



**VARIANTE N.16 AL PRG
CONSEQUENTE ALL'APPROVAZIONE DELLA
VARIANTE N.1 AL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE
URBANA DI CHIARANO (RU N. 22)**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Arco, lì dicembre 2021 – maggio 2022

Il funzionario
dott. urb. Nadia Marzari

Il dirigente dell'area tecnica
arch. Carmelo Capizzi

*Allegato alla deliberazione del Consiglio comunale n.6 di data 21/02/2022, modificato a seguito
parere PAT n.20/22 di data 29/04/2022*

INDICE:

1. Pianificazione di livello generale.....	Pag. 3
2. Iter di approvazione dello strumento attuativo.....	Pag. 5
3. Stato di implementazione del piano di riqualificazione urbana.....	Pag. 5
4. Finalità ed esiti della variante al piano di riqualificazione urbana.....	Pag. 7
5. Contenuti della variante al RU ed effetti sul PRG.....	Pag. 9
5.1. Modifiche a livello del RU n.22.....	Pag. 11
5.2. Modifiche a livello del PRG.....	Pag. 13
5.3. Modifiche a livello di rapporto convenzionale.....	Pag. 14

1. Pianificazione di livello generale

Il piano regolatore generale (PRG) del Comune di Arco, in vigore a decorrere dal 5 gennaio 2000, così come modificato dalla variante n. 7, in vigore dal 13 febbraio 2008, prevede, per l'area a sud della frazione di Chiarano, posta nelle immediate vicinanze della struttura ospedaliera Casa di Cura Eremo, l'obbligo di redazione di un "*piano attuativo a fini generali (PA)*", rinominato "*piano di riqualificazione urbana (RU)*" con la recente approvazione della variante n.15 al PRG.

La disciplina specifica per la predisposizione dello strumento attuativo è contenuta nell'articolo 88 bis delle norme tecniche di attuazione (NTA) del PRG, riportato di seguito per esteso:

"ART. 88 bis - CHIARANO: PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA – n. 22

1. *Interessa l'area a Sud della frazione di Chiarano, posta attorno e nelle immediate vicinanze dell'attuale struttura ospedaliera Casa di Cura Eremo, individuata nella scheda allegata.*
2. *Il piano si propone la riqualificazione urbana del contesto tramite la riorganizzazione delle aree interessate e della viabilità, nell'intento di definire un polo unitario per la struttura ospedaliera assistenziale, con la sdemanializzazione di un tratto di pubblica via, nonché di creare un nuovo ampio parcheggio a servizio del nucleo storico e di migliorare l'assetto viario sia da un punto di vista della sicurezza che della valorizzazione degli spazi di aggregazione.*
3. *Nella perimetrazione del piano a fini generali sono ricomprese anche delle aree ricadenti all'interno della perimetrazione del centro storico di Chiarano; per gli edifici che ne fanno parte valgono le norme relative alle loro specifiche categorie di intervento, così come per gli edifici esterni al centro storico si farà riferimento alle relative norme di zona.*

Per quanto riguarda la nuova edificazione all'interno delle aree per "attrezzature pubbliche e di interesse generale: ospedaliere, sanitarie e assistenziali" private, di cui al comparto D, valgono i seguenti parametri:

- rapporto di copertura massimo: 45 %;
- rapporto utilizzo interrato massimo: 65 %;
- altezza massima fabbricato: ml. 10,50;
- dotazione di parcheggi: vedi art. 9;
- rapporto di verde alberato minimo: 35 %.

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

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

a) si dovranno individuare gli interventi infrastrutturali atti al miglioramento e alla riqualificazione urbanistica e viabilistica della frazione di Chiarano;

COMPARTO PER LA SOSTA A) :

b) nello spazio posto ad Est del nuovo plesso scolastico, dovrà essere realizzato un nuovo parcheggio in superficie, a destinazione pubblica per una quota di almeno mq. 1.500, privato nella restante parte; la progettazione di questi spazi dovrà essere finalizzata alla riqualificazione dell'immagine urbana, tramite un'attenta collocazione di alberature d'alto fusto;

c) nel sottosuolo dell'area destinata a parcheggio pubblico-privato, di cui al punto precedente, potrà trovare realizzazione un congruo numero di posti auto (almeno 20) contraddistinti dal vincolo di pertinenzialità di cui all'art. 9 comma 5 della Legge 122/1989 – ex Legge Tognoli – a servizio dei residenti e dei proprietari di immobili nel centro storico di Chiarano; inoltre, se possibile, potranno essere realizzati ulteriori parcheggi privati;

COMPARTO INFRASTRUTTURALE-VIARIO B1):

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



COMPARTO INFRASTRUTTURALE-VIARIO B2) :

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

COMPARTO INFRASTRUTTURALE-VIARIO B3) :

