



VARIANTE N.1
AL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
DI CHIARANO – RU N° 22

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Testo di raffronto

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

Il progettista
arch. Franco Bresciani

Il funzionario
dott. urb. Nadia Marzari

INDICE RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PREMESSE

1 – DESCRIZIONE DEL PIANO ~~A FINI GENERALI~~ DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

- 1.1 Inquadramento urbanistico
- 1.2 Inquadramento ambientale
- 1.3 Descrizione dell'intervento

2 – URBANIZZAZIONI ED ATTREZZATURA.

- 2.1 Opere di urbanizzazione primaria
- 2.2 Calcolo delle aree per attrezzature e servizi pubblici

3 - CONFORMITÀ ALLE NORME SPECIALI

- 3.1 Approvvigionamento idrico e scarichi fognari
- 3.2 Accessibilità (superamento delle barriere architettoniche)
- 3.3 Disciplina degli accessi e circolazione
- 3.4 Distacchi e distanze

4 – SPECIFICHE TECNICHE

5 – CRITERI ARCHITETTONICI DI PROGETTO DEL COMPARTO D

Legenda:

~~testo eliminato~~

testo aggiunto

1. INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

1.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il piano regolatore generale (P.R.G.) del Comune di Arco, entrato in vigore dal 5 gennaio 2000, così come modificato a seguito della variante n. 7 al P.R.G., entrata in vigore a partire dal 13 febbraio 2008, per l'area a Sud della frazione di Chiarano, posta attorno e nelle immediate vicinanze dell'attuale struttura ospedaliera Casa di Cura Eremo di Arco ~~s.r.l.~~, prevede la predisposizione di un piano ~~attuativo a fini generali~~ di **riqualificazione urbana** puntualmente disciplinato dall'art. 88 bis delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del P.R.G.;

1.2 INQUADRAMENTO AMBIENTALE

L'area d'intervento è caratterizzata da elementi ambientali peculiari del territorio arcense che si possono sintetizzare nella morfologia del terreno e nella varietà delle specie vegetali.

Il terreno ha come sua principale caratteristica l'andamento orografico segnato e definito dalla modificazione paesaggistica che si attua nel passaggio dal terreno pianeggiante della piana del Basso Sarca alle colline dell'olivaia di Romarzollo: in pochi metri si assiste infatti ad un evidente quanto graduale mutamento del paesaggio sia in termini di percezione che di fruizione: in questo delicato contesto di passaggio morfologico si inseriscono sia l'area progetto che l'abitato di Chiarano che svolge la funzione di cerniera edificata tra la pianura e la collina.

La vegetazione segna la modificazione del paesaggio tra l'ambiente urbanizzato della pianura e l'olivaia e bosco della collina sovrastante.

La vegetazione dei parchi e giardini delle ville di via Capitelli è fatta di essenze di pregio e di grandi dimensioni che sono cresciute contestualmente con l'urbanizzazione dei primi del 900.

In questo contesto si inserisce anche il comparto della casa di cura Eremo edificato agli inizi del secolo scorso e dotato di un parco che lo circonda su tutti i lati.

1.3 DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERVENTO

Il piano ~~attuativo a fini generali~~ di **riqualificazione urbana** n. 22 – Chiarano, concernente l'area a Sud della frazione di Chiarano, posta attorno e nelle immediate vicinanze dell'attuale struttura ospedaliera Casa di Cura Eremo di Arco si propone la riqualificazione urbana del contesto interessato tramite la riorganizzazione delle aree e della viabilità, nell'intento di definire un polo unitario per la struttura ospedaliera assistenziale, con la sdemanializzazione di un tratto di pubblica

via, nonché di creare un nuovo ampio parcheggio a servizio del nucleo storico e di migliorare l'assetto viario sia da un punto di vista della sicurezza che della valorizzazione degli spazi di aggregazione

L'edificazione all'interno del perimetro del piano ~~a fini generali~~ di riqualificazione urbana si svilupperà in quattro comparti funzionali, secondo le indicazioni riportate negli elaborati di progetto come di seguito sinteticamente indicato:

- a) comparto A per la sosta: in cui è prevista la realizzazione di un nuovo parcheggio in superficie, in parte a destinazione pubblica e privato 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 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;
- b) comparto B infrastrutturale-viario: in cui 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);
- c) comparto C verde pubblico-Chiesa di S. Marcello: in cui 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;
- d) comparto D per la 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.

Con la variante n.1 al Piano di riqualificazione urbana di Chiarano (RU n.22) è fissata la quota di riferimento +86,96, quale quota zero individuante la linea di spicco per l'edificazione all'interno del comparto D.

