di "tipo 02", con specifico richiamo all'art. 60 delle N.T.A. del P.R.G., e la lettera h) che subordina la realizzazione degli interventi all'acquisizione delle autorizzazioni previste dal D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137".



**RAFFRONTO TRA LA NORMA INTRODOTTA DALLA  
VARIANTE N. 9 AL P.R.G. VERSIONE I ADOZIONE E LA  
VARIANTE N. 9 AL P.R.G. ADEGUATA A SEGUITO VALUTAZIONE P.A.T.**

~~Testo eliminato POST PARERE P.A.T.~~

Testo adeguato POST PARERE P.A.T.

| PROPOSTE DI VARIANTE<br>(VERSIONE I ADOZIONE)  | PROPOSTE DI VARIANTE<br>(VERSIONE ADEGUATA A SEGUITO VALUTAZIONE P.A.T.)  |
|--|---|
| <p><b>ART. 88 quater</b> - BOLOGNANO – CHIESA<br/>PARROCCHIALE<br/>DELL'ADDOLORATA: PIANO A FINI<br/>GENERALI – N. 24</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Interessa l'area circostante la chiesa parrocchiale dell'Addolorata di Bolognano delimitata a Nord da Via Oratorio e a Sud da Via Pasubio, individuata sia nelle planimetrie del P.R.G. che nella scheda allegata.</li> <li>Il piano a fini generali è finalizzato alla riqualificazione urbanistica e alla riorganizzazione funzionale dell'area con la realizzazione di aree a verde, spazi atti ad ospitare le funzioni connesse alla fruizione della chiesa parrocchiale, nonché all'animazione del centro frazionale, spazi per la sosta a sostegno dell'abitato di Bolognano.<br/>Il piano a fini generali, interessante un'area destinata ad un uso di interesse collettivo, è infatti finalizzato alla riqualificazione degli spazi di superficie esistenti (quelli che attualmente circondano la chiesa) per raggiungerne un disegno unitario, favorendo, parallelamente, il recupero dei luoghi plurifunzionali destinabili ad ospitare anche manifestazioni all'aperto.<br/>Nel sottosuolo, nella parte Nord del piazzale circostante la chiesa parrocchiale, anche in deroga alle disposizioni di cui all'art. 31 delle presenti norme, nonché all'art. Rp2 dei Criteri tipologici e costruttivi per i centri storici, sarà possibile realizzare un parcheggio interrato, non a rotazione, da destinare a sostegno dello stesso abitato di Bolognano.<br/>Obiettivo del piano è la creazione di un'area dalla rinnovata qualità formale, caratterizzata da una pluralità di spazi e strutture al fine di dare ordine alle molteplici attività che ora vi si svolgono e che attualmente sono in conflitto.</li> <li>La progettazione del piano attuativo a fini generali dovrà risultare coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:               <ol style="list-style-type: none"> <li>il progetto urbano dovrà svilupparsi ed organizzarsi attorno alla chiesa parrocchiale dell'Addolorata di Bolognano pensando al raggiungimento di una continuità spaziale e formale dello stesso integrando l'esistente alle nuove realizzazioni. Gli accessi carrabili del nuovo parcheggio interrato insisteranno, se</li> </ol> </li> </ol> | <p><b>ART. 88 quater</b> - BOLOGNANO – CHIESA<br/>PARROCCHIALE<br/>DELL'ADDOLORATA: PIANO A FINI<br/>GENERALI – N. 24</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Invariato</li> <li>Invariato</li> <li>La progettazione del piano attuativo a fini generali dovrà risultare coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:               <ol style="list-style-type: none"> <li>il progetto urbano dovrà svilupparsi ed organizzarsi attorno alla chiesa parrocchiale dell'Addolorata di Bolognano pensando al raggiungimento di una continuità spaziale e formale dello stesso integrando l'esistente alle nuove realizzazioni. Gli accessi carrabili del nuovo parcheggio interrato insisteranno, se</li> </ol> </li> </ol> |



possibile, su Via Oratorio e saranno realizzati venendo inseriti coerentemente nel progetto di superficie. L'attuale muro di sostegno situato verso Est potrà ospitare delle griglie verticali per l'aerazione dello stesso parcheggio interrato così come delle contenute bocche di lupo potranno essere collocate sul marciapiede di Via Oratorio;

- b) il dislivello esistente fra Via Oratorio e il piazzale potrà essere rettificato con una rampa verde nella quale verranno inserite delle opportune attrezzature di servizio alle manifestazioni che potranno trovare svolgimento nello stesso piazzale;
- c) i percorsi pedonali di superficie dovranno essere valorizzati rispetto allo stato attuale e verranno pensati autonomi e mai in interferenza con quelli veicolari;
- d) il parcheggio interrato dovrà preferibilmente svilupparsi fra gli spazi delimitati da Via Oratorio (arrivando anche fino al confine della stessa) e dal volume della chiesa parrocchiale dell'Addolorata potendo essere anche collocato al di sotto dei giardini che si trovano sul piano sopraelevato creato dal muro di sostegno collocato ad Est della stessa aerea;
- e) l'uscita pedonale del parcheggio dovrà essere collocata in posizione defilata rispetto agli spazi di superficie, posteriormente alla chiesa e, se possibile, all'interno del volume creato dall'esistente muro di sostegno;
- f) tutti gli spazi dovranno essere realizzati in materiali pregiati e, per quanto possibile, riferiti alla tradizione dei locali centri storici.

4. Il rilascio degli eventuali titoli edilizi è subordinato all'approvazione del piano a fini generali e alla stipula di una specifica convenzione che preveda l'utilizzo del piazzale sovrastante da parte dell'Amministrazione comunale e che disciplini i tempi e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

5. Sino all'approvazione del piano, sono consentite le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

possibile, su Via Oratorio e saranno realizzati venendo inseriti coerentemente nel progetto di superficie. L'attuale muro di sostegno situato verso Est potrà ospitare delle griglie verticali per l'aerazione dello stesso parcheggio interrato così come delle contenute bocche di lupo potranno essere collocate sul marciapiede di Via Oratorio;

- b) il dislivello esistente fra Via Oratorio e il piazzale potrà essere rettificato con una rampa verde nella quale verranno inserite delle opportune attrezzature di servizio alle manifestazioni che potranno trovare svolgimento nello stesso piazzale;
- c) i percorsi pedonali di superficie dovranno essere valorizzati rispetto allo stato attuale e verranno pensati autonomi e mai in interferenza con quelli veicolari;
- d) il parcheggio interrato dovrà preferibilmente svilupparsi fra gli spazi delimitati da Via Oratorio (arrivando anche fino al confine della stessa) e dal volume della chiesa parrocchiale dell'Addolorata potendo essere anche collocato al di sotto dei giardini che si trovano sul piano sopraelevato creato dal muro di sostegno collocato ad Est della stessa aerea;
- e) l'uscita pedonale del parcheggio dovrà essere collocata in posizione defilata rispetto agli spazi di superficie, posteriormente alla chiesa e, se possibile, all'interno del volume creato dall'esistente muro di sostegno;
- f) tutti gli spazi dovranno essere realizzati in materiali pregiati e, per quanto possibile, riferiti alla tradizione dei locali centri storici.
- g) l'ambito oggetto di piano rientra nelle zone archeologiche di "tipo 02", per le quali valgono le disposizioni di cui all'art. 60 delle presenti norme tecniche di attuazione;
- h) la realizzazione degli interventi è subordinata all'acquisizione delle autorizzazioni previste dal D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137".

4. Invariato

5. Invariato



**1.1 B Ulteriori ricadute sull'apparato normativo del P.R.G. a seguito del recepimento di alcune disposizioni specifiche del nuovo P.U.P.**

**n. 1 - Invarianti**

Il nuovo P.U.P., approvato con legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5, ha individuato e puntualmente elencato nell'apposito "Allegato D", le "invarianti" del territorio provinciale, ovvero quegli elementi, strettamente e durevolmente relazionati con l'ambiente e il territorio, nonché con la comunità che in essi si identifica, ai quali risulta necessario garantire l'approfondimento e la valorizzazione, nell'intesa di conferirgli duratura, riconoscibilità, unicità e non sostituibilità.

In particolare costituiscono invarianti le seguenti componenti:

- gli elementi geologici e geomorfologici principali (morfosculture, morfologie carsiche, morfologie glaciali, aree di interesse paleontologico, mineralogico e stratigrafico), da tutelare e valorizzare secondo la legge specifica;
- i beni del patrimonio dolomitico;
- la rete idrografica, costituita da tutto il sistema delle acque superficiali e sotterranee (laghi, fiumi e torrenti, pozzi e sorgenti selezionati) nonché dai ghiacciai; per la disciplina di tale rete il P.U.P. rinvia alle norme di settore, assicurando nelle proprie previsioni la necessaria coerenza con il piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche;
- le foreste demaniali e i boschi di pregio per la particolare funzione di protezione e valenza paesaggistico-ambientale, specificamente individuati mediante i piani forestali e montani, le aree a elevata naturalità (parchi naturali, siti e zone della rete europea "Natura 2000", riserve naturali), da tutelare e valorizzare secondo le specifiche disposizioni di legge;
- le aree agricole di pregio, individuate dal P.U.P. sulla base del pregio colturale e paesaggistico, da riconoscere e tutelare al fine della valorizzazione produttiva e dell'attrattività complessiva del territorio;
- i paesaggi rappresentativi (beni ambientali, beni archeologici, architettonici, storico-artistici rappresentativi), in quanto elementi identificativi dei luoghi, da riconoscere e approfondire al fine della conservazione dell'identità territoriale, per la cui precisa individuazione e disciplina di protezione si rinvia alle specifiche disposizioni di legge o ai provvedimenti di istituzione.

Con la presente variante al P.R.G. si procede quindi all'adeguamento delle N.T.A. rispetto alla specifica normativa provinciale, inserendo ex novo l'art. 65 bis - "Invarianti", riportato di seguito, il quale riporta, fra l'altro, l'elencazione delle invarianti individuate nell'ambito territoriale del Comune di Arco, tenendo presente che la loro ubicazione sul territorio resta individuata nelle tavole del P.U.P..



## VARIANTE N. 9 AL P.R.G.

### VERSIONE ADEGUATA A SEGUITO VALUTAZIONE P.A.T.

#### ART. 65 bis - INVARIANTI

1. Sono invarianti gli elementi territoriali che costituiscono le caratteristiche distintive dell'ambiente e dell'identità territoriale, in quanto di stabile configurazione o di lenta modificazione, e che sono meritevoli di tutela e di valorizzazione al fine di garantire lo sviluppo equilibrato e sostenibile nei processi evolutivi previsti e promossi dagli strumenti di pianificazione territoriale.

2. Costituiscono invarianti nell'ambito del Comune di Arco, ai sensi dell'art. 8 del P.U.P., i seguenti elementi:

a) gli elementi geologici e geomorfologici, da tutelare e valorizzare secondo le specifiche disposizioni di legge, quali morfologie carsiche:

Aree carsiche (tavole "Inquadramento strutturale" del P.U.P.)

