

APPROVATO
con deliberazione del Consiglio comunale
n. 13 di data 26 marzo 2018

IL PRESIDENTE IL SEGRETARIO GENERALE
Flavio Tamburini Rolando Mora

Varianze al PRG

**per la ridefinizione della disciplina
che regola le aree in località Linfano**

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

ADOZIONE DEFINITIVA

Marzo 2018

La dirigente dell'area tecnica

Bianca Maria Simoncelli

Il funzionario

Nadia Marzari

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
Ufficio per la Pianificazione Urbanistica e il Paesaggio

**APPROVATO
CON MODIFICHE**
dalla Giunta Provinciale
con deliberazione

N° 1461 D.D. 10.08.2018

Il presente elaborato riporta le controdeduzioni relative alle osservazioni dei privati presentate nei periodi di deposito della Variante dal 5/10/2017 al 3/11/2017 (OPRIn. __) e dal 14/11/2017 al 23/11/2017 (oss.alle oss. __).

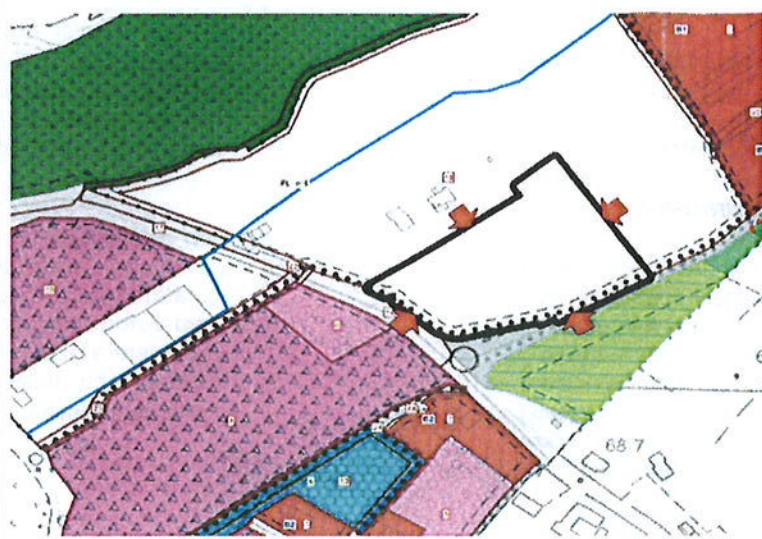
OPRIn. —	PROT	DATA	RICHIEDENTE	OGGETTO	ACCOGLIMENTO	CONTRODEDUZIONI
1.1	31185	2/11/2017	Comune di Arco	L'art.57 comma 6 delle NTA del PRG, recita "ogni intervento nelle aree ricadenti in fascia lago è subordinato alla predisposizione di un piano attuativo a fini generali, progettato sulla base delle prescrizioni ed indicazioni formulate nell'articolo specifico". Il comma in parola, al momento della sua formulazione, faceva riferimento, rafforzandone il valore, all'articolo 72 delle NTA del PRG, relativo all'unico piano attuativo a fini generali interessante la fascia lago all'interno del Comune di Arco. Stante il fatto che con la variante di cui all'oggetto il piano attuativo è stato modificato, riducendone i confini, anche rispetto alla fascia lago in esso ricompresa, si ritiene opportuno stralciare il comma 6 dell'art.57 dalle NTA del PRG, al fine di evitare l'applicazione di normative contraddittorie.	ACCOLTA	Si accoglie l'osservazione e si procede allo stralcio del comma 6 dell'art. 57 delle NTA del PRG al fine di evitare l'applicazione di normative contraddittorie.
1.2				Si evidenzia l'opportunità di rivedere la Valutazione di incidenza ambientale e il Rapporto ambientale, in rapporto alle eventuali modifiche che saranno apportate in sede di adozione definitiva.	ACCOLTA	Si accoglie l'osservazione e si rimanda agli aggiornamenti della Valutazione di incidenza ambientale e del Rapporto ambientale.
Oss.all e oss. 1	33494	24/11/2017	Associazione WWF Trentino; Associazione Italia Nostra, Comitato per la salvaguardia dell'Olivaia, Comitato per lo Sviluppo Sostenibile, Associazione Riccardo Pinter, Associazione Amici della terra	La richiesta di rivedere il Rapporto ambientale e la Valutazione di incidenza ambientale in relazione a eventuali modifiche in sede di adozione definitiva conferma sostanzialmente quanto già rilevato nelle nostre osservazioni ovvero l'uso distorto di tali strumenti. Il rapporto ambientale è atto propedeutico alla pianificazione, serve per orientare le scelte, e pertanto l'averlo realizzato ex post e prevederne la revisione in caso di modifiche in sede di adozione definitiva di fatto ne inficia il suo valore. Viene utilizzato per giustificare la pianificazione, anziché come strumento di indirizzo. Tale lacuna ha ripercussioni anche sul procedimento amministrativo poiché si tratta di due documenti fondamentali che debbono essere messi a disposizione nella fase di pubblicazione della Variante anche per essere oggetto di osservazioni. Qualora si ammettessero modifiche anche significative ai menzionati documenti successivamente alla prima adozione non sarebbe data la possibilità, riconosciuta dalla norma, di presentare osservazioni al contenuto degli stessi.	NON ACCOLTA	Il DPPT n. 15-68/Leg sulla formazione del rapporto ambientale all'art.4 recita: "Per i piani e programmi sottoposti a valutazione strategica, prima dell'adozione e ai fini della stessa, il soggetto competente redige un rapporto ambientale che costituisce parte integrante della documentazione del piano e del programma". Il rapporto ambientale, redatto nel rispetto della normativa in materia, ha accompagnato il processo di formazione della variante, sviluppando le analisi congiuntamente alle scelte pianificatorie, rendendo così il decisore edotto sugli effetti delle scelte stesse. Se a seguito delle osservazioni dei privati cittadini o della PAT è stato necessario rivedere alcune scelte pianificatorie è evidente che anche il processo di autovalutazione delle scelte ha dovuto essere riattivato con la conseguente modifica del relativo documento (rapporto ambientale).
2.1	31310 31348	3/11/2017 3/11/2017	Associazione WWF Trentino; Associazione Italia Nostra, Comitato per la salvaguardia dell'Olivaia, Comitato per lo Sviluppo Sostenibile, Associazione Riccardo Pinter, Associazione Amici della terra	Carenze processo logico – eccesso di potere: • ...lo stralcio dell'edificabilità è stato tra l'altro ritenuto legittimo dalla sentenza del TRGA n.12 del 2006, passata in giudicato, proprio per il bilanciamento tra interessi, in quella sede è stato sostanzialmente ribadito che la tutela ambientale di un'area pregiata prevalente rispetto ai diritti edificatori del privato. Oggi gli stessi interessi paesaggistico/territoriali/ambientali, le cui esigenze di tutela a fronte dell'indiscriminata espansione urbanistica della Busa è semmai aumentata, sono retrocessi e piegati dall'amministrazione arcense di fronte a mere ragioni di cassa della propria municipalizzata. Tutto ciò mina il percorso logico-giuridico e la coerenza della presenta variante e conseguentemente si va ben oltre la discrezionalità amministrativa per sfociare non solo nel macroscopico vizio di legge, ma anche nel vero e proprio eccesso di potere.... • ...si è adottata una pianificazione urbanistica in palese conflitto di interesse, posto che l'amministrazione, sta calpestando gli interessi generali acclarati dalle norme e dai provvedimenti provinciali indicati per avvantaggiare la propria municipalizzata...	NON ACCOLTA	• Nell'area a nord si è pianificato temperando le previsioni del documento preliminare al PTC con quanto previsto dalla precedente pianificazione, opportunamente riadeguata in funzione delle nuove scelte fatte per l'area a sud. Il fatto che con questo non si sia danneggiato significativamente il valore dei terreni di proprietà di AMSA è una conseguenza incidentale; la proposta di trasformare l'area in zona agricola, come in più punti richiesto dalle associazioni ambientaliste, non ha trovato accoglimento per le diverse intenzioni che sono progettate su quell'area, non solo dal previgente piano attuativo ma anche dal documento preliminare al PTC e, indirettamente, anche dal PUP che non ha introdotto tutele tali da comportare vincoli urbanistici. (In particolare, per l'area a nord della ss 240, il PUP prevede: - cartografia sistema insediativo: "area per insediamenti; - carta del paesaggio: "sistema complesso di paesaggio di interesse fluviale" sovrapposto agli "ambiti elementari di paesaggio" caratterizzati dalla presenza delle "aree urbanizzate recenti" e delle "aree rurali" immediatamente circostanti. (come specificato nella NOTA alla carta del paesaggio "i perimetri dei sistemi complessi di paesaggio sono volutamente non definiti perché suggeriscono paesaggi senza comportare vincoli urbanistici".); - carta delle tutele paesistiche: "area di tutela ambientale (art.11 del PUP); - carta ambiti elementari di paesaggio: "aree urbanizzate recenti". Nell'area a sud invece ci si è limitati a fotografare l'esistente, senza alcun

