



COMUNE DI ARCO
PROVINCIA DI TRENTO

**VARIANTE N. 9 AL PIANO REGOLATORE GENERALE DI ARCO
- ADOZIONE DEFINITIVA -**

Documenti approvati dal Consiglio comunale
con deliberazione n. 3 di data 18 gennaio 2010

- Variante n. 9 al P.R.G. DI Arco
- Relazione sulle osservazioni e relative contoduzioni
- Testi coordinati delle N.T.A.
- Criteri tipologici e costruttivi per i centri storici del PRG.



IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Rolando Mora

APPROVATA CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE N. 743
DO. 09/04/2010
IN VIGORE DAL 21/04/2010 (D.U.R. M. 16/I-II DO. 20/04/2010)

Provincia di Trento

Comune di Arco



PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI ARCO

VARIANTE N. 9

I TECNICI

**dott. urb. Nadia Marzari
dott. urb. Giulia Matteotti
geom. Paolo Pedrotti**

**LA DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA
dott. arch. Bianca Maria Simoncelli**

**IL CONSULENTE ESTERNO
dott. geol. Gabriele Modena**

Novembre 2009

PREMESSE

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

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

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

- variante n. 1 alle norme di attuazione del P.R.G., entrata in vigore a tutti gli effetti con decorrenza dal 5 novembre 2003, dopo essere stata approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 2809 di data 23 ottobre 2003 e successivamente pubblicata sul B.U.R. in data 4 novembre 2003;
- variante n. 2, finalizzata all'adeguamento della viabilità di accesso all'edificio scolastico di Romarzollo, entrata in vigore con decorrenza dal 20 novembre 2002, dopo essere stata approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 2582 di data 25 ottobre 2002 e successivamente pubblicata sul B.U.R. in data 19 novembre 2002;
- variante n. 3, finalizzata alla ridefinizione dei perimetri di talune aree soggette a destinazione pubblica ed alla modificazione parziale di alcune destinazioni d'uso del territorio, entrata in vigore a decorrere dal 19 novembre 2003, dopo essere stata approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 2923 di data 6 novembre 2003 e successivamente pubblicata sul B.U.R. in data 18 novembre 2003;
- variante di rettifica e adeguamento delle previsioni del P.R.G. di Arco, entrata in vigore con decorrenza dal 3 agosto 2005, dopo essere stata approvata dal Consiglio comunale con deliberazione n. 18 di data 17 febbraio 2005 e successivamente pubblicata sul B.U.R. in data 2 agosto 2005;
- variante al P.R.G. per l'adeguamento alla variante 2000 al piano urbanistico provinciale, entrata in vigore con decorrenza dal 20 settembre 2006, dopo essere stata approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 1884 di data 8 settembre 2006 e successivamente pubblicata sul B.U.R. in data 19 settembre 2006;
- variante n. 4, finalizzata alla ridefinizione dei perimetri di talune aree soggette a destinazione pubblica ed alla modificazione parziale di alcune destinazioni d'uso del territorio, entrata in vigore a tutti gli effetti con decorrenza dal 14 marzo 2007, dopo essere stata approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 433 di data 2 marzo 2007 e successivamente pubblicata sul B.U.R. in data 13 marzo 2007;
- variante n. 5, finalizzata alla precisazione di alcune disposizioni dell'articolo 8 delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del P.R.G., entrata in vigore a tutti gli effetti con decorrenza dal 28 giugno 2007, dopo essere stata approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 1255 di data 15 giugno 2007 e successivamente pubblicata sul B.U.R. in data 27 giugno 2007;
- variante n. 6, finalizzata alla ridefinizione dei perimetri di talune aree soggette a destinazione pubblica e alla modificazione parziale di alcune destinazioni d'uso del territorio, entrata in vigore a tutti gli effetti con decorrenza dal 16 gennaio 2008, dopo essere stata approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 2993 di data 21 dicembre 2007 e successivamente pubblicata sul B.U.R. in data 15 gennaio 2008;

- variante n. 7, finalizzata alla ridefinizione dei perimetri di talune aree soggette a destinazione pubblica e alla modificazione parziale di alcune destinazioni d'uso del territorio, entrata in vigore a tutti gli effetti con decorrenza dal 13 febbraio 2008, dopo essere stata approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 192 di data 1 febbraio 2008 e successivamente pubblicata sul B.U.R. in data 12 febbraio 2008;
- variante n. 8, finalizzata alla revisione mirata di alcuni aspetti normativi specifici, entrata in vigore a tutti gli effetti con decorrenza dal 24 settembre 2008, dopo essere stata approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. n. 2297 di data 11 settembre 2008 e successivamente pubblicata sul B.U.R. in data 23 settembre 2008;
- variante al P.R.G. per la disciplina commerciale, adottata in seconda istanza dal Consiglio comunale con deliberazione n. 62 di data 28 luglio 2008, divenuta esecutiva in data 12 agosto 2008, ad oggi in attesa di adozione definitiva.

Allo stato attuale, emerge l'esigenza di apportare ulteriori variazioni allo strumento urbanistico comunale attraverso l'approntamento, all'interno di una nuova e organica variante al P.R.G., di varianti puntuali finalizzate alla ridefinizione dei perimetri di talune aree soggette a destinazione pubblica e alla modificazione parziale di alcune destinazioni d'uso del territorio, nonché alla revisione mirata di alcuni aspetti normativi specifici, meglio descritti nell'elencazione di seguito riportata:

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.

Ai sensi di quanto disposto dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 1984 di data 22 settembre 2006, concernente la *"Metodologia per l'aggiornamento della cartografia del rischio idrogeologico del piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche"*, a conclusione di ogni trattazione puntuale delle

modifiche di cui al precedente elenco, è stato inserito uno specifico capitolo, individuato dall'estensione ".bis", relativo alla *"Valutazione preventiva del rischio generato dalle nuove previsioni urbanistiche"*.

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

Come esplicitamente espresso all'interno dell'*Allegato*, parte integrante della deliberazione della Giunta provinciale n. 1984 di data 22 settembre 2006, la metodologia utilizzata ai fini dello sviluppo di tale valutazione preventiva è stabilita all'interno della parte IV del P.G.U.A.P. stesso.

Nell'impostazione assunta dal piano, il rischio deriva dal prodotto di tre fattori: pericolosità, valore e vulnerabilità; a loro volta così determinati:

- la pericolosità è stata derivata da una complessa integrazione di diverse fonti, tra le quali assume un ruolo rilevante la *"Carta di sintesi geologica"* del P.U.P.;
- il valore è stato derivato dalla *"Carta del valore d'uso del suolo"*, ottenuta attribuendo pesi diversi alle classi della cartografia di uso del suolo pianificato;
- la vulnerabilità è stata assunta come costante e pari all'unità.





Il lavoro ha quindi comportato una sovrapposizione tra le nuove classi d'uso del suolo previste dalle varianti puntuali, secondo i dati contenuti nella specifica tabella di classificazione riportata nell'*Allegato* sopra citato, e le classi di pericolo desunte dalla *"Carta della pericolosità idrogeologica"*.

Dall'incrocio dei relativi valori è stato possibile verificare l'ammissibilità delle nuove soluzioni urbanistiche, tenuto conto del principio che le previsioni non possono comportare un aggravamento del rischio.

Le analisi descritte sopra a livello metodologico, concernenti la definizione della classe di rischio, quale risultato del prodotto tra il valore attribuito alla classe di pericolo e la classe di uso del suolo definita da ciascuna variante puntuale, vengono esplicitate attraverso la predisposizione di specifiche tabelle riassuntive (tabelle 1, 2 e 3 concernenti la *"Valutazione preventiva del rischio generato dalle nuove previsioni urbanistiche"*) e correlati estratti cartografici di raffronto (nell'ordine estratto della *"Carta della pericolosità idrogeologica"*, della *"Carta del valore d'uso del suolo attuale"*, della *"Carta del valore d'uso del suolo di variante"*, della *"Carta del rischio idrogeologico del P.G.U.A.P. attuale"*, della *"Carta del rischio idrogeologico del P.G.U.A.P. di variante"*) allegati a ciascuno dei capitoli ".bis" sopra citati.

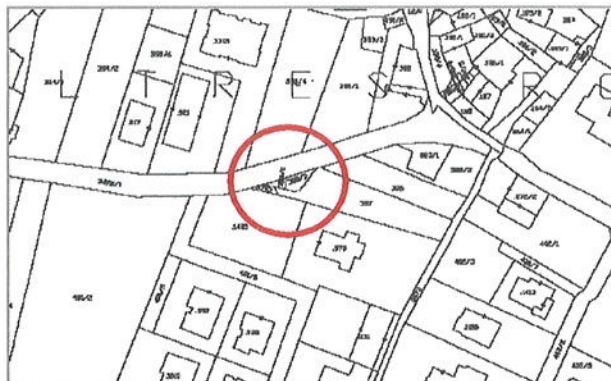
Nell'ambito delle tabelle riassuntive, le celle relative alla classe di rischio, in vigore e di variante contrapposte, sono state evidenziate attraverso l'impiego dei cromatismi definiti dalla cartografia del rischio idrogeologico del P.G.U.A.P. nel rispetto della legenda riportata a lato; per la codifica delle sigle e la determinazione degli indici utilizzati per il riempimento dei vari campi, si rimanda ancora una volta all'*Allegato* alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1984 di data 22 settembre 2006.

LEGENDA DELLA
CARTA DEL
RISCHIO
IDROGEOLOGICO
DEL P.G.U.A.P.

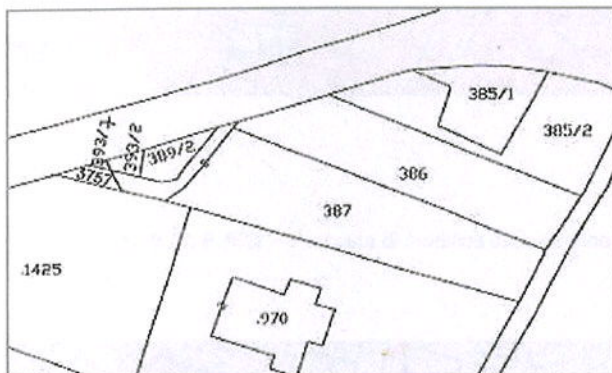
	TRASCURABILE
	MODERATO
	MEDIO
	ELEVATO
	MOLTO ELEVATO

1. MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DELLE PP.FF. 3757 E 393/7 C.C. OLTRESARCA IN LOCALITÀ S. MARTINO

La presente proposta di variante si concretizza nella modifica puntuale della destinazione d'uso dell'ambito individuato dalle particelle fondiarie 3757 e 393/7 del c.c. di Oltresarca, definite dal P.R.G. vigenti quali "aree per parcheggi pubblici" ai sensi dell'art. 33 delle N.T.A..



AMBITO OGGETTO DI VARIANTE - estratto mappa catastale



TIPO DI FRAZIONAMENTO - n. 418/2004 di data 20/10/2004
individuazione delle pp. ff. 3757 e 393/7 c.c. Oltresarca

Nel corso del 2005 l'Amministrazione comunale ha ultimato le opere di realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico in località San Martino, in corrispondenza delle pp. ff. 385/1, 385/2, 386, 387, 389/2 e 393/2 del c.c. di Oltresarca, occupando in tal modo l'intera area destinata a parcheggio pubblico definita nella cartografia del P.R.G., ad esclusione di due realtà immobiliari (quelle appunto contraddistinte dalle pp. ff. 3757 e 393/7 del c.c. di Oltresarca, risultanti dal tipo di frazionamento n. 418/2004 di data 20/10/2004), aventi la suddetta destinazione ma non interessate dai lavori descritti.

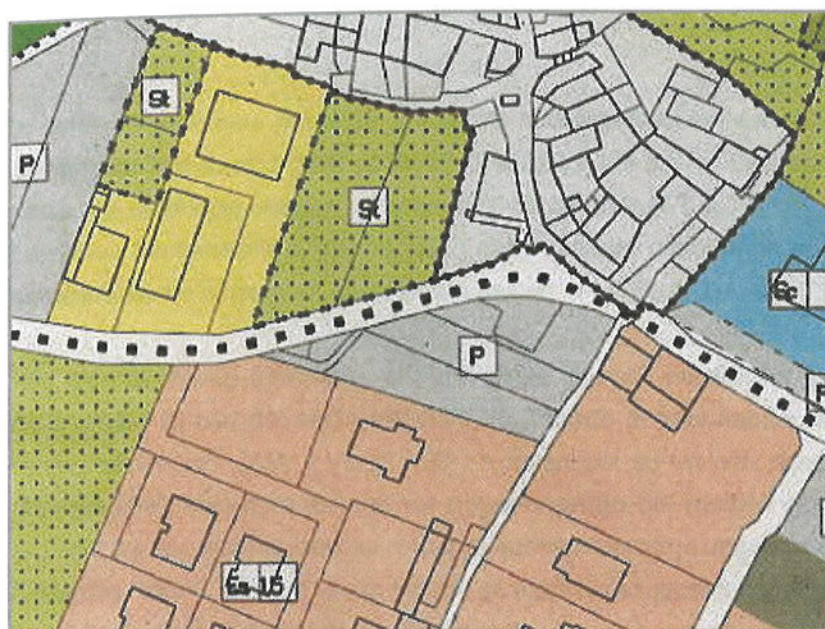
Alla luce di quanto sopra, con nota prot. n. 25257, di data 31 agosto 2005, il signor Roberto Pedrini, ha richiesto la modifica della destinazione a parcheggio pubblico delle pp. ff. 3757 e 393/7 del c.c. di Oltresarca, per una superficie complessiva di mq. 23, al fine di poter utilizzare le stesse per l'approntamento dell'accesso, da viale Maino, all'edificio realizzato nell'ambito della p.ed. 1425 del c.c. di Oltresarca, senza sacrificare spazi verdi.

Considerato che il parcheggio di San Martino risulta ultimato, che le pp. ff. 3757 e 393/7 del c.c. di Oltresarca non sono state interessate dai lavori e preso atto, inoltre, che le suddette aree hanno una conformazione planimetrica tale da non consentire nemmeno un loro possibile utilizzo futuro, quali superfici di espansione del parcheggio in parola, si ritiene possibile modificare la destinazione d'uso fissata dal P.R.G. vigente.

In particolare la nuova destinazione d'uso attribuita dalla presente variante puntuale alle pp. ff. 3757 e 393/7 del c.c. di Oltresarca è quella di "area residenziale di completamento estensiva", disciplinata dall'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G., analogamente a quella predisposta per la p.ed. 1425 del c.c. di Oltresarca, immediatamente a confine delle stesse e a servizio della quale verrà approntato l'accesso su viale Maino.

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

sc. 1: 2.000



VARIANTE N. 9 AL P.R.G. – Proposta di modifica della destinazione delle pp. ff. 3557 e 393/7 del c.c. di Oltresarca.

sc. 1: 2.000



1.BIS VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CONCERNENTI LA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DELLE PP.FF. 3757 E 393/7 C.C. OLTRESARCA IN LOCALITÀ S. MARTINO

In sintesi, la presente proposta di variante si concretizza nella modifica puntuale della destinazione d'uso dell'ambito individuato dalle pp. ff. 3757 e 393/7 del c.c. di Oltresarca, definite dal P.R.G. vigente quali "aree per parcheggi pubblici" ai sensi dell'art. 33 delle N.T.A..

La nuova destinazione d'uso attribuita dalla variante puntuale in essere è quella di "area residenziale di completamento estensiva", disciplinata dall'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G..

Alla luce di quanto premesso, si puntualizza che **tali modifiche**, anche se comportano una variazione della classe di uso del suolo originario da "strade di importanza secondaria" (VIASEC - Vu = 0,48) ad "aree residenziali" (ABI - Vu = 1,00), e calandosi su un sito ricadente in aree con classe di pericolo "trascurabile", **non comportano un aggravamento del rischio esistente** [vedi "TABELLA 1: VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE"].

A seguito della "Tabella 1" sono inseriti gli estratti cartografici rispettivamente della:








- A. "Carta della pericolosità idrogeologica",
- B. "Carta del valore d'uso del suolo attuale",
- C. "Carta del valore d'uso del suolo di variante",
- D. "Carta del rischio idrogeologico del P.G.U.A.P. attuale",
- E. "Carta del rischio idrogeologico del P.G.U.A.P. di variante",

riportanti le modifiche, di cui sopra, rilevate rispetto alla cartografia del rischio idrogeologico del P.G.U.A.P. vigente e sviluppati sulla base di cartografie informatizzate e georeferenziate per consentire il successivo raffronto in automatico da parte delle competenti strutture provinciali.

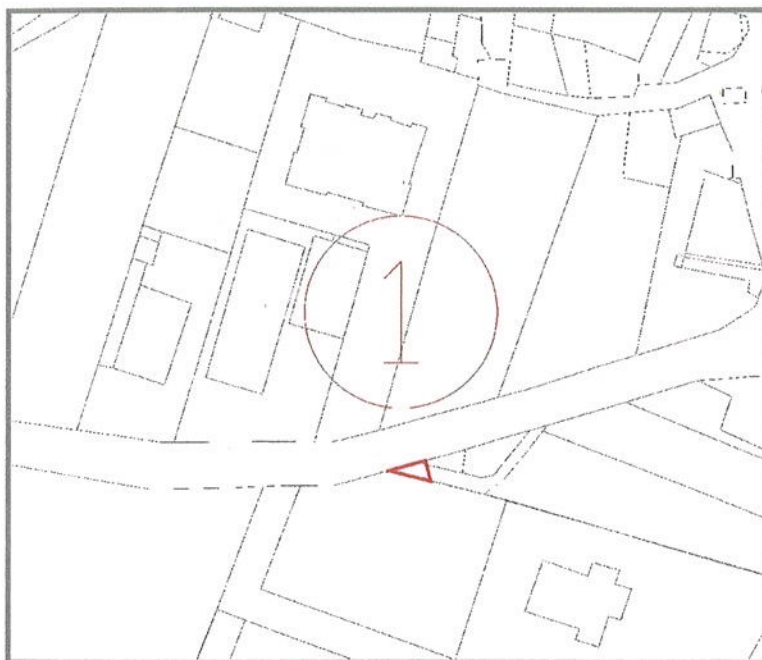
TABELLA 1:
VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

	Descrizione Variante	Classe di pericolo	Classe di uso del suolo attuale	Classe di uso del suolo variante	Classe di rischio attuale	Classe di rischio variante
	Modifica puntuale della destinazione d'uso dell'ambito individuato dalle pp. ff. 3757 e 393/7 del c. c. di Oltresarca, in loc. San Martino.	Trascurabile	VIASEC $V_u = 0,48$	ABI $V_u = 1,00$	Trascurabile (R0)	Trascurabile (R0)

LEGENDA:

-  TRASCURABILE
-  AREE A BASSA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA
-  AREE A MODERATA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA
-  AREE AD ELEVATA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA
-  AREE AD ELEVATA PERICOLOSITÀ VALANGHIVA
-  AREE AD ELEVATA PERICOLOSITÀ DI ESONDAZIONE
-  Individuazione dell'ambito oggetto di variante

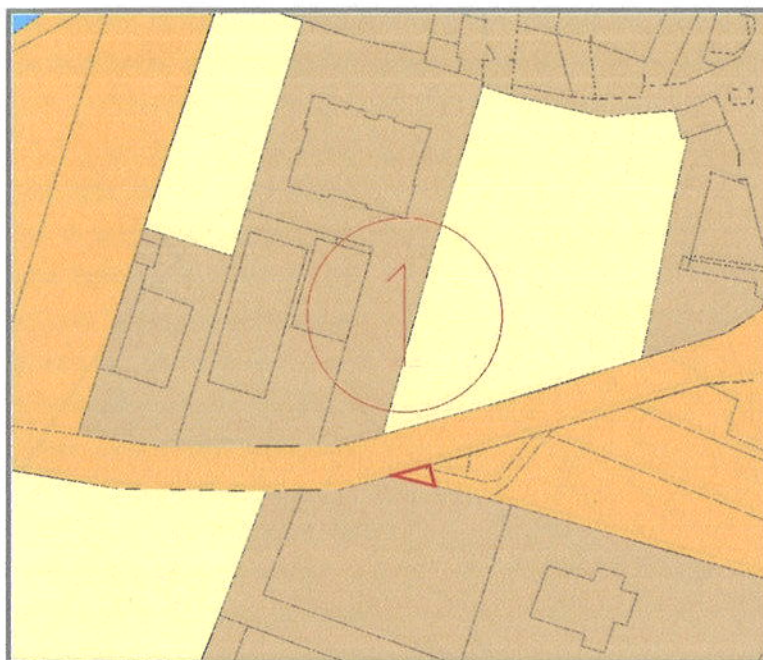
A. ESTRATTO "CARTA DELLA PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA"



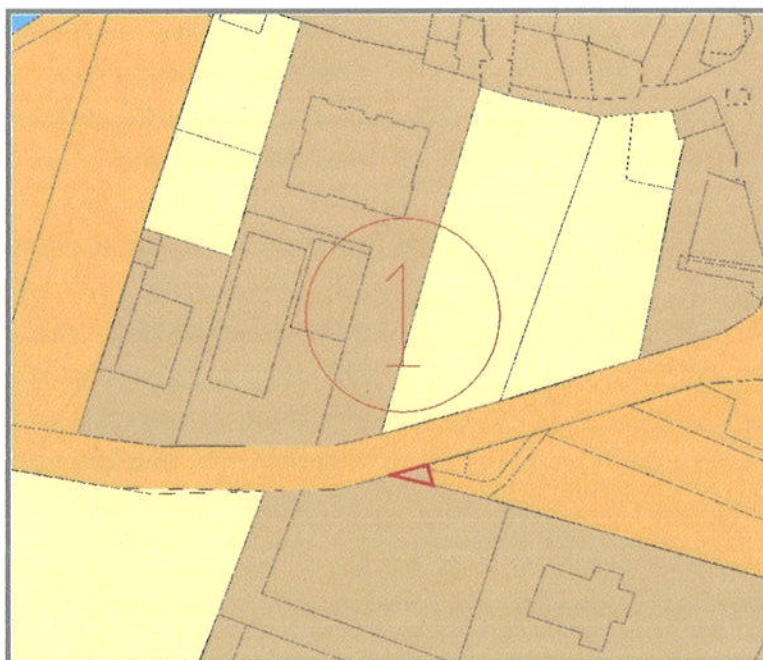
LEGENDA:

	AREE RESIDENZIALI		AREE A BOSCO, PASCOLO E PRATERIA ALPINA
	AREE PRODUTTIVE		STRADE DI IMPORTANZA PRIMARIA
	AREE RICREATIVE		STRADE DI IMPORTANZA SECONDARIA
	AREE AGRICOLE		
	CAMPEGGI		Individuazione dell'ambito oggetto di variante




B. ESTRATTO "CARTA DEL VALORE D'USO DEL SUOLO ATTUALE"



C. ESTRATTO "CARTA DEL VALORE D'USO DEL SUOLO DI VARIANTE"



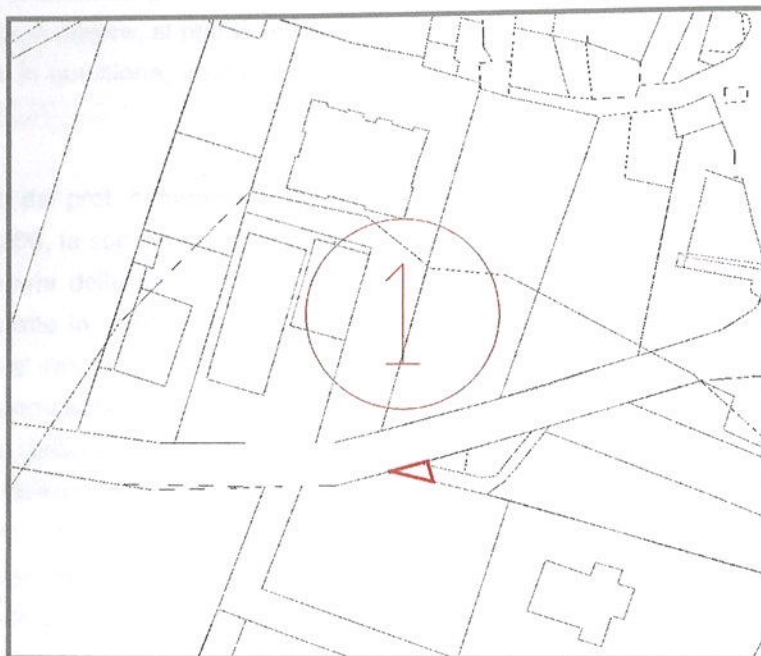
LEGENDA:

	TRASCURABILE
	MODERATO
	MEDIO
	ELEVATO
	MOLTO ELEVATO

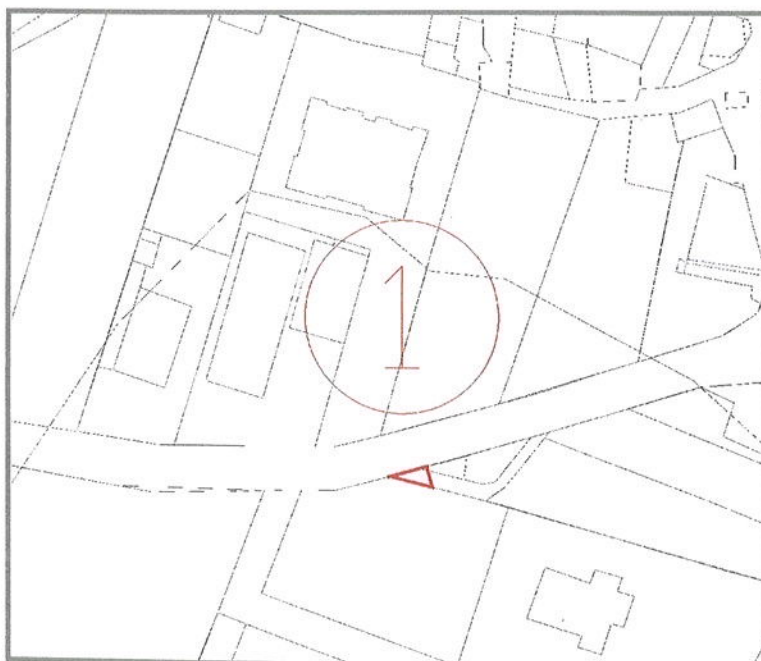


Individuazione dell'ambito oggetto di variante

D. ESTRATTO "CARTA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO DEL P.G.U.A.P. ATTUALE"



E. ESTRATTO "CARTA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO DEL P.G.U.A.P. DI VARIANTE"



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 *

La specifica modifica normativa in oggetto è il risultato di un aggiustamento – doveroso sotto il profilo giuridico – reso necessario a seguito di una controversa e singolare vicenda sviluppatasi tra cittadino e Amministrazione comunale a partire dalla fine dell'anno 2000.