- n° 34 - Colodri - I Colodri sono una piccola dorsale montuosa orientata NNE - SSW che delimita il versante occidentale della Valle del Sarca nei pressi di Arco. Il rilievo è situato in una zona geologicamente complessa: le rocce affioranti sono rappresentate dalla Gruppo dei Calcarei Grigi (Lias) seguita dai calcari micritici nodulari del Rosso Ammonitico (Giurassico medio - sup) e della Mailolica (Cretacico inferiore), dai calcari marnosi da rossi a grigi della Scaglia Rossa e della Formazione di Ponte Pià. Tutta l'area è interessata da due sistemi principali di fratture (faglie), orientati rispettivamente NNE - SSW e NNW - SSE, che si intersecano vicendevolmente, suddividendo il substrato in più "zolle" variamente dislocate tra loro. Le ripide pareti che caratterizzano questi monti corrispondono spesso ai piani delle suddette faglie. Le strutture geologiche presenti hanno quindi "guidato" l'evoluzione del paesaggio che mostra i segni dell'intenso modellamento glaciale, seguito dallo sviluppo di notevoli fenomeni carsici di superficie. In particolare è sulla sommità dei Colodri, caratterizzata da ampie superfici levigate e montonate dal ghiacciaio, che l'epicarso mostra le forme più evolute (rinnenkarren, rillenkarren, kamenitze e crepacci carsici).

Grotte (tavole "Inquadramento strutturale" del P.U.P.)

- n° 49 - Buco delle Radici - Cavità sviluppatasi per 181 m all'interno di una frattura di rilascio tensionale del versante occidentale del Monte Stivo a SE di Ceniga, che presenta altre grotte della stessa tipologia;
- n° 50 - Bus del diaol - La grotta si apre a m 250 slm, si tratta di un'unica ampia galleria caratterizzata da particolari morfologie erosive e diverse concrezioni, attribuibili a due cicli di concrezionamento (uno antico ed uno recente). Presenta piccoli laghetti e una piccola sorgente perenne. Di rilevante interesse ambientale e faunistico, utilizzata per lo svernamento da diversi chiroteri e roditori. Presenta morfologie erosive uniche nella regione;
- n° 51 - Caverna dei traditori - Cavità sviluppatasi per circa 140 m all'interno di una frattura di rilascio tensionale alla base del versante occidentale del Monte Stivo a SE di Ceniga. Si trova nei pressi del Bus del Diaol;
- n° 52 - Caverna di S. Giovanni - Grotta sorgente situata in zona San Giovanni nei dintorni di Arco. Posta in corrispondenza di una piccola faglia, è lunga circa 100 m con dislivello positivo di 14 m ed è solcata da un ruscello captato per alimentare l'acquedotto locale;
- n° 53 - Grotta alle Fontane - Cavità connessa ad una sorgente carsica perenne posta alla base di una scarpata di faglia con rigetti di circa 300 m, nella zona di Laghel di Sopra a monte di Arco;
- n° 54 - Grotta III alle Fontane - Grotta orizzontale di circa 9 m di sviluppo con ingresso posto a 440 m di quota in località Fontane di Laghel a monte di Arco;
- n° 55 - Grotta IV alle Fontane - Grotta orizzontale di circa 6 m di sviluppo con ingresso posto a 440 m di quota in località Fontane di Laghel a monte di Arco;
- n° 56 - Grotta Pianaura - Cavità sviluppatasi per circa 134 m all'interno di una frattura di rilascio tensionale del versante occidentale del Monte Stivo a SE di Ceniga, che presenta altre grotte della stessa tipologia;
- n° 57 - Sorgente alle Fontane - Cavità connessa ad una sorgente carsica perenne posta alla base di una scarpata di faglia con rigetti di circa 300 m, nella zona di Laghel di Sopra a monte di Arco.



b) le aree a elevata naturalità, da tutelare e valorizzare secondo specifiche disposizioni di legge, quali:  
Siti e zone della rete "Natura 2000" (tavole "Reti ecologiche e ambientali" del P.U.P.), di cui all'art. 65 ter delle presenti norme di attuazione

- n° IT3120075 - Monte Brione;

- n° IT3120137 - Bus del diaol.

Riserve naturali provinciali (tavole "Reti ecologiche e ambientali" del P.U.P.)

- n° 59 - Monte Brione - Area ha 66,28.

c) i paesaggi rappresentativi, in quanto elementi identificativi dei luoghi, da riconoscere e approfondire al fine della conservazione dell'identità territoriale, quali:

Beni ambientali (tavole "Carta delle tutele paesistiche" del P.U.P.)

- n° 030 - Arco - Parco Arciduciale di Arco - Il Parco Arciduciale faceva parte di quel mirabile sistema di giardini e parchi tipici delle località di cura e soggiorno sviluppatesi nell'800;

- n° 085 - Varignano - Olivo del Bottes - Sopra Romarzollo, il paesaggio è caratterizzato da una serie di olivaie alternate a macchie di lecci. L'Olivo del Bottes è la più antica pianta di questa olivaia, ormai scultura lignea;

- n° 118 - Bolognano - Chiesa di S. Martino - Chiesa di origini romaniche, domina da un dosso di cipressi e ulivi il borgo sottostante;

- n° 119 - Maso Ben - Maso di impianto cinquecentesco dai caratteri rustico signorili, sottolineati dalla presenza di portali lapidei e numerose bifore;

- n° 120 - Bosco Caproni e cave - Bosco e cave di pietra ora dismesse lungo la strada che da S. Martino sale all'abitato abbandonato di Troiana.

Beni archeologici (tavole "Inquadramento strutturale" del P.U.P.)

- n° A2 - Monte Baone - Ripari d'insediamento di età preistorica;

- n° A3 - Cretaccio - Area produttiva di età romana.

Beni architettonici e storico-artistici (tavole "Inquadramento strutturale" del P.U.P.)

- n° T11 - Castello di Arco - Dichiarato di interesse culturale ai sensi del d. lgs. 22/01/2004, n. 42;

- n° T12 - Mura antiche della cinta cittadina - Bene sottoposto alle disposizioni dell'art. 12 del d. lgs. 22/01/2004, n. 42;

- n° T13 - Chiesa di S. Antonio Abate - Bene sottoposto alle disposizioni dell'art. 12 del d. lgs. 22/01/2004, n. 42;

- n° T14 - Palazzo Marchetti - Dichiarato di interesse culturale ai sensi del d. lgs. 22/01/2004, n. 42;

- n° T15 - Chiesa di S. Rocco - Bene sottoposto alle disposizioni dell'art. 12 del d. lgs. 22/01/2004, n. 42;

- n° T16 - Monastero delle Serve di Maria Addolorata pp. ed. 436;437;438;439;814/2;814/3 cc. Arco - Bene sottoposto alle disposizioni dell'art. 12 del d. lgs. 22/01/2004, n. 42;

- n° T17 - Casinò Municipale pp. ed. 671; 800; 785; parte p. f. 131/1 cc. Arco - Dichiarato di interesse culturale ai sensi del d. lgs. 22/01/2004, n. 42;

- n° T18 - complesso di Villa Angerer e Parco - Dichiarato di interesse culturale ai sensi del d. lgs. 22/01/2004, n. 42;

- n° T19 - Eremo di S. Paolo - Dichiarato di interesse culturale ai sensi del d. lgs. 22/01/2004, n. 42;

- n° T20 - Chiesa dell'Assunzione - Dichiarato di interesse culturale ai sensi del d. lgs. 22/01/2004, n. 42.

Altre aree di interesse archeologico (tavole "Inquadramento strutturale" del P.U.P.)

- Bolognano - materiale sporadico di epoca romana;

- Caneve - necropoli di epoca romana;

- Casali di Prato Saiano - strutture di epoca romana;

- Chiarano - materiale sporadico di epoca romana;

- Chiesa S. Martino - necropoli di epoca romana;

- Colodri - insediamento del neolitico e materiale sporadico di epoca romana;

- Dosso del castello - materiale sporadico di epoca romana;

- La Grotta - materiale sporadico di epoca romana;

- Laghel - riparo frequentato dal periodo mesolitico all'eneolitico;

- Linfano - fondo Mandelli - stazione del neolitico finale;

- M. Stivo - Castel Castil - materiale sporadico dell'età del bronzo e ferro;

- Mogno - necropoli di epoca romana;

- Molletta Patone - insediamento dell'età mesolitica finale - eneolitica;

- Oltresarca - Vignole - edificio di epoca romana;

- Padaro - ripostiglio di epoca romana;

- Piazza 3 Novembre - edificio di epoca romana;



- Prai da Gom - stazione di età mesolitica;
- Prato Saiano - strutture di epoca romana;
- S. Giorgio - S. P. 118 - edificio di epoca romana;
- S. Giorgio - S. P. 118 - necropoli di epoca romana;
- S. Giovanni al Monte - necropoli di epoca altomedievale;
- S. Paolo - stazione dell'età del bronzo;
- S. Sisto - necropoli di epoca romana e altomedievale;
- Varignano - Cimitero - necropoli del periodo neolitico;
- Varignano - propr. Bresciani - necropoli di epoca romana

3. Con propria deliberazione la Giunta provinciale può integrare e aggiornare le invarianti sulla base di studi e approfondimenti ulteriori, anche in correlazione con i provvedimenti adottati ai sensi delle norme di settore.



## **n. 2 - Beni culturali**

Con Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, il Presidente della Repubblica ha approvato il "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137".

Con la presente variante al P.R.G., al fine di adeguare le N.T.A. rispetto al decreto di cui sopra, si procede quindi alla modifica dell'art. 65 delle N.T.A. del P.R.G. nei termini di seguito indicati.



**RAFFRONTO TRA LE NORME IN VIGORE E  
LA VARIANTE N. 9 AL P.R.G.  
VERSIONE ADEGUATA A SEGUITO VALUTAZIONE P.A.T.**

~~Testo eliminato POST PARERE P.A.T.~~

Testo adeguato POST PARERE P.A.T.

| NORME IN VIGORE  | PROPOSTE DI VARIANTE   |
|--|--|
| <p><b>ART. 65 - <del>MANUFATTI O SITI DI INTERESSE CULTURALE TUTELATI ex Legge n. 1089 del 1939</del></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><del>Gli interventi sugli immobili di interesse storico artistico sottoposti a vincolo di tutela diretta ed indiretta in base alla Legge 1 giugno 1939 n. 1089, sono soggetti alla preventiva autorizzazione della Provincia Autonoma di Trento.</del></li> <li><del>Nella planimetria del sistema ambientale sono riportati gli edifici tutelati come da elenco ufficiale fornito dal Servizio Beni Culturali provinciale.</del></li> <li><del>Gli altri manufatti storici non vincolati direttamente o indirettamente, ma aventi le caratteristiche di cui all'art. 4 della Legge 1 giugno 1939, n. 1089, sono altresì soggetti a preventiva autorizzazione provinciale.</del></li> </ol> | <p><b>ART. 65 - BENI CULTURALI - MANUFATTI O SITI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Gli interventi sugli immobili di interesse storico artistico sottoposti a vincolo di tutela diretta ed indiretta in base al Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, sono soggetti alla preventiva autorizzazione degli organi provinciali competenti.</li> </ol> <p>ABROGATO</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Gli altri manufatti storici non vincolati direttamente o indirettamente, ma aventi le caratteristiche di cui agli artt. 10 e 11 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, sono soggetti alla preventiva autorizzazione degli organi provinciali competenti.</li> </ol> |



### n. 3 - Carta di sintesi geologica

Con deliberazione n. 2813 di data 23 ottobre 2003 la Giunta provinciale ha approvato la nuova "Carta di sintesi geologica", oggi al IV° aggiornamento, a sua volta approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 2249 del 5 settembre 2008.

La "Carta di sintesi geologica", composta da relazione, cartografia e norme di attuazione, costituisce applicazione dei principi normativi disposti dal P.U.P. e come tale va automaticamente a sostituire tutti gli elaborati, sia del P.U.P. che del P.R.G., contenenti indicazioni non conformi.

