

Adozione Progetto Preliminare
Del.CC 23 del 6.03.2009
Adozione Progetto Definitivo
Del.CC .. del ..01.2010

PRG

COMUNE
DI



ARONA

2009

VARIANTE GENERALE

**PROGETTO
DEFINITIVO**

II SINDACO

Antonio Catapano

L' ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Patrizia Marini

PROGETTISTI INCARICATI

Arch. Gianfranco Pagliettini
Arch. Luca Pagliettini

Collaboratori

Dott.Urb. Daniela Olzi
Geom. Elena Maestri

Consulenza aspetti ambientali

Arch. Roberto Gazzola
Dott. For. Mattia Busti (StudioSilva)

Analisi edifici di valore storico-architettonico e testimoniale

Arch. Silvia Teruggi

Consulenza aspetti normativi

Avv. Roberto Ollari

Adeguamento Classificazione Acustica

Modulo Uno s.r.l.

Adeguamento Piano Urbano del Traffico

C.S.S.T. S.p.a.

UFFICIO URBANISTICA

Ing. Mauro Marchisio
Arch. Alberto Clerici
Geom. Walter Massenzana
Geom. Cinzia Brusetti
Carlo Sitera

Relazione di compatibilità ambientale/Rapporto Ambientale
ALLEGATO 5

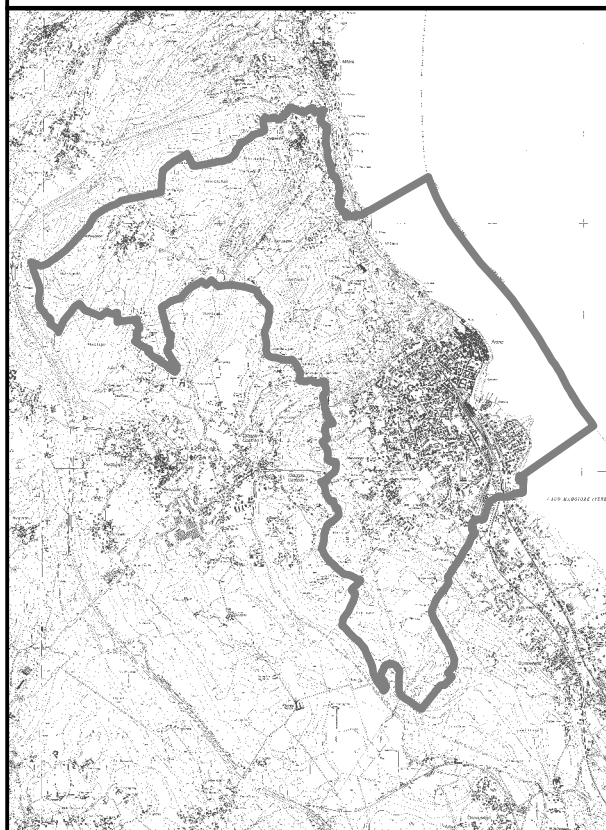
Osservazioni pervenute sul Rapporto Ambientale e sugli aspetti ambientali

Data

Gennaio 2010

Codice tavola

**PR
All.2.5**



Durante la fase procedurale delle Osservazioni al Progetto Preliminare del Piano, posteriormente all'adozione nei termini della L.R.56/77 dello stesso, nel periodo temporale previsto di legge per le consultazioni, sono pervenute le seguenti osservazioni al Piano:

- totale osservazioni n.153
- totale osservazioni nei termini n:128
- totale osservazioni sul Rapporto Ambientale n:2
- totale osservazioni su temi di rilevanza ambientale: 21

Le osservazioni sul Rapporto Ambientale sono le seguenti :

- RA oss. 1 della Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale (ARPA)
- RA oss. 2 della Provincia di Novara (Settore Ambiente, Ecologia, Energia)

Le osservazioni relative a temi ambientali sono le seguenti:

N.	RICHIEDENTE
11	G.A.S.M.A.
35	DEL CALDO DANIELE
45	COPPA ROBERTO
57	ARONA NOSTRA
61	LORENZINI MARIA, EDILPIRAN srl
75	PONTI PIERA - PONTI EMILIA
81	ALESINA MARIA GRAZIA
82	SARTORE MARIO
104	ZAPPA ROBERTO – PROVINCIA DI ALESSANDRIA DEI FRATI MINORI CAPPUCCINI
105	LANOCITA SERGIO
106	LANOCITA FRANCESCA
107	COMUNE DI ARONA – SETTORE 2° - SERVIZIO II – SVILUPPOTERRITORIALE
108	HEDGES MARJORIE DONNA
111	ANGELINI CARLO
117	ASS.NE AMICI DELLA ROCCA
119	BACCHETTA MAURIZIO – DE ZEN ANGELA, BARBARA E SARA – GALLONE RITA
120	FERRARI MARINO
121	AGHEMIO ANGELA, GIULIA, ELISA, ANDREA, GIOVANNA E FILIPPO
131 f.t.	SOC. AGRICOLA VALLEVEVERA SRL
139 f.t.	PROVINCIA DI NOVARA
152 f.t.	SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA

Osservazioni al Rapporto Ambientale

Data	Nominativo Osservante	N° Osservazione
29.05.2009	ARPA	RA 1
Sintesi osservazione	<p>1. Si ritiene sia stata tralasciata l'analisi di coerenza esterna orizzontale con i PRGC dei Comuni limitrofi.</p> <p>9. Si suggerisce di perfezionare il sistema degli indicatori per il monitoraggio al fine di rendere maggiormente esplicito il raggiungimento dell'obbiettivo, trasformando l'indicatore da assoluto a relativo.</p> <p>Relativamente al "rilievo del rumore nei punti critici", si rammenta la necessità di eseguire un rilievo ante operam al fine di poter effettuare un confronto con la situazione esistente e apprezzare i benefici indotti dalla attuazione della Variante.</p>	
Proposta di controdeduzione	<p>1. Nell'adeguamento del RA è stato aggiunto un nuovo capitolo (coerenza con i PRGC contermini) in cui si illustrano brevemente le caratteristiche del Piano in rapporto alle previsioni degli strumenti urbanistici dei comuni confinanti.</p> <p>9. Si provvede al perfezionamento del sistema degli indicatori come richiesto.</p>	

Data	Nominativo Osservante	N° Osservazione
17.06.2009	PROVINCIA DI NOVARA	RA 2
Sintesi osservazione	<p>1. Integrare il Rapporto Ambientale valutando anche la componente rumore e analizzare gli effetti derivanti dalle variazioni di classe proposte. Si prescrive inoltre che all'approvazione del nuovo PRG, adeguato anche il Piano di Classificazione Acustica, vengano trasmessi i file in quanto necessari per il proseguimento delle attività di sviluppo del Sistema Informativo Ambientale.</p> <p>2. Si preveda l'adeguamento del Regolamento Edilizio in materia di risparmio energetico e di sostenibilità ambientale di cui al D.C.P. 98-1247 del 11/01/2007 sia per il recupero di edifici esistenti sia per quelli di nuova realizzazione.</p> <p>3. Prevedere meccanismi volti alla sensibilizzazione ed all'incentivazione del risparmio idrico ed al recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione degli spazi pubblici</p> <p>4. Approfondire la tutela del Torrente Vevera, per il quale si prevede la realizzazione di un parco pubblico, rimandando alla nota n.96884 del 27/05/2009 del Settore Urbanistica e Trasporti della Provincia di Novara.</p> <p>5. Approfondire gli indicatori legati alle aree boscate e alla rete ecologica esprimendo tale indicatore in termini assoluti.</p>	
Proposta di controdeduzione	<p>1. Si accoglie, provvedendo alla revisione dell'elaborato "relazione di compatibilità acustica (come da Allegato 1 al Rapporto Ambientale controdedotto) in riferimento alla nuova Classificazione Acustica). Si conferma, inoltre, che il Piano di Classificazione Acustica sarà adeguato a seguito della approvazione del PRG e che i relativi elaborati saranno trasmessi, come richiesto, alla Provincia.</p> <p>2. Si precisa che il Regolamento Edilizio vigente è già rispondente, in gran parte, ai criteri di risparmio energetico e sostenibilità ambientale proposti e che l'Amministrazione Comunale è impegnata, in continuo, al loro approfondimento evolutivo.</p> <p>3. Si accoglie, aggiungendo all'art. 33 il seguente comma: <i>"33.9 - Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi relativi agli ambiti tematici TO1a, TO1b, TO2, TO3, saranno corredati dallo studio delle soluzioni adottate per l'irrigazione necessaria al loro interno che siano finalizzate al risparmio idrico e al recupero delle acque meteoriche."</i></p> <p>4. Si conferma l'impegno e le attenzioni dell'Amministrazione Comunale nei confronti del corso e del parco del Vevera che sono espresse nelle controdeduzioni alla osservazione n° 139 proposte dalla Provincia sul progetto preliminare della variante generale al PRG.</p> <p>5. Le osservazioni al Rapporto Ambientale di ARPA e della Provincia di Novara hanno fornito dei suggerimenti per l'affinamento degli indicatori proposti: in particolare trasformare l'indicatore da assoluto a relativo (ARPA) e modificare ed approfondire gli indicatori relativi alle aree boscate ed alla rete ecologica (Provincia).Il Rapporto Ambientale adeguato contiene il set di indicatori prescelti modificato secondo le indicazioni avute.</p>	

Osservazioni al Progetto Preliminare relativi a temi ambientali

Data	Protocollo	Nominativo Osservante	N° Osservazione
18.05.2009	18769	G.A.S.M.A. GRUPPO ARCHEOLOGICO STORICO MINERALOGICO ARONESE	11
Tavola PRG Preliminare		Località	
P4a		Arona	

PRG Preliminare adottato	1)Schedatura Immobili di valore storico-architettonico e testimoniale 2)Ambito Tematico T_01b-Cava Fogliotti 3 e 4)Aree a rischio archeologico ex D.Lgs n°42/2004 rappresentata nella carta del Quadro Conoscitivo Q09
--------------------------	--

Sintesi osservazione	1)Si prende atto del parziale accoglimento delle osservazioni alla Deliberazione Programmatica 2)L'area dell'ex CAVA svolge un ruolo cerniera strategica e necessita di un piano paesistico 3e 4))Estendere l'area a rischio archeologico (rappresentata sulla tav.Q09) a tutto il Centro Storico compreso tra viale Berrini, via Liberazione, via Gramsci il lago e l'inizio di via Verbano e individuare i punti di ritrovamento all'interno del Parco Naturale dei Lagoni .
----------------------	--

Proposta di controdeduzione	1) Si prende atto. 2.1) Non si accoglie in quanto la formazione di un Piano Paesistico non è di competenza comunale e neanche provinciale, stante il fatto che la Regione ne ha avocato a se stessa la formazione. 2.2) Il Piano non prevede una "banale presenza di parcheggi", ma una utilizzazione plurima che sia compatibile con il mantenimento e la valorizzazione dei suoi caratteri intrinseci. 3) Si accoglie, come da elaborati controdedotti. 4) Si accoglie, come da elaborati controdedotti.
-----------------------------	---

Data	Protocollo	Nominativo Osservante	N° Osservazione
27.05.2009	20011	DEL CALDO DANIELE	35
Tavola PRG Preliminare		Località	
P4b		Mercurago Via per Dormelletto	
PRG vigente	Parte in Fpr1 (Ambito a parco regionale) Parte in Bs3 Fpr (Ambito di consolidamento-parco regionale)		
PRG Preliminare adottato	Ambiti rurali agricoli		
Sintesi osservazione	Richiesta di rendere edificabile il terreno di proprietà precisando che gli introiti della cessione saranno riutilizzati per il recupero dei fabbricati di proprietà, situati nel Centro Storico di Mercurago.		
Proposta di controdeduzione	Non si accoglie, stante la localizzazione dell'area all'interno del perimetro del Parco dei Lagoni, e confermando l'obiettivo di Piano di non rompere i pochi elementi di continuità del corridoio ecologico dal Verbano ai Lagoni.		

Data	Protocollo	Nominativo Osservante	N° Osservazione
28.05.2009	20203	COPPA ROBERTO	45
<p data-bbox="360 1021 539 1043">Sintesi osservazione</p> <p data-bbox="555 443 1439 501">Gli effetti indotti dalle previsioni del Nuovo Piano sul sistema sociale, sull'assetto ambientale appaiono insoddisfacenti pertanto si propone che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="555 501 1439 591">1)l'area sia subordinata ad un Piano Paesaggistico, che preveda un Parco Tematico di tipo botanico ricreativo per il recupero dell'ex Cava Fogliotti e il divieto di realizzare un campeggio per l'area dell'ex Villa Picco; <li data-bbox="555 591 1439 707">2)di precisare che la trasformazione d'uso dei beni ecclesiastici è subordinata al D.P.R.in ottemperanza agli artt.7 e 8 della Costituzione della Repubblica, in particolare (a) per la destinazione scolastica dell'ex seminario vescovile. b) Occorre appurare la correttezza dell'uso al quale viene adibito il colosso di San Carlo. <li data-bbox="555 707 1439 824">c) Non è stato apposto il vincolo d'uso scolastico all'edificio delle Suore Martelline sito in corso Repubblica. d) L'edificio sito in via Roma utilizzato come luogo di culto dei "Testimoni di Geova" non è stato ricompreso tra gli standards di interesse religioso. <li data-bbox="555 824 1439 1034">3)Per valorizzare le notevoli potenzialità turistiche si dovrebbe prevedere la riqualificazione complessiva del lungo lago (attraverso la progettazione unitaria prevista da un Piano Particolareggiato) nel quale si definiscano gli spazi per le manifestazioni e si riducano i problemi della mobilità; si chiede l'esclusione della demolizione della rampa di via Poli e la realizzazione del cantiere nautico al confine con Dormelletto; Occorrerebbe delineare una parziale riconversione ad uso turistico/commerciale del quartiere "Riviera". <li data-bbox="555 1034 1439 1151">4)Nell'ambito degli standard urbanistici per le U1 siano individuate aree ed una normativa idonea per promuovere la riduzione dell'inquinamento elettromagnetico. La città di Arona deve dotarsi del Regolamento Comunale prescritto dalla LR 19/2004 per tutelare la popolazione dai campi elettromagnetici. <li data-bbox="555 1151 1439 1209">5)Che venga promossa la rilocalizzazione delle industrie insalubri e pericolose site nell'abitato; <li data-bbox="555 1209 1439 1240">6)Che venga riservato un apposito spazio per le attività direzionali e artigianali; <li data-bbox="555 1240 1439 1299">7)Che il nuovo asilo nido non venga realizzato nel Parco di via Milano ma in altra zona della città; <li data-bbox="555 1299 1439 1357">8)Che la trasformazione delle aree a rischio archeologico sia subordinata alla redazione di Piani Particolareggiati; <li data-bbox="555 1357 1439 1415">9)Accelerare la riorganizzazione della zona ferroviaria ed il miglioramento della mobilità; <li data-bbox="555 1415 1439 1473">10)Migliorare quota e localizzazione dell'edilizia sociale convenzionata;dubbi sulle proposte di riuso del deposito ferroviario. <li data-bbox="555 1473 1439 1532">11)Migliorare la tutela e valorizzazione delle zone rurali della collina, anche nell'obbiettivo di un consolidamento del relativo assetto idrogeologico; <li data-bbox="555 1532 1439 1590">12)Venga riservato maggiore spazio all'istruzione pubblica, alla cultura e alle aree pedonali. 			

