



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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Testo di raffronto

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 _____

Legenda:

testo aggiunto

~~testo eliminato~~.

Art. 1 - Oggetto del piano

1. Il Piano attuativo a fini generali NS 2- Area di Via Santa Caterina sud, in conformità all'art. 66 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Arco e ai sensi dell'art. 45 della L.P. 4/3/2008 n. 1 e s.m, definisce la qualificazione fisica e funzionale dell'area "ex falegnameria Ferrari". Nello specifico il presente Piano interessa l'area a sud di Via Santa Caterina e risulta finalizzato al suo riordino e valorizzazione, nell'ottica di consentire uno sviluppo ecosostenibile dell'area, mediante la demolizione di volumetrie artigianali esistenti e l'edificazione di nuove volumetrie commerciali e residenziali distribuite su un'area più estesa.
2. L'area interessa le particelle fondiari 1549, 1548/1 e la p.ed.1854 tutte in C.C. Arco (a tutto il gennaio 2022 pp.edd. 2370, 2372, 1854 c.c. Arco e parte delle pp.edd. 2374 e 2412 c.c. Arco). Qualora sia dimostrata la necessità, per rispettare i confini catastali o per regolarizzare aree che per la loro conformazione non siano suscettibili di razionale utilizzazione è possibile, ferma la volumetria massima ammessa, apportare delle limitate modifiche al perimetro del piano.
3. Ai sensi di quanto stabilito dal comma 3 dell'art. 66 bis sopra citato, l'area soggetta al Piano attuativo a fini generali NS2 - Area di Via Santa Caterina sud, al solo fine dell'allargamento della strada di proprietà comunale, identificata dalla p.f. 4255/1, potrà interessare le pp.ff. 1550/2 e 1550/1 C.C. Arco.

Art. 2 - Elaborati costituenti il piano

1. Il Piano attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

Relazione illustrativa ~~—dicembre 2015—~~ gennaio 2022

Norme Tecniche di Attuazione ~~—dicembre 2015—~~ gennaio 2022

Elaborati grafici

Documentazione fotografica - Allegato fotografico – maggio 2013

Allegati:

Relazione geologica e relazione geotecnica – settembre 2013

2. Gli elaborati grafici raggruppano le seguenti tavole:

Stato di fatto:

Tav.001 – rilievo strumentale – Planimetria generale– maggio 2013

Tav.002 – rilievo strumentale – Sezioni – maggio 2013

Tav.003 – rilievo strumentale – Destinazioni urbanistiche – maggio 2013

Stato di progetto:

- Tav. 04 – progetto – cessioni aree – novembre 2015
- ~~Tav. 05 – stato attuale (corrispondente al piano approvato) – planimetria e sezioni di data maggio 2015~~
- ~~Tav. 06 – stato di progetto – planimetria e sezioni di data novembre 2015~~

- ~~Tav. 07 – stato di raffronto (rispetto al piano approvato) – planimetria e sezioni di data novembre 2015~~
- Tav. 01 – stato autorizzato (corrispondente al piano approvato aggiornato alla var.1) – planimetria e sezioni – luglio 2021;
- Tav. 02A – stato di progetto – planimetria e sezioni – alternativa A – luglio 2021;
- Tav. 02B – stato di progetto – planimetria e sezioni – alternativa B – luglio 2021;
- Tav. 03A – stato di raffronto – planimetria e sezioni – alternativa A – luglio 2021;
- Tav. 03B – stato di raffronto – planimetria e sezioni – alternativa B – luglio 2021.

Art. 3 – Generalità, attuazione e procedura di piano

1. Il presente Piano attuativo ai fini generali definisce i parametri urbanistici ed edilizi di dettaglio per le aree e gli edifici all'interno del perimetro del Piano attuativo, suddivisi in ambiti omogenei, richiamati nel successivo art.3.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione integrano e specificano le previsioni contenute negli Elaborati Grafici indicati all'art.2.

