

**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

**Relazione illustrativa**

Data

**Settembre 2011**



Codice tavola

**P\_01**

0. Premessa.....	2
1. Le aree e le previsioni del PRG.....	5
1.1 Il campo sportivo di via Montezeda.....	6
1.2 Il complesso Auto Arona di Via Montebianco .....	6
1.3 Il complesso di via Chinotto .....	12
1.4 Il sistema dei vincoli .....	21
2. Le caratteristiche delle aree di intervento .....	21
2.1 La struttura del tessuto insediato.....	21
2.2 Le reti infrastrutturali .....	23
2.3 I caratteri ambientali e paesistici.....	25
2.3.1 Le caratterizzazioni complessive delle aree.....	25
2.3.2 La situazione del corso d'acqua .....	29
2.3.3 Le indicazioni relative allo studio specifico sul t. Vevera in itinere .....	30
2.3.4 Le ricadute progettuali ed analitiche dello studio specifico sul t. Vevera .....	35
2.3.5 Le connotazioni delle diverse aree.....	41
2.4 La 'caratterizzazione' delle aree .....	47
2.5 L'assetto idrogeologico.....	49
2.6 L'assetto proprietario .....	50
3. Le aree di intervento nelle previsioni del P.P. ....	54
3.1 Comparto 1 .....	55
3.2 Comparto 2.....	56
3.3 Comparto 3 .....	57
3.4 Comparto 4.....	57
3.5 I dati dimensionali.....	57
3.6 Il rispetto delle prescrizioni.....	60
4. Le aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico .....	64
5. I tempi di attuazione.....	68
6. Assoggettabilità della VAS .....	69
7. La scheda regionale.....	70

## 0. Premessa

L'Amministrazione Comunale di Arona ha pressoché concluso la procedura di formazione del Progetto Definitivo della Variante Generale al PRG, che è proposto alla adozione Consiliare.

Nel corso della formazione dello strumento urbanistico generale, l'Amministrazione ha ravvisato l'opportunità di anticipare la fattibilità di alcuni interventi, rispetto al percorso complessivo che impegnerà un periodo di tempo abbastanza lungo, per l'oggettiva urgenza che essi esprimono soprattutto in relazione agli interessi generali della pubblica amministrazione.

Si tratta nel complesso dei seguenti obiettivi operativi :

- riacquisizione del campo sportivo di Via Monte Zeda (già pubblico ed ora in proprietà privata come area edificabile), connessa alla riqualificazione delle aree produttive di via Monte Bianco e di via General Chinotto.
- avviare recupero del corridoio del torrente Vevera sia dal punto di vista del ruolo ecologico-ambientale che da quello della percorribilità e fruibilità pubblica delle sue sponde e dei suoi immediati dintorni;
- la riqualificazione di parti importanti del tessuto, laddove i processi di obsolescenza fisica e di attenuazione funzionale stanno creando momenti di discontinuità nell'uso e nel riconoscimento della città.

Questi contenuti e obiettivi di lavoro hanno configurato una variante strutturale parziale ex art. 17 comma 4 L.R. 56/77 s.m.i., che è stata condotta secondo la procedura stabilita dalla L.R. 1/2007.

Tale procedura è stata avviata con l'approvazione del Documento Programmatico e la celebrazione della prima fase della Conferenza di Pianificazione (sedute del 4 settembre e del 23 ottobre 2008). La conferenza ha riconosciuto l'ammissibilità della procedura di cui alla L.R. 1/2007 per la variante proposta, ne ha valutato positivamente gli obiettivi e i contenuti e ha formulato una serie di contributi per il suo perfezionamento. Nell'ambito della conferenza è stato proposto il documento tecnico per la verifica di sottoposizione alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.Lgs. n° 4/2008. I relativi pareri hanno confermato il non obbligo di assoggettamento alla VAS degli interventi previsti dalla variante.

A seguito della prima fase della Conferenza di pianificazione, gli studi geologici relativi agli ambiti interessati dalla variante sono stati trasmessi all'ARPA; ai sensi delle procedure previste dalla legge. L'Arpa ha espresso in merito il proprio parere favorevole con nota del 14 gennaio u.s.

Il Documento Programmatico ha stimolato alcuni contributi sotto forma di osservazioni che sono pervenute tra la fine di luglio e la prima metà di agosto 2009. Esse hanno posto principalmente obiezioni e proposte su:

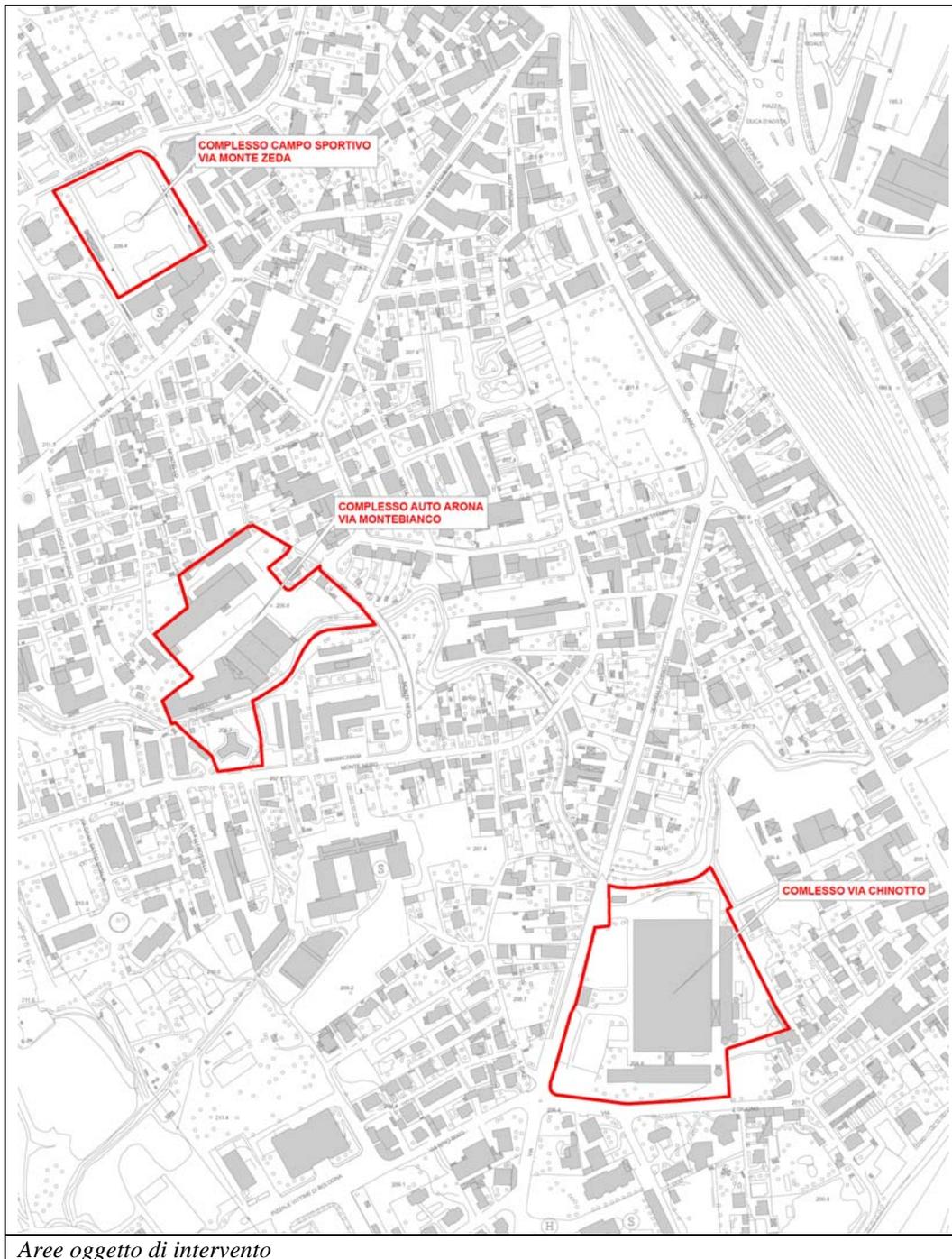
- la opportunità di rimandare al Progetto Preliminare della Variante Generale al PRG le scelte che la variante strutturale propone per ritrovarvi una più compiuta e generale coerenza. Tale obiezione è tuttavia ampiamente soddisfatta dalla totale coerenza con la variante generale, durante la cui

redazione la Variante specifica è stata promossa, approfondita e proposta. L'adozione pressoché contestuale dei due strumenti ne è stata indiscutibile conferma e la successiva immediata predisposizione del presente strumento attuativo ne sancisce la trasparenza dei principi.

- l'opportunità di garantire, ai sensi di legge, la decontaminazione delle aree produttive dell'ambito di via Montenero, aspetto di cui la variante stabiliva i principi e che viene infatti diffusamente affrontato al capitolo 2.3.7 della presente relazione;
- la richiesta di perfezionamento delle modalità attuative cui la Variante e il presente Piano Particolareggiato hanno in modo opportuno dato seguito normativamente;
- alcune problematiche possibili derivanti dall'attuazione della Variante ovvero il rischio di un aumento del traffico dovuto alle nuove funzioni previste, la scarsità di verde, cui i citati strumenti danno adeguata risposta;
- la necessità di sottoporre l'area a Valutazione Ambientale strategica cui tuttavia ha fatto riscontro la verifica di assoggettabilità alla VAS che è stata sottoposta, attraverso specifico studio, alla Regione che ha ritenuto non necessario sottoporre a VAS gli interventi proposti proprio in quanto essi si traducono in interventi di rigenerazione e riqualificazione del tessuto urbano esistente;
- il rischio di una sottodotazione di standard in rapporto alle nuove funzioni previste. L'obiezione di fatto non trova riscontro all'interno delle aree oggetto di Variante ove gli standard sono rispettati ma certamente solo all'interno del territorio di propria competenza, mentre più in generale a livello urbano, data l'importanza del tema, la dotazione di standard può essere e viene affrontata solo in sede di variante generale laddove, infatti, la nuova proposta di assetto non prevede più aree con vincolo ablativo e preordinato all'esproprio, ma solo aree che concorrono a pieno titolo, perequativamente, alle trasformazioni previste dal piano.

Le osservazioni hanno comunque costituito un utile stimolo non solo per il Progetto Definitivo della variante strutturale, ma anche per gli approfondimenti del progetto urbanistico, sia sul piano dell'assetto che su quello dei disposti normativi e dei procedimenti attuativi da sviluppare nel Piano Particolareggiato.

A seguito dell'approvazione della variante strutturale l'Amministrazione propone quindi all'adozione consiliare il presente Piano Particolareggiato che viene a concludere l'iter amministrativo volto al perseguimento degli obiettivi di cui sopra.



*Aree oggetto di intervento*

## **1. Le aree e le previsioni del PRG**

Il P.R.G.C. vigente del Comune di Arona è stato approvato con D.G.R. del 2 novembre 1998 n° 22-25794, dopo un lungo iter iniziato un decennio prima.

Da allora il piano è stato oggetto di numerose (oltre 25) varianti parziali: di natura normativa, di modifica e/o perfezionamento dell'assetto urbanistico, di aggiornamento a disposizioni e situazioni più recenti, di coerenza contestuale a P.P. adottati in variante al PRG.

Il Progetto Definitivo prevedeva una capacità insediativa residenziale di 335.650 mc (839 alloggi), esclusi gli interventi di ampliamento “una tantum” nelle “aree a capacità insediativa esaurita”, con scelte localizzative che complessivamente, rimanendo entro il perimetro delle aree già parzialmente urbanizzate della piana del Vevera, rientrano nell’obiettivo prefissato di limitare il consumo di territorio privilegiando il riordino e la conservazione del patrimonio edilizio esistente.

Tale dimensionamento viene previsto sommando 139.714 mc realizzabili attraverso interventi di nuovo impianto, 103.550 mc attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e 92.386 mc con interventi di completamento. Il 30% circa di tale capacità è rappresentato dalle previsioni di edilizia residenziale pubblica. Le aree produttive (complessivamente 71.500mq di Sf) vedono la riconferma delle localizzazioni esistenti oltre ad un’unica nuova area produttiva in via General Chinotto, così come le destinazioni terziarie, che oltre alle perimetrazioni delle attività in essere, vengono previste attraverso le trasformazioni di capannoni produttivi e attraverso gli interventi di ristrutturazione urbanistica. Il dimensionamento per le funzioni terziarie è di complessivi 82.600 mc. Il dimensionamento delle aree per servizi pubblici copre adeguatamente il fabbisogno (calcolato sulla base di 19.107 abitanti + 2.555 abitanti turistici).

Vengono infatti previsti 264.925 mq di aree a servizi in ambiti a destinazione residenziale, che sommati a quelli esistenti (347.455 mq) risultano essere complessivamente pari a 612.380 mq.: misura apprezzabilmente superiore al fabbisogno.

Le aree a servizi in ambiti a destinazione produttiva sono previste in 48.500 mq, mentre quelle in ambiti a destinazione terziaria risultano essere 64.470 mq (11.400 mq esistenti e 53.070 mq di progetto).

Sempre gli studi per il Progetto Preliminare hanno evidenziato per il prossimo decennio un fabbisogno residenziale pari a mc 305.150, proponendo che tale valore costituisca riferimento per il dimensionamento complessivo del piano. Tenendo conto quindi delle conferme del P.R.G. vigente, degli ambiti di completamento, di quelli di nuovo impianto e di quelli di ristrutturazione urbanistica. Ivi compresi quindi quelli di cui si al presente Piano particolareggiato

Complessivamente la superficie di intervento si estende per 61.753 mq e comprende tre aree: il campo sportivo di via Montezeda, le aree di Auto Arona lungo il Vevera, tra via Montebianco e via Montenero e l’area Capra di Via Chinotto. Segue la visualizzazione delle aree interessate nel contesto urbano.

La misura soprariportata, così come quelle esposte in seguito, è effettuata a computer su base aerofotogrammetrica. Ove esse non coincidano con quelle catastali potranno essere perfezionate sulla base di specifico rilievo di dettaglio. Rimane fermo però che le misure degli standard costituiscono minimi inderogabili.

#### 1.1 Il campo sportivo di via Montezeda

Si tratta di un'area di circa 10.750 mq su cui insiste un campo da foot-ball, dismesso in quanto l'area è stata ceduta dal Comune a proprietà privata dopo specifica variante al PRG che l'ha destinata a zona residenziale per una capacità edificatoria di mc 10.750. La Variante strutturale al PRG vigente prevede che il campo sportivo venga riacquisito alla proprietà pubblica, come standard di cessione relativo agli interventi di trasformazione previsti, e interamente destinato ad attrezzature e verde pubblico .



#### 1.2 Il complesso Auto Arona di Via Montebianco

L'area comprende insediamenti di diversa età: la prima sede dello scarpificio Capra (poi trasferito in via Chinotto), con i suoi ampliamenti più recenti verso nord-est, e la concessionaria auto.

All'interno dell'area soggetta a P.P. è stata inclusa anche un'area immediatamente prospiciente in riva destra del Vevera che appartiene alla stessa proprietà.

L'area in riva sinistra, estesa per circa mq 16.000, è in corso di dismissione e su di essa insistono edifici per oltre 46.000 mc; è stata oggetto di uno strumento urbanistico esecutivo approvato e attualmente in vigore che prevede il recupero dei volumi esistenti per destinazioni terziarie e produttive.

L'area in riva destra, che misura 3.000 mq circa, era destinata dal PRG vigente a zona residenziale a capacità insediativa esaurita ed è effettivamente costruita in modo abbastanza intensivo con una tipologia condominiale. Al confine nord di quest'area è localizzato un basso fabbricato che si estende lungo il bordo del Vevera per circa 25 ml, contribuendo decisamente al restringimento fisico e visuale della fascia fluviale e al deturpamento della sua immagine.

Tra il complesso di Auto Arona e le vie Montenero e Montebianco viene ricompreso nel territorio del PP, un lotto di circa 750 mq di altra proprietà che contiene un edificio unifamiliare.



La Variante strutturale del PRG prevede per l'area:

- il recupero, per circa mq 4.254 di Sul, della parte più antica dell'edificio produttivo lungo il Vevera per usi terziari in genere, artigianali e servizi in genere;
- la demolizione della parte produttiva più recente lungo il Vevera, per una SUL di circa mq 3.272 e di quella della concessionaria per circa mq 5.600;
- la realizzazione di edifici a destinazione residenziale nella parte più interna dell'area, per mc 20.500 di cui 5.000 per edilizia convenzionata;
- la riconfigurazione urbanistica dell'edificio che affaccia sull'incontro di via Montebianco con via Monte Nero, con un ampliamento del volume esistente ricompreso nei valori di cui al punto precedente;
- la destinazione di almeno 4.600 mq a verde e parcheggi pubblici alberati, accorpati verso il fronte del corso d'acqua;

Per la parte dell'area verso via Monte Nero in riva destra del Vevera le previsioni si limiteranno:

- alla demolizione dei box esistenti sul bordo del torrente e alla loro ricostruzione in altre parti del lotto;
- alla acquisizione di una fascia di verde pubblico lungo il Vevera, per circa mq 335, liberata dai box succitati;
- alla ridelimitazione del lotto con acquisizione di un'area che risulta attualmente intestata alla proprietà pubblica per circa mq 280, peraltro già area di pertinenza del lotto stesso con sovrastanti box, oltre alla riacquisizione d'area di proprietà del lotto, esterna alla recinzione.

In merito ai 280 mq così riacquisiti, occorre tenere conto che tale area venne espropriata dal Comune per destinazioni pubbliche, anche se sempre utilizzata privatamente e destinata dal PRG vigente a tessuto urbanizzato. In tal senso il P.P. provvede ad una dotazione di aree standard in misura superiore a quella dovuta e sufficiente a coprire quella dimensione.

In merito ai 280 mq così riacquisiti, occorre tenere conto che tale area venne espropriata dal comune per destinazioni pubbliche, anche se sempre utilizzata privatamente e restituita dal PRG vigente a tessuto urbanizzato. In tal senso il Piano Particolareggiato provvede ad una dotazione di aree standard in misura superiore a quella dovuta e sufficiente a coprire quella dimensione.

Essendo l'area del complesso Auto Arona già soggetta a PEC vigente, il Piano Particolareggiato dovrà prevedere l'impegno della proprietà e dell'Amministrazione Comunale alla esplicita rinuncia alla attuazione dello stesso PEC.

#### *Il PEC vigente*

Il PEC attualmente vigente sull'area (PEC approvato il 22 luglio 2002 con DCC n. 45) prevedeva, in base alle indicazioni del PRG vigente, la riconversione dell'area industriale dell'ex-calzaturificio in area polifunzionale sulla base delle previsioni di cui alla scheda dello stesso PRG.

Il PEC discendeva dalla necessità di adeguare la concessionaria auto presente agli standard tipologici e qualitativi del settore ed anche al fine di valorizzare al meglio le superfici esistenti con l'obiettivo di creare un polo polifunzionale misto

commerciale, produttivo e terziario mediante l'intensivo cambio d'uso delle superfici già edificate. Il PEC vedeva per l'edificio lungo, il t. Vevera al PT una nuova concessionaria ed il mantenimento delle attività produttive esistenti e ai piani superiori attività terziarie. La porzione residenziale prevista era molto contenuta.

Le superfici fondiarie interessate erano definite in 16177 mq articolate come segue:

- superfici destinate agli usi ammessi= 10382,6 mq
- superfici destinate standard= 5794,4 mq

Le aree libere da volumi e non destinate a standard erano così articolate per mq totali = 3431,6:

- verde privato= 669 mq
- percorsi pedonali= 610 mq
- viabilità e parcheggi privati e aree libere= 2152,6 mq

Le diverse destinazioni d'uso erano organizzate nelle volumetrie esistenti su diversi livelli come da tabella allegata a fine paragrafo.