2. URBANIZZAZIONI E ATTREZZATURE

2.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Nell'ambito del disegno complessivo del piano ~~a-fini generali~~ di riqualificazione urbana, le opere di urbanizzazione primaria , risultano le seguenti:

- a) comparto A per la sosta: nuovo parcheggio in superficie nello spazio posto ad Est del nuovo plesso scolastico, a destinazione pubblica per una quota di almeno mq. 1.500, privato nella restante parte;
- b) comparto B infrastrutturale-viario:
 - b1) comparto B1: riqualificazione dello spazio della piazza che si viene a creare in corrispondenza dell'incrocio fra la via XXI Aprile e la via S. Marcello;
 - b2) comparto B2: nuovo collegamento viario tra il centro storico di Chiarano e via Capitelli, mediante l'allargamento di un tratto di via S. Marcello e la creazione di un nuovo svincolo sulla proprietà della Casa di Cura Eremo di Arco s.r.l., ubicato ad Est della chiesa di S. Marcello, assicurando la continuità del percorso ciclo-pedonale;
 - b3) comparto B3: viabilità di accesso al nuovo parcheggio posto ad Est del polo scolastico;
- c) comparto C verde pubblico-Chiesa di S. Marcello:
 - c1) dismissione del tratto terminale di via S. Marcello, in corrispondenza dell'innesto su via Capitelli, per destinarlo a verde e passaggio ciclo-pedonale, prevedendo un raccordo con il marciapiede esistente su via Capitelli;
 - c2) riqualificazione degli spazi prossimi alla Chiesa di S. Marcello ricomprendendo l'attuale sedime della via S. Marcello, gli spazi della chiesa e delle sue pertinenze mediante l'oculato impiego di un sistema di verde pubblico;
 - c3) riqualificazione e riorganizzazione del parcheggio esistente-;
- d) comparto D per la riqualificazione del plesso ospedaliero-assistenziale: impegno alla cessione gratuita di parte della p.ed. 545 c.c. lungo via Capitelli, previa realizzazione sull'area di una serie di opere al fine di rendere la stessa utilizzabile come fermata bus, dotata di tutti gli accorgimenti necessari per lo sbarriamento. Considerato che l'area in parola è esterna al piano di riqualificazione urbana, le opere da realizzare e le modalità di cessione saranno oggetto di convenzione tra il comune di Arco e il soggetto attuatore del comparto D.

2.2 CALCOLO DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

Il piano ~~a-fini generali~~ di riqualificazione urbana interessa le seguenti realtà (situazione al 2010):

- a) le pp.ffa. 2145/2, 2145/4 e 2145/5 c.c. Arco, p.f. 1390/1 c.c. di Romarzollo, di cui in cessione mq.2.355 e la p.ed. 507 c.c. Romarzollo, di cui in cessione mq. 840, di proprietà della Casa di Cura Eremo di Arco s.r.l.;
- b) la p.f. 2145/7 c.c. Arco, di proprietà della Casa di Cura Eremo di Arco s.r.l. in qualità di proprietario pro-tempore delle pp.ffa. 2145/4 e 2145/5 c.c. Arco di cui alla precedente lettera a);
- c) le pp.ffa. 1582, 1583/2, 1583/3, 3665/2, di cui in cessione mq.190, pp.ffa. 3717 e 3861 c.c. Romarzollo, , parte della p.f. 3703/1 c.c. Romarzollo, parte della p.f. 4293/2 , di cui in cessione mq.179, c.c. Arco, e parte della p.f. 4599 c.c. Arco, di cui in cessione mq. 13, di proprietà del Comune di Arco Beni demaniali;
- d) la p.f. 1583/1 c.c. Romarzollo, le pp.edd. 303 e 304 c.c. Romarzollo, di proprietà della Parrocchia di San Marcello, sede di Arco, frazione di Chiarano;
- e) parte della p.f. 1391 c.c. Romarzollo, e la p.ed. 1009 c.c. Romarzollo, di proprietà del Comune di Arco;
- f) parte della p.ed. 1008 c.c. Romarzollo, di cui in cessione mq. 52, di proprietà di più proprietari (parte comune di più porzioni materiali) – condominio Arcofiori;
- g) la p.ed. 547 c.c. Romarzollo, totalmente in cessione, per complessivi mq. 17, di proprietà della Elettrica Trentina per la distribuzione di energia elettrica s.p.a.;
- h) la p.f. 1581/2 c.c. Romarzollo, di cui in cessione mq. 106, di proprietà di Comai Giorgio e del Ristorante da Gianni di Negri Ivano e Paolo s.n.c.;
- i) parte della p.ed. 305/2 c.c. Romarzollo, di cui in cessione di mq. 147, di proprietà di Negri Ivano(pm.2) e del Ristorante da Gianni di Negri Ivano e Paolo s.n.c.(pm1).
- j) la p.ed.306/3 c.c. Romarzollo di cui in cessione mq. 29 di proprietà di Comai Stefania (pm.1) di Comai Giorgio (ppmm.2/4)