2. Qualora ne sia dimostrata la necessità, per rispettare i confini catastali o per regolarizzare aree che per la loro conformazione non siano suscettibili di razionale utilizzazione, è possibile apportare delle limitate modifiche ai perimetri di Piano e di ambito.

Si precisa che nelle rappresentazioni grafiche i limiti delle particelle sono stati fatti coincidere in linea di massima con le recinzioni od altri elementi che delimitavano la proprietà. Eventuali incongruenze rilevate fra la situazione reale e l'assetto catastale dovranno essere regolarizzate da parte dei soggetti richiedenti prima del rilascio delle concessioni relative all'attivazione dei singoli ambiti.

In caso di contrasto tra le indicazioni degli Elaborati Grafici e quelle delle Norme Tecniche di Attuazione, prevale sempre quanto stabilito dalle Norme.

Negli Elaborati Grafici, in caso di discordanza tra planimetrie a scale diverse, valgono le indicazioni della planimetria di maggiore dettaglio.

Per quanto non esplicitamente considerato, vanno osservate le previsioni e le indicazioni del Piano Regolatore Generale (P.R.G.).

3. Si richiamano di seguito solo alcune definizioni utili a definire i limiti imposti dal presente Piano attuativo.

Definizioni:

- **Superficie fondiaria (Sf)** [mq]: è la superficie reale dell'area compresa in zone a destinazione omogenea, effettivamente utilizzabile a fini edificatori. Ai fini dell'attuazione del presente piano attuativo, le superfici fondiarie, attribuite ai diversi ambiti, comprendono anche i percorsi ciclopeditoni o viari che verranno acquisiti, a vario titolo, dall'Amministrazione comunale all'interno del relativo ambito;

- **destinazione d'uso:** è il complesso di usi o di funzioni ammesse dal Piano Regolatore Generale per l'area o per l'edificio;
- **Superficie permeabile (Sp):** è la superficie permeabile che deve consentire alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere e non può essere interessata da alcuna pavimentazione impermeabile o da manufatti che, in superficie o in profondità, impediscano tale permeabilità;
- **Rapporto di utilizzo dell'interrato :** è il rapporto tra la superficie coperta, comprensiva del superficie del piano interrato fuori sedime, e la superficie fondiaria. Il rapporto è espresso in percentuale.

Per quanto non richiamato, ferme le deroghe concesse ai vari ambiti in termini di indici e sfruttamento dello standard a parcheggio, valgono le disposizioni della L.P. 4 agosto 2015, n. 15, delle relative norme tecniche di attuazione e degli altri provvedimenti attuativi ad essi collegati.

4. Il Piano attuativo trova attuazione attraverso singoli titoli edilizi convenzionati tra i soggetti attuatori ed il Comune di Arco.

Si precisa che in ogni caso l'efficacia dei titoli edilizi di entrambi i comparti, che potranno essere rilasciati solo a seguito della sottoscrizione di apposita convenzione tra i soggetti attuatori ed il Comune di Arco, è condizionata alla demolizione dei volumi esistenti, come meglio specificato di seguito.

In assenza della demolizione degli edifici esistenti, ricadenti nel perimetro del Piano attuativo, sono ammessi i 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.