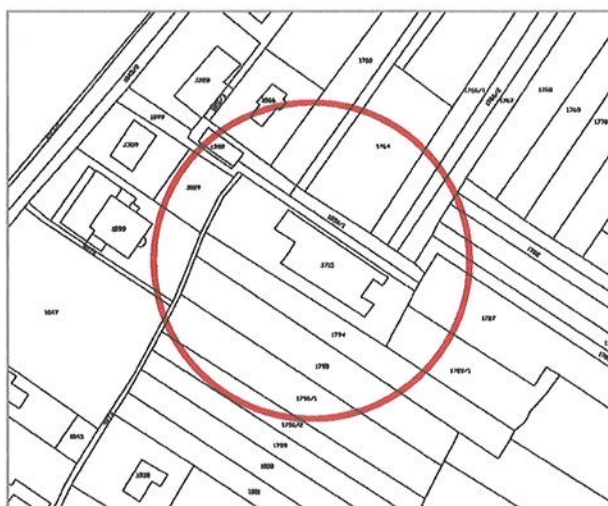
Prima di esplicitare il raffronto tra lo stato della pianificazione vigente e le nuove previsioni introdotte attraverso la variante in essere, si ritiene opportuno procedere tracciando i punti salienti della cronistoria seguita dalla pratica in questione, analizzando il contesto entro il quale vanno collocate le nuove scelte programmatiche.

Con nota individuata dal prot. comunale n. 29343, di data 31 ottobre 2000, la società Fiordaliso s.r.l., in qualità di proprietaria delle pp. ff. 1794 e 1795 del c.c. di Arco, inserite in "aree per attrezzature ricettive e alberghiere" (ex art. 19 delle N.T.A. del P.R.G.) per una superficie pari a circa mq 2.565, ha richiesto il rilascio della concessione edilizia per la costruzione di un edificio ad uso alberghiero.

La richiesta è stata attentamente valutata dal funzionario responsabile del procedimento e quindi portata all'attenzione della Commissione edilizia comunale (C.E.C.) nella seduta del 23 novembre 2000.

Con nota prot. comunale n. 227, di data 3 gennaio 2001, è stato comunicato il parere favorevole espresso dalla C.E.C., evidenziando che i lavori di cui alla richiesta avrebbero potuto trovare inizio subordinatamente alla presentazione dei documenti di rito.

Peraltro, merita evidenziare che il rilascio della concessione edilizia fu subordinato alla stipulazione di una convenzione tra l'Amministrazione comunale e la società richiedente, al fine di realizzare le necessarie opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento alla viabilità esistente, in quanto non



LOCALIZZAZIONE DELL'AMBITO IN OGGETTO –
estratto mappa catastale



PROPRIETÀ FIORDALISO S.R.L.
pp. ff. 1794 e 1795 c.c. ARCO
DI CUI A DESTINAZIONE RICETTIVA-ALBERGHIERA
circa 2.565 mq

* a supporto della presente variante puntuale si veda quanto inserito nello specifico capitolo della *Relazione sulle osservazioni e controdeduzioni* concernente il recepimento delle osservazioni contenute nella valutazione tecnica del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio prot. n. 1384 – VT n. 65/09 di data 14 settembre 2009

ritenuta idonea per consentire il transito indotto dalla struttura alberghiera proposta.

Successivamente, con comunicazione prot. comunale n. 3236, di data 2 febbraio 2001, un comitato locale, all'uopo costituitosi, ha inviato una nota all'Amministrazione comunale, con la quale ha sollevato dei dubbi in merito alla compatibilità urbanistica del progetto in questione con la normativa urbanistica "vigente" [PER INCISO VA DETTO CHE LA STRUMENTAZIONE VIGENTE AL 2001 IN RIFERIMENTO A QUESTO SPECIFICO AMBITO ERA DIVERSA DA QUELLA VIGENTE ALLO STATO ATTUALE IN QUANTO MODIFICATA DALLA VARIANTE N. 1 ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G., ENTRATA IN VIGORE A TUTTI GLI EFFETTI CON DECORRENZA DAL 5 NOVEMBRE 2003, DOPO ESSERE STATA APPROVATA DALLA G.P. CON DEL. N. 2809 D.D. 23 OTTOBRE 2003, PUBBLICATA SUL BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE IN DATA 4 NOVEMBRE 2003].

Specificamente, il comitato ha ribadito che nel contesto della zona interessata dalla richiesta di nuovo insediamento, secondo un'interpretazione coerente delle norme del P.R.G., potrebbero trovare localizzazione solamente ed esclusivamente degli interventi finalizzati all'ampliamento dei manufatti esistenti e non già l'insediamento di autonome quanto indipendenti strutture ricettive.

Nella nota del comitato, inviata all'Amministrazione comunale e agli uffici provinciali competenti, si è altresì sollecitato un approfondimento della normativa urbanistica in questione al fine di chiarire ogni perplessità.

Con nota prot. comunale n. 4663, di data 14 marzo 2001, l'Assessore all'edilizia privata del Comune di Arco e il Dirigente dell'Area tecnica comunale hanno ritenuto necessario informare la Provincia, richiedendo nel contempo un parere relativamente all'interpretazione normativa della disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

Il Dirigente del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio della P.A.T. ha espresso il parere richiesto con nota individuata dal prot. comunale n. 8058, di data 23 marzo 2001, sottolineando che l'interpretazione logica per quanto attiene la fattispecie presentata non può che essere orientata ad ammettere il solo ampliamento della struttura esistente e non a consentire nuovi ed autonomi interventi.

Sulla scorta del panorama fattuale di cui sopra, la pratica in questione è stata ridiscussa dalla C.E.C. nella seduta di data 19 aprile 2001 e dopo idonea valutazione la commissione ha ritenuto opportuno esprimersi favorevolmente al rilascio della concessione richiesta.

Nel verbale della C.E.C. si apprende che il parere favorevole è fondato sul fatto che dalle disposizioni, sia normative che cartografiche del P.R.G. "non è dato ricavare, come invece vorrebbe il comitato dei residenti, che la possibilità di utilizzo edificatorio della nuova area sia limitata al solo ed esclusivo scopo di ampliare l'attività esistente sull'area limitrofa".

Dal verbale si evidenzia peraltro "che il P.R.G. pur distinguendo le zone ricettivo-alberghiere in *zone esistenti di completamento* e in *zone di nuova formazione* non riporta a livello cartografico alcuna distinzione, cosicché la qualificazione dell'area oggetto di intervento nell'una o nell'altra fattispecie va effettuata di volta in volta sulla base delle caratteristiche oggettive di edificazione pregressa del lotto edificando".

Sulla scorta di quanto ribadito la C.E.C. ha altresì evidenziato quanto segue: "sulla base di siffatto criterio si è ritenuto condurre la fattispecie in esame all'ipotesi di nuova formazione di cui al comma quinto dell'art. 19 delle N.T.A.".

Stante la complessità della problematica e con espresso riferimento alla diversità dei pareri espressi, da un lato da parte del Servizio urbanistica della P.A.T. e dall'altro dalla C.E.C., il Dirigente dell'Area tecnica ha ritenuto fondamentale, prima di esprimersi definitivamente sulla richiesta di concessione edilizia, effettuare ulteriori approfondimenti.

In tal senso, con nota prot. comunale n. 13065, di data 14 maggio 2001, il Dirigente dell'Area tecnica ha

richiesto al prof. arch. Enzo Siligardi, in qualità di estensore del P.R.G. del Comune di Arco, un parere afferente la disciplina urbanistica e/o la volontà pianificatoria relativa alle zone per attrezzature ricettive ed alberghiere disciplinate dall'art. 19 delle N.T.A..

Il prof. arch. Enzo Siligardi, dopo aver preso visione del problema ha rassegnato un parere specificante nel dettaglio la disciplina normativa: "sulle *zone esistenti di completamento* sono escluse le trasformazioni urbanistiche diverse da quelle collegate agli interventi edilizi su edifici già esistenti, mentre l'insediamento di nuove strutture ricettive ed alberghiere è consentito esclusivamente sulle *zone di nuova formazione*. Nonostante quindi la norma in questione individui dei margini di intervento edilizio piuttosto consistenti, tutte le trasformazioni urbanistiche sulle *zone di completamento* dovranno necessariamente connotarsi quali ampliamenti di strutture ricettive ed alberghiere già esistenti e dunque risultare strutturalmente e funzionalmente collegabili a queste ultime".

Ed ancora: "il distinguo operato nelle N.T.A. del P.R.G. trova facile ed evidente traduzione a livello cartografico considerando come siano identificabili quali *zone esistenti di completamento* tutte quelle già compromesse dalla presenza di strutture ed insediamenti presenti sul territorio, mentre costituiscono *zone di nuova formazione* quelle completamente inedificate. Gli ampliamenti decisi in sede di pianificazione, peraltro talvolta anche cospicui, delle aree circostanti strutture già esistenti (dunque delle zone di completamento) rispondono alla logica di offrire alle realtà ricettive già presenti congrue opportunità di adeguamento dimensionale in relazione alle nuove esigenze di qualificazione del settore turistico".

Sulla scorta pertanto dei pareri e degli approfondimenti espressi dagli attori coinvolti sull'argomento, che non risultavano a disposizione dei membri della C.E.C. nella seduta del 19 aprile 2001, l'Amministrazione comunale ha ritenuto opportuno ridiscutere la pratica in questione nella seduta di data 17 maggio 2001.

La C.E.C. dopo aver fatto sintesi e disamina di tutti gli atti a disposizione dell'Amministrazione, e dopo aver approfondito in termini di dettaglio ogni aspetto giuridico e tecnico-normativo oggetto della richiesta, ha ritenuto definitivamente esprimere un parere contrario al rilascio della concessione individuando le pp. ff. 1794 e 1795 del C.c. di Arco come una zona per attrezzature ricettive-alberghiere del tipo "*zona esistente di completamento*".

Successivamente, con nota prot. comunale n. 14138, di data 24 maggio 2001, contestualmente al parere negativo della C.E.C., l'Amministrazione comunale ha inviato alla società Fiordaliso s.r.l. comunicazione di diniego relativamente alla richiesta prot. comunale n. 29343, di data 31 ottobre 2000, concedendo il termine di 30 giorni per la formulazione di eventuali controdeduzioni.

In data 21 giugno 2001 la Fiordaliso s.r.l. ha presentato le proprie osservazioni dirette a contestare la legittimità del suddetto diniego e ad insistere per l'accoglimento della richiesta di concessione edilizia.

In risposta l'Amministrazione comunale ha confermato le proprie motivazioni e con nota prot. comunale n. 22017, di data 20 agosto 2001, ha espresso il provvedimento definitivo di diniego relativamente alla richiesta prot. comunale n. 29343, di data 31 ottobre 2000, formulata dalla Società Fiordaliso s.r.l..

Come diretta conseguenza, nel mese di novembre 2001, i legali rappresentanti della società Fiordaliso s.r.l. hanno presentato ricorso presso il Tribunale regionale di Giustizia amministrativa, sede di Trento, contro il Comune di Arco in punto all'annullamento del provvedimento prot. comunale n. 22017, di data 20 agosto 2001, e di tutti gli atti connessi.

Il Tribunale regionale di Giustizia amministrativa ha risposto con sentenza n. 66/2003, di data 9 gennaio 2003, accogliendo il ricorso della società Fiordaliso s.r.l. e annullando, per effetto, gli atti col medesimo impugnati.

Alla luce dei precedenti sopra descritti, è ora possibile procedere all'approfondimento delle nuove scelte introdotte dalla variante al P.R.G. n. 9 e al vaglio delle argomentazioni che le supportano.

A livello normativo, le modifiche apportate sono finalizzate ad eliminare la mancata corrispondenza tra quanto disposto dall'art. 19, comma 2 delle N.T.A. del P.R.G., che nello specifico impone la distinzione tra "zone esistenti di completamento" e "zone di nuova formazione", e quanto riportato all'interno della cartografia di piano, che al contrario non identifica nessuna diversificazione.

Conseguentemente alla modifica di cui sopra, si ripristina, nello specifico delle pp. ff. 1794 e 1795 del c.c. di Arco, così come nei confronti di altre realtà simili ricadenti nel contesto comunale, l'effettiva possibilità di sfruttamento edilizio a destinazione ricettivo-alberghiera ribadendo inoltre l'importanza svolta dal settore alberghiero nell'ambito del sistema economico locale.

A supporto della nuova scelta di variante di favorire comunque la specifica iniziativa privata attraverso la revisione del summenzionato articolo delle N.T.A., in modo da consentire l'attribuzione delle reali possibilità edificatorie previste per il caso di specie, si rileva che:

1. il lotto formato dalla parte delle pp. ff. 1794 e 1795 del c.c. di Arco ricadente all'interno del perimetro dell'"aree per attrezzature ricettive e alberghiere", presenta di fatto un'estensione consistente, di molto superiore al parametro della superficie minima di intervento, pari a mq 1.500, fissato dal P.R.G. vigente come vincolo per i nuovi interventi edificatori. La cospicua potenzialità edificatoria del lotto consentirebbe, sempre ai sensi di quanto previsto dall'art. 19 per le "zone di nuova formazione", l'aggiunta di oltre mc 6.000 e pertanto la realizzazione di un edificio completamente nuovo ed autonomo rispetto a quello preesistente.
2. risulta difficile compatibilizzare l'esercizio esistente (ristorante "Boccon d'oro", ex "Capannina") con la destinazione di zona ricettivo-alberghiera. L'attività svolta (ristorante) è di fatto un'attività complementare a quella ricettiva, che quindi non soddisfa le intenzioni pianificatorie che hanno determinato l'attribuzione della specifica destinazione di zona, e soprattutto, determinando sull'ambito la condizione di "zona esistente di completamento", ne preclude l'ulteriore potenziale valorizzazione.
3. la vittoria di primo grado della società Fiordaliso s.r.l., sancita dalla sentenza del Tribunale regionale di Giustizia amministrativa di Trento, assicura ai privati il diritto di ottenere il rilascio della concessione edilizia per la costruzione di un edificio ad uso alberghiero sul terreno di proprietà. In caso di inadempienza della parte pubblica, gli stessi sono legittimati a chiedere il risarcimento dei danni subiti avviando un contenzioso dall'esito incerto e sicuramente costoso. Risulta quindi di pubblico interesse intervenire in modo tale da ammettere la legittimità della concessione in oggetto attraverso i dovuti aggiustamenti normativi; senza contare gli indubbi benefici connessi al valore aggiunto apportato dalla realizzazione della nuova struttura, sia in termini di sviluppo turistico che occupazionale.

Le proposte avanzate dalla variante n. 9 si concretizzano quindi nelle modifiche normative evidenziate nelle pagine seguenti:

Testo eliminato

Testo adeguato

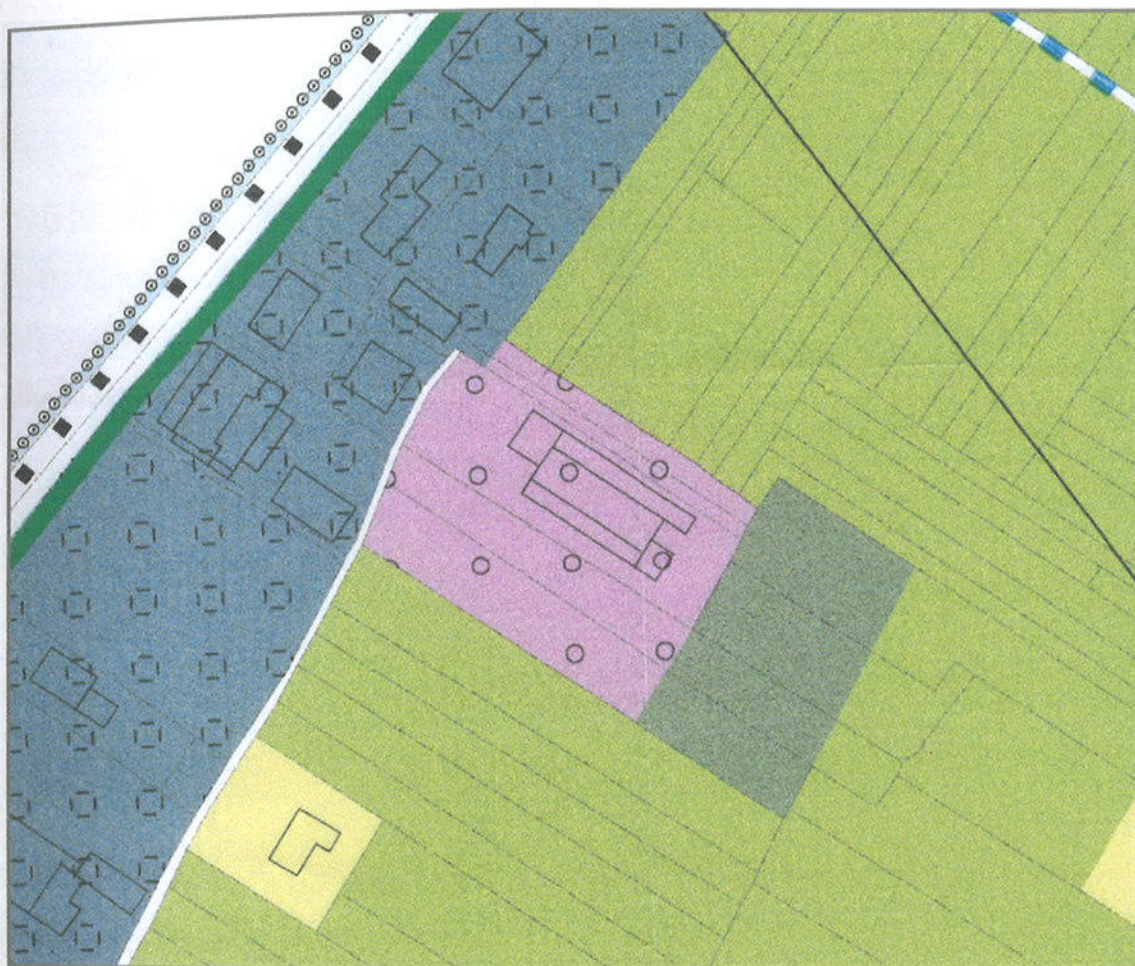
NORME IN VIGORE	PROPOSTE DI VARIANTE
<p>ART. 19 - AREE PER ATTREZZATURE RICETTIVE E ALBERGHIERE</p> <p>1. Le aree per attrezzature ricettive e alberghiere sono destinate ad accogliere gli insediamenti a carattere turistico, come definiti dalla L.P. 15.05.2002, n. 7. Le residenze turistiche alberghiere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

<ul style="list-style-type: none"> • distanza dai fabbricati: ml. 12,50; • distanza dalle strade: vedi art. 5; • distanza minima dalle zone servizi: ml. 6,25; • distanze delle sopraelevazioni: vedi art. 5; • demolizioni e ricostruzioni: vedi art. 5; • dotazione di parcheggi: vedi art. 9; • rapporto di verde alberato minimo: 30%. 	<ul style="list-style-type: none"> • distanze delle sopraelevazioni: vedi art. 5; • demolizioni e ricostruzioni: vedi art. 5; • dotazione di parcheggi: vedi art. 9; • rapporto di verde alberato minimo: 30%.
<p>5. Il volume da destinare ad abitazione nelle zone ricettive ed alberghiere esistenti e di nuova formazione non può essere superiore a 400 mc. e non può superare il 15% del volume totale emergente.</p>	<p>3. Il volume da destinare ad abitazione nelle aree per attrezzature ricettive e alberghiere non può essere superiore a 400 mc. e non può superare il 15% del volume totale emergente.</p>
<p>6. Gli edifici esistenti, con destinazioni d'uso diverse da quelle previste dalle norme di zona (vedi definizione Art. 5), possono mantenere le destinazioni in atto. Gli interventi edificatori devono rispettare le destinazioni ed i parametri di zona su tutti i nuovi volumi.</p>	<p>4. Invariato</p>
<p>7. Per i comparti contrassegnati con il cartiglio di cui all'art. 4, comma 10, delle Norme di Attuazione, è obbligatoria la stesura di piano attuativo.</p>	<p>5. Invariato</p>

A livello cartografico, le modifiche apportate dalla variante n. 9, relativamente all'ambito in oggetto, consistono:

- in un intervento correttivo volto a sanare un'imprecisione che vede erroneamente ricompresa nelle adiacenti aree per attività commerciali incidenti su via Santa Caterina, anche il tratto di strada di proprietà comunale, individuato dalla p.f. 4274 del c.c. di Arco, che assicura l'accesso all'interna "area per attrezzature ricettive e alberghiere";
- nella previsione del potenziamento sull'intero tratto viario necessario al raggiungimento dell'area.

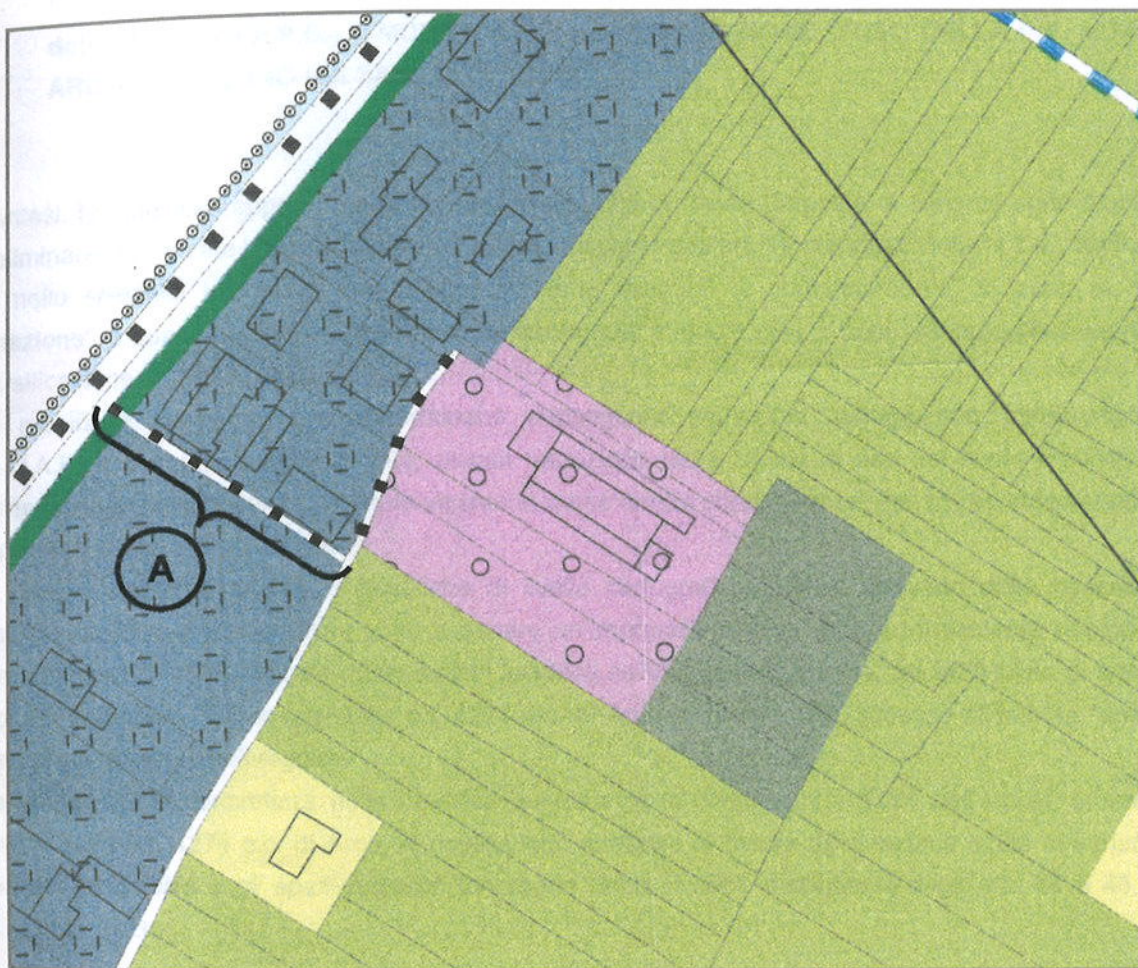
Mediante le modifiche in parola, cambio della destinazione d'uso della p.f. 4274 c.c. di Arco da "area per attività commerciali" ad "area per la viabilità e gli spazi pubblici", categoria "altre strade" disciplinata dall'art. 44 delle N.T.A. del P.R.G., oltre alla previsione del potenziamento, si definisce, anche in termini cartografici, oltre che reali, una viabilità comunale contraddistinta da una propria fascia di rispetto stradale (ex art. 46 delle N.T.A. del P.R.G.) nell'ambito della quale sono consentiti gli interventi di potenziamento necessari in previsione del transito indotto dalla probabile nuova struttura alberghiera.



ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

sc. 1 : 2.000

-  AREE PER ATTREZZATURE
RICETTIVE E ALBERGHIERE
-  AREE PER LA VIABILITÀ E
GLI SPAZI PUBBLICI –
cat. ALTRE STRADE
-  VERDE PRIVATO



VARIANTE N. 9 AL P.R.G. – Proposta di modifica della destinazione della p.f. 4274 del c.c. di Arco.

sc. 1 : 2.000



AREE PER LA VIABILITÀ E
GLI SPAZI PUBBLICI –
cat. ALTRE STRADE



INDIVIDUAZIONE DELLA STRADA
COMUNALE DI CONNESSIONE TRA
L'AREA PER ATTREZZATURE
RICETTIVE E ALBERGHIERE E LA
S.S. 45 bis - VIA S. CATERINA



PREVISIONE DI POTENZIAMENTO

2.BIS VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CONCERNENTI 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

In sintesi, le modifiche apportate a livello normativo dalla presente proposta di variante sono finalizzate ad eliminare la mancata corrispondenza tra quanto disposto dall'art. 19 comma 2 delle N.T.A. del P.R.G., che nello specifico impone la distinzione tra "zone esistenti di completamento" e "zone di nuova formazione", e quanto riportato all'interno della cartografia di piano, che al contrario non identifica alcuna diversificazione.

Tali modifiche normative non determinano conseguenti variazioni sull'apparato cartografico del P.G.U.A.P. non comportando, di fatto, alcuna variazione della classe di uso del suolo prevista dalla strumentazione pianificatoria comunale vigente e, come diretta conseguenza, non implicando neppure un aggravamento della classe rischio.

Per quanto concerne invece le modifiche di livello cartografico, queste derivano dalla necessità di compiere un intervento correttivo volto a sanare un'imprecisione che vede erroneamente ricompresa nelle adiacenti "aree per attività commerciali" incidenti su Via Santa Caterina, anche il tratto di strada di proprietà comunale, individuato dalla p.f. 4274 c.c. di Arco, che assicura l'accesso all'interna "area per attrezzature ricettive e alberghiere".

Tale correzione si concretizza nella modifica puntuale della destinazione d'uso dell'ambito individuato appunto dalla p.f. 4274 c.c. di Arco, al quale viene attribuita la nuova destinazione d'uso di variante di "area per la viabilità e gli spazi pubblici", categoria "altre strade", disciplinata dagli artt. 44 e 46 delle N.T.A. del P.R.G..