3 CONFORMITA' ALLE NORME REGOLAMENTARI

3.1 APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E SCARICHI FOGNATURE

Sia la clinica esistente che l'intera area di progetto sono collegate alla rete pubblica dell'acquedotto per la fornitura dell'acqua potabile ed alla rete fognaria per lo smaltimento delle acque reflue.

La previsione degli interventi in progetto ha valutato, in accordo con l'Ufficio Tecnico Acquedotto del Comune di Arco, di escludere la realizzazione di nuove condutture che sostituiscano o integrino le reti esistenti. Verranno invece realizzati i nuovi allacciamenti all'edificio ospedaliero.

Per quanto concerne le condutture di smaltimento delle acque nere esse rimarranno nelle attuali sedi senza subire né modificazioni del sedime o del livello.

La realizzazione dell'ampliamento della casa di cura sul tratto di terreno attualmente occupato dalla via XXI Aprile comporterà la creazione di una servitù per tollerare la presenza dell'acquedotto e dei condotti fognari al livello attuale che si trova abbondantemente al di sotto della quota ipotizzabile per la costruzione delle fondazioni dell'edificio.

Per quanto concerne la rete di smaltimento delle acque meteoriche che convoglierà le precipitazioni provenienti dai nuovi tratti stradali essa andrà a collegarsi con la rete comunale sita sotto via Capitelli.

Tutte le altre acque meteoriche sia provenienti dalle coperture che dai parcheggi, saranno gestite attraverso pozzi a dispersione opportunamente preceduti da disoleatori, ove necessario.

3.2 ACCESSIBILITÀ

(superamento barriere architettoniche)

Tutti gli interventi previsti dal programma di riqualificazione urbana prevedono l'abbattimento delle barriere architettoniche così come previsto dalla legislazione in materia.

In particolare la viabilità pubblica sarà sbarriata con raccordi tra marciapiede e sede stradale, segnaletica e pavimentazione di adeguate caratteristiche sia dimensionali che di materiale.

Per quanto concerne i parcheggi saranno previsti posti riservati ai disabili in maniera proporzionale al numero definitivo degli stalli.

Per quanto riguarda invece il comparto della casa di cura saranno osservate e previste tutte le specifiche disposizioni per tale attività in sede di progetto.

3.3 DISCIPLINA DEGLI ACCESSI E DELLA CIRCOLAZIONE.

Il nuovo assetto della viabilità d'accesso a Chiarano prevede la creazione di una nuova porta d'accesso alla frazione con la creazione di una rotatoria immediatamente ad est della Chiesa di S.Marcello.

Tale infrastruttura avrà la peculiarità di rendere sicura la manovra d'accesso a Chiarano eliminando sia l'attuale entrata contromano ad ovest che l'accesso da via XXI Aprile con la conseguente generazione di un vero incrocio veicolare nella piazzetta a nord della Casa di cura Eremo.

Il nuovo accesso eliminerà tale incrocio e permetterà inoltre di pedonalizzare tutta l'area compresa tra il Condominio Arcofiori e la facciata principale della chiesa di S.Marcello. Ciò comporterà lo spostamento della rampa d'accesso al suddetto condominio pur mantenendo il parcheggio pubblico esistente.

In accordo con la rappresentanza del Condominio si è anche proposto un nuovo accesso sull'asse B3 che conduce al parcheggio A in modo da migliorare l'accesso ai parcheggi di pertinenza dei negozi esistenti .

Il percorso B3 ha infatti il ruolo di gestire il traffico in entrata ed uscita dal parcheggio pubblico di progetto senza interferire con la viabilità di collegamento con Vigne e con il costruendo centro scolastico; allo stesso tempo è previsto un collegamento pedonale sulla via Carducci che consente di raggiungere comodamente, con il percorso più breve, il centro di Chiarano.

Sempre in tema di percorsi pedonali il progetto prevede il prolungamento del marciapiede che da via Capitelli, costeggiando l'Eremo, conduce al centro di Chiarano. Il tracciato passa per il nuovo sagrato della chiesa e si collega con il marciapiede che proviene da ovest.