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

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

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

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

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

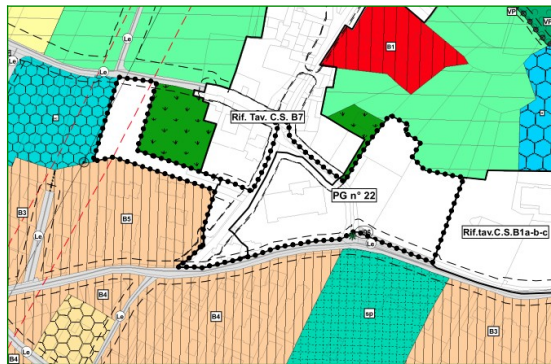
j) il parcheggio esistente dovrà essere riqualificato e riorganizzato; la soluzione prospettata per l'approntamento dell'accesso e recesso delle attività condominiali, individuata nella allegata "Planimetria esemplificativa degli interventi", ha valenza esclusivamente esemplificativa e dovrà trovare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

k) la realizzazione degli interventi è subordinata all'acquisizione delle autorizzazioni previste dal D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137,¹ RIQUALIFICAZIONE DEL PLESSO OSPEDALIERO ASSISTENZIALE D):

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

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

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



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

7. Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato all'approvazione del piano e alla stipula di una specifica convenzione, con riferimento ai tempi e alle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, e in particolare della nuova viabilità ricompresa nei comparti B1), B2) e B3), degli spazi accessori destinati a verde pubblico e parcheggio, ivi compresa la riqualificazione del comparto C), nonché di tutte le opere di approntamento al grezzo degli spazi a parcheggio, sia in superficie che interrati, del comparto A).

La convenzione dovrà inoltre prevedere la cessione gratuita al Comune:

- del diritto di superficie per la fruizione del parcheggio pubblico in superficie di cui al comparto A);
- delle aree del comparto B) non già di proprietà comunale e/o di idonei diritti reali (servitù, ecc.) per garantire all'Amministrazione comunale la fruizione delle aree stesse;
- delle aree del comparto C) funzionali all'approntamento degli spazi viari e di riqualificazione a Sud della nuova via S. Marcello.

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

Il corrispettivo da versare al Comune di Arco, da parte della Casa di Cura Eremo, per il pagamento dell'area

sdemanializzata sarà determinato con riferimento al più probabile valore di esproprio.

9. *Fino all'approvazione del piano, sugli edifici esistenti ricompresi nei comparti A), B) e C), sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, mentre per quelli ricompresi nel comparto D) sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia con possibilità di incrementi di volume non superiori al 20 % finalizzati all'approntamento di nuovi servizi assistenziali e non già nuovi posti letto.*
10. *L'entrata in vigore del piano attuativo a fini generali comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere pubbliche in esso previste, ai sensi dell'articolo 49 della Legge Provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e s.m.i., rendendo pertanto possibile l'attuazione delle eventuali procedure ablatorie."*

2. Iter di approvazione dello strumento attuativo

Con deliberazione n. 63 di data 28 ottobre 2009, divenuta esecutiva in data 13 novembre 2009, il Consiglio comunale ha adottato l'allora denominato piano attuativo a fini generali di Chiarano (PA n. 22) di data aprile 2009, ex art. 88 bis delle NTA del PRG, redatto dagli uffici dell'area tecnica comunale con l'apporto della consulenza tecnico-progettuale dell'arch. Franco Bresciani di Riva del Garda.

Ai sensi dell'articolo 48, comma 2, della Legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e s.m.i., il piano, adottato in tutti i suoi elementi, è quindi stato depositato a libera visione del pubblico presso gli uffici dell'area tecnica comunale per 30 giorni consecutivi a partire dal 13 novembre 2009. Entro i termini di cui sopra sono pervenute all'Amministrazione comunale quattro osservazioni alle quali è stato puntualmente controdedotto nel documento "Relazione sulle osservazioni e relative controdeduzioni", di data gennaio 2010.

Successivamente, con deliberazione n. 10 di data 23 febbraio 2010, divenuta esecutiva in data 12 marzo 2010, il Consiglio comunale ha approvato la pianificazione attuativa modificata sulla scorta del recepimento di alcune delle osservazioni, dando atto che, ai sensi degli articoli 90 e 106 della Legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e s.m.i., il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi previsti dal piano restava comunque subordinato alla sottoscrizione di una convenzione urbanistica disciplinante gli obblighi finalizzati alla realizzazione delle opere urbanizzative e la cessione gratuita delle relative aree.

Il piano è quindi entrato in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione definitiva, avvenuta in data 13 marzo 2010.

3. Stato di implementazione del piano di riqualificazione urbana

In ottemperanza a quanto previsto dalla deliberazione di approvazione del piano attuativo a fini generali di Chiarano (PA n. 22), in data dicembre 2010 è stato redatto il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese nel piano stesso, nonché il relativo schema di convenzione, entrambi approvati dalla Giunta comunale con deliberazione n.9 di data 25 gennaio 2011.