Alla luce di quanto premesso, si puntualizza che la **modifica cartografica** di cui sopra, anche se comporta una variazione della classe di uso del suolo originario, definita nello specifico dalla compresenza delle seguenti categorie: "aree produttive" (PROD - Vu = 0,57), "aree ricreative" (RIC - Vu = 0,45) e "strade di importanza primaria" (VIAPRI - Vu = 0,93), a "strade di importanza secondaria" (VIASEC - Vu = 0,48), calandosi su un sito ricadente in aree con classe di pericolo "trascurabile", **non comporta un aggravamento del rischio esistente** [vedi "TABELLA 2: VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE"].

In analogia a quanto sviluppato nell'ambito del precedente capitolo 1.bis, a seguito della "Tabella 2" sono inseriti gli estratti cartografici rispettivamente della:








- A. "Carta della pericolosità idrogeologica",
- B. "Carta del valore d'uso del suolo attuale",
- C. "Carta del valore d'uso del suolo di variante",
- D. "Carta del rischio idrogeologico del P.G.U.A.P. attuale",
- E. "Carta del rischio idrogeologico del P.G.U.A.P. di variante",

riportanti le modifiche, di cui sopra, rilevate rispetto alla cartografia del rischio idrogeologico del P.G.U.A.P. vigente e sviluppati sulla base di cartografie informatizzate e georeferenziate per consentire il successivo raffronto in automatico da parte delle competenti strutture provinciali.

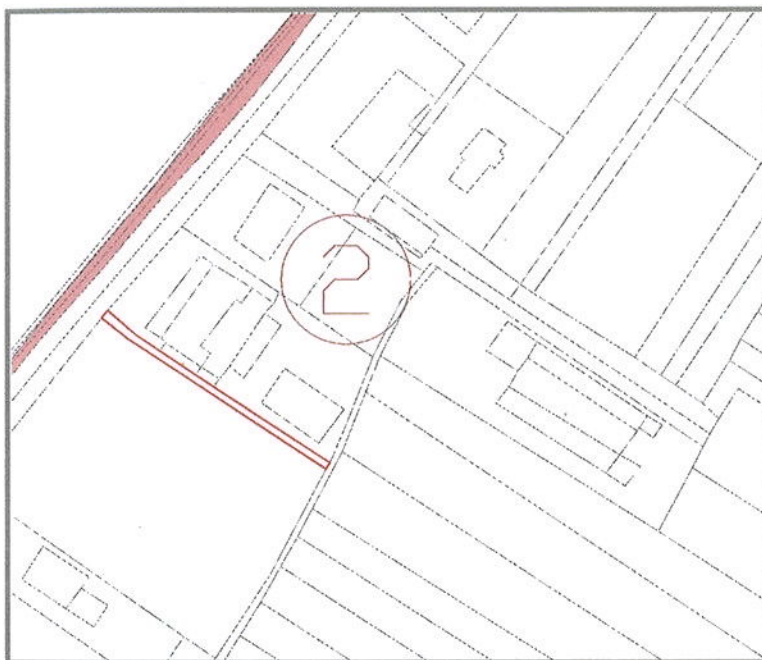
TABELLA 2:
VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

Descrizione Variante	Classe di pericolo	Classe di uso del suolo attuale			Classe di uso del suolo variante	Classe di rischio attuale	Classe di rischio variante
		PROD $V_u = 0,57$	VIAPRI $V_u = 0,93$	RIC $V_u = 0,45$			
Modifica puntuale della destinazione d'uso della p.f. 4274 c.c. Arco sita in Via Santa Caterina.	Trascurabile				VIASEC $V_u = 0,48$	Trascurabile (R0)	Trascurabile (R0)

LEGENDA:

-  TRASCURABILE
-  AREE A BASSA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA
-  AREE A MODERATA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA
-  AREE AD ELEVATA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA
-  AREE AD ELEVATA PERICOLOSITÀ VALANGHIVA
-  AREE AD ELEVATA PERICOLOSITÀ DI ESONDAZIONE
-  Individuazione dell'ambito oggetto di variante

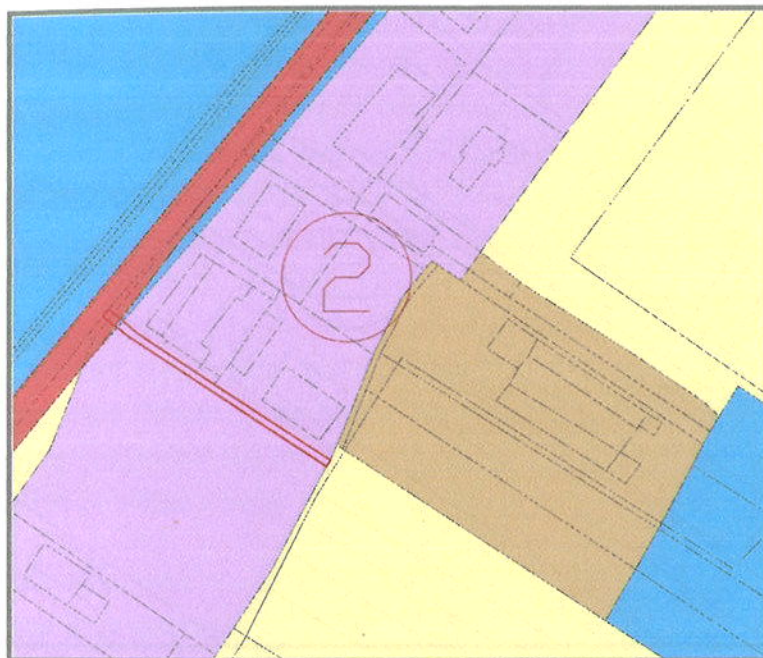
A. ESTRATTO "CARTA DELLA PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA"



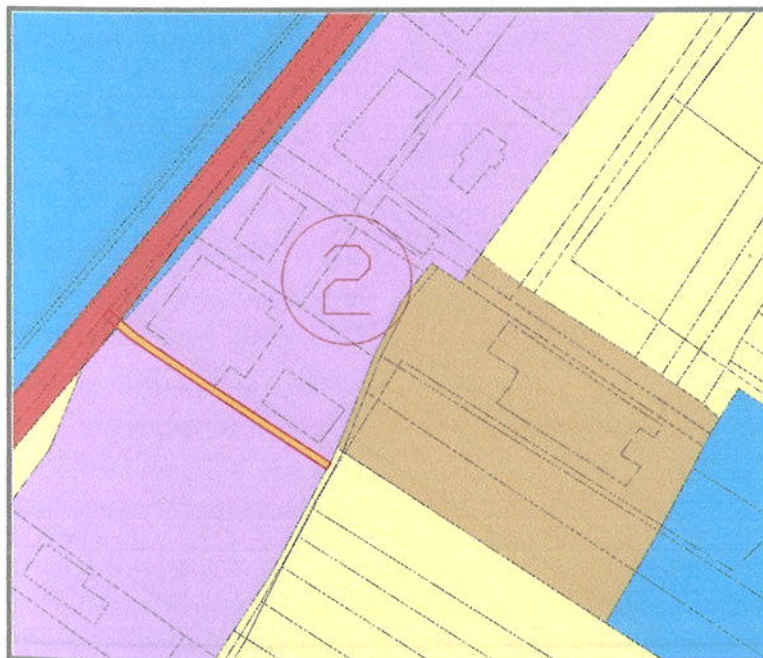
LEGENDA:

	AREE RESIDENZIALI		AREE A BOSCO, PASCOLO E PRATERIA ALPINA
	AREE PRODUTTIVE		STRADE DI IMPORTANZA PRIMARIA
	AREE RICREATIVE		STRADE DI IMPORTANZA SECONDARIA
	AREE AGRICOLE		
	CAMPEGGI		Individuazione dell'ambito oggetto di variante

B. ESTRATTO "CARTA DEL VALORE D'USO DEL SUOLO ATTUALE"



C. ESTRATTO "CARTA DEL VALORE D'USO DEL SUOLO DI VARIANTE"



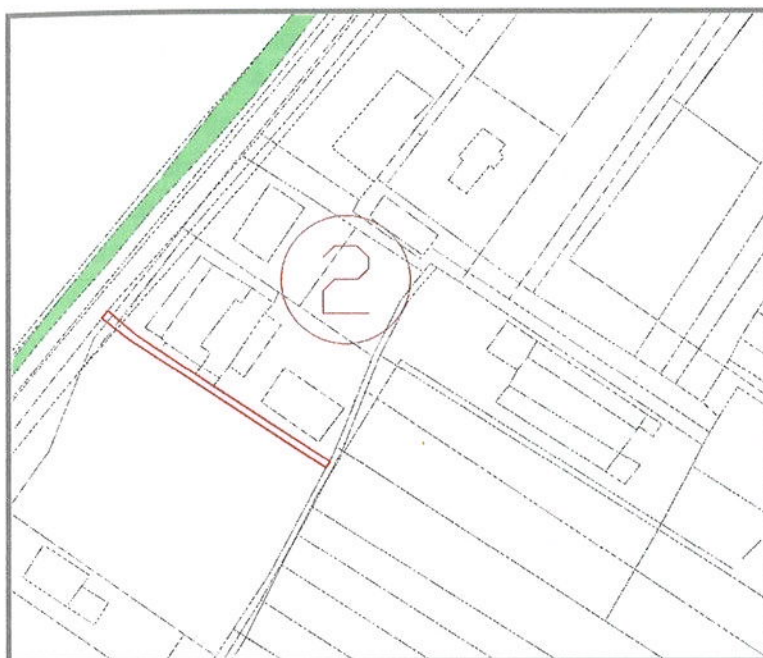
LEGENDA:

	TRASCURABILE
	MODERATO
	MEDIO
	ELEVATO
	MOLTO ELEVATO



Individuazione dell'ambito oggetto di variante

D. ESTRATTO "CARTA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO DEL P.G.U.A.P. ATTUALE"

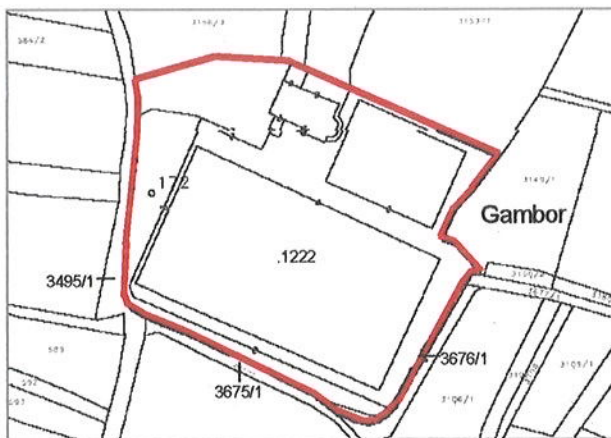


E. ESTRATTO "CARTA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO DEL P.G.U.A.P. DI VARIANTE"



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 *

Nell'ambito del contesto del centro sportivo "Gianni Caproni", individuato dalla p.ed. 1222 del c.c. di Oltresarca, si rende necessario compatibilizzare, dal punto di vista urbanistico, un manufatto realizzato in legno e di modeste dimensioni (3 ml di larghezza per 4 ml di lunghezza), utilizzato quale biglietteria, collocato nella parte pertinenziale del campo da gioco individuata come "*area per parcheggi pubblici*" (ex art. 33 delle N.T.A. del P.R.G.).



LOCALIZZAZIONE DELL'AMBITO IN OGGETTO –
estratto mappa catastale

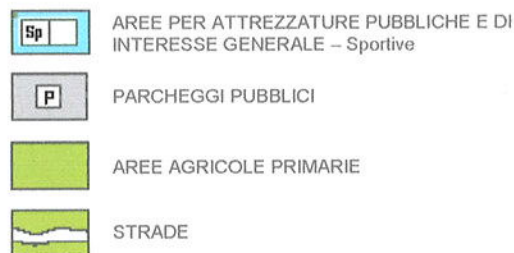
Allo stato attuale, la struttura in questione risulta ricompresa nell'ambito della fascia di rispetto stradale generata da via Repubblica che delimita l'area a parcheggio lungo la totalità del lato ovest dello stesso.

Il manufatto non risulta compatibile nemmeno in riferimento alle funzioni ammesse negli ambiti a parcheggio pubblico, mentre, al contrario, risulterebbe conforme se collocato internamente all'area individuata come *"aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale – SP: area per attrezzature sportive"* (ex art. 31 delle N.T.A. del P.R.G.) che ricomprende la restante parte del centro sportivo.

Dal momento che lo spazio non si addice alla realizzazione di un parcheggio pubblico, che numerosi spazi per la sosta aperti ai fruitori e al pubblico sono realizzati nella zona nord-ovest dell'area a destinazione sportiva, che la struttura in questione occupa la posizione più consona, prossima all'accesso al campo da gioco, e poiché non è possibile individuare per la stessa un'altra



ESTRATTO P.R.G. VIGENTE



INDIVIDUAZIONE DELLA LOCALIZZAZIONE DELLA STRUTTURA ADIBITA A BIGLIETTERIA A SERVIZIO DEL CENTRO SPORTIVO

* la presente variante puntuale viene integrata rispetto alla versione di prima adozione a seguito del recepimento della valutazione tecnica del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio prot. n. 1384 – VT n. 65/09 di data 14 settembre 2009, a supporto si veda lo specifico capitolo della *Relazione sulle osservazioni e controdeduzioni*

plausibile soluzione localizzativa, "valida" anche ai sensi delle disposizioni del piano vigente, la variante in essere procede su due fronti:

- riducendo l'ampiezza della fascia di rispetto stradale generata da via Repubblica, individuata dalla p.f. 3495/1 del c.c. di Oltresarca e facente parte dei beni demaniali del Comune di Arco, in corrispondenza del tratto viario delimitante l'area a parcheggio pubblico;
- estendendo l'*"area per attrezzature pubbliche e di interesse generale - SP: area per attrezzature sportive"* fino a comprendere la localizzazione del manufatto.

Per quanto attiene la fascia di rispetto stradale, va precisato che ai sensi di quanto disposto dall'art. 44 delle N.T.A. del P.R.G. - concernente le *"aree per la viabilità e gli spazi pubblici"* -, il tratto di strada confinante con l'ambito interessato dalla variante risulta compreso nella categoria dimensionale "altre strade" che allo stato di fatto, a norma dell'art. 46 delle N.T.A. del P.R.G. - concernente le *"aree di rispetto delle strade"* -, genera una fascia di rispetto di ampiezza pari a 5 metri.

Per le disposizioni normative sopra richiamate, *"nelle fasce di rispetto dei tracciati stradali è vietata qualsiasi nuova edificazione, 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 e di distribuzione di carburante con relativi servizi"*, ed è inoltre esclusa la possibilità di ricorrere all'istituto della deroga urbanistica, previsto dall'art. 104 della Legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e s.m.i..

Alla luce di quanto fin qui premesso, la variante n. 9 azzera la fascia di rispetto stradale determinata da via Repubblica, limitatamente al tratto che si sviluppa in aderenza all'area destinata a parcheggio pubblico nella quale è collocata la struttura accessoria sopra descritta, per complessivi ml. 80 circa, e mq. 400 circa, fino all'incrocio con via Gambor.

Per inciso si ricorda che il presente intervento di variante di fatto costituisce il prolungamento della soppressione della fascia di rispetto stradale attuata lungo il margine sud del centro sportivo "Gianni Caproni" attraverso quanto disposto dalla precedente variante n. 7 al P.R.G..

Sempre ai fini dell'eliminazione della fascia di rispetto di cui sopra, con la presente variante viene altresì integrato l'art. 46 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, come indicato nella pagina seguente:

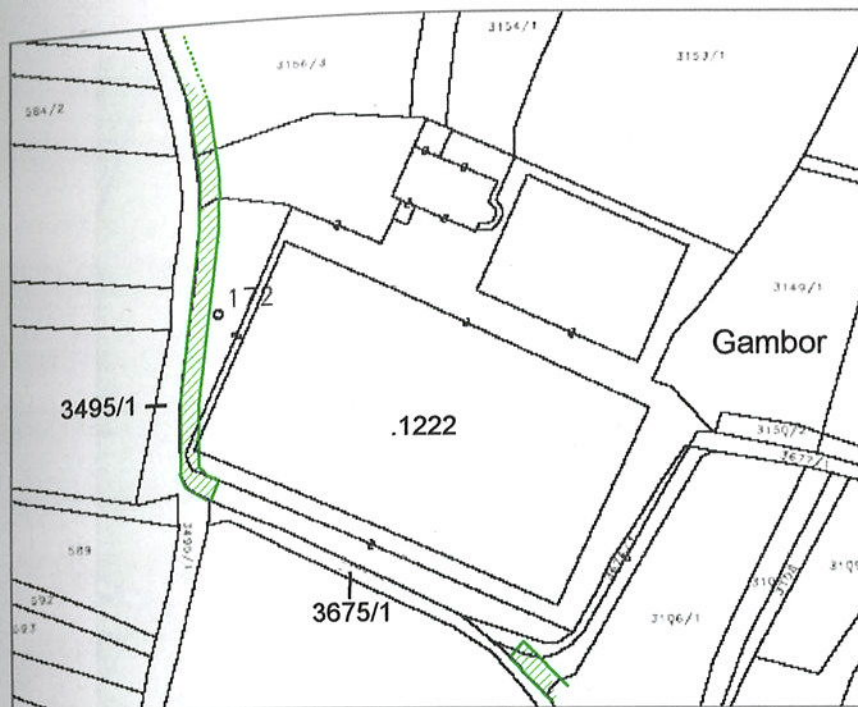
testo-eliminato

testo aggiunto

NORME IN VIGORE	PROPOSTE DI VARIANTE
ART. 46 - AREE DI RISPETTO DELLE STRADE Commi 1. → 14. ... <i>omissis</i> ... 14 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.ffa. 2134 e 3133 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. 14 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. 14 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 partire dall'incrocio con via Repubblica. Commi 15. → 16. ... <i>omissis</i> ...	ART. 46 - AREE DI RISPETTO DELLE STRADE Commi 1. → 14. Invariati 14 bis. Invariato 14 ter. Invariato 14 quater. Invariato 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 ter. a partire dall'incrocio con via Gambor. Commi 15. → 16. Invariati

INDIVIDUAZIONE DELLA FASCIA DI RISPETTO STRADALE INCIDENTE SULL'AMBITO DEL CENTRO SPORTIVO "GIANNI CAPRONI" –
Ai sensi degli artt. 44 e 46 delle N.T.A. del P.R.G. vigente e della precedente VARIANTE n. 7.

sc. 1 : 2.000

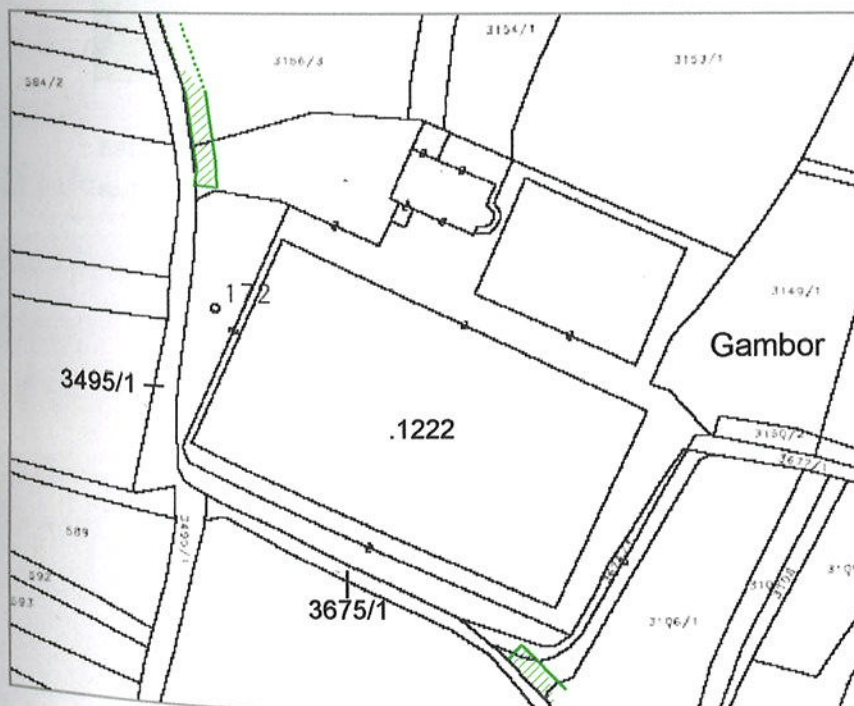


FASCIA DI RISPETTO
STRADALE COSÌ
CONFORMATA SULLA BASE
DI QUANTO DISPOSTO
DALLA PRECEDENTE
VARIANTE N. 7
AL P.R.G.

VARIANTE N. 9 AL P.R.G. –

Proposta di ulteriore soppressione parziale della fascia di rispetto stradale determinata sull'ambito in oggetto dall'infrastruttura viaria individuata dalla
p.f. 3495/1 del c.c. di Oltresarca.

sc. 1 : 2.000



FASCIA DI RISPETTO
STRADALE
CONFERMATO DALLA
VARIANTE

A livello cartografico, le modifiche apportate dalla variante n. 9, relativamente all'ambito in oggetto, consistono:



ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

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. – Proposta di modifica parziale della destinazione della p.ed. 1222 del c.c. di Oltresarca.

sc. 1 : 2.000

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

3.BIS VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CONCERNENTI LA COMPATIBILIZZAZIONE DELLA STRUTTURA IN LEGNO ALLESTITA PRESSO IL CENTRO SPORTIVO "GIANNI CAPRONI", RICADENTE NEL C.C. DI OLTRESARCA

In sintesi, le modifiche apportate a livello normativo dalla presente proposta di variante sono finalizzate a ridurre l'ampiezza della fascia di rispetto stradale generata da via Repubblica in corrispondenza del tratto viario delimitante l'area a parcheggio pubblico.

Tali modifiche normative non determinano conseguenti variazioni sull'apparato cartografico del P.G.U.A.P. non comportando, di fatto, alcuna variazione della classe di uso del suolo prevista dalla strumentazione pianificatoria comunale vigente e, come diretta conseguenza, non implicando neppure un aggravamento della classe rischio.

Per quanto concerne invece le modifiche di livello cartografico, queste derivano dalla necessità di rendere compatibile la localizzazione della struttura accessoria esistente estendendo l'*"area per attrezzature pubbliche e di interesse generale - SP: area per attrezzature sportive"* fino a comprendere la localizzazione del manufatto stesso, interessando quindi la totalità della p.ed. 1222 del c.c. di Oltresarca.

Alla luce di quanto premesso, si puntualizza che **tali modifiche**, anche se comportano una variazione della classe di uso del suolo originario da "strade di importanza secondaria" (VIASEC - $V_u = 0,48$) ad "aree ricreative" (RIC - $V_u = 0,45$), e calandosi su un sito ricadente in aree con classe di pericolo "trascurabile", **non comportano un aggravamento del rischio esistente** [vedi "TABELLA 3: VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE"].

A seguito della "Tabella 3" sono inseriti gli estratti cartografici rispettivamente della:








- A. "Carta della pericolosità idrogeologica",
- B. "Carta del valore d'uso del suolo attuale",
- C. "Carta del valore d'uso del suolo di variante",
- D. "Carta del rischio idrogeologico del P.G.U.A.P. attuale",
- E. "Carta del rischio idrogeologico del P.G.U.A.P. di variante",

riportanti le modifiche, di cui sopra, rilevate rispetto alla cartografia del rischio idrogeologico del P.G.U.A.P. vigente e sviluppati sulla base di cartografie informatizzate e georeferenziate per consentire il successivo raffronto in automatico da parte delle competenti strutture provinciali.

