

---

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI NOVARA  
COMUNE DI ARONA

---

PIANO REGOLATORE GENERALE  
VARIANTE STRUTTURALE DI ADEGUAMENTO AL  
PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

---

committente :  
COMUNE DI ARONA

---

area di sviluppo e fase di progetto:  
PROGETTO PRELIMINARE

---

tipologia elaborato  
QUADRO DI RAFFRONTO TRA OSSERVAZIONI  
REGIONALI E LE DETERMINAZIONI COMUNALI

---

codice elaborato

a\_148\_04\_A\_0121\_PP\_U01



02	16/05/25	Aggiornamento	
01	29/01/24	Consegna originaria	

data

MAGGIO 2025

---

progettazione:

 **RIPAMONTI STUDIO ASSOCIATO**  
vicolo Pasquello, 8 - 28887 - OMEGNA (VB)  
tel +39 0323 63352 - fax +39 0323 63352  
e-mail info@ripamontistudio.net

Arch. Roberto Ripamonti  
Collaboratori:  
Arch. Tomaso Ripamonti  
Geom. Gabriele Cane

---

Progetto originario PRG vigente:  
ARCHITETTI PAGLIETTINI

---



*Direzione Ambiente, Energia e Territorio*

**ESITI DEL TAVOLO TECNICO PER LA VALUTAZIONE DELLO STRUMENTO  
DI PIANIFICAZIONE DEL COMUNE DI ARONA (NO)  
IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

*Adeguamento del Piano regolatore generale comunale (Prgc) al Piano paesaggistico regionale (Ppr), approvato con DCR n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, in attuazione dell'articolo 145, comma 4, del D.lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" (Codice) e dell'articolo 46, comma 2, delle Norme di attuazione (Nda) del Ppr e ai sensi dell'articolo 8bis, comma 6 della l.r. 56/1977 "Tutela e uso del suolo".*

**Presenti in data 10 aprile 2024**

*Segretariato regionale del MiC per il Piemonte: Carlotta Fierro  
Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Biella, Novara, Verbania Cusio Ossola e Vercelli: Sara Lyla Mantica, Lucia Mordegli  
Regione Piemonte: Giuseppe Ferrera (Settore Urbanistica Piemonte Orientale), Jessica Deffacis, Elisa Olivero, Renata Pellizzaro (Settore Pianificazione regionale per il governo del territorio), Paola Bergero, Lorenzo Civallero (Settore Foreste)*

**Documentazione oggetto di esame**

Elaborati della Proposta tecnica del progetto preliminare (Ptp) della variante strutturale al Prgc, di esclusivo recepimento del Ppr, adottati con DCC n. 50 del 29 luglio 2022 e integrati con deliberazione n. 2 del 13 febbraio 2024 del Commissario straordinario (nell'esercizio dei poteri spettanti al Consiglio comunale), con particolare riferimento ai seguenti elaborati adottati ai fini dell'adeguamento al Ppr:

- PV.A Relazione di adeguamento al Ppr
- PV.01 Tavola dei beni paesaggistici, 1:5.000
- PV.02a Tavola delle componenti paesaggistiche (puntuali), 1:5.000
- PV.02b Tavola delle componenti paesaggistiche (areali), 1:5.000
- PV.03 Tavola della sensibilità visiva, 1:5.000
- PV.04 Tavola di raffronto, 1:5.000/1:1.000
- PA Relazione illustrativa
- PB Norme tecniche di attuazione
- P3bis Tavola dei vincoli e delle previsioni relative al contenuto del PPR, (1:5.000).

Elaborati integrativi contenenti i chiarimenti e approfondimenti richiesti dalla Conferenza di copianificazione e valutazione, adottati con la citata deliberazione n. 2 del 13 febbraio 2024:

- Elaborato 1: Note ad uso della conferenza di copianificazione e valutazione (a seguito tavolo tecnico in data 15/11/2022)
- Elaborato 2: Schede di approfondimento relative agli ambiti di trasformazione del PRG vigente
- Elaborato 2bis PV.B: Schede di approfondimento relative agli ambiti di trasformazione del PRG vigente



- Elaborato 3: Raffronto tra beni e componenti individuati dal PPR e ambiti di trasformazione del PRG vigente
- Elaborato 4: Tavola delle componenti puntuali e areali individuate dal PPR.

Si sottolinea che la documentazione integrativa adottata il 13 febbraio chiarisce i contenuti degli elaborati adottati con DCC n. 50 del 29 luglio 2022 relativi alle medesime tematiche (PV.02a Tavola delle componenti paesaggistiche puntuali, PV.02a Tavola delle componenti paesaggistiche areali, PV.04 Tavola di raffronto). Rispetto a tali tematiche sono stati quindi oggetto d'istruttoria l'Elaborato 3 Raffronto tra beni e componenti individuati dal PPR e ambiti di trasformazione del PRG vigente e l'Elaborato 4 Tavola delle componenti puntuali e areali individuate dal PPR, che saranno da aggiornare in fase di proposta tecnica di progetto definitivo, sulla base delle osservazioni di seguito formulate.

E' necessario che per il Progetto preliminare sia elencata in maniera chiara e inequivocabile la documentazione che costituisce il Piano.

#### **Iter procedurale**

In data 3 novembre 2022 si è tenuta la prima seduta della prima Conferenza di copianificazione e valutazione per l'esame della Ptp, nel corso della quale il Comune ha presentato gli elaborati adottati con DCC n. 50 del 29 luglio 2022. A seguito della necessità di acquisire documentazione integrativa utile a fini istruttori, nonché di alcune richieste di chiarimento procedurale, legate soprattutto alla natura giuridica della variante, la seduta è stata aggiornata in attesa della predisposizione della documentazione integrativa. Si è deciso di convocare tavoli tecnici di confronto tra Comune, Regione e Ministero ai sensi dell'art. 8 del Regolamento regionale 1/R/2017 (*"Disciplina della conferenza di copianificazione e valutazione prevista dall'articolo 15 bis della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e del ruolo e delle funzioni del rappresentante regionale"*), per affrontare congiuntamente le tematiche esposte e discutere la messa a punto delle integrazioni necessarie; tali tavoli si sono tenuti il 15 novembre 2022 e il 26 settembre 2023 e si sono conclusi con specifico verbale.

Con nota del 25 febbraio 2024 sono stati trasmessi dal Comune gli elaborati integrativi adottati con deliberazione del Commissario straordinario n. 2 del 13 febbraio 2024.

In data 8 aprile 2024 è pervenuta la nota prot. n. 16012 con la quale il Comune invia ulteriore documentazione integrativa: gli *shapefile* degli ambiti di trasformazione e del centro storico, nonché gli *shapefile* relativi al futuro aggiornamento della delimitazione delle aree boscate, la cui adozione da parte del Consiglio comunale è rimandata alle fasi successive della variante.

Il Tavolo tecnico, di cui all'art. 2, c. 6 del Regolamento regionale 22 marzo 2019, n. 4/R, costituito dai funzionari della Regione (Settore Urbanistica Piemonte Orientale e Settore Pianificazione regionale per il governo del territorio della Direzione Ambiente, Energia e Territorio) e del MiC (Segretariato regionale per il Piemonte e Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Biella, Novara, Verbano Cusio Ossola e Vercelli), si è riunito in data 10 aprile 2024 in videoconferenza, al fine di procedere all'esame della variante con particolare attenzione per gli specifici elaborati adottati ai fini dell'adeguamento al Ppr stesso, sulla cui base redigere i pareri di rispettiva competenza da esprimersi in sede di prima Conferenza di copianificazione e valutazione, la cui seconda seduta è prevista in data 23 maggio 2024. Al Tavolo tecnico hanno partecipato, per quanto di competenza, anche i funzionari regionali appartenenti al Settore Foreste.

Esaminata la documentazione, il Tavolo tecnico formula le seguenti considerazioni.



## **1. OSSERVAZIONI**

### **1.1 Osservazioni generali**

Si evidenzia che, ai fini istruttori, non è utile la consegna di *shapefile* derivanti da Autocad suddivisi in puntuali, lineari e areali, in quanto non interrogabili, non essendo accompagnati dalla tabella dbf compilata. Si richiede pertanto di avere gli *shapefile* in forma univoca (ognuno della tipologia esatta a seconda che il tema sia puntuale, lineare o areale e non tutti e tre); inoltre i dati dovranno essere allestiti con *software* Gis per ogni voce di legenda corrispondente ai beni e alle componenti del Ppr e corredati di tabelle dbf compilate.

Si rileva che la Tavola *P3bis* "Tavola dei vincoli e delle previsioni relative al contenuto del Ppr" non è richiesta dal regolamento attuativo del Ppr 4/R/2019, nè costituisce l'elaborato che riporta la "completa rappresentazione dei vincoli che insistono sul territorio" di cui all'art. 14, c. 1, della l.r. 56/77. Si chiede di valutare l'opportunità di mantenere o meno tale tavola, riportandovi nel caso tutti i vincoli (cimiteriale, idrogeologico, ecc..) e non solo quelli paesaggistici.

Si segnala inoltre, a titolo collaborativo, un refuso nella Relazione Illustrativa, dove a pag. 2 sono erroneamente indicate due tavole: *P3bis-a* e *P3bis-b*.

Si evidenzia che, qualora altri elaborati di piano elencati all'art. 2 delle NTA del Prg risultino correlati alle modifiche introdotte dalla variante stessa (cfr. ad esempio gli allegati tecnici di cui al comma 2.2), si dovrà provvedere alla nuova formulazione degli stessi.

### **1.2 Osservazioni in merito all'approfondimento alla scala locale degli elementi conoscitivi e alle modalità di redazione degli elaborati cartografici**

#### Tavola dei beni paesaggistici PV.01

In merito alla specificazione, ai sensi dell'art. 45, c. 3 delle NdA del Ppr, dei perimetri dei beni ex art. 136 del Codice, identificati con numero di riferimento regionale A066 (Dichiarazioni di notevole interesse pubblico delle sponde del lago Maggiore site nell'ambito dei comuni di Arona, Meina, Verbania, Ghiffa, Oggebbio, Cannero e Cannobio), A067 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico di tre zone site nell'ambito del comune di Arona) e A068 (Vincolo di notevole interesse pubblico di una zona del comune di Arona), si rimanda a quanto osservato nell'Allegato 1 al presente documento.

In merito ai beni ex art. 142, c.1, lett. b. e c. del Codice, si chiede se le fasce tutelate sono state individuate sulla base dei criteri di cui all'Allegato C delle NdA del Ppr e di dichiararlo all'interno della Relazione di adeguamento.

Con riferimento specifico alla fascia lacuale, si chiede di rappresentarne l'intera delimitazione, comprese le porzioni di territorio sulle quali sussistono altri vincoli, fatta eccezione unicamente per le zone escluse dalla tutela ai sensi dell'art. 142, c. 2 del Codice.

Si chiede inoltre di verificare l'eventuale presenza di laghi di cava che rispondano ai requisiti di cui all'art. 15, c.2, delle NdA del Ppr.

Riguardo alla rappresentazione del Parco naturale dei Lagoni di Mercurago (ex art. 142, c.1, lett. f. del Codice), si precisa che deve essere riportato in cartografia il perimetro del Parco così come esattamente derivato dal dato presente nel geoportale.piemonte.

Si propone la conferma della tavola che ha carattere illustrativo e utilizzazione esclusivamente ai fini della "lettura" sinottica dei contenuti del PPR (che risulterebbe difficoltosa con la rappresentazione di ulteriori elementi).

Si provvede a correggere il refuso.

La variante non ha effetti sugli elaborati del PRG classificati come allegati tecnici aventi funzioni propedeutiche al piano originario.

Le fasce sono state riportate dagli elaborati del PPR e comportano l'adeguamento di quelle presenti nel PRG vigente (da inserire nel progetto preliminare); l'individuazione in base all'allegato C delle NA del PPR può avvenire solo attraverso un rilievo strumentale sull'intero territorio.

Le esclusioni presenti nel PRG vigente (che si confermano) sono state definite nel corso della relativa formazione con l'applicazione dell'art. 142 c. 2 del D.Lgs. 42/2004; non risultano laghi di cava.

Si provvede alla verifica di rispondenza del perimetro a quanto presente nel geoportale regionale.



Rispetto ai territori coperti da foreste e da boschi (ex art. 142, c.1, lett. g. del Codice), si prende atto di quanto dichiarato dal Comune nella citata nota prot. 16012 dell'8 aprile 2024, con la quale viene chiarito che per la redazione della Ptp si sono utilizzate le perimetrazioni delle aree boscate presenti nel Prge approvato nel 2015, ritenute più dettagliate rispetto a quanto riportato nel Ppr e differenti anche dal dato ufficiale della Regione Piemonte rappresentato nella Carta forestale regionale (ed. 2016). Il Comune ha nel frattempo avviato, col supporto di un tecnico agronomo, un'ulteriore verifica della effettiva condizione delle coperture boschive; tale aggiornamento, attualmente non oggetto di adozione formale da parte del Consiglio comunale, sarà recepito in sede di redazione del Progetto preliminare. A tale proposito, con riferimento alla documentazione anticipata nel luglio 2023, si riportano nell'Allegato 2 al presente documento le prime considerazioni formulate a titolo collaborativo dal Settore regionale Foreste.

Infine, si rammenta che in ogni caso l'accertamento della effettiva aggiornata delimitazione delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice rimane in capo all'Amministrazione preposta alla gestione del vincolo, in sede di istruttoria delle istanze rivolte alla stessa ai sensi dell'articolo 146 del Codice.

Elaborato 4: Tavola delle componenti puntuali e areali individuate dal PPR

Si invita a eliminare dal titolo dell'elaborato il riferimento all'individuazione delle componenti da parte del Ppr, in quanto la tavola a seguito dell'adeguamento rappresenterà le componenti paesaggistiche come specificate alla scala di dettaglio ed eventualmente integrate, da parte del Comune.

Riguardo alle diverse componenti paesaggistiche si esprimono le seguenti osservazioni:

Si chiede di rendere coerente la delimitazione della *Zona fluviale interna* (art. 14 NdA Ppr) con le modifiche apportate nella Tavola dei beni alle fasce fluviali tutelate.

Rispetto ai *Territori a prevalente copertura boscata* (art. 16 NdA Ppr), oltre quanto già evidenziato per la Tavola dei beni paesaggistici PV.01, si ricorda che la loro delimitazione deve coincidere con quella delle aree boscate rappresentate in tale tavola; pertanto si chiede di modificare una porzione di bosco attualmente ancora presente nell'Elaborato 4, che tuttavia non compare nella Tavola dei beni paesaggistici (area al confine tra le m.i. 3 e 4 a sud-ovest della Stazione ferroviaria).

Con riferimento alle *Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico* (art. 17 NdA Ppr), stante che l'area umida dei Lagoni di Mercurago è stata correttamente rappresentata con un simbolo areale, si suggerisce di eliminare la corrispondente indicazione puntuale.

Rispetto all'art. 24 NdA Ppr, si chiede se sia stata verificata, anche sulla base della cartografia storica disponibile, la correttezza del perimetro del *centro storico* di cui all'art. 24 della l.r. 56/77 rappresentato nel Prge vigente, in particolare con riferimento alle frazioni. Si ricorda di rappresentare tale perimetro, eventualmente corretto, nella Tavola delle componenti (e di conseguenza nella Tavola di raffronto); si chiede inoltre se sia stato valutato tale perimetro anche con riferimento alle componenti morfologiche di tipo 1 e 2 (Urbane consolidate dei centri maggiori e Urbane consolidate dei centri minori). Per quanto riguarda la *Struttura insediativa storica dei centri con forte identità morfologica*, si suggerisce di controllare che il simbolo inserito accanto a quello già presente nel Ppr non individui in realtà il medesimo elemento.

Si rileva che non sono stati inseriti tematismi relativi alla *produzione industriale storica* (art. 27 NdA Ppr); si chiede di valutare l'inserimento di elementi presenti sul territorio comunale

Si provvede al recepimento della perimetrazione aggiornata dei territori coperti da foreste e da boschi, definita per mezzo della verifica appositamente effettuata da tecnico agronomo incaricato.

Si provvede a verificare la coerenza e la coincidenza.

Si provvede alla modifica con riferimento all'introduzione delle aree boscate effettuata a seguito di specifico rilevamento agronomico-forestale.

Si provvede alla rappresentazione esclusivamente areale.

La perimetrazione del centro storico e dei nuclei minori è prevista dal PRG vigente e viene confermata in sede di adeguamento al PPR (anche a seguito delle verifiche effettuate con la DGR n. 27151 del 24.04.1979).