In data 29 luglio 2011, tra la Casa di Cura Eremo di Arco s.r.l. e l'Amministrazione comunale di Arco, è quindi stata sottoscritta la convenzione repertorio n. 19390, raccolta n. 9769, a rogito del

notaio Flavio Narciso, registrata a Riva del Garda in data 19 agosto 2011 al n. 3240 serie 1T.

In termini di dettaglio, la convenzione prevedeva l'obbligo per la ditta lottizzante di realizzare le opere urbanizzative di seguito indicate e distinte per comparto:

- a) comparto A per la sosta: realizzazione di un nuovo parcheggio in superficie, in parte a destinazione pubblica e in parte privato, con possibilità di realizzare un parcheggio privato interrato, esteso all'intero ambito, caratterizzato da almeno 20 (venti) stalli contraddistinti dal vincolo di pertinenzialità di cui all'art. 9, comma 5 della legge 24 marzo 1989 (Legge Tognoli);
- b) comparto B infrastrutturale-viario: riqualificazione dello spazio collocato in corrispondenza dell'incrocio fra via XXI Aprile e via S. Marcello (comparto B1) e realizzazione di un nuovo collegamento viario tra il centro storico di Chiarano e via Capitelli (comparto B2) e di un nuovo tratto viabilistico di accesso al nuovo parcheggio di cui al comparto A (comparto B3);
- c) comparto C verde pubblico-Chiesa di S. Marcello: riqualificazione e riorganizzazione del parcheggio pubblico esistente, dismissione del tratto terminale di via S. Marcello e riqualificazione di questo spazio nonché delle attuali pertinenze della chiesa a verde e passaggio ciclo-pedonale, prevedendo un raccordo con il marciapiede esistente su via Capitelli;
- d) comparto D per la riqualificazione del plesso ospedaliero-assistenziale: unificazione delle zone assistenziali private interessanti l'attuale struttura ospedaliera e le zone di nuova espansione poste ad Est dell'istituto assistenziale, ricomprendendo i sedimi dei manufatti interrati esistenti ubicati alle pendici del "dosso di Romarzollo", con attribuzione della destinazione a servizi assistenziali anche ad un tratto di via XXI Aprile.

La convenzione prevedeva inoltre la cessione al Comune di Arco di una serie di aree:

- di proprietà della ditta concessionaria, Casa di Cura Eremo s.r.l.;
- di altra proprietà privata, da acquisire mediante esproprio o compravendita, dal Comune di Arco, con oneri a carico della ditta concessionaria;

oltre all'impegno della Casa di Cura Eremo s.r.l. ad acquisire dal Comune, che si impegnavano a cedere, le realtà immobiliari occupate dal tratto stradale di via XXI Aprile, giusta sdemanializzazione delle parti di particelle intavolate nel novero dei beni demaniali.

In data 18 novembre 2011 è stata rilasciata la concessione edilizia n.134/2011 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, in ottemperanza al succitato rapporto convenzionale.

I lavori concernenti la realizzazione delle opere urbanizzative hanno avuto inizio in termini scaglionati per i diversi comparti; in taluni casi la durata degli stessi è stata prolungata a causa di eventi non prevedibili, come nel caso dei lavori di realizzazione della strada di collegamento tra l'abitato di Chiarano e via Capitelli, ad ovest della Casa di Cura Eremo, rimasti sospesi per diverso tempo a seguito dell'imposizione del vincolo imposto dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici, rimosso solo dopo la bonifica archeologica dell'area.

Alla data del febbraio 2020 le opere di urbanizzazione risultavano quasi del tutto ultimate, a meno del parcheggio misto pubblico-privato nei pressi del centro scolastico di Romarzollo e dei lavori di riqualificazione dello spazio antistante la chiesa di S.Marcello. Per l'ultimazione dei suddetti lavori erano necessari dai tre ai cinque mesi, sia a causa della complessità delle opere, cui si sono aggiunti ulteriori lavori per la sistemazione di sottoservizi pubblici che necessitavano di essere sostituiti, sia per la necessità di operare nuovamente sotto la sorveglianza del Servizio Beni Archeologici, data la concreta possibilità di ritrovamenti antichi nelle vicinanze della chiesa.

Al fine di consentire la prosecuzione e ultimazione delle opere nei termini di validità del piano, la cui scadenza era prevista per il 13 marzo 2020, con deliberazione n. 17 di data 19 febbraio 2020 il Consiglio comunale ha prorogato l'efficacia del piano attuativo a fini generali di Chiarano (PA n. 22) per 3 anni, con nuova scadenza al 13 marzo 2023, ai sensi dell'art. 54 comma 1 bis della L.P. 15/2015.

