

## Comune di Arco (TN)

### Il piano attuativo di Linfano-Foce Sarca

Il Piano attuativo a fini generali di Linfano-Foce Sarca, nel Comune di Arco (Tn), interessa un'area di circa 20 ettari che rappresenta una cerniera fra ambienti e paesaggi diversi (il lago, la pianura centuriata, le corrugazioni del monte Brione e del monte Baldo, il fiume Sarca) sulla quale confluiscono percorsi e visuali che la rendono un belvedere geografico singolare. L'accessibilità territoriale è data da un sistema di strade con diversi ruoli paesaggistici e di introduzione ai panorami: sul percorso di *corniche* lungo il lago si innestano i percorsi provenienti dall'interno, ossia la deviazione di Rovereto (con la spettacolare visuale che si apre una volta superato l'abitato di Nago), la strada per Arco e Riva, in destra del Sarca e in sinistra, la strada parallela che conduce a Nago e a Rovereto.

In un territorio di così elevata importanza dal punto di vista ambientale e paesaggistico permangono ad oggi numerose criticità, fra le quali:

- la complessità del sistema delle acque di superficie;
- la specificità dell'area in relazione all'intero territorio settentrionale del Garda (fronti lago di Riva e Nago-Torbole);
- la particolarità del sistema delle emergenze storico-ambientali;
- la divisione inflitta al territorio dalla SS 240, con la conseguente scarsa efficienza e sicurezza della viabilità (sia veicolare che ciclo-pedonale) di accesso al lago e ai campeggi;
- la scarsità di spazio pubblico sul lago e la povertà dei servizi offerti;
- la frammentazione della struttura insediativa, costituita da tre nuclei principali: il maggiore a sud della statale; il secondo posto all'apice settentrionale dell'area soggetta a piano attuativo; il terzo composto da un decina di case, ubicato lungo la strada statale;
- lo scarso sviluppo dei posti letto alberghieri.

Al fine di consentire una riqualificazione dell'area in parola, l'art. 72 delle Norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale, ha definito gli obiettivi della valorizzazione ambientale e turistica dell'area, da assumere e da sviluppare in un Piano attuativo, come di seguito specificato:

- realizzare un nucleo di edilizia turistica e/o residenziale privata all'estremità settentrionale per una volumetria massima di 20.000 mc;
- spostare, a nord della statale, il campeggio di proprietà pubblica posto sul lago, al fine di ricavare al suo posto, un complesso di servizi per la nautica minore e di spazi pubblici;
- definire il complesso di cui sopra all'interno di un disegno unitario, compatibile con l'ambiente di altissimo pregio della sponda del lago;



Piano attuativo a fini generali "Linfanobocche del Sarca". Destinazioni d'uso del suolo e assetto del territorio.

<b>TIPO D'INTERVENTO URBANISTICO</b> aree urbanizzate consolidate [hatched box] aree di trasformazione urbanistica [white box]		
<b>DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO</b> aree residenziali [dark red box]		
nucleo di edilizia residenziale e turistica ①		
spazio connettivo di pertinenza ②		
aree per attività commerciali (stoccaggio barche e attrezzi nautici, scuola nautica, noleggi, club nautico, ecc.) ③		
centro commerciale per la nautica ④		
centro commerciale da ristrutturare ⑤		
aree per attrezzature ricettive ed alberghiere ⑥		
zone a campeggio ⑦		
centro servizi direzionali, per l'animazione e il ristoro (uffici organizzazione, spazi per l'amministrazione, bar, ristorante, self-service, ecc.) ⑧		
attrezzature di servizio per attività sportive, fitness, animazione infantile (palestre, fitness, wellness, kindergarden, ecc.) ⑨		
centro servizi commerciali (market, caffè, gelateria, ecc.) ⑩		
area ricettiva per allestimenti mobili (piazza per tende, caravan, camper) ⑪		
area ricettiva per allestimenti stabili (bungalows) ⑫		
	aree per attività-attrezzature sportive [dark green box]	
	parco pubblico ⑬	
	servizi ristoro alla spiaggia (bar, ristorante, servizi igienici) ⑭	
	attrezzature di servizio per le attività nautiche (stoccaggio barche e attrezzi nautici, scuola nautica, noleggi, club nautico, ecc.) ⑮	
	area per attività ed attrezzature sportive all'aperto ⑯	
	aree a verde pubblico [light green box]	
	spiaggia-giardino ⑰	
	piazza verde-spazio connettivo pubblico ⑱	
	spazio acqueo per noli galleggianti ⑲	
	aree per parcheggi pubblici [yellow box]	
	parcheggio alberato da n. 240 posti auto ⑳	
	parcheggio alberato da n. 90 posti auto ㉑	
	<b>CIRCOLAZIONE</b>	
	strade pubbliche esistenti [black line]	
	strade pubbliche in progetto [blue line]	
	percorsi pedonali-ciclabili pubblici [red line]	
	deck-percorso di accesso e servizio al lago [orange line]	
	piazzetta pedonale ㉒	

