



PIANO REGOLATORE GENERALE
DEL COMUNE DI
ARCO

VARIANTE NON SOSTANZIALE AL P.R.G.
DEL COMUNE DI ARCO CONSEGUENTE
ALL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE
N° 1 AL PIANO DI RECUPERO ARCO
CENTRO STORICO – AREA EX MACELLO
(P.A. N. 21 EX ARTICOLO 88 DELLE N.T.A.
DEL P.R.G.), AI SENSI DELL'ARTICOLO 6
COMMA 3 DEL D.P.P. 13 LUGLIO 2010 18-50
LEG.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

IL FUNZIONARIO TECNICO
Dott. ing. Francesca Marzadro

LA DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA
dott. arch- Bianca Maria Simoncelli

Ottobre 2014

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Arco, così come modificato dalla variante n. 1, entrata in vigore a decorrere dal 5 novembre 2003, per l'area compresa tra via della Cinto e l'argine del fiume Sarca, prevede la predisposizione di uno specifico piano di recupero.

Ai sensi e nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'articolo 88 delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del P.R.G., con deliberazione n. 9 di data 6 febbraio 2006, divenuta esecutiva in data 19 febbraio 2006, il Consiglio comunale ha adottato il piano di recupero Arco Centro Storico – Area ex macello (P.A. n. 21) di data dicembre 2005, redatto dall'arch. Franco Allocca di Trento, così come risulta dalla documentazione tecnico-progettuale depositata agli atti dell'ufficio tecnico comunale – servizio urbanistica.

Ai sensi dell'articolo 48, comma 2, della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e s.m.i., il P.A. n. 21, adottato in tutti i suoi elementi, è quindi stato depositato a libera visione del pubblico presso gli uffici dell'area tecnica comunale per 30 giorni consecutivi a partire dal 27 febbraio 2006.

Entro il termine dei trenta giorni non sono state presentate osservazioni nel pubblico interesse e successivamente, con deliberazione n. 32 di data 27 giugno 2006, divenuta esecutiva in data 15 luglio 2006, il Consiglio comunale ha approvato il P.A. n. 21.

Il piano è quindi entrato in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione (B.U.R.) dell'avviso dell'intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione definitiva, avvenuta in data 28 luglio 2006.

La pianificazione di dettaglio prevede la suddivisione dell'area in 6 ambiti di intervento:

- 1.AREA ORATORIO
- 2.AREA EX MACELLO
- 3.AREA LAVANDERIA
- 4.AREA RESIDENZIALE PRIVATA
- 5.ORTI E GIARDINI PRIVATI
- 6.VIABILITA' VEICOLARE

Come specificato dalle Norme Tecniche di Attuazione del piano di recupero e dalla Relazione che costituiscono parte integrante della documentazione approvata con D.C.C. 32/2006, i comparti ripartiscono il territorio in aree a destinazione omogenea generalmente coincidenti con compendi immobiliari di proprietà unitaria e sono inseriti in un unico programma generale costituito dal Piano di Recupero, ma possono essere attuati anche singolarmente, senza il necessario coinvolgimento dell'intera area di Piano.

Il Piano di Recupero così come approvato, prevede due tracciati alternativi del percorso ciclopedonale demandando la sua definitiva posizione ad un progetto di carattere esecutivo, mentre la viabilità pedonale viene collocata lungo il lato ovest di Via della Cinta, a ridosso del centro storico.

Il comparto 3, come previsto dalla pianificazione di dettaglio, risulta essere utilizzato come spazio a verde pubblico nel quale è ad oggi stato realizzato un percorso di attraversamento da nord a sud che termina in prossimità del confine sud del comparto.

L'articolo 88 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, disciplina il Piano di Recupero n° 21 ed al comma 2 prevede: *"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"*. Il piano di recupero n. 21 ad oggi vigente, ai sensi di quanto stabilito dal P.R.G. prevede il riuso del patrimonio edilizio presente nei comparti 1 e 2 rispettivamente per l'insediamento del futuro ostello della città e per l'utilizzo a fini di interesse pubblico.