Ad oggi, dicembre 2021, tutte le opere di urbanizzazione previste all'interno del piano possono dirsi ultimate; restano da completare le operazioni di collaudo e le cessioni relative alle opere realizzate nei comparti A, B3 e C, mentre sono concluse le acquisizioni gratuite al patrimonio comunale delle realtà fondiarie ricomprese nei comparti B1 e B2.

L'unico comparto rimasto inattuato rispetto alle previsioni, è quello identificato dalla lettera D – *riqualificazione del plesso ospedaliero-assistenziale*. A tal proposito merita peraltro evidenziare che nel corso del 2019, al fine di iniziare il programma di riqualificazione dell'intero complesso sanitario privato a partire dall'adeguamento sismico e dalla sopraelevazione della clinica, il Consiglio comunale con propria deliberazione n. 48 di data 16 ottobre 2019 ha autorizzato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 98 della Legge provinciale 4 agosto 2015, n.15, il rilascio del permesso di costruire relativo all'“*ampliamento con sopraelevazione di un piano della Casa di Cura Eremo, p.ed. 507 c.c. Romarzollo*”, secondo il progetto di data novembre maggio-giugno 2019, a firma dell'arch. Franco Bresciani di Riva del Garda, in deroga all'art. 3 delle norme di attuazione del piano attuativo a fini generali di Chiarano (PA n. 22) e all'art.88 bis delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale.

4. Finalità ed esiti della variante al piano di riqualificazione urbana

Sul finire del decennio (periodo di validità del piano) che ha portato alla quasi completa implementazione delle previsioni contenute nella pianificazione attuativa, è emersa tuttavia l'esigenza di introdurre nella stessa talune parziali modifiche normative, allo scopo di perseguire una migliore funzionalizzazione degli interventi edilizi.

In particolare è emersa la necessità di approvare una variante alle previsioni del piano attuativo con specifico riferimento alla modifica di taluni indici urbanistici concernenti il solo comparto D, interessato ai programmati interventi di riqualificazione ed ampliamento del plesso ospedaliero-assistenziale di proprietà privata.

Le ragioni a giustificazione delle modifiche di cui sopra scaturiscono da esigenze sopravvenute, non configurabili e non prevedibili al momento dell'approvazione del piano attuativo vigente e sono come di seguito riassumibili in termini sintetici.

Con il recente permesso di costruire in deroga la clinica Casa di Cura Eremo di Arco ha avviato un intervento di adeguamento sismico e di sopraelevazione della struttura sanitaria come attualmente esistente, al fine di razionalizzarne la funzionalità interna ed aumentare la relativa dotazione di spazi terapeutici e di degenza del reparto di riabilitazione cardiologica, che andrà ad articolarsi con le degenze al piano terzo e gli spazi riabilitativi al piano quarto.

L'intervento di riqualificazione del plesso sanitario-ospedaliero dovrà però continuare con la realizzazione di un nuovo edificio, realizzato in continuità con quello esistente, all'interno del quale saranno ospitati nuovi spazi di degenza e riabilitazione. La recente crisi sanitaria innescata dalla pandemia di Covid 19 ha avuto, come diretta conseguenza, la revisione dei criteri di degenza, con l'immediata riduzione da tre a due posti letto per stanza e quindi alla impellente necessità di aumentare gli spazi per recuperare la piena capacità di ricovero della struttura, che rappresenta una delle più rilevanti strutture sanitarie operanti sul territorio provinciale. La necessità di maggiori aree riguarda anche i reparti di riabilitazione motoria e neurologica, sia in termini di recupero dei posti letto persi che per l'ampliamento vero e proprio degli spazi da dedicare alle attività riabilitative, che con lo sviluppo delle tecniche terapeutiche richiedono sempre maggiori superfici, oltre alla necessità di essere collocati in adiacenza alle degenze per facilitarne la fruizione ai pazienti e per agevolare il compito degli operatori.

La modifica di alcuni indici urbanisti prevista con la variante al piano attuativo, di recente rinominato "*piano di riqualificazione urbana di Chiarano (RU n. 22)*", consentirà di completare l'intervento di ampliamento e qualificazione della struttura assistenziale-ospedaliera funzionalmente alle esigenze di organizzazione delle attività in essa svolte, realizzando un edificio che risulterà direttamente collegato ai vari livelli con quello esistente.

A prescindere dall'aspetto di carattere funzionale, organizzativo e logistico concernente la modalità di razionale fruizione del plesso ospedaliero-assistenziale, sussistono altre ragioni di natura più strettamente urbanistica che rendono auspicabile la formalizzazione della variante al "*piano di riqualificazione urbana di Chiarano (RU n. 22)*".

