

Unità residenziali sottoutilizzate o abbandonate nel contesto del centro storico  
(Fonte: Elaborazioni Ufficio Pianificazione).

### *Aree residenziali di completamento*

L'obiettivo primario della pianificazione residenziale sancito dal presente P.R.G. risulta quello di provvedere ad una riorganizzazione dei centri abitati, migliorandone la qualità e le prestazioni in rapporto alle esigenze della vita associativa.

Ne consegue pertanto una maggiore attenzione per l'ambiente edificato esistente, permettendo di ovviare all'erosione del territorio aperto.

Le nuove espansioni richiedono in particolare molte energie, perchè spesso si caratterizzano per la cattiva organizzazione urbanistica e per scarse qualità figurative. La loro riqualificazione è quindi un obiettivo prioritario, che può evitare l'innescò, o il consolidamento, di pericolosi processi di degrado urbanistico delle aree già edificate, e contenere la conseguente spinta a trovare all'esterno dell'abitato sempre nuovi spazi.

Questo non è un obiettivo facilmente perseguibile, ma le direzioni su cui muoversi sono chiare, considerato che generalmente le carenze che si riscontrano nelle urbanizzazioni recenti sono relative ad alcuni nodi ricorrenti:

trama viaria insufficiente, scarsità dei parcheggi e del verde attrezzato, presenza di aree abbandonate e di spazi che non hanno significato urbano, cattiva qualità dell'edilizia.

Per questi motivi le aree di espansione non trovano un riscontro all'interno del P.R.G..

Gli indici fondiari di zona sono stati calibrati in funzione degli indici edilizi reali al fine di consentire delle idonee possibilità di ampliamento. Il fine è quello di consentire il completamento edilizio del sistema insediativo esistente, attraverso ampliamenti ed adeguamenti dei volumi esistenti. L'obiettivo che il PRG si pone è dunque quello di soddisfare la domanda abitativa attraverso un completamento dell'edilizia esistente di recente formazione limitando l'individuazione di nuove aree di espansione.

Parallelamente dei lotti saturi attraverso una normativa flessibile (aree sature e sature speciali), che consente un ampliamento ed adeguamento dei volumi esistenti, si è data la possibilità di recuperare volumetrie a fini abitativi

Per quanto concerne l'individuazione delle nuove residenziali, si è data priorità al completamento edilizio dei lotti interclusi aventi una scarsa caratterizzazione agricola, con l'obiettivo di limitare l'erosione di tutti i contesti territoriali agricoli pregiati.

In tal senso si sono rispettate le cinture di edificazione (viabilità e aree agricole pregiate) che il PRG ha individuato al fine di limitare la nuova edificazione.

### Computo relativo alla prima adozione

Il volume destinato dal P.R.G. alla residenza, calcolato prendendo in considerazione solo gli spazi che realisticamente (nel computo quelli che offrono un'incremento superiore ai 400 mc) possono essere interessati da ampliamenti dell'esistente, è quantificato in **218.645 mc.**

Il volume complessivo di ampliamento (218645 mc.) viene ridotto di un coefficiente correttivo complessivo pari al 45%; in questo modo si ottengono **120.255 mc** realmente disponibili.

Considerando la volumetria media dell'abitazione, ottenuta attraverso l'ampliamento dell'esistente pari a 400 mc, si ottengono  $(120.255/400 = 300$  ab) **300** abitazioni.

D'altro canto il volume destinato dal P.R.G. alla residenza, calcolato prendendo in considerazione solo gli spazi che realisticamente possono essere interessati da nuova edificazione, è quantificato in **390.360 mc.**

Il volume complessivo relativo alla nuova edificazione (390.360 mc.) viene ridotto di un coefficiente correttivo complessivo pari al 45%; in questo modo si ottengono **214.698 mc.** realmente disponibili.

Considerando la volumetria media della nuova abitazione pari a 400 mc., si ottengono  $(214.698/400 = 536$  ab) **536** abitazioni.

Questa volumetria va però depurata della nuova costruzione realizzata nel biennio 1995 - 1996 poiché il computo delle cubature presenti è stato effettuato facendo riferimento ad una fotografia della situazione edificatoria risalente alla fine del 1994.

In tal senso occorre evidenziare come la nuova produzione residenziale avvenuta tra il 1995 e il 1996 si sia attestata sui **133.000 mc.** al lordo degli interrati (fonte P.A.T.).

Considerando che nello stesso periodo la volumetria media dell'alloggio al lordo degli interrati ammontava a circa 550 mc., mentre gli standard medi provinciali relazionano l'alloggio tipo ad una volumetria di 400 mc., appare opportuno considerare una quota parte di volume, pari al 72%, come ascrivibile alla sola cubatura al netto degli interrati  $(400 \text{ mc.}/550 \text{ mc.}=0.73)$ .

Applicando il criterio appena esposto si è in grado di risalire alla cubatura netta costruita a fini residenziali nel biennio in questione, tale volumetria ammonta a **97.090 mc.** ( $133.000 \text{ mc.} \times 0.73 = 97.090 \text{ mc.}$ ).

Poiché tale cubatura risulta essenzialmente ricavata da nuove costruzioni il dato che va ridimensionato è proprio quello dedotto dal volume delle nuove costruzioni, per cui la capacità di piano relativa a questa voce risulta pari a **117.608 mc.** ( $214.698 \text{ mc.} - 97.090 \text{ mc.} = 117.608 \text{ mc.}$ ), ovvero **294 alloggi.**

A questi dati si devono aggiungere le disponibilità residenziali prodotte dagli strumenti attuativi che sono di seguito evidenziate.

Dal riuso e relativo ampliamento dei complessi sanatoriali Argentina e Parenti si potrà ricavare una cubatura di 33.000 mc. ( $14.000 \text{ mc.} + 19.000 \text{ mc.} = 33.000 \text{ mc.}$ ) pari a 82 alloggi. Tali operazioni risultano oggetto di un piano di lottizzazione con finalità di riqualificazione urbanistica delle aree in questione.

Nel caso dei piani attuativi Azzolini e Ferrari si perverrà ad una demolizione delle attuali cubature ospitanti le attività fonte di molteplici disagi nei confronti della popolazione residente. La cubatura rilasciata per risanare queste situazioni ammonta a 25.000 mc. ( $15.000 \text{ mc.} + 10.000 \text{ mc.} = 25.000 \text{ mc.}$ ) pari a 62 alloggi.

Le volumetrie deducibili dagli interventi attuativi, che ammontano nel complesso a **58.000 mc.** (**145 alloggi**) costituiscono un'offerta residenziale potenziale che dovrà essere commisurata alla reale possibilità di attuare i piani sopraccitati. In tal senso appare opportuno penalizzare la trasposizione della cubatura teorica in reale poiché la stessa risulta vincolata all'attuazione di un piano urbanistico subordinato. In particolare applicando un coefficiente corretto del 55% si determina una cubatura reale che ammonta a circa **26.100 mc.** che equivale a **65 alloggi.**

Il bilancio globale relativo alle cubature connesse all'ampliamento dell'esistente, all'edificazione delle aree di completamento, alle nuove costruzioni avvenute nel biennio 1995-1996 e alla progettualità ottenibile dai piani attuativi ammonta dunque ad una potenzialità reale di **263.963 mc.** ovvero **659 alloggi.**

Si passa ora a considerare un'ulteriore e fondamentale componente dell'offerta residenziale quella legata all'edilizia abitativa pubblica.

L'intervento abitativo supportato dall'ente pubblico costituisce un utile e necessario completamento dell'offerta residenziale, volto a soddisfare le esigenze di quelle fasce della popolazione che in mancanza di mezzi economici propri, si rivolgono all'organo pubblico per risolvere le loro particolari situazioni di disagio abitativo.

La necessità di attuare dei veri e propri piani annuali inerenti gli interventi di edilizia abitativa pubblica, risulta sancito dalla L.P. 21/92 art. n° 16.

La programmazione provinciale degli interventi in questione ha individuato dal 1984 in poi, ben 194 alloggi da ubicarsi nel territorio comunale di Arco, di questi ne sono stati attuati o sono in corso di attuazione solo 96.

Il gap tra programmazione e attuazione è quindi pari a **99 alloggi**, questo cospicuo divario è nato e si è accresciuto a partire dal 1992 in poi, poichè precedentemente gli alloggi programmati risultavano puntualmente realizzati. L'inadempienza presente nell'attuazione dei programmi provinciali costituisce un elemento di forte problematicità, in quanto la stessa Provincia potrebbe considerare la necessità di ubicare i fondi stanziati per tali progetti in altri comuni dove questi programmi potranno trovare una idonea concretizzazione.

Il motivo di questa deficienza programmatoria è riconducibile alla mancanza di aree urbanistiche da destinarsi alla realizzazione di edifici ex-novo finalizzati al comparto abitativo pubblico, nonchè di una individuazione delle capacità potenziali insite nel recupero edilizio dei centri storici.

Per quanto concerne il secondo aspetto è stato condotto uno studio che ha cercato di individuare all'interno dei nuclei antichi (centri storici), la disponibilità di fabbricati in stato di abbandono o comunque tendenzialmente non occupati per effettuare delle prime valutazioni in merito alle dimensioni reali del fenomeno di sottoutilizzo del patrimonio edilizio storico, nonchè per quantificare il grado di riuso delle stesse unità a fini abitativi pubblici.

Nella classificazione delle unità abitative sono state prese in considerazione 5 classi che si distinguono per il diverso grado di vincolo che gli edifici presentano in ordine al loro riuso a fini abitativi da parte dell'I.T.E.A. in relazione agli standard previsti dall'ente pubblico in questione.

In base a questa classificazione gli alloggi che risultano gestibili attraverso interventi da parte dell'ITEA ammonterebbero a **55 unità**.

Con ciò si evidenzia chiaramente il cospicuo numero di alloggi potenzialmente interessabili da interventi in grado di fronteggiare le situazioni maggiormente critiche, relativamente alle graduatorie comprensoriali, per l'ottenimento dell'assegnazione di alloggi a condizioni agevolate.

Come già detto, attraverso i diversi piani annuali relativi agli interventi di edilizia abitativa pubblica (ai sensi dell'art. n° 2 della L.P. 21/1992) che si sono succeduti a partire dal 1990, il numero di alloggi che non hanno trovato localizzazione nel contesto comunale di Arco, sono saliti a 99 unità. Tale valore troverebbe copertura per oltre il 55% con la sola messa a disposizione, così come consentito degli articoli 45-46-74 della L.P. 22/91, degli immobili ricadenti nelle categorie n° 4 e 3 evidenziate dal rapporto di ricerca.

Tale quota tuttavia è da leggersi come capacità potenziale, in quanto esistono diversi vincoli legati alle inerzie di mercato, all'onere economico connesso con la ristrutturazione dell'immobile ect., che limitano notevolmente la capacità potenziale.

Per ottenere dei valori alla possibilità di attivare il piano di recupero della capacità reale del patrimonio abitativo trattabile dall'I.T.E.A. si devono introdurre dei coefficienti correttivi (stimabili attorno al 50%) che, dato il tipo di intervento, abbattano il patrimonio potenziale della metà (**27 alloggi**).

La rimanenza è quindi quantificabile in 72 alloggi da ricavarsi tramite nuove edificazioni da ubicarsi in alcune aree da rendersi disponibili per l'insediamento dei nuovi edifici.

La cubatura equivalente necessaria alla realizzazione di questi 72 alloggi (un singolo alloggio è ricavabile da una cubatura di 400 mc.) è quantificabile in 28.800 mc.

Le considerazioni sinora esposte hanno valutato puntualmente il bisogno abitativo pubblico- pregresso, tuttavia ricordando che il PRG ha una valenza almeno decennale risulta opportuno individuare un quantitativo di aree da destinarsi all'edilizia abitativa pubblica tale da soddisfare le necessità che sorgeranno nell'immediato futuro.

L'offerta di piano dovrà quindi confrontarsi con l'entità della domanda abitativa pubblica. A tal proposito è bene evidenziare come il programma provinciale per l'edilizia abitativa abbia individuato nell'ultimo decennio nel

Comune di Arco e per la sola edilizia abitativa pubblica una dotazione di 165 alloggi.

Questa tendenza, se riconfermata nel prossimo decennio, comporterebbe la necessità di localizzare ben 264 alloggi all'interno dell'ambito comunale (165 alloggi per la nuova domanda + 99 alloggi per la domanda arretrata).

Visto che il centro storico sarà in grado di fornire una capacità edificatoria pubblica legata al recupero dell'esistente quantificabile in 27 alloggi, conseguentemente nelle aree esterne dovranno trovare collocazione **237 alloggi** equivalenti ad una volumetria di **94.800 mc.**

Per quanto attiene l'ubicazione di queste aree è bene considerare l'opportunità di distribuire tale capacità insediativa in diverse zone in maniera tale da favorire la realizzazione di corpi edilizi aventi un ingombro medio, questo per ovviare alla formazione di grosse volumetrie multipiano che produrrebbero non pochi disagi paesaggistici e per limitare gli impatti sociali connessi con l'inserimento nel tessuto culturale preesistente di consistenti nuclei di popolazione estranei allo stesso.

Il P.R.G. ha inteso distinguere le aree riservate all'edilizia abitativa popolare (ITEA) da quella per l'edilizia abitativa agevolata (Cooperative), intendendo così optare per una offerta edilizia abitativa pubblica il più possibile diversificata e indirettamente indirizzare la produzione edilizia verso un elevato tasso di qualità urbanistica tale da contraddistinguere l'intervento pubblico (ITEA e Cooperative).

L'ubicazione delle singole aree, la superficie e la cubatura realizzabili sono indicate qui di seguito:

Ubicazione	(mq)	(mc)	Uso*
Zona a Sud di Vigne-Chiarano	3.500	8.750	EP
Zona di Arco via Torino	2.500	6.250	EA
Zona Braile	15.000	37.500	EA
Zona a Sud di Massone	2.700	6.750	EP
Zona Bolognano Villaggio SOS	-	2.800	EA
Zona Bolognano Via Stazione	5.700	14.250	EP
Zona Varignano	2.500	6.250	EA

Cubatura	totale	82.550 mc.
Cubatura	EA	52.800 mc.
Cubatura	EP	29.750 mc.

(\*EA=Edilizia Agevolata-cooperative-, EP=Edilizia Popolare-ITEA-)

Situazione edilizia abitativa  
(Fonte: Elaborazioni Ufficio Pianificazione)

Le aree destinate all'edilizia popolare e quelle finalizzate all'edilizia agevolata offrono complessivamente una cubatura di **82.550 mc.**

Anche per queste cubature occorre introdurre un coefficiente correttivo del tipo di quello adottato per le volumetrie ottenibili tramite gli strumenti attuativi, poichè l'utilizzo delle aree in questione avverrà tramite un piano attuativo a fini speciali.

La disponibilità reale delle volumetrie è quindi subordinata all'attivazione dello strumento attuativo per cui ragionevolmente la cubatura effettiva a fini abitativi pubblici si aggira sui **37.147 mc.** ( $82.550 \text{ mc.} \times 0,45 = 37.147 \text{ mc.}$ ) equivalente a **92 alloggi**, di cui 23.760 mc. ovvero 59 alloggi per edilizia agevolata ( $52.800 \text{ mc.} \times 0,45 = 23.760 \text{ mc.}$ ) e 13.387 mc. ovvero 33 alloggi ( $29.750 \text{ mc.} \times 0,45 = 13.387 \text{ mc.}$ ) per l'edilizia abitativa popolare.

L'offerta abitativa pubblica disposta dal P.R.G. (aree esterne + recupero centro storico =  $92 + 27 = 119$ ) è in grado di risolvere il bisogno pregresso (99 alloggi) nonchè di consentire un parziale soddisfacimento della richiesta che si verrà a creare nell'immediato futuro attraverso l'attuazione dei piani di

recupero previsti nel centro storico (27 alloggi). Chiaramente ciò risulterà dipendente dai futuri programmi che verranno predisposti dal Servizio Edilizia Abitativa della Provincia e del Comprensorio concordemente con gli indirizzi che il Comune di Arco intenderà perseguire.

Nel complesso le potenzialità residenziali teoriche previste dal nuovo P.R.G. risultano riassunte nella tabella che segue:

<b>Potenzialità residenziali teoriche previste dal P.R.G.</b>		
<b>Tipologia residenziale (prevista dal nuovo P.R.G.)</b>	<b>Quantità (n°. abitazioni)</b>	<b>Quantità (mc)</b>
Riuso del centro storico*	700 + 55*	-
Ampliamento dell'esistente	546	218.645
Nuove costruzioni (compl.)	975°	390.360°
Piani di settore edilizia abitativa	206	82.550
Strumenti attuativi	145	58.000
<b>Totale abitazioni</b>	<b>1.874°</b>	<b>749.555°</b>

\* non conteggiata

° non comprensiva del volume non utilizzabile poichè usufruito dalla nuova edificazione del biennio 1995-96

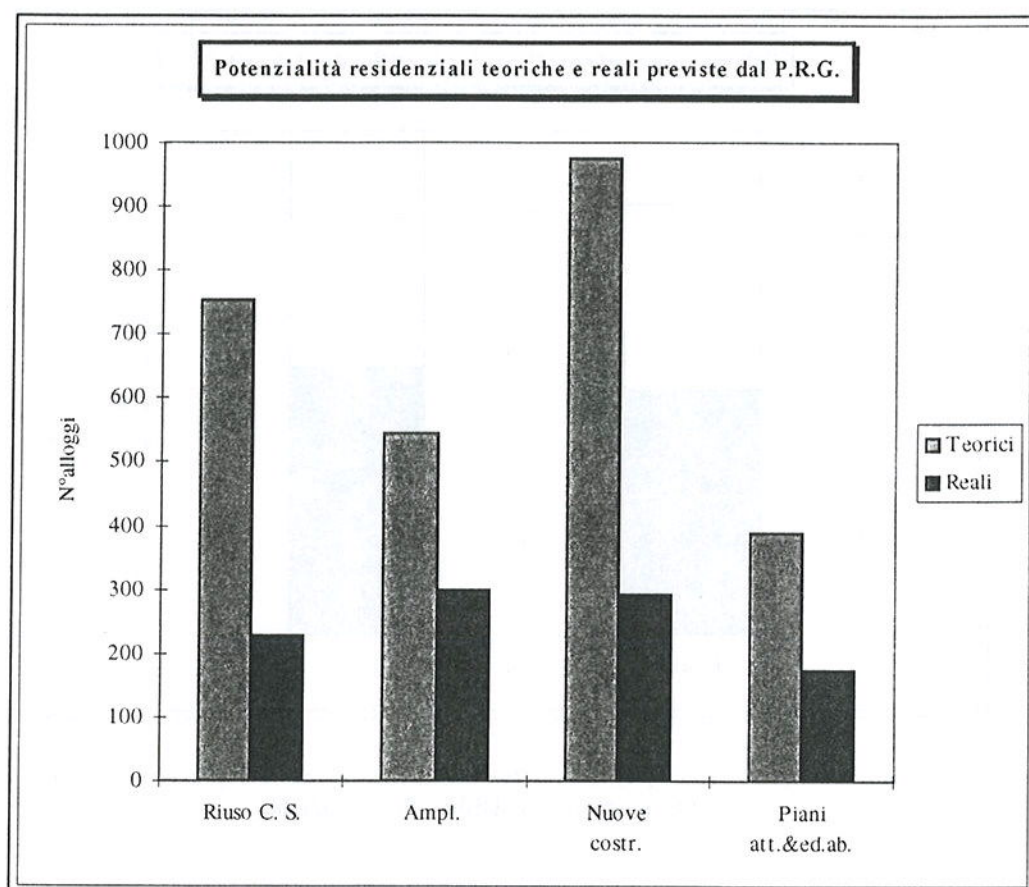
Potenzialità residenziali teoriche previste dal P.R.G.  
(Fonte: Elaborazioni Ufficio Pianificazione).

Le potenzialità residenziali reali previste dal nuovo P.R.G. risultano riassunte nella tabella che segue:

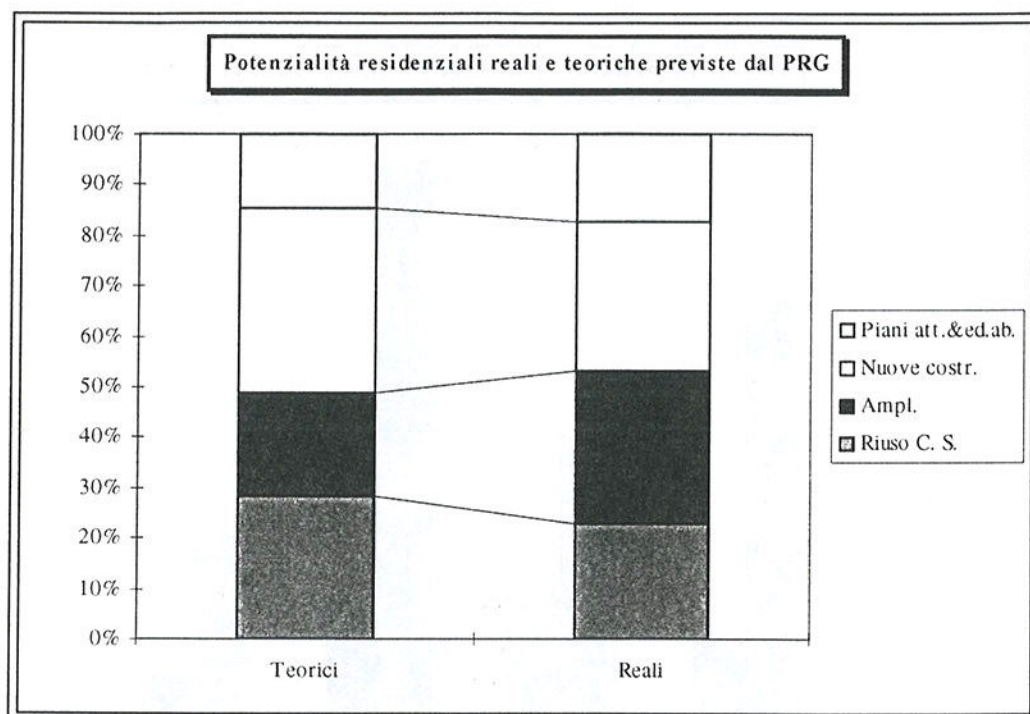
<b>Potenzialità residenziali reali previste dal P.R.G.</b>		
<b>Tipologia residenziale (prevista dal nuovo P.R.G.)</b>	<b>Quantità (n°. abitazioni)</b>	<b>Quantità (mc)</b>
Riuso del centro storico*	200 + 27*	-
Ampliamento dell'esistente	300	120.255
Nuove costruzioni (compl.)	294	117.608
Piani di settore edilizia abitativa	92	37.147
Strumenti attuativi	65	26.100
<b>Totale abitazioni</b>	<b>752</b>	<b>301.110</b>

\* non conteggiata

Potenzialità residenziali reali previste dal P.R.G.  
(Fonte: Elaborazioni Ufficio Pianificazione).



Potenzialità abitative assolute teoriche e reali previste dal nuovo P.R.G.  
(Fonte: Elaborazione Ufficio Pianificazione).



Ripartizione percentuale delle potenzialità residenziali teoriche e reali previste dal nuovo P.R.G.  
(Fonte: Elaborazione Ufficio Pianificazione).

E' opportuno poi ricordare la presenza di 1185 abitazioni non occupate (registrate al Censimento del 1991) che in parte potrebbero trovare con i debiti incentivi un riscontro nel contesto residenziale primario. Infatti oltre il 41% delle abitazioni non occupate risultano non utilizzate, mentre il 43% sono impiegate esclusivamente per vacanza.

Dalla comparazione delle esigenze e la disponibilità potenziale teorica e reale prevista dal P.R.G. emerge chiaramente il soddisfacimento delle attuali e future esigenze residenziali. Le ipotesi prospettate e i risultati ottenuti appaiono attendibili con riferimento alle prudenziali stime del patrimonio residenziale relativo alla capacità insediativa del nuovo P.R.G..

Confrontando l'offerta di piano con la pressione abitativa che discende dal scenario demografico in presenza di flussi migratori è possibile constatare che l'offerta di piano con i suoi 301.110 mc. risulta porsi quale fattore vincolante al mantenimento del precedente trend demografico per il cui sostentamento necessiterebbero 362.063 mc.

#### Computo relativo alla seconda adozione

Il volume destinato dal P.R.G. alla residenza, calcolato prendendo in considerazione solo gli spazi che realisticamente (nel computo quelli che offrono un'incremento superiore ai 400 mc) possono essere interessati da ampliamenti dell'esistente, è quantificato in **218.645 mc.**

Il volume complessivo di ampliamento (218645 mc.) viene ridotto di un coefficiente correttivo complessivo pari al 45%; in questo modo si ottengono **120.255 mc** realmente disponibili.

Considerando la volumetria media dell'abitazione, ottenuta attraverso l'ampliamento dell'esistente pari a 400 mc, si ottengono  $(120.255/400 = 300$  ab) **300** abitazioni.

D'altro canto il volume destinato dal P.R.G. alla residenza, calcolato prendendo in considerazione solo gli spazi che realisticamente possono essere interessati da nuova edificazione, è quantificato in **370.360 mc.**

Il volume complessivo relativo alla nuova edificazione (370.360 mc.) viene ridotto di un coefficiente correttivo complessivo pari al 45%; in questo modo si ottengono **203.698 mc.** realmente disponibili.

Considerando la volumetria media della nuova abitazione pari a 400 mc., si ottengono ( $203.698 / 400 = 509$  ab) **509** abitazioni.

Questa volumetria va però depurata della nuova costruzione realizzata nel triennio 1995 - 1997 poiché il computo delle cubature presenti è stato effettuato facendo riferimento ad una fotografia della situazione edificatoria risalente alla fine del 1994.

In tal senso occorre evidenziare come la nuova produzione residenziale avvenuta tra il 1995 e il 1997 si sia attestata sui **190.000 mc.** al lordo degli interrati (fonte P.A.T.).

Considerando che nello stesso periodo la volumetria media dell'alloggio al lordo degli interrati ammontava a circa 550 mc., mentre gli standard medi provinciali relazionano l'alloggio tipo ad una volumetria di 400 mc., appare opportuno considerare una quota parte di volume, pari al 72%, come ascrivibile alla sola cubatura al netto degli interrati ( $400 \text{ mc.} / 550 \text{ mc.} = 0.73$ ).

Applicando il criterio appena esposto si è in grado di risalire alla cubatura netta costruita a fini residenziali nel triennio in questione, tale volumetria ammonta a **138.700 mc.** ( $190.000 \text{ mc.} \times 0.73 = 138.700 \text{ mc.}$ ).

Poiché tale cubatura risulta essenzialmente ricavata da nuove costruzioni il dato che va ridimensionato è proprio quello dedotto dal volume delle nuove costruzioni, per cui la capacità di piano relativa a questa voce risulta pari a **64.998 mc.** ( $203.698 \text{ mc.} - 138.700 \text{ mc.} = 64.998 \text{ mc.}$ ), ovvero **162** alloggi.

A questi dati si devono aggiungere le disponibilità residenziali prodotte dagli strumenti attuativi che sono di seguito evidenziate.

Dal riuso e relativo ampliamento dei complessi sanatoriali Argentina e Parenti si potrà ricavare una cubatura di 37.000 mc. (14.000 mc. + 23.000 mc. = 37.000 mc.) pari a 92 alloggi. Tali operazioni risultano oggetto di un piano di lottizzazione con finalità di riqualificazione urbanistica delle aree in questione.

Nel caso dei piani attuativi Azzolini, Ferrari e Andreasi si perverrà ad una demolizione delle attuali cubature ospitanti le attività fonte di molteplici disagi nei confronti della popolazione residente. La cubatura rilasciata per risanare

queste situazioni ammonta a 53.000 mc. (15.000 mc. + 28.000 mc.+10.000 mc = 53.000 mc.) pari a 132 alloggi.

Il piano attuativo localizzato in aderenza la cimitero di Romarzollo prevede la riqualificazione urbanistica dell'area e la realizzazione di una cubatura di 20.000 mc (50 alloggi).

Nel caso del piano attuativo di Varignano (area posta a sud del centro storico di Varignano) si perverrà alla realizzazione di una volumetria residenziale privata e di una volumetria destinata all'edilizia agevolata. La cubatura ricavabile privata è pari a 5000 mc (12 appartamenti)

L'area posta immediatamente ad est del cimitero di Arco in aderenza alla sponda destra del fiume Sarca. è normata da un piano attuativo che prevede la contemporanea cessione gratuita al Comune di parte dell'area a verde pubblico e l'edificazione di una cubatura residenziale paria a 11.000 mc (27 alloggi)

Nel caso del piano attuativo Cooperativa contadini si perverrà ad una riqualificazione architettonica. La cubatura rilasciata per risanare questa situazioni ammonta a 11.000 mc. pari a 27 alloggi.

Le volumetrie deducibili dagli interventi attuativi, che ammontano nel complesso a **137.000 mc. (343 alloggi)** costituiscono un'offerta residenziale potenziale che dovrà essere commisurata alla reale possibilità di attuare i piani sopraccitati. In tal senso appare opportuno penalizzare la trasposizione della cubatura teorica in reale poiché la stessa risulta vincolata all'attuazione di un piano urbanistico subordinato. In particolare applicando un coefficiente corretto del 55% si determina una cubatura reale che ammonta a circa **61.650 mc.** che equivale a **154 alloggi.**

Per quanto concerne la capacità edificatoria dei comparti attuativi, occorre evidenziare come il saldo volumetrico prodotto da tali progettualità urbanistiche debba tener conto delle preesistenze volumetriche. Infatti i piani attuativi sono connotati da una riqualificazione urbanistica tale da comportare una rivisitazione dei complessi preesistenti.

Nello schema allegato si riporta l'etità delle volumetrie ammesse dai piani e di quelle preesistenti.

Il computo riporta la voce relativa al saldo volumetrico contenuto nei piani attuativi. Esso è quantificabile in 42.000 mc ovvero il 30% della volumetria prevista dai piani stessi.