Non si rileva la presenza di ulteriori componenti dell'archeologia industriale significativi.



con particolare riferimento alla segnalazione, all'art. 17.7 delle NTA della variante, di un elemento riconducibile all'archeologia industriale presso un ambito produttivo posto a ovest del nucleo storico di Mercurago.

Si constata il lieve spostamento della posizione dei *Fulcri del costruito* indicati dal Ppr (art. 30 NdA Ppr), mentre parrebbe essere più precisa la localizzazione originaria. Si chiede di verificare la modifica effettuata.

Si chiede di verificare la delimitazione dei *Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità - SV3* (art. 32 NdA Ppr), che dovrebbe essere precisata sulla base dell'effettivo stato dei luoghi, anche in considerazione della sovrapposizione con il tessuto insediativo della frazione di Montrigiasco. A tale proposito si invita inoltre a valutare se sia più corretto riclassificare il tema non come SV3 ma come *Relazioni visive tra insediamento e contesto* ai sensi dell'art. 31 delle NdA.

In merito alle *porte urbane* (art. 34 NdA Ppr), si rimarca che l'ambito strategico riferito alla Porta del Vevera (T03) non ricade in corrispondenza della porta critica individuata dal Ppr, il cui relativo simbolo risulta riportato sulle tavole del Prgc senza alcuna correzione rispetto al Ppr stesso.

Con riferimento alle delimitazione delle *componenti morfologico-insediative* (artt. da 35 a 40 NdA Ppr), si ritiene necessario apportare le seguenti specificazioni rispetto a quanto definito nell'Elaborato 4, al fine di una maggiore aderenza della rappresentazione cartografica all'effettivo stato dei luoghi; in particolare si chiede di:

- modificare la m.i. 3 presente in corrispondenza delle aree *Cpu02a-b*, inserendo la m.i. 7 nella parti già edificate e la m.i. 10 nelle parti ancora libere;
- correggere i perimetri delle m.i. 2 presenti sui nuclei di Dagnente, Montrigiasco e Mercurago riducendoli in corrispondenza delle parti più recenti o ancora libere (magari utilizzando il perimetro dei centri storici, di cui non pare sia stata verificata la coerenza con le morfologie insediative urbane consolidate);
- ritagliare dalla m.i. 1 sul nucleo di Arona l'appendice posta a nord-ovest e verificare anche in questo caso la coerenza con il centro storico;
- modificare la m.i. 6 posta su Oriolo in m.i. 7;
- correggere il refuso presente in corrispondenza del nucleo di Mercurago, dove è rimasta una piccola porzione di m.i. 3 (inserire m.i. 4 o 10);
- modificare la m.i. della fascia lago dalla Ca' Bianca fino al centro di Arona in m.i. 4;
- trasformare la morfologia delle aree intorno al nucleo di Dagnente in parte in m.i. 10 (nell'area libera coperta da vegetazione) e in parte in m.i. 6;
- classificare come m.i. 4 le aree edificate a nord del nucleo di Montrigiasco;
- valutare se inserire nella m.i. 6 alcune zone caratterizzate da edificazioni sparse, attualmente comprese nella m.i. 10 (soprattutto la zona ad ovest del nucleo di Campagna e la zona nei dintorni di via Belvedere);
- riconoscere quale m.i. 8 "insule specializzate" gli ambiti in cui si concentra la presenza di serre.

Infine, si invita a un approfondimento dell'analisi paesaggistica volta a individuare sul territorio, alla luce della maggiore conoscenza dei luoghi rispetto al livello regionale, ulteriori elementi meritevoli di una particolare tutela e valorizzazione, che il Comune ritiene opportuno riconoscere e disciplinare all'interno dell'apparato normativo.

Si segnalano ad esempio:

Si considera esaustivo quanto individuato dal PRG.

La verifica delle categorie individuate dall'art. 32 del PPR trova parziale riscontro nel contesto di Montrigiasco, come evidenziato sulle tavole grafiche (dove l'Amministrazione propone lo stralcio delle previste aree Cu).

La Porta del Vevera era prevista nel PRG originario estesa su area più ampia; nel corso dell'iter di approvazione del piano essa è stata significativamente ridotta, restando di fatto suscettibile di una limitata ristrutturazione urbanistica.

Si provvede all'adeguamento delle prescrizioni segnalate.



- il contesto territoriale compreso fra la Statua di San Carlo detta “*San Carlone*”, la Chiesa e il Seminario, il tracciato del Sacro Monte di Arona con le cappelle e la cascina e l’area verde circostante e Villa Picco; all’interno di tale contesto paesaggistico e monumentale di grande valore andrebbero riconosciute le componenti paesaggistiche di maggior pregio, al fine di limitarne le trasformazioni, volte esclusivamente alla conservazione del sito nel Centro storico di Mercurago, anche nel suo rapporto visivo con il paesaggio circostante e per il quale si ritiene imprescindibile un’azione di valorizzazione e di miglioramento della fruizione;
- l’area ex Taverna Gufo e tomba Cavallotti nel cimitero di frazione Dagnente; non vi sono vincoli paesaggistici ma gli elementi e il contesto fortemente connotanti il territorio, in quanto luoghi legati alla figura di Cavallotti e tutt’ora conservati, vanno ulteriormente normati per scongiurare una loro irrimediabile trasformazione; si invita quindi a inserire la Taverna del Gufo come *luogo di loisir* (art. 26 delle Nda del Ppr) e la Tomba di Cavallotti, elemento altamente visibile a livello territoriale, come *fulcro del costruito* (art. 30 delle Nda del Ppr); da tener presente anche il percorso devozionale e di pellegrinaggio alla tomba che potrebbe essere riscoperto e valorizzato;
- il Lavatoio, sempre nella frazione Dagnente, testimonianza storica della comunità locale che potrebbe essere individuato ai sensi dell’art. 24, 25 o 33 delle Nda del Ppr; si invita peraltro a verificare l’eventuale presenza nel territorio comunale di analoghi elementi;
- il contesto paesaggistico dell’ex Cava Fogliotti collocata dietro il promontorio della Rocca Borromea; l’area dell’ex cava oltre ad essere un elemento di criticità paesaggistica da riqualificare, risulterebbe interessata nelle zone adiacenti da proposte di miglioramento dell’accessibilità e della fruizione della Rocca Borromea (con ipotesi di nuove aree a parcheggio, percorsi pedonali, ecc); se tali proposte e politiche di riqualificazione risultano ancora valide, andrebbero esplicitate con maggior precisione e contestualmente tradotte a livello di componenti paesaggistiche nel Prgc (ad esempio art. 41 delle Nda del Ppr per l’ex Cava e l’area circostante).

#### Carta della sensibilità visiva Tavola PV03

L’elaborato dovrebbe essere rinominato come “Tavola della percezione visiva” ed essere integrato con la rappresentazione della Carta della sensibilità visiva scaricabile da Geoportale Piemonte.

Si invita inoltre a riportare sulla tavola le principali previsioni edilizie, per individuare le più critiche sotto l’aspetto della percezione visiva.

#### Elaborato 3: Raffronto tra beni e componenti individuati dal Ppr e ambiti di trasformazione del PRG vigente

Si osserva prioritariamente che nella tavola devono essere distinte chiaramente le previsioni vigenti non ancora attuate da quelle attuate o in corso di attuazione.

Si chiede altresì di riportare la numerazione di riferimento delle previsioni ai fini di una loro più immediata identificazione.

Al fine di una migliore leggibilità della tavola, si ritiene inoltre necessario semplificare l’indicazione grafica adottata per individuare le aree di trasformazione, evitando l’impiego di cromie che possano confondersi con le componenti paesaggistiche; si suggerisce l’utilizzo di un retino bianco e nero.

Si chiede di rappresentare sulla tavola tutti i beni paesaggistici e tutte le componenti paesaggistiche, così come definiti nelle tavole tematiche, compresi i temi areali delle

Si procede a un’ulteriore verifica delle prescrizioni già operanti sul colle di S. Carlo, oggetto di integrazione delle tutele individuate su iniziativa dell’Amministrazione.

Per l’ex Taverna del Gufo si provvede a indicare come classe 4 (art. 12 NTA) il riferimento per la tutela delle caratteristiche; per il monumento funebre a Cavallotti, si ritiene sufficiente l’inserimento nell’area cimiteriale ai fini della tutela.

Solo il manufatto di Dagnente ha caratteristiche interessanti e si prevede di inserire in classe 2 (art. 12 NTA).

Si propone una verifica delle politiche di riqualificazione previste con l’introduzione anche di interventi compensativi di valorizzazione del sito dell’ex cava Fogliotti.  
Si prevede a tale proposito un’integrazione della normativa per disciplinare gli interventi di compensazione.

Si provvede a introdurre i contenuti della carta della sensibilità visiva.  
Si propone l’aggiornamento dei parametri o lo stralcio delle previsioni individuate come maggiormente interferenti con la percezione visiva del paesaggio (cfr. successivo paragrafo 1.5).

Si provvede all’indicazione riferita allo stato attuale di attuazione (vedi relazione).

Si propone di utilizzare un grafico B/N per segnalare previsioni di PRG attuate, in corso, non attuate, proposte per lo stralcio.

Si provvede alla rappresentazione su due tavole separate di beni e componenti.



componenti percettive e le morfologie insediative. Se si ritiene utile allo scopo di agevolarne la leggibilità, la tavola può essere suddivisa in due elaborati, uno di raffronto con i beni paesaggistici e uno di raffronto con le componenti.

Infine, si chiede di riportare nella tavola anche la perimetrazione dell'Area di elevato valore paesaggistico (segnalata anche nel paragrafo 9 della Relazione di adeguamento PV.A), descritta nel Catalogo dei beni paesaggistici, all'interno delle Prescrizioni specifiche relative al bene A068, e rappresentata con un perimetro giallo in calce alle Schede del Catalogo stesso. Si ricorda che tale perimetrazione dovrà essere riportata anche nella Tavola di progetto, disciplinando chiaramente nelle NTA del Prgc la sua inedificabilità.

### **1.3 Osservazioni in merito alla verifica del rapporto fra variante generale e Ppr, contenuta nella Relazione**

#### Relazione illustrativa - PA e Relazione di adeguamento al Ppr - PV.A

Al fine di una maggiore chiarezza e semplificazione, soprattutto considerato che trattasi di variante di esclusivo recepimento del Ppr, si chiede di sistematizzare in maniera organica le due Relazioni del Prgc, così come i contenuti dell'elaborato integrativo "Note ad uso della Conferenza", e le Schede di approfondimento di cui all'Elaborato 2, facendoli confluire in un unico elaborato.

A titolo collaborativo, si segnala che entrambe le Relazioni contengono ancora i riferimenti all'adeguamento al Regolamento edilizio tipo, non più materia della presente variante.

Rispetto all'individuazione delle fasce di tutela paesaggistica relative all'art. 142, c.1, lett. b) e c) del Codice e all'applicazione delle esclusioni di cui al medesimo art.142, c. 2 (zone A e B del DM 1444/1968) come illustrato nelle "Note ad uso della Conferenza", si chiede di esplicitare che il piano ivi rappresentato risultava vigente al 6 settembre 1985 e di allegare una legenda o uno stralcio delle NTA del piano stesso da cui si evinca che le zone A e B presenti erano state perimetrare proprio ai sensi del DM 1444/1968.

Al paragrafo 7 (Elaborati della variante) della Relazione Illustrativa - PA, le tavole del Ppr (beni paesaggistici, componenti, percezione visiva, raffronto) risultano allegati alla Relazione illustrativa stessa; si ricorda che come segnalato anche dal Reg. 4/R/2019 costituiscono invece Tavole di piano.

Per quel che concerne il raffronto tra gli obiettivi specifici della Scheda d'Ambito n.15 e le azioni e strategie proposte dalla Variante al Prgc, il confronto risulta poco approfondito. Pertanto, rispetto ai singoli obiettivi già selezionati in quanto di interesse per il territorio comunale (si veda pag. 3 della Relazione di adeguamento), si invita a produrre uno specchio comparativo che riporti, per ciascun obiettivo della Scheda d'Ambito, il collegamento alle azioni strategiche o azioni puntuali progettate dal Prgc attraverso i propri contenuti normativi.

Con specifico riguardo ai contenuti della Relazione di adeguamento al Ppr - PV.A, al fine di agevolarne la lettura si suggerisce di semplificarne e sintetizzarne il testo, limitando la riproposizione degli aspetti di conoscenza derivati dalla Scheda d'Ambito 15 unicamente a quelli attinenti al territorio di Arona e a quelli approfonditi all'interno della variante.

Con riferimento allo Schema di raffronto contenuto nella Relazione PV.A (di seguito Schema), si rileva in linea generale che il Comune non ha specificato alla scala comunale

Si rinvia all'allegato relativo riportato alla fine del presente testo.

Si provvede a completare il paragrafo 5 dell'elaborato PV.A.

Gli aspetti relativi al territorio di Arona sono evidenziati all'interno dei testi delle prescrizioni specifiche.

L'elaborato PV.A riporta le componenti individuate con il relativo testo di indirizzi, direttive e prescrizioni presenti nelle NA del PPR; a fronte sono illustrati i contenuti della variante, con la specificazione delle NTA di riferimento, esclusivamente per gli aspetti individuati nel territorio di Arona.



diverse componenti paesaggistiche, ritenendo inoltre di non riscontrare nel proprio territorio ulteriori elementi strutturanti e caratterizzanti paesaggisticamente l'ambito analizzato rispetto a quanto indicato dal Ppr; pertanto si invita a verificare l'opportunità di un approfondimento in tal senso. Gli esiti di tale analisi andranno riportati nello Schema in corrispondenza delle diverse componenti (Regolamento 4/R/2019, Allegato A).

In relazione al raffronto tra le prescrizioni specifiche contenute nelle Schede del Catalogo dei beni (A066, A067, A068) e i contenuti della variante, si chiede di inserire nella parte I dello Schema puntuali riferimenti rispetto a come viene dato riscontro a tali prescrizioni sia mediante la disciplina normativa sia mediante le previsioni di trasformazione, approfondendo quanto già evidenziato nel paragrafo 5 della Relazione di adeguamento al Ppr - PV.A.

Si rileva inoltre che non è stato aggiornato e approfondito, così come richiesto durante la Conferenza e durante i Tavoli intermedi, il raffronto tra le previsioni della variante e le Norme di Attuazione del Ppr (parte II dello Schema); pertanto si chiede, con riguardo all'intero Schema, di inserire nella seconda colonna della tabella il preciso riferimento all'articolo o agli articoli delle NTA del Prgc nei quali si dà attuazione alle norme del Ppr, completando le eventuali parti non approfondite.

Si chiede inoltre di chiarire se ci sono precise motivazioni legate alle caratteristiche del territorio di Arona, per cui si è scelto in diversi casi di non riportare fedelmente il testo delle prescrizioni presenti nelle norme di attuazione (ad esempio, art. 14 comma 11, lett. a), o art. 15, commi 9 e 10).

E' necessario infine descrivere con maggior dettaglio, come già citato, le eventuali specificazioni alla scala di dettaglio e le integrazioni che sono state apportate alle componenti. Si osserva altresì che non è descritta, se non in limitati casi, l'interferenza delle previsioni urbanistiche con le componenti paesaggistiche riconosciute e tutelate dal Ppr e quindi dal Prgc.

In merito alla tabella riportata a pag. 9 della Relazione illustrativa PA, che mette in relazione le previsioni del Prgc rispetto a beni e componenti del Ppr, si osserva che tale tabella risulta molto schematica; tale raffronto dovrà essere integrato con le specifiche Schede relative alle principali aree oggetto della variante, che sono state predisposte a seguito delle richieste della I Conferenza (*"Elaborato 2: Schede di approfondimento relative agli ambiti di trasformazione del Prg vigente"*) con particolare attenzione alle previsioni che comportano nuovi impegni di suolo. Occorre, in tali Schede, approfondire la coerenza delle aree di trasformazione (eliminando quelle già attuate o in corso di attuazione) con le norme del Ppr, con particolare attenzione per gli artt. 16 e 40 NdA del Ppr, descrivendo e argomentando le motivazioni a sostegno di eventuali scostamenti.

Ancora in merito allo Schema contenuto nella Relazione PV.A, con puntuale riferimento ai singoli articoli delle NdA del Ppr si segnala quanto segue:

#### **Sistema idrografico - art. 14 NdA**

Oltre quanto già previsto dalla normativa della variante e riportato nello Schema, si chiede di segnalare, in attuazione dell'art. 14, c.8, che qualora all'interno delle zone fluviali interne siano presenti tessuti edificati storicamente consolidati, occorre prevedere che gli eventuali interventi siano rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume.

