



VARIANTE N.1

AL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

DI CHIARANO – RU N° 22

NORME DI ATTUAZIONE

Testo approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 10 di data 23 febbraio 2010 e aggiornato con “Variante n.1 al piano di riqualificazione urbana di Chiarano (RU n. 22) con effetto di Variante al Piano Regolatore Generale (PRG) di Arco”

Arco, lì dicembre 2021 – maggio 2022

Il progettista
arch. Franco Bresciani

Il funzionario
dott. urb. Nadia Marzari

Allegato alla deliberazione del Consiglio comunale n. _____ di data _____

INDICE NORME DI ATTUAZIONE

ART. 1 ATTUAZIONE DEL PIANO.

ART. 2 NORMATIVA DI RIFERIMENTO.

ART. 3 INDIVIDUAZIONE COMPARTI, INDICI URBANISTICI E TIPOLOGIE COSTRUTTIVE.

ART. 4 VINCOLI PROGETTUALI

ART. 5 ASPETTI TIPOLOGICI PROGETTUALI DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DELLE OPERE URBANIZZATIVE.

ART. 6 CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEL CRONOPROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE URBANIZZATIVE.

ART 7 DISCIPLINA DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI

(art.9, comma 5 della legge 24 marzo 1989, n.122 – legge Toniolli)

- Natura dei parcheggi;
- Tempi connessi alla realizzazione
- Ambito di pertinenza e requisiti richiesti per l'acquisto dei parcheggi
- Caratteristiche del vincolo di pertinenzialità
- Interventi di surroga dell'Amministrazione

ART. 1 ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano di Riqualificazione Urbana, redatto ai sensi dell'articolo 88 bis delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale del Comune di Arco, si attua mediante una convenzione tra il Comune di Arco e la ERIM srl che regola, oltre alla riqualificazione del plesso ospedaliero-assistenziale Casa di Cura Eremo di Arco, la realizzazione di una serie coordinata di opere pubbliche a servizio del territorio in trasformazione.

Le opere previste dal RU sono puntualmente descritte al successivo articolo 2 nei seguenti comparti:

- Comparti A B C sono riferiti ad opere pubbliche a servizio del territorio
- Comparto D è riferito alla riqualificazione del plesso ospedaliero.

ART. 2 NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Per quanto non espressamente richiamato nelle presenti norme si fa riferimento alle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale entrato in vigore il 5 gennaio 2000 così come modificate dall'entrata in vigore dalla variante n,7 avvenuta in data 13 febbraio 2008 e al vigente Regolamento Edilizio e di Igiene.

ART. 3 INDIVIDUAZIONE COMPARTI, INDICI URBANISTICI E TIPOLOGIE COSTRUTTIVE

Il piano di Riqualificazione Urbana si attua mediante la suddivisione nei seguenti comparti

COMPARTO A - per la sosta:

Individuato ad est del compendio è destinato alla sosta. In questo comparto è prevista la realizzazione di un nuovo parcheggio in superficie, in parte a destinazione pubblica e privato nel medesimo comparto potrà inoltre trovare realizzazione un parcheggio privato interrato, esteso all'intero ambito, fermo restando che almeno 20 (venti) stalli dovranno essere contraddistinti dal vincolo di pertinenzialità di cui all'art. 9, comma 5 della legge 24 marzo 1989 (Legge Tognoli), secondo le specifiche disposizioni contenute nelle norme di attuazione del piano a fini generali. L'accesso carrabile al comparto è previsto dalla viabilità pubblica di via S. Marcello mentre la struttura sarà collegata con percorsi pedonali sia a via S. Marcello che a via Carducci.

DESTINAZIONE D'USO : Parcheggio di superficie di almeno 1.500mq. a destinazione pubblica e privata nella restante parte; nel medesimo comparto potrà inoltre trovare realizzazione un

parcheggio privato interrato, esteso all'intero ambito, fermo restando che almeno 20 (venti) stalli dovranno essere contraddistinti dal vincolo di pertinenzialità.

