

Provincia di Trento

Comune di Arco

## PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI ARCO

### VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE DI ARCO PER LA DISCIPLINA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DI ARCO E FRAZIONI E DEGLI EDIFICI STORICI ISOLATI

#### I RELAZIONE ILLUSTRATIVA

COMUNE DI ARCO  
(Provincia di Trento)

Per copia conforme all'originale

Arco d. 12 AGO 2019



IL TECNICO  
dott. arch. Marco Piccolroaz

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

Adottata in via definitiva dal Consiglio comunale con delibera n.61 di data 17/12/2019, aggiornata nel giugno 2019 sulla scorta delle modifiche richieste dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio con nota prot. n.5013/2019/316734/18.2.2-2018-120 del 17 maggio 2019, ns. prot. 14297/2019.

Le modifiche effettuate per consentire l'approvazione della Giunta Provinciale sono evidenziate in **colore giallo** con carattere **barato doppio** se testo eliminato e carattere **fucsia grassetto** se testo inserito.

MARZO 2018 - GIUGNO 2019



## PREMESSA

Nel 1978 la Provincia Autonoma di Trento emana una legge provinciale, L.P. 44/78, che impone ai maggiori comuni della provincia di elaborare un piano generale per la tutela dei loro centri storici, ovvero uno strumento in grado di individuare tipi edilizi e classi di intervento (restauro, risanamento conservativo, demolizione, ecc.) al fine di indirizzare gli interventi di recupero dei manufatti.

La legge prevede che siano tutelati tutti gli insediamenti storici entro e fuori le perimetrazioni indicate dagli strumenti di pianificazione, mediante il raggruppamento degli edifici in categorie in base alle loro caratteristiche tipologiche e la definizione per ognuna di esse degli interventi più compatibili.

A seguito della nuova normativa tutti i centri del Trentino sono quindi raggruppati in due categorie, "A" e "B", in relazione alla loro dimensione; Arco centro viene ricompreso nei centri di Categoria "A", insieme ad Ala, Borgo Valsugana, Mezzolombardo, Pergine, Riva del Garda, Rovereto e Trento, mentre le frazioni arcensi vengono inserite tra i centri di Categoria "B".

Su incarico dell'Amministrazione comunale di Arco vengono effettuati i rilievi e la schedatura degli edifici di Arco centro, mentre per le frazioni il rilievo viene effettuato dall'allora Comprensorio Altogarda e Ledro.

Nel corso del 1987 entrano in vigore le disposizioni relative al centro storico di tipo "A" e nel 1988 entra ufficialmente in vigore il Piano Generale degli insediamenti storici del Comprensorio Alto Garda e Ledro per i centri abitati di tipo "B".

Nel 1991 la Provincia autonoma di Trento emana la legge provinciale, L.P. 5 settembre 1991, n.22 "Ordinamento urbanistico e tutela del territorio" e, in conformata all'art. 24 "Tutela degli insediamenti storici" stabilisce indirizzi e criteri generali per l'individuazione e la disciplina da parte dei comuni degli insediamenti storici, nonché le categorie degli interventi ammissibili sugli immobili e siti in essi ricompresi.

In ottemperanza alle nuove disposizioni il comune di Arco, nel 1994, superando di fatto i precedenti strumenti di pianificazione, effettua una nuova schedatura completa degli edifici del centro storico e frazioni e degli edifici storici isolati, definendo nel contempo una normativa specifica e stabilendo criteri tipologici e costruttivi.

La nuova disciplina dei centri storici viene approvata nell'ambito del nuovo Piano regolatore generale con deliberazione della Giunta provinciale n. 7589 di data 6 dicembre 1999 ed entra in vigore con decorrenza dal 5 gennaio 2000.

## INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Il quadro normativo illustrato, pur avendo posto attenzione ai centri storici non è riuscito a incentivare la loro capacità attrattiva che è progressivamente diminuita parallelamente alla conquista economica ed urbanistica degli spazi aperti.

Negli anni infatti i fenomeni di sviluppo hanno portato alla demolizione di parte degli edifici storici e alla trasformazione, più o meno rilevante, di gran parte degli altri. Negli anni sessanta/settanta nuove esigenze funzionali dei proprietari degli edifici, prodotte dal rapido sviluppo economico e non regolamentate da più recenti norme di tutela dei beni storici culturali, hanno fatto sì che gli adeguamenti dei abitati e degli edifici ai nuovi bisogni venissero eseguiti spesso attraverso stravolgimenti dell'assetto insediativo e dei caratteri architettonici originari.

Contemporaneamente i successivi interventi normativi volti a governare lo sviluppo dei centri storici, nonché le condizioni socio economiche, hanno portato ad un tendenziale spostamento della popolazione fuori dei centri storici, in corrispondenza di una fase storica di forte espansione dell'area urbanizzata, con il conseguente consumo di suolo.

Queste dinamiche si sono arrestate e leggermente invertite negli ultimi anni con il recupero di parte del patrimonio edilizio storico abbandonato, anche per lo sviluppo di attività legate al turismo e al commercio che hanno portato alla sistemazione delle parti degli abitati più "pregiate".

Rimane però ancora oggi una parte importante del patrimonio storico edilizio degradato ed abbandonato, laddove non si sono create le condizioni per il recupero, o perché le aree non sono state interessate dal flusso turistico ed economico o perché i costi connessi alla ristrutturazione o al risanamento degli immobili sono sempre stati maggiori rispetto ai vantaggi di tornare a vivere i centri storici.

Sulla scorta di quanto sopra, considerato il tempo trascorso dall'ultimo censimento del patrimonio storico arcense, l'Amministrazione comunale ha ritenuto necessario procedere ad un nuovo censimento degli edifici del centro storico di Arco e frazioni e degli edifici storici isolati, al fine di aggiornare le informazioni sul patrimonio esistente, ad oggi in molti casi obsolete o comunque superate da interventi edilizi conclusi nello scorso decennio e conseguentemente rivedere la normativa dettata a livello comunale mediante il P.R.G., con l'obiettivo di riqualificare i centri storici mediante il recupero e il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, come alternativa al consumo di territorio libero, e la contemporanea incentivazione di metodologie costruttive tese al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici e alla valorizzazione degli immobili.

Nel dicembre 2014 è stata quindi attivata una nuova campagna di rilevazione degli edifici dei centri storici, ai sensi dell'art. 31 comma 1 della L.P. 4 marzo 2008 n.1, preceduta dalla

pubblicazione di un "avviso pubblico sugli obiettivi della variante al P.R.G. per la revisione delle schede degli edifici del centro storico e frazioni e degli edifici storici isolati" al fine di raccogliere proposte non vincolanti per la redazione della variante stessa.

Contemporaneamente alla fase di analisi del rilievo effettuato e della catalogazione degli edifici in termini di possibilità di intervento, la Provincia automa di Trento con la nuova Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 "Legge provinciale per il governo del territorio", in vigore dal 12 agosto 2015, ha introdotto importanti modifiche e innovazioni alla normativa sui centri storici, costringendo l'Amministrazione comunale di Arco a riconsiderare il lavoro di disciplina dei centri storici ancora in corso di definizione,

In particolare la nuova legge ha puntato la propria attenzione soprattutto sul risparmio di territorio libero, come elemento essenziale per lo sviluppo sostenibile, raggiungibile limitando l'impiego di nuove risorse territoriali alle sole ipotesi di mancanza di alternative e incentivando la riorganizzazione/riqualificazione del contesto urbanistico e il recupero e il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

L'art. 24 comma 3 lettera a) della Legge provinciale 4 agosto 2015, n.15 "Obiettivi, contenuti e struttura del PRG", dispone proprio, quale compito del PRG quello di individuare gli insediamenti storici e stabilire la loro disciplina relativamente *"alle modalità di conservazione, di recupero e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi, nel rispetto dei criteri stabiliti dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale"*.

Alla luce del nuovo quadro normativo l'Amministrazione comunale ha quindi reindirizzato la variante al PRG per la disciplina degli edifici ricompresi nel centro storico di Arco e frazioni e degli edifici storici isolati, oggetto della presente relazione, allineandone i contenuti con quanto definito a livello sovraordinato, anche con riferimento ai *"Criteri tipologici e costruttivi"*, riformulati ex novo in mancanza delle linee di indirizzo non ancora stabilite dalla struttura provinciale, senza peraltro dover discostarsi dai principi ispiratori che avevano dato vita alla stessa ancora prima dell'entrata in vigore della L.P. 15/2015, finalizzati:

- all' aggiornamento delle informazioni sul patrimonio esistente, ad oggi in molti casi obsolete o comunque superate da interventi edilizi conclusisi nello scorso decennio,
- alla messa a disposizione di uno strumento urbanistico capace di dare impulso e governare lo sviluppo e la riqualificazione del centro storico, sulla base di un forte ed aggiornato corredo informativo sullo stato degli edifici,
- all'incentivazione di metodologie costruttive tese al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici e alla valorizzazione degli immobili.

## **SCHEDA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DI ARCO E FRAZIONI E DEGLI EDIFICI STORICI ISOLATI**

### **ANALISI DELLA CONSISTENZA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

L'incarico di schedatura degli edifici del centro storico di Arco e delle frazioni, si è svolto a partire dall'estate 2014 con il coinvolgimento, oltre al tecnico incaricato, di altri 3 professionisti laureati. Sono state prodotte più di 2.300 schede e scattate quasi 11.000 fotografie a corredo del lavoro di rilievo. Oltre al centro storico di Arco sono stati rilevati anche gli edifici delle 18 frazioni facenti parte del comune amministrativo e gli edifici storici isolati, suddivisi nei 3 comuni catastali corrispondenti. Nel dettaglio le frazioni coinvolte sono state:

- Comune catastale di Arco: Arco, Grotta, S.Giorgio, Moletta, Chiarano, Mogno, Troiana, Braila.
- Comune catastale di Romarzollo: Varignano, Vigne, Chiarano, Ceole, Padaro.
- Comune catastale di Oltresarca: S.Martino, Massone, Bolognano, Vignole, Mogno, Caneve, Pratosaiano.