Si provvede a inserire nello schema puntuali riferimenti normativi, approfondendo ulteriormente i contenuti del paragrafo citato.

Si provvede all'integrazione con indicazione puntuale dei riferimenti alle NTA del PRG.

I testi relativi alle prescrizioni risultano riportati nelle colonne dello schema di raffronto.

Il PRG vigente è stato costruito con attenzione alla tutela dei valori ambientali e paesaggistici che hanno escluso interferenze significative delle previsioni urbanistiche; l'Amministrazione ha individuato previsioni cautelative di stralci di previsioni di trasformazione.

La tabella ha carattere riepilogativo.

Si allegano alla relazione le schede di approfondimento relative agli ambiti di trasformazione del PRG (con esclusione di ambiti già attuati, in corso di attuazione oppure oggetto di previsioni di stralcio).

Si provvede a ulteriori integrazioni dell'art. 33bis.1 delle NTA.



**Laghi e territori contermini - art. 15 NdA**

Oltre quanto già previsto dalla normativa della variante e riportato nello Schema, si richiede di chiarire nello Schema stesso come, attraverso il complesso delle previsioni di Piano, relative sia alle norme sia alle aree oggetto di trasformazione, venga data attuazione a tutti i disposti dell'art. 15.

Con specifico riferimento alla prescrizione di cui all'art. 15 c.9, si chiede di precisare che dovranno essere previsti adeguati interventi e opere di integrazione con il paesaggio urbano e naturale circostante, da valutare in sede di autorizzazione paesaggistica, ove necessaria, o di VIA. Con puntuale riferimento al c. 1, primo e terzo punto, dell'art. 34bis delle NTA del Prgc, occorre inoltre specificare meglio, al fine della sua attuazione, la dizione "provvedimenti di mitigazione degli effetti sull'assetto vegetazionale" e la dizione "le scelte progettuali devono essere coerenti con obiettivi di valorizzazione delle più rappresentative caratteristiche del paesaggio".

Si ricorda infine che è da sottoporre ai disposti dell'art. 15 anche l'area dei cantieri navali (CN) di cui all'art. 17 delle NTA.

**Territori coperti da foreste e da boschi - art. 16 NdA**

Si ritiene opportuno chiarire come la variante intende perseguire l'obiettivo della conservazione e della valorizzazione della risorsa bosco. Si valuti l'inserimento in norma di uno specifico articolo relativo alle aree boscate; si ritiene in ogni caso necessario riportare nella normativa la prescrizione dell'art. 16, c. 12.

Si chiede inoltre di specificare che la precisa delimitazione delle aree boscate avviene sulla base dell'effettiva consistenza del bene, applicando la definizione contenuta nella normativa statale e regionale vigente.

Si ricorda infine di dare attuazione anche al c. 8 dell'articolo, in particolare verificando l'opportunità di individuare i boschi con funzione protettiva.

**Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico - art. 17 NdA**

Rispetto alle aree umide presenti, si rileva il rimando generale alle norme del Piano d'Area del Parco naturale dei Lagoni di Mercurago all'interno delle quali ricadono; si chiede di chiarire se tali riferimenti sono stati verificati, per garantire che sia assicurata la corretta protezione di tali aree.

**Aree di elevato interesse agronomico - art. 20 NdA**

Il Ppr non individua tali aree all'interno del territorio comunale di Arona; si chiede comunque di verificare l'eventuale presenza di altri ambiti che, ai sensi del commi 3 e 7 dell'art. 20, possono rappresentare aree di interesse agronomico.

**Viabilità storica e patrimonio ferroviario - art. 22 NdA**

Si chiede di specificare in quali Tavole e in quali articoli della variante sono inserite le indicazioni evidenziate nello Schema. Si invita inoltre, per quanto possibile, a segnalare esplicitamente i manufatti connessi alla viabilità che si ritiene rivestano un valore storico e identitario.

**Zone di interesse archeologico - art. 23 NdA**

Si chiede di inserire nuovamente l'intera zona della Rocca tra le aree a rischio archeologico, come nel Piano regolatore precedente; si chiede inoltre di considerare come aree a rischio archeologico anche i Nuclei di Antica Formazione, con particolare riguardo al Centro storico di Arona.

**Centri e nuclei storici - art. 24 NdA**

Si ribadisce quanto già osservato in merito alla delimitazione del Centro storico nelle osservazioni per la Tavola delle componenti paesaggistiche.

Si provvede a ulteriori integrazioni e precisazioni dell'art. 34bis delle NTA.

Si riporta la prescrizione dell'art. 16 c. 12.

Il piano del Parco è sovraordinato al PRG (non modificabile con la presente variante), il PRG vigente assume il piano dell'area protetta quale strumento di pianificazione sovraordinato.

Non si riscontrano sul territorio di Arona aree di interesse agronomico significative.

La rappresentazione grafica è riportata sulle tavole PV.02 e PV.03; i riferimenti normativi sono presenti nell'art. 27 delle NTA.

Si propone di considerare quali aree a rischio archeologico la zona della Rocca e il Centro Storico (con esclusione dei NAF).



Si osserva che è necessario dare attuazione a tutti i disposti dell'art. 24 delle NdA del Ppr, anche con riferimento alla morfologia di impianto dei centri, agli aspetti di interazione e di intervisibilità con l'esterno, nonché all'inserimento di apparati tecnologici.

**Patrimonio rurale storico - art. 25 NdA**

Lo Schema rimanda all'art. 12 delle NTA; si riscontra che la variante riporta l'indicazione puntuale del Ppr, che ricade nel nucleo storico in località Campagna. Ai fini di una coerenza interna del Piano pare opportuno perimetrare come area da tutelare ai sensi dell'art. 25 l'ambito in località Campagna riconosciuto come art. 24 della l.r. 56/77 e che comprende gli edifici di cui al gruppo 2 dell'art. 12 NTA.

Risulta comunque necessario un lavoro di ricognizione sul territorio, e di relativa disciplina, di tali elementi (anche se non riconosciuti quali art. 24 l.r. 56/77) come ad esempio alcune realtà nel contesto territoriale limitrofo al Lagoni di Mercurago e nella parte sud del territorio comunale.

**Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo - art. 26 NdA**

Si invita a segnalare quale art. 26 (e quindi a riportare nella Tavola delle componenti) anche le altre ville riconosciute come di valore dal Prgc, alle quali si applicheranno, oltre alle norme già inserite nella variante, le disposizioni, indicate all'art. 34bis.2, derivate dall'art. 26 medesimo, ove possibile contestualizzate rispetto allo specifico edificio. E' quindi opportuno che la disciplina normativa relativa a tutte le ville indicate dalla variante sia racchiusa in un unico articolo, in modo da renderne chiara l'applicazione.

Risulta comunque necessario un lavoro di censimento e aggiornamento alla data odierna su beni ed edifici con carattere di rilevanza sul territorio, che origini dalla verifica degli elementi segnalati nel Catalogo dei beni e da un precedente repertorio indicato nel Prgc vigente, al fine di poterne aggiornare la consistenza, il valore e le politiche di tutela.

Rispetto alla lett. f) dell'art. 34bis, si segnala che dove gli edifici non siano soggetti ad autorizzazione paesaggistica, la coerenza degli interventi dovrà naturalmente essere descritta non nella relazione paesaggistica ma in altra relazione di accompagnamento al progetto.

**Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico - art. 27 NdA**

Come già evidenziato al paragrafo 1.2, si invita a verificare l'eventuale presenza nel territorio comunale di elementi di archeologia industriale, che andrebbero, nel caso, opportunamente tutelati e valorizzati.

**Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico - art. 30 NdA**

Si segnala che nella Tavola PV.03 sono rappresentati anche gli elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica, non citati all'art. 34bis delle NTA.

**Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative - art. 34 NdA.**

Nello Schema non è descritto come viene data attuazione all'articolo, si segnala tuttavia che sul territorio comunale sono state individuate dal Ppr e riconosciute anche quali componenti paesaggistiche del Prgc sia porte urbane sia elementi strutturanti i bordi dell'insediato.

Si valuti la necessità di norme o, soprattutto, scelte progettuali volte a definire sia i limiti del costruito sia i principali punti di accesso alla città, agendo sul controllo delle trasformazioni, specialmente quando si tratti di ambiti da riqualificare.

Si ricorda che gli artt. 35-39 delle NdA del Ppr costituiscono riferimento in particolare per gli artt. 16-24 delle NTA della variante

**Insedimenti rurali - art. 40 NdA**

Rispetto alla necessità di dare attuazione alle direttive dell'articolo, si chiede in particolare di

Si provvede a un'integrazione delle disposizioni attuative dell'art. 15 delle NTA.

L'insediamento in località Campagna è composto di pochi manufatti; si ritiene sufficiente l'inserimento nel gruppo 2 (art. 12 delle NTA).

Si conferma l'elenco di ville, giardini e parchi individuato dal PRG.

Si ritiene completo e aggiornato il repertorio indicato nel PRG vigente (di recente compilazione).

Si provvede alla precisazione dell'art. 34bis.

Si conferma il contenuto del repertorio del PRG vigente.

In base all'analisi territoriale si individua la "parte urbana" del Vevera a est, mentre non si riconoscono situazioni analoghe a nord e a sud.

Si considera sostanzialmente adeguata la normativa del PRG vigente.



disciplinare gli interventi edilizi negli ambiti agricoli in modo da favorire il riuso del patrimonio rurale esistente e di assicurare, anche rispetto agli interventi di nuova edificazione eventualmente consentiti, la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto.

**Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive - art. 41 NdA**

Si rileva che non sono presenti riferimenti alla norma per la riqualificazione dell'elemento critico che è identificato nella cava Foglietti all'interno del DM A068 (cfr. osservazioni relative all'Elaborato 4).

**Rete di connessione paesaggistica - art. 42 NdA**

Si evidenzia che deve essere dato riscontro anche ai contenuti dell'art. 42.

**1.4 Osservazioni in merito alle Norme tecniche di attuazione**

Oltre a quanto già considerato nei precedenti paragrafi in merito alla disciplina normativa della variante, si formulano le ulteriori osservazioni puntuali sui seguenti articoli delle NTA.

**Art. 2 - Elaborati del Prgc**

Si rileva che non sono stati adottati e trasmessi gli allegati tecnici elencati alla lettera b), presumibilmente quindi non modificati rispetto alla precedente variante generale. Si chiede di verificare la necessità di una revisione e un aggiornamento di tali elaborati, in ragione dell'adeguamento dello strumento urbanistico al Ppr.

**Art. 3 – Rapporti con gli strumenti pianificatori di altri enti**

Si ricorda che con l'adeguamento al Ppr non è più necessario riportare le prescrizioni citate nel testo del comma 2, in quanto devono concretamente essere rispettate dall'intero corpo normativo e previsionale del Prgc.

**Art. 12 - Definizione e applicazione dei tipi di intervento**

In riferimento agli interventi previsti per le diverse categorie di edifici, si chiede che per gli edifici inerenti al gruppo 2, nella lettera c), si rivaluti la possibilità di modificare la copertura attraverso terrazzi inseriti nella falda, prediligendo la realizzazione di abbaini, in quanto elemento tradizionalmente coerente con le tipologie afferenti questa categoria di edifici.

**Art. 15 - Ambiti di valorizzazione del patrimonio culturale e storico (A)**

Si chiede di riportare nelle norme che per i beni sottoposti a tutela diretta e indiretta ai sensi della Parte II del Codice qualsiasi cambio di destinazione d'uso del bene, lavori di restauro, riqualificazione o modifica da eseguirsi sulle aree e sugli immobili sono da sottoporre all'autorizzazione della Soprintendenza competente.

**Art. 16 - Ambiti del tessuto urbano esistente (Bu)**

Si chiedono chiarimenti in merito alla norma dell'art.16.5bis, che non parrebbe coerente con l'attuale stato della cascina Purgatorio, apparentemente recuperata di recente.

**Art. 17 - Ambiti del tessuto produttivo esistente (Bp)**

Rispetto alla cantieristica navale di cui al c. 17.6 (CN), si evidenzia che per gli ampliamenti dovrà essere previsto uno studio di coloriture adeguate e altri accorgimenti che possano limitarne la visibilità e garantirne un corretto inserimento.

Si chiede di identificare con una sigla l'ambito produttivo cui si riferisce il c 17.7.

**Art. 31 – Vincoli e beni soggetti a tutela**

Si chiede di differenziare con chiarezza:

- i beni sottoposti a tutela monumentale ai sensi della Parte II del Codice

Si provvede a inserire la previsione di compensazioni per l'ex cava Fogliotti.

Si rinvia al paragrafo 6 dell'elaborato PV.A.

La presente variante, di mero adeguamento al PPR, non interviene a modificare gli allegati tecnici utilizzati per la predisposizione del PRG vigente.

Si provvede allo stralcio del comma 2 come indicato.

Si propone l'accoglimento dell'osservazione, inserendo una disciplina per regolamentare le caratteristiche delle aperture in copertura.

Si provvede a integrare l'art. 15 menzionato.

La cascina Purgatorio è già recuperata a seguito di alienazione (procedura art. 16bis L.R. 56/1977).

Si provvede all'integrazione.

Si provvede al riordino del testo.



- i beni sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi della Parte III del Codice.
- i centri storici e i beni tutelati ai sensi dell'art. 24 della l.r. 56/77
- il sito Unesco delle palafitte dei Lagoni di Mercurago (sito seriale transnazionale "Siti palafitticoli preistorici dell'arco alpino" – IT-PM-02) e le altre aree soggette a tutela.

Con riferimento ai beni di cui alla parte III del Codice, all'interno del territorio comunale ricadono:

I beni paesaggistici tutelati ai sensi degli artt. 136 e 157:

- A066 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle sponde del lago maggiore site nell'ambito dei comuni di Arona, Meina, Verbania, Ghiffa, Oggebbio, Cannero e Cannobio (DM 28 febbraio 1953);
- A067 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico di tre zone site nell'ambito del Comune di Arona (DM 28 aprile 1959);
- A068 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona nel comune di Arona (DM 31 luglio 1969);

I beni paesaggistici tutelati ai sensi dell'art. 142 c. 1:

- lett. b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia (...): Lago Maggiore o Verbano;
- lett. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (...) e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna: Torrente Vevera, Rivo di Montrigiasco, Rivo Puntecchio (o Torrente Cravera), Rivo San Carlo;
- lett. f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi: Riserva Naturale Lagoni di Mercurago;
- lett. g) i territori coperti da foreste e boschi (...).

Si chiede inoltre di allegare in calce al fascicolo delle NTA le schede del Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte relative ai beni A066, A067, A068.

**Art. 32 - Disposizioni e procedure per la tutela dell'ambiente, del paesaggio e dei beni culturali**

Si chiede una verifica complessiva del c. 1 dell'articolo. In particolare, al c. 1 punto 2 occorre specificare che sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi di trasformazione dei beni di cui all'art. 142, c.1, lettera b), c), f) e g) del Codice.

Al c.1, punto 1bis, occorre aggiornare il testo specificando che "sono soggetti alla acquisizione del parere della Soprintendenza Archeologia Belle arti e Paesaggio gli interventi di modificazione dello stato dei luoghi (quali la trasformazione, nuova realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e di canali e le attività anche di lieve entità, ivi comprese le modifiche derivanti da bonifiche agricole) da realizzare all'interno, e nell'immediato intorno delle "aree a rischio archeologico", individuate nelle tavole di Piano, tramite trasmissione del progetto dell'intervento, opportunamente corredato di tavole esplicative. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione, anche non ricadenti in aree già individuate come a potenziale archeologico, si richiama l'applicazione della normativa vigente in materia".

Da ultimo, si ricorda la presenza della *buffer zone* e della *core zone* del Sito Unesco "Siti palafitticoli preistorici dell'arco alpino", da rappresentare nella Tavola delle componenti; si valuta invece se citare anche il SIC dei "Canneti di Dormelletto", considerata la porzione minima che ricade nel territorio comunale.

Si provvede a integrare il testo dell'art. 32.



**Art. 34bis – Norme generali di tutela e valorizzazione paesaggistica derivanti dal Piano Paesaggistico Regionale**

Dal momento che una volta adeguato al Ppr il Prgc diventa lo strumento di riferimento prioritario per le successive trasformazioni del territorio, e stante che diverse norme di tutela paesaggistica si possono riscontrare anche in altri articoli della variante, al fine di una più efficace applicazione delle disposizioni, si invita a integrare nella normativa vigente la disciplina derivata dal Ppr, oppure a introdurre specifici articoli che, in coerenza con le disposizioni già presenti, disciplinino gli elementi individuati.

