

Approvato con

deliberazione del Consiglio comunale n. _____ di data 24 OTT. 2014

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to dott. Rolando Mora



CITTA' DI ARCO

COMUNE DI ARCO

IL VICEPRESIDENTE DEL CONSIGLIO
F.to dott. Flavio Tamburini

**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.)**

***Modifica all'articolo 74 delle N.T.A. del P.R.G.
testo coordinato con le modifiche introdotte dalla
variante
- giugno 2013 / giugno 2014 -***

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

Arco, li 27/11/2014

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Rolando MoraLA DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA
dott. arch. Bianca Maria Simoncelli

INDICE:

1. Articolo 74 delle N.T.A. del P.R.G. - vigente	5
2. Articolo 74 delle N.T.A. del P.R.G. - variante	7
3. Articolo 74 delle N.T.A. del P.R.G. (estratto) - versione comparata	9
4. Scheda grafica art.74 delle N.T.A. del P.R.G. - vigente	10
5. Scheda grafica art.74 delle N.T.A. del P.R.G. - variante	11
6. Scheda grafica art.74 delle N.T.A. del P.R.G. (estratto) - versione comparata	13

1. Articolo 74 delle N.T.A. del P.R.G. - vigente

L'articolo 74 delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del piano regolatore generale (P.R.G.) del Comune di Arco, 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;*
 - 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 percorso, 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.”*

2. Articolo 74 delle N.T.A. del P.R.G. - variante

Nell'ambito di variante, la modifica concernente le destinazioni d'uso previste per le volumetrie edilizie ammesse, richiesta dalla ditta lottizzante ed 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" 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, la variante interviene sulla disciplina di cui al comma 3, lettera a) dell'art. 74 delle N.T.A. del P.R.G., concretizzandosi nella seguente modifica illustrata mediante utilizzo di evidenziazione:

"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:*
 - c) *strutture turistiche alberghiere, secondo quanto disposto dall'articolo relativo, comprese le residenze turistiche alberghiere, in quota non inferiore al 20% della volumetria realizzata;*
 - d) *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:*
 - i) *la volumetria emergente complessiva del piano, compresi i vani scala, non potrà superare la volumetria emergente esistente al netto delle logge;*
 - j) *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;*
 - k) *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;*
 - l) *le volumetrie di progetto dovranno trovare collocazione a valle dell'area, adeguandosi alla morfologia del sito e rispettando gli alberi d'alto fusto esistenti;*
 - m) *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;*
 - n) *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;*
 - o) *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*

3. Articolo 74 delle N.T.A. del P.R.G. (estratto) - versione comparata

~~grassetto-barrato:~~
testo abrogato dalla variante

evidenziato giallo e sottolineato:
testo introdotto dalla variante

P.R.G.	VARIANTE
ART. 74 - ARCO - BRAILE: PIANO DI RECUPERO – n. 7 Commi 1. → 2. ... <i>omissis</i> ... 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. Commi 4. → 7. ... <i>omissis</i> ...	ART. 74 - ARCO - BRAILE: PIANO DI RECUPERO – n. 7 Commi 1. → 2. ... <i>omissis</i> ... 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 <u>20%</u> della volumetria realizzata; b) residenza per la quota rimanente. Commi 4. → 7. ... <i>omissis</i> ...

5. Scheda grafica art.74 delle N.T.A. del P.R.G. - variante

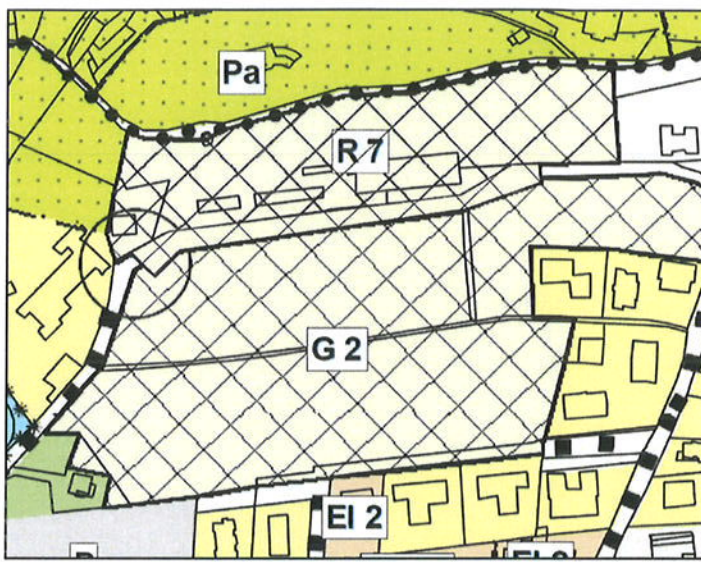
Come evidenziato nel paragrafo 2.5 della Relazione alla *“Variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale di Arco conseguente all’approvazione della variante n.1 al piano di recupero n.7 Arco – Braile (ex articolo 74 delle N.T.A. del P.R.G.)”*, all’atto dell’adozione e successiva approvazione, il P.R. n.7 risultava già contraddistinto dalla nuova perimetrazione, ricomprendente la parte di via Francesco di Borbone acquisita dai privati a seguito della sdemanializzazione e cessione da parte del Comune di Arco.

Di seguito si riporta l’attuale situazione catastale.



6. Scheda grafica art.74 delle N.T.A. del P.R.G. - versione comparata

SCHEDA GRAFICA ART. 74



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