

# COMUNE DI ARONA

PROVINCIA DI NOVARA

OGGETTO

**PROGETTO PIANO PARTICOLAREGGIATO**  
**AMBITO Br3 - UNITA' DI INTERVENTO 3-5**  
ai sensi degli artt. 38 39 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

COMMITTENTE

**COMUNE DI ARONA**

ELABORATO	DENOMINAZIONE
<b>A</b>	<b>RELAZIONE ILLUSTRATIVO-FINANZIARIA</b>

AGGIORNAMENTI E INTEGRAZIONI

NUMERO	NOTE	DATA

DATA	NOME FILE
<b>MAGGIO 2009</b>	

PROGETTISTA
<b>Ing. Fabio CANCIAN</b>

**CANCIAN & SAVOIA**

**ARCHITETTI E INGEGNERI ASSOCIATI**

TELEFONO E FAX 0322 248048 CODICE FISCALE E PARTITA I.V.A. 01890090036 CORSO CAVOUR, 1 ARONA (NO)

**SOMMARIO**

1. PREMESSA .....	3
2. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA .....	5
2.1. Immagine aerea .....	5
2.2. Estratto di mappa catastale.....	5
2.3. Scheda normativa PRGC VIGENTE - Ambito Br3 (via berrini) .....	6
2.4. Scheda normativa PRGC ADOTTATO – Ambito MixR .....	7
3. ELENCO CATASTALE DEI TERRENI E DEGLI EDIFICI IN AREA DI P.P. ....	8
4. CARATTERISTICHE DELLA ZONA, MORFOLOGIA E VINCOLI.....	11
4.1 Geomorfologia del terreno .....	13
4.2 Vincoli.....	18
4.3. N.T.A. PRGC VIGENTE: AREA Br .....	20
4.4. N.T.A. P.R.G.C. VARIANTE 2009 – PROGETTO PRELIMINARE: AREA MixR .....	22
5. TIPO E MODALITA' D'INTERVENTO.....	23
6. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	25
7. TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO .....	26
8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	27
9. METODOLOGIA DI PIANIFICAZIONE, PROPORZIONAMENTO E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE.....	31
9.1. CRITERI DI ORGANIZZAZIONE DELLE AREE .....	31
10. VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI .....	33
11. ANALISI DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE .....	34
12. OO.UU. ESEGUITE DAI PROPONENTI.....	39
13. Calcoli della SUL e destinazioni d'uso dell'area oggetto di riqualificazione edilizia .....	40
14. COSTO DI COSTRUZIONE .....	38

## 1. PREMESSA

Il P.R.G.C. vigente del Comune di Arona, redatto ai sensi della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 del 18.12.1996 e n. 94 del 20.12.1996 ed approvato dalla Regione Piemonte con d.g.r. n. 22-25794 del 2.11.1998. Il P.R.G.C. indica come obiettivi la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio naturale in genere ed il superamento degli squilibri territoriali attraverso il controllo qualitativo e quantitativo di ogni area a specifica destinazione, avendo come fine la piena e razionale utilizzazione delle risorse esistenti.

Attualmente il Comune di Arona si trova in regime di salvaguardia avendo adottato, in data 6.03.2009, progetto preliminare di variante generale al P.R.G.C..

Il nuovo strumento urbanistico si pone in rapporto di continuità con quello attualmente vigente, mediante un *“approccio che deve essere necessariamente di continuità critica, in modo da individuare eventuali carenze emerse nel corso degli anni, senza però fare “tabula rasa” delle previsioni non attuate.”* (Relazione illustrativa Progetto Preliminare P.R.G.C. 2009). Nello stesso elaborato già citato si indica, tra le finalità del nuovo strumento urbanistico generale la *“prevalente conferma delle previsioni residue del piano vigente”*

Attualmente in regime di salvaguardia verranno effettuate le verifiche relative:

1. al P.R.G.C. vigente, approvato con D.G.R. n. 22-25794 del 02.11.1998;
2. al Progetto Preliminare della variante generale P.R.G.C. adottato dal consiglio comunale in data 06.03.2009.

Il P.R.G.C. vigente individua una serie di ambiti all'interno del territorio comunale classificati come "Br – insediamenti residenziali di recente impianto costituiti da aree totalmente edificate da ristrutturare".

L'ambito individuato con la numerazione 3, e denominato "viale Berrini-via Martiri della Libertà", è suddiviso in n. 6 unità di intervento. Il Piano Particolareggiato si riferisce alle unità di intervento n. 3 e 5 dell'ambito Br3.

Il Piano Particolareggiato è stato predisposto ai sensi degli articoli 38-39-40 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