La stessa delibera di approvazione stabilisce che a far data della sua entrata in vigore, la "Carta di sintesi geologica" costituisce il solo elemento di riferimento ai fini della gestione della sicurezza del suolo.

In occasione della variante al P.R.G. per l'adeguamento alla variante 2000 al P.U.P., entrata in vigore il 20 settembre 2006, proprio sulla base della "Carta di sintesi geologica" allora da poco attivata, è stato stralciato tutto ciò che riguarda il campo d'azione della nuova strumentazione provinciale, con particolare riferimento alla soppressione degli artt. 51, 52, 53, 54 delle N.T.A. del P.R.G. e delle tabelle allegate ai suddetti articoli, nonché alla cancellazione dalle tavole A - Sistema ambientale del P.R.G. dei seguenti contenuti: area a rischio geologico, area di controllo geologico, area geologicamente sicura, sorgenti captate, sorgenti non captate, pozzi captati, pozzi non captati, pozzi in previsione, serbatoi idrico-potabili

Merita altresì evidenziare che la soppressione degli articoli di cui sopra non ha comportato alcun rimando alla disciplina provinciale, creando un vuoto normativo.

Con la presente variante al P.R.G., al fine di dare completezza alle N.T.A., si ritiene quindi opportuno reinserire un articolo specifico (mediante la ripresa dell'articolo numero 51, soppresso come sopra illustrato) che richiama la "Carta di sintesi geologica" nella sua completezza (relazione, cartografia e norme di attuazione).



**VARIANTE N. 9 AL P.R.G.**

**VERSIONE ADEGUATA A SEGUITO VALUTAZIONE P.A.T.**

**ART. 51 - AREE AD ELEVATA PERICOLOSITA' GEOLOGICA , IDROGEOLOGICA E VALANGHIVA – AREE DI CONTROLLO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO, VALANGHIVO E SISMICO – AREE SENZA PENALITA' GEOLOGICHE**

1. Le aree ad elevata pericolosità geologica , idrogeologica e valanghiva , le aree di controllo geologico, idrogeologico, valanghivo e sismico, nonché le aree senza penalità geologiche, sono riportate nella Carta di sintesi geologica della Provincia Autonoma di Trento.



#### **n. 4 - Aree di protezione di pozzi e sorgenti**

In attuazione dell'art. 21 delle norme di attuazione del nuovo P.U.P., approvato con legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5, è stata redatta la "Carta delle risorse idriche" ricadenti nel territorio provinciale, la quale riporta le sorgenti, i pozzi e le captazioni superficiali delle acque selezionate destinate al consumo umano.

La carta indica anche le aree di salvaguardia, distinte in zone di tutela assoluta, zone di rispetto idrogeologico e zone di protezione, individuate secondo i principi per la tutela della qualità delle acque definiti dall'art. 94 del d.lgs. n. 152/2006 e dall'Accordo 12 dicembre 2002 della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province Autonome.

Sulla base della nuova "Carta delle risorse idriche" è stata inoltre aggiornata la "Carta di sintesi geologica", stralciando ogni riferimento alla disciplina dei pozzi e delle sorgenti in essa contenuta.

Con la presente variante al P.R.G., al fine di adeguare le N.T.A. rispetto alla normativa provinciale di cui sopra, si procede quindi alla modifica dell'art. 59 delle N.T.A. del P.R.G. nei termini di seguito indicati.



**RAFFRONTO TRA LE NORME IN VIGORE E  
LA VARIANTE N. 9 AL P.R.G.  
VERSIONE ADEGUATA A SEGUITO VALUTAZIONE P.A.T.**

~~Testo eliminato POST PARERE P.A.T.~~

Testo adeguato POST PARERE P.A.T.

| NORME IN VIGORE  | PROPOSTE DI VARIANTE   |
|--|--|
| <p><b>ART. 59 - AREE DI <del>PROTEZIONE</del> DI POZZI E SORGENTI</b></p> <p><del>1. L'area di protezione dei pozzi e delle sorgenti, meritevoli di tutela al fine di garantire l'integrità delle acque, è riportata nelle carte di sintesi geologica e nelle tavole del sistema ambientale.</del></p> <p><del>2. Le aree di protezione dei pozzi e delle sorgenti si suddividono in:</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>• zone di tutela assoluta;</del></li> <li><del>• zone di rispetto.</del></li> </ul> <p><del>3. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni, essa deve avere un'estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno 15 metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio. Per gli aspetti specificatamente geologici la zona di tutela assoluta è assimilabile all'area a rischio geologico.</del></p> <p><del>4. Le zone di rispetto sono riportate nella carta di sintesi geologica e nelle tavole del sistema ambientale e coincidono con le aree di rispetto idrogeologico.</del></p> <p><del>Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;</del></li> <li><del>b) accumulo di concimi, fertilizzanti o pesticidi;</del></li> <li><del>c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;</del></li> <li><del>d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;</del></li> <li><del>e) aree cimiteriali;</del></li> <li><del>f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;</del></li> <li><del>g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano</del></li> </ul> | <p><b>ART. 59 - AREE DI <b>SALVAGUARDIA</b> DI POZZI E SORGENTI</b></p> <p>1. Le aree di salvaguardia dei pozzi e delle sorgenti selezionate, meritevoli di tutela al fine di garantire l'integrità delle acque destinabili al consumo umano, nonché le aree di salvaguardia delle risorse idriche comprese nell'elenco previsto dalla Legge provinciale 20 giugno 1983, n. 21 (Interventi per lo sviluppo delle attività idrotermali), sono riportate nella Carta delle risorse idriche della Provincia Autonoma di Trento.</p> <p>ABROGATO</p> <p>ABROGATO</p> <p>ABROGATO</p> |



e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali quantitative della risorsa idrica;

- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività sopracitate preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

5. La captazione di nuove sorgenti e la realizzazione di pozzi per alimentazione di acquedotti ad uso potabile è subordinata all'effettuazione di uno studio idrogeologico, che delimiti l'area di tutela assoluta circostante l'opera di presa o il pozzo e l'estensione della relativa area di rispetto. I dati dovranno essere comunicati al Comune al fine dell'eventuale modificazione della destinazione urbanistica dell'area.

6. Per eventuali pozzi e sorgenti non riportati in cartografia le aree di protezione sono costituite da una superficie avente il seguente raggio:
- a) per pozzi: ml. 15,00 dal centro del pozzo;
  - b) per sorgenti captate e non: ml. 200 a monte e a lato della sorgente.

All'interno dell'area di protezione, i primi 15,00 ml. a partire dal centro del pozzo o della sorgente costituiscono zona di tutela assoluta; gli altri 185 ml. potranno essere ridotti in relazione alla situazione locale della vulnerabilità e rischio della risorsa, previa apposita perizia idrogeologica.

2. La captazione di nuove sorgenti e la realizzazione di pozzi per alimentazione di acquedotti ad uso potabile è subordinata all'effettuazione di uno studio idrogeologico, che delimiti l'area di tutela assoluta circostante l'opera di presa o il pozzo e l'estensione della relativa area di rispetto. I dati dovranno essere comunicati al Comune al fine dell'eventuale modificazione della destinazione urbanistica dell'area.

3. Per eventuali pozzi e sorgenti non riportati in cartografia le aree di salvaguardia sono costituite da una superficie avente il seguente raggio:
- a) per pozzi: ml. 15,00 dal centro del pozzo;
  - b) per sorgenti captate e non: ml. 200 a monte e a lato della sorgente.

All'interno dell'area di salvaguardia, i primi 15,00 ml. a partire dal centro del pozzo o della sorgente costituiscono zona di tutela assoluta; gli altri 185 ml. potranno essere ridotti in relazione alla situazione locale della vulnerabilità e rischio della risorsa, previa apposita perizia idrogeologica.



**n. 5 - Siti e zone della rete "Natura 2000", riserve naturali provinciali e riserve locali**

Come già evidenziato nell'ambito del punto n. 1, il nuovo P.U.P. riconosce come "invarianti" del territorio provinciale le aree ad elevata naturalità, quali parchi naturali, rete europea "Natura 2000" e riserve naturali, assegnando altresì a queste aree un ruolo centrale nella logica delle reti ecologiche e ambientali e nella relativa disciplina, con un obiettivo di tutela del territorio e di conservazione naturalistica nonché di evidenziazione di reti naturali significative.

In particolare, la rete europea "Natura 2000", costituita dai "siti di importanza comunitaria" (S.I.C.) e dalle "zone di protezione speciale" (Z.P.S.), individua un sistema di aree a valenza europea finalizzato a conservare o ripristinare tipi di habitat naturali o specie ritenute meritevoli di particolare salvaguardia, nell'ottica di mantenere il più alto indice possibile di biodiversità.

Per quanto attiene il Comune di Arco, i S.I.C. individuati risultano due:

- IT3120075 Monte Brione,
- IT3120137 Bus del Diaol.

Con la presente variante al P.R.G., data la particolarità e l'importanza dei siti e delle zone della rete "Natura 2000" e al fine di dare maggiore completezza alla disciplina normativa del P.R.G., si inserisce ex novo l'art. 65 ter delle N.T.A. del P.R.G., come di seguito enunciato.



## VARIANTE N. 9 AL P.R.G.

### VERSIONE ADEGUATA A SEGUITO VALUTAZIONE P.A.T.

#### ART. 65 ter – SITI E ZONE DELLA RETE “NATURA 2000”

1. Sono aree ad elevata naturalità individuate dalle tavole delle reti ecologiche e ambientali del P.U.P. come siti di importanza comunitaria (S.I.C.):

- MONTE BRIONE – n° S.I.C. IT3120075 – Area ha 66,28 -

La presenza di un clima submediterraneo favorisce lo sviluppo di vegetazione assai particolare a livello alpino, della quale la lecceta e l'olivaia sono gli aspetti più appariscenti. Vanno inoltre ricordate alcune rarità floristiche di rilievo. Il sito è inoltre di rilevante importanza per la nidificazione, la sosta e/o lo svernamento di specie di uccelli protette o in forte regresso, e/o a distribuzione localizzata sulle Alpi.

- BUS DEL DIAOL – n° S.I.C. IT3120137 – Area ha 1,04 -

La grotta si apre a m 250 slm, nella formazione dei Calcarei Grigi e si tratta di un'unica ampia galleria, particolari morfologie erosive e diverse concrezioni, attribuibili a due cicli di concrezionamento (uno antico ed uno recente). Presenta piccoli laghetti e una piccola sorgente perenne.

2. Nei siti e nelle zone della rete “Natura 2000” si applicano le opportune misure per evitare il degrado degli habitat naturali e degli habitat delle specie di interesse comunitario, conformemente alle direttive 92/43/CEE e 409/79/CEE, nonché al DPR 357/97.

Qualsiasi piano, all'interno del territorio comunale, e tutti i progetti che si presume che possano avere un'incidenza significativa sulle aree “Natura 2000”, ovvero ogni intervento al di fuori dei siti che possa incidere in essi in modo significativo, anche congiuntamente ad altri progetti, va sottoposto a valutazione preventiva del requisito di incidenza significativa o direttamente alla procedura di valutazione di incidenza secondo quanto previsto dalla normativa provinciale vigente. Qualora il progetto rientri nelle fattispecie previste dall'art. 15 del regolamento di attuazione della L.P. 11/07 emanato con decreto P.P. n. 50-157/Leg. d.d. 03/11/2008, non si applicano le disposizioni del presente comma. L'entrata in vigore dell'ultimo capoverso è regolata da apposita deliberazione della Giunta provinciale.”