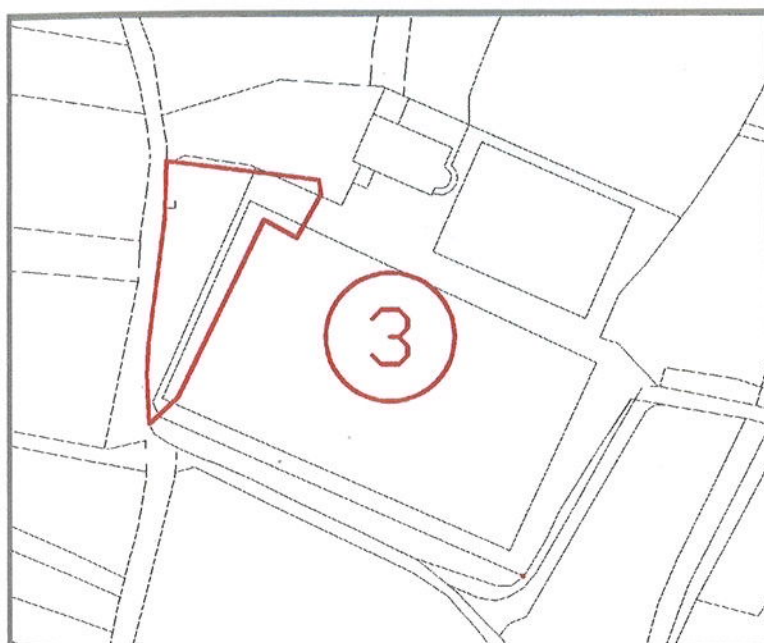
TABELLA 3:
VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

	Descrizione Variante	Classe di pericolo	Classe di uso del suolo attuale	Classe di uso del suolo variante	Classe di rischio attuale	Classe di rischio variante
	Modifica puntuale della destinazione d'uso dell'ambito individuato da parte della p.ed. 1222 del c.c. di Oltresarca.	Trascurabile	VIASEC $V_u = 0,48$	RIC $V_u = 0,45$	Trascurabile (R0)	Trascurabile (R0)

LEGENDA:

-  TRASCURABILE
-  AREE A BASSA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA
-  AREE A MODERATA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA
-  AREE AD ELEVATA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA
-  AREE AD ELEVATA PERICOLOSITÀ VALANGHIVA
-  AREE AD ELEVATA PERICOLOSITÀ DI ESONDAZIONE
-  Individuazione dell'ambito oggetto di variante

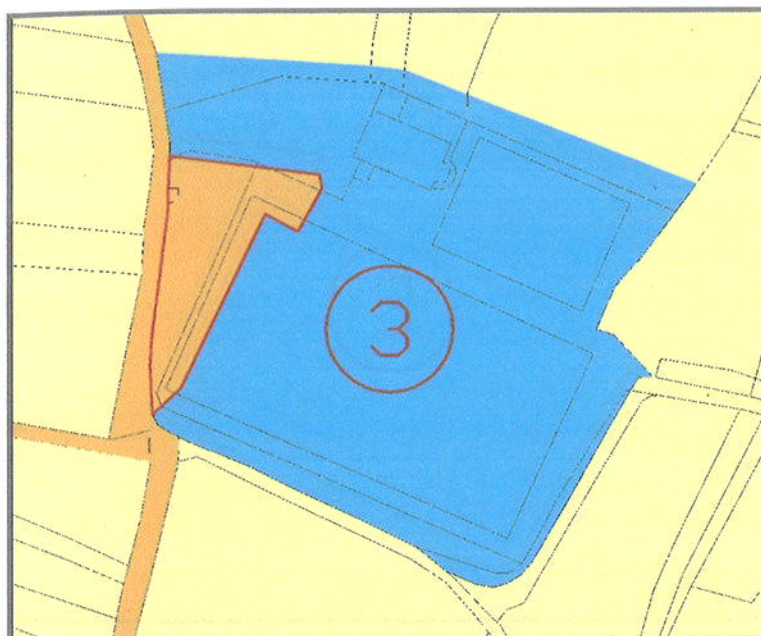
A. ESTRATTO "CARTA DELLA PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA"



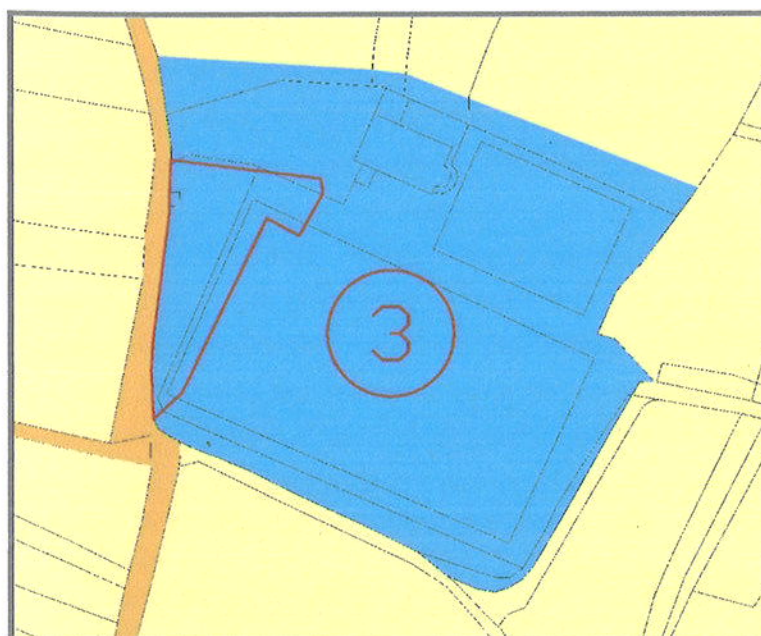
LEGENDA:

	AREE RESIDENZIALI		AREE A BOSCO, PASCOLO E PRATERIA ALPINA
	AREE PRODUTTIVE		STRADE DI IMPORTANZA PRIMARIA
	AREE RICREATIVE		STRADE DI IMPORTANZA SECONDARIA
	AREE AGRICOLE		
	CAMPEGGI		Individuazione dell'ambito oggetto di variante

B. ESTRATTO "CARTA DEL VALORE D'USO DEL SUOLO ATTUALE"



C. ESTRATTO "CARTA DEL VALORE D'USO DEL SUOLO DI VARIANTE"

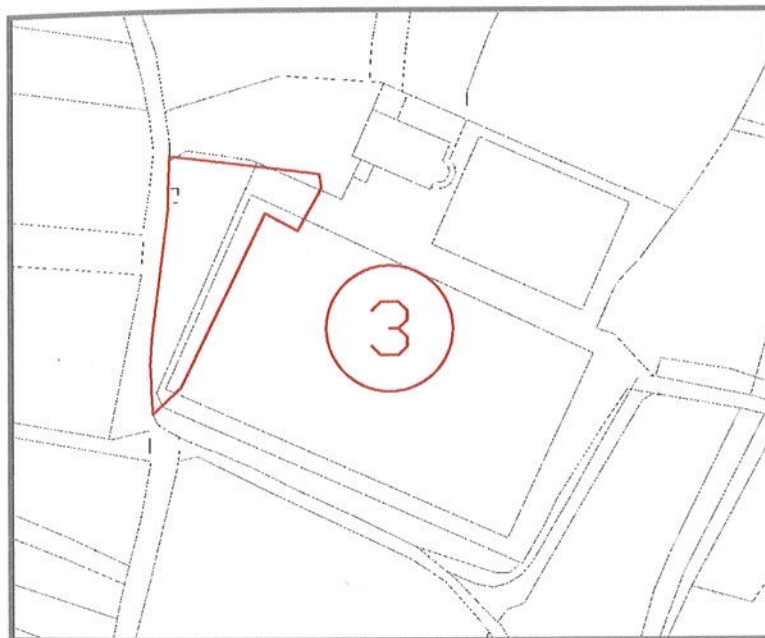


LEGENDA:



Individuazione dell'ambito oggetto di variante

D. ESTRATTO "CARTA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO DEL P.G.U.A.P. ATTUALE"



E. ESTRATTO "CARTA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO DEL P.G.U.A.P. DI VARIANTE"



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.) *

La presente proposta di variante si concretizza nella revisione di alcuni aspetti riguardanti il piano di lottizzazione di San Giorgio consistenti, nello specifico, in alcune precisazioni realizzate a livello cartografico, relativamente alla perimetrazione del piano attuativo, alla conformazione dell'area destinata a verde pubblico, all'individuazione di un'area per attrezzature scolastiche, e nella modifica puntuale del secondo, quarto e sesto comma dell'art. 76 delle N.T.A. del P.R.G., disciplinante il piano di lottizzazione medesimo.

L'ambito soggetto al piano attuativo n. 9 si colloca nel centro del quadrilatero individuato dall'intersezione della S.S. 45bis - Gardesana occidentale - e della parallela S.P. 118 - di San Giorgio - con le strade di connessione interna via Cavallo e via Passirone.

Un'area caratterizzata dalla presenza contrastante del centro di San Giorgio, con forma insediativa originaria ancora leggibile, e di impianti produttivi e residenziali di recente formazione, ubicati all'interno di un territorio a prevalente vocazione agricola senza seguire un disegno urbano coordinato.



AMBITO OGGETTO DI VARIANTE – estratto mappa catastale

Allo stato attuale la delimitazione di piano racchiude attività produttive operanti nel settore edilizio e in quello della lavorazione del legno, che sono fonte di accentuato depauperamento del paesaggio oltre che di diversi disagi nei confronti delle vicine unità residenziali.

Il grande impatto visivo negativo prodotto dalle aree produttive, per forme e dimensioni eccezionali, rispetto all'edificato circostante e a quello tradizionale storico, poco distante, dei centri di San Giorgio e San Tomaso, costituisce infatti l'elemento detrattore principale della qualità visiva locale.

L'intervento programmato si prefigura come riequilibratore della situazione, anche ad indubbio beneficio del comparto territoriale circostante non direttamente coinvolto.

I problemi relativi alla necessità di intervenire attraverso la riqualificazione ambientale e urbanistica dei comparti produttivi Azzolini-Ferrari, hanno implicato l'individuazione di un ambito specifico di intervento unitario che preveda la riorganizzazione complessiva degli spazi attualmente occupati dagli insediamenti produttivi mediante il loro smantellamento e la realizzazione di una nuova espansione residenziale.

Secondo le previsioni di piano – espresse appunto all'interno dell'art.76 delle N.T.A. – l'intervento inerente l'ambito di lottizzazione di San Giorgio dovrà caratterizzarsi per un'organizzazione spaziale e

* la presente variante puntuale viene integrata rispetto alla versione di prima adozione a seguito del recepimento della valutazione tecnica del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio prot. n. 1384 – VT n. 65/09 di data 14 settembre 2009, a supporto si veda lo specifico capitolo della *Relazione sulle osservazioni e controdeduzioni*

funzionale particolarmente curata, volta anche all'integrazione e alla contemporanea qualificazione degli spazi circostanti.

A tal proposito si ricorda che con deliberazione n. 68 di data 11 ottobre 2005 il Consiglio comunale ha approvato il piano guida di San Giorgio (ai sensi dell'art. 53 della L.P. 22/1991 e s.m.i.), atto questo che deve precedere la redazione del piano di lottizzazione vero e proprio fornendo i criteri ordinatori complessivi.

Di seguito si riportano i punti oggetto della presente variante, in parte già parzialmente affrontati nel corso della redazione del piano guida più sopra citato.

A Modifica dell'art. 76, comma 2

La modifica consiste nell'inserimento del mero rimando all'art. 10 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, in riferimento alla specifica delle funzioni ammesse nell'ambito residenziale.

B Modifica dell'art. 76, comma 4, lettera b)

Il P.R.G. prevedeva, per la nuova edificazione, una volumetria emergente massima di 39.000 mc, a fronte di un indice di fabbricabilità territoriale massimo di 1,3 mc/mq, da applicarsi alla superficie territoriale del piano esclusa l'area a verde pubblico. I calcoli effettuati dimostrano un'incongruenza tra i due parametri citati, si evidenzia infatti che per ottenere una volumetria di 39.000 mc, l'indice di fabbricabilità territoriale massimo dovrebbe essere moltiplicato per la superficie complessiva del piano, compresa l'area a verde pubblico. Al fine di addivenire ad un'interpretazione non contraddittoria della norma si ritiene necessario modificare l'art. 76 comma 4 lettera b) delle N.T.A. del P.R.G. mantenendo come unico riferimento la volumetria emergente massima realizzabile, pari a 39.000 mc.

Inoltre, al fine di assicurare una quantità di superficie a verde, si ritiene opportuno inserire un nuovo parametro edificatorio relativo al rapporto di verde alberato minimo da rispettarsi nella nuova edificazione, stabilito nella percentuale del 30%, da applicarsi alla superficie territoriale del piano esclusa l'area a verde pubblico.

Infine, nell'intesa di consentire un maggiore sfruttamento delle superfici interrato e liberare così il più possibile le aree in superficie dai parcheggi privati, oltre a consentire l'adeguamento ai nuovi standard a parcheggio definiti dalla variante n. 8 al P.R.G., entrata in vigore a decorrere dal 24 settembre 2008, con la presente variante si modifica il rapporto di utilizzo interrato massimo portandolo dal 50% all'80%.

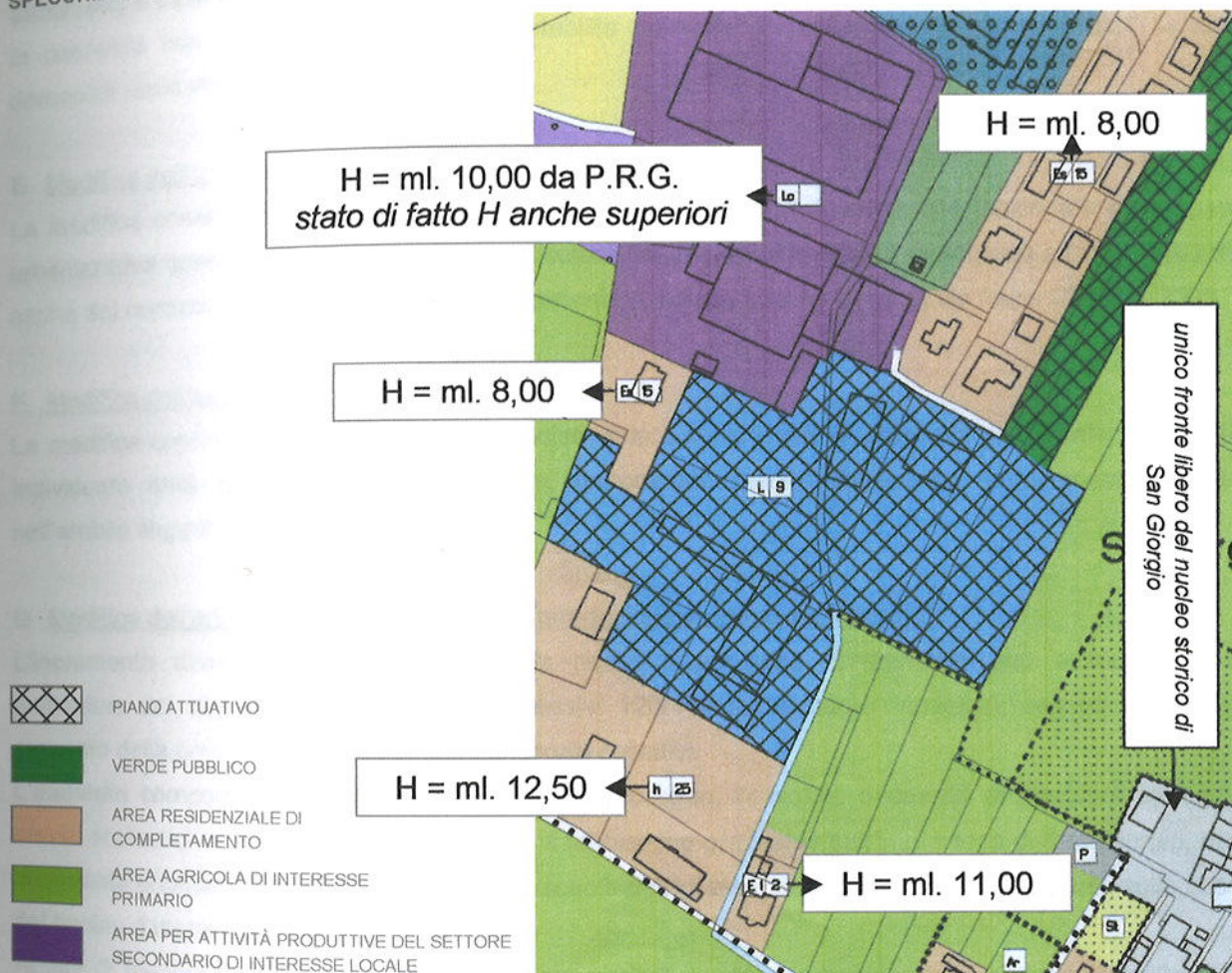
C Modifica dell'art. 76, comma 4, lettera c)

Il P.R.G. prevedeva, per la nuova edificazione, un'altezza non superiore a ml. 8,00, superabile esclusivamente per motivate e condivise esigenze progettuali, derivanti da scelte tipologiche, compositive o di disegno urbano, qualificanti l'intervento.

In riferimento è stata condotta un'analisi di contesto delle altezze caratterizzanti gli edifici prospicienti l'ambito soggetto a lottizzazione, definite nello specifico, così come meglio evidenziato nello specchietto esplicativo riportato di seguito, in ml. 8,00 per le "aree residenziali di completamento estensive" (ex art. 14 delle N.T.A. del P.R.G.) collocate lungo via Papa Giovanni XXIII e a margine dell'area Ferrari Legnami; in ml. 12,50 per le "aree residenziali di completamento intensive" (ex art. 16 delle N.T.A. del P.R.G.) collocate a confine del margine sud-ovest dell'ambito di lottizzazione; ml. 11,00 per la circoscritta "area residenziale di completamento semiestensiva" (ex art. 15 delle N.T.A. del P.R.G.) collocata più a

sud a ridosso del canale Galanzana e di via Passirone; in ml. 10,00 per le "aree per attività produttive del settore secondario di interesse locale" (ex art. 25 delle N.T.A. del P.R.G.) collocate a nord-ovest dell'ambito di intervento, che allo stato di fatto, costituendo una preesistenza rispetto alla definizione della strumentazione pianificatoria comunale vigente, risultano caratterizzate da immobili con altezze ben superiori a quelle imposte dal P.R.G. stesso.

SPECCHIETTO ESPLICATIVO – Altezze caratterizzanti il contesto immediatamente contermini all'ambito di lottizzazione



Alla luce di quanto descritto, tenendo conto che nelle immediate vicinanze del comparto soggetto a lottizzazione si sviluppa un tessuto urbano mediamente connotato da edifici caratterizzati da tre livelli fuori terra, che si apre l'unico fronte libero del nucleo storico di San Giorgio e che la zona limitrofa risulta prevalentemente caratterizzata da una destinazione agricola primaria, è parso opportuno definire maggiormente il quadro pianificatorio specifico già nell'ambito della variante in essere fissando quale altezza massima raggiungibile dalla nuova edificazione quella pari a ml. 9,50.

D Modifica dell'art. 76, comma 4, lettera e)

Gli approfondimenti condotti nel corso della redazione del piano guida di San Giorgio hanno permesso di definire con maggior cognizione di causa il quadro pianificatorio specifico, chiarendo che a fronte della ridotta volumetria realizzabile (39.000 mc) e della vastità della superficie soggetta a piano di lottizzazione (circa 25.000 mq), l'intervento, disattendendo parzialmente gli originari indirizzi di piano, non potrà

assicurare il raggiungimento dello sperato "effetto urbano" mediante la formazione di particolari spazi pubblici di aggregazione (piazza).

In risposta a questa imprecisione di prospettiva programmatica insita nel P.R.G., la riorganizzazione in questione svilupperà un parco residenziale a bassa densità, una sorta di quartiere giardino completamente svincolato dall'interferenza veicolare, caratterizzato da un ampio parco privato (di cui una parte, pari al 20 % del rapporto di verde alberato minimo, rappresentata da verde privato condominiale attrezzato) e dalla presenza qualificante del corso d'acqua di cui si auspica il recupero, compatibilmente e in coerenza con le previsioni di indirizzo stabilite dall'ente proprietario dello stesso (P.A.T. – beni demaniali ramo acque).

E Modifica dell'art. 76, comma 4, lettera f)

La modifica consiste nell'inserimento di un inciso volto a garantire la continuità funzionale delle opere urbanizzative contemplate dal piano, con particolare riferimento alla viabilità di accesso all'area utilizzata anche dal confinante comparto residenziale esistente collocato a Nord-Ovest di via Papa Giovanni XXIII.

F Modifica dell'art. 76, comma 4, lettera g)

La modifica consiste nell'inserimento di un inciso volto a considerare la proprietà provinciale del canale individuato dalla p.f. 4511/1 del C.c. Arco, denominato canale Galanzana, parzialmente inserito nell'ambito soggetto a piano di lottizzazione.

G Modifica dell'art. 76, comma 4, mediante l'introduzione ex novo del lettera i)

L'incremento demografico conseguente alla nuova espansione residenziale può essere stimato nell'ordine dei 300/350 individui, per complessivi 120/140 nuovi nuclei famigliari, con un inevitabile aumento della pressione sul fabbisogno dei servizi collettivi.

L'aumento comporterà evidentemente, nel futuro prossimo, l'assoluta necessità di integrare almeno i servizi scolastici di base in grado di assorbire il fabbisogno gravitante sull'intera area di San Giorgio, con riferimento prioritario alla realizzazione di una scuola dell'infanzia ospitante tre sezioni, stimate sulla base del bacino d'utenza appunto interessato.

Al fine di favorire l'effettiva possibilità di realizzare simili opere di urbanizzazione secondaria all'interno dell'ambito di piano, risulta necessario apportare ulteriori integrazioni al comma 4 dell'art. 76, attraverso l'inserimento ex novo del punto individuato dalla lettera i): *"la volumetria 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);"*.

H Modifica dell'art. 76, comma 4, mediante l'introduzione ex novo delle lettere j) e k)

L'inserimento di questi due nuovi periodi avviene a seguito del recepimento delle osservazioni contenute nella valutazione tecnica del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio prot. n. 1384 – VT n. 65/09 di data 14 settembre 2008, espressa ai sensi dell'art. 41, comma 1 della Legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e s.m.i. e riguardano rispettivamente gli interventi che interessano le fasce di rispetto idraulico generate dalla presenza del canale Galanzana e l'esigenza di verificare l'influenza delle zone archeologiche comprese tra la S.P. 45, via Passirone e via Cavallo, già note per aver restituito i resti di un edificio rustico di età romana.

I Modifica dell'art. 76, comma 6

Considerata l'utilità sociale connessa alle opere di urbanizzazione secondaria consentite all'interno dell'ambito di piano e rilevando la peraltro già manifestata intenzionalità di procedere alla realizzazione di una scuola d'infanzia, si introducono le necessarie specifiche normative volte a favorire simili iniziative, assicurare la acquisizione gratuita dei suoli necessari alle realizzazioni e svincolandone la possibilità di effettiva realizzazione dall'iter procedimentale inerente l'approvazione del piano attuativo medesimo.

J Modifica della cartografia di piano relativamente alla perimetrazione del piano attuativo

Nell'ambito dell'elaborazione del piano guida, sono emersi vari spunti per la precisazione della delimitazione del piano attuativo, suggerimenti che vengono in parte formalizzati con la variante in essere.

In particolare, ai fini di razionalizzare il progetto d'espansione residenziale e assicurare la funzionalità degli spazi, il perimetro di piano è stato modificato nella parte Ovest, inglobando circa 360 mq di ulteriore superficie di proprietà Ferrari, "risarcita", secondo accordi già condivisi dai diretti interessati, attraverso la cessione di pari area collocata appena più sopra.

Lo scambio ha comportato la necessaria definizione della destinazione ad "area residenziale di completamento estensivo" (ex art. 14 delle N.T.A. del P.R.G.) sulla superficie sottratta all'ambito di piano di lottizzazione.

Per quanto attiene le modifiche della perimetrazione del piano, apportate dal piano guida più volte citato, in corrispondenza della particella fondiaria 4257 del C.c. Arco, proprietà di più proprietari pro-tempore, collocata perpendicolarmente e al termine di via Papa Giovanni XXII, utilizzata quale strada di accesso/recesso all'ambito residenziale esistente, si ritiene opportuno procedere all'esclusione totale di tale collegamento viario.

L'intervento di lottizzazione ne confermerà infatti la destinazione attuale e dovrà assicurarne l'integrazione con le opere urbanizzative definite dal piano attuativo stesso, così come meglio definito attraverso la specifica introdotta nell'art. 76, comma 4, lettera f).

L'estromissione della particella fondiaria 4257 del C.c. Arco ha inoltre l'indubbio vantaggio di non dovere richiedere, al momento della sottoscrizione della convenzione di lottizzazione, la firma degli innumerevoli comproprietari della sopraccitata realtà.

Infine, per quanto attiene le modifiche della perimetrazione del piano di lottizzazione, apportate sempre in sede di piano guida, concernenti l'inclusione del tratto del canale di proprietà provinciale, individuato dalla particella fondiaria 4511/1 del C.c. Arco, che definisce il perimetro del piano attuativo nella parte Sud-Est, si ritiene che le stesse non siano necessarie all'implementazione del disegno complessivo che si intende ottenere con la lottizzazione in oggetto e si conferma quindi quanto già disposto dal P.R.G. vigente.

È peraltro evidente che sulle proprietà di cui sopra, diverse da quelle provinciali, al fine di garantire unitarietà alle opere urbanizzative, l'Amministrazione comunale potrà procedere, qualora necessario, mediante procedura espropriativa.

K Modifica della cartografia di piano relativamente alla conformazione dell'area destinata a verde pubblico e alla previsione di un'area specifica per la realizzazione di attrezzature scolastiche

Al fine di favorire l'effettiva possibilità di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria consentite nell'ambito di lottizzazione attraverso quanto specificatamente indicato all'interno della precedente lettera G, la variante ha sviluppato due operazioni parallele: la modifica della conformazione dell'area destinata a verde pubblico in corrispondenza del suo innesto con la parte specificatamente residenziale; l'individuazione del lotto minimo necessario ai fini della realizzazione di una scuola d'infanzia con tre sezioni.

La prima operazione, secondo accordi già condivisi dai diretti interessati, si concretizza inglobando all'interno dell'area di piano circa 860 mq di superficie ricadente nell'area agricola di interesse primario collocata ad Est, "risarcita" attraverso lo "svincolo" dal piano medesimo di una fascia di circa 160 ml di lunghezza e 8 ml di larghezza (per un totale di circa 1.300 mq di superficie) collocata a margine dell'attuale zona a verde pubblico, in modo da rispettare il rapporto pattuito di 1:1,5.

Lo scambio comporta la necessaria definizione della destinazione ad "area agricola di interesse primario" (ex art. 38 delle N.T.A. del P.R.G.) sulla superficie sottratta all'ambito di piano di lottizzazione.

La seconda operazione consiste nell'individuazione cartografica del lotto minimo necessario alla realizzazione di una scuola d'infanzia con le caratteristiche sopra descritte e nell'attribuzione allo stesso della destinazione di "area per attrezzature pubbliche e di interesse generale - SC: area per attrezzature scolastiche e culturali" ai sensi dell'art. 31 delle N.T.A. del P.R.G..

Il lotto minimo è dimensionato sulla base di quanto disposto in materia dal D.M. 18 dicembre 1975 - concernente le "Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nell'esecuzione di opere di edilizia scolastica" - e si caratterizza per una superficie pari a complessivi 2.250 mq (75 ml di lunghezza per 30 m di larghezza).

Il lotto così individuato sarà oggetto di cessione gratuita al Comune di Arco ai sensi di quanto disposto dall'art. 76, comma 6 delle N.T.A. del P.R.G. a seguito delle modifiche di cui alla precedente lettera I.

In sintesi, le modifiche apportate dalla variante n. 9 relativamente alla specifica questione in esame, si concretizzano in alcune puntualizzazioni inerenti i parametri imposti per la nuova edificazione; nel consentire la formazione di un parco a verde privato attrezzato, caratterizzato dalla fruibilità condominiale e quindi non recintato; nonché nel favorire l'effettiva possibilità di realizzare, all'interno dell'ambito di piano, opere di urbanizzazione secondaria, nella fattispecie asili nido, scuole dell'infanzia e altre strutture pubbliche, prevedendo per le stesse anche la possibilità di intervento autonomo.

Le singole modifiche normative vengono evidenziate nelle pagine seguenti:

~~Testo eliminato~~

Testo adeguato

NORME IN VIGORE	PROPOSTE DI VARIANTE
<p>ART. 76 - S. GIORGIO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE - n. 9</p> <p>1. Interessa l'area compresa tra via Cavallo e via Passirone, delimitata nella scheda allegata.</p> <p>2. Il piano si propone la riqualificazione dell'area, attraverso il trasferimento delle attività produttive esistenti e la realizzazione di un insediamento residenziale.</p> <p>3. 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:</p> <p>a) strade, parcheggi pubblici, percorsi ciclopeditoni, 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;</p> <p>b) 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;</p> <p>c) 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.</p> <p>4. La progettazione del piano di lottizzazione dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:</p> <p>a) tutti i volumi esistenti dovranno essere demoliti e ricostruiti;</p> <p>b) per la nuova edificazione valgono i seguenti parametri, da applicarsi alla superficie territoriale del piano esclusa l'area a verde pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none">• volumetria emergente massima: 39.000 mc;• indice di fabbricabilità territoriale massimo: 1,3 mc/mq;• rapporto di copertura massimo: 30%;• rapporto di utilizzo interrato massimo: 50%; <p>c) i nuovi fabbricati non potranno avere un'altezza superiore a ml. 8,00; tale altezza potrà essere superata solamente per motivate e condivise</p>	<p>ART. 76 - S. GIORGIO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE - n. 9</p> <p>1. Invariato</p> <p>2. Il piano si propone la riqualificazione dell'area, attraverso il trasferimento delle attività produttive esistenti e la realizzazione di un insediamento residenziale contemplante le funzioni ammesse nelle aree per la residenza di cui all'art. 10 delle presenti norme di attuazione.</p> <p>3. Invariato</p> <p>4. La progettazione del piano di lottizzazione dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:</p> <p>a) Invariato</p> <p>b) per la nuova edificazione valgono i seguenti parametri, da applicarsi alla superficie territoriale del piano esclusa l'area a verde pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none">• volumetria emergente massima: 39.000 mc;• rapporto di copertura massimo: 30%;• rapporto di utilizzo interrato massimo: 80%;• rapporto di verde alberato minimo: 30%; <p>c) i nuovi fabbricati non potranno avere un'altezza superiore a ml. 9,50;</p>

~~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.

