

COMMITTENTE PROPRIETARIO:

Mak Enterprise Srl

Via Francesco Filos, 19  
38015 Lavis (TN)

## PIANO ATTUATIVO VIA PASSIRONE, LOCALITA' S.GIORGIO - ARCO (TN)



C.C. Arco

PP.FF.: 4681, 4682/1, 4682/2, 4683, 4684, 4685, 4686, 1536/1, 1538/1;  
PP.EDD.: 862, 1427, 2271, 2351, 2352

## PIANO ATTUATIVO AREA RESIDENZIALE

DATA: 28/10/2024	SITUAZIONE DI PROGETTO	Elaborato n.
SCALA:	Norme di attuazione	PA.REL.003



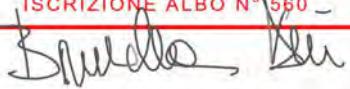
Krej engineering S.r.l.  
Via Carrera, 11 38061 - Ala (TN)  
C.C.I.A. n. 103889  
C.F. - P.IVA:  
00876410226  
Tel: 0464 671137

Direttore Tecnico:  
Avi arch. Brunella  
  
www.krej.it - info@krej.it



TECNICO INCARICATO: Arch. Brunella Avi

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROV. DI TRENTO  
dott. arch. BRUNELLA AVI  
ISCRIZIONE ALBO N° 1560



## ARTICOLO 1

### ESTENSIONE DEL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE

L'area interessata dal Piano di Riqualificazione urbana (PRU) – via Passione, comprende le pp.edd. 862 - 1427, le pp.ff. 4681 – 4682/1 – 4682/2 - 4683 – 4684 – 4685 – 1536/1 - 1538/1 e in quota parte le pp.ed. 2351 – 2352, nonché la p.ed. 2271 e la p.f. 4686, C.C. Arco ed è individuata nel vigente P.R.G. con la seguente destinazione:

- le p.ed. 862 - 1427 e parte delle pp.edd. 2351 - 2352 – nonché le pp.ff. 4681 – 4682/1 – 4682/2 – 1536/1 - 1538/1 C.C. Arco sono comprese nelle aree residenziali di completamento semi estensive (B4)" – art. 15 delle NTA del PRG;
- le pp.ff. 4683 – 4684 - 4685 sono comprese nelle "aree a verde privato" – art. 17 delle NTA del PRG e risultano inedificabili ai sensi dell'art. 10bis delle NTA del PRG rubricato "aree inedificabili con vincolo decennale";
- la p.ed. 2271, parte delle pp.edd. 2351 - 2352 e la p.f. 4686 sono classificate come "area bianca", ai sensi dell'art. 54 comma 3 della l.p. 15/2015.

## ARTICOLO 2

### ELABORATI DEL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Il presente PRU è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnico-descrittiva;
- Norme di attuazione;
- Relazione geologica;
- Studio di compatibilità;
- TAV. PA.001.A - inquadramento dell'intervento rispetto al PRG (sistema insediativo e ambientale) e CSP, con sovrapposizione delle tavole al perimetro del nuovo PRU;
- TAV. PA.003.A e TAV. PA.004.A - rilievo plani altimetrico quotato dello stato attuale, relativo all'area di intervento, in scala 1:200 e sezioni planimetriche, estese anche alle zone adiacenti al perimetro del piano attuativo funzionalmente alla modifica della quota del terreno naturale;
- TAV. PA.006.P - planimetria e sezioni in scala 1:200 delle opere di urbanizzazione primaria e indicazione delle aree oggetto di cessione gratuita al comune di Arco;

<b>NORME DI ATTUAZIONE</b>	Pagina:1 di 7
Rev.: 02	Data: 10/12/2024

- TAV. PA.001a.P e TAV.PA.000.P - planivolumetria generale di progetto, che rappresenta anche gli edifici o gli elementi fisici presenti nelle zone adiacenti, con indicazione delle destinazioni d'uso, sistemazione degli spazi esterni e distanze tra edifici, e indica la quota del terreno naturale di riferimento per la nuova edificazione;
- TAV. PA.005A-B-C-D.P - TAV.PA.004a.P - TAV.PA.004b.P – TAV.PA.003.P - indicazione di massima degli elementi tipologici ed edilizi di riferimento, quali l'orientamento degli edifici, la tipologia delle coperture, dei materiali e dei colori;
- TAV.PA.009.A - Calcolo Volume Urbanistico Esistente, con dimostrazione analitica della SUN e dell'altezza utile, e indicazione delle destinazioni d'uso degli edifici ;
- TAV.PA.006.A - Calcolo Volume Edilizio Esistente, con dimostrazione analitica della SUL e dell'altezza di interpiano, e indicazione delle destinazioni d'uso degli edifici;
- schema di convenzione, da stipulare fra gli interessati e il comune.