Un lavoro importante sia per la mole di dati che andava raccolta sia per la diversificata collocazione geografica degli immobili da rilevare.

La nuova scheda di rilevazione ha posto grande attenzione alla documentazione fotografica che ha così generato un elaborato assai più completo rispetto alle vecchie schede risalenti alla metà degli anni '90.

La prima parte del lavoro è stata dedicata al rilievo, descrittivo e fotografico, del patrimonio edilizio esistente. A tale scopo, al fine di rendere il lavoro di raccolta delle diverse informazioni più rapido e preciso, sono stati utilizzati dei tablet su piattaforma "android" per i quali è stata progettata un'applicazione specificatamente pensata per il rilievo e la schedatura oggetto dell'incarico. Tale sistema ha anche permesso di restituire tutti gli elementi di osservazione sotto forma di database, indispensabili per la successiva realizzazione della cartografia digitale. Il tecnico incaricato ed i suoi collaboratori, provvisti di tesserino di riconoscimento, hanno visionato tutte le frazioni registrando le informazioni richieste dalla scheda.

## Scheda tipo

Comune di Arco - Variante al Piano Regolatore Generale SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ARCO numero identificativo edificio/scheda: 215	Comune di Arco - Variante al Piano Regolatore Generale SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ARCO numero identificativo edificio/scheda: 215
---	---

<b>SEZIONE I: ANALISI DEL FABBRICATO</b>	
<p>1. Caratteristiche identificative dell'edificio:</p> <p>1.1 indirizzo e numero civico: piazza 3 Novembre 1.2 frazione/località: Arco 1.3 comune catastale: Arco 1.4 foglio mappa: 14 1.5.1 partecella: 250 1.5.2 partecelle aggregate: 1.6 data del rilievo: 16/6/2015</p>	
	<p>2. Caratteristiche generali del fabbricato:</p> <p>2.1 numero piani fuori terra: 4 2.2 numero piani semi/interrati: 1 2.3 presenza di comignoli: n. 1 materiale: pietra 2.4 presenza scale esterne: n. 0 materiale: --- 2.5 presenza elementi aggettanti: n. 1 materiale: pietra 2.6.0 materiale serramenti: legno 2.6 tipologia elementi oscuranti: scuri materiale: legno 2.7 materiale di finitura delle facciate: intonaco 2.8 elementi decorativi in facciata: foro rilevante 2.9 materiale di finitura della copertura/tetto: cotto 2.10 finitura sottogonda: legno 2.11 presenza elementi decorativi sottogonda e tetto: no 2.12 stato di conservazione facciate: buono 2.13 stato di conservazione copertura/tetto: buono</p> <p>3. Utilizzo dell'edificio:</p> <p>3.1 piano terra: negozi 3.2 primo piano: uffici 3.3 secondo piano: uffici 3.4 terzo piano: --- 3.5 sottotetto: residenza</p> <p>4. Caratteristiche degli spazi di pertinenza:</p> <p>4.1 tipologia dello spazio di pertinenza: cortile 4.2 utilizzo dello spazio di pertinenza: parcheggio</p> <p>5. Vincoli:</p> <p>5.1 codice identificativo della Soprintendenza ai beni culturali: 006.0010 5.2 ripo di vincolo dato dalla Soprintendenza: diretto (D.Lgs. 490; L. 1089 c L. 364) 5.3 altri vincoli:</p>
	<p>Materiali: P - pietra I - intonaco C - calcestruzzo L - legno F - ferro/acciaio</p> <p>Elementi decorativi: F - foro rilevante C/P - capillo T - tarsie commemorative D - dipinti affreschi L - lesene M - cornici marcapiani</p> <p>Utili:</p> <p>R - residenza U - uffici N - negozi C - edificio religioso</p> <p>Pertinenze utili:</p> <p>C - cortile P - parcheggio G - giardino O - area T - terrazza B - barchessa D - deposito AP - altre pertinenze</p>
<p>NOTE: 1-2.6 finestre alluminio (negozi) 2-8 lesene e angolate decorate</p>	

<b>6. Fotografie edifici:</b>	
	<p>Foto 1</p> 
<p>Foto 2</p> 	<p>Foto 3</p> 
<b>7. Fotografie di particolari di rilievo:</b>	
<p>Foto 4</p> 	<p>Foto 5</p> 
<b>SEZIONE II: PREVISIONI NORMATIVE</b>	
<p>8. Indicazioni normative:</p> <p>8.1 Categorie di intervento prevista per il fabbricato: R1 8.2 Interventi specifici ammessi: - Fronti da rigenerare unitariamente individuali con apposita grafia sulle tavole 8.3 Prescrizioni particolari: si raccomanda l'eventuale eliminazione, o modifica, delle superficie privi di valore architettonico 8.4 Categorie di intervento prevista per gli spazi di pertinenza: Rp2 8.5 Interventi specifici ammessi: 8.6 Prescrizioni particolari: si raccomanda di affrontare il tema architettonico e formale anche in chiave contemporanea mantenendo come filo conduttore gli schemi tipologici, i materiali e le cronie della tradizione locale</p>	

Lo svolgimento del rilievo ha evidenziato alcune oggettive criticità.

Innanzitutto spesso si è presentata una marcata difformità tra gli elaborati catastali e lo stato reale, tanto da rendere le operazioni di identificazione degli immobili molto più lunghe di quanto preventivato.

In alcuni casi, 1% circa, non è stato possibile realizzare la scheda in quanto l'immobile non era accessibile, non è stato concesso di entrare a raccogliere i dati fondamentali o non era più presente materialmente alcun manufatto. In questi casi si è concordato, con l'Amministrazione, di generare comunque una scheda, però priva dei dati di rilievo, riconfermando in modo attuale, le previsioni della scheda approvata negli anni '90 con specifico riferimento alla circostanza dell'impossibilità di poter eseguire il sopralluogo di rilievo.

Si evidenzia inoltre che, proprio a causa della complessità di raccolta dei dati degli edifici, alcuni manufatti esistenti potrebbero non essere stati rilevati e pertanto risultano senza scheda specifica. Per poter affrontare eventuali casi come quelli indicati, all'interno delle Norme tecniche di attuazione è stato inserito al termine dell'art. 11 comma 6 il seguente periodo: "Per gli edifici esistenti all'interno del perimetro del centro storico privi di scheda di rilevazione, è ammessa la sola demolizione senza ricostruzione; fanno eccezione:

- gli edifici legittimi accatastati alla data del 1/04/2018, per i quali è ammesso il risanamento conservativo senza aumento di volume;
- gli edifici non accatastati, ma dei quali è possibile dimostrare la legittimità, a condizione che non siano di tipo precario e presentino solidità strutturale, coerenza costruttiva e non si configurino come elementi dequalificanti del contesto urbano, per i quali è ammessa la manutenzione straordinaria.".

Vi sono poi casi in cui sono state realizzate schede anche in assenza di una scheda precedente e/o di una particella edificiale registrata sugli elaborati catastali. Con riferimento a questi casi anomali bisogna precisare come la schedatura degli edifici siti in centro storico sia stata effettuata in ragione dei dati e dei rilievi obiettivi che sono stati accertati, per il tramite di foto e sopralluogo, sugli immobili, a prescindere da accertamenti e valutazioni inerenti la conformità urbanistico-edilizia di questi ultimi.

La fase di rilievo ha evidenziato una marcata diversificazione degli stati di conservazione degli immobili dovuta anche alla notevole distanza temporale tra la vecchia rilevazione e l'attuale.

A fronte di una prevalente percentuale di immobili rifunzionalizzati fa da contraltare una significativa percentuale di edifici abbandonati e anche in forte stato di degrado che costituiscono un interessante potenziale abitativo.

Ulteriore tema di considerazione va fatto riguardo agli immobili "incongrui" realizzati a cavallo tra gli anni '60 e '70 che, completamente inseriti nel centro storico, rappresentano sostituzioni edilizie spesso dissonanti con il contesto, ma allo stesso tempo occasioni importanti per eventuali nuovi interventi di riqualificazione.

Gli interventi realizzati nei diversi "centri storici", coerentemente con le indicazioni previste

dalle schede vigenti, si presentano spesso ricchi di elementi sia formali che materici discordanti. Quindi non solo formalismi che richiamano archetipi assenti in quella parte di centro abitato ma anche utilizzo di materiali incongrui o mascherati da tradizionali.

## **VALUTAZIONE DEGLI EDIFICI E DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO**

La seconda parte del lavoro ha riguardato la valutazione degli edifici rilevati e delle loro aree di pertinenza. Una valutazione funzionale a definire le categorie di intervento da attribuire ad ogni singolo manufatto, coerentemente con gli strumenti regolamentari e normativi in vigore.

Questa fase, altrettanto articolata, si è dovuta adeguare in corsa alla nuova legge urbanistica L.P. 15/2015 che è entrata in vigore nell'agosto del 2015, alle successive modifiche ed integrazioni ed al regolamento urbanistico edilizio provinciale.

Il nuovo apparato legislativo ha infatti introdotto alcune novità significative soprattutto rispetto alla categoria di intervento R3, ristrutturazione edilizia, e al recupero dei sottotetti a fini abitativi attraverso l'art 105. Elementi innovativi che però hanno reso necessario un ripensamento complessivo del lavoro in corso allungandone inevitabilmente i tempi di consegna.

Come accennato in precedenza la nuova legge urbanistica ha introdotto una serie di novità volte a favorire e facilitare la possibilità di intervenire sul patrimonio edilizio esistente.