				• ...in spregio e oscuramento delle leggi e dei provvedimenti di cui sopra, è stato approvato un atto privo di istruttoria, tradendo i fondamentali inderogabili principi di trasparenza e democraticità della pianificazione... • ...sotto le mentite spoglie di una variante per il piano attuativo Linfano, si tenta di cancellare l'inedificabilità certa dell'area Linfano, proponendola come nuovo astruso calcolo di "volumi" residui... • ...il rapporto ambientale che avrebbe dovuto essere propedeutico alla comparazione degli interessi e di supporto alle scelte pianificatorie è stato svolto tardivamente e in modo gravemente superficiale e omissivo, avendo evidentemente quale unico obiettivo il tentativo di giustificare l'intervento voluto dal pianificatore ovvero garantire valore economico ai terreni di proprietà della municipalizzata AMSA s.r.l. tramite potenzialità edificatorie quali esse siano...		vantaggio per AMSA, al fine di permettere a tutte le realtà lì insediate di aumentare la qualità dei servizi offerti. Alla luce di quanto sopra l'Amministrazione comunale, da un lato non ritiene di aver avvantaggiato la municipalizzata AMSA e di incorrere quindi in alcun profilo di conflitto di interesse, dall'altra è certa non sia certificato in nessuno strumento pianificatorio che l'area oggetto di variante sia tutelata alla stregua di un'area "pregiata". In ogni caso l'Amministrazione ricorda che gli interventi previsti e le modalità con cui questi potranno trovare concretizzazione, dovranno essere definiti da un piano attuativo, nel quale la norma in approvazione prevede che siano adottati una serie di accorgimenti per mantenere la qualità paesaggistica e massimizzare la funzione ambientale dell'area. • La variante in oggetto è stata redatta nel rispetto della normativa vigente in materia, così come l'intero iter di approvazione, svoltosi ai sensi della L.P. 15/2015. Eventuali mancanze sarebbero certamente state rilevate dalla PAT nel proprio parere. • Se per "inedificabilità certa" si intende l'inedificabilità legata allo stato di "area bianca" in cui l'area del Linfano si trova da quando il relativo piano attuativo è scaduto, allora è bene evidenziare che ai sensi della normativa urbanistica vigente il suddetto "stato" è tutt'altro che "certo": "l'area bianca" rappresenta solo una fase <i>transitoria</i>, "in attesa" di una ripianificazione che non è facoltativa per il Comune ma obbligatoria. • Si evidenzia che il rapporto ambientale non è un atto propedeutico alla pianificazione, ma un documento di analisi e di lavoro che evolve insieme alle scelte pianificatorie rendendo il decisore edotto sugli effetti delle scelte stesse.
2.2				Carenze del rapporto ambientale: • ...si evince come non vi sia stata alcuna comparazione con gli interessi ambientali e territoriali che, come detto, avevano in passato determinato lo stralcio dell'edificabilità dell'area...il pianificatore comunale avrebbe almeno dovuto fare lo sforzo di motivare circa le "eccezionali" circostanze che lo inducevano a pianificare in palese deroga/contrasto... • ...lo scopo del rapporto ambientale è di fornire un adeguato strumento di analisi e di valutazione degli impatti ambientali del progetto di piano a tutti coloro interessati a contribuire alla sua elaborazione e ai consiglieri comunali per metterli in grado di assumere appropriate decisioni...Nella fattispecie in esame, proprio a dimostrazione che il pianificatore non aveva alcun interesse a dotarsi di un oggettivo rapporto ambientale, lo stesso è stato redatto a pianificazione avvenuta anziché preventivamente...Le importanti lacune riscontrate nel rapporto ambientale e la sua tardività rispetto alla pianificazione non hanno consentito un efficace svolgimento della fase di consultazione prevista dalla direttiva 2001/42/CE, dal D.Lgs. 152/2006 e dai DPP. menzionati in quanto non sono stati messi a disposizione dei soggetti provinciali competenti in materia ambientale e del pubblico informazioni rilevanti ai fini della remissione di pareri e osservazioni...	NON ACCOLTA	• Preme ricordare che non vi è mai stato in passato lo stralcio dell'edificabilità dell'area in quanto prima della redazione della variante in oggetto vigeva un piano attuativo, previsto fin dall'entrata in vigore del PRG nel 2000, che prevedeva la valorizzazione turistica e ambientale dell'area, anche mediante la realizzazione di strutture ricettive e di servizio al turismo, oltre che di un nucleo di edilizia residenziale e turistica. Il periodo in cui l'area del Linfano è stata "inedificabile" rappresenta solo una fase transitoria, a seguito della scadenza del piano attuativo, "in attesa" di una ripianificazione che non è facoltativa per il Comune ma obbligatoria. • Ricordando che il rapporto ambientale non è un atto propedeutico alla pianificazione, ma un documento di analisi e di lavoro che evolve insieme alle scelte pianificatorie, rendendo il decisore edotto sugli effetti delle scelte stesse, si ribadisce che il rapporto ambientale relativo alla Variante al PRG di Linfano è stato redatto nel rispetto di quanto definito dall'allegato I al DPP 15-68/Leg. e ss.mm. (art.4 comma 3), fermi restando i limiti legati al livello di dettaglio della variante stessa, in tal caso una variante al PRG di carattere generale che prevede, dando indicazioni, la redazione di un piano di dettaglio. • Si evidenzia inoltre che l'autovalutazione è stata effettuata principalmente con riferimento a scelte di sviluppo urbanistico di livello sovracomunale, esplicitatesi nel PUP prima e del documento preliminare al PTC dopo, mediante l'imposizione di vincoli, tutele e destinazioni, scelte che sono state accompagnate da procedure di autovalutazione (valutazioni ambientali strategiche) i cui risultati (rapporti ambientali) hanno fatto parte integrante delle procedure di approvazione dei piani stessi. Le stesse <i>Linee guida per l'autovalutazione (allegato III al DPP)</i> specificano che la rendicontazione del PRG va in primo luogo intesa come verifica di coerenza rispetto alla valutazione strategica dei piani territoriali della comunità, nel rispetto del "principio di non duplicazione" di cui all'art. 9 della direttiva 2001/42/CE. Riguardo alla legittimità del procedimento seguito si fa presente che ai sensi dell'art. 3bis comma 2, i piani regolatori generali sono soggetti a

						rendicontazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 20 della legge provinciale n. 15 del 2015. Il suddetto articolo precisa al comma 1 che nel procedimento di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale è assicurata la loro valutazione secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia. L'art.5 del DPP 15-68/Leg e ss.mm., quando parla di proposta di piano o programma fa riferimento a quei piani che diversamente dai piani urbanistici, non hanno una procedura di approvazione codificata e complessa che prevede una fase intermedia di pubblicazione. Tutto ciò premesso, ricordando che il PRG e le sue varianti, ai sensi dell'art. 37 e seguenti della L.P. 15/2015, devono rispettare una precisa procedura per l'approvazione finale che prevede la pubblicazione dell'avviso e il deposito degli elaborati dopo la prima adozione da parte del Consiglio comunale, appare evidente che nel caso di rendicontazione relativa ad una variante al PRG, tutta la parte di pubblicità, consultazioni, osservazioni, ecc. va ricondotta alla variante stessa cui si riferisce in termini di integrazione della VAS nel procedimento urbanistico. Quanto sopra specificato è confermato sia dalla FAQ in materia riportata nel sito della PAT, sia dalla lettura dell'<i>allegato III al DPP Linee guida</i>, con particolare riferimento allo <i>schema B – fasi della rendicontazione urbanistica</i>. La fase di consultazione prevista dalla normativa in materia di valutazione ambientale strategica prevede appunto come specificato nell'osservazione <i>"la messa a disposizione dei soggetti provinciali competenti in materia ambientale e del pubblico informazioni rilevanti ai fini della remissione di pareri e osservazioni"</i>, "messa a disposizione" che è avvenuta nei termini di legge nei periodi di deposito della variante dal 5/10/2017 al 3/11/2017 e dal 14/11/2017 al 23/11/2017.
2.3				Compatibilità con il PUP e con il documento preliminare del PTC: • ...Piano urbanistico provinciale. Con ogni probabilità se oggi il PUP intervenisse nuovamente ed esplicitamente sull'area del Linfano troverebbe naturale, seguendo il procedimento logico e di indirizzo strategico ad esso sotteso, inserire tale area tra le aree agricole di pregio e ciò anche per la sua valenza paesaggistica. Al momento della stesura del PUP l'area era ricompresa in un piano attuativo e pertanto si è portata con sé la destinazione "area per insediamenti". Tuttavia l'importanza strategica dell'area è stata riconosciuta dal PUP tant'è che la inserisce: nelle area di tutela ambientale...nelle area di connessione ecologica per le reti ecologiche e ambientali delle aree protette; nelle area di rispetto dei laghi... nelle area di rispetto fluviale...nella zona di protezione speciale del Brione...nel sistema complesso di paesaggio di interesse fluviale...nell'unità di paesaggio percettivo lineare rurale...Per la carta della pericolosità idro-geologica a seguito del piano la porzione dell'area a ridosso delle pendici del Brione diventa a rischio molto elevato...Se tutto questo non basta per preservarla da un'edificazione, sorge spontaneo domandarsi a cosa servano tanti approfondimenti e studi se poi l'ambiente/territorio viene comunque collocato all'ultimo posto della scala degli interessi da tutelare quando quando in realtà dovrebbe essere il primo come sancito dall'art.9 della Costituzione... • Documento preliminare al PTC. In primo luogo si evidenzia come trattandosi di un documento preliminare nulla esclude che la stesura del definitivo, anche a seguito dei procedimenti partecipativi, possa attribuire all'area quella destinazione che le è propria nei fatti ovvero <i>"area agricola di pregio"</i> e ciò anche per la valenza paesaggistica unica. In ogni caso rapportandosi all'attuale documento si rileva come lo stesso preveda per l'area <i>"volumi di supporto"..."nuovo polo nautico con darsena, attrezzature a servizio dell'attività velica"</i> (previsione che interessa la fascia sud dell'area). Con l'ulteriore specifica: <i>"inserimento nell'area nord della SS. Di un centro ludico-sportivo d'acqua, che dovrà fortemente integrarsi con la natura eccezionale del luogo in cui si trova"...</i>E' evidente che	NON ACCOLTA	• Non si condivide la valutazione di carattere "probabilistico" espressa dagli osservanti. Si conferma la presenza di tutele date dal PUP ma dette tutele sono compatibili con quanto pianificato, ai sensi di quanto stabilito dalla norma del PUP stesso; eventuali incompatibilità sarebbero state evidenziate con assoluta priorità nel parere della PAT. Per quanto attiene la pericolosità idro-geologica dell'area posta a ridosso del monte Brione si richiama l'OPATn.2/8. • Si ribadisce che non si condividono valutazioni di carattere "probabilistico" come quelle espresse dagli osservanti. Si specifica inoltre che la versione definitiva del PTC fornirà destinazioni alle quali il PRG dovrà adeguarsi in quanto piano sovraordinato. A tal proposito è ragionevole supporre che i tempi di approvazione della versione definitiva del PTC o del Piano strategico per la fascia lago e per il Linfano, previsti dal documento preliminare, saranno più rapidi rispetto ai tempi di approvazione del piano attuativo previsto dalla presente variante. In merito a ciò si conferma che l'intenzione politica dell'Amministrazione, già più volte ribadita, è quella di attendere l'esito della pianificazione sovraordinata prima di redigere il piano attuativo.