La variante in oggetto si pone l'obiettivo di intervenire sugli aspetti sopra esposti definiti dal piano regolatore generale e dal piano di recupero n. 21 al fine di garantire una più razionale programmazione degli interventi e una più funzionale organizzazione degli spazi.

Con la variante in oggetto si adegua inoltre la perimetrazione del Piano di Recupero definita dal Piano Regolatore Generale rispetto a quanto definito dal piano sotto ordinato.

Alla luce di quanto precedentemente espresso, la variante opera apportando modifiche a due livelli:

1. a livello del P.R.G.: variando le destinazioni d'uso ammesse ai sensi dell'articolo 88 comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. prevedendo la possibilità di parziale insediamento di attività ricettiva nel corpo di fabbrica ubicato nel comparto 2 per il quale il piano attuativo prevedeva il solo insediamento di attività di interesse pubblico. La variante interviene anche sull'apparato cartografico del Piano Regolatore modificando la delimitazione del P.d.R. 21, adeguandolo alle modifiche della perimetrazione introdotte con l'approvazione del piano attuativo

2. a livello del P.A. n. 21: tramite la ridefinizione del limite tra il comparto 2 ed il comparto 3, la proposta di una nuova soluzione per il sistema ciclo-pedonale e l'integrazione delle destinazioni d'uso ammesse nel comparto 2 con conseguente modifica dell'apparato normativo e della *Tavola 3 -Destinazione d'uso dei suoli-* che costituiscono parte integrante del Piano di Recupero

2.1 IL RIUSO DELL'ORATORIO E DELL'EDIFICIO DELL'EX MACELLO.

Il comma 2 dell'articolo 88 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., prevede il riuso dei volumi per funzioni di interesse collettivo ed il Piano di recupero n° 21 disciplina gli interventi sul tessuto edilizio esistente prevedendone l'insediamento del futuro ostello della città e l'utilizzo a fini di interesse pubblico.

In termini di categorie di intervento, il piano di recupero si presenta più flessibile relativamente all'edificio dell'ex macello per il quale si prevede la categoria di intervento "ristrutturazione" o "demolizione con ricostruzione" con possibile ampliamento.

Visto quanto previsto dal piano attuativo in termini di future destinazioni relative agli edifici dell'ex oratorio e dell'ex macello, ovvero ostello e spazi di interesse collettivo, l'Amministrazione ritiene opportuno permettere l'insediamento di attività ricettive correlate alla futura attività di ostello anche nell'edificio dell'ex macello. La possibilità di instaurare in tale edificio attività funzionali all'ostello, ma distaccate dalle caratteristiche tipologiche di tale particolare esercizio alberghiero, permetterebbe di realizzare una struttura di maggior flessibilità aumentando la tipologia di offerta e, quindi il bacino di utenza.

Con tale modifica non si intende però vanificare il carattere pubblico del piano di recupero 21 attribuito dalla norma vigente. La proposta di variante, infatti prevede la possibilità di insediamento di attività ricettive solo in parte dell'edificio ex macello che dovrà quindi ospitare anche funzioni di interesse collettivo

Tale previsione risulta essere modificativa non solo rispetto a quanto definito dal Piano Attuativo, bensì anche relativamente a quanto definito dall'articolo 88 comma 2 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale dove si specifica *"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"*.

Per ogni ulteriore precisazione si rimanda al capitolo 3 della presente relazione.

Pertanto la variante in oggetto, ai sensi di quanto stabilito dall'articolo 38 comma 5 della L.P. 1/2008, assume il carattere di variante al Piano Regolatore Generale e l'iter di approvazione dovrà seguirne la relativa disciplina. Nello specifico la variante in oggetto assume il carattere di *Variante non sostanziale al P.R.G.* ai sensi dell'art. 6, comma 3 del d.P.P. 18-50/2010 che considera tali le varianti conseguenti all'approvazione dei piani attuativi che, ai sensi dell'articolo 38, comma 5 della legge urbanistica provinciale, richiedono delle modifiche alle previsioni del piano regolatore generale per una più razionale programmazione degli interventi.

