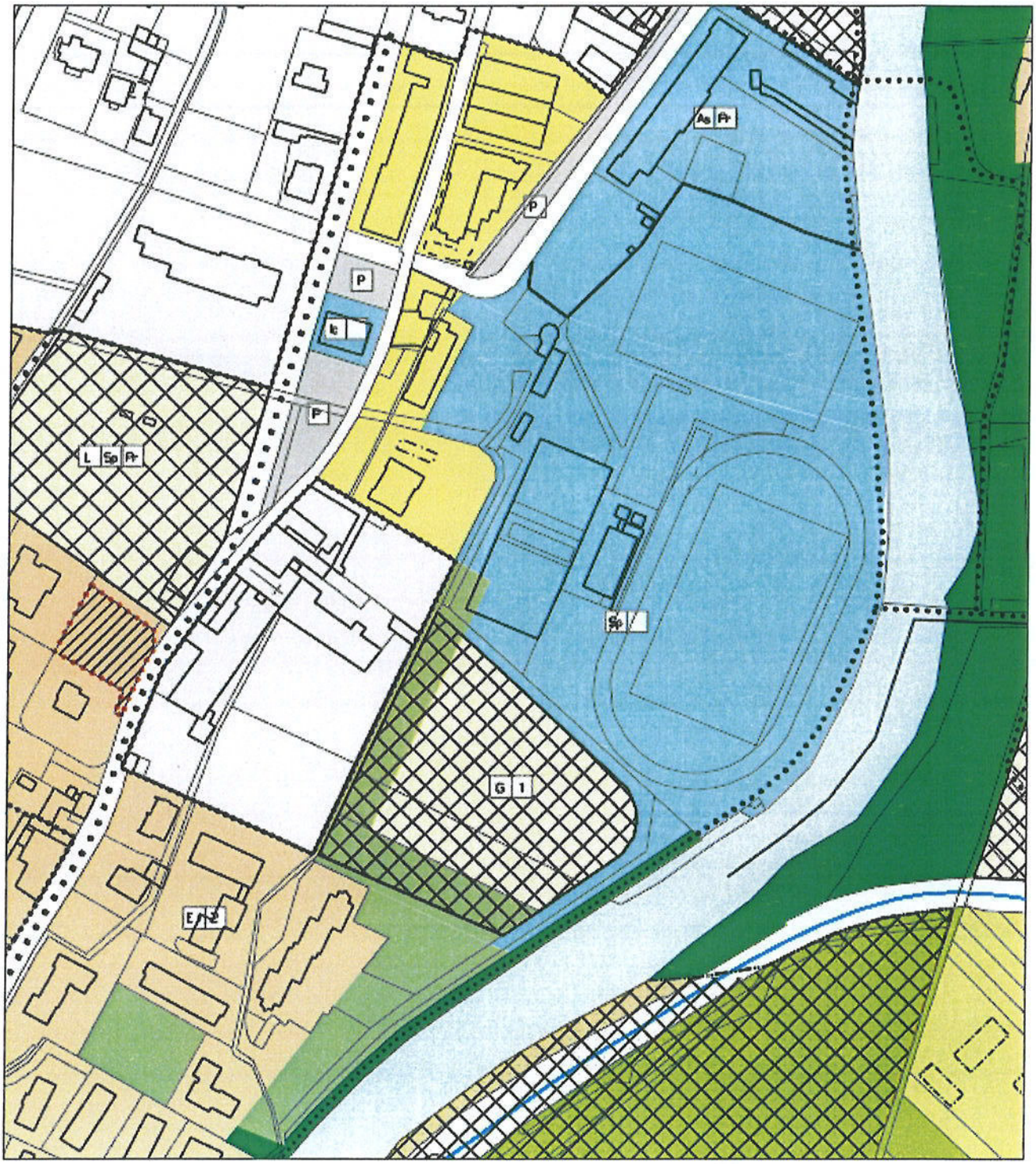
PIANI ATTUATIVI

SCHEDA GRAFICA ART. 68



ART. 68		PIANO A FINI GENERALI	NUMERO
	LOCALITÀ	ARCO – ZONA POMERIO	1

ART. 68 - ARCO – ZONA POMERIO: PIANO A FINI GENERALI - n. 1 [368]

1. Interessa l'area in località Pomerio, a sud del centro sportivo di Arco, compresa tra il muro del convento dell' Ordine delle "Servite" ed il fiume Sarca. La zona risulta delimitata sia nella planimetria del P.R.G. che nella scheda grafica allegata.

2. L'area è destinata ad uso di interesse collettivo, finalizzata alla la realizzazione di un centro per attività sociali, culturali e ricreative, rivolto, in via prioritaria, alla comunità giovanile.
   Obiettivo del piano è la creazione di una "cittadella", caratterizzata da una pluralità di spazi e strutture dove le variegate espressioni del mondo culturale e giovanile possano trovare riferimento, favorendo le opportunità di integrazione e crescita.

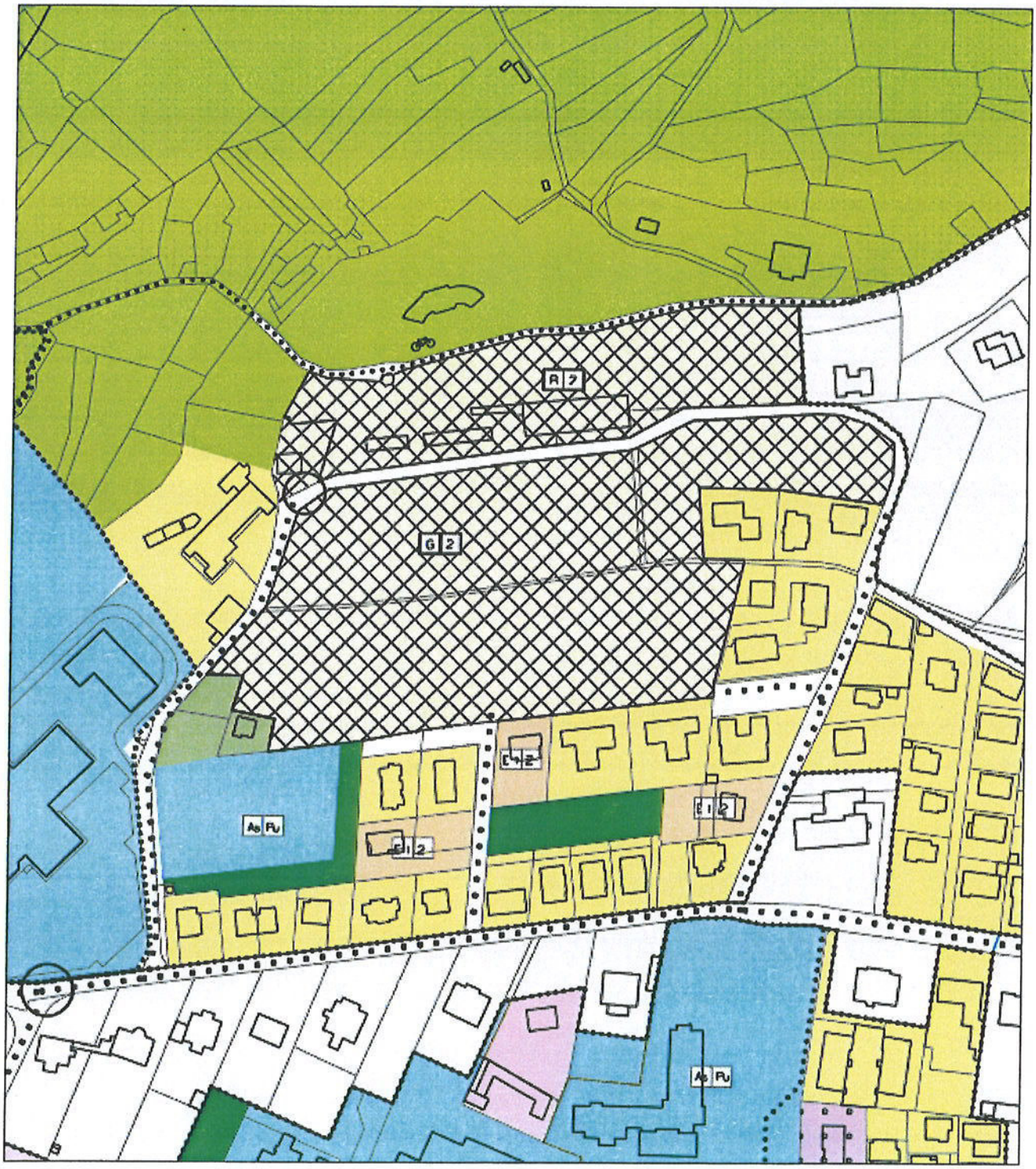
3. La progettazione del piano attuativo a fini generali dovrà risultare coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:
   a) il progetto urbano dovrà svilupparsi ed organizzarsi attorno ad uno spazio aperto pubblico (piazza-agorà), interdetto agli autoveicoli e rivolto primariamente a nord (verso il centro sportivo), intorno al quale raccordare le diverse strutture del complesso ed i relativi accessi;
   b) l'indice di fabbricabilità territoriale, da computare sulla superficie di piano destinata ad attrezzature pubbliche e di interesse generale, non potrà essere superiore ad 1,00 mc/mq;
   c) le nuove volumetrie dovranno risultare poco emergenti rispetto al contesto urbano, immerse nel verde e presentare un'elevata e condivisa qualità formale;
   d) lungo il confine con il convento (ad ovest) e dell'area residenziale (a sud), il P.R.G. individua una fascia di rispetto destinata a verde privato, che dovrà essere preservata dall'edificazione ed attrezzata con alberatura d'alto fusto; il limite di tale area potrà essere ridefinito dal piano attuativo sulla base di condivise scelte progettuali;
   e) particolare attenzione dovrà essere dedicata alla salvaguardia dell'isolamento e della dignità del convento dell'Ordine delle "Servite", nonché a garantire il transito dei mezzi di soccorso intorno al muro di cinta del convento;
   f) in considerazione del tipo di utenza (giovani-ragazzi), della delicata posizione urbanistica dell'area, nonché della vicinanza a cospicui spazi di sosta, sia esistenti (via Pomerio) che di progetto (Caneve sud), dovrà essere valutata l'opportunità di limitare la nuova dotazione di parcheggi solamente ai cicli-motocicli ed agli autoveicoli degli operatori impiegati nelle strutture del centro.

4. Il rilascio delle eventuali concessioni edilizie è subordinato all'approvazione del piano a fini generali e alla stipula di una specifica convenzione, con riferimento ai tempi e alle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

5. Sino all'approvazione del piano, sono consentite le sole opere di manutenzione dei fondi agricoli.

[368] Articolo modificato dalla Variante n. 1 al P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 2809 di data 23 ottobre 2003, in vigore dal 5 novembre 2003.

SCHEDA GRAFICA ART. 69



ART. 69		PIANO A FINI GENERALI	NUMERO
	LOCALITÀ	ARCO - BRAILE	2

ART. 69 - ARCO – BRAILE: PIANO A FINI GENERALI - n. 2 [369]

1. Interessa l'area in località Braile, di proprietà comunale, delimitata nella planimetria del P.R.G. e nella scheda grafica allegata.

2. Il piano si propone la valorizzazione di questo ambito urbano di eccezionale pregio paesaggistico ai piedi dell'olivaia del Lomego, nell'ottica di uno sviluppo del turismo salutista e del benessere. A tal fine l'area è destinata alla realizzazione di un parco urbano, ad integrazione del sistema-parco dell'ex Villa Arciducale.
   L'area potrà altresì ospitare eventuali strutture di servizio all'ospedale, nonché una quota di volumetria ad uso turistico-alberghiero trasferita dell'area ex Argentina (piano attuativo n. 8), nell'ambito di una convenzione con il Comune che disciplini la contestuale riduzione volumetrica del complesso edilizio ed il riconoscimento oneroso conseguente ai vantaggi di posizione ed ai risparmi sui costi di realizzazione.

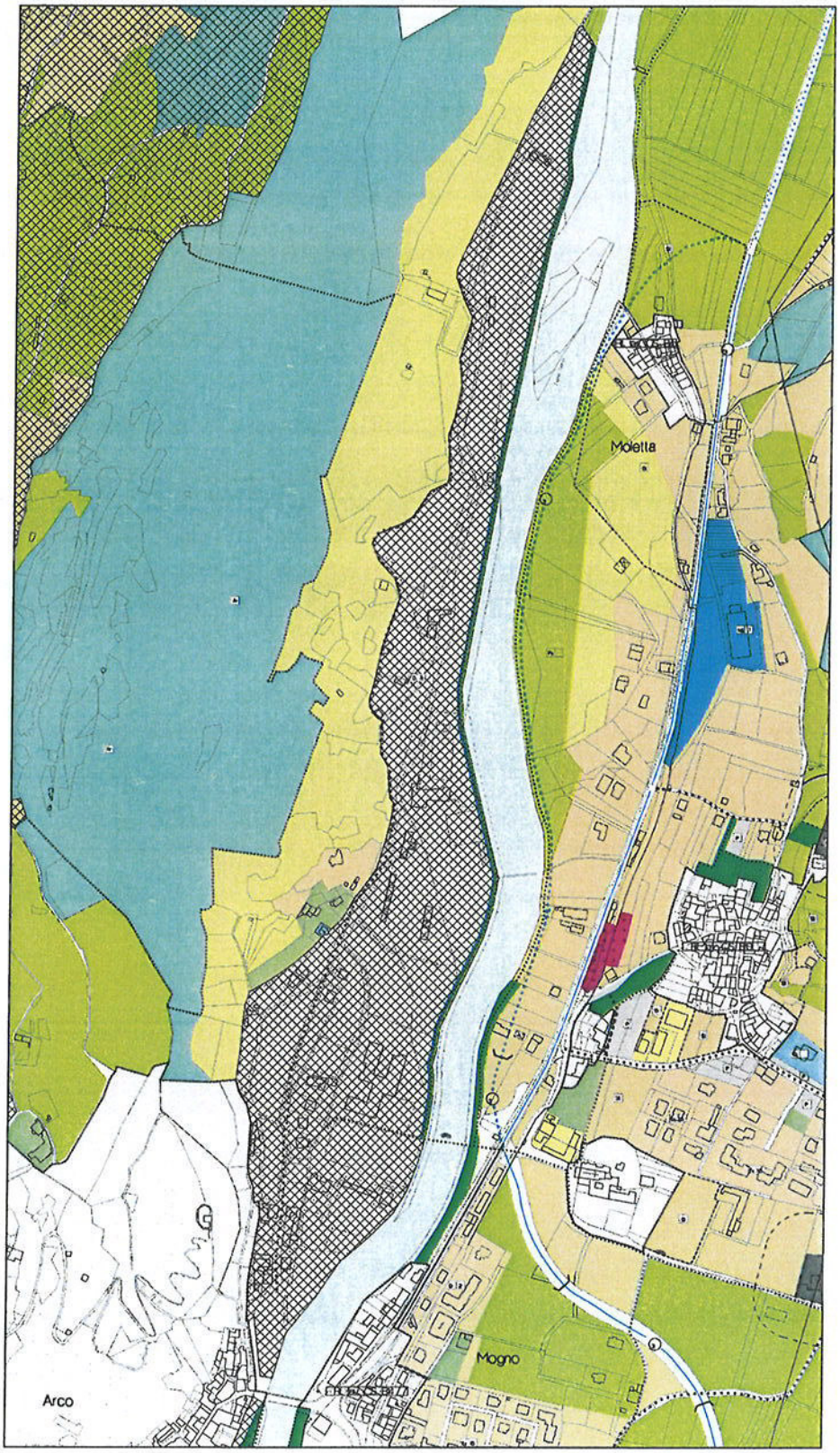
3. La progettazione del piano attuativo a fini generali dovrà risultare coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:
   a) dovranno essere previsti i collegamenti pedonali con l'olivaia;
   b) per motivate esigenze di razionalità urbanistica, potrà essere modificato il tracciato di Via Francesco II di Borbone;
   c) la superficie destinata a parco pubblico, da attrezzare con essenze alberate di pregio, non dovrà comunque scendere sotto la quota del 60% dell'intera area;
   d) le nuove volumetrie dovranno risultare poco emergenti rispetto al contesto urbano e presentare un'elevata e condivisa qualità formale.

4. Il piano dovrà essere esteso all'intera area perimetrata nella scheda allegata. Il limite dell'area di piano potrà essere modificato, nel caso di rettifica del tracciato stradale al confine nord dell'area.

5. Il rilascio delle eventuali concessioni edilizie è subordinato all'approvazione del piano a fini generali e alla stipula di una specifica convenzione, con riferimento ai tempi e alle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

[369] Articolo modificato dalla Variante n. 1 al P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 2809 di data 23 ottobre 2003, in vigore dal 5 novembre 2003.

SCHEDA GRAFICA ART. 70



ART. 70	PIANO A FINI GENERALI	NUMERO
	LOCALITÀ PRABI	3

ART. 70 - PRABI: PIANO A FINI GENERALI - n. 3 [370]

1. Comprende l'area posta sulla riva destra del fiume Sarca, delimitata a sud dal ponte-porta del nucleo storico di Arco, ad est dalla sponda del fiume, ad ovest dalla strada di Prabi e a nord comprensiva del campeggio Salvaterra. La delimitazione è riportata nella planimetria del P.R.G. e nella scheda allegata.

2. Il piano si propone la riorganizzazione e la valorizzazione di quest'ambito urbano di eccezionale pregio paesaggistico, tramite i seguenti interventi:
   a) la riqualificazione paesaggistica del parcheggio esistente sull'area ex Carmellini;
   b) la riorganizzazione, l'adeguamento funzionale ed il potenziamento delle attrezzature ricettive esistenti;
   c) la razionalizzazione della viabilità;
   d) la sistemazione della ripa fluviale e del verde;
   e) il recupero dei manufatti storici esistenti;
   f) la realizzazione di attrezzature sportive a basso impatto paesaggistico;
   g) la realizzazione di attrezzature sociali e giovanili. [371]

3. La progettazione del piano a fini generali dovrà essere coerente, compatibilmente con gli aspetti di sicurezza geologica, con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:
   a) il parcheggio esistente dovrà essere riorganizzato in modo da valorizzare l'eccezionale contesto storico-ambientale, strategico nella determinazione dell'immagine urbana, prestando particolare cura al rapporto con la riva del fiume e con le rupi sullo sfondo;
   b) la viabilità veicolare esistente dovrà essere adeguata ed integrata con opportuni interventi di razionalizzazione e qualificazione, tenendo conto dell'alto valore paesaggistico del percorso esistente;
   c) la mobilità leggera dovrà risultare separata da quella veicolare, utilizzando il più possibile la ripa;
   d) i manufatti storici esistenti (antico bersaglio e sistema dell'ex centralina idroelettrica) dovranno essere conservati e recuperati per finalità di tipo culturale e turistico;
   e) sulle aree libere potranno essere realizzate attrezzature sportive di ausilio al turismo a basso impatto paesaggistico, nonché spazi attrezzati per manifestazioni all'aperto.