#### **n. 6 - Aree produttive del settore secondario**

Per quanto riguarda le aree produttive del settore secondario, il nuovo P.U.P. ha confermato la destinazione funzionale prevalente per la produzione industriale e artigianale di beni. Merita peraltro evidenziare che lo strumento urbanistico sovracomunale, al fine di qualificare gli insediamenti produttivi sul territorio provinciale e di valorizzare le specializzazioni tecnologiche, ha inserito fra le funzioni ammesse la produzione di servizi a carattere innovativo e ad alto valore aggiunto per le imprese nonché le attività produttive caratterizzate da processi e prodotti ad alto contenuto tecnologico.

Considerate le esigenze complessive legate al settore, il nuovo P.U.P. ha inoltre previsto la possibilità per gli strumenti urbanistici locali di riservare, nell'ambito delle aree produttive destinate a nuovi insediamenti, apposite zone per servizi e impianti di interesse collettivo, per servizi alle attività produttive, quali le foresterie, nonché apposite zone per la logistica finalizzata all'interscambio di beni e servizi.

Fatta salva la prevalenza dell'attività produttiva e la gestione unitaria rispetto a ciascun insediamento, lo strumento urbanistico provinciale ha infine consentito, nell'ambito delle aree produttive del settore secondario, l'integrazione delle funzioni rispetto alla commercializzazione dei prodotti e affini, al fine di rispondere alle dinamiche complessive del comparto.

Ugualmente l'insediamento di attività organizzate per la vendita di autoveicoli è stata ammessa, in ragione alle dimensioni di queste strutture, in ogni caso a condizione che essa risulti complementare rispetto all'attività di riparazione e manutenzione dei veicoli e l'azienda presenti un significativo numero di addetti per lo svolgimento di quest'ultima attività.

Con la presente variante al P.R.G., al fine di adeguare le N.T.A. rispetto alla normativa provinciale di cui sopra, si procede quindi alla modifica dell'art. 24 delle N.T.A. del P.R.G. nei termini di seguito indicati.



**RAFFRONTO TRA LE NORME IN VIGORE E  
LA VARIANTE N. 9 AL P.R.G.  
VERSIONE ADEGUATA A SEGUITO VALUTAZIONE P.A.T.**

~~Testo eliminato POST PARERE P.A.T.~~

Testo adeguato POST PARERE P.A.T.

| NORME IN VIGORE   | PROPOSTE DI VARIANTE  |
|---|---|
| <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 <b>agricoli</b> 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>• <del>al deposito delle attrezzature e materiali delle imprese edili ovvero alla vendita di materiali e macchinari dedicati alla fase industriale del processo costruttivo</del> (laterizi, armature metalliche, ponteggi, gru, betoniere, ecc.). 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.</li> </ul> <p>2. Nell'ambito dei singoli insediamenti produttivi è altresì consentito allestire nei locali di produzione, o negli ambiti ad essi adiacenti, <del>la vendita delle merci prodotte aziendali</del>.</p> <p>3. <del>Sono consentite anche le funzioni direttamente connesse con l'attività principale quali:</del> uffici, magazzini <del>e le</del> attività di servizio a favore delle aziende insediate quali: mensa, bar-ristoro, <b>uffici</b> di sorveglianza e manutenzione, ecc..</p> <p>4. <del>I piani di attuazione</del> possono <b>riservare</b> apposite zone per servizi ed impianti di interesse collettivo <del>nonché</del> per i servizi alle attività produttive.</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 <b>agro-alimentari</b> e forestali;</li> <li>• <b>alla produzione di servizi a carattere innovativo e ad alto valore aggiunto per le imprese;</b></li> <li>• <b>alle attività produttive caratterizzate da processi e prodotti ad alto contenuto tecnologico;</b></li> <li>• allo stoccaggio e alla manipolazione di materiali energetici;</li> <li>• agli impianti e attrezzature per le comunicazioni e i trasporti;</li> <li>• <b>al deposito, magazzinaggio e vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni</b> (laterizi, armature metalliche, ponteggi, gru, betoniere, ecc.). 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;</li> <li>• <b>agli impianti e attività di gestione dei rifiuti compatibili con la destinazione produttiva delle aree ai sensi delle disposizioni provinciali in materia nonché con le altre attività ammesse nell'area produttiva.</b></li> </ul> <p>2. Nell'ambito dei singoli insediamenti produttivi è altresì consentito allestire nei locali di produzione, o negli ambiti ad essi adiacenti, <b>le attività di commercializzazione dei relativi prodotti nonché di prodotti affini, fatta salva la prevalenza dell'attività produttiva e la gestione unitaria rispetto a ciascun insediamento.</b></p> <p>3. <b>Nell'ambito dei singoli insediamenti produttivi possono essere realizzate foresterie e altri servizi strettamente connessi alla gestione aziendale (uffici, magazzini, attività di servizio a favore delle aziende insediate quali mensa, bar-ristoro, servizi di sorveglianza e manutenzione, ecc.), nel rispetto dei criteri generali eventualmente stabiliti con deliberazione della Giunta provinciale.</b></p> <p>4. <b>Nell'ambito delle aree produttive possono essere individuate apposite zone per servizi ed impianti di interesse collettivo, per servizi alle attività</b></p> |



5. 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.

6. Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:

- superficie minima del lotto: mq. 2.000;
- rapporto di copertura massimo: 50%;
- rapporto di utilizzo interrato massimo: 50%;
- altezza massima fabbricato: ml. 10,00;
- distanza dai confini: vedi art. 5;
- distanza dai fabbricati: vedi art. 5;
- distanza dalle strade: vedi art. 5;
- distanza dalle zone servizi: vedi art. 5;
- distanze delle sopraelevazioni: vedi art. 5;
- demolizioni e ricostruzioni: vedi art. 5;
- dotazione di parcheggi: vedi art. 9.

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

7. 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.

8. 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.

9. I piani guida già vigenti sulla base della precedente normativa di attuazione del piano urbanistico provinciale mantengono la loro efficacia fino alla relativa revoca o sostituzione.

produttive, per la logistica finalizzata all'interscambio di beni e servizi e per la vendita di autoveicoli, purché essa risulti complementare rispetto all'attività di riparazione e manutenzione dei veicoli e l'azienda presenti un significativo numero di addetti per lo svolgimento di quest'ultima attività.

5. 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.

La realizzazione di alloggi nei limiti predetti, in edifici in cui siano insediate più aziende produttive, può essere ammessa nel rispetto degli indirizzi e delle condizioni stabiliti con deliberazione della Giunta provinciale.

6. Invariato

7. Invariato

8. Invariato

9. Invariato



## n. 7 - Aree agricole e aree agricole di pregio

L'art. 38 delle norme di attuazione del nuovo P.U.P., approvato con legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5, ha introdotto la categoria delle "aree agricole di pregio", caratterizzate di norma dalla presenza di produzioni tipiche e da un particolare rilievo paesaggistico.

La tutela territoriale delle suddette aree assume un ruolo strategico sia sotto il profilo economico-produttivo che paesaggistico-ambientale, tenuto conto della normativa comunitaria relativa alla protezione delle indicazioni geografiche e delle denominazioni d'origine dei prodotti agricoli e alimentari.

Nello specifico, due sono gli obiettivi fondamentali che lo strumento urbanistico provinciale si propone di perseguire con la nuova categoria urbanistica, da un lato salvaguardare l'integrità colturale e paesaggistica di queste aree, destinandole agli interventi connessi con la normale coltivazione del fondo e disciplinando in via eccezionale la realizzazione di manufatti edilizi, e dall'altro, assicurare nel lungo periodo la conservazione dell'estensione quantitativa delle stesse aree, contrastandone la progressiva erosione.

Gli strumenti che il P.U.P. adotta al fine di perseguire gli obiettivi di cui sopra sono la "Carta del paesaggio", l'istituzione di un organo di verifica di coerenza degli interventi proposti nelle aree agricole di pregio, l'autovalutazione (che deve dar conto delle caratterizzazioni di cui ai provvedimenti sulle produzioni d'origine protetta, nonché della verifica in via preventiva della possibilità di utilizzo di aree con destinazione diversa) e la compensazione (che si configura come istituto innovativo su cui si fonda una condizione sostanziale per procedere alla riduzione della aree agricole di pregio, ossia la compensazione del suolo trasformato con altre aree con destinazione diversa da quella agricola, da destinare a fini agricoli, aventi superficie non inferiore all'ottanta per cento dell'area agricola destinata ad insediamento).

L'inserimento nell'ambito del nuovo P.U.P. delle "aree agricole di pregio" comporta un adeguamento obbligatorio dei piani subordinati.

Con la presente variante al P.R.G., al fine di adeguare le N.T.A. rispetto alla normativa provinciale di cui sopra, si procede quindi ad integrare l'art. 37 delle N.T.A. del P.R.G. inserendo nel titolo la specificazione "e aree agricole di pregio" e aggiungendo un nuovo comma 7, nei termini di seguito indicati.

Si precisa inoltre che le integrazioni riguardano esclusivamente le N.T.A. del P.R.G., mentre per quanto attiene la cartografia si rimanda alle tavole del sistema insediativo e reti infrastrutturali del nuovo P.U.P..



**RAFFRONTO TRA LE NORME IN VIGORE E  
LA VARIANTE N. 9 AL P.R.G.  
VERSIONE ADEGUATA A SEGUITO VALUTAZIONE P.A.T.**

~~Testo eliminato POST PARERE P.A.T.~~

Testo adeguato POST PARERE P.A.T.

| NORME IN VIGORE   | PROPOSTE DI VARIANTE  |
|---|---|
| <p><b>ART. 37 - AREE AGRICOLE</b></p> <p>1. → 6. ... <i>omissis</i> ...</p> | <p><b>ART. 37 - AREE AGRICOLE E AREE AGRICOLE DI PREGIO</b></p> <p>1. → 6. Invariato</p> <p>7. Il P.U.P. individua, nelle tavole del sistema insediativo e reti infrastrutturali, le aree agricole di pregio.</p> <p>Dette aree, ai sensi dell'art. 38 delle norme tecniche di attuazione del P.U.P., sono caratterizzate, di norma, dalla presenza di produzioni tipiche nonché da un particolare rilievo paesaggistico, la cui tutela territoriale assume un ruolo strategico sia sotto il profilo economico-produttivo che paesaggistico-ambientale, tenuto conto della normativa comunitaria relativa alla protezione delle indicazioni geografiche e delle denominazioni d'origine dei prodotti agricoli e alimentari.</p> <p>Nelle aree agricole di pregio sono ammessi gli interventi connessi alla normale coltivazione del fondo con esclusione di nuovi interventi edilizi, fatta salva la realizzazione di manufatti e infrastrutture di cui ai successivi artt. 38, 39 e 40, se, valutate le alternative, è dimostrata la non convenienza, anche sotto il profilo paesaggistico-ambientale, di ubicarli in altre parti del territorio. La sussistenza delle condizioni di cui sopra è accertata dall'organo della Provincia di cui alla lettera d) del comma 5 dell'articolo 37 del P.U.P., secondo quanto stabilito dalla legge urbanistica.</p> <p>Nelle aree agricole di pregio è ammesso altresì il trasferimento di attività zootecniche per allontanarle dai centri abitati per ragioni igienico-sanitarie.</p> |



## n. 8 - Fasce di rispetto stradali

Con deliberazioni n. 2929 di data 10 dicembre 2004 e n. 890 di data 5 maggio 2006, la Giunta provinciale ha approvato il III e IV aggiornamento delle disposizioni in materia di fasce di rispetto stradali.

