

Approvato con **№ - 69**
 deliberazione del Consiglio comunale n. ____ di data **24 OTT. 2014**

IL SEGRETARIO GENERALE
 F.to dott. Rolando Mora

IL VICEPRESIDENTE DEL CONSIGLIO
 F.to dott. Flavio Tamburini



CITTA' DI ARCO

COMUNE DI ARCO

**Variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale di Arco
 conseguente all'approvazione della
 variante n.1 al piano di recupero n.7 Arco – Braile
 (ex articolo 74 delle N.T.A. del P.R.G.)**



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
 Ufficio per la Pianificazione Urbanistica e il Paesaggio

Relazione

- giugno 2013 / giugno 2014

APPROVATO

dalla Giunta Provinciale
 con deliberazione

824 D.D. **18.11.2015**

Copia Conforme all'originale,
 in carta libera per uso amministrativo

Arco, li 27/11/2014

IL SEGRETARIO GENERALE
 Dott. Rolando Mora



INDICE:

1. Quadro pianificatorio di livello generale	5
2. Cronistoria dell'approvazione Iter approvativo della strumentazione di livello attuativo	6
2.1 Il P.R.G.	6
2.2 Lo studio metaprogettuale e il protocollo di intesa	7
2.3 Il Piano attuativo a fini generali Arco-Braile (P.A. n. 2)	7
2.4 I contratti di compravendita	8
2.5 Il Piano di Recupero Arco-Braile (P.R. n.7)	8
3. Stato di implementazione del piano attuativo	10
4. Finalità ed esiti della variante	13
4.1. Modifiche a livello del P.R.G.	16
4.1.1. La modifica del comma 3, lettera a) dell'art. 74 delle N.T.A. del P.R.G., rubricato "Arco - Braile: piano di recupero – n. 7"	16
4.1.2. La modifica della "scheda grafica art.74" riportata nelle Norme di attuazione del P.R.G. e delle tavole del P.R.G.	18
4.2. Modifiche a livello del rapporto convenzionale rep. n. 140.023/2009	18
4.2.1. Art. 1 – Modifica dell'articolo 5 della convenzione rep. n. 140.023/2009	20
4.2.2. Art. 2 – Modifica dell'articolo 10 della convenzione rep. n. 140.023/2009	20
4.2.3. Art. 3 – Modifica dell'articolo 12 della convenzione rep. n. 140.023/2009	21
4.2.4. Art. 4 – Modifica dell'articolo 13 della convenzione rep. n. 140.023/2009	22
4.2.5. Art. 5 – Modifica dell'articolo 15 della convenzione rep. n. 140.023/2009	22
4.2.6. Art. 6 – Modifica dell'articolo 16 della convenzione rep. n. 140.023/2009	22
4.2.7. Art. 7 – Opere di urbanizzazione primaria: predisposizione della variante al progetto esecutivo approvato con determinazione dirigenziale n. 138 di data 23 aprile 2010	23
4.2.8. Art. 8 – Agibilità delle opere contemplate dal piano di recupero	23
4.2.9. Art. 9 – Modifica dell'articolo 27 della convenzione rep. n. 140.023/2009	23
4.2.10. Art. 10 – Modifica dell'articolo 28 della convenzione rep. n. 140.023/2009	24

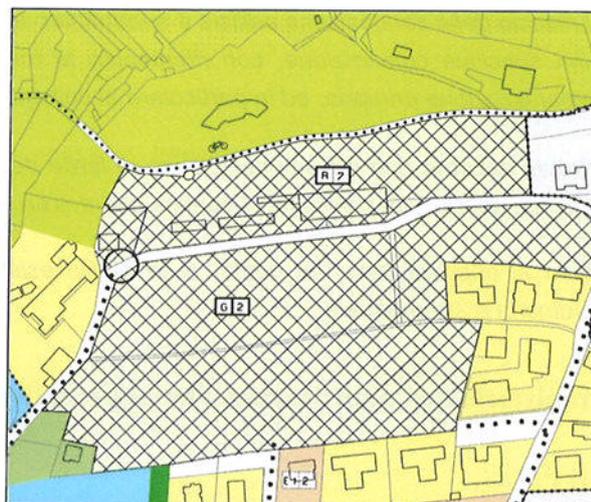
1. Quadro pianificatorio di livello generale

Il piano regolatore generale (P.R.G.) del Comune di Arco, entrato in vigore a decorrere dal 5 gennaio 2000, così come modificato dalla variante n. 1, entrata in vigore a decorrere dal 5 novembre 2003, per l'area sovrastante la località Braile, posta al piede della costa del Lomego, originaria ubicazione del sanatorio Parenti, prevede la predisposizione di uno specifico piano di recupero.

Nello specifico, l'articolo 74 delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del P.R.G., riportato di seguito per esteso, prevede la seguente disciplina:

"ART. 74 - ARCO - BRAILE: PIANO DI RECUPERO – n. 7

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;*

- per le aree ospitanti l'ex-sanatorio Parenti – piano di recupero n. 7 (art.74) – e l'ex-sanatorio Argentina – piano di recupero n. 8 (art.75) –, la riqualificazione e valorizzazione delle stesse attraverso il ripristino filologico di una parte dei complessi edilizi esistenti e la realizzazione di strutture turistiche alberghiere e residenza.

Gli articoli di cui sopra prevedono altresì:

- la possibilità, offerta dal 2° comma dell'articolo 69 e dal 6° comma dell'articolo 75, di trasferire una quota di volumetria dal piano di recupero n. 8 al piano attuativo a fini generali n. 2;
- la possibilità, così come evidenziato dal 4° comma dell'articolo 69 e dal 6° comma dell'articolo 74, di modificare il limite nord dell'area soggetta al piano attuativo a fini generali n. 2, nel caso di rettifica del tracciato stradale posto sul confine.

2.2. Lo studio metaprogettuale e il protocollo di intesa

Prima di dare corso alla pianificazione di dettaglio, nel rispetto delle linee guida definite dallo stesso piano regolatore generale, l'Amministrazione ha avviato le procedure connesse alla redazione di uno studio metaprogettuale di indirizzo per lo sviluppo dei successivi piani attuativi, nel quadro di previsioni di massima estese a tutta la zona delle Braile.

Con deliberazione n. 50 di data 27 novembre 2003, divenuta esecutiva in data 13 dicembre 2003, il Consiglio comunale ha approvato lo studio metaprogettuale relativo al comparto urbano delle Braile e dell'olivaia.

Successivamente, in linea con quanto definito nello studio metaprogettuale, con deliberazione n. 41 di data 2 luglio 2004, divenuta esecutiva in data 18 luglio 2004, il Consiglio comunale ha approvato la bozza di protocollo d'intesa tra il Comune di Arco ed i proprietari delle aree ex-sanatori Argentina e Parenti, sottoscritta dalle parti in data 4 agosto 2004, disciplinante reciproci impegni, nel rispetto di una rigorosa tempistica di assolvimento delle procedure amministrative ma anche di una prassi di condivisione delle scelte, per dare maggiore organizzazione e certezza d'attuazione ai programmi urbanistici relativi ai compendi pubblico e privati più volte citati.

2.3. Il Piano attuativo a fini generali Arco-Braile (P.A. n. 2)

Con deliberazione n. 85 di data 30 novembre 2004, divenuta esecutiva in data 13 dicembre 2004, il Consiglio comunale ha quindi adottato il piano attuativo a fini generali Arco-Braile (P.A. n. 2) e ha inoltre delineato l'approvazione dello schema di convenzione/contratto,

- tavola 3 – sovrapposizione rilievo con estratto catastale;
- tavola 4 – definizione dei confini;
- tavola 5 – stato di fatto: rilievo compendio Parenti, piante;
- tavola 6 – stato di fatto: rilievo compendio Parenti, prospetto e sezione;
- tavola 7 – stato di fatto: rilievo villa Maria, piante e sezioni;
- tavola 8 – stato di fatto: rilievo villa Maria, prospetti;
- tavola 9 – stato di fatto: sezioni;
- tavola 10 – analisi filologica;
- tavola 11 – stato di progetto: opere di urbanizzazione primaria, aree di cessione, aree con diritto di passo;
- tavola 11 *bis* – stato di progetto: opere di urbanizzazione primaria, aree di cessione, aree con diritto di passo su mappa catastale;
- tavola 12 – stato di progetto: planimetria generale e prospetto d'unione;
- tavola 13 – stato di progetto: inquadramento funzioni e percorsi;
- tavola 14 – stato di progetto: nuova residenza, destinazioni d'uso e calcolo volumi;
- tavola 15 – stato di progetto: residenza, variazioni ai prospetti;
- tavola 16 – stato di progetto: RTA, destinazioni d'uso e calcolo del volume;
- tavola 17 – stato di progetto: sezioni;
- tavola 18 – stato di raffronto: prospetti;
- tavola 19 – stato di raffronto: sezioni;
- tavola 20 – stato di progetto: sottoservizi, acque bianche, acquedotto;
- tavola 21 – stato di progetto: inserimento volumi;
- norme di attuazione;
- stima lavori: stima parametrica sommaria dei costi opere di urbanizzazione primaria.

Con la medesima deliberazione il Consiglio comunale ha inoltre approvato il progetto di massima relativo alle opere di urbanizzazione e lo schema di convenzione regolamentante le attività tecniche e gestionali relative all'attuazione del P.R. n. 7.

Ai sensi dell'articolo 48, comma 2, della Legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e s.m.i., il P.R. n. 7, 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 10 gennaio 2008.

Entro il termine dei trenta giorni non sono state presentate osservazioni nel pubblico interesse.

Successivamente, con deliberazione n. 23 di data 31 marzo 2008, divenuta esecutiva in data 12 aprile 2008, il Consiglio comunale ha approvato il P.R. n. 7 e il relativo schema di convenzione.

esistente esterna al perimetro di piano;

- rotatoria viaria collocata a sud-ovest del nuovo complesso edilizio, esterna all'ambito soggetto a piano di recupero, realizzata su suolo di proprietà comunale, indispensabile al soddisfacimento della specifica previsione del P.R.G.;
- isola ecologica collocata ad est del blocco residenziale, direttamente accessibile dall'asse viario antistante;
- percorso pedonale di connessione tra la quota del parco delle Braile e l'antico belvedere di via Lomego, oggetto di cessione gratuita al Comune di Arco, per la parte posta sul retro dei nuovi corpi di fabbrica, oggetto di costituzione del diritto di passo e ripasso pubblico a piedi nella restante parte di connessione col parco;
- bonifica e successiva cessione gratuita al Comune di Arco della parte del pendio boscato sovrastante il compendio dell'ex sanatorio Parenti;
- opere necessarie all'estensione dell'illuminazione pubblica, attraverso la posa di cavidotti, plinti e pozzetti, corpi illuminanti esclusi, fino a copertura dei parcheggi ad uso pubblico realizzati ad est del blocco residenziale e della rotatoria viaria contermini, oltre che del percorso pedonale di cui sopra;

b) opere di urbanizzazione da realizzarsi in conto oneri:

- riproposizione dell'osservatorio panoramico in corrispondenza della p.ed. 787 c.c. di Arco di proprietà comunale.

La convenzione indicava inoltre l'eventuale realizzazione a carico della ditta lottizzante di un percorso ciclo-pedonale quale connessione tra le rotatorie viarie più sopra citate e la sottostante area soggetta al piano attuativo a fini generali n. 2 Arco-Braile, di cui all'art. 69 delle N.T.A. del P.R.G., da questo destinata a parco urbano, qualora l'Amministrazione comunale di Arco ne avesse fatta specifica richiesta entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi dalla sottoscrizione della convenzione stessa.

Per completezza si evidenzia che poiché l'Amministrazione comunale non ha dato corso all'approntamento dell'area delle Braile entro i termini temporali descritti sopra, la ditta lottizzante risulta di fatto esonerata dagli impegni aggiuntivi sopra citati, eccezion fatta per la realizzazione di una connessione di tipo pedonale tra la quota strada e il parco, situata a confine dell'ambito destinato al nuovo asilo nido comunale.

In data 25 maggio 2009 è stata rilasciata la concessione edilizia 49/2009 per i lavori di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso di edifici all'interno del P.R. n. 7 - 1° lotto residenziale - per il ricavo di 47 unità a destinazione "residenza ordinaria".

4. Finalità ed esiti della variante

Nel corso del 2012 l'Amministrazione comunale ha svolto una serie di incontri con la ditta lottizzante al fine di rivedere alcuni degli obblighi convenzionali precedentemente sottoscritti, in ragione di una più razionale programmazione degli interventi che avrebbero portato al completamento delle opere previste nel piano attuativo.

In particolare l'Amministrazione comunale ha concordato con la ditta lottizzante la modifica del tratto iniziale del percorso pedonale di connessione tra la quota del parco delle Braile e via Lomego, proponendo una soluzione maggiormente funzionale e di minor impatto visivo, nonché la realizzazione di maggiori opere urbanizzative, necessarie alla messa in sicurezza della via Lomego stessa, tutto ciò a fronte di una riduzione della percentuale minima di volumetria da destinarsi a strutture alberghiere e della possibilità di rilascio dell'agibilità parziale delle opere di nuova edificazione.

L'accordo di cui sopra è stato raggiunto tenendo conto, da un lato del vantaggio per l'Amministrazione comunale derivante da una più razionale previsione di ubicazione del percorso pedonale sopra citato e dalla realizzazione a carico del privato lottizzante delle opere di consolidamento di via Lomego per un importo pari a euro 200.000,00 e dall'altro dell'opportunità, in considerazione del difficile momento economico congiunturale che richiede investimenti economici troppo gravosi per le imprese che investono nel settore alberghiero, di sostenere le iniziative private agevolando quel ramo del settore edilizio economicamente più sostenibile, ossia quello residenziale.

Con nota prot. n. 19042 di data 13 agosto 2012 a firma del dott. ing. Andrea Santini, la ditta lottizzante ha quindi formalizzato la richiesta di attivazione dell'iter di variante al P.R. n. 7.

Nello specifico, la richiesta è finalizzata:

- al cambio della destinazione d'uso prevista per l'edificio denominato "Villa Maria";
- alla definizione della possibilità di rilascio dell'agibilità parziale delle opere di nuova edificazione;
- alla contestuale rideterminazione di alcune tempistiche;
- alla rivisitazione degli obblighi convenzionali concernenti la realizzazione delle opere urbanizzative, parzialmente rivisti nell'ambito del nuovo accordo tra le parti.

Ai fini della predisposizione della variante di cui sopra, la ditta lottizzante si è resa disponibile ad eseguire a totale cura e spese le opere di consolidamento del tratto di via Lomego sovrastante e corrispondente all'ambito del P.A. n. 7 e di contro ha richiesto di stralciare dall'elenco delle opere di urbanizzazione di cui alla convenzione rep. n. 140.023/2009, la riproposizione dell'osservatorio

19.dicembre 2013.

In data 16 maggio 2014, con protocollo 12538, è pervenuto il parere del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio della P.A.T. prat. n. 1972-V.T.29/14, che ha valutato in termini favorevoli la variante adottata evidenziando altresì alcune osservazioni meritevoli di approfondimento, quali:

1. *“la perimetrazione del piano attuativo n.7, così come contenuto nella variante al piano attuativo stesso illustrato nella relazione della variante al PRG in esame, è difforme rispetto a quanto previsto dalla variante al PRG in esame che ricomprende nel piano attuativo anche via Braile;*
2. *la modifica apportata al perimetro del piano attuativo n.7, ricomprendendo via Braile nel piano attuativo, non risulta chiara rispetto agli esiti e agli interventi previsti su questa viabilità comunale, che dovranno quindi essere chiariti;*
3. *considerato che la variante al PRG connessa con l’approvazione della variante al piano attuativo n.7 comporta un incremento della volumetria residenziale, si chiede la verifica degli standards urbanistici;*
4. *si evidenzia la non corrispondenza tra le aree di cessione gratuita al Comune (tav.11 da modificare sulla base delle modifiche apportate con schema planimetrico allegato alla deliberazione di adozione della variante del Consiglio comunale) e le superfici a verde privato individuate dalla planimetria generale dello stato di progetto della variante al piano attuativo.”.*

Risulta ora necessario procedere alla redazione degli elaborati finali relativi alla variante non sostanziale al PRG di Arco, conseguente all’approvazione della variante n.1 al P.R. n.7 Arco – Braile, da adottare definitivamente in Consiglio comunale.

A partire dalla variante adottata in prima istanza e tenendo in considerazione le osservazioni pervenute nel periodo di deposito della stessa, nonché di quelle presentate dal Servizio urbanistica della PAT, Nello specifico, si evidenzia che la variante non sostanziale al Piano regolatore generale di Arco, conseguente all’adozione della variante n.1 al piano di recupero Arco – Braile n.7 (ex articolo 74 delle N.T.A. del P.R.G.) ha comportato le seguenti modifiche:

1. A LIVELLO DEL P.R.G.:

1.1. la modifica del comma 3, lettera a) dell’art. 74 delle N.T.A. del P.R.G., rubricato “*Arco - Braile: piano di recupero – n. 7*”;

1.2. la modifica della “*scheda grafica art.74*” riportata nelle Norme di attuazione del P.R.G. e delle tavole del P.R.G.;

le volumetrie edilizie ammesse, appunto disciplinate dal comma 3, lettera a) dell'art. 74 delle N.T.A. del P.R.G., che testualmente recita:

“...omissis...