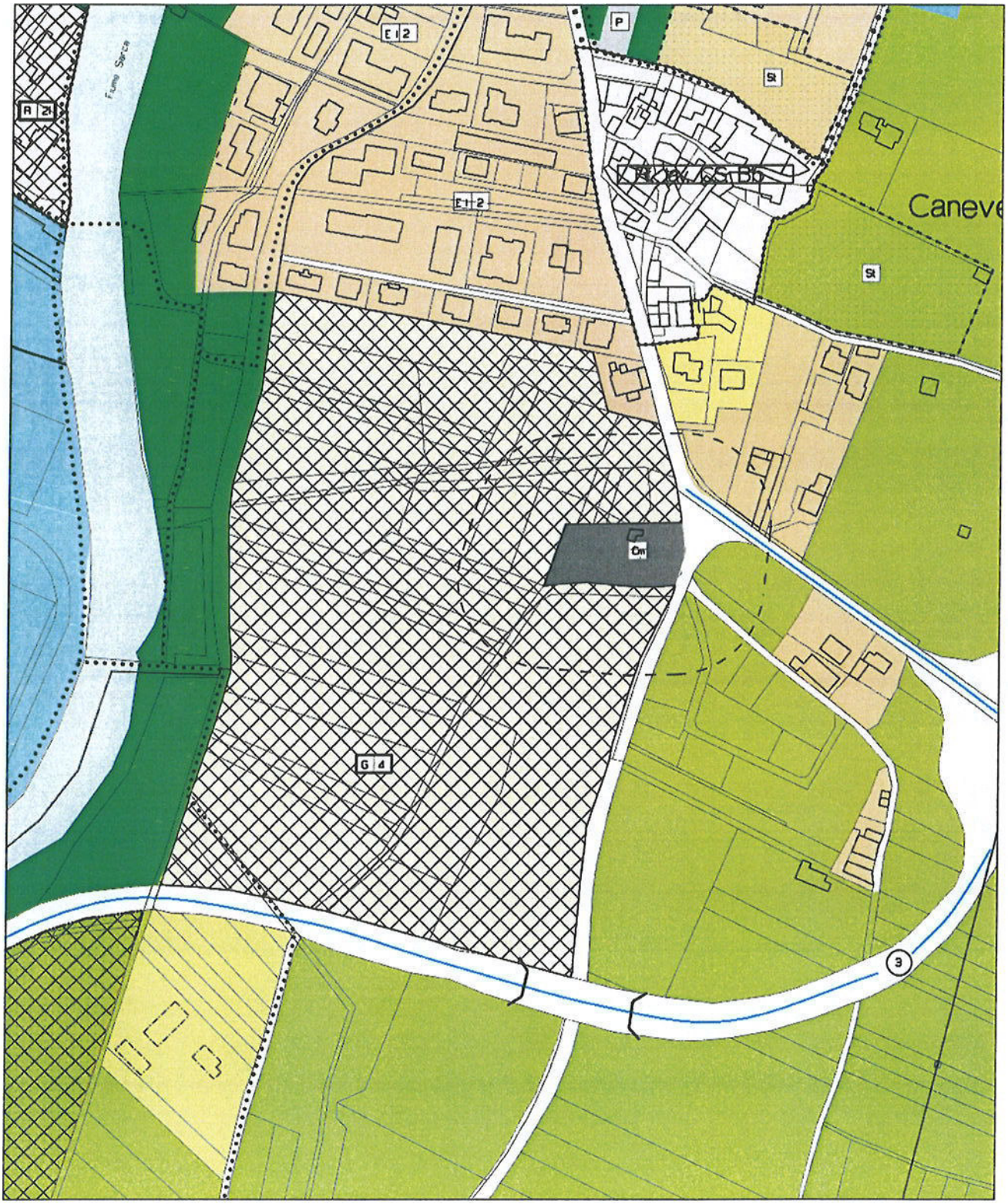
4. Nell'ambito del piano e per le finalità stabilite ai punti precedenti, è consentito introdurre lievi modifiche o precisazioni alle destinazioni urbanistiche pubbliche indicate nella cartografia di P.R.G..

5. Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato all'approvazione del piano a fini generali e alla stipula di una specifica convenzione, con riferimento a tempi e alle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, e in particolare ai collegamenti con la viabilità pubblica. La convenzione dovrà inoltre prevedere la cessione gratuita al Comune dei terreni eventualmente necessari alle sistemazioni stradali in corso d'opera e di progettazione.
   Per valide ragioni di natura finanziari e amministrativa, la realizzazione del centro di aggregazione giovanile, da ubicarsi nell'ambito del piano a fini generali, potrà essere stralciato dal piano e trovare autonoma attuazione. [372]

6. Sino all'approvazione del piano, per gli edifici esistenti valgono le norme delle aree residenziali consolidate, fanno eccezione i fabbricati interni ai campeggi, per i quali sono consentiti solo interventi di manutenzione e ristrutturazione senza aumento di volume. Qualora, entro tre anni dall'approvazione del P.R.G., il piano attuativo non dovesse ancora risultare adottato, sarà consentito presentare dei progetti di riorganizzazione dei campeggi esistenti. Tali progetti potranno prevedere gli interventi ammessi dalla L.P. 13.12.1990, n.

[370] Articolo introdotto dalla Variante n. 1 al P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 2809 di data 23 ottobre 2003, in vigore dal 5 novembre 2003.
[371] Punto introdotto dalla Variante n. 6 al P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 2993 di data 21 dicembre 2007, in vigore dal 16 gennaio 2008.
[372] Comma modificato dalla Variante n. 6 al P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 2993 di data 21 dicembre 2007, in vigore dal 16 gennaio 2008.

SCHEDA GRAFICA ART. 71



ART. 71		PIANO A FINI GENERALI	NUMERO
	LOCALITÀ	CANEVE	4

ART. 71 - CANEVE: PIANO A FINI GENERALI - n. 4 [373]

1. Interessa l'area posta a Sud dell'abitato di Caneve a Nord della circonvallazione di Arco, delimitata nella planimetria di P.R.G. e nella scheda allegata.

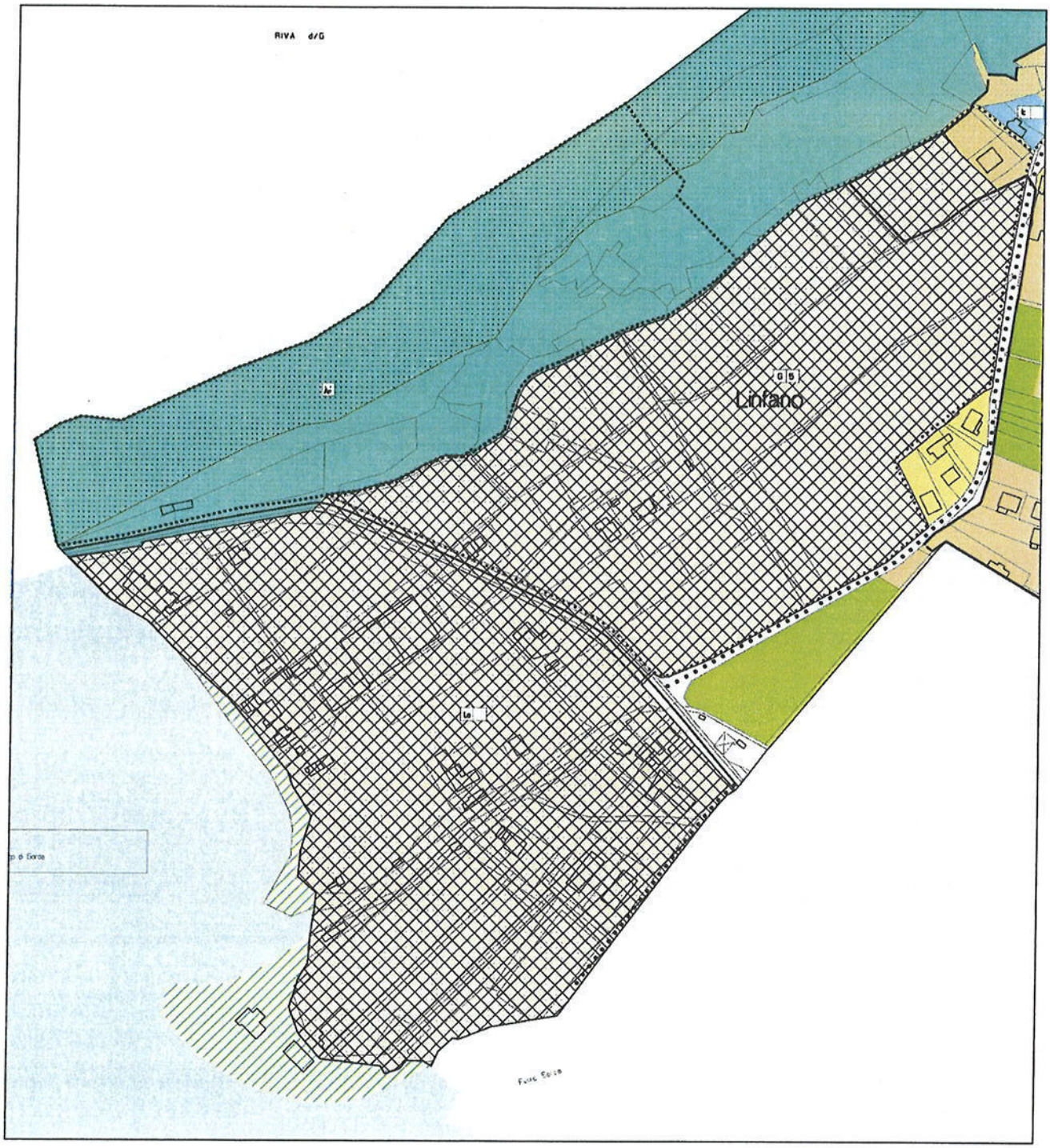
2. L'area è destinata ad uso di interesse pubblico, finalizzato alla realizzazione di:
   a) un parcheggio di attestamento per autoveicoli e autocorriere, collegato alla viabilità tangenziale;
   b) il centro della protezione civile, con sala operativa di comando, caserma dei vigili del fuoco, servizi ausiliari e sedi per associazioni volontarie di pronto intervento;
   c) il magazzino comunale;
   d) aree verdi di riserva per la futura realizzazione di attrezzature di interesse pubblico, sportive e sociali.

3. La progettazione del piano a fini generali dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:
   a) la salvaguardia della valenza paesaggistica dell'area dovrà essere il principio guida delle scelte progettuali;
   b) dovranno essere previste delle aree a verde pubblico su almeno il 40% della superficie del piano attuativo;
   c) il parcheggio di attestamento dovrà essere attrezzato con alberature d'alto fusto, in modo da mitigarne l'impatto visivo;
   d) dovrà essere posta particolare attenzione alla protezione delle aree residenziali a nord nonché alla salvaguardia dell'isolamento e della dignità del cimitero di Caneve;
   e) dovranno essere previsti i collegamenti pedonali e ciclabili con la città e definite le relazioni di traffico con la strada statale di circonvallazione;
   f) le strutture sportive dovranno privilegiare la funzione open air, limitando la realizzazione di volumetrie.

4. Sino all'approvazione del piano, sono consentite le sole opere di manutenzione dei fondi agricoli.

[373] Articolo modificato dalla Variante n. 1 al P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 2809 di data 23 ottobre 2003, in vigore dal 5 novembre 2003.

SCHEDA GRAFICA ART. 72



ART. 72	PIANO A FINI GENERALI		NUMERO
	LOCALITÀ	LINFANO – FOCE DEL SARCA	5

ART. 72 - LINFANO – FOCE DEL SARCA: PIANO A FINI GENERALI - n. 5 [374]

1. Interessa l'area posta a nord della SS 240 nella località Linfano e l'area posta a sud della SS 240 fino al lago, individuata nella planimetria del P.R.G. e nella scheda allegata.

2. Il piano si propone la valorizzazione ambientale e turistica del lido di Arco, tramite la riorganizzazione delle aree in riva al lago, nell'intento di riequilibrare il carico antropico della spiaggia e, nel contempo, di riqualificare e specializzare l'offerta turistico-ricettiva.

3. Il piano a fini generali dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:
   a) si dovranno individuare gli interventi infrastrutturali atti a migliorare la viabilità esistente, veicolare, ciclabile e pedonale, nonché a dotare il lido di Arco di idonei e cospicui spazi per la sosta;
   b) nella parte a sud della SS 240 si dovrà perseguire:
      - la riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'area;
      - la riorganizzazione dei percorsi di accesso e le modalità di fruizione della spiaggia;
      - la liberazione con destinazione a spiaggia pubblica di una quota, pari almeno ad un terzo, della superficie complessiva occupata dai campeggi a contatto con il lago;
      - il potenziamento delle attività nautiche con la riorganizzazione dei relativi servizi;
      - l'ammodernamento delle strutture ricettive e turistiche esistenti.

      Nei campeggi esistenti non è consentita l'introduzione di allestimenti stabili (boungalows).
   c) nella parte a nord della SS 240 è ammessa la realizzazione di:
      - strutture ricettive all'aperto da attuare solo contestualmente all'eliminazione della prevista quota di campeggi esistenti in riva al lago;
      - attrezzature di servizio al turismo;
      - un nucleo di edilizia turistica e/o residenziale, volto al raggiungimento di un "effetto paese", con una volumetria massima di 20.000 mc, da posizionare all'estremità nord dell'area, in contiguità con l'edificazione esistente.

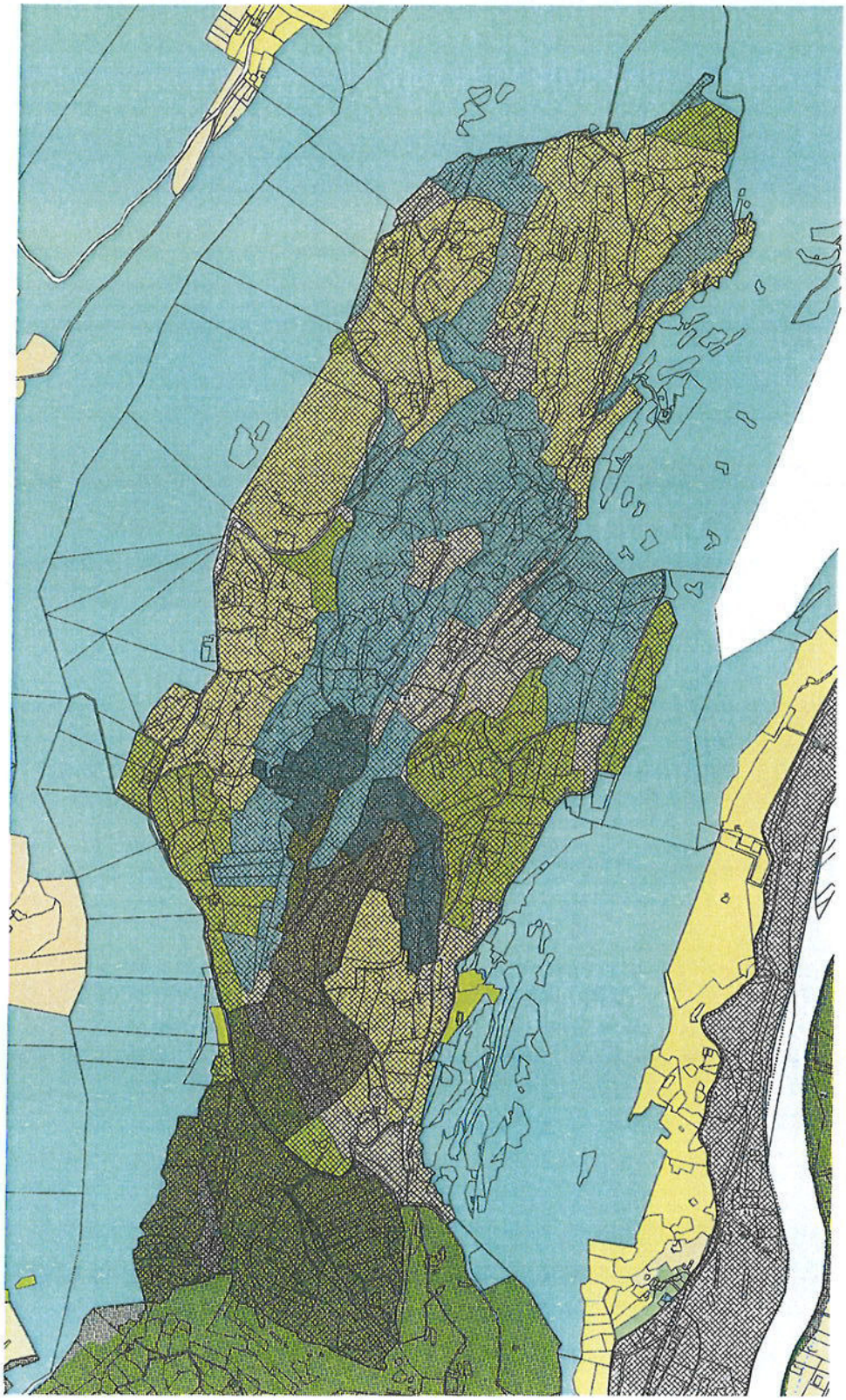
      Nei nuovi campeggi è ammessa l'introduzione di allestimenti stabili, da realizzare preferibilmente in legno.
   d) i nuovi volumi dovranno essere disposti secondo plausibili principi di razionalità geometrica, cercando la migliore qualità urbanistica ed ambientale;
   e) la cartografia di P.R.G. individua con apposita puntinatura l'area di rispetto del biotopo del Brione; tale area, il cui limite potrà essere verificato ed eventualmente ridefinito dal piano attuativo, dovrà rimanere preservata da edificazione, con esclusione degli allestimenti stabili (boungalows) e delle attrezzature dei campeggi;
   f) l'intervento dovrà presentare un'elevata e condivisa qualità formale, in grado di ridisegnare l'area del Linfano e di valorizzare il contesto ambientale e paesaggistico della fascia lago, con particolare attenzione alla progettazione del verde e con l'inserimento di alberature di pregio.

4. Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato all'approvazione del piano a fini generali e alla stipula di una specifica convenzione, con riferimento ai tempi e alle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, e in particolare ai collegamenti con la viabilità pubblica. La convenzione dovrà inoltre prevedere la cessione gratuita al Comune dei terreni eventualmente necessari alle sistemazioni stradali in corso d'opera e di progettazione.

5. Sino all'approvazione del piano attuativo, gli edifici in fascia lago (a sud della SS 240) potranno essere oggetto esclusivamente di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e ristrutturazione senza aumento di volume. Qualora, entro tre anni dall'approvazione del P.R.G., il piano attuativo non dovesse ancora risultare adottato, sarà consentito presentare dei progetti di riorganizzazione dei campeggi esistenti. Tali progetti potranno prevedere gli interventi ammessi dalla L.P. 13.12.1990, n. 33, con l'esclusione degli allestimenti stabili.
   Per gli edifici posti a nord della SS 240 è ammesso l'ampliamento del volume esistente nella misura del 20%, analogamente a quanto consentito nelle aree agricole di interesse secondario.

[374] Articolo modificato dalla Variante n. 1 al P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 2809 di data 23 ottobre 2003, in vigore dal 5 novembre 2003.

SCHEDA GRAFICA ART. 73



ART. 73	PIANO A FINI GENERALI		NUMERO
	LOCALITÀ	LAGHEL	6

ART. 73 - LAGHEL: PIANO A FINI GENERALI - n. 6 [375]

1. Interessa l'area agricola di Laghel, delimitata sia nella planimetria del P.R.G. che nella scheda grafica allegata.

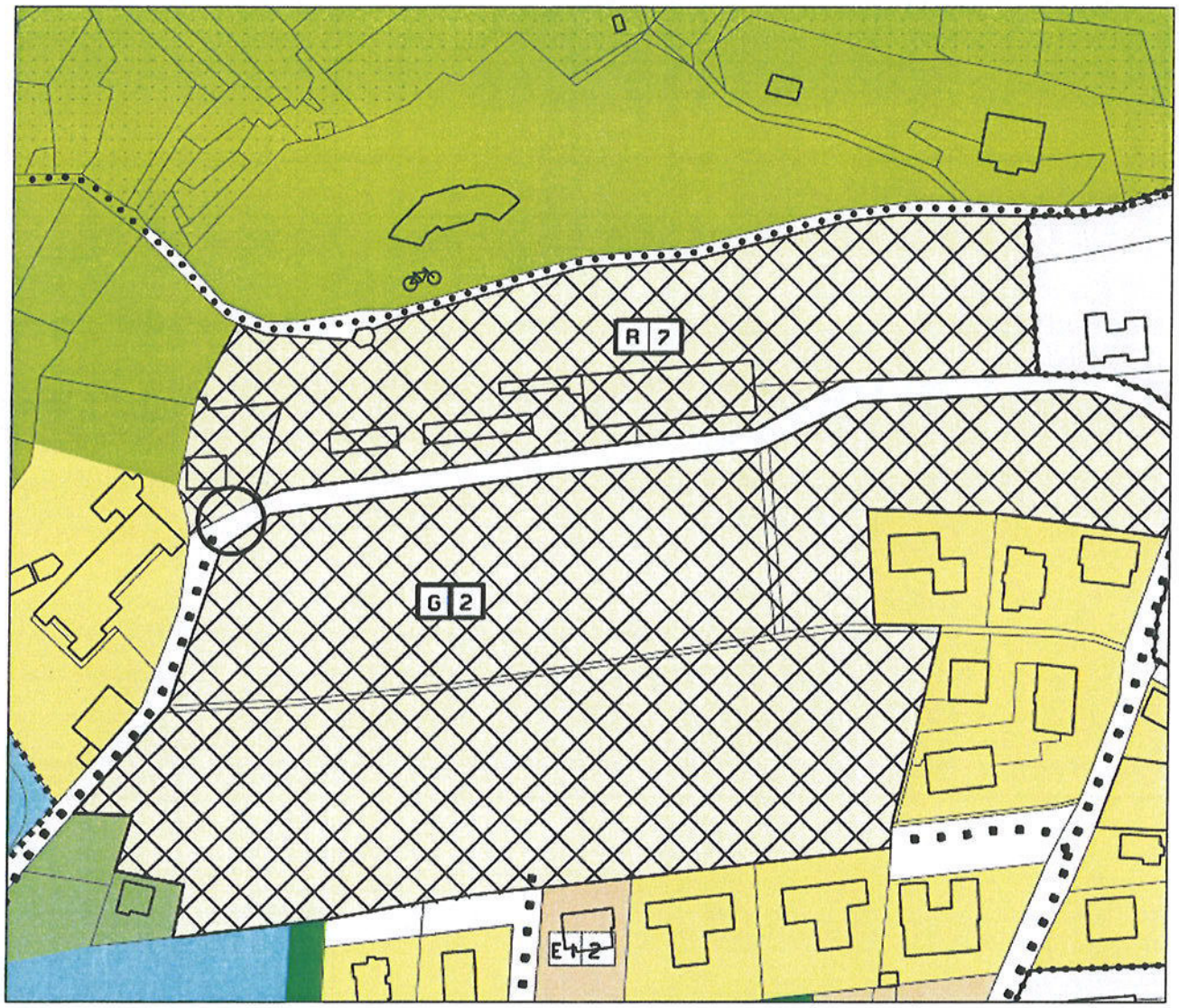
2. Il piano si propone la riqualificazione e la valorizzazione agricola ed ambientale di questo ambito del territorio comunale di notevole pregio paesaggistico, caratterizzato dalla marcata parcellizzazione dei fondi e da prevalente coltivazione ortofrutticola a valenza "sociale", tramite i seguenti interventi:
   a) il riordino infrastrutturale;
   b) il recupero dei manufatti di interesse etnografico e la valorizzazione dei siti di rilevanza ambientale e paesaggistica;
   c) la codificazione dei criteri (modalità, materiali, forme) da utilizzare nella gestione ed attrezzatura dei fondi.

