

**CONTRODEDUZIONI ALLE  
OSSERVAZIONI**

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI NOVARA

**COMUNE  
DI**



**ARONA**

**PP**

**BR18**

**"PIANO PARTICOLAREGGIATO DI  
RIQUALIFICAZIONE AREE DI VIA MONTE ZEDA,  
VIA MONTE BIANCO E VIA G. CHINOTTO"**

**II SINDACO**  
Alberto Gusmeroli

**L' ASSESSORE  
ALL'URBANISTICA**  
Matteo Polo Friz

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

**CONSULENTI INCARICATI**  
Arch. Gianfranco Pagliettini  
Arch. Luca Pagliettini  
Ing. Pier Giorgio Ferri  
Ing. Massimo Mora

**COLLABORATORI**  
Arch. Raffaella Gambino  
Geom. Elena Maestri  
Dott.Urb Daniela Olzi  
arch. Emanuele Mancin  
Ing. Fabio Trinaldo Togna  
Geom. Carlo Colombo

**PROGETTO**

Titolo tavola

**Istruttoria e  
controdeduzioni alle osservazioni**

Data

**Ottobre 2011**



Codice tavola

## 1) Cittadini di Arona

### *Sintesi osservazione e proposte:*

#### Comparto 1

1. Il percorso ciclopedonale previsto nell'area di intervento non ha collegamento con la sponda del Vevera dove esistano aree pubbliche già parzialmente attrezzate.  
Collegamento che appare essenziale tra le aree pubbliche delle due sponde per garantirne la funzionalità e che avrebbe inoltre maggiore efficacia e pregio ambientale se associato ad un adeguato intervento di regimazione del torrente Vevera.
2. La viabilità in uscita su via Monte Nero e il relativo incrocio con via Monte Bianco appesantisce il traffico, per cui appare opportuno valutare la previsione di una ulteriore uscita su via Monte Nero.
3. La previsione di utilizzare per l'illuminazione pubblica lampade e vapori di sodio non risponde alle esigenze di innovazione tecnologica per il risparmio energetico.  
Risulta quindi necessario adottare un sistema come quello delle lampade LED per garantire un adeguato contenimento dei consumi energetici.

#### Comparto 2

- 1,2,3,4. Il piano particolareggiato prevede l'allargamento di Via Carducci e la sua nuova connessione con via 2 Giugno.  
Il nuovo tratto di connessione è tortuoso, sarà frequentato dai mezzi pesanti che raggiungono la ditta di materiali edili e aggraverà il già consistente traffico dell'incrocio con via N. Bixio, oltre a quello sulla inadeguatissima rete verso via Milano.  
Al contrario, l'eventuale prolungamento del primo tratto di via Carducci a raggiungere in linea retta via G.Chinotto non ha curve, sgrava l'attuale incrocio tra via N.Bixio e via G.Chinotto, proponendosi come alternativa ottimale a quella attualmente prevista.
5. La previsione di un tratto di percorso ciclopedonale senza continuità non è funzionale, per cui risulta opportuno prevederne un adeguato collegamento con le altre previsioni circostanti.

#### Comparto 3

- 1,2,3. L'allargamento previsto di un tratto di Via M.Bianco è insufficiente per l'innesto della nuova viabilità prevista, per la vicinanza di altro incrocio e per i problemi che il nuovo carico urbanistico può provocare.  
E' quindi indispensabile un approfondimento del sistema di accessibilità previsto.

### ***Controdeduzioni:***

#### Comparto 1

1. Si condividono le preoccupazioni espresse dagli osservanti, precisando comunque che:
  - il P.P. prevede la realizzazione della pista ciclo-pedonale all'interno alla sua area di intervento, ma come parte di un disegno generale delineato dal PRG che percorre l'intero tratto urbano del corso d'acqua;
  - il collegamento, con ponte ciclopedonale, tra le due sponde è appunto previsto dalla variante generale al PRG (in corso di approvazione) ed è posto, per ragioni funzionali, immediatamente a monte del perimetro del P.P.;
  - le opere di sistemazione idraulica previste dal P.P. sono state valutate in sede di conferenza di servizi, coerentemente definite negli elaborati geologici allegati alla variante strutturale 1/2008 e saranno realizzate sotto il controllo dell'Amministrazione Comunale come stabilito all'art. 2 della Convenzione per l'attuazione del comparto.Si accoglie pertanto l'osservazione assegnando a carico dell'intervento, con specifico dispositivo nella convenzione, la realizzazione del citato ponte ciclopedonale.
  