Art. 4 - Ambiti d'intervento

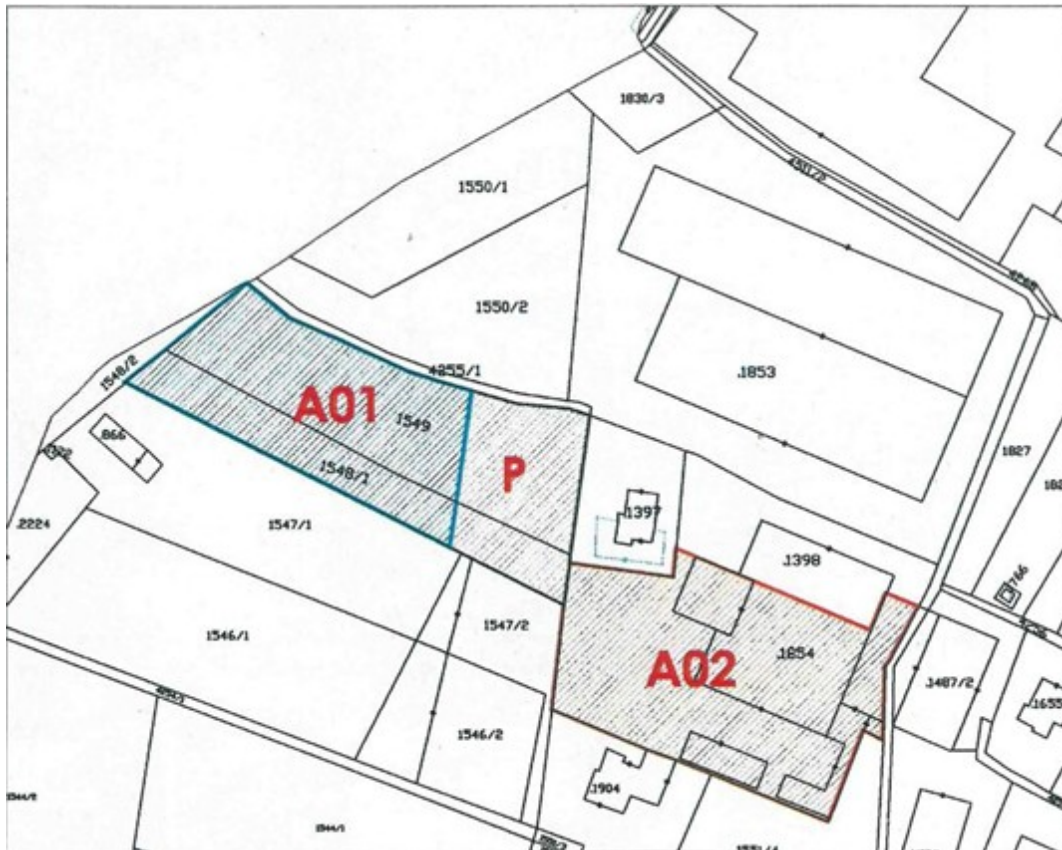
1. All'interno dei confini del Piano attuativo a fini generali NS 2- Area di Via Santa Caterina sud, gli interventi edilizi dovranno conformarsi agli indirizzi pianificatori contenuti nel presente Piano attuativo.
2. Nelle aree soggette al presente Piano sono ammessi gli interventi meglio specificati di seguito, con riferimento ai singoli ambiti di intervento.
3. Gli ambiti di intervento corrispondono ad aree a destinazione omogenea cui il Piano conferisce uno specifico e dettagliato ruolo funzionale nell'ambito del progetto complessivo di valorizzazione fisica e strutturale dell'area.

4. La suddivisione degli ambiti di progettazione unitaria è riportata schematicamente di seguito, secondo il seguente elenco:

Ambito A.01 – area commerciale;

Ambito P – area a parcheggio;

Ambito A.02 – area residenziale;



Art. 5 -Ambito A.01

1. L'ambito in oggetto è costituito da un appezzamento ineditato di circa 3900 mq delle pp. ff. 1549 e 1548/1 C.C. Arco, poste in fregio a Via Santa Caterina, come meglio individuate nelle tavole grafiche allegate.
2. In tale ambito il Piano prevede la realizzazione delle volumetrie commerciali, la sistemazione dell'area con spazi di relazione e percorsi ciclopedonali alberati pubblici.
3. Nella planimetria generale di progetto sono indicate le caratteristiche distributive ed in particolare vengono definiti i seguenti elementi caratterizzanti:
 - spazio di relazione attrezzato sul fronte ovest, privo di parcheggi in superficie;
 - percorsi ciclopedonali;
 - posizione delle "quinte verdi";
 - area consentita per l'edificazione commerciale fuori terra;

