

**VARIANTE PARZIALE N.3
DEL COMUNE DI ARONA**

**ISTRUTTORIA E PROPOSTA DI
CONTRODEDUZIONI
A OSSERVAZIONI, RISERVE E PARERI
ALLA VARIANTE ADOTTATA CON DEL.N.47 DEL 28/09/2018**

Gennaio 2019

OSSERVAZIONI PERVENUTE NEI TERMINI

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
02/11/2018	47778	COPPA ROBERTO	01

Sintesi

Vengono esposte diverse osservazioni sia di carattere generale circa l'impostazione degli strumenti urbanistici, sia di carattere specifico in relazione ai contenuti ed alla procedura della Variante adottata.

A - Si ritiene che, a livello generale, le proposte contenute nella Variante non appaiono coerenti né con la Pianificazione sovraordinata, né con le disposizioni legislative sovraordinate. Proposte che non trovano adeguate giustificazioni stante il fatto che:

- Gli strumenti vigenti non dispongono di specifici elaborati che evidenzino i beni culturali ed ambientali da salvaguardare.
- Sia gli Uffici Regionali preposti alla tutela del paesaggio, sia quelli della Soprintendenza, sono stati ingiustamente esclusi dal percorso di Verifica di Assoggettabilità alla VAS a corredo della Variante.
- I contenuti della Variante parziale sono privi di riferimenti circa le condizioni ambientali e culturali presenti, nonché delle misure di mitigazione.
- Non viene illustrata la situazione esistente relativamente agli standard urbanistici, alle infrastrutture per le urbanizzazioni, alla situazione socio-economica locale, al patrimonio abitativo, ai criteri per determinare la Capacità Insediativa del PRG vigente.

B - Relativamente agli aspetti specifici delle modifiche proposte:

- 1) La modifica E1 non appare opportuna per la carenza di standard e di un progetto paesaggistico complessivo esteso al complesso della Rocca Borromea, alla Cava Fogliotti, al Colosso di san Carlo.
- 2) La modifica G1, appare incostituzionale (ai sensi del comma II° dell'art.9 della Costituzione della Repubblica), oltre a non costituire interesse per la città. Il recupero della villa, di tipo manutentivo, dovrebbe essere principalmente rivolto ad incrementare le attività culturali e non quelle residenziali.
- 3) Le modifiche F1 e F2 (nuove classificazioni in via Oleggio) andrebbero stralciate, stante l'assenza di dotazioni urbanizzative oltre che per l'eccessivo consumo di suolo.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione **non è accoglibile** per le motivazioni di seguito esposte:

A – La Variante è coerente sia nei contenuti, che nelle procedure, con quanto previsto ed ammesso dalle disposizioni e dalla pianificazione sovraordinata, così come esposto nello specifico capitolo della Relazione Illustrativa ("4-Verifiche di coerenza").

La correttezza procedurale circa gli Enti coinvolti nella procedura di Verifica di assoggettabilità è sottolineata anche dalla specifica risposta della Regione Piemonte (Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate, prot. n. 31240 del 04/12/2018), in risposta alla nota dell'osservante direttamente trasmessa anche agli uffici regionali.

Relativamente ai contenuti, premesso che gli strumenti urbanistici vigenti dispongono di un quadro conoscitivo generale, approvato dagli enti competenti, che evidenzia il sistema dei beni sia di tipo paesaggistico-ambientale che di tipo storico-culturale presenti sul territorio comunale, si precisa che la Variante Parziale ha provveduto ad inquadrare le modifiche proposte approfondendo le tematiche strettamente rivolte a fornire il riferimento necessario per una loro giustificazione e valutazione.

La Variante, nella Verifica di Assoggettabilità alla VAS, ha inoltre ripreso tale quadro di riferimento, valutando gli effetti delle scelte effettuate sulle componenti

ambientali e definendo per ognuna di esse le opportune misure di mitigazione.