Con la variante in essere si intende adeguare la strumentazione pianificatoria locale con quanto disposto a livello provinciale con particolare riferimento ai punti di seguito indicati.

### III aggiornamento:

- precisa che la realizzazione di impianti di distribuzione di carburanti e delle eventuali stazioni di servizio è ammessa solo ove consentita dalla strumentazione urbanistica comunale, al fine di pervenire ad una generale razionalizzazione del comparto secondo criteri di opportunità, funzionalità e sicurezza.

Attualmente il P.R.G. del Comune di Arco prevede la possibilità di realizzare impianti di distribuzione di carburante con relativi servizi (comma 2 dell'art. 46 delle N.T.A. del P.R.G.) subordinatamente all'assunzione di una deliberazione del Consiglio comunale supportata da uno specifico studio sulle possibili alternative e sugli impatti relativi (comma 9 dell'art. 46 delle N.T.A. del P.R.G.).

Come evidente la deliberazione del Consiglio comunale non può sostituire lo strumento di pianificazione comunale, ragione per cui si procede alla modifica delle N.T.A. del P.R.G. eliminando il comma 9 dell'art. 46 e modificando il comma 2 come indicato nello schema comparativo riportato al termine della presente elencazione.

- introduce un meccanismo generalizzato a tutti gli edifici di allineamento dell'edificazione, sia nuova che di ampliamento di quella esistente, nei confronti delle strade esistenti nelle aree specificatamente destinate all'insediamento, quando esistano fabbricati rispetto ai quali, su parere della Commissione edilizia, questo allineamento sia ritenuto opportuno e comunque a condizione di non creare pregiudizio alla sicurezza della circolazione.

Alla luce delle nuove previsioni si integra e modifica l'art. 46 comma 3 delle N.T.A. del P.R.G. come riportato nello schema comparativo di seguito riportato.

### IV aggiornamento:

- prevede la cancellazione dall'art. 6, comma III del testo normativo "determinazioni in ordine alle dimensioni delle strade ed alle distanze di rispetto stradali e dei tracciati ferroviari di progetto" dell'inciso "*alla data di entrata in vigore del Piano urbanistico provinciale 1987 (9 dicembre 1987)*".

Con la presente variante al P.R.G. si adeguano le N.T.A. alla previsione di cui sopra eliminando l'inciso "*alla data di entrata in vigore del P.U.P. 1987 (09.12.1987)*" dai commi 3 e 4 dell'art. 46 delle N.T.A. del P.R.G..

Con la presente variante al P.R.G., al fine di adeguare le N.T.A. rispetto alla normativa provinciale di cui sopra, si procede quindi modificando i commi 2, 3 e 4 dell'art. 46 delle N.T.A. del P.R.G. ed eliminando il comma 9, così come indicato nel testo di raffronto riportato di seguito.



**RAFFRONTO TRA LE NORME IN VIGORE E  
LA VARIANTE N. 9 AL P.R.G.  
VERSIONE ADEGUATA A SEGUITO VALUTAZIONE P.A.T.**

~~Testo eliminato POST PARERE P.A.T.~~

Testo adeguato POST PARERE P.A.T.

| NORME IN VIGORE  | PROPOSTE DI VARIANTE   |
|--|--|
| <p><b>ART. 46 - AREE DI RISPETTO DELLE STRADE</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sono aree destinate alla salvaguardia della funzionalità della rete viaria e, nel caso delle strade in progetto, a preservare dall'edificazione il territorio interessato dal loro passaggio; esse hanno la dimensione indicata nelle tabelle C e D allegate e vengono misurate con i riferimenti riportati nell'art. 44, comma 6. Le aree di rispetto stradali individuano l'area all'interno della quale le indicazioni viarie della strumentazione urbanistica possono essere modificate in sede di progettazione.</li> <li>2. Fatto salvo quanto disposto dai commi seguenti, nelle fasce di rispetto dei tracciati stradali è vietata qualsiasi nuova edificazione (comprese le rampe di accesso ai volumi interrati), anche sotto il livello naturale del terreno, ad esclusione di quella relativa alle opere di infrastrutturazione del territorio, agli impianti tecnologici a rete, agli impianti di manutenzione stradale <del>e di distribuzione di carburante con relativi servizi.</del></li> <li>3. Nel caso di edifici già esistenti nelle fasce di rispetto stradali <del>alla data di entrata in vigore del P.U.P. 1987 (09.12.1987)</del>, sono ammessi i seguenti interventi, fermo restando il rispetto di altre disposizioni di legge o di regolamento e delle previsioni relative agli insediamenti storici:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) l'ampliamento, fuori terra o nel sottosuolo, sempreché la parte in ampliamento non si avvicini al ciglio stradale più della parte emergente dal terreno dell'edificio preesistente;</li> <li>b) la demolizione e ricostruzione, purché, di norma, sia previsto l'aumento della distanza dal ciglio stradale della nuova costruzione rispetto alla parte emergente dal terreno dell'edificio preesistente.</li> </ol> </li> </ol> | <p><b>ART. 46 - AREE DI RISPETTO DELLE STRADE</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Invariato</li> <li>2. Fatto salvo quanto disposto dai commi seguenti, nelle fasce di rispetto dei tracciati stradali è vietata qualsiasi nuova edificazione (comprese le rampe di accesso ai volumi interrati), anche sotto il livello naturale del terreno, ad esclusione di quella relativa alle opere di infrastrutturazione del territorio, agli impianti tecnologici a rete <del>ed</del> agli impianti di manutenzione stradale.<br/>La realizzazione di impianti di distribuzione di carburanti e delle eventuali stazioni di servizio è ammessa solo ove consentita dallo strumento urbanistico comunale.</li> <li>3. Nelle fasce di rispetto delle strade classificate o classificabili come "esistenti" all'interno delle zone specificatamente destinate all'insediamento, sono consentiti, previo parere della Commissione edilizia comunale, sia l'ampliamento dentro e fuori terra, sia la realizzazione di nuovi edifici, nel rispetto degli indici previsti dalla pianificazione comunale, allorché preesistano fabbricati rispetto ai quali sia opportuno assicurare un allineamento e purché non si crei pregiudizio alla sicurezza della circolazione.<br/>Nel caso di edifici già esistenti nelle fasce di rispetto stradali <del>diverse da quelle di cui al paragrafo precedente</del>, sono ammessi i seguenti interventi, fermo restando il rispetto di altre disposizioni di legge o di regolamento e delle previsioni relative agli insediamenti storici:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) l'ampliamento, fuori terra o nel sottosuolo, sempreché la parte in ampliamento non si avvicini al ciglio stradale più della parte emergente dal terreno dell'edificio preesistente;</li> <li>b) la demolizione e ricostruzione, purché, di norma, sia previsto l'aumento della distanza dal ciglio stradale della nuova costruzione rispetto alla parte emergente dal terreno dell'edificio preesistente.</li> </ol> </li> </ol> |



4. Per gli edifici pubblici ovvero qualificati di interesse pubblico, già esistenti alla data di entrata in vigore del P.U.P. 1987 (09.12.1987), che ricadono nelle fasce di rispetto di strade classificate esistenti all'interno delle zone destinate specificatamente all'insediamento, è comunque consentito l'ampliamento nel sottosuolo o fuori terra, anche in avvicinamento al ciglio stradale, purché già esistano edifici fuori terra in adiacenza più vicini al ciglio stradale e a condizione che tale ampliamento non si avvicini al ciglio stesso più del predetto edificio adiacente.

5. L'entità massima degli ampliamenti è determinata dalle relative norme di zona.

6. E' comunque consentito:

- a) realizzare volumi interrati da destinare a garage o ricavare garage nei locali siti al piano terreno quali pertinenze di edifici con destinazione residenziale, esistenti al 1989 (art. 9 della Legge 122/1989);
- b) realizzare volumi interrati da destinare a garage quali pertinenze di edifici con destinazione diversa da quella residenziale solamente nel caso di opere pubbliche o di interesse pubblico di cui agli articoli 104 e 105 della LP 05.09.1991, n. 22, secondo le procedure del medesimo articolo.

7. Ai fini della tutela e della sicurezza della circolazione e della verifica della compatibilità degli interventi con le esigenze di realizzazione e potenziamento delle strade, gli interventi ammessi nelle fasce di rispetto ai sensi del presente articolo, ivi compresa l'eventuale realizzazione di nuovi accessi ove ritenuta indispensabile, sono comunque subordinati al rilascio del parere favorevole dell'ente competente nella gestione della strada.

8. La realizzazione degli interventi nuovi o di potenziamento della viabilità, riducono le fasce di rispetto alle dimensioni previste per la viabilità esistente.

~~9. La facoltà di costruire nuove stazioni di rifornimento carburanti è subordinata ad una delibera del Consiglio comunale, supportata da uno specifico studio sulle possibili alternative e sugli impatti relativi.~~

10. Recinzioni, muretti ed altri elementi potranno essere realizzati a distanza dal limite della piattaforma stradale non inferiore a:

- cm 25 per le "altre strade", comprese quelle rurali e boschive (Tab.A art. 44), salvo diversa prescrizione dell'ente proprietario delle strade;
- cm 50 per le strade ricomprese fra la 1° e la 4° categoria (Tab A art. 44), salvo diversa prescrizione del proprietario della strada.

Le opere citate non devono costituire comunque ostacolo o riduzione (a giudizio dell'ente proprietario delle strade), della possibilità viabilistica e del campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.

4. Per gli edifici pubblici ovvero qualificati di interesse pubblico che ricadono nelle fasce di rispetto di strade classificate esistenti all'interno delle zone destinate specificatamente all'insediamento, è comunque consentito l'ampliamento nel sottosuolo o fuori terra, anche in avvicinamento al ciglio stradale, purché già esistano edifici fuori terra in adiacenza più vicini al ciglio stradale e a condizione che tale ampliamento non si avvicini al ciglio stesso più del predetto edificio adiacente.