**1.5 Osservazioni in merito alle aree oggetto di trasformazione**

Si prende atto che la variante non prevede l'inserimento di nuove previsioni urbanistiche, si rileva tuttavia la conferma sul territorio comunale di numerosi ambiti di nuovo impianto (C e Cp); il Piano prevede altresì ambiti di riqualificazione (BRu, BRp e BRc) e ambiti tematici di trasformazione (T). Si richiama, come già indicato al paragrafo 1.3, la necessità di motivare in maniera più circostanziata la riproposizione delle previsioni vigenti, escludendo dalla disamina (e dalla schedatura) le previsioni già attuate.

In linea generale si invita ad integrare le Schede d'area inserite nelle Norme di attuazione, approfondendo le caratteristiche e le finalità dell'intervento e introducendo misure di attenzione da porre in essere nella fase di attuazione, con riferimento al contesto circostante, anche in ragione delle componenti paesaggistiche interessate e, per le previsioni che ricadono in aree vincolate, delle eventuali prescrizioni specifiche del Ppr.

Più nello specifico si osserva quanto segue.

**Ambiti di ristrutturazione urbana**

In relazione agli ambiti di ristrutturazione urbana denominati Bru04, Bru05, Bru07, Bru08, Bru09, qualora non ancora attuati, vista la collocazione in stretta prossimità con il corso d'acqua tutelato si chiede, anche sulla base dell'art. 14 delle NdA del Ppr, di integrare le Schede d'area con specifiche indicazioni volte al ripristino della naturalità delle zone prospicenti il corso d'acqua. Si ritiene opportuno che le eventuali volumetrie previste siano concentrate in prossimità dell'edificato esistente, tenendo conto degli allineamenti prevalenti, affinché le previsioni possano a tutti gli effetti consentire la ridefinizione del bordo edificato o l'integrazione del tessuto urbano.

In relazione agli ambiti Bru11 e Br12, considerate la stretta prossimità con la costa lacuale (art.15 NdA Ppr), si ritiene opportuno introdurre nelle Schede d'area specifiche indicazioni al fine di assicurare il corretto inserimento paesaggistico e l'integrazione visiva dei manufatti. Inoltre dovrà essere verificata la coerenza delle previsioni con le specifiche prescrizioni d'uso di cui alla scheda A066 del Catalogo dei beni paesaggistici, relativa alla Dichiarazioni di notevole interesse pubblico delle sponde del lago Maggiore.

Più in generale, si chiede per tutti gli ambiti Bru di verificare le altezze massime consentite in funzione di confrontanze e preesistenze.

**Ambiti di riqualificazione complessa**

Brc01b

Per tale ambito la Scheda d'area prevede cubature consistenti, derivanti dal recupero di edifici produttivi posti lungo il Vevera.

Si chiede di verificare il testo di tale Scheda dove, probabilmente per un refuso nel campo

Si propone di confermare l'introduzione nelle NTA di specifici articoli per la disciplina di elementi individuati nel corso della procedura di adeguamento, in particolare 33bis e 34bis.

Contestualmente all'adeguamento al PPR e in considerazione delle valutazioni del tavolo tecnico l'Amministrazione ha proposto la revisione, il ridimensionamento e lo stralcio di nuove previsioni urbanistiche del PRG vigente (come specificato di seguito).

Gli approfondimenti per le singole aree sono inseriti nelle specifiche schede normative.

In considerazione del fatto che detti ambiti non hanno ancora trovato attuazione, vista la loro collocazione prospiciente il corso d'acqua tutelato, l'Amministrazione ritiene opportuno procedere allo stralcio delle attuali previsioni azzerando le volumetrie previste.

L'Amministrazione ritiene di mantenere la previsione in atto per l'ex-cit bar (Bru 11) in quanto già in corso di definizione con la messa a punto del bando di concessione.

Per quanto riguarda l'ex-distributore ed hotel annesso (Bru 12) si propone anche qui l'eliminazione della previsione di ampliamento del 30%, eliminando altresì la prescrizione di intervento edilizio unitario, confermando la destinazione d'uso turistico-ricettiva e terziaria.

In considerazione di quanto osservato dalla Regione in sede di conferenza di copianificazione, condotta un'attenta verifica delle altezze massime consentite per i restanti ambiti Bru previsti e non attuati in rapporto al contesto delle preesistenze, l'Amministrazione ritiene di operare una riduzione nei seguenti termini:

Bru01: numero piani fuori terra 2, volume ridotto al 50%

Bru03: numero piani fuori terra 2, volume ridotto al 33%

Bru06b – Bru06c: numero piani fuori terra 2, volume ridotto al 33%

Bru13: numero piani fuori terra 2, volume ridotto al 50%

Bru14: numero piani fuori terra 2, volume ridotto al 50%.

Trattandosi di interventi già oggetto di pianificazione attuativa, si ritiene opportuno mantenere invariate le previsioni vigenti (Brc01b e Brc01c).



“IT assegnato/capacità edificatoria”, si dice che il “*Piano non prevede la demolizione e la destinazione a spazi pubblici, per gli usi MixT, per mq 4254*”, chiarendo i tipi di interventi ammessi rispetto all’edificato esistente. Viste le significative superfici territoriali interessate e la stretta prossimità con il corso d’acqua, andrà in ogni caso privilegiata la realizzazione di aree verdi lungo le sponde dello stesso e l’inserimento di adeguate accortezze progettuali in ottemperanza dei dettami dell’art. 14 delle NdA del Ppr.

#### Brc01c

L’ambito, ricadente anch’esso all’interno della fascia spondale del Torrente Vevera, è caratterizzato allo stato attuale da una preesistenza di tipo artigianale-produttivo in disuso, di significativa volumetria e superficie territoriale; la Scheda allegata alle NTA prevede come destinazione gli usi di cui al Mix Pu e Mix R, con altezze significative in particolare sul lato est dove sono consentiti 24,50 ml.

Ciò premesso, in ragione delle dimensioni dell’area e dei parametri edilizi previsti, che potrebbero comportare anche un significativo impatto paesaggistico all’interno del contesto urbano, si chiede di meglio esplicitare le intenzioni progettuali relative al comparto, individuando in linea di massima i sedimi che saranno interessati dall’edificazione e le parti da mantenere a verde e verificando le altezze utili in funzione degli usi specifici e dell’edificato limitrofo.

#### Brc03

L’ambito ricade in fascia spondale e in area boscata. Tenuto conto che nella Scheda allegata alle NTA si prevede che: “*Lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà valutare un approccio conservativo dei resti di archeologia industriale dello storico acquedotto di adduzione d’acqua dal torrente Vevera, prevedendo, compatibilmente alle nuove destinazioni previste, l’eventuale loro parziale conservazione quale testimonianza storica*”, si chiedono ulteriori specifici approfondimenti relativi alle intenzioni progettuali del Prge in funzione delle caratteristiche dell’area, ai fini di accertarne la coerenza con il Ppr.

#### Brc04

Si chiede di precisare lo stato di attuazione dell’ambito, a prevalente destinazione commerciale; tenendo conto che la perimetrazione ricomprende anche il sedime stradale a sud, si ritiene necessario che il progetto urbanistico assicuri in ogni caso la conservazione del viale alberato esistente.

#### **Ambiti di nuovo impianto urbano**

#### Cu05b

Si tratta di un’ambito a mix residenziale, a sud del nucleo storico di Montrigiasco, in una posizione esterna all’abitato accessibile dal parcheggio già esistente; ricade in un’area attualmente agricola caratterizzata da frutteti e zone prative e a ridosso del bosco tutelato paesaggisticamente. La previsione si ritiene critica rispetto ai contenuti del Ppr, sia in quanto interessa una zona ambientalmente non compromessa, sia per la collocazione prospiciente al nucleo storico, che produrrebbe uno sfrangiamento del bordo del costruito. Si evidenzia che la morfologia insediativa interessata è la m.i. 10 (in parte erroneamente indicata come m.i.2: si veda a questo proposito la richiesta di correzione di cui al paragrafo 1.1), in cui gli interventi di nuova edificazione dovrebbero essere finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dall’attività agricola (art. 40 NdA Ppr).

#### Cu07a-b-c

Si chiedono chiarimenti sullo stato di completamento delle previsioni, inerenti a tre lotti residenziali situati a nord del nucleo di Montrigiasco, che parrebbero essere in parte già

“Fabbricone” in via Valle Vevera: in considerazione della particolarità e dello scarso interesse dell’immobile, l’Amministrazione ritiene opportuno mantenere le previsioni vigenti al fine di non disincentivarne ulteriormente il recupero, eventualmente anche prevedendone la destinazione residenziale.

Ex-Uni/Conad di viale Baracca: trattasi di ambito sottoposto a SUE con previsioni a suo tempo concordate con la proprietà (ristrutturazione fabbricato con trasposizione volume piano seminterrato, rotonda, parcheggio), nell’ambito della quale la rotonda è già realizzata dal Comune, rendendo di fatto opportuno procedere all’eliminazione del SUE previsto ed all’omogeneizzazione dell’immobile nell’ambito Bu circostante.

Al fine di perseguire l’obiettivo di tutela e contenimento dell’uso del suolo l’Amministrazione ritiene di poter aderire alla richiesta di cancellazione delle previsioni vigenti Cu05b e Cu 07a/b/c (lotti di nuova edificazione a Montrigiasco).



attuare. Si invita a introdurre nella Scheda delle NTA (art. 22) specifiche attenzioni progettuali volte a contribuire al disegno di un compiuto limite all'edificazione verso nord. Si ricorda inoltre, come già anticipato nelle osservazioni sulla Tavola delle componenti, che nella zona dovrebbe essere modificata la morfologia insediativa inserendo la m.i. 4.

#### Cu08 – Cu10 – Cu11

Le tre aree a destinazione residenziale, localizzate a nord-ovest del nucleo di Dagnente e ricadenti in parte in area rurale e in parte in area di dispersione insediativa (artt. 38 e 40 NdA Ppr), si ritengono particolarmente critiche per la loro collocazione, all'esterno dell'edificato storico e in posizione dominante; in particolare l'attuazione dell'area Cu11 comporterebbe l'edificazione su un pendio con conseguenti opere di contenimento del terreno di forte impatto paesaggistico; il lotto Cu10 interessa invece una zona sopraelevata coperta da vegetazione delimitata dalla strada e in parte da un muro di contenimento in pietra, in stretta prossimità con il centro storico e di forte caratterizzazione; infine il lotto Cu08 andrebbe ad interessare un'ampia area a prato e frutteto.

Si evidenzia che per le aree a dispersione insediativa l'art. 38, c. 4 delle NdA del Ppr ammette solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di bordi di separazione tra aree libere e aree costruite.

#### Cu13-14

Si rileva la criticità delle previsioni (con particolare riferimento all'area Cu14), che riguardano un ambito residenziale di dimensioni rilevanti collocato ai margini del costruito, in area rurale disciplinata dall'art. 40 delle NdA del Ppr. Il contesto limitrofo è di tipo prevalentemente artigianale, significativamente degradato, per il quale sarebbero necessari interventi di riqualificazione, correlate ai quali potrebbero eventualmente essere ipotizzate nuove opportunità insediative.

#### **Ambiti di nuovo impianto produttivo**

##### Cp01

Si chiedono approfondimenti in merito alla previsione, inserita in un ambito prevalentemente residenziale, per la quale la Scheda d'area prevede, a fronte di una ridotta estensione di superficie, un'altezza di 11 metri, con la possibilità di raggiungere 15 metri per gli uffici e altre funzioni di servizio, nonché per le lavorazioni e impianti tecnologici speciali.

##### Cp02a-b

L'ambito produttivo di nuovo impianto, suddiviso in 2 subambiti, presenta dimensioni considerevoli e si colloca ai margini sud del concentrico, occupando una superficie ancora in gran parte prativa, peraltro ricadente su aree a rischio archeologico. Sebbene collocata in adiacenza a un insediamento artigianale esistente, questo risulta di entità ridotta e collocazione marginale rispetto all'edificato esistente. Si invita pertanto a verificare l'effettiva necessità di una previsione di tale estensione, valutando un suo ridimensionamento, in stretta adiacenza alle aree già compromesse.

Si segnala che la previsione ricade in aree riconosciute dal Piano quali m.i.7 e m.i.10, disciplinate dagli artt. 38 e 40 delle NdA del Ppr (si veda a questo proposito la richiesta di correzione di cui al paragrafo 1.1).

#### **Ambiti tematici**

##### T01a - Villa Picco

La scheda inerente Villa Picco riporta la possibilità di ampliamento (volume esistente + 30%

Al fine di perseguire l'obiettivo di tutela e contenimento dell'uso del suolo l'Amministrazione ritiene di poter aderire alla richiesta di cancellazione delle previsioni vigenti Cu 08 – Cu 10 – Cu 11 (lotti di nuova edificazione a Dagnente).

Al fine di perseguire l'obiettivo di tutela e contenimento dell'uso del suolo l'Amministrazione ritiene di poter aderire alla richiesta di cancellazione delle previsioni vigenti per quanto riguarda l'ambito Cu14 più esteso ed esterno, mantenendo invece l'ambito Cu13 a margine e a completamento dell'edificato. Incentivare la possibilità di recupero dei fabbricati produttivi esistenti (stabilimento ex-Bossi Mercurago) individuando una porzione di terreno sull'ex-Cu14 da destinare a standard conseguenti il recupero (parcheggio) a servizio dell'abitato di Mercurago.

Al fine di perseguire l'obiettivo di tutela e contenimento dell'uso del suolo l'Amministrazione ritiene di poter aderire alla richiesta di cancellazione delle previsioni vigenti del piccolo lotto di nuova edificazione in via Lamarmora a confine con Dormelletto ed a margine del fosso Arlasca.

L'Amministrazione ritiene di recepire le osservazioni formulate eliminando le previsioni edificatorie vigenti rimaste prive di attuazione, al fine di contenere il consumo del suolo preservando i terreni con le caratteristiche rilevate.

Al fine di perseguire l'obiettivo di tutela l'Amministrazione ritiene di poter aderire alle richieste, nella direzione di massima tutela del colle di San Carlo.



*una tantum*). Trattandosi di bene culturale, l'impianto planivolumetrico dell'edificio risulta da conservare nelle fattezze originarie; possono prevedersi progetti di riqualificazione con modesti ampliamenti degli edifici pertinenziali e accessori al fine di rivalutarne le possibilità di utilizzo. A tal fine si ritiene necessario ridurre notevolmente la percentuale proposta di volume in ampliamento, per un max del 10% *una tantum*. Si chiede inoltre di inserire nella Scheda d'area (art. 24 NTA) che l'area verde prativa e in parte alberata compresa fra il lotto attuale di Villa Picco e il complesso di Statua e Chiesa di san Carlo con Seminario, Via Verbano e Via Partigiani inclusa tutta la zona in cui sorgono le cappelle della restante Via Crucis del Sacro Monte di Arona e la cascina, per le rilevanti presenze architettoniche individuate come beni culturali e le significative valenze paesaggistiche, dovrà essere completamente inedificabile, escludendo ogni intervento edilizio e di costruzione di nuove volumetrie, ad eccezione del restauro degli immobili presenti. Si chiede quindi di estendere tale area anche graficamente nella scheda dell'ambito di trasformazione (retino giallo).

Si segnala anche la prescrizione specifica per l'Area di elevato valore paesaggistico nel bene A068, citata al fondo del paragrafo 1.2 del presente documento.

Si ricorda che in ogni caso l'intervento dovrà essere autorizzato dalla Soprintendenza competente.

Si chiedono inoltre chiarimenti sulla futura destinazione della costruzione, ormai allo stato di rudere, presente all'interno dell'ambito a nord-ovest di Villa Picco.

Infine, si chiede di esplicitare eventuali intenzioni di recupero del fabbricato rurale localizzato ad ovest dell'area, in condizioni di forte degrado, anche in relazione alle conseguenti necessità di nuove infrastrutturazioni dell'area boscata all'interno della quale si trova. Si chiedono altresì chiarimenti in merito alla possibilità di realizzazione di strutture di ospitalità, ivi compresi ostello e campeggio, all'interno della medesima area, classificata ad attività ricettive; si tenga conto che dovrà essere dato riscontro alla coerenza della previsione con i dettami dell'art. 16 delle NdA del Ppr, che prevede che gli interventi trasformativi privilegino soluzioni di basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio.