### **ARTICOLO 3** **PARERI ALLEGATI AL PIANO**

relativamente al presente PRU sono stati rilasciati i seguenti pareri:

- parere servizio bacini montani n.10049 d.d. 18/09/2024
- parere CPC n.217 d.d. 03/07/2024
- parere CEC prot. 26297 d.d. 21/08/2024

### **ARTICOLO 4** **IMPIANTO URBANISTICO E PRINCIPALI INDICAZIONI DI PROGETTO**

- Nell'area del PRU - via Passirone ricompresa all'interno delle "aree residenziali di completamento semi extensive (B4)" i parametri e gli indici urbanistici di riferimento sono quelli stabiliti dall'art. 15 delle NTA del PRG.
  - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) 0,36 ≤ Uf ≤ 0,60 mq/mq
  - INDICE DI PERMEABILITA' 0,30 mq/mq
  - RAPPORTO DI COPERTURA MAX (Rc) 35%
  - ALTEZZA MASSIMA DEL FRONTE 11,00 m.
  - NUMERO DEI PIANI 4

<b>NORME DI ATTUAZIONE</b>		Pagina:2 di 7
Rev.: 02		Data: 10/12/2024

- Nel rispetto del vincolo di cui all'art. 10bis delle NTA, l'area con destinazione "area a verde privato" rimane libera da edificazione sia interrata che fuori terra.
- Sulle realtà fondiarie normate ai sensi dell'art. 54 comma 3 della l.p. 15/2015 – "area bianca", è consentita la sola realizzazione di percorsi pedonali e opere a verde.
- Il Piano stabilisce gli allineamenti principali degli edifici, la suddivisione dell'ambito di piano in lotti e la posizione orientativa dei futuri insediamenti (TAV. PA.004A.P.).
- Il PRU fissa la quota del terreno naturale di riferimento per la nuova edificazione. La Tavola PA.003.A, riporta il rilievo plani altimetrico quotato dell'area interessata, esteso anche alle zone adiacenti al perimetro del piano attuativo funzionalmente alla modifica della quota del terreno naturale (art. 49, comma 6 lettera a) della l.p. 15/2015). Con richiamo al parere della *CEC di data 02/08/2024 "la CEC...autorizza, vista la quota della strada (via Passirone) e la conformazione dell'area oggetto d'intervento e delle aree limitrofe, la modifica della linea naturale del terreno"* la tavola PA.000.P fissa la nuova quota di riferimento per l'edificazione pari a +125,50 m.
- Il piano prevede la demolizione dei volumi esistenti e la costruzione di n.4 edifici con destinazione residenziale, caratterizzati da un piano interrato comune e spazi a verde privato o di uso condominiale.
- L'edificio C sarà realizzato mediante ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.77, comma 1 lettera e), punto 4 della l.p. 15/2015, con demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti sull'intero ambito di piano e applicazione delle premialità in termini di SUN di cui all'art. 86 della l.p. 15/2015, in deroga all'altezza massima di zona, così come previsto dall'art. 86, comma 4 e dalla deliberazione della Giunta provinciale n.2091/2021. L'edificio C, pertanto, sarà costituito da n.4 piani fuori terra.
- Gli edifici A, B e D saranno realizzati nel limite dell'indice di utilizzazione fondiaria, di cui all'art. 15 delle NTA del PRG, calcolato con riferimento all'area residua non asservita dai volumi esistenti recuperati e determinata ai sensi dell'art.8, comma 2 della NTA del PRG. Gli edifici A, B e D saranno costituiti di n. 3 piani fuori terra, estensibili fino a n. 4, fermo restando che l'altezza del fronte dovrà rispettare l'indice di zona stabilito dal PRG vigente.
- Gli edifici B e C potranno essere realizzati in fascia di rispetto del corso d'acqua denominato Rio Galanzana, fermo restando le seguenti distanze minime – stabilito con determinazione del dirigente del Servizio Bacini Montani n.10049 dd. 18/09/2024 - *autorizzazione in deroga alla distanza di legge dall'alveo – con scadenza 31/12/2027*):