5. Invariato.

6. Invariato

7. Invariato

8. Invariato

ABROGATO

9. Invariato (rinumerato)



- 11.** I percorsi ciclabili esistenti, realizzati in stretta relazione con le strade aperte al traffico veicolare, hanno una fascia di rispetto di ampiezza uguale a quella della strada a cui appartengono, misurata dal limite della piattaforma ciclabile.
- 12.** I percorsi ciclabili esistenti, che seguono tracciati autonomi ed alternativi rispetto alla viabilità veicolare, hanno una fascia di rispetto di ml. 5,00 misurata dal limite della piattaforma ciclabile.
- 13.** Per il collegamento stradale S.S. 45/bis (Via S. Caterina) nel tratto ricompreso tra Via Frumento fino al confine comunale in loc. S. Tommaso è prevista una fascia di rispetto stradale della larghezza di ml. 15,00 dal limite della piattaforma stradale.  
All'atto della presentazione delle domande di autorizzazione e/o concessione edilizia dovrà essere proposto, congiuntamente al progetto edilizio, un progetto di riqualificazione a verde alberato dell'area di proprietà, ricadente nella fascia di cui sopra (15,00 ml. per lato dal limite della piattaforma stradale) nel rispetto delle indicazioni guida dettate dall'Amministrazione Comunale. Le indicazioni dovranno essere finalizzate a trasformare la strada Riva - Arco da arteria di collegamento sovracomunale a strada urbana e a dare qualità urbana agli insediamenti realizzati lungo il suo percorso. In tal senso assume notevole importanza la qualificazione formale dell'asse come viale alberato, ricco di essenze locali, eventualmente attrezzato come passeggiata, destinato a formare una cornice di qualità per l'entrata nella "città arboreto di Arco".
- 14.** Analoga previsione è dettata per il collegamento stradale 45 bis (Viale Santoni) ricompreso tra Viale S. Francesco e la loc. Moletta.
- 15.** In mancanza dei progetti di riqualificazione, di cui ai commi 13 e 14, per gli edifici esistenti sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 15-bis.** Il tratto di via Fossa Grande confinante con la p.f. 2133 c.c. di Arco e con parte della p.f. 2132 c.c. di Arco, per una lunghezza di circa ml. 14,00 calcolati dal confine tra le pp. ff. 2134 e 3133 c.c. di Arco e fino all'intersezione con la fascia di rispetto stradale generata dal tronco Sud-Est della via Fossa Grande stessa, viene escluso dal vincolo di rispetto stradale di cui al presente articolo.
- 15-ter.** Per i tratti di via C. Battisti e via Capitelli confinanti con la p.ed. 722 c.c. di Arco, ospitante il complesso denominato ex sanatorio Quisisana, è prevista una fascia di rispetto stradale della larghezza di ml. 3,00 dal limite della piattaforma stradale.
- 15-quater.** Il tratto di via Gambor, individuato dalla p.f. 3675/1, c.c. di Oltresarca e confinante con la p.ed. 1222 c.c. di Oltresarca, viene escluso dal vincolo di rispetto stradale di cui al presente articolo, per una lunghezza di circa ml. 100,00 calcolati a
- 10.** Invariato (rinumerato)
- 11.** Invariato (rinumerato)
- 12.** Invariato (rinumerato)
- 13.** Invariato (rinumerato)
- 14.** Invariato (rinumerato)
- 14 bis.** Invariato (rinumerato)
- 14 ter.** Invariato (rinumerato)
- 14 quater.** Invariato (rinumerato).



partire dall'incrocio con via Repubblica.

46. Per il sistema viabilistico di Romarzollo (via Negrelli, via della Fossa, via Carducci, via Verdi, via S. Marcello e via XXI Aprile) è prevista:

- una strada di progetto contrassegnata con la sigla "1p", con fascia di rispetto stradale della larghezza di 8,00 ml.;
- il potenziamento di alcune viabilità esistenti contrassegnate con la sigla "2p", con una fascia di rispetto stradale della larghezza di 3,00 ml. misurati dal limite della piattaforma stradale;
- uno svincolo di progetto con fascia di rispetto stradale indicata in cartografia.

Le finalità di tale impianto viabilistico sono sintetizzabili sia con riferimento al programmato polo scolastico, che alla vivibilità degli ambiti insediativi esistenti mediante la:

- realizzazione di una accessibilità di progetto e conseguentemente un sistema di circolazione idoneo a servire il nuovo polo scolastico;
- razionalizzazione e messa in sicurezza degli incroci viari esistenti;
- realizzazione di una serie di interventi collaterali necessari alla messa in sicurezza degli attraversamenti pedonali in corrispondenza della viabilità principale;
- definizione di una rete ciclopedonale connotata da un adeguato grado di continuità.

47. Per il sistema viabilistico di via Gazzoletti e via Indipendenza a Mogno, contrassegnato con la sigla "3p", è previsto il potenziamento dell'attuale sede viaria con fascia di rispetto stradale della larghezza di 6,00 ml.

La contrazione della fascia di rispetto stradale è finalizzata a garantire le idonee possibilità di ampliamento del centro professionale di Mogno.

14 quinquies. Il tratto di via Repubblica, individuato dalla p.f. 3495/1 c.c. di Oltresarca, confinante con la p.ed. 1222 c.c. di Oltresarca nella parte destinata a parcheggio pubblico, viene escluso dal vincolo di rispetto stradale di cui al presente articolo, per una lunghezza di circa ml. 80,00 calcolati a prosecuzione di quelli di cui al precedente comma 14 quater a partire dall'incrocio con via Gambor.<sup>1</sup>

15. Invariato (rinumerato)

16. Invariato (rinumerato)

<sup>1</sup> Comma inserito con la presente variante n. 9 al PRG – vedasi variante puntuale n. 3.



#### **n. 9 - Aree a bosco**

A seguito dell'entrata in vigore della Legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11 "Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette", che ha previsto la redazione di piani forestali e montani, nonché alla successiva modifica della norma del nuovo P.U.P. disciplinante le aree a bosco, si provvede, all'adeguamento della normativa comunale in materia.

Con la presente variante al P.R.G., al fine di adeguare le N.T.A. rispetto alla normativa provinciale di cui sopra, si procede quindi modificando l'art. 41 delle N.T.A. del P.R.G. così come indicato nel testo di raffronto riportato di seguito.



**RAFFRONTO TRA LE NORME IN VIGORE E  
LA VARIANTE N. 9 AL P.R.G.  
VERSIONE ADEGUATA A SEGUITO VALUTAZIONE P.A.T.**

~~Testo eliminato POST PARERE P.A.T.~~

Testo adeguato POST PARERE P.A.T.

| NORME IN VIGORE  | PROPOSTE DI VARIANTE  |
|--|---|
| <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 <del>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.</del></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". 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.</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</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, al mantenimento della qualità ambientale e alla funzione produttiva rivolta allo sviluppo della filiera foresta-legno e degli altri prodotti e servizi assicurati dal bosco.</p> <p>2. Nell'ambito delle aree a bosco possono essere svolte le attività e realizzati le opere e gli interventi di sistemazione idraulica e forestale, di miglioramento ambientale e a fini produttivi per la gestione dei patrimoni previsti dalle norme provinciali in materia, nel rispetto degli indirizzi e dei criteri fissati dai piani forestali e montani. Le aree a bosco, inoltre, possono formare oggetto di bonifica agraria e di compensazione ai sensi del comma 7 dell'articolo 38, con esclusione dei boschi di pregio individuati dai piani forestali e montani, che costituiscono invarianti ai sensi dell'articolo 8.</p> <p>3. Invariato (rinumerato)</p> <p>4. Invariato (rinumerato)</p> |



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

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

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

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

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

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

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

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

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



**1.2 PARERE DI COMPETENZA DELL'A.P.S.S., PROT. N. 0075862 DI DATA 3 LUGLIO 2009**

Con nota prot. n. 0075862 di data 3 luglio 2009, ns. prot. n. 16528 di data 9 luglio 2009, l'Unità operativa igiene pubblica e prevenzione ambientale dell'A.P.S.S. ha trasmesso copia del parere di competenza rispetto alla proposta di variante in oggetto.

Nello specifico, l'A.P.S.S. non rileva elementi di competenza relativamente a:

- Variante puntuale n. 1  concernente la modifica della destinazione d'uso delle pp. ff. 3757 e 393/7 c.c. Oltresarca in località San Martino,
- Variante puntuale n. 2  concernente la revisione di alcuni aspetti riguardanti la disciplina delle "aree per attrezzature ricettive e alberghiere" (ex art. 19 delle N.T.A. del P.R.G.) e modifica della destinazione d'uso della p.f. 4274 c.c. Arco sita lungo via Santa Caterina,
- Variante puntuale n. 3  concernente la variante per opere pubbliche finalizzata alla compatibilizzazione della struttura in legno allestita presso il centro sportivo "Gianni Caproni", ricadente nel c.c. di Oltresarca,
- Variante puntuale n. 5  concernente la possibilità di interventi di recupero e valorizzazione di capitelli, fontane e lavatoi collocati su suolo pubblico indipendentemente dalle disposizioni contenute nelle specifiche schede di rilevazione del centro storico,
- Variante puntuale n. 7  concernente la modifica connessa alla possibilità di realizzazione di scale esterne nell'ambito degli edifici del centro storico,
- Variante puntuale n. 8  concernente l'estensione dell'ambito del centro storico di Varignano su parte della p.f. 1346 c.c. Romarzollo e previsione dell'adeguamento viabilistico dei tratti stradali ricompresi (via Bresciani e via Monte Zugna),
- Variante puntuale n. 9  concernente il recepimento della deliberazione della Giunta provinciale n. 2879 di data 31 ottobre 2008, concernente l'"Articolo 58 della Legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio): disciplina in materia di distanze minime fra edifici e dai confini di proprietà.",
- Variante puntuale n. 10  concernente la riqualificazione dell'area circostante la chiesa parrocchiale dell'Addolorata di Bolognano mediante la predisposizione di un piano attuativo a fini generali.

Allo stesso tempo, l'A.P.S.S. evidenzia invece alcune osservazioni relativamente a:

- Variante puntuale n. 4,
- Variante puntuale n. 6.



**Variante puntuale n. 4**

revisione di alcuni aspetti riguardanti il piano di lottizzazione di San Giorgio (piano attuativo n. 9, ex art. 76 delle N.T.A. del P.R.G.)

**PARERE A.P.S.S.:**

*"...omissis..."*

*Considerato che in merito al piano di lottizzazione nr. 9 - San Giorgio, si evidenziano delle incongruenze tra la simbologia utilizzata in cartografia per individuare le destinazioni urbanistiche delle varie aree ricomprese nel Piano di Lottizzazione, quanto riportato nella legenda relativa alle tavole che compongono il P.R.G. e quanto riportato a pagina 29 e seguenti della Relazione relativa alla variante nr. 9;*

*considerato che, secondo quanto precisato telefonicamente in data 16 giugno 2009 dall'ufficio tecnico del Comune di Arco, la presente variante prevede quanto segue:*

- *la modifica di parte dell'articolo 76 - S. Giorgio: piano di lottizzazione delle Norme di Attuazione;*
- *la modifica della conformazione dell'area destinata a verde pubblico in corrispondenza del tratto interessato da Via Papa Giovanni XXIII;*
- *la modifica ad ovest, del perimetro del piano di lottizzazione;*
- *l'inserimento di un'area per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria (realizzazione di una scuola per l'infanzia);*

*considerato che parte delle aree previste nel P.L. San Giorgio confinano, con zone aventi destinazione urbanistica area agricola di interesse primario e che nelle aree agricole è la norma il ricorso a fertilizzazione, anche con deiezioni animali e la conduzione per la lotta integrata ai parassiti attraverso l'uso di antiparassitari.*

*Per quanto sopra, è necessario prevedere:*

- a) *una fascia di rispetto, adeguatamente dimensionata, tra le aree ricomprese nel P.L. San Giorgio e l'area circostante (area agricola di interesse primario); particolare attenzione dovrà essere posta all'area sulla quale si intende realizzare la scuola per l'infanzia allo scopo di tutelare i futuri utenti della scuola stessa;*
- b) *l'adozione di un apposito regolamento che disciplini gli accorgimenti da adottare per eliminare e/o ridurre gli inconvenienti igienico-sanitari, nonché i disagi ambientali a scapito delle persone che occuperanno le aree ricomprese nel P.L. di cui sopra, che possono derivare dalle attività agricole (concimazioni, uso di antiparassitari e quanto altro) che si possono svolgere nelle aree a confine con l'area in esame;*

*pari attenzione deve essere posta all'area avente destinazione urbanistica "area per attività produttive" con la quale confina il P.L. San Giorgio; si ritiene pertanto utile suggerire una verifica relativamente alla sussistenza della necessità di prevedere adeguate fasce di rispetto/protezione od opportuni provvedimenti di mitigazione, in funzione della tipologia degli insediamenti esistenti e previsti, allo scopo di salvaguardare la popolazione e l'ambiente da fenomeni d'inquinamento e/o molestie; ...omissis..."*

La parte iniziale dell'osservazione dell'A.P.S.S. rileva un'effettiva carenza della cartografia del P.R.G. vigente che nella definizione degli ambiti soggetti alla pianificazione attuativa utilizza una grafia non omogenea:

- *tal volta la retinatura si sovrappone ad una campitura azzurra indistinta che non si ricollega ad una specifica destinazione di zona, demandando tale approfondimento alle specifiche norme di previsione degli strumenti attuativi;*
- *tal volta la retinatura si sovrappone invece alla campitura utilizzata per individuare destinazioni specifiche, come ad esempio il verde pubblico, le aree per attrezzature*



pubbliche di interesse generale, le aree per attività produttive del settore secondario, le aree residenziali;

talvolta si rileva un mix delle due opzioni descritte sopra.