				questa destinazione non legittimi e renda compatibili le attuali previsioni di variante, le quali potrebbero far precipitare sull'area dai 15.000/17.500 mc. per un polo ludico-ricreativo; c.a. 14.000 mc. per gli eventuali spazi commerciali; un'area destinata a campeggio e un ampio parcheggio (forse interrato) senza contare che tali volumi potrebbero essere ulteriormente incrementati a causa dei bonus energetici...		
2.4				Osservazioni sulle scelte di piano: ...risalta subito una confusa eterogeneità delle possibili destinazioni d'uso...Essendo alcune di queste (trasferimento del campeggio e del compendio commerciale) solo mere possibilità, il piano non approfondisce la loro precisa collocazione né risolve il ben più arduo problema degli accessi/recessi da esse. Siamo quindi di fronte ad un elenco di possibilità urbanistiche piuttosto che ad un piano di lottizzazione chiamato, in base al disposto del comma 6 dell'art.49 della L.P. 15/2015, a definire con precisione le scelte urbanistiche ed i relativi indici edificatori. ...paiono del tutto sovradimensionate le volumetrie previste per il polo nautico-acquatico rispetto alle effettive esigenze. ...Si valuta in modo negativo la previsione del trasferimento in fascia nord del complesso commerciale LIDL-Oradini. Ciò sia per effetto dell'incentivo volumetrico del 10% cui va aggiunto il bonus energetico dovuto per legge che del probabile utilizzo a fini commerciali delle superfici ad uso ufficio, concessionarie nel 2013 e mai realizzate, presenti allo stato grezzo nel sottotetto dello stabile, conseguentemente la superficie di vendita realizzabile in fascia nord sarebbe sensibilmente superiore all'attuale. Ciò porterebbe a conseguente corrispondente significativo incremento della superficie esterna da riservare a parcheggio. Con l'inevitabile aumento del flusso veicolare per l'accesso alla struttura e un aumento degli attraversamenti pedonali a raso. ...Si ricorda inoltre che la Conferenza dei Servizi aveva sollevato perplessità sulla legittimità della licenza rilasciata a Lidl trattandosi di grandi spazi commerciali e a tal fine furono richiesti al Comune di Arco chiarimenti che a oggi non pare siano stati forniti. ...Nutriamo però forti dubbi sull'utilità per la collettività di un verde pubblico stretto tra i due campeggi e affacciato sulla strada litoranea. Ben maggiore utilità deriverebbe qualora lo spazio liberato dal trasferimento ipotizzato venisse occupato dai due campeggi contigui e questi si impegnassero ad arretrare i rispettivi insediamenti su fronte lago per una superficie equivalente...Se davvero lo scopo dell'amministrazione comunale fosse di rinaturalizzare l'area, essa avrebbe previsto in variante la sua destinazione a verde pubblico, premessa necessaria per l'esproprio. - Ancora più negativamente va considerata l'ipotesi di un trasferimento solo parziale in fascia nord del compendio commerciale. In tal caso infatti sarebbe in buona parte vanificata la seppur discutibile rinaturalizzazione dell'area ora occupata in fascia sud.	PARZIALMENTE ACCOLTA	- La variante in oggetto è una variante al PRG che definisce la destinazione di alcune aree del territorio, assoggettando un ambito specifico a piano di lottizzazione. La previsione di piano (art.72) specifica obiettivi, prescrizioni e linee guida per la futura redazione del piano di lottizzazione. La pianificazione di dettaglio e quindi tutti gli approfondimenti sono riservati e rimandati all'atto di redazione del piano di lottizzazione, che a quel punto dovrà essere sviluppato nel rispetto di quanto definito dall'art. 46 comma 6 della L.P. 15/2015; si ricorda infatti che ai sensi dell'art. 49 comma 1 della L.P. 15/2015, <i>"gli strumenti attuativi della pianificazione specificano e sviluppano le previsioni degli strumenti urbanistici di carattere generale"</i>. - Si ritiene che 4000 mq. di SUN massima non producano un sovradimensionamento delle volumetrie, anche in considerazione del fatto che in tale limite rientrano non solo le attività sportive, ricreative e di servizio al verde (comprese le volumetrie per il polo nautico acquatico previsto anche dal documento preliminare al PTC) ma anche l'eventuale trasferimento delle attività ricettive a campeggio esistenti in fascia lago. - La scelta di favorire il trasferimento dell'attività commerciale oggi esistente a sud della SS. 240, risiede nel fatto che l'Amministrazione comunale ha valutato più rilevante la "liberazione" della fascia lago da attività non del tutto compatibili con le caratteristiche di tutela dell'area, piuttosto che il mantenimento dell'attuale uso agricolo dell'area a nord, certamente importante dal punto di vista ambientale ma non soggetta a tutele specifiche. - Si vedano i chiarimenti riportati nelle controdeduzioni all'OPATn.6/3. - Confermando la volontà dell'Amministrazione comunale di "rinaturalizzare", per quanto possibile, l'area eventualmente liberata a seguito del trasferimento dell'attività commerciale, si specifica che ad oggi non è possibile attribuire una destinazione a verde pubblico laddove esiste un'attività commerciale insediata regolarmente. Resta evidente che con il piano di lottizzazione l'eventuale trasferimento sarà gestito e controllato nell'intesa di trasformare l'area "liberata" in un'area di fatto a verde pubblico attrezzato, con un percorso ciclopedonale di connessione al lago e attività funzionali alla fruizione pubblica della spiaggia. - Scopo dell'Amministrazione comunale è il trasferimento totale dell'attività commerciale, per le ragioni meglio specificate al punto 2 della presente controdeduzione. Si ricorda peraltro che anche nel caso di trasferimento parziale resta l'obbligo per il privato di cedere al Comune di Arco aree in grado di consentire di creare un "adeguato" collegamento pubblico ciclopedonale fino al lago.