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.*

...omissis...”.

Ai sensi e nel rispetto della normativa sopra riportata, il progetto del piano di recupero, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 23 di data 31 marzo 2008 ed entrato in vigore il giorno 7 maggio 2008, a fronte della possibilità di edificare una volumetria complessiva massima pari a quella emergente esistente (pari a circa mc. 17.600), sviluppava l'edificazione in due ambiti funzionali distinti in due corpi di fabbrica collegati, alla quota del parco delle Braile, da un piano comune ospitante funzioni accessorie a quelle prevalenti.

L'ambito posto nella parte ovest del comparto soggetto a piano attuativo, comprendente l'edificio storico recuperato denominato “Villa Maria”, veniva destinato alle strutture turistico-alberghiere per una volumetria complessiva di circa mc. 6.000, cioè in quota, secondo specifica del P.R.G., non inferiore al 40% della volumetria emergente realizzata.

L'ambito posto nella parte est veniva invece destinato alla residenza per una volumetria complessiva di circa mc. 11.600, pari alla restante quota parte della volumetria emergente realizzata.

Nell'ambito di variante, la modifica conseguente alla richiesta avanzata dalla ditta lottizzante, avallata dall'Amministrazione comunale a fronte dell'intervento urbanizzativo aggiuntivo relativo al consolidamento di un tratto di via Lomego, riguarda la possibilità di assegnare all'edificio denominato “Villa Maria”, di volumetria complessiva pari a circa mc. 1.800, la destinazione d'uso residenziale anziché turistico-alberghiera.

Mantenendo quindi invariata la volumetria emergente complessiva e la tipologia delle destinazioni d'uso ammesse sul comparto soggetto al piano attuativo, rispettivamente residenziale e turistico-alberghiera, la modifica di carattere normativo si concretizza nella rideterminazione delle quote assegnate a ciascuna destinazione.

Nello specifico, l'ammissibilità del “passaggio” della volumetria di “Villa Maria” dalla destinazione turistico-alberghiera a quella residenziale, è garantita variando il parametro connesso alla destinazione turistico-alberghiera dal 40% al 20%.

interventi prospettati dal P.A. n. 7.

Nello specifico, così come formalmente illustrato all'interno dell'art. 12 dello schema di cui sopra, rubricato "*Richiami e abrogazioni degli articoli di cui alla precedente convenzione rep. n. 140.023/2009*", con la sottoscrizione della convenzione modificativa-integrativa, dovranno intendersi sostituiti i seguenti articoli della precedente convenzione rep. n. 140.023/2009:

- art. 5 – "*Descrizione del progetto*", come modificato dall'art. 1 della convenzione modificativa-integrativa;
- art. 10 – "*Opere di urbanizzazione primaria strettamente funzionali al piano da realizzarsi senza scomputo degli oneri*", come modificato dall'art. 2 della convenzione modificativa-integrativa;
- art. 12 – "*Opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi in conto oneri*", come modificato dall'art. 3 della convenzione modificativa-integrativa;
- art. 13 – "*Accettazione e invariabilità dei prezzi - nuovi prezzi*", come modificato dall'art. 4 della convenzione modificativa-integrativa;
- art. 15 – "*Rinvio alla convenzione di data 30 luglio 2007, rep. n. 168.409, notaio Guido Falqui-Massidda*", come modificato dall'art. 5 della convenzione modificativa-integrativa;
- art. 16 – "*Opere di urbanizzazione primaria: cessione gratuita, costituzione della servitù di uso pubblico e/o del diritto di passo e ripasso a favore del Comune di Arco*", come modificato dall'art. 6 della convenzione modificativa-integrativa;
- art. 27 – "*Cauzione*", come modificato dall'art. 9 della convenzione modificativa-integrativa;
- art. 28 – "*Contributo di concessione*", come modificato dall'art. 10 della convenzione modificativa-integrativa.

Con la sottoscrizione della convenzione modificativa-integrativa, dovrà inoltre intendersi abrogato il seguente articolo della precedente convenzione rep. n. 140.023/2009:

- art. 14 – "*Ripristino del percorso pedonale tra la piana delle Braile e via Lomego e riproposizione dell'antico belvedere*".

Al contrario, sempre a seguito della sottoscrizione della convenzione modificativa-integrativa, il rapporto convenzionale rep. n. 140.023/2009 dovrà intendersi ampliato nei contenuti secondo quanto disciplinato dai seguenti articoli della convenzione modificativa-integrativa medesima:

- art. 7 – "*Opere di urbanizzazione primaria: predisposizione della variante al progetto esecutivo approvato con determinazione dirigenziale n. 138 di data 23 aprile 2010*";
- art. 8 – "*Agibilità delle opere contemplate dal piano di recupero*";
- art. 11 – "*Versamento della quota parte degli oneri di urbanizzazione scomputata in sede di rilascio della concessione edilizia n. 49/2009 di data 25 maggio 2009*".

- modificarne il tratto iniziale proponendo una soluzione maggiormente funzionale e di minor impatto visivo;
- introduce *ex novo* la lettera g) disciplinando la realizzazione dell'intervento aggiuntivo di consolidamento del tratto di via Lomego sovrastante e corrispondente all'ambito del piano di recupero, mediante l'approntamento di un'adeguata paratia di micropali;
 - aggiorna i richiami alla nuova legge urbanistica provinciale L.P. 1/2008 e s.m.i., abrogativa e sostitutiva della precedentemente citata L.P. 22/1991 e s.m.i.;
 - introduce una precisazione volta a fare in modo che la realizzazione delle opere urbanizzative connesse al consolidamento di via Lomego avvenga contestualmente alla realizzazione del primo intervento edilizio successivo a quelli ad oggi (data di sottoscrizione della convenzione modificativa-integrativa) già realizzati.
 - introduce una precisazione volta a fare in modo che la rotatoria di cui alla lettera b) del medesimo articolo trovi approntamento contestualmente alla realizzazione del primo concessionando intervento edilizio previsto dal piano di recupero con aggravio sul tratto viario interessato dall'opera di adeguamento infrastrutturale poc'anzi richiamata;
 - aggiorna l'importo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal P.A. n. 7 in base ai nuovi accordi tra le parti **e applicando il ribasso medio relativo all'aggiudicazione di lavori pubblici simili in corso di realizzazione nel contesto della territorio provinciale, ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera c del regolamento comunale in materia di contributo di concessione approvato con deliberazione consiliare n. 64 di data 26 giugno 2002 e s.m.i.**

4.2.3. Art. 3 – Modifica dell'articolo 12 della convenzione rep. n. 140.023/2009

L'art. 12 della convenzione rep. n. 140.023/2009 concerneva la descrizione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi in conto oneri, consistenti nello specifico nella riproposizione dell'osservatorio panoramico che la ditta lottizzante ha specificatamente chiesto di eliminare a fronte del nuovo prospettato intervento di consolidamento di un tratto di via Lomego.

In accoglimento della richiesta di cui sopra, l'art. 3 della convenzione modificativa-integrativa elimina l'intervento in parola e di contro ammette una possibilità di scomputo parziale degli oneri concessori qualora dall'esecuzione dell'intervento di consolidamento derivi un costo superiore a quello stabilito in accordo con l'Amministrazione comunale e pari ad euro 200.000,00.

In questo specifico caso, la ditta lottizzante potrà beneficiare di uno scomputo del contributo di concessione quantificato in base alla sola quota eccedente rispetto all'importo stabilito in euro 200.000,00, fino alla concorrenza massima di 1/3 del contributo stesso, così come meglio descritto

nonché i riferimenti catastali, modificati a seguito della realizzazione degli interventi edilizi concessionati nell'ambito del P.A. n. 7 e all'inserimento dei corrispondenti frazionamenti;

- introduce *ex novo* la lettera c) concernente la concordata cessione gratuita aggiuntiva dell'area residuale compresa tra il limite sud dell'edificazione privata posta alla quota del parco delle Braile e il confine nord del medesimo.

4.2.7. Art. 7 – Opere di urbanizzazione primaria: predisposizione della variante al progetto esecutivo approvato con determinazione dirigenziale n. 138 di data 23 aprile 2010

L'art. 7 della convenzione modificativa-integrativa, è un articolo introdotto *ex novo* rispetto ai contenuti disciplinati dalla originaria convenzione rep. n. 140.023/2009.

Stante il fatto che la variante al P.A. n. 7, con forza di variante al P.R.G., ha comportato la rivisitazione degli obblighi convenzionali concernenti la realizzazione delle opere urbanizzative di cui alla convenzione rep. n. 140.023/2009, parzialmente rivisti nell'ambito del rinnovato accordo tra le parti, l'art. 7 della convenzione modificativa-integrativa disciplina la predisposizione da parte della ditta lottizzante della conseguente variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione precedentemente approvato con determinazione della Dirigente dell'area tecnica comunale n. 138 di data 23 aprile 2010.

4.2.8. Art. 8 – Agibilità delle opere contemplate dal piano di recupero

L'art. 8 della convenzione modificativa-integrativa, è un articolo introdotto *ex novo* rispetto ai contenuti disciplinati dalla originaria convenzione rep. n. 140.023/2009, nei confronti dei quali la tematica risultava estranea.

4.2.9. Art. 9 – Modifica dell'articolo 27 della convenzione rep. n. 140.023/2009

L'art. 27 della convenzione rep. n. 140.023/2009 concerneva la determinazione della cauzione che la ditta lottizzante è tenuta a versare a favore del Comune di Arco quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della convenzione stessa.

L'art. 9 della convenzione modificativa-integrativa aggiorna l'importo della garanzia a fronte del maggior valore delle opere di urbanizzazione per le quali la ditta lottizzante ha assunta l'onere di realizzazione in forza della presente variante al P.A. n. 7.

L'art. 9 provvede inoltre ad inserire alcune clausole che devono essere riportate nella garanzia stessa a maggior tutela degli interessi dell'Amministrazione comunale di Arco.

4.3. Modifiche a livello del P.A. n. 7

La variante al P.A. n.7 (**anche sulla scorta delle osservazioni pervenute nel periodo di deposito del piano e degli approfondimenti richiesti dal Servizio urbanistica e tutela del paesaggio della P.A.T.**) implica l'adeguamento di alcuni degli elaborati costitutivi dell'originario pacchetto del piano di recupero approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 23 di data 31 marzo 2008 ed entrato in vigore il giorno 7 maggio 2008, nonché la loro conseguente sostituzione con i corrispondenti elaborati, parimenti rubricati e numerati, prodotti nell'ambito dell'*iter* di variante stesso.

Nello specifico:

- la *“Piano di recupero Arco – Braile: Relazione illustrativa”* andrà sostituita con l'elaborato *“Piano di recupero n.7 - Variante: Relazione illustrativa”* di data **giugno 2014**;
- la *“Piano di recupero Arco – Braile: Relazione storica: percorso pedonale tra il “passeggio degli olivi” e la piana delle Braile - antico belvedere”* andrà sostituita con l'elaborato *“Piano di recupero n.7 - Variante: Relazione storica percorso pedonale tra il “passeggio degli olivi” e la piana delle Braile - antico belvedere”* di data giugno 2013;
- la *“Tavola 1 – inquadramento territoriale urbanistico”* andrà sostituita con l'elaborato *“Tavola 01 – inquadramento territoriale urbanistico – Variante”* di data **giugno 2014**;
- la *“Tavola 11 – stato di progetto: opere di urbanizzazione primaria, aree di cessione, aree con diritto di passo”* andrà sostituita con l'elaborato *“Tavola 11 – stato di progetto: opere di urbanizzazione primaria, aree di cessione, aree con diritto di passo – Variante”* di data giugno 2013;
- la *“Tavola 11bis – stato di progetto: opere di urbanizzazione primaria, aree di cessione, aree con diritto di passo su mappa catastale”* andrà sostituita con l'elaborato *“Tavola 11bis – stato di progetto: opere di urbanizzazione primaria, aree di cessione, aree con diritto di passo su mappa catastale – Variante”* di data **giugno 2014**;
- la *“Tavola 12 – stato di progetto: planimetria generale e prospetto d'unione”* andrà sostituita con l'elaborato *“Tavola 12 – stato di progetto: planimetria generale e prospetto d'unione – Variante”* di data **giugno 2014**;
- la *“Tavola 13 – stato di progetto: inquadramento funzioni e percorsi”* andrà sostituita con l'elaborato *“Tavola 13 – stato di progetto: inquadramento funzioni e percorsi – Variante”* di data giugno 2013;
- la *“Tavola 14 – stato di progetto: nuova residenza, destinazioni d'uso e calcolo volumi”* andrà

- “2. Estratto delle N.T.A. del P.R.G. di Arco: Art. 74”, **rivedendo la nuova perimetrazione del P.R. n.7, derivante dalla situazione catastale intervenuta dopo l’acquisizione dei privati di un tratto di via Francesco di Borbone** e aggiornando l’articolo mediante la ripresa della modifica di variante appunto riguardante il comma 3, lettera a) dell’art. 74 delle N.T.A. del P.R.G.;
- “4. La situazione particellare nell’ambito del P.R. 7”, **aggiornando la situazione catastale;**
- “6. Criteri informativi del piano di recupero e organizzazione complessiva dell’area”, adeguando la descrizione degli interventi di piano alla luce delle nuove scelte di variante e ricalcolando le volumetrie connesse rispettivamente alla quota a destinazione residenziale e a quella turistico-alberghiera;
- “7. Elementi del piano di recupero n° 7”, aggiornando l’elenco degli elaborati di piano con la dicitura “variante” limitatamente a quelli effettivamente oggetto dell’intervento di adeguamento condotto nell’ambito del processo di variante.

All’interno dell’elaborato di variante sostitutivo dell’originaria relazione del P.A. n. 7, al quale si rimanda per qualsiasi ulteriore approfondimento, le parti oggetto di adeguamento sono volutamente evidenziate in giallo per facilitarne l’individuazione e la comprensione della specifica entità.

4.3.2. Piano di recupero Arco – Braile: Relazione storica: percorso pedonale tra il “passeggio degli olivi” e la piana delle Braile - antico belvedere

Anche questo ulteriore elaborato relazionale del piano di recupero, redatto con riferimento all’intervento urbanizzativo concernente la realizzazione del percorso pedonale di connessione tra la quota del parco delle Braile e quella di via Lomego, nonché della riproposizione dell’osservatorio panoramico, è stato modificato in modo molto limitato.

Gli adeguamenti riguardano lo stralcio delle parti facenti riferimento alla riproposizione dell’osservatorio a carico della ditta lottizzante e l’aggiornamento dell’immagine 3 riportante l’estratto della planimetria illustrativa della nuova soluzione, maggiormente funzionale e di minor impatto visivo, prevista per la realizzazione del percorso pedonale di connessione tra la quota del parco delle Braile e via Lomego.

Anche all’interno della versione di variante di questo elaborato, sostitutivo dell’originaria relazione storica del P.A. n. 7, al quale si rimanda per qualsiasi ulteriore approfondimento, le parti oggetto di adeguamento sono volutamente evidenziate in giallo per facilitarne l’individuazione e la comprensione della specifica entità.

4.3.3. Tavola 1, Tavola 11, Tavola 11bis, Tavola 12, Tavola 13, Tavola 14, Tavola 16, Tavola 17,

- la “*Tavola 14 – stato di progetto: nuova residenza, destinazioni d’uso e calcolo volumi*”, riguardando l’ambito funzionale residenziale ad oggi regolarmente concessionato, nonché realizzato, l’adeguamento della Tavola 14 consiste nell’aggiornamento delle planimetrie del nuovo corpo edilizio residenziale rispetto a quanto effettivamente realizzato e nell’inserimento della volumetria aggiuntiva dell’edificio denominato “Villa Maria” all’interno della tabella del calcolo del volume residenziale contemplato dal P.A. n. 7;
- la “*Tavola 16 – stato di progetto: RTA, destinazioni d’uso e calcolo del volume*”, oltre ad eliminare “Villa Maria” dalle planimetrie, prospetti e dalla tabella del calcolo del volume turistico-alberghiero, dal momento che la variante le attribuisce la destinazione residenziale, l’adeguamento della Tavola 16 comporta anche la modifica del titolo della tavola mediante la sostituzione del termine “RTA”, indicante la tipologia specifica delle residenze turistiche alberghiere, con la terminologia più generale di “*strutture turistiche alberghiere*”;
- la “*Tavola 17 – stato di progetto: sezioni*”, adeguando la planimetria generale e le relative sezioni con riferimento alle nuove soluzioni d’intervento;
- la “*Tavola 18 – stato di raffronto: prospetti*”, adeguando la planimetria generale dell’intervento nonché le tabelle sintetiche dei volumi originari, di progetto, a destinazione residenziale e turistico-alberghiera;
- la “*Tavola 19 – stato di raffronto: sezioni*”, adeguando la planimetria generale e le relative sezioni analogamente a quanto fatto nella precedente Tavola 17;
- la “*Tavola 20 – stato di progetto: sottoservizi, acque bianche, acquedotto*”, adeguando la planimetria generale e la disposizione delle reti con riferimento alle nuove soluzioni d’intervento.