#### ELENCO DEI PROGETTI

UBICAZIONE DENOMINAZIONE	Cubature esistenti (mc)	Cubature previste (mc)	Saldo (mc)
ARCO via Galas	10.000	11.000	+1.000
ARCO Area posta ad est del cimitero	0	11.000	+11.000
ARCO via Degasperi	8.000	10.000	+20.000
VARIGNANO	0	5000	+5000
ROMARZOLLO	13.000	20.000	+7.000
PARENTI	15.000	14.000	-1.000
ARGENTINA	25.000	23.000	-2.000
S. GIORGIO	15.000	15.000	0
S. GIORGIO	9.000	28.000	+19.000
TOTALE	95.000	137.000	+42.000

Il bilancio globale relativo alle cubature connesse all'ampliamento dell'esistente, all'edificazione delle aree di completamento, alle nuove costruzioni avvenute nel biennio 1995-1996 e alla progettualità ottenibile dai piani attuativi ammonta dunque ad una potenzialità reale di **246.903 mc.** ovvero **617 alloggi.**

Si passa ora a considerare un'ulteriore e fondamentale componente dell'offerta residenziale quella legata all'edilizia abitativa pubblica.

L'intervento abitativo supportato dall'ente pubblico costituisce un utile e necessario completamento dell'offerta residenziale, volto a soddisfare le esigenze di quelle fasce della popolazione che in mancanza di mezzi economici propri, si rivolgono all'organo pubblico per risolvere le loro particolari situazioni di disagio abitativo.

La necessità di attuare dei veri e propri piani annuali inerenti gli interventi di edilizia abitativa pubblica, risulta sancito dalla L.P. 21/92 art. n° 16.

La programmazione provinciale degli interventi in questione ha individuato dal 1984 in poi, ben 194 alloggi da ubicarsi nel territorio comunale di Arco, di questi ne sono stati attuati o sono in corso di attuazione solo 96.

Il gap tra programmazione e attuazione è quindi pari a **99 alloggi**, questo cospicuo divario è nato e si è accresciuto a partire dal 1992 in poi, poichè precedentemente gli alloggi programmati risultavano puntualmente realizzati. L'inadempienza presente nell'attuazione dei programmi provinciali costituisce un elemento di forte problematicità, in quanto la stessa Provincia potrebbe considerare la necessità di ubicare i fondi stanziati per tali progetti in altri comuni dove questi programmi potranno trovare una idonea concretizzazione.

Il motivo di questa deficienza programmatoria è riconducibile alla mancanza di aree urbanistiche da destinarsi alla realizzazione di edifici ex-novo finalizzati al comparto abitativo pubblico, nonchè di una individuazione delle capacità potenziali insite nel recupero edilizio dei centri storici.

Per quanto concerne il secondo aspetto è stato condotto uno studio che ha cercato di individuare all'interno dei nuclei antichi (centri storici), la disponibilità di fabbricati in stato di abbandono o comunque tendenzialmente non occupati per effettuare delle prime valutazioni in merito alle dimensioni reali del fenomeno di sottoutilizzo del patrimonio edilizio storico, nonchè per quantificare il grado di riuso delle stesse unità a fini abitativi pubblici.

Nella classificazione delle unità abitative sono state prese in considerazione 5 classi che si distinguono per il diverso grado di vincolo che gli edifici presentano in ordine al loro riuso a fini abitativi da parte dell'I.T.E.A. in relazione agli standard previsti dall'ente pubblico in questione.

In base a questa classificazione gli alloggi che risultano gestibili attraverso interventi da parte dell'ITEA ammonterebbero a **55 unità**.

Con ciò si evidenzia chiaramente il cospicuo numero di alloggi potenzialmente interessabili da interventi in grado di fronteggiare le situazioni maggiormente critiche, relativamente alle graduatorie comprensoriali, per l'ottenimento dell'assegnazione di alloggi a condizioni agevolate.

Come già detto, attraverso i diversi piani annuali relativi agli interventi di edilizia abitativa pubblica (ai sensi dell'art. n° 2 della L.P. 21/1992) che si sono succeduti a partire dal 1990, il numero di alloggi che non hanno trovato localizzazione nel contesto comunale di Arco, sono saliti a 99 unità. Tale valore troverebbe copertura per oltre il 55% con la sola messa a disposizione,

così come consentito degli articoli 45-46-74 della L.P. 22/91, degli immobili ricadenti nelle categorie n° 4 e 3 evidenziate dal rapporto di ricerca.

Tale quota tuttavia è da leggersi come capacità potenziale, in quanto esistono diversi vincoli legati alle inerzie di mercato, all'onere economico connesso con la ristrutturazione dell'immobile ect., che limitano notevolmente la capacità potenziale.

Per ottenere dei valori alla possibilità di attivare il piano di recupero della capacità reale del patrimonio abitativo trattabile dall'I.T.E.A. si devono introdurre dei coefficienti correttivi (stimabili attorno al 50%) che, dato il tipo di intervento, abbattano il patrimonio potenziale della metà (**27 alloggi**).

La rimanenza è quindi quantificabile in 72 alloggi da ricavarsi tramite nuove edificazioni da ubicarsi in alcune aree da rendersi disponibili per l'insediamento dei nuovi edifici.

La cubatura equivalente necessaria alla realizzazione di questi 72 alloggi (un singolo alloggio è ricavabile da una cubatura di 400 mc.) è quantificabile in 28.800 mc.

Le considerazioni sinora esposte hanno valutato puntualmente il bisogno abitativo pubblico- pregresso, tuttavia ricordando che il PRG ha una valenza almeno decennale risulta opportuno individuare un quantitativo di aree da destinarsi all'edilizia abitativa pubblica tale da soddisfare le necessità che sorgeranno nell'immediato futuro.

L'offerta di piano dovrà quindi confrontarsi con l'entità della domanda abitativa pubblica. A tal proposito è bene evidenziare come il programma provinciale per l'edilizia abitativa abbia individuato nell'ultimo decennio nel Comune di Arco e per la sola edilizia abitativa pubblica una dotazione di 165 alloggi.

Questa tendenza, se riconfermata nel prossimo decennio, comporterebbe la necessità di localizzare ben 264 alloggi all'interno dell'ambito comunale (165 alloggi per la nuova domanda + 99 alloggi per la domanda arretrata).

Visto che il centro storico sarà in grado di fornire una capacità edificatoria pubblica legata al recupero dell'esistente quantificabile in 27 alloggi, conseguentemente nelle aree esterne dovranno trovare collocazione **237 alloggi equivalenti ad una volumetria di 94.800 mc..**

Per quanto attiene l'ubicazione di queste aree è bene considerare l'opportunità di distribuire tale capacità insediativa in diverse zone in maniera tale da favorire la realizzazione di corpi edilizi aventi un ingombro medio, questo per ovviare alla formazione di grosse volumetrie multipiano che produrrebbero non pochi disagi paesaggistici e per limitare gli impatti sociali connessi con l'inserimento nel tessuto culturale preesistente di consistenti nuclei di popolazione estranei allo stesso.

Il P.R.G. ha inteso distinguere le aree riservate all'edilizia abitativa popolare (ITEA) da quella per l'edilizia abitativa agevolata (Cooperative), intendendo così optare per una offerta edilizia abitativa pubblica il più possibile diversificata e indirettamente indirizzare la produzione edilizia verso un elevato tasso di qualità urbanistica tale da contraddistinguere l'intervento pubblico (ITEA e Cooperative).

L'ubicazione delle singole aree, la superficie e la cubatura realizzabili sono indicate qui di seguito:

Ubicazione	(mq)	(mc)	Uso*
Zona a Sud di Vigne-Chiarano	4.375	8.750	EP
Zona di Arco est Cimitero	6.600	13.200	EA
Zona Braile	14.000	28.000	EA
Zona a Sud di Massone	2.700	5.400	EA
Zona Bolognano Villaggio SOS	-	2.800	EA
Zona Bolognano Via Stazione	5.700	11.400	EP
Zona Varignano	2.500	5.000	EA

Cubatura	totale	74.550 mc.
Cubatura	EA	54.400 mc.
Cubatura	EP	20.150 mc.

(\*EA=Edilizia Agevolata-cooperative-, EP=Edilizia Popolare-ITEA-)

Situazione edilizia abitativa  
(Fonte: Elaborazioni Ufficio Pianificazione)

Le aree destinate all'edilizia popolare e quelle finalizzate all'edilizia agevolata offrono complessivamente una cubatura di **74.550 mc.**

Anche per queste cubature occorre introdurre un coefficiente correttivo del tipo di quello adottato per le volumetrie ottenibili tramite gli strumenti attuativi, poichè l'utilizzo delle aree in questione avverrà tramite un piano attuativo a fini speciali.

La disponibilità reale delle volumetrie è quindi subordinata all'attivazione dello strumento attuativo per cui ragionevolmente la cubatura effettiva a fini abitativi pubblici si aggira sui **33.547 mc.** ( $74.550 \text{ mc.} \times 0,45 = 33.547 \text{ mc.}$ ) equivalente a **84 alloggi**, di cui 24.400 mc. ovvero 61 alloggi per edilizia agevolata ( $54.400 \text{ mc.} \times 0,45 = 24.480 \text{ mc.}$ ) e 9.067 mc. ovvero 23 alloggi ( $20.150 \text{ mc.} \times 0,45 = 9.067 \text{ mc.}$ ) per l'edilizia abitativa popolare.

L'offerta abitativa pubblica disposta dal P.R.G. (aree esterne + recupero centro storico =  $84 + 27 = 111$ ) è in grado di risolvere il bisogno pregresso (99 alloggi) nonchè di consentire un parziale soddisfacimento della richiesta che si verrà a creare nell'immediato futuro attraverso l'attuazione dei piani di recupero previsti nel centro storico (27 alloggi). Chiaramente ciò risulterà dipendente dai futuri programmi che verranno predisposti dal Servizio Edilizia Abitativa della Provincia e del Comprensorio concordemente con gli indirizzi che il Comune di Arco intenderà perseguire.

Nel complesso le potenzialità residenziali teoriche previste dal nuovo P.R.G. risultano riassunte nella tabella che segue:

<b>Potenzialità residenziali teoriche previste dal P.R.G.</b>		
<b>Tipologia residenziale (prevista dal nuovo P.R.G.)</b>	<b>Quantità (n°. abitazioni)</b>	<b>Quantità (mc)</b>
Riuso del centro storico*	700 + 55*	-
Ampliamento dell'esistente	547	218.645
Nuove costruzioni (compl.)	926°	370.360°
Piani di settore edilizia abitativa	186	74.550
Strumenti attuativi	343	137.000
<b>Totale abitazioni</b>	<b>2.001°</b>	<b>800.555°</b>

\* non conteggiata

° non comprensiva del volume non utilizzabile poichè usufruito dalla nuova edificazione del biennio 1995-97

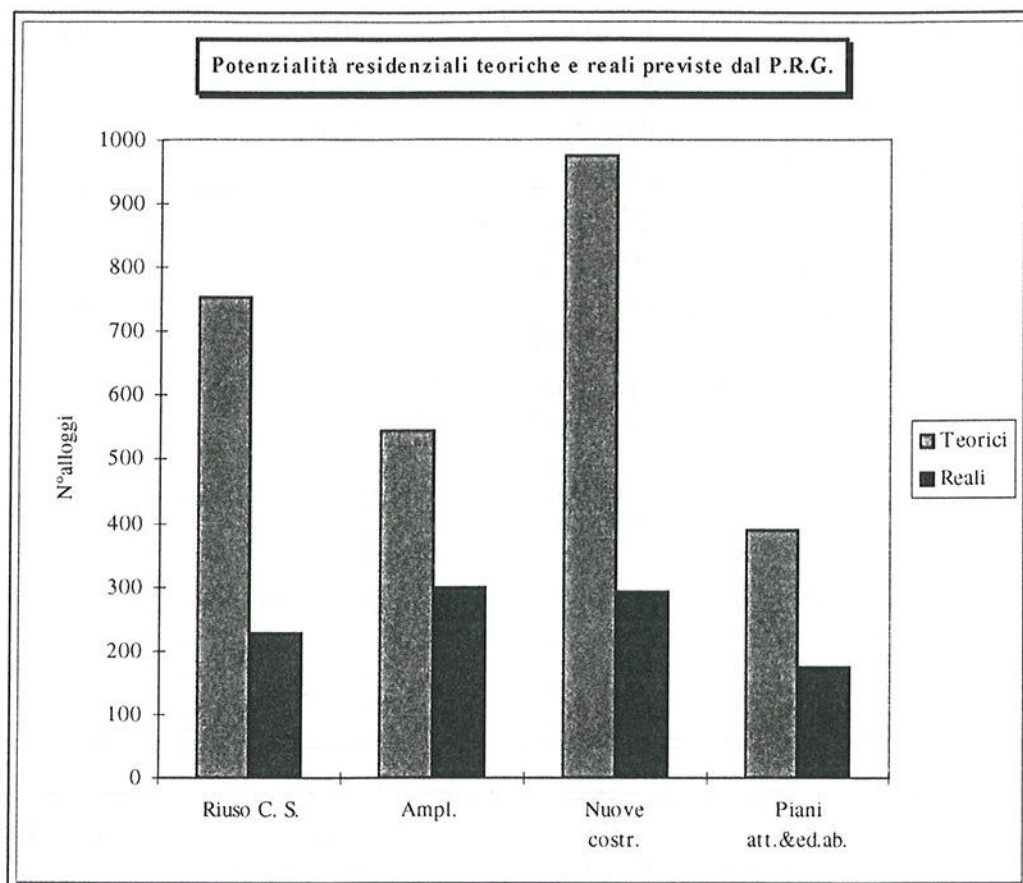
Potenzialità residenziali teoriche previste dal P.R.G.  
(Fonte: Elaborazioni Ufficio Pianificazione).

Le potenzialità residenziali reali previste dal nuovo P.R.G. risultano riassunte nella tabella che segue:

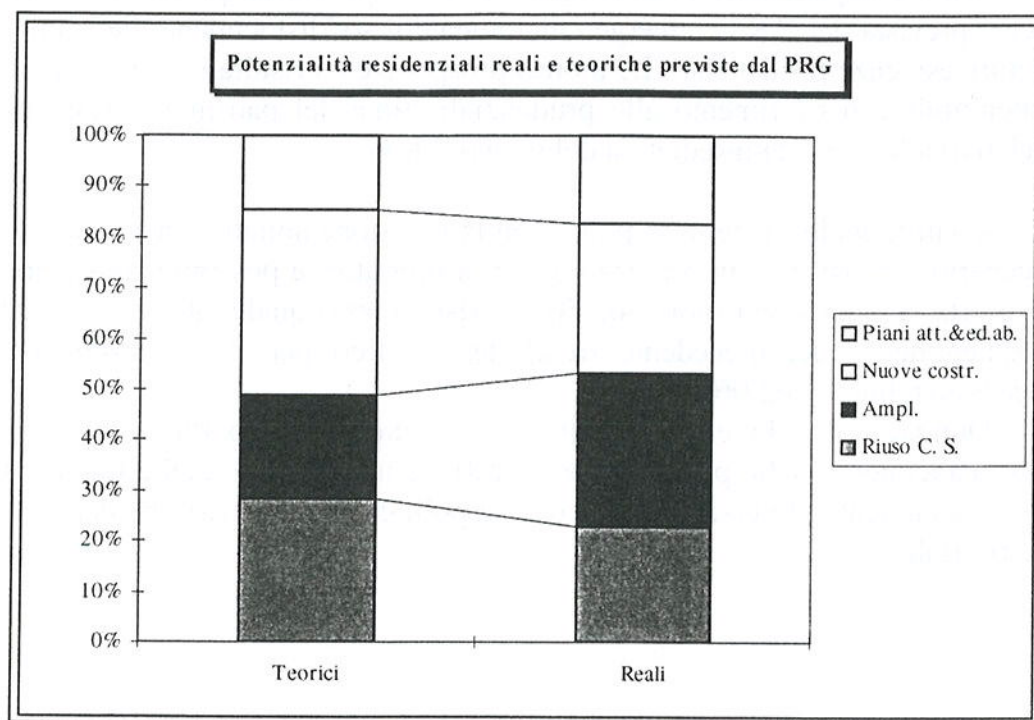
<b>Potenzialità residenziali reali previste dal P.R.G.</b>		
<b>Tipologia residenziale (prevista dal nuovo P.R.G.)</b>	<b>Quantità (n°. abitazioni)</b>	<b>Quantità (mc)</b>
Riuso del centro storico*	200 + 27*	-
Ampliamento dell'esistente	301	120.255
Nuove costruzioni (compl.)	162	64.998
Piani di settore edilizia abitativa	84	33.548
Strumenti attuativi	154	61.650
<b>Totale abitazioni</b>	<b>701</b>	<b>280.450</b>

\* non conteggiata

Potenzialità residenziali reali previste dal P.R.G.  
(Fonte: Elaborazioni Ufficio Pianificazione).



Potenzialità abitative assolute teoriche e reali previste dal nuovo P.R.G.  
(Fonte: Elaborazione Ufficio Pianificazione).



Ripartizione percentuale delle potenzialità residenziali teoriche e reali previste dal nuovo P.R.G.  
(Fonte: Elaborazione Ufficio Pianificazione).

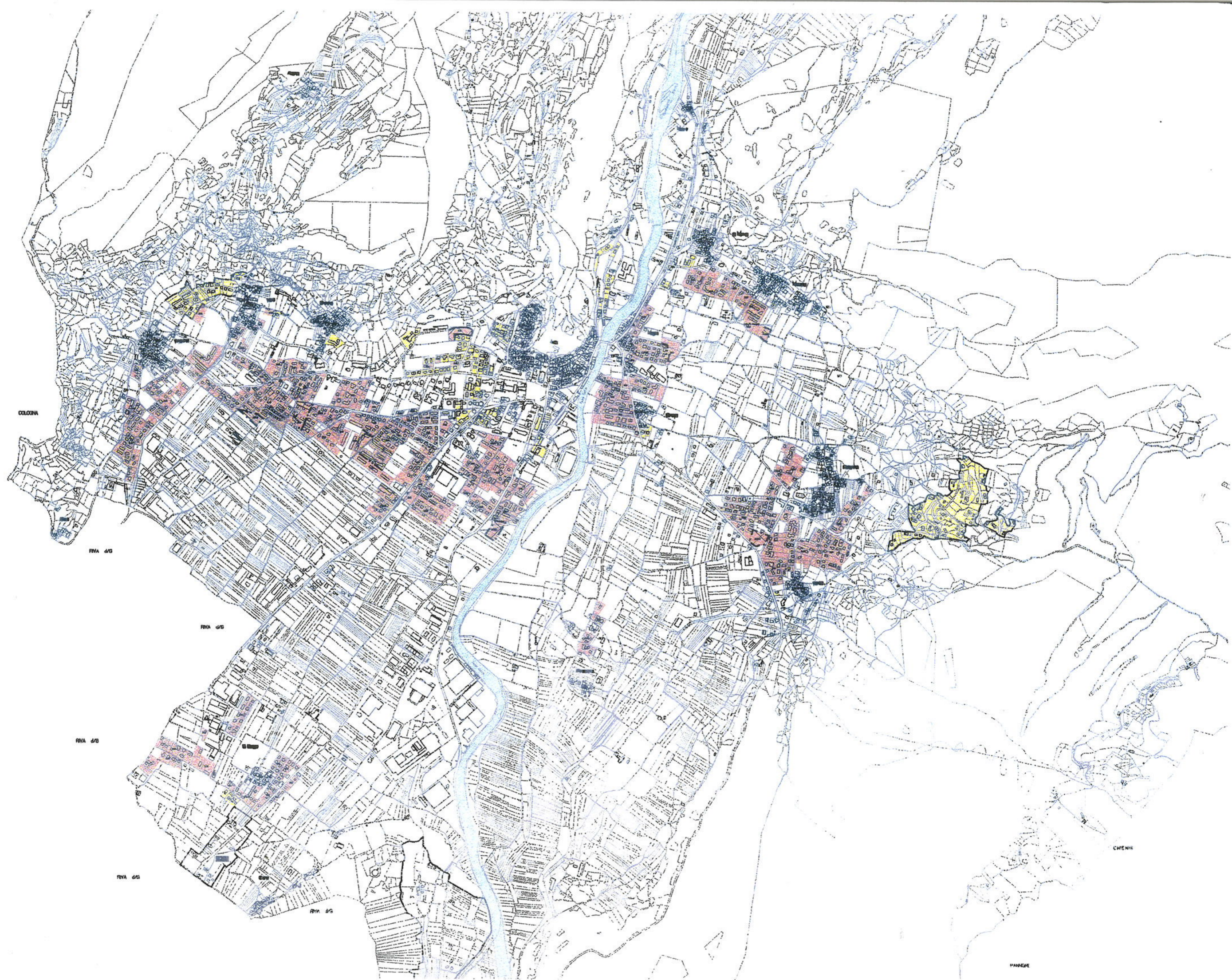
E' opportuno poi ricordare la presenza di 1185 abitazioni non occupate (registrate al Censimento del 1991) che in parte potrebbero trovare con i debiti incentivi un riscontro nel contesto residenziale primario. Infatti oltre il 41%

delle abitazioni non occupate risultano non utilizzate, mentre il 43% sono impiegate esclusivamente per vacanza.

Dalla comparazione delle esigenze e la disponibilità potenziale teorica e reale prevista dal P.R.G. emerge chiaramente il soddisfacimento delle attuali e future esigenze residenziali. Le ipotesi prospettate e i risultati ottenuti appaiono attendibili con riferimento alle prudenziali stime del patrimonio residenziale relativo alla capacità insediativa del nuovo P.R.G..

Confrontando l'offerta di piano con la pressione abitativa che discende dal scenario demografico in presenza di flussi migratori è possibile constatare che l'offerta di piano con i suoi 280.450 mc. risulta porsi quale fattore vincolante al mantenimento del precedente trend demografico per il cui sostentamento necessiterebbero 362.063 mc.

Dunque il dimensionamento del piano comporta un congruo soddisfacimento delle pressioni demografiche interne e di quelle immigratorie contestualmente al perseguimento di una politica di preservazione della risorsa territoriale.



### **Le abitazioni secondarie**

E' questo un capitolo del dimensionamento del piano di difficile interpretazione e qualsiasi risultato ottenuto, può rivelarsi alla scadenza di piano non esattamente calibrato alla evoluzione del territorio.

La difficoltà di tali previsioni discende non solo dall'incertezza della situazione economica, ma anche dalla differenza delle componenti strutturali fra le diverse frazioni comunali.

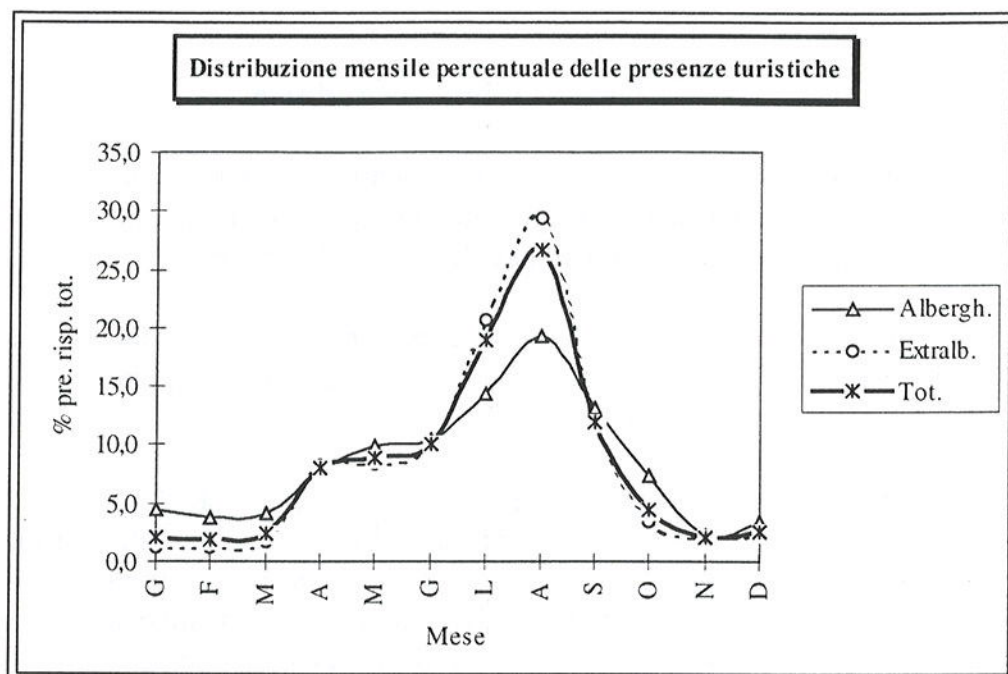
Lo stesso P.U.P. non riporta una metodologia per il calcolo della residenza secondaria, richiamando che "i fabbisogni discendono da fattori molto più complessi, che in sostanza dipendono da una domanda imprescindibile - nell'ottica di un mercato che non è provinciale, ma nazionale e sovranazionale e da una offerta che è difficilissimo controllare tecnicamente (infatti non si può parlare di fabbisogni veri e propri)".

Nell'affrontare le tematiche relative all'edilizia residenziale secondaria bisogna necessariamente trattare anche quelle della struttura turistica, che svolge un ruolo determinante nell'economia del Comune di Arco.

Nel 1993 la struttura alberghiera era composta di 21 esercizi per un totale di 1138 posti letto. Quella extralberghiera era composta di 101 esercizi per un totale di 3228 posti letto. In complesso vi sono 122 esercizi per un totale di 4366 posti letto.

Le seconde case, ovvero le abitazioni di proprietà di persone non residenti in loco, utilizzate per le vacanze del proprietario stesso e della famiglia, sono 167 per un totale di 589 posti letto.

Nel complesso si registra pertanto una ricettività con una consistenza di 4955 posti letto.



Distribuzione mensile percentuale delle presenze turistiche, distinte per tipologia ricettiva  
(Fonte: Elaborazioni Ufficio Pianificazione).

Il totale delle presenze turistiche annuali nel 1993 sono risultate pari a 412311, delle quali oltre 301000 sono state consumate nel contesto extralberghiero.

La distribuzione mensile delle presenze risulta caratterizzata da un sufficiente grado di destagionalizzazione anche se nel complesso l'incidenza percentuale delle stesse, nel mese di agosto risulta superiore ad 1/4 del totale.

Durante il mese di agosto si registrano infatti mediamente oltre 17000 arrivi per un totale di 100000 presenze.

Tali dati suggeriscono come il soggiorno medio sia pari a 6 giorni. Si può pertanto ritenere che mediamente la popolazione turistica contemporaneamente presente nei momenti di punta (mese di agosto) risulti pari a  $(17000/(30/6))$  3400 persone.

Tale valore deve essere opportunamente maggiorato ricordando che non è assolutamente credibile l'ipotesi di un perfetto ed uniforme scaglionamento delle vacanze (nel mese considerato).

Si devono perciò computare gli addensamenti (vedi settimana del ferragosto) che determinano un incremento di almeno il 50% del valore di punta poc'anzi determinato, così facendo si arrivano a stimare 5100 presenze turistiche contemporanee.

Queste considerazioni evidenziano l'attuale coincidenza della disponibilità ricettiva in termini di posti letto e l'attuale fruizione di punta turistica (posti letto = 4955, punte di fruizione turistica = 5100).

In ogni caso il dimensionamento del P.R.G. per le abitazioni secondarie ha tenuto conto dell'indicazione fondamentale relativa alla preferenza in linea generale alla indicazione nel piano di aree ricettive alberghiere al posto di aree per la 2° residenza.

Tale scelta è stata condotta per scoraggiare l'edilizia secondaria privata (che si materializza essenzialmente nelle lottizzazioni di villette isolate, nelle casette sparse disseminate, i cui costi economici, ecologici e paesaggistici sono notevoli) a favore di quella alberghiera o residenziale alberghiera (che produce e distribuisce reddito e genera occupazione in maggior quantità e in tempi lunghi, erode meno le risorse territoriali e contribuisce ad arricchire di equipaggiamenti civili i contesti in cui si colloca, al contrario delle generiche "seconde case").

In tal senso il P.U.P. stabilisce che le quantità utilizzate per l'edilizia alberghiera vengano conteggiate non per intero, ma solo per l'80%, considerando in pratica il resto come sostanzioso incentivo.

In termini orientativi si ricorda che il coefficiente correttivo inerente il volume utilizzato a scopi extraresidenziali è stato computato pari al 25% delle volumetrie reali di ampliamento e di nuova costruzione previste dal nuovo P.R.G. Questo comporta in prima approssimazione una possibilità residenziale secondaria di oltre **46.313** mc ( $120.255 + 64.998 = 185.253$  mc.,  $185.253 \times 0.25 = 46.313$  mc.).

In questo conteggio sono escluse le eventuali destinazioni secondarie proprie dei recuperi residenziali nei centri storici.

Il piano prevede poi degli interventi di settore relativamente ad attività alberghiere residenziali e destinazioni alberghiere tradizionali.

Nelle aree residenziali (come ribadito dalle norme di attuazione) possono essere insediate anche le attività alberghiere e le funzioni pertinenti agli insediamenti residenziali come: il commercio al dettaglio, l'artigianato artistico e di servizio, gli uffici, gli studi professionali, i locali di ritrovo, gli esercizi pubblici e le attività comunque connesse con la residenza, purché non moleste. Se ciò da un lato garantisce un congruo dimensionamento del sistema secondario, dall'altro risulterà opportuno scongiurare un incremento

sconsiderato di questa tipologia residenziale, pena l'eccessiva erosione abitativa primaria.

pianificazione/gp  
9ccap

<b>LE QUANTITÀ RESIDENZIALI .....</b>	<b>211</b>
Premessa .....	211
I criteri seguiti per il dimensionamento del “sistema” residenziale .....	212
Il dimensionamento del piano .....	212
L’evoluzione demografica e previsioni teoriche.....	213
Una stima del fabbisogno edilizio residenziale.....	216
Il dimensionamento della residenza: ipotesi urbanistiche e fabbisogno abitativo .....	219
Calcolo della capacità insediativa delle aree residenziali.....	221
previste dal P.R.G. ....	221
Riuso del patrimonio dei centri storici .....	225
Aree residenziali di completamento .....	229
Computo relativo alla prima adozione.....	231
Computo relativo alla seconda adozione .....	241
Le abitazioni secondarie .....	253



## **IL SISTEMA PRODUTTIVO<sup>1</sup>**

### **Premesse**

Le aree per le attività produttive sono state concepite in modo da poter ospitare officine, aziende industriali e artigianali, laboratori, magazzini, depositi, silos, rimesse, uffici, e ogni altro manufatto od impianto collegato alla produzione di bene e servizi.