- vincolo degli allineamenti (est-ovest e sud-nord come rappresentato nelle tavole grafiche);
 - posizione degli accessi.
4. Il progetto convenzionato dovrà contenere uno specifico piano del verde che dovrà prevedere:
- la messa a dimora di vegetazione d'alto fusto opportunamente disposta, in modo da creare zone d'ombra e riparo, sia lungo il percorso ciclopeditonale che nello spazio di relazione ;
 - l'articolazione della vegetazione in modo da percepire il succedersi delle fasi vegetative e delle stagioni;
 - la definizione di un adeguato sistema di drenaggio e di irrigazione.
5. Nell'ambito di cui al presente articolo potranno essere realizzati tutte quelle funzioni afferenti alla destinazione d'uso commerciale (comma 3 dell'art. 21 norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale - NTA).
6. La nuova edificazione deve sottostare ai seguenti 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 presente 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;
 - Distanze: art. 5 N.T.A.;
 - Dotazione di parcheggi: art. 9 N.T.A. per le destinazioni per cui non sia applicabile la deliberazione della Giunta provinciale n. 177/2011;
 - 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.
 - Potrà essere realizzato un collegamento carrabile e pedonale tra l'area commerciale e il parcheggio pubblico.

7. E' vietata la realizzazione parcheggi o aree di sosta in copertura e sul fronte ovest dell'edificazione, nell'area indicata nelle tavole grafiche come "area filtro attrezzata". I parcheggi dovranno realizzarsi, oltre che sul retro dell'edificato (parte est dell'ambito) e ai piani interrati, anche sulla parte nord individuata tra i due accessi.

8. OPERE DI URBANIZZAZIONE:

a) Gli interventi edilizi sull'area dovranno essere autorizzati successivamente all'approvazione del presente Piano attuativo ai fini generali, con concessione convenzionata che 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 aree relative, per la realizzazione delle seguenti opere:

- 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;
- predisposizione delle opere funzionali all'installazione della rete di illuminazione pubblica (esclusi impianti elettrici, pali di illuminazione ed elementi illuminanti);
- realizzazione di idonei sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque meteoriche lungo il tratto stradale oggetto di potenziamento;
- realizzazione del parcheggio pubblico nell'ambito P in combinato disposto con le disposizioni contenute nel successivo punto "Ambito Parcheggio (P)";
- si dovranno predisporre gli allacciamenti alle reti impiantistiche.

a bis) L'attuazione dell'ambito A01 dovrà comportare l'individuazione, per il tramite di frazionamento, del sedime relativo al percorso ciclopeditonale sul lato sud dell'ambito A01 sino al confine con l'ambito P parcheggio come indicato nella Tav. n.06 e la contestuale assunzione, da parte del titolare del permesso di costruire di detto ambito, dell'impegno alla cessione gratuita dell'area al Comune di Arco dopo la realizzazione della pista ciclopeditonale a carico ed onere del soggetto attuatore dell'ambito residenziale A02 cui viene già dato consenso e titolo con la sottoscrizione dell'impegno in convenzione. A garanzia di detto impegno alla cessione dovrà essere fornita idonea fideiussione a prima richiesta.

b) Nelle tavole grafiche sono definiti i due piani di spiccatto, da prendere come riferimento per il calcolo della volumetria emergente dei nuovi volumi di progetto. Nello specifico è stata definita un'area di circa 2080 mq alla quota +0,10 m (rispetto al caposaldo segnalato nelle tavole grafiche) ed un'area di circa 1820 mq alla quota - 1,30 m ,sempre rispetto al medesimo caposaldo.