Le aree a standard invece erano articolate in aree standard cedute ad uso pubblico

- viabilità e parcheggio pubblico = 1310 mq
- verde pubblico= 215 mq

aree a standard assoggettate ad uso pubblico

- viabilità e parcheggio= 3963,4 mq
- verde = 576 mq

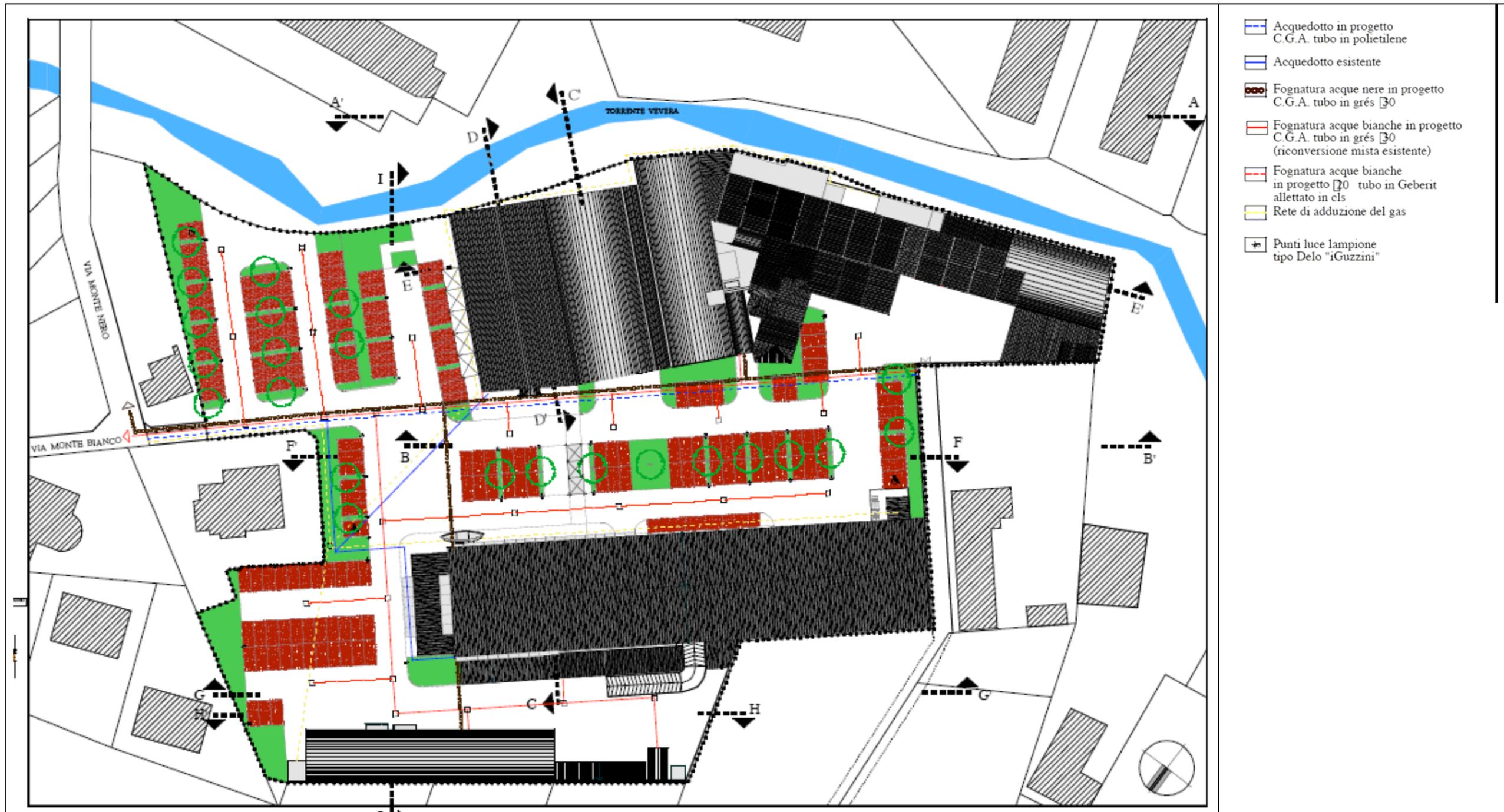
per un totale complessivo di 5794,4 mq.

Venivano previsti inoltre:

- 5895 mq ( di cui 3831 mq per le dotazioni del terziario direzionale (80% della SLP) e 2064 mq per il commerciale ) in base alle rispettive normative di PRg e di settore;
- 2316 mq di standard a parcheggio privato aggiuntivi per il rispetto delle dotazioni al servizio degli insediamenti commerciali e terziario direzionali.

DESTINAZIONI D'USO IN PROGETTO					
	Interrato	P.t.	I°P.	II°P.	Totale
Produttivo	479mq	4.692mq	397mq	-	5.568mq
Terziario direzionale	-	490mq	2.724mq	617mq	3.831mq
Sup. commerciale	-	1.650mq	414mq	-	2.064mq
a) vendita	-	490mq	-	-	-
b) espositiva	-	1.160mq	-	-	-
Residenziale	-	119mq	-	-	119mq
Parcheggio privato	-	-	1.519mq	-	1.519mq
totale	479mq	6.951mq	5.054mq	617mq	13.101mq

*Estratto PEC vigente*



- Acquedotto in progetto  
C.G.A. tubo in polietilene
- Acquedotto esistente
- Fognatura acque nere in progetto  
C.G.A. tubo in grés 30
- Fognatura acque bianche in progetto  
C.G.A. tubo in grés 30  
(riconversione mista esistente)
- Fognatura acque bianche  
in progetto 20 tubo in Geberit  
allettato in cls
- Rete di adduzione del gas
- Punti luce lampione  
tipo Delo "iGuzzini"

### 1.3 Il complesso di via Chinotto

Si tratta dell'area che presenta la maggiore estensione e la maggiore concentrazione volumetrica.

La superficie si estende per mq 30.872 e i volumi esistenti (produttivi, magazzini, silos, ecc.) sono pari a circa 90.000 mc, per circa 19.500 mq di superficie utile.

Sono presenti parti sottoutilizzate o precariamente utilizzate.

Il PRG vigente destinava l'area ad attività produttive.

La Variante strutturale del PRG prevede per l'area:

- la demolizione di circa 2.400 mq di superfici utili esistenti;
- il recupero, anche con parziali demolizioni e ricostruzioni necessarie ad un nuovo Lay-out organizzativo, del corpo centrale, che si estende su due piani con una superficie coperta di circa mq 8.292 (Sul = 16.584) per usi terziari, artigianali e servizi in genere (con un progetto di forte qualità architettonica attento agli interventi al di sopra della attuale copertura);
- la realizzazione, nelle aree dell'attuale conseria e in quelle retrostanti l'edificio principale, di edilizia residenziale per mc 12.400;
- la destinazione di oltre 10.300 mq a verde e parcheggi pubblici (2.000 a verde lungo il Vevera, 8.300 di parcheggi alberati a servizio prevalente dell'edificio principale).



*Il complesso di Via Chinotto*

SCHEDA NORMATIVE DEL PRG VIGENTE-

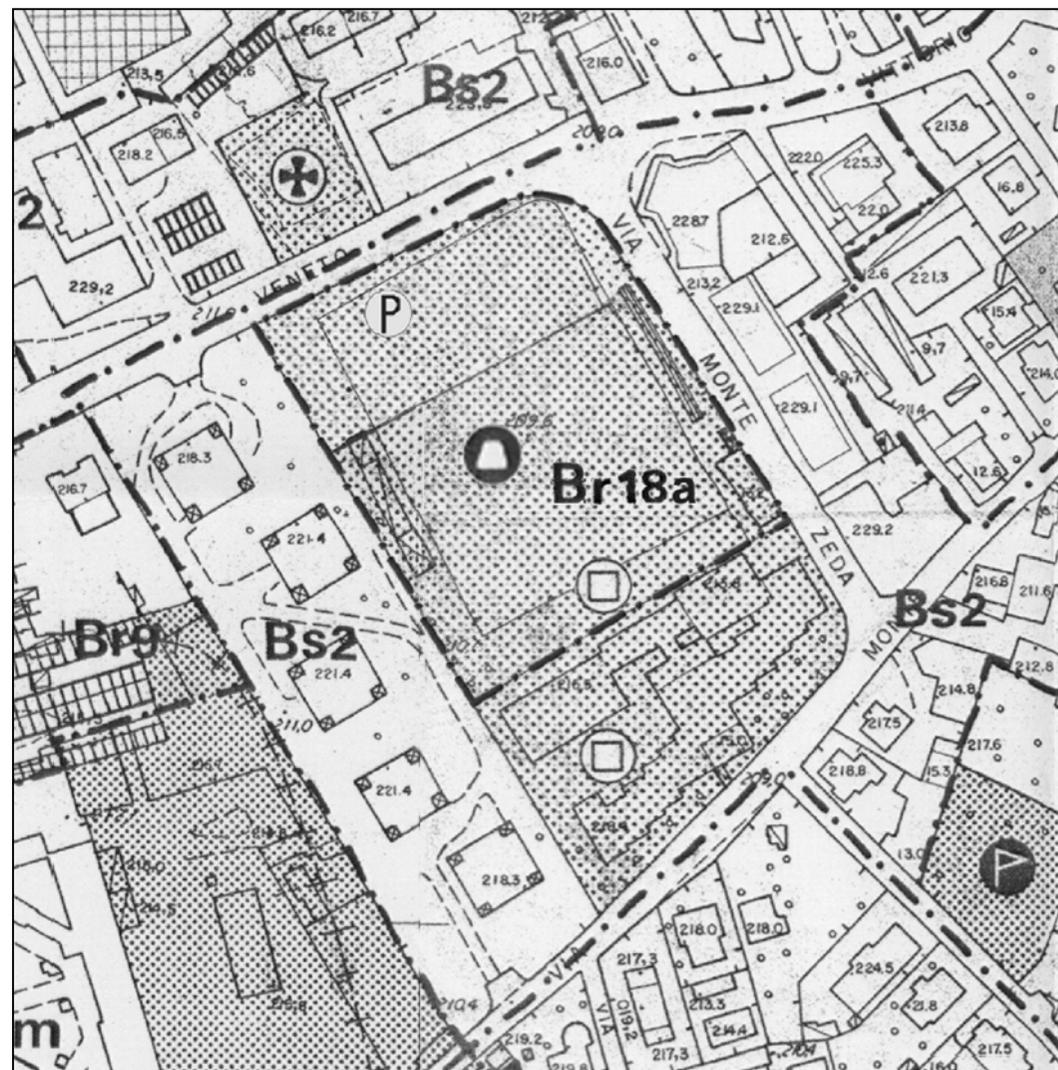
BR18a

**STATO DI FATTO**

a – Superficie territoriale dell’area di trasformazione	mq	10.781
b – Volumetria esistente	mc	
b.1 di cui residenziale	mc	
b.2 altri usi mc		
c – Densità territoriale esistente	mc/mq	

**PROGETTO**

1 – Superficie territoriale	mq	10.781
2 – Densità territoriale	mc/mq	
3 – Volume edificabile residenziale e per gli usi connessi alle residenze	mc	
4 – Abitanti insediabili	n.	
5 – S.L.P. terziario	mq	
6 – Aree per spazi pubblici, individuati cartograficamente dal PRG : non inferiori a	mq	10.781
7 – Numero max p.f.t.	n.	
8 – Altezza max	mt	



#### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO (O) – PRESCRIZIONI (P)

O – Realizzare un'area verde attrezzata di servizio al quartiere, parcheggi pubblici ed eventuali ampliamenti delle attrezzature scolastiche secondo le dimensioni e l'assetto che saranno definiti in base ai programmi dell'Amministrazione Comunale.

P – L'ambito è soggetto a piano particolareggiato di iniziativa pubblica che è esteso unitariamente a comprendere anche gli ambiti BR18b e BR18c.

P – Tutte le aree a parcheggio dovranno essere inserite in un contesto di verde urbano con alberate disposte anche su fronte strade.

P – Le aree standard individuate nello stralcio planimetrico della presente scheda normativa costituiscono minimo inderogabile, che dovrà essere garantito, pur con la possibilità, in sede di Piano Particolareggiato, di perfezionarne la distribuzione, anche con soluzioni pluripiano.

P – Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere la ricucitura del tessuto urbano alle sponde del torrente, attraverso la realizzazione di aree verdi e di tipologie coerenti con i caratteri costruttivi dei rispettivi contesti, tenendo conto delle prescrizioni e delle limitazioni di carattere geologico-tecnico.

P – Le NdiA del Piano Particolareggiato dovranno contenere indicazioni atte a proporre soluzioni costruttive volte ad ottimizzare l'efficienza energetica degli edifici.

P – Il Piano Particolareggiato dovrà verificare che la dotazione complessiva di standard per i tre ambiti soggetti al P.P., verificati per le singole destinazioni d'uso ammesse, risponda ai minimi stabiliti all'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.



## OBIETTIVI DELL'INTERVENTO (O) – PRESCRIZIONI (P)

O – Riquilibrare l'area attraverso il recupero delle parti di archeologia industriale e la diminuzione del carico urbanistico delle altre parti produttive e terziarie con la ricostruzione agli usi residenziali.

O – Riquilibrare il corso del Vevera con interventi di rafforzamento delle sistemazioni spondali, di potenziamento della vegetazione autoctona e di creazione di spazi pubblici fruibili e percorribili lungo le sponde.

P – E' prescritta la destinazione di almeno 5.000 mc del volume edificabile residenziale consentito ad edilizia convenzionata.

P – Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle quantità massime riportate nella scheda, ad eccezione degli edifici posti in fregio al Vevera e non interferiti dall'individuazione di aree a standard pubblici per i quali è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia.

P – L'ambito è soggetto a piano particolareggiato di iniziativa pubblica che è esteso unitariamente a comprendere anche gli ambiti BR18a e BR18c.

P – Le aree già di proprietà comunale comprese nell'ambito fanno parte a tutti gli effetti della Superficie territoriale di intervento e, come tali, assumeranno le destinazioni ad esse assegnate dal Piano Particolareggiato.

In particolare:

- le aree già acquisite a seguito della approvazione del PEC vigente del complesso Auto Arona saranno in parte permutate con altre aree a standard previste dal P.P.;
- le aree su via Monte Nero, nella parte di ambito in riva destra del torrente Vevera, saranno permutate con le aree a verde pubblico di nuova previsione lungo la sponda del torrente.

P – Nelle aree interessate dalla preesistenza di attività produttive, dovrà essere valutata la presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali e, ove accertata tale presenza, anche attraverso la necessaria descrizione storica dell'attività produttiva, si dovrà provvedere attraverso le procedure operative e amministrative stabilite all'art. 242 del D.Lgs citato.

P – In sede di trasformazione urbanistico-edilizia, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- nelle fasi di cantiere dovrà essere limitato il sollevamento di polveri mediante periodiche bagnature delle aree di lavoro;
- al fine di tutelare suolo e sottosuolo da sversamenti accidentali di sostanze pericolose per l'ambiente, è opportuno dotare il cantiere di idonei sistemi tecnologici e di adeguate procedure operative di intervento al verificarsi di emergenze;
- lo stoccaggio di sostanze pericolose per l'ambiente e le operazioni di manutenzioni ordinaria e straordinaria dei mezzi di cantiere dovranno essere effettuati garantendo tutte le condizioni di sicurezza per i lavoratori e per l'ambiente;
- dovrà essere garantita una idonea procedura per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti prodotti nel rispetto delle disposizioni vigenti.

P – Nelle aree circostanti il percorso del torrente Vevera, dove il nuovo Piano Regolatore Generale in salvaguardia prevede la realizzazione del parco del Vevera ed il PRGC vigente individua graficamente un sistema di spazi pubblici adiacenti il corso del Vevera con funzione di rete ecologica, così come prescritto dal Piano Territoriale Provinciale, e di ricostruzione della percorribilità ciclopedonale dell'intero corso d'acqua, gli interventi si attuano, oltretutto nel rispetto delle prescrizioni del piano, tenendo anche conto degli indirizzi emergenti dal primo rapporto (e degli eventuali successivi approfondimenti) di "Studi e ricerche per la formazione di un piano di insieme relativo alla fascia di territorio lungo il corso del Torrente Vevera, quali linee guida per l'ordinata attuazione delle sistemazioni ambientali degli ambiti progettuali" redatto dal Dipartimento BEST del Politecnico di Milano.

P – L'assunzione degli indirizzi di cui al punto precedente sarà precisata e puntualizzata in via definitiva dall'Amministrazione Comunale sulla base degli specifici

approfondimenti sullo stato di fatto naturale, insediativo e geomorfologico delle diverse aree di intervento.

- P – Ovunque sia necessaria la realizzazione di nuove difese spondali lungo il torrente Vevera, o il rifacimento di quelle preesistenti, dovranno essere adottate le tipologie individuate nella Relazione geologica della Ia variante strutturale 2008 al PRG.
- P – Tutte le aree a parcheggio dovranno essere inserite in un contesto di verde urbano con alberate disposte anche su fronte strade.
- P – In ogni caso di intervento dovrà essere prevista una adeguata sistemazione delle aree libere prospicienti il torrente Vevera con vegetazione autoctona tenendo anche conto delle eventuali indicazioni emergenti dai citati approfondimenti geologici ed idraulici.
- P – Le aree standard individuate nello stralcio planimetrico della presente scheda normativa costituiscono minimo inderogabile, che dovrà essere garantito, pur con la possibilità, in sede di Piano Particolareggiato, di perfezionarne la distribuzione, anche con soluzioni pluripiano.
- P – Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere la ricucitura del tessuto urbano alle sponde del torrente, attraverso la realizzazione di aree verdi e di tipologie coerenti con i caratteri costruttivi dei rispettivi contesti, tenendo conto delle prescrizioni e delle limitazioni di carattere geologico-tecnico.
- P – Le NdiA del Piano Particolareggiato dovranno contenere indicazioni atte a proporre soluzioni costruttive volte ad ottimizzare l'efficienza energetica degli edifici
- P – I parcheggi pubblici e privati che siano adiacenti al torrente Vevera, dovranno essere realizzati con pavimentazioni permeabili e sistemati con vegetazione arborea ed arbustiva autoctona.
- P – I valori e i parametri di insediabilità contenuti nella tabella “PROGETTO” costituiscono massimi inderogabili.
- P – Il Piano Particolareggiato dovrà verificare che la dotazione complessiva di standard per i tre ambiti soggetti al P.P., verificati per le singole destinazioni d'uso ammesse, risponda ai minimi stabiliti all'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.
- P – Il Piano Particolareggiato stabilirà che nelle convenzioni per l'attuazione degli ambiti sia prevista la sistemazione delle aree prospicienti il Torrente Vevera.



## OBIETTIVI DELL'INTERVENTO (O) – PRESCRIZIONI (P)

O – Riquilificare l'area attraverso la ricostruzione delle parti fatiscenti da destinare ad usi residenziali e il recupero del corpo centrale ad usi terziari, di artigianato, piccola produzione e servizi in un sistema di integrazione e collaborazione funzionale.

O – Riquilificare il corso del Vevera con interventi di rafforzamento delle sistemazioni spondali, di potenziamento della vegetazione autoctona e di creazione di spazi pubblici fruibili e percorribili lungo le sponde.

P – L'ambito è soggetto a piano particolareggiato di iniziativa pubblica che è esteso unitariamente a comprendere anche gli ambiti BR18a e BR18b.

P – Nelle aree interessate dalla preesistenza di attività produttive, dovrà essere valutata la presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali e, ove accertata tale presenza, anche attraverso la necessaria descrizione storica dell'attività produttiva, si dovrà provvedere attraverso le procedure operative e amministrative stabilite all'art. 242 del D.Lgs citato.

P – In sede di trasformazione urbanistico-edilizia, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- nelle fasi di cantiere dovrà essere limitato il sollevamento di polveri mediante periodiche bagnature delle aree di lavoro;
- al fine di tutelare suolo e sottosuolo da sversamenti accidentali di sostanze pericolose per l'ambiente, è opportuno dotare il cantiere di idonei sistemi tecnologici e di adeguate procedure operative di intervento al verificarsi di emergenze;
- lo stoccaggio di sostanze pericolose per l'ambiente e le operazioni di manutenzioni ordinaria e straordinaria dei mezzi di cantiere dovranno essere effettuati garantendo tutte le condizioni di sicurezza per i lavoratori e per l'ambiente;
- dovrà essere garantita una idonea procedura per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti prodotti nel rispetto delle disposizioni vigenti.

P – Nelle aree circostanti il percorso del torrente Vevera, dove il nuovo Piano Regolatore Generale in salvaguardia prevede la realizzazione del parco del Vevera ed il PRGC vigente individua graficamente un sistema di spazi pubblici adiacenti il corso del Vevera con funzione di rete ecologica, così come prescritto dal Piano Territoriale Provinciale, e di ricostruzione della percorribilità ciclopedonale dell'intero corso d'acqua, gli interventi si attuano, oltrechè nel rispetto delle prescrizioni del piano, tenendo anche conto degli indirizzi emergenti dal primo rapporto (e degli eventuali successivi approfondimenti) di “Studi e ricerche per la formazione di un piano di insieme relativo alla fascia di territorio lungo il corso del Torrente Vevera, quali linee guida per l'ordinata attuazione delle sistemazioni ambientali degli ambiti progettuali” redatto dal Dipartimento BEST del Politecnico di Milano.

P – L'assunzione degli indirizzi di cui al punto precedente sarà precisata e puntualizzata in via definitiva dall'Amministrazione Comunale sulla base degli specifici approfondimenti sullo stato di fatto naturale, insediativo e geomorfologico delle diverse aree di intervento.

P – Ovunque sia necessaria la realizzazione di nuove difese spondali lungo il torrente Vevera, o il rifacimento di quelle preesistenti, dovranno essere adottate le tipologie individuate nella Relazione geologica, della Ia variante strutturale 2008 al PRG.

P – In ogni caso di intervento dovrà essere prevista una adeguata sistemazione delle aree libere prospicienti il torrente Vevera con vegetazione autoctona tenendo anche conto delle eventuali indicazioni emergenti dai citati approfondimenti geologici ed idraulici.

P – Tutte le aree a parcheggio dovranno essere inserite in un contesto di verde urbano con alberate disposte anche su fronte strade.

