

**VARIANTE PARZIALE N.4  
DEL COMUNE DI ARONA**

---

**ISTRUTTORIA E PROPOSTA DI  
CONTRODEDUZIONI  
A OSSERVAZIONI, RISERVE E PARERI  
ALLA VARIANTE ADOTTATA CON DEL.N.35 DEL 24/05/2021**

Settembre 2021



**OSSERVAZIONI PERVENUTE NEI TERMINI**

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
05/07/2021	27531	<b>COPPA ROBERTO</b>	<b>01</b>

**Sintesi**

Vengono espresse osservazioni sia di carattere generale, sia di carattere specifico in relazione ai contenuti ed alla procedura della Variante adottata:

- A - Si dubita della legittimità della Variante stessa al PRG in quanto quest'ultimo non avrebbe recepito le indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale del 2017;
- B - si lamenta la carenza di un'indagine socio-economica propedeutica alla progettazione della Variante e alla conseguente errata proposta di edificazione a destinazione residenziale invece che terziaria e turistica più utile allo sviluppo della Città di Arona;

**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 "Verifiche di coerenza".  
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 che di tipo socio-economico 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 ed 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 definendo le opportune misure di mitigazione.
- B** - La soluzione proposta in sede di adozione viene confermata in quanto ritenuta sostenibile sia in riferimento agli aspetti urbanistici che a quelli socio-economici a cui si fa riferimento nell'osservazione. La variante riguarda unicamente modifiche alla modalità di attuazione di interventi già previsti ed oggetto di precedente strumentazione attuativa, senza variare gli usi ammessi e diminuendo gli indici urbanistici.

## PARERI E RISERVE DI ENTI

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
17.06.2021	25165	<b>AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE</b>	<b>PROV</b>

### **Sintesi**

Si rimanda al Decreto del Presidente della Provincia in data 05/08/2021 n. 101.

### **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".;
- all'art. 27 della LR. 56/77 e smi, in relazione a Fasce e zone di Rispetto;
- 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 verifica di coerenza di dati quantitativi, si provvede alla correzione del valore 1.865 errato in 1.835 mq corretto nella Scheda Normativa allegata alla Variante.

Si accoglie la richiesta di richiamo integrale al contributo di Arpa Piemonte in merito agli aspetti ambientali riportandone i contenuti, di cui si riporta il testo, nella Scheda Normativa quali: *Indicazioni di tutela ambientale*

- 1) **In presenza di amianto**, si raccomanda la massima attenzione nella fase di demolizione dell'immobile e si raccomanda l'attuazione delle specifiche normative sanitarie e ambientali vigenti.
- 2) **In presenza di fattori di pericolo quali cisterne o serbatoi interrati**, si raccomanda di procedere secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di siti contaminati.
- 3) **Cautele di mitigazione per impatti di matrici biologiche:**
  - con impiego di terreno di altri siti, verificare l'assenza di propaguli di specie alloctone esotiche (Vedi DD.GG.RR. n.46-5100 del 18.12.2012, n.23-2975 del 29.2.2016 e n.33-5174 del 12.6.2017e Linee Guida per la gestione e il controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale approvate con D.G.R. n.33-5174 del 12.6.2017;
  - "arredo verdi" in essenze arbustive ed arboree autoctone.
- 4) **Cautele di mitigazione per impatti di matrice ambientale:**
  - in fase di cantiere regolamentare il deposito e la movimentazione dei rifiuti, lo stoccaggio e manipolazione di sostanze pericolose inquinanti e la manutenzione dei mezzi.
  - tutelare il suolo/sottosuolo oltre all'ambiente idrico dotando il cantiere di idonei sistemi tecnologici e adeguate procedure operative di intervento al verificarsi di eventuali emergenze;
  - rispettare la normativa vigente relativamente a raccolta e o smaltimento dei rifiuti

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
19.07.2021	29810	<b>Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale</b>	<b>Arpa</b>

**Sintesi**

Propone di adottare corretti accorgimenti per una corretta progettazione, realizzazione e gestione dell'ambito, sia per quanto riguarda l'efficienza energetica degli immobili in previsione che per la gestione dei rifiuti e delle lavorazioni in fase di cantierizzazione degli stessi.

**Proposta di controdeduzione**

Si ritiene di poter asserire che verranno adottati tutti gli accorgimenti necessari per una corretta progettazione degli immobili ai sensi della normativa vigente in materia di risparmio energetico, di requisiti igienico sanitari degli ambienti, di sicurezza sia in fase di cantierizzazione che uso degli immobili.

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
20.07.2021	30107	<b>Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio</b>	<b>SABAP</b>

**Sintesi**

Le previsioni contenute nella Variante in esame non appaiono in contrasto con le disposizioni cogenti e prevalenti del PPR, si invita tuttavia a valutare l'opportunità di integrare per disposizione planimetrica, volumi e tipologie gli edifici in progetto con il contesto edificato consolidato ivi esistente.

**Proposta di controdeduzione**

La Variante in oggetto propone la conversione di un'area produttiva dismessa in stato di abbandono ad una destinazione residenziale più consona al contesto edilizio esistente prevedendo anche servizi pubblici ed aree a standards urbanistici che di per sé migliora l'integrazione con il contesto edilizio consolidato. Durante la progettazione dovranno essere adottati inoltre tutti gli accorgimenti necessari per una corretta progettazione degli immobili ai sensi della normativa vigente in materia di risparmio energetico e di requisiti igienico sanitari degli ambienti

Data	Protocollo	Nominativo	Codifica
22.07.2021	30372	<b>Azienda Sanitaria Locale di Novara</b>	<b>A.S.L.No</b>

**Sintesi**

Si esprime parere favorevole all'intervento, con prescrizioni volte ad una progettazione attenta alla salubrità degli ambienti, all'ottimizzazione degli approvvigionamenti energetici solari passivi degli edifici, all'ottimizzazione dell'illuminazione alla piantumazione esterna e all'impiego di buone pratiche in fase di cantiere e in caso di smaltimento rifiuti inquinanti.

**Proposta di controdeduzione**

Come già contro dedotto ad Arpa e Sabap si ribadisce che verranno adottati tutti gli accorgimenti necessari per una corretta progettazione degli immobili ai sensi della normativa vigente in materia di risparmio energetico, di requisiti igienico sanitari degli ambienti, di sicurezza sia in fase di cantierizzazione che uso degli immobili. L'intervento inoltre dovrà porre particolare attenzione alla progettazione delle aree a standards urbanistici nel rispetto delle prescrizioni di cui al regolamento edilizio del Comune di Arona in merito a scelta dei materiali ed inquinamento luminoso.