In particolare, per quanto riguarda l'ambito dei centri storici, viene ampliato lo spettro d'azione della categoria di intervento R3 ristrutturazione edilizia, che ora permette di affiancare alla demolizione e ricostruzione anche:

- interventi di ampliamento della superficie utile netta con interventi di riqualificazione;
- sopraelevazione per ricavare o migliorare le unità abitative nei sottotetti esistenti ai sensi dell'articolo 105 della L.P. 15/2015;
- ampliamento laterale o in sopraelevazione secondo i parametri definiti dal PRG e comunque entro il limite del 20 % della SUN o con ampliamenti superiori se è rispettato il volume urbanistico esistente;
- demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime all'interno del lotto edificatorio o particella di riferimento, nell'ambito della medesima destinazione di zona, nel rispetto della disciplina delle distanze e dei vincoli urbanistici sovraordinati;
- aggregazione di fabbricati esistenti nel medesimo lotto edificatorio, nelle aree non specificatamente destinate all'insediamento, di fabbricati pertinenziali a quelli oggetto di intervento

Tale scenario ha posto una serie di interrogativi sulla necessità di riuscire a governare una categoria di intervento che, all'interno del perimetro dei centri storici, è attribuita ad una percentuale importante di edifici. Si è posto l'obiettivo di mantenere invariato l'intento della L.P. 15/2015 non facendo, però, venir meno la volontà di preservare l'articolazione storico-

urbana che caratterizza "diversi" centri del Comune di Arco.

Stante quanto specificato dall'art 77 comma 1 lettera e) e sulla base di confronti di carattere interpretativo con il Servizio Urbanistica della Provincia Autonoma di Trento, l'intervento di ristrutturazione ricomprende non soltanto gli interventi precedentemente elencati considerati singolarmente ma possono essere compresi, in alcuni casi, anche quelli che prevedono la loro somma. Il PRG ha invece la possibilità precludere esclusivamente l'ampliamento laterale o in sopraelevazione o l'applicazione dell'art. 105 della L.P. 15/2015 ai sensi del comma 2 dell'articolo stesso.

Considerando tali aspetti ed in seguito di una serie di approfondimenti operativi con l'Amministrazione comunale, si è deciso di procedere inserendo lo strumento del "vincolo di facciata" che è già previsto dalla pianificazione provinciale.

Lo stato di fatto presenta una stratificazione di interventi estremamente eterogenea tale da dover essere valutata non solo per il valore del singolo edificio ma anche per il valore che lo stesso, anche se non di pregio, costituisce in un insieme armonico di disegno urbano.

Il vincolo ha permesso di declinare la stessa categoria di intervento R3, in tre modi diversi riuscendo a rispondere in modo più adeguato alle diverse e complesse casistiche dei centri abitati.

La ridefinizione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. è stata effettuata anche in considerazione dell'entrata in vigore del regolamento edilizio urbanistico provinciale. Ai fini di organizzare al meglio le norme anche per l'imminente variante al PRG per l'adeguamento a tale disposto normativo, il TITOLO III delle NTA riguardante le DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO, è stato suddiviso in 7 capitoli ognuno riguardante categorie di destinazioni specifiche. Tale operazione ha portato a separare la disciplina riguardante i centri storici (capitolo 2) dalla disciplina relativa alle aree ad uso prevalentemente residenziale. Per maggiori dettagli si rimanda al documento di raffronto delle N.T.A..

Il capitolo 2 del TITOLO III proposto con la variante in oggetto, suddivide la disciplina relativa ai centri storici, manufatti storici sparsi e del patrimonio edilizio montano nell'art. 11 riguardante norme di carattere generale e nell'art. 11 bis nel quale viene specificata l'articolazione delle classi di appartenenza degli edifici e delle pertinenze.

La disciplina dei "vincoli di facciata" precedentemente richiamati, è stata definita tramite l'introduzione di un nuovo comma 5 dell'art. 11 così come segue:

"Art.11 – Norme generali

...omissis...

5. Sono individuati nella cartografia del Centro Storico e dei manufatti storici isolati, con apposita grafia, i fronti per i quali si definiscono le seguenti categorie di tutela:

5.1 Fronti che costituiscono valore di insieme. Sono individuati in cartografia, con apposita grafia, i fronti che costituiscono allineamenti con valore di insieme inteso come elemento qualificante del disegno urbano complessivo.

Gli interventi interessanti edifici vincolati da tali fronti, qualora consentiti dalle categorie di intervento previste per gli edifici stessi, dovranno prevedere il mantenimento tassativo dell'allineamento delle facciate come da stato di fatto.

Sono ammesse la riqualificazione complessiva o la demolizione e ricostruzione dei fronti, con il riordino del sistema delle aperture mediante la formazione di nuove porte e finestre e/o la modifica delle esistenti, secondo criteri coerenti al sistema compositivo dell'edificato storico.

**5.2 Fronti da riqualificare unitariamente.** Sono individuati in cartografia, con apposita grafia, i fronti da riqualificare unitariamente. Tale indicazione è finalizzata al pieno ripristino formale dei fronti compromessi da interventi incompatibili o da ricomporre, e rappresenta uno strumento progettuale di controllo della qualità ambientale dei nuclei.

E' ammessa la riqualificazione complessiva dei fronti, con il riordino del sistema delle aperture mediante la formazione di nuove porte e finestre e/o la modifica delle esistenti, in coerenza con il sistema compositivo della facciata dell'intero edificio, anche in deroga alla categoria di intervento relativa all'edificio stesso.

La coerenza dell'intervento di cui sopra dovrà essere dimostrata mediante la presentazione di documentazione fotografica e di una tavola che rappresentino il prospetto del fronte vincolato esteso all'intero edificio.

Non è ammessa la demolizione dei fronti da riqualificare unitariamente, indipendentemente dalla categoria di intervento dell'edificio cui appartengono.

### **5.3 Fronti di pregio**

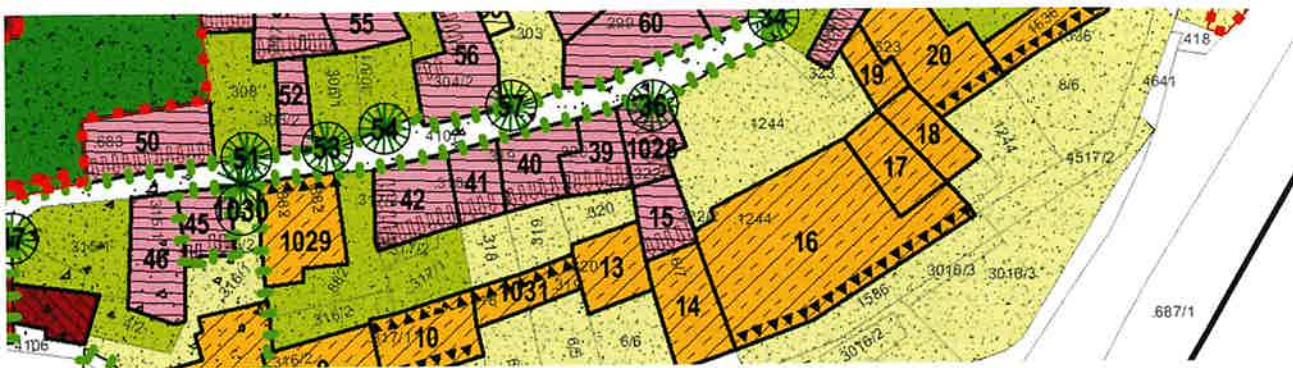
Sono individuati in cartografia, con apposita grafia, i fronti edilizi che per il loro pregio architettonico contribuiscono a determinare una caratterizzazione significativa del contesto urbano. Tali fronti sono tutelati indipendentemente dalla categoria di intervento dell'edificio a cui appartengono e vanno conservati mediante interventi di restauro e/o ripristino degli oggetti significativi e dei fori esistenti, con il mantenimento delle dimensioni e dello schema delle aperture degli stessi.

Sui fronti di pregio sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro.

Non è ammessa l'applicazione dell'art. 105 della L.P 15 del 4 agosto 2015.

Come detto in precedenza l'obiettivo dei vincoli di facciata riguarda una più puntuale valutazione dell'immobile non solo come "oggetto" singolo, ma come elemento inserito in un insieme più complesso.

Il comma 5.1 dell'art. 11 delle N.T.A. – Fronti che costituiscono valore di insieme (▲▲▲▲▲▲) – trova applicazione soprattutto per quei manufatti realizzati in centro storico a cavallo tra gli anni 60/70 che risultano essere già sostituzioni edilizie, e che palesano caratteri incongrui al contesto. Tali edifici si collocano spesso all'interno di una maglia consolidata e leggibile tanto da mantenere, nonostante tutto, il loro valore urbano. Per questi casi si pone un vincolo che conferma solo l'obbligo di mantenimento degli allineamenti di facciata ritenuti importanti per un disegno urbano complessivo, ma che lascia libertà di demolizione anche totale.



Il comma 5.2 dell'art. 11 delle N.T.A. – *Fronti da riqualificare unitariamente* (↑↑↑↑↑) – fa riferimento a quelle casistiche per cui l'edificio, oltre a presentare caratteristiche significative per la sua collocazione urbana, presenta un'identità formale non del tutto compromessa da interventi incongrui. In queste situazioni non si concede la demolizione totale della facciata vincolata, ma si possono eseguire parziali interventi volti a riqualificare l'immagine complessiva del prospetto.



Per concludere, il comma 5.3 dell'art. 11 delle N.T.A. – *Fronti di pregio* (↑↑↑↑↑) è stato assegnato a quegli edifici che presentano ancora intatti i caratteri originari e tipologici di costruzione. Si è ritenuto, inoltre, non applicabile l'art. 105 della L.P. 15/2015 che ne snaturerebbe l'immagine complessiva in chiaro contrasto con l'apposizione del vincolo di facciata.



Le categorie di intervento sono state normate all'interno dell'art. 11.2 – Articolazione delle classi di appartenenza degli edifici e delle pertinenze, delle NTA recependo le indicazioni che la L.P. 15/2015 poneva al suo interno.

Le novità hanno riguardato principalmente le categorie di intervento R2 e R3 descritte nell'articolo 11 bis.