P – Gli standard minimi prescritti, sono quelli stabiliti dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e saranno compiutamente definiti dal Piano Particolareggiato, sulla base dell'assetto urbanistico di progetto, che prevederà la realizzazione nel sottosuolo di almeno il 30% dei parcheggi pubblici dovuti, in riferimento alle diverse destinazioni d'uso previste e/o ammissibili.

- P – Le aree standard individuate nello stralcio planimetrico della presente scheda normativa costituiscono minimo inderogabile, che dovrà essere garantito, pur con la possibilità, in sede di Piano Particolareggiato, di perfezionarne la distribuzione, anche con soluzioni pluripiano.
- P – Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere la ricucitura del tessuto urbano alle sponde del torrente, attraverso la realizzazione di aree verdi e di tipologie coerenti con i caratteri costruttivi dei rispettivi contesti, tenendo conto delle prescrizioni e delle limitazioni di carattere geologico-tecnico.
- P – Le NdiA del Piano Particolareggiato dovranno contenere indicazioni atte a proporre soluzioni costruttive volte ad ottimizzare l'efficienza energetica degli edifici
- P – I parcheggi in superficie, pubblici e privati, ove non sovrastanti costruzioni in sottosuolo, dovranno essere realizzati con pavimentazioni permeabili e sistemati con vegetazione arborea ed arbustiva autoctona.
- P – I valori e i parametri di insediabilità contenuti nella tabella “PROGETTO” costituiscono massimi inderogabili.
- P – Il Piano Particolareggiato dovrà verificare che la dotazione complessiva di standard per i tre ambiti soggetti al P.P., verificati per le singole destinazioni d'uso ammesse, risponda ai minimi stabiliti all'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.
- P – Il Piano Particolareggiato stabilirà che nelle convenzioni per l'attuazione degli ambiti sia prevista la sistemazione delle aree prospicienti il Torrente Vevera.

## 1.4 Il sistema dei vincoli

I vincoli, derivanti da disposizioni e atti amministrativi vigenti, che hanno effetto cogente e che devono quindi essere assunti dalla pianificazione urbanistica, per le aree di interesse essi sono:

- i “Beni paesistici” tutelati dall’art.142 del Decreto Legislativo n.42/2004, già oggetto di tutela ai sensi della L. 431/85:

- *Il torrente Vevera, dallo sbocco alle origini, il rio Punzecchio (Cravera) e il Rio San Carlo, per tutto il loro corso (in quanto 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;*

- le “fasce di rispetto dei corsi d’acqua” ai sensi dell’art. 29 L.R. 56/77:

- *fasce di rispetto di dimensioni corrispondenti alle fasce individuate dalla cartografia di sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica a corredo dei PRG. per i corsi d’acqua naturali e artificiali non interessati dalle fasce fluviali A, B e C del PAI.*

## **2. Le caratteristiche delle aree di intervento**

### 2.1 La struttura del tessuto insediato

Il sistema insediativo del territorio aronese rispecchia complessivamente le caratteristiche dei centri del vergante che si affacciano sul lago. Esso è dominato e fortemente condizionato dalla presenza del bacino lacustre e dai rilievi collinari, è strutturato sin dall’antichità sulle importanti vie di comunicazione internazionale verso i passi alpini (sull’asse nord-sud) e verso il lago (sull’asse est-ovest).

Il Centro Storico rappresenta il nucleo originario, corrispondente all’antico borgo ed è naturalmente caratterizzato da una consistente densità di edifici storici e di attrezzature pubbliche, mentre la prima espansione della città oltre l’antica cerchia muraria è quella sorta attorno la Via Matteotti, via Roma e in affaccio su corso della Repubblica, il viale della vecchia stazione ferroviaria, che presenta, con fabbricati tra i tre e gli otto piani, densità edilizie tra le più consistenti del capoluogo.

Il sistema urbano che si affaccia sul lago è infine caratterizzato dalla zona residenziale “Riviera”, costituita da una vasta area di lottizzazione risalente agli anni ’60, coincidente con il delta del torrente Vevera, caratterizzata da villette unifamiliari intervallate da palazzine di due-tre piani, e da scarsa dotazione di attrezzature pubbliche.

Ad ovest della ferrovia il tessuto è più diversificato sotto il profilo funzionale e si snoda principalmente attorno a via Milano, via Chinotto (verso Dormelletto), via Vittorio Veneto (verso Oleggio Castello, Paruzzaro), via Mottarone, via Monte Nero, via Monte Pasubio, Via Piave (a delineare approssimativamente l’attuale limite urbano). E’ in questo contesto che si collocano le aree oggetto di intervento,

in un tessuto misto denso di aree produttive non completamente “dedicate”; gli insediamenti produttivi, alcuni anche di dimensioni consistenti, si trovano localizzati in modo sparso principalmente lungo via Pasubio, Via Monte Rosa e Via General Chinotto e che storicamente discendono dagli insediamenti produttivi attestati lungo il t. Vevera..

In specifico l’area di via Monte Bianco si colloca a scavalco sul t. Vevera, ed in sponda sinistra è costituita appunto da un insediamento produttivo già in parte riconvertito ad usi commerciali. Le strutture più prossime al torrente sono quelle maggiormente caratterizzate tipologicamente (seppure di modestissima qualità architettonica e in condizioni di parziale degrado), mentre i volumi di maggiori dimensioni, che hanno nel tempo occupato l’area, sono privi di qualità architettoniche ed in forte contrasto con il tessuto insediativo adiacente. Tale tessuto è infatti caratterizzato dalla presenza di un edificato residenziale a media – bassa densità (2/3 piani massimo) in spazi a verde privato, con alcune sporadiche edificazioni di tipo condominiale pluriplano, inframmezzato da aree a destinazione parzialmente produttiva-artigianale con tipologie edilizie diversificate.

L’area in sponda destra del t. Vevera è invece caratterizzata dalla presenza di un tessuto residenziale a densità medio-alte con tipologie condominiali pluriplano, quali il condominio coinvolto nell’intervento, come in generale tutte le aree in affaccio lungo la via Monte Nero, tra cui quelle di edilizia convenzionata di recente realizzazione.

In queste aree come del resto in larga parte della città di più recente sviluppo, al di là delle attrezzature scolastiche e di alcune aree a parcheggio, la lettura del sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali, rileva una “parcellizzazione” delle aree a verde pubblico, che in molti casi ne limita l’utilizzo.

L’aspetto di rilevante interesse del tessuto insediato della porzione urbana in oggetto è dato dalla frequente presenza di contenitori ex- produttivi o produttivi marginali e dall’intercalare di aree, seppur frammentate, a servizi diversi ed in particolare a verde pubblico: dalla struttura disorganica del tessuto attuale è infatti possibile pensare, come è stato fatto nel caso in oggetto, di operare una riqualificazione del tessuto urbano mediante la ricucitura degli usi e la ricostruzione di continuità funzionali ed ambientali attestate sull’asse del Vevera.

L’area di Via Chinotto è più compatta rispetto a quella precedente, essendo legata ad una sola attività produttiva che seppure di dimensioni rilevanti risolta incapsulata e chiusa verso l’esterno, praticamente priva di collegamenti con il contesto, che anche in questo caso è dato da un edificato residenziale a media – bassa densità (2/3 piani massimo) in spazi ampi verde privato. Le strutture edilizie esistenti sono fortemente connotate dalla presenza di un volume compatto dalla geometria definita e dalle dimensioni notevoli, la cui riconversione appare possibile stante la qualità edilizia; il volume è affiancato da una serie di strutture tecniche e fabbricati accessori di modestissima qualità architettonica il cui recupero è impossibile. Stante la dimensione del lotto appare quindi possibile operare una riqualificazione che permetta il graduale passaggio e la ricucitura con il tessuto edilizio contiguo passando dalla tipologia più propriamente produttiva del grande ‘piastrone’ attuale all’edificato residenziale minuto delle vie laterali.

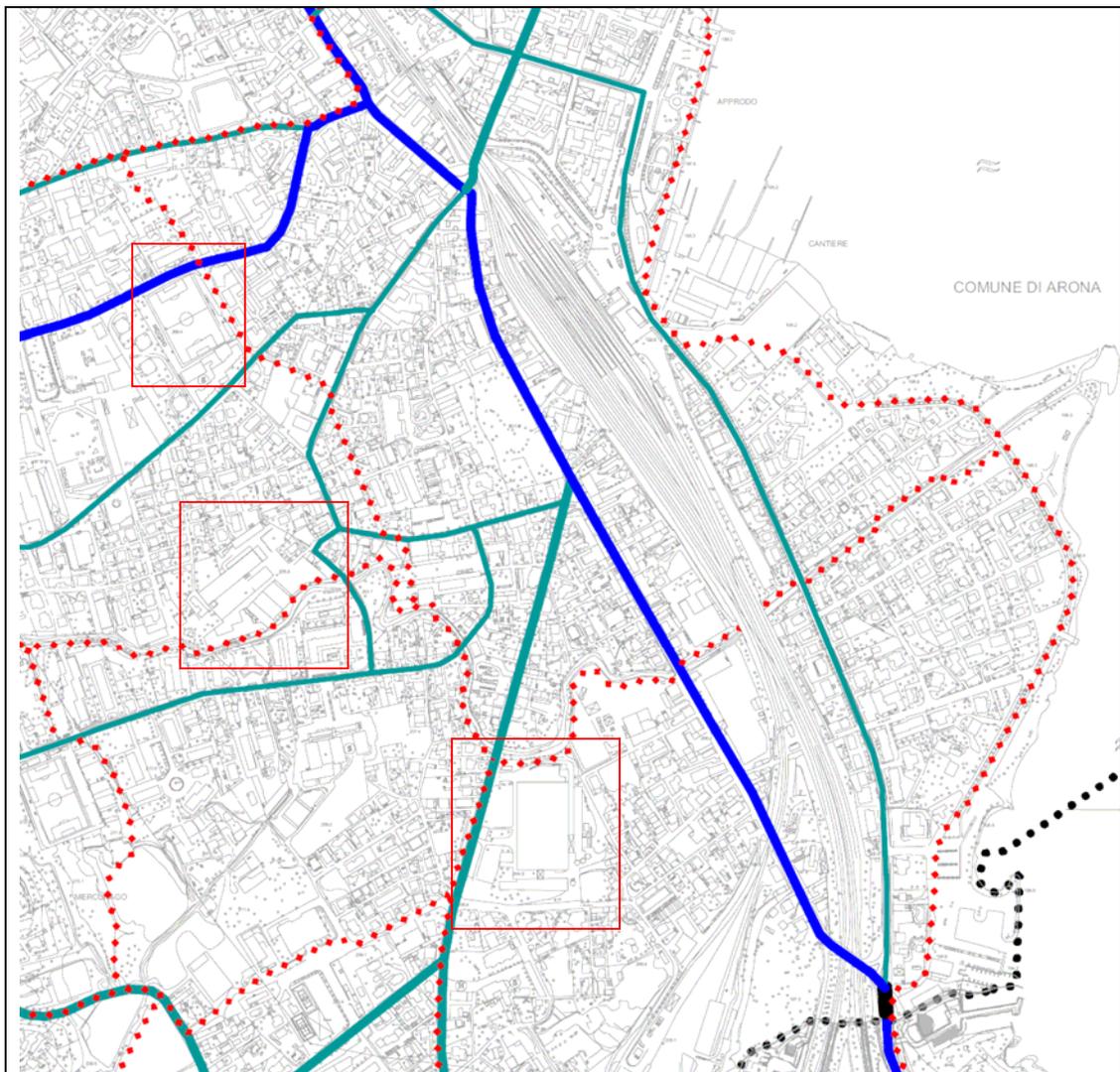
Per quanto riguarda il campo sportivo di via Monte Zeda, posto invece nella porzione più a nord dell'area urbana, la situazione attuale lo vede dismesso, in quanto l'area è stata ceduta dal Comune a proprietà privata dopo specifica variante al PRG che l'ha destinata a zona residenziale. Esso è tuttavia contiguo ad un'area scolastica rispetto alla quale rappresenta un'opportunità rilevante di ampliamento sia degli spazi esterni che delle strutture edilizie, considerandone la collocazione all'interno di un tessuto urbano notevolmente rigido rispetto alle trasformazioni, caratterizzato da un tessuto a medio-alta densità con edifici pluripiano di tipo condominiale strutturati in isolati organici.

## 2.2 Le reti infrastrutturali

Il sistema infrastrutturale viabilistico di Arona si articola sulle due statali la SS. 33, asse nord-sud, e la SS.142, asse est-ovest, che si incrociano "a T" nel centro urbano di Arona. Il sistema viario "periurbano" che si snoda nel centro della frazione di Mercurago, costituito dalla via per Dormelletto, a sud, e dalle vie Monte Pasubio, Piave e Cantoni, a nord, non sembra riuscire, nonostante alcune soluzioni viabilistiche, a snellire il problema del traffico in modo consistente. L'ingresso delle due statali nel centro abitato (relativamente sia al traffico di solo ingresso, sia di quello di attraversamento) continua a costituire infatti la principale causa di congestione del capoluogo. Le aree in oggetto si attestano rispettivamente sulla direttrice di via Monte Zeda, strada urbana di scorrimento, e sulla via Chinotto, strada urbana principale. L'ultima area si colloca invece in posizione defilata rispetto alle arterie principali, inserita tra le due viabilità urbane di quartiere di via Monte Bianco e via Monte Nero.

Rispetto alle indagini condotte per la redazione del P.U.T. (Piano Urbano del Traffico, da cui l'immagine a fianco) si sono rilevate in prossimità delle aree di intervento alcune situazioni critiche ovvero: il nodo stradale 'incidentogeno' corrispondente all'inizio della Via Monte Bianco e i tratti di strada con velocità particolarmente elevate dei veicoli, in specifico sia la via Chinotto nel tratto in corrispondenza dell'area in oggetto che la via Monte Zeda.

La *viabilità ciclo-pedonale* è organizzata principalmente sul lungolago. La pista ciclo-pedonale che dalla darsena comunale prosegue verso nord lungo via Europa, arrivando fino sul lungolago di via Marconi. I percorsi turistico-culturali (San Carlo) o turistico-ambientali (Parco dei Lagoni) avvengono lungo i tracciati stradali esistenti, privi di specifiche protezioni o sedi dedicate. Le previsioni della Variante di PRG vedono in tal senso valorizzato l'asse di percorrenza lungo il t. Vevera, collegandolo alla rete esistente ed ai circuiti di futura realizzazione tra i quali i tratti previsti in sede di Piano Particolareggiato.



	Strade extraurbane secondarie (1° livello)
	Strade extraurbane secondarie (2° livello)
	Strade extraurbane secondarie di progetto (2° livello)
	Strade extraurbane minori comunali
	Strade extraurbane minori di progetto comunali
	Strade urbane di scorrimento
	Strade di quartiere principali
	Strade di quartiere secondarie
	Collegamenti ciclopedonali
	Sottopasso di P.le San Carlo

*estratto tavola P2-Schema generale della Viabilità – variante strutturale*

## 2.3 I caratteri ambientali e paesistici

### *2.3.1 Le caratterizzazioni complessive delle aree*

L'analisi delle caratteristiche ambientali delle aree interessate è stata condotta sulle base delle indagini già svolte per la valutazione ambientale della Variante Generale in itinere, con approfondimenti specifici sulle varie aree.

Il territorio del comune di Arona occupa una superficie di circa 1.270 ha. La maggior parte della superficie territoriale risulta essere caratterizzata da una morfologia di tipo collinare.

Lungo il lago si parte da quote altimetriche di circa 200 – 195 m s.l.m.e; verso Ovest, i valori altimetrici salgono con un incremento graduale fino ai 434 m s.l.m. di Motto Grande.

La parte settentrionale del territorio è caratterizzata dalla presenza di rilievi collinari dalla specifica denominazione locale di 'Motti' che si localizzano nella porzione centrosettentrionale del Comune raggiungendo con in il Motto Mirabella i 513 m s.l.m. .

La gran parte del territorio comunale, è occupata da boschi (662 ha, 50%) e da aree urbanizzate (433 ha, 32,7 %); nelle zone urbane a minore densità si ritrovano più facilmente anche altri usi del suolo come aree a parco, giardino, aree verdi sportive (31 ha, 2,3 %) nonché aree intercluse ad usi agricoli ovvero orti, frutteti, vivai, vigneti (22,2 ha, 1,7 %).

Per quanto riguarda l'uso agricolo del suolo, la maggior parte è costituito da superfici a prato/prato-pascolo (circa 119 ha, 9 %), mentre risultano di ridotta estensione i seminativi (circa 5,6 ha, 0,4 %); gli incolti erbacei coprono un'estensione di circa 13 ha (1,0%).

Dall'analisi sull'uso del suolo il dato significativo è dato principalmente dalla dinamiche relative agli usi, che nel corso dell'ultimo secolo hanno portato da una parte ad una drastica semplificazione degli usi dei suoli (canneti spondali, vigneti, prati arborati e seminativi sono praticamente spariti a vantaggio di una enorme copertura boschiva che ora supera il 50%) e contemporaneamente all'urbanizzazione spinta che è passata dal 3% al 33%).

	1885	1954	2004
	% superficie	% superficie	% superficie
BOSCO	29.04	41.58	50.43
PRATO	11.42	15.06	8.51
VIGNETO	21.32	6.65	0.97
URBANIZZATO	2.93	15.01	35.03

Le aree a prato sono distribuite omogeneamente su tutta la superficie comunale non interessata da tessuto urbano, mentre le aree a seminativo sono di numero e di estensione ridotta, la maggiore delle quali si trova sul confine Ovest dell'abitato di Arona. Per quanto riguarda orti, frutteti e vivai, si tratta di appezzamenti di ridotte estensioni ad uso prevalentemente domestico, siti in prossimità di abitazioni private poste al di fuori del contesto urbano più denso. Le aree incolte sono invece

localizzate entro le aree urbane trattandosi di aree sottratte all'uso agricolo ed in seguito abbandonate per i più svariati motivi.

Alcune di queste aree risultano avere una copertura arborea consistente, costituita in prevalenza da robinia con un corredo di specie di origine sinantropica, ampiamente adattabili; tra quelle arbustive ricorrono il rovo e il sambuco.

Le analisi complessive hanno operato un'articolazione in 5 'ambiti' i cui confini sono stati poi materializzati topograficamente prevalentemente lungo linee di carattere artificiale.



*Estratto dal Progetto Preliminare Variante – Verifica di assoggettabilità-gli ambiti*

Le aree oggetto del PP si collocano tutte nel quarto ambito, che occupa la parte sud orientale del territorio comunale e si affaccia sulle rive del lago; si tratta di un ambito subpianeggiante occupato per la quasi totalità dal centro abitato di Arona. Le uniche aree non ancora urbanizzate si trovano ad ovest, lungo la strada per Oleggio Castello, nella zona di attraversamento del t. Vevera, in questa zona sono ancora presenti zone relittuali di prato-pascolo inframmezzate da fasce arboree e boschi per la maggior parte costituiti da robinieti e castagneti cedui.

Il sistema del verde, oltre alle aree residuali di periferia, è costituito dalla vallecola del t. Vevera, fortemente compromessa dall'urbanizzazione e dalle fasce a parco urbano e spazio pubblico presenti lungo la sponda del lago.