2. Si condivide la opportunità di alleggerimento del traffico indotto sulla via Monte Bianco e Monte Nero con una soluzione diversa, ma adeguata alle condizioni dei luoghi, e maggiormente fattibile sia dal punto di vista degli impatti ambientali, sia da quello della opportunità di assegnare i costi di intervento per intero a carico del soggetto attuatore. Si provvede infatti a prevedere a carico dell'intervento un collegamento veicolare della viabilità interna al comparto con Via Campo dei Fiori – Vetta d'Italia – Via Monterosa, con specifico dispositivo nella convenzione.
  
3. Si accoglie la proposta prevedendo il sistema LED nella illuminazione pubblica prevista dal Piano Particolareggiato.

#### Comparto 2

- 1,2,3,4. Si accoglie la proposta di modificare la viabilità di comparto, prevedendo il collegamento diretto tra via Carducci e via G.Chinotto, con svincolo a rotatoria all'incrocio.

#### Comparto 3

- 1,2,3. Si accoglie come e per quanto accolto in controdeduzione al punto 2 – Comparto 1.

## 2) Agostino di Natale

### ***Sintesi osservazione e proposte:***

Nella convenzione per il piano di recupero dell'immobile "ex cinema LUX" era previsto, oltre al pagamento degli oneri di urbanizzazione, anche il rifacimento della piazza in porfido con superficie di circa 1700 mq, mentre nella convenzione del PP BR 18 non è previsto alcun beneficio per il Comune in quanto gli oneri di urbanizzazione saranno utilizzati per la realizzazione di un parcheggio sotterraneo in via Chinotto di scarsa utilità pubblica perché distante dai centri nevralgici ma direttamente al servizio del centro direzionale/commerciale. Si chiede pertanto di ridefinire i contenuti di interesse pubblico.

### ***Controdeduzioni:***

Si accoglie la proposta provvedendo a porre a carico dei soggetti attuatori una più compiuta realizzazione delle opere necessarie alla sostenibilità dell'intervento.

In particolare la convenzione del P.P. prevederà a carico dell'intervento:

- la contestuale realizzazione del collegamento viario dalla strada interna al comparto 1 con la Via Campo dei Fiori;
- la contestuale realizzazione della passerella ciclopedonale di attraversamento del Torrente Vevera;
- la realizzazione compiuta delle opere di urbanizzazione secondaria senza che ad essa corrisponda lo scomputo degli oneri relativi.

Si provvede altresì ad aggiornare nella Convenzione il riferimento all'art.3 del "Regolamento Comunale per l'applicazione del contributo di costruzione", recentemente modificato.

Si provvede ancora, sempre a maggiore tutela dell'interesse pubblico, a meglio delineare il percorso di realizzazione delle opere e degli interventi all'articolo 10 della Convenzione del Comparto 1 e dell'art.9 del Comparto 2.

## 3) Cittadini di Arona

### ***Sintesi osservazione e proposte:***

Nel comparto 2 del Piano Particolareggiato è previsto l'allargamento di via Carducci e la sua nuova connessione con via 2 giugno.

Il nuovo tratto di connessione è tortuoso, sarà frequentato dai camion che raggiungono la ditta di materiali edili e aggraverà il già consistente traffico dell'incrocio con via N.Bixio, oltre a quello nella in adeguatissima rete verso via Milano.

Al contrario, l'eventuale prolungamento del primo tratto di Via Carducci a raggiungere in linea retta via G.Chinotto non ha curve, sgrava l'attuale incrocio tra via N.Bixio e via G.Chinotto, proponendosi pertanto come alternativa ottimale a quella attualmente prevista.

### ***Controdeduzioni:***

Si accoglie la proposta di modificare la viabilità del Comparto 2, prevedendo il collegamento diretto tra via Carducci e via G.Chinotto, con svincolo a rotatoria all'incrocio.

#### 4) Arona Nostra

##### *Sintesi osservazione e proposte:*

- A) Si prende atto che, già le osservazioni presentate alla Variante strutturale n° 1/2008 sono state in parte accolte, ma in modo parziale e insufficiente. In particolare, pur risultando adeguati gli studi ambientali, si ritiene che il PP vada corredato da uno specifico studio sulla mobilità.
- B) Risulta inoltre opportuno prevedere, per il Comparto 1, la soluzione (già accennata nella Relazione del P.P.) di un collegamento con via Campo dei Fiori e valutare la fattibilità di collegamento con le Vie Pasubio/D.Alighieri.
- C) Sono adeguati gli studi ambientali, mentre è assente uno studio specifico sulla mobilità. L'innesto su via M. Bianco e su Via M. Nero già ora appesantito dal traffico, provocherà ulteriori problemi con il nuovo carico urbanistico. Mentre per via G.Chinotto, il nuovo carico urbanistico può essere supportato da via G.Chinotto, ma non dalle vie 1° Maggio e 2 Giugno.
- Si ritiene invece ottimale, relativamente alla riorganizzazione della viabilità del comparto 2, un collegamento diretto tra Via Carducci e Via G.Chinotto.

