



**RETTIFICA E ADEGUAMENTO  
DELLE PREVISIONI DEL PRG 2023  
art.44 della l.p. 15/2015**

**ESTRATTO DELLE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
RAFFRONT O**

Arco, lì gennaio 2023 – agosto 2023

Il funzionario  
dott. urb. Nadia Marzari

Il dirigente dell'area tecnica  
arch. Carmelo Capizzi

*Allegato alla deliberazione del Consiglio comunale n. 6 di data 28/02/2023*

*Modificata in seguito alla nota di richiesta chiarimenti e integrazioni del Servizio Urbanistica e Tutela del  
Paesaggio - prot. n.12843 del 09/05/2023.*

## Legenda

- Testo eliminato
- Testo aggiunto

Modifiche a seguito richiesta chiarimenti e integrazioni Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio prot. n.12843 didata 09/05/2023.

- ~~Testo eliminato~~
- Testo aggiunto

NTA del PRG - Testo vigente	NTA del PRG - Testo rettifica/adequamento																
Artt. da 1 a 13 omissis...																	
<b>Art. 14 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ESTENSIVE (B3)</b>	<b>Art. 14 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ESTENSIVE (B3)</b>																
Commi da 1 a 4 ... omissis...	Commi da 1 a 4 ... omissis...																
<p>5. Sugli edifici esistenti alla data 24.07.1997, con destinazioni d'uso conformi alle norme di zona, in alternativa a quanto previsto al comma 3, sono ammessi i seguenti interventi, a condizione che l'intervento preveda la riqualificazione formale dell'intero fabbricato.</p> <p>a) La ristrutturazione di cui all'art. 77 comma 1 lett. e) punto 3) della LP 15/2015 con ampliamento della SUN nel rispetto dei parametri riportati in tabella. L'aumento della SUN non può comunque superare i 180 mq.</p> <table border="1"> <tr> <th>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)</th><th>Ampliamento della SUN esistente</th></tr> <tr> <td>inferiore a 0,60 mq/mq</td><td>15%</td></tr> <tr> <td>compreso tra 0,60 mq e 0,75 mq/mq</td><td>10%</td></tr> <tr> <td>superiore a 0,75 mq/mq</td><td>5%</td></tr> </table> <p>b) <b>L'ampliamento può prevedere anche la sopraelevazione del fabbricato fino a raggiungere l'altezza massima del fronte prescritta al comma 4.</b></p> <p>Per gli edifici, o parti di essi, esistenti alla data 24.07.1997, a uno o due piani abitabili fuori terra, in presenza di un sottotetto esistente o di un ultimo piano abitabile direttamente a contatto con la copertura, in alternativa all'ampliamento di cui alla lettera a), è ammessa la sopraelevazione, una tantum, sul sedime esistente, per la realizzazione di un piano mansardato, fino al raggiungimento dell'altezza perimetrale interna di ml. 2,20, misurata dall'estradosso del solaio del sottotetto esistente all'intradosso del tavolato o del solaio di copertura senza tenere conto degli elementi strutturali emergenti.</p> <p>La sopraelevazione di cui al presente comma risulta ammessa a condizione che le realtà immobiliari oggetto di richiesta abilitativa edilizia non siano state interessate, anche parzialmente, da trasferimenti/asservimenti della capacità edificatoria e/o di altri indici stereometrici.</p> <p>L'intervento in questione potrà determinare il superamento dell'indice di utilizzazione fondiaria [Uf] e dell'altezza massima del fronte [m] prescritti al comma 4. Tale intervento è ammesso esclusivamente per ricavare o migliorare unità abitative e preclude la possibilità di realizzare ulteriori ampliamenti previsti dalla norma.</p> <p>La sopraelevazione di cui al presente comma trova attuazione anche qualora l'edificio esistente alla data del 24.07.1997 sia stato interessato da interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, anche volti all'ampliamento volumetrico, purché gli stessi siano stati regolarmente concessionati o autorizzati antecedentemente alla data del 28.06.2007.