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Proposta di controdeduzione</p>	<p>1) Non si accoglie la proposta di “Piano Paesaggistico”, come controdedotto all’oss°11 punto 2.1. Non si accoglie la proposta di stralciare la possibilità di realizzare un campeggio nell’ambito T01a, in quanto si ritiene che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la funzione sia necessaria per diversificare e completare l’offerta di accoglienza della città; • la localizzazione è prevista in modo tale da non contrastare con la tutela paesaggistico-ambientale del Sacro Monte. <p>2) Si conferma che le destinazioni di Piano non contrastano con le disposizioni vigenti.</p> <p>3) Si accoglie la individuazione del luogo di culto dei Testimoni di Geova.</p> <p>Si precisa peraltro che la classificazione dell’edificio delle Suore Marcelline è di attrezzature scolastiche, come risulta dalla planimetria e dalla tavola sinottica.</p> <p>La confusione è comprensibilmente ingenerata dal fatto che la cartografia di base contiene una indicazione “S” per tutte le altre scuole, che si provvede ad aggiungere. Così come si provvede alla correzione dell’errore materiale sulla Tavola Sinottica relativo alla ripetizione del simbolo delle attrezzature religiose in corrispondenza di quelle scolastiche.</p> <p>Si precisa che l’assoggettamento a Piano Particolareggiato di qualsiasi parte del territorio può essere effettuata con delibera Consiliare ove e quando sia motivata da delineati programmi e obiettivi della Amministrazione comunale e, all’interno del quale, si possono valutare, per quanto compatibili, le specifiche proposte dell’osservazione. Si precisa peraltro che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il Piano non prevede la realizzazione di un “Catere nautico” al confine con il Comune di Dormelletto; - i mutamenti d’uso del quartiere Riviera non possono determinare carico urbanistico. <p>4) Si precisa che gli impianti e attrezzature tecnologiche (telecomunicazioni) individuati dal Piano, sono quelli esistenti, sulla cui localizzazione lo strumento urbanistico non può intervenire ai sensi di legge. Mentre rimane fermo l’impegno della Amministrazione nell’approfondimento della regolamentazione in materia.</p> <p>5) Si precisa che le previsioni di Piano sono rivolte ad una complessiva riqualificazione del tessuto urbano, ivi compresa la previsione di aree per la rilocalizzazione di attività produttive, verso le quali l’Amministrazione potrà sviluppare politiche per promuovere la rilocalizzazione ovunque le condizioni possano esservi favorevoli.</p> <p>6) Si precisa che il Piano prevede aree per le attività direzionali e per l’artigianato, mentre le sollecitazioni al Governo possono, più proficuamente, essere promosse con altri strumenti.</p> <p>7) La proposta di prevedere una diversa ubicazione dell’asilo nido non è esaminabile in quanto l’opera giunta ormai al progetto definitivo, ha ricevuto finanziamento per la sua attuazione.</p> <p>8) Non si accoglie la proposta di assoggettamento a Piano particolareggiato delle aree a rischio archeologico in quanto esso vincolo comporta un parere da parte dell’Autorità competente che viene emesso sulla base della diversità delle situazioni.</p> <p>9) Si precisa che le aree ferroviarie sono per intero comprese nell’ambito T04, la cui progettazione urbanistica, ha obiettivi che coincidono con quelli dell’osservante.</p> <p>10) Si conferma che le previsioni di Piano comprendono una quota PEEP pari al 12,5% del dimensionamento residenziale complessivo e che tale quota appare sufficiente al fabbisogno emergente.</p> <p>Si conferma inoltre la proposta per lo scalo ferroviario, che fa parte delle scelte di rilievo strutturale per la città.</p>
<p>Proposta di controdeduzione</p>	<p>11) Si conferma che il Piano si muove nella direzione della tutela e valorizzazione del territorio rurale, mentre si conferma che le classificazioni delle cascine sono state effettuate sulla base dell’effettivo stato di fatto e delle loro caratteristiche specifiche.</p> <p>12) Si conferma che il Piano ha rivolto la massima attenzione allo spazio destinato allo sviluppo socio-culturale della città e alla mobilità pedonale.</p>

Data	Protocollo	Nominativo Osservante	N° Osservazione
28.05.2009	20251	ARONA NOSTRA	57

A)Premessa

Non riassumibile in quanto definisce il glossario degli acronimi di riferimento.

B)Introduzione

Il Progetto Preliminare appare cartograficamente e normativamente ben strutturato. Si condivide l'impostazione relativamente al recupero edilizio, alla schedatura degli edifici storici, alla tutela ambientale.

Stenta comunque a delinearsi un'idea complessiva veramente alternativa rispetto alla situazione esistente.

C)Sul metodo

Si rileva una mancanza di confronto, nel periodo intercorso tra la delibera Programmatica e l'adozione del Progetto Preliminare. Si valuta positivamente la pubblicazione in rete degli elaborati.

D)Sulla cartografia

D1. Le basi cartografiche non sono aggiornate mancando l'edificato degli ultimi tre anni;

D2. Sulle Tav. Q02b e Q09 non sono individuate le aree a rischio archeologico individuate nel Parco dei Lagoni;

D3. Sulle Tavole Q09 non si distinguono le fasce di rispetto dei corsi d'acqua;

D4. Sulla Tav. P4a occorre perfezionare l'individuazione topografica di Villa Maletta-Piazza (Villa Picco);

D5. Si rileva una incongruenza relativamente alla "bretella ovest di Mercurago" a cui si accenna nella Relazione Ambientale (pag.125 e 139) e che non trova riscontro cartografico.

E)Sul PRG vigente

Non vengono sufficientemente evidenziate le carenze dello strumento urbanistico vigente.

F)Sui cenni storici

Non è stata adeguatamente indagata l'evoluzione storica dell'aggregato urbano in modo da stabilire un collegamento tra l'immagine attuale e le scelte urbanistiche pregresse che l'hanno determinata.

G)Analisi demografiche, socioeconomiche ,ecc.

I dati risalgono al 2006, quindi non sono aggiornati.

G1. Non vengono proposte riflessioni sui dati relativi all'invecchiamento della popolazione e sui flussi migratori;

G2. Non viene approfondito il fenomeno del trasferimento di nuclei familiari nei comuni limitrofi;

G3. Non si indaga adeguatamente sulla caratterizzazione "europea" della immigrazione in Arona, rispetto alla media provinciale e delle eventuali connessioni con il comparto edilizio e la cura degli anziani;

G4. Non viene approfondito il fenomeno della disoccupazione, nonché dell'interdipendenza e specializzazione dei singoli comuni della conurbazione aronese;

G5. La lettura del sistema produttivo dovrebbe essere maggiormente diversificata;

G6. I dati del censimento Istat 2000 sulle attività agricole (quantificazione capi di bestiame) sono poco credibili;

G7. Relativamente al sistema alberghiero si dovrebbe accennare all'offerta anche dei paesi confinanti per analizzare meglio l'esigenza complessiva.

H)Il Sistema territoriale

Non viene evidenziato il problema del Rio S. Luigi (raccolge acque nere riversandole direttamente nel lago e provocandone la non balneabilità per un largo tratto di costa);

Non viene analizzata l'interdipendenza tra Vevera, corsi d'acqua minori e localizzazione di attività produttive.

Non si concorda con la valutazione secondo la quale Corso Europa è poco frequentato in quanto scarsamente attrezzato.

I) Sistema naturale ed ambientale

Si rilevano concetti contraddittori in merito alla forte crescita dell'urbanizzato nell'ultimo secolo e contemporaneamente alla valutazione complessivamente positiva sulla rete ecologica.

L'analisi del sistema paesaggistico-ambientale basato sugli indici di biopotenzialità (HN e HU), non restituisce in modo adeguato la reale situazione ambientale che se è buona complessivamente, rileva forti criticità in ambito urbano (saturazione edilizia, traffico, rumore, inquinamento) oltre a non evidenziare il problema dell'abbandono dell'agricoltura nonché al tema della perdita del paesaggio tipico della fascia collinare prealpina.

Si rileva inoltre la mancanza di una analisi compiuta del territorio urbanizzato attraverso la lettura delle identità peculiari dei diversi tessuti urbani (centri storici a parte).

Si propone quindi di sottoporre a vincolo ex.art.24 LR56/77:

- la collina retrostante via Moncucco;
- le aree libere rimaste in corrispondenza degli ambiti di nuova previsione "Porta del Vevera" e produttivo verso Dormelletto;
- gli allineamenti urbani residui dell'edificazione ottocentesca (via Roma)
- le ex case FFSS comprese tra via Mottarone e via XX Settembre;
- si propone di evidenziare sulle tavole Q09 anche i corsi d'acqua minori.

Si rileva una eccessiva schematicità e sinteticità relativamente ai temi dell'inquinamento acustico ed agli effetti delle nuove previsioni insediative sul traffico.

L) Commercio

Si condivide l'obbiettivo di evitare nuovi insediamenti di "grande distribuzione", enunciazione però che contrasta con quanto ammesso nell'aggregazione A3 (Via Roma/P.le Moro), proposta che non si condivide.

Il PRG dovrebbe prendere in considerazione maggiormente le strutture turistiche a carattere popolare (Ostelli, campeggi), oltre che nell'ambito T01a.

M) Mobilità, viabilità, trasporto urbano, parcheggi, piste ciclopedonali, ecc

M1, M2, M3. Si condividono la mancata riproposizione delle grandi opere viabilistiche previste dal PRG vigente, l'analisi delle criticità del sistema veicolare, l'ipotesi del sottopasso del San Carlo.

M4, M5. Non si concorda con la proposta di eliminare la rampa di via Poli e con il tracciato di collegamento al San Carlo che sfrutterebbe l'antica strada comunale del tiro a segno;

M6. Non si riscontrano accenni al collegamento (in corso di realizzazione) tra la Stazione ferroviaria e via Milano, nonché, in genere alle problematiche relative alla mobilità ed alla sosta nella zona;

M7a, M7b, M7c. Si concorda con le previsioni, con prescrizioni di tipo paesaggistico-ambientale e relative all'accessibilità. Richiesta di chiarimenti in merito alla localizzazione del parcheggio previsto nell'ambito T04,

M7d. Si chiede lo stralcio del parcheggio previsto nell'ambito T03, o in subordine il ridimensionamento ad una misura ed una tipologia meno impattante;

M8. Nella relazione non sono citate correttamente le tratte ferroviarie che attraversano Arona;

M9. Manca una dimostrazione di fattibilità connessa alla domanda di trasporto pubblico, nonché una riflessione sulle interdipendenze in materia di servizi superiori con i Comuni dell'entroterra;

M10. Si rilevano alcune imperfezioni relative a tracciati di piste ciclabili, oltre alla mancanza di specifiche indicazioni circa la loro tipologia e fattibilità.

N) Fabbisogno abitativo, espansione urbana, perequazione

N1. Si contestano l'eccessivo dimensionamento e consumo di suolo agricolo (vedi soprattutto l'ambito produttivo verso Dormelletto e "Porta del Vevera"); Arona dovrebbe scegliere chiaramente il proprio ruolo nei confronti della conurbazione di cui fa parte, chiarendo le proprie scelte in materia di servizi, residenza e attività produttive;

N2. Gli interventi possibili con l'introduzione dell'indice generico ammesso per il Mix urbano, senza una adeguata analisi urbana e di coerenti Piani attuativi, potrebbero essere stravolgenti per il panorama edilizio aronese. Come correttivo, i diritti di ampliamento non godibili in loco, potrebbero essere trasferiti a distanza.

N3. Relativamente alla perequazione, non sembra che a tale principio sia sotteso un preciso progetto di governo del territorio;

N4. Benché la previsione di 3000 nuovi vani sia statisticamente accettabile, non è dimostrata, né condivisibile la sostenibilità ecologica, paesaggistica e urbanistica di tale dato.

Si propone un ridimensionamento delle previsioni

O) Beni culturali

Si apprezza la schedatura, a cui l'osservante, insieme al Gruppo GASMA, ha collaborato.

Si condivide la normativa, sollevando un dubbio di legittimità sull'art.12.4 delle NtA, circa la possibilità di ammettere interventi di maggiore incidenza rispetto a quelli prescritti senza passare dal consiglio comunale.

Sono stati riscontrati alcune imperfezioni relative alla schedatura, in particolare riguardanti:

Schede RES03,RES04,RES21,RES31,RES50 (Elaborato Q3a1); Scheda RES134 (Elaborato Q3a2);

Schede RES102,RES104,RES218 (Elaborato Q3a3); Schede REL23,REL47,CIV23 (Elaborato Q3b);

Schede RUR14,MON04,MON05,MON07,MON11,ING04,RUR13 (Elaborato Q3c);

Si propone di perfezionare le intestazioni delle schedature di Dagnente.