La **categoria R2** – interventi di **risanamento conservativo** è rimasta pressoché invariata fatta eccezione per la possibilità di applicare l'art. 105 della L.P. 15/2015 salvo diversa indicazione puntuale indicata sulla scheda dell'edificio. Si è quindi ritenuto possibile intervenire su questa categoria di edifici, lasciando però preclusa l'applicazione nei casi in cui, a seguito del sopralluogo per la redazione della scheda, si sia ritenuto tale intervento incompatibile a mantenere integro, non solo il prospetto, ma anche l'immagine complessiva di più fronti posti lungo una via.

La **categoria R3** – interventi di **ristrutturazione edilizia**, è quella che ha subito le maggiori modifiche relativamente agli aggiornamenti posti in essere dalla L.P. 15/2015 e s.m.i. e dal regolamento urbanistico edilizio provinciale. In sintesi gli elementi innovativi più significativi riguardano la possibilità di intervenire tramite:

a) sopraelevazione ai sensi dell'art. 77 comma 1 lett. e) punto 2, della L.P. 4 agosto 2015, n. 15, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- se finalizzata al recupero del sottotetto a fini abitativi;
- nel limite necessario al raggiungimento delle altezze medie ponderali, calcolate con riferimento ai singoli locali, così come previsto dall'art.69 del REC, e comunque in misura non superiore a 1 metro;
- nel rispetto delle norme in materia di distanze, conservando l'allineamento verticale delle murature perimetrali e ricostruendo le coperture secondo i caratteri originari.

b) ampliamento del 20% della SUN esistente lateralmente o in sopraelevazione ai sensi all'art. 77 comma 1 lett e) punto 3, della LP 4 agosto 2015. La mancata applicabilità di quanto previsto alla precedente lettera a) eventualmente prescritta nella scheda specifica dell'edificio, impone il divieto di utilizzo in sopraelevazione dell'ampliamento del 20% di SUN. In caso contrario l'ampliamento in sopraelevazione della SUN esistente, dovrà avvenire alle seguenti condizioni:

- nel limite necessario al raggiungimento delle altezze medie ponderali, calcolate con riferimento ai singoli locali, così come previsto dall'art.69 del REC;
- nel rispetto delle norme in materia di distanze e ricostruendo le coperture secondo i caratteri originari;
- previo parere vincolante della commissione edilizia comunale.

c) demolizione se indicata sulla scheda del singolo edificio o su esplicito parere della CPC.

In merito agli interventi ammessi nella categoria R3, sono state previste ulteriori precisazioni legate a quanto definito dalla L.P. 15/2015 e dal regolamento urbanistico edilizio provinciale oltre che a specifiche casistiche individuate tramite la rilevazione dei singoli edifici.

Nell'ambito del comma 4 dell'art. 11 bis sono state introdotte, pertanto le seguenti prescrizioni:

- Gli interventi di ampliamento della SUN esistente anche oltre il limite del 20% nel rispetto del volume urbanistico esistente, risultano ammessi anche qualora le schede specifiche degli edifici escludano gli interventi di cui al comma 4 lettera b) dell'art. 11 bis (ampliamento del 20 % della SUN lateralmente o in sopraelevazione);
- Nel caso di manufatti storici isolati, qualora consentito dalla scheda specifica dell'edificio, gli interventi di cui al comma 4 lettera b) dell'art. 11 bis, possono essere realizzati anche nell'ambito di pertinenze con destinazioni di zona diverse;
- Il vincolo relativo al mantenimento dell'attuale destinazione d'uso, deve essere previsto nelle schede specifiche degli edifici;
- Qualora sia prevista la demolizione e ricostruzione di più del 50% dell'altezza delle murature perimetrali, è obbligatorio il parere sulla qualità architettonica richiamato all'art. 58 del "Regolamento urbanistico edilizio provinciale";
- Qualora sia prevista la sopraelevazione, per la parte di nuova costruzione, dovrà essere garantito l'adeguamento statico (rispetto alle norme antisismiche) e il raggiungimento di un livello energetico superiore allo standard di legge.
- Qualora sia previsto lo spostamento di sedime dovrà essere assicurata un'articolazione dell'edificio coerente con le caratteristiche degli agglomerati che si sono sviluppati secondo differenti forme di aggregazione;

Nell'ambito della ristrutturazione, si è ritenuto di precludere per alcuni manufatti la possibilità di applicazione di quanto definito dall'art 11 bis comma 4 lettera b) in ragione delle seguenti valutazioni:

- *imponenza e consistenza del volume esistente rispetto al contesto in cui è inserito;*
- *assenza di precedente schedatura e incremento volumetrico a seguito di applicazione delle NTA allora vigenti.*

Per quanto riguarda i manufatti accessori si è valutata, in taluni casi, l'opportunità di non concedere la possibilità del cambio di destinazione d'uso in residenziale per due serie di motivi.

Nel caso dei manufatti di servizio alle abitazioni ubicati in prossimità delle stesse, all'interno delle pertinenze, si è considerato il fatto che detti manufatti sono stati costruiti per dare risposta alle nuove esigenze abitative in quanto costituiscono per lo più spazi per il ricovero degli autoveicoli o per dare riparo ad attrezzature di servizio alla residenza. La scelta di non consentirne il cambio d'uso ha lo scopo di mantenere inalterata l'utilità di tali manufatti senza

rischiare che, una volta trasformati in abitazione, riemerga nuovamente l'esigenza di individuare ulteriori spazi accessori.

Nel caso dei manufatti che si collocano in modo isolato rispetto al nucleo abitato compatto la volontà di impedire il cambio di destinazione d'uso è invece legata al fatto che detta trasformazione comporterebbe, anche se in minima parte, un aumento del consumo di suolo e un fenomeno di "punteggiatura" del territorio che non appare coerente né rispetto alle indicazioni pianificatorie in atto né con riferimento ai principi dettati dalla nuova L.P. 15/2015.

Per quanto riguarda le pertinenze si è cercato di specificare con maggiore chiarezza gli ambiti di intervento sempre nell'ottica, suggerita dalla legge provinciale, di incentivare la rifunzionalizzazione degli spazi ai fini abitativi. A tale scopo è stato inserita la possibilità, per le categorie Rp2 e Rp3, di poter realizzare parcheggi interrati e di superficie a favore dei rispettivi immobili. Inoltre è stata formalizzata la possibilità nelle pertinenze con categoria Rp3 di realizzare delle tettoie, in aderenza all'edificio, da computarsi come aumento volumetrico.

Una volta definiti gli strumenti normativi di riferimento si è proceduto alla valutazione dei singoli manufatti rilevati.

I sopralluoghi hanno evidenziato uno stato di fatto molto diversificato, caratterizzato da edifici oggetto di interventi realizzati in fasi temporali diverse, spesso anche radicali.

In alcuni casi si è perseguita l'idea di una storicizzazione del manufatto anche in assoluta assenza di caratteristica tipologica ascrivibile al contesto storico. I risultati formali presentano, spesso, risultati discutibili e oltretutto privi di sostanza materica in quanto realizzati utilizzando materiali "diversi" che non fanno altro che replicarne l'aspetto di quelli della tradizione. In tal senso si è ritenuto di inserire, nelle schede, alcune note di raccomandazione per affrontare il tema progettuale con maggiore consapevolezza rispetto allo stato di fatto dell'immobile su cui si va ad intervenire ed al contesto in cui è inserito.

Il tema contemporaneo rimane, nei casi in cui si decida di demolire e ricostruire, un approccio maggiormente condivisibile piuttosto che tentare di replicare una tipologia tradizionale con materiali che ne tradiscono in partenza l'essenza.

## IL TEMA CONTEMPORANEO NEI CENTRI STORICI – SPUNTI



A fronte di questa premessa ci si è concentrati nella "comprensione" della storia dell'edificio per cercare di capire come si sia, eventualmente, modificato fino ai giorni nostri.

Alcuni interventi non hanno tradito l'immagine complessiva dell'immobile e sono riusciti in modo apprezzabile ad affrontare le diverse necessità di rifunzionalizzazione e razionalizzazione che si presentano quando si interviene sul patrimonio storico esistente. Su queste basi si è svolto il

lavoro di valutazione, nell'ottica di una ricostruzione evolutiva e allo stesso tempo cercando di misurare in modo corretto e rispettoso anche gli scenari di recupero in assoluta coerenza con le indicazioni della L.P. 15/2015.

Sono state inoltre esaminate le istanze giunte all'Amministrazione in seguito all'approvazione del PRG nel 2000 oltre che le osservazioni propositive pervenute in seguito all'avviso pubblico con prot. 20062 di data 06/07/2017 che ha dato avvio la procedura di Variante al Piano Regolatore Generale. L'avviso di cui sopra è stato pubblicato per 30 giorni consecutivi nell'albo pretorio e sul sito del Comune di Arco a decorrere dal 10 luglio 2017. Durante tale periodo era prevista la possibilità di presentare proposte non vincolanti ed a fini collaborativi.

## **AMBITI PARTICOLARI**

In alcuni ambiti del Centro storico sono individuati strumenti attuativi che in alcuni casi, ai sensi dell'articolo 54 della L.P 15/2015, hanno perso l'efficacia. L'Amministrazione ha pertanto valutato tali casistiche procedendo alla ridefinizione della nuova disciplina urbanistica nel caso di piani scaduti o eliminando la previsione di piano attuativo in ragione di un più agevole intervento sugli edifici interessati. In merito si rimanda alla sezione II, capitolo 7 della Relazione illustrativa.

Nei casi in cui i piani attuativi sono già approvati l'Amministrazione comunale ha inteso confermarne la validità, ragione per cui si è reso necessario, oltre alla valutazione tecnica ed oggettiva degli immobili attuali, una valutazione degli atti cercando di rendere coerenti le nuove disposizioni a quanto precedentemente approvato.

Nello specifico, l'ambito del "Monastero delle serve di Maria", scheda n.683 è oggetto di piano di recupero approvato con delibera del C.C. n. 7 di data 21 aprile 2014 e successiva variante approvata con deliberazione della Giunta comunale n. 37 di data 29 marzo 2016, esecutiva in data 11 aprile 2016 – della quale ad oggi non è stata ancora sottoscritta la convenzione.