##### *Controdeduzioni:*

- A – Non si accoglie in quanto il Piano Particolareggiato costituisce strumento attuativo del PRG, all'insieme del quale (così come all'intera città) va rivolto uno studio sulla mobilità. Il Comune di Arona è infatti dotato di un piano del traffico esteso a tutto il territorio urbanizzato, che tiene conto anche delle previsioni del PRG.
- Occorre inoltre precisare che le previsioni del Piano Particolareggiato vanno valutate anche in riferimento a quelle preesistenti e precedentemente previste nelle aree di intervento:
- nel comparto 1, rammentando che, in base al piano particolareggiato vigente, i contenitori industriali esistenti avrebbero potuto essere mantenuti all'uso produttivo per circa metà della loro consistenza e, per l'altra metà, essere destinati all'uso terziario e commerciale.
  - nel comparto 2 sono presenti nella quasi totalità, attività di logistica e i relativi uffici, all'interno di una destinazione produttiva.
- Situazioni preesistenti che, senza particolari accorgimenti, e senza particolare dotazioni, costituiscono un carico urbanistico che difficilmente si può sostenere inferiore a quello delle nuove previsioni.
- B – Si accoglie la proposta di collegamento nel Comparto 1 con via Campo dei Fiori (che consente anche di accedere a via Pasubio/D.Alighieri) trasformando il riferimento contenuto nella Relazione Illustrativa, in una precisa prescrizione di Convenzione.
- C – Si accoglie la proposta di modificare la viabilità del Comparto 1, prevedendo il collegamento diretto tra Via Carducci e Via G.Chinotto.

## 5) Perciacchi Armando

### ***Sintesi osservazione e proposte:***

L'osservante, proprietario dell'edificio ricompreso nel comparto 3 del Piano Particolareggiato, anche a seguito di due osservazioni precedenti, presenta osservazione alla variante strutturale 2008 al PRGC vigente, in quanto:

1. la variante manifesta l'intenzione dell'Amministrazione di procedere alla demolizione dell'edificio di proprietà;
2. questa scelta deriva dalla mancata volontà di allargare la strada coinvolgendo anche l'adiacente proprietà Albera;
3. il piano impone, a seguito di demolizione, la traslazione della nuova edificazione e del suo ampliamento verso il Vevera, con prevedibili rischi;
4. la "Carta di Sintesi della idoneità urbanistica" subordina la nuova costruzione alle opere di riassetto (DM. 11.03.1988) con possibili condizionamenti all'intervento;
5. l'osservante non ha ancora avuto risposta sugli effetti delle scelte di piano sulla possibile configurazione funzionale-architettonica dello stravolto fondo di proprietà;
6. l'osservante non dispone di alcuna informazione sulla possibile futura ricollocazione delle esistenti volumetrie accessorie;
7. le indagini ambientali nell'ambito del piano particolareggiato non individuano con precisione le cisterne interessate di stoccaggio di prodotti chimici e materiali nocivi, che sono disposte lungo il confine con il mapp. 48 fino all'argine del Torrente Vevera.

L'osservante conclude prendendo atto della pervicace volontà demolitoria dell'Amministrazione che non ha dimostrato né l'inattuabilità della soluzione proposta al punto 2, né l'effettivo interesse pubblico della variante in oggetto.

### ***Controdeduzioni:***

L'osservazione non è pertinente in quanto rivolta alla variante strutturale al PRGC e non al Piano Particolareggiato. Appare comunque doveroso precisare che:

- a – le controdeduzioni alle precedenti osservazioni hanno ampiamente dimostrato che l'atteggiamento dell'Amministrazione Comunale è stato quello di trovare la migliore soluzione per la riqualificazione degli insediamenti esistenti, tenendo conto delle preesistenze e rivolgendo particolare attenzione agli immobili di proprietà dell'osservante, cui ha assegnato un incremento del volumetrico di 500 mc e a carico del quale non ha previsto alcuna opera di urbanizzazione né di sistemazione spondale.
- b – per quanto riguarda i rilievi sollevati sull'Indagine Ambientale, si precisa che lo studio sulla Caratterizzazione delle aree (DLgs 152/2006) costituisce soltanto la prima fase dell'attività di indagine la quale stessa stabilisce gli approfondimenti necessari ai sensi di legge. Approfondimenti che saranno effettuati preliminarmente all'intervento e all'interno dei quali potranno essere verificate anche le indicazioni proposte dall'osservante.