SUPERFICIE: MQ. 2.133

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA ED ARCHITETTONICA:

spazi di percorso e manovra in asfalto con trattamento delle zone non soggette a traffico con verde inerbito o alberato. Definizione dei percorsi pedonali con materiali diversificati rispetto a quelli veicolari o contraddistinti dal vincolo di pertinenzialità

Spazi interrati con ventilazione naturale tramite bocche di lupo e cavedi areati. Recinzioni in rete metallica montata su muretti in cls a vista accoppiata con essenze sempreverdi di mascheramento.

COMPARTO B – infrastrutturale- viario:

Il comparto comprende le infrastrutture e la viabilità dell'intero compendio. In tale ambito è prevista la riqualificazione dello spazio collocato in corrispondenza dell'incrocio fra via XXI Aprile e via S. Marcello (comparto B1), la realizzazione di un nuovo collegamento viario tra il centro storico di Chiarano e via Capitelli (comparto B2) e di un nuovo tratto viabilistico di accesso al nuovo parcheggio di cui al comparto A (comparto B3).

SUPERFICIE: MQ. 2.394

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA ED ARCHITETTONICA:

Tutti gli spazi viabilistici saranno realizzati in conformità ai criteri stabiliti dal Codice della strada; essi saranno pavimentati in asfalto con cordonate in pietra, canalette e raccordi delle acque meteoriche in cls. I percorsi pedonali saranno separati da quelli veicolari con opportuni elementi di distinzione e separazione quali cordonale, binderi, pavimentazioni differenziate ecc.

Gli spazi di congiunzione tra questi elementi saranno trattati a verde inerbito in modo da garantire la massima visibilità in fase di transito e manovra. Nei tratti affiancati agli edifici saranno previsti, per quanto possibile, elementi di mascheramento costituiti da siepi ed essenze sempreverdi.

Lo spazio urbano che si crea dalla cessione di parte del terreno a nord di Eremo e dalla chiusura di via XXI aprile sarà trattato con pavimentazioni in pietra in modo da identificarlo come spazio urbano.

COMPARTO C – verde pubblico chiesa di S. Marcello:

Il comparto individua il verde pubblico Chiesa di S. Marcello. In tale ambito è prevista la riqualificazione e riorganizzazione del parcheggio pubblico esistente, la dismissione del tratto terminale di via S. Marcello e la riqualificazione di questo spazio nonché delle attuali pertinenze

della chiesa a verde e passaggio ciclo-pedonale, prevedendo un raccordo con il marciapiede esistente su via Capitelli;

SUPERFICIE: MQ. 2.053

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA ED ARCHITETTONICA:

Ricomposizione dell'area antistante la chiesa di S.Marcello con un sistema di pavimentazioni lapidee inserite in aree trattate a verde con la finalità di valorizzare la presenza architettonica della chiesa. Creazione di percorsi pedonali di raccordo sia con i marciapiedi esistenti che quelli creati ex novo, tutti questi spazi saranno pavimentati e connotati in modo da renderli chiaramente identificabili all'uso esclusivamente pedonale. La zona di parcheggio e collegamento con il condominio Arco fiori avrà le attuali caratteristiche formali: sarà realizzata con grigliato inerbito nelle zone di sosta ed asfalto nelle zone di percorso. Sarà integrato l'accesso al piazzale del condominio con una nuova rampa in cls ed asfalto sul lato nord in corrispondenza del percorso B3

COMPARTO D – riqualificazione del plesso ospedaliero-assistenziale:

Il comparto individua l'ambito di riqualificazione del plesso ospedaliero-assistenziale, in cui è prevista l'unificazione delle zone assistenziali private interessanti l'attuale struttura ospedaliera e le zone di nuova espansione poste ad Est dell'istituto assistenziale, ricomprendendo i sedimi dei manufatti interrati esistenti ubicati alle pendici del "dosso di Romarzollo", con attribuzione della destinazione a servizi assistenziali anche ad un tratto di via XXI Aprile. Sono previste destinazioni a servizi assistenziali tra cui si annoverano le funzioni strettamente ospedaliere, la predisposizione di nuovi servizi ambulatoriali accreditati, laboratori d'analisi e più in generale tutte le funzioni accessorie direttamente e indirettamente connesse con l'attività assistenziale quali: palestre, servizi per l'attività motoria, presidi di corollario di valenza terziaria, ecc..