La variante puntuale in essere non costituiva la sede opportuna nella quale disporre una riorganizzazione complessiva delle grafie e delle metodologie rappresentative adottate dal P.R.G. vigente, un intervento di tale entità dovrà per forza di cose essere demandato ad una revisione complessiva della strumentazione comunale.

Ciò premesso, l'Amministrazione comunale condivide le osservazioni avanzate dall'A.P.S.S. connesse alla necessità di approfondire le possibili esternalità negative derivanti dalle attività agricole e produttive insediate a margine del comparto oggetto del piano di lottizzazione.

Nello specifico, tali attenzioni, con particolare riferimento ai potenziali inconvenienti igienico-sanitari ed ambientali, verranno tenute in debito conto nella fase di stesura della residua lottizzazione parziale, riguardante nello specifico l'ambito di intervento interessato dalla realizzazione dell'opera di urbanizzazione secondaria, nonché nella fase di valutazione dei progetti definitivi ed esecutivi che dovranno essere presentati ai fini del rilascio dei titoli autorizzatori per l'implementazione del piano di lottizzazione stesso.



**Variante puntuale n. 6**

**recepimento dell'art. 46 delle norme di attuazione del nuovo P.U.P. concernente le  
"Opere di infrastrutturazione, attività agricole e attrezzature sportive"**

**PARERE A.P.S.S.:**

*"...omissis... Si ritiene utile suggerire che l'attuazione del presente articolo preveda una verifica da parte dell'Autorità Sanitaria Locale, qualora ritenuto necessario, che permetta di escludere interferenze negative, dal punto di vista igienico-sanitario, sulle aree poste a confine con le aree sulle quali si intende attuare il presente articolo; ...omissis..."*

L'Amministrazione comunale recepisce il suggerimento sopra riportato e si impegna a tenerne in debito conto nella fase autorizzatoria dei progetti finalizzati alla realizzazione degli interventi contemplati dalla nuova scelta urbanistica di variante.



## 2. OSSERVAZIONI PERVENUTE DURANTE IL PERIODO DI DEPOSITO

| NUMERAZIONE<br>PROGRESSIVA | VARIANTE<br>PUNTUALE DI<br>RIFERIMENTO | RICHIESTA DI VARIANTE  | NUMERO DI<br>PROTOCOLLO<br>E DATA | RICHIEDENTE/I  | PARERE                  |       |
|----------------------------|--|--|-----------------------------------|--|-------------------------|-------|
| 1                          | 9.                                     | 1.1 Alla luce della nuova metodologia di calcolo delle altezze si chiede di meglio definire le altezze massime di zona aumentandole mediamente di ml. 1,50.  | 11930<br>d.d.<br>19/05/2009       | Roberto<br>Bresciani   | PARZIALMENTE<br>ACCOLTA | p. 84 |
|                            |  | 1.2 Si suggerisce inoltre di verificare le distanze minime imposte all'interno delle aree produttive.  |                                   |  | RESPINTA                |       |
| 2                          | /                                      | Si chiede di modificare il comma 12bis dell'art. 38 delle N.T.A. del P.R.G..   | 13942<br>d.d.<br>08/06/2009       | Sergio Pellegrini  | RESPINTA                | p. 86 |
| 3                          | /                                      | Si chiedono delucidazioni in merito all'interpretazione dell'art. 24 delle N.T.A. del P.R.G..  | 13943<br>d.d.<br>08/06/2009       | Lorenzo<br>Martinelli<br><i>Torrefazione<br/>Omkafe s.r.l.</i> | RESPINTA                | p. 87 |
| 4                          | 9.                                     | 4.1 Considerato il nuovo sistema di calcolo dell'altezza definito a livello provinciale, si chiede di aumentare di ml. 1,50 le altezze massime fissate per le coperture inclinate, mediante la modifica delle singole norme di zona. | 14183<br>d.d.<br>09/06/2009       | Comune di Arco   | PARZIALMENTE<br>ACCOLTA | p. 88 |
|                            |  | 4.2 / 4.3 Si chiede la riscrittura di parte dell'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G., relativamente alla disciplina delle distanze dai confini in caso di sopraelevazione.  |                                   |  | ACCOLTA                 |       |
| 5                          | 4.                                     | Si chiede l'integrazione/modifica dell'art. 76 delle N.T.A. del P.R.G. - Piano di lottizzazione di S. Giorgio.   | 14457<br>d.d.<br>12/06/2009       | Edilarcense s.r.l.   | RESPINTA                | p. 90 |



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

- "**ACCOLTE**" quelle compatibili con i criteri ispiratori della variante n. 9 al P.R.G. di Arco, ampiamente commentati nell'ambito della parte relazionale/illustrativa di ciascuna trattazione degli aspetti puntuali ricompresi nell'ambito della variante stessa (nello specifico, le varianti puntuali 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9. e 10. di cui in premessa della presente *Relazione sulle osservazioni e relative controdeduzioni*);

- "**RESPINTE**" quelle in contrasto con le scelte metodologiche e le linee guida portanti del P.R.G. e della variante in essere, oppure non pertinenti o già soddisfatte dalle norme comunali vigenti ovvero da quelle in via di definizione attraverso la variante stessa.

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



| OSSERVAZIONE  |                             |                      |
|---|-----------------------------|----------------------|
| NUMERAZIONE PROGRESSIVA   | NUMERO DI PROTOCOLLO E DATA | RICHIEDENTE/I        |
| 1.1   | 11930<br>d.d. 19/05/2009    | Roberto Bresciani    |
| RICHIESTA DI VARIANTE   |                             | PARERE               |
| Alla luce della nuova metodologia di calcolo delle altezze si chiede di meglio definire le altezze massime di zona aumentandole mediamente di ml. 1,50.   |                             | PARZIALMENTE ACCOLTA |
| CONTRODEDUZIONE   |                             |                      |
| <p>La richiesta di aumentare l'altezza massima di zona a seguito dell'introduzione del nuovo sistema di calcolo delle altezze da parte della P.A.T. appare del tutto pertinente e condivisibile per le seguenti ragioni.</p> <p>A seguito di specifiche analisi effettuate dagli uffici tecnici, sulla base di un campione di concessioni edilizie rilasciate recentemente e relative alla realizzazione di edifici caratterizzati da una copertura a padiglione, si è potuto verificare che il nuovo metodo di misurazione, che prende quale riferimento il punto medio della falda all'estradosso della copertura, anziché la linea di riferimento generata dall'intersezione del piano dell'intradosso del manto di copertura con il piano della facciata, comporta una riduzione dell'altezza del fabbricato da un minimo di 80 ad un massimo di 120 cm.</p> <p>Al fine pertanto di non discostarsi dalle scelte urbanistiche effettuate dal P.R.G. mediante la definizione di specifiche altezze massime, si ritiene opportuno aumentare di ml. 1,00 l'altezza massima prevista nelle singole norme di zona per tutti i fabbricati caratterizzati da coperture inclinate con pendenza superiore al 7%.</p> <p>Merita ora evidenziare che l'aumento di cui sopra riguarda non solo gli edifici con copertura a padiglione ma anche quelli a due falde, per i quali, anche a seguito delle nuove previsioni provinciali, non è invece cambiato il metodo di calcolo delle altezze.</p> <p>La scelta di estendere l'aumento dell'altezza di ml. 1,00 anche agli edifici con tetti a due falde risulta dettata dalla volontà dell'Amministrazione comunale di incentivare, o almeno non scoraggiare, la realizzazione di questa tipologia di copertura che negli ultimi anni è andata scomparendo sul territorio, in quanto penalizzante rispetto alla copertura a padiglione.</p> <p>Alla luce di quanto sopra la richiesta può quindi essere <b>parzialmente accolta</b>, modificando il comma 1, lettera 11) dell'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G., come segue:</p> <p style="color: red;">testo eliminato rispetto versione di prima adozione</p> <p style="color: green;">testo aggiunto rispetto versione di prima adozione</p> <p>"...omissis..."</p> <p>11) ALTEZZA DEL FABBRICATO:</p> <p>È la distanza verticale maggiore, tra quelle rilevate sul fabbricato, misurata nel seguente modo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nel caso di copertura piana, <span style="color: green;">intesa quale copertura avente pendenza minore o uguale al 7%,</span> è la distanza verticale tra il punto medio dell'estradosso dell'ultimo solaio <span style="color: green;">(gronda o aggetti esclusi)</span> e il piano naturale del terreno, o il piano di spiccato in caso di sbancamento, o la quota eventualmente prestabilita da piani attuativi convenzionati o da concessioni edilizie convenzionate.</li> <li>• <span style="color: green;">In questi casi l'altezza massima ammessa è quella prevista nelle singole norme di zona.</span></li> <li>• nel caso di copertura inclinata, <span style="color: green;">intesa quale copertura avente pendenza maggiore del 7%,</span> è la distanza verticale <span style="color: red;">intercorrente tra l'estradosso della copertura individuato dall'intersezione con lo stesso della linea mediana della falda inclinata</span> tra il punto medio</li> </ul> |                             |                      |



della falda (gronda esclusa), preso all'estradosso della copertura e il piano naturale del terreno, o il piano di spiccato in caso di sbancamento, o la quota eventualmente prestabilita da piani attuativi convenzionati o da concessioni edilizie convenzionate.

In questi casi l'altezza massima ammessa è quella prevista nelle singole norme di zona aumentata di ml. 1,00.

- nel caso di copertura curva, o discontinua, o a falde con pendenza superiore al 50%, o comunque caratterizzata da geometrie diverse, l'altezza si misura con riferimento ad un tetto virtuale, piano o a falde, con inclinazione massima del 50%, che la inscrive totalmente.

In questi casi l'altezza massima ammessa è quella indicata nei due punti precedenti, a seconda delle caratteristiche del tetto virtuale.

Se l'edificio è costituito da corpi di fabbrica articolati, l'altezza va verificata per ogni singolo corpo di fabbrica secondo le metodologie sopra illustrate.

Per la determinazione dell'altezza non si computano il manto di copertura o il pavimento di copertura, le opere volte a favorire il risparmio energetico e i volumi tecnici.

Sono escluse dal computo delle altezze le rampe d'accesso al piano interrato di larghezza non superiore a ml. 6,00.

Sono esclusi dal computo delle altezze gli abbaini, quando non sono più di uno ogni ml. 6,00 di larghezza della fronte sottostante e presentano le seguenti caratteristiche:

- la tipologia a "cuccia di cane" o a "volta" con la fronte non più larga di ml. 1,80;
- la tipologia a "tenda canadese", con una pendenza del tetto non superiore al 100% e con la fronte, misurata sulla base del triangolo all'intradosso della copertura, non più larga di ml. 2,20.

In presenza di avallamenti o di documentati problemi idrogeologici, il Dirigente dell'Area Tecnica, sentita la Commissione Edilizia, può preventivamente autorizzare la modifica del piano di campagna mediante riporti di terreno. In questi casi l'altezza del fabbricato si misura rispetto al piano del terreno riportato.