- assumere le aree tutelate, di pregio naturalistico e ambientale (biotopo del monte Brione) come spunti del piano rispetto ai quali organizzare il nuovo assetto del territorio;
- precisare le trasformazioni ammissibili nelle varie parti dell'area e coordinare i principali interventi, in modo da creare complementarità e sinergia;
- orientare la riqualificazione delle strutture ricettive turistiche in modo da aumentare la qualità degli insediamenti;
- riorganizzare la viabilità, inserendo un'adeguata rete di percorsi pedonali.

Sulla base degli obiettivi indicati dal Piano urbanistico comunale, il Piano attuativo pone a fondamento del nuovo assetto spaziale tre criteri:

1. l'espansione degli spazi pubblici e dei servizi ad essi collegati; sulla penisola è previsto un grande spazio pubblico attrezzato (il parco nautico della foce del Sarca); un nuovo sistema di circolazione collegherà



le varie parti e i principali interventi (il nucleo di edilizia turistica e di servizi; il nuovo campeggio, il centro commerciale ex Oradini e le attrezzature a sud della statale); una congrua dotazione di parcheggi è prevista assieme a una capillare rete di percorsi pedonali che, innervando il territorio incluso nel piano, connettono le varie parti con il lago ed i più ampi sistemi territoriali di cui il sito fa parte (la campagna, il monte Baldo, il monte Brione).

2. la subordinazione degli interventi al paesaggio e la loro integrazione nel contesto: infatti al di fuori del grande intervento previsto a nord, comunque ad adeguata distanza dal lago, non sono previsti nel resto del territorio nuovi consistenti volumi edilizi. Per la valorizzazione del Lido di Linfano sono previsti nuovi edifici per servizi di dimensioni contenute, in analogia a quelli esistenti e nel rispetto del Piano regolatore generale, la cui collocazione è studiata in modo da non alterare, ma semmai valorizzare, le principali vedute panoramiche. Particolare importanza è stata attribuita alle sistemazioni a verde, pubbliche e private che, nell'insieme, assumono una propria configurazione e identità, componendosi dentro un "giardino botanico" che svolge molteplici funzioni: di protezione dal vento, di attrattiva turistica di qualità (stimolando un moderno turismo di tipo ambientale); di corridoi ecologici di collegamento fra le principali strutture ambientali (lago, pianura, monte Brione) col fine di proteggere e ricostituire la funzionalità complessiva dell'ambiente extraurbano.



Ripresa aerea dell'area "Linfano-bocche del Sarca"

3. il coordinamento e la sinergia dei diversi interventi pubblici e privati. La progettazione lungo l'asse della strada di Linfano si articola in tre caposaldi di servizi: il primo è previsto attorno al nucleo di edilizia residenziale e turistica, ospitante attività commerciali specializzate, servizi, residenza temporanea e stabile; il secondo nel nuovo campeggio/area commerciale Oradini; il terzo lungo il Lido di Linfano, dove troverà ubicazione il club nautico con scuola di vela, servizi vari, giardini pubblici, strade e parcheggi.

Dal punto di vista normativo, il Piano attuativo distingue ed individua due categorie di aree: quelle urbanizzate

consolidate e quelle soggette a trasformazione urbanistica.