				- Ci vede fortemente contrari la proposta del piano di realizzare un parcheggio di attestamento interrato a nord della SS 240. una struttura interrata produrrebbe ulteriore impermeabilizzazione del suolo, andrebbe ad interferire con la sottostante falda prossima al lago, non consentirebbe un'adeguata piantumazione sulla superficie sovrastante. - Conveniamo in linea di principio sull'utilità di liberare la fascia lago da traffico veicolare, ma per il parcheggio di attestamento si reputa fondamentale che venga realizzato in grigliato inerbito, piantumato con alberi di alto fusto, cinto da siepi verdi lungo il perimetro esterno, al fine di perseguire la mitigazione dell'impatto ambientale. Va osservato in ogni caso che i carrelli delle imbarcazioni dovrebbero comunque essere condotti fino a ridosso del lago e che i numerosi pedoni che sarebbero costretti ad attraversare la strada sarebbero in condizione di pericolo e congestionerebbero ulteriormente il traffico veicolare. - Per il complesso "Garda Thermae"...rinnoviamo la richiesta che non venga accordata la possibilità di incremento volumetrico del 20% visti i tempi assai recenti della sua realizzazione e considerati i bonus volumetrici già riconosciuti.		- La scelta di realizzare il parcheggio di attestamento preferibilmente nel sottosuolo è stata dettata dalla volontà dell'Amministrazione comunale di tutelare e salvaguardare il più possibile gli aspetti paesaggistici dell'area. Si richiama peraltro l'art. 72 comma 3 che consente la realizzazione di parcheggi in superficie per ragioni tecniche ambientali. - Nel richiamare il punto precedente si evidenzia che all'art.72 è stato specificato che gli eventuali parcheggi realizzati in superficie dovranno essere caratterizzati da pavimentazioni con sistemi di drenaggio urbano sostenibile, così come indicato anche dalla PAT; inoltre si ricorda che la progettazione dell'intera area posta a nord della SS.240, sempre ai sensi dell'art.72, dovrà svilupparsi unitariamente come un unico contesto caratterizzato dal verde. Per quanto attiene i problemi di "sicurezza" rilevati si richiama l'OPATn.7 - Il complesso "Garda Thermae" rientra in un'area con destinazione "B1 - aree residenziali consolidate", art.12 delle NTA del PRG, all'interno della quale è consentito l'ampliamento del volume emergente fino al 20% per i soli edifici esistenti alla data del 24/7/1997, condizione che non si verifica per il complesso in parola.
3.1	31354	3/11/2017	Assessore Stefano Miori	Indicare con maggior dettaglio le condizioni a cui si possa attuare il trasferimento delle volumetrie commerciali a nord della statale Gardesana, esplicitando che tale spostamento è accettabile solo in proporzione all'effettiva ed efficace riapertura di un collegamento tra la statale Gardesana e la sponda del Lago di dimensioni e caratteristiche tali da ospitare un percorso immerso nel verde e con Parco pubblico.	ACCOLTA	Si prende atto dell'osservazione e si modifica l'art. 72 comma 3 lettera a) punto 3 specificando che il trasferimento sarà consentito solo a fronte della cessione gratuita all'Amministrazione comunale di aree da destinare a verde pubblico nelle quali creare un adeguato collegamento pubblico ciclopedonale immerso nel verde, dalla zona a nord della Statale Gardesana fino al lago.
3.2				Indicare con maggior precisione le modalità di edificazione in tutta l'area a nord ed esplicitare la necessità di una loro mitigazione paesaggistica, specialmente per le eventuali strutture commerciali, dando enfasi alla predominanza dell'elemento Parco nell'assetto futuro dell'area.	ACCOLTA	Si prende atto dell'osservazione e si modifica l'art. 72 comma 3 a) specificando che all'interno dell'area di piano posta a nord le diverse aree individuabili dovranno svilupparsi unitariamente come un unico contesto caratterizzato dal verde. In coerenza viene inoltre evidenziato che tutte le strutture dovranno prevedere un'adeguata mitigazione dell'impatto paesaggistico, calandosi all'interno del contesto unitario a verde di cui sopra. Infine è stata inserita la specifica in merito all'altezza delle costruzioni, secondo cui le nuove strutture non potranno superare i due piani fuori terra, per un'altezza massima dei fronti di ml.7,00.
Oss.all e oss. 1	33494	24/11/2017	Associazione WWF Trentino; Associazione Italia Nostra, Comitato per la salvaguardia dell'Oliveaia, Comitato per lo Sviluppo Sostenibile, Associazione Riccardo Pinter, Associazione Amici della terra	Nel richiamare l'ordine del giorno della maggioranza in merito alle indicazioni per la redazione dell'adozione definitiva non evidenzia il passaggio in cui si richiede di utilizzare volumetrie nella misura minima indispensabile, il che apre a possibili riduzioni della volumetria espressa in prima adozione.	NON ACCOLTA	L'ordine del giorno, approvato in Consiglio comunale, ha l'intenzione politica di orientare sia alcune modifiche della norma in approvazione, sia e soprattutto dare indicazioni per la redazione del futuro piano attuativo, e/o del piano strategico per la fascia lago e il Linfano della Comunità di valle. La definizione esatta dei volumi effettivamente da realizzarsi compete al Piano attuativo, al quale il Consiglio comunale, tramite l'ordine del giorno, dà indicazione di operare nella "misura minima indispensabile". I volumi previsti dalla norma in approvazione sono invece volumi massimi realizzabili, auspicabilmente ridotti da una progettazione di dettaglio di alta qualità.
4.1	31426	6/11/2017	Lidl Italia s.r.l.	Chiede l'attribuzione di una superficie fondiaria minima di cui disporre pari ad almeno 9.000 mq., al netto delle eventuali opere di urbanizzazione, da individuare all'interno del comparto a nord della SS40, in corrispondenza dell'incrocio tra la SS 240 e la SR 249 come indicato nello stralcio dello strumento urbanistico comunale allegato alla presente.	ACCOLTA PARZIALMENTE	Si prende atto dell'osservazione ma si ritiene che l'individuazione dei diversi ambiti di intervento dovrà essere oggetto di specifico piano attuativo. Peraltro, si ritiene opportuno, già in sede di PRG specificare che l'area commerciale, destinata ad ospitare l'eventuale trasferimento, anche parziale, delle attività commerciali già esistenti all'interno del piano, dovrà essere individuata comunque nei pressi dell'intersezione della grande viabilità,

						
4.2				Chiede la possibilità di sviluppare i futuri parcheggi escludendo il ricorso alla realizzazione di piani interrati.	NON ACCOLTA	Si prende atto dell'osservazione e si rimanda alle norme specifiche che saranno redatte con il piano di lottizzazione, fermo restando che resterà comunque preferenziale la realizzazione di parcheggi interrati o seminterrati.
4.3				Chiede incremento con attribuzione di una premialità pari al 30% della S.U.N. esistente rispetto al compendio attuale.	NON ACCOLTA	Non si accoglie l'osservazione ritenendo sufficiente l'incremento volumetrico del 10% attribuito con l'art. 72 comma 3 lettera a), quale bonus per l'eventuale trasferimento della struttura commerciale.
Oss.all e oss. 1	33494	24/11/2017	Associazione WWF Trentino; Associazione Italia Nostra, Comitato per la salvaguardia dell'Olivaria, Comitato per lo Sviluppo Sostenibile, Associazione Riccardo Pinter, Associazione Amici della terra	La ferma contrarietà al trasferimento del volume nell'area nord stante il danno ambientale e paesaggistico che ne deriverebbe, non può che vederci contrari alle ulteriori richieste di incremento delle superfici e dei volumi. Se la richiesta della proprietà fosse accolta la superficie fondiaria occupata dal sedime dell'edificio e dai parcheggi passerebbe dagli attuali 7.000 mq. Ai futuri 9.000 mc.. Tenendo poi conto che nel computo della SUL attuale pari a 4.650 mq. Entrano anche le superfici ad uso uffici del sottotetto, ora lasciate al grezzo, e che queste verrebbero convertite, nel trasferimento ad uso commerciale, arriveremmo, nel caso di bonus volumetrico del 30%, all'effetto paradossale vedere raddoppiata la superficie commerciale ora occupata. Pertanto avremmo un altro grande centro commerciale a ridosso della fascia lago in evidente contrasto con quanto previsto dal piano commerciale della Comunità Alto Garda e Ledro. A maggior ragione chiediamo lo stralcio della previsione di trasferimento del complesso commerciale.	PARZIALMENTE ACCOLTA	Si prende atto dell'osservazione e si conferma la volontà dell'Amministrazione comunale di incentivare il trasferimento a nord della SS.240 dell'attività commerciale esistente a sud, anche mediante l'attribuzione di un incentivo volumetrico stabilito nel 10%.



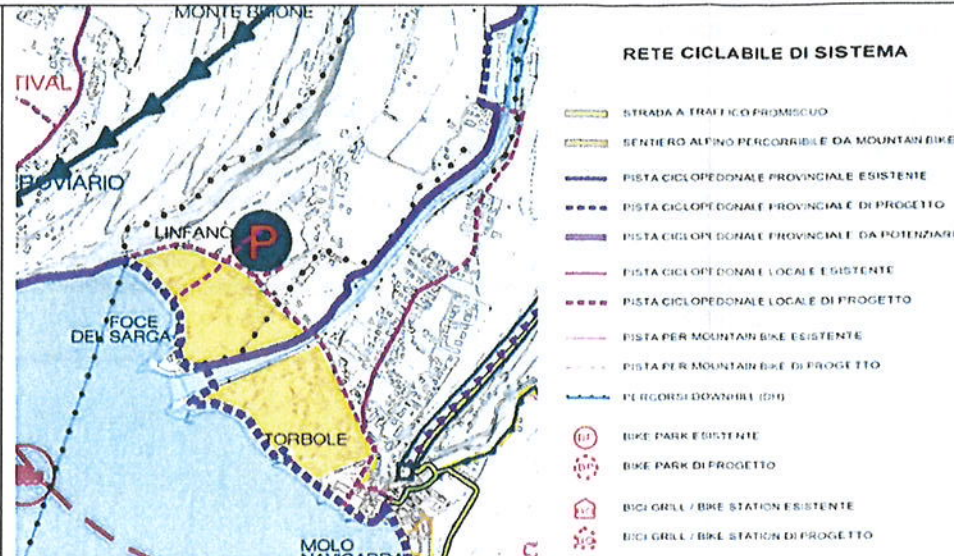
Il presente elaborato riporta le osservazioni contenute nel Verbale della conferenza di pianificazione n.27/17 del 22 novembre 2017, inviato dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della provincia Autonoma di Trento con nota prot.n. 34564 di data 6/12/2017.