TESTO VIGENTE	TESTO APPROVATO Testo introdotto Testo eliminato
ART. 88 - ARCO CENTRO STORICO – AREA EX MACELLO: PIANO DI RECUPERO - n. 21¹ - Interessa l'area compresa tra via della Cinta e l'argine del fiume Sarca, delimitata nello schema allegato. - 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. - La progettazione del piano di recupero dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito: - il rapporto visivo e funzionale con via della Cinta dovrà essere oggetto di particolare cura, sia sul piano formale che spaziale; - la sponda del fiume dovrà essere riqualificata con spazi a verde e con una quinta alberata; - lungo la riva del fiume dovrà essere realizzato un percorso ciclopeditonale, 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.; - 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. - 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.	ART. 88 - ARCO CENTRO STORICO – AREA EX MACELLO: PIANO DI RECUPERO - n. 21² - Interessa l'area compresa tra via della Cinta e l'argine del fiume Sarca, delimitata nello schema allegato. - 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. Nello specifico l'edificio dell'ex oratorio dovrà essere destinato al futuro ostello della città di Arco e l'edificio dell'ex macello potrà essere in parte utilizzato per l'insediamento di attività ricettive non aventi le caratteristiche tipologiche dell'ostello, ma a quest'ultimo funzionali ed integrative (es: stanze singole o doppie con bagno per ospitare gli accompagnatori dei gruppi, spazi comuni più ampi rispetto alla tipologia Ostello, ma funzionali per l'esercizio dell'attività).³ - La progettazione del piano di recupero dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito: - il rapporto visivo e funzionale con via della Cinta dovrà essere oggetto di particolare cura, sia sul piano formale che spaziale; - la sponda del fiume dovrà essere riqualificata con spazi a verde e con una quinta alberata; - lungo la riva del fiume dovrà essere realizzato un percorso ciclopeditonale, 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.; - 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. - 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.

¹ 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.