- c) Il Piano attuativo ha indicato la posizione dei due accessi carrabili ed ha evidenziato l'accesso pedonale su Via Santa Caterina e delle piste ciclopedonali, queste ultime per recepire le indicazioni dei criteri generali del commercio già richiamate. Altri accessi pedonali potranno essere valutati in fase di rilascio della concessione edilizia convenzionata.
- d) Il Piano, con le sue tavole grafiche:
- vincola la posizione dell'edificazione, anche per la realizzazione di spazi di relazione (ipotizzati sul fronte di Via Santa Caterina);
 - indica la posizione degli accessi carrabile e dei flussi principali;
 - prevede percorsi ciclopedonali con affaccio su e lungo Via Santa Caterina, già servita da mezzi pubblici, ed il suo collegamento tra i vari ambiti, i quali avranno servitù di uso pubblico;
 - vincola la realizzazione di uno spazio di relazione tra Via Santa Caterina e la nuova edificazione commerciale;
 - impone i vincoli di allineamento per l'edificazione.
- e) Gli elaborati grafici del progetto definitivo dovranno prevedere le opere di urbanizzazione, comprensive di un computo metrico.
- f) L'allargamento della strada di accesso, che comprenderà parti dell'ambito commerciale A.01 ovvero delle pp.ffa. 1550/1 e 1550/2, dovrà essere definito, qualunque sia la scelta del soggetto attuatore tra quelle disponibili (allargamento entro il compendio ovvero sulle pp.ffa. richiamate), con un tracciato uniforme e regolare.
- g) E' consentita la realizzazione dei parcheggi interrati privati sotto i percorsi ciclopedonali presenti nell'ambito A.01. Come già richiamato, in questo ambito è vietata la realizzazione parcheggi o aree di sosta in copertura e sul fronte ovest dell'edificazione, nell'area indicata nelle tavole grafiche come "area filtro attrezzata". I parcheggi dovranno realizzarsi, oltre che sul retro dell'edificato (parte est dell'ambito) e ai piani interrati, anche sulla parte nord individuata tra i due accessi.
- h) Si riportano di seguito le deroghe concesse agli indici dell'ambito commerciale A.01, ai fini della riqualificazione del patrimonio esistente, in parte già recepite dagli indici richiamati, che prevedono la demolizione dei volumi esistenti all'interno del perimetro del piano attuativo :
- Gli edifici destinati ad attività commerciale devono rispettare le caratteristiche costruttive con indice di prestazione energetica, richiamato dall'art.84 della L.P. 4 marzo 2008, n. 1, non inferiori alla classe energetica "B";
 - Lo standard a parcheggio richiesto dall'art. 5 della deliberazione della Giunta provinciale n. 177 del 4 febbraio 2011 concernente "Approvazione delle disposizioni transitorie in materia di programmazione urbanistica del settore commerciale riferiti alle strutture di vendita al dettaglio ai sensi dell'articolo 72, comma 2, della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (Disciplina dell'attività commerciale)", è ridotto di un terzo;
 - La superficie permeabile del lotto, da sistemare a verde, deve risultare non inferiore al 20 %;

- E' consentito di limitare al 30 % la quota di parcheggi obbligatoria da posizionare in interrato.

9. L'edificazione all'interno dell'ambito commerciale A.01 potrà essere autorizzata solo con concessione convenzionata, che potrà essere rilasciata subordinatamente all'estensione della richiesta di concessione edilizia alla demolizione dei volumi fuori terra dell'ambito residenziale A.02. Il titolo edilizio, che sarà quindi cointestato anche ai proprietari dei volumi dell'ambito A.02, sarà richiamato anche nel caso di successivo trasferimento di proprietà.

I lavori di demolizione dei volumi fuori terra dell'ambito residenziale A.02, in quantità pari alla volumetria commerciale concessionata nell'ambito A.01, dovranno concludersi entro il termine di vigenza del titolo edilizio avente ad oggetto la realizzazione della volumetria commerciale e la demolizione dei volumi esistenti.

A garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligo della demolizione dei volumi esistenti, ricadenti nel perimetro del Piano attuativo, i richiedenti consegneranno, per il rilascio del titolo edilizio, polizza fideiussoria con la clausola "a prima richiesta", per un importo almeno pari al costo di demolizione, sgombero e smaltimento, degli stessi volumi, considerati vuoto per pieno. Gli importi saranno calcolati sulla base del prezziario PAT vigente e la durata della fidejussione coinciderà con quella del titolo edilizio richiesto.

La demolizione dei volumi dell'ambito residenziale A.02, dovrà essere dichiarata e adeguatamente documentata dai richiedenti e dal tecnico progettista o dal direttore dei lavori.

10. A coordinamento delle prescrizioni relative alle volumetrie realizzabili negli ambiti A.01 e A.02, si precisa che la previa realizzazione delle volumetrie residenziali nell'ambito A.02 con contestuale demolizione della volumetria esistente, soddisfa il requisito della necessaria previa demolizione di volumetria esistente per la costruzione della volumetria commerciale nell'ambito A.01

Art. 7 6 - 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 e di parte delle pp.edd. 2374 e 2412 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 allegate 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 ciclopeditonale con caratteristiche similari 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 est , a contatto con le aree artigianali;
 - la definizione del piano di spiccato 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:
 - alternativa A - per il tramite di una idonea viabilità da realizzarsi ~~sulle pp.ff. 1549 e 1548/1 C.c. Arco~~ sulla p.ed. 2372 c.c. Arco, destinate a parcheggio (P), di proprietà del Comune di Arco, di collegamento fra la strada demaniale p.f. 4255/1 C.c. Arco e l'ambito A02;
 - alternativa B – per il tramite di una idonea viabilità da realizzarsi sulla p.ed. 1398 c.c. Arco, esterna al piano attuativo, di collegamento fra la strada demaniale p.f. 4255/1 C.c. Arco e l'ambito A02. La scelta della proprietà di avvalersi dell'alternativa B comporterà l'obbligo per la proprietà stessa di; realizzare i volumi residenziali nell'ambito A02 esclusivamente ad avvenuto completamento della nuova viabilità di accesso sulla p.ed. 1398 c.c. Arco; assicurare la coincidenza tra la proprietà della nuova viabilità di accesso da nord e il soggetto attuatore dell'ambito A02; realizzare nuovi parcheggi, da cedere gratuitamente al Comune di Arco, sul lato est del vicino parcheggio pubblico – ambito P, in corrispondenza di dove si

sarebbe realizzata la viabilità di servizio all'ambito A02 nel caso di attuazione dell'alternativa A (accesso in corrispondenza dell'angolo sud-est dell'ambito P).

- 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~~ dei due accessi principali all'area dell'ambito A.02, l'uno nella limitata striscia di contatto con l'ambito a parcheggio "P" e l'altro in corrispondenza del confine con la p.ed. 1398 c.c. Arco, a nord dell'ambito A.02.

Per l'ambito residenziale A.02 il Piano attuativo, ~~ferma la posizione dell'accesso sul lato ovest,~~ oltre all'individuazione dei due possibili accessi carrai, 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~~ la posizione indicativa di 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.01.

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 a bis) dell'art. 5, il titolare del permesso di costruire è tenuto a realizzare a suo totale carico ed onere il percorso ciclopedonale sul lato sud degli ambiti A.01 ~~e-P~~ **e A.02** 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.
10. Nel caso il soggetto attuatore dell'ambito residenziale A.02 intendesse implementare l'alternativa A) di accesso all'area, lo stesso dovrà progettare e realizzare, a suo totale carico ed onere, sulla p.ed. 2372 c.c. Arco, destinata a parcheggio (P), di proprietà del Comune di Arco, la viabilità di collegamento fra la strada demaniale p.f. 4255/1 C.c. Arco e l'ambito A.02.
11. Nel caso il soggetto attuatore dell'ambito residenziale A.02 intendesse implementare l'alternativa B) di accesso all'area, lo stesso dovrà progettare e realizzare, a suo totale carico ed onere sulla p.ed. 2372 c.c. Arco, destinata a parcheggio (P), di proprietà del Comune di Arco, i parcheggi pubblici indicati nella Tav. n.02B.
- 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 inoltre essere assicurata la coincidenza tra la proprietà della nuova viabilità di accesso da nord e il soggetto attuatore dell'ambito A02.