OPATn. __	OGGETTO	ACCOLTA/ NON ACCOLTA	CONTRODEDUZIONI
OPATn.1	<u>Valutazione ambientale strategica</u> nel corso della conferenza di pianificazione si evidenzia che nell'ambito della valutazione ambientale strategica l'attuazione o meno degli eventuali scenari, tra cui il trasferimento, anche parziale, delle attività commerciali e dell'attività a campeggio a Nord della strada statale n.240, non sia stato sufficientemente indagato in relazione alla valenza strategica dell'area sotto il profilo ecologico, per il consumo di suolo, e la coerenza con le disposizioni provinciali di tutela della fascia lago in termini di carico turistico.	ACCOLTA	Si prende atto dell'osservazione e si evidenzia che la valutazione ambientale strategica è stata integrata con la valutazione degli impatti delle azioni prefigurate dalla variante rispetto ai singoli scenari ipotizzati per le attività commerciali e il campeggio.
OPATn.2	<u>Verifica preventiva del rischio idrogeologico</u>		
OPATn.2/1	Il servizio Bacini montani rileva l'opportunità di inserire nelle carte di piano la nuova idrografia reperibile dal sito "DATI.TRENTINO.IT" - "IDROGRAFIA PRINCIPALE"	ACCOLTA	L'osservazione si ritiene già accolta in quanto in cartografia è già inserito lo .shp Z104 rappresentante i corsi d'acqua lineari.
OPATn.2/2	Var.1 - Il Servizio Bacini montani fa presente che esiste un tratto coperto di un corso d'acqua (fitta del Linfano) ai margini della variante.	ACCOLTA	Si prende atto della segnalazione.
OPATn.2/3	Var.7 - Gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76. Inoltre, gli interventi ammessi sono solo quelli previsti dagli artt. 16 e 17 delle norme di attuazione del PGUAP e dalla Carta di Sintesi Geologica del PUP.	ACCOLTA	Si prende atto dell'osservazione e si richiama l'art.56 "Aree di protezione dei corsi d'acqua" delle NTA del PRG. Si evidenzia che, nell'ambito del rilascio di ciascun titolo edilizio, la prassi progettuale prevede la preventiva verifica dell'intervento proposto rispetto a quanto definito dalla Carta di Sintesi geologica, carta delle Risorse Idriche, PGUAP, fasce di rispetto idrico e derivanti da presenza di elettrodotti, presenza di beni culturali ed ogni altro vincolo eventualmente presente sul territorio. Si rimanda ad una variante di interesse più vasto la valutazione dell'inserimento di una specifica normativa nelle N.T.A. finalizzata a chiarire le verifiche preliminari a cui deve essere sottoposto ciascun intervento soggetto al rilascio di titolo edilizio.
OPATn.2/4	Var.9 - Gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76.	ACCOLTA	Si richiama quanto evidenziato dall'OPATn.2/3.
OPATn.2/5	Var.11 - Il Servizio Geologico segnala che l'area è potenzialmente esposta ad una pericolosità da crolli rocciosi nel settore a ridosso del Monte Brione, ritenendo opportuno che eventuali strutture presenti in questo settore vadano protette dalla pericolosità presente. Inoltre, in questo settore, gli interventi ammessi sono solo quelli previsti dagli artt. 16-17 delle norme di attuazione del PGUAP e dalla Carta di Sintesi Geologica del PUP. Il Servizio Bacini montani fa presente che esiste un tratto coperto di un corso d'acqua (fitta del Linfano) ai margini della variante.	ACCOLTA	L'area in parola, libera da edificazione, è stata destinata a verde privato, all'interno del quale, ai sensi dell'art. 17 delle NTA del PRG, è imposto il mantenimento e il rispetto del verde esistente, con la possibilità di sola realizzazione di parcheggi interrati o in superficie. Resta comunque evidente che qualsiasi intervento sarà preventivamente valutato rispetto alla presenza di eventuali vincoli di tipo ambientale, infrastrutturale e culturale, così come specificato anche nelle controdeduzioni alla OPAT 2/3, Si prende inoltre atto della presenza di un corso d'acqua coperto nella zona.
OPATn.2/6	Var.12 - Gli eventuali interventi in fascia di rispetto del corso d'acqua (10 m) sono soggetti alla LP. 18/76.	ACCOLTA	Si richiama quanto evidenziato dall'OPATn.2/3.
OPATn.2/7	Var.17 - Gli interventi ammessi sono solo quelli previsti dagli artt. 16 e 17 delle norme di attuazione del PGUAP e dalla Carta di Sintesi Geologica del PUP.	ACCOLTA	Si richiama quanto evidenziato dall'OPATn.2/3.
OPATn.2/8	Var.18 - POSITIVO. In fase progettuale va considerata la potenziale pericolosità da crolli rocciosi che potrebbero interessare eventuali strutture nel settore a ridosso del versante roccioso del Monte Brione. Inoltre, in questo settore, gli interventi ammessi sono solo quelli previsti dagli artt. 16-17 delle norme di attuazione del PGUAP.	ACCOLTA	Si richiama quanto evidenziato dall'OPATn.2/3 e 2/5. Si evidenzia inoltre che in sede di redazione del piano di lottizzazione n.5, al momento della individuazione e definizione delle destinazioni urbanistiche, si considereranno le soluzioni che, nella zona a ridosso del monte Brione, non comportino un aumento del carico antropico o comunque compatibili con le caratteristiche idrogeologiche dell'area. A tal proposito si richiama la norma di piano (art. 72, comma 3, punto a)), ove specifica che "All'interno dell'area di piano posta a nord della SS. 240 Via Gardesana:... omissis... potranno essere individuate:... omissis...aree a verde di utilizzo pubblico, da localizzarsi lungo le pendici del Monte Brione, compatibilmente con le problematiche idrogeologiche dell'area collegate alla S.R. 249 Via Linfano, da un idoneo corridoio verde ciclopeditonale...omissis..."
OPATn.2/9	Var.19 - Il Servizio Bacini montani fa presente che la variante intercetta un tratto coperto di un corso d'acqua (fitta del Linfano).	ACCOLTA	Si richiama quanto evidenziato dall'OPATn.2/3.
OPATn.2/10	Var.22 - POSITIVO. Il Servizio Geologico ritiene lo stralcio dell'infrastruttura ciclo-pedonale migliorativa, data la pericolosità da crolli rocciosi che caratterizza il settore meridionale del monte Brione.	ACCOLTA	Si prende atto.
OPATn.3	<u>Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico</u>		
OPATn.3/1	Va chiarito l'eventuale trasferimento dell'attività a campeggio esistente in fascia lago, poiché riguarda un'area che non risulta essere ricompresa all'interno del piano attuativo: l'area a campeggio non è compresa nel piano attuativo e il suo eventuale spostamento comporterebbe una variante al piano attuativo con effetto di variante al piano regolatore generale. Pur condividendo nel merito la scelta dell'Amministrazione, in particolare laddove ammette nuove attività ricettive solo tramite il trasferimento del campeggio esistente, si	ACCOLTA	Si accoglie il suggerimento del servizio urbanistica, specificando che l'eventuale trasferimento all'interno dell'area di piano di lottizzazione di attività ricettive a campeggio esistenti in fascia lago, dovrà necessariamente avvenire tramite una variante specifica del piano regolatore che ne valuterà sotto il profilo ambientale gli eventuali effetti.