La possibilità di portare l'altezza del nuovo edificio ospedaliero-assistenziale (altezza massima del fronte) a m. 12,50, come peraltro già previsto nel PRG vigente per le aree similari a quella in oggetto – *aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale: aree per attrezzature sanitarie e assistenziali private*, di cui all'art. 31 delle NTA – in abbinamento con l'obbligo del rispetto dei parametri relativi al rapporto di copertura massimo del 45% e all'indice di permeabilità minimo di 0,40 mq/mq, rispetto ai quali invece l'art. 31 delle NTA risulta più permissivo (rapporto di copertura

massimo: 65% e indice di permeabilità minimo: 0,30 mq/mq), si sposa con uno dei principi cardine della legislazione urbanistica nazionale e provinciale, ossia quello della limitazione del consumo del suolo. L'art. 18 della l.p. 15/2015 ha espressamente prescritto che gli strumenti di pianificazione territoriale, nella logica di contenere la compromissione di un bene non rinnovabile quale il territorio libero, debbono perseguire, anche con particolari misure di vantaggio, il riuso e la rigenerazione urbana delle aree insediate attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e di densificazione dei lotti di terreno già antropizzati. In questa logica consentire lo sviluppo verticale del nuovo edificio ospedaliero-assistenziale all'interno del piano di riqualificazione urbana di Chiarano (RU n.22), rispetto ad uno sviluppo in orizzontale dello stesso, può favorire la riduzione di superficie edificata, e quindi di "consumo di suolo" e l'aumento di spazi con superfici permeabili e a verde.

5. Contenuti della variante al RU ed effetti sul PRG

Relativamente al nuovo edificio da realizzarsi nel comparto D in continuità con l'esistente, il piano attuativo in vigore (PA n.22) prevede un'altezza massima di m. 10,50 e l'occupazione del sedime della costruzione interrata preesistente all'epoca del progetto integrandola con un ulteriore corpo di fabbrica posto in parallelo a via Capitelli. Il sedime del nuovo ampliamento, che ha la possibilità di essere modificato di una misura pari al 20% dei valori riportati negli elaborati di piano, occupa un'area di circa 2.400.mq. e, sommato al sedime dell'immobile esistente, rispetta il rapporto di copertura pari al 45% del lotto (mq.11.360) di cui all'art. 88 bis vigente.

Con la variante al piano attuativo (RU n.22) viene determinata la quota di riferimento +86,96 quale quota zero individuante la linea di spiccatto per l'edificazione, modificato il sedime dell'edificio, individuata una sagoma limite entro cui lo stesso sarà iscritto e aumentata l'altezza massima fino a m. 12,50 (altezza del fronte) **con un massimo di 4 piani (altezza massima dell'edificio).**

Contemporaneamente la variante introduce l'obbligo per il privato di impiantare almeno un albero d'alto fusto ogni 100 mq. di superficie permeabile del lotto.

Inoltre, preso atto della *"Relazione illustrativa dei criteri architettonici del progetto"* che illustra i principi cui la progettazione del nuovo volume sarà orientata, anche su indicazione della Commissione per la pianificazione e il paesaggio, la variante integra le norme di attuazione del piano di recupero, relativamente al comparto D, precisando che, fermo restando il mantenimento della quota di riferimento +86,96 approvata con la variante, quale quota zero individuante la linea di spiccatto, nell'area di nuova edificazione saranno consentiti scavi e riporti di terra, realizzazione di terrapieni e modifiche morfologiche del terreno, al fine di assecondare esigenze tecnico-costruttive e strategie architettoniche dirette a mitigare l'inserimento dell'edificazione nel contesto paesaggistico.

Nello specifico la variante al “*piano di riqualificazione urbana di Chiarano (RU n. 22)*” risulta finalizzata alla modifica dell’art. 3 delle NdA del piano stesso, con riferimento agli “indici urbanistici” relativi al “*Comparto D – riqualificazione del plesso ospedaliero-assistenziale*”, nei termini di seguito riportati:

- incremento delle dimensioni del parametro “**altezza massima del fabbricato**”, rinominato “**altezza massima del fronte**” da m.10,50 e m. 12,50 e del nuovo parametro “**altezza massima dell’edificio (HP) – n. di piani**” fissata in 4 piani, in linea con quanto già previsto per gli interventi edificatori (nuove costruzioni e ampliamenti) nelle “*aree per attrezzature ospedaliere, sanitarie e assistenziali pubbliche e private*”, di cui all’art. 31 delle vigenti NTA del PRG di Arco;
- eliminazione dei parametri relativi al “**rapporto di utilizzo interrato massimo**” e al “**rapporto verde alberato minimo**”, in linea con quanto già operato con la recente variante alle NTA del PRG di adeguamento alla L.P. 15/2015, in quanto trattasi di parametri non contemplati fra le definizioni e i metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni di cui all’art. 3 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale;
- inserimento del nuovo parametro “**indice di permeabilità minimo**” (rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria) pari a 0,40 mq/mq;
- integrazione del paragrafo “**tipologia costruttiva architettonica**” come segue (testo aggiunto in colore verde):

“L’edificio nuovo sarà posto in continuità funzionale con quello esistente e sarà connotato dalla rilettura degli elementi compositivi di quest’ultimo e da una particolare attenzione ai criteri di sostenibilità energetica ed architettonica. Altro elemento di attenzione sarà la qualificazione degli spazi verdi e di parcheggio in modo da ricreare il concetto di parco che è presente in gran parte degli edifici presenti lungo via Capitelli; a tale scopo la superficie permeabile residua del lotto edificato con il nuovo fabbricato dovrà essere sistemata a verde e piantumata con essenze arboree ed arbustive, con un minimo di n°1 alberatura d’alto fusto per ogni 100 mq. di superficie permeabile. Particolare cura sarà posta nei percorsi di accesso e recesso dalla clinica sia in relazione alla viabilità urbana che al contesto dell’abitato di Chiarano.

Fermo restando il mantenimento della quota di riferimento +86,96, approvata con la variante n.1 al Piano di riqualificazione urbana di Chiarano (RU n.22), quale quota zero individuante la linea di spiccatto per l’edificazione, previa valutazione ed assenso della Commissione edilizia comunale, sono ammessi e consentiti scavi e riporti di terra, realizzazione di terrapieni e modifiche morfologiche del terreno, funzionali ad assecondare esigenze tecnico-costruttive e strategie architettoniche dirette a mitigare l’inserimento dell’edificazione nel contesto paesaggistico. Allo scopo di cui sopra dovrà essere presentata una progettazione integrale e coordinata dell’edificio e delle sistemazioni esterne, accompagnata da uno studio specifico e di dettagliato degli spazi esterni e del verde, soggetta al rilascio di un titolo edilizio unitario.

Le modifiche al “*piano di riqualificazione urbana di Chiarano (RU n. 22)*”, con particolare riferimento alle variazioni dei parametri edificatori relativi al comparto D, comportano anche la modifica dell’art. 88 bis delle NTA del PRG.

Ai sensi dell’art. 49 comma 4 della L.P. 15/2015, se un piano attuativo, e per estensione la relativa variante, richiede delle modifiche alle previsioni del PRG per una più razionale programmazione degli interventi, la deliberazione comunale che approva il piano attuativo costituisce provvedimento di adozione di variante al PRG. La variante al PRG conseguente all’approvazione di una variante ad un piano attuativo rientra nella tipologia delle varianti non sostanziali, ai sensi dell’art. 39 comma 2 lettera j) della L.P. 15/2015 e pertanto per la sua formalizzazione dovrà essere applicata la procedura di approvazione di cui agli artt. 37 e 38 della L.P. 15/2015, con riduzione a metà dei termini di cui all’art. 37.

Alla luce del dettato normativo pertanto, nel caso specifico oggetto della presente relazione, l’Amministrazione comunale dovrà procedere all’approvazione della Variante n.16 al PRG di Arco conseguente all’approvazione della Variante n.1 al “*piano attuativo a fini generali di Chiarano (PA n. 22)*”, con l’entrata in vigore della variante n.15 al PRG rinominato “*piano di riqualificazione urbana di Chiarano (RU n.22)*”, ai sensi e per gli effetti dell’art. 39 comma 2 lettera j) della L.P. 15/2015.

Merita da ultimo specificare che, nell’ambito della procedura di approvazione della variante in parola, l’Amministrazione comunale ha richiesto ed ottenuto la disponibilità della proprietà Erim s.r.l. a cedere gratuitamente al Comune di Arco parte della p.ed. 545 c.c. lungo via Capitelli, previa realizzazione sull’area di una serie di opere al fine di rendere la stessa utilizzabile come fermata bus, dotata di tutti gli accorgimenti necessari per lo sbarriamento.

5.1. Modifiche a livello del piano attuativo RU n.22

Con la Variante n.1 al piano di riqualificazione urbana di Chiarano (RU n.22) vengono apportate le modifiche al piano di seguito descritte (~~testo aggiunto – testo eliminato~~; **testo aggiunto a seguito osservazioni PAT - testo eliminato a seguito osservazioni PAT**).

Modifiche normative: modifica dell’art. 3 delle NdA del piano stesso, con specifico riferimento agli “indici urbanistici” relativi al “*Comparto D – riqualificazione del plesso ospedaliero-assistenziale*” e al paragrafo “*tipologia costruttiva architettonica*”.

“ART.3 – INDIVIDUAZIONE COMPARTI, INDICI URBANISTICI E TIPOLOGIE COSTRUTTIVE...

omissis...

COMPARTO D – riqualificazione del plesso ospedaliero-assistenziale ... omissis...

INDICI URBANISTICI: rapporto di copertura (Rc) massimo 45%

~~rapporto utilizzo interrato massimo 65%~~

altezza massima ~~del fabbricato~~ del fronte (m) ~~ml. 10,50~~ m. 12,50

altezza massima dell'edificio (Hp) – n. piani: 4 piani

...