Per tale complesso l'Amministrazione, al fine di dare piena attuazione allo sviluppo di una struttura alberghiera di alto livello qualitativo, come previsto nel piano approvato, ha inteso modificare la destinazione urbanistica della parte di ambito interessata da tale trasformazione, inserendola in area per attrezzature ricettive ed alberghiere (art. 19 delle NTA in vigore ) in sostituzione dall'attuale destinazione attività sociali privata (art.35 delle NTA in vigore).

La nuova destinazione permette di accedere coerentemente a tutte le normative di settore tramite le quali risulterà possibile adeguare la struttura alle esigenze dello specifico settore di mercato.

Si è comunque ritenuto di non concedere la possibilità di utilizzo dell'indice edificatorio previsto dall'art. 19 delle NTA, confermando solo l'aumento di SUN già previsto dal PdR approvato dall'Amministrazione e dalla Soprintendenza dei beni storico artistici, quantificato in mq 667, e di vincolare l'attivazione degli interventi alla sottoscrizione della convenzione, tramite l'obbligo di concessione convenzionata che preveda almeno la sistemazione di aree adibite a viabilità e parcheggio ubicate nelle vicinanze .

E' stata confermata la categoria di intervento R1 "restauro" per l'edificio ricadente nell'ambito modificato, e inserita l'area di pertinenza dello stesso nella categoria Rp3 "ristrutturazione".

Sul rimanente ambito tutt'oggi adibito ad attività religiose, rimane in essere la destinazione attività sociali privata (art.35 delle NTA).

Il complesso S. Pietro rientra nel piano di recupero e relativa convenzione approvati con deliberazione del Consiglio comunale n. 20 di data 20 aprile 2015, esecutiva in data 4 maggio

2015 – convenzione rep. 134.481 di data 21 luglio 2015, registrata a Riva del Garda il 18 agosto 2015, al n. 3190 serie 1T. Per tale ambito viene mantenuta la disciplina urbanistica vigente, aggiornando le schede degli edifici in esso presenti.

Inoltre l'Amministrazione ribadisce la volontà di riqualificare l'area centrale di Arco, attualmente interessata dalla presenza di Villa Pasquali e del Garage Centrale, incentivando il trasferimento delle attività incongrue presenti.

Pertanto:

- scheda n.7 garage Centrale, per cui era prevista la demolizione dell'immobile, è classificata come ristrutturazione subordinando l'attivazione dell'intervento al rilascio di concessione convenzionata che preveda la realizzazione di un passaggio pedonale e/o altri spazi ad uso pubblico.

- Scheda n.658 Villa Pasquali, prevista precedentemente in demolizione e rientrante nel piano attuativo n. 20 "Foro Boario", per il quale sono decorsi i termini previsti dall'art 54 della L.P. 15/2015, è classificata come ristrutturazione in ragione del potenziale utilizzo pubblico dell'immobile. E' stata inoltre prevista la possibilità di effettuare la sola demolizione senza ricostruzione

- Scheda n. 614: previsione anche per tale edificio di proprietà pubblica della categoria R3 con la possibilità di poter effettuare la sola demolizione senza ricostruzione

- Nella frazione di Pratosaiano si rileva la necessità di adeguare la strada di accesso alla frazione, ostacolata dalla presenza di alcune strutture a filo strada; al fine di poter attivare tale previsione, sono state individuate le schede degli edifici interessati assegnando la categoria di intervento R3 "ristrutturazione" con la prescrizione che l'intervento dovrà essere attivato solamente con concessione convenzionata che preveda l'accorpamento degli edifici riferiti alle schede n. 28, 29, 30 anche su diverso sedime, senza aumento di SUN ai sensi dell'art. 11bis comma 4 lettera b) delle NTA e la cessione gratuita di una fascia di terreno per l'allargamento stradale.

## MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La nuova legge urbanistica L.P. 15/2015 e s.m.i. con l'art. 77 ha ulteriormente rivisto tale normativa prevedendo per la ristrutturazione edilizia oltre alla possibilità di demolizione la possibilità di ricostruzione fuori sedime e ampliamento fino al 20% della SUN originaria.

Inoltre l'art. 105 della medesima legge ha previsto: "1. Negli edifici degli insediamenti storici, anche di carattere sparso, con esclusione degli edifici assoggettati a restauro, è ammessa per una sola volta, la sopraelevazione nella misura sufficiente per il raggiungimento dell'altezza minima utile, e comunque entro il limite massimo di un metro, per il recupero dei sottotetti a fini abitativi, nel rispetto delle norme in materia di distanze, conservando l'allineamento verticale delle murature perimetrali e ricostruendo le coperture secondo i caratteri originari. Tale disposizione si applica anche in deroga alle norme e alla disciplina delle categorie d'intervento del PRG ed è alternativa a disposizioni analoghe contenute nei medesimi PRG; in questo caso l'intervento è subordinato al parere della CPC.

2. I comuni, con variante al PRG ai sensi dell'articolo 39, comma 2, possono derogare all'applicazione del comma 1 su determinati edifici in ragione della presenza di specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche. Quest'articolo si applica decorsi dodici mesi dalla data di entrata in vigore di questa legge"

L'introduzione di tali innovazioni normative da applicarsi all'interno dei centri storici e nei centri storici isolati, ha reso necessario intervenire puntualmente su tali ambiti per salvaguardare l'immagine storico culturale del contesto.

A tal fine la riconuzione puntuale degli edifici, ha permesso l'individuazione nella specifica scheda degli immobili sui quali non è consentita la sopraelevazione prevista dall'art. 105 sopra citato, in quanto gli stessi presentano caratteristiche compositive e formali ritenute importanti per l'aspetto storico del singolo edificio e del contesto nel quale si inserisce.

**In particolare, laddove non esistevano condizioni specifiche per le quali si sia deciso a priori di vietare l'applicazione dell'art. 105 (fronti di pregio e vincoli puntali, imponenza e consistenza del volume, assenza di precedente schedatura), la valutazione sull'applicabilità dell'articolo stesso è stata fatta edificio per edificio, contestualmente all'attribuzione della categoria di intervento, sulla base della valutazione tecnica specifica dello stato conservativo dei fronti e del profilo degli edifici, anche tenendo conto dell'allineamento delle altezze.**

Si evidenzia inoltre che rispetto all'art. 105 la legge provinciale non ha fornito delle specifiche codifiche per l'applicazione della norma lasciando ai Comuni la libertà di dare la propria interpretazione circa le condizioni di abitabilità da considerarsi per l'applicazione della norma in parola. Sulla scorta di quanto sopra, sono state preciseate le modalità di applicazione pertanto, è stato precisato nell'art. 11bis comma 3 delle NTA nonché i Criteri tipologici e costruttivi per i centri storici nella sezione A, precisando le modalità di applicazione dell'art. 105 della L.P. 15/2015, ovvero specificando che la sopraelevazione ai sensi dell'art. 105 della L.P. 4

agosto 2015, n. 15, salvo diversa indicazione della scheda specifica dell'edificio, è ammessa per una sola volta, alle seguenti condizioni:

- se finalizzata al recupero del sottotetto a fini abitativi;
- nel limite necessario al raggiungimento delle altezze medie ponderali, calcolate con riferimento ai singoli locali, così come previsto dall'art.69 del REC, e comunque in misura non superiore a 1 metro;
- nel rispetto delle norme in materia di distanze, conservando l'allineamento verticale delle murature perimetrali e ricostruendo le coperture secondo i caratteri originari.

Inoltre si è ritenuto indispensabile garantire il mantenimento dei fronti ritenuti storicamente e/o qualitativamente significativi con l'introduzione di tre gradi di vincoli di facciata che permettono di fissare sguardi e visuali che sono riferimento dell'immagine storica collettiva.

Per quanto riguarda gli edifici storici sparsi, è stata affrontata la problematica delle aree in cui gli stessi sono inseriti al fine di poter dare attuazione a quanto previsto dalle categorie di intervento ad essi assegnate. L'analisi di tale problematica ha evidenziato la necessità di specificare quanto previsto dall'art 61 - *Aree di protezione dei contesti paesaggistici*, infatti la previsione del nuovo **comma 4bis dell'art. 61**, derogatorio, con riferimento agli edifici del centro storico e agli edifici storici sparsi, è correlato e funzionale all'attuabilità delle categorie di intervento edilizio ammesse dalla schede di rilevazione dei detti edifici, così come modificate dalla "Variante per la revisione delle schede degli edifici del centro storico e frazioni e degli edifici storico isolati" in adozione.

L'approvazione delle nuove schede di rilevazione degli edifici del centro storico e di quelli storici sparsi e, dunque, l'aggiornamento delle categorie di intervento edilizio compatibili con i connotati tecnico-costruttivi dei medesimi, ha imposto, nei termini prescritti nel nuovo comma 4 bis dell'art. 61 N.T.A., la riduzione dell'estensione applicativa di quest'ultima disposizione originariamente imposta indiscriminatamente sulle aree meritevoli di protezione paesaggistico-ambientale a prescindere da valutazioni o considerazioni puntuali sulla tipologia e destinazione dei singoli edifici esistenti.

Le stesse considerazioni stanno alla base della modifica del **comma 3 dell'articolo 61 bis** riguardante le aree di protezione dei centri storici. Con l'introduzione nel comma della specifica che considera la prevalenza della scheda per i manufatti isolati e gli edifici del patrimonio edilizio montano, si intende dare prevalenza rispetto al vincolo alle valutazioni di carattere puntuale condotte negli specifici casi.

Le modifiche puntuali delle singole norme di attuazione sono riportate nell'elaborato dal titolo "Norme tecniche di attuazione – documento di raffronto".

