



VARIANTE N.2 AL PIANO ATTUATIVO “NS2” AREA DI VIA S. CATERINA SUD

RELAZIONE

Il funzionario
urb. Nadia Marzari

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA
arch. Carmelo Capizzi

Arco, lì gennaio 2022

Allegato alla deliberazione della Giunta comunale n. _____ di data _____

INDICE:

1. Pianificazione di livello generale.....	Pag. 3
2. Iter di approvazione dello strumento attuativo.....	Pag. 5
3. Stato di implementazione del piano attuativo.....	Pag. 5
4. Finalità ed esiti della variante al piano attuativo.....	Pag. 7
5. Contenuti della variante al al piano attuativo.....	Pag. 9
6. Modifiche a livello del piano attuativo NS 2.....	Pag. 10

1. Pianificazione di livello generale

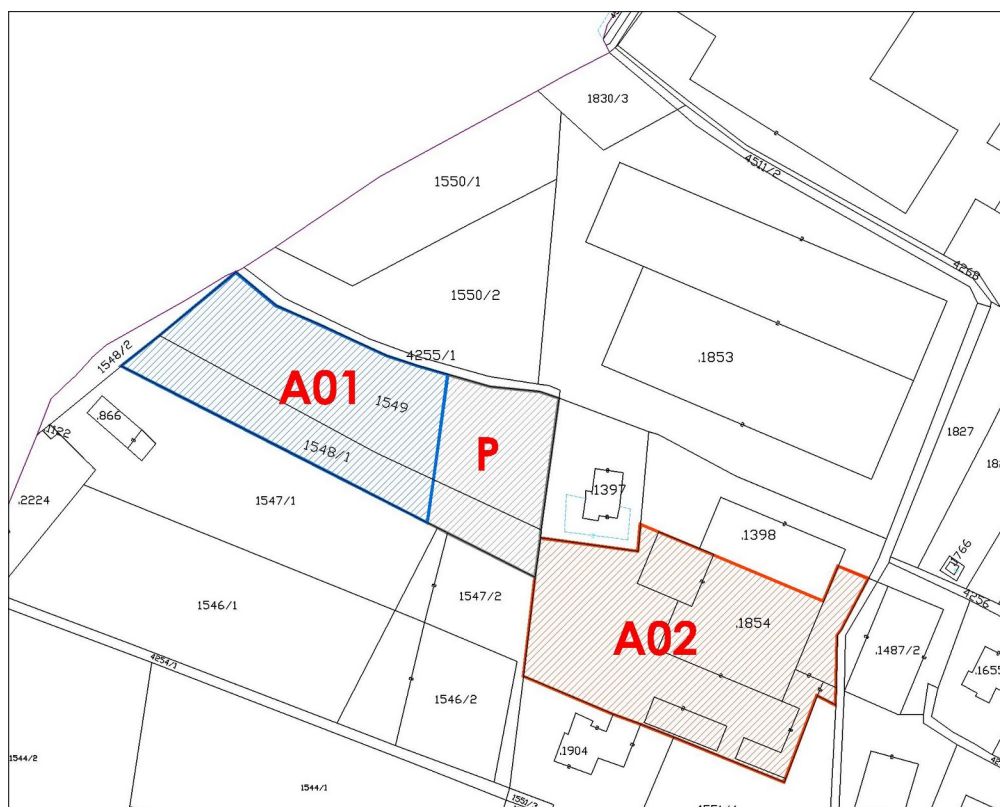
Il piano regolatore generale (PRG) del Comune di Arco, entrato in vigore a decorrere dal 5 gennaio 2000, così come modificato dalla variante puntuale per opere pubbliche n.13, in vigore dal 6 marzo 2013, prevede, per l'area a sud di via S. Caterina, nelle immediate vicinanze dell'attuale sede del cantiere comunale, la predisposizione di un piano attuativo di iniziativa pubblica.

La disciplina specifica per la predisposizione dello strumento attuativo è contenuta nell'articolo 66 bis comma 3 delle norme tecniche di attuazione (NTA) del PRG, riportato di seguito per esteso:

"ART. 66 bis – NORME SPECIALI

...omissis...