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

- 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) la volumetria 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 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~~

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.

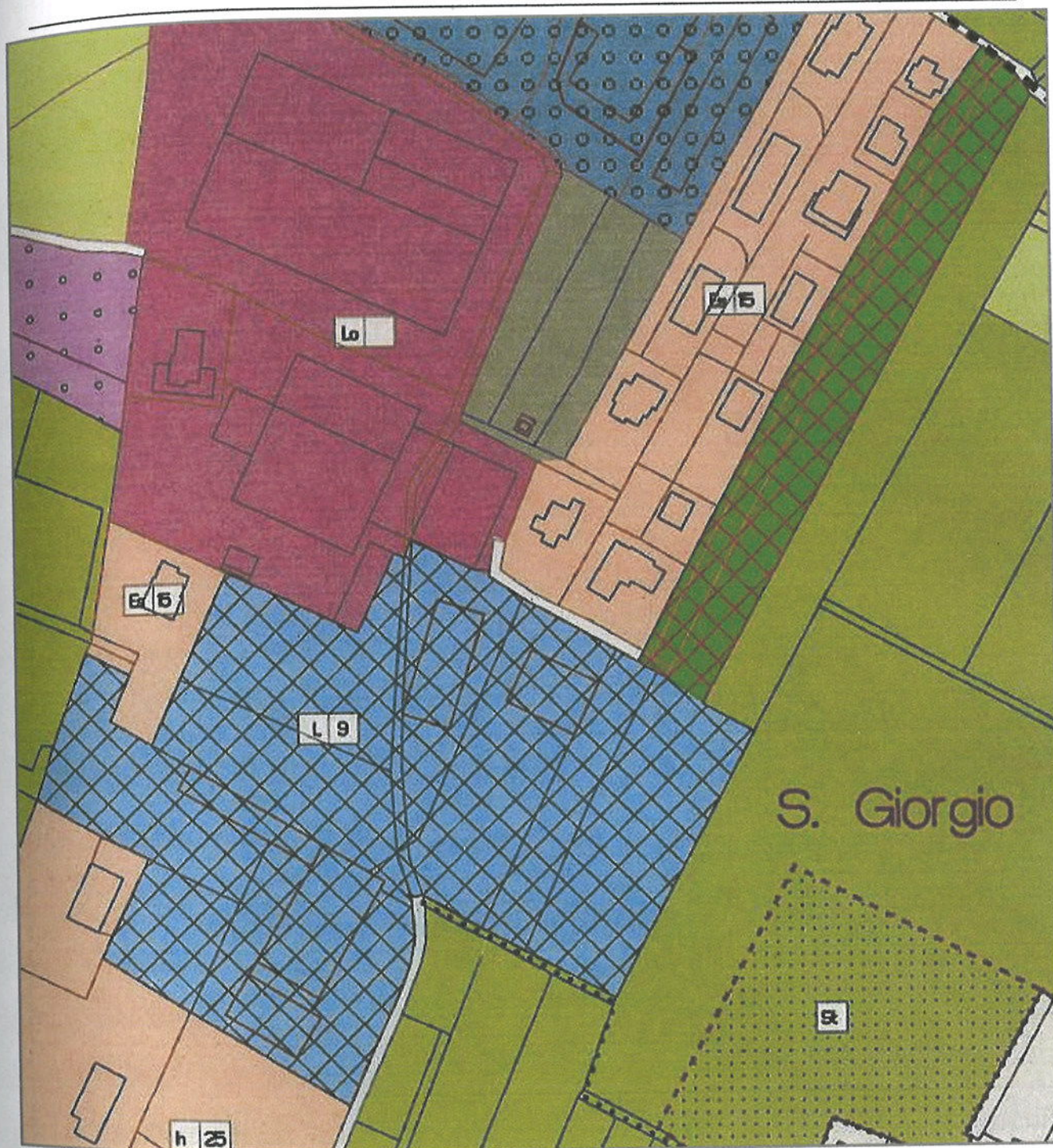
secondaria, e in particolare ai collegamenti con la viabilità pubblica. La convenzione dovrà inoltre prevedere la cessione gratuita al Comune dei terreni necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e di quelli eventualmente necessari alle sistemazioni stradali in 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 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

Le conseguenti modifiche apportate a livello cartografico relativamente all'ambito in oggetto sono evidenziate nelle pagine seguenti:



ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

sc. 1 : 2.000



PIANO ATTUATIVO



VERDE PUBBLICO



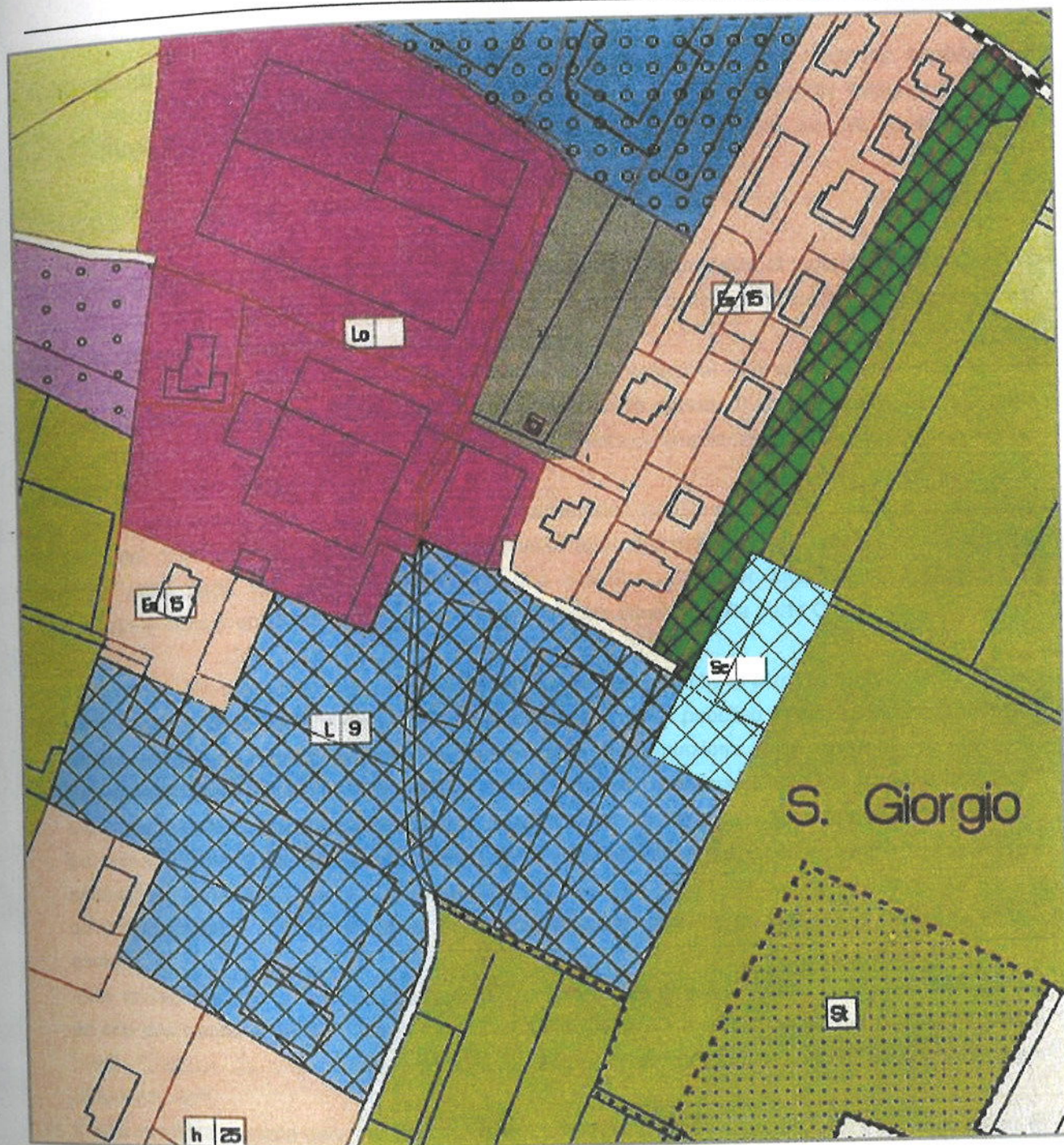
AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
Es ESTENSIVA
Is INTENSIVA



AREA AGRICOLA DI INTERESSE PRIMARIO



AREA PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DEL
SETTORE SECONDARIO DI INTERESSE LOCALE



VARIANTE N. 9 AL P.R.G. - Proposta di nuova perimetrazione del piano di lottizzazione n. 9 e conseguente definizione delle destinazioni di zona per le aree sottratte all'ambito di piano.

sc. 1 : 2.000

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



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

4.BIS VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CONCERNENTI LA 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.)

In sintesi, le modifiche apportate a livello normativo dalla presente proposta di variante consistono nella revisione puntuale del secondo, quarto e sesto comma dell'art. 76 delle N.T.A. del P.R.G., disciplinante il piano di lottizzazione di San Giorgio.

Tali modifiche normative non determinano conseguenti variazioni sull'apparato cartografico del P.G.U.A.P. non comportando, di fatto, alcuna variazione della classe di uso del suolo prevista dalla strumentazione pianificatoria comunale vigente e, come diretta conseguenza, non implicando neppure un aggravamento della classe rischio.

Per quanto concerne invece le modifiche di livello cartografico, queste consistono in alcune precisazioni derivate dal piano guida di San Giorgio relativamente alla conformazione dell'area destinata a verde pubblico nella parte Est, all'individuazione di una specifica area per attrezzature scolastiche in prosecuzione della precedente, alla perimetrazione del piano attuativo nella parte Ovest.

Nello specifico, alla luce di quanto premesso, tali variazioni cartografiche si concretizzano:

- a) nella modifica della conformazione dell'area destinata a verde pubblico in corrispondenza del tratto interessato da via Papa Giovanni XXIII, comportante una variazione della classe di uso del suolo originario di parte della p.f. 1562 del c.c. di Arco, definita nello specifico dalla compresenza delle categorie "strade di importanza secondaria" (VIASEC - Vu = 0,48) e "aree ricreative" (RIC - Vu = 0,45). La nuova classe di uso del suolo definita dalla variante risulta quella delle "strade di importanza secondaria" (VIASEC - Vu = 0,48), per la parte della p.f. 1562 del c.c. di Arco rimasta interna all'ambito soggetto a piano attuativo, delle "aree agricole" (AGRI - Vu = 0,23), per la parte invece esclusa.

Tale variazione, pur comportando una modifica della classe di uso del suolo originario, calandosi su un sito con classe di pericolo "trascurabile", **non comporta un aggravamento del rischio esistente** [vedi "TABELLA 3: VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE"].

- b) in una modifica ulteriore della conformazione dell'area precedentemente destinata a verde pubblico, in corrispondenza del suo innesto con la parte specificatamente residenziale, mediante l'individuazione del lotto minimo destinato alla reaillizzazione di attrezzature scolastiche.

La modifica in parola comporta una variazione della classe di uso del suolo originario di parte delle pp. ff. 1562 e 1563 del c.c. di Arco, definita nello specifico dalla compresenza delle categorie "aree ricreative" (RIC - Vu = 0,45), "aree agricole" (AGRI - Vu = 0,23) e "aree residenziali" (ABI - Vu = 1,00); la nuova classe di uso del suolo definita dalla variante risulta quella delle "aree residenziali" (ABI - Vu = 1,00).

Tale variazione, pur comportando una modifica della classe di uso del suolo originario, calandosi su un sito con classe di pericolo "trascurabile", **non comporta un aggravamento del rischio esistente** [vedi "TABELLA 3: VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE"].

- c) nella modifica della perimetrazione del piano attuativo nella parte Ovest consistente nell'aggiunta di circa 360 mq della p.ed. 1904 del c.c. di Arco e nella corrispondente sottrazione di pari area contraddistinta da parte della p.f. 1551/4 del c.c. di Arco.

La modifica in parola non implica una variazione della classe di uso del suolo originario delle aree coinvolte e, come diretta conseguenza, **non comporta un aggravamento del rischio esistente** [vedi

"TABELLA 3: VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE"]

In analogia a quanto sviluppato nell'ambito dei precedenti capitoli 1.bis e 2.bis, a seguito della "Tabella 3" sono inseriti gli estratti cartografici rispettivamente della:








- A. "Carta della pericolosità idrogeologica",
- B. "Carta del valore d'uso del suolo attuale",
- C. "Carta del valore d'uso del suolo di variante",
- D. "Carta del rischio idrogeologico del P.G.U.A.P. attuale",
- E. "Carta del rischio idrogeologico del P.G.U.A.P. di variante",

riportanti le modifiche, di cui sopra, rilevate rispetto alla cartografia del rischio idrogeologico del P.G.U.A.P. vigente e sviluppati sulla base di cartografie informatizzate e georeferenziate per consentire il successivo raffronto in automatico da parte delle competenti strutture provinciali.

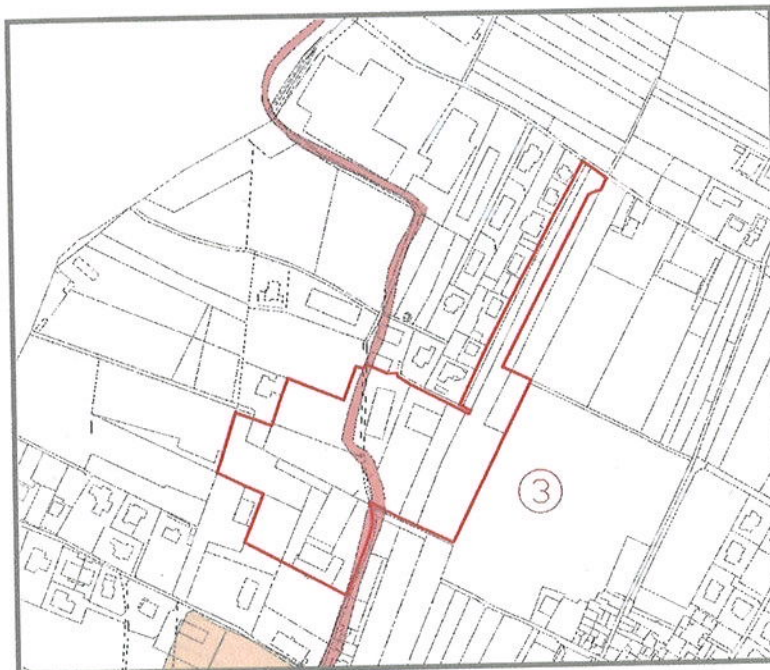
TABELLA 3:
VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

	Descrizione Variante	Classe di pericolo	Classe di uso del suolo attuale	Classe di uso del suolo variante	Classe di rischio attuale	Classe di rischio variante
a)	Modifica della conformazione dell'area destinata a verde pubblico in corrispondenza del tratto interessato da via Papa Giovanni XXIII.	Trascurabile	<div> <div> <div>VIASEC</div> <div>Vu = 0,48</div> </div> <div> <div>RIC</div> <div>Vu = 0,45</div> </div> </div>	<div> <div>VIASEC</div> <div>Vu = 0,48</div> </div> <div> <div>AGRI</div> <div>Vu = 0,23</div> </div>	Trascurabile (R0)	Trascurabile (R0)
b)	Modifica della conformazione dell'area precedentemente destinata a verde pubblico in corrispondenza del suo innesto con la parte specificatamente residenziale.	Trascurabile	<div> <div>RIC</div> <div>Vu = 0,45</div> </div> <div> <div>AGRI</div> <div>Vu = 0,23</div> </div> <div> <div>ABI</div> <div>Vu = 1,00</div> </div>	ABI Vu = 1,00	Trascurabile (R0)	Trascurabile (R0)
c)	Modifica della perimetrazione del piano attuativo nella parte Ovest.	Trascurabile	ABI Vu = 1,00	ABI Vu = 1,00	Trascurabile (R0)	Trascurabile (R0)

LEGENDA:

-  TRASCURABILE
-  AREE A BASSA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA
-  AREE A MODERATA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA
-  AREE AD ELEVATA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA
-  AREE AD ELEVATA PERICOLOSITÀ VALANGHIVA
-  AREE AD ELEVATA PERICOLOSITÀ DI ESONDAZIONE
-  Individuazione dell'ambito oggetto di variante

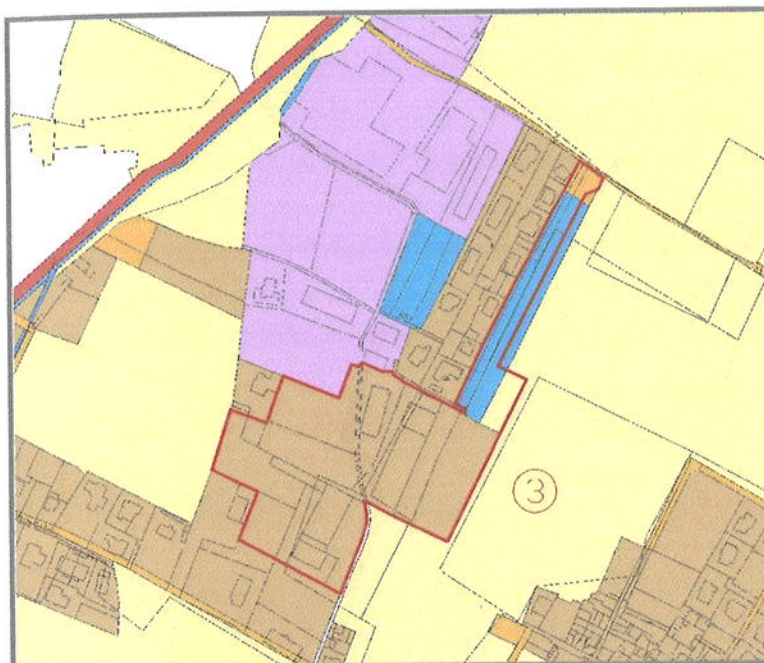
A. ESTRATTO "CARTA DELLA PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA"



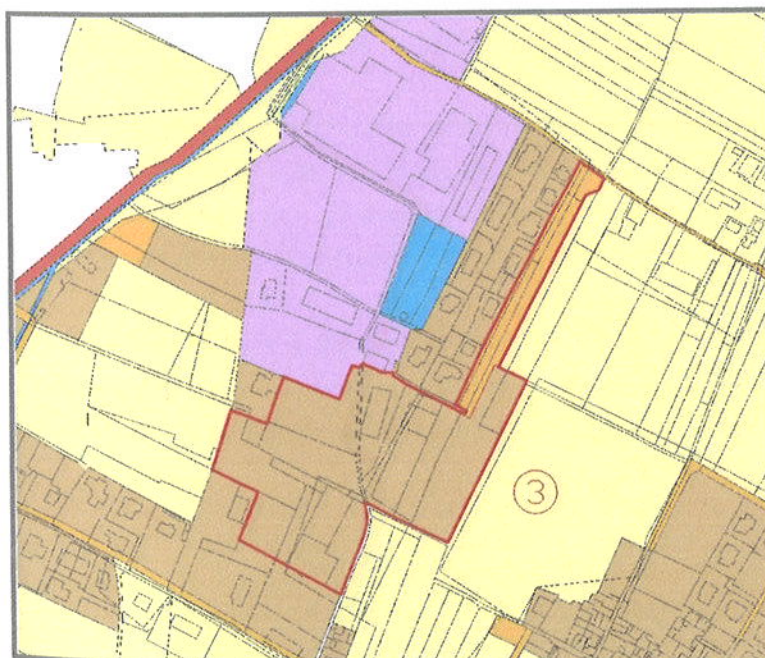
LEGENDA:

	AREE RESIDENZIALI		AREE A BOSCO, PASCOLO E PRATERIA ALPINA
	AREE PRODUTTIVE		STRADE DI IMPORTANZA PRIMARIA
	AREE RICREATIVE		STRADE DI IMPORTANZA SECONDARIA
	AREE AGRICOLE		
	CAMPEGGI		Individuazione dell'ambito oggetto di variante

B. ESTRATTO "CARTA DEL VALORE D'USO DEL SUOLO ATTUALE"



C. ESTRATTO "CARTA DEL VALORE D'USO DEL SUOLO DI VARIANTE"

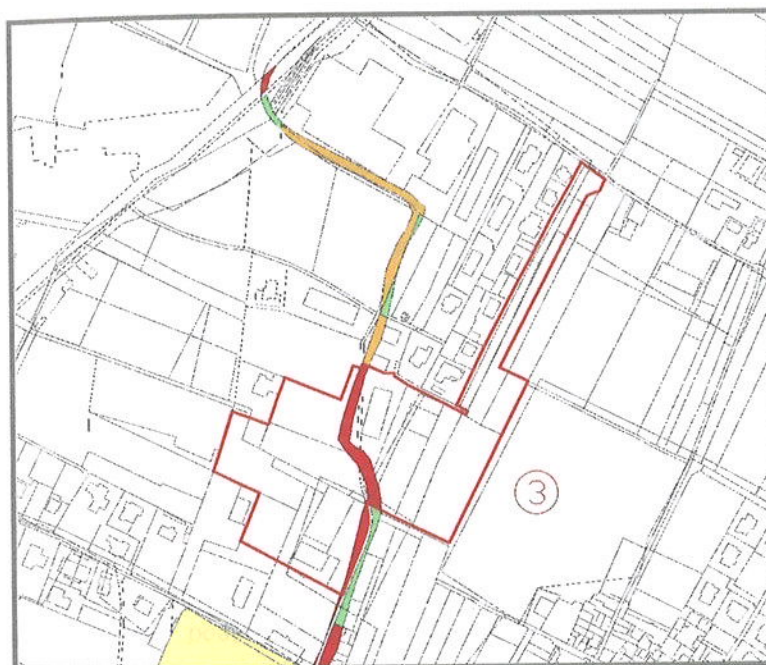


LEGENDA:

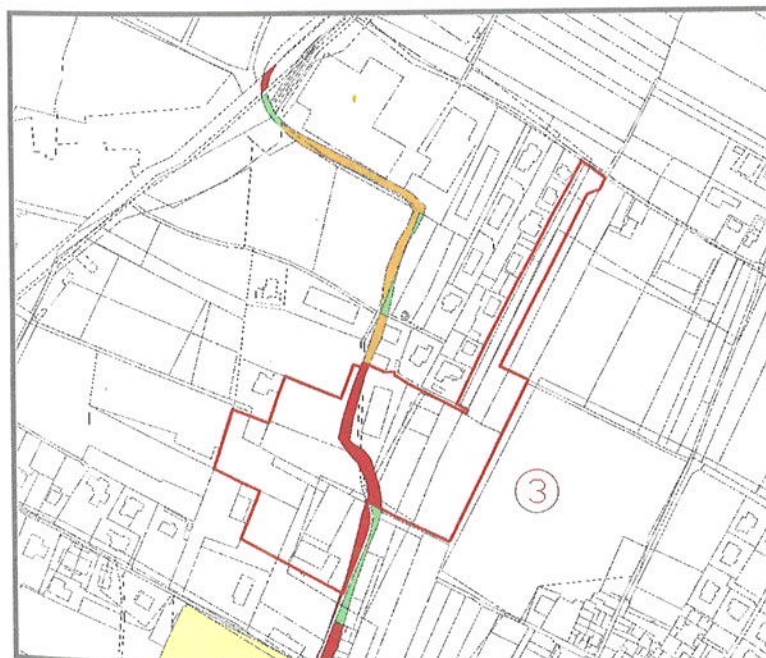


Individuazione dell'ambito oggetto di variante

D. ESTRATTO "CARTA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO DEL P.G.U.A.P. ATTUALE"



E. ESTRATTO "CARTA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO DEL P.G.U.A.P. DI VARIANTE"



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 *

Il P.R.G. del Comune di Arco ha provveduto ad individuare puntualmente nell'ambito del sistema insediativo dei centri storici i "manufatti di origine storica" di particolare rilevanza, tra i quali anche i capitelli, le fontane e i lavatoi collocati nell'ambito di spazi pubblici.

Ogni manufatto di cui sopra è catalogato da una specifica scheda di rilevazione che ne restituisce l'analisi e ne stabilisce la categoria di intervento.

Molto spesso tali previsioni determinano di fatto l'impossibilità effettiva di attuare sugli stessi, e sulle loro immediate pertinenze ed intorno, interventi di valorizzazione e recupero coerenti con l'ambito circostante.

Al fine di assicurare il ripristino e/o la rivalutazione dell'originaria funzione svolta da questi elementi tradizionali puntuali, oltre alla loro contemporanea connessione in chiave attuale agli spazi pubblici che li contiene, soprattutto rispetto alle esigenze che spesso si rilevano in riferimento alla mobilità veicolare, la variante n. 9 al P.R.G. interviene inserendo un articolo *ex novo* nell'ambito delle N.T.A. del P.R.G. vigente, così come meglio evidenziato di seguito:

"ART. 6 quinquies - CAPITELLI, FONTANE E LAVATOI

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. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137".
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.
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 tratteggiare un parere al riguardo anche contemplante prescrizioni e/o limitazioni. "

* la presente variante puntuale viene integrata rispetto alla versione di prima adozione a seguito del recepimento della valutazione tecnica del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio prot. n. 1384 - VT n. 65/09 di data 14 settembre 2009, a supporto si veda lo specifico capitolo della *Relazione sulle osservazioni e controdeduzioni*

5.BIS VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CONCERNENTI 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

Relativamente alle modifiche normative introdotte dalla variante n. 9 al P.R.G. vigente del Comune di Arco, in riferimento alla 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, non si rilevano conseguenti variazioni che determinano ricadute concernenti l'apparato cartografico del P.G.U.A.P..

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

Dal momento che la variante in essere restituisce di fatto una situazione immodificata rispetto a quella definita dalla strumentazione pianificatoria vigente, si omettono le elaborazioni concernenti la predisposizione della tabella riassuntiva del rischio generato dalle nuove previsioni e dei correlati estratti cartografici di raffronto.

6. RECEPIMENTO DELL'ARTICOLO 46 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL NUOVO PIANO URBANISTICO PROVINCIALE (P.U.P.) CONCERNENTE LE "OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE, ATTIVITÀ AGRICOLE E ATTREZZATURE SPORTIVE"

L'articolo 46 delle norme di attuazione del nuovo P.U.P., approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 1959 di data 7 settembre 2007 ed entrato in vigore a decorrere dal 26 giugno 2008, concernente le *"Opere di infrastrutturazione, attività agricole e attrezzature sportive"*, indipendentemente dalle indicazioni specifiche di zona e dai vincoli definiti dal piano provinciale, ammette, nel rispetto della disciplina delle invariants di cui all'articolo 8 delle norme di attuazione del P.U.P. e previa perizia verificata dal Servizio Geologico della P.A.T., la realizzazione di opere di infrastrutturazione del territorio, interventi di miglioramento e potenziamento agricolo, nonché la realizzazione di attrezzature per l'esercizio di attività sportive all'aperto di carattere strategico.