</p>	Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	Ampliamento della SUN esistente	inferiore a 0,60 mq/mq	15%	compreso tra 0,60 mq e 0,75 mq/mq	10%	superiore a 0,75 mq/mq	5%	<p>5. Sugli edifici esistenti alla data 24.07.1997, con destinazioni d'uso conformi alle norme di zona, in alternativa a quanto previsto al comma 3, sono ammessi i seguenti interventi, a condizione che l'intervento preveda la riqualificazione formale dell'intero fabbricato.</p> <p>a) La ristrutturazione di cui all'art. 77 comma 1 lett. e) punto 3) della LP 15/2015 con ampliamento della SUN nel rispetto dei parametri riportati in tabella. L'aumento della SUN non può comunque superare i 180 mq.</p> <table border="1"> <tr> <th>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)</th><th>Ampliamento della SUN esistente</th></tr> <tr> <td>inferiore a 0,60 mq/mq</td><td>15%</td></tr> <tr> <td>compreso tra 0,60 mq e 0,75 mq/mq</td><td>10%</td></tr> <tr> <td>superiore a 0,75 mq/mq</td><td>5%</td></tr> </table> <p><b>L'ampliamento può prevedere anche la sopraelevazione del fabbricato fino a raggiungere l'altezza massima del fronte prescritta al comma 4.</b></p> <p>b) Per gli edifici, o parti di essi, esistenti alla data 24.07.1997, a uno o due piani abitabili fuori terra, in presenza di un sottotetto esistente o di un ultimo piano abitabile direttamente a contatto con la copertura, in alternativa all'ampliamento di cui alla lettera a), è ammessa la sopraelevazione, una tantum, sul sedime esistente, per la realizzazione di un piano mansardato, fino al raggiungimento dell'altezza perimetrale interna di ml. 2,20, misurata dall'estradosso del solaio del sottotetto esistente all'intradosso del tavolato o del solaio di copertura senza tenere conto degli elementi strutturali emergenti.</p> <p>La sopraelevazione di cui al presente comma risulta ammessa a condizione che le realtà immobiliari oggetto di richiesta abilitativa edilizia non siano state interessate, anche parzialmente, da trasferimenti/asservimenti della capacità edificatoria e/o di altri indici stereometrici.</p> <p>L'intervento in questione potrà determinare il superamento dell'indice di utilizzazione fondiaria [Uf] e dell'altezza massima del fronte [m] prescritti al comma 4.</p> <p>Tale intervento è ammesso esclusivamente per ricavare o migliorare unità abitative e preclude la possibilità di realizzare ulteriori ampliamenti previsti dalla norma.</p> <p>La sopraelevazione di cui al presente comma trova attuazione anche qualora l'edificio esistente alla data del 24.07.1997 sia stato interessato da interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, anche volti all'ampliamento volumetrico, purché gli stessi siano stati regolarmente concessionati o autorizzati antecedentemente alla data del 28.06.2007.</p>	Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	Ampliamento della SUN esistente	inferiore a 0,60 mq/mq	15%	compreso tra 0,60 mq e 0,75 mq/mq	10%	superiore a 0,75 mq/mq	5%
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	Ampliamento della SUN esistente																
inferiore a 0,60 mq/mq	15%																
compreso tra 0,60 mq e 0,75 mq/mq	10%																
superiore a 0,75 mq/mq	5%																
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	Ampliamento della SUN esistente																
inferiore a 0,60 mq/mq	15%																
compreso tra 0,60 mq e 0,75 mq/mq	10%																
superiore a 0,75 mq/mq	5%																