3. La progettazione del piano attuativo a fini generali dovrà risultare coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:
   a) dovrà perseguire il riordino infrastrutturale volto a migliorare la qualità e l'immagine dei percorsi, mirando a favorire la mobilità leggera a scapito della mobilità veicolare; dovrà altresì valutare il fabbisogno di spazi di sosta definendo la loro eventuale ubicazione, nonché l'opportunità di inserire piccole attrezzature di ausilio (giochi, chioschi, ecc.);
   b) dovrà individuare i manufatti di interesse etnografico (capitelli, pozzi, fontane, cisterne, calchere, muri a secco, ecc.) ed i siti caratterizzati da elementi di rilevanza ambientale (di interesse botanico, geologico, faunistico, paesaggistico, ecc.), da tutelare e recuperare in un programma di conservazione e valorizzazione dei segni storici e delle peculiarità ambientali del luogo;
   c) dovrà stabilire i criteri per la gestione ed allestimento dei fondi che, oltre alle consuete opere di ausilio (recinzioni, muri di sostegno, ecc), potranno prevedere la realizzazione di piccoli manufatti accessori, subordinatamente ad una adeguata superficie fondiaria, in modo da evitare l'edificazione diffusa;
   d) dovrà fornire un dettagliato abaco tipologico, contenente indicazioni sulle modalità di costruzione, dimensionamento ed ubicazione dei manufatti, secondo principi di minimizzazione dell'impatto visivo e di armonizzazione paesaggistica;
   e) potrà stabilire altresì criteri tipologico-paesaggistici da utilizzare nel riordino-rinnovo degli edifici esistenti, nonché per la sistemazione della vegetazione arborea.

4. Sino all'approvazione del piano, sugli edifici esistenti sono consentite tutte le opere previste dalle destinazioni di zona, mentre per i fondi agricoli sono ammesse le sole opere di gestione colturale.

[375] Articolo modificato dalla Variante n. 1 al P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 2809 di data 23 ottobre 2003, in vigore dal 5 novembre 2003.

SCHEDA GRAFICA ART. 74



ART. 74		PIANO DI RECUPERO	NUMERO
	LOCALITÀ	ARCO – BRAILE	7

ART. 74 - ARCO - BRAILE: PIANO DI RECUPERO – n. 7 [376]

1. Interessa l'area sovrastante la località Braile, al piede della costa del Lomego, dove è ubicato l'ex-sanatorio Parenti. La zona risulta delimitata sia nella planimetria del P.R.G. che nella scheda allegata.

2. Il piano di recupero è finalizzato alla riqualificazione e valorizzazione dell'area, attraverso il ripristino filologico di una parte del complesso edilizio esistente, con l'intento di riproporre l'immagine originale dell'ex albergo Victoria, ancora chiaramente riconoscibile nonostante le numerose manomissioni.

3. All'interno del perimetro del piano è ammessa la destinazione di:
   a) strutture turistiche alberghiere, secondo quanto disposto dall'articolo relativo, comprese le residenze turistiche alberghiere, in quota non inferiore al 40% della volumetria realizzata;
   b) residenza per la quota rimanente.

4. La progettazione del piano di recupero dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:
   a) la volumetria emergente complessiva del piano, compresi i vani scala, non potrà superare la volumetria emergente esistente al netto delle logge;
   b) il volume del complesso dell'ex albergo Victoria dovrà essere oggetto di analisi filologica e tendere al recupero, nel possibile, della sua immagine originaria, ripristinando i fronti principali e gli apparati decorativi dell'epoca;
   c) gli altri volumi soggetti a demolizione e ricostruzione dovranno essere riproposti con un disegno d'insieme unitario ed organico, rapportandosi al manufatto conservato in modo architettonicamente subalterno e tale da non interferire con il suo inserimento nel paesaggio; a tal fine si dovranno prediligere soluzioni architettoniche "leggere", caratterizzate dall'uso di legno, acciaio e vetro;
   d) le volumetrie di progetto dovranno trovare collocazione a valle dell'area, adeguandosi alla morfologia del sito e rispettando gli alberi d'alto fusto esistenti;
   e) l'altezza dei fabbricati sarà quella che meglio concilia l'esigenza di mitigare l'impatto visivo con la necessità di destinare una vasta superficie al verde privato;
   f) dovranno essere evitate soluzioni progettuali che comportino trasformazioni della morfologia del versante; eventuali incisioni della copertura vegetale dovranno essere oggetto di ripristino ambientale ed adeguatamente piantumate;
   g) dovrà essere prevista la cessione gratuita al Comune di una striscia di terreno, della larghezza di mt. 15, all'estremità est dell'area, per consentire un collegamento tra la piana delle Braile e via Lomego, e ripristinato il precorso, ad uso pubblico, tra la piana e l'antico Belvedere di Via Lomego, all'estremità ovest dell'area;
   h) considerato l'alto valore paesaggistico dell'area, l'intervento dovrà presentare un'elevata e condivisa qualità formale; per la formulazione del giudizio, l'Amministrazione comunale potrà valersi della consulenza di un esperto di chiara fama nel campo dell'analisi e della critica del progetto.

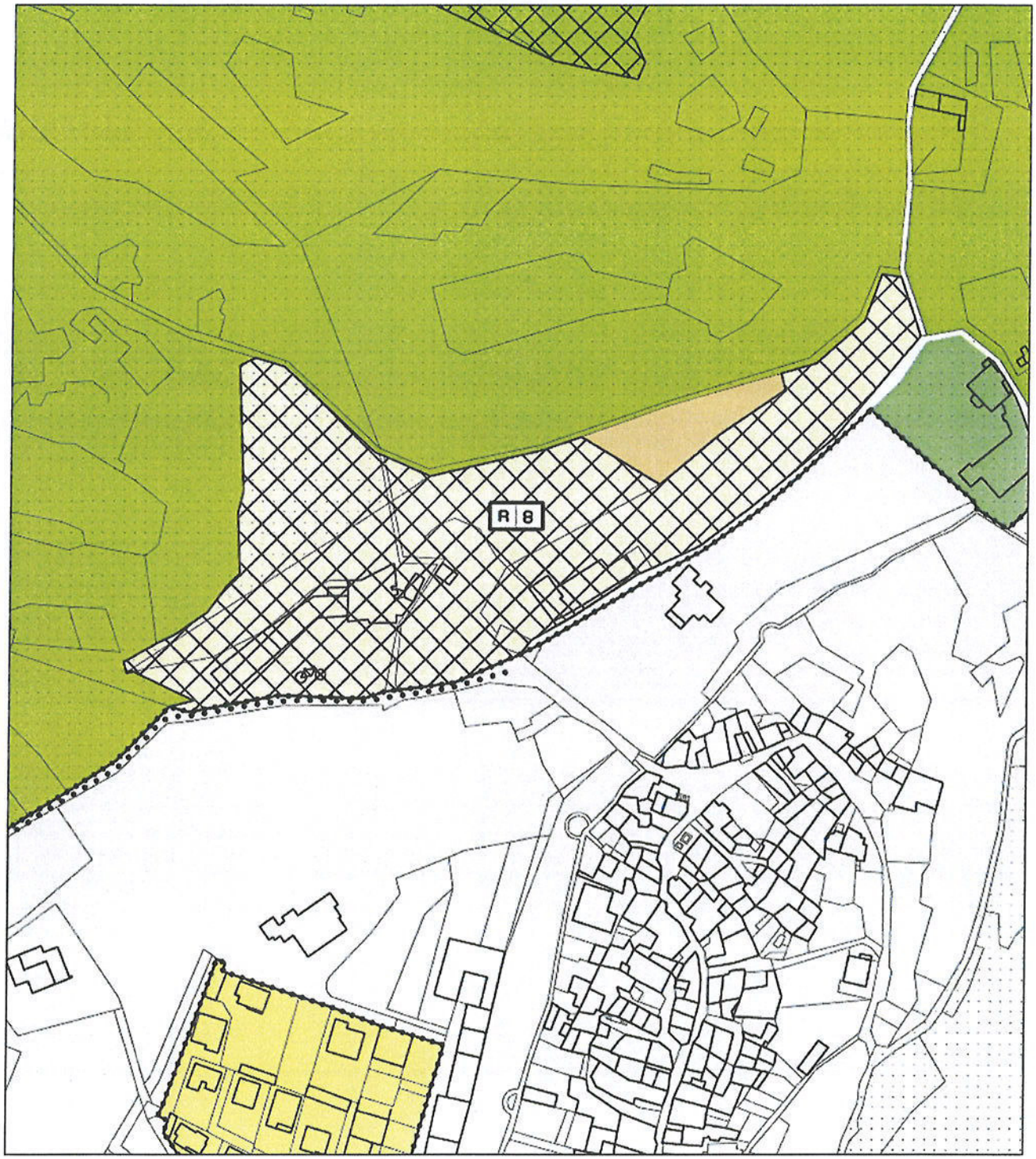
5. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione del piano di recupero e alla stipula di una specifica convenzione, con riferimento ai tempi e alle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ed in particolare ai collegamenti con la viabilità pubblica.

6. Previo accordo con il Comune di Arco, il limite dell'area di piano potrà essere modificato nel caso di rettifica del tracciato stradale al confine sud dell'area.

7. Sino all'approvazione del piano, sugli edifici esistenti sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

[376] Articolo modificato dalla Variante n. 1 al P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 2809 di data 23 ottobre 2003, in vigore dal 5 novembre 2003.

SCHEDA GRAFICA ART. 75



ART. 75	PIANO DI RECUPERO		NUMERO
	LOCALITÀ	ARCO	8

ART. 75 - ARCO: PIANO DI RECUPERO - n. 8 [377]

1. Interessa l'area individuata dal complesso ex-sanatorio Argentina, delimitata sia nella planimetria del P.R.G. che nella scheda allegata.

2. Il piano di recupero è finalizzato a perseguire la riqualificazione e la valorizzazione dell'area, attraverso il ripristino filologico di una parte del complesso edilizio esistente, con l'intento di riproporre l'immagine originale dell'ex sanatorio Argentina (già albergo Olivenheim), ancora chiaramente riconoscibile nonostante le numerose manomissioni.

3. All'interno del perimetro del piano è ammessa la destinazione di:
   a) strutture turistiche alberghiere, secondo quanto disposto dall'articolo relativo, comprese le residenze turistiche alberghiere, in quota non inferiore al 25% della volumetria realizzata;
   b) residenza per la quota rimanente.

4. Considerato l'alto valore paesaggistico e panoramico dell'area, la progettazione del piano di recupero dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:
   a) la volumetria emergente complessiva del piano, compresi i vani scala, non potrà superare la volumetria emergente esistente al netto delle logge;
   b) il volume del complesso ex sanatoriale Argentina dovrà essere oggetto di analisi filologica e tendere al recupero, nel possibile, della sua immagine originaria, ripristinando i fronti principali e gli apparati decorativi dell'epoca;
   c) gli altri volumi soggetti a demolizione e ricostruzione dovranno essere riproposti con un disegno d'insieme unitario ed organico, rapportandosi al manufatto conservato in modo architettonicamente subalterno e tale da non interferire con il suo inserimento nel paesaggio; a tal fine si dovranno prediligere soluzioni architettoniche "leggere", caratterizzate dall'uso di legno, acciaio e vetro;
   d) le volumetrie di progetto dovranno tendere a contenere al massimo l'impatto paesaggistico e l'intrusione nelle vedute panoramiche del castello, nonché preservare l'integrità della visuale prospettica raffigurata nell'acquarello del Dürer; allo scopo dovranno trovare collocazione a valle dell'area seguendo il più possibile le curve di livello del terreno naturale, e risultare schermate con opportuni dispositivi vegetali;
   e) l'altezza dei fabbricati sarà quella che meglio concilia l'esigenza di mitigare l'impatto visivo con la necessità di destinare una vasta superficie al verde privato;
   f) l'edificio su via Calvario potrà essere demolito ed in tal caso nòn più ricostruito; se mantenuto dovrà tuttavia conservare il carattere storico-architettonico esistente ed essere attrezzato con un portico d'uso pubblico al piano terra, in prosecuzione del marciapiede comunale a bordo strada;
   g) non è consentito l'utilizzo veicolare della stradina a monte dell'area;
   h) l'area adibita ad olivata, individuata nella scheda allegata con apposito retino, dovrà rimanere inalterata rispettando l'alberatura esistente;
   i) eventuali incisioni della copertura vegetale e della morfologia del versante dovranno essere oggetto di ripristino ambientale e adeguatamente piantumate; gli alberi d'alto fusto esistenti dovranno essere rilevati e, per quanto possibile, salvaguardati dagli interventi edilizi;
   j) considerato l'alto valore paesaggistico dell'area, l'intervento dovrà presentare un'elevata e condivisa qualità formale; per la formulazione del giudizio, l'Amministrazione comunale potrà valersi della consulenza di un esperto di chiara fama nel campo dell'analisi e della critica del progetto.

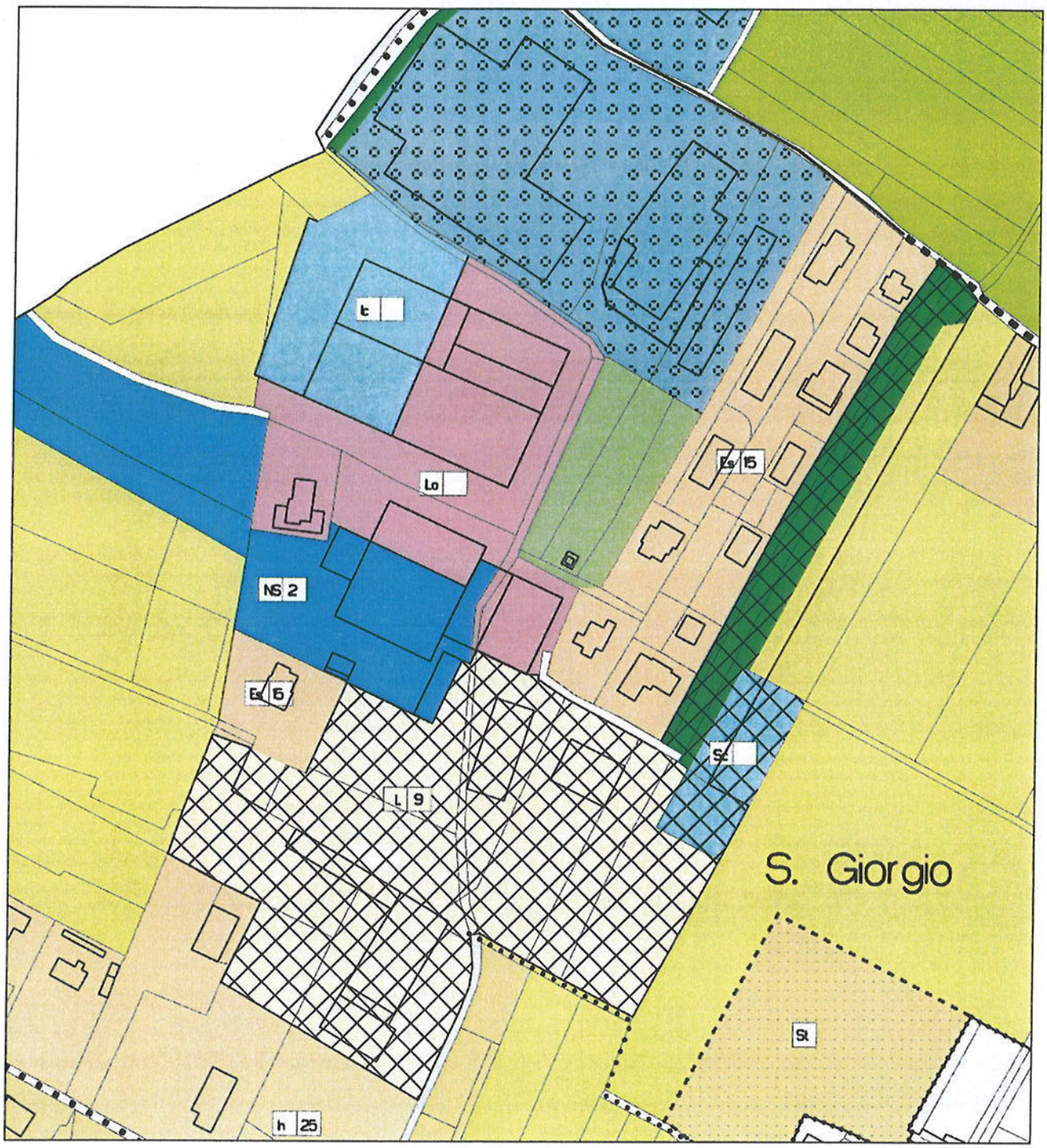
5. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione del piano di recupero e alla stipula di una specifica convenzione, con riferimento ai tempi e alle modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e in particolare ai collegamenti con la viabilità pubblica, prevedendo la cessione gratuita al Comune dei terreni eventualmente necessari alle sistemazioni stradali in corso d'opera e di progettazione.

6. La convenzione potrà prevedere, previo accordo tra le parti, il trasferimento di una quota di volumetria del presente piano nell'area delle Braile (piano attuativo n.2), fissando nel contempo il riconoscimento oneroso conseguente ai vantaggi di posizione ed ai risparmi sui costi di realizzazione.

7. Sino all'approvazione del piano, sugli edifici esistenti sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

[377] Articolo modificato dalla Variante n. 1 al P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 2809 di data 23 ottobre 2003, in vigore dal 5 novembre 2003.

SCHEDA GRAFICA ART. 76



ART. 76	PIANO DI LOTTIZZAZIONE		NUMERO
	LOCALITÀ	S. GIORGIO	9

ART. 76 - S. GIORGIO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE - n. 9 [378]

1. Interessa l'area compresa tra via Cavallo e via Passirone, delimitata nella scheda allegata.

2. Il piano si propone la riqualificazione dell'area, attraverso il trasferimento delle attività produttive esistenti e la realizzazione di un insediamento residenziale contemplante le funzioni ammesse nelle aree per la residenza di cui all'art. 10 delle presenti norme di attuazione. [379]

3. Il piano di lottizzazione dovrà essere preceduto da apposito piano guida, approvato dal Comune entro due anni dall'entrata in vigore della presente norma, che avrà il compito di determinare l'organizzazione urbanistica generale dell'espansione di S.Giorgio verso ovest, prevedendo a tal fine:
   a) strade, parcheggi pubblici, percorsi ciclopedonali, spazi pubblici di relazione e aree a verde pubblico, ponendo particolare attenzione alle connessioni fra gli abitati di S. Giorgio, S. Tommaso e via Passirone;
   b) la disposizione urbanistica e la quantificazione delle volumetrie da riservare ad edilizia sociale (edilizia agevolata, alloggi per anziani, ecc.) o a funzioni di interesse pubblico (micronido, servizi di vicinato, ecc.) da inserire nel contesto della nuova espansione residenziale;
   c) la temporizzazione degli interventi, in modo da diluire nel tempo l'incremento di popolazione a S.Giorgio ed assicurare contestualmente il trasferimento delle attività produttive incompatibili.