Al fine di poter applicare quanto prospettato nell'ambito del sopracitato articolo 46 delle norme di attuazione del nuovo P.U.P., la variante n. 9 al P.R.G. interviene inserendo un articolo *ex novo* nell'ambito delle N.T.A. del P.R.G. vigente, consistente nel mero recepimento di quanto previsto a livello sovraordinato, così come meglio evidenziato di seguito.

"ART. 44 bis - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE, ATTIVITÀ AGRICOLE E ATTREZZATURE SPORTIVE"

1. La disciplina prevista dalle specifiche norme di zona non esclude la realizzazione dei seguenti interventi, purché compatibili con la tutela e la valorizzazione degli elementi territoriali che costituiscono le caratteristiche distintive dell'ambiente e dell'identità territoriale e ferma restando la necessità di specifiche perizie nell'ambito delle aree con penalità geologiche:

a) opere di infrastrutturazione;

b) bonifiche;

c) realizzazione di attrezzature per l'esercizio di attività sportive all'aperto di carattere strategico previste dai piani territoriali della comunità (P.T.C.) in conformità ad appositi atti di indirizzo della Giunta provinciale e previa specifica verifica da parte della Giunta provinciale in sede di approvazione dei P.T.C. della loro compatibilità con l'eventuale destinazione agricola delle aree."

6.BIS VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CONCERNENTI IL RECEPIMENTO DELL'ARTICOLO 46 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL NUOVO PIANO URBANISTICO PROVINCIALE CONCERNENTE LE "OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE, ATTIVITÀ AGRICOLE E ATTREZZATURE SPORTIVE"

Relativamente alle modifiche normative introdotte dalla variante n. 9 al P.R.G. vigente del Comune di Arco, a seguito del recepimento dell'articolo 46 delle norme di attuazione del nuovo P.U.P. concernente le "Opere di infrastrutturazione, attività agricole e attrezzature sportive", non si rilevano conseguenti variazioni che determinano ricadute concernenti l'apparato cartografico del P.G.U.A.P..

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

Dal momento che la variante in essere restituisce di fatto una situazione immodificata rispetto a quella definita dalla strumentazione pianificatoria vigente, si omettono le elaborazioni concernenti la predisposizione della tabella riassuntiva del rischio generato dalle nuove previsioni e dei correlati estratti cartografici di raffronto.

7. MODIFICA CONNESSA ALLA POSSIBILITÀ DI REALIZZAZIONE DI SCALE ESTERNE NELL'AMBITO DEGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO *

L'articolo 5 delle N.T.A. del P.R.G. vigente del Comune di Arco, concernente gli "Indici urbanistici e definizioni varie", al comma 1, lettera 1m), relativa alla definizione del volume emergente, al terzo periodo puntualmente recita: "... omissis ... Il corpo scale condominiale deve essere chiuso in modo da svolgere la funzione di filtro fra l'alloggio e l'esterno. ... omissis ...".

Tale inciso introdotto dalla variante n. 1 alle norme di attuazione del P.R.G., entrata in vigore a tutti gli effetti con decorrenza dal 5 novembre 2003, dopo essere stata approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 2809 di data 23 ottobre 2003 e successivamente pubblicata sul B.U.R. in data 4 novembre 2003, di fatto ha determinato nell'ambito del centro storico l'impossibilità di realizzare scale esterne di collegamento verticale dei livelli superiori, tipologia peraltro caratteristica e diffusa nell'ambito del tessuto urbano di carattere storico, spesso sviluppata in stretta connessione con la tipologia costruttiva del sistema dei ballatoi.

Al fine di ovviare a tale inconveniente, la variante n. 9 al P.R.G. interviene inserendo a conclusione del terzo periodo della lettera 1m), comma 1 dell'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, l'inciso evidenziato di seguito con il colore verde:

"ART. 5 - INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONI VARIE

1. Ai fini dell'applicazione delle norme del P.R.G., si assumono le seguenti definizioni e metodi di misura:

1a) → 1l) ...omissis...

1m) VOLUME EMERGENTE:

... omissis ...

Il corpo scale condominiale deve essere chiuso in modo da svolgere la funzione di filtro fra l'alloggio e l'esterno, **ad esclusione degli edifici ricadenti nell'ambito dei centri storici, purchè caratterizzati dalla presenza di ballatoi esistenti.**

... omissis ...

1n) → 2d) ...omissis...".

* la presente variante puntuale viene integrata rispetto alla versione di prima adozione a seguito del recepimento della valutazione tecnica del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio prot. n. 1384 - VT n. 65/09 di data 14 settembre 2009, a supporto si veda lo specifico capitolo della *Relazione sulle osservazioni e controdeduzioni*

7.BIS VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CONCERNENTI LA POSSIBILITÀ DI REALIZZAZIONE DI SCALE ESTERNE NELL'AMBITO DEGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO

Relativamente alle modifiche normative introdotte dalla variante n. 9 al P.R.G. vigente del Comune di Arco, in riferimento alla modifica connessa alla possibilità di realizzazione di scale esterne nell'ambito degli edifici del centro storico, non si rilevano conseguenti variazioni che determinano ricadute concernenti l'apparato cartografico del P.G.U.A.P..

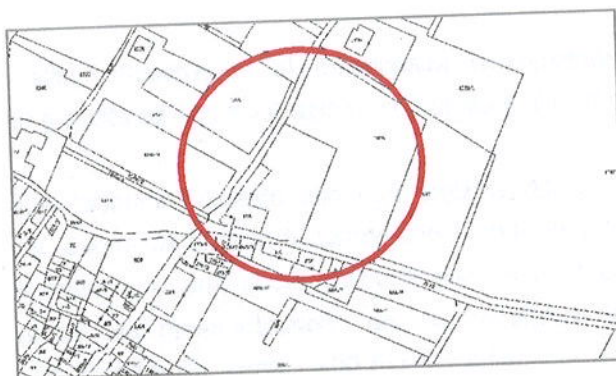
Gli interventi prospettati dalla variante puntuale in questione **non comportano** di fatto alcuna variazione della classe di uso del suolo prevista dalla strumentazione pianificatoria comunale vigente e, come diretta conseguenza, non implicano neppure **un aggravamento della classe rischio esistente**.

Dal momento che la variante in essere restituisce di fatto una situazione imm modificata rispetto a quella definita dalla strumentazione pianificatoria vigente, si omettono le elaborazioni concernenti la predisposizione della tabella riassuntiva del rischio generato dalle nuove previsioni e dei correlati estratti cartografici di raffronto.

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) *

La presente proposta di variante si concretizza:

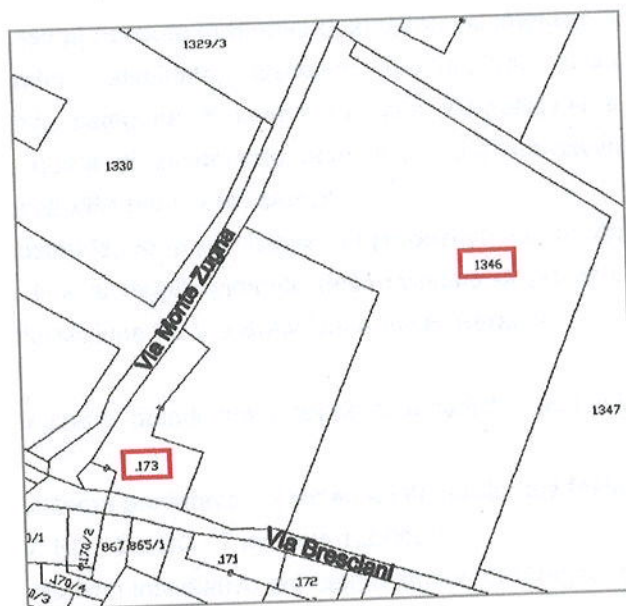
- nell'espansione del perimetro del centro storico di Varignano su parte della p.f. 1346 del c.c. di Romarzollo,
- nella previsione dell'adeguamento viabilistico di un tratto di Via Bresciani (individuato catastalmente da parte delle pp. ff. 3673 e 3678 del c.c. di Romarzollo) e di un tratto di Via Monte Zugna (individuato catastalmente da parte della p.f. 3701/1 del c.c. di Romarzollo),
- nella contestuale eliminazione del tracciato viario di progetto previsto dal P.R.G. vigente nell'ambito dello spazio agricolo delimitante il centro storico di Varignano nella parte Nord-Est.



AMBITO OGGETTO DI VARIANTE - estratto mappa catastale

Con la finalità di migliorare la viabilità individuata dall'incrocio di Via Bresciani e di Via Monte Zugna, interessante l'ambito del centro storico di Varignano, e assicurare al contempo l'integrità del tessuto agricolo circostante con funzione di filtro tra il tessuto urbano storico e quello di recente formazione sito più a Nord, la variante in essere interviene sulle schede di rilevazione del centro storico n. 15 e 16, descrittive dell'immobile contraddistinto catastalmente dalla p.ed. 173 del c.c. di Romarzollo, definendo alcune ricadute progettuali anche sulle realtà immobiliari confinanti, non direttamente coinvolte dalle schede di rilevazione in questione, ma contraddistinte dalla medesima titolarità proprietaria.

Nello specifico, la categoria di intervento definita dalle schede risulta quella della "demolizione e



Individuazione della p.ed 173 e della p.f. 1346 del c.c. di Romarzollo e dei tratti stradali interessati dalla previsione di adeguamento viabilistico

* la presente variante puntuale viene integrata rispetto alla versione di prima adozione a seguito del recepimento della valutazione tecnica del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio prot. n. 1384 - VT n. 65/09 di data 14 settembre 2009, a supporto si veda lo specifico capitolo della Relazione sulle osservazioni e controdeduzioni

ricostruzione", ai sensi dell'art. R4 dei *Criteri tipologici e costruttivi per i centri storici*, mentre gli spazi di pertinenza risultano caratterizzati dalla categoria d'intervento della *"ristrutturazione"*, ai sensi dell'art. Rp3 dei criteri sopra richiamati.

La variante conferma le tipologie di intervento edilizio sopra descritte ed introduce alcune disposizioni nell'ambito del campo 13 (*"prescrizioni particolari"*) delle schede di rilevazione n. 15 e 16 volte a:

- imporre la ricostruzione dei volumi, successiva alla demolizione degli immobili esistenti, su nuovo sedime e ad una distanza, calcolata a partire dal limite dell'attuale piattaforma stradale, non inferiore a 5 metri;
- subordinare il rilascio della concessione edilizia alla sottoscrizione di un'apposita convenzione finalizzata all'adeguamento viabilistico e alla cessione gratuita all'Amministrazione comunale delle aree necessarie a tale intervento.

Al fine di agevolare l'arretramento sensibile dei nuovi fabbricati rispetto alle due viabilità descritte rispettivamente dai tratti di Via Bresciani e Via Monte Zugna delimitanti il compendio immobiliare in questione sia sul lato Ovest che sul lato Sud, e di consentire una ricomposizione planivolumetrica razionale quanto funzionale, la variante procede quindi alla ripermetrazione del centro storico di Varignano inglobando, a Nord della p.ed. 173 del c.c. di Romarzollo, circa 1.400 mq dell'adiacente p.f. 1346 del c.c. di Romarzollo.

Ai sensi del P.R.G. vigente, tale porzione, evidentemente esterna al centro storico, risulta inclusa nell'ambito delle *"aree agricole di interesse secondario"*, disciplinate dall'art. 39 delle N.T.A. del P.R.G., soggette al *"vincolo di protezione del centro storico"*, ai sensi dell'art. 61 delle N.T.A. del P.R.G., oltre che alla fascia di rispetto stradale di 15 m determinata dalla viabilità di progetto, categoria *"altre strade"*, individuata immediatamente al di sopra.

Per inciso, l'estensione di cui in parola non implica nessuna ricaduta in termini di aumenti volumetrici, in quanto tale parametro, riferito all'intero compendio esaminato, discende direttamente dalla quantificazione della volumetria esistente soggetta alla categoria di intervento della *"demolizione e ricostruzione"* eventualmente maggiorata del 20 %, quota di incremento ammessa dalla normativa vigente (nello specifico l'art. R4 dei *Criteri tipologici e costruttivi per i centri storici*).

Alla luce di quanto premesso, la variante si completa estendendo la previsione del potenziamento di Via Bresciani al di fuori del perimetro del centro storico, fino al raggiungimento dello svincolo di progetto individuato dal P.R.G. vigente in corrispondenza dell'intersezione tra Via Bresciani e Via F. Serafini.

Le proposte avanzate dalla variante n. 9 si concretizzano quindi nelle seguenti modifiche puntuali correlate:

- 8.A modifica della cartografia di piano concernente il sistema produttivo e il sistema infrastrutturale [nello specifico la TAV BC - 9 in scala 1:5.000 e le TAVV. BC - 6 e BC - 7 in scala 1:2.000];
- 8.B modifica della cartografia di piano concernente il sistema insediativo del centro storico di Varignano [nello specifico la TAV B - 5 in scala 1:1.000];
- 8.C modifica della cartografia di piano concernente le categorie di intervento sull'insediamento storico di Varignano [nello specifico la TAV IS - 5 in scala 1:1.000];
- 8.D modifica delle schede di rilevazione degli edifici del centro storico di Varignano concernenti gli immobili in questione [nello specifico le schede n. 15 e n. 16].

8.A MODIFICA DELLA CARTOGRAFIA DI PIANO CONCERNENTE IL SISTEMA PRODUTTIVO E IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE [NELLO SPECIFICO LA TAV BC - 9 IN SCALA 1:5.000 E LE TAVV. BC - 6 E BC - 7 IN SCALA 1:2.000];

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE - TAVV. BC - 6 e BC - 7
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. – Proposta di 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).
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"

8.B MODIFICA DELLA CARTOGRAFIA DI PIANO CONCERNENTE IL SISTEMA INSEDIATIVO DEL CENTRO STORICO DI
VARIGNANO [NELLO SPECIFICO LA TAV B - 5 IN SCALA 1:1.000];

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE - TAV. B - 5

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"

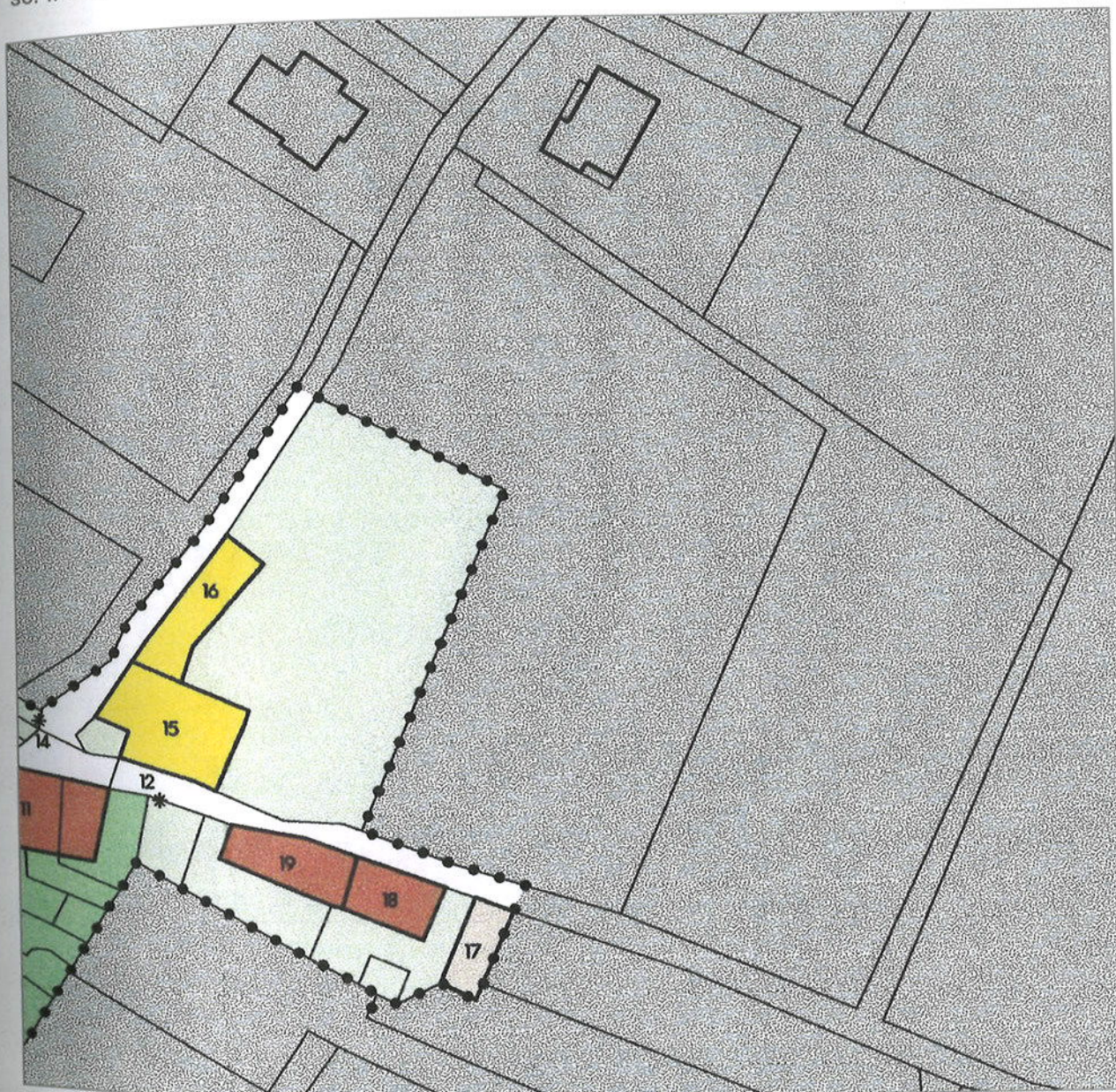
VARIANTE N. 9 AL P.R.G. – Proposta di estensione dell'ambito del centro storico di Varignano su parte della p.f. 1346 c.c. Romarzollo e previsione dell'adeguamento viabilistico dei tratti stradali ricompresi (Via Bresciani e via Monte Zugna).
SC. 1: 1.000



-  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"

8.C MODIFICA DELLA CARTOGRAFIA DI PIANO CONCERNENTE LE CATEGORIE DI INTERVENTO SULL'INSEDIAMENTI
STORICO DI VARIGNANO [NELLO SPECIFICO LA TAV IS - 5 IN SCALA 1:1.000];

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE - TAV. IS - 5
SC. 1: 1.000



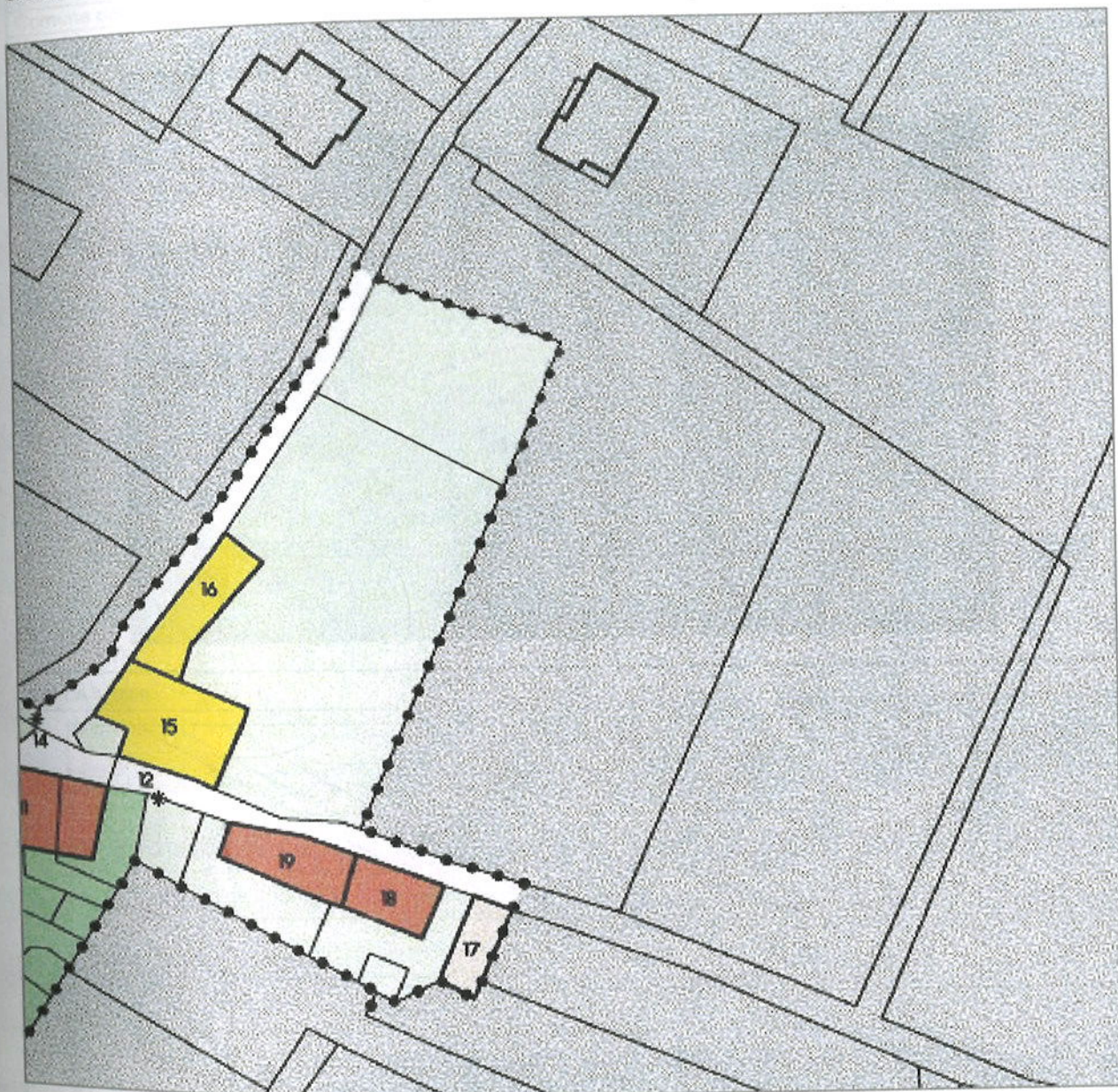
EDIFICI SOGGETTI ALLA CATEGORIA DI INTERVENTO DELLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE



SPAZI DI PERTINENZA SOGGETTI ALLA CATEGORIA DI INTERVENTO DELLA RISTRUTTURAZIONE

VARIANTE N. 9 AL P.R.G. – Proposta di 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).

SC. 1: 1.000



EDIFICI SOGGETTI ALLA CATEGORIA DI INTERVENTO DELLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE



SPAZI DI PERTINENZA SOGGETTI ALLA CATEGORIA DI INTERVENTO DELLA RISTRUTTURAZIONE

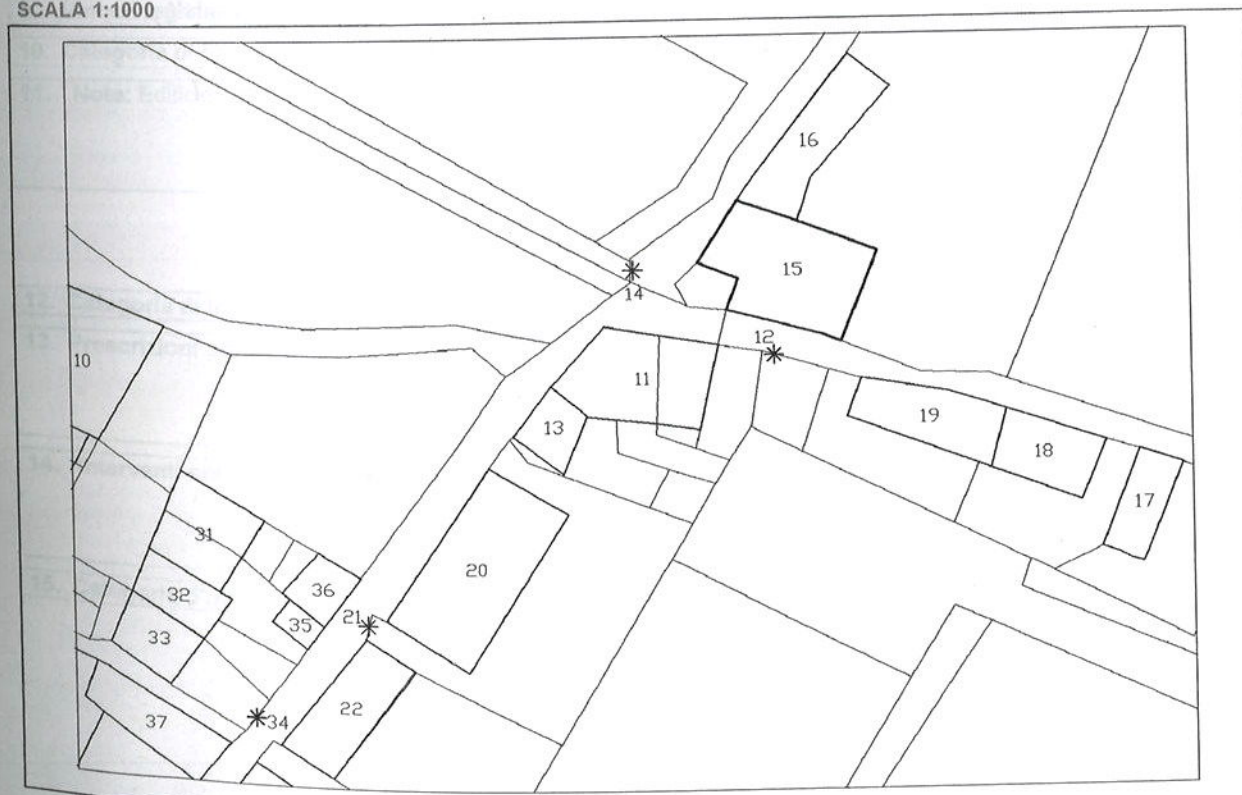
8.D MODIFICA DELLE SCHEDE DI RILEVAZIONE DEGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO DI VARIGNANO CONCERNENTI GLI IMMOBILI IN QUESTIONE [NELLO SPECIFICO LE SCHEDE N. 15 E N. 16].

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE - SCHEDA DI RILEVAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI N. 15

				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



- Rilevazione degli Insediamenti Storici - Unità Edilizia n°015

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

VARIANTE N. 9 AL P.R.G. - Proposta di 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).