#### **Ambito tematico T02a - Villa Cantoni**

La scheda inerente Villa Cantoni riporta la possibilità di ampliamento (volume esistente + 10% *una tantum*). Trattandosi di bene culturale oggetto di intervento di totale recupero e riqualificazione appena concluso, si chiede di precisare se l'intervento è da ritenersi completo (nella scheda di approfondimento è indicato come intervento attuato) e di fornire chiarimenti sulle ulteriori possibilità volumetriche concesse che potrebbero stravolgerne l'impianto, verificandone la conformità con le prescrizioni 12 e 14 del bene paesaggistico A068 in cui ricade (Catalogo dei beni paesaggistici). Si ricorda che in ogni caso l'intervento dovrà essere autorizzato dalla Soprintendenza competente.

#### **Ambito tematico – T05 – Litorale sud**

Tenuto conto che l'ambito riguarda l'ultimo tratto a sud della fascia spondale del lago, non tutelato paesaggisticamente da specifici decreti ministeriali, si ritiene opportuno integrare la scheda T05 con ulteriori prescrizioni cautelative in attuazione dei disposti dell'art. 15 delle NdA relativi ai Laghi e territori contermini.

In coerenza con l'intenzione progettuale di riorganizzazione dell'accessibilità e della sosta e di riassetto e valorizzazione dello spazio e delle attrezzature pubbliche della testata nord del centro storico, si valuti la possibilità di prevedere interventi di riqualificazione del parcheggio pubblico collocato a nord dell'ambito in prossimità dei cantieri navali, anche a mitigazione dell'impatto visivo della stessa area cantieristica e del parcheggio, rispetto alle visuali aperte dal lago .

Allo scopo di garantire la massima tutela del colle di San Carlo, l'Amministrazione ritiene necessario escludere la realizzazione di nuove strutture di ospitalità.

Villa Cantoni è stata oggetto di attuazione degli interventi previsti dal PRG (completati).

La porzione a lago non tutelata dai DDMM era già stata proposta in inserimento nel vincolo paesaggistico in sede di proposta tecnica. L'amministrazione Comunale ritiene di confermare l'utilizzo a parcheggio e spazio per manifestazioni di piazzale Aldo Moro e la vocazione turistica dell'adiacente area lido, storicamente luogo destinato alle attività ricettive a lago (lido comunale e campeggio) e per la quale si auspica nel prossimo futuro una riqualificazione funzionale; si condivide l'obiettivo di apporre alla restante porzione di litorale ulteriori prescrizioni cautelative finalizzate alla tutela ambientale.



### 1.5.1 Opere di compensazione

Si ricorda che ai sensi degli artt. 36, 37 e 40 delle NdA del Ppr sono da prevedere specifiche misure di compensazione paesaggistica da collegarsi alla realizzazione degli interventi, individuando espressamente, all'interno del territorio comunale, apposite aree di atterraggio adeguatamente dimensionate, potenzialmente in disponibilità della pubblica amministrazione (si ribadisce ad esempio la possibile riqualificazione dell'area a parcheggio adiacente ai cantieri navali ricompresa nella zona T05).

## 2. CONCLUSIONI

Ai fini dell'adeguamento del Prg al Ppr è necessario che il Comune predisponga il progetto preliminare sulla base di quanto sopra evidenziato e riconsideri le proprie previsioni alla luce di tali aspetti.

A conclusione di riunione, il Tavolo tecnico concorda di riportare quanto condiviso nei pareri che saranno predisposti dalla Regione e dal MiC per la Conferenza di copianificazione e valutazione, convocata per il giorno 23 maggio 2024.

### Per la Regione, Direzione Ambiente, Energia e Territorio

Settore Urbanistica Piemonte Orientale  
arch. Giuseppe Ferrera

FRRGPP65P03H037Q  
/FERRERA/GIUSEPPE  
Digitally signed by  
FRRGPP65P03H037Q/FERRERA/  
GIUSEPPE  
Date: 2024.05.21 12:05:33 +02'00'

Settore Pianificazione regionale per il governo del territorio  
arch. Renata Pellizzaro

PLLNT66R59I452A/  
PELLIZZARO/RENATA  
Digitally signed by  
PLLNT66R59I452A/  
PELLIZZARO/RENATA  
Date: 2024.05.20 17:12:35 +02'00'

Settore Foreste  
dott.ssa Paola Bergero

BRGPLA76C58E445  
D/BERGERO/PAOLA  
Digitally signed by  
BRGPLA76C58E445D/BERGERO/  
PAOLA  
Date: 2024.05.21 08:48:25 +02'00'

### Per il MiC

Segretariato regionale del MiC per il Piemonte  
arch. Carlotta Fierro

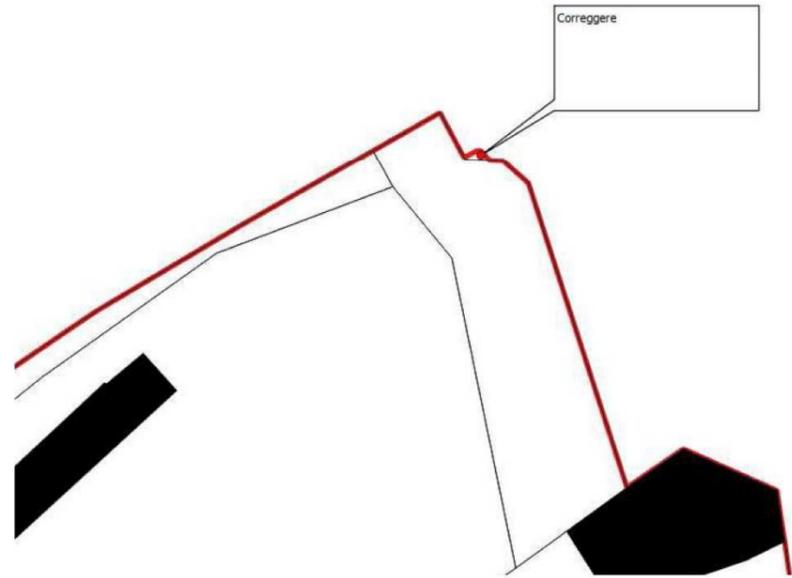
SABAP per le Province di Biella, Novara, Verbano Cusio Ossola e Vercelli  
arch. Sara Lyla Mantica

Dalle verifiche effettuate sull'esiguo patrimonio comunale, non risultano disponibili terreni di proprietà da destinare a compensazione.

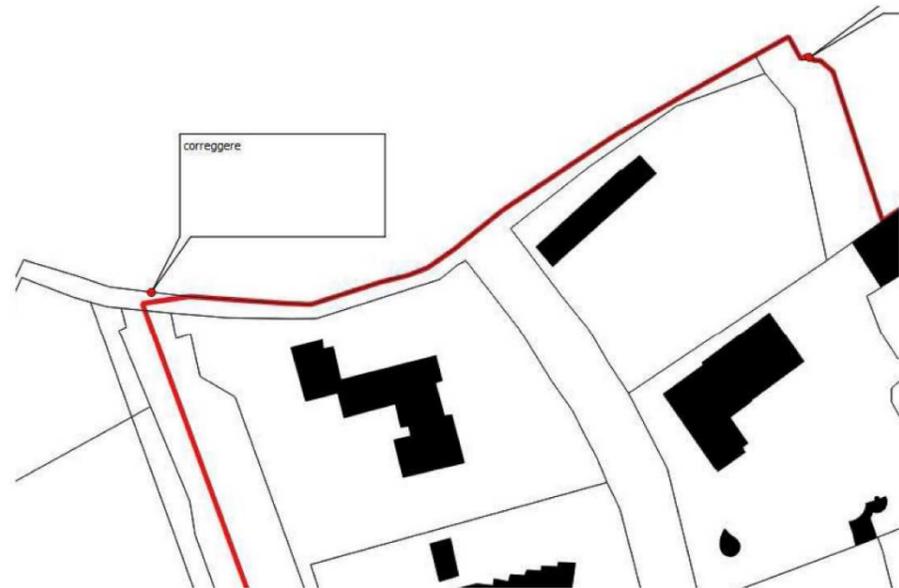
Per le compensazioni da prevedere si opta per interventi di:

- valorizzazione delle vegetazioni in cava Fogliotti;
- ripristino della sentieristica;
- superamento di barriere architettoniche;
- riqualificazione di spiagge e aree pubbliche a lago.





Rivedere il taglio sul confine comunale attestandosi lungo il limite nord del confine catastale come da estratto sottostante



Interna: AOO A1600A, N. Prot. 00094465 del 22/05/2024



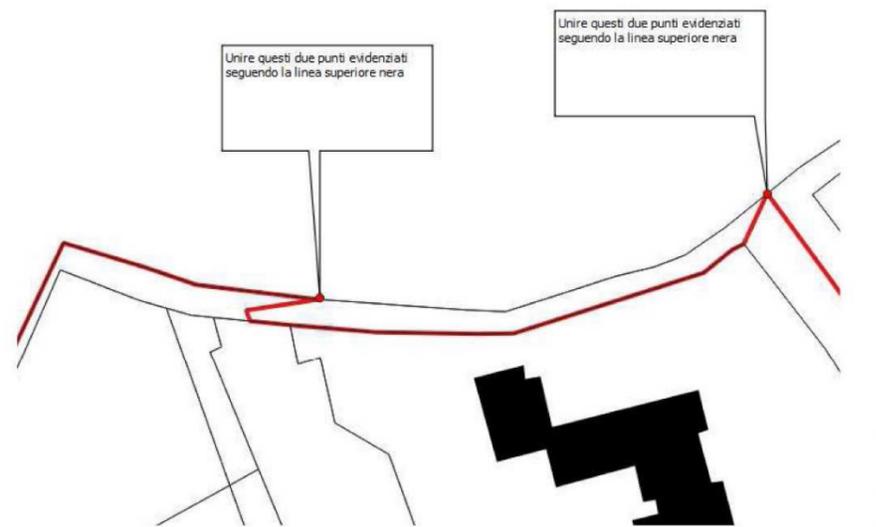
- tratto 12: attestare sulla mezzeria della strada, come individuata sulla base catastale di riferimento per la variante
- tratto 13: attestare sulla mezzeria della strada, come individuata sulla base catastale di riferimento per la variante (coincidente con il tratto 9 del bene A067)
- tratto 14: mantenere la delimitazione del Ppr in termini di edifici inclusi o esclusi, limitando le specificazioni all'attestazione lungo il filo dell'edificato, come individuato sulla base catastale di riferimento per la variante

**Bene identificato con numero di riferimento regionale A067**

- tratto 1: attestare sulla mezzeria della strada, come individuata sulla base catastale di riferimento per la variante
- tratto 3: attestare sulla mezzeria della strada, come individuata sulla base catastale di riferimento per la variante
- tratto 4: per la parte adiacente all'edificio del collegio De Filippi, attestare lungo il limite dell'edificio (non della particella) come da base catastale di riferimento, fino al congiungimento con il tratto 3, sulla mezzeria della strada (coincidente con il tratto 5 del bene A068)
- tratto 8: attestare sulla mezzeria della strada, come individuata sulla base catastale di riferimento per la variante (parzialmente coincidente con il tratto 9 del bene A068)
- tratto 9: attestare sulla mezzeria della strada, come individuata sulla base catastale di riferimento per la variante (coincidente con il tratto 13 del bene A066)

**Bene identificato con numero di riferimento regionale A068**

- tratto 1: attestare sul limite del foglio catastale come da estratto seguente



tratto 4: attestare sulla mezzeria della strada, come individuata sulla base catastale di riferimento per la variante, verificando che la viabilità in prossimità della congiunzione con il tratto 3 sia invariata dalla data di emanazione del provvedimento (1969), fornendo espresso riscontro nella Relazione illustrativa



- tratto 5: per la parte adiacente all'edificio del collegio De Filippi, attestare lungo il limite dell'edificio (non della particella) come da base catastale di riferimento, fino al congiungimento con il tratto 6, sulla mezzeria della strada (coincidente con il tratto 4 del bene A067)
- tratto 6: attestare sulla mezzeria della strada, come individuata sulla base catastale di riferimento per la variante
- tratto 7: mantenere la delimitazione Ppr fino al congiungimento con il tratto 6, sulla mezzeria della strada
- tratto 8: attestare sulla mezzeria della strada, come individuata sulla base catastale di riferimento per la variante
- tratto 9: attestare sulla mezzeria della strada, come individuata sulla base catastale di riferimento per la variante (coincidente con parte del tratto 8 del bene A067)
- tratto 10: attestare sulla mezzeria della strada, come individuata sulla base catastale di riferimento per la variante (coincidente con parte del tratto 13 del bene A066)
- tratto 11: attestare sulla mezzeria della strada, come individuata sulla base catastale di riferimento per la variante



**Allegato 2**  
**Indicazioni del Settore Foreste, Direzione Ambiente, Energia e Territorio, sulla documentazione da predisporre per il Progetto preliminare**

In merito al tema Foreste e in riferimento all'aggiornamento della delimitazione dei territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett. g. del Codice) si segnala quanto di seguito esposto:

a) Carta forestale e relazione di accompagnamento alla variazione delle aree boscate

- in riferimento alla cartografia della componente forestale del Prgc, rispetto alla delimitazione dei territori coperti da foreste e da boschi di cui all'art. 142, c.1, lett. g) del Codice, se modificata rispetto a quanto definito nella Carta forestale (ed. 2016), che rappresenta il dato di riferimento regionale, si raccomanda la necessità da parte del Comune di attenersi puntualmente alla definizione di boschi e foreste di cui all'art. 3 della l.r. 4/2009, senza prevedere criteri di esclusione o di inclusione che non derivino da quanto previsto dalla l.r. 4/2009 stessa e dal D.lgs. 34/2018;

- si precisa che, ai sensi del regolamento regionale n. 4/R/2019, gli scostamenti dalla Carta forestale regionale non conseguenti a mere specificazioni di scala rilevabili tramite fotointerpretazione di immagini aggiornate a scala adeguata, verificata con opportuni rilievi a terra statisticamente significativi (da documentare) per la definizione della categoria, devono essere certificati da un tecnico forestale abilitato, sulla base di rilievi in campo puntuali, al fine di verificare i criteri di definizione ed esclusione di bosco di cui al D.lgs. 34/2018 e alla L.r. 4/2009;

- si precisa che, ai sensi del regolamento regionale n. 4/R/2019 è necessario produrre una relazione tecnica sul tema foreste da parte di un tecnico forestale abilitato, che contenga la descrizione adeguata, tramite schede, della verifica dei rilievi puntuali in campo di cui sopra, corredata da fotografie e tavole cartografiche;

- si rammenta inoltre che secondo la l.r. 4/2009 art. 3 c.4, *“La continuità e l'omogeneità della superficie boscata non è interrotta dai confini amministrativi o di proprietà o da superfici incluse di qualunque altra natura, di estensione inferiore ai 2.000 metri quadrati o di larghezza inferiore ai 20 metri misurata al piede delle piante di confine e non identificabili come pascoli, prati o pascoli arborati”*;

- in riferimento alla relazione di accompagnamento alla variazione delle aree boscate, inviata dal Comune in via informale a luglio 2024, e ai seguenti dettati *...“superfici non boscate all'attualità, ma con effettiva copertura boschiva nell'anno 2016 (e quindi correttamente riportate del Ppr): superfici che hanno subito una trasformazione d'uso rispetto alla Carta forestale di Regione Piemonte aggiornata al 2016...” .. superficie boscata trasformata: 9,35 ettari...”* si ricorda che è necessario fornire gli estremi delle autorizzazioni paesaggistiche rilasciate in merito alla trasformazione boschiva per le modifiche in riduzione intervenute;

b) Compensazioni forestali

In tema di trasformazioni del bosco e compensazioni forestali, occorre inserire nelle NTA e nella documentazione del Prgc il rinvio alle compensazioni forestali di cui all'art 19 della l.r. 4/2009, disciplinate con DGR n. 4-3018 del 26/03/2021 e s.m.i.

ALLEGATO:

PARAGRAFO 3 "PERIMETRAZIONE DI CENTRI E NUCLEI  
STORICI / ZONE A E B" DELL'ELABORATO INTEGRATIVO A USO  
DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE (A  
SEGUITO TAVOLO TECNICO IN DATA 15/11/2022)

### 3. PERIMETRAZIONE DI CENTRI E NUCLEI STORICI / ZONE A E B

Il PRG vigente contiene una rappresentazione dei limiti dei vincoli paesaggistici dell'art. 142, comma 2 del D.Lgs. 42/2004 che escludono le aree che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone territoriali omogenee A e B ai sensi del DM 1444/1968.

Alla data del 6 settembre 1985 risultano approvati:

- la delimitazione dei centri e nuclei storici secondo le disposizioni urgenti e transitorie dell'art. 81 della L.R. 56/1977;
- il PRG oggetto del Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 18 dicembre 1981.