...omissis..."

#### OSSERVAZIONE

| NUMERAZIONE PROGRESSIVA   | NUMERO DI PROTOCOLLO E DATA | RICHIEDENTE/I     |
|---|-----------------------------|-------------------|
| 1.2   | 11930<br>d.d. 19/05/2009    | Roberto Bresciani |
| RICHIESTA DI VARIANTE   |                             | PARERE            |
| Si suggerisce inoltre di verificare le distanze minime imposte all'interno delle aree produttive. |                             | RESPINTA          |

#### CONTRODEDUZIONE

Ad oggi si ritiene opportuno recepire le distanze minime dai confini dettate a livello sovraordinato, rimandando ad una fase successiva all'implementazione della norma stessa eventuali modifiche.

La richiesta pertanto viene respinta.



| OSSERVAZIONE   |                             |                   |
|--|-----------------------------|-------------------|
| NUMERAZIONE PROGRESSIVA  | NUMERO DI PROTOCOLLO E DATA | RICHIEDENTE/I     |
| 2  | 13942<br>d.d. 08/06/2009    | Sergio Pellegrini |
| RICHIESTA DI VARIANTE  |                             | PARERE            |
| Si chiede di modificare il comma 12 bis dell'art. 38 delle N.T.A. del P.R.G..  |                             | RESPINTA          |
| CONTRODEDUZIONE  |                             |                   |
| <p>La richiesta di modificare il comma 12bis dell'art. 38 delle N.T.A. del P.R.G. consentendo la sopraelevazione fino al raggiungimento dell'altezza di ml. 2,20, misurata all'imposta del tetto, anziché come altezza perimetrale interna, non può essere accolta nell'ambito della presente variante in quanto non pertinente con le varianti puntuali in essa trattate.</p> <p>L'osservazione pertanto viene <b>respinta</b>.</p> |                             |                   |



| OSSERVAZIONE   |                             |   |
|--|-----------------------------|---|
| NUMERAZIONE PROGRESSIVA  | NUMERO DI PROTOCOLLO E DATA | RICHIEDENTE/I   |
| 3  | 13943<br>d.d. 08/06/2009    | Lorenzo Martinelli<br><i>Torrefazione Omkafè s.r.l.</i> |
| RICHIESTA DI VARIANTE  |                             | PARERE  |
| Si chiedono delucidazioni in merito all'interpretazione dell'art. 24 delle N.T.A. del P.R.G.   |                             | RESPINTA  |
| CONTRODEDUZIONE  |                             |   |
| <p>La richiesta di modifica dell'art. 24 delle N.T.A. del P.R.G. non rientra nell'ambito delle varianti puntuali trattate dalla presente variante, la stessa pertanto viene <b>respinta</b> in quanto non pertinente.</p> <p>Si specifica peraltro che con la presente variante al P.R.G., su indicazione della P.A.T., si provvede ad adeguare la normativa comunale con quanto definito dall'art. 33 delle norme di attuazione del nuovo P.U.P. per quanto attiene le attività ammesse nell'ambito delle aree produttive (a supporto si veda il capitolo 1.1b – n. 6).</p> <p>Si rimanda invece ad un parere tecnico l'interpretazione della norma con la specificazione delle attività ammesse nel caso della società Torrefazione Omkafè s.r.l..</p> |                             |   |



| OSSERVAZIONE  |                             |                      |
|---|-----------------------------|----------------------|
| NUMERAZIONE PROGRESSIVA   | NUMERO DI PROTOCOLLO E DATA | RICHIEDENTE/I        |
| 4.1   | 14183<br>d.d. 09/06/2009    | Comune di Arco       |
| RICHIESTA DI VARIANTE   |                             | PARERE               |
| Considerato il nuovo sistema di calcolo dell'altezza definito a livello provinciale, si chiede di aumentare di ml. 1,50 le altezze massime fissate per le coperture inclinate, mediante la modifica delle singole norme di zona.  |                             | PARZIALMENTE ACCOLTA |
| CONTRODEDUZIONE   |                             |                      |
| Così come già specificato nell'ambito delle controdeduzioni all'osservazione n. 1.1, la richiesta viene <b>parzialmente accolta</b> , modificando il comma 1, lettera 1l) dell'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G..  |                             |                      |
| OSSERVAZIONE  |                             |                      |
| NUMERAZIONE PROGRESSIVA   | NUMERO DI PROTOCOLLO E DATA | RICHIEDENTE/I        |
| 4.2 e 4.3   | 14183<br>d.d. 09/06/2009    | Comune di Arco       |
| RICHIESTA DI VARIANTE   |                             | PARERE               |
| Si chiede la riscrittura di parte dell'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G., relativamente alla disciplina delle distanze dai confini in caso di sopraelevazione.   |                             | ACCOLTA              |
| CONTRODEDUZIONE   |                             |                      |
| A seguito di approfondimenti effettuati dal servizio edilizia in merito all'applicazione della norma, si ritiene opportuno riformulare il comma 1 dell'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G. rispetto a quanto previsto nella prima stesura della presente variante.   |                             |                      |
| La richiesta pertanto viene <b>accolta</b> , modificando l'art. 5 comma 1 come segue:   |                             |                      |
| <div> <div>testo-eliminato-rispetto-versione-di-prima-adozione</div> <div>testo aggiunto rispetto versione di prima adozione</div> </div> <p>"...omissis..."</p> <p>1t) DISTANZE MINIME DAI CONFINI DI PROPRIETÀ:<br/>           La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà si misura sul piano orizzontale sulle rette ortogonali ai segmenti che rappresentano il confine di proprietà.<br/>           Sono escluse dal computo della distanza le strutture aggettanti, che non costituiscono volume edilizio (gronde, pensiline, scale, elementi decorativi e poggiali aperti), se la loro profondità non supera il ml. 1,50. In caso contrario la distanza dai confini deve essere aumentata della dimensione eccedente.<br/>           Fatta salva la facoltà di costruire in aderenza, le distanze degli edifici, ivi compresi gli ampliamenti laterali, dai confini di proprietà devono essere pari alla metà delle distanze tra edifici previste dal punto A2) della precedente lettera 1r) del presente articolo, con un minimo di ml. 5,00, misurate in ogni punto ed in tutte le direzioni.<br/>           Distanze dai confini inferiori sono ammesse, previo consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato, purché siano rispettate le distanze minime tra edifici.<br/>           In assenza del consenso del proprietario finitimo, distanze dai confini inferiori possono essere comunque ammesse <del>nei seguenti casi nel caso</del><br/> <del>— sopraelevazione nel rispetto del sedime di edifici antistanti esistenti alla data del 19.11.2008, ai</del></p> |                             |                      |



- ~~sensi della successiva lettera 1x) del presente articolo;~~  
~~sopraelevazione di edifici esistenti alla data del 19.11.2008, in assenza di edifici antistanti, fermi restando gli effetti derivanti dall'applicazione delle distanze minime fra edifici di cui al punto A2) della precedente lettera 1r) del presente articolo;~~

della realizzazione di opere pubbliche per motivate esigenze urbanistiche.

All'interno delle zone D, di cui alla successiva lettera 2d) del presente articolo, si applica la distanza minima dai confini di ml. 3,00, salvo consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque le distanze minime tra edifici di cui alla precedente lettera 1r) del presente articolo.

Le distanze dai confini previste nelle zone D, di cui al comma precedente, non sono applicabili nei confronti delle aree limitrofe con destinazione diversa; in questo caso le distanze dai confini di proprietà devono essere pari alla metà delle distanze tra edifici previste dal punto A2) della precedente lettera 1r) del presente articolo, con un minimo di ml. 5,00, misurate in ogni punto ed in tutte le direzioni.

La distanza dai confini per i manufatti accessori, di cui successiva lettera 2b) del presente articolo, e per i tunnel mobili pesanti nelle aree agricole, non può essere inferiore a ml. 1,50, salvo consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque la distanza dagli edifici di ml. 3,00.

È ammesso costruire su nuovo sedime, a confine di proprietà, in aderenza ad una parete esistente senza finestre, a condizione che la nuova parete non sporga lateralmente da quella esistente. In caso contrario la parte sporgente va considerata come nuova edificazione a confine.

1w) → 1z) Invariato

1x) DISTANZE MINIME DELLE SOPRAELEVAZIONI:

Negli interventi di sopraelevazione (innalzamento dell'edificio sul sedime) è ammesso costruire con:

- distanze dai confini uguali o maggiori di quelle dell'edificio sottostante, ~~nel rispetto comunque del Codice Civile;~~
- distanze dai fabbricati previste dal Codice civile;
- distanze dalle strade uguali o maggiori di quelle dell'edificio sottostante.

...omissis."



| OSSERVAZIONE   |                             |                    |
|--|-----------------------------|--------------------|
| NUMERAZIONE PROGRESSIVA  | NUMERO DI PROTOCOLLO E DATA | RICHIEDENTE/I      |
| 5  | 14457<br>d.d. 12/06/2009    | Edilarcense s.r.l. |
| RICHIESTA DI VARIANTE  |                             | PARERE             |
| Si chiede l'integrazione/modifica dell'art. 76 delle N.T.A. del P.R.G. - Piano di lottizzazione di S. Giorgio.   |                             | RESPINTA           |
| CONTRODEDUZIONE  |                             |                    |
| <p>La richiesta di intervento dell'Amministrazione comunale per l'espropriazione delle aree interne al piano di lottizzazione, necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, non può essere accolta, in quanto la cessione delle suddette aree da parte dei soggetti firmatari del piano di lottizzazione costituisce condizione necessaria per l'approvazione della convenzione di lottizzazione e quindi del piano stesso.</p> <p>Si reputa inoltre non accoglibile la richiesta connessa alla possibilità di richiudere entro spazi delimitati l'intero spazio a parco previsto dal piano, in quanto l'Amministrazione ritiene che la creazione di un'area verde condominiale attrezzata, nel rispetto degli indici prescritti dalla specifica norma di zona, contribuisca al raggiungimento di quell'effetto urbano a bassa densità auspicato all'interno del piano stesso.</p> <p>La richiesta viene pertanto <b>respinta</b>.</p> <p>Si evidenzia peraltro che la stessa risulta pervenuta fuori dai termini massimi consentiti per la presentazione delle osservazioni, scaduti il giorno 11 giugno 2009.</p> |                             |                    |



## INDICE

|   |       |
|---|-------|
| PREMESSE .....  | p. 1  |
| 1. PARERI SOVRAORDINATI .....   | p. 3  |
| 1.1 VALUTAZIONE TECNICA DEL SERVIZIO URBANISTICA E<br>TUTELA DEL PAESAGGIO PROT. N. 1384 – VT N. 65/09, DI DATA<br>14 SETTEMBRE 2009 .....          | p. 4  |
| 1.1 A Ricadute su alcune delle varianti puntuali contenute nella<br>variante n. 9 al P.R.G. ....  | p. 7  |
| 1.1 B Ulteriori ricadute sull'apparato normativo del P.R.G. a seguito<br>del recepimento di alcune disposizioni specifiche del nuovo<br>P.U.P. .... | p. 52 |
| 1.2 PARERE DI COMPETENZA DELL'A.P.S.S., PROT. N. 0075862 DI<br>DATA 3 LUGLIO 2009 .....   | p. 78 |
| 2. OSSERVAZIONI PERVENUTE DURANTE IL PERIODO DI DEPOSITO  | p. 82 |
| INDICE  | p. 91 |