B – Le modifiche proposte in sede di adozione vengono confermate in quanto ritenute sostenibili sia in riferimento agli aspetti urbanistici che a quelli specificamente paesaggistico-ambientali. Infatti:

- 1) La modifica E1 è rivolta ad ammettere la possibilità di realizzare un fabbricato residenziale lungo via della Rocca, su un'area di circa 700mq, interna al perimetro del territorio urbano. Una proposta di modesta entità a cui comunque corrispondono specifiche misure di mitigazione puntualmente riportate all'art.16.10sexies delle NdiA.
- 2) La modifica G1 (perfezionamento del perimetro e delle norme relative all'intervento su Villa Cantoni) è rivolta al perseguimento del recupero edilizio e funzionale di un importante edificio storico della città, anche nell'ottica del potenziamento degli spazi per la sosta sul fronte lago.
- 3) La modifica F1 è rivolta ad ammettere la possibilità di realizzare un fabbricato residenziale lungo via Oleggio, su un'area adiacente al perimetro del territorio urbanizzato. Una proposta di modesta entità a cui comunque corrispondono specifiche misure di mitigazione puntualmente riportate all'art.16.10septies delle NdiA.

Si precisa che non è presente nella documentazione adottata modifiche corrispondenti alla sigla F2.

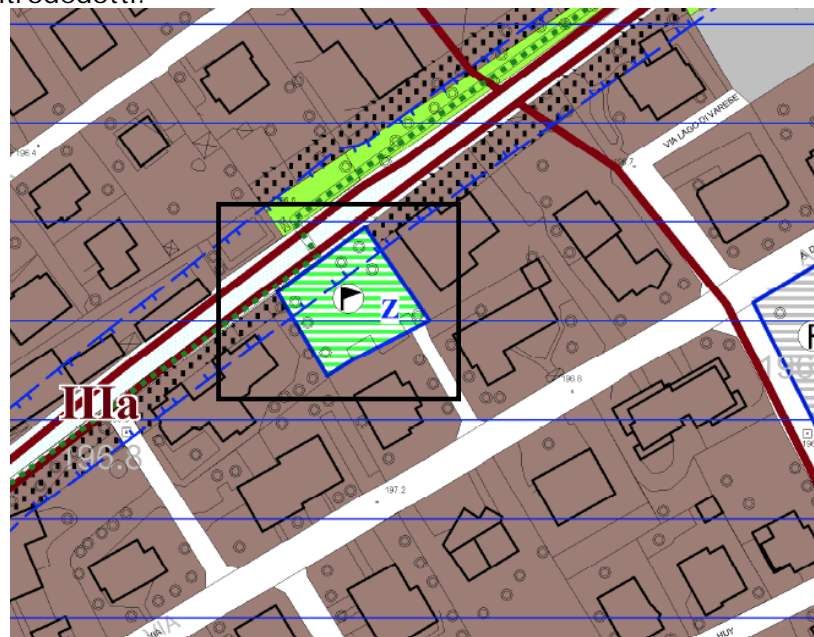
Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
06/11/2018	48110	ORSI ANNAMARIA	02

Sintesi

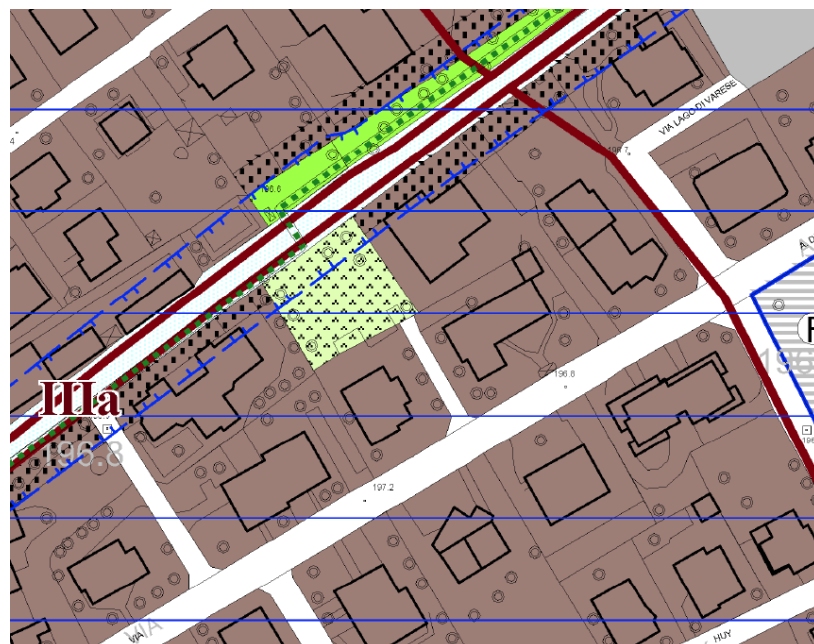
Si chiede che il terreno individuato al mappale 336 del Foglio 29, sito nel capoluogo, in via De Gasperi, attualmente classificato tra le "Aree a servizi da acquisire con capacità edificatoria assegnata", venga riconosciuto all'interno del "Tessuto Urbano – Mix R").