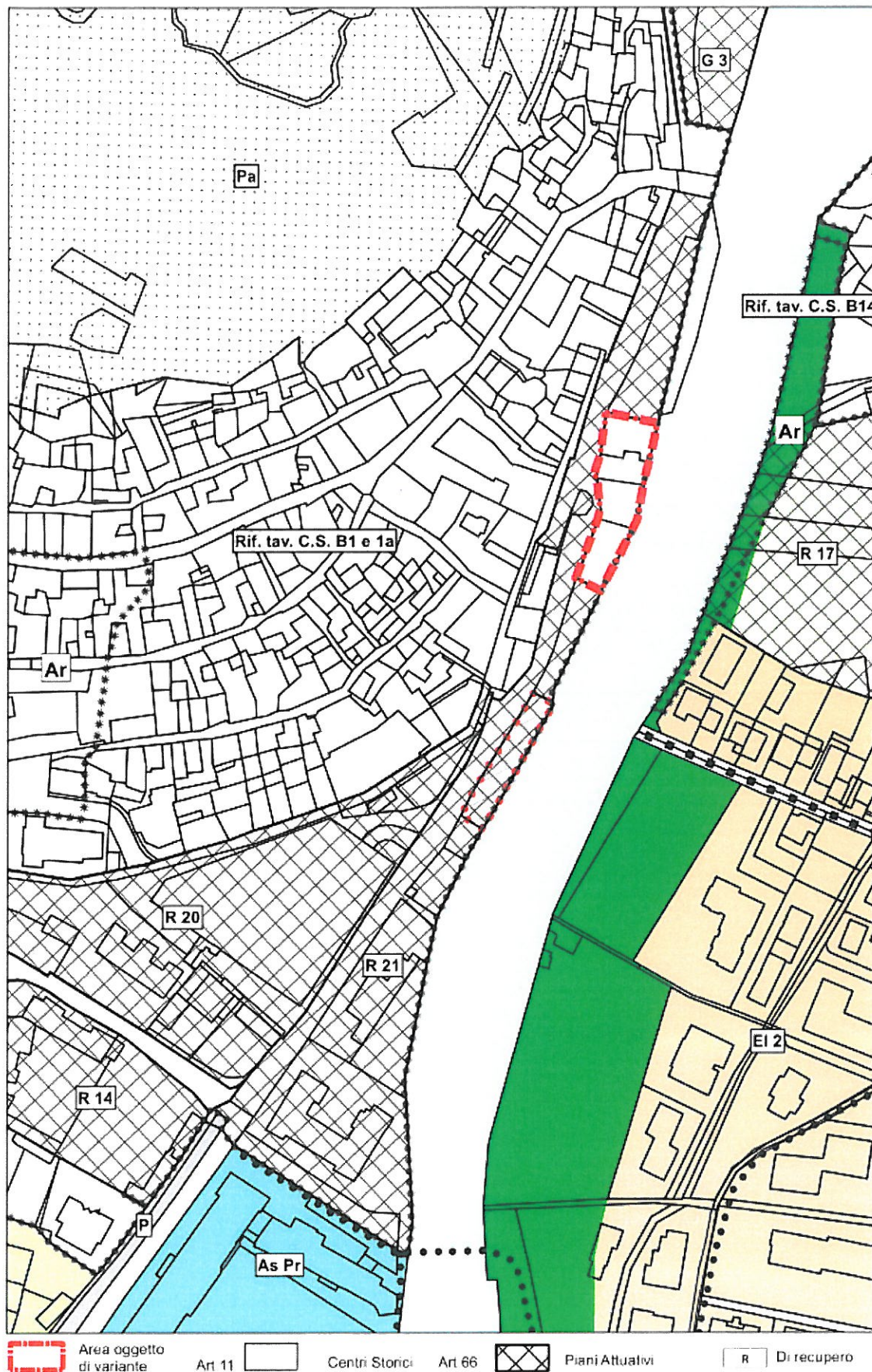
² Articolo modificato dalla Variante n. 1 al P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 2809 di data 23 ottobre 2003, in vigore dal 5 novembre 2003.

³ Comma modificato dalla Variante non sostanziale al P.R.G. del Comune di Arco conseguente all'adozione della variante n. 1 al piano di recupero Arco Centro Storico– Area ex macello (P.A. n. 21 ex articolo 88 delle N.T.A. del P.R.G.), ai sensi dell'articolo 6 comma 3 del D.P.P. 13 luglio 2010 18-50 Leg

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

2.2 ADEGUAMENTO DELLA PERIMETRAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO SULLA CARTOGRAFIA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ESTRATTO PRG VIGENTE:



ESTRATTO PRG VARIANTE:



 Area oggetto di variante
 Art 11 Centri Storici
 Art 66 Piani Attualivi
 R Di recupero

IDENTIFICAZIONE AREA OGGETTO DI VARIANTE E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

PRG	SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO B	TAV. BC 8 (scala 1:2000) TAV BC 9 –BC10 (scala 1:5000)
	SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO C	

PP.EDD. 1155, 853(parziale) C.C. Arco	
DESTINAZIONE ATTUALE	AREE RESIDENZIALI NELL'AMBITO DEI CENTRI STORICI ART.11
DESTINAZIONE DI VARIANTE	AREE RESIDENZIALI NELL'AMBITO DEI CENTRI STORICI ART.11 Soggetta alla disciplina del Piano di recupero n. 21: Arco centro storico- Area ex macello

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI VARIANTE:

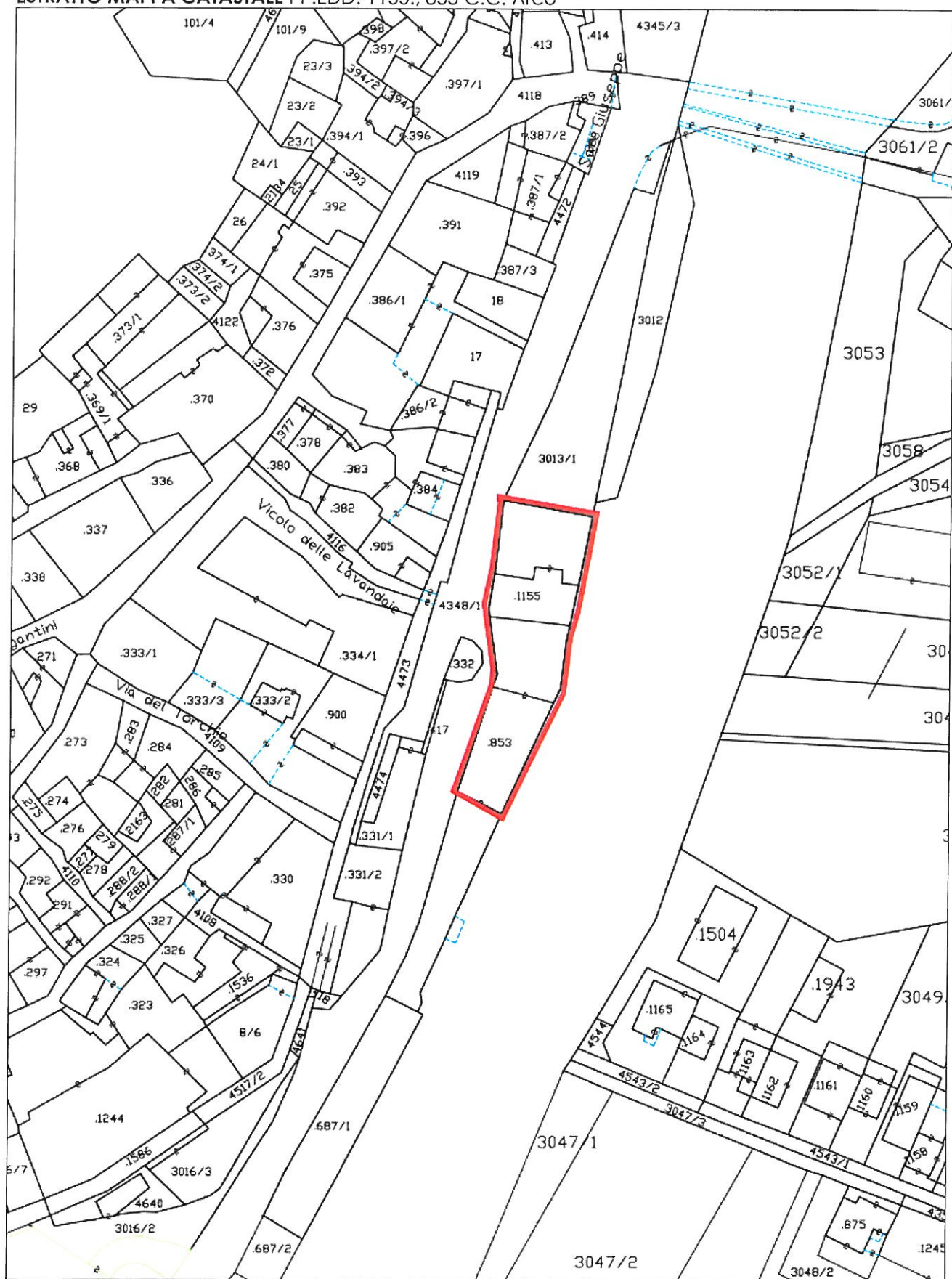
Con la predisposizione del piano attuativo n° 21, avvenuta nel 2006, ai sensi della L.P. 22/1991 articolo 47, comma 2, normativa urbanistica vigente al momento dell'adozione ed approvazione, sono state apportate delle modifiche ai limiti previsti dal P.R.G per detto piano, ricomprendendo all'interno del piano di recupero anche la zona destinata a residenza privata (comparto n. 4).