Per quanto riguarda la procedura prevista dall'art. 81 della L.R. 56/1977 il provvedimento di approvazione (deliberazione della Giunta Regionale n. 314 del 17/04/1979) contiene in allegato gli estratti planimetrici con delimitazione del Centro Storico del capoluogo e dei nuclei di Montrigiasco, Dagnente e Mercurago.

## GIUNTA REGIONALE DEL PIEMONTE

COMMISSIONE DI CONTROLLO SUGLI ATTI DELLA REGIONE PIEMONTE

Verbale n. 314

CITTA' DI ARONA  
PROT. N. 21157  
24 APR 1979  
SI CONSENTE L'ULTERIORE CORSO  
IL PRESIDENTE  
L. V. Veglia

Adunanza 17 aprile 1979 14 MAG. 1979

L'anno millenovecentosettanta-nove il giorno 17 del mese di aprile alle ore 18 in Torino, presso la Sede della Regione, Piazza Castello n. 165, nella apposita sala delle adunanze di Giunta, si è oggi adunata la Giunta Regionale, con l'intervento di Aldo VIGLIONE Presidente, ~~SINDACO BAJARDI~~, ~~Presidente degli Assessori Giovanni ALASIA, Giovanni ASTENGO, Ezio ENRIETTI, ~~DORO FERRARIS, Fausto FIORINI, Mario FONIO, Domenico MARCHESOTTI, Michele MORETTI, ~~LUIGI RIVALTA, Claudio SIMONELLI, Mario VECCHIONE~~~~; con l'assistenza del Segretario della Giunta Regionale, Pier Domenico CLEMENTE.~~

Sono assenti gli Assessori: Bajardi, Ferraris, Fiorini, Fonio, Rivalta e Simonelli.



Copia Conforme all'originale

Torino li, - 3 MAG 1979 (Omissis)

OGGETTO:

Legge regionale 5.12.1977 n. 56. Comuni di VOTTIGNASCO, ARONA, CALOSSO. Approvazione della perimetrazione del centro abitato e della delimitazione del centro storico.

(20 - 20555)

A relazione dell'Assessore Astengo:

Premesso che, ai sensi del combinato disposto degli artt. 19 e 31 della legge regionale 5.12.1977 n. 56:

- il Comune di VOTTIGNASCO (CN) con delib. cons. n. 52 del 4/11/1978 divenuta esecutiva ai sensi di legge;
- il Comune di ARONA (NO) con delib. cons. n. 7 del 4/11/1978 divenuta esecutiva ai sensi di legge;
- il Comune di CALOSSO (AI) con delib. cons. n. 78 del 24/11/1978 divenuta esecutiva ai sensi di legge, hanno adottato le rispettive perimetrazioni del centro abitato e le delimitazioni del centro storico;

Visti i pareri nn. 16/5 - 16/9 - 16/10 del Comitato Urbanistico Regionale, espressi nella seduta del 9/4/1979 con i quali si ritengono meritevoli di approvazione le perimetrazioni e le delimitazioni proposte con la precisazione che le delimitazioni del centro storico si intendano modificate secondo quanto indicato sulle planimetrie che fanno parte integrante delle citate deliberazioni consiliari;

preso atto che le predette modifiche sono apportate ai sensi del 4° comma dello art. 81 della legge 5.12.1977 n. 56;

ritenuto di poter condividere i sopra citati pareri del Comitato Urbanistico Regionale;

la Giunta Regionale, a voti unanimi espressi nei modi di legge,

d e l i b e r a

di approvare ai sensi e per gli effetti dell'art. 81 della legge regionale 5.12.1977 n. 56 la perimetrazione del centro abitato e la delimitazione del centro storico dei Comuni di VOTTIGNASCO, ARONA, CALOSSO adottate con le deliberazioni consiliari in premissa citate con la precisazione che, ai sensi del 4° comma dell'art. 81 della legge regionale 5.12.1977 n. 56, le delimitazioni del centro storico si intendono modificate secondo quanto indicato sulle rispettive planimetrie, vistate dall'Assessore alla Pianificazione e Gestione Urbanistica, in conformità ai pareri espressi dal C.U.R.

La presente deliberazione è dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dello art. 49 della legge 10.2.1953 n. 62 e sarà pubblicata sul B.U. della Regione a norma dell'art. 65 dello Statuto.

( O m i s s i s )

Il Presidente  
della Giunta Regionale  
Aldo Viglione

Il Segretario della Giunta  
Pier Domenico Clemente

Estratto dal libro verbali delle deliberazioni assunte dalla Giunta Regionale in adunanza 17 aprile 1979.



Copia Conforme all'originale

Torino li. 3 MAG 1979

Dott. Arch. F. ESPOSITO

*[Signature]*

Perimetrazione dei centri abitati e delimitazione dei centri storici ai sensi dell'art. 81 legge regionale: 5 dicembre 1977 n° 56

leppa catastale d'insieme PERIMETRAZIONE APPROVATA CON MODIFICHE D'UFFICIO

Perimetro dell'abitato  
Delimitazione del Centro Storico  
Limite dei fogli di mappa in scala 1:2000 del concentrico di Arona.

Deliberazione del Consiglio Comunale n° 4 del 4-1-79

# ITTA' DI ARONA

AMPLIAMENTO DELLA DELIMITAZIONE DEL CENTRO STORICO

## METRIA DEL TERRITORIO COMUNALE

L'Assessore alla Pianificazione e Gestione Urbanistica  
*prof. Giovanni Astengo*



SCALA 1:5.000

COMUNE DI ARONA

Per copia conforme all'originale in carta libera

Arona, li. 4 GEN. 1979

L'INGEGNERE CAPO  
(Massimo M. De Gasperis)

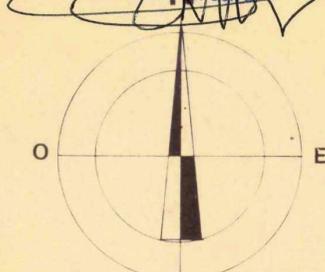
V. CO: IL SINDACO

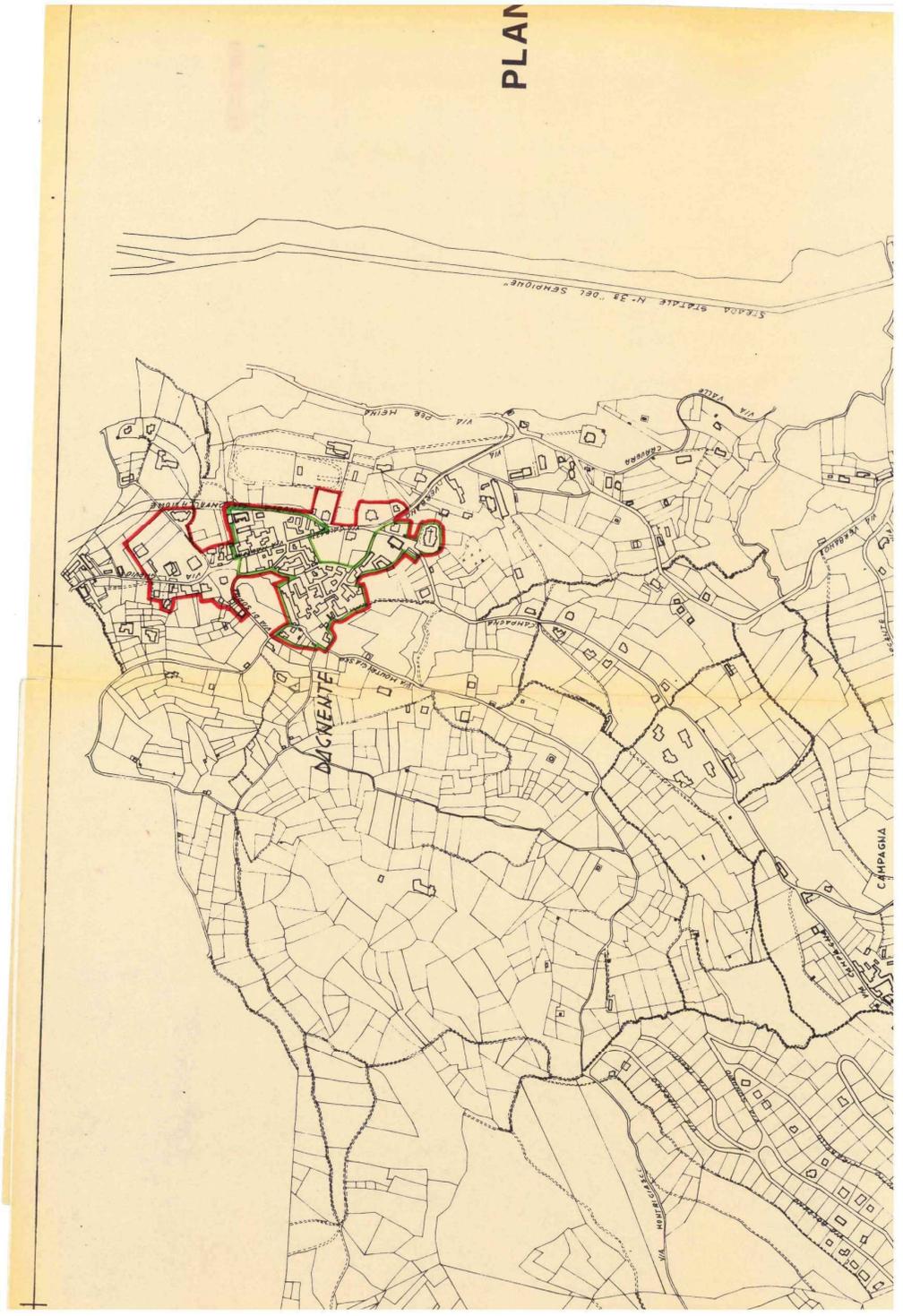
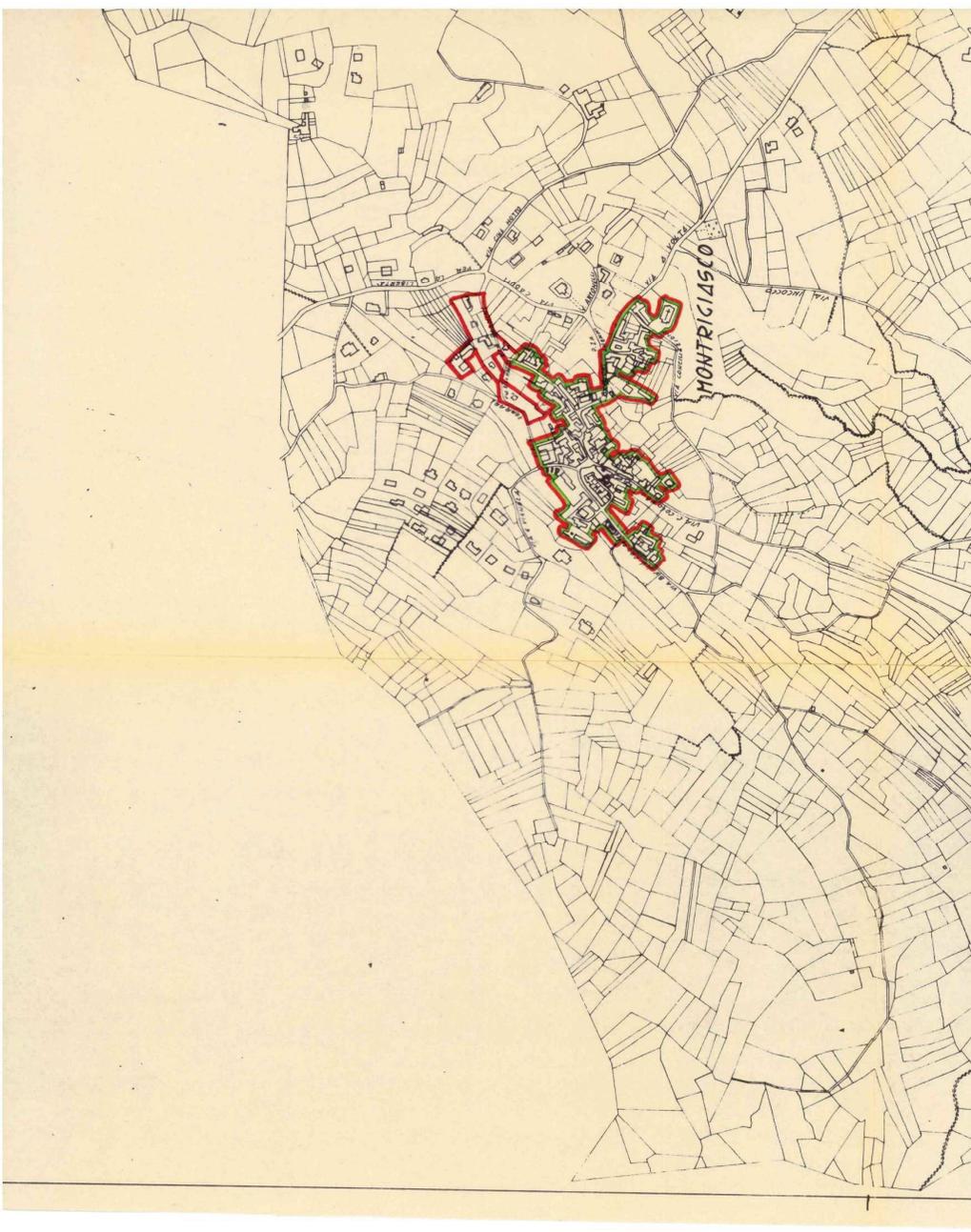