Il nuovo sagrato e la piazzetta S.Marcello sono tra di loro collegate e servite da un nuovo marciapiede: per realizzare tale infrastruttura si è dovuto procedere ad un ampliamento del perimetro del PFG 22 incorporando nel progetto di riqualificazione parte della p.ed.306/3 c.c. Romarzollo

4. SPECIFICAZIONI TECNICHE

SUDDIVISIONE IN COMPARTI

L'edificazione all'interno del perimetro del piano ~~a fini generali~~ di riqualificazione urbana si svilupperà in quattro comparti funzionali, secondo le indicazioni riportate negli elaborati di progetto e come già in premessa sinteticamente indicato:

- a) comparto A per la sosta;
- b) comparto B infrastrutturale-viario.
- c) comparto C verde pubblico-Chiesa di S. Marcello.
- d) comparto D per la riqualificazione del plesso ospedaliero-assistenziale.

Rispetto a tale ripartizione funzionale ed alla individuazione cartografica della stessa, in sede di stesura del presente elaborato si è introdotta una variazione alla perimetrazione suddetta, in ampliamento rispetto al limite definito dall'elaborato del PRG nella zona del comparto B2 – B3 in corrispondenza della p.ed. 306/3 c.c. Romarzollo di proprietà dei sigg. Comai.

Tale modifica consiste in un allargamento ulteriore della nuova sede stradale per consentire di realizzare oltre alla carreggiata veicolare a doppio senso di marcia anche il marciapiede di idonea larghezza.

Si prevede pertanto di andare ad acquisire la p.ed.306/3 c.c. Romarzollo di circa 29 mq.