SUPERFICIE: MQ. 11.360

INDICI URBANISTICI: rapporto di copertura (Rc) massimo 45%
altezza massima del fronte (m) m. 12,50
altezza massima dell'edificio (Hp) – n. piani: 4 piani
distanze da strade confini edifici vd. Art.5 N.A: del PRG di Arco
demolizioni e ricostruzioni vd. Art.5 N.A: del PRG di Arco
dotazione di parcheggi vd art. 9 del Prg di Arco
indice di permeabilità (Ip) minimo 0,40 mq/mq

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA ED ARCHITETTONICA:

L'edificio nuovo sarà posto in continuità funzionale con quello esistente e sarà connotato dalla rilettura degli elementi compositivi di quest'ultimo e da una particolare attenzione ai criteri di sostenibilità energetica ed architettonica. Altro elemento di attenzione sarà la qualificazione degli spazi verdi e di parcheggio in modo da ricreare il concetto di parco che è presente in gran parte degli edifici presenti lungo via Capitelli; a tale scopo la superficie permeabile residua del lotto edificato con il nuovo fabbricato dovrà essere sistemata a verde e piantumata con essenze arboree ed arbustive, con un minimo di n°1 alberatura d'alto fusto per ogni 100 mq. di superficie permeabile. Particolare cura sarà posta nei percorsi di accesso e recesso dalla clinica sia in relazione alla viabilità urbana che al contesto dell'abitato di Chiarano.

Fermo restando il mantenimento della quota di riferimento +86,96, approvata con la variante n.1 al Piano di riqualificazione urbana di Chiarano (RU n.22), quale quota zero individuante la linea di spiccat per l'edificazione, previa valutazione ed assenso della Commissione edilizia comunale, sono ammessi e consentiti scavi e riporti di terra, realizzazione di terrapieni e modifiche morfologiche del terreno, funzionali ad assecondare esigenze tecnico-costruttive e strategie architettoniche dirette a mitigare l'inserimento dell'edificazione nel contesto paesaggistico. Allo scopo di cui sopra dovrà essere presentata una progettazione integrale e coordinata dell'edificio e delle sistemazioni esterne, accompagnata da uno studio specifico e di dettagliato degli spazi esterni e del verde, soggetta al rilascio di un titolo edilizio unitario.

ART. 4 VINCOLI PROGETTUALI

L'impianto complessivo del piano di Riqualificazione Urbana, va rispettato in sede di progettazione di massima ed esecutiva.

Fatto salvo l'impianto urbanistico complessivo previsto dal piano, sono ammesse, senza dar corso alla preventiva variante al piano attuativo stesso, le seguenti variazioni:

COMPARTI A, B e C:

- a1) modifica del sedime stradale del nuovo collegamento viario tra il centro storico di Chiarano e via Capitelli;
- a2) revisione della soluzione progettuale concernente lo sviluppo del nuovo svincolo su via Capitelli;
- a3) ridefinizione delle tipologie dei materiali da impiegarsi negli interventi di riqualificazione degli spazi urbani;

- a4) introduzione di arredi urbani, piccoli fabbricati per la fruizione e la manutenzione del verde, chioschi, organismi di pubblica utilità e convenienza a corredo delle funzioni ammesse;
- a5) riordino e modifica del numero e degli spazi per la sosta;
modifica della collocazione e della tipologia delle alberature, arredi e similari;
- a6) modifica dei percorsi ciclopeditoni e della tipologia dei materiali previsti;
- a7) modifiche del tracciato e delle caratteristiche del percorso di accesso e uscita dal Condominio Arcofiori e della disposizione dei parcheggi;
- a8) modifiche del tracciato e delle caratteristiche del percorso carraio di accesso e uscita dal Condominio Arcofiori e della disposizione dei parcheggi, nonché della localizzazione e della conformazione del punto di accesso/recesso secondario, individuato in corrispondenza del comparto B3, e del filtro verde esterno confinante¹.