Viene segnalata l'opportunità di inserire 7 nuove schede.

P) Ambiti tematici

P1. Ambito T04 - Si condivide la proposta di riqualificazione, salvo ricordare il pregio archeo-industriale dell'edificio ex-scalo e rilevare la poca comprensibilità del ruolo assegnato all'ex-deposito delle locomotive.

P2. Ambito T05 - Si condivide la proposta di valorizzazione naturalistica della foce del Vevera, mentre mancano riferimenti alla riqualificazione di Piazzale Moro e dell'ex Lido.

P3. Ambito T03 - Si esprime netta contrarietà alla localizzazione ed alle funzioni previste principalmente a fronte del potenziale danno ambientale.

P4. Ambito T02 - Si esprime parere negativo per l'eccessiva volumetria;

P5. Ambito T01 - Si rivendica l'assoluta necessità di un organico Piano Paesistico per i tre Ambiti.

P5a. (T01a) - Si prende atto del ridimensionamento degli interventi prospettati rispetto alle proposte precedenti;

P5b. (T01b) - Si ritiene che la cava, invece di ospitare gli spazi polifunzionali proposti, dovrebbe mantenere la propria connotazione naturalistica e di testimonianza storica, e divenire un grande spazio verde aggregato al futuro parco della Rocca;

R) Ambiti di nuovo impianto produttivo – CP

CP01 - Si prende atto dell'intervento in corso;

CP02 – Se ne chiede lo stralcio, per ragioni di salubrità ambientale nonché di scelta localizzativa.

S) Ambiti di nuovo impianto urbano - CU

Si ribadisce quanto già affermato circa l'eccessivo dimensionamento residenziale previsto.

Inoltre, nello specifico:

CU01 – Se ne chiede lo stralcio e il trasferimento della cubatura in altre aree. Non si concorda con il collegamento veicolare proposto.

CU02, CU03, CU06, CU08 – Se ne chiede il ridimensionamento, per la tutela delle ultime aree agricole periferiche.

T) Ambiti di riqualificazione complessa - BRc

Si ribadiscono le osservazioni presentate alla Variante strutturale relativamente alla richiesta di diminuzione delle volumetrie.

Inoltre, nello specifico:

BRc01a – Si concorda proponendo di lasciare una quota dell'area a disposizione per attività sportive legate alla scuola adiacente.

BRc01b – Si chiede un approfondimento sulla viabilità in sede di PP ed un incremento delle superfici a verde (acquisizione del bosco adiacente all'area).

BRc01c – Si chiede il mantenimento della destinazione produttiva, l'aumento degli spazi verde, la riduzione delle altezze previste e un approfondimento sulla viabilità in sede di PP;

BRc04 – Si concorda con le soluzioni viabilistiche proposte. Si richiama l'attenzione sull'erroneo conteggio della strada nei 2600mq di standards.

BRc02 – Le funzioni residenziali sono discutibili per la vicinanza al parco dei Lagoni. Si rammenta il pregio "archeologico industriale" dell'opificio.

BRc03 – Si esprimono dubbi circa la fattibilità dell'intervento a fronte della tipologia dell'edificio (che non consente una facile riconversione), dell'accessibilità all'area e dei vincoli e delle tutele paesaggistico-ambientali presenti.

U) Ambiti di riqualificazione urbana - Bru

Si propone il mantenimento della funzione produttiva per alcuni ambiti (Bru02, Bru03), nonché una generale diminuzione degli indici fondiari (da 1,5mc/mq a 0,85-1mc/mq).

Si segnalano inesattezze e incongruenze relative agli ambiti Bru10, Bru11, Bru12.

V) Parco naturale dei Lagoni

Si ribadisce la necessità, in accordo con il Parco e con i Comuni che ne fanno parte, di istituire una fascia pre-parco ex art.5 LR12/90.

Z) Errata corrige

Si evidenziano errori materiali presenti negli elaborati adottati, in particolare:

nella Relazione Illustrativa

nella Relazione di compatibilità ambientale

nelle Norme tecniche di Attuazione

Proposta di
controdeduzione

A, B) Si prende atto, precisando che il piano propone in verità una alternativa alla città, coraggiosa, ma fattibile, relativa all'arresto del consumo diffuso di suolo, ad una radicale modifica della mobilità (no ad interventi impattanti, freno all'attraversamento, mobilità dolce, ecc.) alla salvaguardia culturale, paesaggistica ed ambientale, ecc..

C) Si prende atto, precisando che il confronto sulle scelte di piano, che prosegue anche con questa fase di osservazioni, è stato organizzato in modo da stimolare la conoscenza del processo e i contributi che la realtà sociale ha espresso con una ricchezza che ha innovato la prassi consueta di questo territorio.

D1) Tutte le cartografie di base invecchiano e non possono che essere aggiornate periodicamente. Ciò che può essere fatto senza produrre effetto di variante al piano.

D2) Si accoglie, provvedendo all'integrazione delle tavole Q02, Q09, P3 e P4.

D3) Si accoglie provvedendo all'integrazione delle tavole Q09, P3 e P4 dei rispetti dei corsi d'acqua ai sensi della 56/77, così come già definite dal PRG vigente. Si provvede inoltre ad aggiungere all'art.31.1, dopo la lettera s, la seguente ultima lettera: "*t. Rispetto corsi d'acqua (LR.56/77)*".

D4) Non si rilevano errori di individuazione.

D5) Si provvede alla correzione del refuso (bretella est e non ovest).

E) La variante generale rileva gli elementi critici del PRG vigente che fanno riferimento alle nuove e diverse proposte, mentre non è necessario e non appartiene alla prassi pianificatoria l'analisi puntuale dei limiti dello strumento precedente.

F) La formazione di un piano fonda sicuramente sugli elementi storici che hanno portato allo stato di fatto urbanistico su cui si opera e, anche qui, fa riferimento agli elementi qualitativi e quantitativi fondamentali cui riferire le nuove proposte. Essa non è, né può essere, però un vero e proprio studio storico che, ancorché importante sul piano socio-culturale, e pur fornendo numerose informazioni e valutazioni, ha anche e soprattutto finalità rivolte in molte altre direzioni che non attengano direttamente alla pianificazione ma piuttosto alle politiche di crescita e di progresso di un territorio.

G) Anche i dati socioeconomici, stanti le procedure di legge, invecchiano un po' durante la formazione dei piani, pur mantenendo la sostanza delle valutazioni e delle tendenze che esprimono, trattandosi di una operazione di medio-breve periodo.

G1, 2, 3, 4, 5, 6, 7) L'osservazione propone approfondimenti che, sostanzialmente dovrebbero svilupparsi su un bacino e con riferimenti territoriali tali da inquadrare compiutamente la posizione e i riferimenti del nostro comune.

Occorre precisare che questo livello di studi può essere soltanto delineato, nelle sue linee ed elementi essenziali (come si è fatto negli studi socioeconomici, proprio in riferimento ai temi proposti nell'osservazione). Mentre può essere svolto più compiutamente soltanto se coinvolge le realtà interessate e i livelli superiori di pianificazione. Ai quali ultimi è in realtà affidato questo compito che non è quasi mai svolto in modo adeguato, per lo straordinario impegno, sia per l'entità delle risorse necessarie.

H) Si prende atto delle affermazioni dell'osservante, precisando che esse riguardano aspetti settoriali che non sono governati dal piano, ma altri interventi e politiche.

I) Non si condividono le valutazioni espresse, il Piano evidenzia e opera sulle criticità proposte dall'osservante.

Non si accolgono le proposte di vincolo ritenendo le previsioni e i vincoli di piano affatto adeguate alle aree e agli elementi indicati. Precisando peraltro che eventuali vincoli che siano originati dal Piano in sede di controdeduzione alle osservazioni, imporrebbero per i territori interessati la ripubblicazione del piano stesso.

L) Si condividono le perplessità espresse sulle tipologie commerciali ammesse negli addensamenti, precisando però che:

- la previsione delle grandi strutture non è assegnata alle decisioni comunali, ma a quelle regionali (vedi recente nota del 9.10.2009, prot n°6731/DB1701 del Settore Terziario Commerciale della Regione Piemonte che ne impone il rispetto);
- tali previsioni peraltro, riguardando il territorio urbanizzato, trovano difficoltà realizzative normalmente insormontabili.

Per quanto riguarda le strutture turistiche a carattere popolare, si ritiene adeguata la previsione di piano. Arona non ha caratteri urbanistici o morfologici di altri comuni che possono offrire campeggi "a tiro di lago" né con dimensioni particolarmente rilevanti, pena un pesante impatto paesaggistico ed ambientale. La previsione di un campeggio e di un ostello a Villa Picco e il potenziamento della sosta camper verso il parco dei Lagoni costituiscono una attrezzatura che appare sufficiente. Anche se, dopo la sua realizzazione, potrà essere valutata sul piano della efficienza e della risposta alla domanda.

M1, 2, 3) Si prende atto.

M4) Non si concorda con le perplessità o contrarietà espresse sulla chiusura di via Poli, in quanto azione importante per evitare l'attraversamento della città lungo il lago e il centro storico.

Si concorda invece sulla opportunità di una attenta programmazione degli interventi, che il Piano peraltro propone, per il miglioramento della mobilità, vivibilità e fruibilità del centro storico.

M5) Non si concorda con lo svantaggio della sistemazione della strada del tiro a segno in quanto:

- si tratta di un intervento, sicuramente da realizzare con attenzione progettuale, che non introduce nuovi segni o tagli nel territorio quali quelli delle "grandi opere" del vecchio PRG cui si è rinunciato;
- l'intervento collabora in modo rilevante ad alleggerire la città dal traffico di attraversamento;
- la discesa dal S. Carlo verso Arona, che avverrà dalle due strade tradizionali troverà un percorso alleggerito dalla diminuzione del traffico di accesso.

M6) Si precisa che tutto il sistema ferroviario è sottoposto ad un unico progetto urbanistico, all'interno del quale saranno approfonditi i diversi aspetti dell'attraversamento pedonale delle linee.

M7a) Si prende atto delle valutazioni e delle indicazioni.

M7b) Si prende atto delle valutazioni e delle indicazioni.

M7c) Si prende atto e si precisa che il parcheggio di accumulo, come prescritto dalle N. di A. e rappresentato nelle tavole di piano, sarà realizzato all'interno dell'area dello scalo ferroviario, all'ingresso sud della città.

M7d) Non si accoglie la proposta di stralcio del parcheggio mentre, in sede di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica sarà valutata l'ipotesi multipiano proposta.

M8) Si provvede alle correzioni proposte, come da elaborati controdedotti.

M9) Si concorda sulla necessità di uno studio specifico per un sistema di trasporto pubblico che può anche aprirsi ad un'area intercomunale.

Si precisa però che Arona è una città con ritmi particolari, che impongono un progetto di trasporto pubblico che tenga conto delle fasi di congestione, per le quali il sistema basato sui parcheggi di interscambio diventano essenziali per una migliore vivibilità da parte dei cittadini e degli ospiti.

M10) Lo schema dei percorsi ciclabili contenuto nel piano è necessariamente indicativo e sarà oggetto di progetti mirati di questo tipo di mobilità, che individueranno, nello schema generale, le priorità, le fattibilità a fronte delle risorse disponibili.

Occorre peraltro precisare che la scelta di realizzare piste ciclabili, così come di rafforzare le reti pedonali dovrebbe essere una scelta di campo che, pur garantendo la piena funzionalità al sistema principale veicolare, può chiedere anche qualche sacrificio a favore di una modalità che si assume come migliore.

N) Non si accoglie l'obiezione sul dimensionamento del piano perché non si tratta di una espansione, come erroneamente affermato nell'osservazione.

La variante generale localizza i fabbisogni, per la quasi totalità, in aree già edificate di riqualificazione urbana, in aree in corso di realizzazione e in aree di riconferma delle previsioni del PRG vigente. proprio perché la scelta fondamentale di questo piano è stata quella della non espansione e il blocco dell'erosione diffusa del territorio rurale. In assenza di una scelta di questo genere, anche un dimensionamento più modesto ma espansivo avrebbe potuto essere devastante.

O) Si provvede al perfezionamento delle schede RES03,RES04,RES21,RES31 (Elaborato Q3a1); Scheda RES134 (Elaborato Q3a2); Schede RES102,RES104,RES218 (Elaborato Q3a3); Schede REL23,REL47 (Elaborato Q3b); Schede RUR14,MON04,MON05,MON07,MON11,ING04,RUR13 ed allo stralcio delle schede RES50, CIV_23.

Non si accoglie la richiesta di integrazione di nuove schede storiche, non potendo il Piano in questa fase apporre ulteriori vincoli rispetto al Progetto Preliminare.

P1) Si prende atto e si conferma quanto già precisato al punto M7c. Per quanto attiene gli usi dell'ex Deposito Locomotive, essi coincidono con quelli assegnati all'Ambito.

P2) Si prende atto come indicazione per la progettazione urbanistica dell'ambito, precisando che la riqualificazione prevista si estende a tutti i territori e le strutture in esso ricompresi.

P3) Non si condivide la contrarietà espressa in quanto il Piano:

- a) prevede il mantenimento dell'intera vegetazione boschiva esistente attraverso la specifica destinazione ad ambiti boschivi e, nel caso dell'ambito TO3, attraverso la destinazione a parco pubblico;
- b) trasforma, nel limite di un disegno urbano delineato sui bordi delle previsioni del PRG vigente, queste previsioni industriali in un polo ricettivo con attrezzature didattiche e di ricerca al fine di evitare la definitiva distruzione di questa parte di accesso alla città e di proporvi un intervento innovativo a forte immagine e funzionalità;
- c) subordina tali previsioni a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che dovrà prevedere la trasformazione in parco pubblico di tutta l'area di intervento (con l'eccezione delle contenute aree per il polo sopra descritto da realizzare in immediata adiacenza al tessuto urbano esistente).