## 2. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

### 2.1. IMMAGINE AEREA



In rosso viene evidenziata l'area oggetto di intervento

### 2.2. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

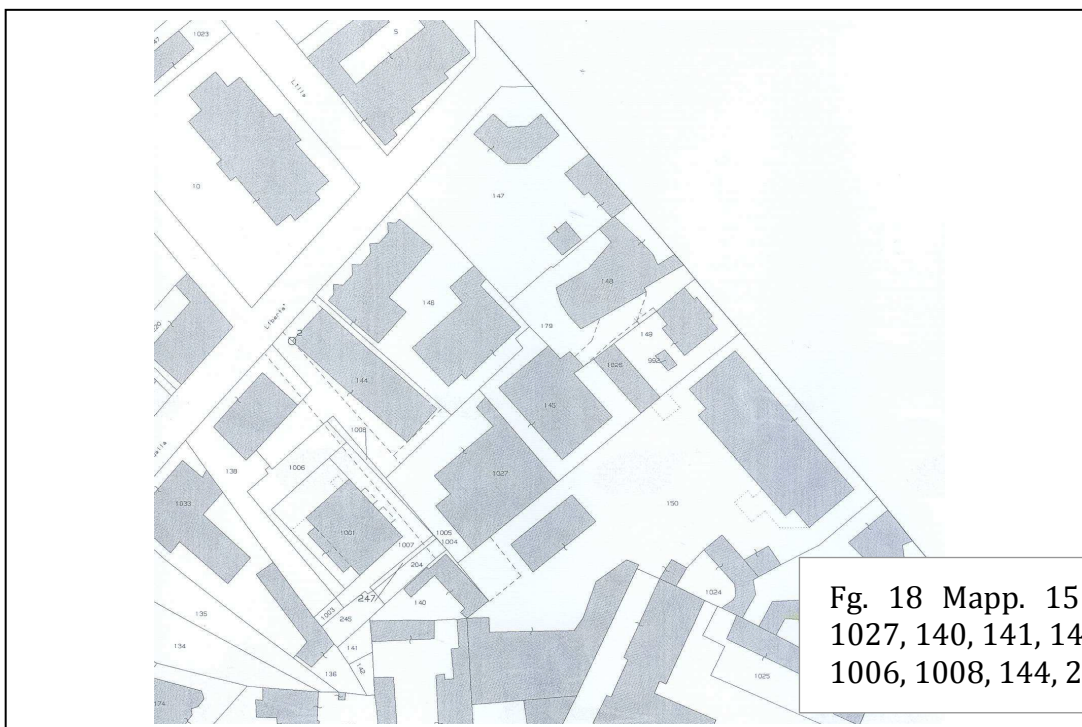
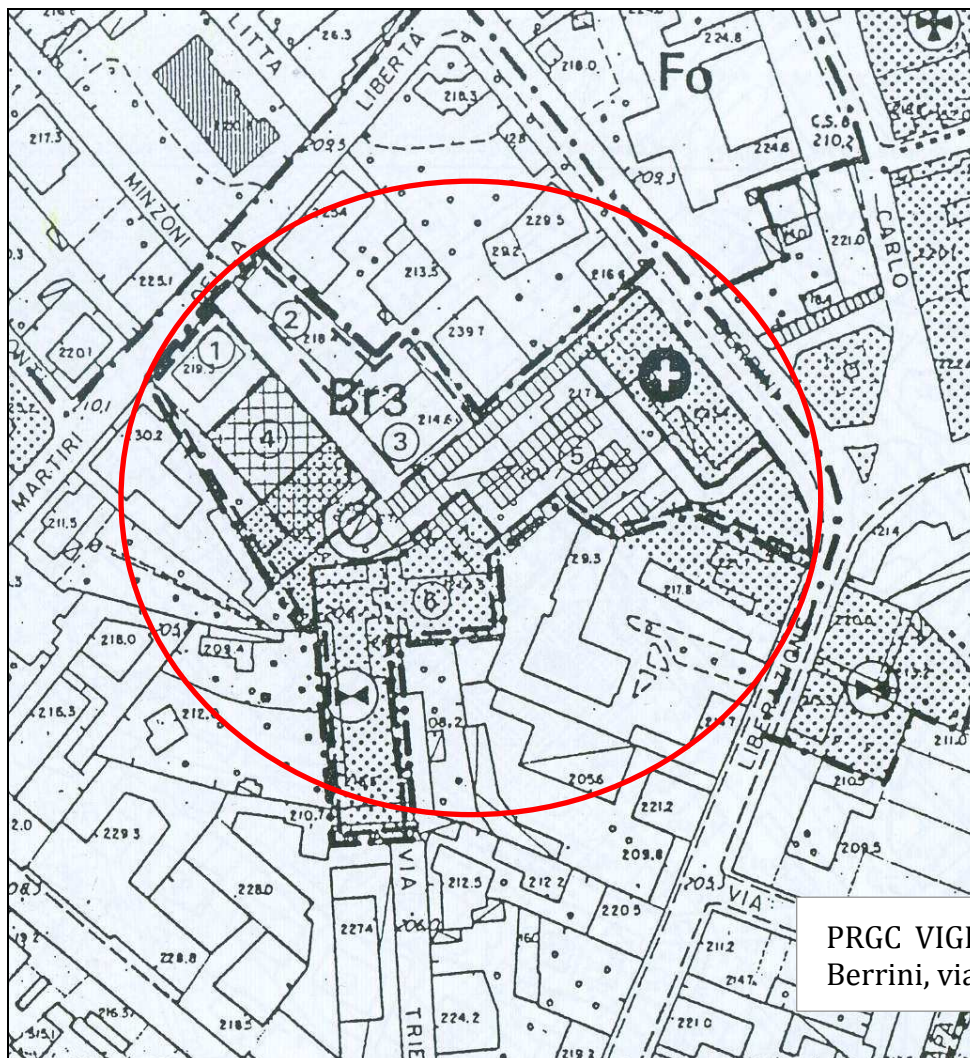


Fig. 18 Mapp. 151, 150, 1024, 1027, 140, 141, 142, 1004, 1005, 1006, 1008, 144, 203 (ex), 138

2.3. SCHEDA NORMATIVA PRGC VIGENTE - AMBITO Br3 (VIA BERRINI)

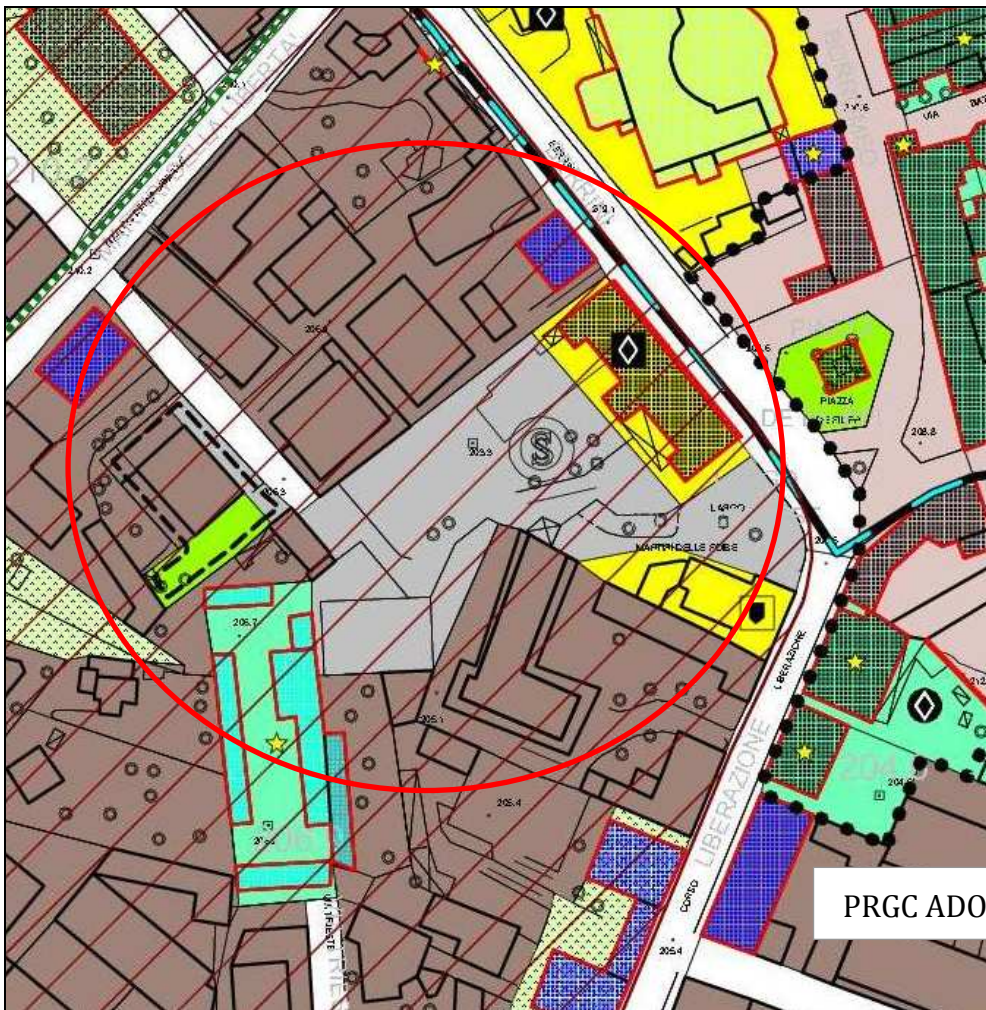


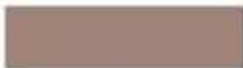




Sono previste 6 unità d'intervento all'interno dell'ambito Br3, due sono quelle che ricadono all'interno dell'area del Piano Particolareggiato: le numero 3 e 5.

**OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:** provvedere ad una riprogettazione fisica e ad una ridestinazione funzionale delle aree private e pubbliche interne all'isolato, nonché la migliore utilizzazione delle aree pubbliche da riconvertire a parcheggio pubblico pluripiano interrato e ad usi sociali.