- m. 8,50 fra il limite della proprietà demaniale, individuata con il paramento a campagna del muro arginale ed il punto più prossimo dell'edificio individuato con la parte aggettante delle terrazze;
- m.  $\geq 4,00$  fra il limite della proprietà demaniale, individuata con il paramento a campagna del muro arginale e la recinzione che andrà a delimitare le aree verdi private, garantendo tale fascia libera e transitabile lungo l'intera lottizzazione;
- Al fine di assicurare l'armonia complessiva delle costruzioni realizzate nell'ambito di piano, anche nel caso di interventi distinti, nelle tavole di progetto (TAV.PA.005.A-B-C-D) è illustrata la struttura residenziale individuata per i singoli lotti, gli elementi tipologici e i materiali. Con richiamo al parere della CPC di data 03/07/2024 *"i muri di perimetrazione/suddivisione dei vari ambiti sul lotto non siano rivestiti con materiale metallico, ma vengano realizzati in alternativa in cls colorato"*.
- Gli elementi costruttivi caratterizzanti il PRU (balconi, coperture, finestre, ecc.) dovranno rispettare le tipologie indicate nella TAV.PA.004b.P in modo da garantire armonia estetica ed architettonica nella realizzazione dei vari edifici. Con richiamo al parere della CPC di data 03/07/2024 *"il rivestimento previsto con materiale metallico con scandole in alluminio (anche per quanto attiene alle strutture per il contenimento delle "bocche di lupo"), sia quello tipo ...., con superficie liscia, non corrugata, colore RAL 7048, finitura opaca, non riflettente"*.
- Fermi restando gli allineamenti principali degli edifici (TAV.PA.004a.P), i fronti residenziali verso l'interno della lottizzazione sono disposti con direzioni oblique, più libere; l'andamento dei balconi su alcuni fronti dovrà rastremare salendo di piano, in modo da garantire maggior distanza tra gli edifici e una migliore areazione e illuminazione tra le costruzioni.
- Le coperture degli edifici saranno del tipo "tetto piano". Con richiamo al parere della CPC di data 03/07/2024 *"le coperture piane siano realizzate con finitura a tetto verde e relativo alloggiamento dei pannelli solari e fotovoltaici, come indicato nella relazione tecnica e nei relativi rendering"*.
- I parcheggi pertinenziali alle nuove costruzioni dovranno essere individuati per lo più all'interno di un unico piano interrato, mentre in superficie potranno essere ricavati posti per la sosta veloce e/o per le disabilità.
- Il volume lordo fuori terra (volume edilizio fuori terra) con destinazione residenziale, esistente alla data di entrata in vigore della l.p. 11/11/2005, n. 16 e oggetto di recupero all'interno dell'edificio C, non sarà soggetto al vincolo di residenza ordinaria, ai sensi dell'art. 9 quater, comma 1, terzo punto delle NTA del PRG.

- Il volume lordo fuori terra (volume edilizio fuori terra) con destinazione d'uso non residenziale, esistente alla data di entrata in vigore della l.p. 11/11/2005, n. 16 e oggetto di recupero all'interno dell'edificio C, potrà essere destinato ad alloggi per il tempo libero e vacanza per una quota massima del 30%, ai sensi dell'art. 9 quinque, comma 2, delle NTA del PRG. Gli alloggi per il tempo libero e vacanza di cui al presente punto dovranno essere autorizzati ed individuati, previo pagamento del relativo contributo di costruzione, prima della fine dei lavori; diversamente il volume lordo fuori terra con destinazione d'uso non residenziale oggetto di recupero all'interno dell'edificio C, sarà interamente assoggettato al vincolo di residenza ordinaria. Per il calcolo del Volume edilizio fuori terra degli edifici esistenti vedasi la TAV. PA.006.A.
- L'attuazione degli interventi edilizi previsti nel piano di riqualificazione urbana potrà avvenire per singoli lotti previo rilascio di permesso di costruire. I singoli stralci edilizi potranno trovare separata autorizzazione purché godano di una congrua autonomia compositiva, sia per quanto attiene l'aspetto formale che funzionale.