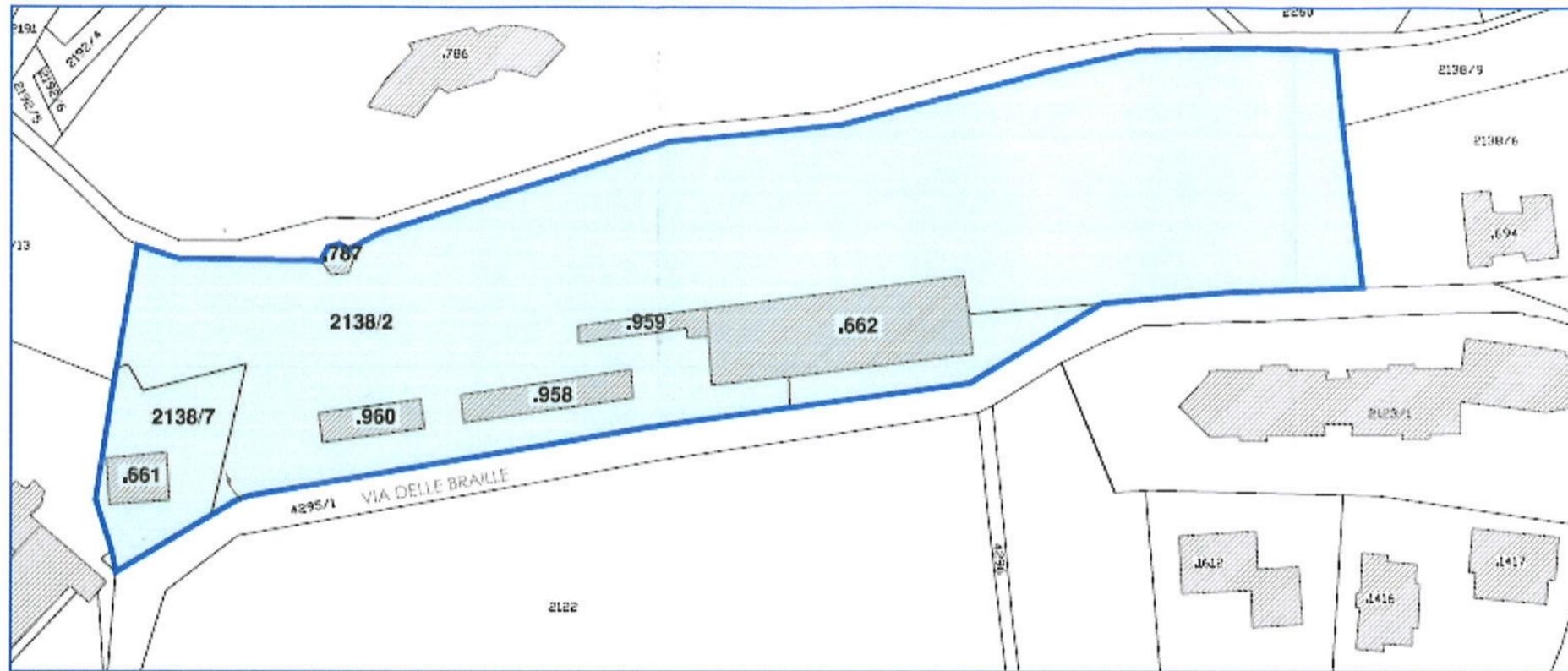
Le modifiche cartografiche relative alle planimetrie di cui sopra si desumono procedendo alla lettura comparata delle tavole del P.A. n.7 e delle corrispondenti tavole di variante riprodotte in formato A3 nelle pagine seguenti.



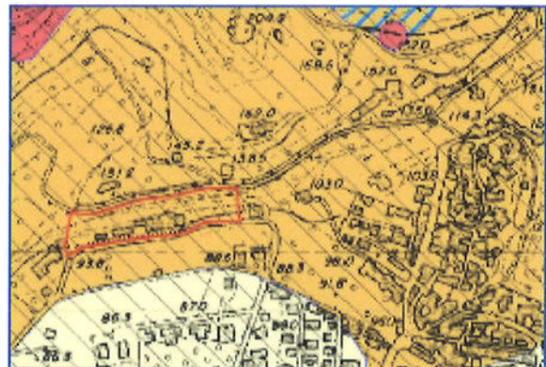
COROGRAFIA 1:10000



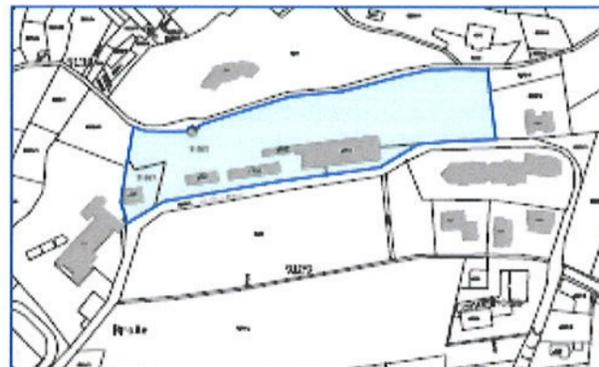
ORTOFOTO 1:10000



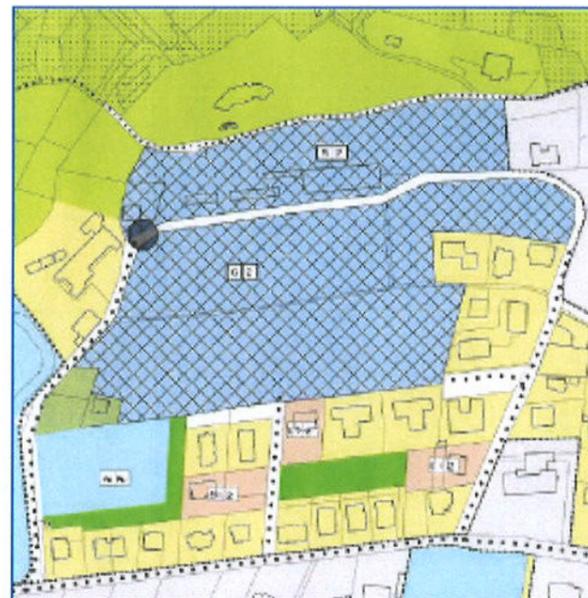
SITUAZIONE PARTICELLARE 1:500



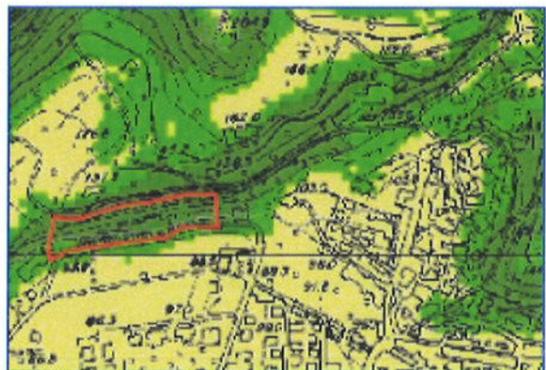
GEOLOGICO 1:10000



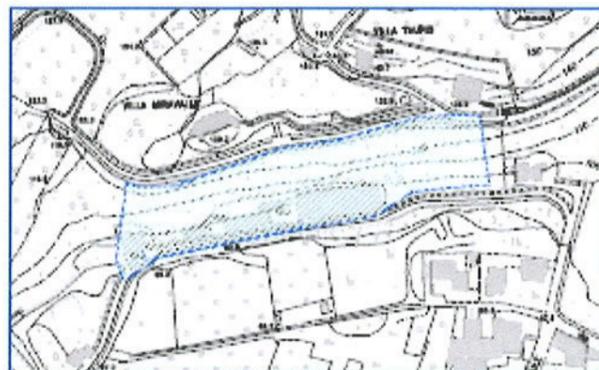
ESTRATTO MAPPA 1:2000



ESTRATTO PRG 1:2000



PENDENZE 1:10000



PLANIMETRIA 1:2000

Piano Regolatore Generale del Comune di Arco
 ART. 14 - ARCO - SPALE - PIANO DI RECUPERO - n. 7

1. Intervento fatto autorizzato in base alle norme di cui all'art. 14 del Regolamento Urbanistico Comunale.
 2. Il piano di recupero è costituito da: a) individuazione dell'area, b) individuazione dell'area di intervento, c) individuazione dell'area di intervento, d) individuazione dell'area di intervento, e) individuazione dell'area di intervento, f) individuazione dell'area di intervento, g) individuazione dell'area di intervento, h) individuazione dell'area di intervento, i) individuazione dell'area di intervento, l) individuazione dell'area di intervento, m) individuazione dell'area di intervento, n) individuazione dell'area di intervento, o) individuazione dell'area di intervento, p) individuazione dell'area di intervento, q) individuazione dell'area di intervento, r) individuazione dell'area di intervento, s) individuazione dell'area di intervento, t) individuazione dell'area di intervento, u) individuazione dell'area di intervento, v) individuazione dell'area di intervento, w) individuazione dell'area di intervento, x) individuazione dell'area di intervento, y) individuazione dell'area di intervento, z) individuazione dell'area di intervento.

studio tecnico dott. arch. gino pisoni
 38030 Arco - via S. Maria 22 - tel. 0461 851111
 email: g.pisoni@studio-pisoni.it - www.studio-pisoni.it

LAVORO: COMUNE DI ARCO
 PROVINCIA DI TRENTO
PIANO DI RECUPERO n° 7
LOCALITA' ARCO-BRAILE
 ART. 14 - SPALE - TECNICHE DI ATTUAZIONE PRG DI ARCO

DATA: SETTEMBRE 2006 **SCALA:** VARE
AGGIORNAMENTO: FEBBRAIO 2007 **CODICE:**

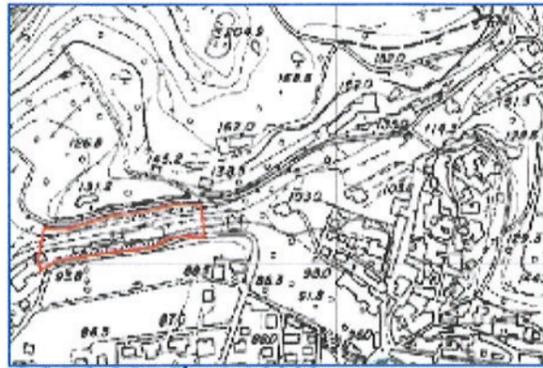


IL PROGETTISTA: ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI TRENTO
 Dott. Arch. GINO PISONI
 ISCRIZIONE ALBO N. 138

CONTRATTORE: VICTORIA S.p.A.
 Via G. Sirtori, 1
 38100 MERANO (TN)
 Tel. 0461 851111