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E CARTOGRAFIA- altre modifiche**

Oltre alle modifiche a livello normativo introdotte in seguito a quanto precedentemente esposto, con la variante in oggetto sono state apportate altre variazioni all'apparato normativo del PRG. Alcune di queste sono modifiche di riflesso e strettamente connesse alla variante in oggetto, ma in alcuni casi sono dovute ai doverosi adeguamenti posti in essere in virtù dell'imminente cogenza di quanto previsto dal regolamento urbanistico edilizio provinciale. Tale tipologia di adeguamento si è incentrata soprattutto sulla questione oggetto della variante, ovvero i centri storici, rimandando alla variante in fase di lavorazione riguardante l'adeguamento alla L.p. 15/2015 e al regolamento urbanistico edilizio provinciale la trattazione a livello complessivo delle norme. Ai fini dell'applicazione della disciplina dei centri storici, è stato necessario intervenire apportando delle modifiche in adeguamento al regolamento urbanistico-edilizio provinciale relativamente alle prescrizioni da carattere generale contenute nel TITOLO II.

Con la variante in oggetto si è intervenuto apportando delle modifiche connesse all'applicazione della disciplina urbanistica nell'ambito dei centri storici ma che si riflettono sull'apparato normativo o cartografico complessivo. Tali modifiche vengono illustrate nella relazione "II. Modifiche al P.R.G. conseguenti la variante al Piano Regolatore Generale di Arco per la disciplina degli edifici ricompresi del centro storico di Arco e frazioni e degli edifici storici isolati".

A livello complessivo sono state apportate variazioni secondo tre tipologie:

1. adeguamenti a livello normativo strettamente connessi alle modifiche della disciplina relativa ai centri storici;
2. modifiche alle norme di carattere anche generale necessarie al fine di adeguare quanto trattato dalla variante in oggetto rispetto alla L.P. 15/2015 ed al Regolamento Urbanistico-edilizio provinciale (D.P.P. 19 maggio 2017 n 8-61 /Leg);
3. modifiche all'apparato cartografico e normativo prevalentemente connesse alla disciplina urbanistica dei centri storici, ma che si riflettono sull'apparato normativo o cartografico complessivo. Tale fattispecie viene accuratamente descritta nella relazione *II. Modifiche al P.R.G. conseguenti la variante al Piano Regolatore Generale di Arco per la disciplina degli edifici ricompresi del centro storico di Arco e frazioni e degli edifici storici isolati*"

### **1. Gli adeguamenti a livello normativo strettamente connessi alle modifiche della disciplina relativa ai centri storici riguardano:**

**art. 1 comma 3:** adeguamento della descrizione degli elaborati del Piano Regolatore Generale in seguito alla variante al PRG in oggetto con la quale sono state eliminate le tavole del centro storico riguardanti il sistema insediativo. Con la variante in oggetto, il sistema insediativo dei centri storici viene rappresentato in continuità con le aree esterne al centro storico nelle tavole del Sistema Insediativo B e infrastrutturale C in scala 1:2000. Contestualmente

si è previsto l'adeguamento della composizione della struttura del PRG anche rispetto alle modifiche introdotte con la variante di adeguamento rispetto alla legenda standard provinciale esecutiva dal 5 giugno 2016

**art. 4 comma 5:** modificato al fine di precisare la norma da applicare nei centri storici in funzione delle indicazioni grafiche fornite dagli elaborati cartografici (categorie di intervento nei centri storici e sistema insediativo).

**art. 6 quinque:** l'articolo relativo a capitelli, fontane e lavatoi viene modificato inserendo uno specifico riferimento alle schede di rilevazione e le modalità di intervento ammissibili nel caso il manufatto non sia stato schedato. Viene inoltre stralciato il riferimento all'Amministrazione nel comma 2 al fine di svincolare gli interventi dalla proprietà.

**Art. 11 e art 11 bis:** articoli che riguardano nello specifico la disciplina dei centri storici, dei manufatti storici sparsi e del patrimonio edilizio montano

**art. 11 ter** (precedente articolo 10): dall'articolo che riguarda le aree per la residenza, ad esclusione di quelle catalogate all'interno dei centri storici, vengono stralciate le aree residenziali nell'ambito dei centri storici e i manufatti storici isolati viene integrato facendo riferimento anche alle schede di rilevazione al fine di chiarire l'ammissione delle attività complementari all'abitazione anche nelle aree residenziali comprese nell'ambito dei centri storici.

**2. Le modifiche alle norme di carattere anche generale necessarie al fine di adeguare quanto trattato dalla variante in oggetto rispetto alla L.P. 15/2015 ed al Regolamento Urbanistico-edilizio provinciale (D.P.P. 19 maggio 2017 n 8-61 /Leg) riguardano:**

**art. 5:** l'articolo viene modificato facendo riferimento alla L.P. 15/2015 ed al regolamento urbanistico-edilizio provinciale ai fini dell'individuazione delle definizioni e dei metodi di misurazione. Le definizioni ed i metodi di misurazione descritti dall'articolo delle distanze vengono pertanto stralciati.

**art. 5 bis:** si è provveduto all'introduzione di un nuovo articolo 5 bis dedicato alla disciplina delle distanze nel PRG precedentemente normata dall'articolo 5. L'articolo fa specifico riferimento a quanto previsto dal regolamento urbanistico edilizio provinciale che rimanda alla D.G.P. 2023 di data 3 settembre 2010 e successive modifiche ed integrazioni ai fini della definizione delle distanze minime tra edifici, tra edifici e confini, da terrapieni e da muri di confine ed edifici. Nel comma 2 viene riportata la tabella di comparazione delle destinazioni rispetto alle zone territoriali omogenee definite dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 apportando delle integrazioni nei raggruppamenti di destinazioni rientranti nelle z.to. B e D ed individuando le destinazioni assimilabili alle z.to. E e F. Si è ritenuto di stralciare anche tutti gli schemi allegati all'articolo 5 in quanto devono essere applicate le disposizioni della PAT e gli eventuali schemi elaborati dal Servizio Urbanistica della PAT. In seguito a tale modifica si è provveduto a stralciare da tutti gli specifici articoli relativi alle destinazioni i riferimenti all'art 5 in merito alla disciplina delle distanze. Nello specifico si è provveduto a stralciare i rimandi all'art. 5:

- **dall'art. 12 comma 5** (aree residenziali consolidate);
- **dall'art. 13 comma 5** (aree residenziali consolidate speciali);
- **dall'art. 14 comma 3** (aree residenziali di completamento estensivo)
- **dall'art. 15 comma 3** (aree residenziali di completamento semiestensivo)
- **dall'art. 16 comma 3** (aree residenziali di completamento intenso)
- **dall'art. 17 comma 4** (aree a verde privato)
- **dall'art. 19 comma 2** (aree per attrezzature ricettive e alberghiere)
- **dall'art. 20 comma 4** (aree per campeggio)
- **dall'art. 21 comma 4** (aree per attività commerciali)
- **dall'art. 24 comma 7** (aree produttive del settore secondario di interesse provinciale)
- **dall'art. 25 comma 5** (aree produttive del settore secondario di interesse locale)
- **dall'art. 26 comma 2** (aree per impianti di stoccaggio, trattamento e betonaggio)
- **dall'art. 27 comma 3** (aree per attività estrattive)
- **dall'art. 28 comma 3** (discariche)
- **dall'art. 31 comma 6 e comma 7** (aree per attrezzature pubbliche di interesse generale)
- **dall'art. 32 comma 3** (aree a verde pubblico)
- **dall'art. 35 comma 2** (aree per attività sociali private)
- **dall'art. 38 comma 18** (aree agricole di interesse provinciale)
- **dall'art. 47 comma 4** (aree di rispetto dei cimiteri)
- **dall'art. 66bis comma 3** (norme speciali-NS2 area di Via Santa Caterina sud)
- **dall'art. 88bis comma 3** (Chiarano: piano ai fini generali n. 22)

**art 6** riguardante la descrizione delle categorie di intervento: si è provveduto ad adeguare l'articolo rispetto alla L.P. 15/2015 ed al regolamento urbanistico –edilizio provinciale stralciando le definizioni riportate nella norma vigente e rimandando all'art 77 della L.p. 15/2015.

**art 10:** come già descritto in precedenza, si è provveduto all'articolazione del TITOLO III in 7 capitoli dei quali il capitolo 1 riguarda le definizioni e le prescrizioni di carattere generale. All'interno di tale capitolo è stato introdotto un nuovo articolo, l'art. 10, finalizzato a definire l'organizzazione generale del territorio e le prescrizioni generali di zona. Avendo introdotto il nuovo articolo 10, in base alla nuova organizzazione della norma, il vigente art. 10, diventa l'art 11 ter. Si provvede pertanto anche alla correzione dei riferimenti a questo articolo presenti nelle varie destinazioni di zona. Si provvede pertanto alla sostituzione del rimando all'art. 10 comma 3 con la dicitura "11 ter comma 3":

- **nell'art 21 comma 1**, aree per attività commerciali;
- **nell'art. 31 comma 4** (aree per attrezzature pubbliche di interesse generale)
- **nell'art. 35 comma 1** (aree per attività sociali private)
- **dall'art. 66bis comma 4** (norme speciali-NS3 area di Via Santa Caterina )

Per maggiori dettagli in merito alle modifiche descritte, si rimanda al documento di raffronto delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale di Arco

## CRITERI TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI PER I CENTRI STORICI

L'art. 103 della L.P. 15/2015 prevede: "1. La pianificazione urbanistica persegue la tutela del tessuto storico, sociale, culturale ed economico degli insediamenti storici e degli insediamenti storici a carattere sparso. 2. Per garantire l'omogeneità della pianificazione degli insediamenti storici, entro diciotto mesi dalla data di entrata in vigore di questa legge, la Giunta provinciale, sentita la CUP, stabilisce indirizzi e criteri generali per individuare nel PRG gli insediamenti storici, per tutelare gli insiemi di elementi costituiti da edifici e spazi aperti che connotano l'antico nucleo sotto il profilo storico e culturale locale e per definire le modalità di conservazione, recupero e valorizzazione e le condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi sugli immobili e i siti in essi compresi e le funzioni coerenti con le caratteristiche insediative del centro storico."