L'ambito, caratterizzato quindi da una forte urbanizzazione (73,3%), vede anche una modesta presenza di boschi, (9,2%), prato pascoli (6,2%), incolti (2,2%), categorie che si concentrano per la maggior parte negli angoli nord-est e sud-est dell'ambito. A questi usi del suolo fanno seguito, nella scala delle percentuali, altri usi quali seminativo (0,9%), ed arbusteti (0,8%)

Questo ambito è caratterizzato dalla quasi totale occupazione delle aree dall'abitato di Arona, ed è attraversato dal corso del T. Vevera i cui depositi nel tempo hanno costituito le aree pianeggianti su cui si è sviluppato il tessuto urbano. Il sistema urbano che si affaccia sul lago è infine caratterizzato dalla zona residenziale "Riviera", coincidente con il delta del torrente Vevera, caratterizzata

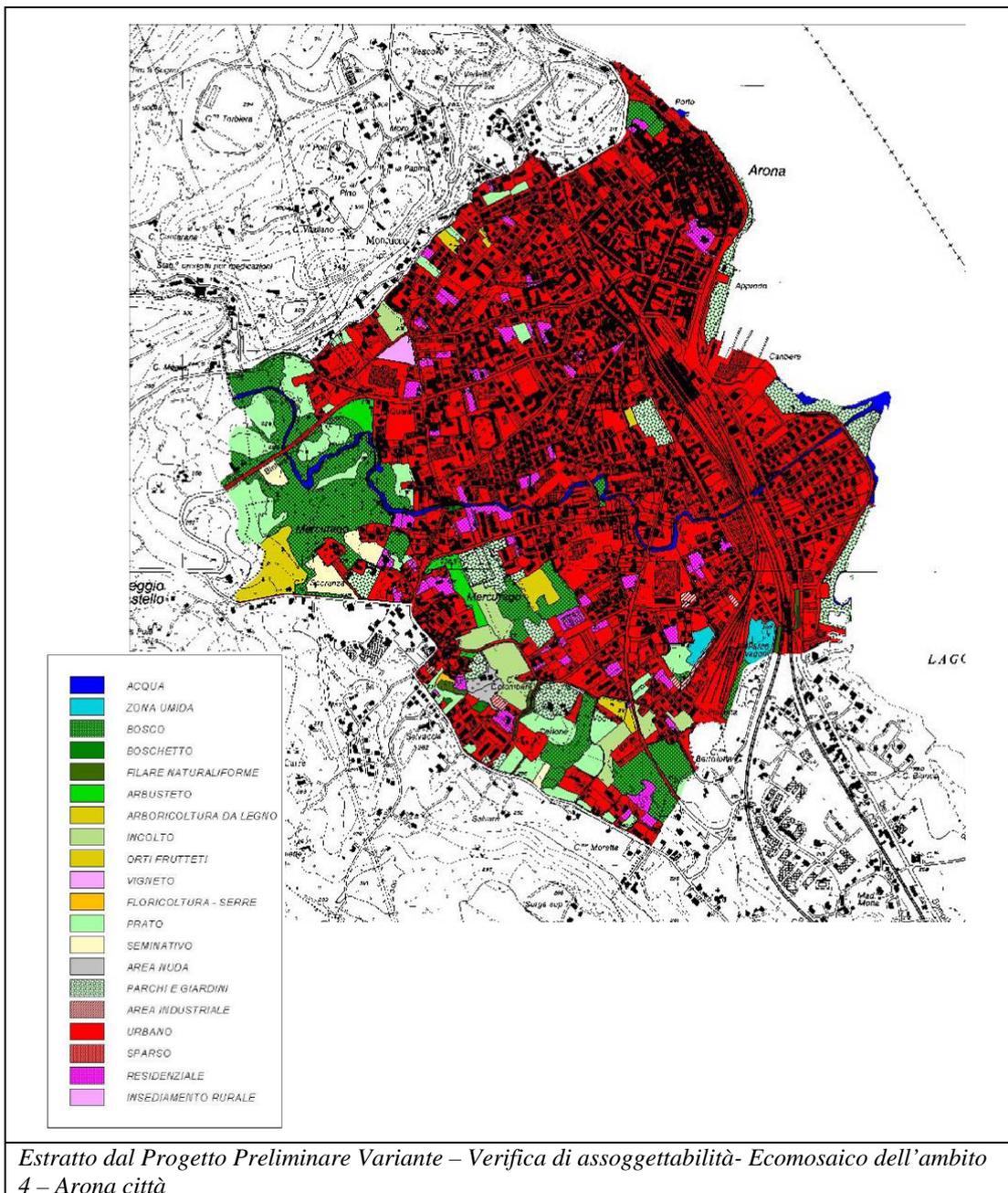
da un'urbanizzazione a bassa-media densità, ma anche da aree specialistiche (cantieristica lacuale).

L'area a verde pubblico maggiormente utilizzata risulta naturalmente essere quella del lungo lago, che tuttavia all'altezza della stazione ferroviaria e del cantiere navale ha l'area del vecchio campeggio e la foce del torrente Vevera, pur servita da un percorso ciclopedonale, non è molto frequentata in quanto poco attrezzata.

Ad ovest della città è da segnalare la presenza di un ambito di vaste aree boscate e prative che si sviluppano in corrispondenza del corso meandriforme del T. Vevera, che come la stessa Variante Generale in itinere propone, sono volte a costituire parte significativa dell'ossatura della rete ecologica e della dotazione comunale degli spazi pubblici.

Ambito 4	Ambito	Comune
	%	%
ARBORICOLTURA DA LEGNO	0,7	0,8
ARBUSTETO	0,8	0,8
AREA INDUSTRIALE	0,3	0,2
AREA NUDA	0,3	0,4
BOSCHETTO	0,1	0,0
BOSCO	9,2	49,6
FILARE NATURALIFORME	0,3	0,1
FLORICOLTURA - SERRE	0,0	1,3
INCOLTO	2,2	1,1
INSEDIAMENTO RURALE	0,0	0,3
PARCHI E GIARDINI	3,6	2,3
PRATO PASCOLO	6,2	9,1
RESIDENZIALE	5,2	5,1
SEMINATIVO	0,9	0,4
SPARSO	0,0	0,6
URBANO	68,1	26,3
VIGNETO	0,0	0,4
ZONA UMIDA	0,6	0,5

*Estratto dal Progetto Preliminare Variante – Verifica di assoggettabilità- ecomosaico: struttura e descrizione degli usi del suolo dell'ambito 4- Arona città*



### 2.3.2 La situazione del corso d'acqua

Il reticolo idrografico naturale del territorio aronese, caratterizzato da corpi idrici con decorso prevalentemente ortogonale alla costa lacustre tra i quali ricade il torrente "Vevera", il maggiore in termini di alveo e di portata, che nasce a nord di Invorio Superiore e, attraversando l'intero territorio comunale da ovest a est, sfocia nel lago a sud del centro storico determinando una consistente piana a delta.

Lo stato delle acque relativo al Vevera viene necessariamente riferito all'intero corso d'acqua e viene descritto facendo riferimento al documento elaborato nel 2008 da ARPA PIEMONTE "Indicatori ambientali per la Provincia di Novara" nel quale vengono individuati e valutati alcuni indici significativi:

– "*Stato Ambientale dei Corsi d'Acqua (SACA)*" : L'indice valuta lo stato di qualità delle risorse idriche superficiali. L'indice SACA viene determinato incrociando lo Stato Ecologico (SECA) con lo Stato Chimico. L'unità di misura utilizzata è una classe di giudizi di qualità Elevato, Buono, Sufficiente, Scadente e Pessimo cui sono associati, rispettivamente, i colori blu, verde, giallo, arancione, rosso.<sup>1</sup>

"*Livello di Inquinamento Macrodescrittori (LIM)*" : indice sintetico che descrive la qualità delle acque correnti sulla base dei dati ottenuti dalle analisi chimico - fisiche e microbiologiche. Concorre alla determinazione del SECA (Stato Ecologico dei Corsi d'Acqua). I parametri macrodescrittori sono: azoto ammoniacale, azoto nitrico, ossigeno (% di saturazione), BOD5, COD, fosforo totale ed Escherichia coli.

– "*Indice Biotico Esteso (IBE)*" : l'IBE valuta la qualità biologica delle acque correnti e degli ambienti correlati, sulla base della composizione delle comunità di macroinvertebrati bentonici. Concorre alla determinazione del SECA (Stato Ecologico dei Corsi d'Acqua).<sup>2</sup> L'IBE adotta una scala che va da 1 (massimo degrado) a 12-13 (qualità ottimale).

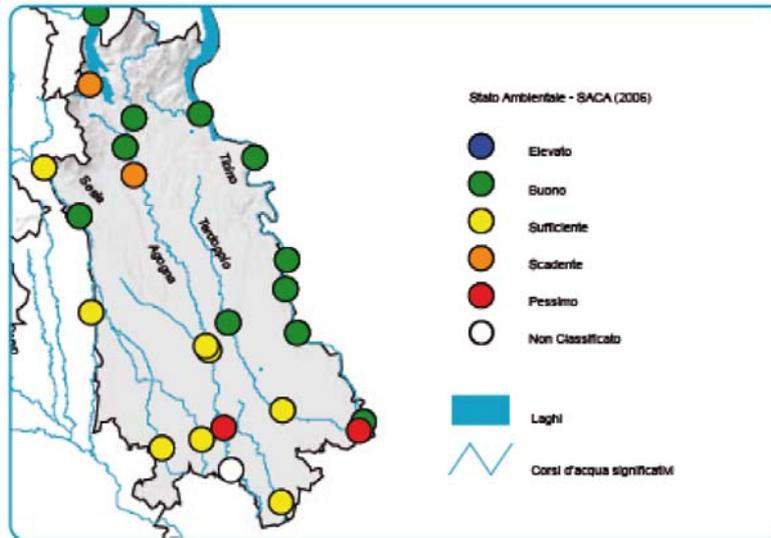
Il Torrente Vevera appartiene al gruppo dei corsi d'acqua minori, monitorati in un solo punto. Nel complesso questi corpi idrici evidenziano una sostanziale capacità auto depurativa considerando due fattori incidenti: il breve tratto in cui scorrono e la potenzialità degli inquinanti chimici e microbiologici immessi. Per alcuni di essi è significativa la contaminazione di sostanze utilizzate in agricoltura

---

<sup>1</sup> Il SACA è stato definito utilizzando, per lo stato chimico, i valori soglia di riferimento fissati dalla Regione Piemonte per alcuni solventi clorurati e per i metalli pesanti. I dati ottenuti evidenziano che, nel caso in cui la classe IBE e il LIM differiscono, il fattore limitante che determina la classe del SECA e di conseguenza del SACA, è nella maggioranza dei casi l'IBE. Questo indica come la valutazione integrata delle componenti biotica e abiotica sia indispensabile per rappresentare in modo adeguato la complessità dell'ecosistema fluviale e la qualità della risorsa. I punti con un SACA buono o elevato sono concentrati prevalentemente nei tratti a monte dei corsi d'acqua, sottoposti a minori pressioni sia puntuali che diffuse. Nei tratti di pianura prevale un SACA sufficiente, mentre i punti con SACA scadente o pessimo sono relativi a corsi d'acqua di piccole dimensioni

<sup>2</sup> L'indice IBE si basa sull'analisi delle popolazioni di fauna macrobentonica che vive nell'ecosistema fluviale; tali comunità sono composte da popolazioni caratterizzate da differenti livelli di sensibilità agli inquinanti e quindi alle modificazioni ambientali e posseggono differenti ruoli ecologici. La presenza di taxa più esigenti in termini di qualità, e la ricchezza totale in taxa delle comunità, definiscono il valore dell'indice per il quale corrisponde una specifica Classe di qualità e di conseguenza uno stato ambientale.

(diserbanti, fertilizzanti); in altri lo è la presenza di sostanze chimiche o di metalli utilizzati nell'industria. Pressoché tutti hanno raggiunto l'obiettivo previsto, ottenendo valori IBE correlabili con uno Stato Ambientale Sufficiente.



Stato Ambientale dei Corsi d'Acqua (SACA) - anno 2006 (Fonte ARPA)

Comune	Stato ambientale(SACA)	Stato ecologico (SECA)	LIM	IBE
ARONA	BUONO	CLASSE 2	Livello 2	9

Fiume VEVERA - Sintesi degli indici di stato ambientale - anno 2006 (Fonte ARPA)

### 2.3.3 Le indicazioni relative allo studio specifico sul t. Vevera in itinere

Lo studio in oggetto che titola “Studi e ricerche per la formazione di un piano d’insieme (P.T.E. previsto dall’art. 27 delle N.T.A. del P.R.G.C vigente) relativo alla fascia di territorio lungo il corso del Torrente Vevera – Primo rapporto”, ed è volto a fornire linee guida per l’ordinata attuazione delle sistemazioni ambientali degli ambiti progettuali” inquadra il t.Vevera, che percorre i 3500 metri nel territorio di Arona passando da una quota altimetrica compresa all’incirca tra i 220 e i 194 m., come un corso d’acqua che ‘.....si presenta così sostanzialmente vivo, quindi in grado di mantenere e mantenersi in un regime di discreta sostenibilità ambientale’

Le precipitazioni che ne caratterizzano i regimi sono quelle primaverili ed autunnali. Storicamente vengono citate le alluvioni del 1832, 1923, passando per

il 1981, 1993, 2000, come eventi di maggior rilievo, in relazione al regime del lago ed al governo delle regolamentazioni di bacino, influenzate da un territorio esteso ed anche extranazionale caratterizzato da alti livelli di piovosità.

La caratteristica della fascia fluviale del Vevera in relazione sia ai fenomeni meteorologici che alle problematiche di dissesto idrogeologico ad esse conseguenti, ma non di meno in rapporto all'evoluzione ed alla densificazione dell'insediamento urbano, vede oggi un corso d'acqua fortemente strutturato, che scorre in larga misura tra argini e sistemi diversi di protezione spondale. Questo aspetto della 'costrizione', cioè dello scorrere quasi canalizzato (come del resto lo è l'ultimo tratto da Viale Baracca alla foce, voluto nell'800), rappresenta quindi necessariamente un ineludibile dato progettuale, di base per ogni intervento sia di piano che di attuazione.

Si deve inoltre rilevare che, passando da quota 220 m. a quota 194 m. si nota una pendenza media pari a circa lo 0,8%; tale considerazione porta necessariamente ad avere per alcuni tratti, la cui naturalità presenta connotazioni paesistiche mediamente buone, aspetti stagnanti delle acque.

Lo studio, in base ai ragionamenti suesposti, imposta nel 'Primo Rapporto dello Studio'.<sup>3</sup> alcune Linee guida. Esse si possono ricondurre a:

1 – "l'ordinamento" del corso fluviale nella sua consequenzialità, *"...ricercando le opportune coerenze anche in sede di PRGC, a partire dalla comune volontà di stabilire un nuovo ordine normativo per ricondurre all'equilibrio il rapporto tra i segni dell'acqua (la natura) e quelli dell'uomo (il costruito), sia negli interventi di nuova costruzione che per quelli di demolizione e riambientazione"*.

Questo obiettivo dovrebbe essere affrontato mediante la ricostruzione della percorribilità e della fruibilità, del ridisegno del corso, del superamento degli incroci "innaturali" che hanno formato le criticità. Volti quindi ad evitare *"... Ulteriori attraversamenti che segnerebbero la già marcata trasversalità del territorio ...contro l'ortogonalità, quindi, il parallelismo dell'asse eliotermico, referente "solare" per la forma organizzativa del territorio stesso."*

2 – "restituire il territorio sottratto o mortificato dalle attività edilizie", per un riequilibrio tra "verde e costruito", anche progressivamente, senza necessariamente contrastare legittime iniziative di valorizzazione edificatoria, ma riconducendole nell'alveo della compensazione economica, anche ricercando nuove forme qualitative dell'ambiente insediativo.

3 – "assumere gli estremi delle criticità", quelli che si possono considerare maggiormente salvaguardati da eccessive manipolazioni e che si offrono come luoghi ottimali per operare una verifica di fattibilità delle ipotesi espresse ovvero: luoghi di una possibile riconnessione tra terra e acqua.

Il modello proposto dallo studio vede ad esempio, al primo estremo, la formazione di una zona umida e, al secondo estremo, la creazione di un'oasi naturale. Nei

---

<sup>3</sup> Lo studio è stato condotto dal Politecnico di Milano Dipartimento BEST (Building Environment Science and Technology) Dipartimento di Scienza e Tecnologie dell'Ambiente Costruito a cura di Prof. Fabrizio Schiaffonati, Prof. Elena Mussinelli, Arch. Marino Ferrari (luglio 2007)

nodi intermedi invece si propongono interventi puntuali di rinaturazione (con la formazione di fasce esondative, di orti, di aree di fitodepurazione, ecc.) senza escludere interventi di recupero urbano riferiti ad ambiti di attività produttivo-commerciale abbandonati, o residenziali con ambizioni ambientali, a conduzione privata o parzialmente pubblica.

Un elemento da tenere presente è un nuova percorrenza pedonale, o limitatamente ciclabile, coordinata con quella urbana, che potrebbe costruire il legame effettivo della fascia fluviale.

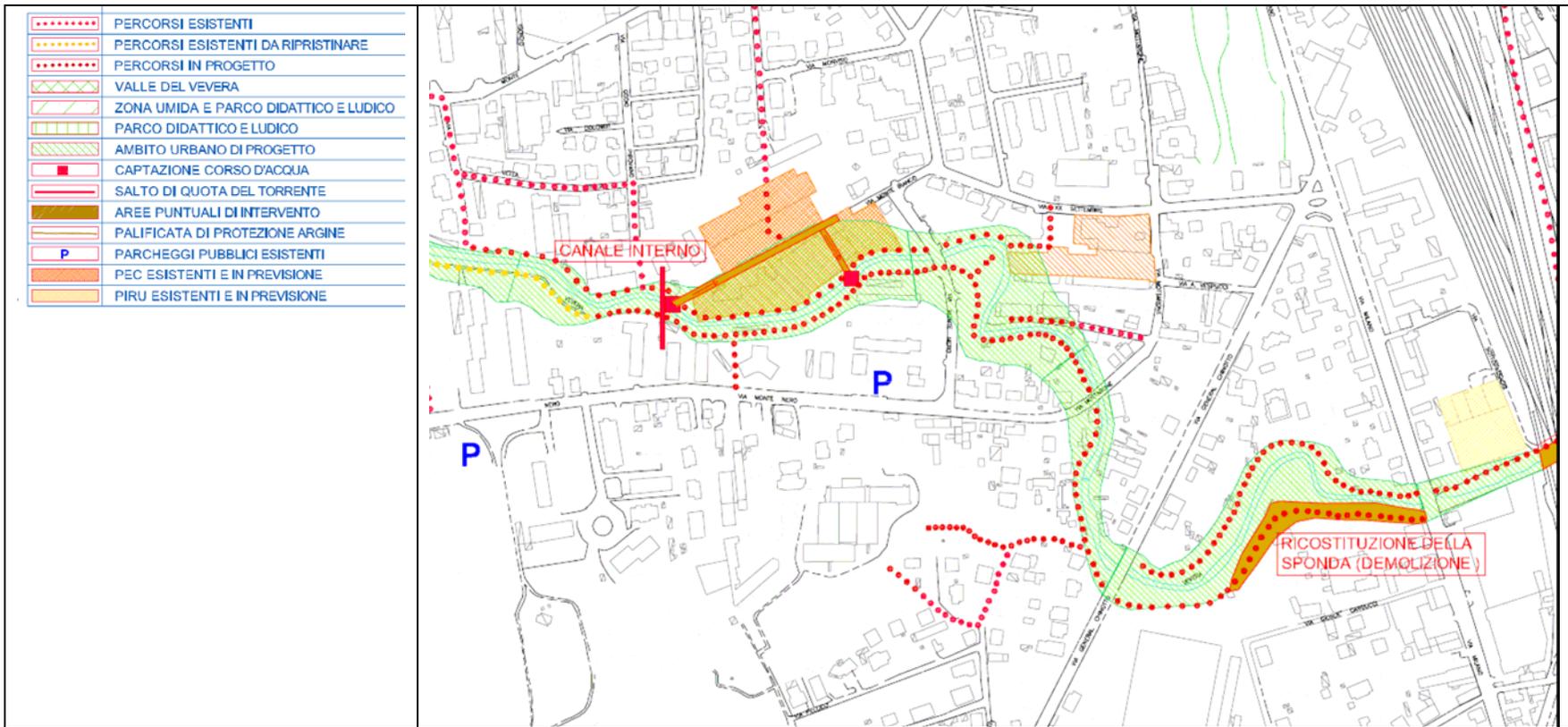
In relazione alle linee guida lo studio imposta anche alcune prime ipotesi progettuali, al momento solo prefigurate, cui dovrà fare seguito una seguente analisi di dettaglio e un approfondimento progettuale:

**a-** la costruzione di un sistema strutturato di spazi verdi lungo il tracciato d'acqua, come luogo di riscoperta delle relazioni umane, di transito sul territorio urbano, di mediazione visiva

**b-** la riqualificazione infrastrutturale attraverso percorsi pedonali, ciclabili e di scambio sulla base del principio di fondo che la ricollocazione degli strumenti attuativi di iniziativa privatistica all'interno dell'ambito del Vevera dovrà assumere come *“referente progettuale e tipologico la condizione ambientale, stabilendo di conseguenza gli elementi di normativa da assumersi nelle decisioni conclusive dello strumento di piano”* mediante

- la costruzione di ipotesi progettuali che assumano il tracciato del Vevera – oltre i suoi confini storicizzati ed innaturali -come *“bacino di respiro”* a vocazione umida, e che si offrano *“alla fruizione utilizzando tutte le creatività disponibili e proponibili, per creare confronti di qualità con il costruito e gettando le basi per una riqualificazione del torrente a vantaggio sia del privato che delle collettività”*.
- la costruzione di ipotesi progettuali con le quali le sponde e gli argini del Vevera vengono ricomposti, demoliti, ricollocati, anche *“con la ricollocazione di eventuali manufatti e/o attività produttive-commerciali compromissorie, a partire dai caratteri idro-geologici del corso d'acqua e mediante il “ridisegno del verde”*, il tutto nella prospettiva di realizzare una sorta di nuovo *“parco botanico”* ragionevolmente commisurato alla realtà locale.

Lo studio articola quindi il corso del t. Vevera in ambiti di intervento per i quali individua fin dalla fase preliminare ‘criticità, temi ed azioni’ riassunti nella tabella e descritti a seguire.