4. La progettazione del piano di lottizzazione dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:
   a) tutti i volumi esistenti dovranno essere demoliti e ricostruiti;
   b) per la nuova edificazione valgono i seguenti parametri, da applicarsi alla superficie territoriale del piano esclusa l'area a verde pubblico:
      - volumetria emergente massima: 39.000 mc;
      - rapporto di copertura massimo: 30%;
      - rapporto di utilizzo interrato massimo: 80%;
      - rapporto di verde alberato minimo 30%;
   c) i nuovi fabbricati non potranno avere un'altezza superiore a ml. 9,50;
   d) i nuovi volumi dovranno essere disposti in modo omogeneo sull'intera area, secondo plausibili principi di razionalità geometrica e cercando la migliore qualità urbanistica ed ambientale;
   e) il disegno urbano dovrà risultare particolarmente curato e volto al raggiungimento di un effetto urbano caratterizzato da una bassa densità, da un ampio parco privato (di cui una parte, pari al 20 % del rapporto di verde alberato minimo, rappresentata da verde privato condominiale attrezzato), dalla disponibilità, nei piani terra, di spazi commerciali e di servizio, nonché, compatibilmente con gli indirizzi che verranno dati dalla P.A.T., dalla presenza del corso d'acqua ;
   f) i parcheggi previsti dalle presenti norme dovranno essere di facile accesso, non interferire con la viabilità esistente o di progetto, e realizzati prevalentemente nel sottosuolo; le altre opere di urbanizzazione, con particolare riferimento alla viabilità di accesso, dovranno garantire continuità di percorso e adeguata funzionalità ai singoli comparti interessati;
   g) le rogge ed i canali che interessano l'area dovranno essere oggetto di recupero e valorizzazione, nell'ottica di una qualificazione degli spazi aperti e del paesaggio, compatibilmente e in coerenza con le previsioni di indirizzo stabilite dall'ente proprietario degli stessi;
   h) l'intervento dovrà presentare una buona e condivisa qualità formale;
   i) la volumetria necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria contemplate dal piano, quali asilo nido e/o scuola dell'infanzia, dovrà essere considerata addizionale rispetto a quella di cui al precedente comma 4, lettera b);
   j) gli interventi che interessano le fasce di rispetto idraulico saranno subordinati al rispetto della Legge provinciale 8 luglio 1976, n. 18 e s.m.i., concernente le "Norme in materia di acque pubbliche, opere idrauliche e relativi servizi provinciali";
   k) l'ambito oggetto di piano rientra nelle zone archeologiche di "tipo 02", per le quali valgono le disposizioni di cui all'art. 60 delle presenti norme tecniche di attuazione.[380]

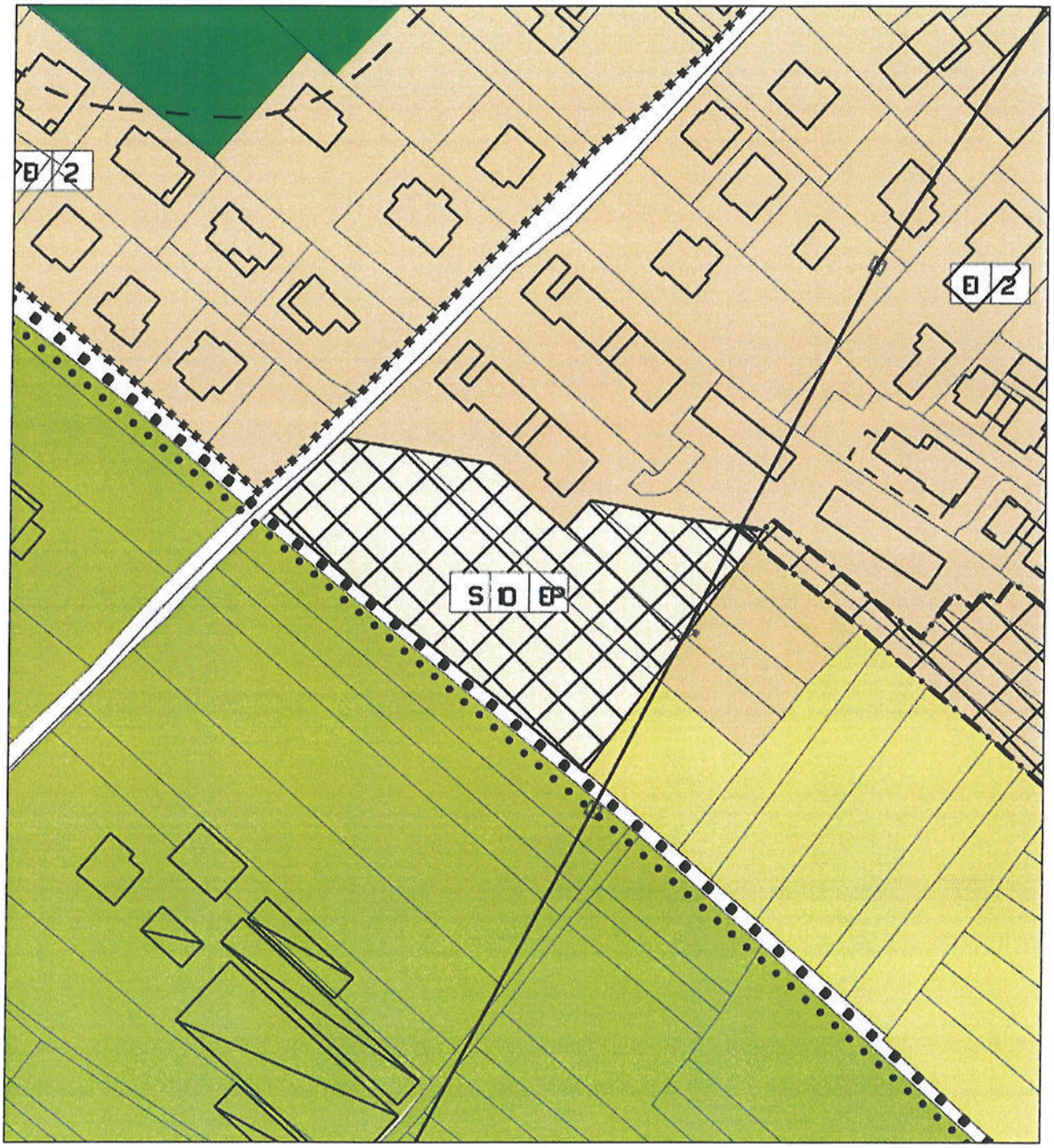
---

[378] Articolo modificato dalla Variante n. 1 al P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 2809 di data 23 ottobre 2003, in vigore dal 5 novembre 2003.

[379] Comma modificato dalla Variante n. 9 al P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 743 di data 9 aprile 2010, in vigore dal 21 aprile 2010.

[380] Cfr. nota 379.

SCHEDA GRAFICA ART. 77



ART. 77		PIANO A FINI SPECIALI	NUMERO **10**
	LOCALITÀ	ROMARZOLLO	

ART. 77 - ROMARZOLLO: PIANO A FINI SPECIALI (ITEA) - n. 10 [382]

1. Interessa l'area posta a sud della zona residenziale di Romarzollo, compresa tra Via Fornaci e Via Gobbi. La zona è delimitata sia nella planimetria del P.R.G. che nello schema allegato.

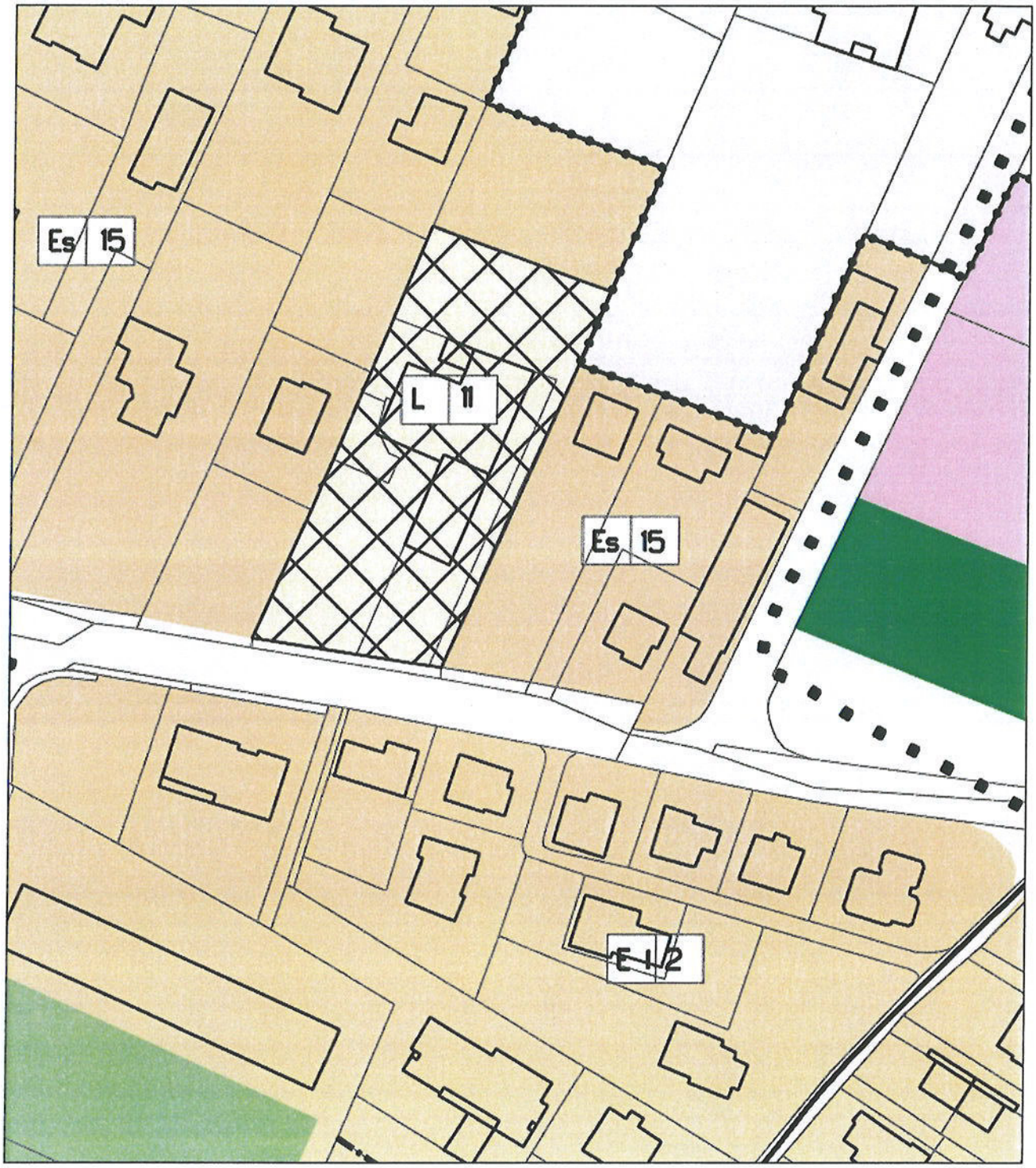
2. Il piano a fini speciali è finalizzato alla realizzazione di un comparto di edilizia residenziale pubblica.

3. La progettazione del piano a fini speciali dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:
   a) per la nuova edificazione valgono i seguenti parametri:
      - indice di fabbricabilità territoriale massimo: 2,00 mc/mq;
      - rapporto di copertura massimo: 35%;
      - rapporto di utilizzo interrato massimo: 55%
   b) i nuovi fabbricati non potranno avere un'altezza superiore a ml. 11,00; tale altezza potrà essere superata solamente per motivate e condivise esigenze progettuali, derivanti da scelte tipologiche, compositive o di disegno urbano, che qualificano l'intervento;
   c) le volumetrie di progetto dovranno disporsi ad una distanza di rispetto non inferiore a m. 10,00 dal ciglio di Via Gobbi, onde consentire le opere di miglioramento stradale di cui al punto successivo;
   d) il piano dovrà prevedere l'allargamento di Via Gobbi con marciapiede sul lato edificabile (nord), nonché la messa a dimora di un'alberatura d'alto fusto lungo la medesima strada;
   e) l'accesso veicolare all'area dovrà trovare ubicazione su Via Fornaci;
   f) i parcheggi previsti dalle presenti norme dovranno essere di facile accesso, non interferire con la viabilità esistente e di progetto, e realizzati prevalentemente nel sottosuolo.

4. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione del piano a fini speciali e alla stipula di una convenzione, che dovrà stabilire tempi e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento ai collegamenti con la viabilità pubblica. La convenzione dovrà inoltre prevedere la cessione gratuita al Comune dei terreni necessari alle sistemazioni stradali sopra specificati.

[382] Articolo introdotto dalla Variante n. 1 al P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 2809 di data 23 ottobre 2003, in vigore dal 5 novembre 2003.

SCHEDA GRAFICA ART. 78



ART. 78	PIANO DI LOTTIZZAZIONE		NUMERO
	LOCALITÀ	ARCO	11

ART. 78 - ARCO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE - n. 11 [383]

1. Interessa l'area prospiciente via Degasperi, delimitata sia nella planimetria del P.R.G. che nella scheda allegata.

2. Il piano si propone la riqualificazione dell'area, attraverso il trasferimento delle attività produttive e la demolizione e riedificazione dei volumi precari o dequalificati.

3. All'interno dell'area di piano sono ammesse le destinazioni residenziali e le attività ad esse compatibili.

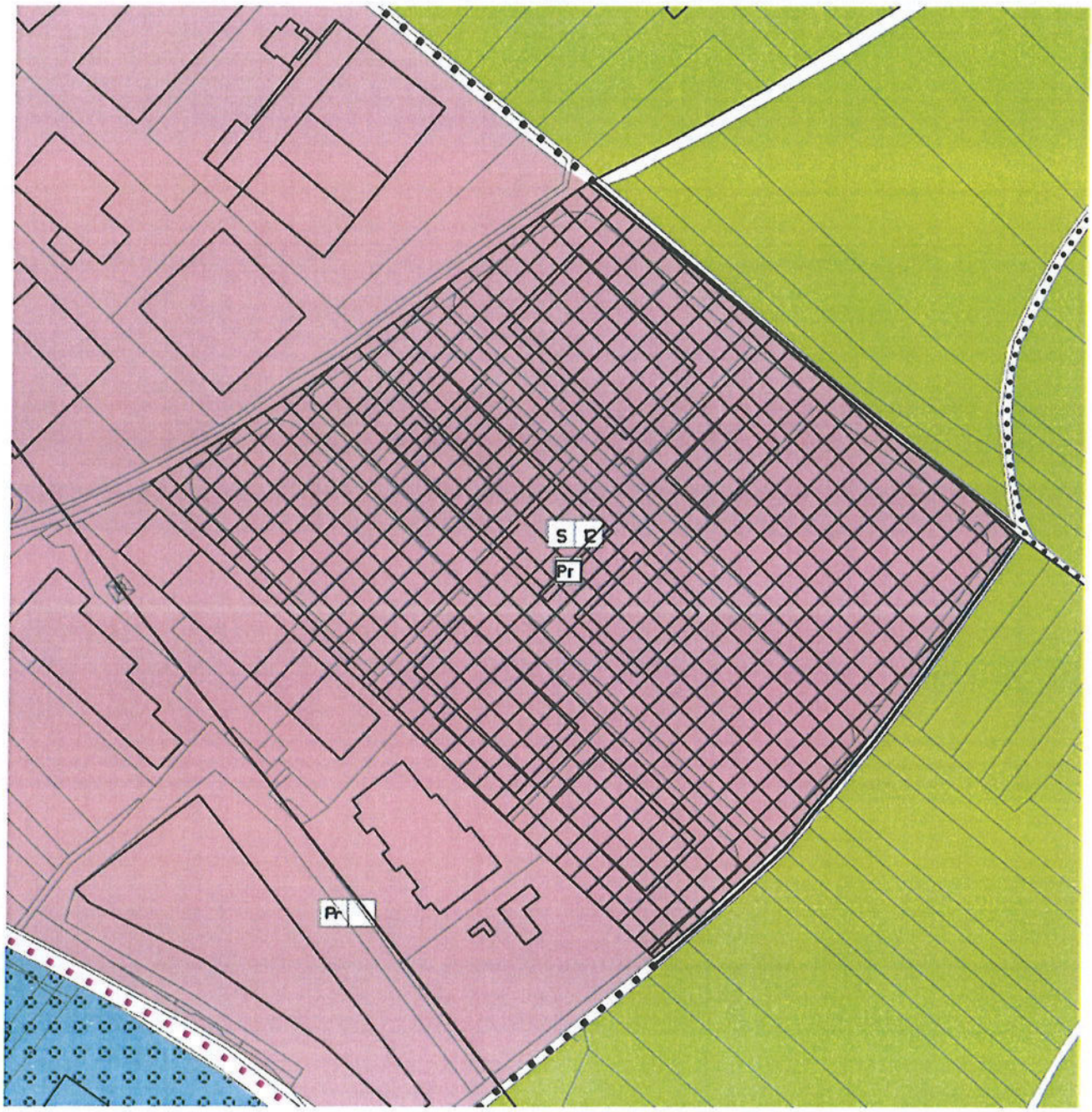
4. La progettazione del piano di lottizzazione dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:
   a) i volumi esistenti ad uso non residenziale dovranno essere demoliti e ricostruiti;
   b) per la nuova edificazione valgono i seguenti parametri:
      - indice di fabbricabilità territoriale massimo: 2,20 mc/mq;
      - rapporto di copertura massimo: 35%;
      - rapporto di utilizzo interrato massimo: 80%;[384]
   c) i nuovi fabbricati dovranno presentare un'altezza non superiore a ml. 8,00; tale altezza potrà essere superata solamente per motivate e condivise esigenze progettuali, derivanti da scelte tipologiche, compositive o di disegno urbano, che qualificano l'intervento;
   d) i nuovi volumi dovranno essere disposti in modo omogeneo sull'intera area, secondo plausibili principi di razionalità geometrica e cercando la migliore qualità urbanistica ed ambientale;
   e) i parcheggi previsti dalle presenti norme dovranno essere di facile accesso, non interferire con la viabilità esistente e di progetto, e realizzati prevalentemente nel sottosuolo, ad esclusione di quelli destinati ad attività commerciali che dovranno risultare chiaramente distinti da quelli a disposizione della residenza;
   f) dovrà essere posta particolare attenzione alla relazione con la strada pubblica, garantendo la continuità dei percorsi pedonali-ciclabili esistenti e di progetto e predisponendo la messa a dimora di alberatura di pregio;
   g) l'intervento dovrà presentare una buona e condivisa qualità formale.

5. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione del piano di lottizzazione e alla stipula di una specifica convenzione, con riferimento ai tempi e alle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, e in particolare ai collegamenti con la viabilità pubblica. La convenzione dovrà inoltre prevedere la cessione gratuita al Comune dei terreni eventualmente necessari alle sistemazioni stradali in corso d'opera e di progettazione.

6. Sino ad approvazione del piano, sugli edifici esistenti sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

[383] Articolo modificato dalla Variante n. 1 al P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 2809 di data 23 ottobre 2003, in vigore dal 5 novembre 2003.
[384] Parametro modificato dalla Variante n. 8 al P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 2297 di data 11 settembre 2008, in vigore dal 24 settembre 2008.

SCHEDA GRAFICA ART. 79



ART. 79		PIANO A FINI SPECIALI	NUMERO **12**
	LOCALITÀ	CEOLE	

ART. 79 - CEOLE: PIANO A FINI SPECIALI - n. 12 [385]

1. Interessa l'area nord est della zona produttiva di interesse locale di Ceole, delimitata sia nella planimetria del P.R.G. che nella scheda allegata.

2. Il piano è finalizzato alla realizzazione di strutture per la produzione artigianale nel quadro di un programma di qualificazione infrastrutturale ed ambientale dell'area produttiva di Ceole.