P4) Non si accoglie, trattandosi della conferma di uno strumento urbanistico esecutivo in itinere.

P5) Si prende atto delle valutazioni ed indicazioni espresse e si precisa che la formazione di un Piano Paesistico non è di competenza comunale e neanche provinciale, stante il fatto che la Regione ne ha avocato a se stessa la formazione.

Si conferma peraltro la vocazione polifunzionale della cava nel pieno rispetto dei suoi caratteri fisici ed ambientali.

Q) Non si concorda con l'affermazione che la previsione di parco pubblico possa incidere pesantemente sull'ambiente naturale della Porta del Vevera tenendo conto che proprio i parchi (peraltro in questo caso progettati pubblicamente) costituiscono luoghi importanti per un equilibrato rapporto tra uomo e ambiente, cui non sembra affatto utile contrapporre un atteggiamento teso ad escludere questi spazi da un ruolo di connotazione paesaggistico-ambientale della città. Con il rischio che essi diventino, nel tempo, il retro della città stessa, come è successo a tutte le aree adiacenti (o anche attraversanti nel caso dei corsi d'acqua) i tessuti urbani di cui la collettività non ha sentito l'appartenenza e non si è presa cura.

Il concetto di corridoio ecologico assunto dal Piano è quello di un sistema non interrotto di aree in cui possa avere continuità la vita e il movimento delle specie animali, ma che non sia interdetto, con gli opportuni limiti e regole, alla specie umana.

R) Non si accoglie la proposta di stralcio dell'ambito CP02, non rilevando condizioni ostative di insalubrità e riconoscendo, a conferma della previsione del PRG vigente, che la città di Arona, pur non avendo vocazione produttiva, necessita di un pur contenuto sistema di piccole attività produttive a servizio della città.

S) Si ribadiscono le considerazioni prima espressa sulla correttezza del dimensionamento di piano e in particolare:

- non si accoglie lo stralcio dell'ambito Cu01 in quanto conferma della previsione del PRG vigente di completamento dell'assetto urbano della zona;
- Si accoglie parzialmente, prevedendo la ridefinizione di alcuni ambiti frazionali, mentre si precisa che:
 - l'ambito Cu02 è ormai in corso di attuazione;
 - l'ambito Cu03 è già stato ridimensionato rispetto al dimensionamento del vigente P.R.G.

T) Si prende atto delle indicazioni di approfondimento per gli ambiti BRC01a e BRC01b, da valutare in sede di Piano Particolareggiato.

Non si concorda con la proposta di mantenimento dell'attività produttiva in BRC01c per contrasto con il carattere residenziale del tessuto circostante.

Non si rileva l'errore evidenziato dall'osservante nell'ambito BRC04 in quanto (art. 21.5) le aree a standard sono individuate nelle tavole di piano e non espresse in misura. In tali tavole la strada è ricompresa nell'ambito in quanto soggetta ad interventi a carico dello stesso.

Per quanto riguarda l'ambito BRC02 il Piano riconosce il pregio dell'edificio produttivo esistente. Il Piano inoltre prevede che una parte delle aree precedentemente produttive siano destinate a residenza, quale uso maggiormente compatibile con il parco dei Lagoni.

Per l'ambito BRC03, nel riconfermare le previsioni di Piano, si precisa che:

- la viabilità esistente, con modesti interventi di riqualificazione, può senz'altro reggere la rifunzionalizzazione di un singolo, seppur consistente, edificio;
- la tipologia dell'edificio può essere assunta anche come elemento di stimolo progettuale;
- i vincoli esistenti non sembrano proporre ostacoli insormontabili all'intervento previsto; si provvede peraltro a riportare le classificazioni degli edifici, derivanti dalla schedatura indicata dall'osservante, che erano state erroneamente omesse.

U) Non si accoglie la proposta di mantenimento della destinazione produttiva in alcuni ambiti, né la riduzione degli indici per le motivazioni di contrasto con il tessuto e di riconoscimento che le aree non sono libere ma già edificate e quindi con un valore aggiunto superiore.

Si provvede alla verifica delle incongruenze riscontrate ed alla loro correzione.

V) Si afferma la disponibilità dell'A.C. ad ogni approfondimento con tutti i soggetti interessati finalizzato al perfezionamento del sistema Parco e della sua salvaguardia e valorizzazione.

Z) Si provvede alla correzione degli errori e refusi indicati sulla Relazione Illustrativa, Relazione di Compatibilità ambientale e sulle Norme Tecniche di Attuazione.

Data	Protocollo	Nominativo Osservante	N° Osservazione
28.05.2009	20272	LORENZINI MARIA EDILPIRAN srl	61
Tavola PRG Preliminare		Località	
P4b		Arona Via G.Carducci	
PRG vigente	Bp (Ambito produttivo esistente)		
PRG Preliminare adottato	Ambito di Riqualficazione Produttiva BRp_02 - S.U.E. di iniziativa pubblica		
Sintesi osservazione	Richiesta di eliminazione delle attrezzature a livello comunale previste perchè l'area è spazio necessario alla ditta di vendita materiali edili, inoltre le cessioni penalizzano fortemente l'area che ha un indice Ut =0,6 mq/mq;		
Proposta di controdeduzione	Non si accoglie, lo spazio pubblico individuato dal Piano è essenziale al progetto di recupero e riqualificazione del Torrente Vevera che, proprio in questo tratto, presenta situazioni di elevatissimo degrado paesaggistico-ambientale.		

Data	Protocollo	Nominativo Osservante	N° Osservazione
29.05.2009	20405	PONTI PIERA - PONTI EMILIA	75
Tavola PRG Preliminare		Località	
P4a		Arona Via dei Partigiani	
PRG vigente	B3.0 (Ambito di completamento estensivo)		
PRG Preliminare adottato	"Tessuto Urbano a verde privato"		
Sintesi osservazione	Si propone di ripermire l'ambito del tessuto Urbano esistente MixR ricomprendendo anche il lotto in oggetto.		
Proposta di controdeduzione	Non si accoglie al fine di evitare ulteriori compromissioni ai bordi della città, in particolare in aree ricomprese nei territori assoggettati al vincolo di cui all'art.136 del D.Lgs 42/2004.		

Data	Protocollo	Nominativo Osservante	N° Osservazione
29.05.2009	20431	ALESINA MARIA GRAZIA	81
Tavola PRG Preliminare		Località	
P4a		Arona Via della Rocca	
PRG vigente		BS3 (Ambito di consolidamento)	
PRG Preliminare adottato		"Tessuto Urbano a verde privato"	
Sintesi osservazione		Si chiede di inserire l'area oggetto della presente come edificabile MixR perché si ritiene ne abbia vocazione.	
Proposta di controdeduzione		Non si accoglie al fine di evitare ulteriori compromissioni ai bordi della città, in particolare in aree ricomprese nei territori assoggettati al vincolo di cui all'art.136 del D.Lgs 42/2004.	

Data	Protocollo	Nominativo Osservante	N° Osservazione
29.05.2009	20433	SARTORE MARIO	82
Tavola PRG Preliminare		Località	
P4b		Arona Strada provinciale 142	
PRG vigente		1)Dr1 (Ambito produttivo di riordino) 2)Ac10 (Ambito di interesse paesistico)in ambito SUE	
PRG Preliminare adottato		1)Ambito produttivo in corso di attuazione 2)T03 Porta del Vevera – sub area K	
Sintesi osservazione		1)Consentire (per il lotto produttivo in corso) gli usi commerciali al dettaglio come indicato nella tabella 2 della Compatibilità territoriale dello sviluppo di cui all'art.17 dell'Allegato A di cui alla LR 29/98modificato con la DCR n.59-10831 del 24.03.06 2)Si chiede lo stralcio dell'area di proprietà dall'ambito T03 Porta del Vevera – sub area K e inserimento come area pertinenziale alle attività del PEC approvato; il tutto con particolare attenzione alla fascia del Vevera indicata nel PTP come rete ecologica.	
Proposta di controdeduzione		1) Non si accoglie, precisando che nel tessuto produttivo, secondo il nuovo strumento urbanistico adottato, sono ammessi soltanto nuovi esercizi di vicinato per il commercio non alimentare. 2) Non si accoglie, confermando l'obiettivo di riqualificazione dell'area della Porta del Vevera attraverso un intervento di elevata qualità morfologica e funzionale e coinvolgendo l'intero ambito necessario alla realizzazione del Parco del Vevera.	

Data	Protocollo	Nominativo Osservante	N° Osservazione
29.05.2009	20495	ZAPPA ROBERTO – PROVINCIA DI ALESSANDRIA DEI FRATI MINORI CAPPUCCINI	104
Tavola PRG Preliminare		Località	
P3a, P4a		Arona Villa Picco	
PRG vigente		Ei (Ambito agricolo inedificabile)	
PRG Preliminare adottato		Ambiti tematici: T01a, Ambiti rurali del bosco in formazione	

<p>Sintesi osservazione</p>	<p>Si richiede la modifica all'art. 24.1.1.delle NTA</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) alla lett. b, in modo da consentire l'uso residenziale sia agli edifici esistenti, sia anche ad eventuali ampliamenti e agli edifici esistenti non più utilizzati alla destinazione originaria. Per questi ultimi si richiede anche l'uso per uffici, foresterie, sale espositive, ecc. 2) alla lett. c, secondo punto, in modo da estendere l'ampliamento del 30% a tutti gli edifici esistenti e di poter di utilizzare tale percentuale in modo accorpato anche su più edifici. 3) alla lett. c, terzo punto, in modo da portare l'altezza massima a m7,80 e la superficie prevista nell'attività ricettiva a 4.000 mq, con possibilità di realizzare anche minialloggi. Inoltre si richiede la modifica dell'area ricettiva di riferimento estendendola al tutto il confine storico del mapp. 642 ed escludendo la cascina esistente lasciandola a destinazione residenziale con possibilità di ampliamento del 30% 4) alla lett. c, quarto punto, in modo da ridurre al 40% l'area di parco aperta al pubblico, anche ampliando l'area di intervento includendo aree di proprietà o di futura acquisizione 5) alla lett. c, quinto punto, in modo da aumentare la superficie per piccoli rustici per il ricovero dell'attrezzatura agricola, a 600 mq, divisibili in strutture di circa 100 mq l'una. <p>Inoltre si chiede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la possibilità di realizzare autorimesse, interrate e non in misura libera da definire nel progetto finale - la classificazione degli edifici esistenti nel "gruppoIV" dell'art. 12 delle NTA in quanto non presentano caratteristiche storiche importanti e tenendo presente che tutto il "Sacro Monte" è sottoposto al parere della Soprintendenza - la classificazione dell'area corrispondente ai mappali 67,307 e 215 del fg.7 (Ambiti rurali del bosco in formazione) come "Ambiti del tessuto urbano esistente" di cui all'art. 16 NTA.
<p>Proposta di controdeduzione</p>	<p>In generale non si accoglie l'osservazione che propone modifiche finalizzate ad interventi immobiliari nell'area per destinazioni residenziali in palese contrasto sia con la scelta fondamentale del piano di evitare ulteriori erosioni del territorio extraurbano sia con la vocazione e le caratteristiche specifiche del sito.</p> <p>In particolare:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Non si accoglie l'ampliamento e la destinazione residenziale di edifici esistenti e di ampliamenti degli stessi, precisando comunque che altre destinazioni d'uso rivolte alla funzionalità del polo di villa Picco (T01a) sono già compatibili con l'uso C3.2 previsto dal piano. 2) Non si accoglie la richiesta di utilizzare l'ampliamento del 30% su più edifici per gli evidenti effetti di alterazione diffusa dell'impianto insediativo storico nell'area. 3) Non si accoglie la esclusione della cascina esistente né la sua destinazione residenziale in quanto volutamente il piano ha previsto la destinazione ricettiva anche come intervento evolutivo e coerente con l'edificio esistente. Non si accoglie l'aumento (da 3.000 a 4.000 mq) della Sul ricettiva in quanto la dimensione prevista dal piano già raggiunge il limite di sopportabilità paesaggistico ambientale dell'area. Analogamente non si accoglie l'ampliamento dell'area di intervento della nuova struttura ricettiva in quanto, volutamente, il piano ha escluso dalla trasformazione le parti

verso via dei Partigiani.

Si accoglie l'aumento dell'altezza degli edifici, sostituendo al terzo punto della lettera C dell'art. 24.1.1., le parole "m. 7.50" con le seguenti:

"m 7.80".

- 4) Non si accoglie la diminuzione dello spazio aperto al pubblico (dal 50 al 40%) per l'espressa finalità dell'intervento, che è rivolto ad offrire aree e servizi all'utenza turistica del luogo.
- 5) Non si accoglie l'ampliamento dei rustici agricoli (da 300 a 600 mq) per l'eccessiva alterazione che tali edifici possono provocare rispetto alla forte caratterizzazione storica e paesaggistico-ambientale dei luoghi.

Inoltre:

- si precisa che le autorimesse, ove le caratteristiche architettoniche possono essere compatibili con il contesto, sono ammissibili in quanto le disposizioni di piano definiscono i limiti della Sul e non delle superfici accessorie, le quali possono essere realizzate come pertinenze degli edifici principali secondo le disposizioni generali delle NdiA e del Regolamento Edilizio;
- Non si accoglie il declassamento al gruppo IV (art. 12 NdiA) degli edifici esistenti per l'evidente valore storico-architettonico degli stessi.
- Non si accoglie la classificazione di edifici ed aree a tessuto urbano esistente per le ragioni su esposte di incompatibilità degli usi residenziali con i caratteri e la localizzazione del sito.

Data	Protocollo	Nominativo Osservante	N° Osservazione
29.05.2009	20496	LANOCITA SERGIO	105
Tavola PRG Preliminare		Località	
P3a		Montrigiasco	
PRG vigente	E (Ambito agricolo edificabile) Ei (Ambito agricolo inedificabile)		
PRG Preliminare adottato	Ambiti rurali agricoli Ambiti rurali boschivi		
Sintesi osservazione	Si chiede di riallineare i confini della “Vegetazione boscata di rilievo” in quanto non conformi alla situazione reale		
Proposta di controdeduzione	Si accoglie, come da elaborati controdedotti, ridelimitando parzialmente l’ambito boschivo sulla base dello stato di fatto aggiornato.		