**PRESCRIZIONI:** negli ambiti 3 e 5 sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia.

2.4. SCHEDA NORMATIVA PRGC ADOTTATO – AMBITO MixR



-  Tessuto urbano MixR (ART. 16 NTA PRGC ADOTTATO)
-  Parcheggi pubblici (ART. 28 NTA PRGC ADOTTATO)
-  Attrezzatura sanitaria e socio-assistenziale (ART. 29 NTA PRGC ADOTTATO)
-  Immobile di valore storico-architettonico e testimoniale (ART. 12 e 15 NTA PRGC ADOTTATO)
-  Aree a rischio archeologico (ART. 30.1 NTA PRGC ADOTTATO)

3. ELENCO CATASTALE DEI TERRENI E DEGLI EDIFICI IN AREA DI P.P.

CATASTO TERRENI

- Foglio 18 mappale n. 138
- Foglio 18 mappale n. 140
- Foglio 18 mappale n. 141
- Foglio 18 mappale n. 142
- Foglio 18 mappale n. 144
- Foglio 18 mappale n. 150
- Foglio 18 mappale n. 151
- Foglio 18 mappale n. 203 (ex)
- Foglio 18 mappale n. 1004
- Foglio 18 mappale n. 1005
- Foglio 18 mappale n. 1006
- Foglio 18 mappale n. 1008
- Foglio 18 mappale n. 1024
- Foglio 18 mappale n. 1027

CATASTO FABBRICATI

- Foglio 18 mappale n. 1027 (sub. 1,2,3,4) – EDIFICIO 1
- Foglio 18 mappale n. 140 (sub. 2,3) – EDIFICIO 2
- Foglio 18 mappale n. 150 (sub. 3) – EDIFICIO 3



*Catasto Terreni*

Foglio	Mappale	Sub.	Qualità	Classe	Superficie(mq)	Redd. Dom. (Euro)	Redd. Agr. (Euro)
18	138		ENTE URBANO		790 mq		
18	140		ENTE URBANO		280 mq		
18	141		SEMINATIVO		50 mq	€ 0,31	€ 0,34
18	142		SEMINATIVO		41 mq	€ 0,25	€ 0,28
18	144		ENTE URBANO		900 mq		
18	150		ENTE URBANO		4390 mq		
18	151		ENTE URBANO		780 mq		
18	203 (ex)		ENTE URBANO		140 mq		
18	1004		ENTE URBANO		1 mq		
18	1005		ENTE URBANO		1 mq		
18	1006		ENTE URBANO		252 mq		
18	1008		ENTE URBANO		55 mq		
18	1024		ENTE URBANO		210 mq		
18	1027		ENTE URBANO		980 mq		

*Catasto Fabbricati*

Sezione	Foglio	Mappale.	Sub.	Categoria	Classe	Vani/Consistenza	Rendita (Euro)
urbana	18	140	2	A/3	3	7 vani	578,43
urbana	18	140	3	C/6	6	17 mq	113,26
urbana	18	150	3	B/2	U	24651 mc	50.924,78
urbana	18	1027	1	C/2	6	9 mq	28,82
urbana	18	1027	2	C/2	5	438 mq	1198,90
urbana	18	1027	3	A/2	2	7,5 vani	697,22
urbana	18	1027	4	A/3	4	5 vani	490,63

#### 4. CARATTERISTICHE DELLA ZONA, MORFOLOGIA E VINCOLI

La zona interessata dal Piano Particolareggiato, appartenente all'ambito normativo Br3 (via Berrini – via Martiri della Libertà) di P.R.G.C. vigente, si trova nell'area centrale della città, ma esternamente alla perimetrazione del centro storico. L'area oggetto di piano particolareggiato è inserita in un contesto quasi completamente edificato, a netta prevalenza residenziale e destinazioni connesse, con l'eccezione dell'ampio piazzale Carlo Barberi, attualmente adibito a parcheggio. L'area oggetto del piano particolareggiato è completamente urbanizzata e accessibile sia da via Martiri della Libertà che da piazza De Filippi/Viale Berrini.

L'area presenta un andamento su due livelli di quota: l'attuale area destinata a parcheggio si trova ad un quota inferiore rispetto agli edifici circostanti. Ad est confina con l'edificio che ospita gli uffici dell' Azienda sanitaria locale, ad ovest confina con via Martiri della Libertà, mentre lungo i lati sud e nord sono localizzati edifici di proprietà privata.

Attualmente sull'area oggetto di Piano Particolareggiato insistono 3 fabbricati:

- un fabbricato di due piani fuori terra, residenziale, con presenza anche di depositi e magazzini, attualmente inutilizzato e pertanto non in buone condizioni;
- un fabbricato di due piani fuori terra ad uso residenziale su cui il Piano Particolareggiato non prevede alcun intervento, né variazione;
- un fabbricato di quattro piani fuori terra, a destinazione servizi sanitari, che ospita gli uffici dell'azienda sanitaria locale, anch'esso non variato dal presente piano particolareggiato.

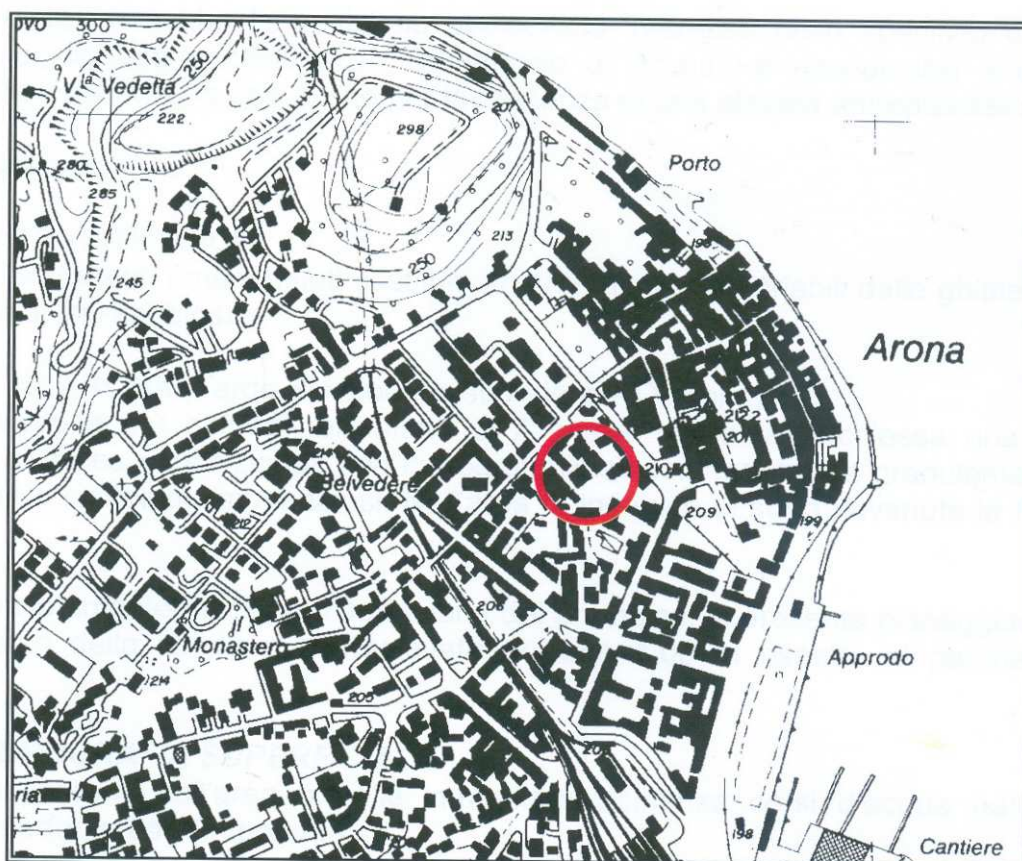
Le aree, ed i relativi edifici insistenti sulle stesse, all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato sono in parte private ed in parte pubbliche.