	evidenzia la necessità di ricondurre l'attuazione di queste forme di coordinamento ad una modifica dello strumento subordinato che ricomprenda l'area a campeggio all'interno dello strumento attuativo. Suggerisce che all'interno dell'apparato normativo venga chiarito che detto trasferimento deve necessariamente avvenire tramite una variante specifica del piano regolatore che approfondirà sotto il profilo valutativo gli eventuali effetti.		
OPATn.3/2	In merito agli interventi ammessi all'interno dell'area Linfano, sottoposta a norma specifica (art.66 bis, comma 17), andranno necessariamente chiariti i seguenti aspetti: - in che fase verrà definita la progettazione preliminare unitaria, tenuto conto che per i singoli interventi si potrà procedere singolarmente; - gli estremi e i tempi della convenzione, tenuto conto che la sottoscrizione della stessa può avvenire separatamente e prima dei singoli interventi.	ACCOLTA	Si prende atto dell'osservazione e, relativamente all'art.66bis comma 17, si procede: - a sostituire il termine "caratterizzati" con il termine "preceduti" al fine di specificare che gli interventi ammessi nelle diverse aree potranno essere attivati e autorizzati autonomamente e singolarmente solo dopo una progettazione preliminare unitaria e coordinata; - a specificare che alla realizzazione dei nuovi percorsi pedonali di connessione e degli interventi migliorativi dell'area a verde pubblico A03, dovrà provvedere il soggetto attuatore delle aree A01 e/o A02, prioritariamente rispetto alle altre opere.
OPATn.3/3	Necessità di integrare la disciplina delle aree di protezione del lago contenuta all'interno delle norme di attuazione allegate al piano regolatore generale del Comune di Arco (art.57), coerentemente con quanto disposto dal piano urbanistico provinciale, in relazione agli aumenti delle volumetrie destinate alla ricettività.	ACCOLTA	Si prende atto dell'osservazione e si integra l'art.57 delle NTA de PRG con quanto specificato dall'art.22 comma 3 del PUP.
OPATn.3/4	Aree 1, in materia di residenza si chiarisce che la destinazione "residenziale e turistica" ammessa non deve contrastare con quanto disposto dalla l.p. 16/2005 in tema di contenimento degli alloggi per il tempo libero e vacanze; al riguardo si prende atto che il piano attuativo che consentiva le suddette destinazioni è stato approvato dal Consiglio comunale in marzo del 2005, prima del termine del 26 agosto 2005, fissato per l'assoggettamento dei piani attuativi alla suddetta legge. Con riferimento alle strutture esistenti all'interno del presente ambito, eventuali ampliamenti volumetrici finalizzati a migliorare l'offerta turistica, dovranno essere attentamente ponderati e disciplinati, anche eventualmente nell'ambito di un piano attuativo.	ACCOLTA	Si prende atto dell'osservazione e si conferma la destinazione sui presupposti evidenziati nell'osservazione.
OPATn.3/5	Si chiede un'ulteriore verifica rispetto alla destinazione in essere dell'edificio coinvolto dalla variante 4, oggetto di trasformazione urbanistica dalla destinazione ricettivo-alberghiera a quella residenziale, in quanto il cambio d'uso deve assicurare la coerenza con la disciplina fissata dal Piano urbanistico provinciale. Tale richiesta viene estesa a tutte le aree residenziali consolidate riconosciute con la presente variante.	ACCOLTA	Con riferimento all'area 4 si evidenzia che l'edificio in essa ricompreso, p.ed. 1500, è stato realizzato a seguito di rilascio di permesso di fabbrica prot. n.5009 del 12 aprile 1973 con destinazione "meublè" e successivamente legittimato come residenza a seguito del pagamento di sanzione determinata dall'ufficio tecnico erariale nel 1980. Si conferma pertanto per l'area 4 la destinazione residenziale attribuita con la variante in oggetto. Si evidenzia inoltre che l'edificio in parola rientra in un'area con destinazione "zona residenziale - edilizia consolidata" fin dall'entrata in vigore, il 5 giugno 1991, del Piano Urbanistico Comprensoriale.
OPATn.3/6	Il referente della Comunità di valle dell'Alto Garda e Ledro evidenzia che a fronte di un'indagine riferita alle funzioni dei cinque circoli velici presenti sulle sponde settentrionali del lago di Garda è emerso che l'unico in grado di sostenere iniziative di portata internazionale risulta essere il Circolo velico di Arco. Pertanto dal riconoscimento del valore strategico di detto ambito, considerato un vero e proprio motore di sviluppo di portata sovracomunale, si rende necessaria l'individuazione di nuovi spazi per consentire il potenziamento,...la Presidente, richiamata la necessità di esprimersi nei limiti delle specifica competenza nell'ambito della presente conferenza, tenuto conto della necessità di ripianificare quanto prima un'area oggetto di piano scaduto, interpreta quanto evidenziato dalla Comunità come un invito a non precludere in futuro l'obiettivo strategico declinato all'interno del documento preliminare e della bozza di piano in fase di consultazione. Per questo si rinvia ai contenuti di un futuro piano territoriale della comunità il tema di coordinamento degli interventi tra l'area del circolo vela, con contestuale potenziamento, con l'area campeggio alla fase di riallineamento del piano rispetto.	ACCOLTA	Come evidenziato anche in Conferenza di pianificazione, la volontà dell'Amministrazione, attraverso l'approvazione della variante al PRG, è proprio quella di risolvere la situazione di precarietà che ad oggi interessa le aree del circolo velico di Arco, sia in rapporto all'assetto proprietario che alla condizione strutturale delle attrezzature oggi presenti in loco, anche in funzione di consentire la futura attuazione del progetto mirato previsto dalla Comunità di Valle, qualora questo venisse confermato anche dal PTC che entrerà in vigore.
OPATn.4	<u>Aree Protette</u>		
OPATn.4/1	Prende atto che per la presente variante è stata redatta la valutazione di incidenza la quale non rileva un'incidenza negativa significativa...Manifesta quindi una certa preoccupazione per una previsione di insediamento urbanistico di tipo irreversibile quale è sicuramente quella indotta dalla variante al PRG di Arco. L'ampia porzione di territorio agricolo interessato è attualmente coltivata con criterio intensivo, ma conserva pur sempre un suolo immediatamente rigenerabile per qualsiasi altra forma di copertura vegetazionale. In rapporto al contesto insediativo di quei luoghi, già diffusamente urbanizzati, essa possiede una intrinseca valenza di permeabilità ecologica, di riequilibrio ambientale e di connettività territoriale, fattori non certo trascurabili sotto un profilo di conservazione della biodiversità, nel senso più ampio del termine.	ACCOLTA	Si prende atto delle preoccupazioni del Servizio Sviluppo Sostenibile e Aree Protette in merito alla irreversibilità della scelta urbanistica effettuata con la presente variante, che andrà a "consumare" territorio agricolo. Si evidenzia peraltro che l'insediamento di attività di tipo ricettivo, turistico e commerciale diverrà possibile solo in seguito al trasferimento di strutture esistenti in fascia lago con conseguente liberazione di aree a diretto contatto con il lago, mentre l'eventuale nuova possibilità insediativa riguarda esclusivamente aree sportive ricreative di supporto alla nautica, alle attività lacuali, agli sport acquatici ed alle attività di svago e divertimento a contatto con l'acqua, come già previsto anche nel documento preliminare al PTC. Tali modalità di sviluppo della zona avranno sicuramente una particolare incidenza sullo sviluppo turistico non solo a livello comunale, peraltro si sottolinea che, nell'ambito della redazione dello strumento attuativo, verrà considerato il carattere dell'area specificando gli strumenti e le modalità finalizzate alla mitigazione dell'impatto ambientale al fine di non cancellare il carattere di area con permeabilità ecologica.
OPATn.4/2	Il servizio urbanistica e tutela del paesaggio richiama la necessità, durante la fase di predisposizione del piano attuativo, di entrare nel merito di tutte le considerazioni in ordine alla riduzione del consumo di suolo e alla connettività ambientale e territoriale. Pertanto si rimandano le osservazioni del Servizio provinciale a quella che è la pianificazione attuativa affinché in quella fase venga assicurata una compattezza delle volumetrie e le restanti aree	ACCOLTA	Evidenziando che già alcuni elementi in termini di connettività sono stati declinati all'interno del normato allegato alla variante (es: riduzione volumi, definizione corridoio verde, ecc.), si prende comunque atto della richiesta del Servizio provinciale, condividendo la necessità di declinare in fase attuativa alcune esigenze di carattere ecologico sulla base di istanze concrete.

	siano effettivamente destinate a verde ed assumano un ruolo connettivo sotto il profilo ecologico.		
OPATn.4/3	Viene richiesto che quanto raccomandato dal servizio provinciale sopra menzionato divenga parte integrante dei contenuti definiti per il piano attuativo, suggerendo anche una collaborazione durante le fasi di elaborazione del piano, al fine di ottenere tutti gli elementi utili per indirizzare coerentemente la pianificazione. Senza dimenticare che anche a livello sovracomunale, come evidenziato dal funzionario delegato della comunità di valle, è necessario assicurare un buon livello di connettività ecologica sia in riferimento all'area protetta che al lago ed ai corsi d'acqua e che tale strategia andrà necessariamente condivisa con tutti gli attori coinvolti (es. Comune di Riva del Garda).	ACCOLTA	Si prende atto di quanto raccomandato dal Servizio urbanistica e tutela del paesaggio e si procede ad integrare l'art.72 comma 6.
OPATn.4/4	Si richiamano peraltro al riguardo le osservazioni espresse dal Servizio Geologico in ordine alla necessità di assicurare nel piano attuativo una fascia a verde di protezione a tutela della pericolosità da crolli legata al versante roccioso per l'area posta a ridosso del Monte Brione (variante n.18).	ACCOLTA	Si veda OPATn.2/5
OPATn.5	<u>Beni architettonici e archeologici</u>		
OPATn.5/1	La Soprintendenza per i beni culturali... - per gli aspetti relativi ai beni architettonici...invita l'Amministrazione comunale a procedere ad una ricognizione dell'ambito interessato alla variante, tesa a riconoscere la presenza di manufatti collegabili all'evento bellico e soggetti pertanto alla disposizioni di cui alla Legge 7 marzo 2001, n.78...nonché a comunicare gli esiti della suddetta campagna ricognitoria alla scrivente Soprintendenza. - per gli aspetti relativi ai beni archeologici...esprime nulla osta ...all'esecuzione delle varianti del PRG in oggetto.	ACCOLTA	Si prende atto dell'osservazione presentata rimandando ad altro procedimento (redazione del piano attuativo) gli approfondimenti richiesti, fermo restando che l'eventuale ritrovamento di manufatti collegabili all'evento bellico sarà comunicato alla Soprintendenza e trattato ai sensi della Legge 7 marzo 2001, n.78.
OPATn.5/2	...poiché il contenuto delle norme di attuazione è stato recentemente aggiornato ed integrato, si prega di voler aggiungere nelle norme stesse il seguente testo relativo alle aree a tutela archeologica: AREE DI TUTELA ARCHEOLOGICA. Si tratta di aree interessate da ritrovamenti o indizi archeologici che ne motivano una particolare tutela. La classificazione e le perimetrazioni sulle tavole grafiche seguono le indicazioni della Soprintendenza per i beni culturali, ufficio beni archeologici della PAT (di seguito SBC-UBA), che potrà eseguire sopralluoghi e segnalare eventuali modifiche/integrazioni sui perimetri o sulla classe di tutela (01-02), secondo le caratteristiche di seguito descritte: 1. AREE A TUTELA 01...omissis... 2. AREE A TUTELA 02...omissis... 3. AREE DI PROPRIETÀ PUBBLICA...omissis...	ACCOLTA	Si prende atto dell'osservazione presentata. L'aggiornamento richiesto sarà effettuato nell'ambito della variante al PRG per l'adeguamento alla L.P. 15/2015 e al relativo regolamento di attuazione, ad oggi in corso di predisposizione.
OPATn.6	<u>Attività commerciali</u>		
OPATn.6/1	Il rappresentante della Comunità di valle dell'Alto Garda Ledro per gli aspetti di competenza. In relazione al piano stralcio approvato per il settore commerciale, specifica in premessa che la Comunità non ha individuate nuove aree commerciali oltre alle esistenti ritenute sufficienti a soddisfare le esigenze riscontrate.	ACCOLTA	Si prende atto della specificazione riportata.
OPATn.6/2	Per quanto riguarda i contenuti del piano in esame, nello specifico il trasferimento dell'attività commerciale esistente, a Nord della strada statale, evidenzia la necessità di trasferire detto esercizio in prossimità della viabilità esistente affinché la stessa risulti adeguatamente servita senza prevedere ulteriori collegamenti con la viabilità principale.	ACCOLTA	Si prende dell'osservazione e si integra l'art.72 comma 3 lettera a) punto 3, specificando che l'area commerciale, destinata ad ospitare l'eventuale trasferimento dell'attività commerciale esistente a sud, dovrà essere individuata dal piano di lottizzazione "nei pressi dell'intersezione della grande viabilità".
OPATn.6/3	Per quanto riguarda l'attività commerciale esistente per la quale viene introdotta l'eventuale possibilità di prevederne lo spostamento a Nord della strada statale con contestuale ampliamento del 10%, si ribadisce la necessità di chiarire alcuni aspetti legati alla conformità urbanistica di detta attività....omissis..."Tenuto conto che con tutta probabilità tale destinazione non era stata introdotta in occasione dell'approvazione del piano regolatore avvenuta nel 1999 e il passaggio da pubblico esercizio esistente a tale data a struttura commerciale, si ipotizza una media struttura di vendita, presupponeva la compatibilità urbanistica di tale destinazione si richiede di verificare tramite quale strumento urbanistico è stata introdotta la possibilità di insediare una struttura commerciale all'interno della fascia lago. Tali verifiche dovranno essere condotte nel dettaglio al fine di non consolidare delle attività che non trovano riscontro nella disciplina provinciale, nel caso specifico quella definita dal PUP per le aree di protezione dei laghi".	ACCOLTA	Si prende atto dell'osservazione e si evidenzia che l'edificio in oggetto rientra in un'area con destinazione "zona commerciale provinciale" fin dall'entrata in vigore, il 5 giugno 1991, del Piano Urbanistico Comprensoriale. Si precisa, inoltre, che con concessione n° 20059 di data 7 agosto 1995, è stato rilasciato il titolo per l'esecuzione di lavori di sistemazione interna dell'edificio identificato con la p.ed. 1081/1 C.C. Arco che presentava già una destinazione commerciale ed era adibito a negozio. Con l'approvazione del PRG in vigore dal 5 gennaio 2000, l'area in oggetto rientrava all'interno del Piano ai fini generali n° 5 (art. 72 N.T.A. del PRG). Per la zona in questione, lo strumento urbanistico attuativo, entrato in vigore il 16 aprile 2005, prevedeva un centro commerciale da ristrutturare volto a perseguire quanto definito dall'art.72 comma 2 del PRG che prevedeva per la zona a sud della SS 240 una riqualificazione territoriale volta al miglioramento della qualità ambientale, infrastrutturale e turistica. La soluzione proposta con la presente variante, si pone quindi in continuità con le precedenti previsioni urbanistiche.
OPATn.6/4	- Quanto richiesto ... si chiede che venga integrato all'interno del rapporto ambientale redatto nell'ambito della valutazione ambientale strategica.	ACCOLTA	Sulla base di quanto evidenziato si provvede, come richiesto, ad integrare il rapporto ambientale (vedasi pag.29).
OPATn.6/5	- In merito a quanto declinato all'interno della norma specifica (art.72 dello stesso PRG)	ACCOLTA	Si prende atto dell'osservazione e si integra l'art.72 comma 3 lettera a) punto 3, specificando che il