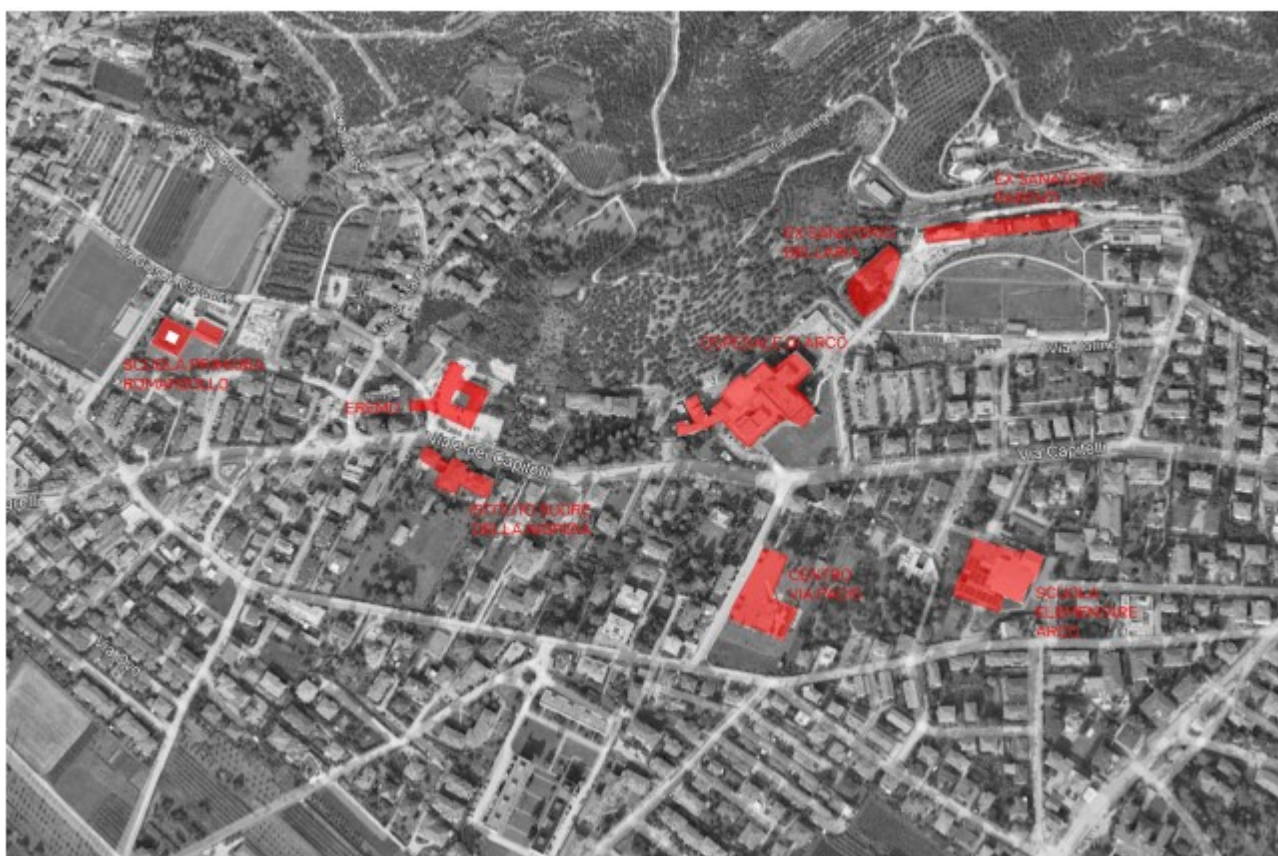
5. CRITERI ARCHITETTONICI DI PROGETTO DEL COMPARTO D

Il contesto paesaggistico in cui si inserisce il nuovo edificio è caratterizzato dalla presenza di un tessuto prevalentemente residenziale nel quale si innestano una serie di edifici adibiti a servizi di vario livello che si collocano fuori scala rispetto al tessuto minuto della residenza.

In un limitato raggio dall'area di progetto, il comparto D, si trovano infatti sia il plesso dell'Ospedale Civile Alto Garda, la casa di Cura delle Suore della Nigrizia, il plesso Scolastico di Romarzollo, oltre ad una serie di edifici originariamente ad uso sanatoriale, che pur mantenendo invariate le importanti dimensioni e volumetrie, sono state riconvertite ad usi residenziali (si pensi agli ex sanatori Bellaria, Parenti, Argentina).

In particolare il plesso scolastico di Romarzollo, praticamente limitrofo all'area di progetto, ha un'impostazione planimetrica del tutto simile al criterio progettuale che informa il comparto D.

Tali emergenze sono riportate con didascalia nella sottostante aerea foto.



Altro obiettivo del progetto è che ne genera l'impostazione, è la ricucitura tra la via Capitelli ed il Dosso di Romarzollo che fu oggetto negli anni 80 di consistenti opere di scavo e sbancamento per la costruzione di una struttura ricettiva di supporto alla casa di cura mai completata.

Qualità architettonica

Concettualmente, il nuovo edificio per l'ampliamento della Casa di Cura Eremo è progettato come un guscio protettivo che si innalza su una collina verde.

Per rendere chiaro questo concetto non solo dal punto di vista architettonico, ma anche paesaggistico, si fanno le seguenti considerazioni.

L'obiettivo è quello di inserire il nuovo edificio nel contesto urbano e paesaggistico nel modo più delicato possibile.



Questo risultato viene raggiunto ripristinando parzialmente l'andamento della collina com'era un tempo prima delle opere di sbancamento. Con questa soluzione architettonica e paesaggistica gran parte del volume dell'edificio da erigere, circa un terzo, verrà "nascosto" e l'altezza consentita di 12,5 m può essere ridotta visivamente e percettivamente di un terzo.

In questa zona saranno situate tutte le aree comuni e gli spazi di servizio.

La parte "visibile" dell'edificio con le stanze ed i soggiorni del reparto di degenza darà l'effetto di galleggiare sopra la collina, percependo solamente due livelli.



L'intervento è pensato e progettato come una struttura quasi quadrata, con un cortile interno, che permette di illuminare al meglio tutti gli ambienti, evita corridoi troppo lunghi e crea anche un'area di riposo e di tranquillità interna per i pazienti e i visitatori, riproducendo anche per gli spazi interni un "oasi verde".



Tutti i vani di questi due piani „fuori terra“ sono generosamente vetrati per garantire ai pazienti camere luminose e la migliore vista possibile sulla natura e l'ambiente circostante ed anche sul verde del cortile interno.

Un altro concetto architettonico che caratterizza le facciate saranno degli aggetti di copertura che garantiscono una protezione solare ottimale per evitare il surriscaldamento.



La collina sarà piantumata con essenze locali ed alberi ad alto fusto mentre le zone con pendii di raccordo più ripidi saranno trattate con edera e altre coperture sempreverdi; anche nel cortile interno sarà prevista un'alberatura e la copertura di parte del terreno con arbusti locali.

Il concetto architettonico che si propone ha come filo conduttore la scomparsa di gran parte del nuovo edificio sotto la "natura" con la conseguenza di essere utilizzato al meglio anche dal punto di vista energetico, fresco d'estate e poco energivoro d'inverno.

Coerentemente con questi concetti di integrazione paesaggistica e benessere ambientale, si propone il trattamento a verde della copertura che andrà a intrecciarsi nella vegetazione del ripristinato Dosso di Romarzollo.