1. La norma speciale denominata "area di Via Santa Caterina Sud" individua gli ambiti di intervento A01 e P, A02, come rappresentati nella planimetria di seguito riportata.



2. L'attuazione degli interventi previsti dovrà avvenire mediante la previa approvazione di piano attuativo a fini generali di iniziativa pubblica da redigersi nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri urbanistici di seguito esplicitati.
L'effettiva edificabilità dei suoli è subordinata all'adempimento degli obblighi contrattuali specificati negli artt. 3 e 4 dell'accordo pubblico-privato, sottoscritto in data 30 maggio 2012 e successiva integrazione di data 17 dicembre 2012, fra il Comune di Arco e la Ferrari Legnami s.r.l..
Il rilascio dei titoli legittimanti l'edificazione sui comparti A01 e A02 sarà pertanto condizionato all'accertamento dei menzionati adempimenti obbligatori.

1) Ambito A01

DESTINAZIONE D'USO Commerciale. È ammesso quanto previsto dal comma 3 dall'art. 21 delle presenti N.T.A..

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

- Sf: 3.900 mq;
- Volumetria max : 5.850 mc realizzabile in sostituzione-demolizione di una volumetria di pari entità esistente

- sulla p.ed. 1854 i cui tempi di demolizione saranno disciplinati dal piano attuativo;
- Superficie di vendita max mq. 1600;
- Standard parcheggi: dotazione stabilita nell'art. 5, allegato 1 alla deliberazione G.P. 177/2011, ridotto di un terzo;
- gli edifici devono rispettare le caratteristiche costruttive non inferiori alla classe energetica "B" secondo le disposizioni normative provinciali vigenti;
- gli edifici devono utilizzare fonti energetiche rinnovabili per almeno il 30% dell'energia necessaria al fabbisogno dell'intero insediamento;
- sistemazione a verde del 20% della superficie del lotto senza l'impermeabilizzazione del suolo e senza la realizzazione di volumi interrati sottostanti;
- collocazione in locali interrati dei parcheggi nella misura di minimo il 30%;
- H max. del fabbricato: 12,50 m;
- Rapporto di copertura massimo: 35% della Sf;
- Rapporto di utilizzo dell'interrato: 80% della Sf;
- Dotazione di parcheggi : art. 9 N.T.A.;
- Accessi all'area commerciale: gli accessi all'area non potranno avvenire direttamente dalla Via Santa Caterina ma attraverso l'utilizzo della strada demaniale p.f. 4255/1 C.c. Arco.

OPERE DI URBANIZZAZIONE:

Gli interventi edilizi sull'area dovranno essere autorizzati successivamente all'approvazione del piano attuativo ai fini generali, con concessione convenzionata contemplante, a scomputo del contributo di concessione per la parte relativa agli oneri di urbanizzazione, la realizzazione delle seguenti opere:

1. potenziamento, lungo tutto il confine nord dell'ambito A01, della viabilità pubblica individuata dalla p.f. 4255/1 C.c. Arco per una larghezza complessiva pari a 7,50 m, comprensiva di carreggiata e di marciapiede. L'allargamento della sede stradale dovrà utilizzare l'area privata del comparto A01 che dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Arco. In alternativa all'utilizzo di superficie dell'ambito A01, è ammesso l'allargamento della strada comunale sulle p.f. 1550/1 e 1550/2 C.c. Arco.
2. predisposizione delle opere funzionali all'installazione della rete di illuminazione pubblica (esclusi impianti elettrici, pali di illuminazione ed elementi illuminanti).
3. realizzazione di idonei sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque meteoriche lungo il tratto stradale oggetto di potenziamento.
4. realizzazione del parcheggio pubblico nell'ambito P in combinato disposto con le disposizioni contenute nel successivo punto "3) Parcheggio (P)".

La convenzione accessiva alla concessione edilizia disciplinerà le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e le modalità di cessione delle aree relative.

3. 2) Ambito A02

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale (comma 3 dell'art. 11ter N.T.A.)