Artt. da 15 a 20 omissis...																									
<b>Art. 21 AREE PER ATTIVITÀ COMMERCIALI</b>	<b>Art. 21 AREE PER ATTIVITÀ COMMERCIALI</b>																								
Commi da 1 a 4 ...omissis....	Commi da 1 a 4 ...omissis....																								
<p>5. Gli interventi edificatori di cui al comma 4, ad esclusione degli interventi di ampliamento della SUN che non modificano il volume urbanistico esistente per i quali è necessario il rispetto dei soli parametri "Rapporto di copertura (Rc)" e "Altezza massima dell'edificio (Hp)", devono rispettare i seguenti parametri:</p> <table> <tr> <td>Lotto minimo [mq]</td><td>1.500 mq</td></tr> <tr> <td>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) [mq/mq]</td><td>0,60 mq/mq</td></tr> <tr> <td>Rapporto di copertura (Rc) [mq/mq]</td><td>35%</td></tr> <tr> <td>Indice di permeabilità (Ip) [mq/mq]</td><td>0,10 mq/mq</td></tr> <tr> <td>Altezza massima dell'edificio (Hp) [n. piani]</td><td>4 piani</td></tr> <tr> <td>Altezza massima del fronte [m]</td><td>12,50 m</td></tr> </table>	Lotto minimo [mq]	1.500 mq	Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) [mq/mq]	0,60 mq/mq	Rapporto di copertura (Rc) [mq/mq]	35%	Indice di permeabilità (Ip) [mq/mq]	0,10 mq/mq	Altezza massima dell'edificio (Hp) [n. piani]	4 piani	Altezza massima del fronte [m]	12,50 m	<p>5. Gli interventi edificatori di cui al comma 4, ad esclusione degli interventi di ampliamento della SUN che non modificano il volume urbanistico esistente per i quali è necessario il rispetto dei soli parametri "Rapporto di copertura (Rc)" e "Altezza massima dell'edificio (Hp)", devono rispettare i seguenti parametri:</p> <table> <tr> <td>Lotto minimo [mq]</td><td>1.500 mq</td></tr> <tr> <td>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) [mq/mq]</td><td>0,60 mq/mq</td></tr> <tr> <td>Rapporto di copertura (Rc) [mq/mq]</td><td>35%</td></tr> <tr> <td>Indice di permeabilità (Ip) [mq/mq]</td><td>0,20 mq/mq</td></tr> <tr> <td>Altezza massima dell'edificio (Hp) [n. piani]</td><td>4 piani</td></tr> <tr> <td>Altezza massima del fronte [m]</td><td>12,50 m</td></tr> </table>	Lotto minimo [mq]	1.500 mq	Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) [mq/mq]	0,60 mq/mq	Rapporto di copertura (Rc) [mq/mq]	35%	Indice di permeabilità (Ip) [mq/mq]	0,20 mq/mq	Altezza massima dell'edificio (Hp) [n. piani]	4 piani	Altezza massima del fronte [m]	12,50 m
Lotto minimo [mq]	1.500 mq																								
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) [mq/mq]	0,60 mq/mq																								
Rapporto di copertura (Rc) [mq/mq]	35%																								
Indice di permeabilità (Ip) [mq/mq]	0,10 mq/mq																								
Altezza massima dell'edificio (Hp) [n. piani]	4 piani																								
Altezza massima del fronte [m]	12,50 m																								
Lotto minimo [mq]	1.500 mq																								
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) [mq/mq]	0,60 mq/mq																								
Rapporto di copertura (Rc) [mq/mq]	35%																								
Indice di permeabilità (Ip) [mq/mq]	0,20 mq/mq																								
Altezza massima dell'edificio (Hp) [n. piani]	4 piani																								
Altezza massima del fronte [m]	12,50 m																								
Commi da 6 a 7 ...omissis....	Commi da 6 a 7 ...omissis....																								
Artt. da 22 a 23 omissis...																									
<del>Art. 24 AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI INTERESSE PROVINCIALE</del>	<del>Art. 24 AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI INTERESSE PROVINCIALE</del>																								
<del>Commi da 1 a 7... omissis...</del>	<del>Commi da 1 a 7... omissis...</del>  <p>8. Con specifico riferimento all'area produttiva Patone Arco si dispone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>il corso d'acqua rio Patone va salvaguardato;</li> <li>l'utilizzo del demanio idrico provinciale è eventualmente soggetto a concessione ai sensi della L.P. 18/76;</li> <li>eventuali interventi in fascia di rispetto idraulico (10 m) devono essere autorizzati dal Servizio bacini Montani ai sensi della L.P. 18/76 e s.m. Ogni intervento nel settore più a monte dell'area in esame deve essere subordinato ad uno studio geologico specifico che analizzi la pericolosità da crolli rocciosi e la stabilità del versante; inoltre deve suggerire le opportune opere di protezione dalle criticità gravanti su questo settore;</li> <li>si raccomanda particolare attenzione alle aree interessate da penalità ai sensi della Carta di sintesi della pericolosità;</li> </ul> <p>richiama l'art. 14 indicazione puntuale P-PR1 delle norme del PSAP (piano territoriale della comunità piano stralcio delle aree produttive);</p>																								
<b>Art. 25 AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI INTERESSE LOCALE</b>	<b>Art. 25 AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI INTERESSE LOCALE</b>																								
Commi da 1 a 5... omissis...	<p>Commi da 1 a 5... omissis...</p> <p>6. Con specifico riferimento alle aree della zona produttiva Linfano, ricomprese fra la SP. 118 (via Aldo Moro) e la SR. 249 (via Linfano), fino al confine con le proprietà Arcese trasporti s.p.a. e Arconvert, si raccomanda, nel caso di interventi, di porre particolare attenzione ai due rii, a tratti coperti;</p> <p>7. Con specifico riferimento alle aree della zona produttiva Ceole, ricomprese fra Via delle Grazie e via Fornaci, fino al confine con le aree agricole, si dispone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>l'utilizzo del demanio è soggetto a concessione, ai sensi</li> </ul>																								