Le aree urbanizzate consolidate sono costituite da comparti urbani interamente o parzialmente edificati d'uso misto, da aree attrezzate a campeggio e da spazi per la balneazione, che vanno riconfermati, riqualificati ed integrati nella nuova configurazione del lungolago di Linfano. Tali aree sono parificate a quelle con analoga destinazione ed esterne all'ambito del piano attuativo: pertanto la disciplina degli interventi ammessi in tali aree trova riferimento nelle norme di attuazione del Piano regolatore generale valevoli per tutto il territorio comunale.

Le aree di trasformazione urbanistica sono costituite da aree urbanizzate da ristrutturare e da aree libere di nuova urbanizzazione. Gli interventi su tali aree si attuano mediante progetti unitari d'ambito. Gli ambiti di intervento sono rappresentati da aree a destinazione omogenea, cui il Piano conferisce uno specifico e dettagliato ruolo funzionale nell'ambito del progetto di riorganizzazione urbanistica e turistica del lungolago di Linfano. A partire dall'approvazione del Piano attuativo ciascun ambito è attivabile autonomamente in qualsiasi momento. Le infrastrutture pubbliche interne agli ambiti di progettazione unitaria devono essere progettate e realizzate dai promotori e cedute a titolo gratuito al Comune di Arco, secondo i dettami stabiliti da un'apposita convenzione, da stipularsi contestualmente alla concessione. La convenzione deve inoltre prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree esterne all'ambito di intervento, di proprietà del promotore, necessarie alla realizzazione delle opere di miglioramento infrastrutturale previste dal Piano.

I progetti di maggiore rilevanza sono accompagnati da programmi di arborizzazione specifici finalizzati alla realizzazione di percorsi e corridoi ecobiologici, alla connessione degli spazi urbanizzati con gli spazi extraurbani (pianura, lago, monte Brione), alla creazione di piantumazioni a verde prevalenti, in termini visivi, rispetto ai volumi emergenti, alla messa a dimora di vegetazione d'alto fusto, opportunamente disposta in modo da creare aree ombreggiate e riparate dai venti del Garda.

Tutti i volumi di nuova realizzazione sono improntati a principi di leggerezza strutturale, trasparenza e integrazione col paesaggio naturale circostante, privilegiando l'impiego di materiali naturali e tecnologie avanzate.

### **Sintesi dei principali interventi**

*Spazio pubblico: accessibilità, percorsi pedonali, parcheggi.*

Il presupposto per il miglioramento dell'accessibilità al lago e della circolazione è la ristrutturazione della statale gardesana. Le soluzioni proposte prevedono la trasformazione dell'incrocio con la strada del Linfano in una rotonda di congrue dimensioni e la riduzione della sezione stradale nel tratto successivo verso il Comune di Riva, in modo da formare un'isola pedonale centrale allungata che faciliti l'attraversamento pedonale della strada e l'accesso al lago, imponendo un'andatura lenta ai veicoli.

Sono inoltre previsti parcheggi pubblici lungo la via del Linfano, una nuova rete viaria in funzione del complesso di servizi proposto dal piano medesimo e una rete di percorsi pedonali raccordati al percorso ciclopedonale realizzato dalla Provincia. Gli interventi sulla viabilità non stravolgono l'attuale modello, che resta quello di frammenti di reti intercettati da strade maggiori, ma lo adeguano nella funzionalità e nelle condizioni di sicurezza.

### *Lido di Linfano*

La penisola sul lago, occupata oggi dal campeggio, è proposta come un insieme di spazi pubblici e di servizi collettivi. Lo spazio carrabile e parzialmente asfaltato della piazza-parcheggio si arresta all'incirca 100 m prima del ponte di legno sullo sbocco del canale Perosina. Proseguendo verso il lago si incontra una fascia composta da spazio pubblico connettivo, ossia da uno spazio pubblico prevalentemente pedonale che ha lo scopo di consentire la compenetrazione fra la piazza-parcheggio e il parco pubblico, con la massima permeabilità visiva e fisica. In tale spazio sono immersi tre gruppi di edifici di modeste dimensioni, forma regolare, circondati da ampi spazi verdi e destinati a ospitare la scuola di vela, la scuola di nuoto per bambini, il club nautico e i relativi servizi, i chioschi e gli spazi per il deposito surf e imbarcazioni, il noleggio di mezzi di trasporto e imbarcazioni, i servizi di bar e ristorazione. Al di là della fascia di attrezzature, si entra nei nuovi "giardini del lido di Linfano" uno spazio pubblico arredato a verde, di grandi dimensioni, accessibile per gli sport veloci minori. I giardini sono inediti, salvo la possibilità di piccoli chioschi per servizi (docce, spogliatoi, servizi igienici) al confine con la fascia destinata allo spazio pubblico di connessione.