- Rilevazione degli Insediamenti Storici - Unità Edilizia n°015

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

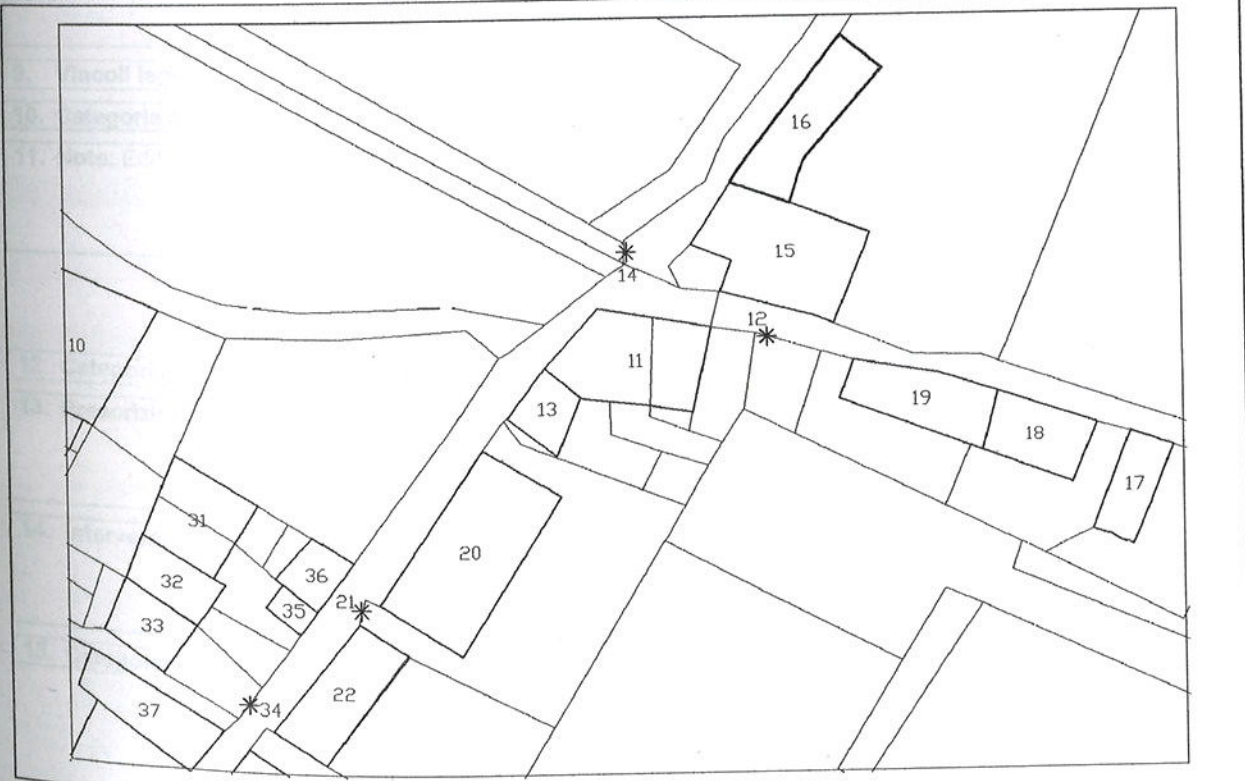
12. Categoria di intervento prevista:	Demolizione - Ricostruzione
<p>13. Prescrizioni particolari: La demolizione e ricostruzione del manufatto dovrà avvenire su nuovo sedime ad una distanza, misurata dal limite dell'attuale piattaforma stradale, non inferiore a 5 metri, nell'ottica di consentire l'eliminazione dell'attuale strozzatura viabilistica. Il rilascio dei titoli autorizzatori concernenti gli interventi di cui alle schede n. 15 e 16, è subordinato alla sottoscrizione di idonea convenzione finalizzata all'allargamento dei tratti stradali confinanti. 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 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.</p> <p>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..</p>	
14. Interventi specifici ammessi:	
15. Categoria d'intervento prevista per gli spazi di pertinenza	Ristrutturazione

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE - SCHEDA DI RILEVAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI N. 16

		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



- Rilevazione degli Insediamenti Storici - Unità Edilizia n°016

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. - Proposta di 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).

- Rilevazione degli Insediamenti Storici - Unità Edilizia n°016

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
<p>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 schede n. 15 e 16, è subordinato alla sottoscrizione di idonea convenzione finalizzata all'allargamento dei tratti stradali confinanti. 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 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.</p> <p>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..</p>	
14. Interventi specifici ammessi:	
15. Categoria d'intervento prevista per gli spazi di pertinenza	Ristrutturazione

8.BIS VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CONCERNENTI L'ESTENSIONE DELL'AMBITO DEL CENTRO STORICO DI VARIGNANO SU PARTE DELLA P.F. 1346 C.C. ROMARZOLLO E LA PREVISIONE DELL'ADEGUAMENTO VIABILISTICO DEI TRATTI STRADALI RICOMPRESI (VIA BRESCIANI E VIA MONTE ZUGNA)

Ai fini della valutazione preventiva del rischio, la presente proposta di variante può essere sintetizzata nell'espansione dell'ambito del centro storico di Varignano su parte della p.f. 1346 del c.c. di Romarzollo e nella conseguente modifica puntuale della destinazione d'uso di tale ambito da "area agricola di interesse secondario", disciplinata dall'art. 39 delle N.T.A. del P.R.G., ad "area prevalentemente residenziale" ricadente nel centro storico.

Nello specifico, tale ampliamento individua lo spazio pertinenziale degli edifici del centro storico individuati dalle schede di rilevazione n. 15 e n. 16, di fatto soggetto alla categoria d'intervento della "ristrutturazione" ai sensi dell'art. Rp3 dei *Criteri tipologici e costruttivi per i centri storici*.

Alla luce di quanto premesso, si puntualizza che **tali modifiche**, anche se comportano una variazione della classe di uso del suolo originario da "aree agricole" (AGRI - $V_u = 0,23$) ad "aree residenziali" (ABI - $V_u = 1,00$), e calandosi su un sito ricadente in aree con classe di pericolo "trascurabile", **non comportano un aggravamento del rischio esistente** [vedi "TABELLA 4: VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE"].

A seguito della "Tabella 4" sono inseriti gli estratti cartografici rispettivamente della:








- A. "Carta della pericolosità idrogeologica",
- B. "Carta del valore d'uso del suolo attuale",
- C. "Carta del valore d'uso del suolo di variante",
- D. "Carta del rischio idrogeologico del P.G.U.A.P. attuale",
- E. "Carta del rischio idrogeologico del P.G.U.A.P. di variante",

riportanti le modifiche, di cui sopra, rilevate rispetto alla cartografia del rischio idrogeologico del P.G.U.A.P. vigente e sviluppati sulla base di cartografie informatizzate e georeferenziate per consentire il successivo raffronto in automatico da parte delle competenti strutture provinciali.

TABELLA 4:
VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

	Descrizione Variante	Classe di pericolo	Classe di uso del suolo attuale	Classe di uso del suolo variante	Classe di rischio attuale	Classe di rischio variante
	Ampliamento del perimetro del centro storico di Varignano e conseguente modifica puntuale della destinazione d'uso dell'ambito individuato da parte della p.f. 1346 del c.c. di Romarzollo.	Trascurabile	AGRI $V_u = 0,23$	ABI $V_u = 1,00$	Trascurabile (R0)	Trascurabile (R0)

LEGENDA:

-  TRASCURABILE
-  AREE A BASSA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA
-  AREE A MODERATA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA
-  AREE AD ELEVATA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA
-  AREE AD ELEVATA PERICOLOSITÀ VALANGHIVA
-  AREE AD ELEVATA PERICOLOSITÀ DI ESONDAZIONE
-  Individuazione dell'ambito oggetto di variante

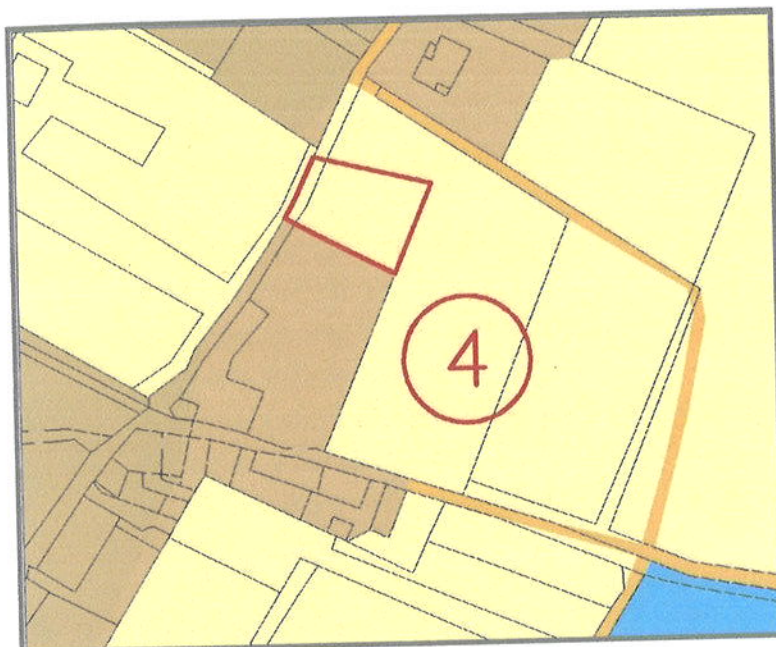
A. ESTRATTO "CARTA DELLA PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA"



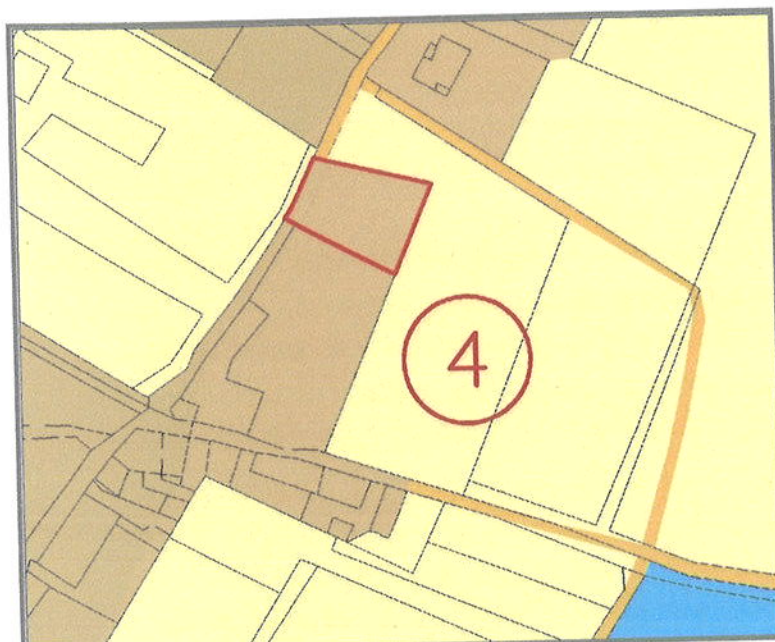
LEGENDA:

	AREE RESIDENZIALI		AREE A BOSCO, PASCOLO E PRATERIA ALPINA
	AREE PRODUTTIVE		STRADE DI IMPORTANZA PRIMARIA
	AREE RICREATIVE		STRADE DI IMPORTANZA SECONDARIA
	AREE AGRICOLE		
	CAMPEGGI		Individuazione dell'ambito oggetto di variante

B. ESTRATTO "CARTA DEL VALORE D'USO DEL SUOLO ATTUALE"



C. ESTRATTO "CARTA DEL VALORE D'USO DEL SUOLO DI VARIANTE"



LEGENDA:



Individuazione dell'ambito oggetto di variante

D. ESTRATTO "CARTA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO DEL P.G.U.A.P. ATTUALE"



E. ESTRATTO "CARTA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO DEL P.G.U.A.P. DI VARIANTE"



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." *

Con deliberazione n. 2879 di data 31 ottobre 2008, pubblicata nel B.U.R. n. 47 di data 18 novembre 2008, entrata in vigore a decorrere dal 19 novembre 2008, la Giunta provinciale ha approvato, ai sensi dell'articolo 58 della Legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (*Pianificazione urbanistica e governo del territorio*), le disposizioni provinciali riguardanti le distanze minime da rispettare tra i fabbricati, già disciplinate dall'articolo 9 del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, nonché dai confini, con l'obiettivo di pervenire ad una regolamentazione organica della materia, tenendo conto anche delle interpretazioni giurisprudenziali intervenute in sede di applicazione del decreto stesso ed unificando la metodologia di misurazione delle distanze tra costruzioni.

L'articolo 58 della Legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1, concernente gli "Standard urbanistici", in analogia a quanto previsto dall'articolo 23 della precedente Legge urbanistica provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e s.m.i., stabilisce infatti, al comma 1, che la Giunta provinciale può determinare, per zone territoriali omogenee, i limiti di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati e dai confini di proprietà, nonché i rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, che devono essere osservati dagli strumenti di pianificazione territoriale e dai relativi piani attuativi.

Il comma 2 del medesimo articolo prevede che la Giunta provinciale determini i limiti e i rapporti di cui al comma 1, previo parere della Commissione urbanistica provinciale, e che fino all'adozione di tale provvedimento continuino ad applicarsi le disposizioni emanate ai sensi dell'articolo 41 quinquies, nono comma, della Legge urbanistica fondamentale 17 agosto 1942, n. 1150 (*Legge urbanistica*).

L'applicazione nel territorio della Provincia autonoma di Trento degli standard vigenti contenuti nel Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, con particolare riferimento al parametro della distanza tra fabbricati, ha nel corso degli anni evidenziato la necessità e l'opportunità di introdurre modifiche e precisazioni al fine di adeguare tale parametro alla realtà territoriale e ciò per favorire la razionalizzazione dell'intero comparto dell'edificazione ed il risparmio del territorio per mezzo del recupero a fini abitativi, produttivi e di servizio di volumi esistenti e quindi, in sintesi, di promuovere la qualità complessiva della pianificazione.

Le disposizioni provinciali di cui sopra, contenute nell'Allegato, parte integrante e sostanziale della deliberazione stessa, dettano limiti minimi inderogabili in materia di distanze tra gli edifici, prevedendo per essi distanze diverse in relazione alle tipologie di intervento ed alle aree in cui essi ricadono.

Le nuove disposizioni in materia di distanze fra edifici e dai confini sostituiscono, a decorrere dalla data di entrata in vigore dello specifico provvedimento provinciale, intervenuta a decorrere dal 19 novembre 2008, quelle contenute nel Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

* la presente variante puntuale viene integrata rispetto alla versione di prima adozione a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni presentate durante la fase di deposito a libera visione del pubblico, a supporto si veda lo specifico capitolo della *Relazione sulle osservazioni e controdeduzioni*

Con la variante in essere, l'Amministrazione comunale di Arco intende quindi procedere all'adeguamento della propria strumentazione pianificatoria rispetto alle nuove disposizioni provinciali introducendo le necessarie modifiche ed integrazioni nell'ambito dell'apparato normativo del P.R.G., così come meglio illustrato di seguito.

Contestualmente, si procede ad approvare uno schema di equiparazione delle diverse destinazioni insediative previste dal P.R.G. rispetto alla classificazione delle aree del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 ("zone territoriali omogenee" - z.t.o.), richiamate dagli articoli 3 e 4 dell'Allegato alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2879 di data 31 ottobre 2008, così come disposto dall'art. 8, comma 3 dell'Allegato alla deliberazione stessa.

Nello specifico, l'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, riporta la seguente classificazione:
"Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della Legge 6 agosto 1967, n. 765:

- A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;
- C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);
- D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
- E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);
- F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale."

Confrontando i contenuti dell'articolo sopra riportato con il testo delle N.T.A. del P.R.G. di Arco è possibile desumere il seguente schema di equiparazione tra le diverse destinazioni d'uso del suolo comunali e le z.t.o. A, B e D del decreto ministeriale, richiamate negli artt. 3 e 4 dell'Allegato parte integrante della deliberazione della Giunta provinciale n. 2879 di data 31 ottobre 2008:

Z.T.O. DI CUI ALL'ART. 2 DEL DECRETO MINISTERIALE 2 APRILE 1968, N. 1444 RICHIAMATE NELL'ALLEGATO		DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO DI CUI AL TITOLO III DELLE N.T.A. DEL P.R.G.	
		DESCRIZIONE AREE	ART. N.T.A.
z.t.o. A	→	"AREE RESIDENZIALI NELL'AMBITO DEI CENTRI STORICI E MANUFATTI STORICI ISOLATI"	ART. 11
z.t.o. B	→	"AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE"	ART. 12
	→	"AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE SPECIALI"	ART. 13
	→	"AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ESTENSIVE"	ART. 14
	→	"AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO SEMIESTENSIVE"	ART. 15
	→	"AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO INTENSIVE"	ART. 16
z.t.o. D	→	"AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI INTERESSE PROVINCIALE"	ART. 24
	→	"AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI INTERESSE LOCALE"	ART. 25
	→	"AREE PER IMPIANTI DI STOCCAGGIO, TRATTAMENTO E BETONAGGIO"	ART. 26

Le modifiche ed integrazioni avanzate dalla variante n. 9 si concretizzano quindi nelle seguenti modifiche introdotte nell'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G.:

~~Testo eliminato~~

Testo adeguato

NORME IN VIGORE	PROPOSTE DI VARIANTE
<p>ART. 5 - INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONI VARIE</p> <p>1. Ai fini dell'applicazione delle norme del P.R.G., si assumono le seguenti definizioni e metodi di misura:</p> <p>1a) → 1k) <i>omissis</i></p> <p>1l) ALTEZZA DEL FABBRICATO: E' l'altezza della fronte più alta del fabbricato. L'altezza della fronte è quella della linea generata dall'intersezione del piano dell'intradosso del manto di copertura con il piano della facciata (linea di riferimento) misurata nel seguente modo: • nel caso in cui la linea di riferimento sia parallela al piano orizzontale, l'altezza della fronte è quella del punto più alto della linea di riferimento rispetto al piano naturale del terreno o al piano di progetto, se questo è ricavato ad una quota inferiore (vedi disegni allegati); • nel caso in cui la linea di riferimento sia un segmento inclinato rispetto al piano orizzontale (tetti ad una o due falde), l'altezza della fronte è quella del punto mediano del segmento rispetto al piano naturale del terreno o al piano di progetto, se questo è ricavato ad una quota inferiore (vedi disegni allegati); • nel caso in cui la copertura abbia un andamento curvo o falde con pendenza superiore al 50%, l'altezza del fabbricato si misura sul profilo di un edificio con falde inclinate al 50% circoscritte all'edificio in progetto.</p> <p>Sono escluse dal computo delle altezze le rampe d'accesso al piano interrato di larghezza</p>	<p>ART. 5 - INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONI VARIE</p> <p>1. Invariato</p> <p>1a) → 1k) Invariato</p> <p>1l) ALTEZZA DEL FABBRICATO: È la distanza verticale maggiore, tra quelle rilevate sul fabbricato, misurata nel seguente modo: • <u>nel caso di copertura piana</u>, intesa quale copertura avente pendenza minore o uguale al 7%, è la distanza verticale tra il punto medio dell'estradosso dell'ultimo solaio (gronda o aggetti esclusi) 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. • <u>nel caso di copertura inclinata</u>, intesa quale copertura avente pendenza maggiore del 7%, è la distanza verticale tra il punto medio 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 • <u>nel caso di copertura curva, o discontinua, o a falde con pendenza superiore al 50%, o comunque caratterizzata da geometrie diverse</u>, l'altezza si misura con riferimento ad un tetto virtuale, piano o a falde, con inclinazione massima del 50%, che la iscrive 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</p>

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.

1m) VOLUME EMERGENTE:

E' il volume emergente dal piano naturale del terreno o dal piano di progetto, se questo è ricavato ad una quota inferiore, misurato all'intradosso del manto di copertura, senza considerare i volumi tecnici, le tettoie, i portici aperti al pubblico transito:

I volumi aperti (portici, logge e balconi rientranti rispetto alle fronti del fabbricato), non sono considerati volume edilizio, se il fabbricato è stato individuato come insediamento storico. In caso contrario sono esclusi dal computo del volume fino ad una profondità di ml. 2,00. Se questa supera i ml. 2,00, si computa solo la parte eccedente.

Il corpo scale condominiale deve essere chiuso in modo da svolgere la funzione di filtro fra l'alloggio e l'esterno. Gli alloggi privi di scale comuni devono essere dotati di un locale d'ingresso in modo da evitare il passaggio diretto fra i locali abitati e l'esterno.

Le strutture aggettanti (poggioli e scale) rispetto alle fronti del fabbricato non sono considerate volume, a condizione che siano aperte su tutti i lati non aderenti al fabbricato.

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 il volume del fabbricato si misura rispetto al piano del terreno riportato.

Sugli edifici esistenti con copertura piana è consentito costruire un tetto a falde, con pendenza massima del 50%, a condizione che sia appoggiato direttamente sull'estradosso del solaio; solo in questo caso specifico lo spazio del sottotetto non costituisce volume.

1n) → 1q) *omissis*

1r) DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI:

~~Fatte salve le prescrizioni specifiche delle Norme di zona, negli interventi di edificazione su nuovo sedime le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a:~~

- ml. 10,00 tra fronti antistanti (distanza misurata

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.

1m) VOLUME EMERGENTE:

È il volume emergente dal piano naturale del terreno o dal piano di progetto, se questo è ricavato ad una quota inferiore, misurato all'intradosso del manto di copertura, senza considerare *le opere volte a favorire il risparmio energetico*, i volumi tecnici, le tettoie, i portici aperti al pubblico transito.

I volumi aperti (portici, logge e balconi rientranti rispetto alle fronti del fabbricato), non sono considerati volume edilizio, se il fabbricato è stato individuato come insediamento storico. In caso contrario sono esclusi dal computo del volume fino ad una profondità di ml. 2,00. Se questa supera i ml. 2,00, si computa solo la parte eccedente.

Il corpo scale condominiale deve essere chiuso in modo da svolgere la funzione di filtro fra l'alloggio e l'esterno. Gli alloggi privi di scale comuni devono essere dotati di un locale d'ingresso in modo da evitare il passaggio diretto fra i locali abitati e l'esterno.

Le strutture aggettanti (poggioli e scale) rispetto alle fronti del fabbricato non sono considerate volume, a condizione che siano aperte su tutti i lati non aderenti al fabbricato.

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 il volume del fabbricato si misura rispetto al piano del terreno riportato.

Sugli edifici esistenti con copertura piana è consentito costruire un tetto a falde, con pendenza massima del 50%, a condizione che sia appoggiato direttamente sull'estradosso del solaio; solo in questo caso specifico lo spazio del sottotetto non costituisce volume.

1n) → 1q) *Invariato*

1r) DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI:

Ferma restando la facoltà di costruire in aderenza, ove non specificatamente esclusa dalle Norme di zona, la distanza tra pareti antistanti viene misurata in senso normale alla proiezione ortogonale delle stesse sul piano

- ~~sulla proiezione orizzontale degli edifici perpendicolarmente alle fronti);~~
- ~~• ml. 6,00, tra fronti antistanti, se uno degli edifici è un manufatto accessorio, di altezza non superiore a ml. 3,00;~~
- ~~• ml. 6,00 tra fronti non antistanti.~~

Sono escluse dal computo della distanza tra fabbricati le strutture aggettanti, che non costituiscono volume edilizio (gronde, pensiline, scale e poggiali aperti), se la loro profondità non supera il ml. 1,50. In caso contrario la distanza tra i fabbricati deve essere aumentata della dimensione eccedente.

~~Sono ammesse distanze inferiori, nel rispetto comunque del Codice Civile e dei regolamenti igienico-sanitari, solo tra gli edifici oggetto di piano attuativo.~~

~~Le fronti antistanti dello stesso fabbricato o di edifici costruiti in aderenza sono equiparate alle fronti antistanti di edifici separati, con le seguenti eccezioni:~~

- ~~• nel caso in cui le superfici antistanti siano prive di finestre, è consentita una distanza minima di ml. 3,00;~~
- ~~• nel caso in cui le fronti antistanti appartengano allo stesso alloggio, allo stesso servizio o alla stessa attività produttiva, è consentita una distanza minima pari all'altezza della fronte più alta, con un minimo di ml. 6,00;~~
- ~~• nel caso in cui una sola delle due fronti sia finestrata, è consentita una distanza minima pari all'altezza della fronte senza finestre, con un minimo di ml. 6,00;~~
- ~~• nel caso in cui le fronti antistanti appartengano a rientranze o avancorpi di una fronte principale è consentita una distanza minima di ml. 6,00, a condizione che la profondità rispetto alla fronte principale non sia superiore a ml. 3,00.~~

orizzontale.

Sono escluse dal computo della distanza tra fabbricati 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 tra i fabbricati deve essere aumentata della dimensione eccedente.

Dal computo della distanza sono altresì esclusi i volumi interrati.

Fatto salvo il rispetto delle disposizioni del Codice Civile, per la determinazione delle distanze non sono computate eventuali opere volte a favorire il risparmio energetico (sovrastutture, rivestimenti, pareti ventilate, ecc. per la realizzazione di pacchetti isolanti) realizzate sugli edifici esistenti alla data del 19.11.2008; nel caso di edifici di nuova costruzione, tali opere devono essere computate ai fini della determinazione della distanza.

Gli interventi edificatori devono rispettare le seguenti distanze tra fabbricati:

A) all'interno delle zone A e B, di cui alla successiva lettera 2d) del presente articolo:

- A1) per gli interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di superfetazioni e costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico od ambientale;
- A2) per i nuovi edifici o per l'ampliamento laterale di edifici esistenti, la distanza tra pareti antistanti non può essere inferiore a ml. 10,00; in caso di altezze degli edifici superiori a ml. 10,00, la distanza minima fra pareti antistanti di ml. 10,00 è aumentata in misura pari al 50% dell'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici comunali eccedente i ml. 10,00; la distanza tra pareti non antistanti non può essere inferiore a ml. 6,00, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni;
- A3) in caso di sopraelevazione si applicano le disposizioni di cui alla successiva lettera 1x) del presente articolo;
- A4) per gli interventi di demolizione e ricostruzione:
 - in caso di ricostruzione al di fuori del sedime originario, si applicano le distanze di cui al precedente punto A2), limitatamente alla parte di volume che fuoriesce dal sedime medesimo;
 - in caso di ricostruzione all'interno del sedime originario e nel rispetto del limite dell'altezza dell'edificio preesistente, si applicano le distanze di cui al precedente punto A1);
 - in caso di ricostruzione all'interno del sedime, ma con un'altezza superiore rispetto a quella dell'edificio preesistente, la parte di edificio che supera l'altezza originaria deve essere

realizzata nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice civile;
B) all'interno delle zone D, di cui alla successiva lettera 2d) del presente articolo:

B1) per gli edifici con destinazione d'uso conforme alle Norme di zona, è prescritta una distanza minima di ml. 6,00, misurata in ogni punto ed in tutte le direzioni, fra due edifici o tra corpi di fabbrica del medesimo edificio;

B2) nel caso di unità abitative si applicano le distanze di cui al precedente punto A2);

B3) per la distanza tra edifici ricadenti nelle zone D e quelli ricadenti in aree limitrofe con destinazione diversa, si applicano le disposizioni di cui al precedente punto A2) e della successiva lettera 1x) del presente articolo;

C) all'interno delle aree diverse da quelle individuate dalle zone A, B e D, di cui alla successiva lettera 2d) del presente articolo:

C1) per i nuovi edifici, per l'ampliamento laterale di edifici esistenti, nonché per gli interventi di demolizione e ricostruzione, si applicano le disposizioni di cui al precedente punto A2) ed una distanza minima tra pareti non antistanti di ml. 6,00, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni;

C2) in caso di sopraelevazione si applicano le disposizioni di cui alla successiva lettera 1x) del presente articolo;

C3) sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate dai precedenti punti C1) e C2), nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piani attuativi, purché contengano precise previsioni planivolumetriche e con esclusivo riferimento agli edifici ricadenti nel perimetro del piano attuativo; tale riduzione è ammessa inoltre all'interno delle aree specificatamente destinate alla realizzazione di edifici pubblici o di interesse pubblico.