A seguito dell'intervenuta esecutività del piano attuativo avvenuta il 29 luglio 2006, l'effettiva delimitazione risulta quindi essere quella stabilita dalla pianificazione subordinata.

Ad oggi si presenta, però incongruenza tra quanto definito dal P.D.R. e quanto specificato dal P.R.G. in quanto, quest'ultimo non è mai stato adeguato alla nuova perimetrazione.

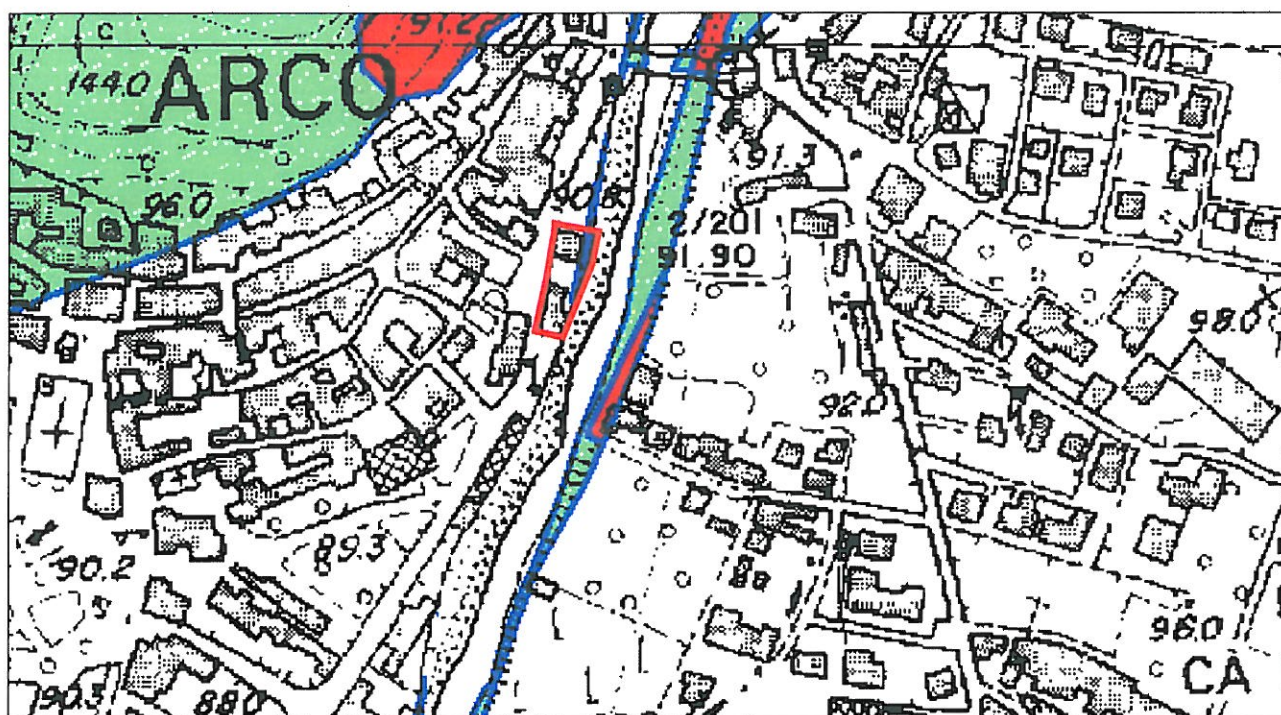
Nasce quindi l'esigenza di adeguare la delimitazione definita dal Piano Regolatore Generale relativamente a quanto stabilito dal Piano di Recupero n°21 Arco Centro Storico: area ex macello approvato in via definitiva con D.C.C. n° n. 32 di data 27 giugno 2006