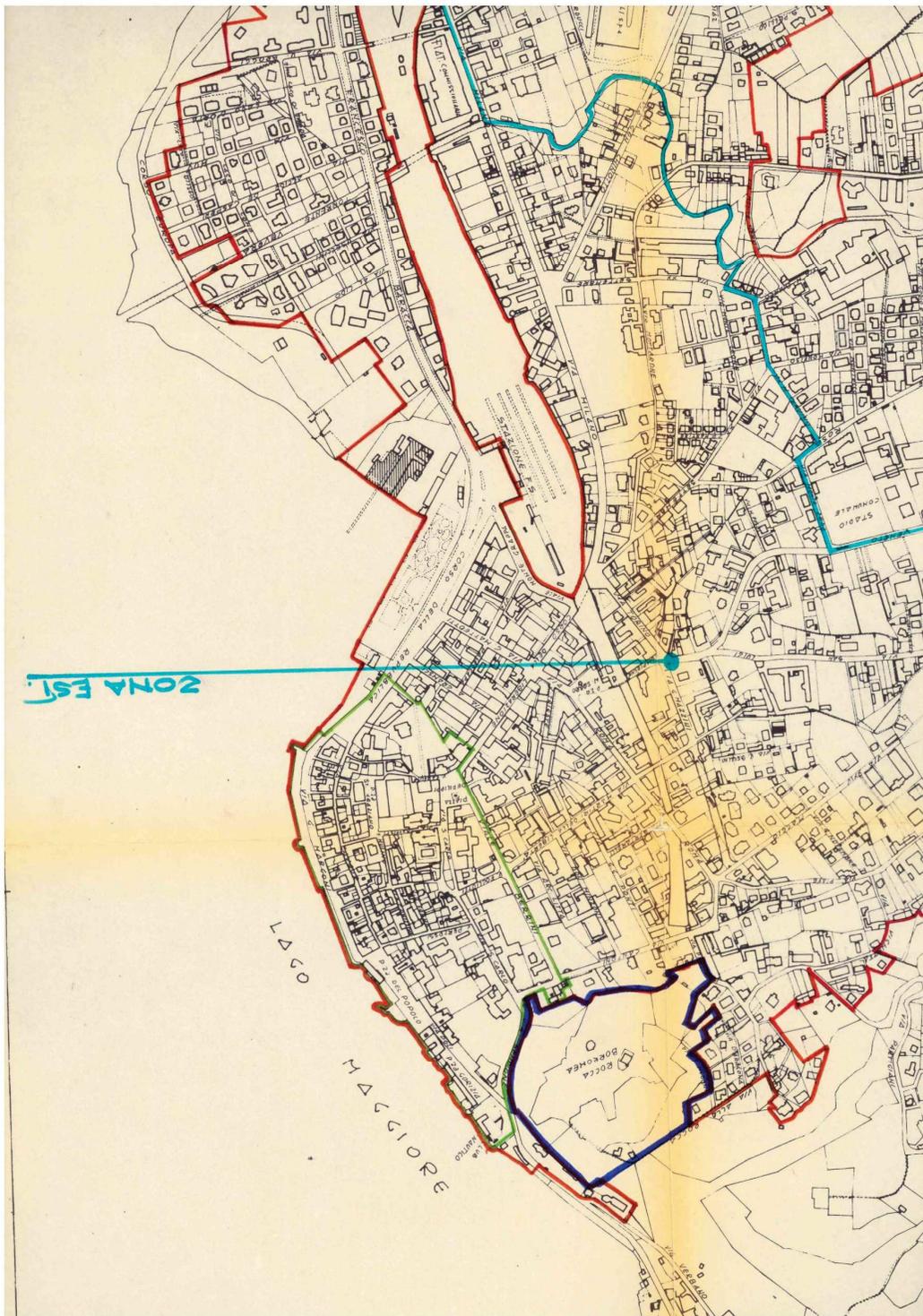
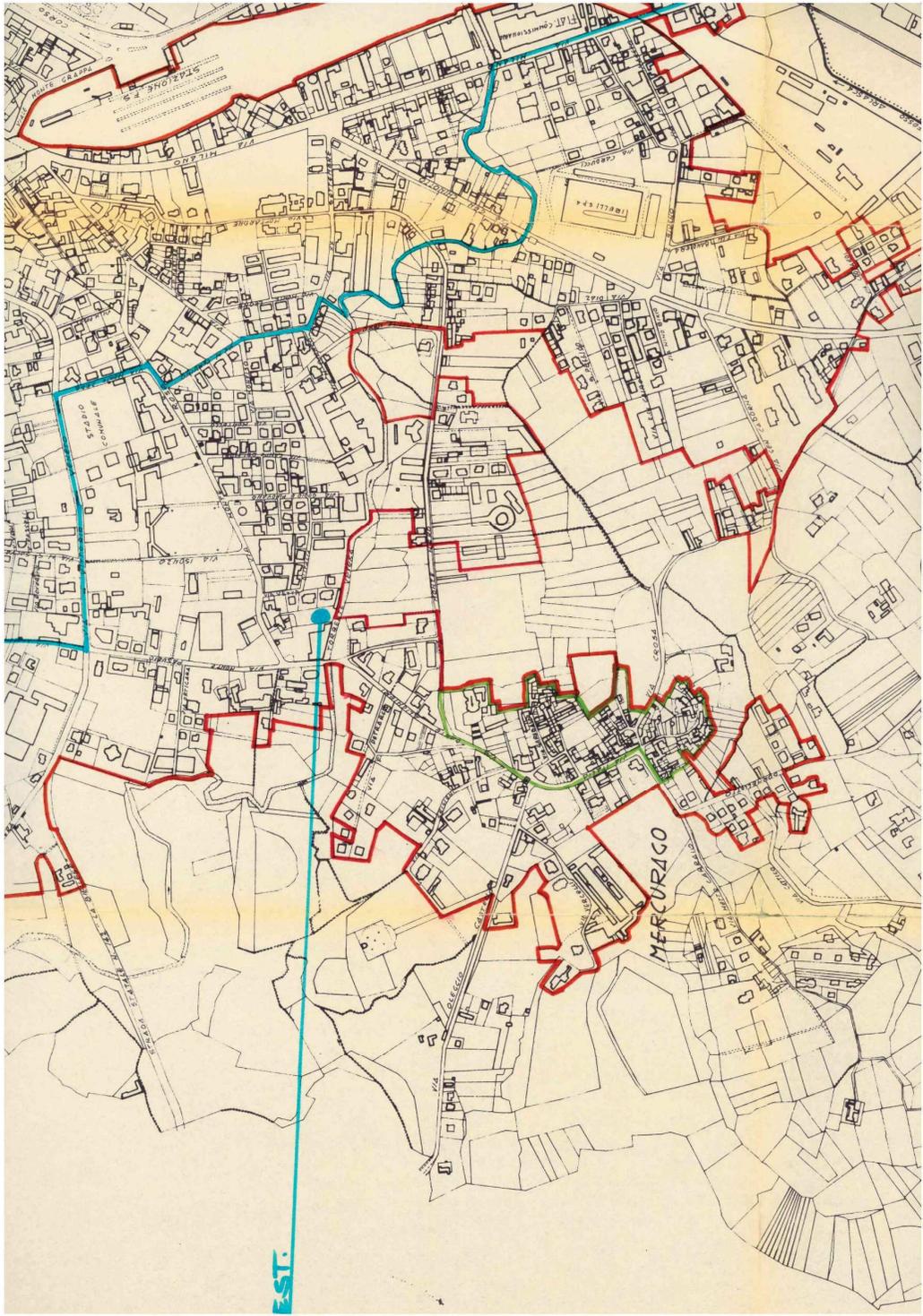
Copia Conforme all'originale

Torino li. 3 MAG 1979

Dott. Arch. Federico ESPOSITO



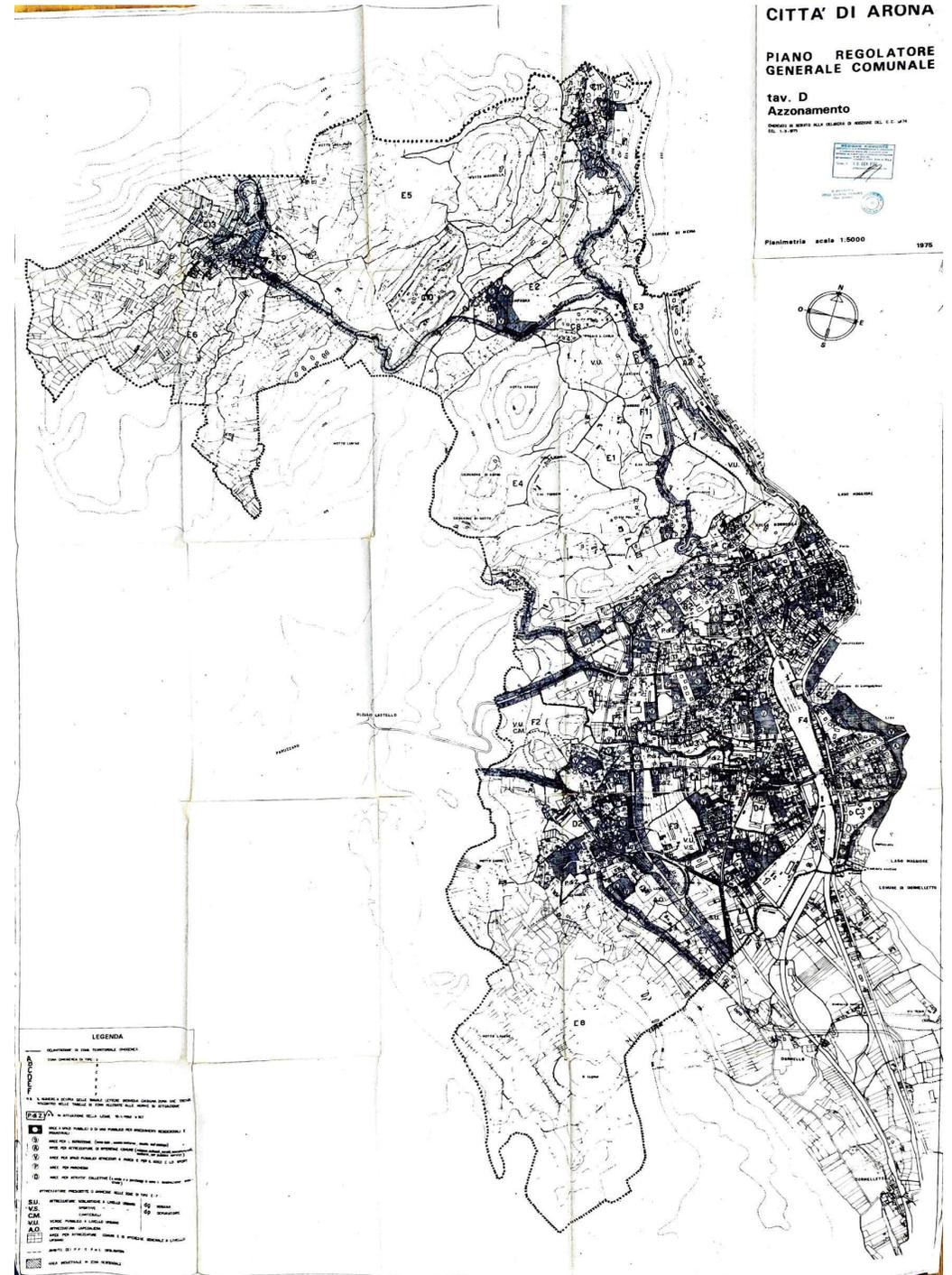




Per quanto si riferisce al PRG approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 9708 / 1981 del 18 dicembre 1981 si riscontra che non è stata seguita la procedura del titolo III della L.R. 56/1977.

Tale PRG risulta quindi conformato alle disposizioni precedenti che individuano le zone omogenee A, B e C ai sensi del DM 1444/1968 articolo 2.

Le zone A e B sono individuate sulle tavole D5.1, D5.2, D5.3, D5.4 del PRG riprodotte in allegato.



CITTA' DI ARONA

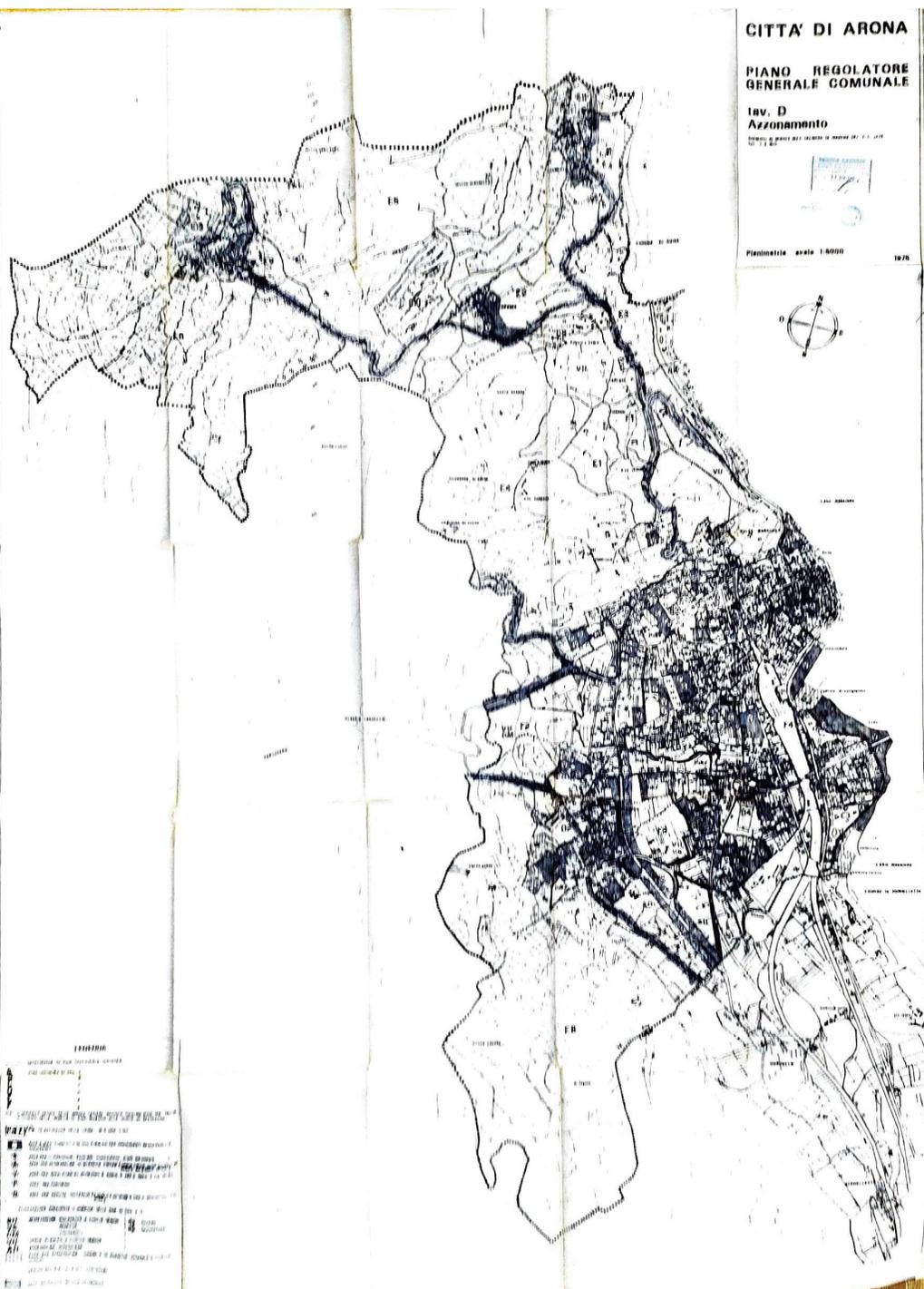
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

tav. D

Azzonamento

Comune di Arona - Provincia di Varese

Planimetria scala 1:8000



FOGLIO 1

CITTA' DI ARONA  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRORDEUZIONI AL PARERE DEL S.U.R. IN DATA 13.12.1977 - TRASMESSO IN DATA 8.2.1978

tav. D5.1

COMUNE DI ARONA

Provincia di Varese

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

COMUNE DI ARONA

DELIMITAZIONE DI ZONA TERRITORIALE CATEGORIA

ZONA CATEGORIA DI TIPO	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	
•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

N.B. I NOMEI A DESTRA DELLE SINGOLE LETTERE INDICANO QUALI TIPI DI ZONE SONO PRESENTI NELLE TABELLE DI ZONA ALLEGATE ALLE A.G.A.

P.P. AL FINE DELLA LEGGE 50/1962 N. 1611 - LE LETTERE CHE PRECEDONO LE SUEZIONI SONO RICORRENTE NELLE TABELLE ALLEGATE.

- ATTREZZATURE PUBBLICHE
- ATTREZZATURE SCOLASTICHE
- PARC MEDIO E SCUOLA MEDIA
- SCUOLA ELEMENTARE
- SCUOLA MEDIA INFERIORE
- SCUOLA MEDIA SUPERIORE
- ATTREZZATURE COCCHI
- CHIESA O PARROCCHIA
- INDUSTRIE
- CINEMA TEATRO
- CENTRO CULTURALE
- AMMINISTRAZIONE LOCALE
- IMBALSAMAZIONE
- OSPEDALE
- ISTITUTO RELIGIOSO
- VENDE PUBBLICHE
- ATTREZZATURE SPORTIVE
- RECREAZIONE PUBBLICA
- AREE PER SETTORI COLLETTIVI IN ZONE A DESTINAZIONE INDUSTRIALE
- ATTREZZATURE PRODUTTE O ANNESSE ALLE ZONE DI TIPO F. I.
- S.U. ATTREZZATURE SCOLASTICHE A LIVELLO INFERIORE
- S.U. ATTREZZATURE SCOLASTICHE A LIVELLO SUPERIORE
- VENDE PUBBLICHE A LIVELLO INFERIORE
- VENDE PUBBLICHE A LIVELLO SUPERIORE
- PARCO NATURALI E ARCHEOLOGICI
- DEPOSITARI
- TIPI DI INTERVENTI AMMESSI NEGLI ANBITI PP. O P.E.C.
- AMBITO CC. PP. O P.E.C. OBBLIGATORI O P.P.
- REVISIONI PERMANENTI
- SENDO UNICO
- ATTREZZATURE PORTUALI E CANTIERI
- CASERMI
- SP
- VIGILI DEL FUOCO
- ENEL
- ALBERGO
- RESTAURANTE
- CANTINA
- OR-SCELIZIONE E RICOSTRUZIONE
- RE-RESTRUTTURAZIONE
- NON-NUOVE COSTRUZIONI