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è accoglibile parzialmente provvedendo alla classificazione dell'area come "Tessuto Urbano a verde privato" modifica richiesta come da elaborati controdedotti.



Stralcio PRG Vigente



Stralcio PRG Variante

Si provvede inoltre al perfezionamento delle tabelle relative agli esiti quantitativi ed alle verifiche di coerenza delle modifiche proposte inserite nella Relazione Illustrativa di Variante.

La capacità edificatoria diminuisce di ulteriori 595mc (740x0,8). I servizi diminuiscono di ulteriori 740mq e portano la riduzione complessiva di standard da 10.758 a 11.499, pari esattamente allo 0,5%. (Rif. art.21-22 LUR) rispetto alla CIR di 23.000ab.

OSSERVAZIONI PERVENUTE FUORI TERMINE

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
28/11/2018	51744	TESSITORE ELENA TESSITORE SILVIA TONSI RINALDO TONSI TOMMASO	03

Sintesi

Si chiede la possibilità di ammettere, in riferimento all'art.9.2 delle NdiA, la possibilità di cessione frazionata delle aree in perequazione indicate sulle tavole di Piano.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è **accoglibile**, provvedendo al perfezionamento dell'art.9.2 delle NdiA come segue:

"La capacità edificatoria minima realizzabile, salvo diverse disposizioni per specifici ambiti, deve essere raggiunta attraverso l'acquisizione ~~della~~ di capacità edificatoria assegnata (come stabilito all'art. 29.3) ad ~~di~~ aree standard esterne all'area di intervento.

Queste aree devono essere cedute al Comune in misura tale da raggiungere e/o superare il valore della capacità edificatoria minima realizzabile, e fino a non superare la capacità edificatoria massima realizzabile, all'interno dell'area di intervento (nei modi stabiliti sempre al citato art.29.3)

Queste aree standard ove risultino di dimensione già superiore a quelle necessarie, o nei limiti qui sopra stabiliti, anche qualora l'intervento progettato non comporti il completo utilizzo della loro capacità edificatoria assegnata, potranno essere cedute per intero al Comune che dovrà riconoscere all'attore della cessione, attraverso convenzione, la disponibilità della residua capacità edificatoria per interventi futuri, al netto di ulteriori aree da cedere."

~~*Queste aree standard devono essere cedute gratuitamente al Comune per intero, anche nel caso in cui l'intervento progettato non comporti il completo utilizzo della capacità edificatoria raggiunta, fermo restando che in tal caso il Comune riconoscerà, attraverso convenzione, la disponibilità della residua capacità edificatoria per interventi futuri, al netto di ulteriori aree da cedere."*~~

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
03/12/2018	52414	COMUNE ID ARONA SETTORE 2° SERVIZI PER IL TERRITORIO	04

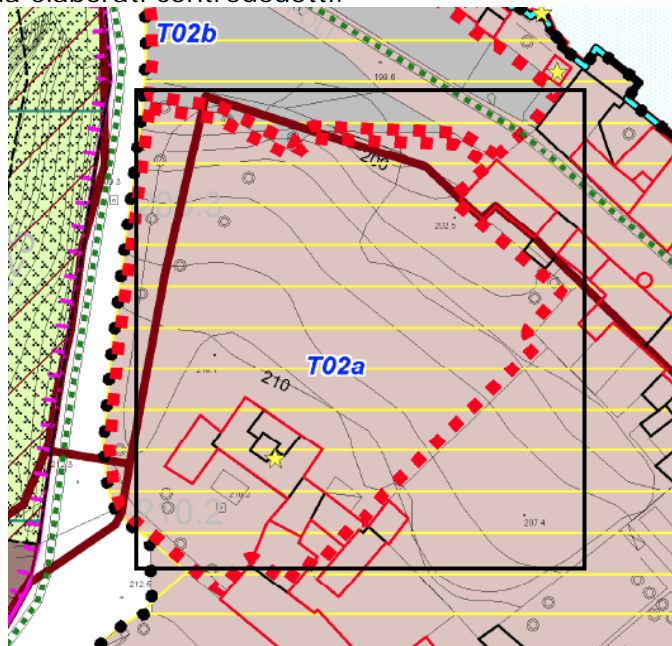
Sintesi

1. Si chiede il recepimento della modifica cartografica assunta con delibera del Consiglio Comunale del 30/11/2018.
2. Si ribadisce la richiesta di perfezionamento dell'art.9.2 come proposto dal'oss.n.3