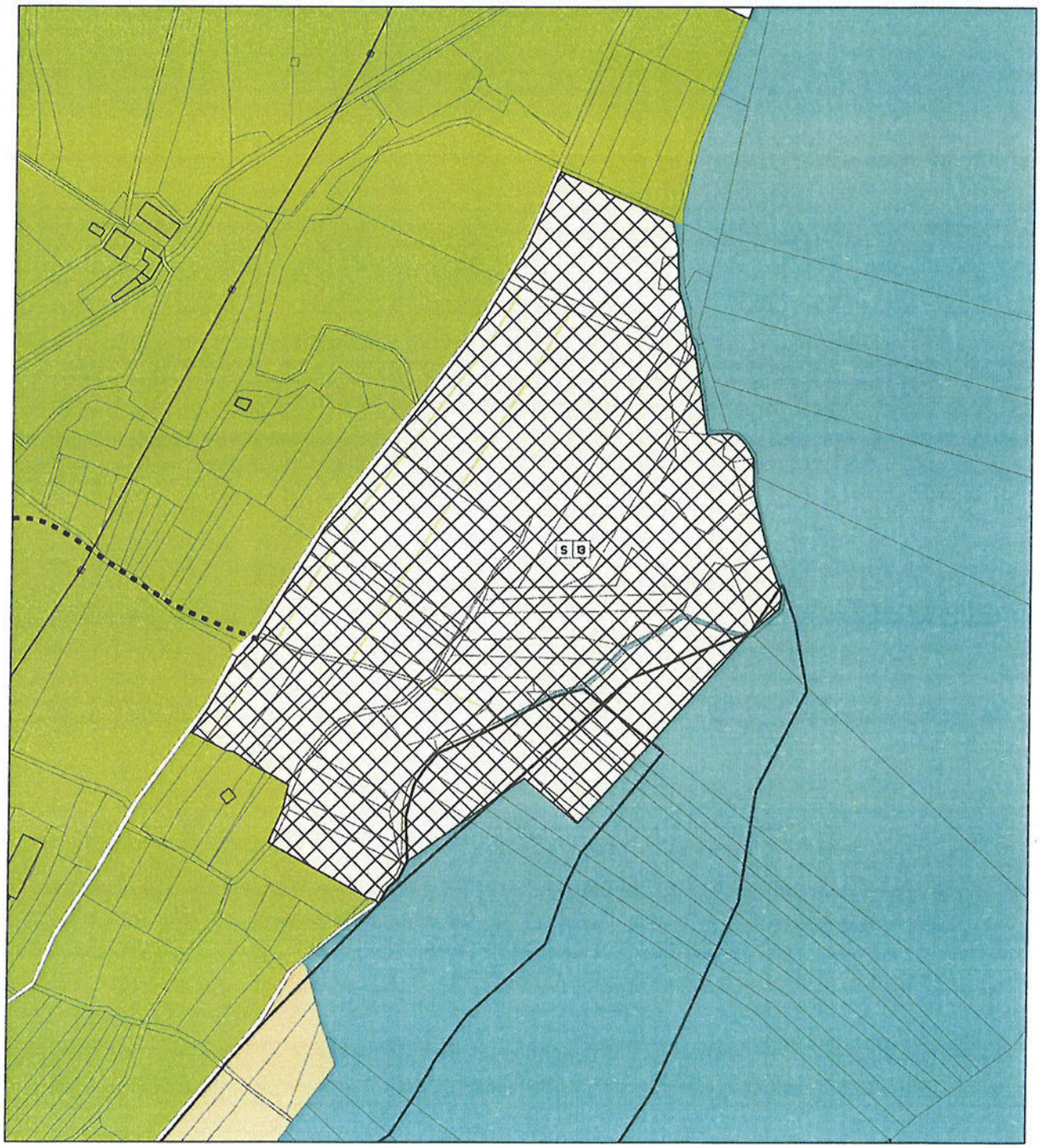
3. All'interno del perimetro del piano attuativo sono ammesse le destinazioni produttive previste dalle norme di zona, nonché le attività di servizio alle aziende insediate quali: mense, bar, centri di raccolta rifiuti e quant'altro possa risultare di ausilio.

4. La progettazione del piano a fini speciali dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:
   a) la nuova edificazione e l'allestimento delle aree dovranno rispettare i parametri fissati dalle norme di zona, tranne l'altezza massima degli edifici che potrà raggiungere i ml. 12,50;
   b) i nuovi volumi dovranno essere disposti secondo plausibili principi di razionalità geometrica, cercando la migliore qualità urbanistica ed ambientale;
   c) la nuova infrastrutturazione dell'area dovrà integrarsi con quella esistente provvedendo, se possibile, al riordino ed alla razionalizzazione delle reti ed alla riqualificazione dei luoghi, anche prevedendo la messa a dimora di quinte arboree d'alto fusto ai lati delle principali strade;
   d) i parcheggi previsti dalle presenti norme dovranno essere di facile accesso, non interferire con la viabilità esistente e di progetto, e realizzati preferibilmente nel sottosuolo;
   e) dovranno essere previsti adeguati piazzali per la movimentazione e la sosta dei mezzi pesanti e per il carico-scarico delle merci; tali manovre, da documentare con opportuni schemi esplicativi, non dovranno interferire con la viabilità pubblica né con l'agibilità dei parcheggi;
   f) gli spazi a confine con le zone agricole dovranno essere ridisegnati, predisponendo tomi di terra e messa a dimora di alberi ad alto fusto atti a mitigare l'impatto ambientale delle nuove costruzioni;
   g) le strutture produttive o di servizio soggette ad acquisizione pubblica dovranno essere chiaramente evidenziate.

5. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione del piano attuativo a fini speciali e alla stipula di una specifica convenzione, che dovrà specificare tempi e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento ai collegamenti con la viabilità pubblica. La convenzione dovrà inoltre prevedere la cessione gratuita al Comune dei terreni eventualmente necessari alle sistemazioni stradali in corso d'opera e di progettazione.

[385] Articolo introdotto dalla Variante n. 1 al P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 2809 di data 23 ottobre 2003, in vigore dal 5 novembre 2003.

SCHEDA GRAFICA ART. 80



ART. 80	PIANO A FINI SPECIALI		NUMERO **13**
	LOCALITÀ	PATONE	

ART. 80 - PATONE: PIANO A FINI SPECIALI - n. 13 [386]

1. Interessa l'intera area per attività produttive di Pattone, delimitata sia nella planimetria del P.R.G. che nella scheda allegata.

2. Il piano attuativo è finalizzato alla realizzazione di strutture ed impianti di stoccaggio, trattamento e betonaggio, ricercando nel contempo il contenimento dell'impatto urbanistico, ambientale e paesaggistico.

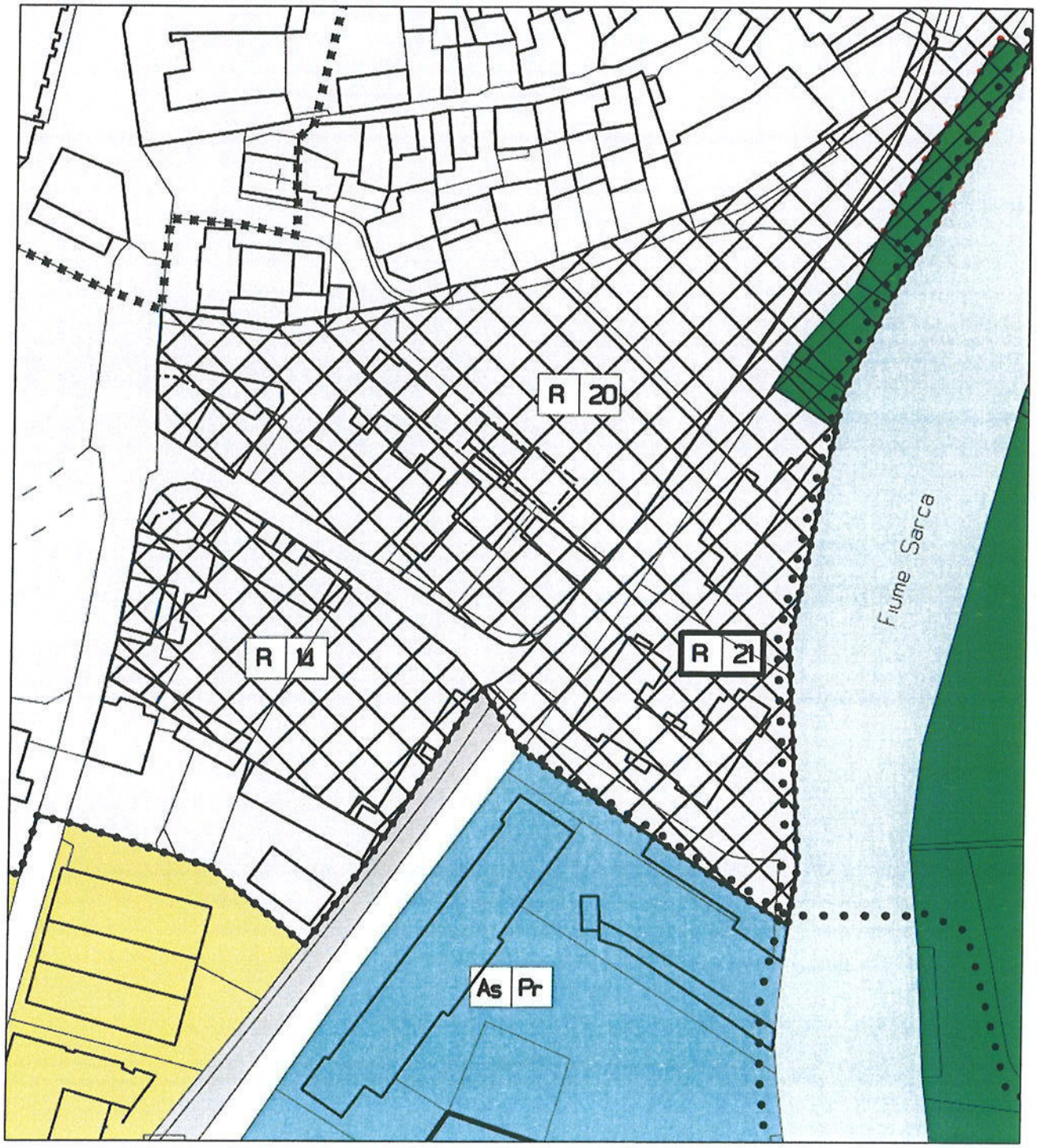
3. All'interno del perimetro del piano attuativo sono ammesse le destinazioni produttive previste dalle norme di zona, nonché le attività di servizio alle aziende insediate quali: mense, bar e quant'altro possa risultare di ausilio.

4. La progettazione del piano a fini speciali dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:
   a) la nuova edificazione e l'allestimento delle aree dovranno rispettare i parametri fissati dalle norme di zona; l'altezza potrà essere superata solamente per motivate e condivise esigenze progettuali, derivanti da scelte tipologiche, compositive o di disegno urbano, che qualificano l'intervento;
   b) i nuovi volumi dovranno essere disposti secondo plausibili principi di razionalità geometrica, cercando la migliore qualità urbanistica ed ambientale;
   c) la nuova infrastrutturazione dell'area dovrà integrarsi con quella esistente provvedendo, al riordino ed alla razionalizzazione dell'intera rete viaria e prevedendo la messa a dimora di quinte arboree d'alto fusto ai lati delle principali strade; dovranno inoltre essere precisate le modalità di potenziamento dalla strada di collegamento con la strada statale, il cui allargamento è funzionale esclusivamente all'area in oggetto;
   d) dovranno essere previsti adeguati piazzali per la movimentazione e la sosta dei mezzi pesanti e per il carico-scarico delle merci; tali manovre, da documentare con opportuni schemi esplicativi, non dovranno interferire con la viabilità pubblica, né con l'agibilità dei parcheggi;
   e) gli spazi a confine con le zone agricole dovranno essere ridisegnati, predisponendo tomi di terra e messa a dimora di alberi ad alto fusto atti a mitigare l'impatto ambientale delle nuove costruzioni;
   f) le strutture produttive o di servizio soggette ad acquisizione pubblica dovranno essere chiaramente evidenziate.

5. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione del piano attuativo a fini speciali e alla stipula di una specifica convenzione, che dovrà specificare tempi e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento ai collegamenti con la viabilità pubblica. La convenzione dovrà inoltre prevedere la cessione gratuita al Comune dei terreni eventualmente necessari alle sistemazioni stradali in corso d'opera e di progettazione.

[386] Articolo introdotto dalla Variante n. 1 al P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 2809 di data 23 ottobre 2003, in vigore dal 5 novembre 2003.

SCHEDA GRAFICA ART. 81



ART. 81		PIANO DI RECUPERO	NUMERO **14**
	LOCALITÀ	ARCO – CENTRO STORICO	

ART. 81 - ARCO CENTRO STORICO – AREA ISTITUTO S. PIETRO: PIANO DI RECUPERO - n. 14 [387]

1. Interessa l'area occupata dal complesso dell'Istituto Villa S. Pietro (ex Park Hotel). La zona risulta delimitata sia nella planimetria del P.R.G. che nello schema allegato

2. Il piano di recupero è finalizzato alla riqualificazione urbanistica di quest'area del centro storico, compresa tra i giardini di Arco, Via S. Pietro e Via Pomerio, ridefinendo la disposizione dei volumi e la viabilità in modo da connettere visivamente i giardini della città di cura al fiume Sarca, riqualificando nel contempo un comparto urbano caratterizzato da fabbricati di scarso significato storico e di mole visivamente impattante.

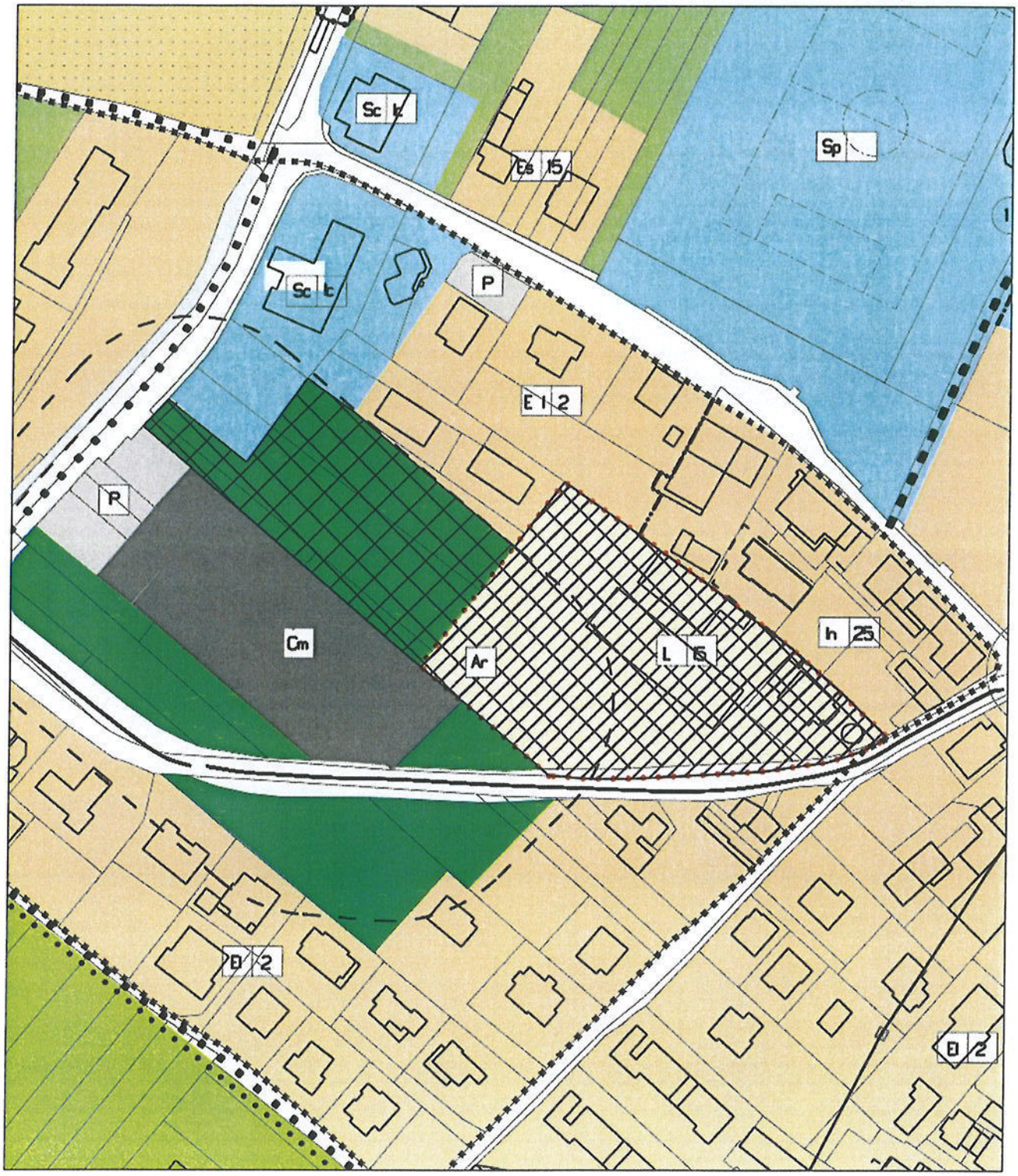
3. La progettazione del piano di recupero dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:
   a) gli edifici esistenti su Via S. Pietro dovranno essere demoliti e ricostruiti in posizione arretrata rispetto alla strada, liberando in tal modo un'area che andrà sistemata con alberatura di pregio;
   b) per le ragioni urbanistiche sopra motivate, gli interventi sugli edifici potranno discostarsi da quanto stabilito nelle schede di rilevazione degli insediamenti storici, fatta eccezione per gli edifici soggetti a risanamento ed a restauro;
   c) solamente nel caso risultasse riconfermata per l'intero comparto l'attuale destinazione socio-assistenziale, è consentito un aumento fino al 20% del volume emergente esistente;
   d) la nuova edificazione dovrà risultare immersa nel verde, poco emergente rispetto al contesto urbano e presentare un'elevata e condivisa qualità formale;
   e) l'altezza dei fabbricati sarà quella che meglio concilia l'esigenza di mitigare l'impatto visivo con la necessità di destinare una vasta superficie al verde;
   f) i parcheggi previsti dalle presenti norme dovranno essere di facile accesso, non interferire con la viabilità esistente e di progetto, e realizzati prevalentemente nel sottosuolo;
   g) l'intervento dovrà prevedere la riqualificazione della pubblica via con la realizzazione di un percorso pedonale alberato su Via S.Pietro.

4. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione del piano di recupero e alla stipula di una specifica convenzione, che dovrà specificare tempi e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazio-ne primaria, con particolare riferimento ai collegamenti con la viabilità pubblica. La convenzione dovrà inoltre prevedere la cessione gratuita al Comune dei terreni necessari alla sistemazione stradale di Via S. Pietro.

5. Sino all'approvazione del piano di recupero, esteso all'intera area, sugli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi ammessi dal piano degli insediamenti storici, senza aumento di volume.

[387] Articolo modificato dalla Variante n. 1 al P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 2809 di data 23 ottobre 2003, in vigore dal 5 novembre 2003.

SCHEDA GRAFICA ART. 82



ART. 82		PIANO DI LOTTIZZAZIONE	NUMERO
	LOCALITÀ	ROMARZOLLO	15

ART. 82 - ROMARZOLLO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE - n. 15 [388]

1. Interessa l'area posta immediatamente a nord del cimitero di Romarzollo. La zona è delimitata sia nella planimetria del P.R.G. che nello schema allegato.

2. Il piano si propone la riqualificazione del contesto urbano mediante il riordino dei volumi esistenti e l'inserimento di un'area a verde pubblico a protezione del cimitero di Romarzollo.