Per i manufatti accessori di cui alla successiva lettera 2b) del presente articolo, qualora non siano realizzati in aderenza, è prescritta una distanza minima dagli edifici e tra loro medesimi di ml. 3,00 misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni.

1s) omissis

1t) DISTANZE MINIME DAI CONFINI DI PROPRIETÀ:

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà si misura sul piano orizzontale sulle rette ortogonali ai segmenti che rappresentano il confine di proprietà.

~~Fatte salve le prescrizioni specifiche delle Norme di zona, negli interventi di edificazione su nuovo sedime, la distanza dai confini di proprietà non può essere inferiore a:~~

- ~~• ml. 5,00 per l'edificazione in genere;~~
- ml. 1,5 per i tunnel mobili pesanti, nelle aree agricole.

Sono escluse dal computo della distanza le strutture aggettanti, che non costituiscono

1s) Invariato

1t) DISTANZE MINIME DAI CONFINI DI PROPRIETÀ:

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà si misura sul piano orizzontale sulle rette ortogonali ai segmenti che rappresentano il confine di proprietà.

Sono escluse dal computo della distanza le strutture aggettanti, che non costituiscono volume edilizio (gronde, pensiline, scale, elementi decorativi e poggianti aperti), se la loro profondità non supera il ml. 1,50. In caso contrario la distanza dai confini deve essere aumentata della dimensione eccedente.

Fatta salva la facoltà di costruire in aderenza, le distanze degli edifici, ivi compresi gli

volume edilizio (gronde, pensiline, scale 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.

~~Distanze inferiori dai confini di proprietà sono ammesse, solo qualora il proprietario del terreno limitrofo abbia sottoscritto, con firma autenticata, un'autorizzazione specifica, nella quale abbia anche dichiarato di essere a conoscenza, che un eventuale intervento di edificazione sulla sua proprietà dovrà rispettare le distanze minime previste tra i fabbricati.~~

E' 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. Sono ammesse distanze inferiori fra i confini di proprietà interni ad aree oggetto di piani attuativi.

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.

Distanze dai confini inferiori sono ammesse, previo consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato, purché siano rispettate le distanze minime tra edifici.

In assenza del consenso del proprietario finitimo, distanze dai confini inferiori possono essere comunque ammesse nel caso 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.

Sono ammesse distanze inferiori fra i confini di proprietà interni ad aree oggetto di piani attuativi.

1u) → 1z) omissis

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 uguali o maggiori di quelle dell'edificio sottostante, nel rispetto della distanza minima tra i fabbricati;~~
- ~~distanze dai fabbricati uguali o maggiori di quelle dell'edificio sottostante, se le fronti antistanti sono prive di finestre, nel rispetto comunque del Codice Civile;~~
- ~~distanze dai fabbricati uguali o maggiori di quelle dell'edificio sottostante, se le fronti~~

1u) → 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;
- distanze dai fabbricati previste dal Codice civile;
- distanze dalle strade uguali o maggiori di quelle dell'edificio sottostante.

~~antistanti sono all'interno del perimetro degli insediamenti storici, nel rispetto comunque del Codice Civile;~~

- distanze dalle strade uguali o maggiori di quelle dell'edificio sottostante.

2a) → 2c) omissis

2a) → 2c) Invariati

2d) ZONE A, B e D DI CUI ALL'ART. 2 DEL DECRETO MINISTERIALE 2 APRILE 1968, N. 1444:

Ai fini della determinazione delle distanze di cui ai precedenti punti 1r) e 1t) del presente articolo, ai sensi della deliberazione della Giunta provinciale n. 2879 di data 31 ottobre 2008, si definisce il seguente schema di equiparazione tra le destinazioni d'uso del suolo del Titolo III delle presenti norme e le zone territoriali omogenee A, B e D di cui all'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444:

Z.T.O. DI CUI ALL'ART. 2 DEL DECRETO MINISTERIALE 2 APRILE 1968, N. 1444 RICHIAMATE NELL'ALLEGATO	DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO DI CUI AL TITOLO III DELLE N.T.A. DEL P.R.G.	
	DESCRIZIONE AREE	ART. N.T.A.
z.t.o. A	→ "AREE RESIDENZIALI NELL'AMBITO DEI CENTRI STORICI E MANUFATTI STORICI ISOLATI"	ART. 11
z.t.o. B	→ "AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE"	ART. 12
	→ "AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE SPECIALI"	ART. 13
	→ "AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ESTENSIVE"	ART. 14
	→ "AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO SEMIESTENSIVE"	ART. 15
	→ "AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO INTENSIVE"	ART. 16
z.t.o. D	→ "AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI INTERESSE PROVINCIALE"	ART. 24
	→ "AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI INTERESSE LOCALE"	ART. 25
	→ "AREE PER IMPIANTI DI STOCCAGGIO, TRATTAMENTO E BETONAGGIO"	ART. 26

SCHEMA APPLICATIVO ART. 5 PUNTO 1i)

ALTEZZA DEL FABBRICATO

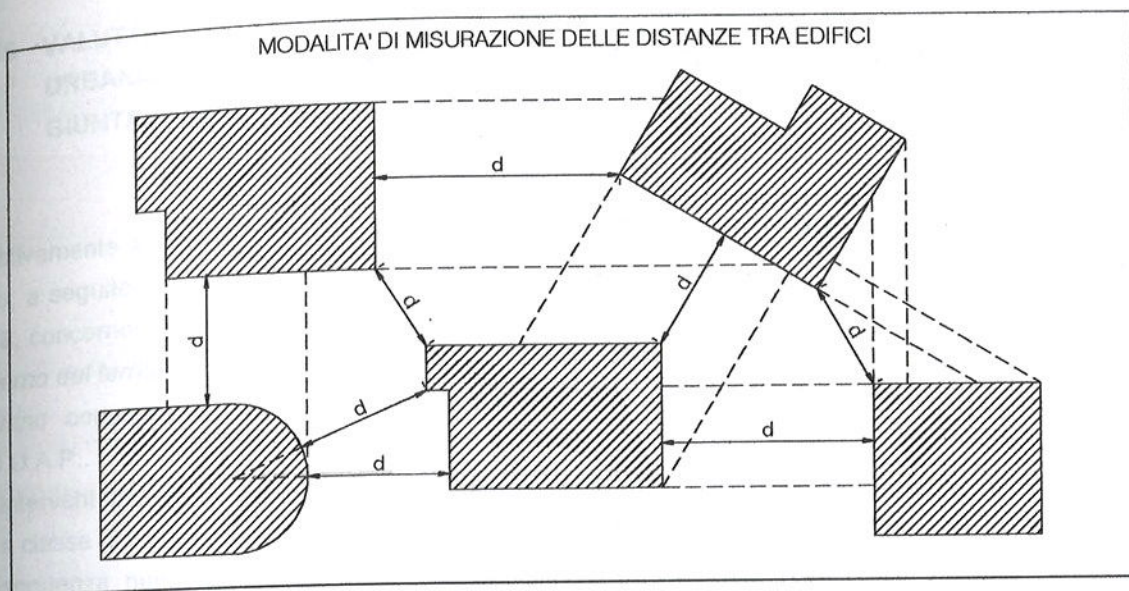
ABROGATO

SCHEMA APPLICATIVO ART. 5 PUNTO 1r)

DISTANZA FRA CORPI DI FABBRICATI

ABROGATO

SCHEMA APPLICATIVO ART. 5 PUNTO 1r) e 1t)



SCHEMI SUCCESSIVI

"DISTANZE MINIME TRA I FABBRICATI IN ASSENZA DI CONFINI O CON ACCORDO FRA CONFINANTI"

"DISTANZE MINIME TRA I FABBRICATI IN PRESENZA DI CONFINI DI PROPRIETÀ "

ABROGATI

9.BIS VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CONCERNENTI IL RECEPIMENTO DELLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE N. 2879 DI DATA 31 OTTOBRE 2008

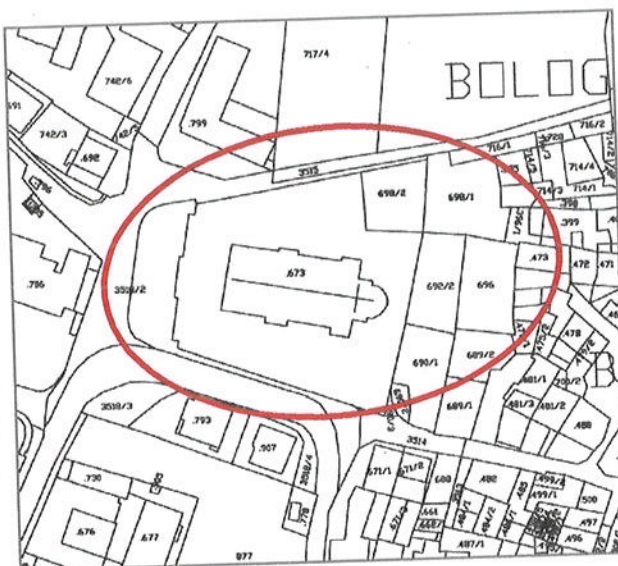
Relativamente alle modifiche normative introdotte dalla variante n. 9 al P.R.G. vigente del Comune di Arco, a seguito del recepimento della deliberazione della Giunta provinciale n. 2879 di data 31 ottobre 2008, concernente l'«*Articolo 58 della Legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio): disciplina in materia di distanze minime fra edifici e dai confini di proprietà.*», non si rilevano conseguenti variazioni che determinano ricadute concernenti l'apparato cartografico del P.G.U.A.P..

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

Dal momento che la variante in essere restituisce di fatto una situazione imm modificata rispetto a quella definita dalla strumentazione pianificatoria vigente, si omettono le elaborazioni concernenti la predisposizione della tabella riassuntiva del rischio generato dalle nuove previsioni e dei correlati estratti cartografici di raffronto.

10. RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA CIRCOSTANTE LA CHIESA PARROCCHIALE DELL'ADDOLORATA DI BOLOGNANO MEDIANTE LA PREDISPOSIZIONE DI UN PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI *

La variante puntuale oggetto di trattazione all'interno del capitolo corrente, concretizza la volontà congiunta dell'Amministrazione comunale di Arco e della Parrocchia dell'Addolorata di Bolognano di procedere al miglioramento e alla riqualificazione urbanistica dell'ambito circostante la Chiesa dell'Addolorata, individuato catastalmente dalla p.ed. 673 del C.c. di Oltresarca, dalle pp. ff. 692/2, 696, 698/1 e 698/2 del C.c. di Oltresarca e da parte delle pp. ff. 716/1 e 3518/2 del C.c. di Oltresarca, ricompreso tra Via Oratorio e Via Pasubio.



AMBITO OGGETTO DI VARIANTE - estratto mappa catastale

Nello specifico, l'intervento di riqualificazione urbanistica e riorganizzazione funzionale è orientato al raggiungimento di un disegno unitario degli spazi circostanti la chiesa parrocchiale, favorendo il recupero dei luoghi plurifunzionali, destinabili anche ad ospitare manifestazioni pubbliche all'aperto.

L'intervento prospettato dovrà inoltre prevedere la realizzazione, in corrispondenza della parte Nord del piazzale della chiesa, di un parcheggio interrato a sostegno dell'abitato di Bolognano, carente dal punto di vista di questo tipo di dotazione, così come la maggior parte dei centri di matrice storica.

Per raggiungere tali obiettivi la variante in essere interviene prevedendo per l'ambito del centro storico di Bolognano ricompreso tra Via Oratorio e Via Pasubio, meglio individuato in apertura di capitolo, la predisposizione di un piano a fini generali finalizzato appunto alla creazione di un'area dalla rinnovata qualità formale, caratterizzata da una pluralità di spazi e strutture a servizio non solo della chiesa parrocchiale, ma anche di una gran parte della collettività residente nel stesso centro storico.

Allo stato attuale l'ambito oggetto della variante in essere, totalmente interno al perimetro del centro storico di Bolognano, così come puntualmente evidenziato nella cartografia di piano concernente il sistema insediativo del centro storico di Bolognano [nello specifico la TAV B - 12 in scala 1:1.000], risulta ricompreso, in modo omogeneo, all'interno delle "aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale", ai sensi dell'art. 31 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, nella categoria funzionale delle "aree per attrezzature di interesse comune" individuate con la sigla "Ic".

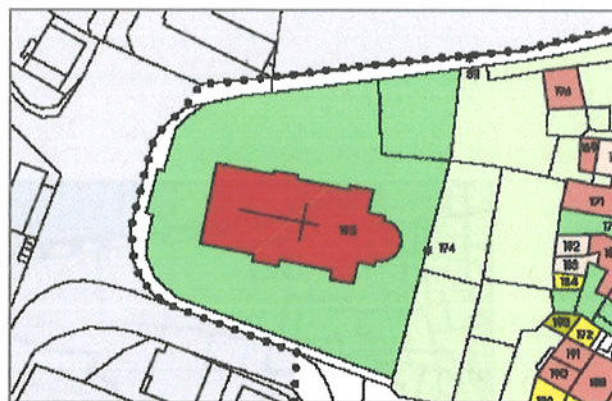
In tali aree è sempre ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici, anche interrati, e la destinazione a verde pubblico; sono ammessi anche gli interventi di iniziativa privata previa convenzione, con la quale i

* la presente variante puntuale viene integrata rispetto alla versione di prima adozione a seguito del recepimento della valutazione tecnica del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio prot. n. 1384 - VT n. 65/09 di data 14 settembre 2009, a supporto si veda lo specifico capitolo della *Relazione sulle osservazioni e controdeduzioni*

privati si impegnano a consentire l'uso pubblico delle strutture, secondo le modalità che saranno definite nella convenzione stessa.

Per quanto attiene le categorie di intervento, così come puntualmente evidenziato nella specifica cartografia di piano concernente l'insediamento storico di Bolognano [nello specifico la TAV IS - 12 in scala 1:1.000], la Chiesa dell'Addolorata risulta soggetta alla categoria di intervento del "restauro", ai sensi dell'art. R1 dei *Criteri tipologici e costruttivi per i centri storici*; gli spazi di pertinenza più prossimi risultano invece caratterizzati dalla categoria d'intervento del "risanamento conservativo", ai sensi dell'art. Rp2 dei criteri sopra richiamati, mentre quelli maggiormente distaccati dalla categoria d'intervento della "ristrutturazione", ai sensi dell'art. Rp3.

In questi ultimi, trattandosi di aree libere che non presentano caratterizzazioni significative, a differenza degli spazi soggetti a risanamento conservativo, nei quali la realizzazione di parcheggi è ammessa solo in superficie, gli interventi devono essere finalizzati ad un ridisegno e ad un miglioramento degli spazi funzionali al contesto del centro storico ammettendo anche la realizzazione di parcheggi interrati.



CATEGORIE DI INTERVENTO EDIFICI

RESTAURO

CATEGORIE DI INTERVENTO SPAZI DI PERTINENZA

RISANAMENTO CONSERVATIVO

RISTRUTTURAZIONE

Alla luce di quanto esposto, l'intervento di variante non modifica le disposizioni del P.R.G. vigente concernenti la destinazione d'uso di zona e le categorie di intervento previste per l'edificio e per l'ambito circostante la Chiesa dell'Addolorata, ma si concretizza nell'inserimento nell'ambito delle N.T.A. del P.R.G. vigente di un articolo concernente "BOLOGNANO - CHIESA PARROCCHIALE DELL'ADDOLORATA: PIANO A FINI GENERALI - N. 24" e nelle corrispondenti specifiche cartografiche, così come meglio evidenziato di seguito:

- 10.A modifica della cartografia di piano concernente il sistema produttivo e il sistema infrastrutturale [nello specifico la TAV BC - 10 in scala 1:5.000 e la TAV. BC - 14 in scala 1:2.000];
- 10.B modifica della cartografia di piano concernente il sistema insediativo del centro storico di Bolognano [nello specifico la TAV. B - 12 in scala 1:1.000];
- 10.C inserimento di un articolo *ex novo* nell'ambito delle N.T.A. del P.R.G. vigente, concernente "BOLOGNANO - CHIESA PARROCCHIALE DELL'ADDOLORATA: PIANO A FINI GENERALI - N. 24".

10.A MODIFICA DELLA CARTOGRAFIA DI PIANO CONCERNENTE IL SISTEMA PRODUTTIVO E IL SISTEMA
INFRASTRUTTURALE [NELLO SPECIFICO LA TAV. BC - 10 IN SCALA 1:5.000 E LA TAV. BC - 14 IN SCALA 1:2.000];





ESTRATTO P.R.G. VIGENTE - TAV. BC - 14
SC. 1: 2.000



-  AMBITO DEL CENTRO STORICO
-  STRADA DA POTENZIARE, CATEGORIA "ALTRE STRADE"
-  STRADA ESISTENTE DI IV CATEGORIA

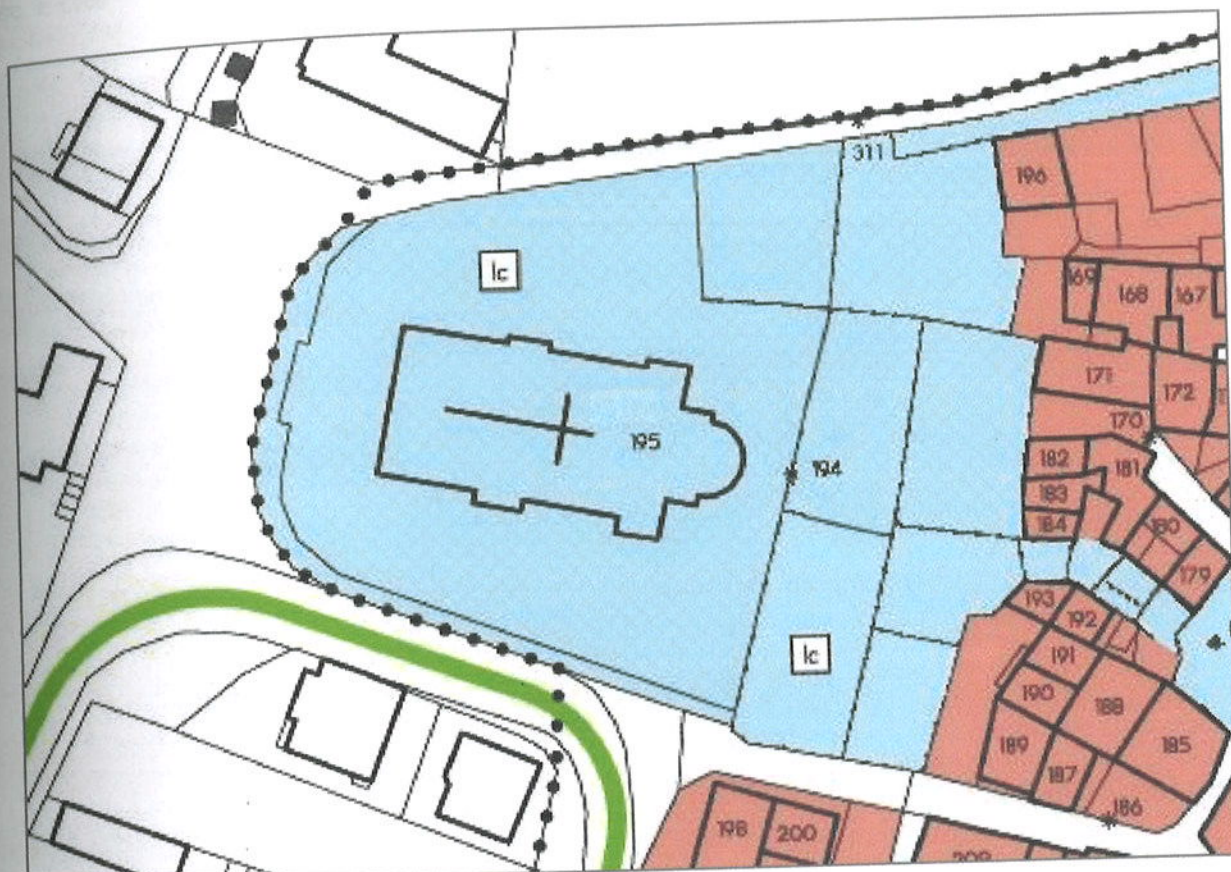
VARIANTE N. 9 AL P.R.G. – Previsione del piano a fini generali n. 24 "BOLOGNANO – CHIESA PARROCCHIALE DELL'ADDOLORATA", per l'ambito del centro storico di Bolognano ricompreso tra Via Oratorio e Via Pasubio. – TAV. BC - 14
SC. 1: 2.000



-  AMBITO DEL CENTRO STORICO
-  STRADA DA POTENZIARE, CATEGORIA "ALTRE STRADE"
-  STRADA ESISTENTE DI IV CATEGORIA
-  PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI N. 24

10.B MODIFICA DELLA CARTOGRAFIA DI PIANO CONCERNENTE IL SISTEMA INSEDIATIVO DEL CENTRO STORICO DI BOLOGNANO [NELLO SPECIFICO LA TAV. B - 12 IN SCALA 1:1.000];

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE - TAV. B - 12
SC. 1: 1.000



AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (lc)



AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI NELL'AMBITO DEL CENTRO STORICO



PERIMETRO CENTRO STORICO



NUMERO DELLA SCHEDA DI RILEVAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI



MANUFATTI DI ORIGINE STORICA

VARIANTE N. 9 AL P.R.G. – Previsione del piano a fini generali n. 24 "BOLOGNANO – CHIESA PARROCCHIALE DELL'ADDOLORATA", per l'ambito del centro storico di Bolognano ricompreso tra Via Oratorio e Via Pasubio. – TAV. B - 12
SC. 1: 1.000



AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (IC)



AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI NELL'AMBITO DEL CENTRO STORICO



PERIMETRO CENTRO STORICO



NUMERO DELLA SCHEDA DI RILEVAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI



MANUFATTI DI ORIGINE STORICA



PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI N. 24

- 10.C INSERIMENTO DI UN ARTICOLO EX NOVO NELL'AMBITO DELLE N.T.A. DEL P.R.G. VIGENTE, CONCERNENTE
"BOLOGNANO - CHIESA PARROCCHIALE DELL'ADDOLORATA: PIANO A FINI GENERALI - N. 24".

**ART. 88 QUATER - BOLOGNANO - CHIESA PARROCCHIALE DELL'ADDOLORATA:
PIANO A FINI GENERALI - n. 24**

1. 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.
2. 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.
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.
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.
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.
3. La progettazione del piano attuativo a fini generali dovrà risultare coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:
 - a) 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 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 area;
 - 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. 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.

SCHEDA GRAFICA ART. 88 QUATER



ART. 88 quater	PIANO A FINI GENERALI	NUMERO 24
	LOCALITÀ BOLOGNANO	

10.BIS VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CONCERNENTI LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA CIRCOSTANTE LA CHIESA PARROCCHIALE DELL'ADDOLORATA DI BOLOGNANO MEDIANTE LA PREDISPOSIZIONE DI UN PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI

Come illustrato in apertura di capitolo, l'intervento di variante concernente la riqualificazione dell'area circostante la chiesa parrocchiale dell'Addolorata di Bolognano non modifica le disposizioni del P.R.G. vigente in termini di destinazione d'uso e di categorie di intervento, concretizzandosi esclusivamente nell'introduzione della previsione della strumentazione attuativa.

Tale introduzione, non comportando una variazione della classe di uso del suolo originario, che rimane confermata quale "area residenziale" ($ABI - Vu = 1,00$), peraltro contraddistinta da una classe di pericolo "trascurabile", **non comporta nemmeno un aggravamento del rischio esistente.**

Dal momento che la variante in essere restituisce di fatto una situazione immodificata rispetto a quella definita dalla strumentazione pianificatoria vigente, si omettono le elaborazioni concernenti la predisposizione della tabella riassuntiva del rischio generato dalle nuove previsioni e dei correlati estratti cartografici di raffronto.

INDICE

PREMESSE.....	pag. 1
1. MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DELLE PP.FF. 3757 E 393/7 C.C. OLTRESARCA IN LOCALITÀ SAN MARTINO	pag. 4
1.BIS VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CONCERNENTI LA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DELLE PP.FF. 3757 E 393/7 C.C. OLTRESARCA IN LOCALITÀ SAN MARTINO	pag. 6
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	pag. 11
2.BIS VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CONCERNENTI 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	pag. 19
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.....	pag. 24
3.BIS VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CONCERNENTI LA COMPATIBILIZZAZIONE DELLA STRUTTURA IN LEGNO ALLESTITA PRESSO IL CENTRO SPORTIVO "GIANNI CAPRONI", RICADENTE NEL C.C. DI OLTRESARCA	pag. 28
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.)	pag. 29
4.BIS VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CONCERNENTI LA 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.).....	pag. 39
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	pag. 45

5.BIS VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CONCERNENTI LA POSSIBILITÀ DI INTERVENTI DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DI CAPITELLI, FONTANE E LAVATOI COLLOCATI SU SUOLO PUBBLICO INDIPENDENTEMENTE DALLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NELLE SPECIFICHE SCHEDI DI RILEVAZIONE DEL CENTRO STORICO.....	pag. 46
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" ...	pag. 47
6.BIS VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CONCERNENTI IL 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".....	pag. 48
7. MODIFICA CONNESSA ALLA POSSIBILITÀ DI REALIZZAZIONE DI SCALE ESTERNE NELL'AMBITO DEGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO	pag. 49
7.BIS VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CONCERNENTI LA POSSIBILITÀ DI REALIZZAZIONE DI SCALE ESTERNE NELL'AMBITO DEGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO	pag. 50
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)	pag. 51
8.BIS VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CONCERNENTI 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	pag. 65
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."	pag. 70
9.BIS VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CONCERNENTI IL RECEPIMENTO DELLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE N. 2879 DI DATA 31 OTTOBRE 2008	pag. 79
10. RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA CIRCOSTANTE LA CHIESA PARROCCHIALE DELL'ADDOLORATA DI BOLOGNANO MEDIANTE LA PREDISPOSIZIONE DI UN PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI	pag. 80

10.BIS VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CONCERNENTI LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA CIRCOSTANTE LA CHIESA PARROCCHIALE DELL'ADDOLORATA DI BOLOGNANO MEDIANTE LA PREDISPOSIZIONE DI UN PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI	pag. 88
INDICE.....	pag. 89