Residenza a canone moderato ai sensi della L.P. 15/2005: 30% della Volumetria ammessa.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

- Sf: 5.454 mq;
- Volumetria max: 7.150 mc in sostituzione alla volumetria esistente;
- H max. del fabbricato: 9.50 ml;
- Rapporto di copertura massimo: 30% della Sf;
- Rapporto di utilizzo dell'interrato: 80% della Sf;
- Dotazione di parcheggi: art. 9 N.T.A. con possibilità di avvalersi dell'opzione descritta e regolata nella successiva prescrizione di norma speciale rubricata "3) Parcheggio (P)";
- Accessi all'area: l'accesso all'area residenziale dovrà avvenire per il tramite di una idonea viabilità da realizzarsi sulle pp. ff. 1549 e 1548/1 C.c. Arco, destinate a parcheggio (P), di collegamento fra la strada demaniale p.f. 4255/1 C.c. Arco e l'ambito A02;
- Lungo il confine con l'area produttiva, dovrà essere realizzata una fascia a verde con alberi ad alto e medio fusto finalizzata a creare una separazione fisica tra le due diverse zone.

3) Parcheggio (P)

DESTINAZIONE D'USO

Viabilità di collegamento tra la strada demaniale p.f. 4255/1 C.c. Arco e l'ambito A02.

Viabilità di servizio.

Parcheggio pubblico.

MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DELL'AREA A PARCHEGGIO: OPZIONE PER IL PRIVATO

Il piano attuativo definirà le modalità di realizzazione del parcheggio pubblico ad opera dei privati e, nello specifico, le

quote di realizzazione che potranno essere imputate diversamente ai singoli comparti A01 e A02.

Il piano attuativo disciplinerà anche condizioni e modalità per il privato di utilizzare parte della superficie di parcheggio pubblico per il soddisfacimento degli standard di parcheggi pertinenziali all'intervento edilizio concessionato, con esclusione, in siffatta evenienza, di qualsiasi scomputo sul contributo di concessione.

Parimenti, si rimanda al piano attuativo la disciplina delle modalità di gestione-proprietà del parcheggio pubblico realizzato dal privato.

...omissis...

2. Iter di approvazione dello strumento attuativo

Con deliberazione n. 59 di data 17 ottobre 2013, divenuta esecutiva in data 1 novembre 2013, il Consiglio comunale ha adottato il piano attuativo a fini generali (oggi piano di riqualificazione urbana) "*NS 2 area di via S. Caterina sud*", di data ottobre 2013, redatto dall'arch. Lorenzo Tosolini, dello studio tecnico associato Emmetiemme di Riva del Garda, che suddivide l'area in tre ambiti, "A01 - area a destinazione commerciale", "P - parcheggio" e "A02 - area a destinazione residenziale" da attuarsi con concessione convenzionata.

Ai sensi dell'articolo 46 della Legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 e s.m.i., il piano attuativo a fini generali "*n. NS 2 area di via S. Caterina sud*", adottato in tutti i suoi elementi, è quindi stato depositato a libera visione del pubblico presso gli uffici dell'area tecnica comunale per 30 giorni consecutivi a decorrere dal 5 novembre 2013 e fino al 4 dicembre 2013. Entro i termini di cui sopra non è pervenuta all'Amministrazione comunale alcuna osservazione, quindi con successiva deliberazione n. 88 di data 19 dicembre 2013 il piano è stato approvato definitivamente dal Consiglio comunale ed è entrato in vigore in data 18 gennaio 2014.

3. Stato di implementazione del piano attuativo

A seguito dell'entrata in vigore del piano "*NS 2 area di via S. Caterina sud*", con nota prot. 12014 di data 13 maggio 2015, il Consorzio Agrario di Bolzano Società Cooperativa e la società Ferrari Legnami s.r.l. hanno presentato il progetto per l'attivazione degli ambiti A01 e P, mediante la realizzazione di un edificio commerciale con una superficie coperta di mq 1365 ed un volume urbanistico di 5832 mc. e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, consistenti nell'allargamento della strada esistente, nella realizzazione di un marciapiede, di un parcheggio e di tutti i sottoservizi connessi alle opere sopra citate.