Non si fa distinzione fra attività industriali ed attività artigianali, considerando in un'unica categoria tutte quelle di carattere produttivo: sul piano delle esigenze di localizzazione e di infrastrutture infatti questa distinzione non ha oggi più alcun significato, purché le aree siano opportunamente attrezzate al loro interno e ben raccordate alle infrastrutture territoriali.

Infatti la soglia che discrimina formalmente l'artigianato dall'industria - un certo numero di addetti - non ha significato concreto da un punto di vista urbanistico, cioè in termini di localizzazione, esigenze di aree, dotazione di servizi e raccordi con le diverse reti infrastrutturali: tutti elementi che risentono del tipo di produzione e di funzionamento delle aziende più che del loro numero di addetti (e questo è importante in special modo per l'artigianato, che comprende specializzazioni produttive estremamente diverse).

### **Le previsioni produttive del P.U.P.**

Il P.U.P. individua le aree produttive del settore secondario di livello provinciale, mentre ai piani comunali compete - oltre alla regolamentazione di tali aree - l'individuazione delle aree per il settore secondario di interesse locale.

Le aree individuate dal P.U.P. sono distinte in :

---

<sup>1</sup> Per la stesura di questo capitolo si è fatto riferimento alle seguenti elaborazioni: L. Campostrini, P. Pedrotti, "Analisi quantitativa delle aree produttive previste dal vigente P.U.C." e "Valutazione del grado di permeabilità delle aree produttive previste dal vigente P.U.C.", Ufficio Pianificazione Comune di Arco, datt., Arco, novembre 1994.

- aree esistenti: quando risultano prevalentemente già utilizzate o già dotate di idonee opere di urbanizzazione;
- aree di progetto: quando si tratta di aree da urbanizzare ed attrezzare ex novo o prevalentemente non utilizzate;
- aree di riserva: quando si tratta di aree di nuovo impianto la cui utilizzazione debba essere graduata nel tempo.

Le aree per insediamenti produttivi del settore secondario individuate dal P.U.P. risultano concentrate nella zona di S. Giorgio con una superficie di 58,60 ha, 16,20 in più rispetto a quella prevista dal P.U.P. originario.

Altra area di interesse produttivo secondario risulta quella a nord di Ceole che misura complessivamente 10,4 ha, avendo subito un sensibile incremento superficiale dall'attuale P.U.P..

In questo contesto è anche opportuno ricordare l'area commerciale di interesse provinciale che ha un'estensione di 1,32 ha.

### **Le condizioni esistenti del sistema produttivo secondario**

Uno specifico studio inerente l'analisi quantitativa delle aree produttive previste del vigente P.U.C. ha permesso di valutare sistematicamente il grado di utilizzazione delle stesse precisando le possibilità edificatorie residue assolute e percentuali rispetto all'attuale costruito. Questa elaborazione risulta una premessa fondamentale per sintetizzare le condizioni di reale impiego delle aree produttive secondarie, e permettere quindi un calibrato dimensionamento nel nuovo P.R.G..

Lo strumento pianificatorio comprensoriale prevede tre distinte tipologie di aree produttive secondarie: quelle di livello provinciale, di livello comprensoriale ed infine di interesse locale.

Nella trattazione che segue per uniformarsi a quanto previsto dal nuovo P.R.G. si è deciso di accorpare le aree produttive secondarie in due livelli: provinciale e locale.

Le aree produttive secondarie sono state distinte in 3 categorie, a seconda del loro grado di utilizzazione a fini produttivi, e precisamente:

- *aree da edificare*, sono quelle superfici libere da ogni tipo di attività produttiva (zone verdi, coltivate o improduttive),

- *aree utilizzate ma non coperte*, sono quelle superfici in cui non trova insediamento uno stabilimento produttivo ma risultano vincolate da un'attività produttiva (es. deposito materiali, ecc.),
- *aree già edificate*, sono quelle superfici in cui si registra la presenza di almeno una costruzione di interesse produttivo.

Attualmente la superficie complessiva con destinazione secondaria di livello provinciale risulta pari a 742918 mq e una superficie destinata ad attività del settore secondario di livello comprensoriale e locale pari a 73551 mq.

Nel complesso la superficie destinata ad attività produttiva risulta perciò di 816469 mq.

La superficie direttamente coperta dagli insediamenti produttivi risulta pari a 181584 mq, perciò l'attuale rapporto di copertura complessivo delle aree produttive è del 22%.

Questo implica che l'impiego complessivo delle aree produttive risulta decisamente limitato con riferimento all'attuale indice di copertura che il P.U.C. stabilisce nel 50% dell'intera superficie del lotto.

In termini puramente teorici il possibile ampliamento espresso in superficie costruibile risulterebbe quantificabile in 226.650 mq. Tale valore consentirebbe un'incremento, riferito all'edificato esistente (del produttivo secondario) di oltre il 124% (l'edificato esistente risulta pari a 181584 mq).

Le superfici già edificate complessivamente risultano pari a 699232 mq dei quali 181584 mq. risultano coperti da insediamenti produttivi il che induce un rapporto di copertura medio del 27%. In queste zone la possibilità edificatoria teorica risulta di 168.032 mq, coincidente con un incremento delle costruzione già realizzate di oltre l'88%.

Le superfici utilizzate ma non coperte occupano un'estensione di 22255 mq tali da consentire la costruzione di oltre 11127 mq coperti di insediamenti produttivi. Queste superfici risultano concentrate nella zona di S. Andrea.

Importanza notevole riscontrano le superfici da edificare che assommano a 94982 mq e consentono insediamenti produttivi per una superficie coperta di 47491 mq.

Tali potenzialità insediative risultano concentrate per oltre il 67% (30539 mq) della superficie costruibile nella zona A. Moro, per il 14% (6823 mq) nella località S. Andrea, per il 12% (5170 mq) in località Linfano e la rimanente quantità (circa il 7% del totale da edificare) a Pratosaiano.

**Aree produttive del settore secondario****Superfici da edificare**

<i>Zona</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Destinaz.</i>	<i>Superficie lotto</i>	<i>Ampliam. di superf.</i>
			<i>(mq)</i>	<i>(mq)</i>
A	S. Andrea	Sec. Prov.	5318	2659
B	S. Andrea	Sec. Prov.	3601	1800
C	S. Andrea	Sec. Prov.	4726	2363
D	V.A. Moro	Sec. Prov.	30087	14298
E	V. A. Moro	Sec. Prov.	32480	16240
F	Linfano	Sec. Prov.		
G	Linfano	Sec. Prov.	10340	5170
H	V. Rovereto	Sec. Prov.		
I	Loc. Cavallo	Sec. Com.		
L	S. Andrea	Sec. Loc.		
M	Loc. Moletta	Sec. Loc.		
N	Pratosaiano	Sec. Loc.	8430	3372
<b>Totale</b>			<b>94982</b>	<b>47491</b>

Indicazioni delle superfici da edificare con i possibili ampliamenti teorici relativi all'insediamento delle attività produttive (Fonte: Elaborazioni Ufficio Pianificazione).

**Aree produttive del settore secondario****Superfici utilizzate ma non coperte**

<i>Zona</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Destinaz.</i>	<i>Superficie lotto</i>	<i>Ampliam. di superf.</i>
			<i>(mq)</i>	<i>(mq)</i>
A	S. Andrea	Sec. Prov.		
B	S. Andrea	Sec. Prov.	2550	1275
C	S. Andrea	Sec. Prov.	19705	9852
D	V.A. Moro	Sec. Prov.		
E	V. A. Moro	Sec. Prov.		
F	Linfano	Sec. Prov.		
G	Linfano	Sec. Prov.		
H	V. Rovereto	Sec. Prov.		
I	Loc. Cavallo	Sec. Com.		
L	S. Andrea	Sec. Loc.		
M	Loc. Moletta	Sec. Loc.		
N	Pratosaiano	Sec. Loc.		
<b>Totale</b>			<b>22255</b>	<b>11127</b>

Indicazioni delle superfici utilizzate ma non coperte con i possibili ampliamenti teorici relativi all'insediamento delle attività produttive (Fonte: Elaborazioni Ufficio Pianificazione).

<b>Aree produttive del settore secondario</b>				
<b>Sup. da edificare e utilizzate ma non coperte</b>				
<i>Zona</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Destinaz.</i>	<i>Superficie lotto</i>	<i>Ampliam. di superf.</i>
			<i>(mq)</i>	<i>(mq)</i>
A	S. Andrea	Sec. Prov.	5318	2659
B	S. Andrea	Sec. Prov.	6151	3075
C	S. Andrea	Sec. Prov.	24431	12215
D	V.A. Moro	Sec. Prov.	30087	14298
E	V. A. Moro	Sec. Prov.	32480	16240
F	Linfano	Sec. Prov.		
G	Linfano	Sec. Prov.	10340	5170
H	V. Rovereto	Sec. Prov.		
I	Loc. Cavallo	Sec. Com.		
L	S. Andrea	Sec. Loc.		
M	Loc. Moletta	Sec. Loc.		
N	Pratosaiano	Sec. Loc.	8430	3372
<b>Totale</b>			<b>117237</b>	<b>58618</b>

Indicazioni delle superfici da edificare e utilizzate ma non coperte con i possibili ampliamenti teorici relativi all'insediamento delle attività produttive  
(Fonte: Elaborazioni Ufficio Pianificazione).

**Aree produttive del settore secondario****Superfici già edificate**

Zona	Ubicazione	Destinaz.	Ampliam. di superfi.	Aumento prop. %
			(mq)	(%)
A	S. Andrea	Sec. Prov.	4918	33,90
B	S. Andrea	Sec. Prov.	14773	67,79
C	S. Andrea	Sec. Prov.	1760	44,72
D	V.A. Moro	Sec. Prov.	17278	86,91
E	V. A. Moro	Sec. Prov.	11955	73,36
F	Linfano	Sec. Prov.	6814	16,58
G	Linfano	Sec. Prov.	90384	186,02
H	V. Rovereto	Sec. Prov.	546	27,16
I	Loc. Cavallo	Sec. Com.	7576	74,27
L	S. Andrea	Sec. Loc.	324	3,01
M	Loc. Moletta	Sec. Loc.	4304	341,59
N	Pratosaiano	Sec. Loc.	660	70,21
<b>Totale</b>			<b>161002</b>	<b>88,67</b>

Indicazioni delle superfici già edificate con i possibili ampliamenti teorici relativi all'insediamento delle attività produttive (Fonte: Elaborazioni Ufficio Pianificazione).

<b>Aree produttive del settore secondario</b>				
<b>Superfici complessive</b>				
Zona	Ubicazione	Destinaz.	Ampliam. di superfi.	Aumento prop. %
			(mq)	(%)
A	S. Andrea	Sec. Prov.	7577	52,23
B	S. Andrea	Sec. Prov.	17848	81,90
C	S. Andrea	Sec. Prov.	13976	354,99
D	V.A. Moro	Sec. Prov.	31576	158,84
E	V. A. Moro	Sec. Prov.	28195	173,02
F	Linfano	Sec. Prov.	6814	16,58
G	Linfano	Sec. Prov.	95554	196,66
H	V. Rovereto	Sec. Prov.	546	27,16
I	Loc. Cavallo	Sec. Com.	7576	74,27
L	S. Andrea	Sec. Loc.	324	3,01
M	Loc. Moletta	Sec. Loc.	4304	341,59
N	Pratosaiano	Sec. Loc.	4032	428,94
<b>Totale</b>			<b>219620</b>	<b>120,07</b>

Indicazioni delle superfici complessive con i possibili ampliamenti teorici relativi all'insediamento delle attività produttive (Fonte: Elaborazioni Ufficio Pianificazione).

Il risultato dell'analisi condotta sull'esistente sistema secondario produttivo evidenzia chiaramente il notevole grado di sottoutilizzazione ancora presente nelle aree ormai compromesse, sottoutilizzazione che nel contesto di un generale progetto di riqualificazione potrebbe ospitare non solo nuove attività produttive ma soprattutto la riorganizzazione funzionale e formale di quelle esistenti.

In tal senso risulta doveroso ricordare lo scenario di disordine edilizio che caratterizza l'area industriale di S. Giorgio. Lo spazio intermedio tra la strada provinciale di S. Giorgio e i capannoni appare piuttosto povero, privo di una qualità urbana, puro "spazio residuale", nel quale vengono depositati camions, macchine e materiali.

Nel percorrere la strada che porta a Torbole, si scopre la divisione della zona industriale in due settori disomogenei.

Mentre il settore ovest, situato lungo la strada provinciale di S. Giorgio, appare quello maggiormente caotico, con numerosi capannoni di medie dimensioni, il settore est, organizzato attorno all'asse della strada per Torbole, raggruppa le grandi fabbriche che appaiono insediate secondo canoni migliori.

Grazie ad una qualità architettonica in alcuni casi dignitosa, ma anche grazie ad alberature dense, questo settore sembra offrire a chi lo attraversa un'immagine di minor degrado rispetto al settore ovest.

Al limite tra i due settori, un'antica stradina di campagna avrebbe dovuto essere trasformata, mediante allargamento, in spina di distribuzione. Purtroppo ciò non è accaduto, la strada appare attualmente trasformata in discarica e a vendite, similmente come è accaduto per un tratto stradale inglobato nell'area della ditta Arcese.

L'area industriale di S. Andrea appare mal definita nei suoi limiti. In primo luogo, la vicinanza dei capannoni con il Santuario delle Grazie crea un conflitto inaccettabile per la tutela e la valorizzazione del monumento. In secondo luogo, l'assenza di una barriera visiva fa apparire i capannoni come presenza indesiderata nel mezzo dei lotti coltivati.

Si può facilmente intuire che la costruzione dei capannoni si è effettuata nel più totale disordine insediativo, in assenza delle opere di urbanizzazione primaria, portando alla condizione assurda degli antichi sentieri rurali usati come strade principali di accesso.

La responsabilità di questo generalizzato disordine insediativo ricade totalmente sulla debolezza di fondo degli attuali strumenti urbanistici, che nel limitarsi ad uno scarso regolamento edilizio per i singoli lotti ha dimenticato del tutto di proporre un disegno d'insieme e regole che possano qualificare le relazioni tra spazi costruiti e spazi aperti.

Appare una misura decisamente inefficiente la regola di sistemare almeno il 10% della superficie fondiaria con alberature ad alto fusto, in quanto nella visione d'insieme la presenza di questa scarsa vegetazione, piantata in modo del tutto casuale, non riesce assolutamente a produrre una qualità paesaggistica.

### **Gli indirizzi del P.R.G. per le aree produttive del secondario**

Le aree produttive secondarie previste dal nuovo P.R.G. sono distinte in:

- aree per attività produttive di interesse provinciale;
- aree per attività produttive di interesse locale;
- aree per impianti di stoccaggio, trattamento e betonaggio.

Tale suddivisione sottolinea come nel nuovo P.R.G. sia sorta l'esigenza connessa alla definizione di aree specifiche per attività di stoccaggio, trattamento e betonaggio funzionalmente alla razionalizzazione delle opere di urbanizzazione e degli impianti industriali nonchè alla salvaguardia della risorsa paesaggistica ed ambientale in generale.

Infatti le prime due tipologie produttive sono destinate all'insediamento di attività artigianali-industriale caratterizzate da un basso impatto ambientale, ovvero:

- produzione industriale e artigianale di beni;
- lavorazione e trasformazione a scala industriale di prodotti agricoli e forestali;
- impianti e attrezzature per le comunicazioni e i trasporti, purché non inquinanti o comunque nocivi.

Nelle aree produttive di interesse provinciale, la cui estensione superficiale rimane invariata, sono state individuate e circoscritte le pertinenze delle attività di trattamento di inerti e betonaggio che risultano già esistenti.

Per le preesistenti attività operanti in tale comparto è ammessa in via transitoria e sotto opportuni vincoli urbanistici di progettazione attuativa, il proseguo dell'attività fino al loro trasferimento nelle aree appositamente individuate.

Al fine di realizzare una razionalizzazione delle aree produttive di interesse provinciale è stato specificato per le stesse un rapporto di copertura pari al 60% tale da consentire un consolidamento degli impianti produttivi esistenti (nati con il vincolo urbanistico più restrittivo rappresentato da un rapporto di copertura che si attestava sul 50%) evitando però di dover intaccare nuovi suoli vergini.

Nelle aree produttive di interesse locale rientrano le nuove aree che il P.R.G. concede all'espansione industriale-artigianale (in località S. Andrea).

In tale contesto permane un rapporto di copertura del 50% in quanto risulta opportuno controllare attraverso vincoli urbanistici più "stretti" la nascita dei nuovi impianti produttivi.

In tal senso all'interno delle nuove aree produttive di interesse locale previste dal P.R.G. è stato individuato un particolare ambito attraverso un apposito cartiglio, che richiede un razionale impiego urbanistico e ambientale

Il relativo piano attuativo dovrà ispirarsi ai principi di corretta fruizione degli spazi; particolare attenzione dovrà essere riservata alle previsioni planivolumetriche, alla viabilità di accesso, alle opere di urbanizzazione e alla creazione di perimetrazioni dell'area in questione con tomi in terra vegetale piantumati con essenze d'alto fusto.

Le aree destinate agli impianti ad elevato impatto ambientale sono state ubicate in località Patone in una zona paesaggisticamente defilata.

Tali aree sono destinate allo svolgimento delle attività inerenti:

- il recupero, il riciclaggio e lo stoccaggio dei materiali di scarico (materie riutilizzabili - ex MPS -);
- le lavorazioni, il trattamento e il deposito di inerti e del materiale di demolizione;
- lo stoccaggio di materiali energetici (bombole, serbatoi, ecc.);
- le attività di betonaggio.

Al fine di consentire una razionalizzazione dell'impiego di suddette aree il P.R.G. individua un intervento urbanistico a livello attuativo funzionale alla corretta progettazione delle infrastrutture viarie e tecnologiche ed ad un corretto inserimento paesaggistico degli impianti produttivi.

Dunque oltre agli aspetti prettamente quantitativi il presente P.R.G. pone come elemento fondamentale la riqualificazione formale delle aree produttive esistenti per consentire un miglioramento qualitativo del contesto paesaggistico ed ambientale.

In tal senso rispetto al regolamento edilizio attualmente in vigore (norme di attuazione del P.U.C.), si propone di regolare e controllare le costruzioni future con principi radicalmente diversi, tale da comportare un minor consumo di territorio (consolidamento aree esistenti) e un corretto inserimento paesaggistico.

Dal punto di vista paesaggistico si propone la riqualificazione dell'esistente mediante la piantatura di alberi ad alto fusto e di tomi vegetati, utile a mascherare le volumetrie industriali, l'obiettivo è quello di creare una trama vegetale costituita da filari di alberi in grado di delimitare anche le strade di bordo che dovranno dare concretezza fisica al limite tra area industriale e campagna.

In termini puramente concettuali si auspica il collegamento tra le due aree di S. Giorgio e S. Andrea con due assi paralleli, concepiti come filari di alberi ad alto fusto. Il collegamento deve essere inteso più come connessione visiva e paesaggistica che come connessione funzionale.

Per quanto attiene sempre la tutela del paesaggio, il P.R.G. pone delle ulteriori indicazioni specifiche riguardanti la realizzazione degli interventi edilizi.

La progettazione dei nuovi edifici, la trasformazione di quelli esistenti e l'approntamento dei suoli dovranno seguire il criterio delle minime alterazioni del terreno. I colori non dovranno ricercare il contrasto con l'ambiente circostante.

Gli spazi di pertinenza e gli arredi esterni saranno oggetto di una progettazione accurata tesa a migliorare la qualità visiva dell'area produttiva e ad evitare l'impermeabilizzazione generalizzata dei piazzali. Dovranno essere indicati chiaramente i percorsi carrabili, i parcheggi, gli spazi verdi e la posizione degli alberi d'alto fusto, la cui funzione è quella di armonizzare gli edifici nel paesaggio, mascherare le realizzazioni anomale e creare zone ombreggiate in prossimità dei parcheggi. Le recinzioni saranno essere oggetto di progettazione dettagliata avere altezza non superiore a 2 metri e consentire la visione attraverso esse.

Le linee elettriche e telefoniche saranno collocate in apposite sedi interrato.

Qualora sia indispensabile, per lo svolgimento dell'attività produttiva, collocare all'aperto del materiale, questo dovrà essere sistemato con ordine su superfici ben definite, possibilmente defilate rispetto alle visuali delle strade principali e comunque adeguatamente mascherate con alberi e siepi.

I muri di sostegno in calcestruzzo a vista dovranno essere ridotti al minimo e, ove è possibile, sostituiti da scarpate inerbiti.

I fronti principali degli edifici dovranno attestarsi preferibilmente secondo allineamenti paralleli alle direttrici stradali esistenti.

Si sottolinea come il P.R.G. ha inteso concentrare le nuove aree industriali nella zona di S. Andrea a completamento di quella già esistente, vincolando la realizzazione delle stesse ad un corretto uso edilizio sia in termini di dotazione infrastrutturale che in termini di organizzazione delle aree

produttive, questo allo scopo di preservare l'erosione del territorio agricolo da parte delle attività produttive.

Il Piano Regolatore ha individuato una localizzazione produttiva specifica nel sito di Patone, già intaccato dalla presenza di una cava, in posizione urbanisticamente defilata dai centri abitati, ove ubicare le attività di stoccaggio e deposito subordinando l'utilizzo dell'area ad un piano di lottizzazione, questo allo scopo di controllare e circoscrivere la presenza di queste realtà produttive.

In ragione di tutto si è ovviato all'accoglimento di richieste di aree produttive ubicate in altre aree al fine di evitare degli interventi puntuali e disarticolati sul territorio, contrastanti con il criterio generale posto dal PRG tendente ad operare uno sviluppo urbanistico razionale delle aree produttive.

### Calcolo delle capacità insediativa delle aree produttive del secondario previste dal P.R.G.

Nel nuovo P.R.G. nella sostanza vengono confermate le attuali aree produttive confidando in una riorganizzazione dell'esistente e limitando perciò l'espansione compatibilmente con le esigenze di sviluppo del settore secondario.

Questa scelta è dettata dalle possibilità di ampliamento evidenziate in precedenza.

Infatti impiegando per intero le aree da edificare previste dal P.U.C. (aree a tutti gli effetti disponibili) che hanno un'estensione di 94982 mq si potrebbe costruire una superficie di oltre 56.989 mq ( $94982 \times 0,6 = 56.989$  mq) da adibire ad attività produttiva.

Questo dato va però aggiornato in base all'entità della recente attività edilizia, la quale ha determinato la realizzazione di una serie di impianti produttivi dislocati su alcune aree libere da edificare. L'aggiustamento in questione deve tener conto della realizzazione di 5 nuovi insediamenti produttivi (due sono sorti in zona Pratosaiano, una in zona S.Giorgio e due in zona S.Andrea) aventi un'estensione pari a poco meno di 5000 mq.

Dunque alla superficie inizialmente computata deve essere decurtata quella relativa alle nuove costruzione, conseguentemente la potenzialità delle aree da edificare risulta pari a 51.989 mq ( $56.989 - 5000 = 51.989$ ).

Riducendo tale valore attraverso l'impiego di un coefficiente correttivo (stimabile empiricamente in un 60%) in grado di simulare le variabili di "inerzia" proprie del mercato, si ottiene la disponibilità di circa **20.795** mq costruibili ( $51.989 \times 0,4 = 20.795$  mq).

Per le rimanenti superfici (utilizzate ma non coperte e già edificate) le possibilità edificatorie attestano attorno ai 194.245<sup>2</sup> mq. Applicando poi un coefficiente riduttivo pari all'80%<sup>3</sup> del totale. La superficie costruibile risulta di **38.849** mq. ( $194.245 \times 0,20 = 38.849$  mq).

<sup>2</sup> Sedime libero sup. coperte ma non utilizzate:  $22.255$  mq. (sup. libera)  $\times 0,6 = 13.353$  mq. (sedime)

Sedime libero sup. già edificate :

$699.322$  mq. (sup. tot.) -  $397.836$  mq. (sup. impegnata da insediamenti esistenti o non utilizzabile per vincoli urbanistici) =  $301.486$  mq. (sup. libera)

$301.486$  mq. (sup. libera)  $\times 0,6 = 180.892$  mq. (sedime)

sedime totale disponibile:  $13.353$  mq. +  $180.892$  mq. =  $194.245$  mq.

<sup>3</sup> Tale riduzione è chiaramente superiore a quella applicata alle aree non edificate poichè trattasi di contesti urbanizzati e dimensionalmente già consolidati.

Queste elaborazioni consentono pertanto l'insediamento di **59.644** mq costruibili ( $20.785 + 38.849 = 59.644$  mq).

Questo valore (59.644 mq) può risultare maggiormente percepibile se si ipotizza una occupazione media di 1000 mq ( $20 \times 50 = 1000$  mq) per il capannone tipo, infatti così facendo la superficie calcolata risulta equivalente a circa **60 insediamenti tipo** ( $59.644/1000 = 59.6$  ins. tip.).

Di questi nuovi 60 insediamenti produttivi tipo **21** risultano insediabili ex-novo mentre i restanti **39** risultano dalla somma dei possibili ampliamenti delle strutture già esistenti.

Queste elaborazioni rendono conto dell'attuale potenzialità dell'area produttiva esistente, chiarendone l'evidente sottoutilizzazione.

Il P.R.G. prevede alcuni nuovi completamenti con riferimento all'attività industriale-artigianale localizzati nella zona artigianale di S. Andrea con superficie pari a 44.000 mq.

Tale area è interessata da un piano attuativo al fine di consentire una organizzazione degli spazi produttivi tendente all'ottimizzazione dell'uso del suolo e alla razionalizzazione delle opere di urbanizzazione.

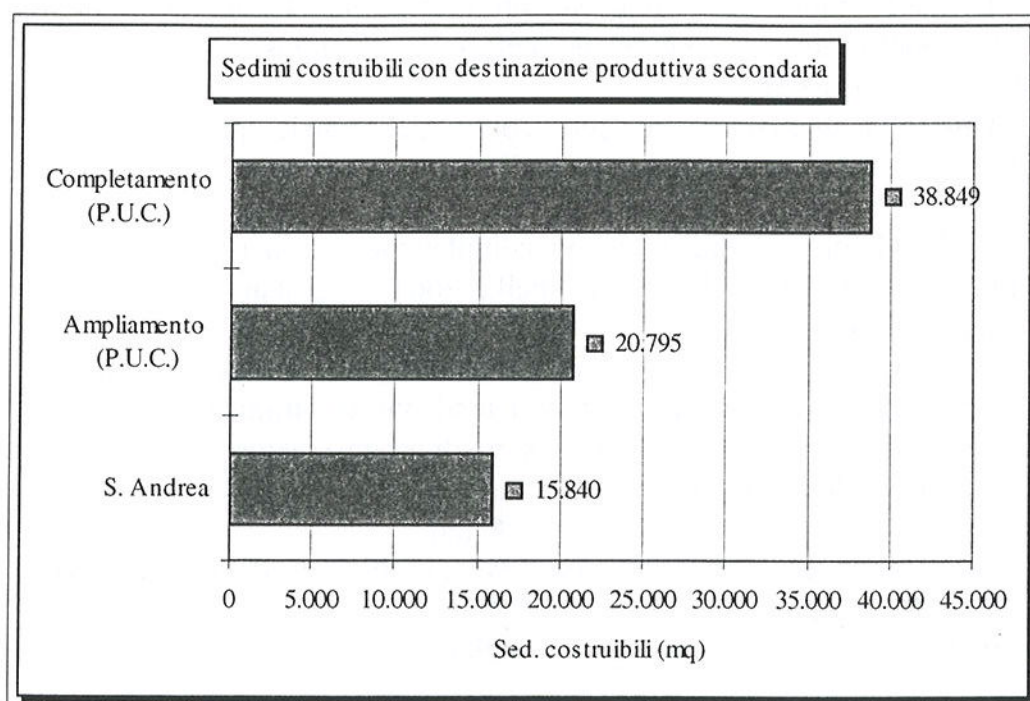
Ammettendo un indice di copertura del 60% i nuovi insediamenti teorici previsti in quell'area risultano di 26.400 mq.

Applicando un coefficiente correttivo del 40%<sup>4</sup> le possibilità teoriche (per inerzie del mercato) scendono a **15.940** mq costruibili ( $26.400 \times 0,6 = 15.940$  mq) che risultano equivalenti a **16** insediamenti tipo.