Data	Protocollo	Nominativo Osservante	N° Osservazione
29.05.2009	20497	LANOCITA FRANCESCA	106
Tavola PRG Preliminare		Località	
P3a		Montrigiasco	
PRG vigente	E (Ambito agricolo edificabile) Ei (Ambito agricolo inedificabile)		
PRG Preliminare adottato	Ambiti rurali agricoli Ambiti rurali boschivi		
Sintesi osservazione	Si chiede di riallineare i confini della “Vegetazione boscata di rilievo” in quanto non conformi alla situazione reale		
Proposta di controdeduzione	Si accoglie parzialmente, come da elaborati controdedotti, ridelimitando parzialmente l’ambito boschivo sulla base dello stato di fatto aggiornato.		

Data	Protocollo	Nominativo Osservante	N° Osservazione
29.05.2009	20499	COMUNE DI ARONA – SETTORE 2° - SERVIZIO II – SVILUPPO TERRITORIALE	107

Sintesi osservazione	<p>1) Relazione illustrativa: occorre aggiornare il numero delle varianti parziali approvate (27) e togliere il P.P. “Santa Montagna - Villa Picco” in quanto revocato con DCC n. 137 del 3.12.2007. Inoltre occorre riportare sui frontespizi e sui testalini la dicitura “Variante Generale”</p> <p>2) Si rilevano incongruenze relativamente ad alcuni ambiti normativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a Montrigiasco l’ambito Cu04 risulta diverso rispetto agli altri limitrofi, sia per indici che per altezza massima, inoltre nella tav. P4c mancano le denominazioni degli ambiti Cu - l’ambito Cu10 citato nell’art. 22.4 delle NTA non è individuabile sulle tavole di progetto <p>3) Definizione dei tipi di intervento edilizio: per gestire meglio la valutazione di fattibilità degli interventi sugli edifici esistenti, soprattutto in riferimento alla ristrutturazione edilizia (intervento oneroso) ed al risanamento conservativo (intervento gratuito) occorre dettagliare ulteriormente le operazioni effettuabili sugli elementi strutturali in rapporto agli spazi, ai volumi ed alle superfici esistenti ed alla loro possibile trasformazione e/o incremento, con l’adozione di formulazioni inequivocabili e direttamente riconducibili ai contenuti del DPR 380/01 ed alle normative regionali. Inoltre, in analogia con quanto previsto dal PRG vigente all’art. 3, sarebbe opportuno prevedere all’art. 11 delle NTA che “l’attribuzione al singolo tipo di intervento è effettuata in rapporto ad altri interventi eventualmente in precedenza assentiti, con un periodo di riferimento di 5 anni” per scongiurare la possibilità di suddividere gli interventi ed eludere la normativa e/o la corresponsione del contributo di costruzione</p> <p>4) Edifici oggetto di tutela: si propone di</p> <ul style="list-style-type: none"> - valutare l’opportunità che i 30 edifici oggetto del “censimento Guarini” allegato al regolamento edilizio vengano riportati sulle tavole di progetto con indicazione di tutela ex-art.24 LR 56/77, ove non già classificati in classe I e II ex-art.12 NTA - completare, sulle tavole P3a e P4a, il vincolo del Monastero di Clausura con la manica su via Pertossi ed indicare le pensiline della stazione ferroviaria come assoggettate al vincolo parte II titolo I D.Lgs. 42/2004 - collegare con un codice alfanumerico le schede di censimento del quadro conoscitivo con i corrispondenti edifici classificati (gruppi 1, 2, 3 e 4) indicati nelle tavole di progetto - trasferire nominalmente alla Commissione Locale per il Paesaggio le attribuzioni effettuate dalle NTA alla Commissione Edilizia in materia di valutazione dei tipi di intervento sugli edifici classificati (art.12) per unificare il parere ed evitare un vuoto normativo in caso di dismissione della C.E. - chiarire se i Centri Storici sono interamente da considerare beni culturali e storico-architettonici e quindi assoggettati all’art. 24 LR 56/77 - eliminare l’apparente contrasto tra l’enunciato dell’art.32.1, punto 5 e quanto indicato nella tavola sinottica per gli edifici dei gruppi 1, 2, 3 e 4. <p>5) Siti contaminati: si precisa che la Regione Piemonte ha disposto la cancellazione dall’anagrafe regionale dei siti contaminati dell’area della ex discarica Foglietti in via Partigiani.</p> <p>6) PEEP: nelle tavole di progetto</p> <ul style="list-style-type: none"> - manca la perimetrazione del PEEP vigente in via Moncucco e, conseguentemente, non risultano corrette le aree a standard già pubbliche su via Carso - la perimetrazione del PEEP di via Gran Sasso d’Italia non coincide con quella del SUE vigente <p>7) Si precisa che l’ambito Cu02 risulta già in corso quindi occorre modificarne l’indicazione cartografica sulle tavole di progetto</p> <p>8) Bassi fabbricati: si propone</p> <ul style="list-style-type: none"> - all’art. 26 NTA, di indicare espressamente se sono ammessi in classe IIIB4, non costituendo aumento di carico antropico - all’art. 11.8 di esplicitare se sono ammessi anche nei centri storici e nelle aree agricole e di anteporre la frase “ove non si costruisca in aderenza” a quella “è ammessa la costruzione a confine ...”
----------------------	---

9) Norme Tecniche di Attuazione:

- all'art. 14 è erroneamente indicata la lettera D anziché Cp;
- All'art.25.3 il rimando al comma 1 è errato, trattandosi del comma 2;
- All'art.39.2 il citato "modesto aumento del carico antropico" non trova riferimento normativo, ritrovandosi all'art.11.2 soltanto la definizione di "carico antropico"
- All'art.40, punto 3, la seconda frase "Altresì ... segnalato" parrebbe erroneamente collocata in tale posizione, in difetto di quella in coda al precedente punto 2, in ossequio all'art.18 delle norme di attuazione del PAI, mentre nello stesso articolo viene più volte utilizzato il termine "concessione edilizia", non più esistente in quanto sostituito dal DPR 380/01 con il termine "permesso di costruire"
- All'art.11.9 sono stabilite le condizioni necessarie affinché i sottotetti dei nuovi edifici non concorrano al calcolo della volumetria. Non risulta invece stabilito nulla per quanto riguarda i sottotetti degli edifici esistenti in caso di intervento di ristrutturazione in cui, analogamente, possono essere ricavati dei vani sottotetto;
- All'art. 10 in materia di standard, valutare l'opportunità di un rimando alla L.R. 28 sul commercio
- All'art. 12.3, gruppo III, lettera c) si richiede di valutare la portata della previsione di ammettere, oltre alle scale, i "corridoi comuni"
- Art.29 sarebbe opportuno esplicitare la possibilità di realizzare orti urbani, sulla base di progetti unitari di iniziativa pubblica, in tutte le aree classificate a verde pubblico, in riferimento alla recente D.C.C. del 14.05.2009
- Agli artt. 16.9 e 16.10 occorre valutare l'opportunità di integrare le condizioni di intervento di ampliamento "una tantum" con altezza massima e rapporto di copertura
- All'art.19.3 occorre verificare il corretto utilizzo dell'indice It in luogo dell'attuale If, in considerazione del fatto che esso viene applicato sia alle aree private che a quelle a standard;
- All'art. 26.3, la lettera d) viene prescritta la "messa in sicurezza idraulica degli edifici" nella classe IIIB4, che non trova ulteriore definizione in che cosa consistano tali opere da realizzare nelle aree oggetto di potenziale esondazione delle acque del lago, come pure non parrebbe coerente e completo quanto riportato per la stessa classe IIIB4 nella legenda delle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (elaborati 7A e 7B)
- L'art. 30.3 contiene indicazioni che si sovrappongono a quelle già contenute nel regolamento edilizio
- All'art. 16.8, ultima alinea, sarebbe opportuno inserire un rimando espresso all'art. 9, con particolare riguardo al comma 3
- All'art. 16.10 disciplinante le aree a verde privato, ricompreso nell'art.16 relativo agli ambiti BU, non è esplicitato il tipo di intervento massimo ammesso, essendo disciplinato l'ampliamento senza specifiche di attribuzione di intervento massimo;
- All'art.25.4 lettera b) ultimo punto risulta indicato per l'ambito Rb il parametro di Ut con l'unità di misura di mc/mq, mentre dovrebbe trattarsi di mq/mq in analogia agli ambiti Ra ed Rc;
- All'art.31.1, lettera e), sono definite "aree a riserva archeologica (DPR 616/77 e s.m.i.)", mentre al successivo art.32.1 punto 1. vengono definite "aree a rischio archeologico" come indicato sulla tavola sinottica; risulta necessario eliminare il contrasto tra tali norme, prescrivendo non tanto l'autorizzazione ex-art.21 D.Lgs 42/04 (non si tratta di beni culturali propriamente detti in quanto non è intervenuta la dichiarazione d'interesse ai sensi dell'art.13), ma piuttosto l'acquisizione del parere della Soprintendenza Archeologica per lavori che prevedano scavi, possibilmente definendo una profondità fino alla quale tale parere non sia necessario
- Con riferimento al Titolo VI, Capo I, si rappresenta l'opportunità di verificare la necessità di mantenerne la previsione
- Con riferimento all'art.16.9, si osserva che l'introduzione di una norma ad Hoc per l'ampliamento dei ristoranti (rispetto agli ampliamenti degli edifici uni-bifamiliari) potrebbe creare un abuso della stessa. Il proprietario del ristorante potrebbe, infatti, beneficiare dell'ampliamento del 30% e poi cambiare la destinazione in residenziale
- Con riferimento all'art.19.7, si osserva che il beneficio dell'ampliamento del 10% appare sproporzionato in relazione alla durata della locazione a canone agevolato (8 anni). Si propone di valutare di portare detta durata a 16 anni
- Con riferimento all' art.24.5, si ritiene di precisare che le opere pubbliche e/o di interesse pubblico sono ammesse come previsto dalla Circolare Regionale 7 LAP e dall'art. 31 della L.R.56/77 e, pertanto, opportuno integrare in tale senso il punto c3
- Con riferimento agli articoli 24.1.2 e 24.1.3, si ritiene opportuno ribadire che tutto l'ambito è pubblico (come peraltro desumibile dalla cartografia) e, pertanto, chiarire che "il programma del trasferimento alla proprietà pubblica di tutto l'ambito del parco pubblico in relazione alla utilizzazione negli ambiti urbani previsti dal piano della capacità edificatoria assegnata in ragione di 0,15 mc/mq di superficie complessiva dell'area

	destinata a parco
--	-------------------

Sintesi osservazione	<p>10) Tavola sinottica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - risultano invertite le colorazioni del perimetro degli ambiti soggetti a SUE privato e di iniziativa pubblica - manca la scritta “Art. 29” nell’apposito riquadro riferito alle Attrezzature di livello comunale - il riferimento normativo a “vincoli e tutele” è erroneamente indicato come art.30.1 anziché 31.1 <p>11) Aggiornamenti: si propone di aggiornare le tavole di progetto con gli edifici esistenti alla data di adozione del progetto preliminare, per evitare che vengano considerate aree libere, e rappresentando il centro sportivo, la piscina e la rotatoria di via Milano</p> <p>12) Aree di potenziale esondazione: considerando che le aree di classe IIIB4 interessano ampie zone intensamente edificate si propone di consentire la messa in sicurezza dei piani terra potenzialmente esondabili attraverso l’elevazione della quota di pavimento, entro un limite da stabilire, ferma restando l’altezza interna minima dei locali comunque da garantire</p> <p>13) Parco Naturale dei Lagoni: si propone di modificare l’eventuale sovrapposizione tra norme generali della zonizzazione di piano e norme del Piano d’Area</p> <p>14) Linea ferroviaria: si chiede di verificare se inserire le fasce di rispetto derivanti dal progetto preliminare delle opere di potenziamento della tratta “Vignale-Oleggio-Arona” del Valico del Sempione in quanto, pur non approvato dal CIPE, il progetto risulta ancora oggi contemplato quale “opera di completamento” dell’asse ferroviario del corridoio europeo TEN24</p> <p>15) Campitura ambito: si chiede di verificare la campitura dell’ambito Brc04 in quanto appare diversa dagli altri ambiti dello stesso tipo</p> <p>16) Simbolo: nelle tavole di progetto manca il simbolo sulla chiesa esistente all’interno del centro di spiritualità di Villa Picco</p> <p>17) Disegno del PRGC: se ne propone la rappresentazione su base catastale</p> <p>18) Viabilità: si ritiene opportuno rettificare la rappresentazione della viabilità esistente in quanto alcune strade rappresentate come pubbliche sono in realtà private e viceversa.</p> <p>19) Perequazione: stante la novità dei meccanismi perequativi si richiede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - una maggiore esplicitazione, anche con linguaggio non tecnico, di tutti gli aspetti parametrici e dimensionali legati al funzionamento della perequazione ed un’attenta valutazione delle loro connessioni e coerenze; - una verifica delle modalità applicabili, sia da parte privata che pubblica, per la migliore semplificazione dei percorsi di attuazione delle previsioni di piano
Proposta di controdeduzione	<p>1) Si accoglie, provvedendo agli aggiornamenti ed alle integrazioni proposte.</p> <p>2) - Si accoglie la correzione dell’errore materiale nelle NTA provvedendo ad uniformare l’indice dell’ambito Cu4, a quelli analoghi della stessa frazione.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si provvede al perfezionamento della tav. P4. - Si provvede all’eliminazione del refuso attraverso la rielaborazione delle sigle degli ambiti, anche sulla base delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute. <p>3) Si accoglie, sostituendo il comma 1 dell’art. 12 con i seguenti:</p> <p><i>“12.1. Il piano si attua secondo i tipi di intervento definiti all’art. 3 del D.P.R. n° 380/2001 che, per i centri storici e per gli edifici di valore storico-architettonico e testimoniale, sono ulteriormente articolati in coerenza alla Circ. Reg. 5/54/URB/84, con la classificazione di cui al successivo comma 2 che le tavole di piano attribuiscono ad ogni immobile.</i></p> <p><i>12.1.bis. Ove, all’esterno dei centri storici, le tavole di piano non classifichino gli edifici come al seguente comma, sono ammessi tutti i tipi di intervento come definiti al DPR n° 380/2001 rimanendo fermo che:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>in ogni caso in cui l’intervento propone modifiche alla posizione degli orizzontamenti, ai prospetti, alle coperture, alla posizione delle scale o la realizzazione di nuove scale, esso è riconosciuto ad ogni effetto come intervento di ristrutturazione edilizia;</i> • <i>il riconoscimento di intervento di ristrutturazione, è effettuato anche, in caso di artificioso frazionamento degli interventi, in rapporto ad altri interventi eventualmente in precedenza assentiti, con un periodo di riferimento di cinque anni.”</i> <p>4) - Si accoglie di fatto, precisando che gli edifici oggetto del “Censimento Guarini” sono tutti puntualmente oggetto di schedatura (tranne che per la scheda RUR_06, che si provvede ad integrare). Tali schede riportano il riferimento alla LR 35/95, nonchè il n° progressivo relativo alla “schedatura Guarini”. Si precisa inoltre che tutti gli edifici oggetto di tale censimento sono soggetti alla tutela ex. Art.24 in quanto ricadenti nelle classi I o II ex art.12 delle NtA del PRG.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si provvede all’individuazione dei vincoli parte II titolo I DLgs 42/2004 (Monastero di