## **ARTICOLO 5** **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Nell'ambito del piano di riqualificazione urbana il soggetto concessionario dovrà eseguire le opere di urbanizzazione consistenti nell'allargamento della viabilità di via Passirone, in corrispondenza del tratto posto lungo il perimetro del piano attuativo, con arretramento del muro di proprietà, così come specificato nella TAV.PA.006.P e nello schema di convenzione allegato al PRU.

L'area oggetto delle opere di allargamento della viabilità esistente sarà ceduta gratuitamente al Comune di Arco, nel rispetto di quanto definito dallo schema di convenzione allegato al PRU.

Con il primo permesso di costruire rilasciato sull'area soggetta a piano attuativo dovranno essere autorizzate, oltre agli interventi edilizi relativi a uno o più lotti, anche le opere di urbanizzazione.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione delle aree dovranno avvenire antecedentemente alla presentazione dell'agibilità, anche parziale, relativa al primo edificio che sarà realizzato all'interno del piano di recupero.

L'importo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere scomputato dal contributo di costruzione nei termini stabiliti dalla normativa vigente in materia.

<b>NORME DI ATTUAZIONE</b>	Pagina:5 di 7
Rev.: 02	Data: 10/12/2024

## ARTICOLO 6

### VINCOLI PROGETTUALI E VARIANTI

L'impianto complessivo del piano di riqualificazione, va rispettato in sede di progettazione definitiva ed esecutiva.

Risultano vincolanti:

- gli allineamenti principali degli edifici e la suddivisione dell'ambito di piano in lotti (TAV. PA.004a.P);
- la quota del terreno naturale di riferimento per la nuova edificazione (+ 125,50 m) indicata nel PRU (TAV. PA.000.P);
- la tipologia delle coperture degli edifici del tipo "tetto piano" con finitura a tetto verde e relativo alloggiamento dei pannelli solari e fotovoltaici.

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

- il piano interrato potrà non essere unico per tutti gli edifici;
- è consentito modificare il numero dei piani interrati;
- sono consentiti leggeri spostamenti e modifiche planimetriche ed altimetriche in funzione di una migliore distribuzione della posizione degli edifici all'interno dei lotti, della viabilità interna (pedonale e veicolare), delle aree destinate a parcheggio, degli accessi agli edifici;
- sono consentite leggere modifiche dei sedimi e delle altezze degli edifici in funzione di una migliore distribuzione planimetrica ed estetica degli edifici, fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi di zona stabiliti dall'art. 15 delle NTA e delle distanze tra edifici ai sensi della normativa provinciale;
- la SUN di progetto può essere modificata nel limite degli indici stabiliti dall'art. 15 delle NTA;
- sono consentite modifiche al taglio e al numero degli alloggi residenziali e conseguentemente al loro sistema aggregativo, nel rispetto dei vincoli imposti dalla normativa vigente e dal regolamento edilizio comunale e fatto salvo il rispetto degli indici previsti dal PRU;
- sono consentite leggere modifiche della struttura residenziale individuata per i singoli lotti, degli elementi costruttivi, tipologici e i dei materiali, così come indicati nelle tavole di progetto (TAV. PA.005.A-B-C-D e TAV. PA.004b.P) - le eventuali modifiche, che non potranno contrastare con il parere della CPC di data 03/07/2024, dovranno comunque assicurare l'armonia estetica e architettonica complessiva delle costruzioni realizzate nell'ambito di piano, anche nel caso di interventi distinti.

## ARTICOLO 7

### RICHIAMI NORMATIVI

La verifica di tutti i parametri (superficie fondiaria, volume urbanistico ed edilizio, ecc) rappresentati nelle tavole di piano saranno comunque verificati in fase istruttoria per il rilascio del titolo edilizio.

Quanto non previsto dalle presenti norme, si rinvia al quadro normativo generale vigente in materia di urbanistica ed edilizia, costituito dalla l.p. 4 agosto 2015, n.15 "legge provinciale per il governo del territorio 2015", dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale approvato con d.p.p. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg., dalle NTA del PRG e dalle leggi vigenti in materia.

Il professionista incaricato:

