

**Variante al PRG
per la ridefinizione della disciplina
che regola le aree in località Linfano**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
ADOZIONE DEFINITIVA**

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
Ufficio per la Pianificazione Urbanistica e il Paesaggio
**APPROVATO
CON MODIFICHE**
dalla Giunta Provinciale
con deliberazione
N° 1461 D.D. 10.03.2018

CAMPING
DE DEL SARCA

CAMPING
DE DEL SARCA

La dirigente dell'area tecnica
Bianca Maria Simoncelli

Settembre 2017

Marzo 2018

Il funzionario

Nadia Marzari

Adottata in via definitiva dal Consiglio comunale con delibera n.13 dd. 26.3.2018, aggiornata nel giugno 2018 sulla scorta della nota del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, prot. S013/2018/353558/18.2.2-2017-151 dd.15/6/2018, ns. prot. n.18854/2018.



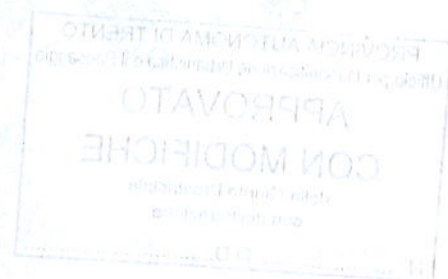
carattere verde: testo introdotto dalla variante 1°adozione

carattere azzurro: testo introdotto dalla variante adozione definitiva

carattere rosso: testo abrogato dalla variante 1°adozione

carattere barrato: testo abrogato dalla variante adozione definitiva

evidenziato colore giallo: modifiche/integrazioni richieste dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio con nota prot. n.18854/2018, ai fini dell'approvazione definitiva da parte della Giunta provinciale.



PREMESSA

Con deliberazione n. 7589 di data 6 dicembre 1999, la Giunta provinciale ha approvato, introducendo delle modifiche d'ufficio, il piano regolatore generale (P.R.G.) di Arco.

In data 4 gennaio 2000 è seguita la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'estratto della delibera di approvazione del piano stesso, ragione per cui lo strumento urbanistico è entrato a tutti gli effetti in vigore con decorrenza dal 5 gennaio 2000.

Dall'entrata in vigore, ad oggi, in seguito a valutazioni tecniche approfondite, è emersa la necessità di apportare delle modifiche all'assetto del Piano Regolatore Generale, mediante l'attuazione delle procedure connesse alla stesura delle seguenti varianti e rettifiche:

- variante n. 1 alle norme di attuazione del P.R.G., entrata in vigore a tutti gli effetti con decorrenza dal 5 novembre 2003, dopo essere stata approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 2809 di data 23 ottobre 2003 e successivamente pubblicata sul B.U.R. in data 4 novembre 2003;
- variante n. 2, finalizzata all'adeguamento della viabilità di accesso all'edificio scolastico di Romarzollo, entrata in vigore con decorrenza dal 20 novembre 2002, dopo essere stata approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 2582 di data 25 ottobre 2002 e successivamente pubblicata sul B.U.R. in data 19 novembre 2002;
- variante n. 3, finalizzata alla ridefinizione dei perimetri di talune aree soggette a destinazione pubblica ed alla modificazione parziale di alcune destinazioni d'uso del territorio, entrata in vigore a decorrere dal 19 novembre 2003, dopo essere stata approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 2923 di data 6 novembre 2003 e successivamente pubblicata sul B.U.R. in data 18 novembre 2003;
- rettifica e adeguamento delle previsioni del P.R.G., finalizzata alla correzione di errori materiali che comportano adeguamenti a livello normativo, all'adeguamento normativo derivante da pianificazione sovraordinata e varianti, alla correzione di errori materiali che comportano adeguamenti a livello cartografico e all'adeguamento cartografico derivate dal recepimento della pianificazione sovraordinata e dell'attuazione di alcune previsioni di piano, entrata in vigore a decorrere dal 3 agosto 2005, dopo essere stata approvata dal Consiglio Comunale n. 18 di data 17 febbraio 2005 e successivamente pubblicata sul B.U.R. in data 2 agosto 2005;
- variante al P.R.G. per l'adeguamento alla variante 2000 al piano urbanistico provinciale, entrata in vigore con decorrenza dal 20 settembre 2006, dopo essere stata approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 1884 di data 8 settembre 2006 e successivamente pubblicata sul B.U.R. in data 19 settembre 2006;
- variante n. 4, finalizzata alla ridefinizione dei perimetri di talune aree soggette a destinazione pubblica ed alla modificazione parziale di alcune destinazioni d'uso del territorio, entrata in

vigore a tutti gli effetti con decorrenza dal 14 marzo 2007, dopo essere stata approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 433 di data 2 marzo 2007 e successivamente pubblicata sul B.U.R. in data 13 marzo 2007;

- variante n. 5, finalizzata alla precisazione di alcune disposizioni dell'articolo 8 delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del P.R.G., entrata in vigore a tutti gli effetti con decorrenza dal 28 giugno 2007, dopo essere stata approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 1255 di data 15 giugno 2007 e successivamente pubblicata sul B.U.R. in data 27 giugno 2007;
- variante n. 6, finalizzata alla ridefinizione dei perimetri di talune aree soggette a destinazione pubblica ed alla modificazione parziale di alcune destinazioni d'uso del territorio, entrata in vigore a tutti gli effetti con decorrenza dal 16 gennaio 2008, dopo essere stata approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 2993 di data 21 dicembre 2007 e successivamente pubblicata sul B.U.R. in data 15 gennaio 2008;
- variante n. 7, finalizzata alla ridefinizione dei perimetri di talune aree soggette a destinazione pubblica ed alla modificazione parziale di alcune destinazioni d'uso del territorio, entrata in vigore a tutti gli effetti con decorrenza dal 13 febbraio 2008, dopo essere stata approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 192 di data 1 febbraio 2008 e successivamente pubblicata sul B.U.R. in data 12 febbraio 2008;
- variante n. 8, finalizzata alla revisione mirata di alcuni aspetti normativi specifici, entrata in vigore a tutti gli effetti con decorrenza dal 24 settembre 2008, dopo essere stata approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 2297 di data 11 settembre 2008 e successivamente pubblicata sul B.U.R. in data 23 settembre 2008;
- variante al P.R.G. per la disciplina commerciale, entrata in vigore a tutti gli effetti con decorrenza dal 25 marzo 2009, dopo essere stata approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 503 di data 13 marzo 2009 e successivamente pubblicata sul B.U.R. in data 24 marzo 2009;
- rettifica e adeguamento delle previsioni del P.R.G. ai sensi dell'art 42 bis della legge provinciale 5 settembre 1991, n 22 e s.m.i. ai fini della correzione di un errore materiale che comporta un adeguamento a livello cartografico relativo all'eliminazione di un'errata destinazione della viabilità di accesso privata confinante con l'Ambito della Cassa Rurale di Bolognano, divenuta esecutiva il 29 luglio 2009, in seguito alla deliberazione del Consiglio comunale n 24 di data 30 aprile 2009 ed alla pubblicazione sul B.U.R del 28 luglio 2009;
- variante n. 9, finalizzata alla modificazione parziale di alcune destinazioni d'uso del territorio e alla revisione mirata di alcuni aspetti normativi specifici, adottata in prima istanza dal Consiglio comunale con deliberazione n. 18 di data 17 aprile 2009, adottata definitivamente con delibera del Consiglio comunale n 3 del 18 gennaio 2010, approvata dalla Giunta provinciale con delibera n. 743 dd 9 aprile 2010 ed entrata in vigore il 21 aprile del 2010 un seguito alla pubblicazione sul B.U.R. in data 20 aprile 2010;
- variante n. 10, finalizzata alla ridefinizione dei perimetri di alcune aree soggette a destinazione pubblica, alla modificazione parziale di alcune destinazioni d'uso del territorio ed alla revisione



di alcuni aspetti normativi, adottata in prima istanza dal Consiglio comunale con deliberazione n. 6 di data 22 febbraio 2010, adottata definitivamente con deliberazione di data 17 giugno 2011 n. 43, approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 300 di data 24 febbraio 2012 ed entrata in vigore il 7 marzo 2012 in seguito alla pubblicazione sul B.U.R. in data 6 marzo 2012;

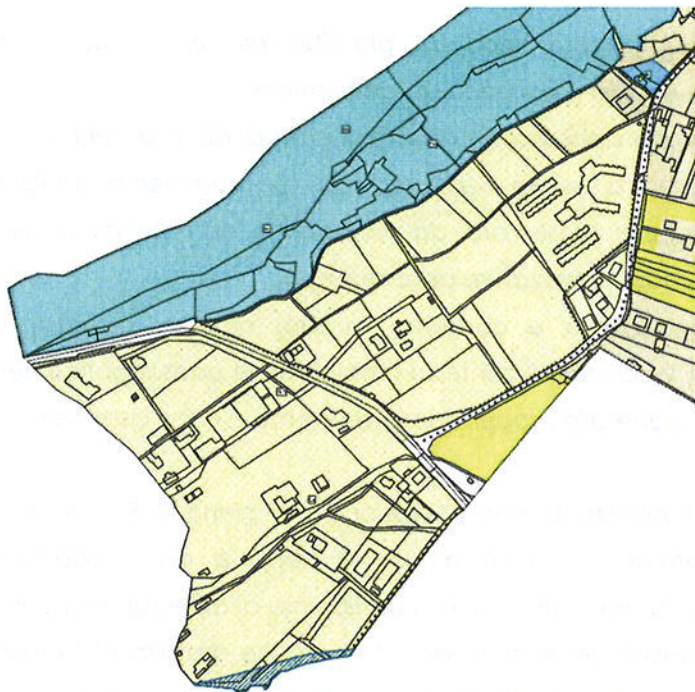
- adeguamento con rettifica delle previsioni del Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 34, comma 3 della L.P. 4 marzo 2008 n. 1, finalizzato all'adeguamento del sistema di infrastrutturazione viaria in seguito all'avvenuta esecuzione di opere concernenti infrastrutture da potenziare o progettate ed all'adeguamento in seguito all'avvenuta trasformazione delle aree boscate in aree agricole previa autorizzazione della competente autorità forestale, approvato con deliberazione del Giunta Comunale n. 12 di data 01 febbraio 2011 ed entrata in vigore in data 25 agosto 2011;
- variante n. 11, finalizzata ad adeguare la viabilità interna dell'Alto Garda in previsione del collegamento con l'asta dell'Adige, adottata in prima istanza dal Consiglio comunale con deliberazione n° 37 del 12 maggio 2011, adottata definitivamente con delibera del Consiglio comunale n. 16 del 8 febbraio 2012, approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n° 1897 di data 7 settembre 2012 ed entrata in vigore il 19 settembre 2012 in seguito alla pubblicazione sul B.U.R. in data 18 settembre 2012;
- variante per l'adeguamento delle N.T.A del PRG alla L.P. 1/2008, adottata in prima istanza dal Consiglio comunale con deliberazione n° 75 del 6 ottobre 2011, adottata in seconda istanza con deliberazione n° 84 di data 11 ottobre 2012, approvata definitivamente con delibera n° 13 del 26 marzo 2013, approvata dalla giunta Provinciale con delibera n° 1745 di data 23 agosto 2013 ed entrata in vigore il 4 settembre 2013 in seguito alla pubblicazione sul B.U.R. in data 3 settembre 2013;
- variante n. 12, finalizzata alla modifica della destinazione urbanistica delle aree contraddistinte dalle pp. ed. 839 e 1079, dalla p.f. 2099/13, parte della p. ed. 780 e delle pp. ff. 2099/14 e 4602 in C.C. Arco, adottata in prima istanza con deliberazione del Consiglio Comunale n° 95 di data 14 dicembre 2011, adottata in seconda istanza dal Consiglio comunale con Delibera n.53 di data 14 giugno 2012, approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n° 1714 di data 8 agosto 2012 ed entrata in vigore il 15 agosto 2012 in seguito alla pubblicazione sul B.U.R. in data 14 agosto 2012;
- variante n. 13 finalizzata all'acquisizione al patrimonio pubblico di un magazzino, con relativa area pertinenziale, per il tramite di un'operazione di perequazione-compensazione urbanistica, adottata in prima istanza con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 di data 10 luglio 2012, approvata dal Consiglio comunale con Delibera n° 84 dell'11 ottobre 2012, approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 307 di data 22 febbraio 2013 ed entrata in vigore il 6 marzo 2013 in seguito alla pubblicazione sul B.U.R. in data 5 marzo 2013;
- variante per la rettifica delle previsioni del Piano Regolatore Generale per la correzione di errori materiali presenti nelle norme di attuazione, ai sensi dell'articolo 34, comma 1 della L.P. 4 marzo 2008 n° 1 Rettifica dell'articolo 20 delle norme tecniche del P R G rubricato "Aree a

campeggio" – ripristino dell'indice volumetrico di riferimento, approvata con delibera del Consiglio Comunale n°66 di data 6 novembre 2013 ed entrata in vigore il 16 novembre 2013 in seguito alla pubblicazione sul B.U.R. in data 15 novembre 2013;

- variante n° 14 finalizzata alla ridefinizione dei vincoli espropriativi ed all'introduzione di modifiche normative ed interventi cartografici puntuali, adottata in prima istanza con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 di data 29 agosto 2013, adottata in seconda istanza dal Consiglio comunale con Delibera n° 76 di data 28 novembre 2014, approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 121 di data 2 febbraio 2015 ed entrata in vigore l'11 febbraio 2015 in seguito alla pubblicazione sul B.U.R. in data 10 febbraio 2015;
- variante non sostanziale al piano regolatore generale conseguente all'adozione del piano di recupero Arco centro storico-area ex macello (p.a. n. 21 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, adottata in prima istanza con deliberazione del Consiglio comunale n. 89 di data 19 dicembre 2013, adottata in seconda istanza con deliberazione del Consiglio comunale n. 68 di data 24 novembre 2014, approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 356 di data 9 marzo 2015 ed entrata in vigore il 18 marzo 2015 in seguito alla pubblicazione sul B.U.R. in data 17 marzo 2015;
- variante non sostanziale al piano regolatore generale 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.) e alla modifica del relativo schema di convenzione modificativa-integrativa, ai sensi dell'art. 6 comma 3 del d.p.p. 13 luglio 2010 n. 18-50/leg, adottata in prima istanza con deliberazione del Consiglio comunale n. 92 di data 19 dicembre 2013, adottata in seconda istanza con deliberazione del Consiglio Comunale n° 69 di data 24 novembre 2014, approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 824 di data 18 maggio 2015 ed entrata in vigore il 27 maggio 2015 in seguito alla pubblicazione sul B.U.R. in data 27 maggio 2015;
- variante di rettifica delle previsioni del piano regolatore generale ai sensi dell'articolo 34 della L.P. 4 marzo 2008 n° 1 e s.m.i., approvata con delibera del Consiglio comunale n° 25 di data 25 marzo 2015 ed entrata in vigore il 20 giugno 2015 in seguito alla pubblicazione sul B.U.R. di data 19 giugno 2015.
- variante per l'adeguamento alla normativa provinciale in materia di commercio ai sensi della l.p. 30 luglio 2010 n° 17, adottata definitivamente con delibera del Consiglio Comunale n°4 del 8 febbraio 2016, ad oggi in attesa di approvazione da parte della Giunta provinciale.
- variante al piano regolatore generale di Arco per la disciplina del recupero del patrimonio edilizio montano, ai sensi dell'art. 39 della l.p. 15/2015, adottata definitivamente con delibera del Consiglio Comunale n°54 di data 20 ottobre 2015, ad oggi in attesa di adozione definitiva.

Cap. 1 - IL PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI LINFANO-FOCE DEL SARCA - N.5

Il piano regolatore generale prevede, all'art.72 delle norme tecniche di attuazione, la redazione del piano attuativo a fini generali Linfano-Foce del Sarca, n.5, planimetricamente individuato nelle tavole del sistema insediativo produttivo e infrastrutturale come di seguito indicato:



In particolare l'art. 72 recita:

"Linfano-Foce del Sarca: Piano a fini generali - n.5

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 (bungalow).

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 (bungalow) 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."

In attuazione della normativa di cui sopra, con deliberazione n. 31 di data 17 marzo 2005, divenuta esecutiva in data 2 aprile 2005, il Consiglio comunale ha approvato il piano attuativo a fini generali Linfano-Foce del Sarca (P.A. n. 5).

A quasi otto anni dall'entrata in vigore, il P.A. n. 5, redatto in un'ottica di valorizzazione ambientale e turistica del Lido di Arco e delle aree immediatamente circostanti, aveva trovato limitata implementazione.



Al 2013 infatti l'unico "*ambito di progettazione unitaria*" attivato e quasi completamente ultimato era l'ambito "E", di proprietà della Compagnia di sviluppo S.r.l. di Trento, destinato dal piano stesso alla realizzazione di un nucleo di edilizia residenziale e turistica di qualità, corredato di attrezzature e servizi di interesse collettivo.

Al contrario, ancora priva di attuazione risultava la valorizzazione delle proprietà dell'Azienda municipale di sviluppo Arco (A.M.S.A. s.r.l.), costituenti il nucleo principale delle "*aree di trasformazione urbanistica*". Nel corso del 2009 A.M.S.A. s.r.l. aveva indetto una gara al fine di individuare il promotore finanziario per la realizzazione della valorizzazione del Lido di Arco e la conseguente gestione, alla quale aveva partecipato un unico soggetto che non ha saputo corrispondere le aspettative della società. A seguito dell'esito negativo della gara, confermando la valenza strategica e la priorità comunque assegnate all'intervento di valorizzazione turistica e ambientale, A.M.S.A. s.r.l. aveva quindi costituito un gruppo di lavoro per tratteggiare nuove e più attuali prospettive di risoluzione della questione protraendo ulteriormente l'attuazione dei propri comparti.

Nel 2013, a fronte dell'approssimarsi del completamento delle opere contemplate dall'"*ambito di progettazione unitaria E*", nonché del protrarsi delle fasi di analisi e progettazione finalizzate all'implementazione delle restanti e principali "*aree di trasformazione urbanistica*" di proprietà di A.M.S.A. s.r.l., l'Amministrazione comunale di Arco aveva ritenuto opportuno procedere alla redazione di una variante al piano, apportando alcune modifiche/integrazioni normative e le conseguenti puntualizzazioni di carattere cartografico.

Con delibera n. 20 di data 7 maggio 2013, esecutiva in data 20 maggio 2013, il Consiglio comunale aveva quindi approvato la variante n. 1 al piano attuativo a fini generali Linfano-foce del Sarca. La variante in parola non ha modificato l'impianto compositivo originario approvato, in quanto finalizzata da un lato ad aggiornare le richieste concernenti le opere di urbanizzazione attinenti l'ambito "E", dall'altro ad introdurre, nelle more di perfezionamento delle strategie di intervento e di trasformazione definitiva delle aree, alcuni parametri di flessibilità funzionali allo svolgimento delle attività attinenti la balneazione e la nautica esistenti ed insediate prima dell'approvazione del piano stesso.

Cap. 2 - SCADENZA DEL PIANO ATTUATIVO

Ai sensi di quanto stabilito dall'art. 54, combinato disposto dei commi 1, 2 e 3, della nuova Legge urbanistica provinciale 4 agosto 2015, n.15, i piani attuativi hanno efficacia dieci anni, a decorrere dalla data di efficacia della delibera che li approva, decorsi i quali, senza che sia avvenuta la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione e l'assolvimento da parte dei privati degli obblighi convenzionali, le aree incluse nei piani attuativi sono utilizzabili nei limiti di una densità edilizia fondiaria di 0,01 mc/mq (*aree bianche prive di disciplina*).

Nel caso specifico il piano attuativo Linfano-Foce del Sarca risulta scaduto con decorrenza dal 2 aprile 2015 in quanto le opere di urbanizzazione non risultano realizzate per i seguenti motivi:

- non è ancora stata data attuazione al nucleo principale delle "aree di trasformazione urbanistica" di proprietà dell'Azienda municipale di sviluppo Arco (A.M.S.A. s.r.l.)
- le opere urbanizzative previste originariamente nell'"ambito di progettazione unitaria E", di proprietà della Compagnia di sviluppo S.r.l. di Trento, sono state modificate una prima volta per volere dell'Amministrazione comunale con la variante al piano del 2013 (la realizzazione di una piazza è stata sostituita dalla costruzione di una pista ciclopeditonale) e successivamente sospese per irrealizzabilità causa sopravvenuto vincolo geologico (a seguito della caduta di un masso la Carta geologica è stata modificata con ampliamento delle aree ad elevata pericolosità proprio in corrispondenza del percorso ove doveva passare la ciclopeditonale).

Ai sensi dell'art. 54 comma 4 della L.P. 15/2015 "entro 18 mesi dalla scadenza del termine previsto dal comma 1 il comune deve definire la nuova disciplina delle aree interessate...La ridefinizione delle aree è atto obbligatorio".

In ottemperanza al summenzionato articolo l'Amministrazione comunale di Arco ha quindi avviato l'iter procedimentale per la redazione della variante al PRG finalizzata alla ridefinizione della disciplina che regola le aree originariamente ricomprese nel piano attuativo a fini generali Linfano-foce del Sarca, n.5 ad oggi scaduto.

La variante di cui trattasi è annoverabile fra quelle urgenti o non sostanziali di cui all'art. 39 comma 2 ed in particolare rientra tra le varianti indicate alla lettera d) che contengono la nuova disciplina a seguito della scadenza dei termini indicati nell'art. 54 relativo agli effetti dei piani attuativi.

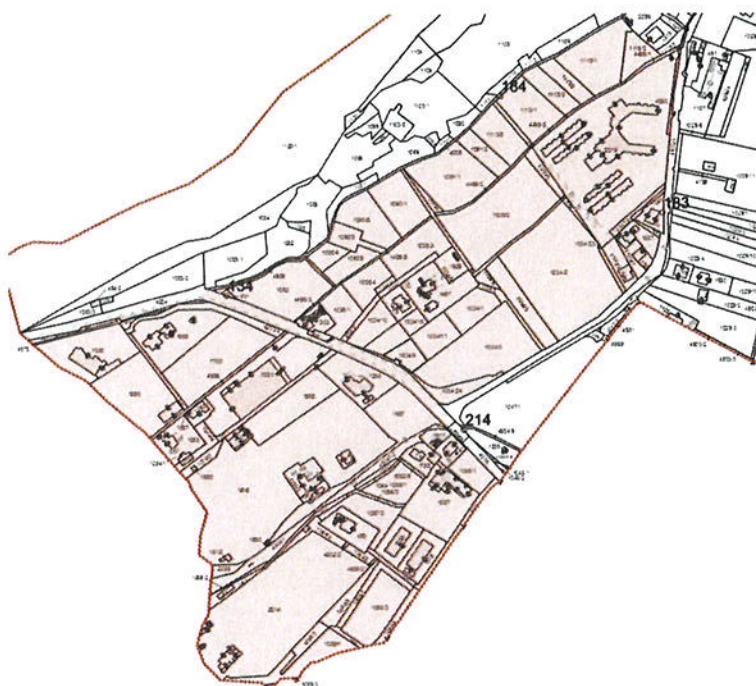
Per le varianti di cui al comma 2 sopra richiamato si applicano le disposizioni per la formazione del piano regolatore con la riduzione a metà dei termini previsti dall'art. 37 e si prescinde dalle forme di pubblicità previste dall'art. 37 comma 1 (avviso indicante gli obiettivi che la variante intende perseguire).

Con la L.P. 3/2017, sono state apportate delle modifiche alla L.P. 15/2015 relativamente all'art. 39 riguardante le varianti al PRG, prevedendo, anche per le varianti considerate urgenti o non

sostanziali, il termine di 120 giorni dalla ricezione del parere con prescrizioni della Conferenza di Pianificazione conper l'adozione definitiva da parte del comune.

Con tale precisazione risulta pertanto definito l'iter procedurale relativo alla variante in oggetto.

Cap. 3 - LA NUOVA DISCIPLINA URBANISTICA



Nella planimetria a lato sono individuate catastalmente le aree originariamente ricomprese nel piano attuativo a fini generali Linfano-foce del Sarca, ad oggi utilizzabili nei limiti di una densità edilizia fondiaria di 0,01 mc/mq.

Nel valutare quale nuova disciplina introdurre sulle suddette aree l'Amministrazione comunale ha ritenuto opportuno rivedere le proprie scelte originarie, da un lato riducendo la superficie

assoggettata a pianificazione attuativa e dall'altro attribuendo destinazioni specifiche sulle aree già edificate e/o utilizzate per specifiche attività prima dell'entrata in vigore del piano a fini generali Linfano - foce del Sarca o a seguito della sua parziale implementazione.

In particolare, la scelta di "liberare" dal vincolo di piano attuativo buona parte delle aree originariamente comprese nel piano a fini generali è legata a due motivazioni:

1. il piano scaduto, per buona parte delle aree già occupate da attività di residenza o turistico-ricettive, non dava una disciplina particolare ma rimandava, a seconda della destinazione d'uso in atto, alle relative NTA del PRG, evitando di fatto di attribuire alla pianificazione attuativa il potere di regolamentare, mediante un passaggio più specifico e puntuale, le aree in parola. L'esclusione dei suddetti spazi dal nuovo piano di lottizzazione e la loro disciplina diretta basata principalmente sull'esistente non fa altro che confermare di fatto quella che già era stata la scelta del piano attuativo scaduto.
2. l'entrata in vigore del piano a fini generali Linfano-foce del Sarca ha consentito l'attivazione dell' "ambito di progettazione unitaria - E", di proprietà della Compagnia di sviluppo S.r.l. di Trento, destinato alla creazione di un nucleo di edilizia residenziale e turistica. L'ultimazione dei lavori e l'insediamento delle attività abitative, commerciali e ricettive consolida la destinazione urbanistica dell'area che quindi, non necessitando più di pianificazione



attuativa, trova la propria disciplina all'interno delle NTA del PRG.

La presente variante al PRG risulta quindi finalizzata ad introdurre una nuova disciplina delle aree originariamente ricomprese nel piano attuativo a fini generali Linfano – foce del Sarca n.5, identificate nella planimetria che segue con contorno viola, mediante:

- la definizione della perimetrazione di un nuovo piano di lottizzazione – Linfano n.5;
- l'introduzione del nuovo art. 72 delle norme tecniche di attuazione disciplinante la vocazione urbanistica delle aree soggette al nuovo piano di lottizzazione – Linfano n.5;
- la regolamentazione delle aree escluse dal nuovo vincolo di pianificazione attuativa.

Nella fase di predisposizione della variante in oggetto sono stati condotti approfondimenti rispetto al PTC, al PUP oltre che considerazioni di coerenza interna rispetto al PRG che hanno portato ad improntare la nuova pianificazione su alcune scelte fondamentali:

1. in conformità alle previsioni del Documento preliminare del P.T.C. sono state inserite nell'area soggetta a piano attuativo le destinazioni per gli sport acquatici (polo ricreativo d'acqua) con attrezzature di supporto alla nautica (strutture caratterizzanti per il polo nautico), ad incremento del tipo e della qualità dei servizi offerti sia al turista che alla popolazione residente;
2. nella zona a sud della S.S. 240, è stata prospettata una soluzione urbanistica volta alla fruizione pubblica del lago attraverso l'incentivato trasferimento a nord della attuali attività commerciali esistenti a sud ;
3. conferma dell'attuale organizzazione degli spazi esistenti in fascia lago; il parcheggio esistente è stato previsto come area a verde pubblico al fine di minimizzare il traffico ed il carico antropico nella fascia lago e nell'area sensibile in fascia di rispetto del fiume.

Le possibilità di sviluppo del polo nautico indicato nel Documento preliminare del P.T.C. sono inoltre affidate ad una progettazione unitaria dell'area a sud-est che comprende le destinazioni sportiva, campeggio, verde privato e verde pubblico più vicine alla foce del fiume Sarca. La progettazione unitaria, introdotta con norma speciale (NS 16), è funzionale ad un'organizzazione razionale degli interventi sul compendio, ad un ragionato sviluppo delle aree e alla migliore definizione degli utilizzi delle stesse, nonché ad ottimizzare la viabilità interna di servizio. Il polo nautico dovrà inoltre far riferimento all'area a nord (dove è previsto il piano attuativo) per le necessità di supporto con maggior impatto e, pertanto, meno adatte alla fascia lago, come ad esempio le strutture per la riparazione e manutenzione dei natanti e le aree per il rimessaggio barche.

In relazione ai concetti innanzi esposti la nuova pianificazione proposta si articola prevedendo

1) per l'area a nord della S.S. 240:

- la realizzazione di strutture turistico-ricettive a campeggio limitata alla sola possibilità di trasferimento delle attività esistenti in fascia lago nella porzione a nord del piano;
- la possibilità di individuare aree sportivo-ricreative destinate ad ospitare attrezzature di

supporto alla nautica, alle attività lacuali, agli sport acquatici e ad attività di divertimento e svago a contatto con l'acqua;

- la localizzazione di aree a verde di utilizzo pubblico lungo le pendici del monte Brione, compatibilmente con le problematiche idrogeologiche dell'area, collegate alla via Linfano da un corridoio verde ciclopedonale;

- la possibilità di trasferimento delle attività commerciali esistenti all'interno del piano.

- 4000 mq di SUN per le attività sportive, ricreative, di servizio al verde e per l'eventuale trasferimento di attività ricettive esistenti in fascia lago;

- un bonus volumetrico del 10 % per il trasferimento delle attività commerciali da sud a nord della S.S. 240;

- l'imposizione del limite massimo di 2 piani fuori terra e, ad eccezione del trasferimento delle strutture a campeggio esistenti, l'accorpamento in un'unica struttura;

- l'assoggettamento, per gli edifici residenziali esistenti, alla disciplina dell'articolo 13 delle N.T.A. (aree residenziali consolidate speciali);

- lo sviluppo di un percorso ciclo-pedonale lungo parte del perimetro delle aree incluse nella nuova previsione di piano attuativo;

- la realizzazione di parcheggi di attestamento.

2) per l'area a sud della S.S. 240:

- una soluzione urbanistica finalizzata a ridurre il carico antropico a favore della definizione di aree di tipo pubblico funzionali alla fruizione del lago nelle aree derivanti dal trasferimento delle attività commerciali.

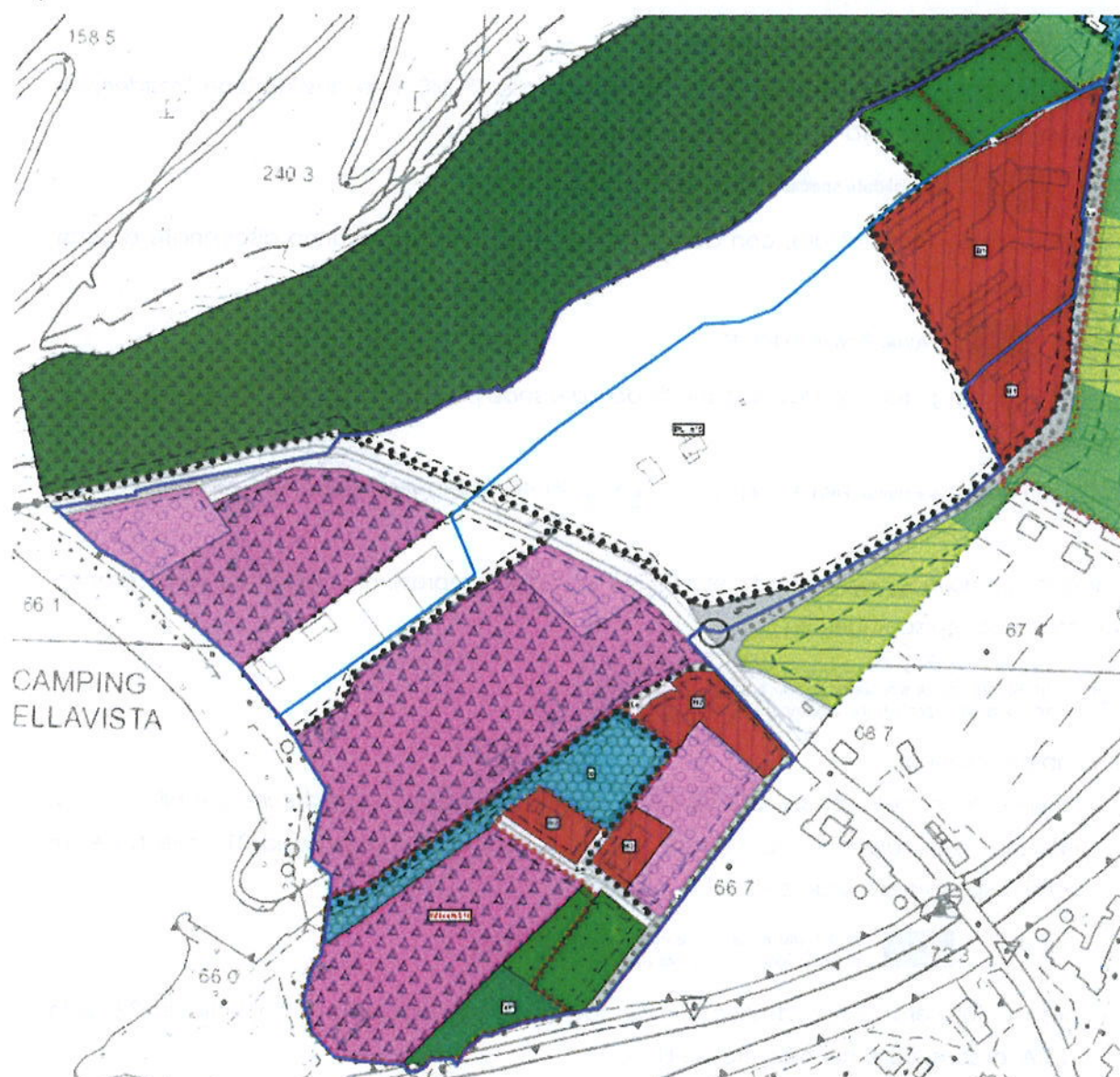
- la possibilità di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza incremento della SUN, nel rispetto dell'altezza massima esistente e garantendo l'accessibilità pubblica alle acque nel caso di ricostruzione su diverso sedime.

3) per l'area a sud est della S.S. 240:

- l'introduzione del nuovo comma 17 dell'art. 66 bis NTA, rubricato N.S.16 "area Linfano", che suddivide l'area in tre ambiti **A01** – area per attrezzature pubbliche di interesse generale- sportiva **A02** – area per campeggio e verde privato- **A03** – area a verde pubblico – la cui attivazione, autonoma, è condizionata alla previa progettazione unitaria.

4.) per le aree escluse dal perimetro del piano di lottizzazione vengono confermate le destinazioni urbanistiche in essere.

Il nuovo assetto urbanistico per l'area in oggetto risulta pertanto configurato come in seguito esplicitato.



Organizzazione urbanistica dell'area interessata dalla variante (evidenza in viola). Estratto tavola BC 22 scala 1:2000.

Le aree per le quali è stata definita una destinazione urbanistica specifica vengono disciplinate dai rispettivi articoli contenuti nelle NTA del PRG, pertanto:

- le aree in colore rosa chiaro, con destinazione "ricettiva ed alberghiera" saranno disciplinate ai sensi dell'art. 19;

Art. 19 Ricettive ed alberghiere (D207_P)

- le aree in colore rosa scuro, con destinazione "campeggio" saranno disciplinate ai sensi dell'art. 20;

Art. 20 Aree per campeggio (D216_P)

- le aree in colore rosso e simbolo B1, poste a nord della SS.240, con destinazione "residenziali consolidate" saranno disciplinate ai sensi dell'art. 12;

Art.12  Aree residenziali consolidate (B101_P)

- le aree in colore rosso e simbolo B2, poste a sud della SS.240, con destinazione "residenziali consolidate speciali" saranno disciplinate ai sensi dell'art. 13;

Art.13  Consolidate speciali (B101_P)

- le aree in colore verde chiaro, con destinazione "verde privato" saranno disciplinate ai sensi dell'art. 17;

Art.17  Verde Privato (H101_P)

- le aree in colore grigio, con destinazione "viabilità e spazi pubblici" saranno disciplinate ai sensi dell'art. 44.

 Strada locale esistente(F601_P/ F 415_L)

 Strada locale in potenziamento (F602_P/ F 416_L)

- le aree poste nella zona a sud est della SS 240, non più comprese nel piano attuativo, saranno soggette a norma speciale art. 66 bis

 area con specifico riferimento normativo (Z602_P)
art. 66 bis norme speciali, art. 38 Zona Lin, Zona S. Gio,
art. 62 area di protezione ambientale attiva (polo servizi)

e comprenderanno:

- le aree in colore celeste e simbolo s, con destinazione "attrezzature pubbliche e di interesse generale di livello locale - sportiva" disciplinate dall'articolo 31 delle N.T.A. ai sensi della norma speciale NS16;

Art.31  Attrezzature pubbliche e di interesse generale di livello locale. Sportiva (F207_P)

- l'area color verde scuro destinata a "verde pubblico" disciplinata dall'articolo 32 delle N.T.A. ai sensi della norma speciale NS16;

Art.32  Verde pubblico (F301_P)

- le aree in colore verde chiaro, con destinazione "verde privato" disciplinate ai sensi dell'art. 17;

Art.17  Verde Privato (H101_P)

- le aree in colore rosa scuro, con destinazione "campeggio" disciplinate dall'articolo 20 delle N.T.A. ai sensi della norma speciale NS 16.

Art.20  Aree per campeggio (D216_P)



Organizzazione urbanistica dell'area interessata dalla norma speciale NS 16.

Per le aree assoggettate al nuovo piano di lottizzazione – Linfano n.5 viene invece definita una norma specifica contenuta nel nuovo articolo 72 delle NTA del PRG come di seguito declinato.

"Art. 72 - Linfano: Piano di lottizzazione – n.5

1. Interessa l'area in località Linfano ubicata tra l'area turistico-residenziale "Garda Thermae" e la SS. 240 nonché la fascia di connessione a sud tra la suddetta area e il lago, individuata nella planimetria del P.R.G. e nella scheda allegata.
2. Il piano si propone la valorizzazione dell'area in questione, quale naturale prolungamento dell'offerta turistica (ricettiva, sportiva, commerciale, ludico ricreativa) già presente in corrispondenza della fascia lago e quale bacino di contenimento dei flussi veicolari e della sosta.
3. Il piano di lottizzazione dovrà essere coerente con le prescrizioni e linee guida di seguito elencate.

a. AREA POSTA A NORD DELLA SS240.

All'interno dell'area di piano posta a nord della SS. 240 Via Gardesana, *che dovrà svilupparsi unitariamente come un unico contesto caratterizzato dal verde¹*, potranno essere individuate:

- aree sportivo-ricreative destinate ad ospitare attrezzature di supporto alla nautica, alle attività lacuali, agli sport acquatici e ad attività di divertimento e svago a contatto con l'acqua, da realizzarsi in prossimità degli edifici esistenti a nord ;
- aree a verde di utilizzo pubblico, da localizzarsi lungo le pendici del Monte Brione, compatibilmente con le problematiche idrogeologiche dell'area e collegate alla S.R. 249 Via Linfano, da un idoneo corridoio verde ciclopedonale;
- un'area commerciale, *da individuarsi nei pressi dell'intersezione della grande*

¹ - OPRIn.3.2

viabilità², destinata ad ospitare il trasferimento, anche parziale, delle attività commerciali già esistenti all'interno del piano, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 6ter delle presenti norme tecniche di attuazione. Tale trasferimento è consentito solo a fronte della cessione gratuita all'Amministrazione comunale di aree da destinare a verde pubblico nelle quali creare un adeguato collegamento pubblico ciclopeditone immerso nel verde, dalla zona a nord della Strada Statale Gardesana fino al lago³.

Ai soli fini dell'applicazione della normativa sul commercio, il trasferimento delle attività commerciali esistenti, dovrà concretizzarsi mediante l'apertura di nuovi locali a nord della SS 240, nel rispetto dell'art. 6 ter delle presenti NTA e la contestuale chiusura dei locali posti a sud della SS 240 dove gli esercizi erano originariamente attivati⁴.

- aree destinate all'eventuale trasferimento di attività ricettive a campeggio esistenti in fascia lago. Tale trasferimento dovrà necessariamente avvenire tramite una variante specifica del piano regolatore che valuterà sotto il profilo ambientale gli eventuali effetti⁵

All'interno dell'area potranno essere realizzate:

- una SUN massima di mq 4000 per le attività sportive, ricreative e di servizio al verde di cui sopra e per l'eventuale trasferimento di attività ricettive a campeggio esistenti in fascia lago;
- la SUN commerciale derivante dal trasferimento degli edifici commerciali esistenti nell'area a sud della SS 240 aumentata del 10% quale bonus per il trasferimento.

Tutte le strutture dovranno prevedere un'adeguata mitigazione dell'impatto paesaggistico, calandosi all'interno del contesto unitario a verde⁶.

Le nuove strutture non potranno superare i due piani fuori terra, per un'altezza massima dei fronti di ml.7,00⁷ e, ad eccezione di quelle destinate ad ospitare l'eventuale trasferimento delle attività ricettive a campeggio esistenti in fascia lago, dovranno essere preferibilmente accorpate per tipologia funzionale in un'unica struttura e realizzate in prossimità degli edifici esistenti.

Gli edifici residenziali esistenti potranno essere oggetto degli interventi ammessi dall'articolo 13 delle N.T.A (aree residenziali consolidate speciali).

Dovrà essere prevista la realizzazione di parcheggi di attestamento funzionali all'allontanamento dei flussi veicolari dalla fascia lago. Gli stessi dovranno essere

² - OPATn.6/2 e OPRIn.4.1

³ - OPATn.6/5 e OPRIn.3.1

⁴ - Paragrafo inserito sulla scorta della nota del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, prot. n.18854/2018.

⁵ - OPATn.3/1

⁶ - OPRIn.3.2

⁷ - OPRIn.3.2

preferibilmente realizzati in interrato al fine di ridurre l'impatto visivo. Qualora per motivazioni tecniche ambientali gli stessi dovessero essere realizzati in superficie dovranno essere caratterizzati da pavimentazioni con sistemi di drenaggio urbano sostenibile.

Tutti gli interventi previsti nelle aree poste lungo le pendici del Monte Brione dovranno essere preventivamente sottoposti ad una valutazione in funzione degli artt. 16 e 17 delle norme di attuazione del PGUAP⁸.

b. AREA POSTA A SUD DELLA SS.240 (FASCIA LAGO)

All'interno dell'area di piano posta a sud della SS. 240:

- il trasferimento della SUN commerciale esistente previsto al punto a) dovrà prevedere la demolizione delle relative strutture esistenti nella fascia lago;
 - le aree liberate in seguito al trasferimento, dovranno essere adibite ad attività funzionali alla fruizione della fascia lago secondo quanto stabilito dall'articolo 32 commi 3, 4 e 5 delle norme tecniche di attuazione del PRG;
 - la SUN non oggetto di trasferimento dalla zona sud alla zona nord, dovrà essere adibita ad attività funzionali alla fruizione pubblica della fascia lago (art. 32 commi 3,4,5), o in alternativa, mantenere le destinazioni insediate e le attività ad esse compatibili ;
 - gli edifici non oggetto di trasferimento potranno essere soggetti ad interventi di ristrutturazione senza incrementare la SUN esistente e rispettando l'altezza massima attualmente esistente; nel caso di demolizione e ricostruzione con modifiche del sedime o accorpamenti volumetrici, dovrà essere garantita l'accessibilità pubblica al lago.
4. Dovranno essere individuati nuovi percorsi ciclo-pedonali di connessione tra le nuove aree sportivo-ricreative e la pista ciclabile che proviene da nord lungo il Sarca fino alle spiagge e alle aree sportive poste a sud.
5. Tutti gli interventi dovranno presentare un'elevata e condivisa qualità formale, in grado di ridisegnare l'area del Linfano e di valorizzare il contesto ambientale e paesaggistico in prossimità della fascia lago, con particolare attenzione alla progettazione del verde. Nell'ambito della pianificazione delle strutture insediative e delle attività ricadenti nell'area del piano, si dovranno escludere le azioni che possono determinare disturbo visivo ai rapaci nelle ore notturne sotto forma di fasci di luce puntati verso l'alto, diretti sulle pareti o in movimento.

Le attività insediabili ai sensi del presente articolo, dovranno rispettare quanto stabilito dalla Legge quadro 447/95 in tema di impatto acustico⁹.

⁸ - Paragrafo inserito sulla scorta della nota del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, prot. n.18854/2018.

⁹ - Paragrafo inserito sulla scorta della nota del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, prot. n.18854/2018..

6. Nell'elaborazione del piano di lottizzazione dovranno essere approfonditi tutti gli aspetti connessi alla riduzione del consumo di suolo e alla connettività ambientale e territoriale, al fine di assicurare, in fase attuativa, una compattezza delle volumetrie e l'effettiva assunzione da parte delle aree a verde rimanenti, di un ruolo connettivo sotto il profilo ecologico. Nella redazione del piano di lottizzazione, inoltre¹⁰, dovrà essere posta particolare attenzione alle zone soggette a vincoli di rispetto idrogeologico definiti dai piani di settore.

Il piano di lottizzazione dovrà inoltre essere accompagnato da una proposta viabile, ciclabile e pedonale integrale che tenga conto delle previsioni della programmazione di dettaglio del piano stesso, nell'ottica di migliorare la viabilità veicolare, ciclabile e pedonale, nonché dotare la zona di idonei e cospicui spazi per la sosta.

La proposta progettuale dovrà tendere a raccogliere e limitare i punti di accesso alle strade di competenza provinciale, fermo restando che la disposizione di accessi all'area ed attraversamenti ciclopeditoni potrà subire modifiche in relazione all'entrata in funzione della rotatoria tra la SS 240 e la SS 249.

Il nuovo "svincolo" sulla SS 240 in prossimità dell'accesso al parcheggio Lidl e Campeggio dovrà essere finalizzato a razionalizzare gli accessi alle aree, unificandoli in un unico punto.

La proposta relativa agli interventi infrastrutturali interessanti l'area del piano di lottizzazione dovrà essere presentata mediante l'elaborazione di progetti di dettaglio che saranno valutati dal Servizio Opere Stradali e Ferroviarie e dal Servizio Gestione Strade della Provincia Autonoma di Trento¹¹.

7. Il rilascio dei titoli abilitativi 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 veicolare e ciclo-pedonale 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, nonché la posa a titolo gratuito lungo il confine nord ovest dell'area di piano, di 4 tabelle segnaletiche "di confine" e di 2 pannelli illustrativi riportanti le caratteristiche generali della Z.S.C. "Monte Brione" e le norme di corretta frequentazione (versione trilingue).

8. Sino all'approvazione del piano attuativo sono consentiti i seguenti interventi:

- ~~gli edifici esistenti potranno essere oggetto esclusivamente di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e ristrutturazione senza aumento di volume e SUN, ad esclusione degli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e alla realizzazione di volumi tecnici; tutti gli interventi di cui all'art.49 comma 2 della Legge provinciale n.15/2015¹².~~
- ~~nell'area~~ Nell'area destinata a piano di lottizzazione posta a nord della SS. 240 potranno essere realizzati parcheggi in superficie con pavimentazioni in stabilizzato e rimessaggio

¹⁰ - OPATn.4/3

¹¹ - Paragrafo inserito sulla scorta della nota del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, prot. n.18854/2018.

¹² - Modifica inserita sulla scorta della nota del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, prot. n.18854/2018.

barche senza la realizzazione di strutture fisse; qualora sia realizzato il parcheggio potranno essere previsti i servizi minimi necessari alla gestione dello stesso."

Articolo 72 delle N.T.A. del P.R.G. (estratto) - versione comparata

carattere verde: testo introdotto dalla variante 1° adozione carattere azzurro: testo introdotto dalla variante adozione definitiva carattere rosso: testo abrogato dalla variante 1° adozione carattere barrato: testo abrogato dalla variante adozione definitiva	
P.R.G.	VARIANTE
Art. 72 - Linfano-Foce del Sarca: Piano a fini generali - n.5 - 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. - 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. - Il piano a fini generali dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito: - 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; - 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 (bungalows). - 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. - i nuovi volumi dovranno essere disposti secondo plausibili principi di razionalità geometrica, cercando la migliore qualità urbanistica ed ambientale; - 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 (bungalows) e delle attrezzature dei campeggi; - 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.	Art. 72 - Linfano: Piano di lottizzazione - n.5 - Interessa l'area in località Linfano ubicata tra l'area turistico-residenziale "Garda Thermae" e la SS. 240 nonché la fascia di connessione a sud tra la suddetta area e il lago, individuata nella planimetria del P.R.G. e nella scheda allegata. - Il piano si propone la valorizzazione dell'area in questione, quale naturale prolungamento dell'offerta turistica (ricettiva, sportiva, commerciale, ludico ricreativa) già presente in corrispondenza della fascia lago e quale bacino di contenimento dei flussi veicolari e della sosta. - Il piano di lottizzazione dovrà essere coerente con le prescrizioni e linee guida di seguito elencate. AREA POSTA A NORD DELLA SS240. All'interno dell'area di piano posta a nord della SS. 240 Via Gardesana, che dovrà svilupparsi unitariamente come un unico contesto caratterizzato dal verde, potranno essere individuate: - aree sportivo-ricreative destinate ad ospitare attrezzature di supporto alla nautica, alle attività lacuali, agli sport acquatici e ad attività di divertimento e svago a contatto con l'acqua, da realizzarsi in prossimità degli edifici esistenti a nord ; - aree a verde di utilizzo pubblico, da localizzarsi lungo le pendici del Monte Brione, compatibilmente con le problematiche idrogeologiche dell'area e collegate alla S.R. 249 Via Linfano, da un idoneo corridoio verde ciclopedonale; - un'area commerciale, da individuarsi nei pressi dell'intersezione della grande viabilità, destinata ad ospitare il trasferimento, anche parziale, delle attività commerciali già esistenti all'interno del piano, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 6ter delle presenti norme tecniche di attuazione. Tale trasferimento è consentito solo a fronte della cessione gratuita all'Amministrazione comunale di aree da destinare a verde pubblico nelle quali creare un adeguato collegamento pubblico ciclopedonale immerso nel verde, dalla zona a nord della Statale Gardesana fino al lago. Ai soli fini dell'applicazione della normativa sul commercio, il trasferimento delle attività commerciali esistenti, dovrà concretizzarsi mediante l'apertura di nuovi locali a nord della SS 240, nel rispetto dell'art. 6 ter delle presenti NTA e la contestuale chiusura dei locali posti a sud della SS 240 dove gli esercizi erano originariamente attivati. - aree destinate all'eventuale trasferimento di attività ricettive a campeggio esistenti in fascia lago. Tale trasferimento dovrà necessariamente avvenire tramite una variante specifica del piano regolatore che valuterà sotto il profilo ambientale gli eventuali effetti All'interno dell'area potranno essere realizzate: - una SUN massima di mq 4000 per le attività sportive, ricreative e di servizio al verde di cui sopra e per l'eventuale trasferimento di attività ricettive a campeggio esistenti in fascia lago; - la SUN commerciale derivante dal trasferimento degli edifici commerciali esistenti nell'area a sud

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.

della SS 240 aumentata del 10% quale bonus per il trasferimento.

Tutte le strutture dovranno prevedere un'adeguata mitigazione dell'impatto paesaggistico, calandosi all'interno del contesto unitario a verde.

Le nuove strutture non potranno superare i due piani fuori terra, per un'altezza massima dei fronti di ml.7,00 e, ad eccezione di quelle destinate ad ospitare l'eventuale trasferimento delle attività ricettive a campeggio esistenti in fascia lago, dovranno essere preferibilmente accorpate per tipologia funzionale in un'unica struttura e realizzate in prossimità degli edifici esistenti.

- Gli edifici residenziali esistenti potranno essere oggetto degli interventi ammessi dall'articolo 13 delle N.T.A (aree residenziali consolidate speciali).

- Dovrà essere prevista la realizzazione di parcheggi di attestamento funzionali all'allontanamento dei flussi veicolari dalla fascia lago. Gli stessi dovranno essere preferibilmente realizzati in interrato al fine di ridurre l'impatto visivo. Qualora per motivazioni tecniche ambientali gli stessi dovessero essere realizzati in superficie dovranno essere caratterizzati da pavimentazioni con sistemi di drenaggio urbano sostenibile.

Tutti gli interventi previsti nelle aree poste lungo le pendici del Monte Brione dovranno essere preventivamente sottoposti ad una valutazione in funzione degli artt. 16 e 17 delle norme di attuazione del PGUP.

b. AREA POSTA A SUD DELLA SS.240 (FASCIA LAGO)
All'interno dell'area di piano posta a sud della SS. 240:

- il trasferimento della SUN commerciale esistente previsto al punto a) dovrà prevedere la demolizione delle relative strutture esistenti nella fascia lago;
 - le aree liberate in seguito al trasferimento, dovranno essere adibite ad attività funzionali alla fruizione della fascia lago secondo quanto stabilito dall'articolo 32 commi 3, 4 e 5 delle norme tecniche di attuazione del PRG;
 - la SUN non oggetto di trasferimento dalla zona sud alla zona nord, dovrà essere adibita ad attività funzionali alla fruizione pubblica della fascia lago (art. 32 commi 3,4,5), o in alternativa, mantenere le destinazioni insediate e le attività ad esse compatibili;
 - gli edifici non oggetto di trasferimento potranno essere soggetti ad interventi di ristrutturazione senza incrementare la SUN esistente e rispettando l'altezza massima attualmente esistente; nel caso di demolizione e ricostruzione con modifiche del sedime o accorpamenti volumetrici, dovrà essere garantita l'accessibilità pubblica al lago.
4. Dovranno essere individuati nuovi percorsi ciclo-pedonali di connessione tra le nuove aree sportivo-ricreative e la pista ciclabile che proviene da nord lungo il Sarca fino alle spiagge e alle aree sportive poste a sud.
 5. Tutti gli interventi dovranno presentare un'elevata e condivisa qualità formale, in grado di ridisegnare l'area del Linfano e di valorizzare il contesto ambientale e paesaggistico in prossimità della fascia lago, con particolare attenzione alla progettazione del verde. Nell'ambito della pianificazione delle strutture insediative e delle attività ricadenti nell'area del piano, si dovranno escludere le azioni che possono determinare disturbo visivo ai rapaci nelle ore notturne sotto forma di fasci di luce puntati verso l'alto, diretti sulle pareti o in movimento.
Le attività insediabili ai sensi del presente articolo, dovranno rispettare quanto stabilito dalla Legge quadro 447/95 in tema di impatto acustico.
 6. Nell'elaborazione del piano di lottizzazione dovranno essere approfonditi tutti gli aspetti connessi alla riduzione del

	consumo di suolo e alla connettività ambientale e territoriale, al fine di assicurare, in fase attuativa, una compattezza delle volumetrie e l'effettiva assunzione da parte delle aree a verde rimanenti, di un ruolo connettivo sotto il profilo ecologico. Nella redazione del piano di lottizzazione, inoltre, dovrà essere posta particolare attenzione alle zone soggette a vincoli di rispetto idrogeologico definiti dai piani di settore. Il piano di lottizzazione dovrà inoltre essere accompagnato da una proposta viabile, ciclabile e pedonale integrale che tenga conto delle previsioni della programmazione di dettaglio del piano stesso, nell'ottica di migliorare la viabilità veicolare, ciclabile e pedonale, nonché dotare la zona di idonei e cospicui spazi per la sosta. La proposta progettuale dovrà tendere a raccogliere e limitare i punti di accesso alle strade di competenza provinciale, fermo restando che la disposizione di accessi all'area ed attraversamenti ciclopedonali potrà subire modifiche in relazione all'entrata in funzione della rotatoria tra la SS 240 e la SS 249. Il nuovo "svincolo" sulla SS 240 in prossimità dell'accesso al parcheggio Lidl e Campeggio dovrà essere finalizzato a razionalizzare gli accessi alle aree, unificandoli in un unico punto. La proposta relativa agli interventi infrastrutturali interessanti l'area del piano di lottizzazione dovrà essere presentata mediante l'elaborazione di progetti di dettaglio che saranno valutati dal Servizio Opere Stradali e Ferroviarie e dal Servizio Gestione Strade della Provincia Autonoma di Trento. 7. Il rilascio dei titoli abilitativi 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 veicolare e ciclopedonale 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, nonché la posa a titolo gratuito lungo il confine nord ovest dell'area di piano, di 4 tabelle segnaletiche "di confine" e di 2 pannelli illustrativi riportanti le caratteristiche generali della Z.S.C. "Monte Brione" e le norme di corretta frequentazione (versione trilingue). 8. Sino all'approvazione del piano attuativo sono consentiti i seguenti interventi: • gli edifici esistenti potranno essere oggetto esclusivamente di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e ristrutturazione senza aumento di volume e SUN, ad esclusione degli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e alla realizzazione di volumi tecnici; tutti gli interventi di cui all'art.49 comma 2 della Legge provinciale n.15/2015, • nell'area Nell'area destinata a piano di lottizzazione posta a nord della SS. 240 potranno essere realizzati parcheggi in superficie con pavimentazioni in stabilizzato e rimessaggio barche senza la realizzazione di strutture fisse; qualora sia realizzato il parcheggio potranno essere previsti i servizi minimi necessari alla gestione dello stesso.
--	--

Merita ora evidenziare che il piano attuativo di cui sopra interessa un'area posta al limite sud orientale della Z.S.C. IT 3120075 "Monte Brione" e pertanto è stato necessario procedere alla redazione di specifica Valutazione di incidenza ambientale (VincA).

I risultati della valutazione in parola, redatta dal dottor Sandro Zanghellini, hanno evidenziato che la variante al PRG di cui alla presente relazione, con particolare riferimento al piano di lottizzazione n.5 – Linfano, non sortisce incidenze apprezzabili sulle componenti tutelate, salva l'implementazione di alcune misure di salvaguardia finalizzate a:

1. "rafforzare" nei confronti dei turisti la comunicazione in merito all'esistenza della zona protetta e dei relativi vincoli tramite il posizionamento, lungo il confine NW dell'area di Variante, di 3-4

tabelle segnaletiche "di confine" e di 2 pannelli illustrativi riportanti le caratteristiche generali della Z.S.C. e le norme di corretta frequentazione (versione trilingue);

2. considerare in modo rigoroso nella pianificazione delle strutture insediative e delle attività ricadenti nell'area di Variante l'esclusione delle azioni che possono determinare disturbo visivo ai rapaci nelle ore notturne sotto forma di fasci di luce puntati verso l'alto, diretti sulle pareti o in movimento.

Mentre la misura di cui al punto 1 dovrà essere implementata dai soggetti direttamente interessati alla realizzazione delle opere interne al piano attuativo, così come indicato nell'art. 72 delle NTA del PRG, la misura descritta al punto 2 dovrà trovare attuazione di volta in volta, a seconda dei casi specifici che si presenteranno all'Amministrazione, mediante il "divieto" di utilizzo di fasci di luce puntati verso il Monte Brione, diretti sulle pareti o in movimento. Tali misure di salvaguardia sono state pertanto introdotte anche a livello normativo nell'articolo 72 nel comma 5 e nel comma 7.

Come già esplicitato all'inizio del capitolo 3, la variante in oggetto ha attribuito la destinazione urbanistica alla maggior parte delle aree a sud della S.S. 240 non ricomprendendole entro i perimetri del piano attuativo. Viste le peculiarità dell'area ed il caratteristico contesto in cui essa si colloca, particolare attenzione è stata posta alla zona a sud est per la quale, oltre all'attribuzione delle destinazioni urbanistiche è stata prevista una norma speciale. Quest'ultima, tramite la previsione di concessione convenzionata, si prefigge l'obiettivo di definire in modo più approfondito ed unitario gli interventi in tale zona al fine di promuoverne uno sviluppo organico e coeso diretto ad offrire una miglior fruibilità collettiva di tale porzione di fascia lago.

Nello specifico la nuova norma speciale introdotta viene di seguito esposta:

"Art. 66 bis – NORME SPECIALI

(omissis)

17. NS 16- area Linfano

La norma speciale denominata "area Linfano" interessa le aree individuate dall'apposito retino rientranti nella fascia lago ed urbanisticamente destinate a campeggio, area attrezzature pubbliche e di interesse generale – sportiva ed area a verde pubblico. L'organizzazione degli ambiti dovrà rispecchiare quanto definito dalla cartografia di piano e dalla planimetria di seguito riportata secondo le indicazioni definite dalla presente norma speciale.

Ambito A01: area per attrezzature pubbliche e di interesse generale- attrezzature sportive.

Nell'ambito A01, di superficie indicativa pari a mq 7.600, è ammesso quanto definito dall'articolo 31 delle N.T.A.: area per attrezzature pubbliche e di interesse generale – attrezzature sportive.

Ambito A02: area per campeggio – area a verde privato



Nell'ambito A02, di superficie indicativa pari a mq 17.400, è ammesso quanto definito dall'articolo 20 e dall'articolo 17 delle N.T.A.: rispettivamente aree per campeggio (circa 16.000 mq) e aree a verde privato (circa 1.400 mq). Al fine di una complessiva riqualificazione del campeggio esistente, sull'area con destinazione a campeggio è consentita la realizzazione di una nuova SUN massima di mq 300, nel rispetto dei limiti imposti e secondo le indicazioni dall'articolo 22 "Aree di protezione dei laghi" del PUP.

Ambito A03: area a verde pubblico.

~~L'ambito~~ Nell'ambito A03, di superficie indicativa pari a 2.800 mq, ~~dovrà essere adibito a verde pubblico secondo quanto definito dall'art. è ammesso quanto definito dall'articolo 32 delle N.T.A.:~~ - area a verde pubblico. Nell'ambito A03 è comunque vietata la realizzazione di parcheggi fuori terra e interrati¹³.

Gli interventi ammessi nelle aree A01, A02 e A03 potranno essere attivati e autorizzati autonomamente e singolarmente, ma dovranno essere ~~caratterizzati~~ preceduti¹⁴ da una progettazione preliminare unitaria e coordinata che coinvolga tutti gli ambiti, funzionalmente ad un'organizzazione organica e razionale degli interventi edificatori di tutta la zona "Linfano", ad un ragionato sviluppo delle aree e alla migliore definizione degli utilizzi delle stesse e degli spazi di pertinenza nell'ambito delle diverse funzioni insediabili. La detta progettazione unica ed unitaria costituisce "conditio sine qua non" per il rilascio dei permessi/ titoli edilizi sui singoli comparti.

Con riferimento all'ambito A03, la progettazione unitaria dovrà prevedere opere e interventi finalizzati al miglioramento della fruizione pubblica del lago.

La progettazione unitaria dovrà individuare il tracciato definitivo del nuovo percorso ciclopeditonale di connessione tra area a nord della S.S. 240 e la spiaggia considerando quelli indicati in via orientativa in cartografia oppure valutando tracciati alternativi.

I titoli autorizzatori, attivabili separatamente per i singoli ambiti dovranno essere preceduti dalla sottoscrizione di apposita convenzione disciplinante le modalità di realizzazione dei nuovi percorsi pedonali di connessione e gli interventi migliorativi dell'area a verde pubblico A03.

La realizzazione di queste ultime opere ~~la cui esecuzione~~ sarà a carico, senza scomputi sull'eventuale importo del contributo di costruzione, del soggetto attuatore delle aree A01 e/o A02, ~~che le realizzerà~~ prioritariamente rispetto alle altre opere¹⁵.

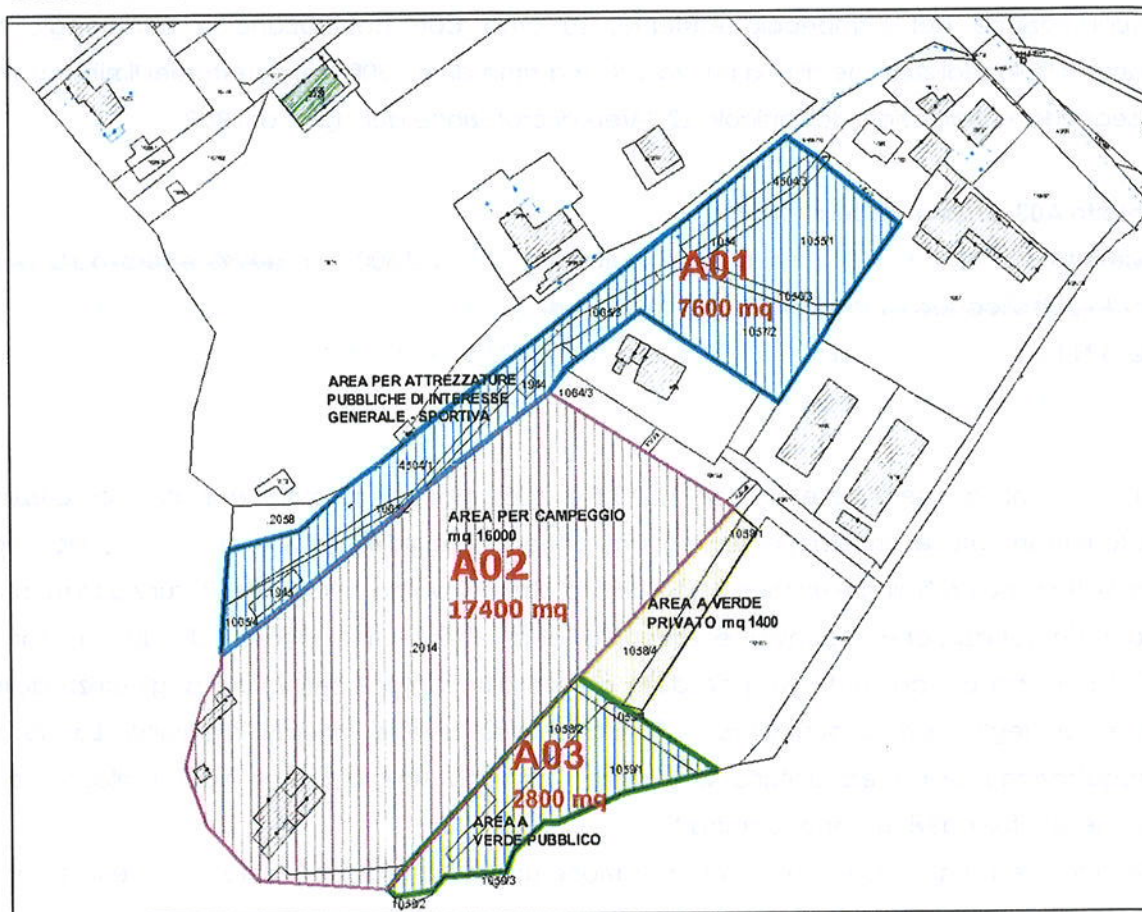
Sino all'attuazione della norma speciale, sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

¹³ - OPATn.8/1

¹⁴ - OPATn.3/2

¹⁵ OPATn.3/2

ORGANIZZAZIONE DEGLI AMBITI DEFINITI DALLA NORMA SPECIALE



<i>carattere verde: testo introdotto dalla variante 1° adozione</i> <i>carattere azzurro: testo introdotto dalla variante adozione definitiva</i> <i>carattere rosso: testo abrogato dalla variante 1° adozione</i> <i>carattere barrato: testo abrogato dalla variante adozione definitiva</i>	
<u>P.R.G.</u>	<u>VARIANTE</u>
ART. 66 bis – NORME SPECIALI 1. L'attuazione delle norme speciali individuate nelle planimetrie del P.R.G. con apposita grafia e con la sigla NS seguita da numerazione progressiva, è obbligatoriamente soggetta a concessione convenzionata, finalizzata a garantire il rispetto delle prescrizioni di cui ai commi successivi. Per quanto non espressamente riportato nei seguenti commi, valgono le norme specifiche di zona e le disposizioni del regolamento edilizio e di igiene vigente. (Omissis)	ART. 66 bis – NORME SPECIALI 1. L'attuazione delle norme speciali individuate nelle planimetrie del P.R.G. con apposita grafia e con la sigla NS seguita da numerazione progressiva, è obbligatoriamente soggetta a concessione convenzionata, finalizzata a garantire il rispetto delle prescrizioni di cui ai commi successivi. Per quanto non espressamente riportato nei seguenti commi, valgono le norme specifiche di zona e le disposizioni del regolamento edilizio e di igiene vigente. (Omissis) 17. NS 16- area Linfano La norma speciale denominata "area Linfano" interessa le aree individuate dall'apposito retino rientranti nella fascia lago ed urbanisticamente destinate a campeggio, area attrezzature pubbliche e di interesse generale – sportiva ed area a verde pubblico. L'organizzazione degli ambiti dovrà rispecchiare quanto definito dalla cartografia di piano e dalla planimetria di seguito riportata secondo le indicazioni definite dalla presente norma speciale. Ambito A01: area per attrezzature pubbliche e di interesse generale- attrezzature sportive. Nell'ambito A01, di superficie indicativa pari a mq 7.600, è ammesso quanto definito dall'articolo 31 delle N.T.A.: area per attrezzature pubbliche e di interesse generale – attrezzature sportive. Ambito A02: area per campeggio – area a verde privato. Nell'ambito A02, di superficie indicativa pari a mq 17.400, è ammesso quanto definito dall'articolo 20 e dall'articolo 17 delle N.T.A.: rispettivamente aree per campeggio (circa 16.000 mq) e aree a verde privato (circa 1.400 mq). Al fine di una complessiva riqualificazione del campeggio esistente, sull'area con destinazione a campeggio è consentita la realizzazione di una nuova SUN massima di mq 300, nel rispetto dei limiti imposti e secondo le indicazioni dall'articolo 22 "Aree di protezione dei laghi" del PUP. Ambito A03: area a verde pubblico. Nell'ambito A03, di superficie indicativa pari a 2.800 mq, dovrà essere adibito a verde pubblico secondo quanto definito dall'art. è ammesso quanto definito dall'articolo 32 delle N.T.A.: - area a verde pubblico. Nell'ambito A03 è comunque vietata la realizzazione di parcheggi fuori terra e interrati. Gli interventi ammessi nelle aree A01, A02 e A03 potranno essere attivati e autorizzati autonomamente e singolarmente, ma dovranno essere caratterizzati preceduti da una progettazione preliminare unitaria e coordinata che coinvolga tutti gli ambiti, funzionalmente ad un'organizzazione organica e razionale degli interventi edificatori di tutta la zona "Linfano", ad un ragionato sviluppo delle aree e alla migliore definizione degli utilizzi delle stesse e degli spazi di pertinenza nell'ambito delle diverse funzioni insediabili. La detta progettazione unica ed unitaria costituisce "conditio sine qua non" per il rilascio dei permessi/ titoli edilizi sui singoli comparti. Con riferimento all'ambito A03, la progettazione unitaria dovrà prevedere opere e interventi finalizzati al miglioramento della fruizione pubblica del lago. La progettazione unitaria dovrà individuare il tracciato definitivo del nuovo percorso ciclopeditonale di connessione tra area a nord della S.S. 240 e la spiaggia considerando quelli indicati in via orientativa in cartografia oppure valutando tracciati alternativi.

	I titoli autorizzatori, attivabili separatamente per i singoli ambiti dovranno essere preceduti dalla sottoscrizione di apposita convenzione disciplinante le modalità di realizzazione dei nuovi percorsi pedonali di connessione e gli interventi migliorativi dell'area a verde pubblico A03. La realizzazione di queste ultime opere la cui esecuzione sarà a carico, senza scomputi sull'eventuale importo del contributo di costruzione, del soggetto attuatore delle aree A01 e/o A02, che le realizzerà prioritariamente rispetto alle altre opere. Sino all'attuazione della norma speciale, sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
--	--

Infine, dal punto di vista delle modifiche normative si richiama l'osservazione OPRIn.1.1, presentata dal Comune di Arco con nota prot. n. 31185 di data 2 novembre 2017: "L'art.57 comma 6 delle NTA del PRG, recita "ogni intervento nelle aree ricadenti in fascia lago è subordinato alla predisposizione di un piano attuativo a fini generali, progettato sulla base delle prescrizioni ed indicazioni formulate nell'articolo specifico". Il comma in parola, al momento della sua formulazione, faceva riferimento, rafforzandone il valore, all'articolo 72 delle NTA del PRG, relativo all'unico piano attuativo a fini generali interessante la fascia lago all'interno del Comune di Arco. Stante il fatto che con la variante di cui all'oggetto il piano attuativo è stato modificato, riducendone i confini, anche rispetto alla fascia lago in esso ricompresa, si ritiene opportuno stralciare il comma 6 dell'art.57 dalle NTA del PRG, al fine di evitare l'applicazione di normative contraddittorie".

Si richiama inoltre l'osservazione OPATn.3/3 contenuta nel Verbale della conferenza di pianificazione n.27/17 del 22 novembre 2017, inviato con nota prot.n. 34564 di data 6/12/2017, e confermata dalla nota inviata dalla PAT, prot. n.18854 del 18 giugno 2018, con la quale il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della provincia Autonoma di Trento ha evidenziato al Comune di Arco la "necessità di integrare la disciplina delle aree di protezione del lago contenuta all'interno delle norme di attuazione allegate al piano regolatore generale del Comune di Arco (art.57), coerentemente con quanto disposto dal piano urbanistico provinciale, in relazione agli aumenti delle volumetrie destinate alla ricettività".

A seguito dell'accoglimento delle osservazioni di cui sopra, così come indicato nell'elaborato "Controdeduzioni alle osservazioni", è stato quindi modificato l'art. 57 delle NTA del PRG. Di seguito si riporta il raffronto normativo tra il testo originale e quello di variante.

<i>carattere verde: testo introdotto dalla variante</i> <i>carattere rosso: testo abrogato dalla variante</i>	<i>carattere verde: testo introdotto dalla variante 1°adozione</i> <i>carattere azzurro: testo introdotto dalla variante adozione definitiva</i> <i>carattere rosso: testo abrogato dalla variante 1°adozione</i> <i>carattere barrato: testo abrogato dalla variante adozione definitiva</i>
<u>P.R.G.</u>	<u>VARIANTE</u>
ART. 57 - AREE DI PROTEZIONE DEI LAGHI	ART. 57 - AREE DI PROTEZIONE DEI LAGHI
1. Sono le aree poste a tutela delle rive dei laghi, al fine di garantirne l'integrità ambientale e l'utilizzazione sociale individuate nella tavola delle reti ecologiche e ambientali del Piano urbanistico provinciale e riportate, con apposita simbologia, nel P.R.G..	1. Sono le aree poste a tutela delle rive dei laghi, al fine di garantirne l'integrità ambientale e l'utilizzazione sociale individuate nella tavola delle reti ecologiche e ambientali del Piano urbanistico provinciale e riportate, con apposita simbologia, nel P.R.G..

2. In tali aree sono consentiti esclusivamente interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica concernenti opere pubbliche o d'interesse pubblico, con esclusione di nuove strutture ricettive. 3. Qualora ai sensi delle presenti Norme tecniche di attuazione siano ammessi ampliamenti degli esercizi alberghieri esistenti, con esclusione delle residenze turistico-alberghiere, anche con limitati aumenti di ricettività, detti ampliamenti non dovranno comportare un avvicinamento alla riva del lago e dovranno risultare strettamente connessi a misure di riqualificazione e di miglioramento dell'offerta dei servizi. 4. Gli interventi di riqualificazione urbanistica di complessi edilizi esistenti, anche interessanti più edifici e con limitati aumenti di ricettività, qualora ammessi dalle presenti norme sulla base di specifici piani attuativi, dovranno comunque assicurare una significativa riqualificazione dell'area sotto il profilo paesaggistico e ambientale o della migliore fruibilità pubblica delle rive e dell'offerta ricettiva. 5. I complessi ricettivi turistici all'aperto esistenti nelle aree di protezione dei laghi possono formare oggetto di interventi di riqualificazione funzionale, anche con limitati aumenti di ricettività, purché sia assicurata una significativa riqualificazione dell'area. Sotto il profilo paesaggistico ambientale, purché gli interventi non comportino un avvicinamento alla riva del lago e purché sia comunque garantita una migliore fruibilità pubblica delle rive. 6. Ogni intervento nelle aree ricadenti in fascia lago è subordinato alla predisposizione di un piano attuativo a fini generali, progettato sulla base delle prescrizioni ed indicazioni formulate nell'articolo specifico. 7. Gli edifici esistenti aventi destinazione diversa da quella turistico-alberghiera, possono essere ampliati nei limiti previsti dalle relative norme di zona, al solo fine di garantirne la funzionalità.	2. In tali aree sono consentiti esclusivamente interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica concernenti opere pubbliche o d'interesse pubblico, con esclusione di nuove strutture ricettive. 3. Qualora ai sensi delle presenti Norme tecniche di attuazione siano ammessi ampliamenti degli esercizi alberghieri esistenti, con esclusione delle residenze turistico-alberghiere, anche con limitati aumenti di ricettività, detti ampliamenti non dovranno comportare un avvicinamento alla riva del lago e dovranno risultare strettamente connessi a misure di riqualificazione e di miglioramento dell'offerta dei servizi. 4. Gli interventi di riqualificazione urbanistica di complessi edilizi esistenti, anche interessanti più edifici e con limitati aumenti di ricettività, qualora ammessi dalle presenti norme sulla base di specifici piani attuativi, dovranno comunque assicurare una significativa riqualificazione dell'area sotto il profilo paesaggistico e ambientale o della migliore fruibilità pubblica delle rive e dell'offerta ricettiva. Nell'applicazione del presente comma la volumetria esistente destinata alla ricettività non può essere aumentata in misura superiore a mc. 450 o, in alternativa, al 10% del volume complessivo esistente¹⁶. 5. I complessi ricettivi turistici all'aperto esistenti nelle aree di protezione dei laghi possono formare oggetto di interventi di riqualificazione funzionale, anche con limitati aumenti di ricettività, purché sia assicurata una significativa riqualificazione dell'area. Sotto¹⁷ il profilo paesaggistico ambientale, purché gli interventi non comportino un avvicinamento alla riva del lago e purché sia comunque garantita una migliore fruibilità pubblica delle rive. Nell'applicazione del presente comma la volumetria esistente destinata alla ricettività non può essere aumentata in misura superiore al 10% del volume complessivo esistente¹⁸. 6. Ogni intervento nelle aree ricadenti in fascia lago è subordinato alla predisposizione di un piano attuativo a fini generali, progettato sulla base delle prescrizioni ed indicazioni formulate nell'articolo specifico¹⁹. 6. Gli edifici esistenti aventi destinazione diversa da quella turistico-alberghiera, possono essere ampliati nei limiti previsti dalle relative norme di zona, al solo fine di garantirne la funzionalità.
---	--

¹⁶ - OPATn. 3/3

¹⁷ - Correzione errore materiale

¹⁸ - Modifica inserita sulla scorta della nota del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, prot. n.18834/2018.

¹⁹ - OPRn.1.1

Allo stesso modo, in accoglimento dell'osservazione OPATn.8/2, contenuta nel Verbale della conferenza di pianificazione n.27/17 del 22 novembre 2017, con la quale l'Agenzia provinciale per la protezione auspica che venga vietata la nuova realizzazione di parcheggi nell'area a verde privato posta a sud della SS. 240 (variante puntuale n.12) in quanto area più vicina al fiume Sarca situata all'interno dell'area di protezione dei laghi del PUP, si integra l'art.17 delle NTA del PRG "aree a verde privato" inserendo il nuovo comma 6. Di seguito si riporta il raffronto normativo tra il testo originale e quello di variante.

<i>carattere verde: testo introdotto dalla variante</i> <i>carattere rosso: testo abrogato dalla variante</i>	<i>carattere verde: testo introdotto dalla variante 1° adozione</i> <i>carattere azzurro: testo introdotto dalla variante adozione definitiva</i> <i>carattere rosso: testo abrogato dalla variante 1° adozione</i> <i>carattere barrato: testo abrogato dalla variante adozione definitiva</i>
P.R.G.	VARIANTE
ART. 17 - AREE A VERDE PRIVATO	ART. 17 - AREE A VERDE PRIVATO
1. Le aree a verde privato sono destinate al mantenimento e al rispetto del verde esistente. E' consentita la realizzazione di parcheggi interrati o in superficie con pavimentazioni in grigliato inerbito a servizio degli edifici limitrofi, nel rispetto dei parametri di cui al comma 4. Nel caso tali parcheggi vengano realizzati a servizio di edifici esistenti limitrofi e di eventuali ampliamenti degli stessi, questi possono essere computati ai fini della dotazione minima. Questi spazi non possono essere computati ai fini della dotazione minima di parcheggi, prevista dalle presenti norme per le nuove costruzioni. 2. Sugli edifici esistenti sono ammesse tutte le destinazioni d'uso previste nelle "aree per la residenza", con le seguenti specificazioni. • L'insediamento delle attività commerciali è regolamentato dalle disposizioni contenute all'art. 6ter delle presenti Norme di Attuazione; • Sugli edifici esistenti alla data 24.07.1997, con destinazioni d'uso conformi alle norme di zona, non individuati come insediamenti storici, è ammesso l'ampliamento del volume emergente, a condizione che l'intervento preveda la riqualificazione formale dell'intero edificio. L'aumento di volume consentito è rapportato al volume emergente dell'edificio (MC) e non può comunque superare i 400 mc: • MC da 0 a 500 mc. incremento fino al 25%; • MC fra 501 a 1000 mc. incremento fino al 20%; • MC superiori a 1000 mc. incremento fino al 15%. Sulle aree inedificate con una superficie di almeno mq. 2.000, è ammessa la costruzione di piccoli manufatti in legno, con un volume massimo di mc. 12,00, da destinare a deposito attrezzi. 3. Per gli edifici, o parti di essi, esistenti alla data 24.07.1997, a uno o due piani abitabili fuori terra, in presenza di un sottotetto esistente o di un ultimo piano abitabile direttamente a contatto con la copertura, in alternativa all'ampliamento di cui al comma precedente, è ammessa la sopraelevazione, <i>una tantum</i>, sul sedime esistente, per la realizzazione di un piano mansardato, fino al raggiungimento dell'altezza	1. Le aree a verde privato sono destinate al mantenimento e al rispetto del verde esistente. E' consentita la realizzazione di parcheggi interrati o in superficie con pavimentazioni in grigliato inerbito a servizio degli edifici limitrofi, nel rispetto dei parametri di cui al comma 4. Nel caso tali parcheggi vengano realizzati a servizio di edifici esistenti limitrofi e di eventuali ampliamenti degli stessi, questi possono essere computati ai fini della dotazione minima. Questi spazi non possono essere computati ai fini della dotazione minima di parcheggi, prevista dalle presenti norme per le nuove costruzioni. 2. Sugli edifici esistenti sono ammesse tutte le destinazioni d'uso previste nelle "aree per la residenza", con le seguenti specificazioni. • L'insediamento delle attività commerciali è regolamentato dalle disposizioni contenute all'art. 6ter delle presenti Norme di Attuazione; • Sugli edifici esistenti alla data 24.07.1997, con destinazioni d'uso conformi alle norme di zona, non individuati come insediamenti storici, è ammesso l'ampliamento del volume emergente, a condizione che l'intervento preveda la riqualificazione formale dell'intero edificio. L'aumento di volume consentito è rapportato al volume emergente dell'edificio (MC) e non può comunque superare i 400 mc: • MC da 0 a 500 mc. incremento fino al 25%; • MC fra 501 a 1000 mc. incremento fino al 20%; • MC superiori a 1000 mc. incremento fino al 15%. Sulle aree inedificate con una superficie di almeno mq. 2.000, è ammessa la costruzione di piccoli manufatti in legno, con un volume massimo di mc. 12,00, da destinare a deposito attrezzi. 3. Per gli edifici, o parti di essi, esistenti alla data 24.07.1997, a uno o due piani abitabili fuori terra, in presenza di un sottotetto esistente o di un ultimo piano abitabile direttamente a contatto con la copertura, in alternativa all'ampliamento di cui al comma precedente, è ammessa la sopraelevazione, <i>una tantum</i>, sul sedime esistente, per la realizzazione di un piano mansardato, fino al raggiungimento dell'altezza perimetrale interna di ml. 2,20, misurata

perimetrale interna di ml. 2,20, misurata dall'estradosso del solaio del sottotetto esistente all'intradosso del tavolato o del solaio di copertura. L'intervento in questione potrà essere realizzato in deroga al parametro dell'edificazione volumetrica emergente stabilito dalla presente norma e la sopraelevazione del fabbricato dovrà avvenire nel rispetto dell'altezza massima di zona.

Al fine del presente comma, si computa quale piano fuori terra la porzione di fabbricato compreso fra la quota del piano naturale di campagna e quella dell'intradosso del primo solaio sovrastante, qualora la differenza tra dette quote, misurata anche in un solo punto perimetrale, sia superiore a ml. 1,50.

Tale intervento preclude la possibilità di realizzare ulteriori ampliamenti volumetrici previsti dalla norma.

La sopraelevazione di cui al presente comma trova attuazione anche qualora l'edificio esistente alla data del 24.07.1997 sia stato interessato da interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, anche volti all'ampliamento volumetrico, purché gli stessi siano stati regolarmente concessionati o autorizzati antecedentemente alla data del 28.06.2007 o, in caso di denuncia di inizio attività, entro tale data siano decorsi i termini di cui all'art. 106 della L.P. 1/2008 e s.m.i..

4. Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di utilizzo interrato massimo: 80%;
- altezza massima: ml. 9,50;
- distanza dai confini: vedi art. 5;
- distanza dai fabbricati: vedi art. 5;
- distanza dalle strade: vedi art. 5;
- distanza dalle zone servizi: vedi art. 5;
- distanze delle sopraelevazioni: vedi art. 5;
- demolizioni e ricostruzioni: vedi art. 5;
- dotazione di parcheggi: vedi art. 9;
- rapporto di verde alberato minimo: 30%.

5. Nelle aree a verde privato che ricadono in aree a pericolosità elevata o moderata della carta della pericolosità e in ambito fluviale ecologico non è consentita alcuna edificazione.

dall'estradosso del solaio del sottotetto esistente all'intradosso del tavolato o del solaio di copertura. L'intervento in questione potrà essere realizzato in deroga al parametro dell'edificazione volumetrica emergente stabilito dalla presente norma e la sopraelevazione del fabbricato dovrà avvenire nel rispetto dell'altezza massima di zona.

Al fine del presente comma, si computa quale piano fuori terra la porzione di fabbricato compreso fra la quota del piano naturale di campagna e quella dell'intradosso del primo solaio sovrastante, qualora la differenza tra dette quote, misurata anche in un solo punto perimetrale, sia superiore a ml. 1,50.

Tale intervento preclude la possibilità di realizzare ulteriori ampliamenti volumetrici previsti dalla norma.

La sopraelevazione di cui al presente comma trova attuazione anche qualora l'edificio esistente alla data del 24.07.1997 sia stato interessato da interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, anche volti all'ampliamento volumetrico, purché gli stessi siano stati regolarmente concessionati o autorizzati antecedentemente alla data del 28.06.2007 o, in caso di denuncia di inizio attività, entro tale data siano decorsi i termini di cui all'art. 106 della L.P. 1/2008 e s.m.i..

4. Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di utilizzo interrato massimo: 80%;
- altezza massima: ml. 9,50;
- distanza dai confini: vedi art. 5;
- distanza dai fabbricati: vedi art. 5;
- distanza dalle strade: vedi art. 5;
- distanza dalle zone servizi: vedi art. 5;
- distanze delle sopraelevazioni: vedi art. 5;
- demolizioni e ricostruzioni: vedi art. 5;
- dotazione di parcheggi: vedi art. 9;
- rapporto di verde alberato minimo: 30%.

5. Nelle aree a verde privato che ricadono in aree a pericolosità elevata o moderata della carta della pericolosità e in ambito fluviale ecologico non è consentita alcuna edificazione.

Tutti gli interventi previsti nelle aree a verde privato poste lungo le pendici del Monte Brione dovranno essere preventivamente sottoposti ad una valutazione in funzione degli artt. 16 e 17 delle norme di attuazione del PGUAP²⁰.

6. Nelle aree a verde privato situate all'interno dell'area di protezione dei laghi del PUP, è vietata la realizzazione dei parcheggi interrati o in superficie di cui al comma 1²¹.

²⁰ - Modifica inserita sulla scorta della nota del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, prot. n. 18854/2018.

²¹ - QPATn.8/2

In accoglimento dell'osservazione OPATn.2/7, contenuta nel Verbale della conferenza di pianificazione n.27/17 del 22 novembre 2017 e confermata nella nota del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio prot. n.18854 del 18 giugno 2018, con la quale il Servizio Geologico segnala la necessità sottoporre gli interventi di cui alla variante puntuale n.17 ad una valutazione in funzione degli artt. 16 e 17 delle norme di attuazione del PGUAP, si integra l'art.51 delle NTA del PRG "aree ad elevata pericolosità geologica, idrogeologica e valanghiva - aree di controllo geologico, idrogeologico, valanghivo e sismico - aree senza penalità geologiche" inserendo il nuovo comma 2. Di seguito si riporta il raffronto normativo tra il testo originale e quello di variante.

carattere verde: <u>testo introdotto dalla variante</u> carattere rosso: <u>testo abrogato dalla variante</u>	carattere verde: <u>testo introdotto dalla variante 1°adozione</u> carattere azzurro: <u>testo introdotto dalla variante adozione definitiva</u> carattere rosso: <u>testo abrogato dalla variante 1°adozione</u> carattere barrato: <u>testo abrogato dalla variante adozione definitiva</u>
<u>P.R.G.</u>	<u>VARIANTE</u>
ART. 51 - AREE AD ELEVATA PERICOLOSITA' GEOLOGICA , IDROGEOLOGICA E VALANGHIVA – AREE DI CONTROLLO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO, VALANGHIVO E SISMICO – AREE SENZA PENALITA' GEOLOGICHE	ART. 51 - AREE AD ELEVATA PERICOLOSITA' GEOLOGICA , IDROGEOLOGICA E VALANGHIVA – AREE DI CONTROLLO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO, VALANGHIVO E SISMICO – AREE SENZA PENALITA' GEOLOGICHE
1. Le aree ad elevata pericolosità geologica , idrogeologica e valanghiva, le aree di controllo geologico, idrogeologico, valanghivo e sismico, nonché le aree senza penalità geologiche, sono riportate nella Carta di sintesi geologica della Provincia Autonoma di Trento e del P.G.U.A.P. i cui contenuti prevalgono rispetto a tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.	1. Le aree ad elevata pericolosità geologica , idrogeologica e valanghiva, le aree di controllo geologico, idrogeologico, valanghivo e sismico, nonché le aree senza penalità geologiche, sono riportate nella Carta di sintesi geologica della Provincia Autonoma di Trento e del P.G.U.A.P. i cui contenuti prevalgono rispetto a tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio. 2. Tutti gli interventi previsti nelle aree poste lungo le pendici del Monte Brione dovranno essere preventivamente sottoposti ad una valutazione in funzione degli artt. 16 e 17 delle norme di attuazione del PGUAP²².

In risposta alla nota del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio prot. n.18854 del 18 giugno 2018, con specifico riferimento all'osservazione del Servizio Geologico relativa al tratto di pista ciclopeditonale inserito con la presente variante al fine di adeguarsi alla previsione di "pista ciclopeditonale locale di progetto" inserita nella proposta al "piano stralcio della mobilità - piste ciclopeditonali" del Piano territoriale della Comunità, si integra l'art. 44 comma 2 delle NTA del PRG di Arco come indicato nel testo di raffronto che segue.

carattere verde: <u>testo introdotto dalla variante</u> carattere rosso: <u>testo abrogato dalla variante</u>	carattere verde: <u>testo introdotto dalla variante 1°adozione</u> carattere azzurro: <u>testo introdotto dalla variante adozione definitiva</u> carattere rosso: <u>testo abrogato dalla variante 1°adozione</u> carattere barrato: <u>testo abrogato dalla variante adozione definitiva</u>
<u>P.R.G.</u>	<u>VARIANTE</u>
ART. 44 - AREE PER LA VIABILITÀ E GLI SPAZI PUBBLICI	ART. 44 - AREE PER LA VIABILITÀ E GLI SPAZI PUBBLICI
1. Le aree per la viabilità sono destinate al traffico (veicolare, pedonale e ciclopeditonale) ed agli spazi pubblici urbani. La rete viaria principale è individuata dal P.U.P. e precisata dal P.R.G., quella locale è individuata dal P.R.G..	1. Le aree per la viabilità sono destinate al traffico (veicolare, pedonale e ciclopeditonale) ed agli spazi pubblici urbani. La rete viaria principale è individuata dal P.U.P. e precisata dal P.R.G., quella locale è individuata dal P.R.G..

²² - Modifica inserita sulla scorta della nota del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, prot. n.18854/2018.

2. Ai fini delle loro diverse caratteristiche tecniche e funzionali le strade sono distinte nelle seguenti categorie:

- strada di 1^ categoria;
- strada di 2^ categoria;
- strada di 3^ categoria;
- strada di 4^ categoria;
- altre strade;
- strade rurali e boschive;
- piste ciclabili e percorsi pedonali.

In queste aree è ammessa solo la realizzazione delle infrastrutture e degli impianti connessi alla viabilità. Nelle aree riservate alla circolazione ed alla sosta dei pedoni, nelle piazze e negli spazi aperti riservati allo svolgimento di attività di interesse collettivo quali mercati, manifestazioni, sagre, ecc., possono essere realizzate solo opere infrastrutturali, di arredo urbano ed opere provvisorie finalizzate a tali funzioni.

...omissis...

2. Ai fini delle loro diverse caratteristiche tecniche e funzionali le strade sono distinte nelle seguenti categorie:

- strada di 1^ categoria;
- strada di 2^ categoria;
- strada di 3^ categoria;
- strada di 4^ categoria;
- altre strade;
- strade rurali e boschive;
- piste ciclabili e percorsi pedonali.

In queste aree è ammessa solo la realizzazione delle infrastrutture e degli impianti connessi alla viabilità. Nelle aree riservate alla circolazione ed alla sosta dei pedoni, nelle piazze e negli spazi aperti riservati allo svolgimento di attività di interesse collettivo quali mercati, manifestazioni, sagre, ecc., possono essere realizzate solo opere infrastrutturali, di arredo urbano ed opere provvisorie finalizzate a tali funzioni.

Il progetto di realizzazione del tratto di pista ciclopedonale posto alle pendici del Monte Brione in località Linfano, previsto dal PRG in adeguamento alla proposta al "piano stralcio della mobilità - piste ciclopedonali" del Piano territoriale della Comunità, dovrà essere preventivamente concordato con il Servizio Geologico della Provincia Autonoma di Trento²³.

...omissis...

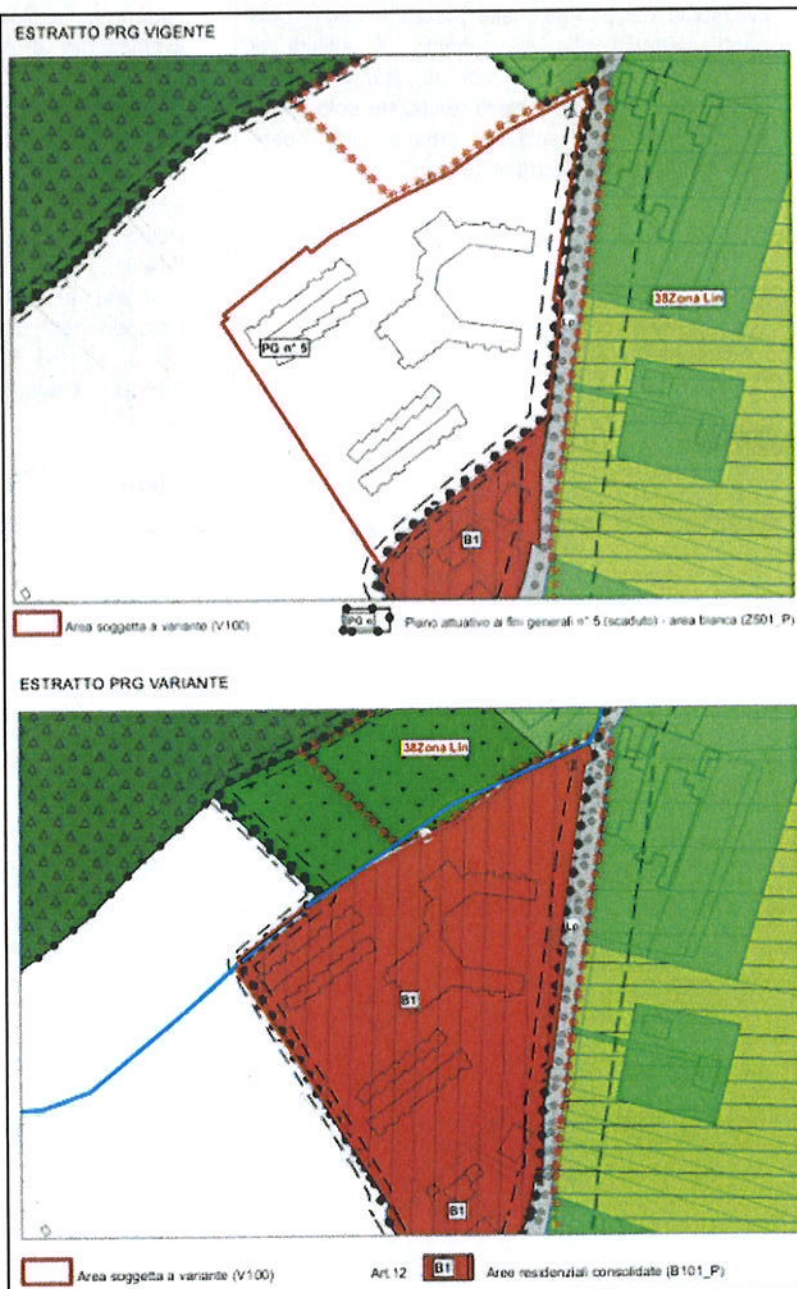
²³ - Modifica inserita sulla scorta della nota del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, prot. n.18854/2018.

Cap. 4 – DESCRIZIONE DELLE NUOVE DESTINAZIONI/PREVISIONI URBANISTICHE

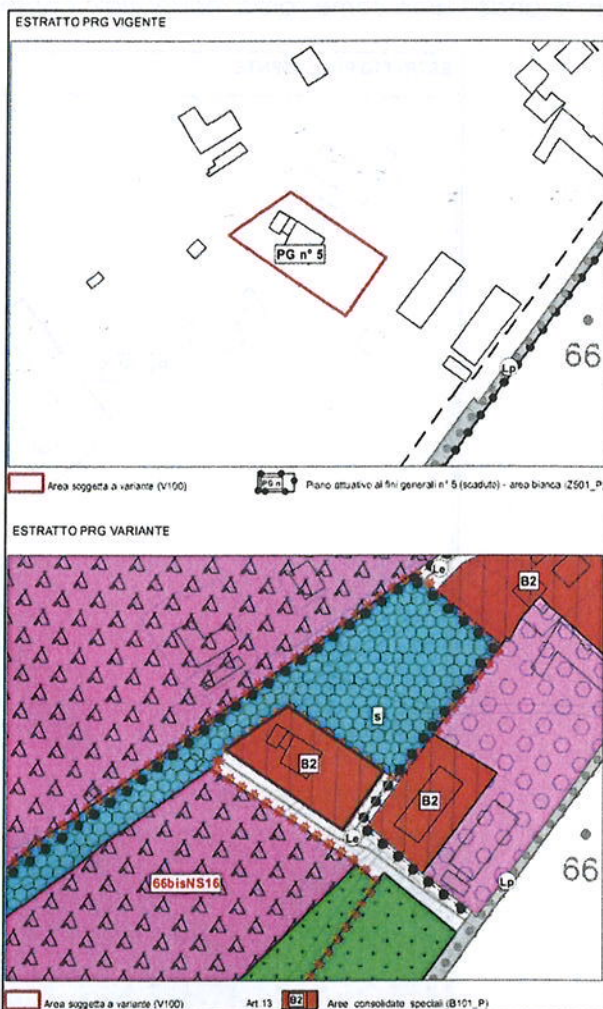
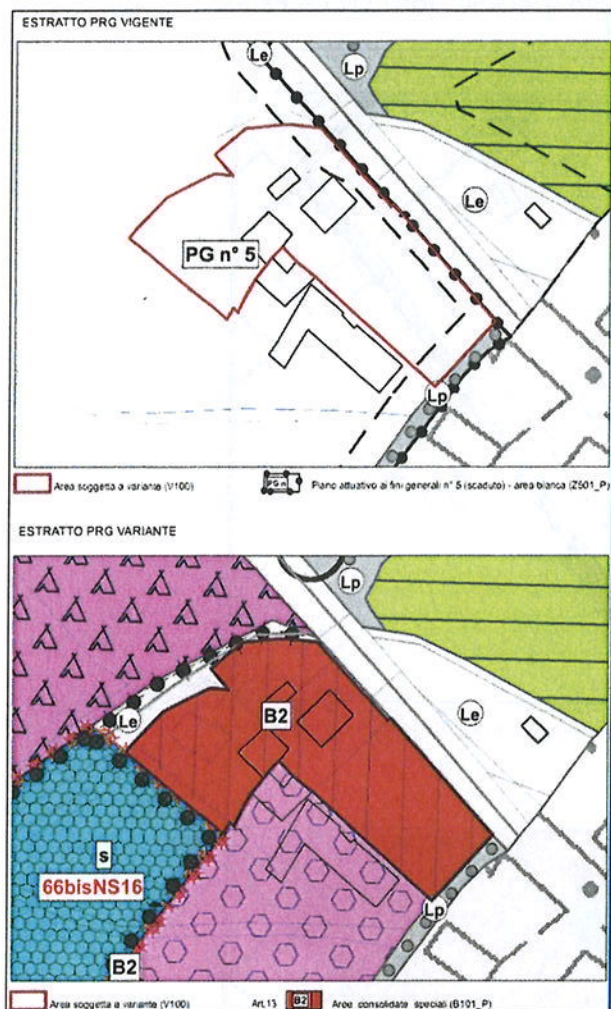
Nella TAVOLA DI SINTESI in scala 1:2000 allegata alla presente relazione sono riportate tutte le modifiche adottate.

Nel presente capitolo ogni modifica è stata dettagliata con specifico riferimento alle motivazioni dell'esclusione dall'assoggettamento a pianificazione subordinata o della conferma di previsione di piano attuativo.

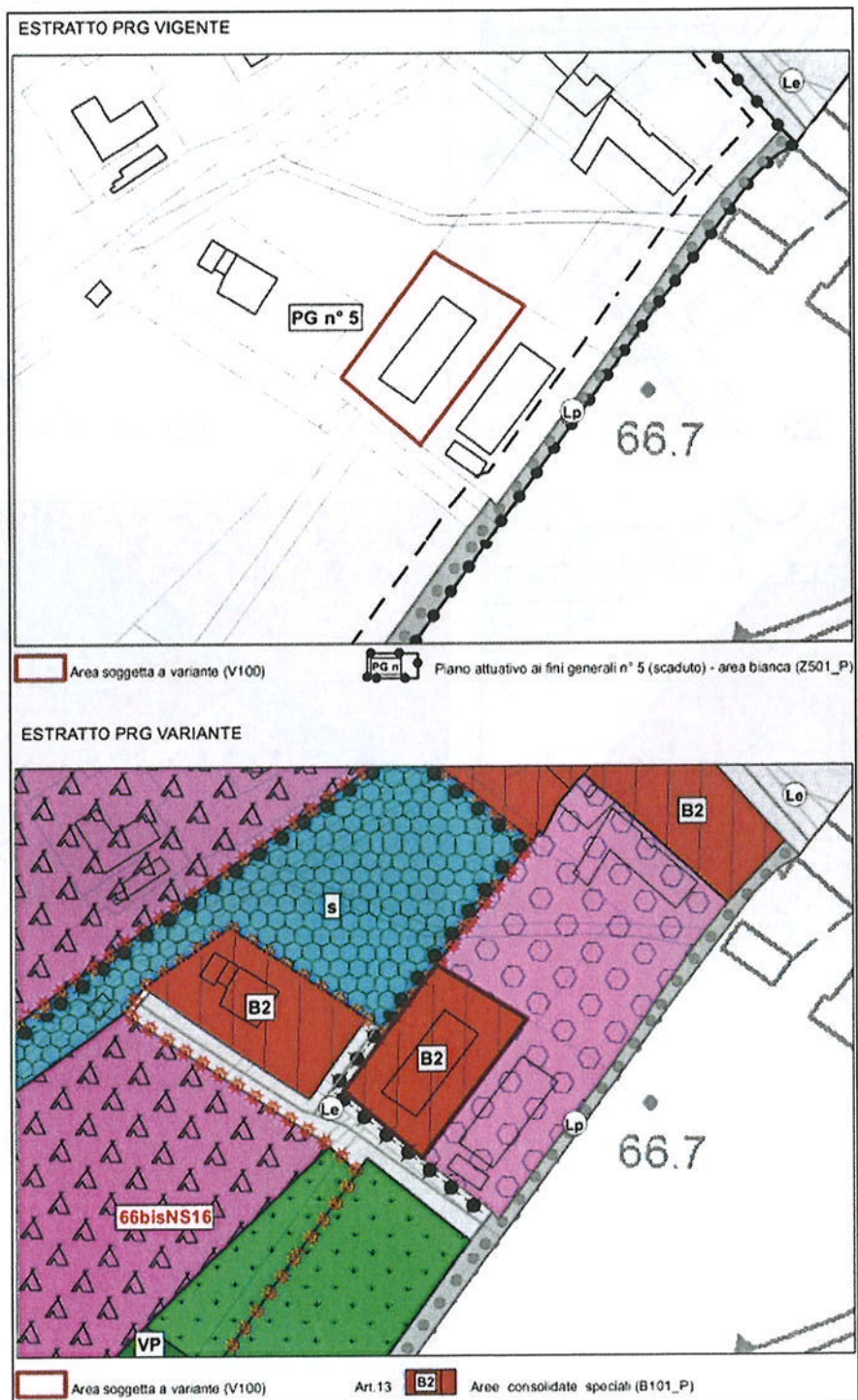
Area 1 - L'entrata in vigore del piano a fini generali Linfanofoce del Sarca ha consentito l'attivazione dell' "ambito di progettazione unitaria - E", di proprietà della Compagnia di Sviluppo S.r.l. di Trento, destinato alla creazione di un nucleo di edilizia residenziale e turistica. L'ultimazione dei lavori e l'insediamento delle attività abitative, commerciali e ricettive consolida la destinazione urbanistica dell'area che quindi, non necessitando più di pianificazione attuativa, trova la propria disciplina all'interno delle NTA del PRG come "area residenziale consolidata".



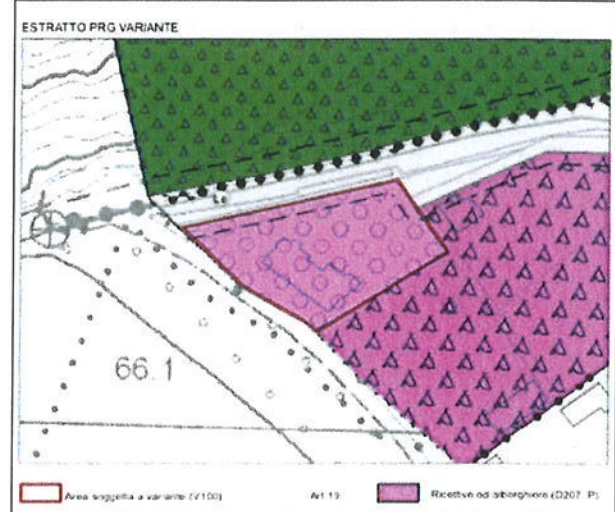
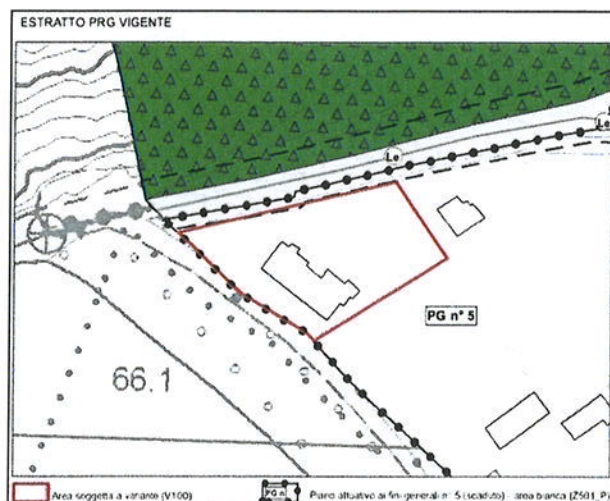
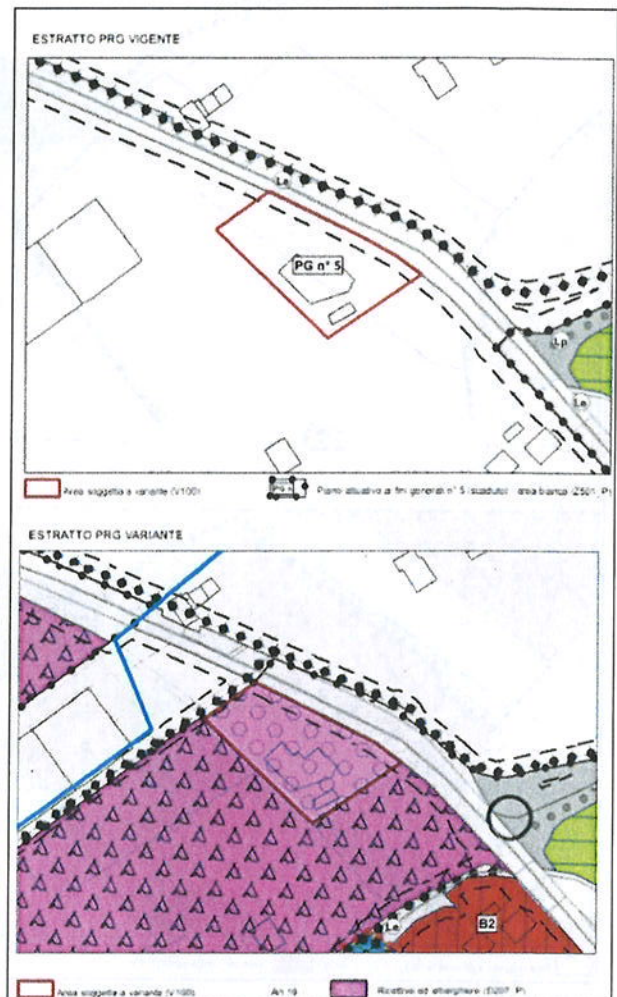
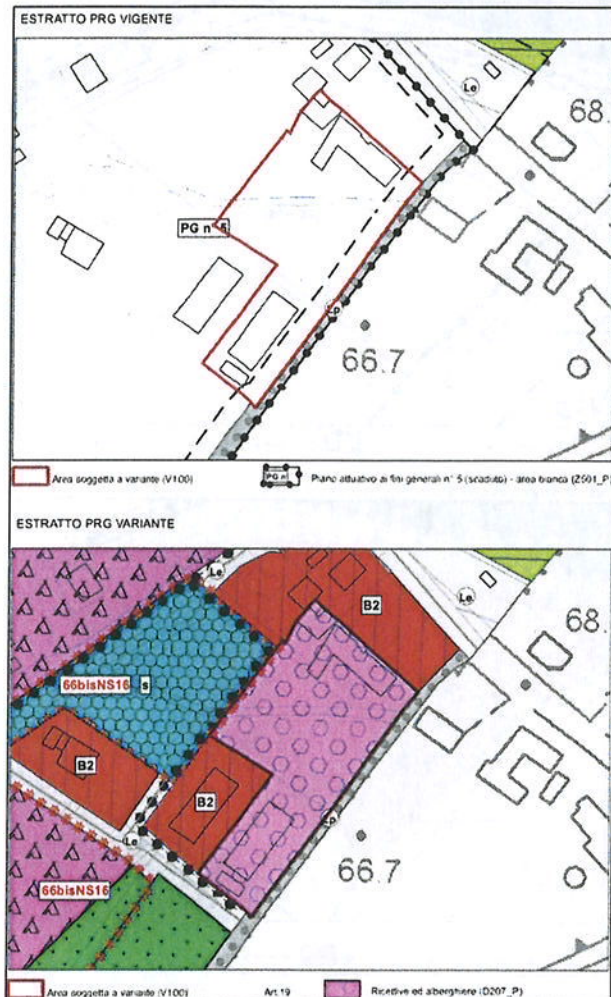
Area 2 – Area 3 – Le aree risultano di fatto residenziali. Il piano attuativo scaduto le inseriva fra le "aree urbanizzate consolidate – aree residenziali consolidate speciali", normate ai sensi dell'art.13 delle NTA del PRG. La nuova disciplina urbanistica conferma pertanto la destinazione prevista dal precedente piano attuativo.



Area 4 – L'area risulta di fatto residenziale. Il piano attuativo scaduto le inseriva fra le "aree urbanizzate consolidate – aree per attrezzature ricettive ed alberghiere", normate ai sensi dell'art.19 delle NTA del PRG. La nuova disciplina urbanistica modifica la destinazione ricettivo-alberghiera confermando di contro la reale destinazione d'uso dell'edificio quale residenza e classificando l'area come "area residenziale consolidata speciale" (art13 N.T.A PRG).



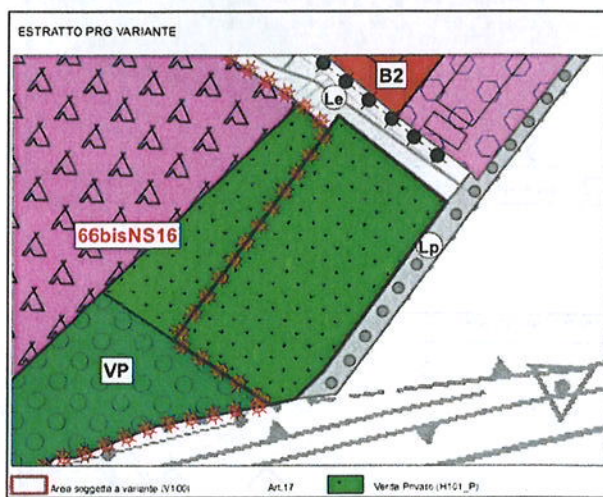
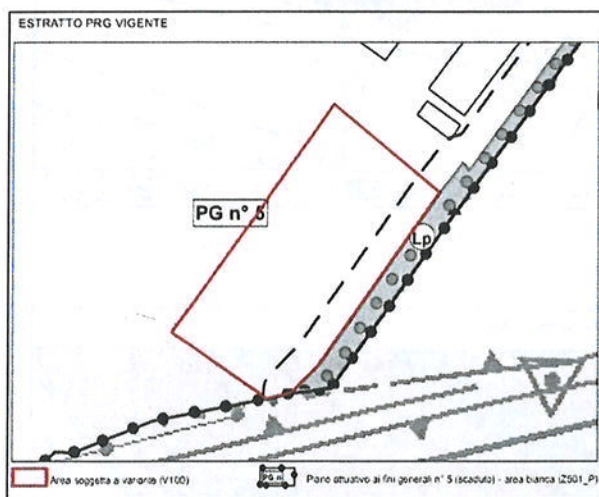
Area 5 – Area 6 – Area 7– Le aree risultano occupate da strutture turistico ricettive. Il piano attuativo scaduto le inseriva fra le "aree urbanizzate consolidate – aree per attrezzature ricettive ed alberghiere", normate ai sensi dell'art.19 delle NTA del PRG. La nuova disciplina urbanistica conferma la destinazione ricettivo-alberghiera.

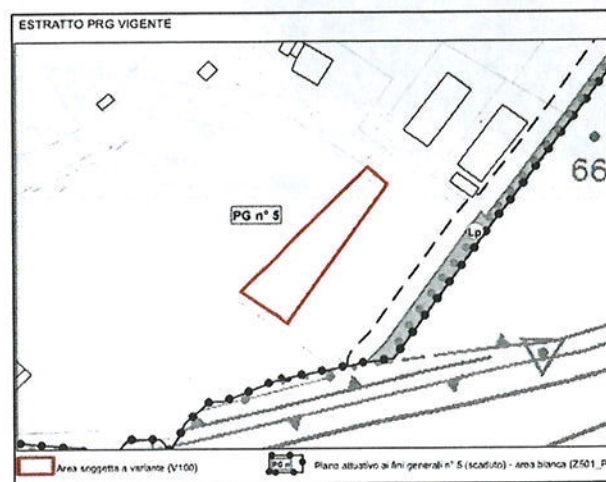
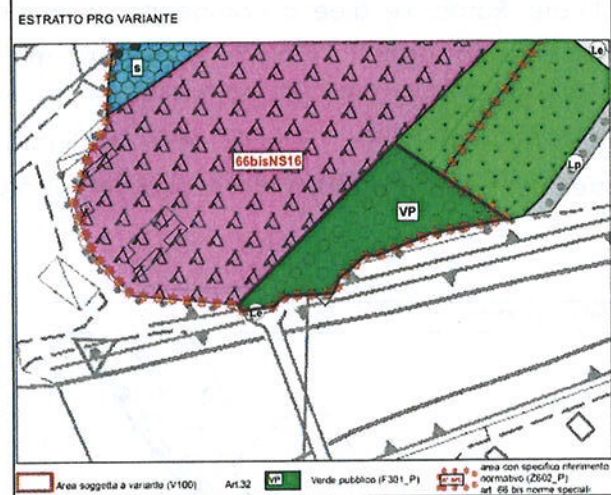
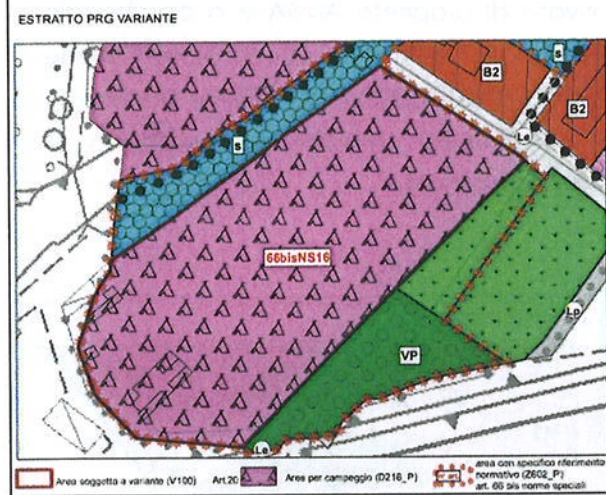
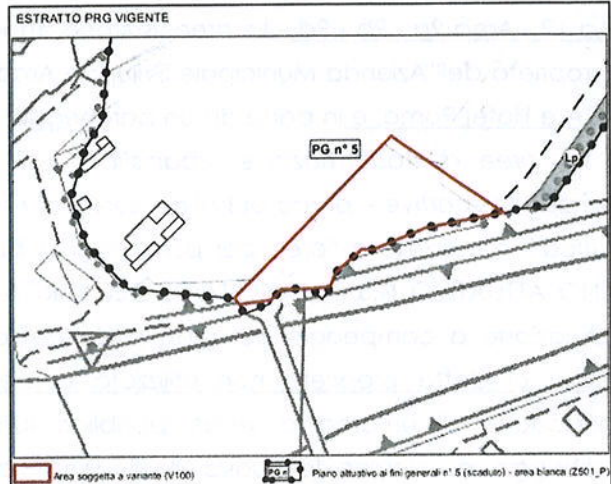
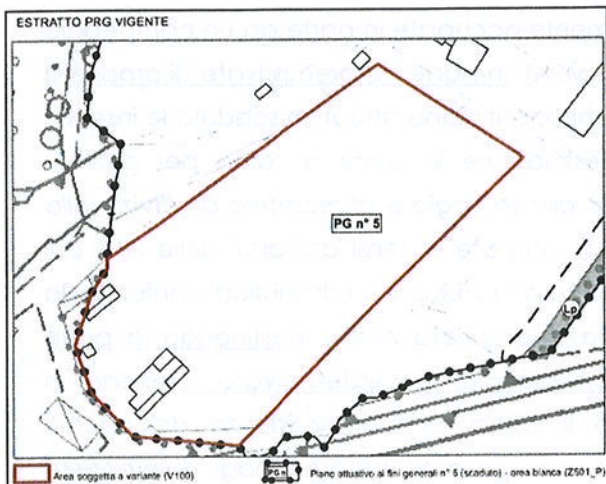


Area 8 – Area 10 – Le aree risultano occupate da campeggi. Il piano attuativo scaduto le inseriva fra le "aree urbanizzate consolidate – zone a campeggio", normate ai sensi dell'art.20 delle NTA del PRG. La nuova disciplina urbanistica conferma la destinazione a campeggio.

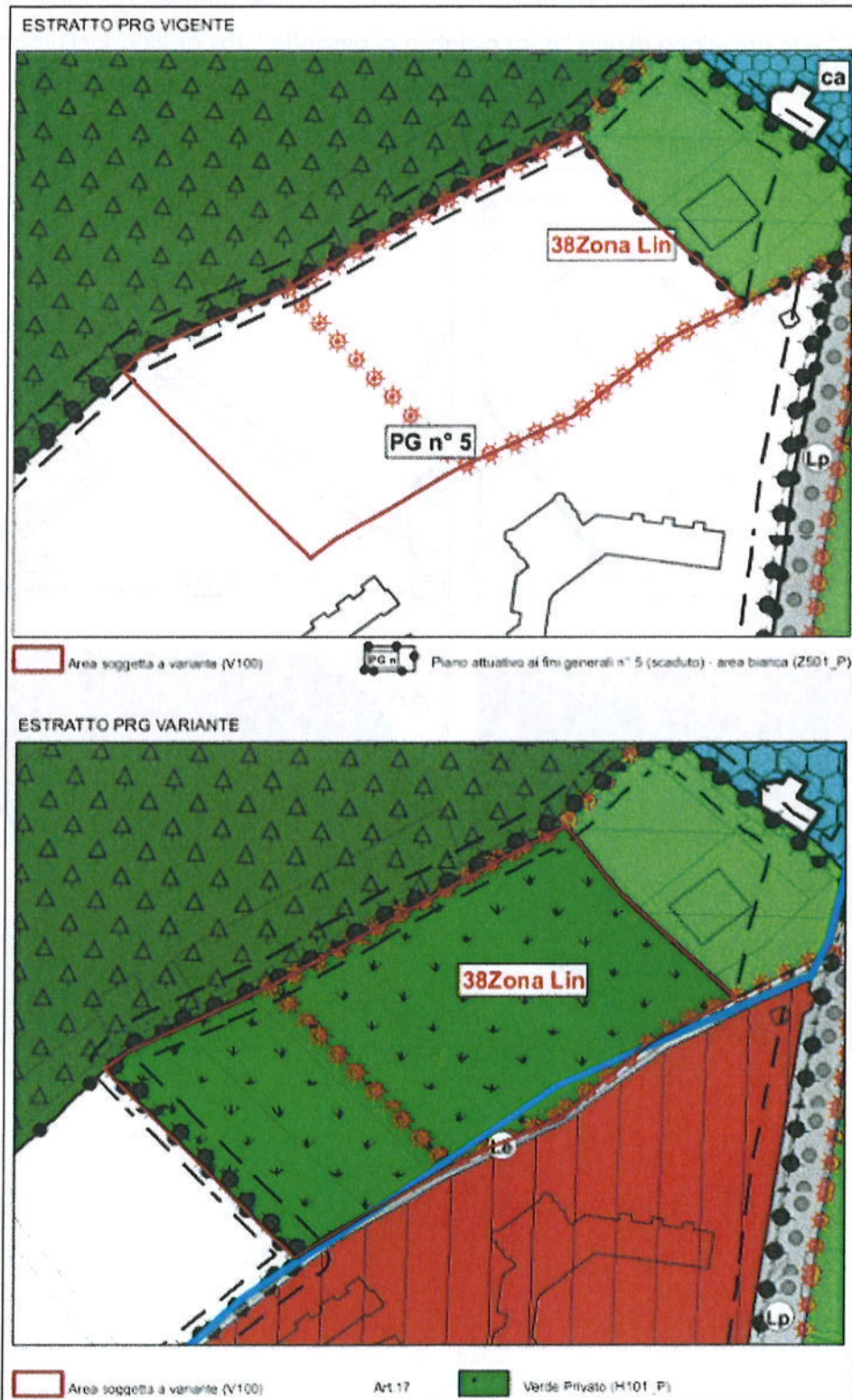


Area 12 - Area 9a - 9b - 9d – Le aree risultano attualmente occupate in parte da un campeggio di proprietà dell'Azienda Municipale Sviluppo Arco (AMSA), in parte da aree private di proprietà AMSA e Hotel Roma, e in parte da un parcheggio pubblico. Il piano attuativo scaduto le inseriva fra le "aree di trasformazione urbanistica" con destinazione in parte a "aree per attività-attrezzature sportive – parco pubblico, servizi di ristoro alla spiaggia e attrezzature di servizio alla nautica", e in parte a "area per parcheggi pubblici" normate ai sensi dell'art.7 delle NTA del PIANO ATTUATIVO N.5 LINFANO-FOCE DEL SARCA. La nuova disciplina urbanistica conferma la destinazione a campeggio per gran parte dell'area di proprietà AMSA, destinando la parte residua di detta proprietà non utilizzata come campeggio, a verde privato, prevede la realizzazione di un'area a verde pubblico lungo il Sarca, in corrispondenza dell'attuale parcheggio e inserisce la nuova destinazione a "verde privato" sull'area oggi di proprietà dell'hotel Roma. Le aree a campeggio, a verde privato di proprietà AMSA e a parcheggio pubblico sono soggette alla norma speciale 16 finalizzata alla definizione di una progettazione unitaria assieme all'area più ad ovest destinata ad area per attrezzature pubbliche di interesse generale – sportiva. L'attuale area destinata a parcheggio pubblico sarà oggetto di trasferimento nell'area interna al nuovo PL5 posta a nord della SS240.

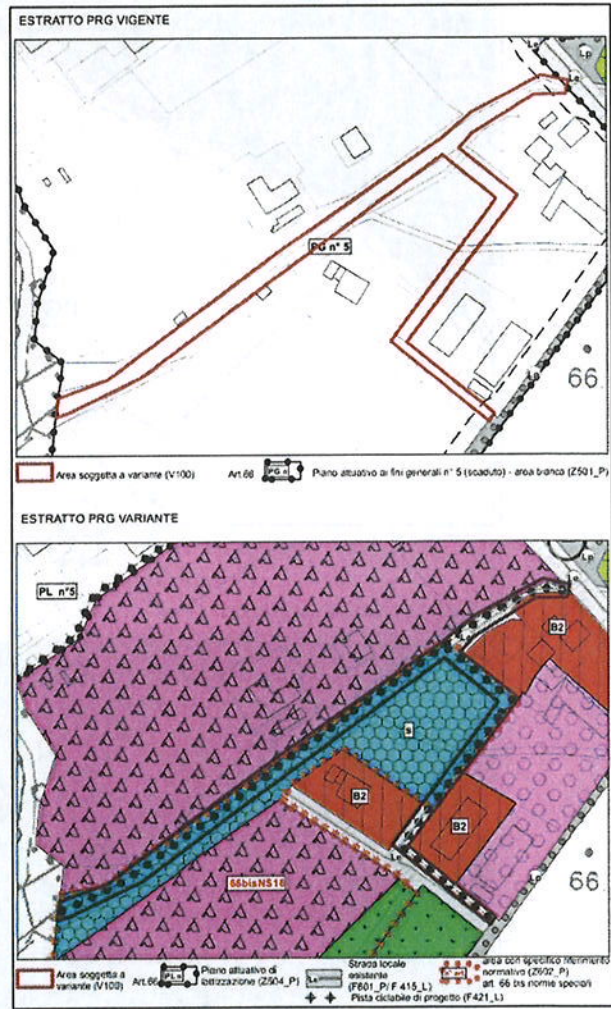
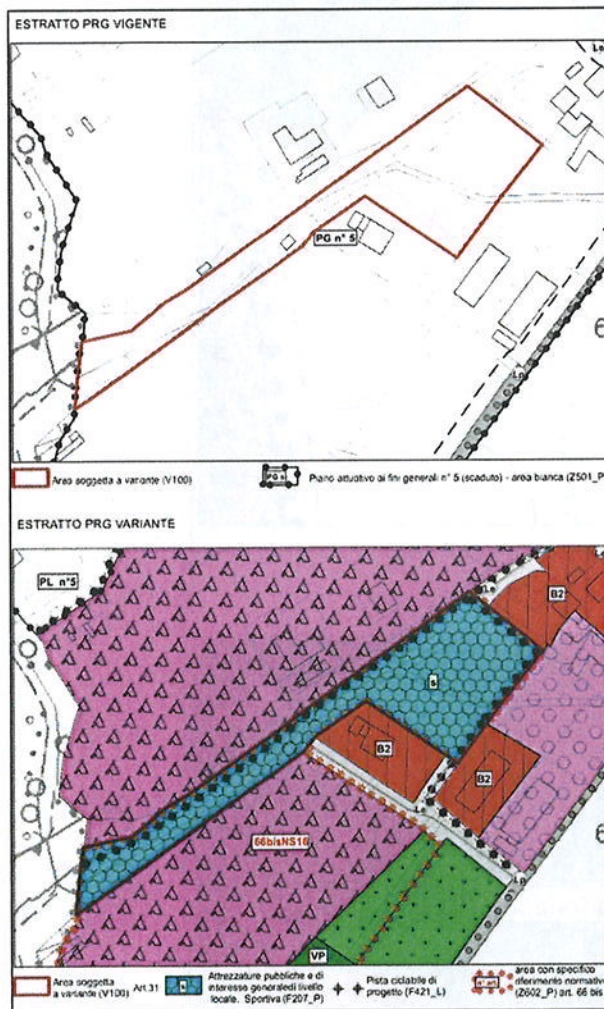




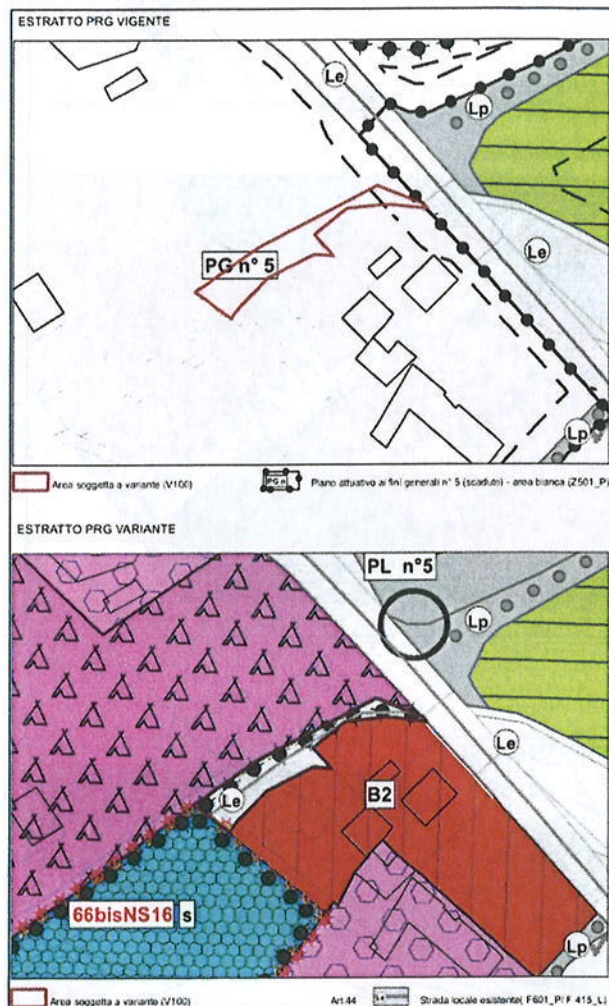
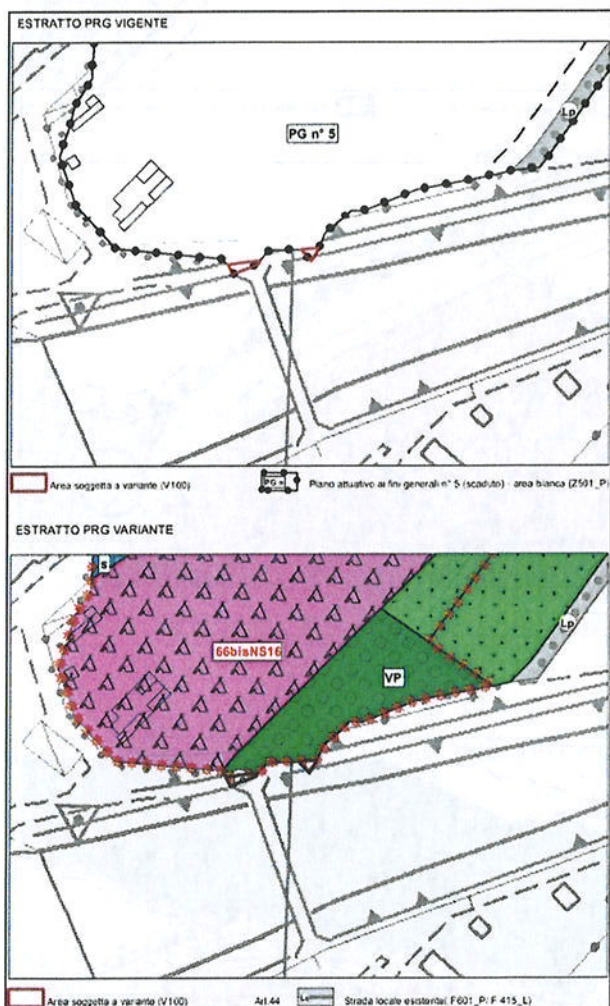
Area 11- L'area risulta attualmente occupata in parte da superfici coltivate e in parte da un parco ludico-sportivo di proprietà privata. Il piano attuativo scaduto la inseriva fra le "aree di trasformazione urbanistica" con destinazione ad "aree per attività ed attrezzature sportive all'aperto" normate ai sensi dell'art.12 delle NTA del PIANO ATTUATIVO N.5 LINFANO-FOCE DEL SARCA. La nuova disciplina urbanistica conferma lo stato attuale di area a "verde privato".

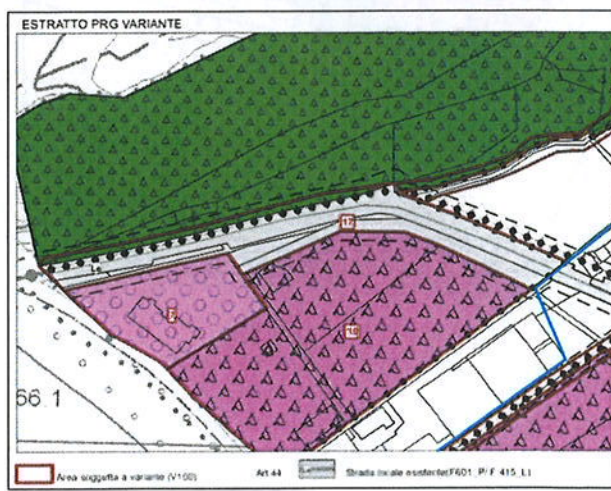
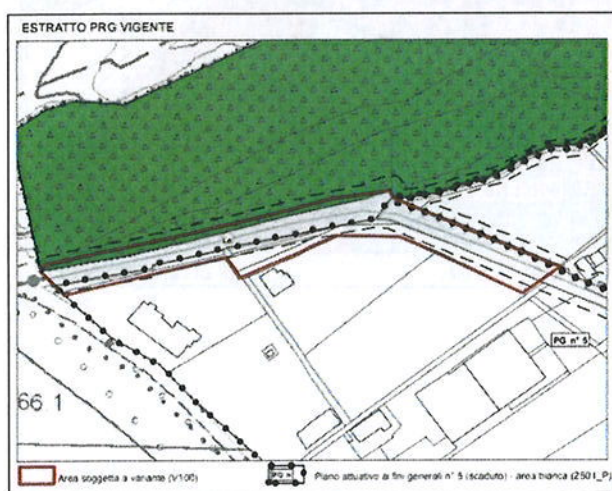
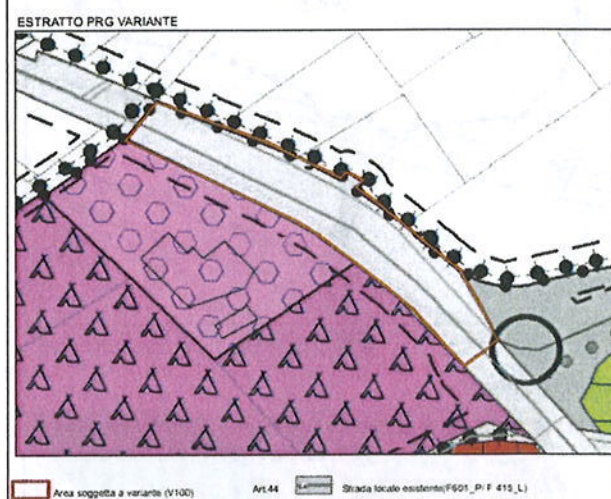
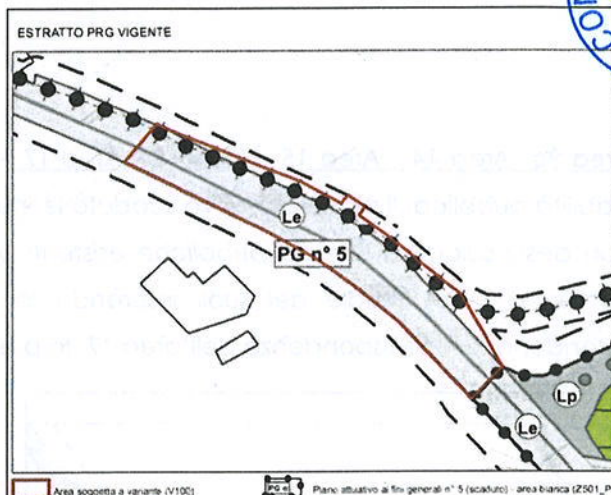
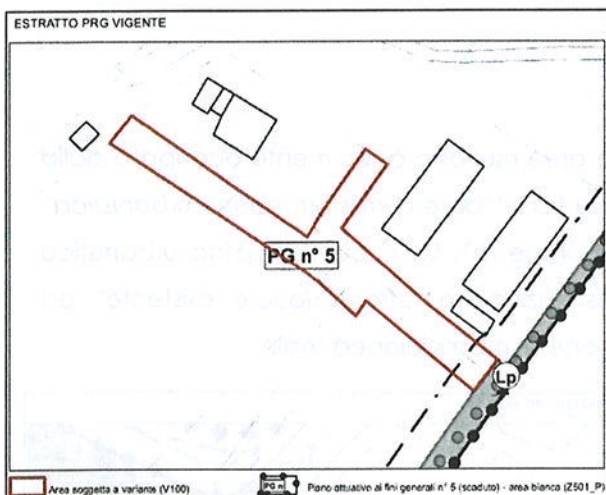


Area 13 – Area 24– L'area risulta attualmente occupata dal Circolo Vela. Il piano attuativo scaduto la inseriva fra le "aree di trasformazione urbanistica" con destinazione in parte ad "aree per attività commerciali – centro commerciale per la nautica" e in parte a "percorsi pedonali-ciclabili pubblici" normate ai sensi rispettivamente degli artt. 8 e 14 delle NTA del PIANO ATTUATIVO N.5 LINFANO-FOCE DEL SARCA. La nuova disciplina urbanistica conferma l'uso attuale dei suoli inserendo la destinazione ad "attrezzature pubbliche e di interesse generale di livello locale - sportiva" e la previsione di una "pista ciclabile di progetto". Tali destinazioni urbanistiche sono inoltre soggette a quanto definito dall'art. 66 bis NS 16 (assieme alle aree 9a, 9b e 9d) come in precedenza esplicitato.



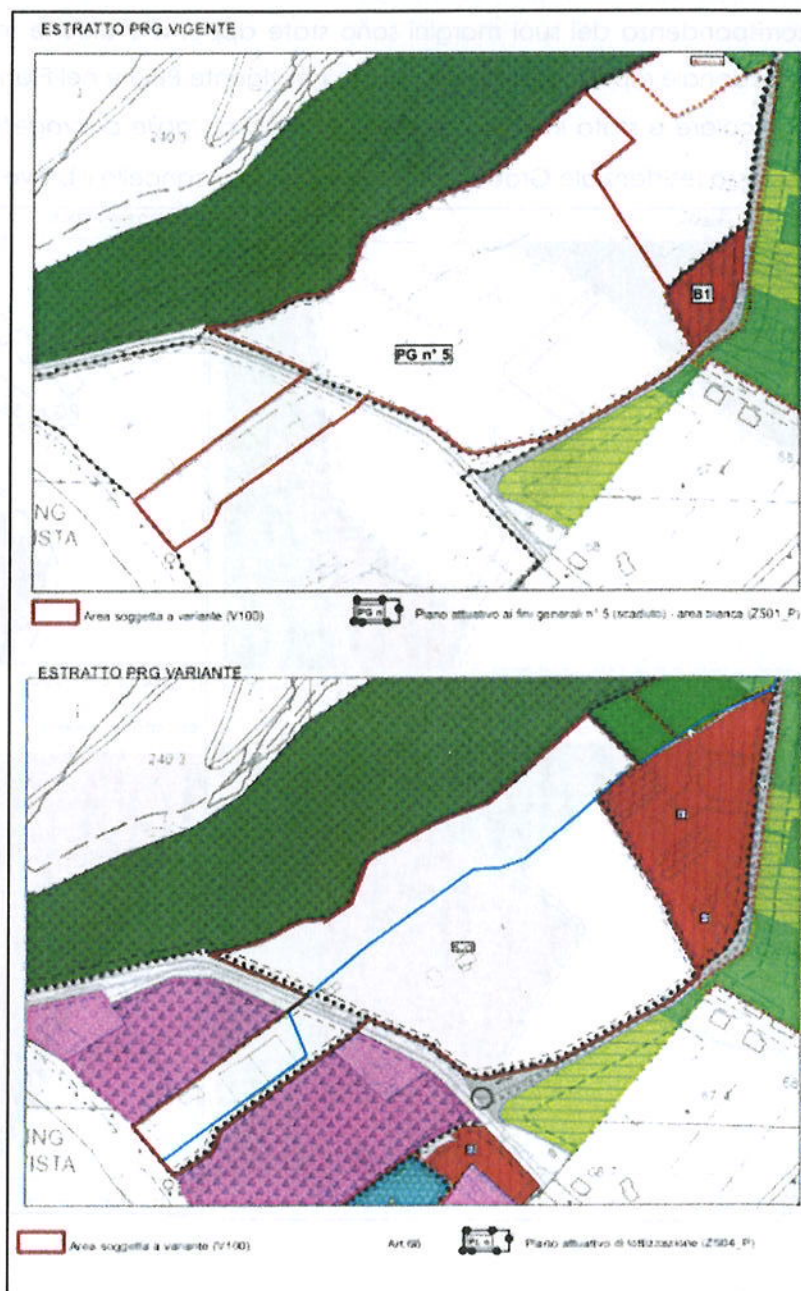
Area 9c Area 14 – Area 15 - Area 16 – Area 17 – Le aree risultano attualmente occupata dalla viabilità pubblica. Il piano attuativo scaduto le inseriva fra le "aree di trasformazione urbanistica" con destinazione a "strade pubbliche esistenti o di progetto". La nuova disciplina urbanistica conferma l'uso attuale dei suoli inserendo la destinazione a "strada locale esistente" ed estendendo, in corrispondenza dell'area 17, la previsione di pista ciclopeditonale.





Area 18 – La zona di interesse è formata dallo spazio a nord ubicato tra l'area turistico-residenziale "Garda Thermae" e la SS.240 nonché dalla fascia di connessione a sud tra la suddetta area e il lago. Attualmente la zona più vasta a nord è occupata da coltivazioni o prati e risulta in gran parte di proprietà di AMSA. La zona a sud vede invece la presenza di un volume commerciale importante e alcuni volumi minori ad uso residenziale. Il piano attuativo scaduto la inseriva per lo più fra le "aree di trasformazione urbanistica" con destinazione a "zona campeggio". Alcuni spazi minori occupati da edifici residenziali erano stati inseriti fra le "aree urbanizzate consolidate – aree residenziali consolidate speciali", normate ai sensi dell'art.13 delle NTA del PRG. La nuova disciplina urbanistica conferma la necessità di procedere alla

redazione di un piano attuativo di dettaglio "piano di lottizzazione n. 5 – Linfano". Il nuovo piano si propone la valorizzazione dell'area quale naturale prolungamento dell'offerta turistica (ricettiva, sportiva, commerciale, ludico ricreativa) già presente in corrispondenza della fascia lago e bacino di contenimento dei flussi veicolari e della sosta.

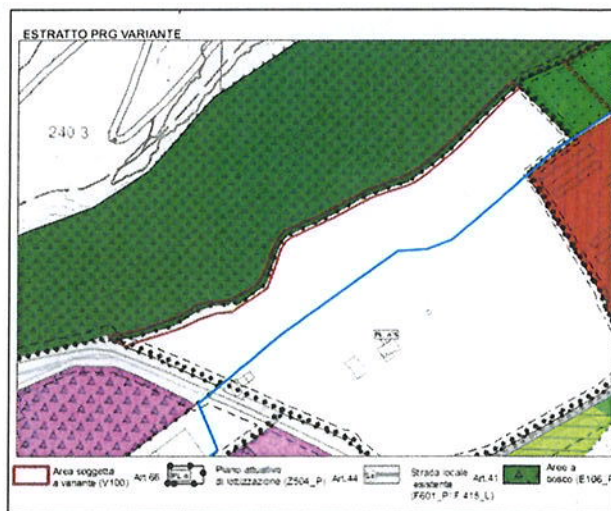
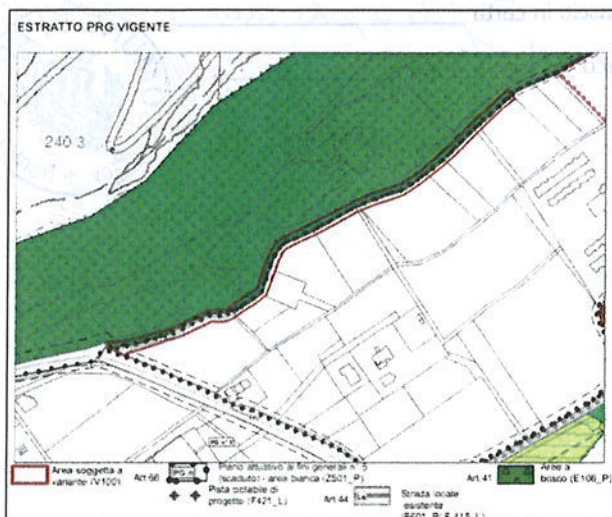


Area 19 – Area 20 – Area 22 – Area 23 – nell'ambito del nuovo piano di lottizzazione (Area 18) o in corrispondenza dei suoi margini sono state apportate alcune modifiche in termini di viabilità ciclopedonale rispetto a quanto previsto nel vigente PRG e nel Piano attuativo scaduto.

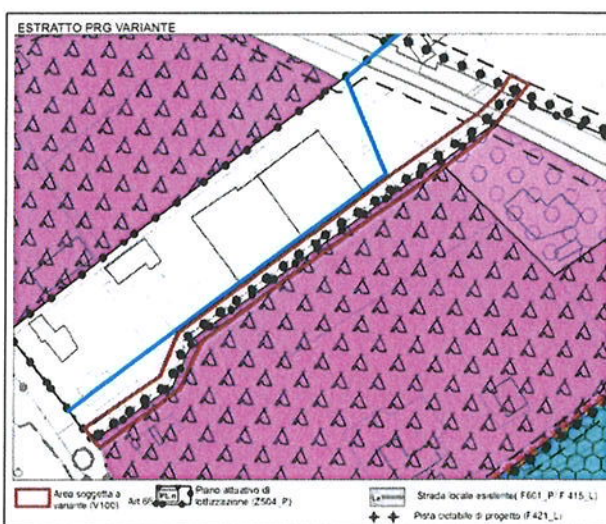
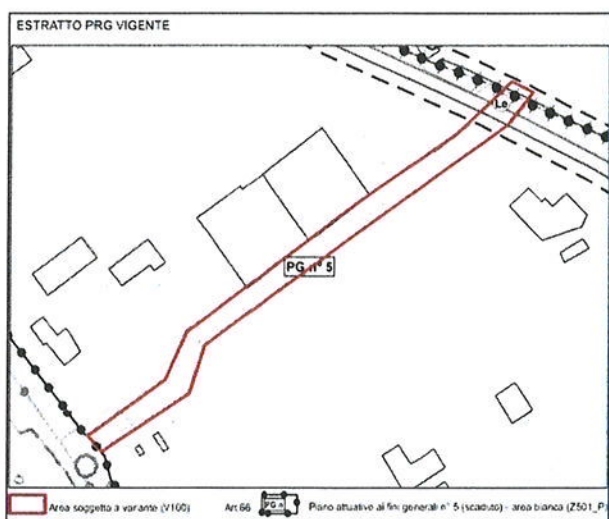
In particolare è stato inserito un tratto di "pista ciclabile di progetto" lungo il lato sud-ovest del complesso residenziale Grada Thermae ed è stato cancellato il breve tratto a sud.



Lungo il lato ovest del nuovo piano di lottizzazione, a confine con l'area a bosco identificata dal Monte Brione, è stata eliminata la previsione di "pista ciclabile di progetto" in quanto non compatibile con il nuovo assetto geologico.



Lungo il lato est del piano attuativo con prolungamento fino alla spiaggia, è stata inserita una nuova previsione di "pista ciclabile di progetto"; il tutto al fine di creare una trama di percorsi ciclo-pedonali di connessione al lago.



COMUNE DI ARCO - Provincia di Trento
AUTENTICAZIONE DI COPIE DI ATTI E DOCUMENTI
(art. 18 D.P.R., n. 445/2000)

La presente copia composta di n. 24 fogli è
conforme all'originale esibito in questo ufficio e si

rilascia in carta libera, uso autocop.

Arco 21/8/2018