Estratto tavola 7 Indirizzi progettuali dello “Studi e ricerche per la formazione di un piano d’insieme relativo alla fascia di territorio lungo il corso del Torrente Vevera,”

<b>Finalità</b>	<b>Ambito</b>	<b>Criticità/temi/azioni</b>	<b>Norme</b>
Zona umida e fruizione, accoglienza e didattica, corridoio verde di raccordo	1	Ripristino captazione roggia molinara, costruzione di nuovo mulino	Non edificabilità all'interno dell'ambito
Zona umida e fruizione accoglienza e didattica, corridoio verde di raccordo	2	Ridisegno ambientale, protezione dell'abitato	Non edificabilità all'interno dell'ambito
Impatto visivo, ampliamento del Vevera, qualità ambientale come valore aggiunto	3	Ridisegno ambientale, intromissione del Vevera con superamento dell'argine, fruibilità	Riordino condizionato entro PEC in itinere
Impatto visivo ed ambientale	4	Ricostituzione dell'ambiente, riordino dell'esistente	Percorribilità, edificabilità di completamento, indirizzi morfo-tipologici
Impatto visivo ed ambientale	5	idem	Idem
Impatto visivo ed ambientale, ricostituzione del Vevera	6	Ricollocazione di attività, difesa degli argini, percorribilità, riqualificazione ambientale	idem
Percorribilità e fruizione	7	Presenza di strumenti esecutivi (piccola darsena?)	idem
Ridisegno del canale, apertura della foce, creazione di un'oasi lacustre	8	Raccordo tematico con il contesto	Non edificabilità all'interno dell'ambito, attrezzature per la fruizione

(tabella estratta da “Studi e ricerche per la formazione di un piano d’insieme relativo alla fascia di territorio lungo il corso del Torrente Vevera, volto a fornire alcune linee guida per l’ordinata attuazione delle sistemazioni ambientali degli ambiti progettuali”)

Per l’ambito 4 : Via Montenero verso Mercurago, Via Dante: ambito caratterizzato da elevate conflittualità ambientali. Le condizioni attuali richiedono anche per la centralità dell’area-ambito di criticità, un *intervento significativo di riordino, riqualificazione e diversificazione*. Lo studio propone di ricostruire la percorribilità della sponda destra recuperando e riconnettendo passaggi già evidenti e tracciati provenienti da Via Montenero, con un consistente intervento di ridisegno della sponda per creare una nuova forma del paesaggio volta a riqualificare l’esistente. Le sponde cementificate e gli affacci degli edifici possono venire ricostituiti a verde. In particolare all’altezza di Via Godio Pirovano viene proposto un “canale di intromissione” nell’area PEC, volto a creare un isolamento artificiale dei fabbricati posti sulla sponda sinistra. Vengono proposte suggestioni progettuali che evocano segni d’acqua ovvero elementi di unione tra costruito e natura, che potrebbero trovare luogo lungo tutto il percorso del Vevera anche enfatizzando quelli già esistenti come pure rafforzando la presenza “sonora” dell’acqua.

Per l’ambito 6, dal ponte di Via Milano (con il deposito di materiali edili) a Via Chinotto si prevede che vista la situazione in essere con forti dislivelli di quota e argini costruiti di rilevante impatto visivo e ambientale, viene ritenuta opportuna

la demolizione del muro/contrafforte del deposito, nonché il trasferimento dell'attività. Ciò consentirebbe la formazione di un paesaggio sulla sponda destra, con la formazione di arretramenti modulati della sponda e terrazzamenti praticabili, rinverditi con criterio, in contralto con gli opposti orti, giardini spontanei e depositi per attrezzi; possono essere ammesse anche modeste aggiunte, leggere, tipologicamente determinate, ad esempio disposte su pali.

#### *2.3.4 Le ricadute progettuali ed analitiche dello studio specifico sul t. Vevera*

Lo studio proposto sul t. Vevera pone tra gli elementi di riferimento per la definizione progettuale degli interventi la necessità di un'analisi approfondita della situazione in essere del corso d'acqua sia nella sua completezza che in dettaglio nei tratti specifici. Tale 'sintesi informativa' che viene evocata dalla cosiddetta '*carta ambientale*' viene dettata dal rilevamento di dati certi del territorio, sotto il profilo dei dati '*micro-ambientali*' (piovosità, temperature stagionali, ...) di tipo generale, ma anche, come si è inteso nel presente caso, delle caratterizzazioni locali dell'ambiente naturali-forme ed antropizzato.

In tal senso condividendo i principi ispiratori dello studio, ma trovandosi in una situazione puntuale, è parso utile costruire la caratterizzazione ambientale operando prima un inquadramento complessivo delle aree in oggetto di cui ai precedenti capitoli '*2.3.1 Le caratterizzazioni complessive delle aree*' e '*2.3.2 La situazione del corso d'acqua*', e quindi costruendo la carta di dettaglio (tavola A\_06 Carta ambientale) accompagnata da un commento critico relativo, che prendesse in considerazione gli aspetti peculiari delle singole aree di intervento nonché quelli di un adeguato tratto intermedio ad esse ambientalmente e funzionalmente connesso.

La carta ha quindi evidenziato gli usi del suolo in essere in modo puntuale e disaggregato:

##### *aree di tipo naturali forme*

- area dell'alveo del t. Vevera
- fascia spondale arboreo-arbustiva del t. Vevera
- aree a verde boschivo-arbustivo denso
- aree verdi tenute a prato
- aree verdi prative scarsamente alberate sui margini
- aree a verde tenute a prato arborato (giardini privati, aree libere)
- verde di arredo (aiuole)

##### *aree urbanizzate*

- area verde attrezzata-campo di calcio
- aree asfaltate destinate a viabilità
- aree parcheggio asfaltate e sterrate
- aree sterrate e residuali
- aree a depositi e /o attività incoerenti e destrutturate

Essa ha inoltre valutato per le sole aree di intervento le diverse tipologie vegetazionali, mentre per il resto delle aree funzionalmente connesse si è operato un rilievo delle sole presenze arboreo arbustive di maggior rilievo.

*tipologia della vegetazione presente :*

- siepe : lauroceraso, bosso
- essenze vegetali arbustive: tasso
- essenze vegetali altofusto caducifoglie: betulla bianca, farnetto, robinia tiglio, cachi
- essenze vegetali altofusto sempreverdi: cipresso, abete rosso

Un ulteriore aspetto evidenziato dalla carta è stato quello legato alla situazione idraulica del corso d'acqua con indicazione delle attuali opere di regimazione esistenti e delle situazioni di criticità specifiche (con relative indicazioni di intervento possibile) ovvero: necessità di ampliamento sezione deflusso ponte, necessità di opere di difesa radenti le sponde ( struttura di sostegno in legname e pietre a difesa spondale) necessità di opere di contenimento per la piena (opere di difesa non sommergibili, rilevato in terra o soprizzo muri in c.a esistenti).

In carta sono poi state evidenziate le situazioni di criticità ambientale e di difficoltà funzionale del sistema ripariale del t. Vevera con apposito simbolo e nota esplicativa.

Le scelte progettuali nel loro complesso si sono quindi orientate, sia in base alle indicazioni dello studio citato (cfr capitolo 2.3.1 e 2.3.2) quanto delle stesse prescrizioni ed orientamenti emersi in sede di Conferenza di Pianificazione (cfr cap.1), nella direzione degli obiettivi/azioni individuate nella seguente tabella.

Essa mette a confronto gli obiettivi dello Studio sul t. Vevera relativi ai due ambiti n.4 e n.6 con quelli del Piano Particolareggiato e della Variante Strutturale ad esso connessa, e ne traduce le ricadute in termini di prescrizioni per i comparti di PP interessati .

Le ricadute progettuali e localizzative sono invece rapportate alle tavole e sinteticamente illustrate in tabella:

- P\_03 Planimetria del Piano particolareggiato
- P\_05 Esemplificazione planivolumetrica degli interventi previsti.

<b>Comparti di PP</b>	<b>Obiettivo complessivo Studio Vevera</b>	<b>Azioni proposte Studio Vevera</b>	<b>Azioni proposte dal PP</b>	<b>Norme previste dallo strumento attuativo (cfr P_07) e dalla Variante strutturale di PRG</b>	<b>Ricadute progettuali di cui al disegno dello strumento attuativo (cfr tav P_03)</b>
<p>area via Monte Bianco (comparti 1b, 1c, 3), Area di via Chinotto (comparto 2)</p>	<p>Impatto visivo ed ambientale (4)</p> <p>Impatto visivo ed ambientale, ricostituzione del Vevera (6)</p>	<p>Ricostituzione dell'ambiente, riordino dell'esistente (4)</p> <p>Ricollocazione di attività, difesa degli argini, percorribilità, riqualificazione ambientale (6)</p>	<p>Riqualificare l'area attraverso il recupero delle parti di archeologia industriale e la diminuzione del carico urbanistico delle altre parti produttive e terziarie con la ricostruzione agli usi residenziali</p>	<p>L'ambito è soggetto a piano particolareggiato di iniziativa pubblica</p>	

			<p>Riqualificare il corso del Vevera con interventi di rafforzamento delle sistemazioni spondali, di potenziamento della vegetazione autoctona e di creazione di spazi pubblici fruibili e percorribili lungo le sponde</p>	<p>Nelle aree interessate dalla preesistenza di attività produttive, dovrà essere valutata la presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali e, ove accertata tale presenza, anche attraverso la necessaria descrizione storica dell'attività produttiva, si dovrà provvedere attraverso le procedure operative e amministrative stabilite all'art. 242 del D.Lgs citato.</p> <p>Nelle aree circostanti il percorso del torrente Vevera, dove il nuovo Piano Regolatore Generale in salvaguardia prevede la realizzazione del parco del Vevera ed il PRGC vigente individua graficamente un sistema di spazi pubblici adiacenti il corso del Vevera con funzione di rete ecologica, così come prescritto dal Piano Territoriale Provinciale, e di ricostruzione della percorribilità ciclopedonale dell'intero corso d'acqua, gli interventi si attuano, oltretutto nel rispetto delle prescrizioni del piano, tenendo anche conto degli indirizzi emergenti dal primo rapporto (e degli eventuali successivi approfondimenti) di "Studi e ricerche per la formazione di un piano di insieme relativo alla fascia di territorio lungo il corso del Torrente Vevera, quali linee guida per l'ordinata attuazione delle sistemazioni ambientali degli ambiti progettuali" redatto dal Dipartimento BEST del Politecnico di Milano.</p> <p>Tutte le aree a parcheggio dovranno essere inserite in un contesto di verde urbano con alberate disposte anche su fronte strade.</p> <p>In ogni caso di intervento dovrà essere prevista una adeguata sistemazione delle aree libere prospicienti il torrente Vevera con vegetazione autoctona tenendo anche conto delle eventuali indicazioni emergenti dagli approfondimenti geologici ed idraulici.</p>	<p>Previsione di un percorso ciclopedonale lungo il tratto interessato dei due comparti 1b e 2 collegato funzionalmente ai percorsi previsti sia dal PRG vigente che dal PRG adottato (variante generale).</p> <p>Liberazione del tratto spondale in dx fluviale del comparto 1c mediante la rilocalizzazione dei fabbricati a garage.</p> <p>Sistemazione a verde pubblico delle rispettive fasce spondali, con eliminazione delle strutture ed infrastrutture ex- produttive esistenti e con particolare attenzione per la porzione in sponda sx del comparto 1b, ove la sistemazione avverrà in sintonia con le misure di tutela spondale mediante la formazione di un doppio terrazzo discendente verso il t. Vevera.</p> <p>Conservazione delle specie vegetali presenti nelle aree destinate a verde pubblico ad alto fusto e ove possibile anche di quelle arbustive con integrazione sia nelle parti a verde lungo il Vevera che nelle aree a parcheggio (cfr tav.P_04 urbanizzazioni).</p> <p>Non verrà operato il proposto "canale di intromissione nell'area PEC, volto a creare un isolamento artificiale dei fabbricati posti sulla sponda sinistra" individuato dallo studio sul Vevera, in quanto proporrebbe una modifica del profilo del corso d'acqua con importanti conseguenze idrauliche che non possono che essere governate nel quadro di riassetto molto più estesi rispetto alla dimensione dei tratti oggetto del piano particolareggiato (vedi "Note geoidrologiche", elaborato P_01e).</p>
--	--	--	---	---	--

			<p>Rispetto e riqualificazione della qualità ambientale del tessuto edificato esistente e nuovo</p>	<p>In sede di trasformazione urbanistico-edilizia, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni: nelle fasi di cantiere dovrà essere limitato il sollevamento di polveri mediante periodiche bagnature delle aree di lavoro; al fine di tutelare suolo e sottosuolo da sversamenti accidentali di sostanze pericolose per l'ambiente, è opportuno dotare il cantiere di idonei sistemi tecnologici e di adeguate procedure operative di intervento al verificarsi di emergenze; lo stoccaggio di sostanze pericolose per l'ambiente e le operazioni di manutenzioni ordinaria e straordinaria dei mezzi di cantiere dovranno essere effettuati garantendo tutte le condizioni di sicurezza per i lavoratori e per l'ambiente; dovrà essere garantita una idonea procedura per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti prodotti nel rispetto delle disposizioni vigenti.</p> <p>Nelle aree interessate dalla preesistenza di attività produttive, dovrà essere valutata la presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali e, ove accertata tale presenza, anche attraverso la necessaria descrizione storica dell'attività produttiva, si dovrà provvedere attraverso le procedure operative e amministrative stabilite all'art. 242 del D.Lgs citato.</p>	<p>Per la 'Caratterizzazione ' delle aree vedere allegati P_01a, P_01b.</p>
			<p>Ripristino delle condizioni di sicurezza idrogeologica e idraulica della fascia spondale</p>	<p>Ovunque sia necessaria la realizzazione di nuove difese spondali lungo il torrente Vevera, o il rifacimento di quelle preesistenti, dovranno essere adottate le tipologie individuate nella Relazione geologica della I° variante strutturale 2008 al PRG.</p>	

			<p>Salvaguardia degli aspetti paesistici e valorizzazione del tessuto edilizio esistente mediante interventi contestualizzati</p>	<p>Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere la ricucitura del tessuto urbano alle sponde del torrente, attraverso la realizzazione di aree verdi e di tipologie coerenti con i caratteri costruttivi dei rispettivi contesti, tenendo conto delle prescrizioni e delle limitazioni di carattere geologico-tecnico.</p> <p>Le NdiA del Piano Particolareggiato dovranno contenere indicazioni atte a proporre soluzioni costruttive volte ad ottimizzare l'efficienza energetica degli edifici</p> <p>I parcheggi pubblici e privati che siano adiacenti al torrente Vevera, dovranno essere realizzati con pavimentazioni permeabili e sistemati con vegetazione arborea ed arbustiva autoctona.</p> <p>I valori e i parametri di insediabilità contenuti nella tabella "PROGETTO" costituiscono massimi inderogabili.</p>	<p>Le tipologie edilizie del comparto 1b saranno pluriplano con mitigazione dell'impatto rispetto al fronte verso il t.Vevera mediante la definizione di una sagoma aperta ed articolata e l'opportunità di modulare i volumi in forma discendente verso il corso d'acqua (cfr tav. P_05 Esempificazione planivolumetrica degli interventi previsti).</p> <p>L'intervento comprende la conservazione del volume esistente lungo il Vevera che presenta una maggiore caratterizzazione tipologica e formale.</p> <p>Gli accessi avverranno in forma definitiva esclusivamente dalla via Monte Bianco.</p> <p>Le tipologie edilizie del comparto 2 saranno in un caso a schiera sul fronte est, ove si giustappongono ad un'edificazione esistente rada e con altezze contenute; mentre saranno in linea, con altezze fino a 4 piani f.t. sul fronte sud, a mitigazione del fronte edilizio produttivo esistente lungo la via 2 Giugno.</p> <p>Gli accessi saranno separati tra il produttivo commerciale (via Chinotto) e il residenziale (via 2 Giugno e via interna).</p>
--	--	--	---	--	--

### 2.3.5 Le connotazioni delle diverse aree

In relazione alla redazione della carta P\_06 si è quindi operata una lettura interpretativa della situazione delle singole aree di intervento.

#### *a, il campo sportivo di via Montezeda*

Si tratta di un'area di 10.781 mq su cui insiste un campo da calcio, in dismissione per le ragioni di cui in premessa.

Il confine esterno è costituito da una alta muratura in pannelli di cemento; a nord si sviluppa lungo via Vittorio Veneto, una delle principali arterie di ingresso al centro abitato lungo la direttrice Borgomanero – Biella, a est lungo via Monte Zeda; a sud confina con un complesso scolastico e a ovest con un'area residenziale.

Internamente l'area è costituita esclusivamente dal campo di calcio in superficie erbosa e dalle sue pertinenze (spogliatoi e piccola tribuna); lungo il confine ovest con l'area residenziale è presente un filare adulto di platani (altezze superiori ai 20 m).

L'area non presenta alcuna emergenza dal punto di vista ambientale, ad eccezione di alcuni esemplari di platano di notevole dimensione che fanno parte del filare lungo il confine ovest.

uso del suolo	%
area verde attrezzata-campo di calcio	62,94
Area sterrata residuale	7,47
verde a prato scarsamente arborato	19,05
verde di arredo (aiuole)	10,54
totale	100



*Usi del suolo area del campo sportivo di via Montezeda (legenda vedi dopo)*

*b, il complesso Auto Arona di via Montebianco*

L'area comprende insediamenti di diversa età: la prima sede dello scarpificio Capra (poi trasferito in via Chinotto), con i suoi ampliamenti più recenti verso nordest, e la concessionaria auto. All'interno dell'area soggetta a P.P. è stata inclusa anche un'area insediata immediatamente prospiciente in riva destra del Vevera che appartiene alla stessa proprietà.

L'area in riva sinistra, estesa per circa mq 16.000 circa, è in corso di dismissione e su di essa insistono numerosi edifici a tipologia produttiva.

L'area in riva destra, che misura circa 3.000 mq, è destinata residenza ed è insediata con una tipologia condominiale a livello intensivo. Al confine nord di quest'area è localizzato un basso fabbricato che si estende lungo il bordo del

Vevera per oltre 25 ml, contribuendo decisamente al restringimento fisico e visuale della fascia fluviale.

Tra il complesso di Auto Arona e le vie Montenero e Montebianco viene ricompreso nel territorio del PP, un lotto di circa 750 mq di altra proprietà che contiene un edificio unifamiliare.

Attualmente tutta l'area risulta edificata con indici piuttosto elevati, l'area dell'auto Arona presenta infatti un  $I_f=2,8$  mc/mq, l'area in sponda destra un identico  $I_f = 2,8$  mc/mq. La zona presenta inoltre la quasi totale assenza di aree a verde; con l'unica eccezione che riguarda il complesso unifamiliare tra via Montenero e via Montebianco per la presenza di un piccolo giardino nonché alcune aiuole presenti nel complesso condominiale di via Montenero.

Lungo il T. Vevera, a causa della totale assenza di aree golenali, si è sviluppata unicamente una vegetazione ruderale sulle sponde interne al corso d'acqua costituita principalmente da robinie.

Dal punto di vista ambientale non sono quindi presenti emergenze specifiche, se non quella potenzialmente costituita dal corridoio ecologico del T. Vevera, che però attualmente è del tutto inconsistente proprio in corrispondenza dell'attraversamento del centro abitato fino allo sbocco nel lago.

uso del suolo	%
Area del t. Vevera	8,30
Area occupata dai fabbricati	32,79
fascia spondale arboreo-arbustiva	9,43
parcheggio asfaltato	9,80
verde a prato scarsamente arborato	1,50
verde a prato arborato	3,34
verde di arredo (aiuole)	0,49
Aree asfaltata per viabilità	34,35
totale	100



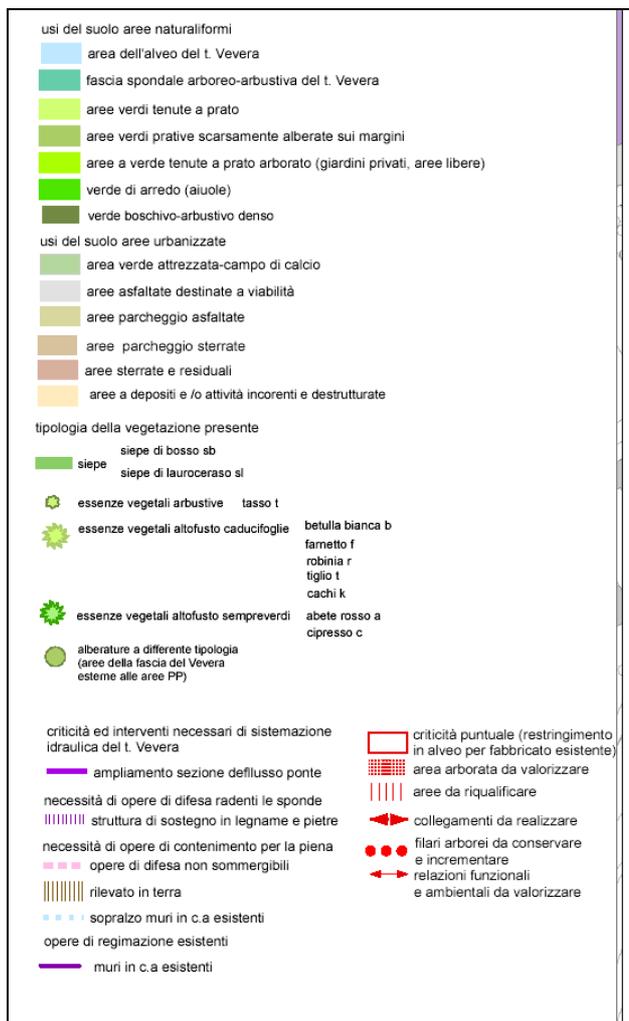
*T. Vevera presso l'area Auto Arona vista monte*



*Vista complesso Auto Arona dal condominio sulla sponda destra*



*Usi del suolo area dell'area Auto Arona (segue legenda)*



### *c, Il complesso di via Chinotto*

Si tratta dell'area che presenta la maggiore estensione e la maggiore concentrazione volumetrica.