ESTRATTO MAPPA CATASTALE PP.EDD. 1155., 853 C.C. Arco

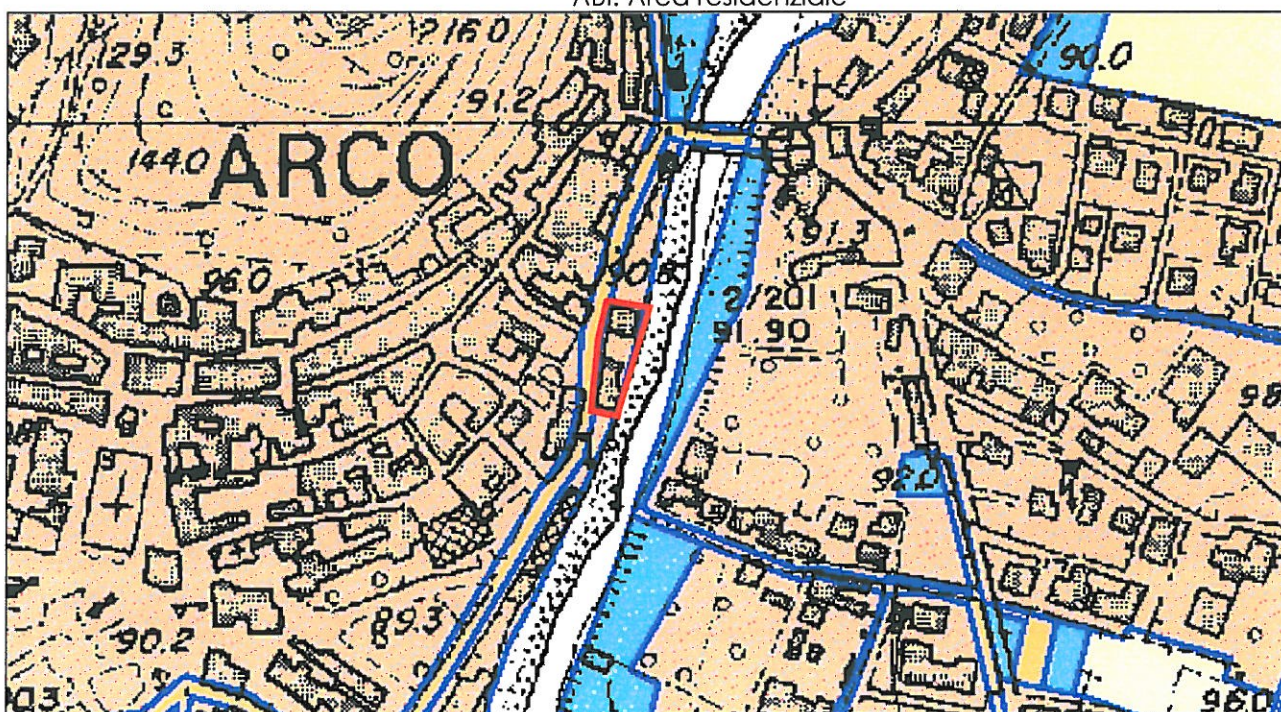


VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO
generato da nuove previsioni urbanistiche
(Delibera Giunta Provinciale n° 1984 del 22 settembre 2006_Allegato parte
integrante_punto B4)