	<p>Clausura e pensiline ferroviarie).</p> <p>Relativamente alla opportunità di riportare il codice delle schede storiche relative al QC negli elaborati di Progetto si ritiene più agevole mantenere una distinzione dei contenuti tra gli elaborati conoscitivi (con una numerazione che rimanda ad una articolata scheda descrittiva) e quelli di progetto (che, in quanto tali, riportano solo la categoria di intervento assegnata);</p> <ul style="list-style-type: none">- Si accoglie il perfezionamento normativo relativo ai riferimenti ed ai compiti assegnati alla Commissione Locale per il Paesaggio provvedendo a riformulare l'art.12.4 nel seguente modo: <i>“Su positivo parere della Commissione Locale per il Paesaggio, possono essere ammessi interventi di maggiore incidenza rispetto a quelli prescritti dal Piano (attraverso il passaggio da un gruppo a gruppi inferiori) per quegli immobili o per le sole specifiche parti di immobili che risultassero non recuperabili con i tipi di intervento prescritti, per le quali sono ammessi anche interventi di sola demolizione e sempre che in tali parti siano assenti specifici elementi di qualità architettonica o decorativa, nonché per gli immobili di proprietà pubblica e di interesse pubblico ove siano necessari particolari interventi per esigenze di adeguamento funzionale, acquisito, se del caso, il parere vincolante della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Piemonte.”</i>- Si provvede al chiarimento sui centri storici, aggiungendo all'art. 15 il seguente comma: <i>“15.5. Gli ambiti Aa, delimitati nelle tavole di piano come centri storici sono da considerare nella loro interezza come beni culturali e storico-architettonici da salvaguardare e, come tali, assoggettati all'art. 24 della LR 56/77.”</i>;- Si provvede a puntualizzare la individuazione dei beni assoggettati all'art. 24 LR 56/77, sostituendo in tavola sinottica il titolo “Immobili di valore storico-architettonico e testimoniale” con il seguente: <i>“Immobili di valore storico-architettonico (Gruppi 1 e 2) e di valore testimoniale intrinseco o di caratterizzazione dell'ambiente (Gruppi 3 e 4)”</i>.

- 5) Si accoglie provvedendo ad eliminare il simbolo di "Sito da bonificare" riferito alla ex-cava Fogliotti.
- 6) Si accoglie provvedendo ad inserire la perimetrazione del PEEP vigente (e dei relativi spazi pubblici) e a ridefinire il PEC in corso su via Moncuoco. Si ridefinisce il perimetro del PEEP di via Gran Sasso.
- 7) Si provvede all'aggiornamento richiesto stralciando l'ambito Cu02 tra gli Ambiti di Nuovo Impianto e inserendolo tra i PEC in corso. Si provvede a stralciare la sigla "Cu_02" dall'elenco degli ambiti di cui all'art. 22.3.
- 8) Si accoglie, provvedendo a:
- a- aggiungere il seguente comma 7 all'art. 11.2: "7. Non si realizza carico antropico ove si realizzino superfici accessorie o comunque non computabili nel calcolo della Superficie Utile (Sul)."
- b- aggiungere all'art. 26.3 la seguente lettera: "g- Sono comunque ammessi interventi per la realizzazione di superfici accessorie o comunque non computabili nel calcolo della Superficie Utile (Sul)."
- c- al terzo paragrafo dell'art.11.8 le parole "è ammessa la costruzione a confine" sono sostituite dalle seguenti "è ammessa, anche in assenza di muri ciechi preesistenti, la costruzione a confine".
- 9) **Art.14**
Si accoglie, sostituendo la lettera "D" con "Cp"
Art.25.3
Si corregge il rimando al comma 1 in comma 2.
Art.39.2
Si provvede alla precisazione richiesta, precisando che le trasformazioni previste dal piano prevedono la demolizione degli edifici individuati come classe III B3, e aggiungendo all'art. 39.2, di seguito:
"nei limiti del 10% della Sul esistente"
Art.40
Si accoglie, spostando la frase "Altresì.....segnalato" dal punto 3 al punto 2 dell'articolo e provvedendo a sostituire la dizione "concessione edilizia" con "permesso di costruire".
Art.11.9
Si provvede alla integrazione richiesta, aggiungendo all'art. 11.9 il seguente capoverso:
"I sottotetti degli edifici esistenti possono essere mantenuti, nello stato di consistenza in cui si trovano, agli usi legittimi in atto e, ove ricorrano le condizioni di cui alla L.R.21/98, essere recuperati agli usi abitativi attraverso intervento di ristrutturazione edilizia."
Art.10
Si esplicita il riferimento alla LR 28/99, sostituendo alla lettera a dell'art. 10.11 le parole "è già comprensiva dei parcheggi di pertinenza" con le seguenti:
"calcolata in ottemperanza alla LR 28/99 e alle successive disposizioni in materia, è comprensiva dei parcheggi di pertinenza".
Art.12.3
Si provvede ad abrogare le parole "corridoi comuni" alla lettera C del punto III dell'art. 12,3, avendo verificato che si tratta di un refuso da riscrittura.
Art.29
Si accoglie, aggiungendo all'art. 29.4, dopo le parole "della Amministrazione Comunale", di seguito le seguenti:
"ivi compresi gli orti sociali urbani".
Art.16.9 e 16.10
Si precisa che l'altezza è già stabilita all'art. 16.6 per tutti gli interventi da realizzare negli ambiti del tessuto urbano esistente e che il rapporto di copertura è fissato, per i diversi tessuti, all'art. 11.11.
Art.19.3
Si accoglie la precisazione, sostituendo alle lettere a. e b. dell'art. 19.3 la parola "If" con "I".
Art.26.3
Si precisa che la dizione "messa in sicurezza" si riferisce agli interventi necessari ad impedire che le Superfici utili possano essere interessate da esondazioni.
Si provvede, a specificazione del disposto normativo, ad integrare la lettera e. dell'art. 26.3, aggiungendo di seguito:
"eventuali parti dell'edificio sottostanti tale quota potranno essere destinate esclusivamente ad usi accessori;"
Art.30.3
Rilevando la sovrapposizione con disposizione già contenuta nel Regolamento Edilizio vigente, si provvede ad abrogare il comma 3 dell'art.30.
Art.16.8
Si accoglie, aggiungendo dopo le parole "non ricostruito", le seguenti "ai sensi dell'art.9.3,".

Art.16.10

Si provvede alla precisazione richiesta per quanto controdedotto alle oss. n° 15, 22, 91,123.

Art.25.4 lett.b)

Si accoglie, correggendo “me” in “mq”.

Art.31.1 lett.e) e Art. 32.1, punto 1

Si accolgono le precisazioni proposte provvedendo a:

- sostituire la lettera e dell’art. 31 con la seguente:

“e. le aree a rischio archeologico.”

- sostituire il punto 1 dell’art. 32.1 con i seguenti:

“1. Sono soggetti alla autorizzazione di cui agli artt. 21 e segg. del DLgs n° 42/2004 gli interventi di trasformazione dei beni culturali di cui alla lettera f.

2. Sono soggetti alla acquisizione del parere della Soprintendenza Archeologica gli interventi di modificazione dello stato dei luoghi (quali la trasformazione, nuova realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e di canali e le attività che interessano il sottosuolo per una profondità superiore a cm 50, ivi comprese le modifiche derivanti da bonifiche agricole) da realizzare all’interno, e nell’intorno di ml 50 dal loro perimetro, delle “aree a rischio archeologico” di cui alla lettera e, individuate nelle tavole di piano.”

Titolo VI capo I

Si precisa che la norma transitoria fu introdotta nel Preliminare per agevolare la fase di passaggio al Definitivo e pertanto si provvede all’abrogazione del Titolo VI.

Art.16.9

Si accoglie la preoccupazione espressa, provvedendo a sostituire, all’art. 16.9, le parole “possono essere ampliati “una tantum” del 30% della Superficie utile lorda esistente, mentre gli edifici” con le seguenti:

“e quelli destinati ad abitazione.”.

Proposta di
controdeduzione

Art.19.7

Si accoglie parzialmente la proposta di ridefinire il rapporto tra incremento volumetrico e durata dell'affitto a canone calmierato, sostituendo le parole "fino al 10% con le seguenti: "fino al 5%".

Art.24.5

Si accoglie la proposta di integrazione, aggiungendo dopo la lettera c dell'art. 24.5 la seguente: "d. le opere pubbliche e/o di interesse pubblico saranno previste dal SUE in quanto conformi alle disposizioni di cui alla Circ. Reg. 7/LAP e all'art. 31 della LR 56/77."

Art.24.1.2 e 1.3

Si accoglie, aggiungendo alla lettera c) di entrambi gli articoli, dopo le parole "alla proprietà pubblica", le seguenti "di tutto l'ambito".

- 10) Si accoglie provvedendo alla correzione degli errori cartografici in Tavola Sinottica;
- 11) Non si accoglie, l'aggiornamento della cartografia di base costituisce operazione specifica che deve essere realizzata con le stesse tecniche di rappresentazione e codifica utilizzate in sede di redazione e non può quindi essere affidata ad interventi grafici estemporanei.
- 12) Si accoglie la proposta relativa alla messa in sicurezza dei piani terra, come prima controdedotto in merito alla osservazione all'art. 26.3.
- 13) Si accoglie l'obiezione sulle classificazioni di piano all'interno del perimetro del Parco Naturale dei Lagoni di Mercurago provvedendo a classificare l'area del Parco con unica campitura denominata in tavola sinottica "Parchi e riserve istituite – Piano d'area Lagoni di Mercurago" e ad abrogare al punto 3 dell'art. 32.1 le parole " , oltrechè alle previsioni di PRG, ".
- 14) Si accoglie la proposta relativa al progetto di potenziamento del sistema ferroviario limitatamente ad impegnare l'Amministrazione Comunale ad assumere, con successivo separato provvedimento, il progetto di tale potenziamento allorquando esso progetto sia proposto con una restituzione cartografica sufficiente ad una sua individuazione topograficamente corretta nel PRGC.
- 15) Si accoglie, omogeneizzando le campiture.
- 16) Si accoglie, provvedendo ad inserire il simbolo sugli elaborati cartografici.
- 17) Non si accoglie, in quanto le basi catastali fornite, pur avendo la stessa georeferenziazione della base aerofotogrammetrica, non sono "mosaicate" e presentano rilevanti scostamenti dalla base aerofotogrammetrica e/o sovrapposizioni tra i vari fogli tali dello stesso catasto.
- 18) Si accoglie parzialmente, provvedendo ai perfezionamenti cartografici indicati, tranne che per i tratti di viabilità interessati da percorsi ciclopedonali pubblici.
- 19) Si accoglie nel senso di impegnare l'Amministrazione Comunale a sviluppare gli approfondimenti e i chiarimenti utili alla conoscenza diffusa e alla applicazione concreta del criterio della perequazione attraverso il coinvolgimento dei soggetti interessati e ad individuare le azioni che la stessa Amministrazione potrà promuovere per l'avvio del nuovo modello di intervento.

Data	Protocollo	Nominativo Osservante	N° Osservazione
29.05.2009	20506	HEDGES MARJORIE DONNA	108
Tavola PRG Preliminare		Località	
P3a		Montrigiasco Cascina Incocco	

PRG vigente	E (Ambito agricolo edificabile) Ei (Ambito agricolo inedificabile)
-------------	---

PRG Preliminare adottato	Ambiti rurali agricoli Ambiti rurali boschivi
--------------------------	--

Sintesi osservazione	Si chiede di riallineare i confini della “Vegetazione boscata di rilievo” in quanto non conformi alla situazione reale e di modificare in “Ristrutturazione” il prescritto intervento di “Risanamento conservativo”.
Proposta di controdeduzione	Si accoglie, come da elaborati controdedotti, prevedendo alla parziale ridelimitazione delle aree boscate sulla base della situazione attuale Non si accoglie la modifica della categoria di intervento dell’edificio stante il valore storico testimoniale dello stesso.

Data	Protocollo	Nominativo Osservante	N° Osservazione
29.05.2009	20522	ANGELINI CARLO	111
Tavola PRG Preliminare		Località	
P4c		Montrigiasco	

PRG vigente	Ab2 (Ambito di interesse ambientale) E (Ambito agricolo edificabile)
-------------	---

PRG Preliminare adottato	Parte in CS (Storico frazionale) Parte in Ambiti rurali agricoli Parte in Ambiti rurali del bosco in formazione
--------------------------	---

Sintesi osservazione	Si chiede l’inserimento di tutta l’area in ambiti di nuova edificazione
Proposta di controdeduzione	Si accoglie parzialmente, classificando parte dell’area come Ambiti di Nuovo impianto urbano soggetto a IEU (CU_05b), anche in considerazione di quanto controdedotto alla oss.n.92. Si provvede inoltre alla ridefinizione degli ambiti rurali del bosco in formazione sulla base dell’effettivo stato di fatto.