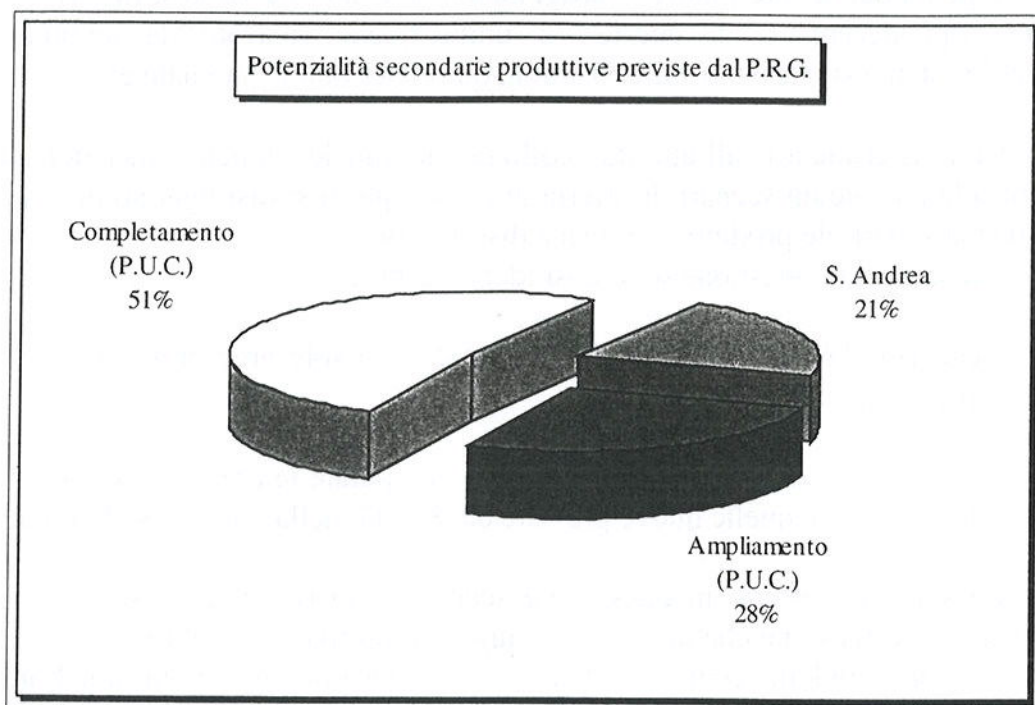
La potenzialità reale di possibile ampliamento prevista dal P.R.G. è pertanto quantificabile globalmente in **75.494** mq costruibili, equivalenti a circa **75** insediamenti tipo delle dimensioni di  $20 \times 50$  mq (il conteggio risulta al netto dell'area adibita al deposito e alla lavorazione di materiali inerti ecc.)

---

<sup>4</sup> Il coefficiente riduttivo impiegato per queste nuove aree oggetto di piano attuativo risulta meno penalizzante rispetto ad altre aree non utilizzate previste dal P.U.C. in ragione della contestuale razionalizzazione dell'uso delle superfici insita nella predisposizione dello strumento urbanistico attuativo che consentirà di ottenere una "resa" maggiore in termini di sedimi realizzabili.



Superficie costruibile con destinazione produttiva secondaria prevista da nuovo P.R.G.  
(Fonte: Elaborazioni Ufficio Pianificazione).



Ripartizione percentuale delle potenzialità reali secondarie produttive previste dal nuovo P.R.G.  
(Fonte: Elaborazioni Ufficio Pianificazione).

La disponibilità rilasciata dal P.R.G. in termini di aree produttive può essere comparata con l'attività edilizia presente in questo comparto, cioè la domanda di settore di cui si è ampiamente parlato nel capitolo che ha analizzato l'entità dell'attività edilizia arcense.

Gli elementi salienti che possono sinteticamente descrivere l'attività edilizia registrata nel Comune di Arco tra il 1980-'95 si condensano:

- nella volumetria annualmente realizzata pari a 90583 mc.;
- nella volumetria annualmente realizzata con destinazione d'uso industriale-artigianale che si aggira sui 57500 mc e che rappresenta il 64% della cubatura produttiva;
- nella percentuale dei nuovi ampliamenti sul totale della volumetria realizzata che si attesta sul 43%.

Questo quadro di unione permette di effettuare dei raffronti tra offerta di piano e domanda naturale. Se si considera un insediamento tipo avente una cubatura di 8000 mc ( $50 \times 20 \times 8 = 8000$ ) è evidente che la richiesta annuale

sviluppata dal settore industria-artigianato è pari a circa 7,2 ins. tip. ovvero 72 ins. tip. decennali, di queste 72 unità quelle ricavate da ampliamenti dell'esistente si attestano sulle 31 unità, quindi 41 unità sono nate ex-novo.

Con riferimento all'attività edilizia decennale appena menzionata si considerano alcuni scenari di offerta di piano, questi si distinguono in base alla diversa superficie produttiva messa a disposizione.

Gli scenari in questione sono così identificabili:

-scenario *P.U.C.*, dove vengono computate le sole aree previste dal Piano Comprensoriale;

-scenario *P.U.C. + S.A.*, dove vengono computate le aree previste dal Piano Comprensoriale e quelle nuove previste dal P.R.G. nella zona di S. Andrea;

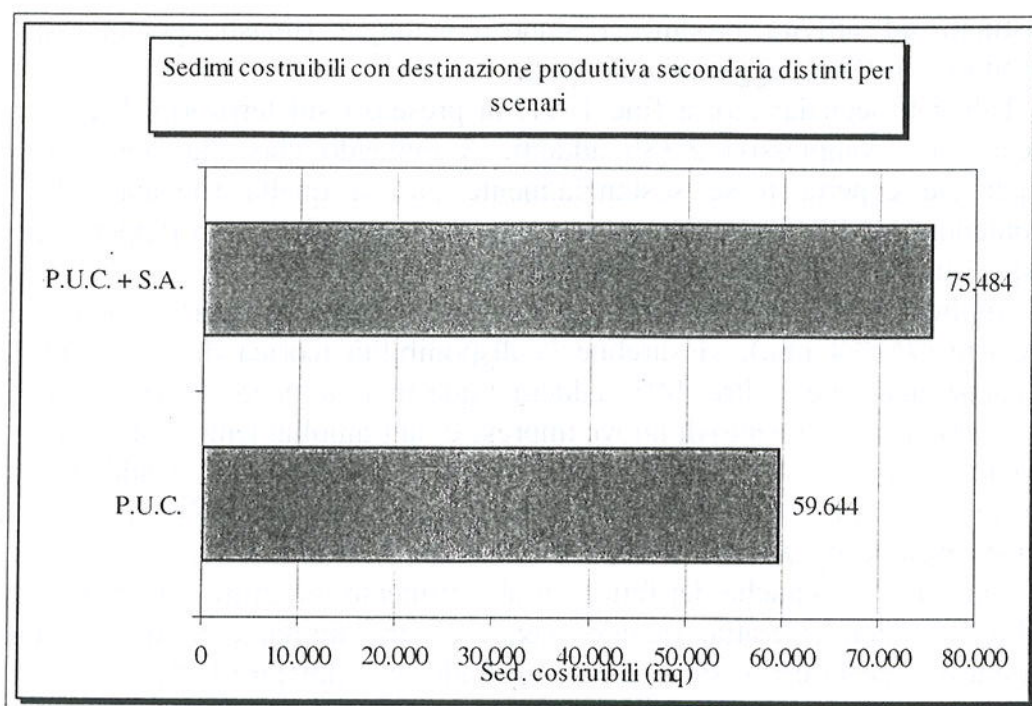
Le superfici offerte in questi due scenari sono riportate di seguito sia in termini di estensione che in termini di unità produttive insediabili.

L'offerta tradotta come insediamenti tipo va poi raffrontata con l'attività decennale registrata nel recente passato la quale ha prodotto 72 ins. tip. per un totale di 72.000 mq di sedimi realizzati, sulla base di queste indicazioni è possibile quantificare il gap, espresso in termini di unità produttive, tra domanda decennale (attività edilizia media registrata nell'ultimo quindicennio) ed offerta decennale di piano all'interno dei diversi scenari.

Scenari	Superficie (mq)	Ins. tip. (n°)	Ins. off. - Ins. dom. (n°)
P.U.C.	59.644	60	-12
P.U.C. + S.A.	75.494	75	+3

Superficie costruibile, insediamenti tipo prevista da nuovo P.R.G. e gap tra offerta e domanda distinta secondo i diversi scenari

(Fonte: Elaborazioni Ufficio Pianificazione).



Superficie costruibile con destinazione produttiva secondaria prevista da nuovo P.R.G. distinta secondo i diversi scenari

(Fonte: Elaborazioni Ufficio Pianificazione).

L'aspetto rilevante del dimensionamento del sistema produttivo è rappresentato dalla determinazione di un'offerta di piano che potenzialmente sarà in grado di sostenere il trend dell'attività edilizia riscontrata nell'ultimo decennio tuttavia ciò non deve creare particolari apprensioni in relazione al consumo del territorio agricolo poichè tale capacità è vincolata essenzialmente alla saturazione delle aree già intaccate e al controllo urbanistico diretto dell'utilizzo di quelle nuove sottoposte a progettazione attuativa.

La valutazione quantitativa circa la maggiore disponibilità complessiva di superfici che il nuovo strumento urbanistico mette a disposizione, può essere effettuata attraverso altri meccanismi di calcolo che appaiono dotati di un maggiore grado di rappresentatività.

A tale riguardo si richiamano gli elementi contenuti nell'analisi condotta dal Gruppo CLAS sul sistema produttivo. Di questo studio si richiamano i dati censuari, comprensivi, ancorché datati, di tutte le unità locali presenti sul territorio comunale: fatto questo molto importante, in quanto, a prescindere dall'evoluzione successiva degli addetti e delle imprese (alcune delle quali potranno magari aver cessato l'attività), si può ritenere che gli immobili

destinati ad attività produttiva siano comunque rimasti, potendo quindi costituire un'offerta aggiuntiva di spazi.

Tali dati segnalavano, a fine 1991, la presenza sul territorio di 298 unità locali, con complessivi 2.386 addetti. Assumendo che alla stessa data la superficie coperta fosse sostanzialmente pari a quella rilevata nel 1995 (contenuta nel PRG adottato ma non approvato), ne deriva un rapporto di 609 mq per unità locale e di 76 mq per addetto.

Applicando il rapporto relativo agli addetti alle nuove superfici incrementalì previste (75.494 mq.), vi sarebbe la disponibilità teorica di una espansione occupazionale per oltre 993 addetti, questi potrebbero essere impiegati attraverso l'insediamento di nuove imprese o dall'ampliamento delle esistenti.

Ciò che preme sottolineare è che il numero incrementale di addetti che le nuove superfici consentirebbero di impiegare comporterebbe, rispetto alla consistenza occupazionale al 1991, un aumento di oltre il 42%.

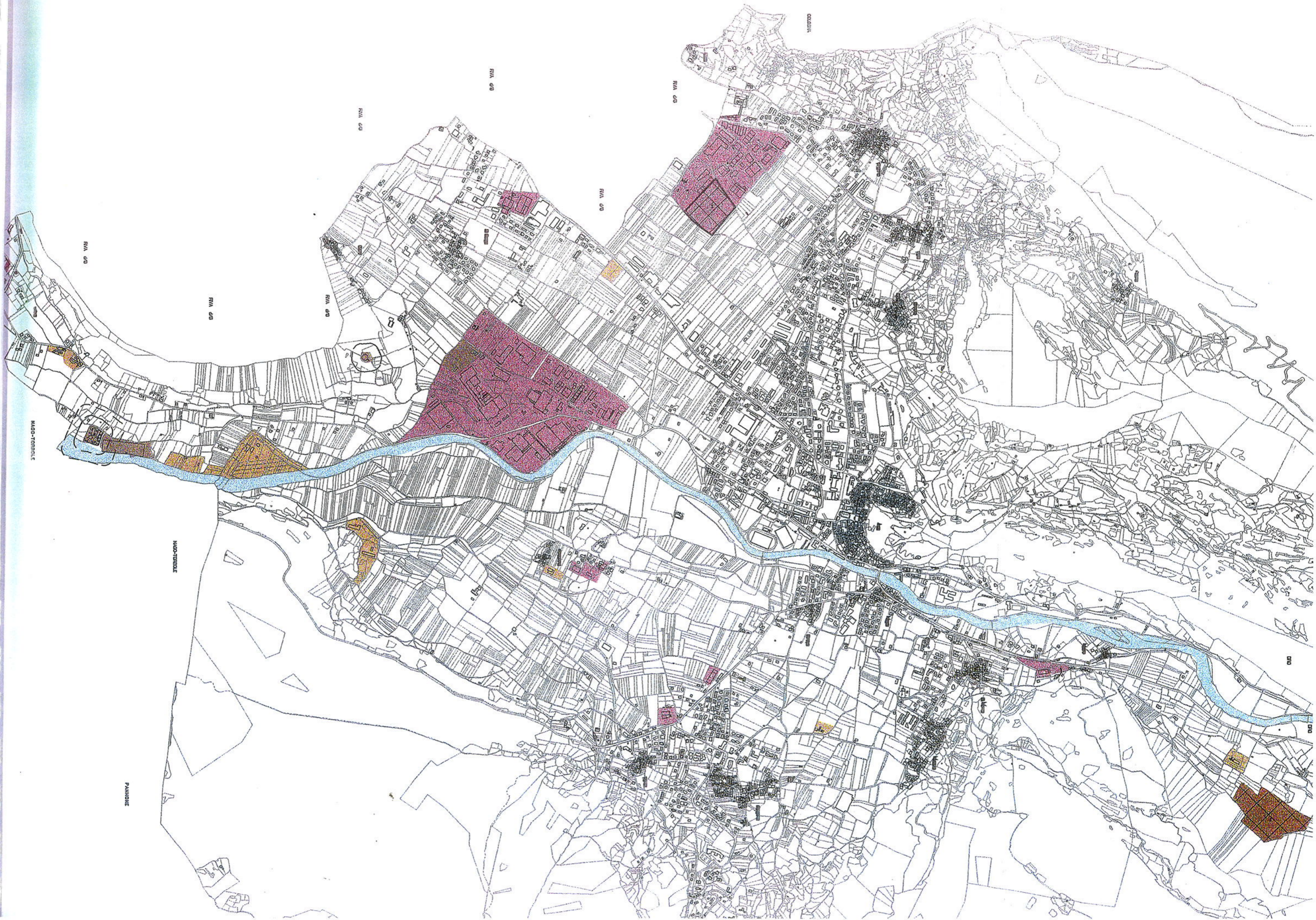
Tenendo conto anche dei fattori di abbattimento già utilizzati per il calcolo delle superfici, si tratta, quanto meno, di un ampliamento della struttura produttiva locale che è sicuramente in grado di soddisfare le future iniziative imprenditoriali endogene e che comunque è in grado di ospitare attività produttive promosse da investimenti di natura esogeni.

Come già detto il P.R.G. prevede la formazione di un'area industriale speciale ubicata in località Patone e funzionale all'insediamento di attività particolarmente impattanti: betonaggio, trattamento di inerti e stoccaggio di materiali.

La connotazione d'uso specialistico dell'area impone una valutazione individuale con riferimento al contributo fornito dalla stessa.

L'area in questione ha un'estensione di circa 74.000 mq. mentre l'indice di copertura particolarmente ridotto assegnatole (40%) è tale per cui la porzione che può essere edificata ammonta a 30.000 mq. se però si tiene conto di un coefficiente connettivo del 40% (si ricorda che l'uso dell'area è vincolato alla razionalizzazione degli impianti, operabile tramite la predisposizione di un piano attuativo) la capacità offerta in questo contesto ammonterebbe a 18.000 mq.

Tale offerta pare ben conciliarsi con l'esigenza espressa dal P.R.G. e finalizzata alla rilocalizzazione in quest'area delle attività impattanti attualmente ubicate in altri contesti sparsi sul territorio.



### **Le condizioni esistenti del sistema terziario: l'attività commerciale**

Un analogo studio a quello condotto per il sistema produttivo secondario è stato realizzato inerentemente le aree terziarie commerciali previste dal vigente P.U.C.. Tale elaborazione ha permesso di valutare il grado di utilizzazione delle stesse, precisando le possibilità edificatorie residue assolute e percentuali rispetto all'attuale costruito.

Lo strumento pianificatorio comprensoriale prevede due distinte tipologie di aree terziarie commerciali: quelle di livello provinciale, e quelle inerenti gli impianti commerciali su aree a specifica destinazione di piano e aree per attività del terziario.

Nella trattazione che segue per uniformarsi a quanto previsto dal nuovo P.R.G. si è deciso di descrivere le aree commerciali con le seguenti nomenclature sintetiche: provinciale e locale.

Le aree terziarie commerciali sono state distinte in 4 categorie, a seconda del loro grado di utilizzazione a fini produttivi, e precisamente:

- aree da edificare, sono quelle superfici libere da ogni tipo di attività produttiva (zone verdi, coltivate o improduttive),
- aree utilizzate ma non coperte, sono quelle superfici in cui non trova insediamento uno stabilimento produttivo ma risultano vincolate da un'attività produttiva (es. deposito materiali, ecc.),
- aree già edificate, sono quelle superfici in cui si registra la presenza di almeno una costruzione di interesse produttivo.

Attualmente la superficie complessiva con destinazione terziaria di livello provinciale risulta pari a 13220 mq e una superficie destinata ad attività del settore terziario di livello comprensoriale e locale pari a 178340 mq.

Nel complesso la superficie destinata ad attività terziaria risulta perciò di 191560 mq.

Il volume occupato dagli insediamenti produttivi risulta pari a 354110 mc, perciò l'attuale indice di fabbricabilità medio delle aree terziarie è 1,85 mc/mq.

Ricordando però che nel contesto delle zone terziarie vi è la presenza di una serie di volumi con destinazione residenziale per una quota stimata intorno al 10% del totale, si ottiene un reale impiego a fini terziari commerciali di 318699 mc che stabiliscono un'indice di fabbricabilità di 1,66 mc/mq ( $354110 \cdot 0,9 = 318699$  mc,  $318699/191560 = 1,66$  mc/mq).

Questo implica che l'impiego complessivo delle attuali aree terziarie commerciali risulta non completamente sfruttato con riferimento agli attuali indici che il P.U.C. stabilisce rispettivamente in 3,0 (livello provinciale) e 2,0 (livello locale) mc/mq.

In termini puramente teorici il possibile ampliamento espresso in volume costruibile risulterebbe quantificabile in 111952 mc. Tale valore consentirebbe un'incremento, riferito all'edificato esistente (del terziario commerciale) di oltre il 31%.

Le superfici già edificate complessivamente risultano pari a 164439 mq per complessivi 352460 mc costruiti, il che induce un'indice di fabbricabilità medio di 2,14 mc/mq. Ricordando però che nel contesto delle zone terziarie vi è la presenza di una serie di volumi con destinazione residenziale per una quota stimata intorno al 10% del totale, si ottiene un reale impiego a fini terziari commerciali di 317214 mc che stabiliscono un'indice di fabbricabilità terziario di 1,93 mc/mq ( $352460 \cdot 0,9 = 317214$  mc,  $317214/164439 = 1,93$  mc/mq).

In queste zone la possibilità edificatoria teorica risulta di 50152 mc, coincidente con un incremento delle costruzione già realizzate del 14%.

Le superfici utilizzate ma non coperte occupano un'estensione di 4750 mq tali da consentire la costruzione di 7850 mc di nuovi insediamenti terziari commerciali. Queste superfici risultano concentrate lungo il viale S. Caterina.

Importanza notevole riscontrano le superfici da edificare che assommano a 22371 mq e consentono insediamenti terziari per un volume complessivo di 53949 mc.

Tali potenzialità insediative risultano concentrate per il 51% (27621 mc) del volume costruibile in località S. Andrea e per il 49% (26328 mc) lungo via S. Caterina.

**Aree commerciali e per attività del terziario****Superfici da edificare**

<i>Zona</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Destinaz.</i>	<i>Superficie lotto</i>	<i>Ampliam. di volume</i>
			<i>(mq)</i>	<i>(mc)</i>
A	V. S. Caterina	Com. Loc.	6020	12040
B	V. S. Caterina	Com. Loc.		
C	V. S. Caterina	Com. Loc.	7144	14288
D	L. S. Andrea	Com. Pro.	9207	27621
E	Varignano	Com. Loc.		
F	V. Degaspari	Com. Loc.		
G	Bolognano	Com. Loc.		
<i>Totale</i>			22371	53949

Indicazioni delle superfici da edificare con i possibili ampliamenti teorici relativi all'insediamento delle attività terziarie (Fonte: Elaborazioni Ufficio Pianificazione).

<b>Aree commerciali e per attività del terziario</b>				
<b>Superfici utilizzate ma non coperte</b>				
<i>Zona</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Destinaz.</i>	<i>Superficie lotto</i>	<i>Ampliam. di volume</i>
			<i>(mq)</i>	<i>(mc)</i>
A	V. S. Caterina	Com. Loc.		
B	V. S. Caterina	Com. Loc.		
C	V. S. Caterina	Com. Loc.	4750	7850
D	L. S. Andrea	Com. Pro.		
E	Varignano	Com. Loc.		
F	V. Degaspari	Com. Loc.		
G	Bolognano	Com. Loc.		
<b>Totale</b>			<b>4750</b>	<b>7850</b>

Indicazioni delle superfici utilizzate ma non coperte con i possibili ampliamenti teorici relativi all'insediamento delle attività terziarie (Fonte: Elaborazioni Ufficio Pianificazione).

**Aree commerciali e per attività del terziario****Sup. da edificare e utilizzate ma non coperte**

<i>Zona</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Destinaz.</i>	<i>Superficie lotto</i>	<i>Ampliam. di volume</i>
			<i>(mq)</i>	<i>(mc)</i>
A	V. S. Caterina	Com. Loc.	6020	12040
B	V. S. Caterina	Com. Loc.		
C	V. S. Caterina	Com. Loc.	11894	22138
D	L. S. Andrea	Com. Pro.	9207	27621
E	Varignano	Com. Loc.		
F	V. Degaspari	Com. Loc.		
G	Bolognano	Com. Loc.		
<b>Totale</b>			<b>27121</b>	<b>61799</b>

Indicazioni delle superfici da edificare e utilizzate ma non coperte con i possibili ampliamenti teorici relativi all'insediamento delle attività terziarie  
(Fonte: Elaborazioni Ufficio Pianificazione).

<b>Aree commerciali e per attività del terziario</b>				
<b>Superfici già edificate</b>				
<i>Zona</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Destinaz.</i>	<i>Superficie lotto</i>	<i>Ampliam. di volume</i>
			<i>(mq)</i>	<i>(mc)</i>
A	V. Caterina	Com. Loc.	53354	12393
B	V. Caterina	Com. Loc.	43610	7383
C	V. Caterina	Com. Loc.	55402	24353
D	L. S. Andrea	Com. Pro.	4013	1707
E	Varignano	Com. Loc.	2978	
F	V. Degaspari	Com. Loc.	2168	2044
G	Bolognano	Com. Loc.	2914	2272
<b>Totale</b>			<b>164439</b>	<b>50152</b>

Indicazioni delle superfici già edificate con i possibili ampliamenti teorici relativi all'insediamento delle attività terziarie (Fonte: Elaborazioni Ufficio Pianificazione).

<b>Aree commerciali e per attività del terziario</b>				
<b>Superfici complessive</b>				
Zona	Ubicazione	Destinaz.	Superficie lotto	Ampliam. di volume
			(mq)	(mc)
A	V. Caterina	Com. Loc.	59374	24433
B	V. Caterina	Com. Loc.	43610	7383
C	V. Caterina	Com. Loc.	67296	46491,7
D	L. S. Andrea	Com. Pro.	13220	29328
E	Varignano	Com. Loc.	2978	
F	V. Degaspari	Com. Loc.	2168	2044
G	Bolognano	Com. Loc.	2914	2272
<b>Totale</b>			<b>191560</b>	<b>111951,7</b>

Indicazioni delle superfici complessive con i possibili ampliamenti teorici relativi all'insediamento delle attività terziarie (Fonte: Elaborazioni Ufficio Pianificazione).

Il risultato dell'analisi condotta sul sistema terziario commerciale evidenzia un certo grado di sottoutilizzazione presente nelle aree ormai compromesse. Questo comporta che nel contesto di un generale progetto di riqualificazione si potrebbero ospitare non solo nuove attività produttive ma soprattutto una riorganizzazione funzionale e formale di quelle esistenti.

### **Gli indirizzi del P.R.G. per le aree commerciali**

Le aree commerciali previste dal P.R.G. sono destinate ad insediamenti per l'esercizio di attività all'ingrosso, compreso il magazzinaggio, e per la realizzazione di centri commerciali al dettaglio in conformità alle previsioni del piano provinciale di politica commerciale.

In queste aree sono consentite anche costruzioni per attività funzionali allo svolgimento delle attività principali quali: uffici, punti vendita al dettaglio, pubblici esercizi, sedi per l'artigianato artistico e di servizio, studi professionali, sedi amministrative, banche, sale di esposizione, servizi di interesse collettivo. All'interno di ogni complesso è ammessa la realizzazione di un'unità residenziale non eccedente i 400 mc.

Sono inoltre consentiti magazzini e depositi purché funzionali connessi all'attività commerciale svolta. Le norme di attuazione stabiliscono per queste aree un rapporto di copertura pari al 50%.

Oltre agli aspetti quantitativi il presente P.R.G. pone come elemento fondamentale la riqualificazione formale dell'esistente per consentire un miglioramento qualitativo del contesto paesaggistico ed ambientale nel suo complesso.

Le attuali aree terziarie commerciali trovano per la maggiore, ubicazione lungo il collegamento Arco-Riva (S. Caterina). L'edificazione in questo contesto appare priva di ogni qualità urbana. Questa assenza di qualità si manifesta anzitutto nel trattamento della fascia di rispetto tra le strade e gli edifici, che rimane uno spazio residuale privo di identità.

E' risultato pertanto essenziale produrre una riqualificazione del contesto (collegamento stradale ed edificato) mediante la definizione di un'attento sistema di norme di attuazione in grado di assicurare la creazione di un'importante densità vegetale che consentirà di mascherare la vista dei capannoni sui lati della strada attraverso la predisposizione di una fascia di 5 ml. di verde pubblico collocata a bordo strada che sarà oggetto di una particolare progettazione urbanistica da parte della pubblica amministrazione.

Contemporaneamente nel tratto ricompreso tra Via Frumento fino al confine comunale in loc. S. Tomaso viene stabilita una fascia di rispetto stradale della larghezza di ml. 15,00 da limite della piattaforma stradale.

All'atto della presentazione delle domande di autorizzazione e/o concessione dovrà essere proposto congiuntamente al progetto edilizio, un progetto di riqualificazione dell'area di proprietà, ricadente nella fascia di cui sopra (15 m. per lato dal limite della piattaforma stradale) nel rispetto delle indicazioni guida

dettate dall'Amministrazione Comunale. Le indicazioni dovranno essere finalizzate a trasformare la strada Riva - Arco da arteria di collegamento sovracomunale a strada urbana ed a dare qualità urbana agli insediamenti realizzati lungo il suo percorso. In tal senso assume notevole importanza la qualificazione formale dell'asse come viale alberato, ricco di essenze locali, eventualmente attrezzato come passeggiata, destinato a formare una cornice di qualità per l'entrata nella "città arboreto di Arco".

Per quanto concerne le norme di tutela ambientale riconducibili a queste aree valgono le disposizioni evidenziate nel caso delle attività produttive del settore secondario.

### **Calcolo delle capacità insediativa delle aree commerciali previste dal P.R.G.**

Per quanto riguarda il settore commerciale, il P.R.G. riporta la delimitazione dell'area commerciale di livello provinciale prevista dal P.U.P. e riconferma le zone previste dal P.U.C. per attrezzature ed impianti di livello comprensoriale e locale completando opportunamente i lotti esistenti.

Nella sostanza vengono confermate le attuali aree produttive operando un completamento dei lotti interclusi e confidando in una riorganizzazione dell'esistente limitando perciò l'espansione ai minimi termini.

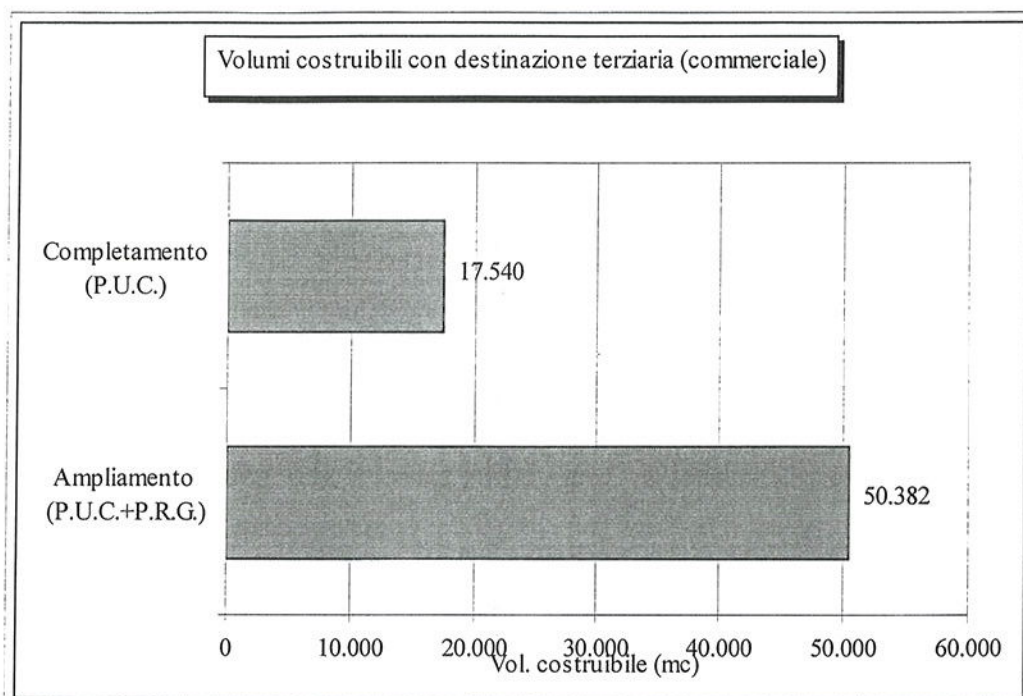
Questa scelta è dettata dalle possibilità di ampliamento evidenziate al paragrafo precedente rivedute in funzioni dei rapporti stereometrici previsti dal P.R.G.

Infatti impiegando per intero le aree da edificare esistenti (P.U.C.) e di nuovo impianto (P.R.G.) (aree a tutti gli effetti disponibili) si potrebbe costruire un volume complessivo di 83.971 mc da adibire ad attività terziaria commerciale. Riducendo tale valore attraverso l'impiego di un coefficiente correttivo (stimabile empiricamente nel 40%) in grado di simulare le variabili di "inerzia" proprie del mercato si ottiene la disponibilità di oltre **50.382 mc** costruibili ( $83.971 \cdot 0,6 = 50.382$  mc).