Il comma 4 lettera d) dell'art. 23 delle medesima legge prevede fra gli obiettivi dei PTC la redazione di eventuali atti di indirizzo e manuali tipologici o esplicativi a supporto della pianificazione territoriale dei comuni e dell'esercizio delle funzioni autorizzative in materia di paesaggio e di urbanistica. La Legge provinciale prevede pertanto una nuova visione sulle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi sugli immobili in riferimento alle funzioni coerenti con le caratteristiche insediative del centro storico.

Inoltre l'articolo 72 della nuova legge urbanistica prevede l'istituzione di un Fondo per la riqualificazione degli insediamenti storici e del paesaggio e interventi per la conservazione e sistemazione paesaggistica. Il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio ha approvato uno specifico bando per la presentazione delle proposte di idee finalizzate all'affidamento di uno studio riferito al tema della riqualificazione degli insediamenti storici e del paesaggio, bando pubblicato il 25 marzo 2016. Questa proposta dovrà condurre ad una revisione metodologica finalizzata a fornire un aggiornamento per quanto riguarda la formazione degli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica.

In coerenza con i principi e gli obiettivi della Legge provinciale è stata avviata una ridefinizione dell'ambito dell'insediamento storico previsto all'interno del PRG comunale, entro e fuori la perimetrazione.

Nel momento attuale nessuno dei documenti prevista dalla nuova normativa è disponibile, pertanto, visto che è già presente il documento dei Criteri Tipologici che forma parte integrante delle norme di attuazione del PRG entrato in vigore in data 5 gennaio 2000, si è ritenuto opportuno adeguare lo stesso alla nuova proposta senza alterarne la struttura, in attesa delle disposizioni che verranno comunicate. Pertanto si è provveduto ad inserire le nuove definizioni delle tipologie di intervento ammissibili sul patrimonio storico, riformulando e aggiornando le caratteristiche e le modalità di intervento previste per i singoli elementi degli edifici.

I nuovi criteri sono stati redatti con l'obiettivo di rendere maggiormente fruibili gli edifici, modificando le regole esistenti per affrontare il problema del recupero così da soddisfare insieme l'interesse collettivo di tutelare il patrimonio storico culturale e le esigenze del vivere quotidiano degli abitanti, con la possibilità di inserire di "nuovi" elementi e materiali

contemporanei.

In particolare è stata valutata ed ammessa la possibilità di modesti ampliamenti dei portali esistenti, qualora gli stessi costituiscano unica via di accesso all'edificio e sue pertinenze al fine del soddisfacimento dello standard minimo a parcheggio degli autoveicoli. A tal fine i portali di accesso alle corti interne sono stati normati con la categoria del risanamento conservativo.

In relazione al grado di interesse degli spazi di pertinenza sono state previste delle possibilità di installazione di nuove strutture e funzioni.

Le modifiche puntuale ai criteri sono riportate nell'elaborato dal titolo "Criteri tipologici e costruttivi per i centri storici – documento di raffronto".

## MODIFICHE CARTOGRAFICHE

### METODOLOGIA DI LAVORO

La rilevazione effettuata in situ tramite l'impiego di applicazione software installata su dispositivi mobili (tablet), ha permesso l'esportazione dei dati di ciascuna scheda in file di testo .csv. Tale formato consiste nella generazione di tabelle in cui ogni riga è suddivisa in campi separati da appositi caratteri. Tale formato risulta essere supportato da programmi come Excel tramite il quale dai file .csv sono stati generati file .xls.

L'elaborazione dei dati di rilievo e la relativa restituzione a livello grafico è stata possibile tramite la correlazione delle tabelle generate nelle modalità sopra esplicitate e file .shp di base generati tramite sistema informatico geografico (GIS) identificanti i singoli edifici ed elementi puntuali rilevati.

Tramite l'unione e relazione delle tabelle esterne agli elementi geometrici (formato .shp) sono stati generati i file .shp comprensivi delle caratteristiche e categorie di intervento associate ad ogni singolo edificio rilevato.

La vestizione associata a livello cartografico risponde a quanto definito dalla Giunta Provinciale nell'ambito della D.G.P. 2129 del 22 agosto 2008.

Merita precisare che, la struttura cartografico/normativa adottata dal comune di Arco sino ad oggi, prevede la definizione per gli edifici e le aree libere nel centro storico, sia di specifiche categorie di intervento che di destinazioni d'uso. Questo si rispecchia nella definizione di una doppia cartografia: CATEGORIE DI INTERVENTO SUGLI INSEDIAMENTI e SISTEMA INSEDIATIVO.

Stante la volontà di mantenere a livello di disciplina normativa, tale organizzazione e viste le regole definite a livello provinciale per le segnature di legenda, risulta necessario introdurre a quest'ultime delle eccezioni.

A livello provinciale, infatti, gli .shp A101 ed A102 individuanti i limiti dei centri storici e dei centri storici isolati sono definiti come zonizzazioni "complementari" ovvero che non possono coesistere con altre e, quindi, non sovrapponibili. Lo stesso vale per tutti gli altri .shp identificanti le destinazioni d'uso (E101, B101, D201 ecc.). Tale regola impedirebbe, quindi, la definizione di destinazioni d'uso all'interno dei perimetri definiti come centro storico. Alla luce dell'organizzazione dell'impianto normativo e cartografico di Arco, si ritiene di non poter rispettare tale regola in quanto non sarebbe possibile la definizione a livello grafico di quanto previsto a livello di norme tecniche di attuazione.

Gli .shp riguardanti le categorie di intervento sugli edifici sono definiti come "compatibili" e, quindi, sovrapponibili rispetto ad altre zonizzazioni e, quindi le cartografie rappresentanti le "CATEGORIE DI INTERVENTO" rispettano le regole definite a livello provinciale.

Riguardo agli spazi privati degli edifici, merita inoltre precisare che, il relativo .shp (A404\_P) definito dalla D.G.P. 2129 del 22 agosto 2008, non prevede la definizione di categorie di

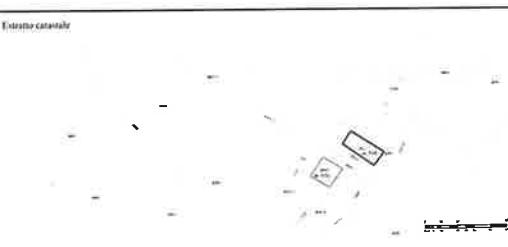
intervento per tali aree. Al fine di dare applicazione alla disciplina normativa, si è presentata la necessità di apportare, a livello cartografico, una discriminazione rappresentativa effettuata in funzione di un nuovo campo (aggiunto rispetto alla struttura standard provinciale) nel quale sono state indicate le categorie di intervento dei diversi spazi pertinenziali degli edifici: Rp1 RESTAURO DEGLI SPAZI DI PERTINENZA, Rp2 RISANAMENTO CONSERVATIVO DEGLI SPAZI DI PERTINENZA, Rp3 RISTRUTTURAZIONE DEGLI SPAZI DI PERTINENZA

Nello specifico, a livello grafico sono state generate apposite tavole in scala 1:1000 relative ad i vari centri storici situati nell'ambito del Comune amministrativo di Arco e rappresentanti le categorie di intervento previste su edifici e spazi di pertinenza.

Le tavole rappresentanti le CATEGORIE DI INTERVENTO SUGLI INSEDIAMENTI STORICI sono identificate nel modo seguente:

TAV 1 A ARCO	TAV 4 MOLETTA	TAV 9 PADARO	TAV 14 MOGNO
TAV 1B ARCO	TAV 5 VARIGNANO	TAV 10 S. MARTINO	TAV 15 CANEVE
TAV 1C ARCO	TAV 6 VIGNE	TAV 11 MASSONE	TAV 16
TAV 2 GROTTA	TAV 7 CHIARANO	TAV 12	PRATOSAIANO
TAV 3 S. GIORGIO	TAV 8 CEOLE	BOLOGNANO	TAV 17 TROIANA
		TAV 13 VIGNOLE	TAV 18 BRAILA

Si precisa che riguardo alla digitalizzazione dei centri storici isolati non è stata prodotta una cartografia specifica, bensì il perimetro di tali edifici è stato individuato sulle cartografie del Piano Regolatore generale in scala 1:2000 e 1:5000, con individuazione del relativo numero identificativo, e sono stati riportati degli estratti in scala 1:1000 in allegato alle specifiche schede di rilevazione.