	attuazione) si chiede che vengano approfondite le modalità del possibile trasferimento anche parziale dell'attività commerciale esistente, convertendo le aree liberate in spazi a verde maggiormente permeabili, tenuto conto della finalità di liberare la fascia lago dalla pressione del carico antropico alla base della presente previsione.		trasferimento sarà consentito solo a fronte della cessione gratuita all'Amministrazione comunale di aree da destinare a verde pubblico nelle quali creare un adeguato collegamento pubblico ciclopeditonale immerso nel verde, dalla zona a nord della Statale gardesana fino al lago.
OPATn.7	Previsioni infrastrutturali		
OPATn.7/1	a) Si richiama il parere prot. n. S105/2017/239409 di data 02/05/2017 in particolare ai punti 1-2-3 per quanto di competenza. "1. In merito all'inserimento della rotatoria nell'intersezione tra la SS 240 e la SS 249 vengano inserite nella pianificazione adeguate fasce di rispetto stradale...omissis... 2. In merito ad interventi infrastrutturali atti a migliorare viabilità esistente veicolare, ciclabile, pedonale nonché a dotare la zona soggetta alla variante di piano di idonei e cospicui spazi per la sosta, qualora gli stessi trovino accesso, siano in affiancamento o attraversino strade di competenza provinciale, gli scriventi servizi esprimeranno il proprio parere di competenza in base a proposte progettuali di dettaglio. Gli scriventi servizi attendono di valutare una proposta viabile, ciclabile e pedonale integrale che tenga conto delle previsioni della programmazione di dettaglio del piano a fini generali n.5. Si raccomanda di raccogliere e limitare i punti di accesso alle strade di competenza provinciali. Si precisa che la disposizione di accessi all'area ed attraversamenti ciclopeditonali potranno subire modifiche in relazione all'entrata in funzione della rotatoria tra la SS 240 e la SS 249. 3. Si ritiene opportuno che il nuovo svincolo sulla SS 240 indicato negli elaborati del PRG in prossimità dell'accesso al parcheggio LIDL e campeggio miri all'intento di razionalizzare gli accessi alle aree, unificandoli in un unico punto. Gli scriventi servizi esprimeranno il proprio parere di competenza in base a proposte progettuali di dettaglio."	ACCOLTA	1. Si accoglie l'osservazione e si procede alla verifica delle fasce di rispetto assegnate in base a quanto definito dall'art 46 tabella C delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG. Nello specifico, per la rotatoria posta tra la SS 240 e la SS 249, si sono applicate le fasce di rispetto facendo riferimento alla categoria inferiore delle strade confluenti misurando la larghezza dal centro del simbolo. Si è considerata, pertanto la fascia di rispetto delle strade locali da potenziare pari a 20 m nelle zone non specificatamente destinate all'insediamento e pari ad 8 m nelle aree specificatamente destinate all'insediamento. 2. Si prende atto di quanto osservato e si evidenzia che maggiori precisazioni circa gli interventi infrastrutturali atti a migliorare la viabilità esistente veicolare, ciclabile, pedonale nonché a dotare la zona soggetta alla variante di piano di idonei e cospicui spazi per la sosta, saranno riportate nel piano di lottizzazione di dettaglio e nei progetti specifici, facendo attenzione a raccogliere e limitare i punti di accesso alle strade di competenza provinciali. Resta evidente che per qualsiasi intervento riguardante, sia direttamente che indirettamente, strade provinciali e/o statali, dovranno essere acquisiti i necessari nullaosta o autorizzazioni di competenza del Servizio Gestione Strade. 3. In merito a quanto osservato si evidenzia che la variante ha individuato un unico svincolo all'incrocio tra la SS 240 e la SS 249 e che lo stesso sarà progettato in modo tale da razionalizzare gli accessi alle diverse aree rendendo più sicura e fluida la circolazione.
OPATn.7/2	b) In merito alle varianti che si collocano in fregio alla SS 149 e alla SS 240 si evidenzia la necessità che la posizione e le caratteristiche tecnico-geometriche degli eventuali nuovi accessi vengano concordate preventivamente con il competente Servizio gestione Strade, al fine di minimizzare l'impatto sulla viabilità di competenza provinciale.	ACCOLTA	Si prende atto dell'osservazione e si evidenzia che qualsiasi intervento riguardante, sia direttamente che indirettamente, strade provinciali e/o statali, sarà sottoposto al parere del Servizio Gestione Strade.
OPATn.7/3	c) Considerata la natura fortemente urbana dei percorsi individuati e l'elevato numero di passaggi prevedibili si consiglia di valutare la possibilità di separare fisicamente l'utenza ciclabile da quella pedonale. Ciò porterebbe ad un'infrastruttura più sicura e di qualità più elevata.	ACCOLTA	Si prende atto di quanto consigliato, evidenziando che valutazioni progettuali più approfondite saranno effettuate all'atto della redazione del piano di lottizzazione e nei progetti infrastrutturali specifici.
OPATn.7/4	d) Garantire la continuità e l'interconnessione con la rete ciclopeditonale provinciale esistente costituita dai 2 percorsi PAT 09 Valle dei Laghi (Torbole - Terlago) e PAT 08 basso Sarca (Mori - Riva del Garda).	ACCOLTA	Si prende atto dell'osservazione e si evidenzia che la variante ha introdotto nuovi tratti ciclopeditonali di collegamento verso il lago, allo scopo di integrare la rete ciclopeditonale provinciale esistente costituita dai 2 percorsi PAT 09 Valle dei Laghi (Torbole - Terlago) e PAT 08 basso Sarca (Mori - Riva del Garda).
OPATn.7/5	e) In merito ad ogni tipo di intervento previsto in fascia di rispetto stradale, si raccomanda di attenersi a quanto prescritto nella delibera della giunta provinciale n.890 dd. 5 maggio 2006, e successivamente modificato con deliberazioni n. 1427 d.d. 1 luglio 2011 e n. 2088 d.d. 04 ottobre 2013. Si raccomanda altresì di evidenziare graficamente negli elaborati di piano, per lo meno lungo le sedi viarie di competenza provinciale, l'ingombro determinato dalle relative fasce di rispetto, determinate ai sensi della sopracitata delibera. Dette fasce devono essere riportate in maniera continua e con il corretto rapporto scalare anche all'interno dei centri abitati.	ACCOLTA	Si prende atto dell'osservazione e si sottolinea che ogni tipo di intervento previsto in fascia di rispetto stradale, dovrà attenersi a quanto prescritto nella delibera della giunta provinciale n. 890 di data 5 maggio 2006, e ss.mm (deliberazioni n. 1427 di data 1 luglio 2011 e n. 2088 di data 04 ottobre 2013). Per quanto attiene l'ingombro determinato dalle fasce di rispetto stradale, si evidenzia che lo stesso è riportato negli elaborati di piano nei termini indicati.
OPATn.7/6	f) Indipendentemente dal parere qui espresso, qualora gli interventi previsti dalla variante in esame riguardino, sia direttamente, come nel caso di ampliamento, rettifiche planimetriche e/o altimetriche, sia indirettamente, come nel caso di accessi a diversi utilizzi anche parziali, strade provinciali e/o statali, dovranno essere acquisiti i necessari nullaosta o autorizzazioni di competenza del Servizio Gestione Strade, secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti.	ACCOLTA	Si prende atto dell'osservazione e si ribadisce che per qualsiasi intervento riguardante, sia direttamente che indirettamente, strade provinciali e/o statali, dovranno essere acquisiti i necessari nullaosta o autorizzazioni di competenza del Servizio Gestione Strade.
OPATn.7/7	Inoltre in tema di mobilità il rappresentante della comunità di valle, visto l'avvio della fase di partecipazione per la definizione del piano specifico, evidenzia che all'interno del piano in oggetto non è presente la previsione di pista ciclabile in corrispondenza del bordo della strada statale n. 240 intervento ritenuto strategico per permettere il collegamento trasversale di tutti i comuni prospicienti il litorale.	ACCOLTA	Si prende atto dell'osservazione e si procede ad inserire nella cartografia di variante la previsione di pista ciclabile in corrispondenza del bordo della strada statale n. 240, in linea con quanto previsto dal documento preliminare al PTC - Proposta Piano stralcio della mobilità.