INQUADRAMENTO TERRITORIALE URBANISTICO

Tavola	1
--------	----------



COROGRAFIA 1:10000



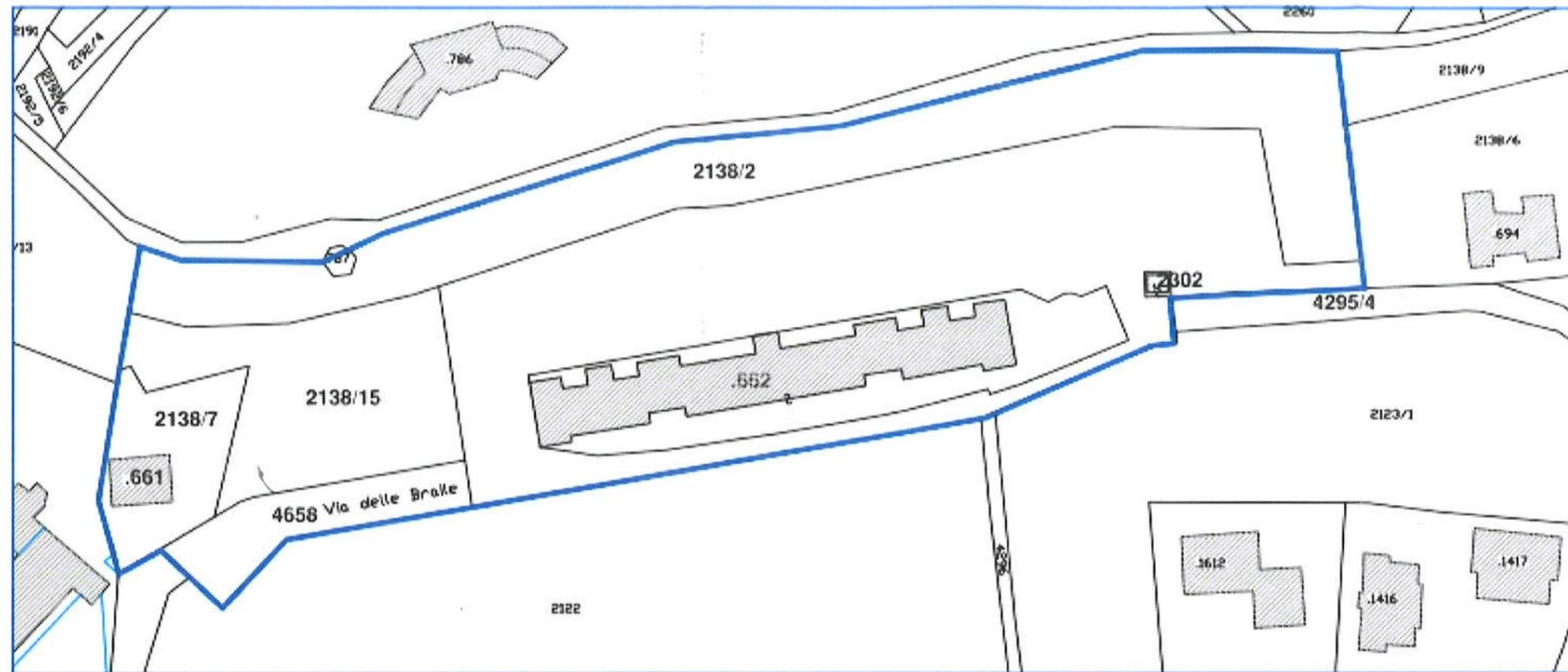
ORTOFOTO 1:10000



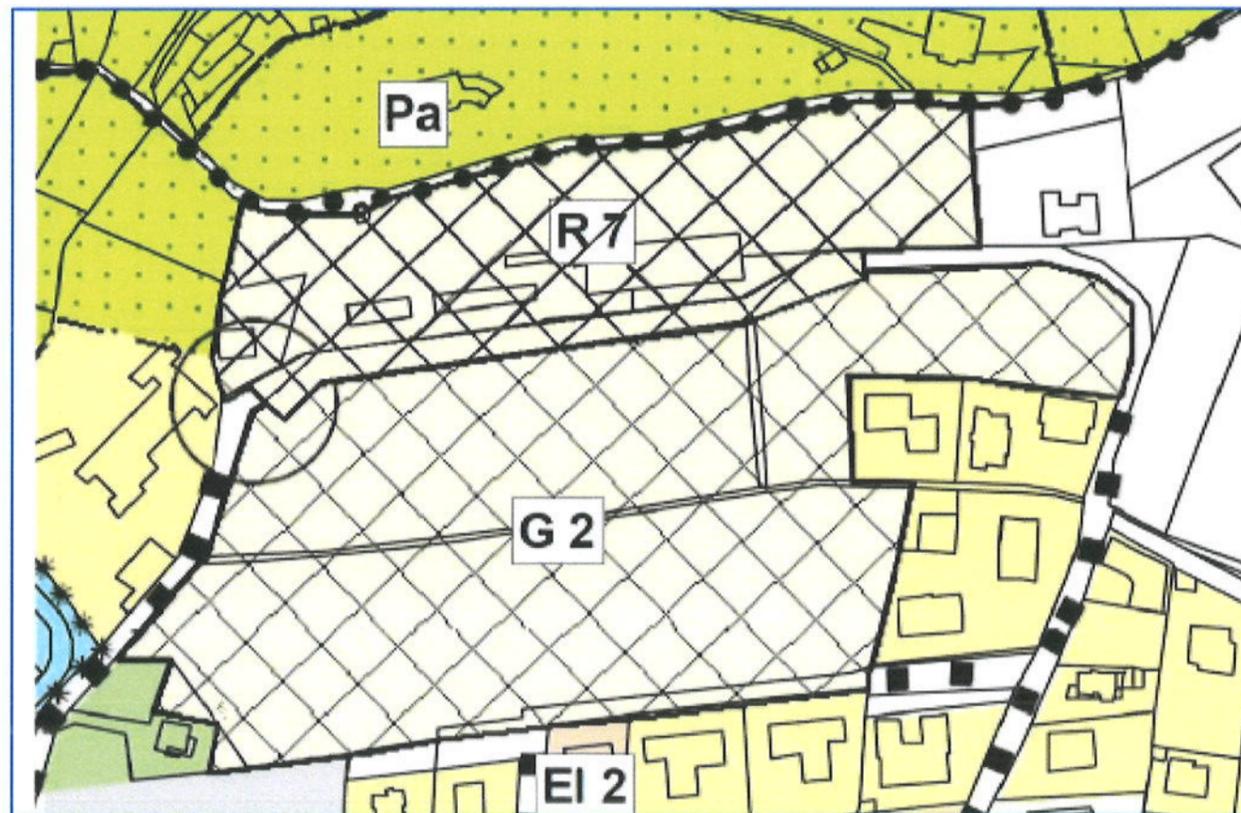
GEOLOGICO 1:10000



PENDENZE 1:10000



SITUAZIONE PARTICELLARE 1:500



ESTRATTO PRG 1:1000

ART. 75 ARCO-BRAILE - PIANO DI RECUPERO - V. 1

- Intervento fatto su terreno di proprietà di un privato cittadino, sito in via delle Bralle, n. 4658, in località Braile, frazione di Arco, in provincia di Trento.
 - Il piano di recupero è finalizzato alla qualificazione e valorizzazione dell'area, attraverso il rispetto biologico e una parte del complesso edilizio esistente, con l'intento di riportare l'immagine originale dell'abitato Braile, ancora chiaramente riconoscibile nonostante le numerose modificazioni.
 - Attività del presente del piano è ammessa e delimitata da:
 - ai strutture funzionali alberghiere, secondo quanto disposto dall'articolo 11 della presente, connessi le residenze turistiche assegnate, in quota non inferiore al 20% della soluzione realizzata;
 - riservata per la soluzione attuale;
 - La progettazione del piano di recupero dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate in:
 - la soluzione emergente complessiva del piano, connessi i vari scale, non potrà superare la volumetria massima consentita al sito della legge;
 - il volume del complesso dell'abitato Braile dovrà essere oggetto di analisi filologica e tendere al recupero, nel possibile, della sua immagine originale, ripristinando i tratti principali e gli apparati decorativi dell'epoca;
 - gli edifici vanno saggiamente restaurati e ricostruiti dovranno essere rispettati con un disegno di insieme unitario ed organico, rapportandosi al manufatto conservato in modo architettonicamente subalterno e tale da non interferire con il suo intervento nel paesaggio; a tal fine si dovranno privilegiare soluzioni architettoniche "leggere", realizzate in materiali di legno, pietra e vetro;
 - le volumetrie di progetto dovranno trovare collocazione a valle dell'area, adeguandosi alla morfologia del sito e rispettando i gradienti di pendenza esistenti;
 - l'altezza dei fabbricati sarà quella che meglio concilia l'aspetto di integrazione con il tessuto urbano con la necessità di destinare una vasta superficie a verde privato;
 - devono essere evitate soluzioni progettuali che comportino l'abbandono della morfologia del versante, eventuali interventi della copertura dovranno essere oggetto di ripristino ambientale ed adeguamento puntuale;
 - devono essere previsti la gestione globale al Comune di una riserva di terreno, della larghezza di mt. 10, adibita ad area per costruire un collegamento tra la piazza dello Stato e via Longo, e ripristino il percorso ad uso pubblico, tra la piazza e l'area Braile, con un collegamento di verde privato;
 - è considerato l'alto valore paesaggistico dell'area, l'intervento dovrà presentare un elevato e condiviso qualità formale, per la formazione del giudizio; l'Amministrazione comunale potrà valutare della consulenza di un esperto di rilievo paesaggistico dell'area e della qualità del progetto;
- Il titolo 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 privata, in un particolare di collegamento con la viabilità pubblica.
- Il piano di recupero, con il Comune di Arco, è fatto definire il piano potrà essere realizzato nel caso di verifica del rispetto delle norme del presente piano.
- Una volta approvazione del piano, sugli edifici esistenti sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

studio tecnico dott. arch. gino pisoni
38100 Trento - via A. Moro 25 - tel. 0461 981911
CONS. CIVILE - PIAZZA DEL LAVORO - ARCO (TN) - PROV. TRENTO

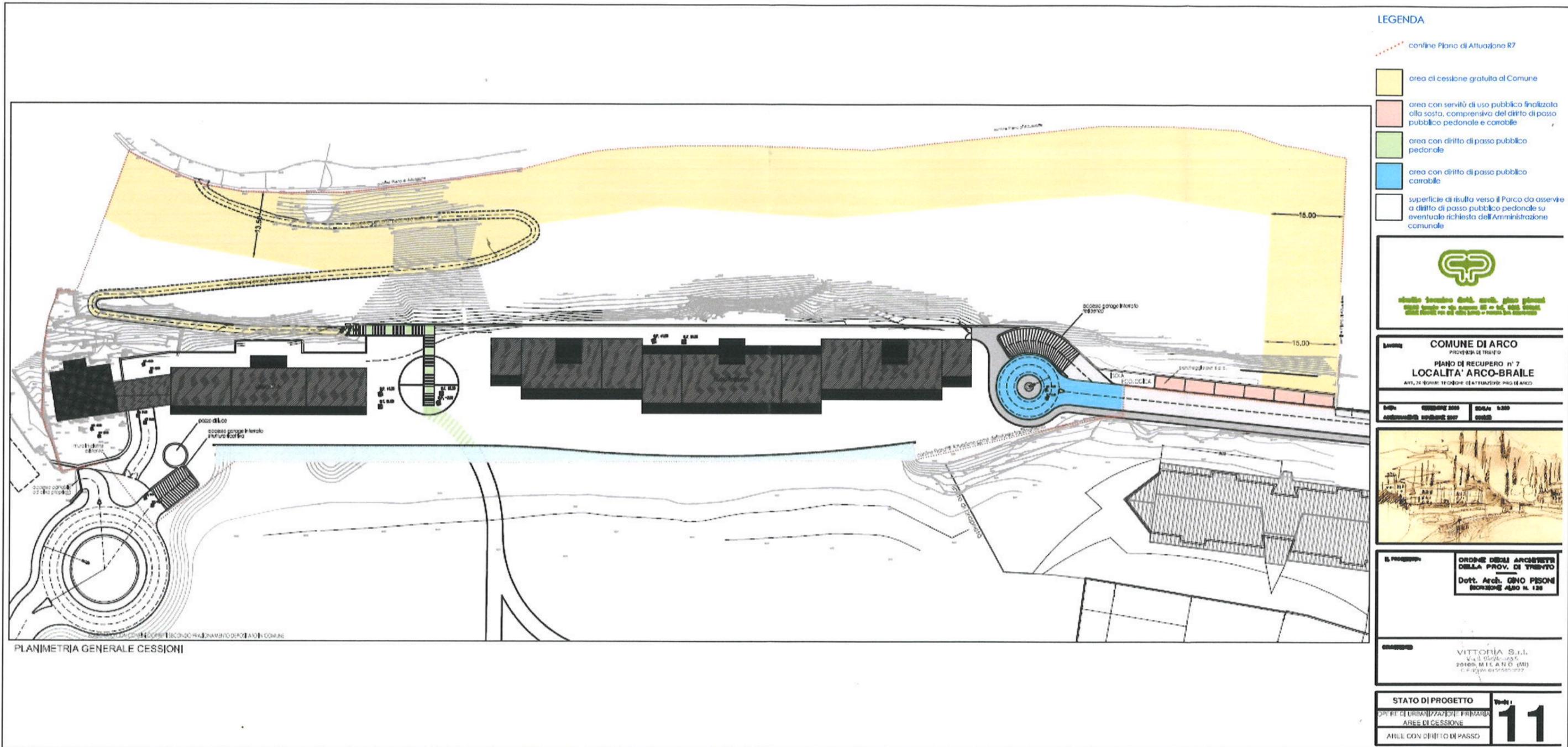
LAVORO: **COMUNE DI ARCO**
PROVINCIA DI TRENTO
PIANO DI RECUPERO n° 7 - VARIANTE
LOCALITA' ARCO-BRAILE
ART. 74 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PRG DI ARCO

DATA: SETTEMBRE 2008 SCALA:
AGGIORNAMENTI: GIUGNO 2014 CODICE:

IL PROGETTISTA:
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI TRENTO
Dott. Arch. GINO PISONI
ISCRIZIONE ALBO N. 136

COMITENTE:
TAVOLA MODIFICATA IN SEGUITO A EMENDAMENTO
APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N°
92 DI DATA 19 DICEMBRE 2013 ED IN SEGUITO ALLE
OSSERVAZIONI PERVENUTE DURANTE IL PERIODO DI
DEPOSITO

INQUADRAMENTO TERRITORIALE URBANISTICO	Tavola 01
----------------------------------------	---------------------



LEGENDA

- confine Piano di Attuazione R7
- area di cessione gratuita al Comune
- area con servizi di uso pubblico finalizzata alla sosta, comprensiva del diritto di passo pubblico pedonale e carabile
- area con diritto di passo pubblico pedonale
- area con diritto di passo pubblico carabile
- superficie di risulta verso il Parco da asservire a diritto di passo pubblico pedonale su eventuale richiesta dell'Amministrazione comunale



Ufficio Tecnico del Comune di Arco
 Via S. Maria 10 - 38010 ARCO (TN)
 Tel. 0461/861111 - Fax 0461/861112

COMUNE DI ARCO
 PROV. DI TREVISO
PIANO DI RECUPERO n° 7
LOCALITA' ARCO-BRAILE
 ART. 24 LEGGE REGIONALE DI ATTUAZIONE PRG DI ARCO

Scala: 1:500
 Data: 11/11/07



IL PROGETTO
 ORDINE DEGLI ARCHITETTI
 DELLA PROV. DI TREVISO
Dott. Arch. GINO PISONI
 ISCRIZIONE ALBO N. 126

GRUPPO
VITTONA S.r.l.
 Via S. Maria 10 - 38010 ARCO (TN)
 Tel. 0461/861111 - Fax 0461/861112

STATO DI PROGETTO
 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
 AREE DI CESSIONE
 AREE CON DIRITTO DI PASSO

11

PLANIMETRIA GENERALE CESSIONI

Tavola 11 – stato di progetto: opere di urbanizzazione primaria, aree di cessione, aree con diritto di passo – **VARIANTE**, di data giugno 2013



- LEGENDA**
- - - contine Piano di Attuazione E7
 - area di cessione gratuita al Comune
 - area di cessione gratuita al comune con diritto di servizio per sottoservizi funzionali alla residenza e aree alberghiere
 - area con servizio di uso pubblico finalizzato alla sosta - comprensiva del diritto di passo pubblico pedonale e carrabile
 - area con diritto di passo pubblico carrabile



studio tecnico dott. arch. gino pisoni
38100 Trento - via s. croce 25 - tel. 0461 986181
CODICE FISCALE: P04304801378 - PARTITA IVA: 03042080461

LAVORO: **COMUNE DI ARCO**
PROVINCIA DI TRENTO
PIANO DI RECUPERO n° 7 - VARIANTE
LOCALITA' ARCO-BRAILE
ART. 74 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PRG DI ARCO

DATA: SETTEMBRE 2006 SCALA: 1:200
AGGIORNAMENTI: GIUGNO 2013 CODICE:



ORDINE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
DELLA PROVINCIA DI TRENTO
Dott. Arch. GINO PISONI
ISCRIZIONE N. 130

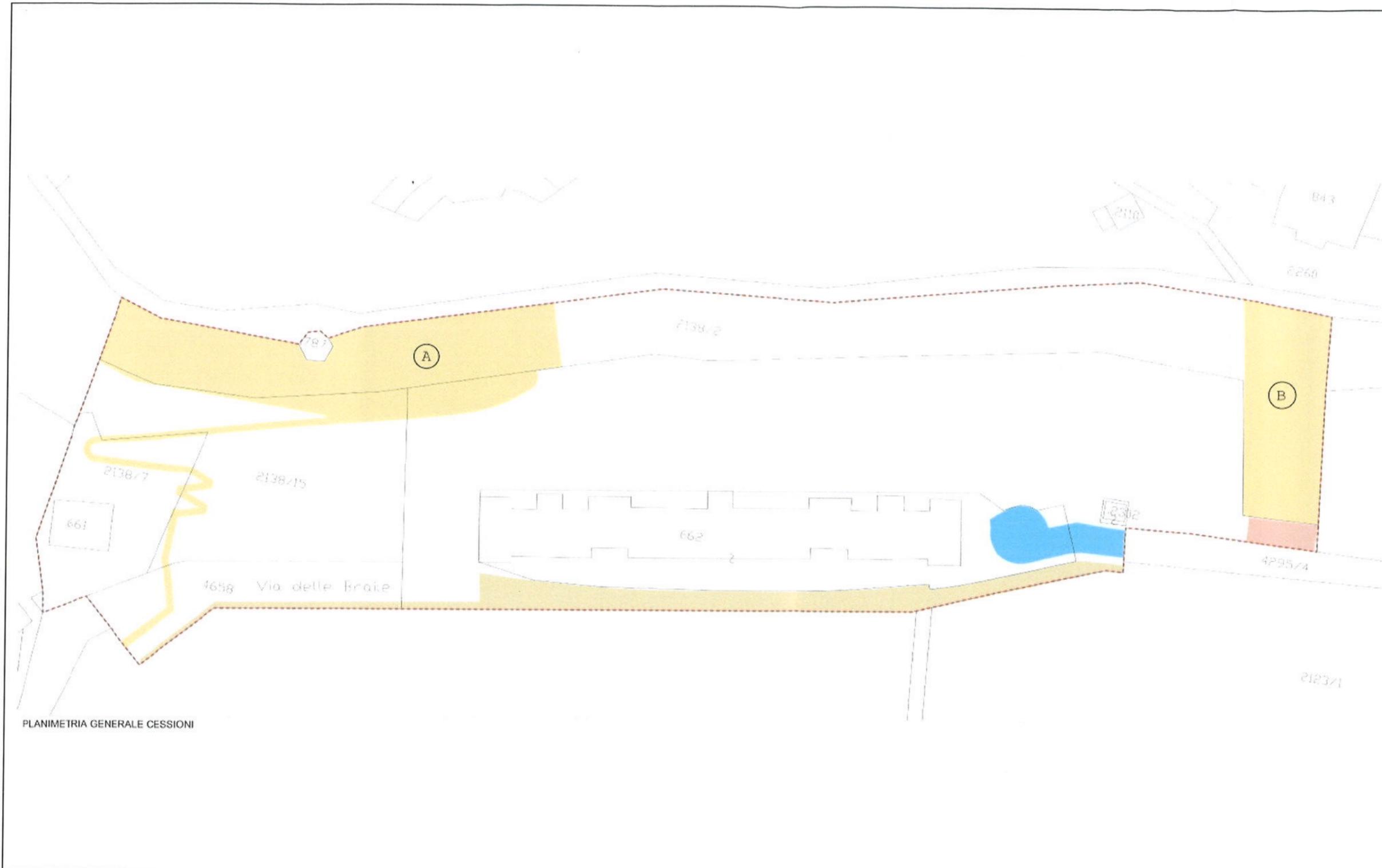
TAVOLA MODIFICATA IN SEGUITO A EMENDAMENTO APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 92 DI DATA 19 DICEMBRE 2013 ED IN SEGUITO ALLE OSSERVAZIONI Pervenute DURANTE IL PERIODO DI DEPOSITO

STATO DI PROGETTO foglio **11**
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
AREE DI CESSIONE
AREE CON DIRITTO DI PASSO

Tavola 11bis – stato di progetto: opere di urbanizzazione primaria, aree di cessione, aree con diritto di passo su mappa catastale – P.A. n. 7, di data novembre 2007



Tavola 11bis – stato di progetto: opere di urbanizzazione primaria, aree di cessione, aree con diritto di passo su mappa catastale – **VARIANTE**, di data giugno 2014



PLANIMETRIA GENERALE CESSIONI

LEGENDA

- nuovo confine P.A. su particelle catastali secondo P.R.G. e nuovo frazionamento
- area di cessione gratuita a Comune
parte della P.F. 2138/2 (A) circa 1120 mq
P.F. 2138/7 56,91 mq
P.F. 4658 33,30 mq
P.F. 2138/15 265,74 mq
P.E.D. 662 152,32 mq
parte della P.F. 2138/2 (B) circa 640 mq
- area di cessione gratuita al comune con diritto di servizio per sottoservizi funzionali alla residenza e area alberghiera comunale
P.F. 4658 70,43 mq
P.E.D. 662 556,86 mq
- area con servizi di uso pubblico finalizzata alla sosta, comprensiva del diritto di passo pedonale e carrabile
P.E.D. 662 69,96 mq
- area con diritto di passo pubblico carrabile
P.E.D. 662 199,22 mq

studio tecnico dott. arch. gino pisoni
38100 Trento - Via S. Maria 20 - Tel. 0461 88010
03021 Pieve di Tesio (TO) - Tel. 011 241111 - Fax 011 241111

LAVORO: **COMUNE DI ARCO**
PROVINCIA DI TRENTO
PIANO DI RECUPERO n° 7 - VARIANTE
LOCALITA' ARCO-BRAILE
ART. 74 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PRG DI ARCO

DATA: SETTEMBRE 2005 SCALA: 1:200
AGGIORNAMENTI: GIUGNO 2013 CODICE:



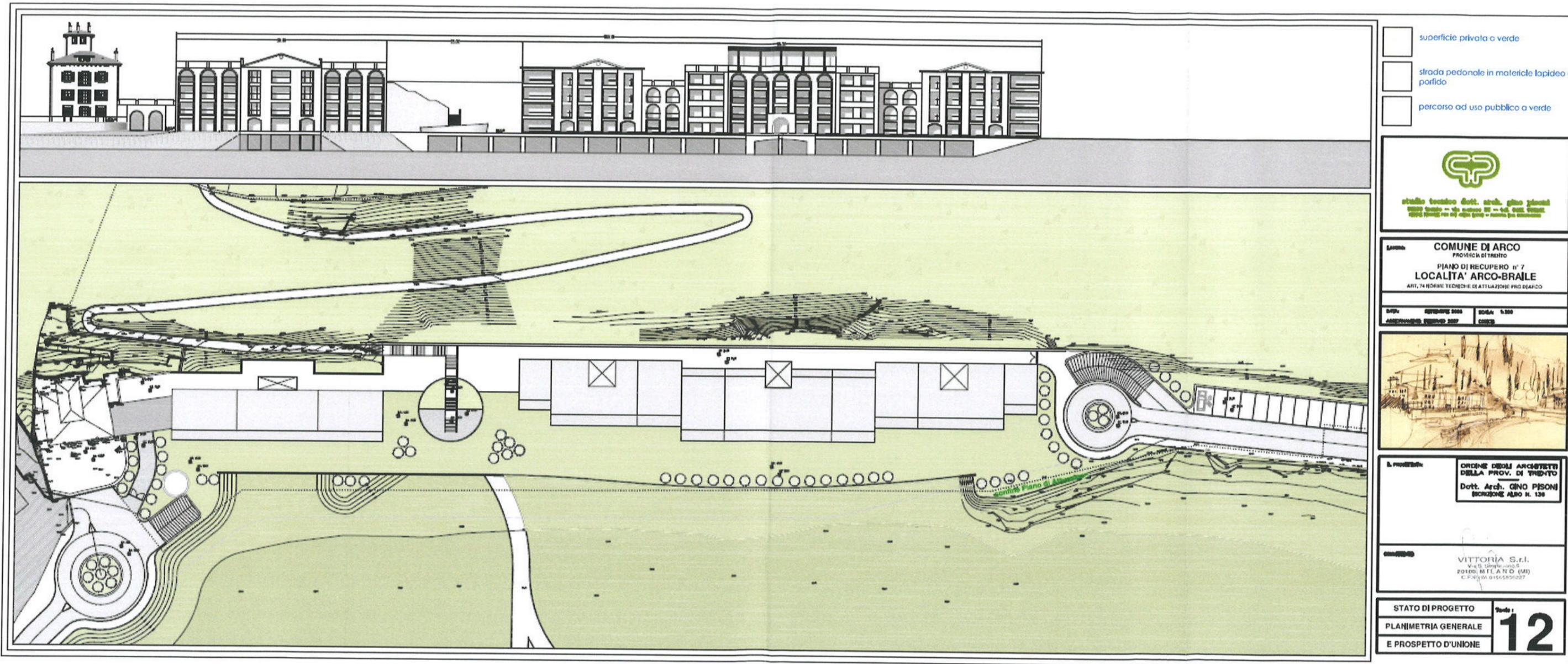
ORDINE DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI TRENTO
Dott. Arch. GINO PISONI
ISCR. ALBO N. 136

TAVOLA MODIFICATA IN SEGUITO A EMENDAMENTO APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 92 DI DATA 19 DICEMBRE 2013 ED IN SEGUITO ALLE OSSERVAZIONI Pervenute DURANTE IL PERIODO DI DEPOSITO

STATO DI PROGETTO
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
AREE DI CESSIONE
AREE CON DIRITTO DI PASSO
SU MAPPA CATASTALE

11bis

Tavola 12 – stato di progetto: planimetria generale e prospetto d'unione – P.A. n. 7, di data febbraio 2007



- superficie privata o verde
- strada pedonale in materiale lapideo o porfido
- percorso ad uso pubblico a verde

GP

studio tecnico dott. arch. geno pisoni
via s. simone 10 - 31043 arco (tr) tel. 0423 491111
www.studio-pisoni.it

COMUNE DI ARCO
PROVINCIA DI TRENTO

PIANO DI RECUPERO n° 7
LOCALITÀ ARCO-BRAILE

ART. 74 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PRO DIARCO

DATA: OTTOBRE 2005 DATA: 1.2007
APPROVAZIONE: FEBBRAIO 2007 CODICE:



ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI TRENTO
Dott. Arch. GENO PISONI
SEZIONE ALBO N. 136

VITTORIA S.r.l.
Via S. Simone 10/5
31043 ARCO (MI)
C.F. 01545550207

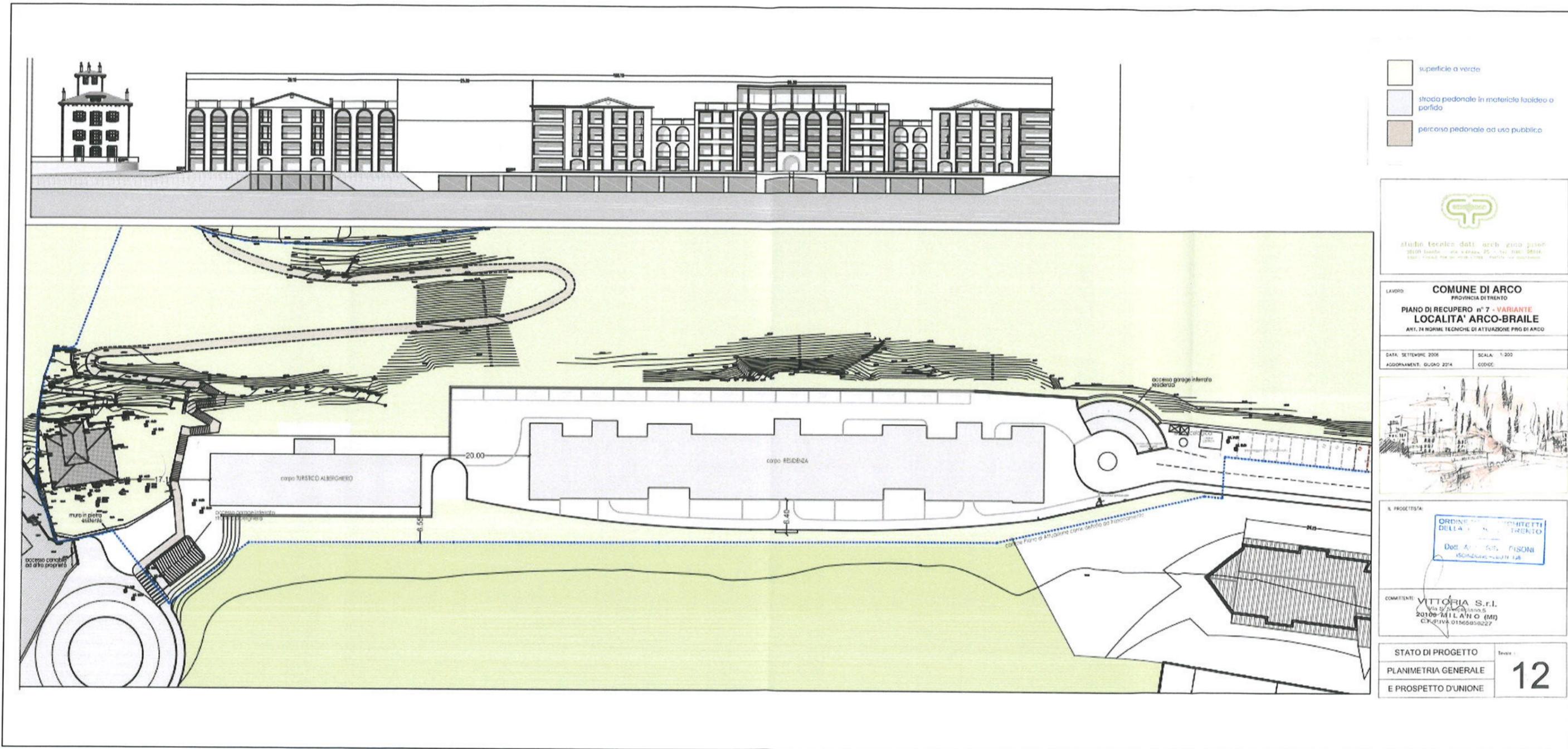
STATO DI PROGETTO

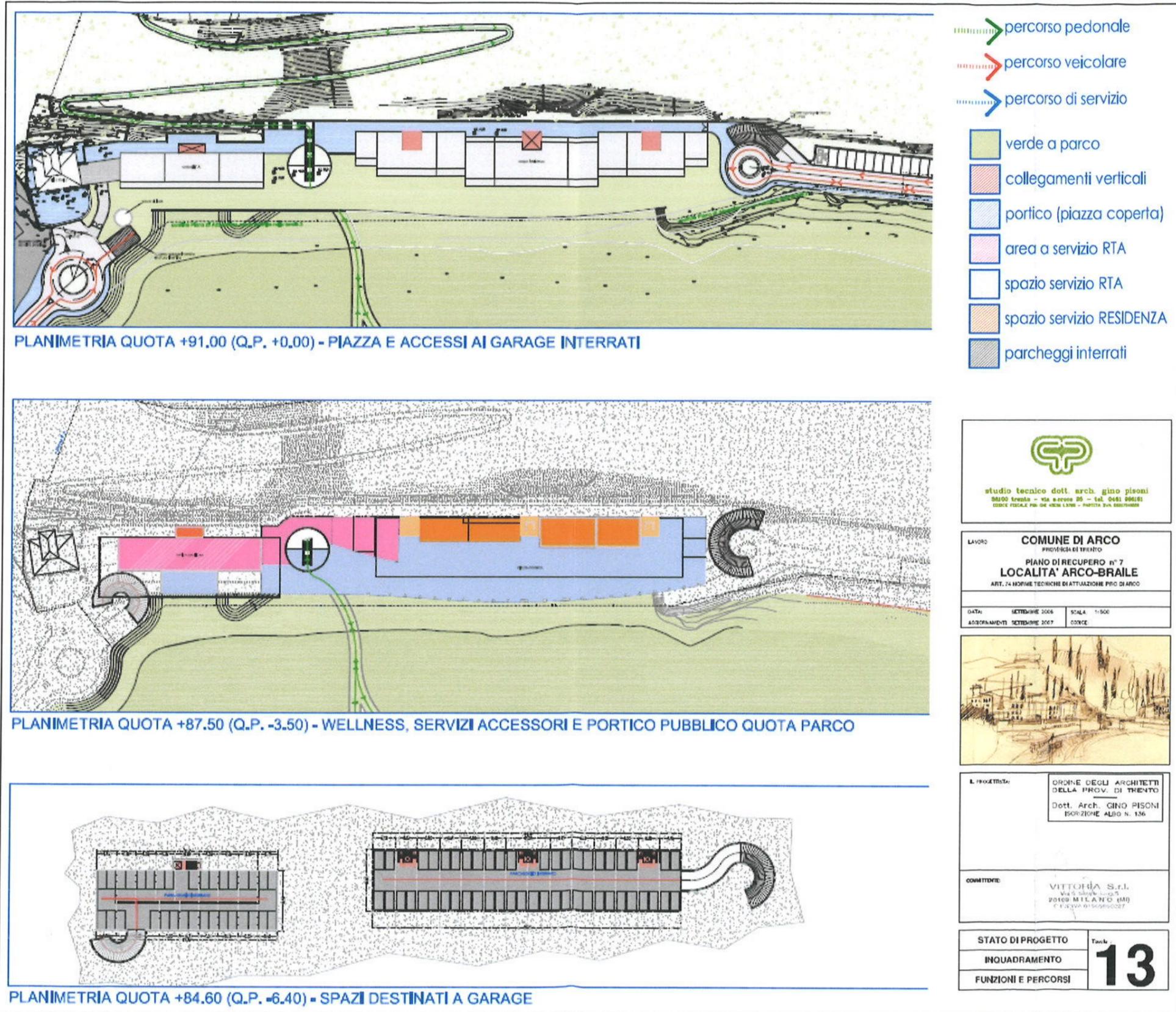
PLANIMETRIA GENERALE

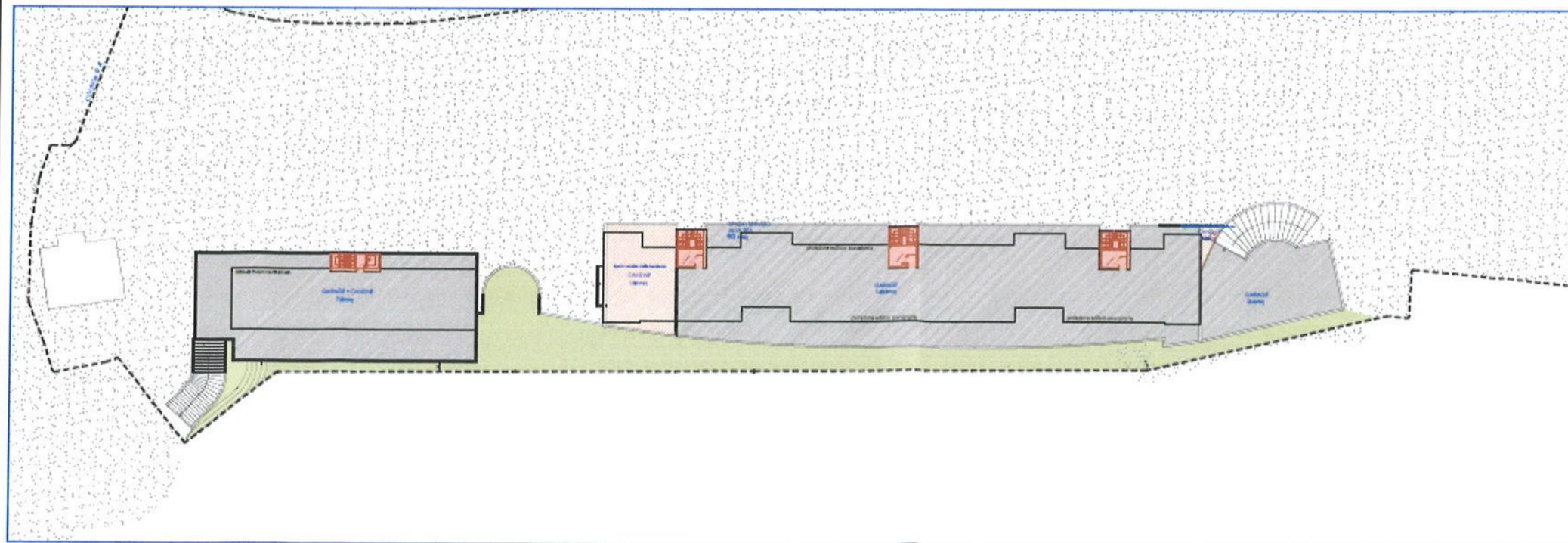
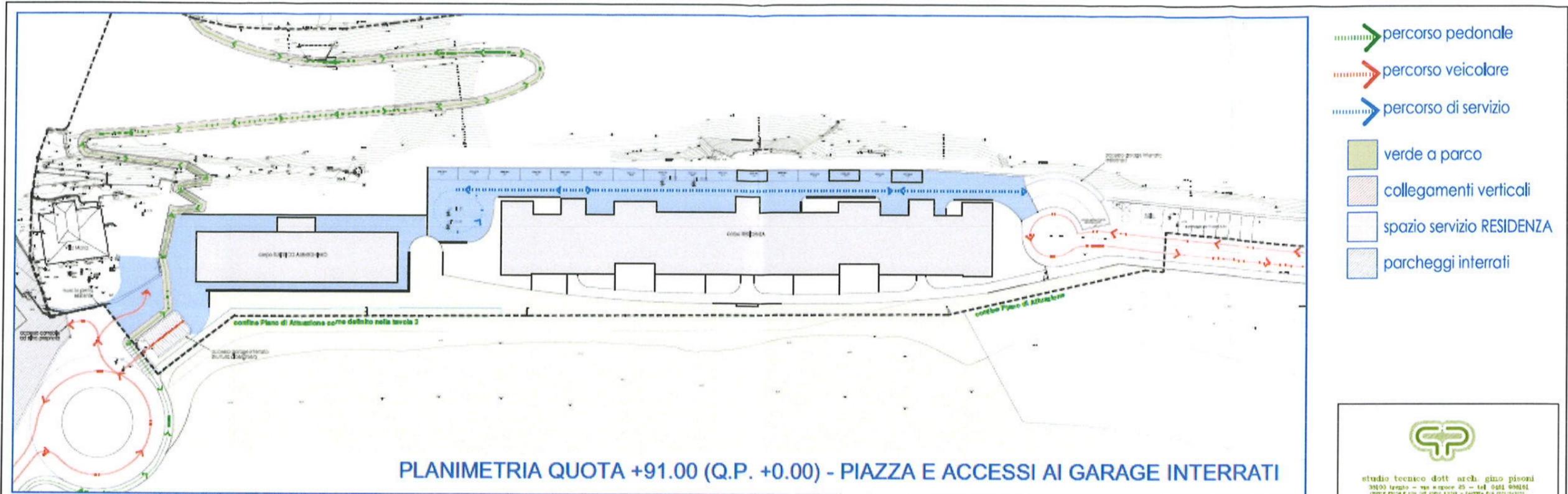
E PROSPETTO D'UNIONE

12

Tavola 12 – stato di progetto: planimetria generale e prospetto d'unione – **VARIANTE**, di data giugno 2014








 studio tecnico dott. arch. gino pisoni
 38100 Trento - via S. Chiara 25 - tel. 0461 998101
 COSE E PERSONE PER OGNI SITUAZIONE - PARTITA IVA 02124810461

COMUNE DI ARCO
 PROVINCIA DI TRENTO
PIANO DI RECUPERO n°7 - VARIANTE
LOCALITA' ARCO-BRAILE
 ART. 24 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PRG DI ARCO