Vi sono inoltre le aree occupate dal sedime stradale di via Martiri della Libertà che, di fatto da considerarsi ad oggi aree pubbliche a tutti gli effetti, risultano formalmente ancora insistenti su mappali di proprietà privata.

L'attuazione del Piano Particolareggiato prevede anche la regolarizzazione di questa situazione, con la dismissione, preceduta dai relativi frazionamenti catastali dei mappali interessati, delle suddette aree. La dismissione non prevede impegni di spesa per l'acquisizione delle aree in quanto attuabile mediante procedure di acquisizione bonaria.

#### 4.1 GEOMORFOLOGIA DEL TERRENO

L'intervento, che si colloca in un'area già densamente edificata, è inquadrabile nella cartografia ufficiale nella sezione n.094030 della Carta Tecnica Regionale in scala 1:10000 (vedi estratto di seguito)



Per quanto riguarda la morfologia essa risulta condizionata dall'azione dei ghiacciai quaternari ed è caratterizzata da alti morfologici, riconducibili ai residui di cordoni morenici, intervallati da zone sub pianeggianti intramoreniche e da aree decisamente più depresse di origine fluvioglaciale.

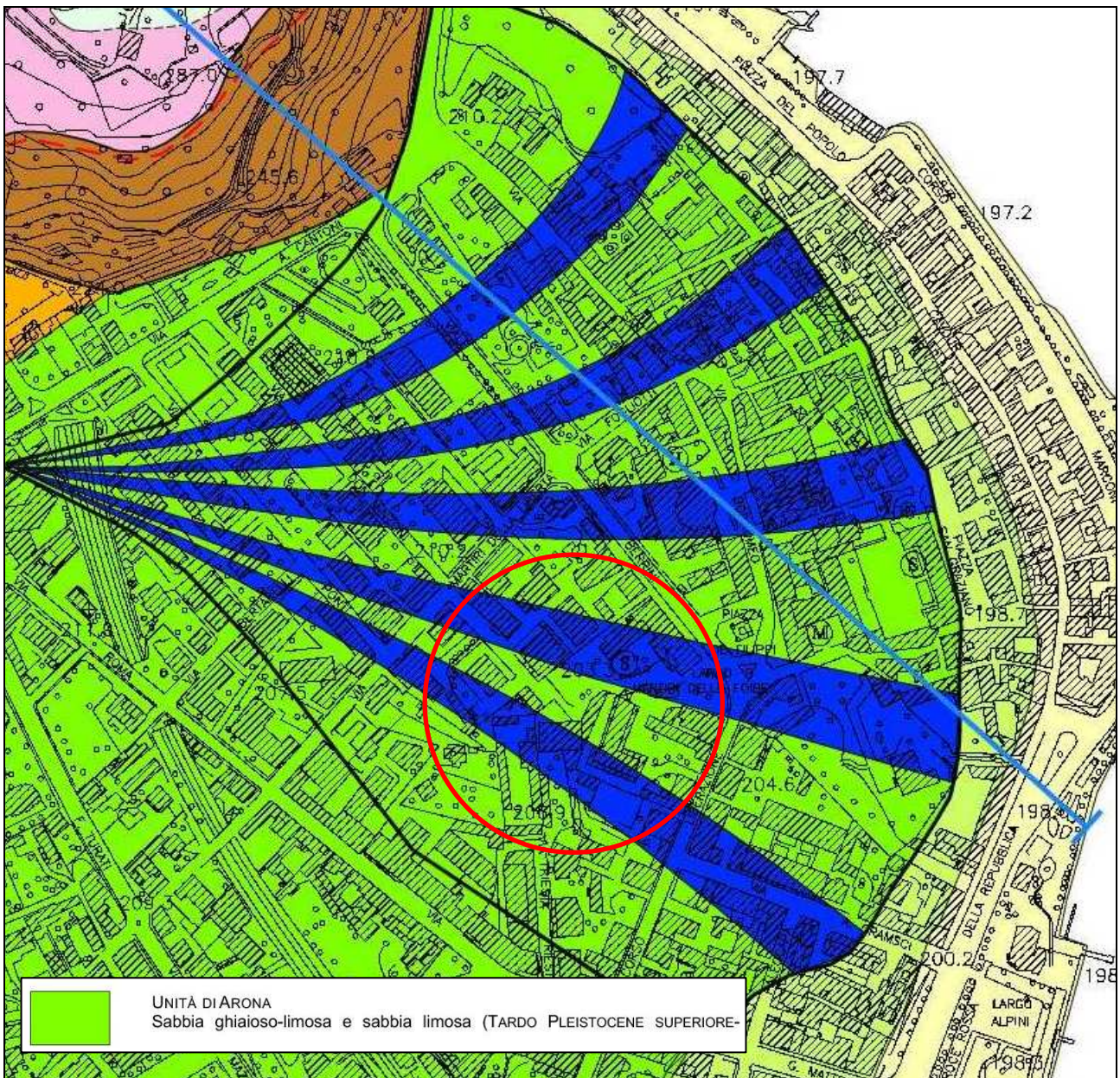
L'area ubicata lungo la via Martiri della Libertà interessa nello specifico due litotipi geologici, di cui uno ascrivibile al "Complesso di Arona", e riconducibili a due

unità deposizionali, non distinguibili in sito per la presenza di un'elevata antropizzazione.

Le unità suddette sono:

- depositi antropici: sedimenti rimaneggiati costituiti da granulometrie variabili dalle ghiaie e ciottoli con sabbie ai limi sabbiosi;
- unità di Arona: formazione più diffusa nell'ambito di Arona e presenta anch'essa un'estrema variabilità di facies deposizionali non cartografabili singolarmente. La granulometria varia dalle ghiaie e ciottoli ai limi sabbiosi.

Estratto carta geologica (P.R.G.G adottato)



### Conoidi alluvionali

Si tiene a precisare che non sono presenti nell'area o nelle immediate vicinanze corsi d'acqua naturali che possano interferire con l'intervento, si segnala

esclusivamente la presenza di un antico canale scolmatore interrato, che risulta attraversare l'area in esame.



L'idrogeologia del territorio comunale di Arona è nota attraverso indagini geognostiche effettuate per la realizzazione di più edifici ed è caratterizzata dalla presenza di una falda superficiale con soggiacenza estremamente variabile sia realmente sia stagionalmente. Per un maggiore dettaglio in riferimento alla falda si suddivide l'area in 2 ambiti:

- 1) area su via Martiri della Libertà: falda acquifera con soggiacenza a -5,80 m ma con possibile risalita fino a -3,60 m.
- 2) area su piazzale Carlo Barberi: falda individuata ad una profondità variabile da -1,70 m a -2,40 m.