Al fine di regolamentare gli accordi fra i privati e l'Amministrazione comunale e completare l'iter per il rilascio della concessione, con delibera della Giunta comunale n. 120 di data 8 settembre 2015, dichiarata immediatamente esecutiva, è stato approvato lo schema di convenzione "*ex art. 66 bis – punto 3, NS 2 – area Via santa Caterina Sud – Ambiti A01 e P, delle Norme Tecniche di Attuazione al P.R.G. relativo alla disciplina delle tipologie e modalità esecutive delle opere di urbanizzazione, del parcheggio pubblico e annesse cessioni – concessione convenzionata ai sensi degli artt. 84 e 89 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15 allegato B)*".

In data 22 settembre 2015 è quindi stata sottoscritta la convenzione n. 309 della Raccolta scritture private area tecnica del Comune di Arco.

Successivamente in data 25 settembre 2015 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 70/2015 avente ad oggetto *“lavori di realizzazione di un nuovo edificio commerciale e impianto di illuminazione esterna sulla pp.ff. 1548/1 – 1549, demolizione parte di edificio su p.ed. 1854, realizzazione opere di urbanizzazione primaria sulle pp.ff. 1548/1, 1549 e 4255/1, in c.c. Arco – Via S. Caterina”*.

Nel corso dell'elaborazione della progettazione esecutiva inerente gli interventi di realizzazione dell'edificio commerciale, del parcheggio e delle opere di urbanizzazione, la proprietà privata Consorzio Agrario di Bolzano Società Cooperativa ha avanzato alcune richieste di modifica del piano attuativo.

L'Amministrazione ha valutato in termini positivi le richieste e si è resa disponibile a modificare in parte il piano attuativo, integrando altresì gli obblighi a carico dei soggetti privati interessati dallo stesso.

La variante n.1 al piano di riqualificazione urbana *“NS 2 area di via S. Caterina sud”* è stata quindi adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 5 di data 8 febbraio 2016 e successivamente approvata con provvedimento consiliare n. 17 di data 11 aprile 2016.

La variante in parola ha comportato la necessità di redazione di un nuovo schema di convenzione, costituito da n. 21 articoli, che ha sostituito integralmente, revocandola, la convenzione di data 22 settembre 2015 n. 309 della *Raccolta scritture private area tecnica del Comune di Arco*.

Il nuovo schema di convenzione *“Convenzione ex art. 66 bis – punto 3, NS 2 – area via Santa Caterina Sud – Ambiti A01, P delle Norme tecniche di attuazione al PRG, relativa alla disciplina delle tipologie e modalità esecutive delle opere di urbanizzazione, del parcheggio e annessi cessioni – concessione convenzionata ai sensi degli artt. 84 e 89 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15”* è stato approvato con delibera della Giunta comunale n. 42 di data 12 aprile 2016, dichiarata immediatamente esecutiva ed è quindi stato sottoscritto in data 18 aprile 2016; in data medesima è stata rilasciata la SCIA di variante prot. n. 10914.

Si evidenzia che la variante al piano attuativo, come anche la SCIA, non hanno riguardato le opere urbanizzative nei comparti A01 e P, i cui lavori di esecuzione sono iniziati in data 1 ottobre 2015 e sono terminati in data 15 aprile 2016 e rispetto ai quali si è già concluso il procedimento di acquisizione delle relative aree, giusta deliberazione del Consiglio comunale n. 74 di data 18 dicembre 2017 e giusto atto di cessione rep. n. 113.757 di data 8 novembre 2018, registrato a Bolzano il 27 novembre 2018 al n.12754/1T.

4. Finalità ed esiti della variante al piano attuativo

Ad oggi il piano attuativo “NS 2 – area via Santa Caterina Sud” risulta in parte attuato, a meno delle previsioni dell’ambito residenziale denominato A02.

Rispetto a detto ambito il piano prevede quanto riportato all’art. 7 delle relative norme di attuazione:

“...omissis...