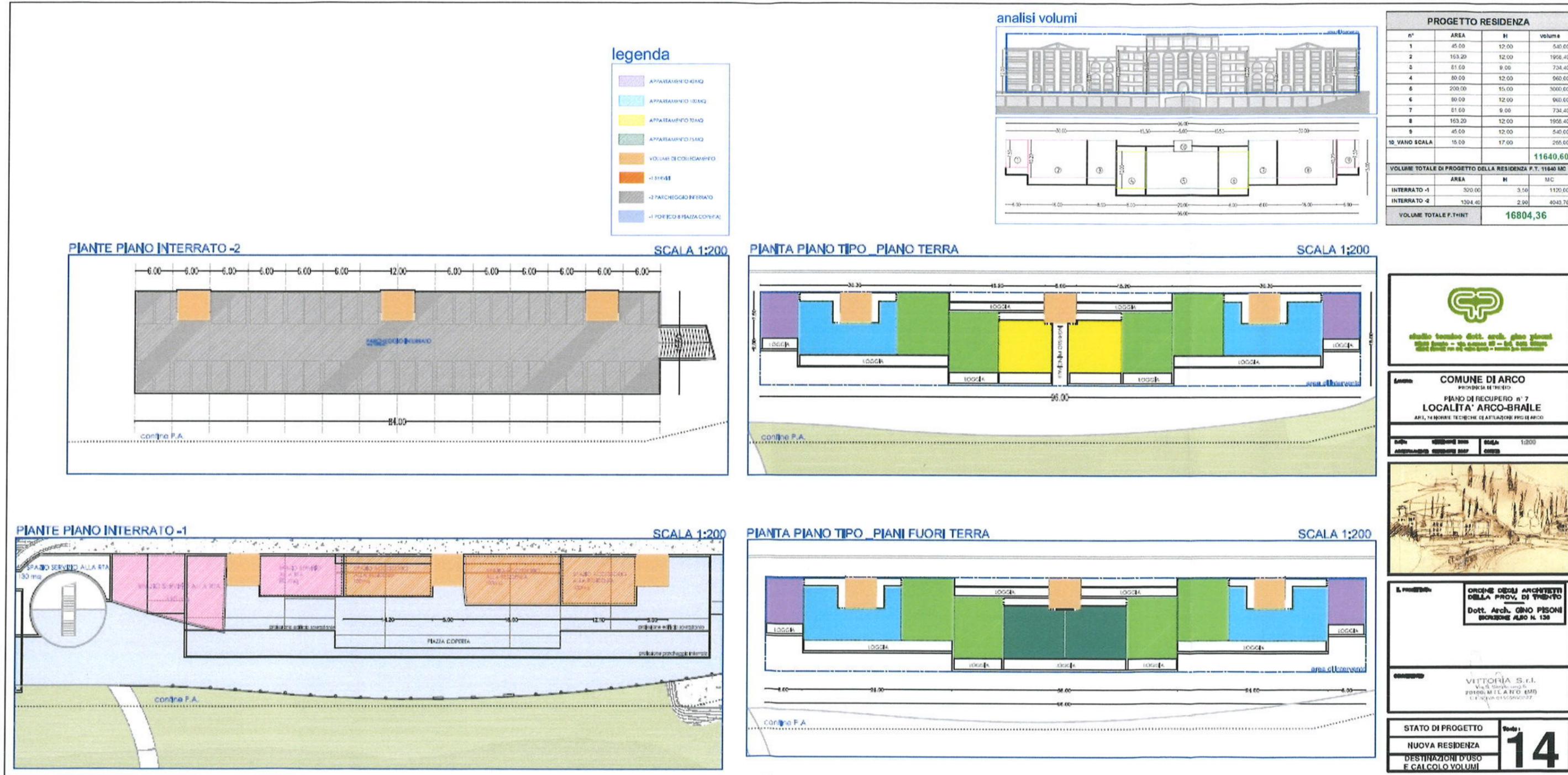
DATA: SETTEMBRE 2013 SCALA: 1:500
 APPROVAZIONE: GIUGNO 2013 COPIE

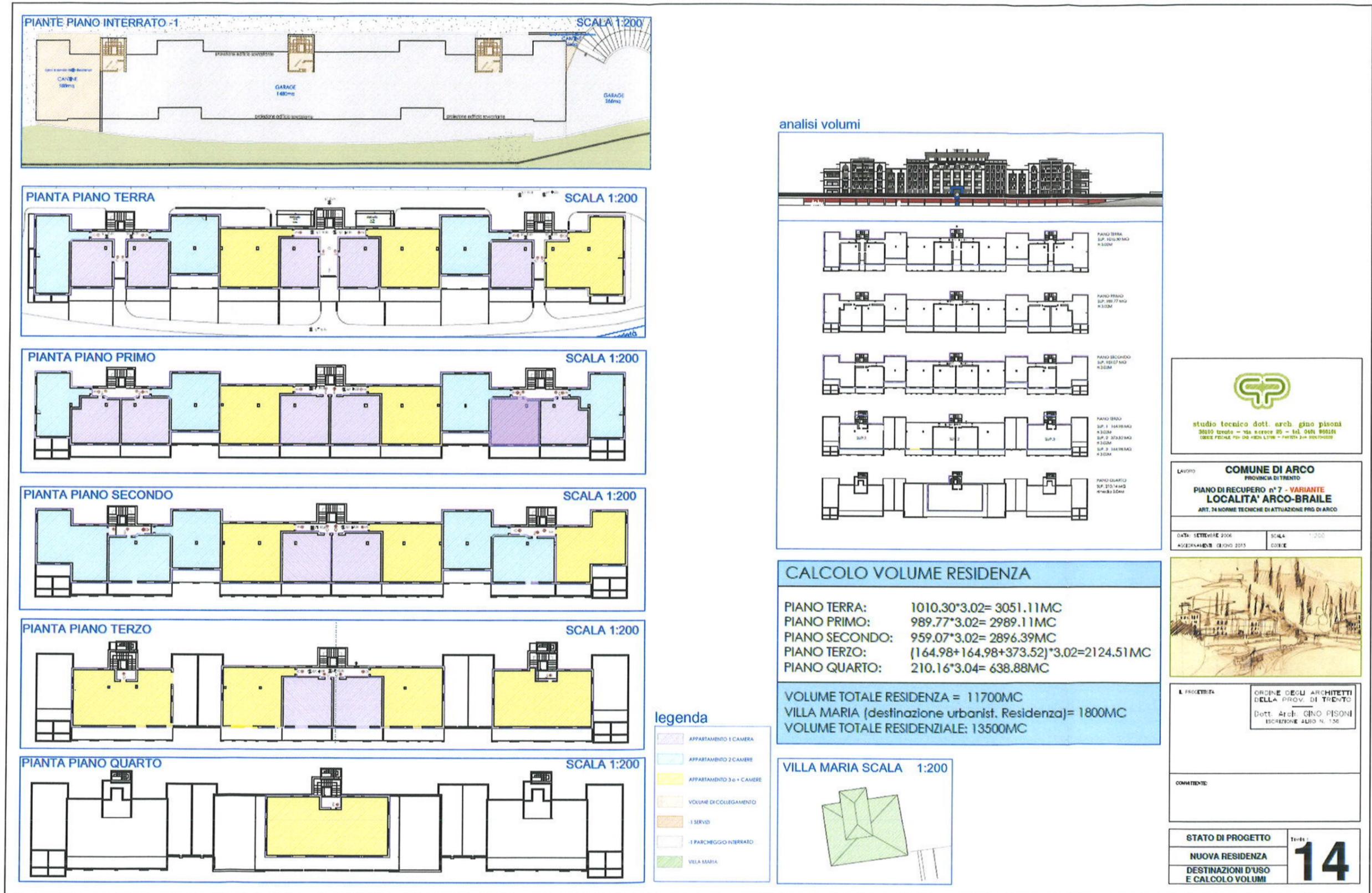


IL PROGETTO: **ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI TRENTO**
 Dott. Arch. GINO PISONI
 BOLOGNESE #400 N. 136

COMITENTE:

STATO DI PROGETTO	Tavola
INQUADRAMENTO	13
FUNZIONI E PERCORSI	



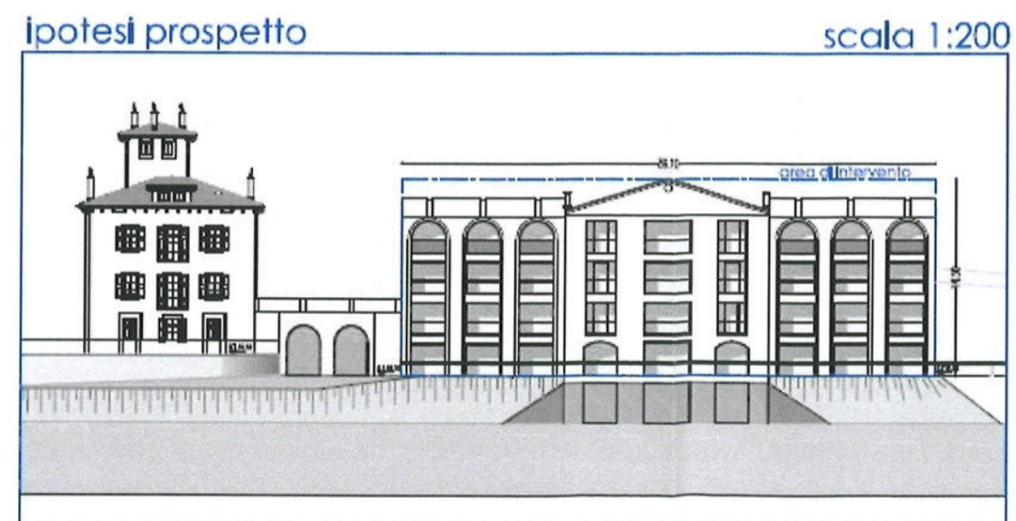
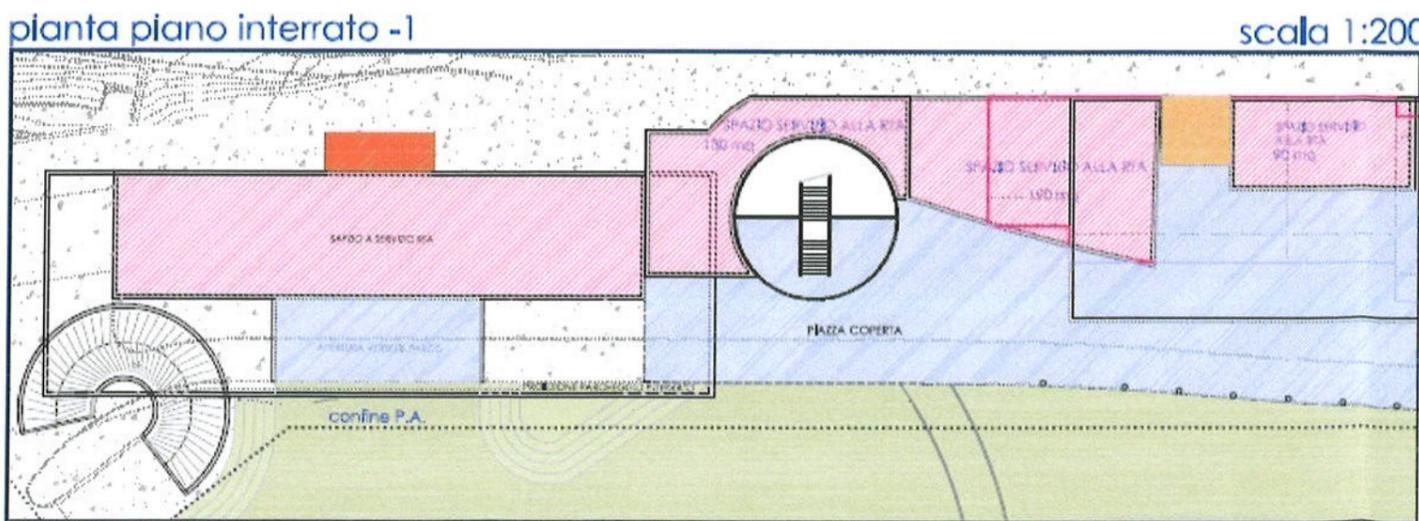
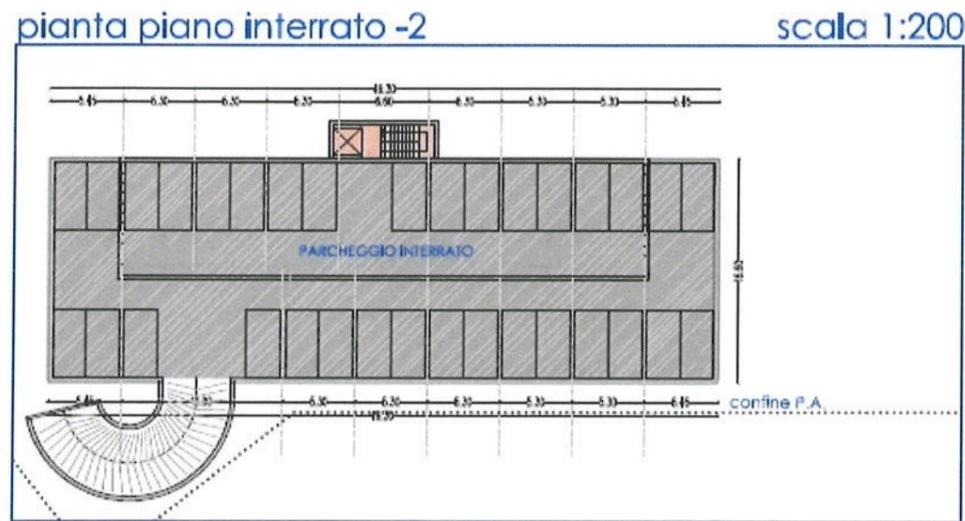




RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA FUORI TERRA				
n°	a	b	H	volume
1	7.70	12.00	12	1148.00
2	7.70	15.00	12	1386.00
3	7.70	12.00	12	1148.00
volume alloggiamento	23.10	8.00	12	2263.00
volume soggiorno		67.00	4.7	314.90
Vita Maria				1000.00
vol. totale				5987,30

RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA INTERRATI			
piano	area	H	volume
interato -1 volume B	388.00	3.50	1358.00
interato -2	840.00	2.90	2436.00
servizi interato -1	410.00	3.50	1435.00
vol. totale			5229,00

VOLUME COMPLESSIVO FUORI E TERRA-INTERRATI	
FUORI TERRA	5987,30
INTERRATI	5229,00
vol. totale	11216,30



studio tecnico dott. arch. gino pisoni
38100 Trento - via S. Chiara 55 - tel. 0461 588111
CASA FISCALE PER OGNI ATTIVITA' - PARTITA IVA 01585820461

LAVORO: **COMUNE DI ARCO**
PROVINCIA DI TRENTO
PIANO DI RECUPERO n° 7 LOCALITA' ARCO-BRAILE
ART. 74 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PRG DI ARCO

DATA: SETTEMBRE 2006
AGGIORNAMENTO: FEBBRAIO 2007

SCALA: Varie
CODICE:



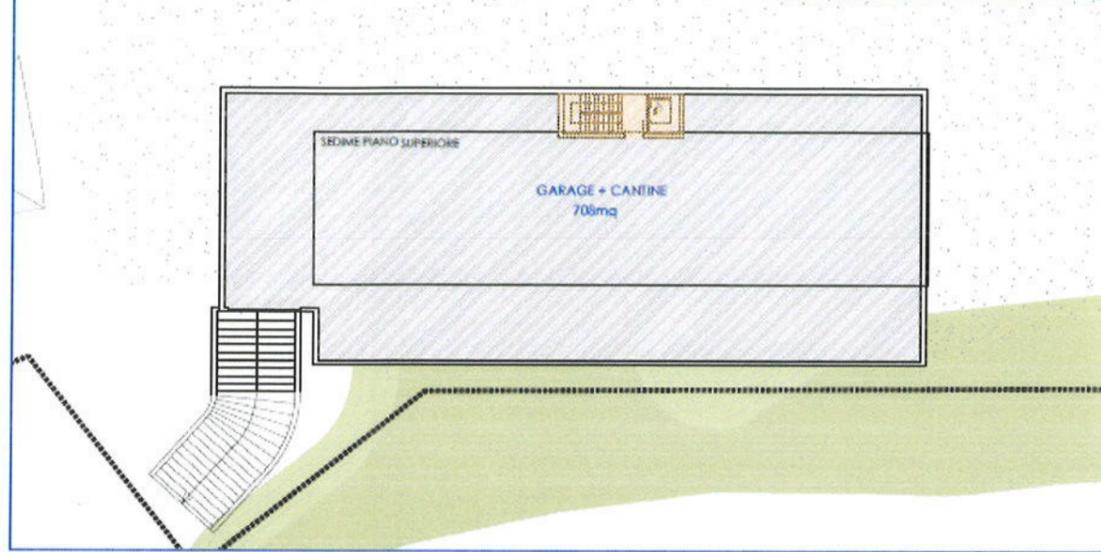
IL PROGETTO: **ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI TRENTO**
Dott. Arch. GINO PISONI
ISCRIZIONE ALBO N. 136