Art. 8 7 - Varianti Ambito Parcheggio (P)

1. L'ambito in oggetto è costituito da un appezzamento inedificato di circa 2000 mq, corrispondenti alla superficie catastale della rimanente parte delle pp.ff. 1549 e 1548/1 C.C. Arco (**a tutto il gennaio 2022 p.ed. 2372 c.c. Arco**), come meglio individuate nelle tavole grafiche allegate al piano attuativo.
2. In tale ambito il Piano prevede la realizzazione del parcheggio pubblico, in posizione baricentrica rispetto ai due ambiti A.01 e A.02. E' prevista anche la realizzazione dell'accesso all'area residenziale A.02 dalla p.f, 4255/1 C.C. Arco (**alternativa A) ovvero la realizzazione di ulteriori nuovi parcheggi pubblici (alternativa B), e nonché** la costruzione del percorso ciclopedonale alberato pubblico in continuità tra i vari ambiti.
3. Nella planimetria generale di progetto sono indicate le caratteristiche distributive ed in particolare vengono definiti i seguenti elementi caratterizzanti e vincolanti:
 - L'ubicazione e la tipologia del parcheggio pubblico;
 - La posizione del percorso ciclopedonale, in continuità con l'ambito commerciale A.01 e A.02;
 - la posizione delle "quinte verdi";

- la dislocazione della viabilità di accesso tra la strada pubblica e l'ambito residenziale A.02 (alternativa A);
 - la posizione del collegamento pedonale e carrabile con l'ambito A.01.
4. Il progetto convenzionato dovrà contenere uno specifico piano del verde che dovrà prevedere:
- la messa a dimora di vegetazione opportunamente disposta, in modo da creare zone d'ombra e riparo ai veicoli e lungo il percorso ciclopedonale 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;
 - la definizione del piano di spiccato 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 realizzati tutte quelle funzioni afferenti alla viabilità locale e di servizio e a parcheggio pubblico, come indicato nel Piano Regolatore Generale.
6. Nelle tavole grafiche, all'interno dell'ambito a parcheggio "P", sono definiti ~~due~~ tre distinti interventi, la cui realizzazione è imputata, rispettivamente, all'ambito commerciale A.01 e all'ambito residenziale A.02:
- per l'area A.01, la realizzazione dell'area a parcheggio, che comprende tutte le opere direttamente afferenti al parcheggio pubblico (stalli, spazi di manovra, accessi, cordone, la realizzazione dei sottoservizi, la sistemazione a verde, ecc.) per dare il lavoro finito, su un'area di circa 1750 mq;
 - per l'ambito A.02, la progettazione e realizzazione del percorso ciclopedonale oltre che sull'ambito P anche sugli ambiti A.01 e A.02, nonché:
 - nel caso di implementazione dell'alternativa A, progettazione e realizzazione degli accessi allo stesso ambito residenziale, con la costruzione dell'opera stradale, completa dei sottoservizi e delle predisposizioni delle opere funzionali all'installazione della rete di illuminazione pubblica (esclusi impianti elettrici, pali di illuminazione ed elementi illuminanti, su un'area di circa 280 mq.);
 - nel caso di implementazione dell'alternativa B, l'ampliamento ad est del parcheggio pubblico esistente, mediante la realizzazione di una fascia di parcheggi alberata, completa dei sottoservizi e delle predisposizioni delle opere funzionali all'ampliamento della rete di illuminazione pubblica (n.4 plinti in aggiunta agli esistenti, esclusi pali di illuminazione ed elementi illuminanti).
7. Il soggetto attuatore dell'ambito commerciale A.01 potrà utilizzare, fino ad massimo del 50 % della superficie utile di sosta dell'area destinata a parcheggio pubblico, per il soddisfacimento dello standard normativo relativo all'intervento convenzionato nell'ambito commerciale A.01.