Per le rimanenti superfici (utilizzate ma non coperte e già edificate) che consentono un'ampliamento volumetrico di 58.469 mc, si è addivenuti all'impiego di un coefficiente riduttivo pari al 70% del totale. In questo modo il volume costruibile risulta di **17.540 mc** ( $58.469 \cdot 0,30 = 17.540$  mc).

Queste elaborazioni evidenziano pertanto la possibilità di costruire **67.922 mc** ( $50.382 + 17.540 = 67.922$  mc).

Questo valore (67.922 mc) può risultare fisicamente percepibile se si ipotizza una occupazione media di 2000 mc ( $20 \cdot 20 \cdot 5 = 2000$  mc) per il fabbricato tipo, infatti così facendo il volume calcolato risulta equivalente a **34 fabbricati tipo** ( $67.922 / 2000 = 33,9$  fab. tip.).



Volume costruibile con destinazione terziaria (commerciale) reale prevista dal nuovo P.R.G.  
(Fonte: Elaborazione Ufficio Pianificazione).

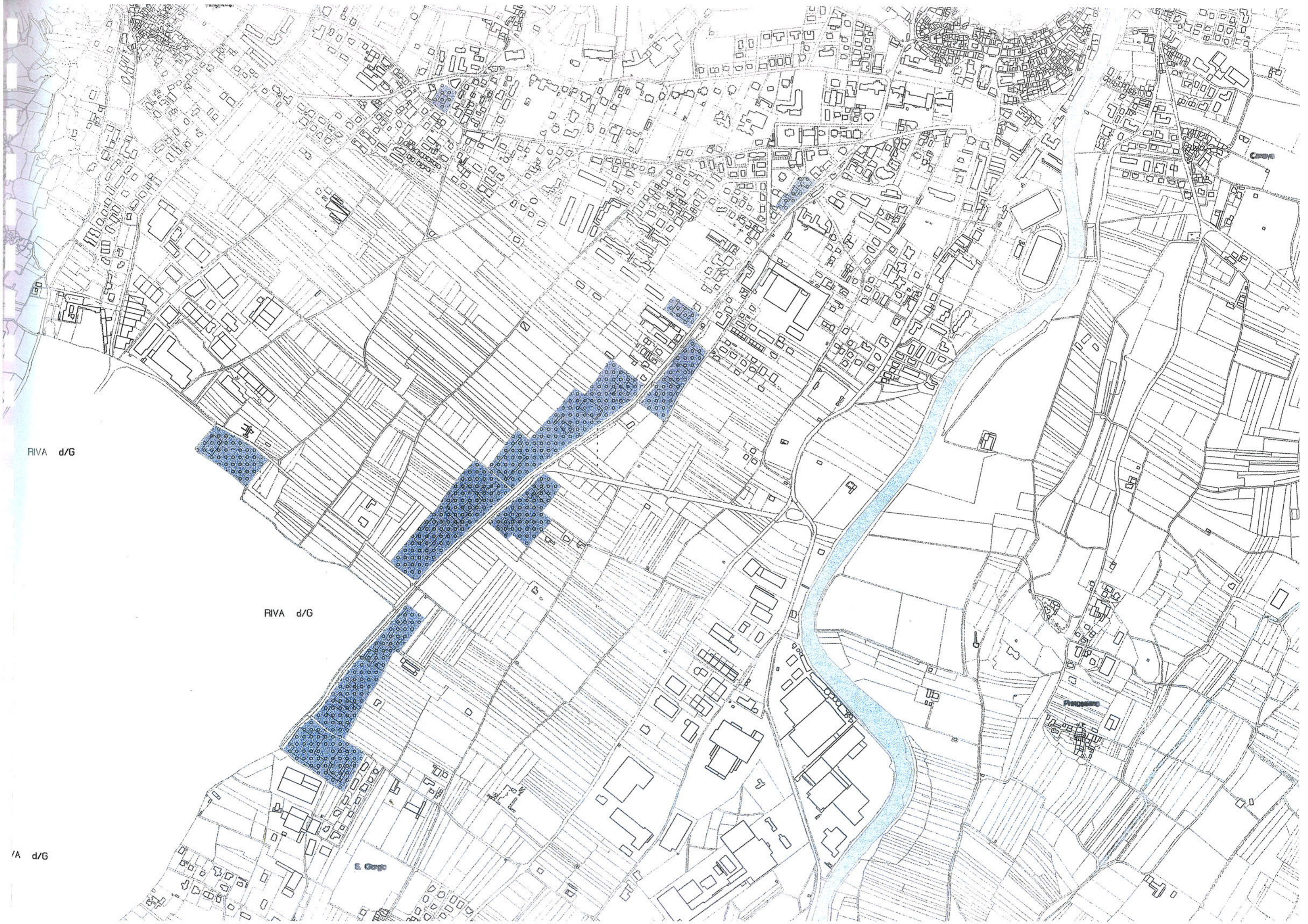
Queste elaborazioni rendono conto della potenzialità dell'area terziaria commerciale esistente, chiarendone quantitativamente l'attuale stato di sottoutilizzazione.

Il nuovo P.R.G. pertanto riconferma le aree con destinazione commerciale previste dal precedente strumento comprensoriale (P.U.C.) assicurando un rispetto dell'organizzazione formale e funzionale dei nuovi insediamenti terziari attraverso l'impiego di strumenti urbanistici subordinati d'intervento.

Ciò viene pertanto gestito attraverso piani attuativi o di settore che mirano ad una generale riorganizzazione dell'asse Arco-Riva.

Il nuovo P.R.G. non prevede pertanto nuove aree terziarie commerciali di espansione ma piuttosto dei naturali completamenti, preoccupandosi piuttosto di gestire l'assetto delle esistenti.





RIVA d/G

RIVA d/G

RIVA d/G

### **Le zone estrattive**

Il nuovo P.R.G. ha previsto la perimetrazione delle aree estrattive, secondo la proposta d'aggiornamento del Piano Provinciale Utilizzazione delle Sostanze Minerali.

Nel dettaglio le zone evidenziate risultano:

- zona Piscolo,
- zona Patone,
- zona Calaverna.

### **Gli indirizzi del P.R.G. per le aree ricettive-turistiche**

Il progetto di adeguamento del nuovo P.R.G. al P.U.P. ribadisce l'importanza essenziale del settore turistico nella vita della comunità arcense, in particolare per gli influssi che può esercitare su una serie di obiettivi centrali per l'imposizione di una pianificazione urbanistica ed economica e precisamente:

- sull'uso corretto del territorio,
- sulla protezione delle componenti ambientali e naturali,
- sull'uso del patrimonio abitativo esistente.

E' di tutta evidenza la negatività che uno sviluppo turistico (nel contesto comprensoriale) intenso e speculativo ha prodotto sull'ambiente naturale distruggendo zone di territorio dalle caratteristiche irripetibili.

Si conferma quindi il problema di uno sviluppo turistico equilibrato e selettivo, rispettoso delle qualità ambientali, sfavorendo gli interventi che possono comportare spreco e compromissione del territorio, dalla cui qualità - come elemento essenziale - dipende la vita del turismo stesso.

Il P.R.G. raccoglie le opzioni a suo tempo fatte dal P.U.P., e tenta di incentivare la residenza alberghiera, al fine di evitare un rapporto squilibrato in favore della ricettività extralberghiera con particolare riferimento agli alloggi privati. Uno degli obiettivi del piano è quello di mantenere un equilibrato rapporto tra attrezzature alberghiere ed extralberghiere, scoraggiando gli interventi edilizi privati ed extralberghieri, quelli relativi alle "seconde" case, che consumano le risorse ambientali non riproducibili, senza nel contempo creare nuove occupazioni o redditi.

Il piano prevede due tipologie per attrezzature turistiche: le ricettive-alberghiere e i campeggi.

Sono zone destinate ad accogliere attrezzature ricettive ed alberghiere, esistenti o da realizzare. Per attrezzature ricettive e alberghiere si intendono quelli insediamenti a carattere turistico come definiti alla L.P. 16.11.1981, n. 23 e della L.P. 10.12.1984, n. 12 e s.m. ed integrazioni.

Il piano ammette un'indice di fabbricabilità fondiaria di 3 mc/mq ed un'altezza massima di 14 ml. Ammette anche la possibilità di un alloggio per il custode o proprietario con volume utile minore di 400 mc o comunque non superiore ad 1/6 del volume totale.

Considera altresì importante mantenere tassativamente la destinazione d'uso delle strutture esistenti, ammettendo l'ampliamento dell'esistente.

Le zone a campeggio sono individuate e governate nel rispetto della legislazione e dei regolamenti vigenti in materia e in particolare delle disposizioni stabilite dalla L.P. n°. 15 del 4 agosto 1977 e successive modificazioni e integrazioni.

Il piano stabilisce che sia comunque garantita la recinzione dell'area con siepi e alberature come barriera protettiva e visiva e una dotazione adeguata di servizi igienici e attrezzature comuni. Prevede un'altezza massima non superiore a 6,5 ml. e ammette anche la possibilità di un alloggio per il custode o proprietario con volume utile minore di 400 mc.

Il piano prevede un serie di aree connesse all'attività turistica in cui vanno localizzati interventi tendenti a favorire l'attività estiva ma anche di bassa stagione, con il potenziamento delle strutture esistenti e la realizzazione di nuove attrezzature, confermando le scelte operate in precedenza e le considerazioni e opzioni proposte dal nuovo P.U.P. a seconda delle diverse attività.

Per quanto concerne gli aspetti connessi alla tutela ambientale è bene evidenziare come il nuovo P.R.G. pone particolare attenzione all'inserimento paesaggistico.

In tal senso i nuovi edifici e le trasformazioni di quelli esistenti dovranno adeguarsi al tessuto edilizio circostante, per quanto riguarda le masse, le tipologie edilizie, gli assi di orientamento e gli allineamenti, e riprendendo, sia

pure interpretandoli, gli elementi che caratterizzano le architetture tipiche della zona. I materiali ed i colori dei manti di copertura, i tipi e le inclinazioni delle falde dei tetti dovranno uniformarsi a quelli prevalenti nell'immediato intorno.

La progettazione deve essere improntata da uniformità compositiva, la disposizione degli edifici deve tener conto del contesto ambientale e salvaguardare le visuali panoramiche.

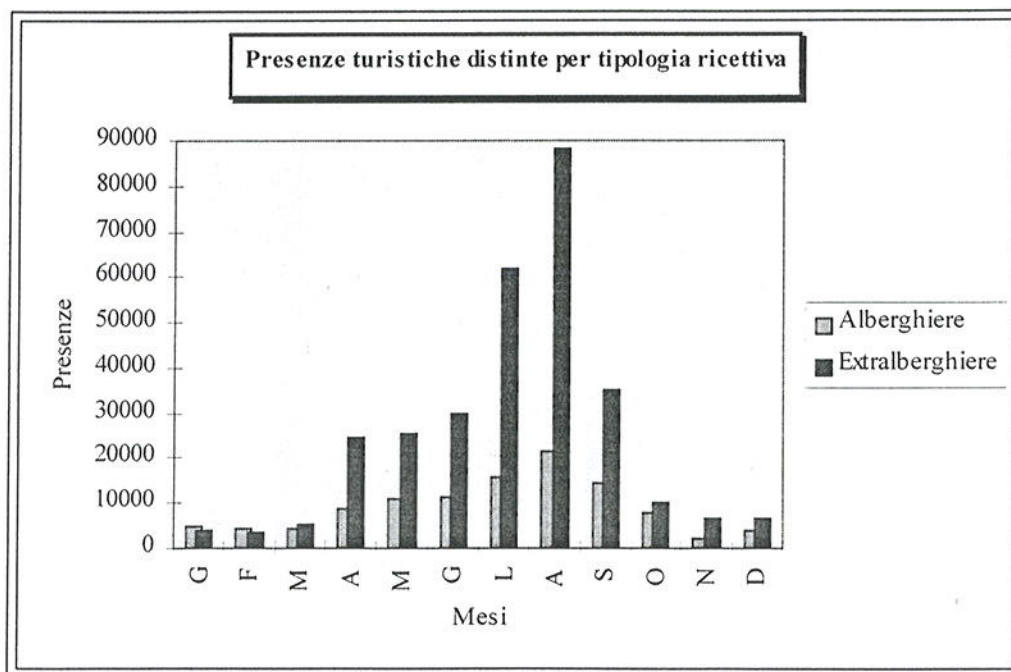
Gli spazi di pertinenza e gli arredi esterni dovranno essere oggetto di una progettazione accurata e valorizzati da un'attenta sistemazione di alberi d'alto fusto. Le pavimentazioni impermeabili devono essere limitate ai soli percorsi rotabili e pedonali. Le recinzioni devono essere oggetto di progettazione dettagliata ed eseguite con materiali e tecniche tradizionali.

### *Il dimensionamento delle attrezzature ricettive*

Il dimensionamento delle attrezzature ricettive non può avvalersi di criteri metodologici estremamente rigorosi, questo non tanto per il grado di attendibilità o approssimazione dei dati statistici (che del resto da qualche anno a questa parte risultano decisamente affinati) ma perchè lo sviluppo dipende più dall'offerta di attrezzature che dall'evoluzione della domanda stessa.

Nel caso del contesto arcense la totalità delle presenze turistiche alberghiere risulta appena pari ad 1/4 del movimento complessivo extralberghiero. L'ordine di grandezza delle prime è infatti di 110000 presenze annue mentre le seconde si aggirano intorno alle 415000.

Il grado di occupazione delle strutture alberghiere risulta di 97 giorni annui, tale indice è confrontabile con quello minimo necessario per assicurare un discreto funzionamento gestionale ed economico delle strutture medesime, quantificabile in 90-100 giorni.



Distribuzione delle presenze distinte per struttura ricettiva (alberghiera ed extralberghiera)  
(Fonte: Elaborazioni Ufficio Pianificazione).

Nel contesto arcense le principali difficoltà di previsione, sono pertanto legate al carattere del turismo presente, che rileva una marcata prevalenza di un turismo familiare di tipo extralberghiero (legato ai campeggi nonché agli alloggi privati e seconde case), e non consente di riferirsi per il dimensionamento, in modo prevalente, alle strutture alberghiere e alla quantità di posti lavoro che esse realizzano.

Operativamente il piano pone dei correttivi alla forma di sviluppo delle seconde case, privilegiando la residenza alberghiera e quella a campeggio, quali forme più consone ad uno sviluppo equilibrato offrendo opportunità di posti di lavoro e contenendo lo spreco ambientale o addirittura ponendo degli obiettivi di risanamento dell'ambiente, elemento primario per un'offerta turistica competitiva.

In tal senso il nuovo P.R.G. mira ad un consolidamento della ricettività alberghiera esistente, e ad un'ampliamento di destinazione<sup>5</sup> per una superficie complessiva di 38.400 mq.

Nel complesso le superfici destinate ad attività alberghiera risultano di 86.400 mq le quali potranno ospitare una cubatura di 206.000 mc. (esistenti e previste), analogamente per quanto attiene i campeggi la superficie a loro riservata è di 108.000 mq per complessive 5 attività.

Altre attrezzature simili a quelle alberghiere sono le residenze turistiche alberghiere, la cui realizzazione risulterà favorita nel contesto di alcuni piani di settore miranti al recupero di patrimoni attualmente abbandonati o sottoutilizzati.

### ***L'uso turistico del territorio aperto***

Altro tema rilevante dell'adeguamento del P.R.G. nel settore turistico è quello relativo agli spazi aperti indispensabili per lo svolgimento delle attività ricreative terziarie.

In parte essi sono già compresi nel discorso degli standards, con le aree a verde pubblico e a parco che offrono una serie di possibilità e alternative connesse con l'uso turistico del territorio, alle quali possono essere aggiunte le aree relative all'olivaia, al parco fluviale o al verde storico in relazione alle

---

<sup>5</sup> Per ampliamento di destinazione si intende l'espansione delle strutture esistenti e quelle di progetto.

aspettative di un turismo diverso, più attento alle caratteristiche storiche e culturali del territorio.

### Il parco fluviale

Arco possiede il raro privilegio di controllare nella sua integrità il percorso del fiume. Dalla volontà pubblica nasce quindi il progetto di valorizzare il fiume come spazio del tempo libero, della passeggiata e delle attività sportive: un grande parco, esteso dalla palestra di roccia al lago.

L'idea del parco fluviale può rappresentare a medio e lungo termine una importantissima risorsa territoriale. Necessita una sua progettazione specifica, paesaggistica in primo luogo.

Sulla scia di una tendenza ormai condivisa in tutta Europa, i percorsi fluviali vengono rivalutati, promossi, talvolta parzialmente rinaturalizzati.

Ad Arco, il fiume rappresenterà sempre più una "carta da visita" per il forestiero interessato ad una valenza ecologica. E' quindi importante prevedere già adesso un certo tipo di sviluppo, che non rischi di intaccare l'integrità di questo futuro parco fluviale.

Per l'area di protezione del Parco fluviale è prevista, in prospettiva una possibile utilizzazione per attività didattiche rurali e/o ludico-sportive, che non comportino consistenti rimodellamenti della morfologia naturale dei suoli e che mantengono la caratterizzazione paesaggistico-ambientale dell'area e ne assicurano una fruizione pubblica.

L'iniziativa potrà essere avviata da privati anche con l'eventuale partecipazione dell'ente pubblico.

### I percorsi pedonali e ciclabili

Il territorio arcense offre una vasta serie di alternative ambientali. Lungo fiume, zone umide, prati e boschi, elementi naturalistici e storico - architettonici di indubbio interesse si susseguono con ritmo incessante in scenari che, mantengono le caratteristiche originarie.

Esiste pertanto sul territorio una fitta rete di percorsi che il piano propone di recuperare e individua una serie di percorsi pedonali e ciclabili, in quelle zone dove la suggestività degli scenari e il potenziale interesse pubblico suggeriscono l'opportunità di creare dei luoghi d'accesso, nel rispetto delle qualità ambientali del sito e delle emergenze naturali o artificiali presenti.

Il questo contesto si propone di riqualificare gli antichi “passeggi” della città di cura, seguendo la toponimia delle vecchie piantine:

- passeggio del Sarca,
- passeggio delle Ville,
- passeggio delle Braile,
- passeggio degli Olivi

ognuno valorizzato secondo le sue particolarità orografiche ed insediative.

Il passeggio del Sarca potrà essere valorizzato come tratto urbano del parco fluviale, dedicato al tempo libero e alle attività sportive.

Il passeggio delle Ville ha strutturato lo sviluppo lineare della città di cura in direzione di Romarzollo. Gli intendimenti risultano quelli di valorizzarlo come passeggio delle architetture e giardini pregiati.

Il passeggio delle Braile è oggi del tutto dimenticato. Si propone di riqualificare questo passeggio facendolo iniziare da Piazzale Segantini per farlo terminare con Via Capitelli in vicinanza dell'Ospedale.

Il passeggio degli Olivi deve essere valorizzato per il suo straordinario interesse paesaggistico. Misure di tutela e manutenzione dovrebbero garantire la salvaguardia integrale del bosco d'olivi, che dovrebbero in ogni caso continuare ad essere coltivati e non solo usati per la passeggiata e il tempo libero.

Le indicazioni cartografiche peraltro individuano una parte della rete di percorsi evidenziati, ed hanno carattere orientativo, non precludendo la possibilità per l'Amministrazione comunale di ulteriori interventi o recuperi.

Il piano prevede anche la possibilità di realizzazione di percorsi ciclabili, in relazione alle esigenze di decongestionamento del traffico nelle aree di più vasta concentrazione urbana e alle nuove sensibilità e concetti di qualità di vita e tutela dell'ambiente.

Anche tali percorsi, indicati nel piano, hanno carattere orientativo.

Nella logica di pianificazione turistica peraltro, questi elementi vengono individuati in funzione di un'utenza non solamente locale, e presentano

comunque caratteristiche corrispondenti alla specifica filosofia di piano conforme ad un impiego compatibile e concorrenziale del territorio-ambiente.

pianificazione/gp  
10ccap

<b>IL SISTEMA PRODUTTIVO .....</b>	<b>257</b>
Premesse .....	257
Le previsioni produttive del P.U.P. ....	257
Le condizioni esistenti del sistema produttivo secondario.....	258
Gli indirizzi del P.R.G. per le aree produttive del secondario .....	266
Calcolo delle capacità insediativa delle aree produttive del secondario previste dal P.R.G. .	270
Le condizioni esistenti del sistema terziario: l'attività commerciale.....	277
Gli indirizzi del P.R.G. per le aree commerciali .....	284
Calcolo delle capacità insediativa delle aree commerciali previste dal P.R.G.....	286
Le zone estrattive.....	288
Gli indirizzi del P.R.G. per le aree ricettive-turistiche .....	288
Il dimensionamento delle attrezzature ricettive.....	291
L'uso turistico del territorio aperto.....	292



## **PIANI ATTUATIVI E PROGETTI DI SETTORE PER LA VALORIZZAZIONE TERRITORIALE**

### **Premessa**

L'attuazione del P.R.G. di Arco comporta obbligatoriamente l'individuazione di alcuni comparti strategici nei quali gli indirizzi del P.R.G. si devono tradurre in modo diretto attraverso la definizione di specifici piani urbanistici di valorizzazione e riqualificazione del comparto ambientale ed urbano.

Il passaggio dalla programmazione complessiva del territorio alla progettazione specifica di singoli interventi necessita l'adozione di una analisi urbanistica sviluppata in una scala territoriale ridotta. A questo si aggiunge poi il fatto che l'attivazione delle singole iniziative di progettazione non è sempre riconducibile all'intervento dell'Amministrazione Pubblica ma per varie ragioni (limitatezza delle risorse finanziarie, azioni espropriative non praticabili ect.) deve coinvolgere il soggetto privato.

In un'ottica di urbanistica concertata il progetto attuativo deve essere accompagnato da una formula di accordo pubblico-privato tale da garantire una percorribilità giuridica dell'intervento, non solo ma lo stesso deve essere supportato da strumenti di analisi economica che permettano di evidenziare come l'iniziativa programmata risulti contraddistinta da un'equilibrio economico socialmente equo.

L'innovazione che contraddistingue la progettazione attuativa e di settore del P.R.G. di Arco si traduce in un contesto di ricerca urbanistico-economico-giuridico i cui contenuti metodologici innovativi verranno illustrati nel successivo paragrafo, successivamente si esporranno i singoli casi di studio oggetto della programmazione specifica del P.R.G. di Arco.

## Metodologia e contenuti dei piani

### *Gli aspetti urbanistici*

I contenuti, il tipo di formazione e le modalità attuative dei piani urbanistici costituiscono degli argomenti che alimentano il dibattito urbanistico in corso.

Le procedure attualmente applicate dalla Pubblica Amministrazione nella definizione degli interventi urbanistici sul territorio hanno comportato una certa confusione programmatica e una serie di dispersioni di risorse, si è imposta quindi la necessità di contrapporre alle politiche settoriali fino ad ora seguite dalle pubbliche amministrazioni, precise strategie coordinate e capaci di definire una logica complessiva per gli interventi sul territorio. La ricerca di nuove logiche procedurali e di nuovi soggetti che si prestino a promuovere il processo di riqualificazione del territorio ha trovato un valido riferimento nella tematica che ha caratterizzato preminentemente il dibattito urbanistico nazionale dell'ultimo decennio, ovvero il "*disordine diffuso*" che domina gli ambienti urbani.

Questo disordine è stato attribuito in primo luogo alla mancanza di criteri ordinatori complessivi e poi, anche, all'assenza di progetti che abbiano considerato - oltre al particolare intervento - l'insieme del contesto urbano, del contesto non costruito e del paesaggio nei quali si va ad operare.

All'interno di questo dibattito urbanistico possono essere attualmente individuati due contemporanei filoni di ricerca.

Il primo riguarda l'attenzione crescente che viene rivolta agli *operatori privati*, alle loro diverse modalità di intervento rispetto agli atteggiamenti del "*pubblico*", ed a quanto si sta sperimentando a livello europeo circa una maggior libertà operativa e decisionale.

E' opinione diffusa che una partecipazione mista può essere concretizzata attraverso la formulazione di Piani che non siano rigidamente vincolati alle varie scale e che, anzi, siano concepiti come quadri di indirizzo, la cui attuazione possa essere affidata alle forze del mercato e, ancor più, alle capacità delle imprese di individuare modalità attuative in grado di realizzare concrete utilità economiche.

Il secondo filone riguarda la necessità di un ruolo più sapiente e continuo, da parte del settore pubblico, nel sostegno e nell'indirizzo degli interventi privati, in modo da consentire l'individuazione di priorità, di gerarchie e di

invarianti del quadro delle attività di controllo delle trasformazioni spaziali del territorio.

Sull'onda di queste nuove correnti di pensiero, le quali propongono un ripensamento generale con riferimento alle modalità di attuazione dei piani urbanistici, si sono concretizzate nuove esperienze, che potremo definire di urbanistica contrattata (pubblico-privato).

Tali episodi urbanistici sono decifrabili come una sorta di proposta operativa per l'applicazione di criteri e metodiche di urbanistica contrattuale (o partecipata) per progetti, da realizzare con la collaborazione fra Pubblico e Privato nell'ambito di un programma di interventi urbanistico-edilizi di vasto respiro.

Questo tipo di approccio urbanistico di tipo articolato è per certi aspetti complesso, poichè mette a confronto due soggetti che per la loro natura intrinseca perseguono obiettivi diversi, tali presupposti comportano la necessità di avvalersi di strumenti di analisi economica attraverso l'uso dell'ingegneria finanziaria e del *project financing*.

L'intervento privato nel contesto urbanistico attuativo appare inevitabile anche alla luce delle ristrettezze di bilancio, che vincolano la grande progettualità urbanistica indirizzata dalla Pubblica Amministrazione.

Infatti l'interruzione dei flussi finanziari provenienti dallo Stato che gravato da un ingente debito pubblico, non poteva dare certezza di continuità nella realizzazione di servizi e di opere diretti alla collettività senza l'intervento di denaro pubblico, richiede una ridefinizione del ruolo del soggetto pubblico e di quello privato nel contesto della progettualità urbana.

Questo nuovo approccio attuativo trova giustificazione non solo dalle questioni di operatività prettamente economica, ma anche da valutazioni di carattere generale legate alla inadeguatezza delle disposizioni urbanistiche della legge del 1942 che, nonostante i rinnovamenti degli anni '70, non ha mai bene differenziato l'utilizzo del suolo dalle azioni necessarie per la preventiva definizione di una strategia urbana: fra le cause che hanno provocato l'impantanamento dei P.R.G. gestiti in tempi lunghissimi fra osservazioni, opposizioni, aggiornamenti e varianti, è senza dubbio da includere - come molti oggi riconoscono - l'assenza di un Piano Strategico flessibile a maglie larghe che contenga poche ma precise invarianti caratterizzanti.

E' opinione generale fra gli specialisti della materia urbanistica, che i punti deboli dell'attuale sistema di pianificazione, siano comunque molto più numerosi, ma quello che riguarda la questione attuativa è certamente il più evidente proprio per l'esaurimento dei finanziamenti pubblici e per la manifesta difficoltà economica nell'attivare le procedure di esproprio.

C'è da dire inoltre, che la crescita insediativa delle aree industriali, dei servizi alle imprese, delle concentrazioni di attività artigianali e terziarie, favorita anche dalla politica assistenziale portata avanti dai passati organismi statali, ha trovato del tutto impreparata la capacità previsionale dei piani, lenti nella gestione e amministrativamente non adeguati agli esiti dello sviluppo.

Alla confusione programmatica che è scaturita dalla inadeguatezza dei Piani stessi, hanno contribuito non poco i progetti speciali che, favoriti dall'erogazione di fondi statali e aiutati, nella nascita, dalle possibilità di ricorso a varianti automatiche, si sono diffusi senza regole chiare sul territorio extraurbano, appoggiandosi a infrastrutture spesso inadeguate o a realtà urbane ancora troppo fragili.

Si sono di fatto evidenziate, così, le carenze della programmazione ordinaria e l'esigenza, già ricordata, dell'adozione di nuove e chiare strategie territoriali.

Gli interventi urbani si sono gradatamente frantumati per settori, con procedure sempre più autonome ed inconciliabili, sicché una scissione al limite della patologia istituzionale si è venuta a creare fra interventi residenziali e servizi tecnologici diretti al miglioramento della qualità urbana, fra infrastrutture di trasporto e gestione dei flussi di traffico, fra progetti d'emergenza e programmazione ordinaria.

Al fronte di questa realtà così scoraggiante è apparsa opportuna la necessità di tentare nuove strade per organizzare una azione combinata di più soggetti capaci, insieme, di realizzare una compiuta opera di ricomposizione urbana.

Come già detto, alla base delle nuove forme di urbanistica contrattuale vi è la preventiva necessità di definire i flussi economici connessi alla progettazione attraverso l'applicazione del project financing, non solo, ma appare come essenziale la predisposizione di uno schema giuridico attraverso il quale sia possibile concretizzare l'intervento urbanistico concertato. Tale formula giuridica si materializza attraverso il ricorso all'Accordo di Programma per il quale è previsto che al tavolo negoziale debbano essere presenti anche i privati ai quali viene riconosciuto, come dato di fatto, il

principio della convenienza economica nelle partecipazioni previste dall'accordo stesso.

Da ciò si comprende come l'approccio a cui si presta l'urbanistica contrattata è chiaramente di tipo interdisciplinare, in particolare modo i campi ai quali occorre attingere per formulare l'impianto attuativo del sistema urbanistico rientrano nelle sfere urbanistiche, economiche e giuridiche.