Comune di Arco - Variante al Piano Regolatore Generale SCHEDA DATURA DI UN EDIFICO RICOMPRESO NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ARCO numero identificativo edificio/scheda: n. 116	
<b>SEZIONE 1: ANALISI DEL FABBRICATO</b> 1. Comitenciche identificative dell'edificio: 1.1 indirizzo e numero civico: Moletta 1.2 frazione/località: Moletta 1.3 comune catastale: Arco 1.4 foglio mappa: 8 1.5.1 partecile: 653 1.5.2 partecille aggregate: 1.6 data del rilievo: 2/10/2015.	
Estratto rurale 	
Estratto catastale 	

Comune di Arco - Variante al Piano Regolatore Generale  
SCHEDA TURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESSI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ARCO  
numero identificativo edificio/scheda: ei 116

2. Caratteristiche generali del fabbricato:

2.1 numero piani fuori terra: 3  
2.2 numero piani semi/interrati: 0  
2.3 presenza di cornici: n. 1 materiale: pietra  
2.4 presenza scale esterne: n. 1 materiale: ferro/acciaio  
2.5 presenza elementi aggettanti: n. 2 materiale: legno  
2.6 materiale serramenti: legno  
2.7 tipologia elementi oscuranti: scuri materiale: legno  
2.8 elementi decorativi in facciata: foro rilevante  
2.9 materiale di finitura della copertura/tetto: cotto  
2.10 finitura sottogonda: legno  
2.11 presenza elementi decorativi sottogonda e tetto: no  
2.12 stato di conservazione facciata: discreto  
2.13 stato di conservazione copertura/tetto: buono

3. Utilizzo dell'edificio:

3.1 piano terra: residenza  
3.2 primo piano: residenza  
3.3 secondo piano: residenza  
3.4 terzo piano: ---  
3.5 sottotetto: ---

4. Caratteristiche degli spazi di pertinenza:

4.1 tipologia dello spazio di pertinenza: cortile  
4.2 utilizzo dello spazio di pertinenza: parcheggio

5. Vincoli:

5.1 codice identificativo della Soprintendenza ai beni culturali: ---  
5.2 tipo di vincolo dato dalla Soprintendenza: ---  
5.3 altri vincoli: ---

NOTE: 1- 2.5 aggello calcestruzzo

Comune di Arco - Variante al Piano Regolatore Generale  
SCHEDA TURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESSI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ARCO  
numero identificativo edificio/scheda: ei 116

6. Fotografie edifici:

Estratto catastale con indicazione punti di scatto

Foto 1



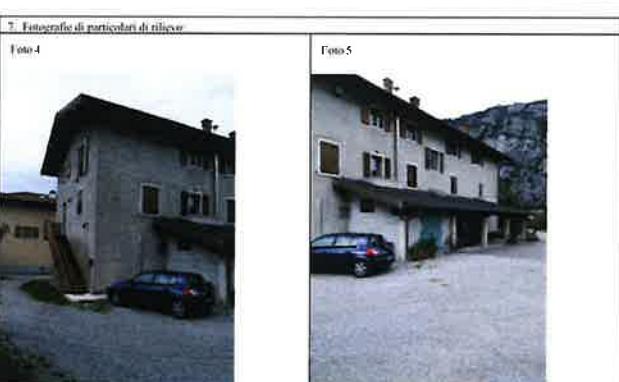
Foto 2



Foto 3



Comune di Arco - Variante al Piano Regolatore Generale  
SCHEDA TURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESSI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ARCO  
numero identificativo edificio/scheda: ei 116



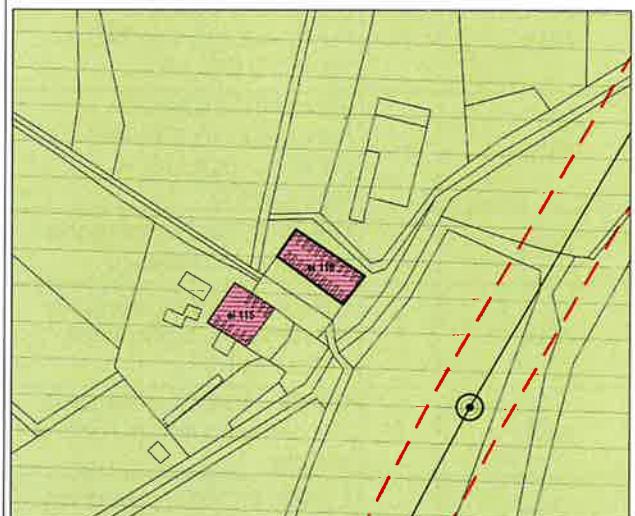
#### SEZIONE 8: PREVISIONI NORMATIVE

8. Indicazioni normative:

8.1 CATEGORIA DI INTERVENTO PREVISTA PER IL FABBRICATO: R2  
8.2 INTERVENTI SPECIFICI AMMESSI:  
- I punti da riqualificare unitamente individuati con apposita griglia sulle tavole  
8.3 PRESCRIZIONI PARTICOLARI: si raccomanda l'eventuale eliminazione, o modifica, delle superfici laterali prive di valore architettonico  
8.4 CATEGORIA DI INTERVENTO PREVISTA PER GLI SPAZI DI PERTINENZA: Rp3  
8.5 INTERVENTI SPECIFICI AMMESSI:  
8.6 PRESCRIZIONI PARTICOLARI: si raccomanda di affrontare il tema architettonico e formale anche in chiave contemporanea mantenendo come filo conduttore gli schemi tipologici, i materiali e le croniche della tradizione locale

Comune di Arco - Variante al Piano Regolatore Generale  
SCHEDA TURA DEGLI EDIFICI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ARCO  
numero identificativo edificio/scheda: ei 116

9. Estratto cartografico. CATEGORIE DI INTERVENTO E SISTEMA INSEDIATIVO - scala 1:1000



ei 85 Intervento storico isolato e numero edificio (A102\_P)  
Intervento storico isolato: elementi puntuali (Z318\_N, Z320\_N)

R1 Restauro (A203\_P)  
R2 Risanamento conservativo (A204\_P)  
R3 Restaurazione edilizia (A205\_P)  
R4 Demolizione (A206\_P)

Fronte di pregio e vincoli puntuali (A407\_L)  
Fronte da riqualificare unitamente (A408\_L)  
Fronti che costituiscono allineamenti con valore d'insieme (C201\_L)

LEGENDA DESTINAZIONI D'USO: consultare le tavole del SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO - INFRASTRUTTURALE B - C  
SISTEMA AMBIENTALE A - INVARIANTI VINCOLI

Anche riguardo alla definizione delle destinazioni d'uso all'interno dei centri storici non è stata prodotta una cartografia specifica, bensì la disciplina urbanistica per tali aree è stata sovrapposta a quella definita cartograficamente dal PRG nell'ambito delle tavole in scala 1:2000. In tal modo nella documentazione di piano prodotta in questa scala rappresentativa risulta possibile cogliere la continuità delle destinazioni tra interno ed esterno del centro storico. Nelle tavole in scala 1:5000, invece, si è ritenuto che il rapporto di riduzione grafica non consente una chiara lettura delle destinazioni urbanistiche definite nelle zone intensamente urbanizzate che caratterizzano i centri storici. In tale porzione dell'apparato cartografico del PRG (scala 1:5000) sono riportati solo i perimetri dei centri storici e dei centri storici isolati.

Gli .shp definiti dall'unificazione di legenda provinciale ed impiegati nell'ambito della restituzione dei dati rilevati sono quindi i seguenti:

NOME SHP FILE	TIPO SHP FILE	DENOMINAZIONE ARTICOLO NTA PRG	DENOMINAZIONE PAT	SIMBOLO
A101		PERIMETRO CENTRI STORICI	INSEDIAMENTO STORICO	
A102		CENTRI STORICI ISOLATI	INSEDIAMENTO STORICO ISOLATO	
Z318	N	ELEMENTO STORICO PUNTUALE NEL CENTRO STORICO	SINGOLO ELEMENTO STORICO PUNTUALE NON VINCOLATO	
Z320	N	ELEMENTO STORICO PUNTUALE NEL CENTRO STORICO – VINCOLATO	VINCOLO PUNTUALE MANUFATTO E SITO	
Z318	N	ELEMENTO STORICO PUNTUALE NEL CENTRO STORICO ISOLATO	SINGOLO ELEMENTO STORICO PUNTUALE NON VINCOLATO	
Z320	N	ELEMENTO STORICO PUNTUALE NEL CENTRO STORICO ISOLATO – VINCOLATO	VINCOLO PUNTUALE MANUFATTO E SITO	
A203	P	CENTRI STORICI: categoria di intervento restauro	INSEDIAMENTO STORICO-RESTAURO	
A204	P	CENTRI STORICI: categoria di intervento risanamento conservativo	INSEDIAMENTO STORICO-RISANAMENTO CONSERVATIVO	
A205	P	CENTRI STORICI: categoria di intervento ristrutturazione edilizia	INSEDIAMENTO STORICO-RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	
A208	P	CENTRI STORICI: categoria di intervento demolizione	INSEDIAMENTO STORICO-DEMOLIZIONE	
A404	P	CENTRI STORICI: SPAZIO PRIVATO DEGLI EDIFICI	INSEDIAMENTO STORICO-SPAZI DI PERTINENZA	 RESTAURO  RISANAMENTO  RISTRUTTURAZIONE
A407	L	FRONTE DI PREGIO	FRONTE DI PREGIO	

A408	L	FRONTE DA RIQUALIFICARE UNITARIAMENTE	FRONTE DA RIQUALIFICARE	
C201	L	FRONTI CHE COSTITUISCONO ALLINEAMENTI CON VALORE DI INSIEME	ALLINEAMENTI OBBLIGATORI	

#### **ALTRÉ MODIFICHE CARTOGRAFICHE**

Il rilievo degli edifici oggetto della presente variante e la loro contemporanea digitalizzazione hanno evidenziato una serie di incongruenze cartografiche rispetto al territorio immediatamente a confine con la perimetrazione dei centri storici.

Le modifiche e gli adeguamenti apportati all'apparato cartografico del PRG in conseguenza a quanto sopra, sono descritte nella RELAZIONE "I. Modifiche al P.R.G. conseguenti la variante al Piano Regolatore Generale di Arco per la disciplina degli edifici ricompresi del centro storico di Arco e frazioni e degli edifici storici isolati" e nelle cartografie allegate Sin 1 e Sin 2.

## INDICE

PREMESSA.....	p. 3
INQUADRAMENTO E OBIETTIVI.....	p. 4
SCHEDA DEGLI EDIFICI RICOMOPRESI NEL CENTRO STORICO DI ARCO E FRAZIONI E DEGLI EDIFICI STORICI ISOLATI.....	p. 6
ANALISI DELLA CONSISTENZA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	p. 6
VALUTAZIONE DEGLI EDIFICI E DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO.....	p. 9
IL TEMA CONTEMPORANEO NEI CENTRI STORICI – SPUNTI.....	p. 16
AMBITI PARTICOLARI.....	p. 18
MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....	p. 20
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E CARTOGRAFIA – ALTRE MODIFICHE....	p. 22
CRITERI TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI PER I CENTRI STORICI.....	p. 25
MODIFICHE CARTOGRAFICHE.....	p. 27
METODOLOGIA DI LAVORO.....	p. 27
ALTRE MODIFICHE CARTOGRAFICHE.....	p. 31