Estratto carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (P.R.G.C. adottato)



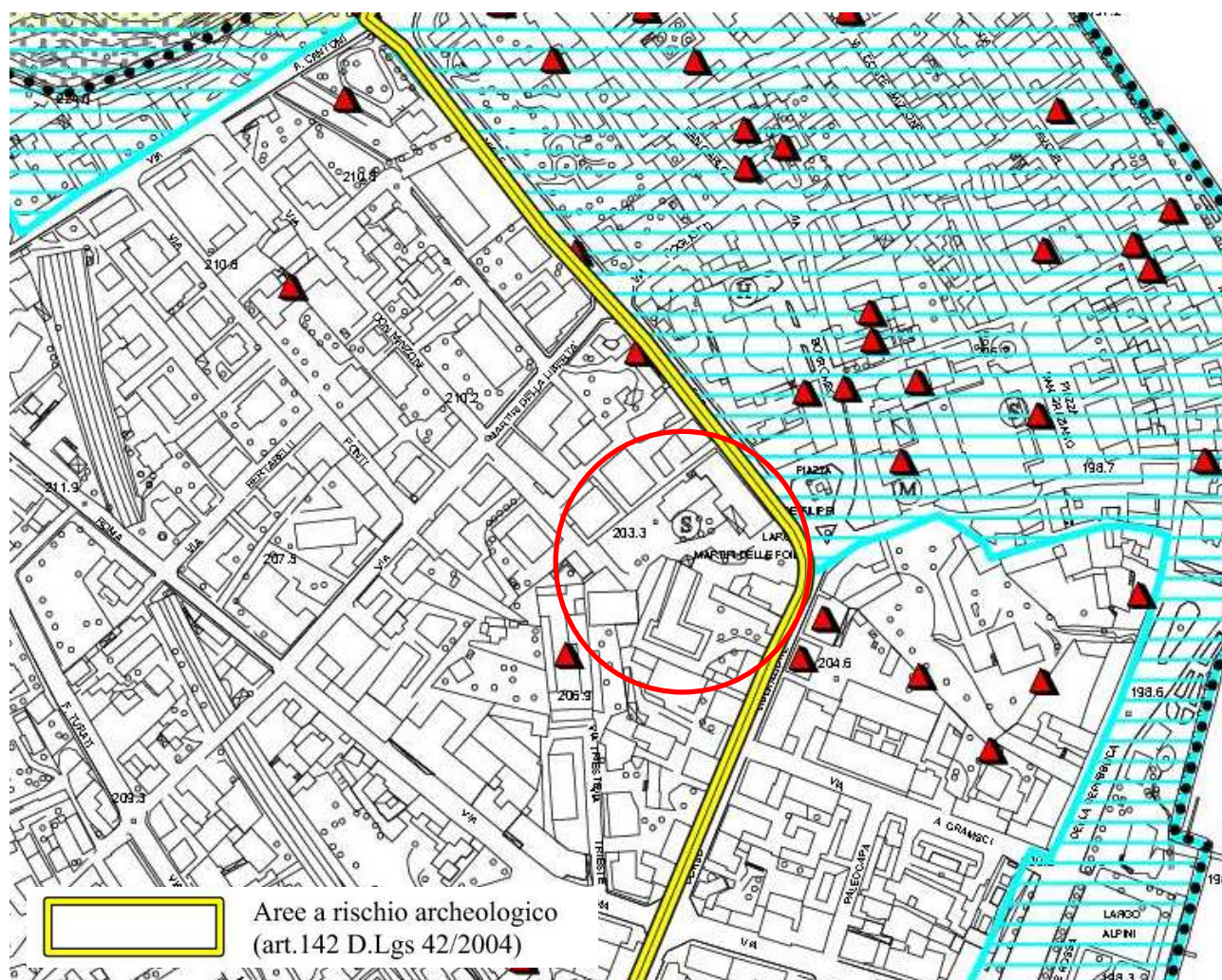
	Agente morfogenetico prevalente	Grado di pericolosità
 <p>Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alla scelte urbanistiche.</p>	Non sono evidenziati particolari processi morfogenetici e condizioni geotecniche penalizzanti	Irrelevante
 <p>Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all'edificabilità.</p>	Pendi caratterizzati da moderata attività; presenza di terreni con mediocri caratteristiche geotecniche; aree con condizioni di scarso drenaggio; aree soggette a modesti allagamenti a bassa energia. Possono essere presenti anche più agenti contemporaneamente	Moderata

La nuova classificazione sismica in base all'Ordinanza Del Consiglio dei Ministri del 20/03/2003 prevede una suddivisione in quattro zone contrassegnate da un diverso valore del parametro di accelerazione orizzontale massima su suolo di categoria A. Il comune di Arona, in base alla suddetta Ordinanza, è inserito in zona 4, ossia la categoria a minor rischio sismico, per la quale è demandato alle Regioni la facoltà di introdurre o meno l'obbligo della progettazione antisismica.

#### 4.2 VINCOLI

##### Estratto della tavola "Sistema dei vincoli sovraordinati"

(Si precisa che il vincolo indicato è presente sia nel P.R.G.C. VIGENTE sia nel P.R.G.C. ADOTTATO)



L'inserimento dell'area di Piano Particolareggiato tra quelle individuate a rischio archeologico impone l'obbligo, con adeguato preavviso rispetto all'inizio di ogni intervento che preveda operazioni di scavo e movimentazione dei terreni, di avviso, a mezzo di raccomandata, della competente Soprintendenza ai Beni Archeologici.

Art. 142. D.Lgs 42/2004 - Aree tutelate per legge

*(articolo così sostituito dall'articolo 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dall'articolo 2 del d.lgs. n. 63 del 2008)*

*1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:*

*a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;*

*b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;*

*c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;*

*d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;*

*e) i ghiacciai e i circhi glaciali;*

*f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;*

*g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;*

*h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;*

*i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal d.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;*

*l) i vulcani;*

*m) le zone di interesse archeologico.*

4.3. N.T.A. PRGC VIGENTE: AREA BR

ART. 14.8 delle N.T.A. “Modalità e tipi di intervento per gli insediamenti residenziali di recente impianto costituita da aree totalmente edificate da ristrutturare (Br)”

1. In questi ambiti, in cui è riconosciuto il carattere di zona omogenea di tipo B ai sensi del D.M. 1444/68 (1) , sono consentiti gli interventi di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica, sottoposti a previa formazione di strumento urbanistico esecutivo, in attesa e in assenza di questo sono consentiti unicamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento consecutivo, di ristrutturazione edilizia senza incremento della cubatura, nei limiti di cui all'art.27 della L.n. 457/78, salvo diversa disciplina contenuta nelle allegate tabelle.
2. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica riguardanti gli ambiti indicati nelle allegate tabelle, parte delle aree è soggetto a Piano per l'Edilizia Economico-Popolare secondo le quantità ivi indicate.

