



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

OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

Arco, lì maggio 2022

Il funzionario
dott. urb. Nadia Marzari

Il dirigente dell'area tecnica
arch. Carmelo Capizzi

1. Osservazioni ai sensi dell'art. 37 comma 3 della l.p. 15/2015

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 6 di data 21 febbraio 2022, esecutiva in data 7 marzo 2022, è stata adottata in prima istanza, ai sensi degli artt. 37 e 39 comma 2 lettera j) della l.p. 4 agosto 2015 n.15, la "*Variante n.16 al PRG di Arco conseguente all'approvazione della variante n.1 al piano di riqualificazione urbana di Chiarano (RU n.22)*".

Ai sensi degli artt. 39 e 37, comma 3 della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15, la variante adottata in tutti i suoi elementi è stata depositata a libera visione del pubblico presso gli uffici dell'area tecnica comunale per 30 giorni consecutivi a decorrere dal giorno 9 marzo 2022 e fino al giorno 7 aprile 2022; durante il periodo di deposito è pervenuta una sola osservazione prot. 10644 di data 07/04/2022.

Ai sensi di quanto stabilito dall'art. 37 comma 4 dalla L.P. 15/2015, a decorrere dal giorno 16 giugno 2022 e per 10 giorni sono stati riaperti i termini per la presentazione di osservazioni correlate alle osservazioni già presentate.

Al termine del secondo periodo di deposito non sono pervenute osservazioni all'osservazione prot. 10644 di data 07/04/2022.

2. Parere del Servizio Urbanistica della PAT

Con nota prot. n. 7990 del 11/03/2022 la Variante n.16 al Piano Regolatore Generale (PRG) di Arco conseguente all'approvazione della Variante n.1 al piano di riqualificazione urbana di Chiarano (RU n. 22), così come adottata in prima istanza con deliberazione consiliare n.6/2022, è stata trasmessa al Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia di Trento per l'acquisizione del parere di competenza ai sensi dell'art. 37 comma 3 della l.p. 15/2015.

Con prot. n. 13076 di data 03/05/2022, il servizio provinciale ha inviato il proprio parere n.20/22 di data 29/04/2022.

Di seguito si riportano le osservazioni pervenute da parte dei cittadini e i contenuti del parere del Servizio urbanistica, con le relative controdeduzioni.

	Osservazioni ai sensi dell'art. 37 della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15		
01	prot. 10644 di data 07/04/2022		
	Pur riconoscendo che si tratta di un comparto d'interesse pubblico, si rilevano con preoccupazione le ripetute modifiche al piano attuativo originario: nel 2019 una deroga urbanistica ha consentito la sopraelevazione dell'edificio storico a oltre 17 metri; oggi la variante del comparto D consentirà al nuovo edificio un incremento di 2 metri in altezza, fino a 12,50 metri, su una linea di spiccatto portata a + 86,96, circa un metro sopra l'attuale livello del terreno. L'altezza complessiva sull'attuale piano di campagna sarà quindi di 13,50 m circa, contro i 10,50 del precedente piano di riqualificazione.	La variante come la deroga autorizzata nel 2019 persegue l'interesse pubblico legato alla qualificazione e funzionalizzazione di una struttura sanitaria assistenziale rilevante per il territorio arcense e la sua collettività. Come già evidenziato nella relazione illustrativa con il 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 esistente, al fine di razionalizzarne la funzionalità interna ed aumentare la relativa dotazione di spazi terapeutici e di degenza del reparto di riabilitazione cardiologica. Per portare a termine l'intervento di riqualificazione del plesso sanitario-ospedaliero è oggi necessario realizzare un nuovo edificio direttamente collegato ai vari livelli con quello esistente, all'interno del quale saranno ospitati nuovi spazi di degenza e riabilitazione. L'aumento dell'altezza consentirà proprio di connettere i due edifici in un unico complesso.	
	Le modifiche più preoccupanti riguardano tuttavia i "Criteri architettonici" aggiunti alla Relazione tecnica. Già la deroga concessa per la sopraelevazione dell'edificio storico ha prodotto una vistosa superfetazione connotata da caratteri morfologici, elementi architettonici e materiali in totale distonia con quelli dei piani inferiori, producendo un insieme assurdamamente caotico. Adesso, la variante del comparto D si profila altrettanto incongrua rispetto al contesto urbano e paesaggistico....omissis...I "criteri architettonici" introdotti dalla variante sono quindi quanto di più estraneo e antitetico si possa immaginare rispetto al carattere architettonico,	I criteri architettonici aggiunti alla relazione, finalizzati a ridurre l'impatto sul paesaggio, sono stati redatti su richiesta esplicita della CPC la quale ha rilasciato parere favorevole alla variante n.1 al progetto di piano di recupero n.22- <i>"...suggerendo inoltre di valutare con attenzione eventuali modifiche morfologiche del terreno e l'inserimento paesaggistico dell'edificio sul pendio, mitigando con adeguate strategie architettoniche l'impatto visivo dovuto all'altezza dell'edificio..."</i>.	