COMPARTO D:

- b1) modifiche agli accessi a, alla posizione ed alla dimensione delle rampe carrabili e dei locali interrati, mantenendo gli accessi alla struttura dalla viabilità pubblica sul lato sud del lotto;
- b2) leggere modifiche, in funzione di una migliore distribuzione planimetrica degli edifici, della viabilità interna, delle aree destinate a parcheggio, degli accessi agli edifici, dei percorsi pedonali e veicolari interni;
- b3) lievi spostamenti in tutte le direzioni del piano orizzontale degli edifici stessi e relativa conseguente variazione della quota d'imposta in relazione all'andamento naturale del terreno;
- b4) modifiche nella forma e dimensioni del perimetro dell'area di sedime degli edifici, nel limite del 20% in più dei valori riportati negli elaborati di piano, fatto salvo il rispetto del volume e delle altezze massime previste dal P.R.G., senza limitazioni per quanto attiene eventuali decrementi posto che l'intervento potrà realizzarsi anche per comparti successivi;

La commissione edilizia comunale sarà comunque chiamata a valutare la congruità delle soluzioni progettuali ed estetiche presentate in rapporto alle indicazioni ed agli obiettivi del piano **a** di Riqualificazione Urbana, nell'intento di garantire un'armonica articolazione compositiva dei singoli interventi o loro varianti.

¹ punto modificato a seguito del recepimento di alcune delle osservazioni pervenute durante il periodo di deposito intercorso tra la fase di adozione e approvazione del piano attuativo in questione.

ART. 5 ASPETTI TIPOLOGICO-PROGETTUALI DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE OPERE URBANIZZATIVE

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere eseguite sulla scorta del progetto preliminare redatto in collaborazione con l'arch. Franco Bresciani di Riva del Garda, fermo restando le seguenti condizioni tipologico-progettuali:

COMPARTO A - per la sosta:

- a1) la realizzazione del parcheggio non dovrà comportare eccessivi movimenti terra;
- a2) la quota parte destinata a parcheggio pubblico di superficie dovrà possibilmente trovare collocazione nello spazio nella zona più prossima al nuovo plesso scolastico;
- a3) l'ambito pubblico dovrà inoltre risultare il più possibile accorpato e caratterizzato da una connessione immediata con il comparto B3;
- a4) le urbanizzazioni contemplate nel presente comparto dovranno comprendere anche le predisposizioni edilizie funzionali all'illuminazione pubblica, ad esclusione delle armature e corpi illuminanti.

COMPARTO B – infrastrutturale- viario:

- b1) la realizzazione delle opere urbanizzative contemplate nell'ambito dei comparti B1, B2 e B3 non dovrà comportare eccessivi movimenti terra e dovrà avvenire con particolare riguardo al rispetto degli elementi caratterizzanti il contesto storico circostante;
- b2) la scelta dei materiali per la realizzazione della nuova piazza, prevista nell'ambito del comparto B1, nonché dei collegamenti pedonali, individuati all'interno dei comparti B2 e B3, dovrà avvenire nel rispetto dei Criteri tipologici e costruttivi per i centri storici del P.R.G., quindi mediante l'utilizzo esclusivo delle seguenti tipologie: *“lastre di pietra calcarea sbazzata, lastre, selciato, cubetti in pietra locale, acciottolato in sasso di fiume (“salesà”), ghiaino, erba”*;
- b3) le soluzioni bituminose sono ammesse esclusivamente con riferimento alla realizzazione delle sole sedi stradali destinate al transito veicolare e ciclabile;
- b4) le cordone poste a delimitazione della sede stradale e dei marciapiedi dovranno essere realizzate in pietra locale;
- b5) nel complesso la progettazione di questi spazi dovrà essere finalizzata alla riqualificazione dell'immagine urbana, tramite un'accurata scelta degli arredi ed un'attenta collocazione di alberature d'alto fusto, con essenze locali concordate con l'ufficio tecnico comunale;