(1)Decreto Ministeriale 1444/68

*Art. 2 “Zone territoriali omogenee”: B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a mc/mq 1,5;*

*Art. 4 “Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee”: 2 - Zone B): quando sia dimostrata l'impossibilità - detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti - di raggiungere la predetta quantità minima di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e delle*

*organizzazioni dei trasporti pubblici. Le aree che verranno destinate agli spazi di cui al precedente art. 3 nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva.*

*Art. 7. "Limiti di densità edilizia": 2) Zone B) le densità territoriali e fondiariae sono stabilite in sede di formazione degli strumenti urbanistici tenendo conto delle esigenze igieniche, di decongestionamento urbano e delle quantità minime di spazi previste dagli artt. 3, 4 e 5. Qualora le previsioni di piano consentano trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, non sono ammesse densità fondiariae superiori ai seguenti limiti:*

*mc/mq 7 per comuni superiori ai 200 mila abitanti;*

*mc/mq 6 per comuni tra 200 mila e 50 mila abitanti;*

*mc/mq 5 per comuni al di sotto dei 50 mila abitanti.*

*Gli abitanti sono riferiti alla situazione del comune alla data di adozione del piano. Sono ammesse densità superiori ai predetti limiti quando esse non eccedano il 70% delle densità preesistenti.*

*Art. 8. "Limiti di altezza degli edifici": 2) Zone B): l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7.*

**PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:**

DENSITA' TERRITORIALE: valore prescrittivo mc/mq = 2,50

DENSITA' FONDIARIA: valore prescrittivo mq/mq = 5

ALTEZZA MASSIMA: 16,00 m

#### 4.4. N.T.A. P.R.G.C. VARIANTE 2009 – PROGETTO PRELIMINARE: AREA MixR

DESTINAZIONI CONSENTITE AREA MixR (mappale 1027-area privata): la variante generale al PRG Comunale, attualmente adottata, prevede per tale area le seguenti destinazioni d'uso:

- A (Residenza),
- B (attività ricettive),
- C1.1 (commercio al minuto alimentare) nei limiti stabiliti all'allegato 1,
- C1.2 (commercio al minuto non alimentare) nei limiti stabiliti all'allegato 1,
- C1.3 (commercio all'ingrosso) solo esistenti in attività,
- C1.4 (pubblico esercizio),
- C1.5 (artigianato di servizio),
- C1.6 (artigianato di servizio agli automezzi) con esclusione delle carrozzerie,
- C2 (direzionale)
- C3.1 (attrezzature scolastiche),
- C3.2 (attrezzature generali),
- C3.3 (verde attrezzato e per lo sport),
- C3.4 (attrezzature sociosanitarie e assistenziali),
- C3.6 (attrezzature scolastiche superiori all'obbligo),
- C3.7 (attrezzature amministrative di interesse sovracomunale),
- C3.8 (attrezzature diverse di interesse generale),
- C3.9 (infrastrutture per la mobilità),
- C3.10 (attrezzature per la mobilità)
- C3.11 (attrezzature a parcheggio)
- C3.12 (attrezzature per il rimessaggio)
- C3.13 (distributori di carburante) nel rispetto della pianificazione comunale del settore e delle disposizioni di cui al comma 11
- C3.14 (servizi e infrastrutture tecniche) limitatamente al punto c, e di solo servizio al quartiere
- D1 (attività produttive) solo esistenti in attività,
- D2 (artigianato e industria) solo esistenti in attività,
- D3 (attività di studio, ricerca e sperimentazione).

#### PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:

INDICE FONDIARIO ASSEGNATO: valore prescrittivo mc/mq = 0,85

INDICE FONDIARIO MINIMO REALIZZABILE: valore prescrittivo mc/mq = 1,00

ALTEZZA MASSIMA: 13,50 m

## 5. TIPO E MODALITA' D'INTERVENTO

Nell'attuazione del presente Piano Particolareggiato sono previsti interventi limitati a due mappali, uno di proprietà del Comune di Arona ed uno di proprietà privata:

- Fg. 18 mapp. 150 (proprietà Comune di Arona): realizzazione di struttura di parcheggio ad 1 piano fuori terra;
- Fg. 18, mappale 1027: ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione del volume esistente di edificio ad usi residenziali e connessi, e realizzazione di 2 livelli interrati per parcheggio privato, oltre a recupero del sottotetto ai sensi della legge regionale n. 21/98.

La scelta di sviluppare un Piano Particolareggiato nasce, pertanto, dalla volontà di ottimizzare i due interventi: la ristrutturazione edilizia dell'edificio e il parcheggio su area pubblica previsto con struttura modulare.

Derogando alle distanze tra il piano del parcheggio e l'edificio 1 (Fg.18 Mapp. 1027) oltre ad ottenere un numero maggiore di posti auto si conseguirà anche una maggiore armonizzazione attraverso la "cucitura" dei due progetti.

Entrambi gli interventi previsti rispettano, per caratteristiche, tipologia e destinazioni le previsioni sia del PRGC vigente che di quello adottato, nonché quanto previsto dalle specifiche norme di attuazione del Piano Particolareggiato.

Non sono previsti nuovi volumi eccetto integrazioni volumetriche previste dalla normativa nazionale o regionale che entrino in vigore con data successiva all'adozione del presente piano particolareggiato.

La superficie territoriale dell'area d'intervento è pari a 6047 mq

L'area destinata agli edifici è pari a mq. 1636

L'area destinata a spazi privati è pari a mq. 571

L'area destinata ai percorsi pedonali, alla viabilità veicolare interna e a parcheggio è pari a .3840 mq.



## 6. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

La progettazione, ancorché a livello urbanistico, ha nella sua impostazione generale colto i disposti legislativi inerenti le barriere architettoniche, di cui al D.M. 14/06/1989 n. 236 (regolamento di attuazione della L. 9 gennaio n. 13/1989). Le specificazioni progettuali di dettaglio ed esecutive si faranno carico di tutte le disposizioni legislative di cui al punto 8.2 del D.M. del 14/06/1989 n. 236. e di tutti quei accorgimenti tecnici atti al superamento delle barriere architettoniche, con particolare riferimento ai percorsi di carattere pubblico, sia coperti che scoperti e le accessibilità alla piazza, pertanto tali percorsi esterni saranno realizzati con pavimentazione antisdrucchiolevole presenteranno un andamento semplice e regolare, senza strozzature ed ostacoli con variazioni di livello raccordate mediante lievi pendenze o rampe.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, considerato il fatto che si tratta di un'area già totalmente urbanizzata, gli interventi edilizi che verranno realizzati dovranno tenere conto delle linee sotterranee e aeree già presenti. Le nuove reti saranno dunque allacciate alle linee principali già in funzione.

## 7. TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato nel suo complesso verrà realizzato in un arco temporale massimo di 10 anni, specificando che ogni ambito di intervento potrà avere inizio lavori differente. La realizzazione delle opere sarà realizzata in parallelo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria interessate i lotti stessi.

L'inizio dei lavori è previsto entro 3 anni dalla data di stipula della convenzione, si procederà all'edificazione dei lotti previo permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



**FIGURA 1 - PARCHEGGIO IN PIAZZA CARLO BARBERI ED EDIFICIO AZIENDA SANITARIA LOCALE**



**FIGURA 2 - RAMPE DI INGRESSO E USCITA DAL PARCHEGGIO ATTUALE**



**FIGURA 3 - EDIFICIO DI PROPRIETA' CAVALLI VISTO DA PIAZZA CARLO BARBERI**



**FIGURA 4 - EDIFICIO DI PROPRIETA' CAVALLI VISTO DALLA VIA INTERNA VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'**



**FIGURA 5 - EDIFICIO DI PROPRIETA' CANTU', MATLI (INVARIATO)**



**FIGURA 6 - STRADA INTERNA VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'**



## 9. METODOLOGIA DI PIANIFICAZIONE, PROPORZIONAMENTO E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE

L'area perimetrata del piano particolareggiato interessa una superficie complessiva catastale di mq. 6 047

La superficie dei lotti destinati alle proprietà private considerate nell'intervento è pari a mq. 571

La superficie coperta (comprensiva di edifici privati ed edifici ad uso pubblico) è pari a 1 636 mq.