~~rapporto verde alberato minimo 35%~~

indice di permeabilità (Ip) minimo 0,40 mq/mq

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA ED ARCHITETTONICA:

L'edificio nuovo sarà posto in continuità funzionale con quello esistente e sarà connotato dalla rilettura degli elementi compositivi di quest'ultimo e da una particolare attenzione ai criteri di sostenibilità energetica ed architettonica. Altro elemento di attenzione sarà la qualificazione degli spazi verdi e di parcheggio in modo da ricreare il concetto di parco che è presente in gran parte degli edifici presenti lungo via Capitelli; *a tale scopo la superficie permeabile residua del lotto edificato con il nuovo fabbricato dovrà essere sistemata a verde e piantumata con essenze arboree ed arbustive, con un minimo di n°1 alberatura d'alto fusto per ogni 100 mq. di superficie permeabile. Particolare cura sarà posta nei percorsi di accesso e recesso dalla clinica sia in relazione alla viabilità urbana che al contesto dell'abitato di Chiarano.*

Fermo restando il mantenimento della quota di riferimento +86,96, approvata con la variante n.1 al Piano di riqualificazione urbana di Chiarano (RU n.22), quale quota zero individuante la linea di spiccato per l'edificazione, previa valutazione ed assenso della Commissione edilizia comunale, sono ammessi e consentiti scavi e riporti di terra, realizzazione di terrapieni e modifiche morfologiche del terreno, funzionali ad assecondare esigenze tecnico-costruttive e strategie architettoniche dirette a mitigare l'inserimento dell'edificazione nel contesto paesaggistico. Allo scopo di cui sopra dovrà essere presentata una progettazione integrale e coordinata dell'edificio e delle sistemazioni esterne, accompagnata da uno studio specifico e di dettaglio degli spazi esterni e del verde, soggetta al rilascio di un titolo edilizio unitario”.

Modifiche alla Relazione tecnica illustrativa: nel lungo periodo di implementazione delle previsioni di piano relativamente ai comparti A, B e C sono state fatte alcune leggere modifiche al progetto delle opere urbanizzative, così come approvato in origine, modifiche peraltro conformi al piano attuativo stesso. Considerato che le suddette opere urbanizzative ad oggi risultano pressoché ultimate con la presente variante non si procede ad aggiornare la relazione tecnica illustrativa rispetto a dette variazioni.

Con la Variante n.1 al piano di riqualificazione urbana di Chiarano (RU n.22), l'aggiornamento della

relazione tecnica illustrativa avviene solo con la sostituzione della denominazione del piano attuativo da “piano a fini generali” a “piano di riqualificazione urbana” e con la modifica delle parti relative al comparto ancora inattuato (comparto D per la riqualificazione del plesso ospedaliero-assistenziale).

In particolare, relativamente al comparto D:

- viene integrato il capitolo “1.3 descrizione sommaria dell'intervento” - punto d) “comparto D per la riqualificazione del plesso ospedaliero-assistenziale”, come di seguito specificato:

Con la variante n.1 al Piano di riqualificazione urbana di Chiarano (RU n.22) è fissata la quota di riferimento +86,96, quale quota zero individuante la linea di spiccato per l'edificazione all'interno del comparto D.

- viene integrato il capitolo “2.1 opere di urbanizzazione primaria” con l'inserimento del nuovo punto d) come di seguito riportato:

“comparto D per la riqualificazione del plesso ospedaliero-assistenziale: impegno alla cessione gratuita di parte della p.ed. 545 c.c. lungo via Capitelli, previa realizzazione sull'area di una serie di opere al fine di rendere la stessa utilizzabile come fermata bus, dotata di tutti gli accorgimenti necessari per lo sbarriamento. Considerato che l'area in parola è esterna al piano di riqualificazione urbana, le opere da realizzare e le modalità di cessione saranno oggetto di convenzione tra il comune di Arco e il soggetto attuatore del comparto D.”

- viene aggiunto il capitolo “5 criteri architettonici di progetto del comparto D”, che descrivere i principi cui la progettazione del nuovo volume sarà orientata.

Modifiche cartografiche: per lo stesso motivo già indicato per la relazione illustrativa al piano, le tavole vengono aggiornate e integrate solo relativamente al comparto D non ancora attuato, mentre non vengono apportate variazioni sui comparti A, B e C ormai di fatto implementati.

In particolare con la Variante n.1 al piano di riqualificazione urbana di Chiarano (RU n.22), vengono modificate le seguenti tavole:

- TAV.01 – inquadramento territoriale urbanistico: modifica degli estratti al PRG in adeguamento al PRG vigente (aggiornato da ultimo alla variante n.15);
- TAV.03 – estratto di mappa: inserimento, in aggiunta all'estratto catastale già presente, dell'estratto catastale aggiornato al 2021;
- TAV.07 – planimetria generale di progetto: modifica della planimetria relativamente al solo comparto D, con indicazione dei nuovi parametri edilizi, dell'ingombro massimo della sagoma dell'edificio;
- TAV.08 – planimetria dei sottoservizi: adeguamento alle nuove previsioni di piano relativamente all'ambito D;
- TAV.09 – schema viabilistico: aggiornamento alle nuove previsioni di piano relativamente

all'ambito D.