### *Il nucleo di edilizia residenziale e turistica*

Nel nucleo di edilizia residenziale e turistica (circa 18.000 mq) è prevista l'edificazione di 20.000 mc. Il Piano

attuativo coordina nelle funzioni, nell'accessibilità, nella quantità di spazi pubblici, in alcuni parametri edilizi e nel trattamento degli spazi verdi, questo intervento con il quadro complessivo delle trasformazioni previste. Il Piano prescrive un unico punto di accesso a nord, dove le condizioni di sicurezza sono accettabili; parcheggi pubblici nelle quantità di legge e spazi verdi saranno reperiti all'interno dell'area. E' prevista la creazione di una piazza di raccordo con l'adiacente area di campeggio, attorno alla quale i progetti avranno cura di disporre servizi e attrezzature in grado di valorizzarne il ruolo di cerniera.

#### *Campeggio "Bocche del Sarca"*

L'ambito destinato alla rilocalizzazione del campeggio misura circa 60.000 mq; la capacità ricettiva del campeggio dovrebbe superare i 700/800 posti complessivi, di cui non più di 150 ospitati in bungalows. L'aumento della ricettività rispetto allo stato attuale del campeggio non prefigura un aggravio del carico antropico sulla spiaggia, in quanto la creazione di servizi di qualità (piscine, aree sportive, aree verdi) ha la funzione di trattenere in loco parte degli utenti. Si ricorda inoltre la consistente espansione degli spazi pubblici di spiaggia che migliora la fruibilità della stessa. Una fascia di parcheggi pubblici separa la strada dallo spazio del campeggio, il cui ingresso è al centro del tratto rettilineo della strada di Linfano. L'assetto del campeggio (sistemazioni a verde previste, localizzazione delle piazzole, dei bungalow e dei diversi servizi, ecc.) consentirà di lasciare libere le visuali del monte Brione.

#### *Complesso ex Oradini e boutique nautica*

La ristrutturazione del complesso Oradini dovrà produrre un nuovo servizio commerciale di qualità e alcuni spazi pubblici quali una piazzetta pedonale sulla strada litoranea e un percorso pedonale che collega l'area a nord della Gardesana con il lago. Per il nuovo centro commerciale sono prescritti pochi parametri edilizi (volume edificabile non superiore del 20% a quello esistente; altezza non superiore a m 6,50) e sono precisati alcuni orientamenti progettuali finalizzati all'integrazione dello stesso nell'ambiente.

L'edificio commerciale che dovrà invece ospitare la boutique nautica sarà realizzato all'interno di un lotto inedito lungo il vecchio tracciato del Rio Perosina, unico tassello vuoto dentro un comparto urbano interamente urbanizzato. Esso sarà strutturato su non più di due livelli fuori terra e potrà ospitare anche esercizi pubblici di ristoro e laboratori di riparazione delle attrezzature nautiche.

#### *Campeggi esistenti*

E' prevista una normativa di stimolo e di incentivazione alla riqualificazione e all'innalzamento del livello qualitativo, che punta alla riduzione della capacità ricettiva ed all'estensione dei servizi e degli spazi a verde.

#### **SOGGETTO CHE PRESENTA IL CASO IN MOSTRA**

Comune di Arco

#### **IL CASO**

Il piano attuativo di Linfano-Foce Sarca

#### **CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI RIFERIMENTO**

Aree urbanizzate

#### **A QUALE TEMA DELLA 5 RUN SI RIFERISCE PREVALENTEMENTE**

Piani urbanistici