			 RETE CICLABILE DI SISTEMA - STRADA A TRAFICO PROMISCUEO - SENTIERO ALPINO PERCORRIBILE DA MOUNTAINBIKE - PISTA CICLOPEDONALE PROVINCIALE ESISTENTE - PISTA CICLOPEDONALE PROVINCIALE DI PROGETTO - PISTA CICLOPEDONALE PROVINCIALE DA POTENZIARE - PISTA CICLOPEDONALE LOCALE ESISTENTE - PISTA CICLOPEDONALE LOCALE DI PROGETTO - PISTA PER MOUNTAINBIKE ESISTENTE - PISTA PER MOUNTAINBIKE DI PROGETTO - PERCORSI DOWNHILL (DH) - BIKE PARK ESISTENTE - BIKE PARK DI PROGETTO - BICI GRILL / BIKE STATION ESISTENTE - BICI GRILL / BIKE STATION DI PROGETTO
OPATn.8	Tutela delle acque.		
OPATn.8/1	In merito alla zona posta a sud est della SS 240, disciplinata dalla norma speciale "NS 16 – area Linfano" (art. 66bis comma 17 delle norme di attuazione), si evidenzia che per l'area a verde pubblico individuata lungo il fiume Sarca, ove è presente, in base al PGUAP, un ambito fluviale ecologico a valenza mediocre, la variante al PRG prevede, in un'ottica di miglioramento della fruizione pubblica del lago, il trasferimento dell'attuale parcheggio pubblico nell'area interna al nuovo PL5 posta a nord della SS 240. Condividendo tale scelta, si evidenzia tuttavia che l'art. 66bis comma 17 disciplina le aree a verde pubblico rimandando all'art. 32 delle Norme di attuazione, il quale ammette la realizzazione di parcheggi pubblici, anche interrati nelle aree a verde pubblico: in merito all'area in esame, vista la particolarità della sua collocazione (area di protezione laghi del PUP e ambito fluviale ecologico del PGUAP), è necessario che il citato art. 66bis comma 17 imponga esplicitamente il divieto di realizzazione di parcheggi, a maggior ragione interrati, nelle aree a verde pubblico.	ACCOLTA	Si prende atto dell'osservazione e si modifica l'art. 66bis comma 17 specificando il divieto di realizzazione di parcheggi, anche interrati, nell'area a verde pubblico, ambito A03, individuata lungo il fiume Sarca, ove è presente, in base al PGUAP, un ambito fluviale ecologico a valenza mediocre.
OPATn.8/2	Analogamente, sempre in riferimento all'area disciplinata dalla NS 16, nelle aree a verde privato è consentita la realizzazione di parcheggi, anche interrati: si auspica, innanzitutto, che gli eventuali parcheggi già esistenti in tali aree non vengano ampliati ed inoltre ne venga vietata la nuova realizzazione soprattutto per la porzione d'area che si avvicina al fiume Sarca e che, peraltro, è situata all'interno dell'area di protezione dei laghi del PUP.	PARZIALMENTE ACCOLTA	Si prende atto dell'osservazione e, allo scopo di tutelare ulteriormente l'area più vicina al fiume Sarca, si modifica l'art. 17 delle NTA del PRG, inserendo il nuovo comma 6 che vieta la realizzazione dei parcheggi interrati o in superficie nelle aree a verde privato situate all'interno dell'area di protezione dei laghi del PUP.
OPATn.8/3	Si segnala, inoltre, nella parte nord dell'area, in corrispondenza dell'area a verde privato (area 11), la presenza del pozzo denominato Linfano, individuato dalla Carta delle risorse idriche, approvata con d.G.P. n.2248 del 5 settembre 2008 ed aggiornata con d.G.P. n.2779 del 14 dicembre 2012 (1° aggiornamento) e n.1470 del 31 agosto 2015 (2° aggiornamento), che riporta la <u>Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano</u> , distinguendo tra <u>zona di tutela assoluta, di rispetto idrogeologico e di protezione</u> per pozzi, sorgenti e captazioni superficiali delle acque selezionate destinate al consumo umano: si rimanda alla specifica disciplina vigente in tali aree per la gestione delle attività presenti e per quelle in previsione.	ACCOLTA	Si prende atto dell'osservazione precisando che per qualsiasi intervento in tali aree si farà riferimento alla specifica disciplina vigente in materia.
OPATn.9	<u>Inquadramento acustico</u> La prevista riorganizzazione dell'area a nord della S.S. 240 con la realizzazione di aree turistico-ricettive e un parcheggio di attestamento, nonché il trasferimento dell'attività commerciale esistente, dovrà prevedere la disposizione degli edifici e delle attività in modo tale da non recare disturbo in termini di impatto acustico alle aree residenziale ivi insediate. In particolare, si ricorda che le attività commerciali e ricreative devono sottostare al comma 4 dell'art. 8 della Legge quadro 447/95 e s.m. che prevede che "le domande per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali e polifunzionali [...] devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico". Il successivo comma 6 prevede, inoltre, che "la domanda di licenza o di autorizzazione all'esercizio delle attività di cui al comma 4 del presente articolo, che si prevede possano produrre valori di emissione superiori a quelli determinati ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera a), deve contenere l'indicazione delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore causate dall'attività o dagli impianti. La relativa documentazione deve essere inviata all'ufficio competente per l'ambiente del comune ai fini del rilascio del relativo nulla-osta". Si evidenzia che la documentazione di impatto acustico dovrà essere redatta tenendo in	ACCOLTA	Si prende atto dell'osservazione e si evidenzia che tutti i progetti relativi agli interventi edilizi previsti dalla presente variante (realizzazione delle strutture sportivo-ricreative, realizzazione del parcheggio di attestamento, eventuale trasferimento dell'attività commerciale esistente e delle strutture turistico ricettive) saranno valutati tenendo in considerazione la vigente normativa in materia di impatto acustico.

	considerazione anche gli impatti sonori derivanti dall'aumento del traffico indotto dallo spostamento dell'attività commerciale, nonché dalla realizzazione delle attività turistico-ricettive e del parcheggio di attestamento. I parcheggi, infatti, sono assimilati dalla legge quadro 447/95 alle sorgenti sonore "fisse" e quindi sono soggetti al rispetto dei valori limite previsti dal D.P.C.M. 14 novembre 1997 recante "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore". Pertanto, è necessaria per quest'opera l'elaborazione preventiva di una <u>valutazione di impatto acustico</u> per verificare il rispetto dei valori limite indicati dalla citata normativa."		
OPATn.10	Inoltre...collegandosi a quanto osservato dall'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente in merito alla variante 9b, si richiede di ricondurre detta area ad una norma specifica che preservi il verde e non ammetta la realizzazione di parcheggi.	ACCOLTA	Si prende atto dell'osservazione e si evidenzia che l'area identificata dalla variante 9b è destinata a "verde pubblico" e normata ai sensi dell'art. 66bis comma 17 come "ambito A03", all'interno del quale è ammesso quanto definito dall'articolo 32 delle N.T.A., "aree a verde pubblico", a meno della realizzazione di parcheggi fuori terra e interrati, specificatamente vietata.

COMUNE DI ARCO - Provincia di Trento
AUTENTICAZIONE DI COPIE DI ATTI E DOCUMENTI
(art. 18 D.P.R., n. 445/2000)

La presente copia composta di n. 4 fogli è
conforme all'originale esibito in questo ufficio e si

rilascia in carta libera, uso am.

Arco 2/8/2018