La superficie si estende per mq 30.872 e i volumi esistenti (produttivi, magazzini, silos, ecc.) sono pari a circa 90.000 mc. Sono presenti parti sottoutilizzate o precariamente utilizzate.

Il complesso industriale risulta, per la maggior parte del suo sviluppo perimetrale, delimitato da fasce alberate a verde urbano; nei pressi del T. Vevera è presente un filare molto sviluppato di abete rosso e quercia rossa (altezze oltre 20 m).

Lungo via Chinotto sono presenti filari adulti di pino himalaiano (o pino strobo) ed ampie fasce a prato, così come lungo via 2 Giugno dove sono anche presenti esemplari di douglasia e gruppi di betulle; lungo il lato di via Carducci invece sono presenti sporadici esemplari di abete rosso.

Dal punto di vista ambientale la presenza delle alberature sopra menzionate risulta molto marginale e quasi completamente priva di interesse trattandosi di specie esotiche e di chiaro impianto artificiale facenti parte di aree destinate a verde residenziale, specialmente per quanto riguarda le conifere.

Anche in questo caso l'unica potenzialità è costituita dalla presenza del T. Vevera e dal suo corridoio ecologico; in questo tratto le sponde del torrente sono meno condizionate dalla presenza di edifici insistenti proprio sui margini; la vegetazione presente è comunque condizionata da disturbi di carattere antropico e prevalentemente costituita da robinie.

uso del suolo	%
Area occupata dai fabbricati	39,13
fascia spondale arboreo-arbustiva	0,00
parcheggio asfaltato	3,53
parcheggio sterrato	6,27
sterrato residuale	2,56
verde a prato	0,82
verde a prato scarsamente arborato	20,25
verde a prato arborato	11,50
verde di arredo (aiuole)	1,02
Aree asfaltata per viabilità	14,92
	100



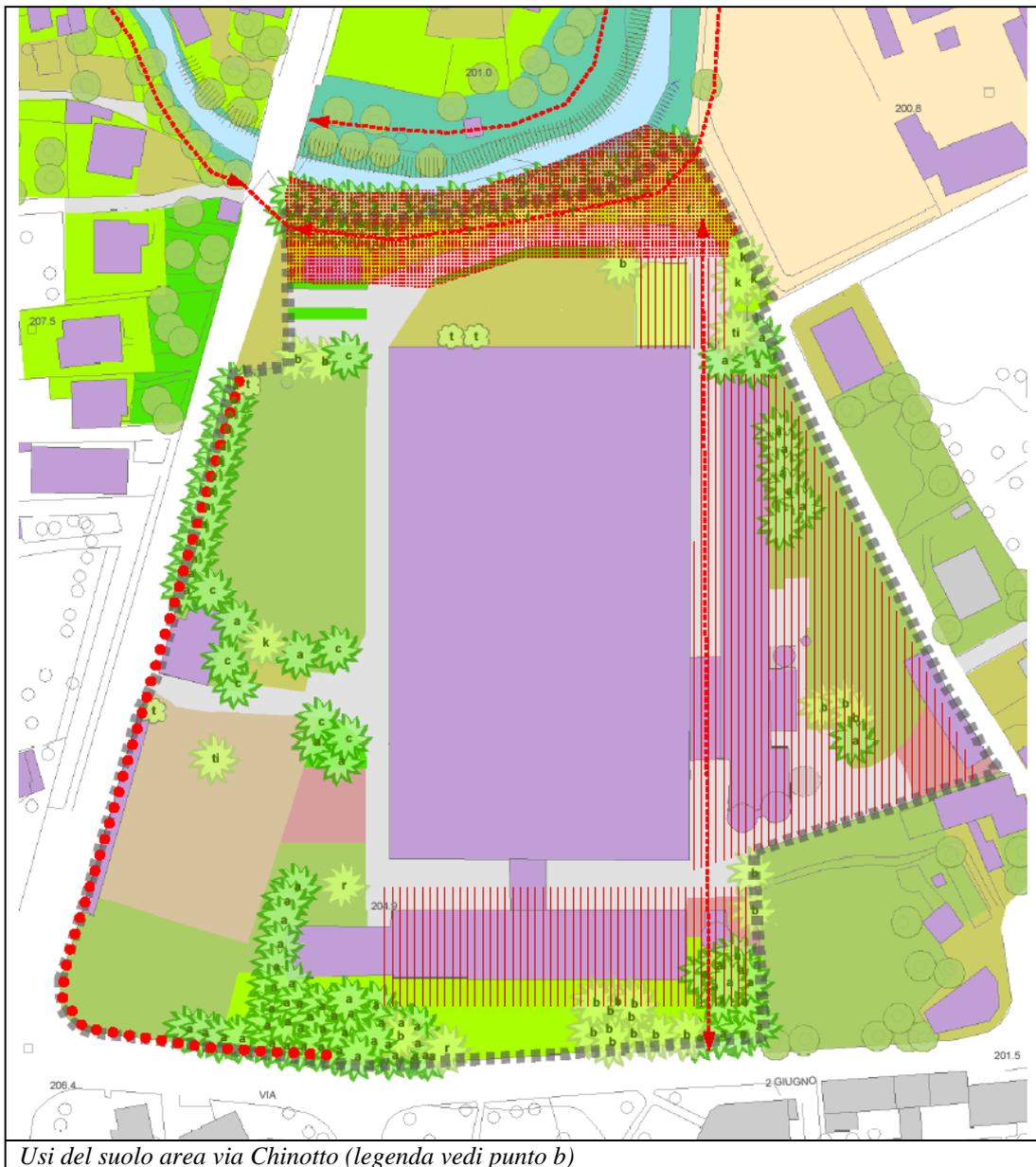
*Vista dell'area in prossimità del Vevera*



*Vista del retro dell'area*



*Vista del fronte principale*



#### 2.4 La ‘caratterizzazione’ delle aree

Per quanto riguarda la caratterizzazione delle aree si fa riferimento alle relazioni specifiche in allegato alla presente : “Indagini ambientali nell'ambito del Piano Particolareggiato di Riqualificazione aree di via Monte Zeda, via Monte Bianco e via G. Chinotto -. Piano della caratterizzazione - D. Lgs. 03 aprile 2006, n. 152”, elaborati P\_01a e P\_01b, a firma dei professionisti:

- Studio Tecnico Ing. Alberto Colombo
- Studio Geologico Rivolta e Grassi

Allo studio sono allegate le seguenti tavole grafiche:

- tavola 1 - planimetria dello stato di fatto e ubicazione dei potenziali centri di pericolo scala 1:500
- tavola 2 - ubicazione delle indagini ambientali scala 1:500.

In base ai disposti di legge in questa fase si è predisposta una documentazione di indagine volta alla

- raccolta dei dati esistenti ed elaborazione del Modello Concettuale Preliminare;
- elaborazione del Piano di Investigazione Iniziale, comprendente indagini e campionamenti in sito e analisi di laboratorio.

Il piano d'indagini proposto in questa sede, prevede l'attuazione di attività di cantiere e di laboratorio per la determinazione di eventuali superamenti nelle CSC (concentrazioni soglia di contaminazione) nei campioni sottoposti ad analisi. In caso di superamento delle CSC, si attueranno i procedimenti previsti dalla legge.

La procedura di indagini ambientali sarà svolta nel rispetto dei disposti del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. e del *Regolamento Comunale per la bonifica ambientale per aree produttive da trasformare* (febbraio 2008, approvato con D.C.C. del 27.03.2008, n. 39); in particolare, in ottemperanza ai contenuti dell'Allegato 2, parte 4<sup>a</sup> del Titolo V del citato decreto legislativo ("*Criteri generali per la caratterizzazione dei siti contaminati*").

I dati risultanti dal piano di caratterizzazione hanno evidenziato quanto segue:

area di via Monte Bianco

- lo stato di fatto dei luoghi è stato ampiamente investigato mediante un approfondito sopralluogo: le risultanze di tale indagine preliminare non hanno evidenziato la presenza di particolari criticità, quali cisterne interrato, se non a scopo antincendio, o evidenze di sversamenti; sono stati quindi individuati i centri di potenziale pericolo riportati sull'allegato grafico;
- l'area è stata interessata, a partire dagli anni '50, da attività produttive legate alla concia, al trattamento di pellame ed al confezionamento di tomaie per l'industria calzaturiera; nel 1975 questa tipologia di lavorazioni viene trasferita e, alla fine degli anni '80, l'area diventa sede di un concessionario di autoveicoli con punto vendita, assistenza ed esposizione, sino al 2007;
- in funzione della tipologia delle attività pregresse sull'area, si ritiene, in prima analisi, di proporre un piano di indagini costituito dall'esecuzione mediante escavatore meccanico di trincee, pozzetti e dove sussistono problemi di manovra per l'angustia degli spazi, mediante perforatrice a motore manovrata a mano; si prevede di prelevare 10 campioni di terreno e 1 di liquido dal vascone fuori terra, contenuto nell'edificio C, per la ricerca di: Idrocarburi con C>12 e C<12, solventi clorurati e metalli pesanti.

area di via Chinotto

- lo stato di fatto dei luoghi è stato ampiamente investigato mediante un approfondito sopralluogo: le risultanze di tale indagine preliminare non hanno evidenziato la presenza di particolari criticità, quali cisterne interrato o evidenze di sversamenti; sono stati quindi individuate le fonti di potenziale contaminazione, riportate sull'allegato grafico;

- l'area è stata interessata, a partire dagli anni '70 e fino al 2004, da attività produttive legate alla concia ed al trattamento di pellame per l'industria calzaturiera;
- in funzione della tipologia delle attività pregresse sull'area, si ritiene, in prima analisi, di proporre un piano di indagini costituito dall'esecuzione mediante escavatore meccanico di trincee (come da planimetria proposta, Tavola 2); si prevede di prelevare 10 campioni di terreno per la ricerca di: Idrocarburi con C>12 e C<12, solventi clorurati e metalli pesanti; si ritiene opportuno demandare alcune attività di caratterizzazione della matrice terreno alle fasi successive alla demolizione dell'edificio adibito a conceria e del depuratore, in maniera tale da avere un quadro visuale completo di eventuali aree, che appaiono contaminate già all'esame visivo e organolettico

La tempistica delle fasi realizzative terrà conto delle indagini necessarie e delle conseguenti procedure di legge.

## 2.5 L'assetto idrogeologico

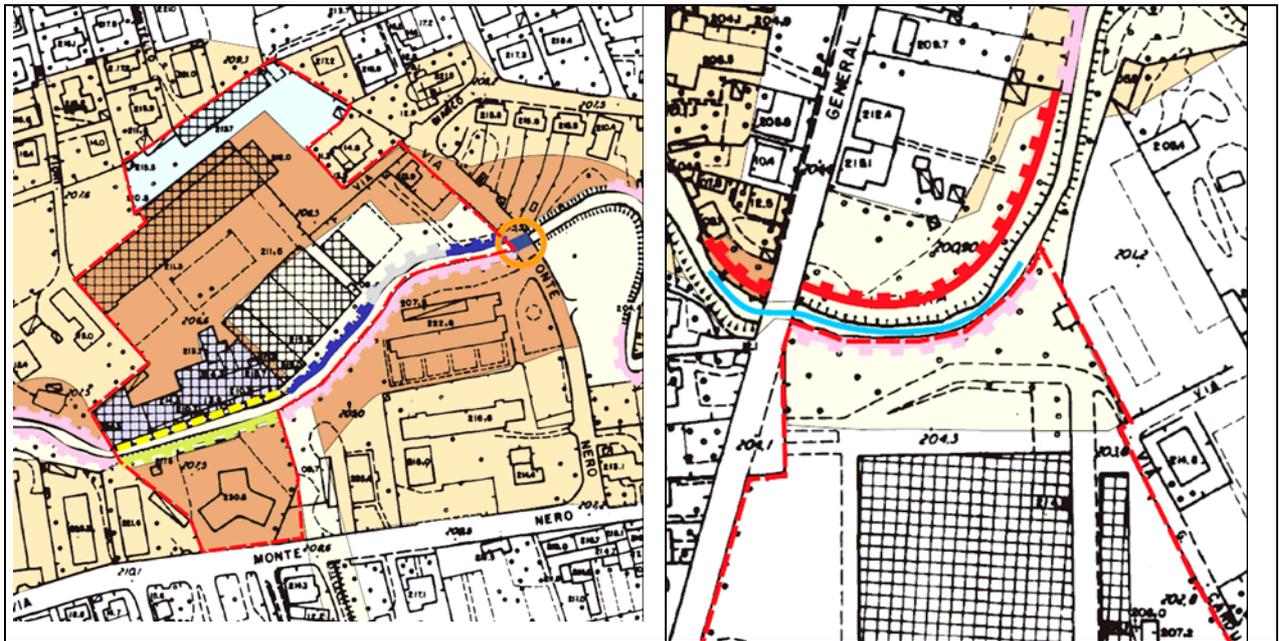
Gli approfondimenti necessari ai fini degli aspetti idrogeologici sono contenuti nei documenti approvati in sede di Variante strutturale n.1 LR01/07- progetto definitivo-, cui il presente strumento fa esplicito riferimento, ed in specifico:

- Relazione geologica
- Relazione geologico-tecnica
- Carta delle opere di sistemazione idraulica del torrente Vevera
- Carta di sintesi dell'idoneità urbanistica.

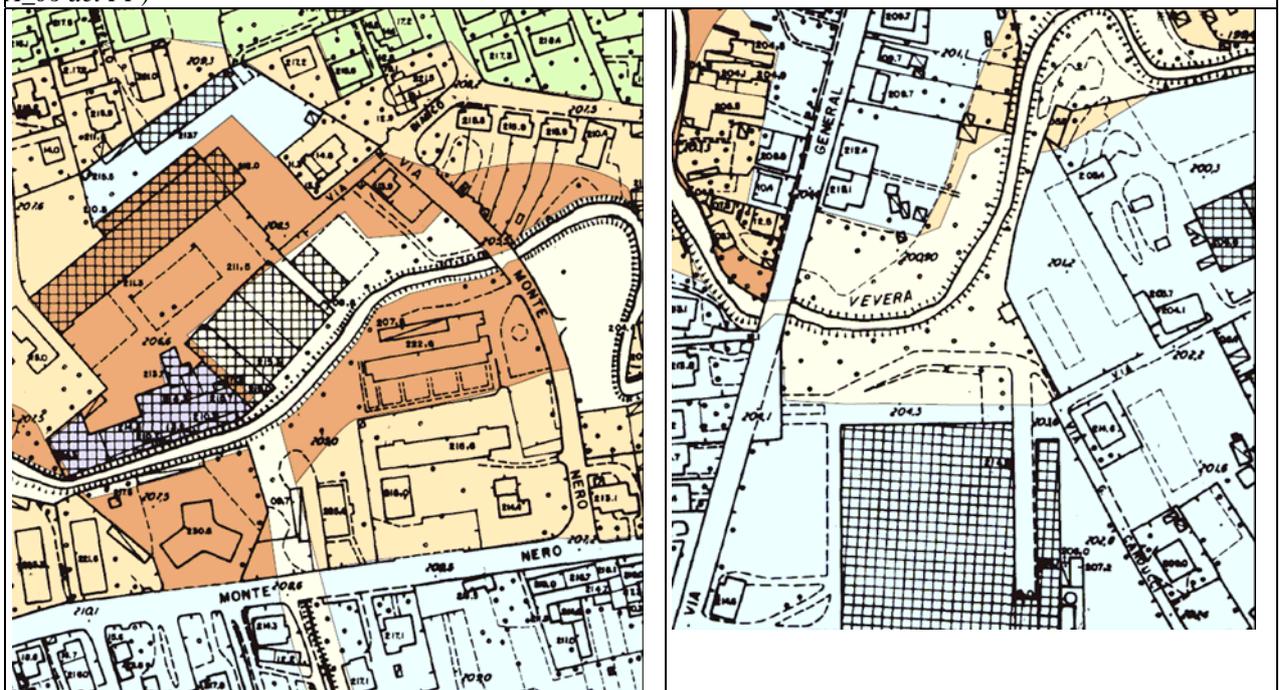
I comparti del Piano Particolareggiato dovranno rispettare la prescrizione contenuta nella NTA della variante strutturale, la quale fa riferimento agli elaborati geologico-tecnici (cfr Schede della Variante cap.1) approvati.

Per quanto riguarda quindi le sistemazioni idrauliche del tratto del Vevera interessato esse sono individuate nella citata 'Carta delle opere di sistemazione idraulica del torrente Vevera', e descritte in dettaglio nella 'Relazione geologica'. Le opere necessarie sono visibili nella cartografia che segue e sono illustrate sia nella tavola A\_06 che nella tavola P\_04 del piano particolareggiato.

Per quanto riguarda invece le modalità esecutive degli interventi esse sono descritte nella 'Relazione geologico-tecnica' al capitolo 'Schede monografiche degli interventi di Variante' e fanno riferimento alle classi di rischio individuate nella seguente 'Carta di sintesi'.



Estratto Carta delle opere di sistemazione idraulica del torrente Vevera (la descrizione è contenuta nella tavola A\_06 del PP)



Carta di sintesi dell'idoneità urbanistica (legenda marrone classe IIIb2, sabbia classe IIIa, viola IIIb3, rosa IIIb1, azzurro classe II)

## 2.6 L'assetto proprietario

L'assetto proprietario delle aree, come chiaramente leggibile dal documento di Piano definito P\_06 *Planimetrie ed Elenchi catastali*, si presenta non

particolarmente complesso vedendo coinvolti esclusivamente i seguenti proprietari ovvero:

- Capra Luciano
- IMMOBILIARE VEVERA S.a.s
- ARONA SPA
- FINBRICO Spa
- Perciacchi Armando
- Albera Mario, Greppi Antonietta.

Ad essi deve essere aggiunto il Comune di Arona che possiede alcuni mappali nel comparto 1b e 1c e l'ENEL per la presenza di una cabina nel comparto 1c.

Si tenga conto che rispetto all'elenco la situazione presenta le seguenti caratteristiche:

- le proprietà Capra Luciano e ARONA SPA, IMMOBILIARE VEVERA S.a.s , fanno capo ad un solo proprietario il sig. Capra Luciano, mentre le proprietà FINBRICO Spa fanno capo al sig. Bricchetti: questa situazione vede quindi la quasi totalità delle aree (circa il 98% ) legate a due sole figure decisionali, oltre il comune di Arona, permettendo quindi una riduzione notevole degli ostacoli abituali che si riscontrano negli strumenti attuativi in presenza di pluriproprietà;
- il comparto 3 è legato ad un terzo proprietario sig. Perciacchi Armando: la situazione, seppure marginale dimensionalmente, è strategica rispetto al sistema degli accessi, ma vede come interlocutore privilegiato del terzo proprietario il comune di Arona ;
- i sig.ri Albera Mario, Greppi Antonietta vengono coinvolti in modo marginale in relazione ad un singolo accessorio (garage) il cui accesso è esterno all'area di piano. La marginalità e la conservazione prevista della situazione in essere non presenta difficoltà rispetto al loro coinvolgimento.