3. All'interno dell'area di piano sono ammesse le destinazioni residenziali e le attività ad esse compatibili.

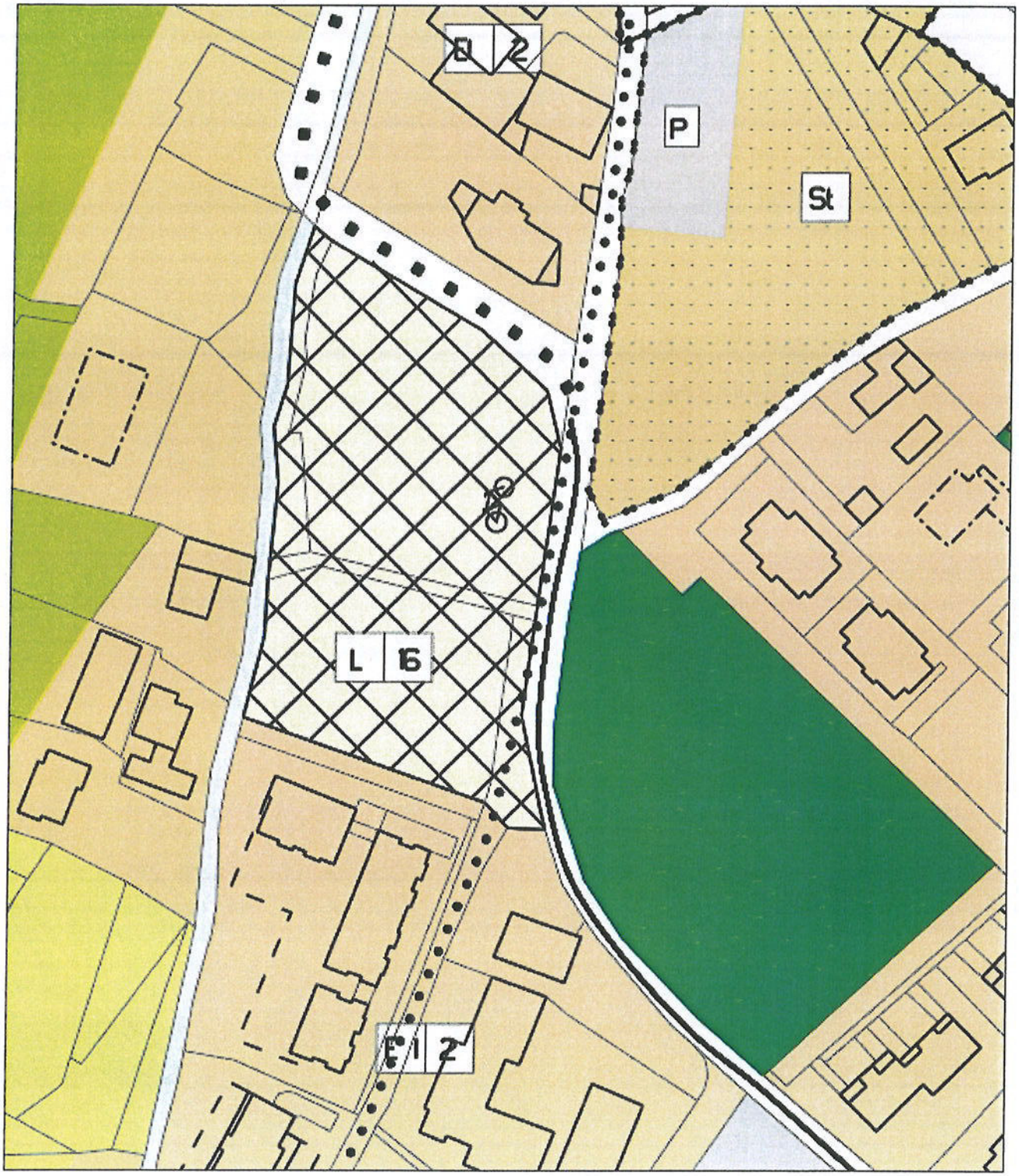
4. La progettazione del piano di lottizzazione dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:
   a) i volumi esistenti ad uso non residenziale dovranno essere demoliti e ricostruiti;
   b) la volumetria emergente complessiva non potrà superare la volumetria emergente esistente;
   c) i nuovi volumi dovranno essere disposti secondo plausibili principi di razionalità geometrica, cercando la migliore qualità urbanistica ed ambientale;
   d) i nuovi fabbricati dovranno avere un'altezza non superiore a ml. 11,00; tale altezza potrà essere superata solamente per motivate e condivise esigenze progettuali, derivanti da scelte tipologiche, compositive o di disegno urbano, che qualificano l'intervento;.
   e) i parcheggi previsti dalle presenti norme dovranno essere di facile accesso, non interferire con la viabilità esistente e di progetto, e realizzati prevalentemente nel sottosuolo;
   f) il piano dovrà individuare, all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, un'area da destinare a verde pubblico, da cedere al Comune a titolo oneroso;
   g) l'intervento dovrà presentare una buona e condivisa qualità formale.

5. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione del piano di lottizzazione e alla stipula di una specifica convenzione che preveda:
   - l'impegno a cedere al Comune l'area individuata dal piano con la destinazione a verde pubblico;
   - tempi e modalità inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento ai collegamenti con la viabilità pubblica.

6. Sino all'approvazione del piano, sugli edifici esistenti con destinazione produttiva sono consentite le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
   Per quelli con destinazione abitativa, anche parziale, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia.

[388] Articolo modificato dalla Variante n. 1 al P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 2809 di data 23 ottobre 2003, in vigore dal 5 novembre 2003.

SCHEDA GRAFICA ART. 83



ART. 83	PIANO DI LOTTIZZAZIONE		NUMERO **16**
	LOCALITÀ	VARIGNANO	

ART. 83 - VARIGNANO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE - n. 16 [389]

1. Interessa l'area posta a sud del centro storico di Varignano. La zona è delimitata sia nella planimetria del P.R.G. che nello schema allegato.

2. La lottizzazione è finalizzata alla realizzazione di edilizia residenziale privata e di edilizia residenziale agevolata. La quota destinata ad edilizia agevolata dovrà essere almeno pari al 50% del volume complessivo.

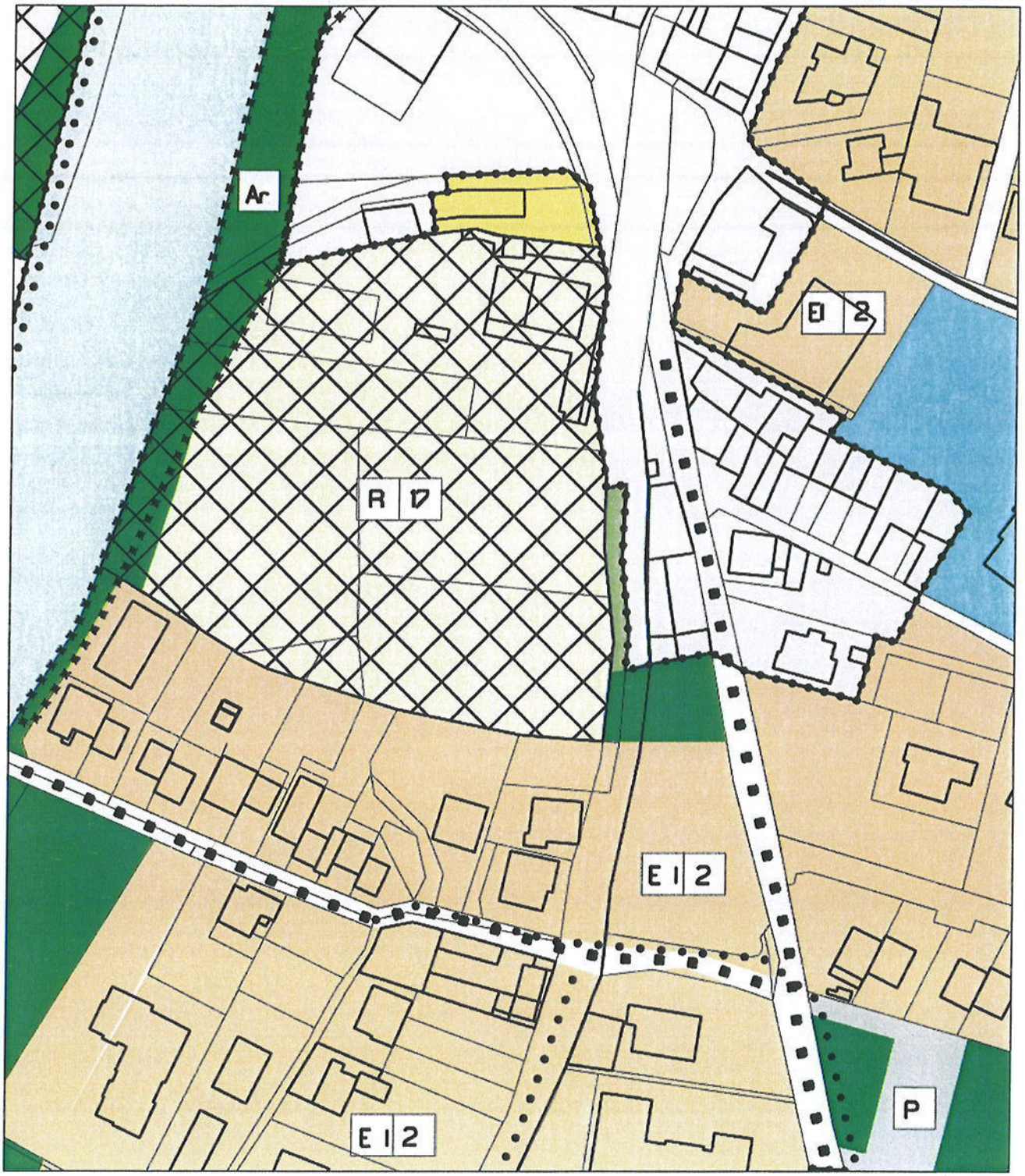
3. All'interno dell'area soggetta a piano attuativo sono ammesse le destinazioni residenziali e le attività ad esse compatibili.

4. La progettazione del piano di lottizzazione dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:
   a) valgono i seguenti parametri:
      - l'indice di fabbricabilità: 2,0 mc/mq;
      - rapporto di copertura: 45%;
      - altezza massima: ml. 11,00;
      - per gli altri parametri valgono le norme di zona;
   b) i parcheggi previsti dalle presenti norme dovranno essere di facile accesso, non interferire con la viabilità esistente e di progetto, e realizzati prevalentemente nel sottosuolo;
   c) a bordo strada dovrà essere prevista la messa a dimora di alberi d'alto fusto;
   d) dovrà essere recuperata la passeggiata ad uso pubblico lungo il Rio Bordellino.

5. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione del piano di lottizzazione e alla stipula di una specifica convenzione, che dovrà specificare tempi e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento ai collegamenti con la viabilità pubblica. La convenzione dovrà inoltre prevedere la cessione gratuita al Comune dei terreni eventualmente necessari alle sistemazioni stradali in corso d'opera e di progettazione.

[389] Articolo modificato dalla Variante n. 1 al P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 2809 di data 23 ottobre 2003, in vigore dal 5 novembre 2003.

SCHEDA GRAFICA ART. 84



ART. 84	PIANO DI RECUPERO	NUMERO 17
	LOCALITÀ ARCO	

ART. 84 - MOGNO: PIANO DI RECUPERO - n. 17 [390]

1. Interessa l'area dell'Hotel Arco, sul fianco sinistro del fiume Sarca a Mogno, delimitata dalla planimetria di P.R.G. e dalla scheda allegata.

2. Il piano è finalizzato alla riorganizzazione della struttura alberghiera esistente, in base alle esigenze di adeguamento agli standards dimensionali e qualitativi richiesti dal mercato, nel quadro di un rilancio dell'economia turistica di Arco.

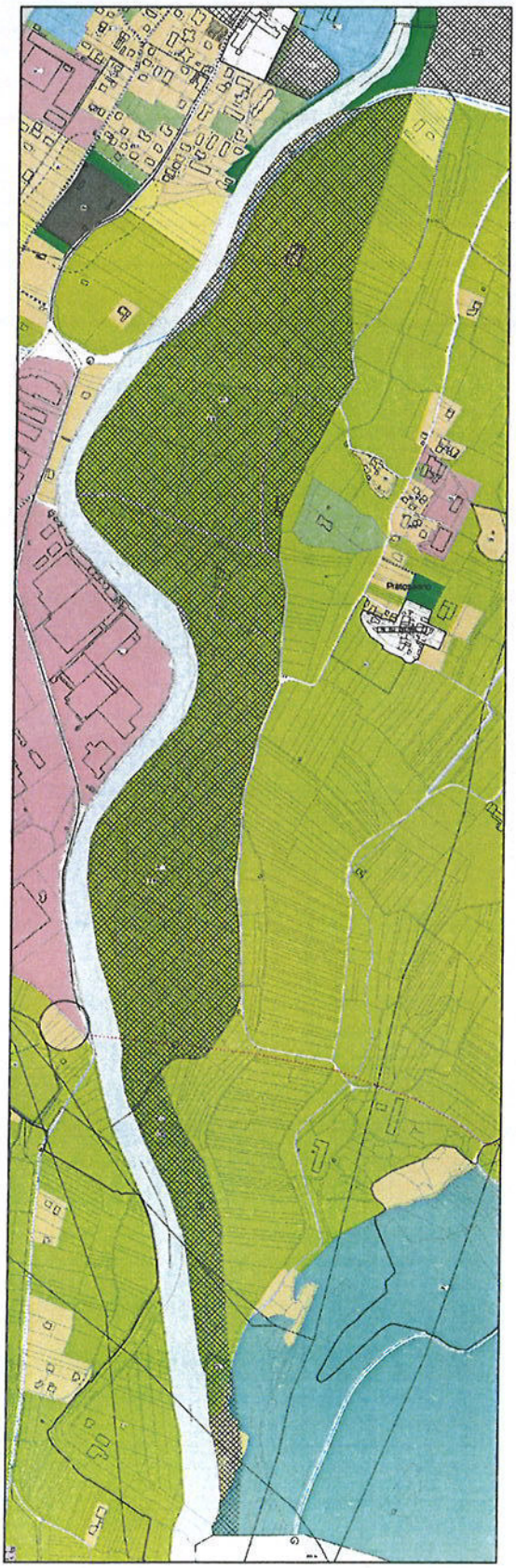
3. La progettazione del piano di recupero dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:
   a) gli edifici esistenti potranno essere demoliti e ricostruiti;
   b) è consentito un aumento volumetrico fino al 50% del volume emergente esistente;
   c) la nuova edificazione dovrà risultare immersa nel verde e l'impatto visivo contenuto (massimo quattro livelli fuori terra), prediligendo soluzioni architettoniche "leggere" caratterizzate dall'uso di legno, acciaio e vetro;
   d) i nuovi fabbricati dovranno trovare dislocazione in prossimità della strada, onde preservare dall'edificazione la parte dell'area rivolta al fiume, che andrà sistemata a parco con alberatura di pregio;
   e) i parcheggi previsti dalle presenti norme dovranno essere di facile accesso, non interferire con la viabilità esistente e di progetto, e realizzati prevalentemente nel sottosuolo;
   f) l'intervento dovrà prevedere la riqualificazione dell'accesso dalla pubblica via e la realizzazione di un'area di sosta e manovra per veicoli ed autocorriere, tale da non interferire con la viabilità pubblica;
   g) lungo il lato sud dell'area, il piano dovrà prevedere la realizzazione di un percorso pubblico di accesso pedonale alla riva;
   h) l'intervento dovrà presentare una elevata e condivisa qualità formale.

4. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione del piano di recupero e alla stipula di una specifica convenzione, che dovrà specificare tempi e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento ai collegamenti con la viabilità pubblica. La convenzione dovrà inoltre prevedere la cessione gratuita al Comune dell'area a verde pubblico prevista dal P.R.G. al bordo del fiume Sarca.

5. Sino all'approvazione del piano sugli edifici esistenti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

[390] Articolo introdotto dalla Variante n. 1 al P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 2809 di data 23 ottobre 2003, in vigore dal 5 novembre 2003.

SCHEDA GRAFICA ART. 85



ART. 85		PIANO A FINI GENERALI	NUMERO **18**
	LOCALITÀ	OLTRESARCA	

ART. 85 - OLTRESARCA BRUTTAGOSTO: PIANO A FINI GENERALI - n. 18 [391]

1. Interessa un'estesa fascia agricola, situata sulla riva orientale del fiume Sarca a sud dell'abitato di Caneve, delimitata sia nella planimetria del P.R.G. che nella scheda allegata.

2. Il piano è finalizzato alla creazione di un parco fluviale-agricolo, nel quadro di un programma di riqualificazione dell'ecosistema nel tratto terminale del fiume Sarca.

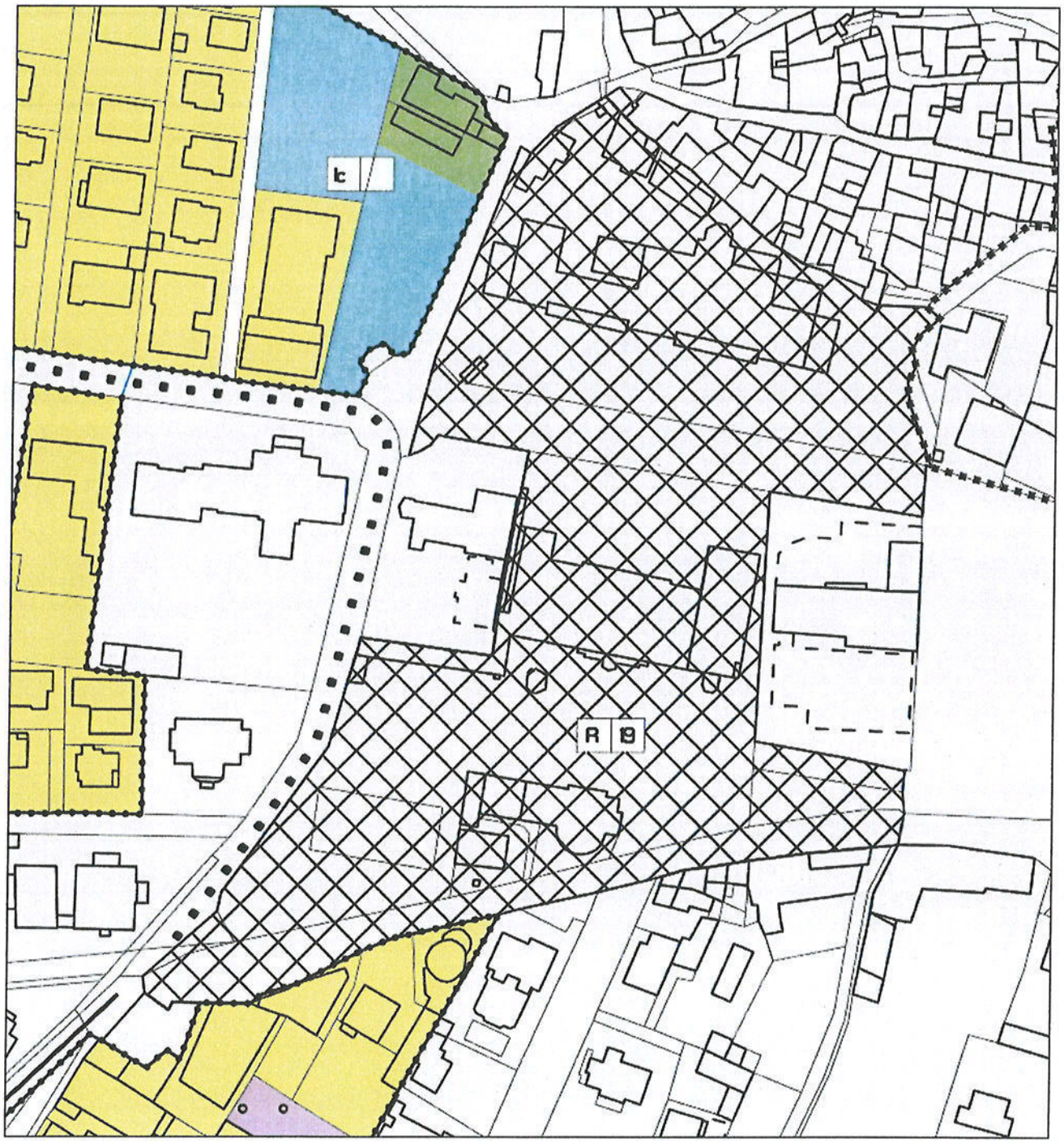
3. La progettazione del piano dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:
   a) le aree utilizzate a fini agricoli dovranno essere preservate da trasformazioni d'uso;
   b) il piano dovrà definire le coltivazioni ammesse e le modalità di coltura, in modo da preservare la qualità dell'ecosistema fluviale;
   c) la riva ed i principali percorsi di attraversamento della campagna dovranno essere di fruizione pubblica e riservati alla mobilità leggera, ad esclusione dei mezzi per la coltivazione dei fondi;
   d) è ammessa la realizzazione di strutture a servizio dell'attività agricola, secondo quanto stabilito nelle norme delle aree agricole di interesse primario;
   e) ai fini urbanistici il parco fluviale è equiparato alle aree a verde pubblico.

4. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione del piano a fini generali e alla stipula di una specifica convenzione, che dovrà specificare tempi e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento ai collegamenti con la viabilità pubblica.

5. Per gli edifici esistenti valgono le norme delle aree agricole di interesse primario. Gli interventi su tali edifici sono ammessi anche in attesa della predisposizione del piano.

[391] Articolo modificato dalla Variante n. 1 al P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 2809 di data 23 ottobre 2003, in vigore dal 5 novembre 2003.

SCHEDA GRAFICA ART. 86



ART. 86	PIANO DI RECUPERO		NUMERO **19**
	LOCALITÀ	ARCO – CENTRO STORICO	

ART. 86 - ARCO CENTRO STORICO – AREA CASINÒ: PIANO DI RECUPERO - n. 19 [392]

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 gli ottocenteschi complessi del Casinò e delle Palme. La delimitazione dell'area è individuata dalla planimetria del P.R.G. e dallo schema allegato.

2. Il piano attuativo è finalizzato alla riqualificazione di tutto il contesto ed alla valorizzazione dei grandi volumi ottocenteschi, nell'ottica di un programma di sviluppo del turismo congressuale, fieristico, culturale e salutista, che recuperi il carattere urbano del Kurort.

3. L'area è destinata all'insediamento di strutture ricettive ed attrezzature turistiche, nel quadro di un progetto coerente che preveda la realizzazione di un centro di servizi turistici di elevata qualità formale e gestionale.