La restante superficie, corrispondente a mq 3 840 verrà utilizzata per la realizzazione di parcheggi pubblici, percorsi pedonali e viabilità interna, come da previsione di PRGC.

	SUPERFICIE COPERTA (mq)	SUPERFICIE LIBERA (mq)	SUPERFICIE TOTALE (mq)
AREE PUBBLICHE	919	3840	4759
AREE PRIVATE	717	571	1288
TOTALE	1636	4411	6047

### 9.1. CRITERI DI ORGANIZZAZIONE DELLE AREE

I criteri assunti per organizzare le aree sono:

- a. Progettazione di un impianto complessivo dei due interventi previsti attento alle caratteristiche delle preesistenze ed ai vincoli dati da PRGC vigente e adottato.

- b. Progettazione e sistemazione dell'intervento edilizio e dei servizi in considerazione della localizzazione in un'area di fortemente antropizzata con alte concentrazioni di residenze e attività, tenendo presente la necessità di potenziamento delle aree destinate a parcheggio.
- c. Miglioramento del tessuto urbano e della viabilità esistente;
- d. Ristrutturazione di un fabbricato esistente, attualmente in stato di parziale degrado, con la realizzazione di una significativa superficie destinata a parcheggio privato.



10. VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI

Confrontando i valori richiesti dal PRGC con quelli emersi da progetto si ottiene quanto segue:

TOTALE LOTTO	DA PRGC vigente	DA PRGC adottato		DA PROGETTO
Superficie territoriale	6047,00 mq	6047,00 mq	=	6047,00 mq
Volume	18.644,38 mc	18.644,38 mc	=	18644,38 mc
Altezza massima	Da definirsi in sede di P.P.	Da definirsi in sede di P.P.		16,00 m
Aree da cedere: strada	530,00 mq	530,00 mq	=	530,00 mq

## 11. ANALISI DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Il presente Piano Particolareggiato prevede due differenti tipologie di intervento, dal punto di vista urbanistico:

- 1) la realizzazione di un parcheggio costituito da due piani sovrapposti e con rampe d'ingresso e uscita separate: tale intervento riguarda piazza Carlo Barberi già destinata a parcheggio;

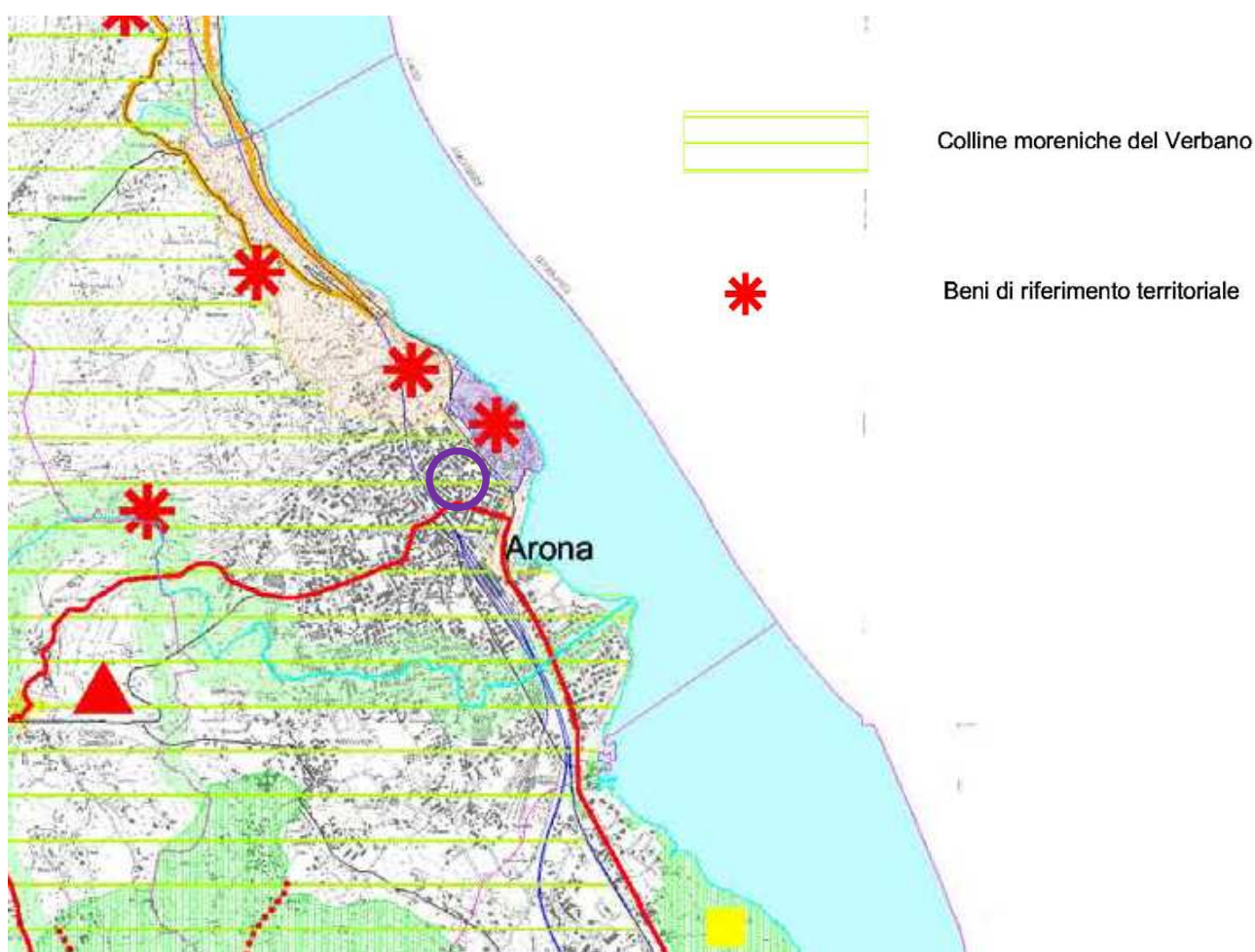


- 2) la riqualificazione edilizia di un edificio attualmente in disuso, di proprietà privata a destinazione residenziale, la cui sagoma non verrà alterata.