Segue l'articolazione proprietaria rispetto ai comparti di Piano:

comparto 1a					
n.foglio	n. mappale	sup. mappale NCT mq	parte/intero	sup interessata dall'intervento	proprietà
	mq				
15	388	10781	intero	10781	Finbrico s.p.a

comparto 1b					
n.foglio	n. mappale	sup. mappale NCT mq	parte/intero	sup interessata dall'intervento mq	proprietà
15	135	soppresso	intero	16	Arona S.p.a.
15	33	3887	intero	3887	Arona S.p.a.
15	344	2865	intero	2865	Arona S.p.a.
15	49	2460	intero	2460	Arona S.p.a.
15	424	1340	parte	828	Comune di Arona
15	356	60	intero	60	Arona S.p.a.
15	347	15	intero	15	Arona S.p.a.
15	75	4825	parte	4807	Arona S.p.a.
15	421	85	intero	85	Arona S.p.a.
15	422	155	parte	141	Comune di Arona
15	423	30	intero	30	Comune di Arona
15	332	20	parte	10	Capra Luciano
15	35	soppresso	intero	350	Arona S.p.a.
15	27	105	intero	105	Arona S.p.a.
15	185	soppresso	intero	15	Arona S.p.a.

comparto 1c					
n.foglio	n. mappale	sup. mappale NCT mq	parte/intero	sup interessata dall'intervento mq	proprietà
27	85	2710	parte	2464	Immobiliare Vevera Sas
27	84	150	intero	150	Immobiliare Vevera Sas
27	479	1355	parte	320	Comune di Arona
27	954	40	intero	40	Enel Spa

comparto 2					
n.foglio	n. mappale	sup. mappale NCT mq	parte/intero	sup interessata dall'intervento mq	proprietà
28	11	32820	parte	30872	Arona S.p.a.

comparto 3					
n.foglio	n. mappale	sup. mappale NCT mq	parte/intero	sup interessata dall'intervento mq	proprietà
15	48	710	parte	688	Perciacchi Armando
15	424	1340	parte	482	Arona spa
15	332	20	parte	10	Capra Luciano
15	422	155	parte	14	Comune di Arona

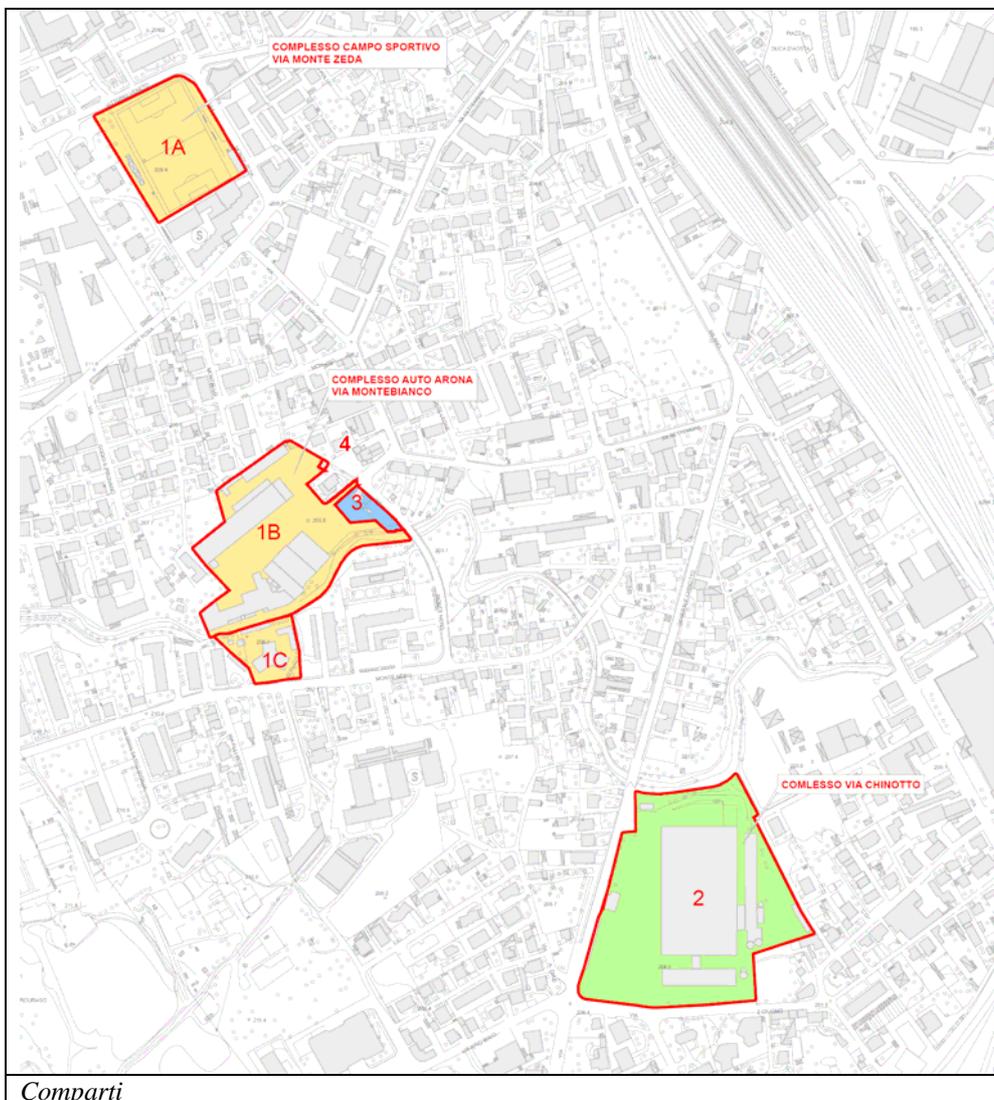
comparto 4					
n.foglio	n. mappale	sup. mappale NCT mq	parte/intero	sup interessata dall'intervento mq	proprietà
15	503	955	parte	52	Albera Mario, Greppi Antonietta

### 3. Le aree di intervento nelle previsioni del P.P.

Il P.P. articola gli interventi in quattro comparti:

- il Comparto 1, che comprende il campo sportivo, definito a seguire area 1A, l'area AutoArona di via Monte Bianco, definita a seguire area 1B e l'area in destra Vevera occupata dal condominio definita a seguire area 1C;
- il Comparto 2 che comprende l'area di via Chinotto;
- il Comparto 3, che comprende il piccolo lotto unifamiliare sulle vie Montebianco e Montenero e una porzione proveniente dal complesso Auto Arona (porzione peraltro già ceduta al Comune in avvio del SUE in vigore sull'area);
- il Comparto 4 che comprende una piccola area con basso fabbricato destinato ad usi accessori e collegato con un lotto residenziale confinante.

Le aree ed i comparti sono visualizzati nella carta che segue.



### 3.1 Comparto 1

Il comparto, esteso a comprendere la maggior parte del territorio soggetto a P.P., è la diretta conseguenza degli obiettivi che l'Amministrazione ha assegnato all'intervento. Principalmente quello della riacquisizione dell'area del campo sportivo di via Monte Zeda quale parte degli standard di cessione.

Il campo sportivo è infatti interamente destinato ad attrezzature e verdi pubblici e buona parte delle altre aree di intervento sono destinate a parcheggi e verdi pubblici in rapporto alle scelte di assetto e alla dotazione di standard necessari alle nuove funzioni previste che sono così articolate:

- nell'area sub 1B del comparto 1 il PP prevede:
  - il recupero, per un massimo di mq 4.254 di Sul, della parte più antica dell'edificio produttivo lungo il Vevera per usi terziari in genere, artigianali di servizio e servizi in genere. Le superfici ammesse sono da ricavare entro l'involucro edilizio esistente. Il recupero prevede la riqualificazione formale anche del fronte lungo il t. Vevera;
  - la demolizione della parte più recente lungo il Vevera, per mq 3.250 circa di Superficie coperta e di quella della concessionaria per mq 5600 circa;
  - la realizzazione di edifici a destinazione residenziale nella parte più interna dell'area, per mc 20.000 di cui 5.000 per edilizia convenzionata. Le tipologie previste sono di tipo pluripiano condominiale con soluzioni formalmente compatibili con il contesto e particolarmente attente all'inserimento rispetto alla fascia del t. Vevera;
  - la destinazione di circa 4.600 mq circa a verde e parcheggi pubblici alberati, accorpati verso il fronte del corso d'acqua;
  
- nell'area sub 1C le previsioni si limitano:
  - alla demolizione dei box esistenti sul bordo del torrente e alla loro ricostruzione in altre parti del lotto;
  - alla acquisizione di una fascia di verde pubblico lungo il Vevera, per mq 335;
  - alla cessione in permuta di un'area attualmente di proprietà pubblica per mq 195.

Per quanto riguarda l'area sub 1A, viene esclusivamente prevista la acquisizione da parte del Comune.

L'assetto urbanistico del comparto è rivolto principalmente alla 'riapertura' del tessuto urbano verso il torrente.

La situazione attuale vede infatti gli insediamenti che hanno rivolto il loro retro alla fascia fluviale, sia con gli insediamenti produttivi in riva destra, sia con l'edificazione accessoria sulla sponda sinistra.

Il Piano Particolareggiato prevede quindi:

- la demolizione in sponda sinistra dei fabbricati industriali più recenti privi di interesse storico-testimoniale , e la formazione di una grande apertura , sistemata a verde pubblico (verso la sponda) e a parcheggio pubblico alberato su cui affacciano gli edifici esistenti e previsti;
- la demolizione del corpo accessorio e la creazione di una fascia a verde pubblico sulla sponda destra.

L'accessibilità al comparto 1b è realizzata con una strada centrale che attraversa l'intera area e che **sarà collegata, secondo le indicazioni progettuali dell'Amministrazione Comunale, a via Campo dei Fiori.**

La nuova edificazione viene proposta arretrata dal corso d'acqua e vi si affaccia attraverso gli spazi pubblici aperti.

### 3.2 Comparto 2

Il comparto 2 si estende a comprendere l'intera area connessa agli attuali edifici produttivi e terziari. In tale area le previsioni sono le seguenti:

- la demolizione di 3400 mq circa di superfici coperte esistenti;
- il recupero, anche con parziali demolizioni e ricostruzioni necessarie ad un nuovo Lay-out organizzativo, del corpo centrale, che si estende su due piani con una superficie coperta di mq 8.292 (progetto di forte qualità architettonica attento agli interventi al di sopra della attuale copertura);
- la realizzazione, nelle aree dell'attuale conceria e in quelle retrostanti l'edificio principale, di edilizia residenziale per mc 12.400;
- la destinazione di oltre 10.000 mq a verde e parcheggi pubblici (1980 a verde lungo il Vevera, 8.330 di parcheggi alberati a servizio dell'edificio principale). Dei parcheggi previsti una quota pari al 30% ovvero circa 2500 mq saranno da realizzare nel sottosuolo ove indicato in planimetria P\_03.

L'assetto urbanistico previsto dal Piano Particolareggiato prevede una consistente riorganizzazione dell'area, attualmente chiusa attorno alle attività produttive esistenti e praticamente priva di qualsiasi spazio pubblico.

La riapertura alla città si muove, oltrechè sulle nuove funzioni previste, sugli spazi e infrastrutture pubbliche che interessano pressochè tutti i fronti esterni dell'area.

Il fronte del Vevera, con il rafforzamento delle difese spondali e la destinazione e sistemazione a verde pubblico con viale ciclopedonale delle aree prospicienti.

Il fronte su via Chinotto, con le aree a parcheggio e a verde, che aprono al tessuto urbano con uno spazio fruibile di buona profondità e dimensione consistente.

I fronti ad est, con il collegamento viario tra via **G.Chinotto** e via Carducci (**con svincolo da attrezzare a rotatoria**) che fornisce una connessione più adeguata di quella esistente **su** via G.Chinotto al tessuto ad est del comparto.

L'intervento edilizio prevede:

- le demolizioni di tutti i fabbricati fatiscenti (presupposto peraltro indispensabile alle verifiche e alle attività di bonifica) e la loro sostituzione con nuovi edifici a destinazione residenziale le cui tipologie edilizie riscontrano quelle del tessuto di affaccio; sul lato est con tipi estensivi (case a schiera a due piani) e, sul lato sud, con tipi in linea a tre e quattro piani;
- la ristrutturazione del grande edificio attualmente produttivo ai nuovi usi che sono prevalentemente aperti alla accessibilità e fruizione pubblica e impongono una nuova struttura della mobilità interna, con portici, gallerie, aperture a cielo; ciò consente di recuperare la conseguente diminuzione delle superfici utili dell'involucro esistente a quote superiori interessando parte della superficie coperta (nel limite di due piani aggiuntivi) e apre la possibilità di ridefinire architettonicamente il fronte principale, verso via G.Chinotto, rafforzandone la percezione e la immagine di elemento nodale a forte funzionalità urbana.

### 3.3 Comparto 3

Il comparto misura una superficie territoriale complessiva di mq 1.216. Di questi, 501 sono destinati a viabilità e spazi pubblici.

La capacità insediativa residenziale assegnata è pari a quella esistente incrementata di 500 mc.

L'assetto urbanistico è definito in modo tale che la sua attuazione possa anche avvenire successivamente a quella del comparto 1, pur consentendo in due fasi la compiuta realizzazione delle previsioni di piano.

Nella prima fase (a comparto 3 non attuato), l'accessibilità avviene su due percorsi da via Montebianco (strada esistente) e via Montenero. Quest'ultima realizzata con caratteristiche tali da sopportare traffico veicolare, ma da diventare in seconda fase (a comparto 3 attuato) un tratto della pista ciclopedonale che percorrerà il Vevera in sponda sinistra lungo tutta l'area di intervento.

### 3.4 Comparto 4

Il comparto 4 misura una superficie territoriale di 52 mq circa e comprende un basso fabbricato ad uso garage. Il piccolo lotto frutto probabilmente di frazionamenti successivi, è funzionalmente collegato all'area residenziale confinante con il comparto 1B ed è da essa accessibile. L'area è stata quindi individuata in modo autonomo, permettendo la conservazione degli usi e dell'immobile esistente con interventi di esclusivo recupero (Mo,Ms,R) senza cambi d'uso.

### 3.5 I dati dimensionali

I dati che seguono, disaggregati per sub-aree di comparto, costituiscono i risultati dimensionali dello schema di assetto progettuale proposto e della verifica degli standard i quali sono stati calcolati considerando:

- una volumetria residenziale pari a mc 32.900 (20.000+500+12.400), corrispondente a 366 abitanti teorici che (a 25 mq/ab) domandano 9.150 mq;
- una superficie utile lorda di terziario produttivo pari a 20.838 (4.254+16.584) e che, valutata interamente sul più alto standard (quello del terziario), corrisponde all'80% di 20.838 mq, ai sensi del punto 3 del comma 1 dell'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i., quindi mq 16.671.

Tali valori sono così verificati per i diversi comparti di trasformazione.

#### VERIFICA STANDARD ART 21 L.R.56/77

	uso	fabbisogno complessivo	di cui
<b>1</b>	<b>residenza</b>	20.000 mc/90= 222,3 x25= 5.575 mq	(P) Parcheggio= 556 mq (A)Verde, istruzione, interesse gen.= 5019 mq
	<b>terziario</b>	4254 mq x 80%= 3404 mq	(P)Parcheggio = 1702 mq (A)Verde ed attrezzature= 1702 mq
		sommano	P= 2258 A= 6721
		previsti	P= 2756 A= 12556 + 269=12825
<b>2</b>	<b>residenza</b>	12.400 mc/90= 138x25=3450	(P) Parcheggio= 345 mq (A)Verde, istruzione, interesse gen.= 3105 mq
	<b>terziario</b>	16.584 mq x 80%= 13268 mq	(P)Parcheggio = 6634mq (A)Verde ed attrezzature= 6634 mq
		sommano	P= 6979 A= 9739
		previsti	P= 8330 A= 1980
<b>3</b>	<b>residenza</b>	500 mc/90= 5,6x25=140	(P) Parcheggio= 14 mq (A)Verde, istruzione, interesse gen.= 126 mq
		sommano	P= 14 A= 126
		previsti	A= 276 +84=360

<b>TOTALI</b>	<b>previsti</b>	<b>richiesti</b>
	P= 11.086 mq	9.251 mq
	A= 15.165 mq	16.586 mq
	Tot = 26.251 mq	> 25.837 mq

Occorre inoltre tenere conto che nell'area di Via G.Chinotto è consentito anche l'inserimento di medie strutture non alimentari, con superfici di vendita non superiori a mq 900/esercizio e con un massimo complessivo di mq 2.500. Sarà pertanto necessario considerare una dotazione aggiuntiva non inferiore a mq 800, reperibile anche in aree private ai sensi dell'art. 25 della DCR 24.03.2006 n° 59/10831 s.m.i.

La successiva tabella riassume quindi l'organizzazione delle diverse aree per tipologia.

<b>TIPOLOGIA DI AREA</b>	<b>MQ</b>
<b>ST Complessiva</b>	<b>61753</b>
<i>di cui</i>	
ST Comparto 1	29613
ST Sub 1A	10781
ST Sub 1B	15858
ST sub 1C	2974
ST Comparto 2	30872
ST Comparto 3	1216
ST Comparto 4	52
<b>S Aree a verde pubblico</b>	<b>14812</b>
<i>di cui</i>	
Comparto 1 totale	12556
Sub 1A	10781
Sub 1B	1635
Sub 1C	140 (*)
Comparto 2	1980
Comparto 3	276
<b>Area a parcheggi pubblici</b>	<b>11086</b>
<i>di cui</i>	
Comparto 1	2756
Comparto 2	8330
<b>Viabilità veicolare di progetto</b>	<b>2599</b>
<i>di cui</i>	
Comparto 1	1417
Comparto 2	<b>1041</b>

Comparto 3	141
<b>Viabilità attuale/verde pubblico futuro</b>	<b>353</b>
<i>di cui</i>	
Comparto 1	269
Comparto 3	84

(\*) (335 – 195)

### 3.6 Il rispetto delle prescrizioni

Il Piano particolareggiato discende, come specificato in premessa, dalla Variante strutturale ai sensi della LR01/07. La procedura di detta Variante ha portato sul tavolo della Conferenza di Pianificazione il testo normativo e le previsioni della Variante stessa, alle quali in sede di conferenza gli organi sovraordinati hanno apportato alcuni perfezionamenti attraverso i relativi pareri. Parimenti le fasi di osservazione sia del Documento Programmatico che del Progetto Preliminare di detta Variante, hanno evidenziato aspetti e problematiche cui in sede controdeduttiva il Comune ha opportunamente argomentato.

Alla luce di questo iter condiviso sono quindi emerse le nuove *schede progettuali* relative alle prescrizioni normative per il PP (riportate per esteso al capitolo 1), alle quali lo strumento attuativo si è adeguato sia in termini progettuali che in termini normativi di dettaglio (cfr P\_07 Norme di Attuazione).

Le prescrizioni attengono ai seguenti aspetti:

a, rispetto di obiettivi differenziati di PRG:

**a1**, di riassetto funzionale urbano mediante sia la *‘riqualificazione dell’area di via Monte Bianco attraverso il recupero delle parti di archeologia industriale e la diminuzione del carico urbanistico delle altre parti produttive e terziarie con la ricostruzione agli usi residenziali’*, che mediante la *‘riqualificazione dell’area di via Chinotto attraverso la ricostruzione delle parti fatiscenti da destinare ad usi residenziali e il recupero del corpo centrale ad usi terziari, di artigianato, piccola produzione e servizi in un sistema di integrazione e collaborazione funzionale.*

Queste due operazioni vengono svolte da PP in sede progettuale mediante l’organizzazione planimetrica progettuale delle aree residenziali e terziarie che comprendono la superficie coperta dai fabbricati esistenti, la superficie copribile dalla edificazione e la superficie cortilizia di pertinenza, l’articolazione dei nuovi volumi ammessi e l’individuazione delle destinazioni possibili di cui agli artt.7, 8, 9 delle NTA del PP. Viene inoltre prescritto che le caratteristiche architettoniche dell’intervento dovranno derivare da una attenta lettura degli elementi e delle preesistenze dell’archeologia industriale e dalla sua valorizzazione e da un

progetto unitario di valorizzazione degli edifici con particolare attenzione al loro inserimento nel contesto urbano circostante

Per quanto riguarda la via chinotto inoltre il recupero del volume esistente produttivo potrà prevedere anche parziali operazioni di ristrutturazione urbanistica, attraverso l'apertura di cortili di aerazione ed illuminazione all'interno del fabbricato esistente con recupero della superficie utile così eliminata in soprizzo dello stesso fabbricato nella porzione indicata nella planimetria di progetto come "superficie copribile da nuova edificazione in sopraelevazione."

**a2**, di qualità ambientale e paesistica per le diverse aree in fronte Vevera (comparti 1b,1c,2,3) ed in specifico la '*riqualificazione del corso del Vevera con interventi di rafforzamento delle sistemazioni spondali, di potenziamento della vegetazione autoctona e di creazione di spazi pubblici fruibili e percorribili lungo le sponde*'. A questa prescrizione la risposta del PP è data sia in termini di disegno e di progettazione degli spazi pubblici (cfr tavole P\_03, P\_04 Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti) che di norma prestazionale di cui al P\_07, art.5/6 e art.12.

In specifico le aree destinate a parcheggi pubblici e di uso pubblico saranno sistemate con: impianto arboreo di essenze autoctone atto a garantire il più esteso ombreggiamento ai mezzi in sosta e pavimentazione permeabile su tutte le superfici non interrate o che non sovrastino interrati.

Mentre le aree destinate a verde pubblico saranno sistemate sulla base di progetti, definiti di concerto con gli Uffici Tecnici Comunali, che prevederanno:

- sistemazioni arboree ed arbustive con essenze autoctone;
- sistemazioni leggere per la sosta pedonale;
- realizzazione di percorsi pedonali e ciclopedonali, realizzati con materiali coerenti ai caratteri del sito (con esclusione comunque di pavimentazioni in asfalto).