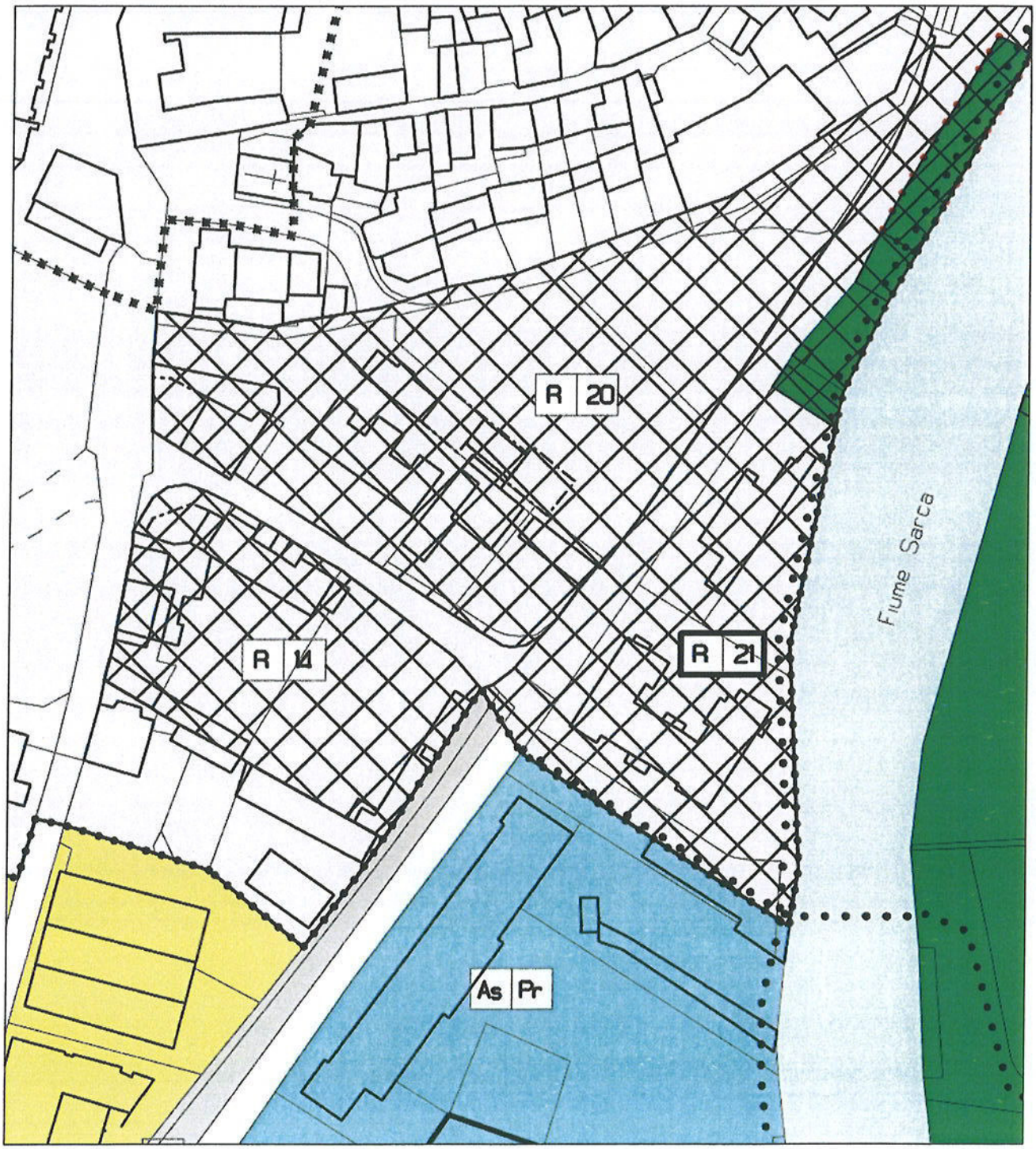
4. La progettazione del piano di recupero dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:
   a) i fabbricati storici dovranno essere recuperati con interventi di conservazione e ripristino filologico dei fronti, degli apparati decorativi e degli elementi architettonici interni storicamente significativi; la riqualificazione del complesso delle Palme dovrà prevedere l'eliminazione di superfetazioni e corpi aggiunti che ne degradano l'immagine ed ostacolano la lettura del fabbricato originale. Ciò è da considerare integrazione di quanto disposto nelle schede di rilevazione degli insediamenti storici;
   b) l'area dovrà essere totalmente pedonalizzata, eliminando i parcheggi in superficie e riqualificando spazi e giardini pubblici;
   c) in Via delle Magnolie si dovrà prevedere l'eliminazione delle recinzioni, per consentire la fruibilità pubblica dei giardini ora reclusi;
   d) sotto gli ex campi da tennis, dovrà essere realizzato un parcheggio interrato, salvaguardando la vegetazione pregiata esistente e rispettando l'immagine complessiva del parco;
   e) dovrà essere riproposta e messa in giusta evidenza l'antica cinta muraria sul lato nord dell'area, eliminando barriere e volumi sovrapposti;

5. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione del piano di recupero e alla stipula di una specifica convenzione, che dovrà specificare tempi e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento ai collegamenti con la viabilità pubblica.

6. Sino all'approvazione del piano, sugli edifici esistenti sono consentite le sole opere necessarie per garantire il regolare funzionamento delle attività insediate. Per valide ragioni di natura tecnico-amministrativa, il parcheggio interrato da realizzare sotto gli ex campi da tennis potrà essere stralciato dal piano.

[392] Articolo modificato dalla Variante n. 1 al P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 2809 di data 23 ottobre 2003, in vigore dal 5 novembre 2003.

SCHEDA GRAFICA ART. 87



ART. 87		PIANO DI RECUPERO	NUMERO **20**
	LOCALITÀ	ARCO – CENTRO STORICO	

ART. 87 - ARCO CENTRO STORICO – AREA EX FORO BOARIO: PIANO DI RECUPERO - n. 20 [393]

1. Interessa l'area racchiusa fra il fronte sud-est del centro storico e la strada statale, denominata ex foro boario, comprendente la caserma dei vigili del fuoco ed il parcheggio pubblico. La zona risulta delimitata sia nella planimetria del P.R.G. che nello schema allegato

2. Il piano di recupero è finalizzato alla riqualificazione urbanistica dell'area che separa il centro storico dalla riva del fiume Sarca, con la realizzazione di aree a verde pubblico, spazi per il mercato e parcheggi a servizio del centro storico.

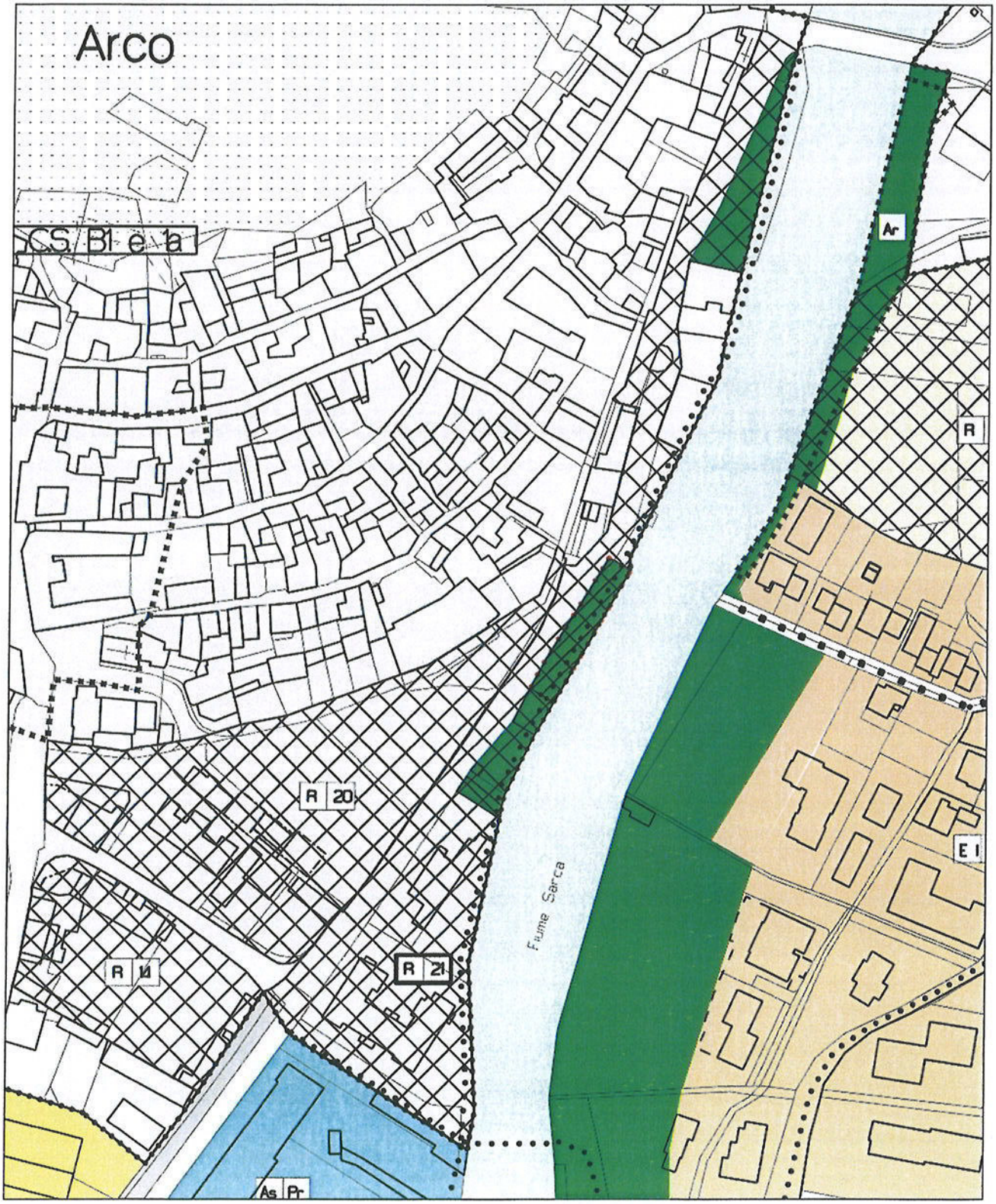
3. La progettazione del piano di recupero dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:
   a) nell'area denominata ex foro boario dovrà essere realizzato un parcheggio interrato di tipo pertinenziale, da destinarsi prioritariamente agli abitanti del centro storico; l'area in superficie, liberata dagli autoveicoli in sosta, dovrà essere adibita a piazza e destinata ad ospitare le funzioni connesse all'animazione del centro cittadino (feste, spettacoli, mercati, ecc.);
   b) dovrà essere posta particolare attenzione alla progettazione del verde e dei percorsi pedonali, mirando ad espandere i giardini della città di cura fino ad integrarsi con le rive del fiume in un unico sistema;
   c) per motivate ragioni di carattere urbanistico, gli interventi sugli edifici esistenti potranno discostarsi da quelli stabiliti nelle schede di rilevazione degli insediamenti storici, fatta eccezione per gli interventi di restauro e risanamento.

4. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione del piano di recupero e alla stipula di una specifica convenzione, che dovrà specificare tempi e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento ai collegamenti con la viabilità pubblica.

5. Sino all'approvazione del piano di recupero, esteso all'intera area, sugli edifici esistenti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, mentre sulle aree libere di proprietà comunale sono ammessi interventi di arredo urbano. Per valide ragioni di natura tecnico-amministrativa, il parcheggio interrato da realizzare sotto l'area dell'ex foro boario potrà essere stralciato dal piano.

[393] Articolo modificato dalla Variante n. 1 al P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 2809 di data 23 ottobre 2003, in vigore dal 5 novembre 2003.

SCHEDA GRAFICA ART. 88



ART. 88		PIANO DI RECUPERO	NUMERO **21**
	LOCALITÀ	ARCO – CENTRO STORICO	

ART. 88 - ARCO CENTRO STORICO – AREA EX MACELLO: PIANO DI RECUPERO - n. 21 [394]

1. Interessa l'area compresa tra via della Cinta e l'argine del fiume Sarca, delimitata nello schema allegato.

2. Il piano è finalizzato alla riqualificazione urbanistica della riva del fiume Sarca nell'area che lo separa dal nucleo antico, con la realizzazione di uno spazio a verde pubblico ed il riuso dei volumi per funzioni di interesse collettivo.

3. La progettazione del piano di recupero dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:
   a) il rapporto visivo e funzionale con via della Cinta dovrà essere oggetto di particolare cura, sia sul piano formale che spaziale;
   b) la sponda del fiume dovrà essere riqualificata con spazi a verde e con una quinta alberata;
   c) lungo la riva del fiume dovrà essere realizzato un percorso ciclopedonale, di larghezza non inferiore a ml. 2,50, connesso a nord con la pista esistente ed a sud con la passerella di attraversamento sul Sarca prevista dal P.R.G.;
   d) per motivate e condivise ragioni di carattere urbanistico, gli interventi sugli edifici esistenti potranno discostarsi da quelli stabiliti nelle schede di rilevazione degli insediamenti storici.

4. Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato all'approvazione del piano di recupero e alla stipula di una specifica convenzione che dovrà specificare tempi e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento ai collegamenti con la viabilità pubblica. La convenzione dovrà inoltre prevedere la cessione gratuita al Comune dei terreni eventualmente necessari alle sistemazioni stradali in corso d'opera e di progettazione.

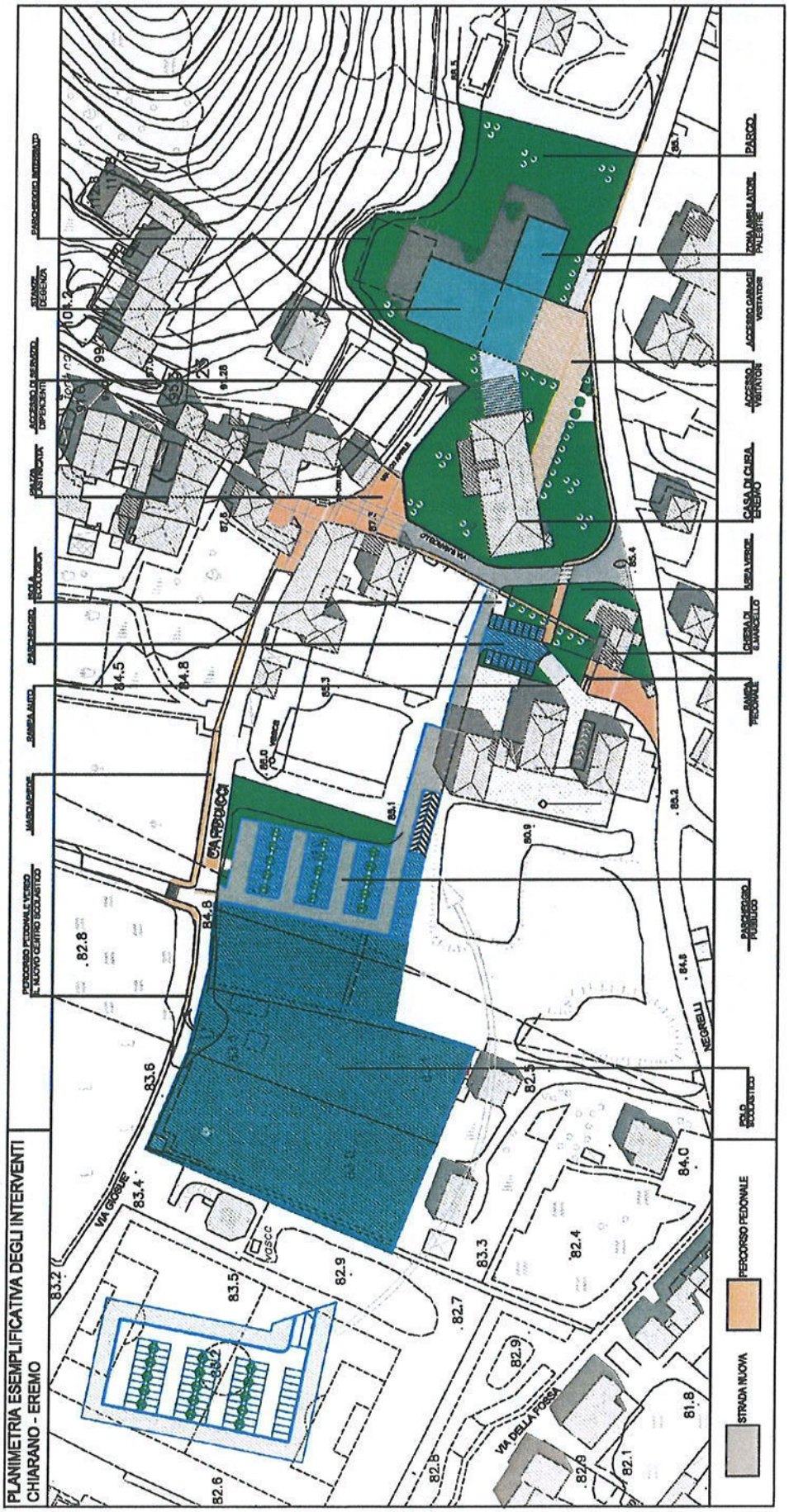
5. Sino all'approvazione del piano di recupero, esteso all'intera area, sugli edifici esistenti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

[394] Articolo modificato dalla Variante n. 1 al P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 2809 di data 23 ottobre 2003, in vigore dal 5 novembre 2003.

SCHEDA GRAFICA ART. 88 bis

ART. 88 bis	PIANO A FINI GENERALI	NUMERO
	LOCALITÀ CHIARANO	22

PLANIMETRIA ESEMPLIFICATIVA DEGLI INTERVENTI ART. 88 bis



ART. 88 bis	NUMERO 22
LOCALITÀ	PIANO A FINI GENERALI CHIARANO

ART. 88 bis - CHIARANO: PIANO A FINI GENERALI – n. 22 [395]

1. Interessa l'area a Sud della frazione di Chiarano, posta attorno e nelle immediate vicinanze dell'attuale struttura ospedaliera Casa di Cura Eremo, individuata nella scheda allegata.

2. Il piano si propone la riqualificazione urbana del contesto tramite la riorganizzazione delle aree interessate e della viabilità, nell'intento di definire un polo unitario per la struttura ospedaliera assistenziale, con la sdemanializzazione di un tratto di pubblica via, nonché di creare un nuovo ampio parcheggio a servizio del nucleo storico e di migliorare l'assetto viario sia da un punto di vista della sicurezza che della valorizzazione degli spazi di aggregazione.

3. Nella perimetrazione del piano a fini generali sono ricomprese anche delle aree ricadenti all'interno della perimetrazione del centro storico di Chiarano; per gli edifici che ne fanno parte valgono le norme relative alle loro specifiche categorie di intervento, così come per gli edifici esterni al centro storico si farà riferimento alle relative norme di zona.
   Per quanto riguarda la nuova edificazione all'interno delle aree per "attrezzature pubbliche e di interesse generale: ospedaliere, sanitarie e assistenziali" private, di cui al comparto D, valgono i seguenti parametri:
   - rapporto di copertura massimo: 45 %;
   - rapporto utilizzo interrato massimo: 65 %;
   - altezza massima fabbricato: ml. 10,50;
   - distanza dai confini, dai fabbricati, dalle strade, dalle zone servizi e delle sopraelevazioni: vedi art. 5;
   - demolizioni e ricostruzioni: vedi art. 5;
   - dotazione di parcheggi: vedi art. 9;
   - rapporto di verde alberato minimo: 35 %.

   Gli spazi di pertinenza, siano essi ricompresi o meno all'interno del centro storico, dovranno essere sistemati nel rispetto delle indicazioni di massima illustrate nella allegata "Planimetria esemplificativa degli interventi", garantendo una particolare attenzione per quelle ricadenti in centro storico.

4. L'ambito soggetto al piano attuativo a fini generali risulta parzialmente interessato dal vincolo "di protezione del sito archeologico", ai sensi dell'art. 60 delle presenti norme tecniche di attuazione, puntualmente perimetrato e definito con apposita grafia nella scheda allegata e nell'ambito delle tavole del P.R.G..
   Nello specifico, l'ambito in oggetto può essere definito come una zona archeologica di "tipo 02" per la quale valgono le relative norme di zona di cui al sopra citato art. 60.