Data	Protocollo	Nominativo Osservante	N° Osservazione
01.06.2009	20626	ASSOCIAZIONE AMICI DELLA ROCCA	117
Tavola PRG Preliminare		Località	
P4a		Arona	
PRG vigente .			
PRG Preliminare adottato		Ambiti tematici: T01a	
Sintesi osservazione		Si rileva che le osservazioni presentate dall'Associazione alla Deliberazione Programmatica sono state tenute in considerazione, con l'eccezione della proposta di un <i>Piano Paesistico per un progetto unitario dell'area detta "I luoghi di San Carlo"</i> . Se ne ribadisce la necessità.	
Proposta di controdeduzione		Non si accoglie in quanto la formazione di un Piano Paesistico non è di competenza comunale e neanche provinciale, stante il fatto che la Regione ne ha avocato a se stessa la formazione.	

Data	Protocollo	Nominativo Osservante	N° Osservazione
01.06.2009	20639	BACCHETTA MAURIZIO – DE ZEN ANGELA, BARBARA E SARA – GALLONE RITA	119
Tavola PRG Preliminare		Località	
P4b		Arona	
PRG vigente		E (Ambito agricolo edificabile) Fpr3 (Ambito a parco regionale)	
PRG Preliminare adottato		Ambiti rurali agricoli Ambiti rurali boschivi	
Sintesi osservazione		Si rileva che la variante al PRG si pone tra gli obiettivi quello di ricucire l'ambiente edificato all'interno dei comparti a prevalente destinazione residenziale e che l'area in oggetto contiene i requisiti delle aree di nuovo impianto urbano. Si chiede la collocazione dell'area in <i>Ambito di nuovo impianto urbano (zone C)</i>	
Proposta di controdeduzione		Non si accoglie, l'area è esterna al sistema urbano e parzialmente interessata dal Parco dei Lagoni.	

Data	Protocollo	Nominativo Osservante	N° Osservazione
01.06.2009	20645	FERRARI MARINO	120

Sintesi osservazione	<p>0) La delimitazione degli ambiti territoriali è determinata dalle frammentazioni proprietarie e catastali; si chiede di rivedere tali delimitazioni riportando fedelmente lo stato dei luoghi;</p> <p>1) Si chiede di inserire nella cartografia di base le opere di viabilità realizzate “al fine di rendere comprensibili le ipotesi di variante in termini qualitativi, quantitativi e realistici”</p> <p>2) Nella cartografia mancano le opere riferite alle scelte programmatico-progettuali dell’amministrazione; si chiede di inserirvi il progetto per il recupero della Ex Darsena di Corso Europa</p> <p>3) Nella cartografia non è stato inserito il PTE previsto dalla norme del PRGC vigente lungo il Vevera; si chiede</p> <ul style="list-style-type: none"> - che nel nuovo strumento urbanistico vengano inseriti il piano e le linee guida con la puntuale indicazione degli ambiti e delle soluzioni proposte - che nelle NTA/Reg.Edil. venga inserita la Carta Ambientale, ovvero la sintesi dei dati ambientali relativi agli ambiti di intervento soggetti ad autorizzazione edilizia o comunque alla prassi edilizia, come specificato nel “Piano del Vevera” a corredo di ogni richiesta che implichi attività in grado di coinvolgere contesti territoriali anche modesti - la formazione di un “Ufficio dell’Energia” a servizio degli utenti, in grado di confermare preventivamente la qualità e la validità degli impatti ambientali, le valenze energetiche e la loro corrispondenza alle norme vigenti, nel rispetto delle autonomie progettuali ed economiche, nonché la possibilità di proporre procedure nuove di snellimento delle istruttorie <p>4) L’ambito “Porta di Arona” è eccessivamente esteso e non tiene conto del contesto naturalistico e della presenza di sedimenti storici, quali la Roggia Molinara; si chiede di ridurre l’estensione e la volumetria (da 52.000 a 30.000 mc) compatibilmente con la proposta del Piano del Vevera che vede la possibilità di recuperare la tipologia edilizia esistente;</p> <p>5) Con riferimento all’ambito residenziale compreso tra via Crosa ed il palazzetto dello sport, si chiede la possibilità di un adeguamento alle esigenze produttive compatibile con la residenza, per l’attività esistente, e la realizzazione di una viabilità in grado di alleggerire l’attuale carico urbanistico eccessivo</p> <p>6) L’ambito del cosiddetto Maglificio San Carlo, di possibile intervento urbanistico, comprende una certa ed interessante “zona umida”(scorrevole ed affiorava l’acqua che alimentava il “Lavatoio”); si chiede di contenere il limite di tale destinazione in una fascia di rispetto profonda almeno quanto il “Lavatoio”</p> <p>7) Proposte per le NTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art. 2 - elaborati di piano: mancano le linee guida del Vevera - Art. 11 - aumento del carico antropico: con riferimento al Regolamento Edilizio si introduca l’obbligatorietà dell’utilizzo di sistemi fotovoltaici ed energetici alternativi - Art. 11.8 - bassi fabbricati: introdurre l’obbligo del “tetto verde” in caso di copertura piana - Art. 11.12 - distanze: prevedere che, ove vengano introdotte motivazioni diverse supportate dalla carta ambientale, le distanze possano venire mediate dal reale utilizzo del suolo - Art. 11.14 - permeabilità: diversamente impermeabile purchè motivato dalla raccolta dell’acqua piovana e dal suo riciclo - Art. 21.7 - ambito BRc01: adeguamento al Piano del Vevera escludendo percorsi ciclabili lungo il Vevera medesimo - Art. 22.3 - ambiti C03a-C03b: esclusione, se non diversamente espresso, degli usi di cui al 16.1, C3.9-10-11-12-13 - Art. 24.3 - porta del Vevera: ridefinizione della possibilità di intervento sulla base del “Piano del Vevera” con la riduzione delle capacità edificatorie da 52.000 a 32.000 mc, la limitazione della percorribilità ciclistica alla sola connessione con il Parco dei Lagoni e l’accesso stradale alla città - Art. 24.5 - litorale sud: adozione del progetto approvato di sistemazione dell’ambito con le relative destinazioni - Art. 27.5 - la realizzazione di nuove strade dovrà mantenere le distanze dagli edifici esistenti come previsto dal CdS
Sintesi osservazione	<ul style="list-style-type: none"> - Art. 28 - parcheggi: la disposizione dei parcheggi dovrà essere tale da creare condizioni di ombreggiamento costante sugli automezzi mediante alberi o sistemi artificiali (ad es. tettoie sulle quali possano collocarsi sistemi fotovoltaici) - Art. 32 - occorre fare riferimento alla LR di prevenzione contro l’inquinamento luminoso e la Circolare della Provincia (di cui al RE) - Art. 32 - limitare la percorrenza alla sola pedonabilità

Valutazioni e proposte tecniche per le controdeduzioni

- 0) – Si precisa che la delimitazione effettiva delle aree urbanizzate coincide prevalentemente con le partizioni catastali, mentre, per quanto riguarda il territorio extraurbano il piano si è riferito alle effettive caratteristiche morfologiche del territorio. Si precisa inoltre che, per quanto attiene l'esemplificazione allegata all'osservazione, la classificazione di piano è stata modificata in controdeduzione alla oss. n° 107.
- 1) – Non si accoglie la proposta di aggiornamento della base cartografica, come controdedotto alla n° 107, punto 17, rimandando ai periodici aggiornamenti che l'Amministrazione prevederà e che dovranno essere realizzati con tecniche coerenti alla base aerofotogrammetrica utilizzata..
- 2) – Si accoglie nel senso che l'Amministrazione Comunale terrà in conto e porterà a coerenza, in sede di formazione del SUE di iniziativa pubblica, ogni approfondimento progettuale svolto sulle diverse parti del Litorale Sud..
- 3) – Si precisa che:
- il piano ha sviluppato il progetto di recupero dei territori del Vevera e indicato gli interventi di trasformazione per la sua realizzazione;
 - l'art. 33 ha assunto le linee guida per la sistemazione ambientale del territorio lungo il torrente;
 - si accoglie l'osservazione per quanto attiene la Carta Ambientale, aggiungendo all'art. 33.7, di seguito:
“; il progetto di intervento sarà corredato della Carta Ambientale definita negli Studi e ricerche di cui al comma 4 ed esplicherà l'assunzione delle indicazioni da essa derivanti.”
 - i compiti indicati per il proposto Ufficio dell'Energia potranno essere svolti dagli attuali Uffici Tecnici competenti attraverso le normali istruttorie, non disponendo in questa fase l'Amministrazione Comunale di risorse adeguate ad organizzare specifici uffici per lo svolgimento di una attività preventiva.
- 4) – Non si accoglie, non potendosi in sede di controdeduzione ad una osservazione modificare previsioni sostanziali di piano relativamente a terzi.
- 5) – Si accoglie, aggiungendo all'art. 16 il seguente comma:
“16.12 Per le attività produttive esistenti di cui agli usi D1 dell'art. 13, sono consentiti interventi nei limiti di un $U_f = 0,6$ mq/mq”.
- 6) – Si accoglie limitatamente all'impegno dell'Amministrazione Comunale a valutare la evidenziata preesistenza in sede di PEC, non potendosi introdurre, in questa sede, che vincoli di natura sovraordinata..
- 7) N. di A
- Art. 2 –
Si accoglie per quanto controdedotto al punto 3.
- Art. 11 –
Si precisa che quanto proposto è materia di Regolamento Edilizio vigente che, peraltro, già contiene prescrizioni attinenti.
- Art. 11.8 –
Si precisa che la disposizione proposta è già contenuta nel vigente R.E..
- Art. 11.12 –
Si accoglie, aggiungendo all'art. 11.12 il seguente comma:
“11.12.e. Laddove adeguatamente motivato dalla Carta Ambientale di cui all'art. 33.7, possono essere consentite distanze diverse da quelle soprastabilite dalle strade e dai confini verso spazi pubblici.”.
- Art. 11.14 –
Si accoglie parzialmente introducendo, tra il primo e secondo capoverso dell'articolo, il seguente:
“In caso di raccolta e riciclo delle acque piovane, il rapporto sopra stabilito può essere ridotto al 50%”.
- Art. 21.7 –
Si controdeduce come al successivo art. 33.4
- Art. 22.3 –
Non si accoglie assegnando alla formazione e alla istruttoria del P.E.C. dell'ambito (la valutazione sugli usi proposti).
- Art. 24.3 –
Si controdeduce come al punto 4, precisando altresì che l'ambito è soggetto a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica dove sarà l'Amministrazione Comunale a decidere le linee di assetto di questa parte del territorio.
- Art. 24.5 –
Si controdeduce come al punto 2.
- Art. 27.5 –
Non si accoglie in quanto tale disposizione costituirebbe un sicuro ostacolo alla riorganizzazione della viabilità soprattutto nei sistemi insediativi esistenti.
- Art. 28.2 –

Si accoglie, aggiungendo all'art. 28.2 di seguito:

“L'organizzazione dei parcheggi dovrà prevedere l'ombreggiamento costante dei posti macchina, integrabile anche con sistemi artificiali.”

Art. 32 –

Si precisa che la materia proposta è di competenza del Regolamento Edilizio ed è in esso già contenuto.

Art. 33.4 –

Si accoglie parzialmente, sostituendo la parola *“ciclopedonale”* con le seguenti:
“pedonale e/o ciclabile”.

Data	Protocollo	Nominativo Osservante	N° Osservazione
01.06.2009	20646	AGHEMIO ANGELA, GIULIA, ELISA, ANDREA, GIOVANNA E FILIPPO	121
Tavola PRG Preliminare		Località	
P4a		Arona	

PRG vigente	Fp1 (Ambito a parco pubblico) Bs3 (Ambito di consolidamento) Fip7 e 8 (Ambito per attrezzature di interesse pubblico)
-------------	---

PRG Preliminare adottato	Ambito Tematico T_01b-Cava Fogliotti Ambiti rurali agricoli (sito da bonificare) Ambiti a verde privato Schedatura Immobili di valore storico-architettonico e testimoniale
--------------------------	--

Sintesi osservazione	<p>Si richiede:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) di rivedere i criteri e le ragioni delle regole perequative del Piano (con particolare riferimento ad indici di edificazione così fortemente differenziati) per tenere anche conto del valore delle aree correlato all'utilizzo pubblico previsto dal Piano 2) di rivedere la decisione e rinunciare alle motivazioni che hanno indotto alle modifiche apportate dal Progetto preliminare del PRGC 2009 rispetto agli elaborati del PRGC 2007, per l'area in oggetto 3) di confermare, con le destinazioni in atto (parcheggi) ed i fabbricati esistenti, le previsioni del progetto preliminare del PRGC 2007 "ambito tematico" Cava Fogliotti (T01b) "finalizzato alla realizzazione di un parco pubblico con spazi polifunzionali da destinare, secondo i programmi dell'Amministrazione, a spettacoli ed eventi culturali, ad attività espositive, alla sosta di interscambio" ove siano ammessi gli usi A, B, C1.4, C3.3, C3.11, C3.14 e dove il SUE dovrà prevedere, con la definizione delle diverse funzioni specifiche interne al parco: <ul style="list-style-type: none"> - la delimitazione di una superficie fondiaria non superiore a mq 8.000 comprensiva di viabilità di accesso e parcheggi, con capacità edificatoria di mc 5.000 - il recupero degli edifici esistenti e dell'area di pertinenza (mq.1.500) con l'attribuzione dei fabbricati ai gruppi 3 e 4 anziché ai gruppi 1 e 2 4) di definire concordemente ed immediatamente, a mezzo SUE, il trasferimento alla proprietà pubblica delle aree destinate a parco pubblico ed a parcheggio (al lordo delle aree della ex discarica) a fronte di un corrispettivo, al netto del valore correlato ai futuri utilizzi delle aree, di €30,00 per mq (equivalente, con riferimento all'indice di 0,15 mc/mq, a €200,00 per mc edificabile), con la possibilità di considerare, a riduzione delle somme così determinate, lo scomputo anticipato degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi agli interventi residenziali (recupero edifici esistenti e nuova edificazione).
----------------------	--