Art. 7 - Ambito A.02

1. *L’ambito in oggetto è costituito da un appezzamento ineditato di circa 5454 mq, corrispondenti alla superficie catastale della p.ed. 1854 c.c. Arco, poste nella parte est del perimetro del piano attuativo, nell’area interessata dalla presenza dei capannoni industriali della “Falegnameria Ferrari”, come meglio individuate nelle tavole grafiche allegare al Piano attuativo.*
2. *In tale ambito il piano prevede la realizzazione delle volumetrie residenziali, la sistemazione dell’area con percorsi ciclopeditoni alberati pubblici e per il collegamento viario interno.*
3. *Nella planimetria generale di progetto sono indicate le caratteristiche distributive ed in particolare vengono definiti i seguenti elementi caratterizzanti e vincolanti:*
 - *la posizione del percorso ciclopeditone alberato, in continuità con l’ambito commerciale A.01 e a parcheggio “P”;*
 - *la posizione delle “quinte verdi”;*
 - *la posizione della viabilità interna, i cui punti di accesso ad ovest ed ad est, risultano vincolanti.*
4. *Il progetto convenzionato dovrà contenere uno specifico piano del verde che dovrà prevedere:*
 - *la messa a dimora di vegetazione d’alto o medio fusto opportunamente disposta, in modo da creare zone d’ombra e riparo, sia lungo il percorso ciclopeditone con caratteristiche simili a quelle previste per gli altri ambiti ;*
 - *l’articolazione della vegetazione in modo da percepire il succedersi delle fasi vegetative e delle stagioni lungo i confini nord es est , a contatto con le aree artigianali;*
 - *la definizione del piano di spicco a quota -2,30 m (rispetto al caposaldo segnalato nelle tavole grafiche;*
 - *la definizione di un adeguato sistema di drenaggio e di irrigazione.*
5. *Nell’ambito di cui al presente articolo potranno essere realizzate tutte quelle funzioni afferenti alla destinazione d’uso residenziale (abitazioni ed attività complementari di cui al comma 3 dell’art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale - NTA) e dovrà prevedere la realizzazione di residenza a canone moderato, ai sensi della L.P 15/2005, nella misura minima del 30% della volumetria residenziale ammessa.*
6. *La nuova edificazione deve sottostare ai seguenti parametri urbanistici di riferimento:*
 - *Sf: 5.454 mq;*
 - *Volumetria max: 7.150 mc in sostituzione alla volumetria esistente*
 - *H max. del fabbricato: 9.50 ml;*
 - *Rapporto di copertura massimo: 30% della Sf;*
 - *Rapporto di utilizzo dell’interrato: 80% della Sf;*
 - *Distanze: art. 5 N.T.A.;*
 - *Dotazione di parcheggi: art. 9 N.T.A. con vincolo di soddisfare lo standard all’interno del proprio ambito;*
 - *Accessi all’area: l’accesso all’area residenziale dovrà avvenire per il tramite di una idonea viabilità da realizzarsi sulle pp. ff. 1549 e 1548/1 c.c. Arco, destinate a parcheggio (P), di collegamento fra la strada demaniale p.f. 4255/1 C.c. Arco e l’ambito A02;*
 - *Lungo il confine con l’area produttiva, dovrà essere realizzata una fascia a verde con alberi ad alto e medio fusto*

finalizzata a creare una separazione fisica tra le due diverse zone.

- *Si dovranno predisporre gli allacciamenti alle reti impiantistiche.*

7. *Il Piano attuativo ha indicato la posizione dell'accesso principale all'area dell'ambito A.02 nella limitata striscia di contatto con l'ambito a parcheggio "P".*