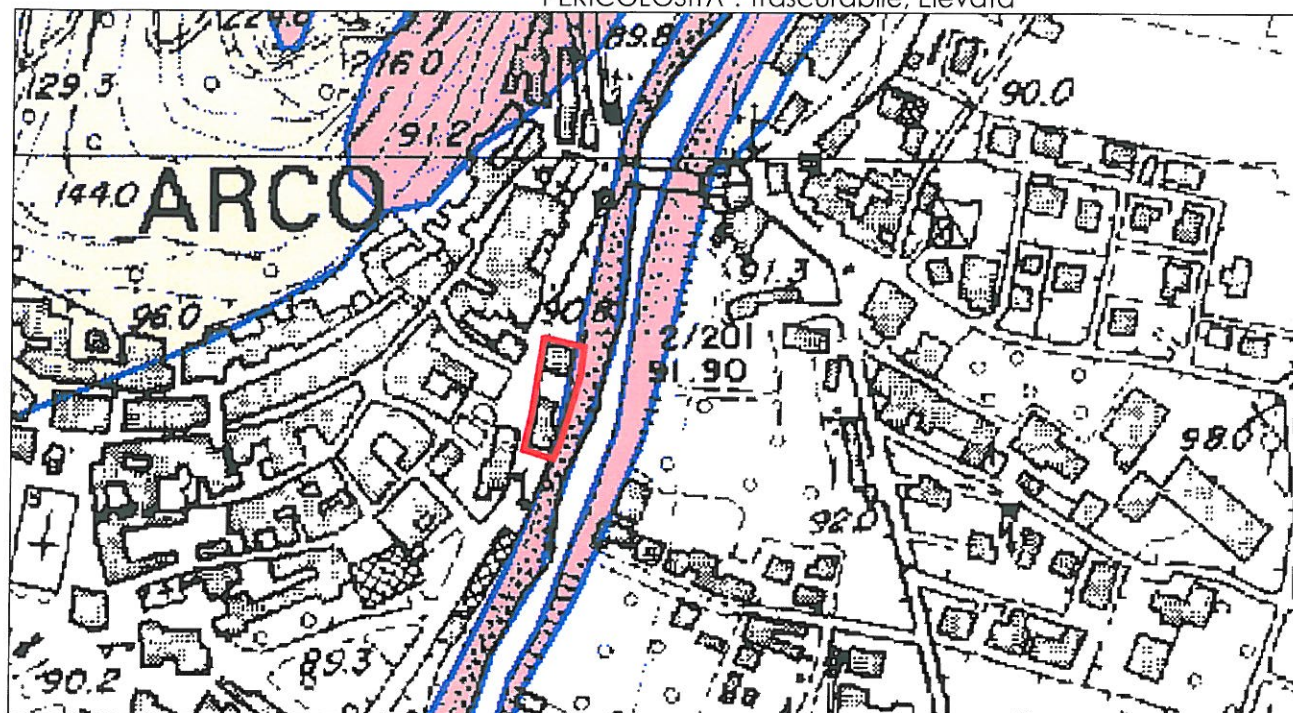
P.G.U.A.P. ASSETTO IDROGEOLOGICO. CARTA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO
RISCHIO: Trascurabile (R0) , Medio (R2)



P.G.U.A.P. ASSETTO IDROGEOLOGICO. CARTA DEL VALORE D'USO DEL SUOLO
ABI: Area residenziale



P.G.U.A.P. ASSETTO IDROGEOLOGICO. CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA
PERICOLOSITA': Trascurabile, Elevata



PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA	VALORE D'USO DEL SUOLO ATTUALE	VALORE D'USO DEL SUOLO DI VARIANTE	RISCHIO IDROGEOLOGICO ATTUALE	RISCHIO IDROGEOLOGICO DI VARIANTE
TRASCURABILE	ABI	ABI	TRASCURABILE (R0) MEDIO (R2)	TRASCURABILE (R0) MEDIO (R2)

INDICE

0	PREMESSA.....	p. 3
1	FINALITA' DELLA VARIANTE.....	p. 4
2	MODIFICHE A LIVELLO DI PIANO REGOLATORE GENERALE.....	p. 5
2.1	IL RIUSO DELL'ORATORIO E DELL'EDIFICIO EX MACELLO.....	p. 5
2.2	ADEGUAMENTO DELLA PERIMETRAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO SULLA CARTOGRAFIA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	p. 8