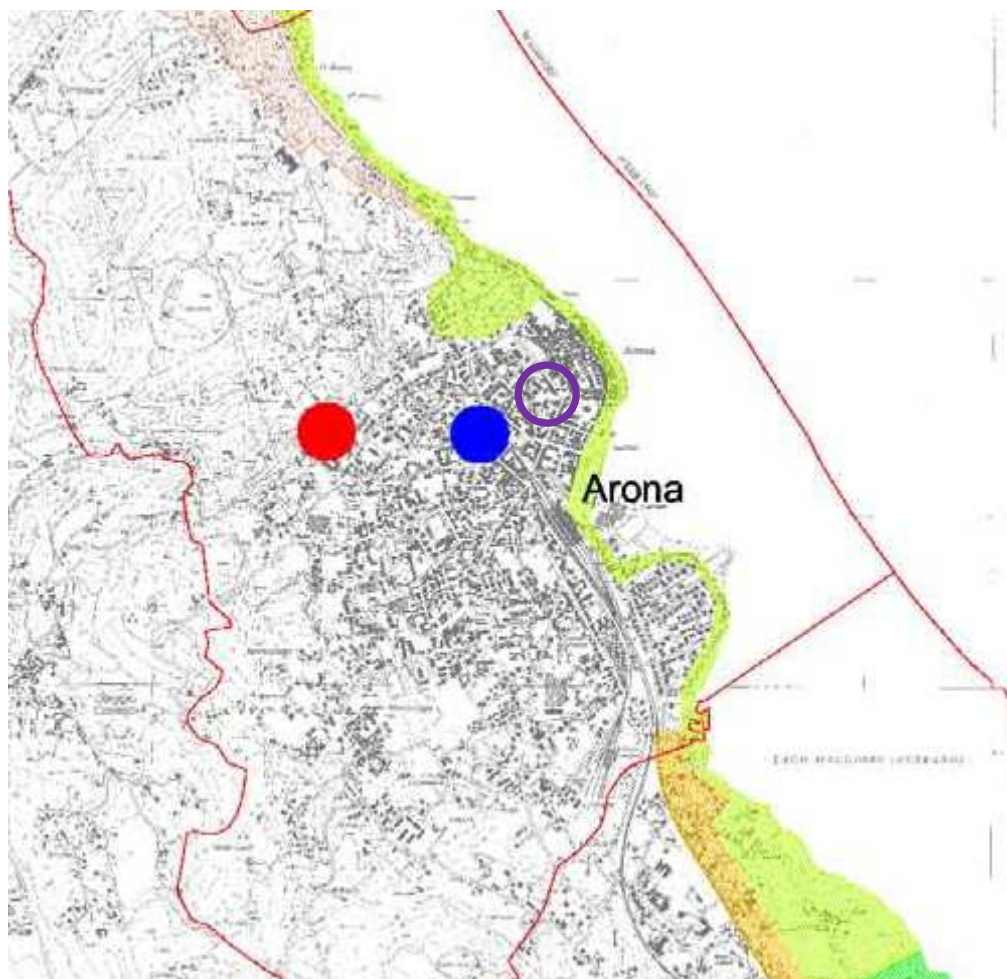
L'area si inserisce in un settore della città in cui la viabilità risulta già ottimale in quanto prevede un solo senso di marcia per quanto riguarda l'area destinata a parcheggio. Verrà garantita la percorrenza del perimetro del lotto e l'accesso alle abitazioni e ai parcheggi mediante l'utilizzo della strada interna di via Martiri della Libertà. Lungo il lato interno di tale viabilità trovano già posto parcheggi a raso e un marciapiede di larghezza pari a 1,20 m.

Piano territoriale provinciale – Tav. A Caratteri territoriali e paesistici



 Individuazione area Piano Particolareggiato

Piano territoriale provinciale – Tav. B Indirizzi di governo del territorio



 Individuazione area Piano Particolareggiato



aree di concentrazione di insediamenti e servizi turistici in presenza di elevati valori ambientali



aree urbane di concentrazione dei servizi pubblici di rango provinciale



aree di consolidamento dell'effetto di concentrazione urbana degli insediamenti residenziali

Piano territoriale provinciale – Tav. C Infrastrutture e rete per la mobilità



○ Individuazione area Piano Particolareggiato

Strade Statali: — tracciati esistenti

L'area risulta totalmente urbanizzata, l'intervento previsto dal sopra citato piano, vuole quindi tendere ad un miglioramento ulteriore delle infrastrutture e della tipologia architettonica di un edificio che risulta ormai obsoleto rispetto agli altri edifici circostanti. L'attuazione del piano apporterà dunque ricadute positive all'interno dell'area ma anche benefici per gli abitanti del Comune di Arona in quanto potranno usufruire di un maggior numero di posti auto in un'area in cui già era presente la destinazione a parcheggio. Anche i due piani interrati, da

destinare ad autorimesse andranno ad incrementare il numero di posti auto disponibili. Con l'aumento del numero di parcheggi si vuole pertanto cercare di diminuire il tempo "per la ricerca del parcheggio" da parte degli abitanti, ottenendo così anche un minor apporto di gas di scarico delle vetture.

L'ottenimento di una riqualificazione dell'ambito, sia per quanto riguarda la sostituzione di un edificio di scarsa qualità architettonica e in stato di parziale degrado con un edificio di nuova concezione e allineato ai parametri di contenimento dei consumi energetici attuali, sia per quanto riguarda la realizzazione del parcheggio pubblico che darà maggiore ordine e armonia all'attuale sedime di piazza Carlo Barberi sono quindi risultati da intendersi già di riqualificazione e miglioramento ambientale.

L'ulteriore miglioramento dal punto di vista ambientale sarà ottenuto grazie al significativo incremento di numero di posti auto, sia pubblici che privati che si verranno a creare grazie all'attuazione del Piano Particolareggiato.

Nelle fasi di realizzazione del piano verranno tagliati due alberi esistenti al piano dell'attuale parcheggio. Per un migliore inserimento paesaggistico ambientale si prevede la creazione di fasce di vegetazione (tipo fioriere) in modo da realizzare una barriera visiva e di protezione acustica ai limiti delle aree adibite a parcheggio. Sarà quindi possibile introdurre filari di arbusti e di alberi di piccola grandezza. Il verde riveste infatti importanza in quanto funge da schermo visivo e acustico, favorisce l'ombreggiamento, maschera o risalta particolari visuali, migliora l'integrazione paesaggistica delle infrastrutture lineari, riduce l'inquinamento da gas di scarico dei veicoli e riduce l'effetto della nebbia.

## 12. OO.UU. ESEGUITE DAI PROPONENTI

Il PIANO PARTICOLAREGGIATO non prevede la realizzazione diretta da parte del proponente di opere di urbanizzazione primaria e secondaria in quanto trovasi in un'area già totalmente urbanizzata.

1. FOGNATURA BIANCA E NERA

L'edificio al Fg. 18 Mapp. 1027 sarà collegato alla rete esistente di smaltimento che corre lungo la via interna di via Martiri della Libertà.

2. RETE IDRICA

E' previsto l'allacciamento all'impianto esistente sulla via interna via Martiri della Libertà.

3. RETE TELECOM,ITALGAS, ENEL

Tali opere di urbanizzazione verranno realizzate su progetto TELECOM, ITALGAS, ENEL

4. RETE ACQUEDOTTO

Il progetto di P.P. prevede la sola realizzazione del collegamento alla rete

13. CALCOLI DELLA SUL E DESTINAZIONI D'USO DELL'AREA OGGETTO DI  
RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA

Destinazione residenziale:

Piano terra

Superficie: mq 565,95

Volume:  $565,95 \times 3,50 = \text{mc } 1980,83$

Piano primo

Superficie: mq 345,85

Volume:  $345,85 \times 3,30 = \text{mc } 1141,31$

Piano sottotetto:

Volume recuperabile attraverso la Legge Regionale 6.8.1998 n. 21



#### 14. COSTO DI COSTRUZIONE

Si applicano le disposizioni di cui agli art. 3 e 6 della Legge 10/77. La determinazione viene eseguita al momento della richiesta del Permesso di Costruire o D.I.A.