8. Lo stesso soggetto attuatore potrà scomputare dal pagamento del contributo di concessione, limitatamente alla quota parte relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, il costo per la realizzazione diretta dell'opera pubblica non utilizzata quale standard per l'intervento privato. L'importo oggetto di scomputo sarà determinato in misura proporzionale alla percentuale di superficie utile di sosta che rimarrà completamente in disponibilità pubblica.
9. Al soggetto attuatore dell'ambito residenziale A.02, che all'interno dell'ambito P ~~dovrà~~ potrà realizzare soltanto ~~gli accessi~~ l'accesso al proprio ambito (alternativa A) o la fascia di parcheggi lungo il lato est (alternativa B), su un'area di circa 280 mq, nonché il percorso ciclo-pedonale di collegamento fra tutti gli ambiti, non è consentito utilizzare standards urbanistici all'esterno del perimetro residenziale. 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 opere pubbliche.
10. La parte destinata a parcheggio pubblico ed a accesso all'area dovranno essere frazionate e cedute gratuitamente al Comune di Arco. La cessione sarà regolata dalla convenzione allegata alla concessione edilizia.
11. La manutenzione ordinaria del realizzato parcheggio resterà a carico dei privati proprietari del realizzando immobile dell'ambito A.01.

Art. 9 8 - Opere di urbanizzazione primaria

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria assegnate ai vari ambiti individuati dal presente Piano a fini generali, troverà specifica disciplina nel novero delle convenzioni che saranno stipulate tra il Comune di Arco e le proprietà dei vari ambiti.
2. Qualora il presente Piano attuativo preveda specificamente, nelle tavole e nelle singole norme, la cessione di aree funzionali alla realizzazione di interventi di interesse pubblico (viabilità, percorsi ciclabili, aree pedonali, piazze, spazi riservati alla circolazione ed alla sosta dei pedoni, marciapiedi, verde attrezzato, ecc.), nell'ambito delle zone omogenee commerciali o residenziali, il rilascio del titolo edilizio per costruire per gli interventi consentiti (con esclusione di quanto indicato al precedente art.3), è subordinato alla stipula di una convenzione urbanistica comportante la cessione gratuita a favore del Comune di tali aree destinate ad uso pubblico, mediante la predisposizione di apposito progetto di massima delle opere occorrenti (anche in stesura sommaria).
3. Si dovranno predisporre gli allacciamenti alle reti impiantistiche.

Art. 10 9 - Varianti

1. L'impianto complessivo del presente Piano attuativo a fini generali, va rispettato in sede di progettazione di definitiva ed esecutiva.

2. Fatto salvo l'impianto urbanistico complessivo previsto dal piano, non sono considerate varianti di Piano le modifiche a quanto prescritto negli Elaborati Grafici e nelle Norme di Attuazione del presente Piano , solo nei casi in cui:
- sia dimostrata la necessità di apportare lievi modifiche per rispettare i confini catastali o per regolarizzare aree che, per la loro conformazione, non hanno una razionale utilizzazione;
 - risultino evidenti servitù e vincoli al momento ignorati, se pregiudizievoli per l'attuazione delle previsioni del Piano.

Art. ~~14~~ 10 – Modifiche alla convenzione

Ogni modifica apportata al piano attuativo ~~a fini generali~~ NS 2 ~~dalla presente Variante~~, da varianti successive comportantei nuovi obblighi o adempimenti a carico degli aventi il titolo edilizio, dovrà trovare traduzione ed inserimento in apposita clausola convenzionale, accessoria a titoli edilizi rilasciati o da rilasciare.