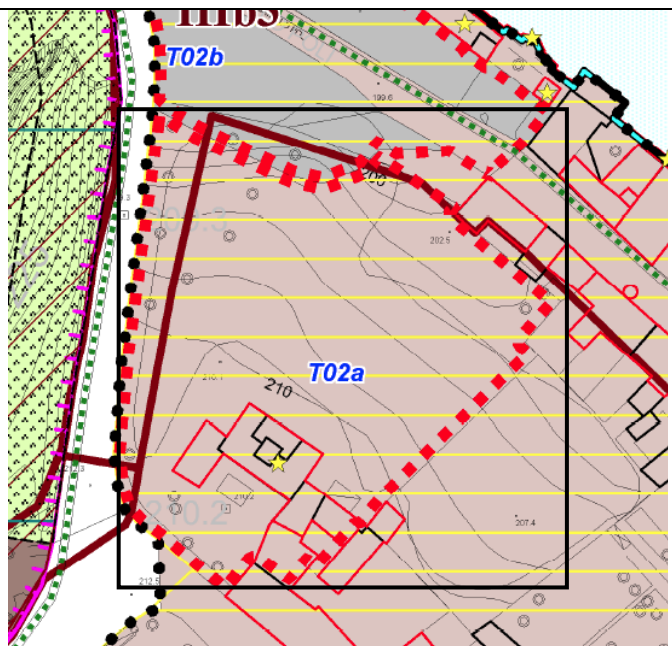
Proposta di controdeduzione

L'osservazione è **accoglibile**, in particolare:

1. Si provvede al recepimento di quanto assunto dal Consiglio Comunale ed alla modifica come da elaborati controdedotti.



Stralcio PRG Vigente



Stralcio PRG Variante

2. Si rimanda a quanto controdedotto all'osservazione n.3.

PARERI E RISERVE DI ENTI

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
31.01.2019	4789	AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE	PROV

Sintesi

Si rimanda al Decreto del Presidente della Provincia n.6 del 30 gennaio 2019.

Proposta di controdeduzione

Si prende atto del parere di compatibilità della variante relativamente:

- al PTP, ai progetti sovra comunali approvati ed alle previsioni del Piano Territoriale Provinciale;
- all'art.17, comma 5 della LR.56/77 e smi, in relazione alla classificazione della Variante come "parziale".;
- alla presenza della firma di un tecnico abilitato in relazione a quanto disposto dalla lettera g) del comma 5 dell'art.17 della LR.56/77 e smi.;
- all'esclusione dalla fase di VAS, a seguito della procedura di verifica di non assoggettabilità.

Relativamente alla richiesta di evitare, nelle norme di Piano, il rimando alle "*Misure di mitigazione indicate nella verifica di assoggettabilità alla VAS*", indicandole in modo esplicito, si provvede a chiarire che tale esplicitazione risulta già prevista.

Le misure di mitigazione indicate nella VAS fanno infatti riferimento sia a disposizioni di ordine generale già contenute nel disposto normativo (che quindi non vengono specificamente riprese), sia a disposizioni specifiche che sono già evidenziate nella norma adottata in riferimento all'elenco che segue alle parole "*L'intervento dovrà assicurare inoltre:*".

Sia l'articolo 16.10sexies che l'art.16.10septies vengono per chiarezza perfezionati come segue:

"Il Permesso di Costruire:

-
- *darà atto dell'assunzione delle misure di mitigazione indicate nella Verifica di Assoggettabilità alla VAS, **che prevedono, nello specifico:***

~~*L'intervento dovrà assicurare inoltre:*~~

~~.....".~~

Relativamente ai perfezionamenti di cui alle modifiche A7/B2 e A8/B4, che comportano l'eliminazione delle previsioni rispettivamente dell'ambito Cu6 a Montrigiasco e Cu9 a Dagnente, si provvede alla contestuale eliminazione delle disposizioni normative di cui all'art.22, erroneamente rimaste nel testo normativo adottato.

Si conferma e si ribadisce infine, dandone atto nella Delibera di approvazione:

- che le aree oggetto di Variante sono dotate delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, collegate funzionalmente con quelle comunali;
- che le modifiche proposte, ai sensi dell'art.17 comma 1bis della LR.56/77 e smi, non contrastano con gli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali, provinciali e/o settoriali