Per l'ambito residenziale A.02 il Piano attuativo, ferma la posizione dell'accesso sul lato ovest, ha indicato sin d'ora la previsione urbanistica di un secondo accesso ad est dell'area. I due accessi dovranno essere collegati sia da un percorso viario interno che da un percorso ciclopeditonale ad uso pubblico, entrambi da realizzarsi per unire la parte est del compendio con quella ad ovest. Le caratteristiche del percorso viario sono quelle di un percorso urbano locale con dimensioni di almeno 7,50 m, misure che comprendono la piattaforma stradale ed un percorso pedonale. Le caratteristiche del percorso ciclopeditonale, valorizzato da almeno un lato alberato, dovranno permettere l'uso promiscuo (pedoni e ciclisti) e la gestione di flussi bidirezionali. La posizione del collegamento viario, riportata nelle tavole grafiche, è indicativa, rimanendo comunque la previsione urbanistica per ipotizzare un futuro accesso ad est, a servizio del compendio. Il percorso ciclopeditonale potrà invece seguire andamenti articolati, anche in promiscuità con la distribuzione dei percorsi pedonali a servizio dell'edificazione, mantenendo comunque la direzione prevalente est-ovest, in continuità con il percorso ciclopeditonale del compendio commerciale A.02.

Il soggetto attuatore potrà scomputare dal pagamento del contributo di concessione, limitatamente alla quota relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, il costo per la realizzazione delle eventuali opere pubbliche

E' utile precisare che anche in questo ambito si potranno realizzare parcheggi interrati privati sotto i percorsi ciclopeditonali ipotizzati.

8. *L'edificazione all'interno dell'ambito residenziale A.02 potrà essere autorizzata solo con concessione convenzionata tra il Comune di Arco ed il soggetto attuatore la quale disciplinerà lo scomputo del contributo di concessione per la parte relativa agli oneri di urbanizzazione, le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e le modalità di cessione delle relative aree.*

In assenza di concessione edilizia convenzionata, sugli edifici esistenti, ricadenti nel perimetro del Piano attuativo, l'efficacia del titolo edilizio è limitata ai seguenti interventi:

- *manutenzione ordinaria e straordinaria dei volumi esistenti;*
- *operazioni atte a garantire la sicurezza statica, la sicurezza del lavoro;*
- *adeguamento igienico/sanitario o tecnologico;*
- *non è ammesso alcun incremento di S.I.U. o volumetrico dell'esistente.*

9. *In conformità a quanto specificato nel comma 8 lettera abis) dell'art. 5, il titolare del permesso di costruire è tenuto a realizzare a suo totale carico ed onere il percorso ciclopeditonale sul lato sud degli ambiti A01 e P come nella Tav. n.06. Il percorso dovrà essere completato secondo le prescrizioni e i dettagli che verranno puntualizzati nella convenzione accessoria al rilasciando titolo edilizio.*

... omissis..."

In previsione dell'implementazione delle previsioni sopra richiamate, con nota prot. n. 22855 di data 6 agosto 2021, il legale rappresentante della società Ferrari Legnami s.r.l., proprietaria delle aree ricomprese nell'ambito A02, ha proposto all'Amministrazione comunale di Arco una variante al piano attuativo "NS 2 – area via Santa Caterina Sud", finalizzata a rendere maggiormente funzionale la distribuzione dell'edificazione, anche con riduzione della superficie non permeabile, e nel contempo a migliorare la viabilità di accesso e recesso all'ambito.

5. Contenuti della variante al piano attuativo

Relativamente all'ambito A02 il piano attuativo in vigore (NS.2) prevede un'unica possibile via di accesso al lotto, in corrispondenza dell'angolo sud-est del vicino parcheggio ("ambito P" completato) ed una sola possibilità di recesso, posta diametralmente rispetto all'accesso, con sbocco sulla proprietà privata, p.f. 1551/4 c.c. Arco. Lo sviluppo della viabilità interna ipotizzato nel piano in termini non vincolanti, unisce i due punti di accesso e recesso con una strada che si sviluppa lungo una linea retta in direzione ovest-est.

La previsione di cui sopra era stata inserita in origine con l'obiettivo di rendere la nuova area residenziale accessibile non solo da ovest e quindi da via S. Caterina attraverso la p.f. 4255/1 c.c. Arco – strada comunale, ma anche da est, provenendo da via Cavallo, una volta portata a compimento la previsione di piano di lottizzazione n.9 – S. Giorgio, di cui all'art. 76 delle NTA del PRG.