<p>Proposta di controdeduzione</p>	<p>1) Non si accoglie, confermando i criteri di attribuzione negli indici perequativi (0,85 per le aree urbane, 0,5 nelle frazioni, 0,15 per aree con vincoli paesaggistici ed ambientali)</p> <p>2, 3) Non si accoglie la proposta di modificare le classificazioni di piano in riferimento al “progetto preliminare del PRGC 2007” in quanto l’osservante si riferisce ad elaborati corrispondenti ad una fase di formazione e non al progetto preliminare redatto per la presentazione al Consiglio Comunale, riaffermando peraltro la coerenza delle previsioni del piano, sia per i criteri generali assunti per le nuove previsioni insediative, sia per quanto attiene l’applicazione dei criteri di perequazione.</p> <p>Non si accoglie la proposta di declassificazione degli edifici esistenti, stanti le effettive caratteristiche architettoniche degli stessi.</p> <p>4) Non si accoglie la proposta di compravendita in quanto la perequazione può essere attivata, secondo le regole di piano, principalmente nei rapporti tra operatori privati in quanto la realizzazione dei grandi parchi urbani è affidata ai programmi che l’Amministrazione Comunale formulerà e non è proponibile in sede di controdeduzione alle osservazioni, ed anche poiché l’attivazione della perequazione, secondo le regole di piano, può vedere in casi specifici l’azione di promozione pubblica, ma è correttamente affidata, in primis, ai rapporti tra operatori.</p>
------------------------------------	--

Data	Protocollo	Nominativo Osservante	N° Osservazione
03.06.2009	20707	SOCIETA' AGRICOLA VALLEVEVERA SRL	131 (F.T.)
Tavola PRG Preliminare		Località	
P3b, P4b		Arona	
PRG vigente		Ac10 (Ambito di interesse paesistico)	

PRG Preliminare adottato	T03 – Ambito tematico “Porta del Vevera”
Sintesi osservazione	<p>Si richiede:</p> <p><u>Art. 24.3 NtA</u> A, D) un consistente ampliamento della classificazione ad “Attività ricettive”; B) un ampliamento degli usi ammissibili (e classificazione come “attività del tessuto terziario esistente”); C) l’aumento della capacità edificatoria fino a mc 40.000 E) l’attuazione mediante PEC di iniziativa privata.</p> <p><u>Art. 18.2 NtA</u> - che il percorso ciclopedonale previsto possa essere completamente modificato in funzione del progetto complessivo dell’ambito - l’eliminazione del vincolo di valore storico-architettonico e testimoniale dagli edifici che il PRGC ha vincolato e schedato (Scheda RUR05, Gruppo 2) e loro classificazione come “Ambiti del tessuto urbano esistente”;</p> <p><u>Art. 29 NtA</u> - l’eliminazione del vincolo di valore storico-architettonico e testimoniale dagli edifici che il PRGC ha vincolato e schedato (Scheda RUR06, Gruppo 1) e loro classificazione come “Ambiti del tessuto urbano esistente”; - che le attrezzature di livello comunale vengano limitate solo a quelle necessarie al funzionamento del Polo tematico;</p>
Proposta di controdeduzione	<p><u>Art. 24.3</u> A, B) Non si accolgono le proposte delle nuove destinazioni d’uso che modificherebbero in modo sostanziale la natura dell’ambito e le finalità ad esso assegnate dal piano. C, D) Non si accoglie l’allargamento delle aree insediabili, sia per la riaffermazione della destinazione a parco delle aree circostanti il Vevera, sia anche per rispetto delle distanze dal torrente (m. 25.00) stabilite dalla legge e assunte dal piano. Analogamente non si accoglie la proposta di incremento della volumetria realizzabile per la necessità, assunta dal piano, di mantenere l’entità degli interventi nei limiti di una sostenibilità paesaggistica ed ambientale degli interventi previsti. E) Non si accoglie la proposta di trasformare il SUE di iniziativa pubblica in iniziativa privata, ferma restando la disponibilità dell’Amministrazione Comunale al confronto e alla valutazione delle proposte private.</p> <p><u>Art. 18.2</u> Si conferma che, in sede di SUE, il percorso ciclopedonale potrà essere perfezionato sulla base dell’assetto urbanistico generale previsto. Non si accoglie la proposta di stralcio della prescrizione del tipo di intervento, stanti le effettive caratteristiche architettoniche dell’edificio.</p> <p><u>Art. 29</u> Non si accoglie la proposta di stralcio della prescrizione del tipo di intervento, stanti le effettive caratteristiche architettoniche dell’edificio.</p> <p>Non si accoglie la proposta di commisurare le aree e gli interventi di interesse pubblico soltanto a quelli necessari alla funzionalità delle attività realizzate in quanto la finalità assegnata dal piano a questo ambito è di valore strategico per l’intero sistema urbano e territoriale di Arona.</p>

Data	Protocollo	Nominativo Osservante	N° Osservazione
08.06.2009	21370	PROVINCIA DI NOVARA – SETTORE URBANISTICA E TRASPORTI – UFFICIO URBANISTICA E PIANO TERRITORIALE	139 (F.T.)

Sintesi osservazione	<p>La Provincia considera il P.R.G.C. compatibile con il Piano Territoriale Provinciale, ed esprime parere favorevole con le seguenti precisazioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Il piano fa riferimento al sistema della rete ecologica, di cui all'art. 2.8 delle NTA del PTP, evidenzia le sue componenti funzionali (superfici boscate e Parco Naturale dei Laghi di Mercurago), gli elementi di connessione, le potenzialità e le criticità, tuttavia non individua detta rete negli elaborati cartografici né definisce una normativa specifica di tutela. 2. Il Torrente Vevera costituisce un importante ecosistema fluviale e gli interventi da considerare devono essere orientati principalmente alla rinaturalizzazione e la riqualificazione dell'asta fluviale e a preservare le aree ancora libere dalla futura edificazione. Si ritiene pertanto che le aree di nuovo impianto (Cu O3a e Ci03b) dovrebbero essere destinate alla formazione della rete ecologica, anziché allo sviluppo urbano. 3. In merito all'ambito Porta Vevera TO3 la norma dovrebbe meglio dettagliare la complessità dell'intervento e porre specifiche attenzioni e salvaguardie alla ecofunzionalità di una significativa superficie a verde parzialmente boschiva a margine dell'abitato. 4. In merito alla realizzazione di percorsi di fruizione a basso impatto ambientale lungo il corso del Torrente Vevera, si fa presente che il progetto dovrà prevedere adeguate opere di rinaturalizzazione per ripristinare la funzionalità ecosistemica e la continuità del corridoio fluviale. 5. Per l'attuazione e la gestione della rete ecologica valgono le indicazioni contenute nel documento "La Rete Ecologica della Provincia di Novara. Linee guida di attuazione approvate dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 10 del 30/03/2007. 6. In merito all'ambito di nuovo impianto produttivo di via G.Chinotto devono essere approfonditi gli aspetti relativi all'accessibilità delle aree ed alla mitigazione e al mascheramento degli insediamenti, secondo le indicazioni e i criteri definiti dalla Regione Piemonte nelle "Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate", adottate con deliberazione della Giunta Regionale 28 luglio 2009, n. 30-11858.
----------------------	--

Si prende atto del parere favorevole e di compatibilità e si sviluppano le seguenti controdeduzioni sui punti di approfondimento proposti:

1.2. Sulla rete ecologica

Si ritiene che le previsioni di piano siano conformi alle disposizioni del PTCP sulle reti ecologiche in quanto:

- per il corridoio di connessione tra il Parco dei Laghi e l'alto Verbano, il piano:
 - prevede il mantenimento dell'intera vegetazione boschiva esistente attraverso la specifica destinazione ad ambiti boschivi e, nel caso dell'ambito TO3, attraverso la destinazione a parco pubblico;
 - prevede la conferma all'uso agricolo di tutto il territorio rurale non boschivo esistente;
 - trasforma, in un limite urbano delineato sui bordi delle previsioni del PRG vigente, queste previsioni industriali in un polo ricettivo con attrezzature didattiche e di ricerca al fine di evitare la definitiva distruzione di questa parte di accesso alla città e di proporvi un intervento innovativo a forte immagine e funzionalità;
 - subordina le previsioni di cui sopra a piano particolareggiato di iniziativa pubblica che dovrà prevedere la trasformazione in parco pubblico di tutta l'area di intervento (con l'eccezione delle contenute aree per il polo sopra descritto da realizzare in immediata adiacenza al tessuto urbano esistente).
- per quanto attiene il corridoio del torrente Verera, le previsioni di piano sono necessariamente più puntuali e articolate. Esse tengono conto che:
 - il torrente, lungo la massima parte del suo tracciato urbano, è attualmente ridotto ad una stretta fascia demaniale, con muri di delimitazione delle aree di pertinenza dell'edificato che, spesso, piombano sino al limite dell'alveo di magra;
 - le trasformazioni edilizie non sono facilmente governabili in quanto le fasce di rispetto delimitate ai sensi dell'art. 142 del D.L. 42/2004 non comprendono l'edificato esistente (zone A e B);
 - le fasce a destinazione pubblica che il P.R.G. vigente prevede all'interno di alcuni lotti sono ormai prive di efficacia a causa della perenzione dei vincoli stabilita dalla legge.

Per tali ragioni la variante generale individua, sui fronti del corso d'acqua, due tipi di aree:

- quelle a forte consolidamento, per le quali vengono previsti fronti a verde privato, che costituiscono parte inedificabile dell'area di pertinenza degli edifici;
- quelle meno consolidate, o vocate alla trasformazione, attraverso le quali il piano si propone la riconquista della percorribilità pubblica del torrente lungo le sponde. Riconquista da realizzare attraverso l'acquisizione pubblica di parti delle aree cortilizie esistenti su cui realizzare un percorso pedonale e/o, per parti, ciclabile e sistemazioni spondali con le tecniche dell'ingegneria naturalistica.

Questi interventi, che seguono il corso del torrente, sono previsti sia in alcune aree di riqualificazione urbana, sia in lotti singoli. In generale si è messo in evidenza:

- che la tecnica del piano è stata quella di affrontare i territori strategici con previsioni "conclusive", con proposte di intervento che definiscono in modo compiuto il disegno urbanistico assegnando alla proprietà pubblica tutti gli spazi a standard risultanti dalla trasformazione. In altre parole si è rifiutata la scelta del "fare un po' per volta", trasformando il territorio fetta a fetta, con i risultati morfologici, funzionali ed ambientali che conosciamo.
- che il concetto di corridoio ecologico assunto dal Piano è quello di un sistema non interrotto di aree in cui possa avere continuità la vita e il movimento delle specie animali, ma che non sia interdetto, con gli opportuni limiti e regole, alla specie umana.

Si precisa, peraltro, che si ritiene di dover confermare gli ambiti CuO3a e CuO3b previsti dal piano in quanto costituiscono riconoscimento di previsioni del PRG vigente, dove si è comunque provveduto ad una più puntuale definizione degli spazi pubblici e dei rispetti e ad una consistente riduzione della capacità edificatoria proprio in relazione alla specificità dei luoghi.

Valutazioni e proposte tecniche per le controdeduzioni	<p>3. Sulla Porta del Vevera Si concorda con la necessità che la complessità dell'intervento richieda l'approfondimento di attenzioni e salvaguardie che si ritiene però debbano essere affidate alla pianificazione di dettaglio. Pianificazione che si è appunto affidata alla iniziativa pubblica per potervi sviluppare, anche attraverso un opportuno confronto con l'Amministrazione Provinciale, le linee di realizzazione della rete ecologica e, in essa, della specifica funzionalità che dovrà assumervi il Parco della Porta del Vevera.</p> <p>4. Si concorda con la necessità che i progetti dei percorsi, così come gli interventi di trasformazione debbano essere accompagnati da opere di rinaturalizzazione, come risulta da quanto controdedotto alla Oss.120.</p> <p>5. Si impegna l'Amministrazione Comunale a sviluppare gli studi già avviati per l'attuazione e la gestione della rete ecologica avendo a riferimento le "Linee guida" di cui alla D.C.P. n° 10/2007.</p> <p>6. Si condividono le indicazioni relative agli ambiti CP02 su via G.Chinotto, provvedendo ad introdurre, all'art. 23 delle NtA del PRG, i seguenti commi: <i>"23.8 Lo strumento urbanistico esecutivo, anche tenendo conto che indicazioni di cui alla D.G.R. n° 30/11858 (Linee Guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate), dovrà prevedere misure adeguate alla mitigazione degli interventi; in particolare attraverso:</i> - <i>soluzioni tecniche atte a garantire la compatibilità acustica verso il tessuto urbano;</i> - <i>la realizzazione di cortine alberate continue, lungo i confini dell'Ambito e dei sub-ambiti con il tessuto urbano, con quello rurale e con la viabilità.</i> 23.9 Il coordinamento da parte degli Uffici comunali sarà rivolto all'assetto generale di massima, con particolare riferimento alla viabilità, alla localizzazione delle aree pubbliche, agli interventi di mitigazione."</p>
--	--

Data	Protocollo	Nominativo Osservante	N° Osservazione
10.11.2009	40967	SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DEL PIEMONTE E DEL MUSEO ANTICHTA' EGIZIE	152 (F.T.)

Sintesi osservazione	Si concorda con le perimetrazioni segnalate per le Aree a rischio archeologico del Progetto Preliminare.
Proposta di controdeduzione	Si prende atto, confermando le perimetrazioni del Progetto Preliminare e rafforzandole così come controdedotto all'oss.11.