In tal senso il percorso che occorre seguire nell'approntamento dei piani urbanistici della nuova generazione può essere così sintetizzato:

- formulazione di un Piano strategico complessivo a maglie larghe di intervento sulla città attraverso l'individuazione di *"progetti pilota"*;
- individuazione delle nodalità urbane effettive o potenziali utili al raggiungimento della *"ricomposizione"* urbana;
- previsione di progetti esecutivi, congruenti col quadro complessivo e ritenuti idonei - sulla base di analisi specifiche - alla creazione o al potenziamento delle nodalità urbane configurate;
- valutazione economica dei progetti sulla base del rapporto costi-benefici e benefici-costi, all'interno di interi cicli di realizzazioni, laddove vengono ottenuti guadagni e risorse - da alcuni interventi più remunerativi - da reinvestire nella attuazione di servizi indispensabili alla città ma onerosi;
- individuazione dei canali di reperimento delle risorse finanziarie iniziali, mediante ricorso all'auto-finanziamento degli operatori economici interessati o facendo ricorso al mercato finanziario;
- definizione dei modelli giuridici chiarificatori dei rapporti intercorrenti tra le parti nel contesto della stipula delle convenzioni/accordi tra pubblico e privato.

### *Modelli giuridici di riferimento e contenuti pubblici*

L'urbanistica contrattuale è un argomento ricorrente nel diritto della pianificazione territoriale e, più in generale, nel diritto amministrativo tout court, analizzato sotto l'angolo visuale dei cosiddetti "*modelli convenzionali*", che costituiscono un segno tangibile di trasformazione dell'attività amministrativa da una concezione autoritaria e dualistica pubblico - privato ad una concezione paritaria dei rapporti tra la pubblica amministrazione, i cittadini e gli operatori economici.

Occorre tuttavia essere molto cauti in materia. Infatti, è necessario in primo luogo distinguere tra i "*vecchi*" modelli di urbanistica contrattata e le "*nuove*" forme degli anni '90, ancora a carattere decisamente sperimentale. In effetti per i primi, non si va oltre la formula del contratto ad oggetto pubblico; il modulo convenzionale è, quindi, sempre ausiliare e strumentale agli atti amministrativi generali di pianificazione territoriale attuativa.

Nei nuovi modelli, viceversa, si nota l'effettiva negoziazione tra le parti, in un quadro ancora quasi integralmente pubblicistico, ed ispirato più all'indirizzo politico - amministrativo che non alla certezza dei rapporti giuridici tra le parti. L'ambizioso obiettivo della negoziazione urbanistica comporta la necessità di coprire gli ambiti di incertezza giuridico - legali che inevitabilmente si pongono con l'istituzione delle nuove forme attuative che costituiscono a tutti gli effetti l'ossatura strategica particolareggiata dei documenti urbanistici territoriali.

Da tutto ciò si comprende come nella pianificazione territoriale assumano particolare importanza gli strumenti subordinati al P.R.G., così come anche disposto dall'Ordinamento Urbanistico Provinciale.

I contenuti che contraddistinguono queste nuove forme attuative di urbanistica contrattata risultano caratterizzate da una matrice comune sintetizzabile nella necessità di comportare un accordo di concertazione tra l'Amministrazione pubblica, i privati e/o gli enti interessati, al fine di perseguire gli obiettivi finali che lo stesso piano si pone.

Le finalità contenute nei documenti attuativi "*contrattati*" possono trovare concretizzazione solo attraverso l'applicazione dei principi di trasparenza e negoziazione contenuti all'interno della nuova disciplina urbanistica (si pensi ai piani integrati di intervento), nonché ai principi sanciti dalla Legge 241/90.

In quest'ottica risulta logico subordinare l'attuazione dei progetti integrati pubblico - privati, ad esigenze pubbliche o di interesse generale per abbattere ogni possibile logica indirizzata al soddisfacimento di interessi particolari. In tal senso il rapporto tra gli attori coinvolti non deve essere concepito in termini dualistici Amministrazione Pubblica - soggetto privato, bensì esteso ad una

triade di soggetti nell'implicita intesa di assicurare la rappresentanza fondamentale e imprescindibile della collettività portatrice di esigenze pubbliche.

Ogni qualvolta si procede alla "*composizione*" di un piano di questa natura risulta necessario verificare e quantificare la consistenza o portata dell'interesse pubblico. Solo nel caso in cui emerge un preponderante e soddisfacente contenuto pubblico, in relazione alle emergenze di valenza generale emerse in sede di valutazione tecnico - amministrativa, è possibile legittimare la proposta urbanistica.

L'interesse pubblico è anche visualizzato nella necessità di assicurare opportunità economico occupazionali per i residenti, con il conseguente innalzamento del reddito medio e l'abbassamento del grado di disoccupazione, nel rispetto della compatibilità di quanto stabilito dalle analisi socio-economiche.

L'identikit delle istanze e delle esigenze collettive deve scaturire in ultima analisi dalla compagine degli studi intersettoriali condotti nel rispetto di scelte generali che esprimono, da un lato l'imprescindibile necessità di una compatibilizzazione tecnica della proposta, dall'altro gli interessi della collettività intesi nel suo significato più generale ed astratto.

In altri termini i piani predisposti dall'Amministrazione Pubblica devono essere caratterizzati da un rapporto di sostenibilità per quanto attiene gli aspetti tecnico - urbanistici (compatibilità con le norme di attuazione dei Piani Urbanistici Sovraordinati, con le disposizioni sancite dall'ordinamento urbanistico nazionale, con i criteri di una corretta pianificazione urbanistica del territorio), un equilibrio per le dinamiche economico - finanziarie e da una giusta ponderazione per gli aspetti finalizzati al perseguimento degli interessi pubblico - collettivi.

Altra variabile che assume un ruolo decisivo è quella inerente la "*fattibilità*" delle scelte, avuta attenzione ai tempi necessari per soddisfare i bisogni e alla predefinita scaletta delle priorità.

In altri casi la variabile tempo appare del tutto determinante e prioritaria rispetto agli altri aspetti, quale ad esempio quello relativo ai criteri tecnico - urbanistici o alle valutazioni economico - finanziarie.

A parità di condizioni di fattibilità tecnica e strategica delle operazioni la scaletta delle priorità risulta dettata dalla possibilità di intervenire in tempi brevi - questo è ad esempio il caso dell'edilizia economico popolare in cui, stante l'alta tensione abitativa creatasi a seguito dell'inerzia di alcune

Amministrazioni, il parametro temporale gioca un ruolo essenziale nel soddisfacimento del bisogno -.

Nel contesto della strumentazione urbanistica territoriale, i modelli urbanistici contrattuali pubblico-privato possono essere attuati attraverso lo strumento dell'Accordo di Programma.

In tal senso la normativa prevede infatti che nella pianificazione urbanistica i soggetti interessati possono stipulare Accordi di Programma finalizzati alla realizzazione di un complesso di opere nei settori industriale, artigianale, residenziale e dei servizi.

La verifica dei piani di intervento deve essere intesa nella direzione non solo della tecnica urbanistica bensì attraverso l'applicazione di misure volte al controllo del sistema economico finanziario - attraverso un'individuazione e quantificazione delle variabili di riferimento - nonché attraverso una verifica dell'impianto normativo in relazione agli aspetti di tipo legale-giuridico.

Pertanto particolare attenzione va riservata all'elaborazione dei bilanci finanziari in grado di evidenziare la convenienza economica dell'operazione urbanistica sottesa dall'intervento attuativo, sia in termini assoluti che in termini relativi nei confronti delle soluzioni alternative.

Parallelamente a ciò, visto che le situazioni trattate dall'urbanistica contrattuale risultano estremamente delicate, si rende necessario in termini cautelativi, anche al fine di evitare possibili ricorsi giurisprudenziali, operare una puntuale definizione legale dei contenuti normativi per consentire in termini reali l'attuabilità delle scelte urbanistiche alla luce delle leggi vigenti.

Dal punto di vista tecnico, i piani urbanistici costituiscono uno strumento fondamentale per il governo delle trasformazioni di uso dei suoli urbani e per il soddisfacimento dei nuovi fabbisogni della popolazione. Nella fattispecie, gli obiettivi rilevanti attraverso i quali si materializza il più volte citato interesse pubblico, che sta alla base della validazione giuridica dell'Accordo di Programma, perseguibili attraverso gli interventi attuativi, possono essere così sintetizzati:

- eliminazione di attività produttive fonte di effetti ambientali indesiderati all'interno di contesti residenziali, con loro rilocalizzazione in altre sedi più appropriate;
- contestuale prevenzione della formazione di siti produttivi dismessi, grazie al cambio di destinazione d'uso;

- valorizzazione di aree sottoutilizzate e di volumetrie estranee quale completamento in senso funzionale del tessuto urbanistico preesistente;
- incentivazione della qualità architettonica dei nuovi progetti edificatori e quindi innalzamento del livello della qualità urbana;
- realizzazione di infrastrutture a servizio della collettività;
- incremento del patrimonio immobiliare pubblico;
- reperimento di aree per interventi di edilizia abitativa pubblica;
- realizzazione di nuovi spazi ad uso residenziale e a servizi, con il minimo sacrificio del verde agricolo;
- distribuzione in zone diverse della città degli interventi urbanistici residenziali e delle aree a servizi;
- razionalizzazione viabilistica con il conseguente ripensamento della mobilità e degli spazi deputati alla sosta dei veicoli.

Dal punto di vista politico i piani urbanistici possono essere considerati di particolare richiamo per l'attenzione pubblica, in relazione a diversi aspetti rilevanti:

- la qualità progettuale delle soluzioni prospettate, a segnalare la capacità dell'Amministrazione locale di ricercare soluzioni tecnicamente valide;
- il valore strategico degli stessi interventi, a segnalare/confermare la visione complessiva e gli orientamenti qualificanti dell'Amministrazione locale circa lo sviluppo urbanistico della città;
- la capacità di individuare soluzioni realistiche, cioè sostenibili sia dal punto di vista economico - finanziario, sia in relazione alla normativa urbanistica e alle prassi vigenti in questo settore;
- la capacità di condurre a compimento le realizzazioni proposte attraverso una strumentazione adeguata ed una gestione amministrativa efficace;
- la distribuzione dei benefici, in particolare dei benefici che affluiscono alla collettività e alla Pubblica Amministrazione.

Non meno importanti appaiono alcuni aspetti di gestione ed organizzazione dell'Amministrazione in questo settore. In particolare l'approccio seguito nella predisposizione delle valutazioni inerenti i piani urbanistici attraverso il coinvolgimento delle risorse tecniche interne alla struttura pubblica, consente di mettere a punto una metodologia rigorosa:

- in modo da ridurre i margini di soggettività inevitabilmente presenti in questo tipo di attività, e di permettere quindi un trattamento più omogeneo dei diversi casi di studio;
- in modo da mettere l'Amministrazione in una posizione più consapevole, riducendo l'asimmetria di informazioni che tipicamente indebolisce la parte pubblica nella negoziazione con privati;
- garantendo nel contempo la massima trasparenza interna del processo di valutazione.

I punti nodali sopracitati costituiscono i presupposti essenziali attraverso i quali si può concretizzare, attraverso l'Accordo di Programma, il più volte citato interesse pubblico che rappresenta l'ingrediente dal quale non si può prescindere nella attuazione dell'urbanistica contrattuale, pena l'invalidazione giuridica dell'accordo pubblico privato.

## **La progettazione economica**

Come già accennato l'intervento misto pubblico-privato deve essere supportato, al fine di garantirne la tenuta tecnico-giuridica, alla predisposizione di un supporto di analisi economico in grado di evidenziare i livelli di equità e di reale attuabilità dell'intervento urbanistico con riferimento alla concertazione tra P.A. e soggetti privati, in tal senso un utile strumento di analisi è rappresentato dal project financing.

Nato negli Stati Uniti attorno agli anni '20, il project financing ha trovato larga applicazione, a partire dagli anni '60, soprattutto nei paesi anglofoni, dove sono state ampiamente sperimentate partecipazioni cospicue, di più soggetti, nella ripartizione dei rischi connessi alla realizzazione di importanti progetti, mediante una contrattazione preventiva fra partecipanti diversamente interessati alla realizzazione ed alla gestione dei progetti medesimi.

Nella definizione classica, il project financing è *“una operazione di finanziamento di una particolare unità economica, nella quale un finanziatore è soddisfatto di considerare, sin dallo stadio iniziale, il flusso di cassa e gli utili dell'unità economica in oggetto, come la sorgente dei fondi che consentiranno il rimborso dei prestiti e le attività dell'unità economica come garanzia collaterale del prestito”*.

In altre parole il project financing comporta finanziamenti finalizzati ad opere o ad attività specifiche dalle quali si attendono ritorni economici e finanziari in grado di ripagare o remunerare in misura adeguata tali investimenti.

In Italia non esistono tradizioni particolari o esperienze consolidate su detta metodica anche se il Regio Decreto n. 422 del 1923 ha reso disponibile ormai da oltre settanta anni, un istituto giuridico, come quello della *“Concessione di costruzione e gestione”* che è fondamentale per l'applicazione del project financing.

E del resto, le politiche attuate fino ad oggi dai governi italiani hanno sempre privilegiato o il finanziamento rivolto all'impresa nel suo complesso o l'intervento diretto dello Stato con contributi finanziari e garanzie pubbliche in grado di coprire per intero l'onere connesso alla realizzazione dell'opera.

In altre parole, i soggetti operatori nelle OO.PP. non sono mai stati incentivati ed educati a partecipare direttamente alla realizzazione e gestione di opere d'interesse pubblico, con la conseguenza di non avere disponibili diffusamente, sul mercato, le competenze, le esperienze, la cultura e la mentalità necessarie per iniziare complesse operazioni da realizzare mediante il project financing.

Del resto nell'elaborazione del project financing occorre adottare quelle strumentazioni economiche necessarie per rendere attendibili i flussi d'investimento, i flussi dei ritorni sperati e per verificare se vi sia un certo margine di garanzia affinché il progetto generi al suo interno la finanza necessaria per la progressiva attuazione delle iniziative programmate.

Nella valutazione economica infatti, entrano in gioco valori economici e flussi finanziari di natura molto diversificata, dislocati in tempi diversi, posti con diversi tassi di rischio che potrebbero in ipotesi, per la loro articolazione, ridurre i benefici attesi dal project financing.

Il necessario presupposto che sta alla base delle valutazioni contenute del project financing è costituito dal potere dell'Amministrazione pubblica di determinare le destinazioni di uso dei suoli, le densità edificatorie e gli altri principali vincoli edilizi (altezze, distanze, rapporti di copertura, ecc.). Tale potere, che si esplica attraverso le determinazioni di piano, è in grado di generare nuovi valori economici che in parte devono essere tratti dalla proprietà immobiliare, ed in parte possono essere socializzati.

Si deve osservare che la totale socializzazione dei guadagni derivanti da azioni di pianificazione urbanistica, oltre a corrispondere ad una espropriazione di fatto della proprietà dei suoli, indebolirebbe significativamente gli incentivi alla realizzazione di nuovi investimenti immobiliari; per contro, la totale privatizzazione degli stessi guadagni appare ingiustificata giacché essi risultano il frutto dell'azione pubblica e non dell'iniziativa dei singoli proprietari; inoltre, tale arricchimento verrebbe oltremodo ritenuto iniquo quando concentrato nelle mani di pochi soggetti privati, mentre risulterebbe socialmente più accettabile in presenza di una proprietà immobiliare diffusa che interamente ne beneficia.

A partire da queste considerazioni e privilegiando un'ottica di collaborazione fra ente pubblico e privati proprietari delle aree (a discapito delle più tradizionali procedure coercitive rivelatesi spesso inefficaci o inaccettabili), le valutazioni da effettuarsi devono ricercare soluzioni in grado di fornire un proporzionato incentivo economico alla proprietà immobiliare e, nel contempo, un ritorno alla collettività. Il ritorno pubblico si concretizza in alcuni casi in termini di realizzazione o acquisizione di infrastrutture, spazi e proprietà immobiliari; in altri casi, nel semplice risultato dell'eliminazione di sorgenti ad impatto ambientale e nella loro sostituzione con nuova offerta residenziale secondo proporzioni quantificate di volta in volta. Le proporzioni dell'intervento possono essere modificate al fine di far affluire ulteriori assetti patrimoniali all'Amministrazione Pubblica, mediante l'innalzamento dei margini di sicurezza economica dei privati. Gli incentivi economici ai privati,

rilevati nelle analisi finanziarie proprie del project financing sono da intendersi come ragionevoli soglie limite: risultati più favorevoli per la parte pubblica potrebbero realizzarsi grazie ad un'efficace capacità negoziale; tuttavia, si deve anche ricordare che il privato potrebbe non riconoscere adeguati gli incentivi così determinati, sia perché esistono inefficienze sui mercati immobiliari che rendono piuttosto problematica l'individuazione di un vero prezzo di mercato, sia perché esistono motivazioni di ordine soggettivo che in vario modo possono innalzare il prezzo di riserva del privato (cioè il prezzo al di sotto del quale il privato non è disposto ad effettuare la transazione).

Le modalità operative e la complessità insita nelle valutazioni finanziarie delle iniziative immobiliari, sono comunque tali per cui il Pubblico e il Privato devono implicitamente prevedere che il "*rischio*" dell'impresa venga condiviso secondo certe proporzioni analogamente ai benefici, e che comunque si possa far ricorso, nello spirito del project financing, anche ad una sorta di azionariato diffuso reso possibile dalla preventiva valutazione dei benefici finanziari legati alla realizzazione dei progetti.

In ogni caso le procedure ipotizzate, per quanto contraddistinte da un certo grado di aleatorietà devono essere improntate all'ottenimento dei seguenti risultati:

- la minimizzazione dei rischi, per i promotori dell'iniziativa, con l'inserimento fin dalla fase iniziale del progetto - di alcuni elementi di utenza finale, come le vendite certe ed i protocolli d'intesa atti a rendere attendibili le previsioni di flusso su cui il progetto è basato.
- la minimizzazione del livello di capitalizzazione finanziaria dell'iniziativa, con l'esame dei soggetti-utenti disponibili a farsi carico del finanziamento, anche parziale, delle parti di realizzazione loro destinate.
- l'attivazione di finanziamenti aggiuntivi che consentano di far convergere sul progetto stesso delle quote di risparmio privato alla ricerca di impieghi remunerativi in loco.

Con questi indirizzi, l'urbanistica contrattata tenta di individuare una nuova forma di approccio alla problematica del progetto urbanistico-edilizio, dove, correntemente, prevale una attenzione maggiore ai fabbisogni rispetto alla dimensione economico-finanziaria della domanda attivabile.

Il rischio connesso con questa impostazione è sempre quello di porre in essere un crescente squilibrio fra i flussi di investimento ed i flussi dei ritorni sperati che possono risultare di minore entità o comunque tardivi rispetto alle previsioni e che quindi possono inficiare la validità di tutto il progetto.

L'identificazione e la quantificazione preventiva dell'utenza certa è, pertanto, uno degli elementi caratterizzanti di tutte le procedure finanziarie di valutazione.

Le difficoltà emerse nelle esperienze fino ad ora attuate sono numerose e riguardano anche la parte attuativa e finanziaria che richiede l'elaborazione di uno studio economico dove sia possibile rappresentare e temporalizzare i molteplici flussi negativi e positivi che il progetto genera sin dalla fase di avviamento.

Vale la pena di ricordare, per esempio, che un'ulteriore fattore di incertezza nella definizione dello scenario economico conseguibile dal soggetto privato risulta rappresentato dalla possibile carenza nella progressività delle autorizzazioni amministrative a carico della Pubblica Amministrazione e dalla tempestività e concretezza delle decisioni della stessa. Tali fattori condizionano in maniera pesante il successo dell'operazione urbanistica.

Un altro aspetto di incertezza economica che però risulta difficilmente gestibile è rappresentato dall'influenza che le previsioni generali del piano urbanistico territoriale possono produrre sul valore di alcuni parametri contenuti nelle valutazioni dei piani specifici, per esempio sui prezzi di mercato degli immobili, modificando così il risultato delle valutazioni. Per queste ragioni, i risultati delle valutazioni economiche non debbono essere ritenuti imm modificabili una volta per tutti, ma devono piuttosto essere organicamente inquadrati all'interno dell'intero processo di elaborazione e gestione della pianificazione urbana.

Altro aspetto che appare essenziale nello sviluppo del project management è rappresentato dalla corretta identificazione - sul mercato reale - dei soggetti pubblici e privati destinatari ed assegnatari dei servizi ricavabili dalla progettualità urbana e dalla definizione delle condizioni alle quali gli stessi soggetti sono dichiaratamente disponibili ad entrare nella dimensione commerciali del progetto medesimo.

Per l'efficace proseguimento del programma può risultare essenziale individuare uno "*sponsor*" e cioè un soggetto promotore dotato di poteri, finalità e mezzi per la gestione di tutta la fase autorizzativa e precontrattuale la cui attività si concluderà con la costituzione della "*Società di progetto*", alla quale dovrà essere assegnato anche il compito di attivare gli appalti per la realizzazione delle opere previste dal programma.

La formula attuativa del progetto urbanistico prevede la costituzione di una società mista Pubblico-Privato (Amministrazione Comunale e Associazioni Private) per la realizzazione di servizi e opere, diretti alla fruizione della

collettività, mediante l'utilizzo di meccanismi di convenienza economica che attivino un "*ciclo virtuoso autofertilizzante*" e reiterativo non richiedente l'uso di risorse pubbliche.

Un possibile percorso attraverso il quale si concretizza un simile ciclo autorigenerante può essere individuato attraverso l'iniziale conferimento, ad una S.p.A. mista, di un bene pubblico che goda di una potenziale rendita di posizione, opportunamente incentivata da idonei piani commerciali, in tal modo si possono realizzare opere vantaggiose dal punto di vista urbanistico e sociale, capaci di produrre profitti economici da reinvestire in altri cicli di produzione.

Ciascun ciclo può essere così rappresentato:

- reperimento di mezzi finanziari per la redazione del progetto esecutivo, del project financing e per l'appalto delle opere;
- appalto delle opere programmate;
- realizzazione, collocazione sul mercato con parziale vendita, di manufatti di cospicuo valore aggiunto e di servizi remunerativi richiesti dal mercato stesso, insieme a servizi non remunerativi ma necessari alla città, tutti complessivamente destinati al recupero del capitale inizialmente investito e alla realizzazione di ulteriori disponibilità economiche;
- ottenimento di nuove risorse finanziarie per la reiterazione del processo virtuoso.

Oltre alla realizzazione dei servizi, il meccanismo proposto presenta una serie di vantaggi:

- la realizzazione del rinnovo urbano;
- la valorizzazione della imprenditorialità e la promozione dell'iniziativa privata;
- l'assunzione da parte della pubblica amministrazione del nuovo ruolo di stimolazione di iniziative imprenditoriali private nella realizzazione di servizi diretti alla collettività.

## I Piani del P.R.G. di Arco

La metodologia sin qui descritta ha trovato una applicazione diretta all'interno della pianificazione a scala comunale di Arco.

L'approccio che ha contraddistinto quest'esperienza scaturisce dall'attuazione delle direttive contenute nell'Ordinamento Urbanistico Provinciale Trentino (L.P. 22/91), le quali prefigurano la possibilità di intervenire urbanisticamente attraverso programmi integrati di riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientali.

Il contenuto normativo provinciale stabilisce che al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, i comuni possono promuovere la formazione di programmi integrati. Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.

In tal senso soggetti pubblici e privati singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possono presentare al comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.

I contenuti essenziali al fine di istruire i progetti integrati di riqualificazione urbanistica previsti dall'Ordinamento Urbanistico Provinciale includono:

- l'analisi economica specificatamente alla realizzazione delle opere previste dal piano accompagnata da un quadro generale delle risorse mobilitabili per l'attuazione del programma;
- lo schema di convenzione disciplinante i rapporti attuativi tra i soggetti promotori del programma ed il comune, nonché tra i soggetti attuatori fra loro, ivi comprese le garanzie di carattere finanziario, i tempi di realizzazione del programma stesso e la previsione di eventuali sanzioni da applicare in caso di inottemperanza a quanto convenuto da parte dei soggetti intervenuti.

Dal punto di vista urbanistico l'esperienza pianificatoria del Comune di Arco si pone quale intervento complessivo ed esteso a tutto il territorio comunale improntato alla soluzione di tutte quelle nodalità urbanistiche irrisolte ed oggetto di una qualche forma di degrado urbano la cui rimozione non può prescindere da un'intervento misto pubblico-privato.

In tal senso le progettualità espresse dal P.R.G. si riferiscono ad opere di natura varia e differenziata, commerciale turistica, industriale, direzionale e terziarie in genere.

Spazialmente gli interventi sono funzionali sia alla riqualificazione del centro storico che delle aree di recente formazione urbanistica.

Nella predisposizione del P.R.G. sono stati presi in esame un discreto numero di progetti selezionati sulla base sia di esigenze tecniche emerse in sede di studio del piano, che di informazioni e richieste prevenute dai privati e che, in prima istanze, apparivano di un qualche interesse pubblico-urbanistico.

Per ciascuno dei progetti integrati di riqualificazione urbanistici è stato predisposto uno specifico studio la cui entità varia in relazione alla complessità del caso in esame. Come più volte accennato l'oggetto dell'analisi è di tipo interdisciplinare ovvero poggia sulle questioni urbanistiche, economiche e giuridiche.

La trattazione degli aspetti sopracitati è risultata fondamentale nella definizione degli interventi, non solo, ma si è rivelata strategica anche per l'esatta determinazione e calibrazione degli stessi progetti in sede di valutazione economica. Infatti la normativa urbanistica dei piani è stata compatibilizzata con le scelte urbanistiche prospettate.

Si deve infine precisare che le valutazioni effettuate hanno affrontato quale parte integrante dei piani:

- gli aspetti connessi con l'attuabilità finanziaria delle progettazioni contenute nel P.R.G., per le quali è necessario stabilire attraverso lo strumento del project financing un equo livello di equilibrio pubblico-privato;
- il tema della strumentazione normativa e giuridica (Accordi di Programma) necessaria alla definizione ed implementazione dei programmi urbanistici, argomento per il quale sono state attivate competenze giuridico - legali specifiche;
- gli aspetti di compatibilità complessiva con le previsioni di piano, che risultano necessari al fine di raccordare e subordinare gli obiettivi dei progetti con quelli generali del P.R.G.

Nello specifico vengono riportati i singoli interventi urbanistici che sono risultati oggetto della progettazione attuativa e di settore del P.R.G. di Arco, specificato unicamente il contenuto urbanistico degli stessi e rimandando alle norme di attuazione e agli studi economici allegati al P.R.G. l'approfondimento degli aspetti economico-giuridici propri della progettazione attuativa e di settore.

**ELENCO DEI PROGETTI**

<b>UBICAZIONE DENOMINAZIONE</b>	<b>OBIETTIVI E MODALITÀ DI INTERVENTO</b>
<b><i>CENTRO STORICO</i></b>	
ARCO giardini ottocenteschi (Viale Palme, Via Garberie)	Rettifica viabilistica, destinazioni pubbliche e riqualificazione del verde.
ARCO ex Foro Boario	Riqualificazione urbanistica, creazione di piazza, parcheggi.
ARCO Via della Cinta	Riqualificazione urbanistica, creazione di percorso pedonale lungo fiume, verde pubblico e parcheggi.
ARCO Via Roma	Riqualificazione urbanistica, spazi verdi e a parcheggio, incremento del 40% delle volumetrie esistenti.
BOLOGNANO	Riqualificazione urbanistica, spazi verdi, spazi tipo piazza e parcheggi.
CHIARANO	Riqualificazione urbanistica, spazi verdi, spazi tipo piazza e parcheggi.
VARIGNANO	Riqualificazione urbanistica, spazi verdi, spazi tipo piazza, parcheggi.

## ELENCO DEI PROGETTI

UBICAZIONE DENOMINAZIONE	OBIETTIVI E MODALITÀ DI INTERVENTO
<b>AREE ESTERNE</b>	
ARCO via Galas	Riqualificazione urbanistico/architettonica Volumetria esistente 10.000 mc. Volumetria futura 11.000 mc. residenziale
ARCO Area posta ad est del cimitero	Edilizia residenziale con cessione di aree pubbliche
ARCO via Degasperi	Rimozione attività produttive Volumetria esistente 8.000 mc. (produttivi) Volumetria futura 10.000 mc. residenziale
ROMARZOLLO	Riqualificazione urbanistico/architettonica con cessione di aree pubbliche Volumetria esistente 13.000 mc. Volumetria futura 20.000 mc. residenziale
LOCALITÀ BRAILE	Edilizia agevolata (28.000 mc.), strutture pubbliche di interesse comune (centro culturale, oratorio, area ospedaliera ecc.)
AREA CARMELLINI	Valorizzazione dell'area a fini pubblici, commerciali e residenziali. Volumetria esistente 9.500 mc. Volumetria futura 10.000 mc.
ALPHACAN	Riqualificazione urbanistico/architettonica
BOLOGNANO	Realizzazione di edilizia agevolata (2.800) mc. Cessione area per usi pubblici sportivi (2.000 mq.).
LINFANO	Realizzazione cubature alberghiere (20.000 mc.) e individuazione di un area sportiva. Cessione all'Amministrazione comunale di: - terreni per idonea formazione di una banchina pedonale.
S. GIOVANNI AL MONTE	Ricognizione e monitoraggio della zona attraverso studio "ad hoc". Destinazioni e possibilità di intervento funzionali alle determinazioni dello studio.
PARENTI	Riqualificazione urbanistico/architettonica. Volumetria esistente 17.000 mc. Volumetria futura 14.000 mc. residenziale
ARGENTINA	Riqualificazione urbanistico/architettonica, cessione volumetrie pubbliche Volumetria esistente 25.000 mc. Volumetria futura 23.000 mc. residenziale
OLTRESARCA	Valorizzazione ambientale e contretizzazione del progetto di parco fluviale
S. GIORGIO	Rimozione attività produttive Volumetria esistente 14.592 mc. (commerciali e produttivi) Volumetria futura 15.000 mc. residenziale
S. GIORGIO	Rimozione attività produttive e cessione aree pubbliche Volumetria esistente 8.480 mc. (produttivi) Volumetria futura 28.000 mc. residenziali

### *Centro storico di Arco Progetto di settore n°1*

Interessa l'area del centro storico di Arco racchiusa fra il fronte sud del centro storico e la strada statale, comprendente parte dei giardini della città di cura e i vari edifici ottocenteschi.