paesaggistico e urbanistico in cui il nuovo edificio si collocherà. Di fronte a tale programmatica dissonanza architettonica, la pretesa di mitigare l'impatto paesaggistico inserendo la nuova costruzione nel profilo collinare retrostante appare solo un improbabile escamotage...omissis...		
Per quanto riguarda gli indici urbanistici, pur rimanendo invariato il rapporto di copertura 0,45 m²/m², l'aumento dell'altezza massima e la modifica della linea di spiccatto non sembrano compensati dal modesto aumento della permeabilità del suolo, portata da 0,35 a 0,40 m²/m². Inoltre con la variante, l'area piantumata pianeggiante viene sensibilmente ridotta: se "l'oasi verde" descritta in relazione a beneficio pubblico e dei pazienti non vuole essere solo uno slogan, sembra necessario stabilire un rapporto di copertura più ridotto con maggiore permeabilità e più estese superfici piantumate.	L'Amministrazione comunale, nel valutare l'opportunità e l'interesse pubblico, legati all'autorizzando aumento dell'altezza del nuovo edificio, non ha ritenuto necessario compensare con la riduzione del rapporto di copertura, preferendo introdurre il nuovo parametro della superficie permeabile che 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, assicurando così la creazione di aree a verde negli spazi pertinenziali della struttura. Si evidenzia inoltre che, anche su suggerimento della CPC, nel nuovo piano attuativo è stato inserito l'obbligo per i privati di presentare il futuro permesso a costruire corredato di 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.	
Infine, con riferimento alle misure compensative, i 19 mq da acquisire sul lato sud di via Capitelli per una fermata dell'autobus sembrano poco significativi. A nostro parere, sarebbe più utile la cessione gratuita di una striscia di terreno sul fronte nord di via Capitelli per la creazione di una pista ciclopedonale o l'ampliamento del marciapiede, di cui si avverte davvero l'esigenza.	L'Amministrazione comunale ha valutato anche l'ipotesi di cessione per realizzare un tratto di ciclabile ritenendo, dopo attente valutazioni, che si sarebbe trattato di un progetto limitato all'area di fronte alla casa di cura Eremo, che non avrebbe risolto il problema più generale della viabilità ciclabile lungo via Capitelli nel breve periodo. Avere optato per realizzare la fermata dell'autobus rappresenta una scelta pragmatica, tesa alla risoluzione di un problema immediato, ovvero rendere sicura l'attesa di cittadini e studenti che utilizzano i mezzi pubblici su via Capitelli.	