- b6) le urbanizzazioni contemplate nel presente comparto dovranno comprendere anche le predisposizioni edilizie funzionali all'illuminazione pubblica, ad esclusione delle armature e corpi illuminanti.
- b7) per quanto reso possibile dalle circostanze morfologico-spaziali locali, il nuovo svincolo su via Capitelli dovrà essere sviluppato mediante rotatoria;

COMPARTO C – verde pubblico chiesa di S. Marcello:

- c1) gli interventi dovranno avvenire con particolare riguardo al rispetto degli elementi caratterizzanti il contesto storico circostante;
- c2) la scelta dei materiali dovrà essere condotta nel rispetto dei Criteri tipologici e costruttivi per i centri storici del P.R.G.;
- c3) le cordone poste a delimitazione della sede stradale e dei marciapiedi dovranno essere realizzate in pietra locale;
- c4) nel complesso la progettazione di questi spazi dovrà essere finalizzata alla riqualificazione dell'immagine urbana e alla ricomposizione degli spazi in questione mediante l'oculato impiego di un sistema di verde pubblico, un'accurata scelta degli arredi ed un'attenta collocazione di alberature d'alto fusto, con essenze locali concordate con l'ufficio tecnico comunale;
- c5) le urbanizzazioni contemplate nel presente comparto dovranno comprendere anche le predisposizioni edilizie funzionale all'illuminazione pubblica, ad esclusione delle armature e corpi illuminanti.

**ART. 6 CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEL CRONOPROGRAMMA PER LA
REALIZZAZIONE DELLE OPERE URBANIZZATIVE**

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate nel rispetto di un puntuale cronoprogramma da consegnarsi a cura della ditta lottizzante nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) le operazioni di cantiere non dovranno comportare la sospensione della viabilità tra via Capitelli e il centro storico di Chiarano per l'intera durata delle opere;
- b) la chiusura dei tratti viari interessati dalle opere urbanizzative dovrà limitarsi al tempo strettamente necessario per la realizzazione delle lavorazioni che trovano estensione sull'intero corpo stradale, fermo restando quanto evidenziato alla precedente lettera a);

- c) si dovranno garantire in termini preferenziali, a meno delle situazioni di cui alla lettera b), l'istituzione di sensi unici alternati disciplinanti la circolazione viabilistica locale;
- d) non saranno tollerate pause lavorative superiori a quelle previste dal contratto nazionale dei lavoratori edili, con esclusione dei giorni di andamento stagionale sfavorevole;
- e) le opere interessanti il tratto finale di via S. Marcello dovranno trovare svolgimento e realizzazione successivamente alla realizzazione della nuova viabilità ricompresa tra la chiesa e l'edificio ospedaliero;
- f) la realizzazione del parcheggio pubblico di superficie, comparto A, e la sistemazione del tratto stradale individuato nel comparto B3 dovranno trovare ultimazione in contemporanea.

ART.7 DISCIPLINA DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI

(all'art. 9, comma 5 della legge 24 marzo 1989, n. 122 – Legge Tognoli)

NATURA DEI PARCHEGGI

Nell'ambito del comparto A del piano di Riqualificazione Urbana potrà trovare realizzazione un parcheggio interrato sull'intero comparto fermo restando che almeno 20 (venti) stalli dovranno essere contraddistinti dal vincolo di pertinenzialità di cui all'art. 9, comma 5 della legge 24 marzo 1989 (Legge Tognoli) ed essere pertanto destinati ai residenti e/o proprietari di immobili nel centro storico di Chiarano.