Il progetto di settore risulta finalizzato alla riqualificazione di tutto il contesto urbanistico, ovvero alla valorizzazione del verde, all'arredo degli spazi pubblici, al recupero dei fabbricati storici, alla pedonalizzazione completa dell'area e alla rettifica della viabilità principale (via Marconi-via Garberie).

Si prevede la demolizione di alcune volumetrie incongrue mentre i campi da tennis dovranno essere trasferiti in un'area per attrezzature sportive ed al loro posto potranno essere realizzati dei parcheggi interrati in funzione degli edifici pubblici presenti nelle vicinanze.

### *Centro storico di Arco Progetto di settore n°2*

Interessa l'area racchiusa fra il fronte sud-est del centro storico e la strada statale, comprendente la caserma dei vigili del fuoco ed il parcheggio pubblico.

Il progetto di settore prevede la riqualificazione urbanistica dell'area che separa il centro storico dalla sponda del fiume Sarca, la creazione di una piazza e la realizzazione di un parcheggio.

Alcuni edifici risultano oggetto di interventi di demolizione per poi essere riproposti secondo "*allineamenti fissi*" in quanto è obiettivo di tale progetto creare uno spazio uniforme disposto tra la strada e le volumetrie prospicienti.

Parte dell'area inclusa del progetto di settore è destinata a piazza pubblica, utilizzabile per il mercato periodico, in modo da creare una continuità fra i giardini della città di cura e le rive del fiume.

Sotto la piazza dovrà essere realizzato un parcheggio interrato, da destinare prioritariamente ai residenti nel centro storico. Si dovrà valutare la possibilità di realizzare un percorso sotterraneo per collegare il parcheggio con la piazzetta esistente sul lato posteriore del negozio di ferramenta, che costituisce un punto di convergenza del traffico pedonale.

### *Centro storico di Arco Progetto di settore n°3*

Interessa l'area compresa tra via della Cinta e l'argine del fiume Sarca.

La progettualità dell'area si sostanzia in un piano di recupero urbanistico che prevede la trasformazione di via della Cinta da strada di transito in via urbana, dove ricavare una passeggiata pedonale e numerosi parcheggi. Tale previsione, che richiede la demolizione di alcuni prefabbricati, è motivata dalla necessità di riqualificare l'area che separa il fiume dal nucleo antico, caratterizzandola come luogo privilegiato per accedere al centro storico pedonalizzato.

L'intervento contenuto nel progetto di settore ha quindi la finalità di assicurare un rapporto dialettico culturale ed urbanistico tra il costruito ed il fiume, in altri termini attraverso l'intervento di cui sopra si potranno definire i presupposti per l'attuazione di un lembo del parco fluviale. L'opera, oltre ad assumere un ruolo estremamente importante nella definizione dell'assetto urbanistico, diventerà anche un elemento emergente dell'immagine urbana. La progettazione dovrà pertanto presentare un elevato standard qualitativo.

Si prevede la demolizione di alcuni edifici al fine di ricavare degli spazi ad uso pubblico.

L'area attualmente occupata dalla stazione di rifornimento carburanti, dovrà trovare una sede alternativa a quella attuale, in quanto nella rispettiva area di servizio si ricaverà una zona a verde pubblico.

L'area ottenuta dalla demolizione dell'edificio ex macello e del manufatto accessorio posto a nord, risulterà destinata a verde pubblico, mentre per la restante parte si provvederà all'inserimento di un parcheggio pubblico.

### *Centro storico di Bolognano Progetto di settore n°1*

Interessa il centro storico di Bolognano.

L'area perimetrata dal progetto di settore in questione risulta destinata alla realizzazione di un parco pubblico, di spazi per il parcheggio e di una piazza.

Gli interventi all'interno di quest'area risultano finalizzati alla realizzazione di un'area destinata a verde pubblico e parallelamente si dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio interrato, funzionale ai residenti del centro storico, coperto da una area a verde che fungerà quale continuazione del parco pubblico posto a nord, mentre ad est si dovrà ricavare una piazza pubblica funzionale al nucleo storico.

L'opera, oltre ad assumere un ruolo estremamente importante nella definizione dell'assetto urbanistico, dovrà rappresentare un elemento emergente nell'immagine urbana. La progettazione dovrà pertanto presentare un elevato standard qualitativo.

#### *Centro storico di Chiarano Progetto di settore n°1*

Interessa il centro storico di Chiarano.

In quest'area si prevede la creazione ad ovest del centro abitato di un'area a verde pubblico e di spazi per il parcheggio, che sono il presupposto necessario per attuare la pedonalizzazione del nucleo storico e per riqualificare gli spazi pubblici.

In tal senso sotto il livello naturale del terreno dovrà essere realizzato un parcheggio accessibile dal basso e destinato alla popolazione residente, inoltre alcuni parcheggi scoperti di uso pubblico dovranno essere realizzati in corrispondenza dell'innesto della nuova strada in progetto.

In continuità con la viabilità storica, dovrà essere realizzato uno spazio pubblico da destinare a verde attrezzato ed a piazza.

L'opera, oltre ad assumere un ruolo estremamente importante nella definizione dell'assetto urbanistico, diventerà anche un elemento emergente nell'immagine urbana. La progettazione dovrà pertanto presentare un elevato standard qualitativo.

### *Centro storico di Varignano Progetto di settore n°1*

Interessa il centro storico di Varignano.

L'area ricompresa nel progetto di settore è destinata ad attrezzature pubbliche di interesse comune ed è finalizzata alla creazione all'estremità nord-est del centro abitato di un'area a verde pubblico e di spazi per il parcheggio, che sono il presupposto necessario per attuare la pedonalizzazione del nucleo storico e riqualificare gli spazi pubblici.

Sotto il livello naturale del terreno dovrà essere realizzato un parcheggio, accessibile dal basso e destinato alla popolazione residente.

In superficie dovrà essere realizzato uno spazio pubblico da destinare a verde attrezzato e a parcheggio scoperto di uso pubblico che risulti funzionale anche alla limitrofa area per servizi.

L'opera, oltre ad assumere un ruolo estremamente importante nella definizione dell'assetto urbanistico, diventerà anche un elemento emergente nell'immagine urbana. La progettazione dovrà pertanto presentare un elevato standard qualitativo.

### *Arco Progetto di settore di iniziativa privata n°1*

Interessa l'area prospiciente Via S.Caterina ove risulta situato lo stabilimento dell'Alphacan.

L'area in questione risulta assoggettata ad una operazione di riqualificazione dei volumi prospicienti via S.Caterina per garantire un necessario spazio urbanistico alla via pubblica, ottenibile attraverso un arretramento degli edifici esistenti e la realizzazione di un'area a verde. L'obiettivo è anche quello di eliminare i connotati architettonici degradati che risultano porsi in contrasto con gli standard propri di un'accettabile grado di qualità urbanistica.

Le volumetrie disposte al di là del previsto allineamento dovranno essere demolite e recuperate entro il limite sopraccitato. La riproposizione del nuovo

fronte dovrà essere caratterizzata da una qualità architettonica sensibilmente migliorativa.

L'area ricompresa tra il nuovo fronte, riproposto come da allineamento, e l'area destinata a verde pubblico posta lungo Via S. Caterina, dovrà essere opportunamente rinverdata ovvero costituire un tassello omogeneo a quello della prospiciente area a verde pubblico.

### *Arco Progetto di settore di iniziativa privata n°2*

Interessa l'area posta immediatamente a nord della chiesa di Bolognano.

Si prevede la cessione gratuita al Comune di parte dell'area delimitata dal progetto di settore, questo per realizzare un'area per attrezzature sportive e contemporaneamente, quale concambio per la cessione, l'edificazione della cubatura residenziale prevista sulla restante parte del comparto.

La volumetria residenziale è destinata all'edilizia abitativa agevolata ed ammonta a 2.800 mc.

### *Centro storico di Arco Piano attuativo n°1*

Interessa l'area prospiciente Via Roma per la quale si prevede un'operazione di riqualificazione, finalizzata ad elevare la qualità del patrimonio edilizio esistente. L'obiettivo è quello di eliminare i connotati architettonici esistenti, che risultano porsi in contrasto con i lineamenti storici propri dell'alto valore del centro urbano di Arco.

Parte degli edifici risultano previsti in demolizione e ricostruzione, inoltre si dovrà realizzare uno spazio a verde, limitrofo a Via Conti d'Arco.

La progettazione dovrà avere un'impronta architettonica qualitativamente elevata cioè da inserirsi in modo organico con la tipologia storico-architettonica tipica del centro storico.

### *Arco Piano attuativo n°2-3*

Interessa l'area posta in località Braile.

Per l'intera area si prevede la predisposizione di un piano guida finalizzato all'ottenimento di una razionale ed unitaria sistemazione urbanistica della zona ed ad un inserimento paesaggistico delle volumetrie consono all'alto valore strategico dell'area. Tale obiettivo è conseguibile attraverso un orientamento delle singole iniziative attuative previste su quell'area che così potranno essere realizzate tramite l'adozione dei singoli piani attuativi nel quadro di previsione di massima esteso a tutta la zona.

Nell'ambito ricompreso, nel Piano attuativo si è definita una destinazione residenziale per edilizia agevolata oltre che un'area da destinarsi per attrezzature pubbliche di interesse comune ed una zona destinata ad attività sanitarie.

#### *Arco Piano attuativo n°4*

Interessa l'area situata a ridosso del centro storico, immediatamente a nord del ponte sul fiume Sarca.

Il Piano attuativo prevede la riqualificazione di quest'area attraverso un intervento polifunzionale. Tale intervento prevede la realizzazione di spazi tipo piazza, di volumetrie a fini residenziali, commerciali ed ad uso pubblico e di un parcheggio pubblico funzionale al centro storico. L'intervento edilizio dovrà distinguersi per la particolare connotazione architettonica tale da creare una mimesi tra la nuova edificazione e il vicino centro storico.

E' prevista una volumetria massima di 10.000 mc. da destinarsi ai fini sopraccitati.

La viabilità esistente che serve la zona di Prabi dovrà essere sottesa al fine di ricavare, al livello dell'attuale sede viaria, un passaggio in continuo, non interrotto dalla strada, tra il centro storico e l'area in questione.

Si dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio pubblico funzionale al centro storico, condizione necessaria per attuare la futura pedonalizzazione del centro storico.

Si prevede la realizzazione di spazi tipo piazza ubicati alla quota dell'attuale strada connessi al centro storico tramite un passaggio in continuo, non interrotto dalla strada. Tali spazi risulteranno porsì sopra il livello dei parcheggi, che dovranno essere ubicati a quota dell'attuale piazzale.

L'opera, oltre ad assumere un ruolo estremamente importante nella definizione dell'assetto urbanistico, dovrà rappresentare un elemento emergente nell'immagine urbana. La progettazione dovrà pertanto presentare un elevato standard qualitativo.

L'intervento dovrà compatibilizzarsi temporalmente con i tempi di realizzazione e successiva permanenza temporanea della viabilità accessoria al ponte sul Sarca.

#### *Linfano Piano attuativo n°5*

Interessa l'area contermina alla S.S. 240 e S.S. 249 ubicata nella località del Linfano in prossimità della fascia lago. Questa zona risulta delimitata sia nella planimetria del P.R.G. che nello schema allegato.

L'area in questione è soggetta ad un intervento urbanistico articolato che prevede:

- il miglioramento della viabilità esistente mediante la realizzazione di un marciapiede funzionale all'accesso all'intera area;
- l'individuazione di aree con destinazione alberghiera e sportiva volte a valorizzare la funzione turistica della fascia lago.

Nell'area alberghiera e sportiva prevista dal piano potranno essere ricavati rispettivamente 20.000 mc. e 4.000 mc..

#### *S. Giovanni al Monte Piano attuativo n°6*

Interessa l'area di S. Giovanni al Monte.

Il piano attuativo prevede la riqualificazione urbanistico-igienico-ambientale dell'area in questione che attualmente risulta interessata dalla presenza di un tessuto edilizio disorganicamente strutturato.

Nello specifico il piano attuativo prevede la formazione di una serie di indagini di settore finalizzate ad ottenere un monitoraggio completo dello stato attuale dell'area con particolare riferimento ai seguenti punti:

- condizioni delle opere di urbanizzazione primaria con specifico riferimento agli aspetti idrici e fognari;
- computo delle volumetrie costruite, loro dislocazione territoriale, con esatta individuazione del carico antropico e sua distribuzione nel corso dell'anno;
- specificazione di un programma finanziario per l'attuazione degli interventi che saranno previsti (spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione accompagnato dal quadro generale delle risorse mobilitabili per l'attuazione del programma);
- stesura di idonee perizie idrogeologiche con particolare riferimento agli aspetti idrologici/idraulici (caratteristica delle sorgenti, portate massime e minime captate nel corso dell'anno, studi litologici e morfologici del terreno ect.).

Lo studio in questione definirà le eventuali possibilità di operare interventi di cambio di destinazione, ampliamento degli edifici esistenti, nuove edificazioni conformemente con le destinazioni di zona presenti ed indicate nella cartografia del P.R.G. e nello schema allegato. Tali possibilità potranno essere vincolate a specifiche convenzioni che regoleranno i rapporti fra l'Amministrazione comunale e i privati, con riferimento alla realizzazione di idonee opere di urbanizzazione primaria, di infrastrutturazione ed igienico sanitarie.

#### *Arco Piano attuativo n°7*

Interessa l'area collinare sovrastante la località Braile dove è ubicato l'ex-sanatorio Parenti.

Il Piano attuativo prevede il recupero e riqualificazione dell'area in questione, attraverso la realizzazione di un nuovo complesso residenziale.

Potrà essere edificata una volumetria residenziale massima di 14.000 mc., comprensiva di quella già esistente all'interno del perimetro del piano attuativo.

La progettazione del nuovo complesso residenziale dovrà avere una impronta architettonica qualitativamente elevata e tale da richiamare lo stile tardo ottocentesco tipico della matrice dei complessi sanatoriali risalenti a quell'epoca, ricercando una sagomatura delle volumetrie il più possibile conforme alla forma orografica del sito.

#### *Arco Piano attuativo n°8*

Interessa l'area individuata dal complesso ex-sanatorio Argentina.

Si prevede la valorizzazione, il recupero e la riqualificazione dell'area, attraverso la ricomposizione dei manufatti facenti parte del complesso ex-sanatoriale e l'acquisizione gratuita da parte dell'Amministrazione di determinate aree a parcheggio e di alcune volumetrie.

Potrà essere edificata una volumetria residenziale massima di 23.000 mc. comprensiva delle volumetrie esistenti all'interno del perimetro del Piano attuativo. E' prevista la cessione gratuita all'Amministrazione comunale di una cubatura lungo via Calvario di 800 mc. e relativi posti auto, da destinare a servizi per la fruibilità pubblica del Parco Arciducale e del Castello di Arco.

L'alto valore paesaggistico derivante dalla posizione strategica e panoramica dell'area impongono il rispetto di una serie di vincoli progettuali che si possono così sintetizzare:

- i parcheggi funzionali all'intera area perimetrata dal piano attuativo dovranno trovare una collocazione prevalentemente interrata;
- le inevitabili incisioni della copertura vegetale e della morfologia del versante dovranno essere ricucite con la piantumazione di essenze vegetali ad alto fusto;
- l'ingombro volumetrico del nuovo complesso dovrà seguire il più possibile la morfologia orografica del sito, ovvero le curve di livello;

L'alto valore paesaggistico derivante dalla posizione strategica e panoramica dell'area impongono il rispetto di una serie di vincoli progettuali che si possono così sintetizzare:

- i parcheggi funzionali all'intera area perimetrata dal piano attuativo dovranno trovare una collocazione prevalentemente interrata;
- le inevitabili incisioni della copertura vegetale e della morfologia del versante dovranno essere ricucite con la piantumazione di essenze vegetali ad alto fusto;
- l'ingombro volumetrico del nuovo complesso dovrà seguire il più possibile la morfologia orografica del sito, ovvero le curve di livello;
- la progettazione del nuovo complesso dovrà avere una impronta architettonica qualitativamente elevata, tale da richiamare lo stile tardo ottocentesco tipico della matrice dei sanatori risalenti a quell'epoca;
- è prevista una fascia di rispetto di 5 ml sottostante la viabilità esistente posta a monte del perimetro del piano attuativo.

#### *S. Giorgio Piano attuativo n°9*

Interessa l'area prospiciente via Passirone.

Il Piano attuativo prevede la riqualificazione dell'area in questione, attraverso il trasferimento delle attività produttive localizzate in quella zona operanti nel settore edilizio che sono fonte di diversi disagi (rumore, traffico e polveri) nei confronti delle vicine unità residenziali.

Potrà essere edificata una volumetria residenziale massima di 15.000 mc. comprensiva di quella già esistente all'interno del perimetro del piano attuativo. Le volumetrie produttive presenti dovranno essere demolite.

Al fine di coordinare sinergicamente l'intervento urbanistico con quello dell'ambito contrassegnato dal Piano attuativo n° 10 può essere predisposto un piano guida.

L'eventuale piano guida avrà il compito di orientare l'utilizzo edificatorio delle aree con specifico riferimento:

- alle indicazioni di massima che devono essere osservate per la buona sistemazione urbanistica della zona e il suo inserimento nel territorio circostante;
- alla destinazione delle aree e alla tipologia edilizia;
- alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- al disegno di una accessibilità generale ed organica.

La qualità dell'intervento dovrà essere elevata. Esso dovrà assumere il compito, estremamente ambizioso, di definire un nuovo organico disegno urbano e di determinare l'aspetto urbanistico dell'espansione di S. Giorgio, ora caratterizzato da uno sviluppo per parti giustapposte.

#### *S. Giorgio Piano attuativo n°10*

Interessa l'area compresa tra via Cavallo e via Passirone.

Il Piano attuativo prevede la riqualificazione dell'area in questione, attraverso il trasferimento dell'attività produttive localizzate in quella zona operanti nel settore della lavorazione del legname e nel comparto edile che sono fonte di diversi disagi (rumore, traffico e polveri) nei confronti delle vicine unità residenziali.

Potrà essere edificata una volumetria massima residenziale di 28.000 mc., comprensiva di quella già esistente all'interno del perimetro del piano attuativo. Le volumetrie produttive dovranno essere demolite.

Particolare attenzione dovrà essere riservata alla connessione del comparto con la viabilità esistente, così come evidenziato nelle planimetrie del P.R.G.

Al fine di coordinare sinergicamente l'intervento urbanistico con quello dell'ambito contrassegnato dal Piano attuativo n° 9 può essere predisposto un piano guida.

L'eventuale piano guida avrà il compito di orientare l'utilizzo edificatorio delle aree con specifico riferimento:

- alle indicazioni di massima che devono essere osservate per la buona sistemazione urbanistica della zona e il suo inserimento nel territorio circostante;

### *S. Giorgio Piano attuativo n°10*

Interessa l'area compresa tra via Cavallo e via Passirone.

Il Piano attuativo prevede la riqualificazione dell'area in questione, attraverso il trasferimento dell'attività produttive localizzate in quella zona operanti nel settore della lavorazione del legname e nel comparto edile che sono fonte di diversi disagi (rumore, traffico e polveri) nei confronti delle vicine unità residenziali.

Potrà essere edificata una volumetria massima residenziale di 28.000 mc., comprensiva di quella già esistente all'interno del perimetro del piano attuativo. Le volumetrie produttive dovranno essere demolite.

Particolare attenzione dovrà essere riservata alla connessione del comparto con la viabilità esistente, così come evidenziato nelle planimetrie del P.R.G.

Al fine di coordinare sinergicamente l'intervento urbanistico con quello dell'ambito contrassegnato dal Piano attuativo n° 9 può essere predisposto un piano guida.

L'eventuale piano guida avrà il compito di orientare l'utilizzo edificatorio delle aree con specifico riferimento:

- alle indicazioni di massima che devono essere osservate per la buona sistemazione urbanistica della zona e il suo inserimento nel territorio circostante;
- alla destinazione delle aree e alla tipologia edilizia;
- alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- al disegno di una accessibilità generale ed organica.

La qualità dell'intervento dovrà essere elevata. Esso dovrà assumere il compito, estremamente ambizioso, di definire un nuovo organico disegno urbano e di determinare l'aspetto urbanistico dell'espansione di S. Giorgio, ora caratterizzato da uno sviluppo per parti giustapposte.

Si prevede la cessione gratuita all'Amministrazione comunale dell'area a verde pubblico e a parcheggio pubblico.

*Arco, Piano attuativo n. 11*

Interessa l'area compresa prospiciente via Degasperi.

Il Piano attuativo prevede la riqualificazione dell'area in questione, attraverso il trasferimento dell'attività produttive localizzate in quella zona operanti nel settore della lavorazione del legname che sono fonte di diversi disagi (rumore, traffico e polveri) nei confronti delle vicine unità residenziali.

Potrà essere edificata una volumetria massima residenziale di 10.000 mc., comprensiva di quella già esistente all'interno del perimetro del piano attuativo. Le volumetrie produttive dovranno essere demolite.

*Arco, Piano attuativo n. 14*

Interessa la sede della Cooperativa Contadini prospiciente via Galas. E' prevista la valorizzazione, il recupero e la riqualificazione dell'area, attraverso la ricomposizione dei manufatti facenti parte del complesso edilizio esistente.

Attraverso la rilocalizzazione Cooperativa Contadini che è fonte di diversi disagi (traffico presito fitosanitario) nei confronti delle vicine unità residenziali.

La volumetria complessiva del piano attuativo (piano lottizzazione) non potrà superare gli 11.000 mc. in sostituzione delle attuali volumetrie previste in demolizione e ricostruzione. Le cubature demolite potranno essere aggregate alla volumetria nel contesto della progettualità unitaria prevista per il comparto, fermo restando il limite volumetrico riportato al punto precedente.

*Romarzollo, Piano attuativo n. 15*

Interessa l'area posta immediatamente a nord del cimitero di Romarzollo.

Il piano è finalizzato alla riqualificazione del contesto urbanistico attraverso individuazione di una piano di lottizzazione che prevede: un'area con destinazione pubblica-scolastica, un'area con destinazione verde-pubblico e un piano di riqualificazione del contesto residenziale posto sul lato est.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione del relativo piano di lottizzazione e alla stipula di una specifica convenzione che

prevede l'impegno alla cessione gratuita all'Amministrazione comunale dell'area contrassegnata nello schema allegato con la destinazione a verde pubblico e con destinazione strutture pubbliche di tipo scolastico;

#### *Varignano, Piano attuativo n. 16*

Interessa l'area posta a sud del centro storico di Varignano.

Il piano è finalizzato alla realizzazione di una volumetria residenziale privata e di una volumetria destinata all'edilizia agevolata. La cubatura ricavabile dal piano attuativo dovrà essere destinata per metà a residenzialità private e per l'altra metà all'edilizia agevolata.

#### *Arco, Piano attuativo n. 17*

Interessa l'area posta immediatamente ad est del cimitero di Arco in aderenza alla sponda destra del fiume Sarca. Il piano prevede la contemporanea cessione gratuita al Comune di parte dell'area a verde pubblico e l'edificazione di una cubatura residenziale.

#### *Oltresarca, Piano attuativo n. 18*

Per l'area di protezione del parco fluviale è prevista, in prospettiva, una possibile utilizzazione per attività didattico rurali e/o ludico-sportive, che non comportino consistenti rimodellamenti della morfologia naturale dei suoli e che mantengano la caratterizzazione paesaggistico-ambientale dell'area e ne assicurino una fruizione pubblica.

L'attività di cui al comma 1 è subordinata alla predisposizione e di un piano attuativo (programma integrato di intervento, ai sensi dell'art. 56 bis della L.P. 22/91), riguardante almeno il 60% dell'area perimetrata.

E' consentito il recupero delle volumetrie esistenti e la realizzazione di nuovo volume nella misura di 0,01 mc./mq. esteso all'intera superficie, con destinazione a servizi funzionali al progetto.

L'iniziativa potrà essere avviata da privati anche con eventuale partecipazione dell'ente pubblico.

### *I Piani attuativi e progetti di settore di indirizzo generale*

Nel ventaglio delle progettazioni di settore rientrano anche altri tipi di interventi attuativi che, se pur non presentano un particolare riscontro normativo o che comunque hanno richiesto una qualche analisi puntuale, risultano comunque espressione di importanti scelte di tipo urbanistico e di razionalizzazione del territorio.

In tal senso, risulta opportuno richiamare le disposizioni relative alle aree produttive di nuova formazione e a quelle esistenti di interesse provinciale esistenti e di interesse locale.

Questi ambiti produttivi oggetto della programmazione attuativa sono identificabili nelle zone di S. Andrea e di Patone.

Nel primo sito è stato individuato un progetto attuativo, il cui fine è quello di promuovere una corretta fruizione degli spazi con riferimento ad una razionale disposizione planivolumetrica dei volumi ed ad un organico sviluppo della viabilità di accesso e delle opere di urbanizzazione indicando specifiche norme volte alla realizzazione di tutti quei dispositivi progettuali atti a creare una opportuna schematura paesaggistica dei volumi produttivi.

Nella parte Nord del territorio di Arco in località Patone è stata prevista una specifica zona con destinazione produttiva per consentire lo svolgimento delle attività inerenti:

- il recupero, il riciclaggio e lo stoccaggio dei materiali di scarico;
- le lavorazioni, il trattamento e il deposito di inerti e del materiale di demolizione;
- lo stoccaggio di materiali energetici e le attività di betonaggio.

L'utilizzo delle aree destinate a questa tipologia di attività produttiva (stoccaggio-trattamento-betonaggio) risulterà subordinato all'approvazione di un piano attuativo a fini speciali o di lottizzazione, al fine di consentire un razionale utilizzo urbanistico funzionalmente all'uso sopraccitato.

Questo aspetto riscontra un'indubbia portata di saggezza urbanistica, al fine di scongiurare all'interno delle zone produttive, la realizzazione di singoli e casuali interventi edilizi che fino ad oggi hanno contraddistinto l'edificazione all'interno degli insediamenti produttivi.

Con l'individuazione di una specifica area, quella di Patone, per lo svolgimento delle attività di stoccaggio trattamento e betonaggio che

notoriamente sono fonte di consistenti interferenze paesaggistico-ambientali, si realizzerà una localizzazione spaziale funzionale all'insediamento di queste imprese, pertanto si potrà porre un controllo su tutti gli interventi edilizi, infrastrutturali e di mitigazione degli impatti, necessari per garantire un corretto esercizio e sviluppo delle attività compatibilmente con i valori ambientali presenti.

Per quanto concerne la domanda residenziale connessa all'edilizia abitativa popolare sono state individuate alcune aree opportunamente distribuite sul territorio aventi funzione di copertura del fabbisogno abitativo arretrato e della domanda futura.

L'intervento in tali aree è stato diversificato tra edilizia popolare ed edilizia agevolata, ovvero tra l'I.T.E.A. e le Cooperative private.

In tal senso, si è inteso distinguere la matrice dell'intervento abitativo, al fine di ottenere un certo livello di qualità architettonica del costruito evitando così che l'intervento progettuale in seno a queste aree, si contraddistingua negativamente, in quanto espressione di un'unica ideazione tipologia.

Le aree individuate per l'edilizia popolare sono state collocate nei contesti dei centri di Bolognano in prossimità di via Stazione e ad Arco corrispondenza di Via Fornaci.

Le destinazioni per l'edilizia agevolata risultano localizzate: ad Arco nell'area delle Braile, ad est del cimitero di romarzollo, ad est dell'abitato di Chiarano, a sud di Massone ed a Bolognano all'interno del contesto del relativo progetto di settore in una località posta ad est del centro storico.

Altro tipo di intervento non normato da uno strumento attuativo ma che comunque rientra in una progettualità specifica è quello legato alla riqualificazione dell'asse viaria Rovereto-Riva.

Negli anni recenti, la strada Riva-Arco ha subito un processo di grave degrado ambientale. Sui due lati della strada sono stati edificati supermercati e stazioni di benzina, condomini e depositi, grandi contenitori anonimi privi di ogni qualità architettonica. Come ogni periferia ricca, la strada extra - urbana tende sempre di più a diventare "strada - mercato", ciò che porta alla costruzione di una cortina continua di edifici commerciali. Nei fatti, poichè questo processo edificatorio continua tuttora nell'assenza di ogni disegno urbanistico qualificante, si è assistito alla creazione di una vera e propria "città lineare" tra Riva ed Arco.

Più che "città", si potrebbe definire "agglomerato" lineare, perchè ciò che si sta edificando appare privo di ogni qualità urbana. Questa assenza di qualità si manifesta anzitutto nel trattamento della fascia di rispetto tra la strada e gli

edifici, che rimane uno spazio residuale, cioè terra di nessuno, spazio privo di identità.

Per riqualificare questa situazione compromessa, il P.R.G. propone di favorire decisamente la trasformazione della strada Riva - Arco da strada extra - urbana in strada urbana, e di avviare un processo capace di dare qualità urbana agli insediamenti creati lungo la strada.

Tale intento potrà concretizzarsi fattivamente con la realizzazione della viabilità propria della maglia cinemática primaria del territorio arcense, in particolare con il progetto della circonvallazione di Arco e con il collegamento che dallo svincolo della grande viabilità, (bretella Rovereto-Riva) collocato all'altezza della zona industriale di S. Giorgio, conetterà la strada statale delle Grazie.

La nuova soluzione viabilistica consentirà di sgravare sensibilmente l'asse stradale di via S. Caterina dai traffici veicolari che attualmente la percorrono.

Funzionalmente all'intervento di redistribuzione dei traffici veicolari il P.R.G. ha individuato una fascia continua a verde pubblico di 5 m. in aderenza all'attuale sede viaria, tale da consentire un intervento urbanistico di riqualificazione dell'asse con opportune progettualità degli elementi di arredo urbano e del verde.