	<p>della L.P. 18/76;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>l'area intercetta un tratto coperto di corso d'acqua del quale tenere conto in caso di interventi; eventuali progetti sull'area che prevedano demolizione e ricostruzione degli edifici, devono prevedere di riportare a cielo aperto il tratto coperto di corso d'acqua che interessa l'area;</li> <li>eventuali interventi in fascia di rispetto idraulico (10 m) devono essere autorizzati dal Servizio provinciale competente ai sensi della L.P. 18/76 e s.m.;</li> <li>si raccomanda particolare attenzione alle aree interessate da penalità ai sensi della Carta di sintesi della pericolosità.</li> </ul> <p>Con specifico riferimento alle aree produttive in località Cretaccio e Fornaci, si richiama l'art. 14 - indicazioni puntuali L-6 e L 7A - delle norme del PSAP (piano territoriale della comunità - piano stralcio delle aree produttive).</p>
Artt. da 26 a 35 omissis...	
	<b>Art. 35 bis HUB ALTO GARDA</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>L'area di interscambio modale di progetto, descritta come Hub Alto Garda, è una previsione di carattere sovralocale principale, prevista nel piano stralcio della mobilità al Piano territoriale della comunità e che riveste una valenza conformativa per i PRG comunali, ed è disciplinata ai sensi dell'art. 3 delle norme del PSM.</li> <li>Il polo intermodale denominato Hub Alto Garda è a servizio dell'intero territorio della Comunità e ha lo scopo di consentire lo scambio di merci e persone, l'interscambio tra mezzi di trasporto privati e mezzi di trasporto pubblico su gomma, su ferro e acqua. Il polo intermodale deve inoltre prevedere connessioni al sistema ciclabile e pedonale.</li> <li>In un primo tempo, per l'Hub Alto Garda, sono previste le seguenti funzioni: <ol style="list-style-type: none"> <li>punto di arrivo del "collegamento viario Passo S. Giovanni-Cretaccio";</li> <li>stazione autocorriere e autobus;</li> <li>parcheggi;</li> <li>servizi di carsharing e bikesharing;</li> <li>punto informativo turistico;</li> <li>bar ristorante rivendita di giornali;</li> <li>altre eventuali funzioni legate all'implementazione dell'intermodalità.</li> </ol> </li> <li>In un secondo tempo, a collegamento ferroviario realizzato, l'hub sarà implementato con le seguenti funzioni: <ol style="list-style-type: none"> <li>stazione ferroviaria comprensiva di terminal merci;</li> <li>servizi per l'intermodalità ferro/gomma.</li> </ol> </li> <li>La progettazione dell'Hub Alto Garda deve considerare una struttura prevalentemente interrata a vari livelli finalizzata all'inserimento ambientale attraverso forme di mediazione con il paesaggio. I lati rivolti verso la campagna devono essere trattati come bordi filtro atti a schermare visivamente, attraverso l'impiego di facciate e coperture verdi, l'hub e la zona industriale; è infatti indispensabile togliere, mitigare l'attuale forte contrasto tra queste aree e il territorio, il paesaggio e l'intorno agricolo."</li> </ol>
Artt. da 36 a 60 omissis...	
<b>Art. 61 AREE DI PROTEZIONE DEI CONTESTI PAESAGGISTICI</b>	<b>Art. 61 AREE DI PROTEZIONE DEI CONTESTI PAESAGGISTICI</b>
1. Sono aree poste a tutela di quei contesti ambientali,	1. Sono aree poste a tutela di quei contesti ambientali,