Ad oggi l'implementazione delle previsioni del piano di lottizzazione di cui sopra non sono attuabili nel breve periodo ed anzi potrebbero subire rilevanti modifiche dal punto di vista urbanistico, fino a rendere superflua l'ipotesi di collegamento tra via Cavallo e l'ambito A02 e quindi del tutto inutile o addirittura gravosa, in termini di consumo del suolo, la realizzazione della viabilità interna all'ambito A02 stesso.

Con la variante n.2 al piano attuativo (NS 2) viene proposto l'inserimento di un'alternativa (denominata alternativa B) alla viabilità di servizio dell'ambito A02. In particolare la variante in oggetto individua un nuovo possibile accesso/recesso all'area con destinazione residenziale a nord dell'area stessa, a confine con la p.ed. 1398 c.c. Arco, particella quest'ultima che, seppure esterna all'ambito di piano, sarà interessata dalla realizzazione della viabilità di collegamento dell'ambito A02 con la strada pubblica p.f. 4255/1 c.c. Arco.

Con l'inserimento dell'alternativa B (accesso nord) la variante elimina la previsione, non vincolante, relativa alla viabilità interna al piano (collegamento ovest-est) con possibilità di rendere maggiormente funzionale la distribuzione dell'edificato all'interno del lotto.

La realizzazione dell'ambito A02 secondo l'alternativa "B" è condizionata come di seguito:

- il titolo edilizio per la realizzazione dei volumi residenziali nell'ambito A02 sarà rilasciato esclusivamente ad avvenuto completamento della nuova viabilità di accesso sulla p.ed. 1398 c.c. Arco;
- dovrà essere assicurata la coincidenza tra la proprietà della nuova viabilità di accesso da nord e il soggetto attuatore dell'ambito A02;
- dovranno essere realizzati, sull'area sulla quale era prevista la realizzazione della viabilità di servizio all'ambito A02 (lato est del vicino parcheggio pubblico – ambito P nuovi parcheggi da cedere gratuitamente al Comune di Arco.

Alla luce di quanto sopra descritto la variante n.2 al piano attuativo “NS 2 – area via Santa Caterina Sud” comporta la modifica degli artt. 7 e 8 (rinumerati artt. 6 e 7), delle NdA del piano stesso, con riferimento alle parti del testo relative agli accessi/recessi all’ambito A02, alla viabilità di servizio all’interno dell’area con destinazione residenziale, oltre agli ulteriori obblighi di realizzazione e cessione dei nuovi parcheggi da realizzarsi lungo il lato est del parcheggio pubblico nel caso di attuazione dell’alternativa B.

Le modifiche al piano attuativo “NS 2 – area via Santa Caterina Sud” non comportano la modifica del comma 3 dell’art. 66 bis delle NTA del PRG, in quanto conformi alle previsioni in esso contenute.

Ai sensi dell’art. 51 comma 4 della L.P. 15/2015, i piani attuativi conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti “*sono approvati dalla giunta comunale, previo parere della CPC e previo deposito del piano stesso presso gli uffici del comune per un periodo di venti giorni, per la presentazione di eventuali osservazioni nel pubblico interesse*”.

6. Modifiche a livello del piano attuativo NS 2

Con la Variante n.2 al piano attuativo “NS 2 – area via Santa Caterina Sud” vengono apportate le modifiche al piano di seguito descritte.