Nel tratto di Via S. Caterina, di Via Frumento che si sviluppa fino al confine comunale in loc. S. Tommaso viene stabilita una fascia di rispetto stradale della larghezza di ml. 15 dal limite della piattaforma stradale. In tale fascia all'atto della presentazione delle domande di autorizzazione e/o concessione dovrà essere proposto congiuntamente al progetto edilizio, un progetto di riqualificazione dell'area di proprietà, ricadente nella fascia di cui sopra (15 ml. per lato dal limite della piattaforma stradale) nel rispetto delle indicazioni guida dettate dall'Amministrazione Comunale. Le indicazioni dovranno essere finalizzate a trasformare la strada Riva - Arco da arteria di collegamento sovracomunale a strada urbana ed a dare qualità urbana agli insediamenti realizzati lungo il suo percorso. In tal senso assume notevole importanza la qualificazione formale dell'asse come viale alberato, ricco di essenze locali, eventualmente attrezzato come passeggiata, destinato a formare una cornice di qualità per l'entrata nella "città arboreto di Arco".

Anche per il tratto disposto lungo la S.S. 45 bis (Viale Santoni) ricompreso tra Viale S. Francesco e la località Moletta è stato previsto un intervento di riqualificazione inteso a migliorare il contesto urbano proprio dell'entrata nord di Arco. In tal senso anche qui è stata disposta una fascia di rispetto stradale di 15 ml. in cui senso urbanistico è riconducibile a quanto sopraevidenziato (Via S. Caterina).

pianificazione/gp  
11bcap

## PIANI ATTUATIVI E PROGETTI DI SETTORE PER LA VALORIZZAZIONE TERRITORIALE..... 296

Premessa ..... 296

Metodologia e contenuti dei piani..... 296

Gli aspetti urbanistici..... 297

Modelli giuridici di riferimento e contenuti pubblici ..... 301

La progettazione economica..... 306

**I Piani del P.R.G. di Arco ..... 311**

Centro storico di Arco Progetto di settore n°1 ..... 315

Centro storico di Arco Progetto di settore n°2 ..... 315

Centro storico di Arco Progetto di settore n°3 ..... 316

Centro storico di Bolognaro Progetto di settore n°1 ..... 316

Centro storico di Chiarano Progetto di settore n°1 ..... 317

Centro storico di Varignano Progetto di settore n°1 ..... 318

Arco Progetto di settore di iniziativa privata n°1 ..... 318

Arco Progetto di settore di iniziativa privata n°2 ..... 319

Centro storico di Arco Piano attuativo n°1 ..... 319

Arco Piano attuativo n°2-3 ..... 319

Arco Piano attuativo n°4 ..... 320

Linfano Piano attuativo n°5..... 321

S. Giovanni al Monte Piano attuativo n°6 ..... 321

Arco Piano attuativo n°7 ..... 322

Arco Piano attuativo n°8 ..... 323

S. Giorgio Piano attuativo n°9..... 324

S. Giorgio Piano attuativo n°10..... 325

Arco, Piano attuativo n. 11 ..... 326

Arco, Piano attuativo n. 14..... 326

Romarzollo, Piano attuativo n. 15..... 326

Varignano, Piano attuativo n. 16..... 327

Arco, Piano attuativo n. 17..... 327

Oltresarca, Piano attuativo n. 18 ..... 327

I Piani attuativi e progetti di settore di indirizzo generale..... 329



## **I SERVIZI E LE ATTREZZATURE COLLETTIVE**

### **Le previsioni tipologiche e dimensionali del P.U.P. e del D.M. 2 aprile 1968, n° 1444**

Il modello di produzione e gestione dei servizi territoriali che il P.U.P. auspica è quello che tende ad assicurare la miglior fruibilità per tutta la popolazione stabilmente residente (comunale), gravitante nella zona di studio nonché quella di matrice turistica.

Altresì le scelte del P.U.P., per la sua funzione di coordinamento e per la sua scala provinciale di intervento, non possono definire nei dettagli la distribuzione, la tipologia e la dimensione di ogni servizio o attrezzatura, e quindi devono rimandare gran parte della materia ai piani subordinati (P.U.C. e P.R.G.).

Il nuovo P.U.P. procede a distinguere fra equipaggiamenti di livello superiore, con raggio di utenza comprensoriale o provinciale, e servizi di base, direttamente legati alla residenza, con un bacino di utenza locale e di carattere zonale o sub-comprensoriale.

Dei primi, data la loro rilevanza nel sistema urbanistico complessivo, il P.U.P. si assume il compito di indicarne la localizzazione.

Per i secondi invece esso demanda tutto ai piani comprensoriali e comunali, limitandosi a coordinare le previsioni e a fornire riferimenti di validità generale sotto forma di parametri funzionali.

I servizi di livello superiore o provinciale per i quali si intendono necessarie azioni di coordinamento a grande scala sono di quattro tipi:

- universitari,
- dell'istruzione superiore,
- ospedalieri,
- grandi attrezzature sportive.

Nel Comune di Arco il P.U.P. prevede il centro ospedaliero, mentre a Riva del Garda quello scolastico superiore.

Venendo ora all'altra categoria, i servizi di rilevanza propriamente locale, il P.U.P. indica, per ciascun insieme di attrezzature degli standard differenziati per unità insediative, onde tener conto della natura delle diverse situazioni.

In particolare si sono considerati due elementi: da una parte la natura dei servizi esistenti (rilevata accuratamente a scala comunale) e dall'altra le caratteristiche geografico-funzionali, insediative e socio-economiche di ciascuna unità insediativa, oggi e in prospettiva.

Il P.U.P. divide questi servizi in tre famiglie e per ogni famiglia (per la realtà arcense) adotta uno standard base:

- spazi pubblici attrezzati	6 mq/ab
- attrezzature sportive	4 mq/ab
- parcheggi pubblici	3 mq/ab

Il P.U.P. tiene ovviamente conto delle peculiarità dei vari Comuni e pertanto in alcuni centri essi sono sensibilmente maggiorati. Da questa classificazione dei servizi sono escluse le scuole per le quali devono essere rispettati gli standard vigenti pertanto nel computo finale la superficie delle scuole e degli spazi di loro pertinenza va sommata a quella dei servizi sopra elencati.

Il Comune di Arco, in base ai parametri per il dimensionamento dei servizi forniti dal P.U.P. nell'appendice H "Elementi del dimensionamento dei servizi per unità insediativa", deve dotarsi di spazi per queste funzioni nella quantità minima di:

- spazi pubblici attrezzati per 80500 mq, così ripartiti:

all'aperto	11900 mq
------------	----------

Per spazi aperti si intendono quelli idonei ad assolvere funzioni quali mercati, comizi, concerti, sagre, rappresentazioni ed eventi socio-comunitari vari (sono spazi del tipo "piazza").

al coperto	11900 mq
------------	----------

Tali spazi sono impiegati per attività associative e ricreative al chiuso (biblioteche, sale polivalenti, oratori, cinema, ecc.).

a verde	56700 mq
---------	----------

Gli spazi verdi risultano aree attrezzate e polifunzionali (giardini pubblici, parchi urbani, parchi giochi ecc.).

- spazi equipaggiati per attività

sportive:

70800 mq

Queste sono state distinte in:

- attrezzature minimali di base (campi da bocce, da tennis, da pallavolo, pallacanestro, tamburello e simili),
- attrezzature di livello medio (campi da calcio sub-regolamentari),
- grandi attrezzature scoperte (campi da calcio regolamentari, piste da atletica complete ecc.),
- attrezzature speciali coperte (piscine regolamentari, palestre regolamentari, stadi del ghiaccio, ecc.).

La dotazione di attrezzature sportive, sempre in base all'appendice H, dovrebbe essere quella di livello 4. Il Comune di Arco dovrebbe pertanto essere dotato delle attrezzature speciali coperte quali piscine regolamentari, palestre regolamentari ecc..

- spazi per parcheggi pubblici:

45500 mq

E' acquisizione comune, che il recente, grande sviluppo della motorizzazione privata ha comportato la necessità di elevare e articolare lo standard nazionale del D.M. del 1968 da 2,5 mq/ab a 3,0 mq/ab.

Strumentalmente i riferimenti di base per la definizione dei servizi sono la quantità e il tipo di utenti cui ciascuna attrezzatura collettiva è destinata.

Tale problema risulta particolarmente ribadito nel caso di realtà caratterizzate da presenze turistiche (quale quella oggetto di analisi) in quanto i servizi necessari alla popolazione residente "stabile" sono in gran parte diversi da quelli richiesti dalla popolazione turistica "provvisoria" (in agosto pari a circa il 40% della residente).

In queste condizioni non è possibile operare rigide distinzioni tra popolazioni di utenti, tanto più che va considerata favorevolmente l'ipotesi che qualche tipo di integrazione sociale possa svilupparsi proprio a partire dall'uso delle attrezzature in comune.

Analoghe problematiche si evidenziano, per il fenomeno del pendolarismo per lavoro, in quanto occorre tener conto di una duplice modalità, o intensità di utenza.

La via scelta dal P.U.P. e quindi dal nuovo P.R.G., con riferimento alle considerazioni svolte, è stata quella di riferire gli standard non solo all'utenza stabilmente residente ma anche a quella turistica.

Parallelamente alle indicazioni del P.U.P. esistono le prescrizioni relative al D.M. del 2 aprile del 1968 che stabiliscono le dotazioni minime inderogabili di servizi ed attrezzature collettive da assicurare per ogni abitante insediato o da insediare.

Tali quantità vanno ripartite, nel modo appresso indicato:

- 4,5 mq di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- 2,0 mq di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- 9,0 mq di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- 2,5 mq di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n°. 765): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

### **Dimensionamento del nuovo P.R.G. dei servizi e delle attrezzature collettive**

Attualmente la popolazione residente è di 13.578 unità (1995) secondo le previsioni tale popolazione dovrebbe espandersi a 13.430 unità nel 2005.

Le abitazioni reali messe a disposizione dal nuovo P.R.G. risultano di 1342 unità distribuite nel corso del decennio 1995-2005.

La popolazione potenzialmente insediabile secondo le previsioni del P.R.G. risulterebbe pertanto di 4739 unità nei prossimi 10 anni (1911 (alloggi) \* 2,48 (componenti/famiglia) = 4739 abitanti).

Infine è opportuno menzionare la popolazione fluttuante che risulta avere una consistenza di circa 5100 unità contemporanee nei periodi di maggior frequentazione turistica.

Da queste sintetiche considerazioni emerge pertanto che i valori del carico antropico da prendere come riferimento per la verifica degli standard urbanistici risultano:

- per quanto attiene la popolazione attualmente residente: 13.578 unità;
- per quanto attiene la popolazione attualmente residente al lordo delle presenze turistiche ( $13.578 + 5100 = 18.678$ ) 18.678 unità;
- per quanto attiene la popolazione residente al lordo di quella ipoteticamente insediabile: ( $13.578 + 4.739 = 18.317$ ) 18.317 unità;
- per quanto concerne la popolazione residente al lordo di quella ipoteticamente insediabile e le presenze di punta turistiche: ( $18.317 + 5100 = 23.417$ ) 23.417 unità.

Le strutture scolastiche andranno pertanto verificate rispetto al solo carico antropico dei residenti mentre le attrezzature collettive, parcheggi ecc. saranno dimensionate con un carico demografico comprensivo dei residenti e dei turisti.

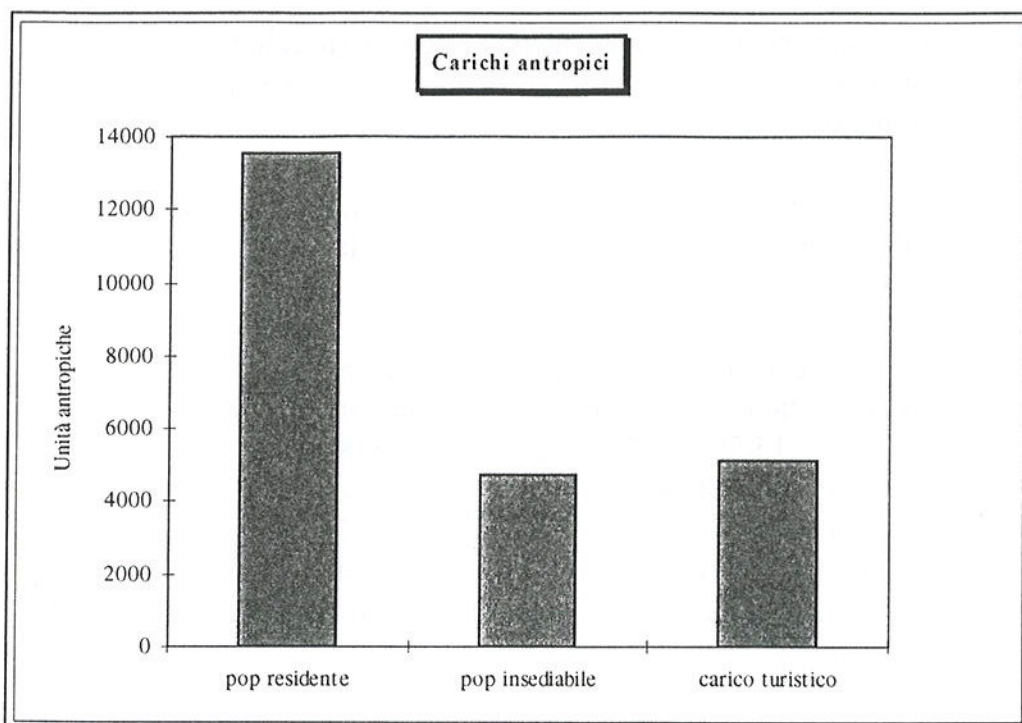
### ***Spazi pubblici attrezzati***

Gli spazi pubblici attrezzati all'aperto risultano quantificati dal seguente schema:

Romarzollo	1550 mq
Arco	12380 mq
Oltresarca	2900 mq
Totale	16830 mq

Nel complesso la superficie totale di tali spazi risulta pari a 16830 mq risulta pertanto superiore alle indicazioni del P.U.P. che prevedono una disponibilità pari a 11900 mq.

Le superfici destinate a spazio per manifestazioni e mercati incide per una quota sul totale pari al 43% (7300 mq) la rimanente porzione invece è occupata da spazi del tipo piazza (9530 mq).



Indicazione dei carichi antropici distinti per tipologia usati per il dimensionamento dei servizi e delle attrezzature collettive (Fonte: Elaborazioni Ufficio Pianificazione).

Gli spazi pubblici al coperto non presentano particolari potenziamenti se si esclude la previsione del nuovo oratorio.

Nel dettaglio le superfici coperte risultano pari a:

Romarzollo	570 mq
Arco	3570 mq
Oltresarca	840 mq
Totale	4980 mq

La superficie totale è pari a 4980 mq pertanto risulta inferiore alle prescrizioni contenute nella relazione illustrativa del P.U.P.. E' fondamentale però evidenziare che il computo degli spazi pubblici al coperto è stato eseguito conteggiando la superficie su un'unico piano escludendo le superfici sovrapposte a quella sul primo piano, inoltre sono state escluse per intero le pertinenze degli edifici. Tali considerazioni assicurano il netto superamento delle quantità previste dal P.U.P..

La quasi totalità delle superfici al coperto sono destinate ad attività associative, sale e salette polivalenti per una superficie di oltre 3200 mq,

importanza notevole assume poi l'edificio ex Casinò con una superficie totale di 1750 mq.

Gli attuali spazi pubblici attrezzati a verde risultano dal seguente schema:

Romarzollo	2000 mq
Arco	90770 mq (40000 attr. castello)
Oltresarca	1125 mq
Totale	93895 mq

Dallo schema si comprende come lo spazio verde attrezzato risulti mal distribuito nel contesto dell'intero territorio arcense. Infatti la quasi totalità del verde (oltre il 96% del totale) risulta concentrata nel C.C. di Arco. La notevole consistenza del verde attrezzato nell'abitato di Arco risulta costituito dal Parco Arciducale (11700 mq) e dal verde attrezzato del castello (circa 40000 mq).

Il percorso attrezzato lungo il Sarca (pista ciclabile) ha una superficie di circa 13700 mq rappresentando un'importante possibilità ricreativa di interesse pubblico.

Il nuovo P.R.G. prevede un'incremento sensibile degli spazi verdi e una loro uniforme distribuzione nel contesto territoriale dell'intero Comune.

Le nuove previsioni al lordo dell'esistente risultano dal seguente schema:

Romarzollo	69.400 mq
Arco	92.600 mq (55000 attr. castello)
Oltresarca	91.800 mq
Totale	253.800 mq

E' scontato che la congrua quantità di verde pubblico attrezzato prevista dal P.R.G. oltre a soddisfare lo standard normativo assicura una elevata qualità della vita.

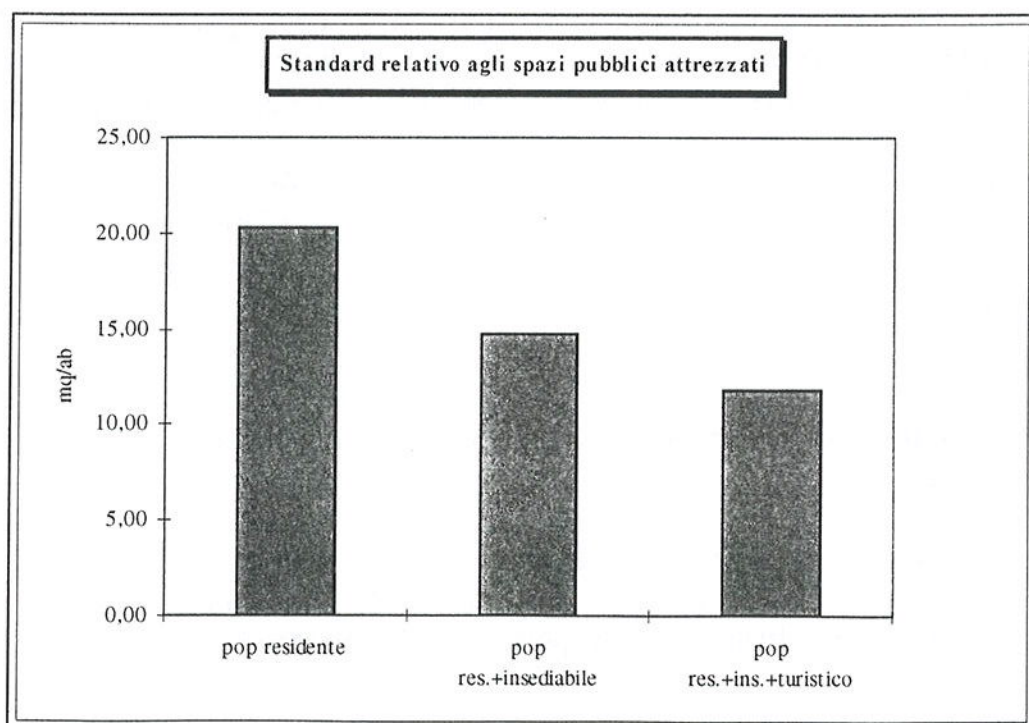
Altro intervento previsto risulta la realizzazione opportuna di corridoi vegetati che dovrebbero costituire il naturale collegamento del territorio a sud degli abitati con l'olivaia e le zone poste a nord degli stessi.

Nel complesso gli spazi pubblici attrezzati previsti dal nuovo P.R.G. risultano pari a circa 275.610 mq ( $16.830 + 4.980 + 253.800 = 275.610$  mq) contro una necessità minima di 80500 mq prevista dal P.U.P..

Gli standards procapite reali valutati nelle diverse condizioni di frequentazione antropica risultano pertanto:

- popolazione attualmente residente	20.3 mq/ab
- popolazione residente + popolazione insediabile	15.0 mq/ab
- pop. residente + pop. insediabile + punta turistica	11.8 mq/ab

i valori calcolati risultano nettamente superiori allo standard previsto dal P.U.P. pari a 6 mq/ab.



Indicazione degli standards relativi al verde pubblico attrezzato valutati nelle diverse condizioni di frequentazione e ipotesi antropiche (Fonte: Elaborazioni Ufficio Pianificazione).

### *Attrezzature sportive*

Gli spazi sportivi esistenti risultano quantificabili dal seguente schema:

Romarzollo	17250 mq
Arco	56725 mq
Oltresarca	9250 mq
Totale	83225 mq

Nel complesso la superficie con destinazione sportiva risulta pari a 83225 mq a fronte delle previsioni minime del P.U.P. pari a 70800 mq.

Le aree ad attrezzature sportive previste dal nuovo P.R.G. risultano evidenziate di seguito:

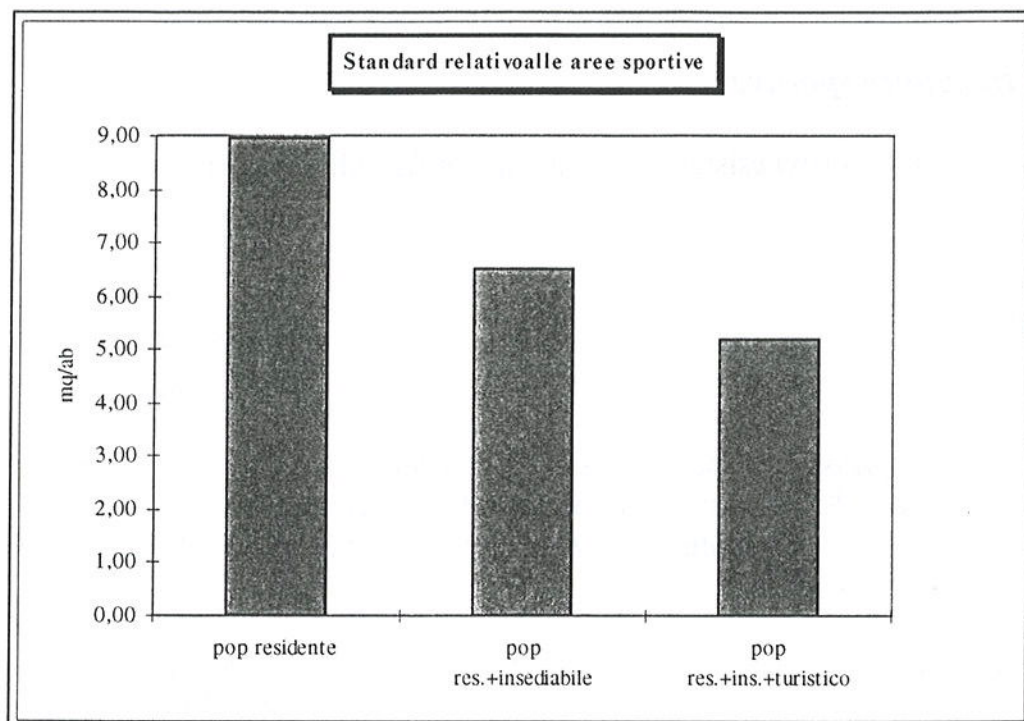
Romarzollo	17250 mq
Arco	60.825 mq
Oltresarca	43.750 mq
Totale	121.825 mq

I potenziamenti riguardano il campo sportivo di Arco per una superficie di circa 10.000 mq, nonché l'attuale edificio Regina e pertinenza per una superficie totale di oltre 8000 mq.

In questo modo lo standard previsto per le zone sportive risulta superiore (come di seguito riportato) a quello previsto dal P.U.P. (4 mq/ab) infatti:

- popolazione attualmente residente	9.0 mq/ab
- popolazione residente + popolazione insediabile	6.6 mq/ab
- pop. residente + pop. insediabile + punta turistica	5.2 mq/ab

Si comprende quindi che anche nelle situazioni caratterizzate da un carico antropico particolarmente sostenuto (pop. res. + pop. ins. + pun. tur.), le previsioni delle aree sportive risultano ampiamente soddisfatte contribuendo a diversificare la gamma dei servizi destinati alla popolazione.



Indicazione degli standards relativi agli spazi sportivi valutati nelle diverse condizioni di frequentazione e ipotesi antropiche (Fonte: Elaborazioni Ufficio Pianificazione).

Lo standard relativo agli spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport, secondo quanto previsto dal D.M. 2 aprile 1968 n°. 1444, risulta pari a 9 mq/ab. La comparazione di tale quantità con le indicazioni del P.U.P. può realizzarsi sommando lo standard degli spazi pubblici con quello inerente gli spazi per attività sportive. Così facendo si ottiene un valore di 10 mq/ab che è stato ampiamente verificato con le analisi appena condotte, questo assicura automaticamente il rispetto dello standard nazionale essendo meno restrittivo di quello provinciale.

### ***Parcheggi pubblici***

Attualmente la dotazione di parcheggi risulta insufficiente tantè che molti spazi non specificatamente destinati a tale funzione risultano cronicamente occupati da autovetture disposte disordinatamente per l'intera corso della giornata.

Le attuali quantità con specifica destinazione a parcheggio risultano riportate di seguito:

Romarzollo	8550 <sup>1</sup> mq
Arco	10841 mq
Oltresarca	3026 mq
Totale	22417 mq

Rapportando l'attuale destinazione a parcheggi con la mera popolazione attualmente residente si ottiene uno standard inferiore (1,65 mq/ab) a quello fissato dal P.U.P.. Se poi si computano anche le presenze residenziali insediabili e il carico turistico si ottiene una disponibilità pro capite poco inferiore ad 1 mq (0.96 mq/ab.).

Tali elaborazioni confermano l'inderogabilità di una evidente espansione degli spazi destinati a parcheggio previsti dalle cartografie del nuovo P.R.G.:

Romarzollo	28.945 mq
Arco	23.485 mq
Oltresarca	20.991 mq
Totale	73.421 mq

Nel complesso i parcheggi pubblici previsti dal nuovo P.R.G. risultano pari a circa 73.421 mq (28.945 + 23.485 + 20.991 mq) contro una necessità minima di 45.500 mq prevista dal P.U.P..

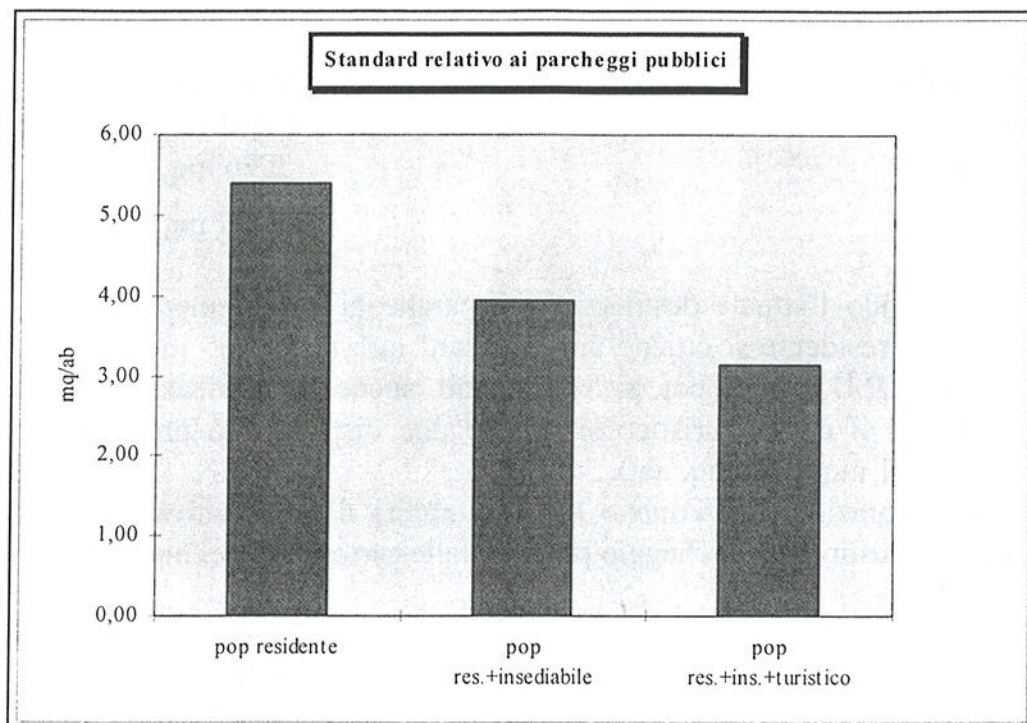
Gli standards procapite reali valutati nelle diverse condizioni di frequentazione antropica risultano pertanto:

- popolazione attualmente residente	5.4 mq/ab
- popolazione residente + popolazione insediabile	4.0 mq/ab
- pop. residente + pop. insediabile + punta turistica	3.1 mq/ab

i valori calcolati risultano nettamente superiori allo standard previsto dal D.M. 2 aprile 1968 n°. 1444 (2,5 mq/ab).

---

<sup>1</sup> E' opportuno ricordare che oltre 8000 mq di parcheggio risultano concentrati in località Ceole risultando ad esclusivo servizio del vicino Convento delle Grazie.



Indicazione degli standards relativi ai parcheggi pubblici valutati nelle diverse condizioni di frequentazione e ipotesi antropiche (Fonte: Elaborazioni Ufficio Pianificazione).

Il limite previsto dal P.U.P. pari a 3,0 mq/ab risulta ampiamente rispettato nelle prime due valutazioni (pop. residente 5.4 mq/ab, pop. res. + pop. ins. 4.0 mq/ab) mentre risulta sufficiente al computo che include oltre che la popolazione residente ed insediabile anche il carico turistico (3.1 mq/ab).

In tal senso risulta opportuno ricordare che solo una porzione del carico turistico graverà sugli spazi a parcheggio pubblico, infatti frequentemente la ricettività alberghiera ed extralberghiera è caratterizzata da appositi spazi parcheggio ad uso della clientela.

Altresì in situazione di particolare affollamento si potrà consentire alle automobili di occupare spazi non deputati alla funzione di parcheggio pubblico, quali ad esempio alcuni margini stradali.

Queste considerazioni consentono pertanto di ritenere soddisfacente la dotazione di parcheggi prevista dal P.R.G..