Ai fini di un complessivo riassetto ambientale sono inoltre prescritti :

- la valutazione di cui all'art. 242 del D.Lgs 152/06, della presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali nelle aree interessate dalla preesistenza di attività produttive, e, ove accertata tale presenza, anche attraverso la necessaria descrizione storica dell'attività produttiva, come il PP precisa mediante l'approfondimento fornito dai due allegati di 'Caratterizzazione ambientale' P\_01° e P\_01b.
- l'attuazione degli interventi ammessi deve in sede di progetto delle opere di urbanizzazione di ogni comparto, prevedere le sistemazioni spondali dei fronti sul torrente Vevera che saranno realizzate, secondo le indicazioni della Relazione geologico-tecnica (elaborato REL 2) della Variante strutturale I 2008, antecedentemente al rilascio di Permessi di Costruire relativi agli edifici (in recupero o nuova costruzione) previsti dal piano. Il PP valuta e prevede in sede di stima delle opere di urbanizzazione, il costo degli interventi di riassetto spondale (cfr elaborato P\_01c)

- il rispetto , in sede di trasformazione urbanistico-edilizia, delle seguenti disposizioni di tutela ambientale:
  - nelle fasi di cantiere dovrà essere limitato il sollevamento di polveri mediante periodiche bagnature delle aree di lavoro;
  - al fine di tutelare suolo e sottosuolo da sversamenti accidentali di sostanze pericolose per l'ambiente, è opportuno dotare il cantiere di idonei sistemi tecnologici e di adeguate procedure operative di intervento al verificarsi di emergenze;
  - lo stoccaggio di sostanze pericolose per l'ambiente e le operazioni di manutenzioni ordinaria e straordinaria dei mezzi di cantiere dovranno essere effettuati garantendo tutte le condizioni di sicurezza per i lavoratori e per l'ambiente;
  - dovrà essere garantita una idonea procedura per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti prodotti nel rispetto delle disposizioni vigenti.
- la costruzione nelle aree circostanti il percorso del torrente Vevera, del parco del Vevera, dove il nuovo Piano Regolatore Generale in salvaguardia ne prevede la realizzazione e dove il PRGC vigente individua graficamente un sistema di spazi pubblici adiacenti il corso del Vevera, con funzione di rete ecologica, nonché la ricostruzione della percorribilità ciclopedonale dell'intero corso d'acqua così come prescritto dal Piano Territoriale Provinciale. Il Piano Particolareggiato stabilisce nelle convenzioni di cui all'elaborato progettuale P\_09 che, per l'attuazione degli ambiti, sia prevista la sistemazione delle aree prospicienti il Torrente Vevera
- l'attuazione degli gli interventi, oltrechè nel rispetto delle prescrizioni del piano, tenendo anche conto degli indirizzi emergenti dal primo rapporto (e degli eventuali successivi approfondimenti) di “Studi e ricerche per la formazione di un piano di insieme relativo alla fascia di territorio lungo il corso del Torrente Vevera, quali linee guida per l'ordinata attuazione delle sistemazioni ambientali degli ambiti progettuali” redatto dal Dipartimento BEST del Politecnico di Milano. In tal senso si fa riferimento al precedente capitolo 2.3.3.

**a3**, di funzionalità urbana al fine di *realizzare un'area verde attrezzata di servizio al quartiere, parcheggi pubblici ed eventuali ampliamenti delle attrezzature scolastiche secondo le dimensioni e l'assetto che saranno definiti in base ai programmi dell'Amministrazione Comunale*, con la dismissione delle aree a standard ed in specifico della vasta area del campo sportivo di via Monte Zeda, oltreché delle altre aree a verde a parcheggi interne ai comparti 1b, 2 e 3, che costituiscono minimo inderogabile, che dovrà essere garantito, pur con la possibilità, in sede di Piano Particolareggiato, di perfezionarne la distribuzione, anche con soluzioni pluripiano.

*b, volumetrie e superfici lorde di pavimento* per le diverse destinazioni ammesse. In tal senso il PP individua planimetricamente con la tavola P\_03 -*Planimetria del Piano particolareggiato, i fabbricati esistenti da recuperare e i limiti della*

*superficie copribile da nuova edificazione.* Nel primo caso si tratta delle volumetrie esistenti per le destinazioni terziarie e terziarie-commerciali. Mentre nel secondo caso si tratta delle aree che possono essere coperte mediante la progettazione e l'articolazione delle volumetrie ammesse dal PRG in Variante. Rispetto a questa prescrizione il PP individua inoltre uno specifico assetto localizzativo,(allineamenti, altezze), tipologico e formale che viene indicato in tavola P\_03 con apposita tabella, da raccordata alle diverse volumetrie individuate.

	H max	n° p.f.t. (piani fuori terra)	tipologie
a1	8,50	2	linea
a2	8,50	2	schiera
b	11,50	3	linea
c	14,50	4	linea

La tavola P\_05 *Esemplificazione planivolumetrica degli interventi previsti* riporta in tal senso una delle possibili soluzioni progettuali, definita nel rispetto sia delle quantità ammesse che degli allineamenti, che visualizza planivolumetricamente e mediante alcune sezioni significative, l'inserimento progettuale dell'intervento nel tessuto urbano.

*c, aree da acquisire per destinazioni pubbliche e di uso pubblico*, che vengono articolate per diverse categorie di uso: verde pubblico, parcheggi, viabilità ed in misura minima in viabilità veicolare temporanea da trasformare in verde pubblico(area marginale ricadente nel comparto 3).

Le dimensioni delle aree sono definite dalle schede normative, riportate in dettaglio nella presente relazione al cap.3 e visualizzate nella tav.P\_03. Si deve tenere conto in ogni caso che le misure planimetriche riportate sono ottenute attraverso definizione a computer su base cartografica e, ove esse non coincidano con il dato reale, possono essere perfezionate sulla base di rilievo planoaltimetrico di dettaglio asseverato da tecnico abilitato; rimanendo fermo comunque che le misure degli standard di cui al punto 3.4.1 della Relazione Illustrativa e nella Convenzione costituiscono minimi inderogabili.

Le norme del PP (cfr P\_07), nei limiti di cui al comma 3 dell'art.3, stabiliscono inoltre che le aree destinate ai diversi usi possono subire scostamenti e perfezionamenti in sede di progetto edilizio unitario dei diversi comparti nei limiti del 5% delle dimensioni assegnate dal piano o asseverate .

#### 4. Le aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico

Le aree per usi pubblici possono essere soggette ad esproprio o, in caso di attuazione da parte dei privati, ad acquisizione come standard e come opere di urbanizzazione.

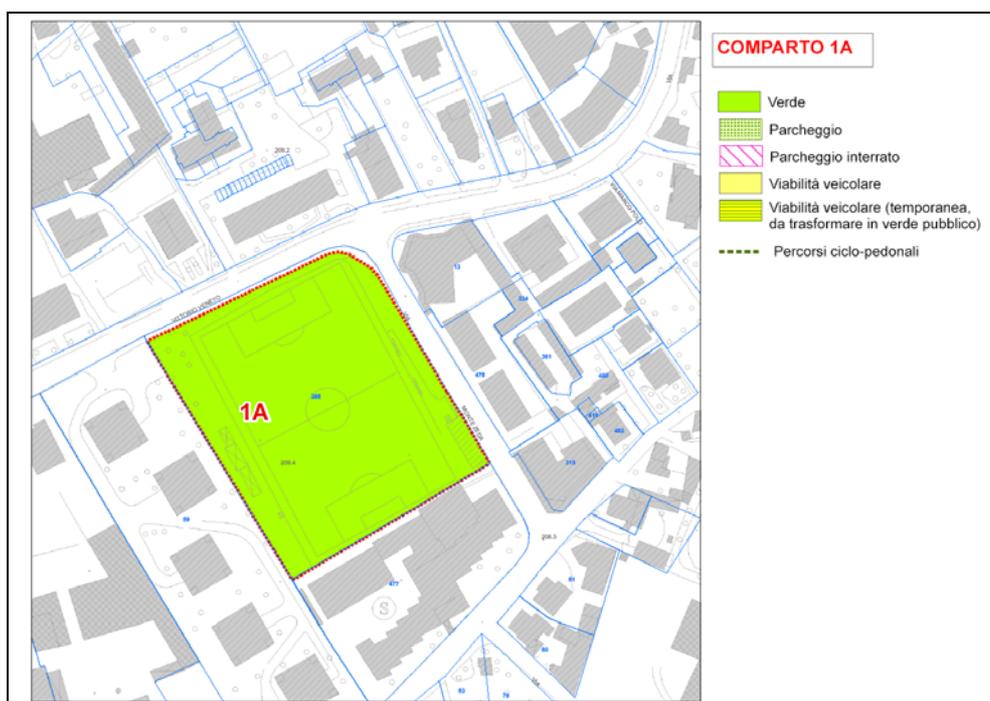
Esse sono pari complessivamente a 29.984 mq sui 61.753 mq di Superficie territoriale interessata ovvero circa il 47,7%.

Si suddividono nelle seguenti tipologie :

tipologia di area	mq	%
Aree a verde pubblico	14812	51,10
Area a parcheggi pubblici	11086	38,25
Viabilità attuale/verde pubblico futuro	353	1,22
<i>Subtotale servizi</i>	<i>26251</i>	
Viabilità veicolare di progetto	2733	9,43
<b>totale</b>	<b>29984</b>	<b>100,00</b>

Le aree si articolano rispettivamente nei diversi comparti come segue:

comparto 1a								
n.foglio	n. mappale	sup. mappale NCT mq	parte/intero	sup interessata dall'intervento	di cui a destinazione pubblica			
	mq				Parcheggio	Verde	viabilità	viabilità/verde
15	388	10781	intero	10781		10781		

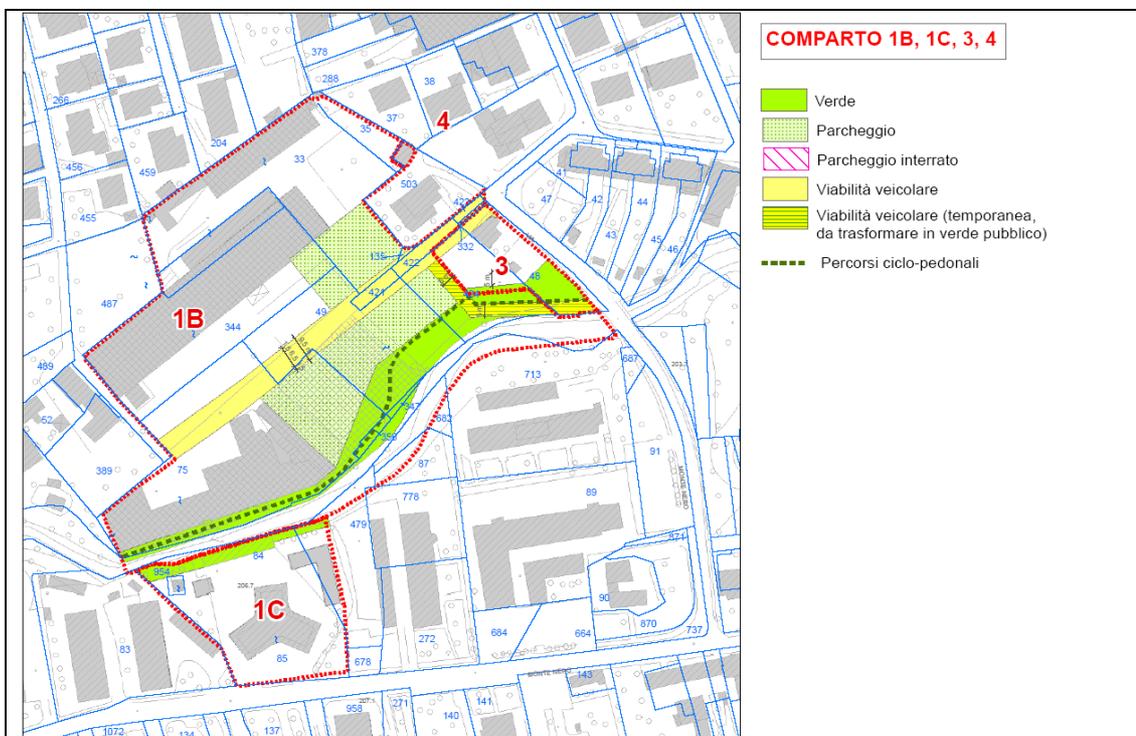


comparto 1b								
n.foglio	n. mappale	sup. mappale NCT mq	parte/intero	sup interessata dall'intervento mq	di cui a destinazione pubblica			
					Parcheggio	Verde	viabilità	viabilità/verde
15	135	soppresso	intero	16	5		11	
15	33	3887	intero	663	607		56	
15	344	2865	intero	163	163			
15	49	2460	intero	2059	924	590	545	
15	424	1340	parte	828	174	305		269
15	356	60	intero	60		60		
15	347	15	intero	15		15		
15	75	4825	parte	2087	883	665	539	
15	421	85	intero	85			85	
15	422	155	parte	141			141	
15	423	30	intero	30			30	
15	332	20	parte	10			10	
15	35	soppresso	intero	350				
15	27	105	intero	0				
15	185	soppresso	intero	0				
					2756	1635	1417	269

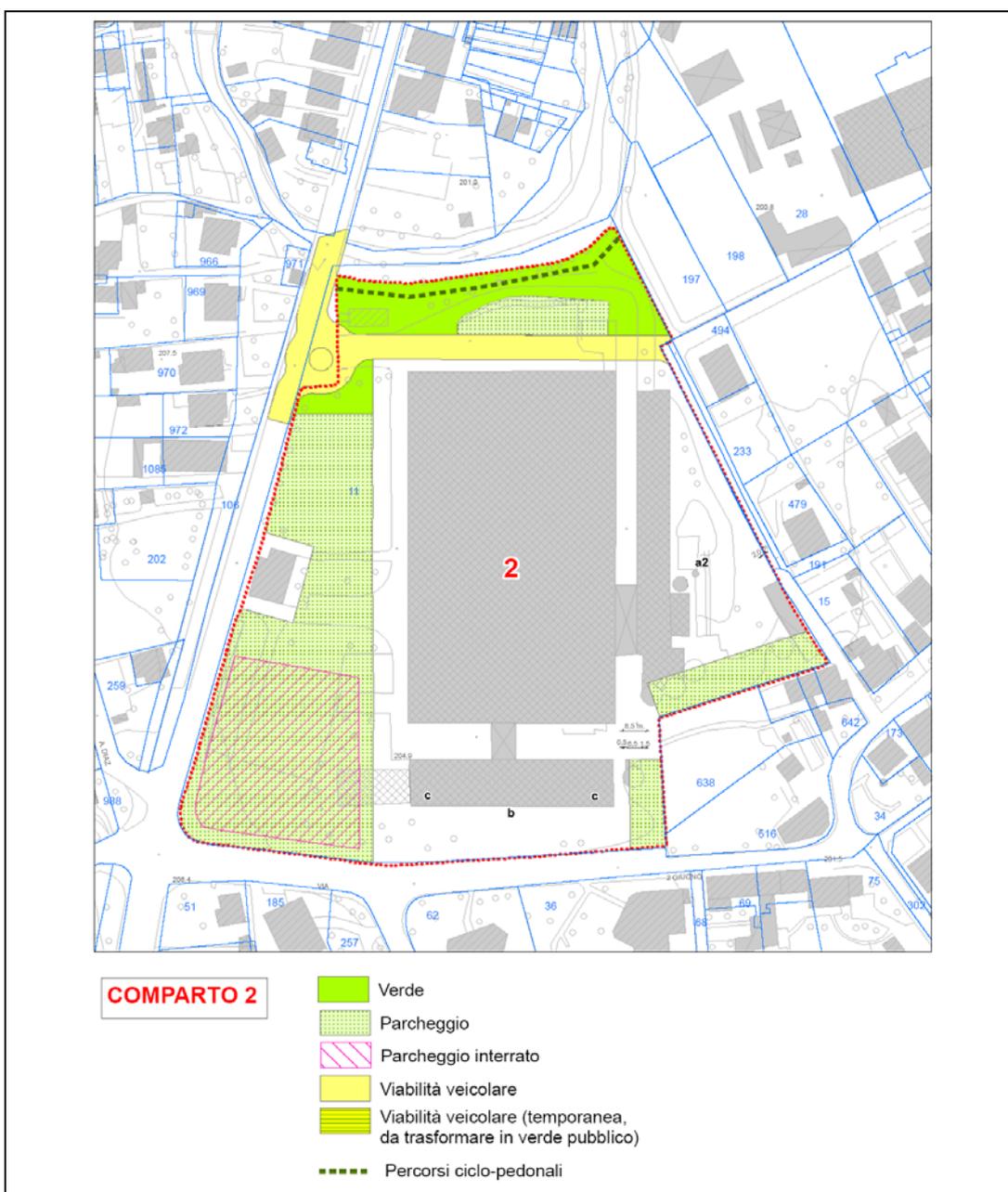
comparto 1c								
n.foglio	n. mappale	sup. mappale NCT mq	parte/intero	sup interessata dall'intervento mq	di cui a destinazione pubblica			
					Parcheggio	Verde	viabilità	viabilità/verde
27	85	2710	parte	2464		145		
27	84	150	intero	150		150		
27	479	1355	parte	320		40		
27	954	40	intero	40				
					0	335	0	0

comparto 3								
n.foglio	n. mappale	sup. mappale NCT mq	parte/intero	sup interessata dall'intervento mq	di cui a destinazione pubblica			
					Parcheggio	Verde	viabilità	viabilità/verde
15	48	710	parte	688		218	61	84
15	424	1340	parte	482		58	56	
15	332	20	parte	10			10	
15	422	155	parte	14			14	
					0	276	141	84

comparto 4								
n.foglio	n. mappale	sup. mappale NCT mq	parte/intero	sup interessata dall'intervento mq	di cui a destinazione pubblica			
					Parcheggio	Verde	viabilità	viabilità/verde
15	503	955	parte	52				



comparto 2								
n.foglio	n. mappale	sup. mappale NCT mq	parte/intero	sup interessata dall'intervento mq	di cui a destinazione pubblica			
					Parcheggio	Verde	viabilità	viabilità/verde
28	11	32820	parte	30872	8330	1980	1041	



## **5. I tempi di attuazione**

Trattandosi di piano particolareggiato, la cui attuazione sarà affidata ai privati, i tempi di realizzazione dipendono da un momento iniziale, che può essere identificato nella stipula della convenzione che attiva gli obblighi dei soggetti attuatori e i tempi di adempimento.

Nella fase precedente tale stipula, i privati potranno opportunamente procedere agli adempimenti relativi alla bonifica dei terreni e alla messa in sicurezza idrogeologica.

Quindi, coerentemente a quanto fissato negli Schemi di Convenzione, considerato tempo zero il momento di stipula della convenzione, i tempi e le sequenze possono essere così schematizzati:

- 1 – cessione delle aree di urbanizzazione secondaria previste nel comparto 1a (intero comparto)
- 2 – richiesta del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che, comunque, potranno essere realizzate a seguito della ultimazione positiva certificazione delle opere di bonifica e positivo collaudo delle opere di messa in sicurezza idrogeologica (con le precisazioni di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 3 del Regolamento Comunale per la bonifica ambientale.
- 3 – inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria, che dovranno essere ultimati entro cinque anni dalla data di stipula della convenzione.
- 4 – rilascio di permessi di costruire (rilasciabili soltanto dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione secondaria) da ultimare nei tempi di legge.
- 5 – inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, che dovranno essere ultimati entro tre anni dalla data di stipula della convenzione.
- 6 – cessione e/o accensione di servitù di uso pubblico relative alle aree di urbanizzazione a seguito del positivo collaudo delle opere realizzate.

## **6. Assoggettabilità della VAS**

Gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato sono stati puntualmente definiti dalla Variante strutturale I 2008 e dai contributi ad essa apportati dalla Conferenza di Pianificazione.

Per tale variante, a seguito di elaborazione di specifico Rapporto Ambientale, è stata dichiarata la non necessità di assoggettamento alla VAS in relazione soprattutto alla tipologia degli interventi proposti rivolti prevalentemente alla rigenerazione e alla riqualificazione urbana e ambientale.

La D.G.R. n° 12-8931 del 09.06.2008 stabilisce che sono soggetti a valutazione ambientale gli

“- Strumenti Urbanistici Esecutivi in attuazione del PRGC nel caso in cui prevedano progetti sottoposti a procedure di VIA o di Valutazione di Incidenza, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose (D.lgs 334/1999 e s.m.i.) o aree con presenza naturale di amianto.”

Il presente piano particolareggiato non è pertanto soggetto a valutazione ambientale sia perché non prevede progetti di interventi sottoposti a procedure di VIA, né di valutazione di Incidenza, sia perché le aree interessate non sono soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose, e non rivelano presenza naturale di amianto.

## 7. La scheda regionale

### SEZIONE I – Allegato 4 alla Scheda C

#### *Dotazione di strumenti urbanistici esecutivi*

#### 1. STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (con variante al P.R.G.: no)

#### 2. PROVVEDIMENTI DI ADOZIONE E DI APPROVAZIONE

adozione \_\_\_\_\_ approvazione \_\_\_\_\_

#### 3. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

BR18a, BR18b, BR18c

indice : volumetrie e superfici assegnate

#### 4. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

DESTINAZIONE D'USO PROPRIA:

aree destinate alla viabilità e ai parcheggi

aree destinate a verde pubblico

aree destinate agli usi residenziali

aree destinate agli usi terziari

aree destinate agli usi terziari, commerciali e produttivi compatibili

#### 5. DATI DIMENSIONALI

Superfici:

territoriale mq. **61753**;

fondaria mq. **32903**;

servizi pubblici mq. **28850**;

Insedimenti residenziali:

volume di nuova costruzione mc.32900;

abitanti teorici n. 366;

Insedimenti terziari:

~~volumi~~ e/o superficie utile lorda mq.4254;

Insedimenti produttivi:

superficie utile lorda mq.16568 ~~e/o superficie coperta mq.~~