Viene redatta la nuova TAV.10 – sovrapposizione progetto – carta pericolosità.

Vengono redatte le nuove tavole relative al solo comparto D, con le quali è definita la nuova linea di spiccatto:

- TAV.12 – planimetria generale di rilievo e sezioni;
- TAV.13 – planimetria generale di progetto e sezioni;
- TAV.14 – planimetria generale di raffronto e sezioni.

Restano invariate le tavole di seguito indicate:

- TAV.02 – inquadramento territoriale aerofotogrammetrico elementi emergenti;
- TAV.04 – rilievo, documentazione fotografica;
- TAV.05 – assetto fondiario;
- TAV.06 – aree oggetto di trasferimento e individuazione comparti

5.2. Modifiche a livello del PRG

Come già specificato la Variante n.1 al piano di riqualificazione urbana di Chiarano (RU n.22) comporta la modifica delle NTA del PRG ed in particolare dell'art.88 bis comma 3, nei termini di seguito riportati (~~testo aggiunto – testo eliminato~~; **testo aggiunto a seguito osservazioni PAT - testo eliminato a seguito osservazioni PAT**):

“...omissis...3. Nella perimetrazione del piano a fini generali sono ricomprese anche delle aree ricadenti all'interno della perimetrazione del centro storico di Chiarano; per gli edifici che ne fanno parte valgono le norme relative alle loro specifiche categorie di intervento, così come per gli edifici esterni al centro storico si farà riferimento alle relative norme di zona.

Per quanto riguarda la nuova edificazione all'interno delle aree per “attrezzature pubbliche e di interesse generale: ospedaliere, sanitarie e assistenziali” private, di cui al comparto D, valgono i seguenti parametri:

- *rapporto di copertura (Rc) massimo: 45 %;*
- ~~*rapporto-utilizzo-interrato-massimo: 65 %;*~~
- *altezza massima fabbricato del fronte (m): ml. 10,50 12,50;*
- ***altezza massima dell'edificio (Hp) – n. piani: 4 piani***
- *dotazione di parcheggi: vedi art. 9;*
- ~~*rapporto-di-verde-alberato-minimo: 35 %.*~~
- *indice di permeabilità (Ip) minimo: 0,40 mq/mq*

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

Si procede inoltre alla modifica dell'art. 88 bis sostituendo con riferimenti corretti i richiami alla l.p. 22/1991 (comma 6, comma 10).

5.3. Modifiche a livello di rapporto convenzionale

La Variante n.1 al piano di riqualificazione urbana di Chiarano (RU n.22) incide in parte anche sugli accordi convenzionali sottoscritti fra la proprietà Casa di Cura Eremo di Arco s.r.l. ed il Comune di Arco, con atto rep. n.19390/2011. In particolare, mentre non subiscono variazioni gli impegni relativi all'attuazione delle opere urbanizzative e relative cessioni per i comparti A, B e C, viene inserito il nuovo art. 7 bis connesso all'implementazione del comparto D ancora inattuato.

In contemporanea con la Variante n.1 al piano di riqualificazione urbana di Chiarano (RU n.22) pertanto viene approvato lo *“schema di convenzione integrativa della convenzione rep. n. 19390 di data 29/07/2011”* che introduce l'art. 7 bis come di seguito riportato. L'accordo integrativo sarà sottoscritto dall'attuale proprietà del compendio assistenziale-ospedaliero Erim s.r.l..

“ART. 7 BIS - IMPEGNO ALLA REALIZZAZIONE E CESSIONE DELL'AREA PER LA FERMATA DELL'AUTOBUS

La ditta concessionaria si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Arco l'area di mq. 19 circa della p.ed. 545 c.c. Romarzollo, posta in corrispondenza dell'attuale fermata dell'autobus. Prima della cessione la ditta concessionaria effettuerà una serie di opere al fine di rendere l'area utilizzabile come fermata bus, dotata di tutti gli accorgimenti necessari per lo sbarriamento, così come indicato nella planimetria allegata TAV.00 di data novembre 2021.

La realizzazione dei lavori e la successiva cessione dell'area dovranno avvenire entro un anno dall'entrata in vigore della variante n.16 al PRG di Arco conseguente all'approvazione della variante n.1 al piano di riqualificazione urbana di Chiarano (RU n.22).

L'area dovrà essere ceduta, già frazionata a spese di Erim s.r.l., libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

Tutte le spese connesse al trasferimento saranno a carico della società Erim s.r.l..”