5. Il piano a fini generali dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:
   a) si dovranno individuare gli interventi infrastrutturali atti al miglioramento e alla riqualificazione urbanistica e viabilistica della frazione di Chiarano;

   COMPARTO PER LA SOSTA A) :

   b) nello spazio posto ad Est del nuovo plesso scolastico, dovrà essere realizzato un nuovo parcheggio in superficie, a destinazione pubblica per una quota di almeno mq. 1.500, privato nella restante parte; la progettazione di questi spazi dovrà essere finalizzata alla riqualificazione dell'immagine urbana, tramite un'attenta collocazione di alberature d'alto fusto;
   c) nel sottosuolo dell'area destinata a parcheggio pubblico-privato, di cui al punto precedente, potrà trovare realizzazione un congruo numero di posti auto (almeno 20) contraddistinti dal vincolo di pertinenzialità di cui all'art. 9 comma 5 della Legge 122/1989 – *ex* Legge Tognoli – a servizio dei residenti e dei proprietari di immobili nel centro storico di Chiarano; inoltre, se possibile, potranno essere realizzati ulteriori parcheggi privati;

   COMPARTO INFRASTRUTTURALE-VIARIO B1) :

   d) in corrispondenza dell'incrocio fra la via XXI Aprile e la via S. Marcello dovrà essere definito e riqualificato lo spazio della piazza che si viene a creare;

   COMPARTO INFRASTRUTTURALE-VIARIO B2) :

   e) dovrà essere realizzato un nuovo collegamento viario tra il centro storico di Chiarano e via Capitelli, mediante l'allargamento di un tratto di via S. Marcello e la creazione di un nuovo svincolo (tradizionale o mediante rotatoria) sulla proprietà della Casa di Cura Eremo, ubicato ad Est della chiesa di S. Marcello, assicurando la continuità del percorso ciclo-pedonale;

   COMPARTO INFRASTRUTTURALE-VIARIO B3) :

   f) dovrà essere realizzata la viabilità di accesso al nuovo parcheggio posto ad Est del polo scolastico; la progettazione di questi spazi dovrà essere finalizzata alla riqualificazione dell'immagine urbana, tramite un'accurata scelta degli arredi ed un'attenta collocazione di alberature d'alto fusto;

[395] Articolo introdotto dalla Variante n. 7 al P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 192 di data 1 febbraio 2008, in vigore dal 13 febbraio 2008.

COMPARTO VERDE PUBBLICO – CHIESA DI S. MARCELLO C):

g) dovrà essere dismesso il tratto terminale di via S. Marcello, in corrispondenza dell'innesto su via Capitelli, per destinarlo a verde e passaggio ciclo-pedonale prevedendo un raccordo con il marciapiede esistente su via Capitelli;

h) dovranno essere riqualificati gli spazi prossimi alla Chiesa di S. Marcello ricomprendendo l'attuale sedime della via S. Marcello, gli spazi della Chiesa di S. Marcello e delle sue pertinenze;

i) la riqualificazione dovrà ricomporre gli spazi in questione mediante l'oculato impiego di un sistema di verde pubblico;

j) il parcheggio esistente dovrà essere riqualificato e riorganizzato; la soluzione prospettata per l'approntamento dell'accesso e recesso delle attività condominiali, individuata nella allegata "Planimetria esemplificativa degli interventi", ha valenza esclusivamente esemplificativa e dovrà trovare affinamento specifico in sede di definizione del piano attuativo. Il nuovo sistema di accesso e recesso dovrà comunque rispondere ai principi di razionalità viaria e fluidità veicolare;

RIQUALIFICAZIONE DEL PLESSO OSPEDALIERO ASSISTENZIALE D):

k) si dovranno unificare, senza soluzione di continuità, le zone assistenziali private interessanti l'attuale struttura ospedaliera e le zone di nuova espansione poste ad Est dell'istituto assistenziale, ricomprendendo i sedimi dei manufatti interrati esistenti ubicati alle pendici del "dosso di Romarzollo",con attribuzione della destinazione a servizi assistenziali anche ad un tratto di via XXI Aprile;

l) stante l'alto valore strategico e paesaggistico del contesto, gli interventi proposti dovranno presentare un'elevata qualità formale e, per la riqualificazione del contesto stesso, il connettivo a verde dovrà essere valorizzato mediante la piantumazione di essenze arboree ed arbustive;

m) gli accessi e i recessi al comparto D devono trovare una congrua ripartizione in modo da evitare, per quanto possibile, il transito lungo la porzione di via XXI Aprile non soggetta a sdemanializzazione; in tal senso si dovranno privilegiare gli accessi e i recessi lungo via Capitelli.

6. Il piano dovrà essere esteso all'intera area perimetrata nella scheda allegata. Il limite dell'area di piano potrà essere modificato nella logica di dare continuità alle operazioni di valorizzazione dei singoli contesti d'ambito senza che tale modifica comporti la necessità di procedere con una variante al piano stesso. Il piano a fini generali dovrà essere costituito dagli elaborati tecnici e regolamentari descrittivi dei contenuti previsti dall'articolo 47 della Legge Provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e s.m.i., fermo restando che gli atti convenzionali dovranno essere stipulati preventivamente al rilascio delle concessioni edilizie, legittimanti i singoli interventi, nel rispetto delle norme tecniche di attuazione contemplate nel piano a fini generali.

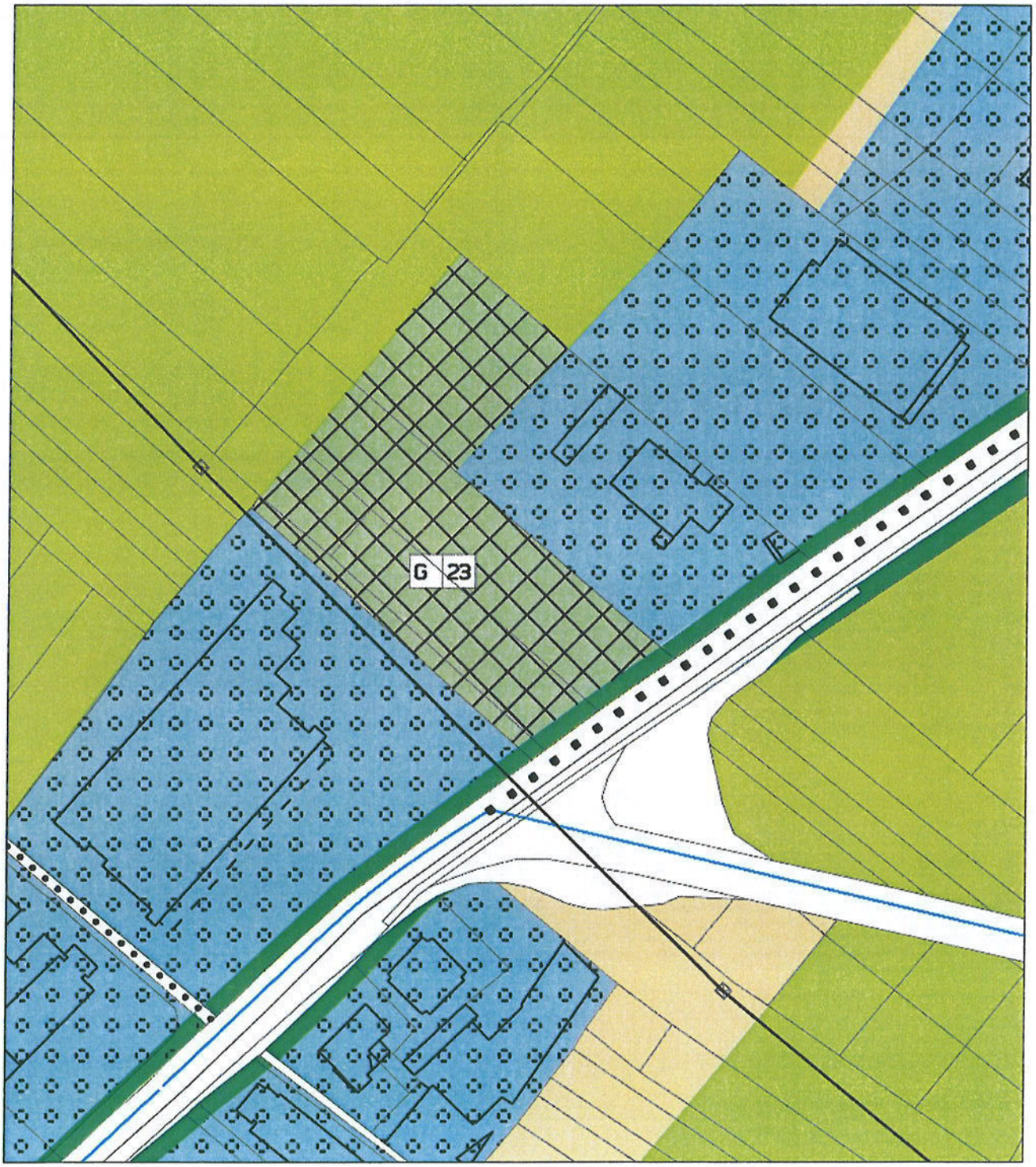
7. Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato all'approvazione del piano e alla stipula di una specifica convenzione, con riferimento ai tempi e alle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, e in particolare della nuova viabilità ricompresa nei comparti B1), B2) e B3), degli spazi accessori destinati a verde pubblico e parcheggio, ivi compresa la riqualificazione del comparto C), nonché di tutte le opere di approntamento al grezzo degli spazi a parcheggio, sia in superficie che interrati, del comparto A).
   La convenzione dovrà inoltre prevedere la cessione gratuita al Comune:
   - del diritto di superficie per la fruizione del parcheggio pubblico in superficie di cui al comparto A);
   - delle aree del comparto B) non già di proprietà comunale e/o di idonei diritti reali (servitù, ecc.) per garantire all'Amministrazione comunale la fruizione delle aree stesse;
   - delle aree del comparto C) funzionali all'approntamento degli spazi viari e di riqualificazione a Sud della nuova via S. Marcello.

8. La sdemanializzazione del tratto stradale di via XXI Aprile necessario all'unificazione del compendio privato della struttura ospedaliera assistenziale, rimane subordinata alla sottoscrizione della convenzione di cui al comma 6 acclarante la realizzazione, con oneri a carico della Casa di Cura Eremo, delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai punti precedenti, con specifica menzione anche a quanto pattuito dal protocollo d'intesa approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 198, di data 11 ottobre 2005, sottoscritto in data 28 ottobre 2005, e ferma restando la possibilità di delineare una tempificazione degli interventi previsti.
   Il corrispettivo da versare al Comune di Arco, da parte della Casa di Cura Eremo, per il pagamento dell'area sdemanializzata sarà determinato con riferimento al più probabile valore di esproprio.

9. Fino all'approvazione del piano, sugli edifici esistenti ricompresi nei comparti A), B) e C), sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, mentre per quelli ricompresi nel comparto D) sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia con possibilità di incrementi di volume non superiori al 20 % finalizzati all'approntamento di nuovi servizi assistenziali e non già nuovi posti letto.

10. L'entrata in vigore del piano attuativo a fini generali comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere pubbliche in esso previste, ai sensi dell'articolo 49 della Legge Provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e s.m.i., rendendo pertanto possibile l'attuazione delle eventuali procedure ablatorie.

SCHEDA GRAFICA ART. 88 ter



ART. 88 ter		PIANO A FINI GENERALI	NUMERO
	LOCALITÀ	ARCO – AREA COMMERCIALE VIA S. CATERINA	23

ART. 88 ter - ARCO – AREA COMMERCIALE VIA SANTA CATERINA: PIANO A FINI GENERALI - n. 23 [396]

1. Interessa l'area situata sul lato Ovest di via Santa Caterina posta in corrispondenza dell'innesto con via Grande Circonvallazione, interclusa tra il centro commerciale *Arco Center* e il centro commerciale *Shopping Center*, delimitata sia nella planimetria del P.R.G. che nella scheda allegata.

2. Il piano è finalizzato alla riqualificazione urbanistica e alla riorganizzazione funzionale dell'area.

3. Il piano a fini generali può utilizzare le aree a verde privato destinandole a funzioni pubbliche mediante l'approntamento di interventi di miglioramento infrastrutturale, di spazi deputati alla sosta, di percorsi d'accesso pedonali, di altre dotazioni infrastrutturali previste dalla specifica disciplina in materia commerciale, nonché di spazi a verde. In deroga alle disposizione di cui all'art. 17 delle presenti norme, il 50% degli spazi destinati alla sosta, ricavati nell'ambito del piano attuativo a fini generali, potrà essere computato ai fini della dotazione minima di parcheggi.

4. Il piano a fini generali dovrà rispettare le indicazioni elencate di seguito:
   a) le nuove funzioni dovranno essere disposte secondo plausibili principi di razionalità geometrica cercando la migliore qualità urbanistica e ambientale;
   b) per ridurre al minimo le interferenze con il traffico di via Santa Caterina, gli interventi di miglioramento viario dovranno prevedere:
      b.1) la chiusura degli accessi esistenti su via Santa Caterina;
      b.2) la realizzazione di un'unica strada di servizio innestata direttamente sulla rotatoria;
      b.3) al fine di non creare interferenze con i flussi di traffico sviluppati attorno alla rotatoria, la strada di cui sopra dovrà essere dotata di un'opportuna corsia di decelerazione ricavata a margine della rotatoria stessa e dovrà penetrare fino al raggiungimento del margine Nord-Ovest dell'ambito soggetto a piano attuativo prima di consentire l'accesso differenziato alle aree pertinenziali dei due centri commerciali esistenti;
      b.4) lo sfogo dei flussi veicolari interni dovrà preferibilmente avvenire in modo congiunto su via Crosetta e da questa su via Santa Caterina; il tratto conclusivo di tale viabilità dovrà trovare realizzazione nell'ambito dell'adiacente "area per attività commerciali" individuata dal centro commerciale *Shopping Center*. In subordine potrà essere consentito il mantenimento dell'uscita dall'area individuata dal centro commerciale *Arco Center* direttamente su via Santa Caterina, purché la stessa sia allontanata il più possibile dall'intersezione con la rotatoria e ammetta la sola svolta verso destra, in direzione di Riva del Garda;
   c) gli spazi per la sosta realizzati in superficie dovranno essere approntati mediante grigliati inerbiti, evitando l'utilizzo e/o l'impiego di materiali impermeabili;
   d) in superficie, all'interno dell'ambito di pertinenza del centro commerciale *Arco Center*, dovrà essere individuata un'area di estensione pari a mq. 1.000, finalizzata alla sosta dei pullman e dei mezzi ingombranti, destinata ad uso pubblico;
   e) gli spazi a parcheggio potranno essere realizzati anche nel sottosuolo;
   f) gli spazi a confine con le zone agricole dovranno essere ridisegnati, predisponendo tomi di terra e la messa a dimora di alberi di alto fusto atti a mitigare l'impatto paesaggistico-ambientale; in alternativa, al fine di consentire un utilizzo esteso delle aree oggetto del presente piano attuativo mediante l'approntamento delle funzioni di cui alle precedenti lettere a), b), c) e d), i tomi di terra e gli alberi d'alto fusto, di cui alla presente lettera e), potranno trovare collocazione all'esterno del margine Ovest del perimetro di piano, nell'ambito delle aree agricole confinanti;
   g) la fascia bordo strada di profondità pari a m. 5, destinata a verde pubblico e individuata con apposita grafia sia nelle planimetrie del P.R.G. che nella scheda allegata, dovrà essere oggetto di cessione gratuita al Comune e dovrà essere riqualificata mediante la predisposizione di una pista ciclabile, di un marciapiede e di un aiuola alberata;
   h) le piste ciclabili ed i marciapiedi eventualmente previsti nell'interno dovranno avere la priorità sulla viabilità motorizzata e dovranno possibilmente integrarsi con la rete urbana;
   i) è consentita la realizzazione di una volumetria aggiuntiva, quantificata nella misura massima di mc. 600, da collocare al di fuori del perimetro del piano attuativo, in aderenza al fronte Sud dell'edificio centro commerciale Arco Center e posizionata, partendo dallo spigolo sud ovest, lungo tutta la porzione di immobile di un solo piano fuori terra; l'aggiunta dovrà prevedere il rifacimento del coronamento ed il contestuale allargamento del parcheggio posto al primo piano.

[396] Articolo introdotto dalla Variante al P.R.G. per la disciplina commerciale, approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 503 di data 13 marzo 2009, in vigore dal 25 marzo 2009.

SCHEDA GRAFICA ART. 88 quater

ART. 88 quater	PIANO A FINI GENERALI		NUMERO **24**
	LOCALITÀ	BOLOGNANO	

ART. 88 quater - BOLOGNANO – CHIESA PARROCCHIALE DELL'ADDOLORATA: PIANO A FINI GENERALI – N. 24 [397]

1. Interessa l'area circostante la chiesa parrocchiale dell'Addolorata di Bolognano delimitata a Nord da Via Oratorio e a Sud da Via Pasubio, individuata sia nelle planimetrie del P.R.G. che nella scheda allegata.

2. Il piano a fini generali è finalizzato alla riqualificazione urbanistica e alla riorganizzazione funzionale dell'area con la realizzazione di aree a verde, spazi atti ad ospitare le funzioni connesse alla fruizione della chiesa parrocchiale, nonché all'animazione del centro frazionale, spazi per la sosta a sostegno dell'abitato di Bolognano.
   Il piano a fini generali, interessante un'area destinata ad un uso di interesse collettivo, è infatti finalizzato alla riqualificazione degli spazi di superficie esistenti (quelli che attualmente circondano la chiesa) per raggiungerne un disegno unitario, favorendo, parallelamente, il recupero dei luoghi plurifunzionali destinabili ad ospitare anche manifestazioni all'aperto.
   Nel sottosuolo, nella parte Nord del piazzale circostante la chiesa parrocchiale, anche in deroga alle disposizioni di cui all'art. 31 delle presenti norme, nonché all'art. Rp2 dei *Criteri tipologici e costruttivi per i centri storici*, sarà possibile realizzare un parcheggio interrato, non a rotazione, da destinare a sostegno dello stesso abitato di Bolognano.
   Obiettivo del piano è la creazione di un'area dalla rinnovata qualità formale, caratterizzata da una pluralità di spazi e strutture al fine di dare ordine alle molteplici attività che ora vi si svolgono e che attualmente sono in conflitto.

3. La progettazione del piano attuativo a fini generali dovrà risultare coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:
   a) il progetto urbano dovrà svilupparsi ed organizzarsi attorno alla chiesa parrocchiale dell'Addolorata di Bolognano pensando al raggiungimento di una continuità spaziale e formale dello stesso integrando l'esistente alle nuove realizzazioni. Gli accessi carrabili del nuovo parcheggio interrato insisteranno, se possibile, su Via Oratorio e saranno realizzati venendo inseriti coerentemente nel progetto di superficie. L'attuale muro di sostegno situato verso Est potrà ospitare delle griglie verticali per l'aerazione dello stesso parcheggio interrato così come delle contenute bocche di lupo potranno essere collocate sul marciapiede di Via Oratorio;
   b) il dislivello esistente fra Via Oratorio e il piazzale potrà essere rettificato con una rampa verde nella quale verranno inserite delle opportune attrezzature di servizio alle manifestazioni che potranno trovare svolgimento nello stesso piazzale;
   c) i percorsi pedonali di superficie dovranno essere valorizzati rispetto allo stato attuale e verranno pensati autonomi e mai in interferenza con quelli veicolari;
   d) il parcheggio interrato dovrà preferibilmente svilupparsi fra gli spazi delimitati da Via Oratorio (arrivando anche fino al confine della stessa) e dal volume della chiesa parrocchiale dell'Addolorata potendo essere anche collocato al di sotto dei giardini che si trovano sul piano sopraelevato creato dal muro di sostegno collocato ad Est della stessa aerea;
   e) l'uscita pedonale del parcheggio dovrà essere collocata in posizione defilata rispetto agli spazi di superficie, posteriormente alla chiesa e, se possibile, all'interno del volume creato dall'esistente muro di sostegno;
   f) tutti gli spazi dovranno essere realizzati in materiali pregiati e, per quanto possibile, riferiti alla tradizione dei locali centri storici;
   g) l'ambito oggetto di piano rientra nelle zone archeologiche di "tipo 02", per le quali valgono le disposizioni di cui all'art. 60 delle presenti norme tecniche di attuazione;
   h) la realizzazione degli interventi è subordinata all'acquisizione delle autorizzazioni previste dal D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137,

4. Il rilascio degli eventuali titoli edilizi è subordinato all'approvazione del piano a fini generali e alla stipula di una specifica convenzione che preveda l'utilizzo del piazzale sovrastante da parte dell'Amministrazione comunale e che disciplini i tempi e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

5. Sino all'approvazione del piano, sono consentite le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

[397] Articolo introdotto dalla Variante n. 9 al P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 743 di data 9 aprile 2010, in vigore dal 21 aprile 2010.

TITOLO VI° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE -

ART. 89 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

1. Fino alla decadenza delle concessioni edilizie rilasciate prima dell'adozione del P.R.G., eventuali varianti senza modifica del volume assentito o in diminuzione dello stesso potranno essere richieste anche con spostamento del sedime e con le modalità di calcolo del volume stabilite dalle norme vigenti al momento del rilascio della concessione edilizia.

TITOLO I° - GENERALITÀ -

TITOLO II° - DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI GENERALI -

TITOLO III° - DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO - p. 37