- Il documento “*Variante al Piano attuativo a fini generali NS.2 Area di Via S. Caterina sud – RELAZIONE*” datato 10/12/2015 è sostituito dal presente documento.
- Il documento “*Variante al Piano attuativo a fini generali NS.2 Area di Via S. Caterina sud – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE*” datato 10/12/2015 è sostituito dal nuovo documento “*Variante n.2 al Piano attuativo a fini generali NS.2 Area di Via S. Caterina sud – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE*” - gennaio 2022; in particolare:
 - art. 1 – Oggetto del piano – comma 2 – sono aggiornate le particelle interessate dal piano attuativo;
 - art. 2 – Elaborati costituenti il piano – sono aggiornati gli elaborati costituenti il piano attuativo;
 - art. 7 (rinumerato art. 6) – Ambito A.02 – l’articolo viene modificato prevedendo la possibilità di creare, in alternativa all’accesso all’area residenziale in corrispondenza dell’angolo sud-est dell’ambito P (alternativa A), un nuovo accesso a nord dell’ambito A02, sul confine con la p.ed. 1398 c.c. Arco (alternativa B), eliminando nel contempo l’indicazione, non vincolante, della viabilità interna all’ambito residenziale;
 - art. 8 (rinumerato art. 7) – Varianti Ambito Parcheggio (P) – l’articolo viene aggiornato con le previsioni di intervento sul parcheggio in relazione all’implementazione delle alternative A e

B.

- La cartografia di piano viene così modificata:
 - la Tav. 05 – stato attuale (corrispondente al piano approvato) – planimetria e sezioni – maggio 2015 viene sostituita dalla Tav. 01 – stato autorizzato (corrispondente al piano approvato aggiornato alla var.1) – planimetria e sezioni – luglio 2021;
 - la Tav. 06 – stato di progetto – planimetria e sezioni – novembre 2015, viene sostituita dalla Tav. 02A – stato di progetto – planimetria e sezioni – alternativa A – luglio 2021 e dalla Tav. 02B – stato di progetto – planimetria e sezioni – alternativa B – luglio 2021;
 - la Tav. 07 – stato di raffronto (rispetto al piano approvato aggiornato alla var.1) – planimetria e sezioni – novembre 2015, viene sostituita dalla Tav. 03A – stato di raffronto – planimetria e sezioni – alternativa A – luglio 2021 e dalla Tav. 03B – stato di raffronto – planimetria e sezioni – alternativa B – luglio 2021.

Non subiscono modifiche i seguenti elaborati:

- Allegato fotografico – maggio 2013;
 - Relazione geologica e relazione geotecnica – settembre 2013;
 - Tav. 001 – rilievo strumentale – planimetria generale – maggio 2013;
 - Tav. 002 – rilievo strumentale – sezioni – maggio 2013;
 - Tav. 003 – rilievo strumentale – planimetria destinazioni urbanistiche – maggio 2013;
- approvati con deliberazione del Consiglio comunale n. 88 di data 19 dicembre 2013;
- Relazione alle osservazioni e controdeduzioni – 26 marzo 2016;
 - Tav. 04 – progetto – cessioni aree – novembre 2015
- approvati con deliberazione del Consiglio comunale n. 88 di data 19 dicembre 2013.

Si ricorda che, ai sensi di quanto previsto dalle norme di attuazione del piano attuativo, prima del rilascio del titolo abilitativo relativo alla realizzazione degli interventi edilizi nell'ambito A02, il soggetto attuatore dovrà sottoscrivere apposita convenzione con il Comune di Arco, impegnandosi ad adempiere agli obblighi previsti dal piano stesso:

- progettazione e realizzazione del percorso ciclopeditonale in continuità fra gli ambiti A01, P e A02;

nel caso di attuazione dell'alternativa A:

- realizzazione della viabilità di accesso all'ambito A02, sulla p.ed. 2372 c.c. Arco, già di proprietà pubblica, lungo il confine est del parcheggio esistente;

nel caso di attuazione dell'alternativa B:

- il titolo edilizio per la realizzazione dei volumi residenziali nell'ambito A02 sarà rilasciato esclusivamente ad avvenuto completamento della nuova viabilità di accesso sulla p.ed. 1398 c.c. Arco;

- al momento del rilascio del titolo edilizio relativo alla costruzione dei volumi residenziali nell'ambito A02 dovrà essere accertata la coincidenza tra la proprietà della nuova viabilità di accesso da nord e il soggetto attuatore dell'ambito A02;
- realizzazione dei nuovi parcheggi, da cedere gratuitamente al Comune di Arco, sulla p.ed. 2372 c.c. Arco, già di proprietà pubblica, lungo il confine est del parcheggio esistente.