<p>caratterizzati da singolari peculiarità paesaggistiche, che richiedono di essere tutelati per il ruolo che assumono nell'immagine complessiva del luogo (biotopo, ulivaia, lecceto, ecc.).</p> <p>2. In queste aree sono vietate nuove edificazioni.</p> <p>3. Per gli edifici esistenti valgono le norme di zona.</p> <p>4. e destinazioni d'uso ammesse sono quelle consentite dalle singole norme di zona fatta eccezione per le eventuali possibilità di incremento della superficie utile netta (SUN) che nello specifico devono intendersi non applicabili. Resta valido il ricorso alle agevolazioni urbanistiche di cui alle disposizioni provinciali e/o sovraordinate in materia di incentivazione dell'edilizia sostenibile.</p> <p>5. Il comma 4 non si applica con riferimento agli edifici classificati come manufatti isolati del centro storico e quelli classificati come edifici del patrimonio edilizio montano, per i quali valgono le prescrizioni contenute nelle specifiche schede di rilevazione.</p> <p>6. Le recinzioni sono vietate, per particolari esigenze possono essere autorizzate quelle che presentano la tipica tipologia tradizionale. Quelle esistenti in pietra locale a vista devono essere conservate e, qualora si presentino parzialmente crollate o pericolanti, devono essere ripristinate.</p> <p>7. In deroga a quanto previsto dall'articolo 4, comma 6, nell'ambito delle aree agricole E1, E2 ed E3 è ammessa la realizzazione delle strutture di cui all'art. 37, commi <del>5, 6 e 7</del> delle presenti norme.</p>	<p>caratterizzati da singolari peculiarità paesaggistiche, che richiedono di essere tutelati per il ruolo che assumono nell'immagine complessiva del luogo (biotopo, ulivaia, lecceto, ecc.).</p> <p>2. In queste aree sono vietate nuove edificazioni.</p> <p>3. Per gli edifici esistenti valgono le norme di zona.</p> <p>4. e destinazioni d'uso ammesse sono quelle consentite dalle singole norme di zona fatta eccezione per le eventuali possibilità di incremento della superficie utile netta (SUN) che nello specifico devono intendersi non applicabili. Resta valido il ricorso alle agevolazioni urbanistiche di cui alle disposizioni provinciali e/o sovraordinate in materia di incentivazione dell'edilizia sostenibile.</p> <p>5. Il comma 4 non si applica con riferimento agli edifici classificati come manufatti isolati del centro storico e quelli classificati come edifici del patrimonio edilizio montano, per i quali valgono le prescrizioni contenute nelle specifiche schede di rilevazione.</p> <p>6. Le recinzioni sono vietate, per particolari esigenze possono essere autorizzate quelle che presentano la tipica tipologia tradizionale. Quelle esistenti in pietra locale a vista devono essere conservate e, qualora si presentino parzialmente crollate o pericolanti, devono essere ripristinate.</p> <p>7. In deroga a quanto previsto dall'articolo 4, comma 6, nell'ambito delle aree agricole E1, E2 ed E3 è ammessa la realizzazione delle strutture di cui all'art. 37, commi <b>3b, 13 e 14</b> delle presenti norme.</p>
<b>ART. 61 bis AREA DI PROTEZIONE DEI CENTRI STORICI</b>	<b>ART. 61 bis AREA DI PROTEZIONE DEI CENTRI STORICI</b>
<p>1. Sono aree poste a tutela di quei fabbricati singoli o riuniti in complessi, che, per il loro valore storico e culturale, richiedono una salvaguardia più ampia, comprendente anche il territorio circostante, con cui si sono storicamente relazionati.</p> <p>2. In queste aree sono vietate nuove edificazioni.</p> <p>3. Per gli edifici esistenti valgono le norme di zona. Per gli edifici classificati come manufatti isolati del centro storico e quelli classificati come edifici del patrimonio edilizio montano, valgono le prescrizioni contenute nelle specifiche schede di rilevazione.</p> <p>4. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle consentite dalle singole norme di zona.</p> <p>5. In deroga a quanto previsto dall'articolo 4, comma 6, nell'ambito delle aree agricole E1, E2 ed E3 è ammessa la realizzazione delle strutture di cui all'art. 37, commi <del>5, 6 e 7</del> delle presenti norme.</p>	<p>1. Sono aree poste a tutela di quei fabbricati singoli o riuniti in complessi, che, per il loro valore storico e culturale, richiedono una salvaguardia più ampia, comprendente anche il territorio circostante, con cui si sono storicamente relazionati.</p> <p>2. In queste aree sono vietate nuove edificazioni.</p> <p>3. Per gli edifici esistenti valgono le norme di zona. Per gli edifici classificati come manufatti isolati del centro storico e quelli classificati come edifici del patrimonio edilizio montano, valgono le prescrizioni contenute nelle specifiche schede di rilevazione.</p> <p>4. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle consentite dalle singole norme di zona.</p> <p>5. In deroga a quanto previsto dall'articolo 4, comma 6, nell'ambito delle aree agricole E1, E2 ed E3 è ammessa la realizzazione delle strutture di cui all'art. 37, commi <b>3b, 13 e 14</b> delle presenti norme.</p>
Artt. da 61 ter a 89 omissis...	