I parcheggi in questione dovranno essere destinati esclusivamente al ricovero di automezzi, con l'esclusione tassativa di destinazioni diverse (per esempio laboratori, magazzini, depositi, ecc.).

TEMPI CONNESSI ALLA REALIZZAZIONE

I parcheggi di cui al precedente art. 3 devono trovare compiuta progettazione entro 2 (due) anni dalla sottoscrizione della presente convenzione.

Le opere finalizzate alla realizzazione dei parcheggi stessi dovranno trovare ultimazione entro 3 (tre) anni dallo scadere del termine di cui al comma precedente.

AMBITO DI PERTINENZA E REQUISITI RICHIESTI PER L'ACQUISTO DEI PARCHEGGI

L'acquisizione della proprietà degli stalli, di cui all'articolo precedente, dovrà essere formalizzata da soggetti proprietari di immobili che distano dal baricentro del parcheggio in esame non più di m. 300 (trecento) e che dimostrino di non avere in proprietà altri posti macchina nell'edificio nel quale è inserita la porzione materiale relativa all'abitazione e/o all'esercizio con destinazione diversa da quella residenziale in proprietà.

Qualora residuassero, allo scadere del sesto mese dall'ultimazione dell'intervento, posti auto in eccedenza rispetto agli acquisti da parte degli aventi diritto, di cui al comma precedente, la ditta lottizzante potrà alienare gli stalli invenduti a soggetti proprietari di immobili che distano dal baricentro del parcheggio in esame non più di m. 500 (cinquecento), già in possesso di posti macchina.

Per distanza si intende quella planimetrica misurata a partire dal baricentro del parcheggio in esame sino all'edificio nel quale è inserita la proprietà del singolo acquirente.

CARATTERISTICHE DEL VINCOLO DI PERTINENZIALITÀ

Dopo l'ultimazione delle strutture portanti e prima dell'emissione del relativo collaudo, la ditta lottizzante deve approvare un piano di divisione materiale dell'opera realizzata nel rispetto del vincolo di pertinenzialità di cui all'art. 9, comma 5 della legge 24 marzo 1989 (Legge Tognoli), costituente condominio delle superfici delle singole porzioni materiali del parcheggio interrato.

La ditta lottizzante dovrà successivamente cedere la proprietà dei parcheggi pertinenziali ai proprietari pro-tempore delle corrispondenti unità immobiliari di cui all'articolo precedente.

I singoli posti auto entro il termine massimo di un anno dalla conclusione delle opere di collaudo dovranno essere intavolati ai proprietari pro-tempore, di cui sopra, con l'impegno da parte di questi ultimi a non modificare l'intestazione tavolare, per garantire che il posto macchina segua le stesse vicende dell'immobile di cui risulta costituire pertinenza necessaria.

Ogni atto di trasferimento o cessione separata tra unità immobiliare di appartenenza e relativo posto auto risulta nullo ai sensi dell'art. 9, comma 5 della legge 24 marzo 1989 (Legge Tognoli).

INTERVENTO DI SURROGA DELL'AMMINISTRAZIONE

Trascorso un anno dall'emissione del collaudo delle opere, qualora si registri la presenza di parcheggi invenduti, l'Amministrazione darà corso alla pubblicazione di un avviso pubblico finalizzato all'individuazione di nuovi compratori fissando il prezzo di acquisto sulla scorta di una specifica valutazione tecnico-estimativa.

Qualora, a seguito dell'esperimento dell'avviso pubblico di cui sopra, residuassero ulteriori parcheggi rispetto alle richieste, l'Amministrazione comunale potrà svincolare la ditta lottizzante, limitatamente agli stalli rimasti invenduti, dal vincolo di pertinenzialità di cui all'art. 9, comma 5 della legge 24 marzo 1989 (Legge Tognoli).