	Parere n.20/22 di data 29/04/2022 del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia di Trento	Controdeduzioni	
01	...si chiede al Comune di chiarire la motivazione del differente approccio alle due distinte componenti dell'ambito, in presenza di una disciplina omogenea che non li distingue.	Uno degli obiettivi della previsione di piano n.22 era quella di unificare le zone assistenziali private, esistenti e di nuova edificazione, ricomprese nel perimetro del piano di riqualificazione, mediante l'eliminazione della viabilità pubblica di attraversamento. La scelta di modificare, aumentandola, l'altezza degli edifici nell'ambito D – riqualificazione del plesso ospedaliero assistenziale – riguarda l'intero ambito ed è finalizzata a consentire il futuro collegamento, funzionale e fisico, degli edifici con destinazione ospedaliera. E' evidente che, di fatto, considerato che l'edificio ad oggi esistente ha già un'altezza superiore a 12,50 m, il modificato parametro dell'altezza sarà riferimento solo per la nuova edificazione.	accolta
02	...considerato l'art. 104 comma 2 bis e la circolare dell'Assessore all'urbanistica ambiente e cooperazione di data 11 marzo 2019 che chiarisce che "l'altezza del fronte" è il parametro integrativo all'altezza da esprimersi in numero di piani e posto che detto parametro è riferimento per le aree prevalentemente destinate a residenza, si chiede al comune una verifica, chiarendo che il tipo di parametro di riferimento va relazionato alla destinazione urbanistica di riferimento e relativi usi. Si segnala inoltre che esso deve assicurare il controllo in alzata del costruito.	Con la recente variante al PRG di Arco di adeguamento alla l.p. 15/2015, nelle aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale, tra cui sono ricomprese le aree ospedaliere, sanitarie e assistenziali private, il parametro dell'altezza è stato disciplinato mediante l'introduzione dell'altezza massima del fronte e dell'edificio in numero di piani. In continuità con la scelta di utilizzare i suddetti parametri anche in aree diverse dalle residenziali, con la variante n.16 oggetto di parere l'altezza massima del fabbricato è stata modificata in altezza del fronte. Considerato che la sola altezza del fronte non assicura il controllo in alzata del costruito e visti l'art. 104 comma 2 bis e la circolare dell'Assessore all'urbanistica ambiente e cooperazione di data 11 marzo 2019, si integrano i parametri edilizi relativi al piano di riqualificazione urbana n.22 (art. 88 bis comma 2 delle NTA del PRG) inserendo il parametro	accolta

		<i>“altezza massima dell’edificio (Hp) – n. piani”</i> che viene stabilito in <i>“piani 4”</i> .	
03	...viene fatto richiamo alla “Planimetria esemplificativa degli interventi”; si chiede di chiarire le relazioni intercorrenti con la variante al piano attuativo promossa.	Il comma 3 dell’art.88 bis – Piano di riqualificazione urbana di Chiarano n.22 , facendo riferimento ad una <i>“planimetria esemplificativa degli interventi”</i> rimessa in calce all’articolo stesso, riporta alcune indicazioni di massima da rispettare nella progettazione degli spazi di pertinenza ricompresi nel perimetro di piano, ricadendo molti di essi in aree pubbliche o aperte al pubblico ubicate in centro storico (parcheggi, nuova viabilità di accesso al centro storico di Chiarano, piazzetta prospiciente la chiesa di S. Marcello, ecc....). La suddetta planimetria riporta anche alcune indicazioni per le pertinenze dell’ambito privato D – plesso ospedaliero assistenziale – che, con la variante oggetto di parere, vengono di fatto lievemente modificate a seguito della nuova conformazione della sagome del progettando edificio. Per maggiore chiarezza si modifica la <i>“planimetria esemplificativa degli interventi”</i> riportata al termine dell’art. 88 bis con una aggiornata alla variante n.16 oggetto di parere, relativamente al solo comparto D.	accolta
04	...Sempre in merito alle norme di attuazione si segnala che permangono richiami alla l.p. 22/1991, da aggiornarsi.	Si procede alla modifica dell’art. 88 bis sostituendo con riferimenti corretti i richiami alla l.p. 22/1991 (comma 6, comma 10).	accolta
05	...Si segnala al comune che le parti della relazione che descrivono elementi e modifiche del piano attuativo (es. capitolo 5.3 attinente le modifiche apportate alla convenzione urbanistica) non attengono la variante al PRG.	Considerato che la variante al PRG oggetto di parere è strettamente e necessariamente connessa alla variante al piano di riqualificazione urbana, si ritiene opportuno richiamare nella relazione generale della stessa le ragioni che ne hanno determinato le cause ed i relativi effetti.	accolta