COMITENTE: **VICTORIA S.R.L.**
Via E. Mattei, 10 - 38100 ARCO (TN)
C.F. 01585820461

STATO DI PROGETTO: RTA
DESTINAZIONI D'USO E CALCOLO VOLUMI

Volume **16**

pianta piano interrato -1 scala 1:200



ipotesi prospetto scala 1:200



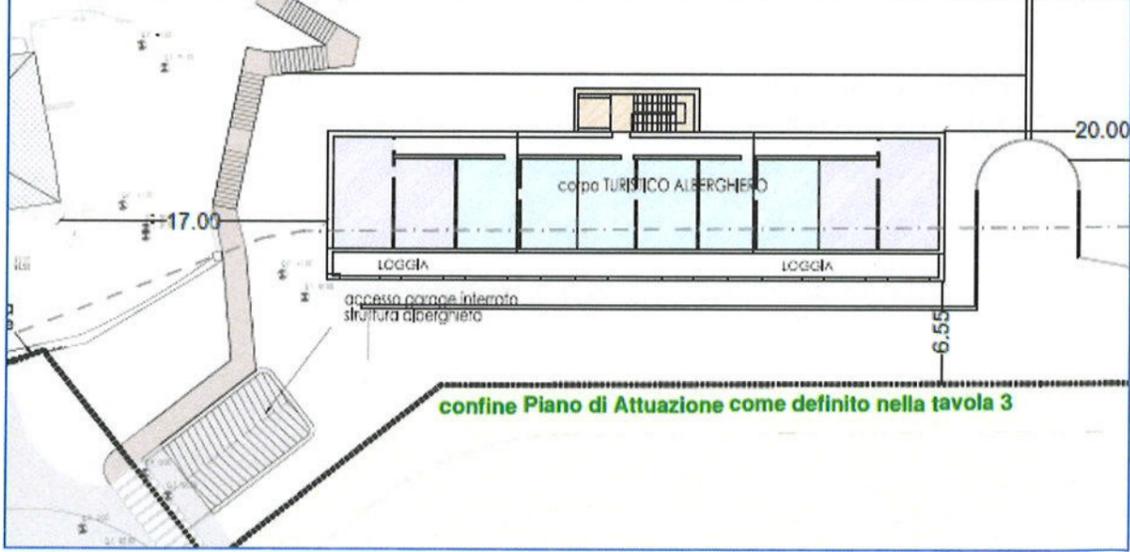
- TIPOLOGIA 50MQ
- TIPOLOGIA 40MQ
- CORPO SCALA
- 1 PARCHEGGIO INTERRATO

studio tecnico dott. arch. gino pisoni
38100 Trento - Via S. Cassiano 25 - tel. 0461 888164
TELEFONO FISSO 0461 888164 - FAX 0461 888164

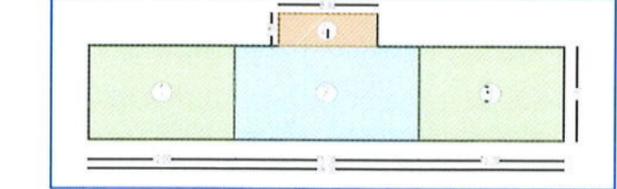
LAVORO: **COMUNE DI ARCO**
PROVINCIA DI TRENTO
PIANO DI RECUPERO n° 7 - VARIANTE
LOCALITA' ARCO-BRAILE
ART. 74 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PRO DI ARCO

DATA: SETTEMBRE 2006 SCALA: 1:100
ADESIONE: 11 GIUGNO 2013 COPIE: 10

pianta piano tipo scala 1:200



calcolo volumi fuori terra



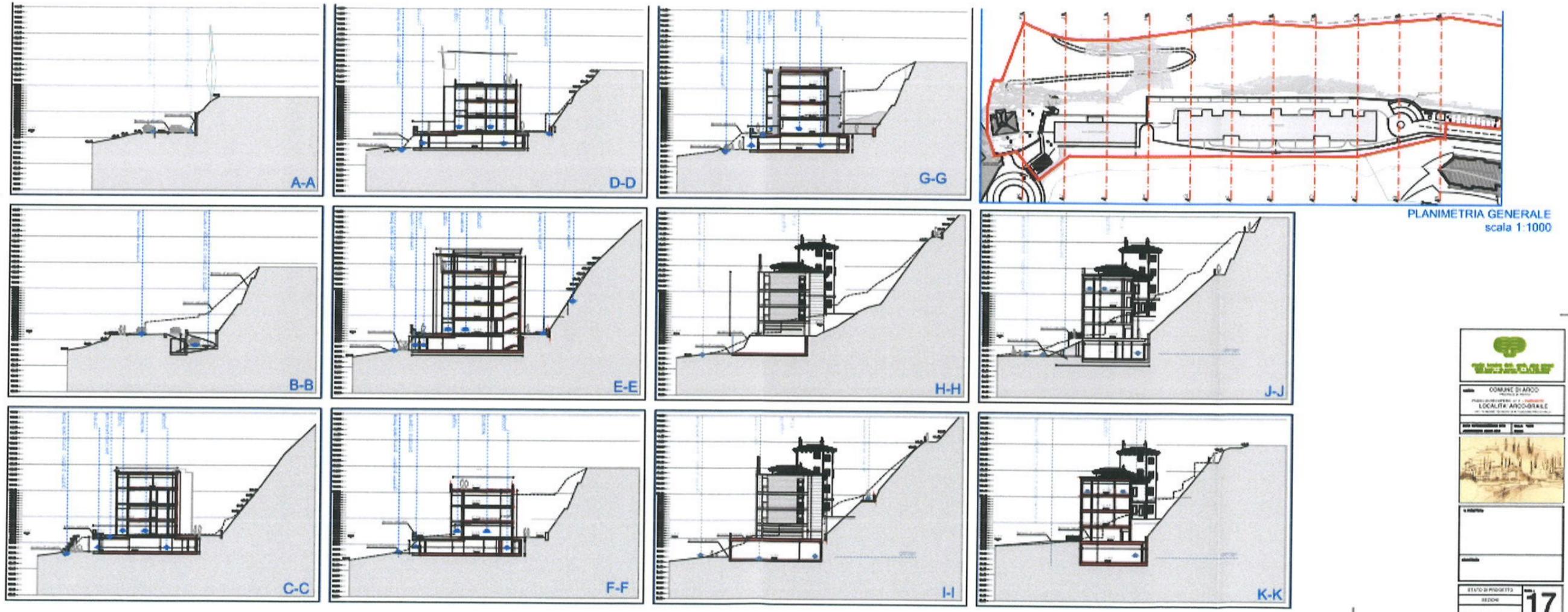
FUORI TERRA		
volume	spz/m	VOLUME
VOLUME 1	7,70*12,00*12,83	1185,42 MC
VOLUME 2	7,70*15,00*12,83	1481,82 MC
VOLUME 3	7,70*12,00*12,83	1185,42 MC
CORPO SCALA	2,80*8,00*12,83	287,34 MC
VOLUME TOTALE STRUTTURA TURISTICO ALBERGHIERA:		4140,00MC

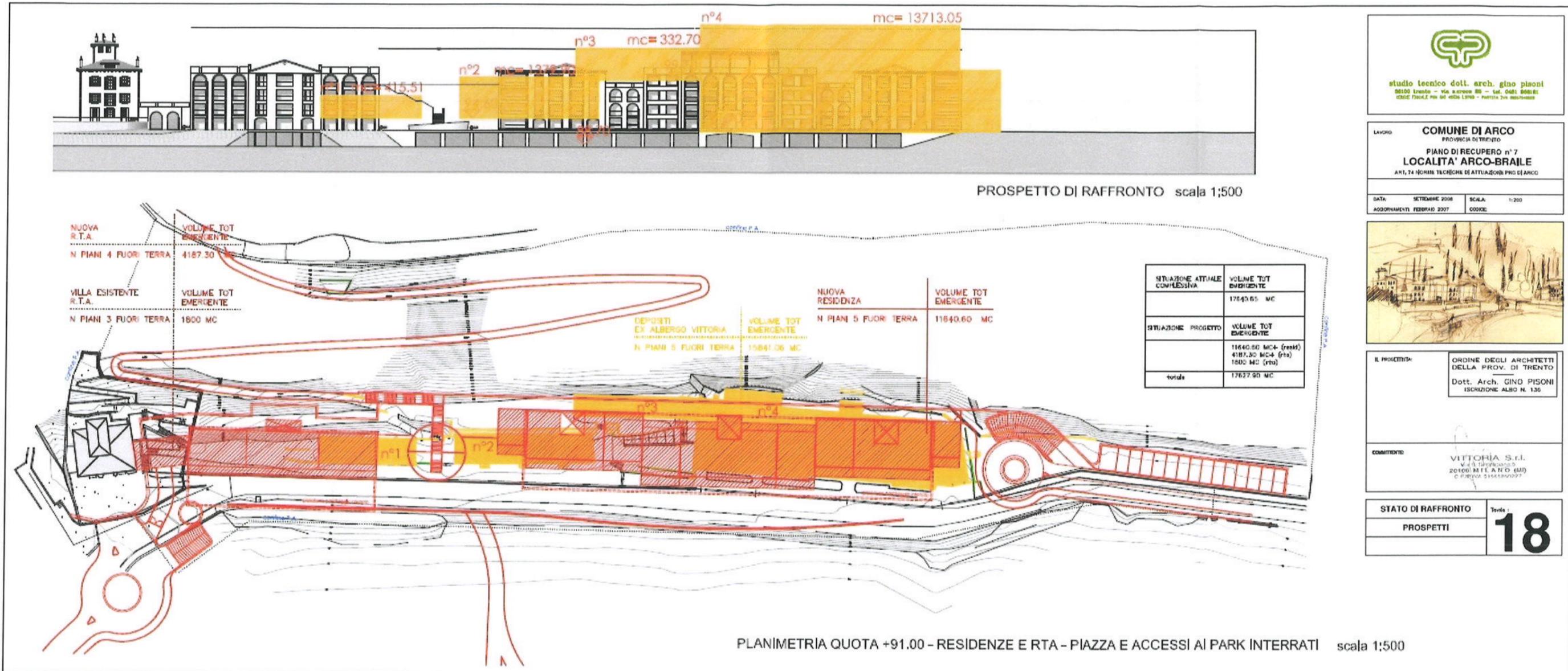


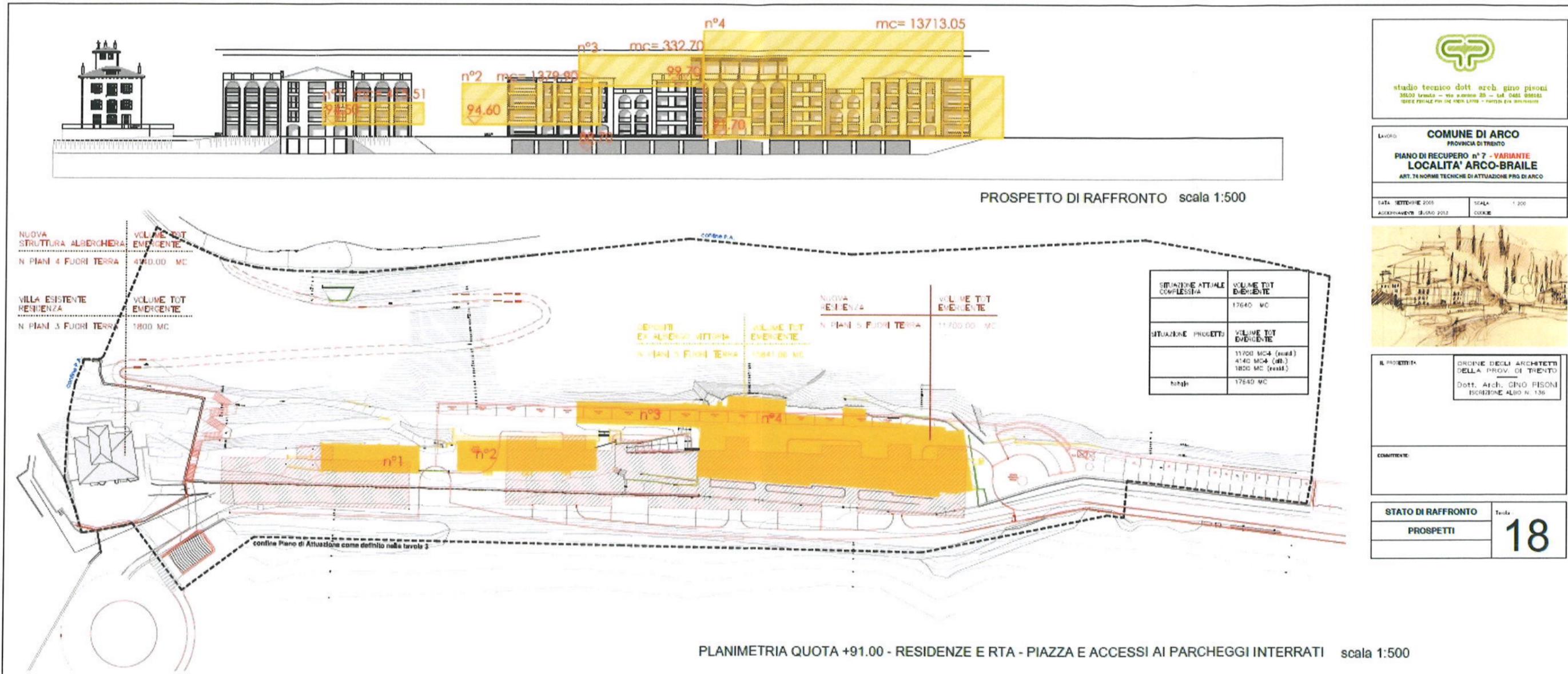
PROF. DELL'ARCHITETTO
NELLA PROV. DI TRENTO
Dott. Arch. GINO PISONI
ISCRIZIONE ALBO N. 136

COMITENTE:

STATO DI PROGETTO Tr. n°
STRUTTURE
TURISTICO ALBERGHIERE **16**
DESTINAZIONI D'USO
E CALCOLO VOLUMI







studio tecnico dott. arch. gino pisoni
38100 Trento - via s. maria 23 - tel. 0461 535553
CODICE FISCALE PISONI GINO LUTIO - PARTITA IVA 03019050461

LAVORO: **COMUNE DI ARCO**
PROVINCIA DI TRENTO
PIANO DI RECUPERO n° 7 - VARIANTE
LOCALITA' ARCO-BRAILE
ART. 74 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PRG DI ARCO

DATA: SETTEMBRE 2009
ACCREDITAMENTO: 18 GIUGNO 2012

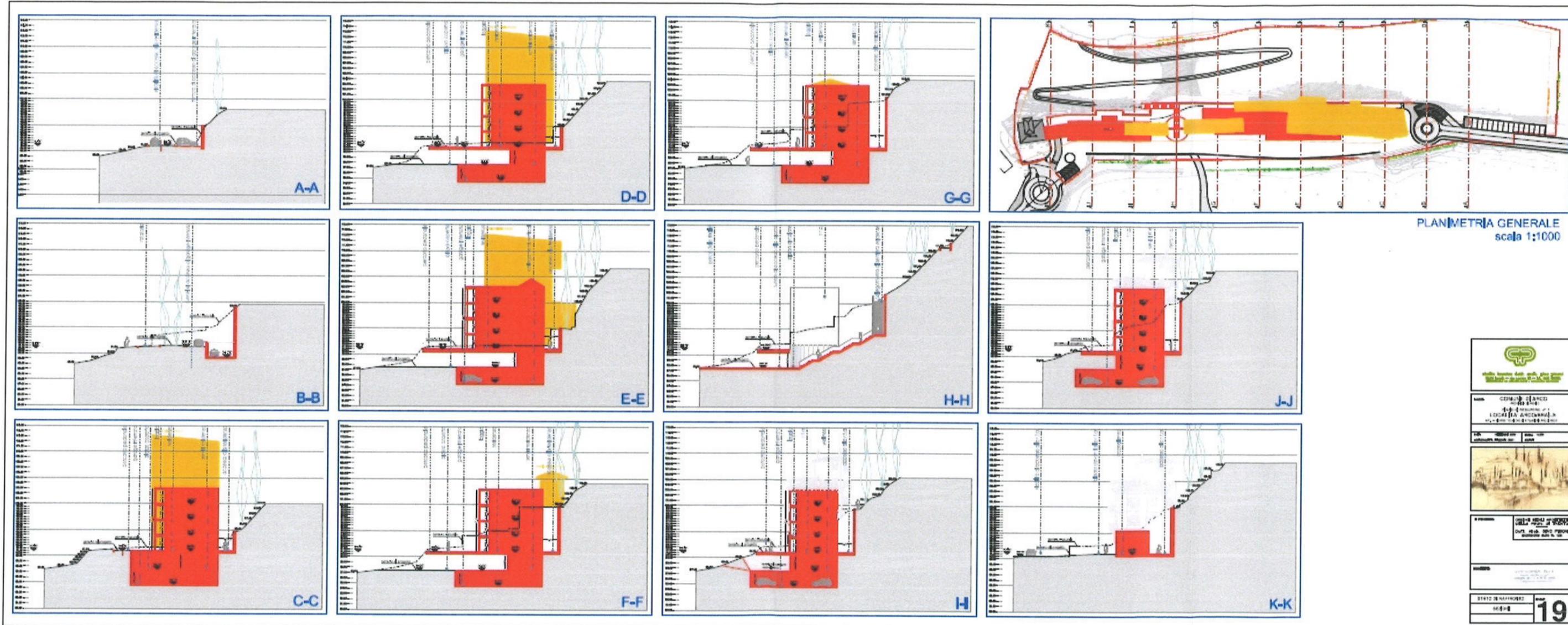
SCALA: 1:200
COPERTURE

IL PROGETTO: **ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI TRENTO**
Dott. Arch. GINO PISONI
ISCRIZIONE ALBO N. 136

COMITENTE:

STATO DI RAFFRONTO
PROSPETTI

Tavola **18**



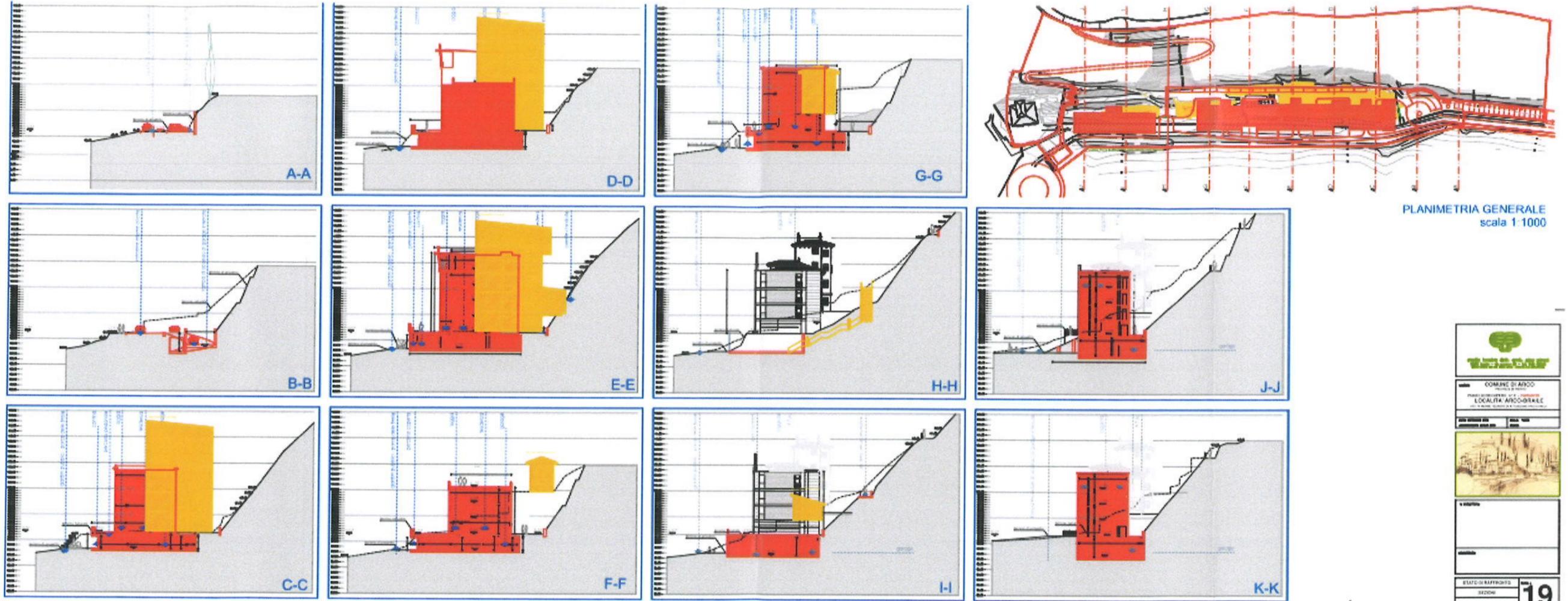
Logo of the architectural firm, featuring a stylized 'G' and 'P'.

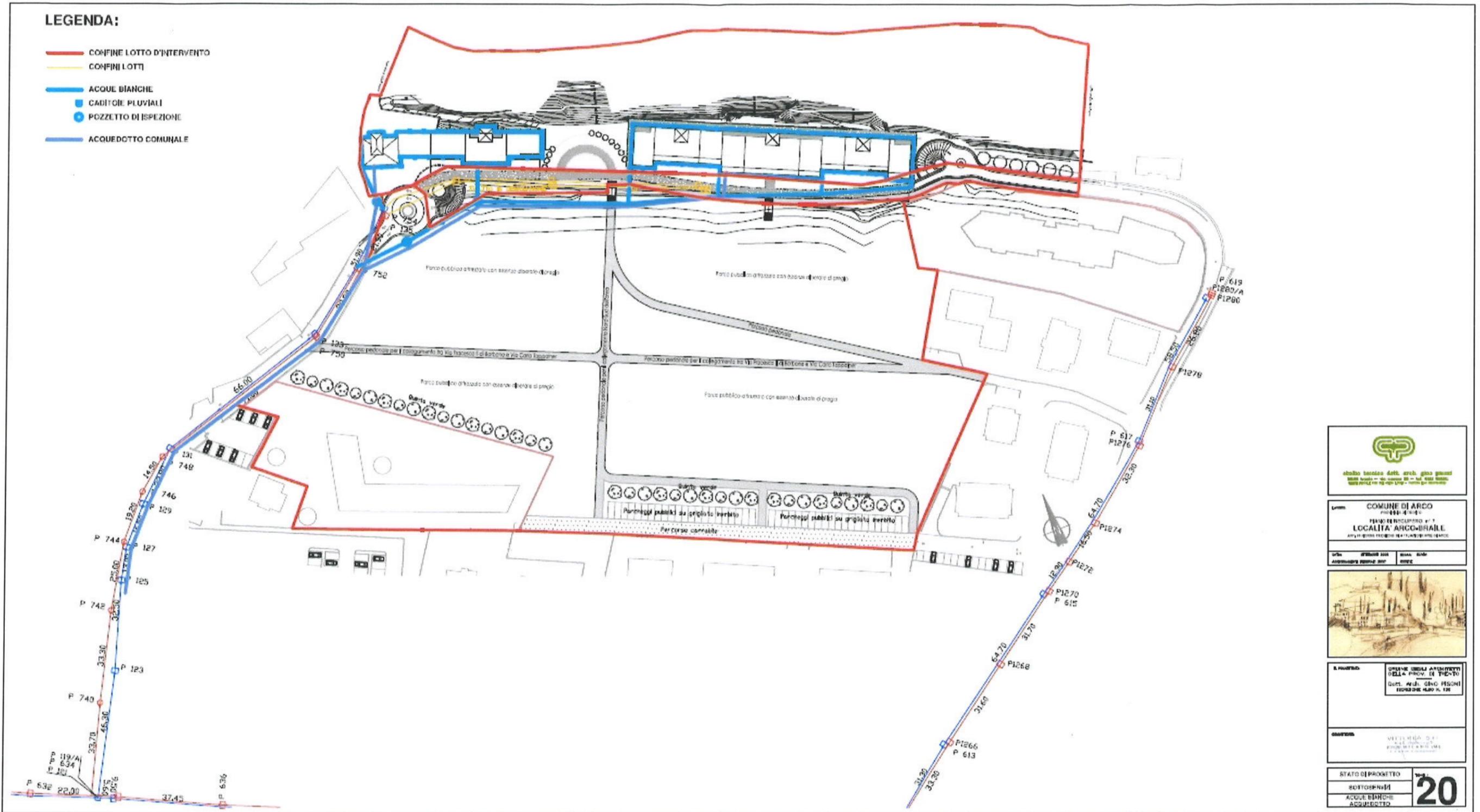
COMUNE DI ANCO
 SERVIZIO TECNICO
 LOCALITÀ DI ANCONA
 VIA ...

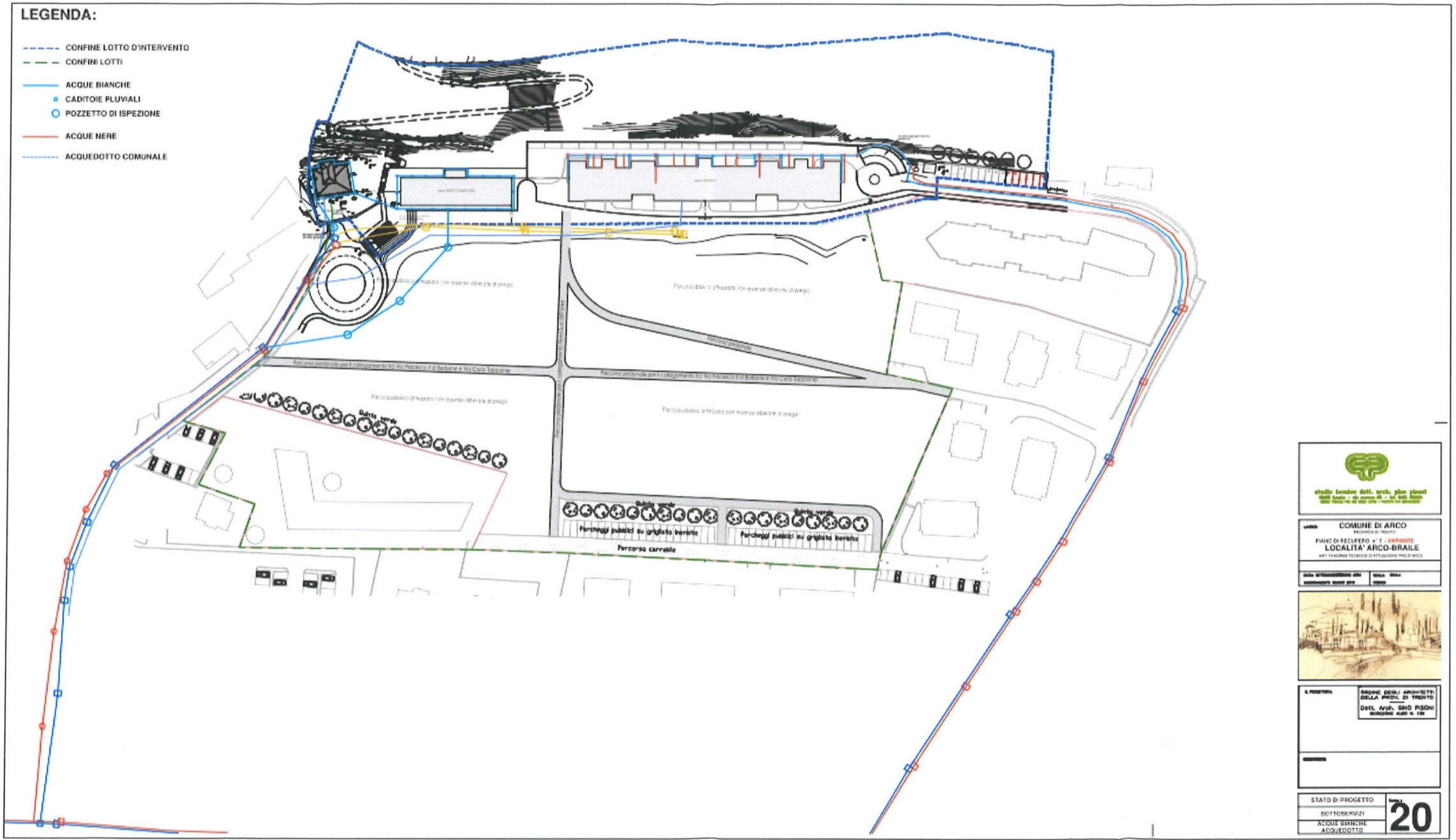
PROGETTO
 ...

STATO DI RAFFRONTO
 ...

19







4.3.4. Piano di recupero Arco – Braile: Norme di attuazione

L'elaborato normativo del piano di recupero è stato modificato in modo molto limitato andando ad apportare i necessari adeguamenti nei soli articoli:

- “*Art. 1. Generalità*”, commi 1 e 2, adeguando il richiamo alla vigente normativa sovraordinata e modificando la percentuale riferita alle strutture a destinazione turistico-alberghiera, dal 40% al 20%;
- “*Art. 2. Elaborati*”, comma 1, aggiornando l'elenco degli elaborati di piano con la dicitura “variante” limitatamente a quelli effettivamente oggetto dell'intervento di adeguamento condotto nell'ambito del processo di variante;
- “*Art. 3. Principali indicazioni di progetto*”, commi 2 e 3, adeguando la descrizione degli interventi di piano alla luce delle nuove scelte di variante e ricalcolando le volumetrie connesse rispettivamente alla quota a destinazione residenziale e a quella turistico-alberghiera;
- “*Art. 6. Vincoli progettuali e varianti*”, comma 2, minimale precisazione concernente l'eventualità della previsione di residenze turistiche e alberghiere.

All'interno dell'elaborato di variante sostitutivo delle originarie norme di attuazione del P.A. n. 7, al quale si rimanda per qualsiasi ulteriore approfondimento, le parti oggetto di adeguamento sono volutamente evidenziate in giallo per facilitarne l'individuazione e la comprensione della specifica entità.

4.3.5. Piano di recupero Arco – Braile: Stima parametrica sommaria dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

L'elaborato estimativo del piano di recupero è stato invece modificato in modo sostanziale:

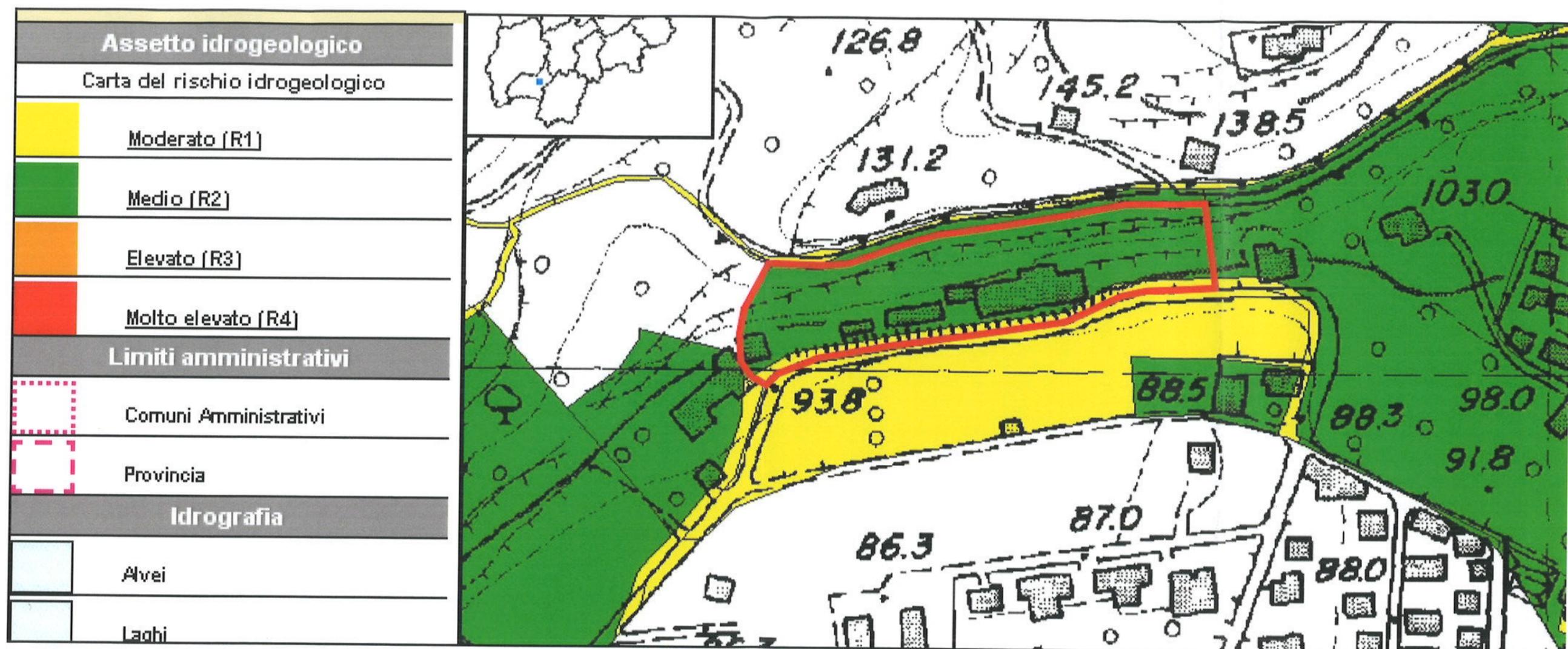
- stralciando la voce connessa alla riproposizione dell'osservatorio panoramico su via Lomego, di importo pari ad euro 40.000,00.- (quarantamila/00);
- introducendo quella concernente il consolidamento del tratto di via Lomego corrispondente all'ambito del piano di recupero.
- **applicando il ribasso medio relativo all'aggiudicazione di lavori pubblici similari in corso di realizzazione nel contesto della territorio provinciale, ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera c del regolamento comunale in materia di contributo di concessione approvato con deliberazione consiliare n. 64 di data 26 giugno 2002 e s.m.i.**

alberghiera, sono stati verificati gli standard relativi al comparto privato.

6. Valutazione preventiva del rischio

La valutazione preventiva del rischio idrogeologico generato dalle nuove previsioni urbanistiche, effettuata ai sensi della metodologia di cui all'allegato alla delibera della Giunta provinciale n. 1984 di data 22 settembre 2006, punto B4, ed illustrata nelle pagine seguenti, ha evidenziato che le modifiche apportate con la variante di cui alla presente relazione non comportano un aggravamento del rischio.

PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA	VALORE D'USO DEL SUOLO ATTUALE	VALORE D'USO DEL SUOLO DI VARIANTE	RISCHIO IDROGEOLOGICO ATTUALE	RISCHIO IDROGEOLOGICO VARIANTE
BASSA BASSA	ABI VIASEC	ABI VIASEC	RISCHIO MEDIO (R2) RISCHIO MODERATO (R1)	RISCHIO MEDIO (R2) RISCHIO MODERATO (R1)



ABI: Area residenziale

VIASEC: Strade di importanza secondaria