Si ritiene comunque, ad ulteriore dimostrazione della disponibilità della Amministrazione alla migliore soluzione per l'attuazione del Comparto 3, di perfezionare l'art.6 della Convenzione del Comparto 1, togliendo obblighi di riferimenti a sentenze, per una più ampia possibilità di percorsi attuativi.

## 6) Arona s.p.a.

### *Sintesi osservazione e proposte:*

#### Comparto 2

1. Gli elaborati grafici, rispetto alla necessità minima di norma degli standard per l'intero P.P., quantificata in 25.837 mq, ne rappresentano graficamente oltre 4.500 in più, di cui 2.500 costituenti un parcheggio pubblico interrato localizzato nel comparto 2.  
Si propone di annullare la previsione di questo parcheggio pubblico interrato in quanto lo stesso costituisce un eccesso rispetto agli standard dovuti per legge e si rivela pertanto non necessario.
2. Il P.P. prevede, nel comparto 2, la realizzazione di 12.400 mq di residenza e la modifica a destinazione terziaria e produttiva compatibile con l'urbano dell'opificio esistente che si estende su due livelli per complessivi mq 16.568 di superficie utile lorda.  
Questa riconversione funzionale appare di difficile realizzazione per la localizzazione decentrata rispetto ai punti vitali della città e agli assi a più elevata mobilità. Così come la dimensione terziaria proposta può avere un impatto negativo sul tessuto urbano e più in generale sul sistema commerciale urbano.  
Si propone pertanto di modificare complessivamente l'ipotesi progettuale prevedendo una nuova destinazione funzionale ad esclusivo uso residenziale, ad alta qualità, con altezze contenute e con volumetria complessiva pari a mc 45.000.

#### Comparto 1B

1. Il P.P. prevede in questo comparto la realizzazione di una volumetria residenziale di 20.000 mc, di cui 5.000 per edilizia convenzionata.  
Tenendo conto che la compresenza di edilizia libera e di edilizia convenzionata costringe, per ragioni di unità architettonica e di contenimento dei costi, un livellamento verso il basso delle caratteristiche costruttive, si propone l'eliminazione del vincolo di convenzionamento al fine di consentire un intervento di elevata qualità.
2. L'altezza consentita dal P.P. è pari a quattro piani abitabili e ciò impone una superficie coperta abbastanza estesa, che comporta l'effetto negativo di ridurre lo spazio aperto tra i diversi edifici e la sua funzionalità pertinenziale.  
Si propone di ammettere la realizzazione di cinque piani abitabili (fino ad un'altezza massima di m 17.80), al fine di migliorare l'assetto insediativo previsto sia dal punto di vista estetico che funzionale.

### *Controdeduzioni:*

#### Comparto 2

- 1,2. Le proposte formulate suggeriscono uno scenario molto diverso da quello sul quale si era costruita l'ipotesi progettuale del P.P..  
Si tratta di uno scenario nuovo che presenta elementi che impongono all'Amministrazione Comunale l'attenzione e l'approfondimento necessario per delinearne il diverso impatto prevedibile in rapporto, da una parte ad una destinazione d'uso a minor peso insediativo e, dall'altra, alla dimensione che essa destinazione può assumere per la migliore compatibilità con il tessuto esistente circostante.  
Non è dunque possibile valutare, e conseguentemente accogliere, tali proposte in sede controdeduttiva in quanto esse comportano varianti strutturali al PRG vigente e alla variante generale in corso di approvazione, l'Amministrazione Comunale, data la

significatività della proposta, si attiverà per i complessi approfondimenti sopra indicati che, per quanto positivi, non potranno che costituire i contenuti di una variante strutturale, ipotesi oggi non percorribile, se non a seguito della conclusione dell'iter di approvazione della variante generale al PRG in corso.

In quella sede potrà essere altresì valutata la richiesta eliminazione dello standard di parcheggio interrato in quanto esso standard risponde al carico urbanistico prodotto dalle nuove previste funzioni terziarie e la sua localizzazione interrata deriva dalla opportunità di evitare un'eccessiva pavimentazione delle aree di intervento e una loro adeguata dotazione di verde.

Questa scelta progettuale potrà essere rimessa in discussione a fronte di una apprezzabile riduzione del carico urbanistico che venga definito attraverso un nuovo assetto del comparto.

### Comparto 1B

- 1,2. Anche le proposte formulate per questo comparto contengono elementi di interesse e, pur non potendo essere prese in considerazione in questa sede per le ragioni esposte qui sopra per quanto attiene il comparto 2, esse potranno essere approfondite, valutate e decise, nella sede della variante strutturale sempre qui sopra indicata.