Planimetria scala 1:2000

COMUNE DI ARONA

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

1978

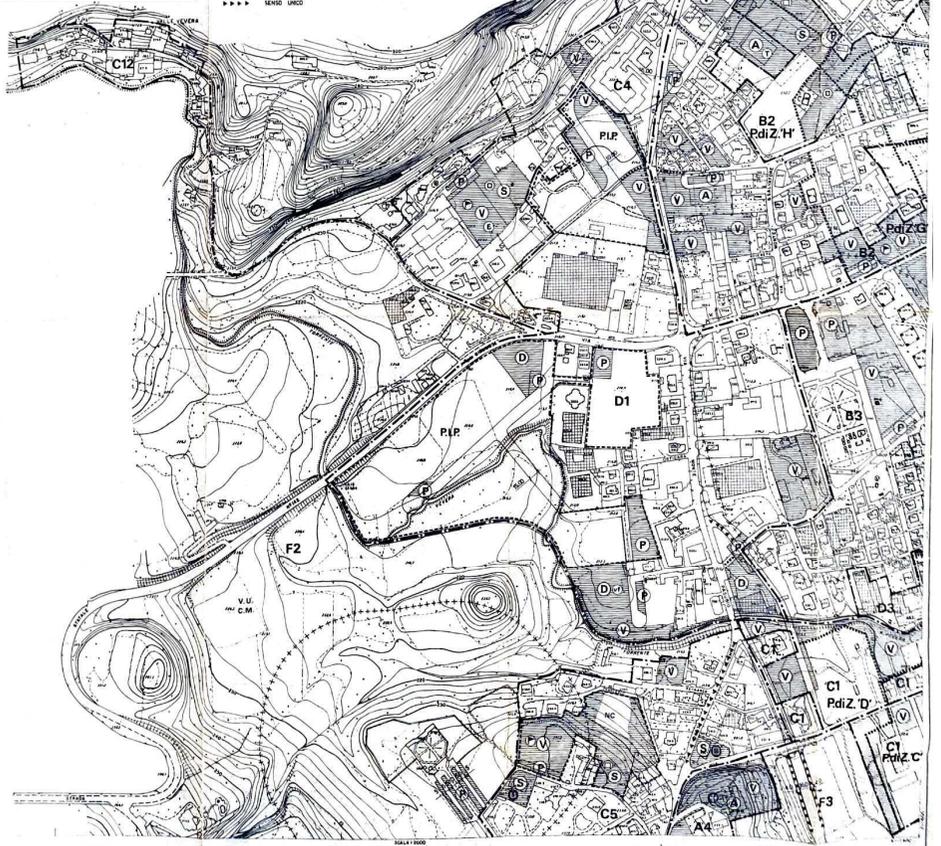
1978

1978

1978

1978

1978



### CITTA' DI ARONA

### PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRORDEDUZIONI AL PARERE DEL S.U.R. IN DATA 13.12.1977 - TRASMESSO IN DATA 8.2.1978

**tav. D5.2**  
LA DIASCALA E' CONTENUTA NELLA TAV D51

COMUNE DI ARONA  
Provincia di A.S. PIEMONTE

PROGETTO DI PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
CITTA' DI ARONA  
PROVINCIA DI A.S. PIEMONTE

PROGETTO DI PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
CITTA' DI ARONA  
PROVINCIA DI A.S. PIEMONTE

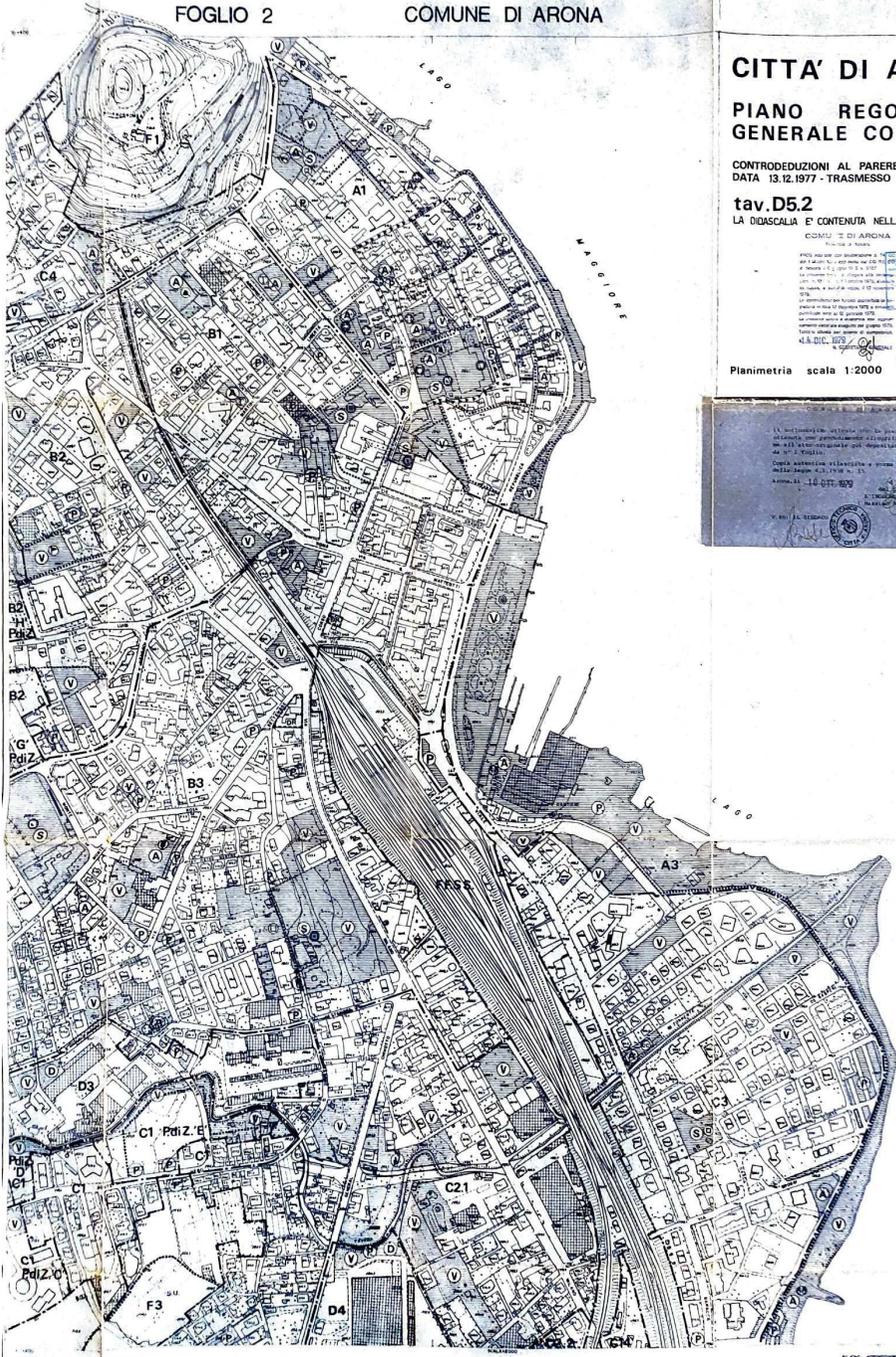
PROGETTO DI PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
CITTA' DI ARONA  
PROVINCIA DI A.S. PIEMONTE

Planimetria scala 1:2000 1974

Il presente Piano Regolatore Generale Comunale è stato approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 13.12.1977 e trasmesso in data 8.2.1978 al S.U.R. per controdeduzioni.

Il presente Piano Regolatore Generale Comunale è stato approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 13.12.1977 e trasmesso in data 8.2.1978 al S.U.R. per controdeduzioni.

Il presente Piano Regolatore Generale Comunale è stato approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 13.12.1977 e trasmesso in data 8.2.1978 al S.U.R. per controdeduzioni.



### CITTA' DI ARONA

### PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRORDEDUZIONI AL PARERE DEL S.U.R. IN DATA 13.12.1977 - TRASMESSO IN DATA 8.2.1978

**tav. D5.3**  
LA DIASCALA E' CONTENUTA NELLA TAV D51

COMUNE DI ARONA  
Provincia di A.S. PIEMONTE

PROGETTO DI PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
CITTA' DI ARONA  
PROVINCIA DI A.S. PIEMONTE

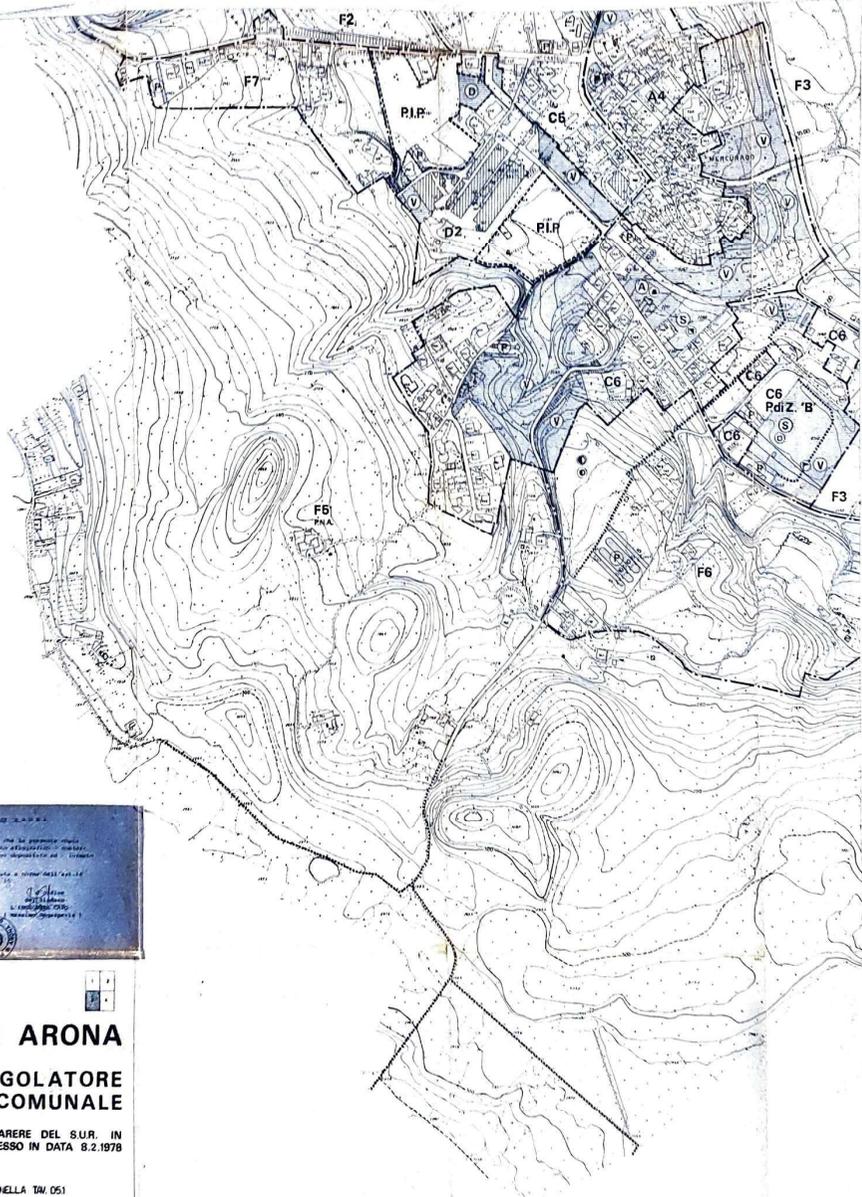
PROGETTO DI PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
CITTA' DI ARONA  
PROVINCIA DI A.S. PIEMONTE

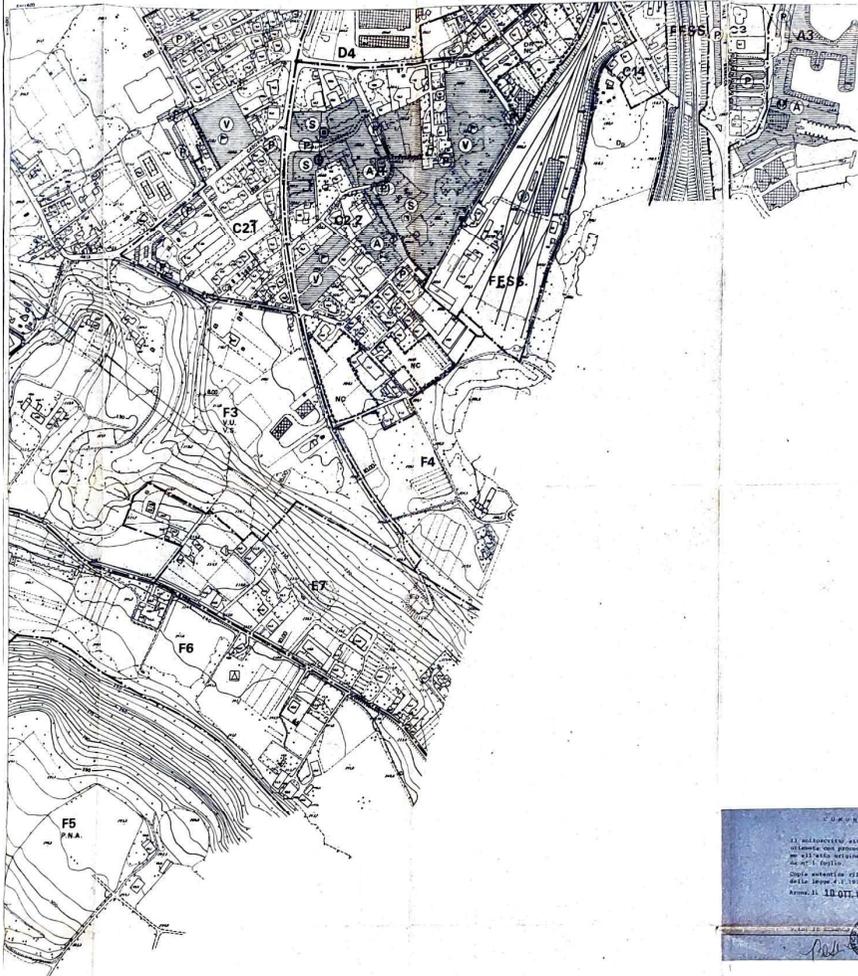
Planimetria scala 1:2000 1974

Il presente Piano Regolatore Generale Comunale è stato approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 13.12.1977 e trasmesso in data 8.2.1978 al S.U.R. per controdeduzioni.

Il presente Piano Regolatore Generale Comunale è stato approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 13.12.1977 e trasmesso in data 8.2.1978 al S.U.R. per controdeduzioni.

Il presente Piano Regolatore Generale Comunale è stato approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 13.12.1977 e trasmesso in data 8.2.1978 al S.U.R. per controdeduzioni.





COMUNE DI ARONA

Il sottoscritto, ARONA, che in presente sta in viale, non provvedendo al pagamento del contributo, ne è stato esentato dal pagamento del contributo, come è indicato in foglio.

Copia esente di imposta a norma dell'art. 10 della legge 2.12.1974 n. 918.

Arona, 31.10.1974

Il Sindaco  
 L'Architetto  
 Il Notaio

### CITTA' DI ARONA

### PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONI AL PARERE DEL S.U.R. IN DATA 13.12.1977 - TRASMESSO IN DATA 8.2.1978

#### tav.D5.4

LA DIDASCALIA E' CONTENUTA NELLA TAV. D5.1

COMUNE DI ARONA  
 Provincia di Varese

REGIONE LOMBARDA  
 Provincia di Varese  
 Comune di Arona  
 Piano Regolatore Generale Comunale  
 Tav. D5.4  
 18 GEN 1978

Il sottoscritto, ARONA, che in presente sta in viale, non provvedendo al pagamento del contributo, ne è stato esentato dal pagamento del contributo, come è indicato in foglio.

Copia esente di imposta a norma dell'art. 10 della legge 2.12.1974 n. 918.

Arona, 14 DIC 1977

Planimetria scala 1:2000

1974

Conseguentemente all'espletamento delle procedure illustrate sopra, gli strumenti urbanistici successivi hanno riportato quanto desunto da esse per la localizzazione delle zone A e B come illustrato nella relazione sintetica predisposta dal settore Servizi Urbanistici e Ispettivi del Comune di Arona.



## CITTÀ DI ARONA

Provincia di Novara

Codice Fiscale 81000470039  
Partita Iva 00143240034

### Servizi Urbanisti ed Ispettivi

#### Relazione

**OGGETTO: Esclusione vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142, comma 2, D.Lgs. 42/2004**

Si relaziona sinteticamente quanto segue.

L'articolo 142, comma 2, del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. recita:

*"La disposizione di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), g), h), l), m), non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:*

*a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B; [...]"*

Nel Comune di Arona alla data del 6/09/1985 vigeva lo strumento urbanistico costituito dal PRGC adottato nel 1975 ed approvato dalla Regione Piemonte ai sensi dell'art.90, comma 1, della L.R. 56/77 con decreto Pres. Giunta regionale n. 9708 del 18/12/1981. Tale piano non è stato approvato ai sensi del titolo III della LR 56/77 e, quindi, non era adeguato, né formalmente, né sostanzialmente, alla normativa regionale. Pertanto le zone normative individuate (A, B, C) avevano come riferimento il D.M. 1444/68 al quale si collega la L. 431/85.

Tale fattispecie risulta confermata nel parere dell'Assessorato Beni Culturali e Ambientali, Pianificazione territoriale, Parchi, Enti Locali della Regione Piemonte prot. n. 1636 datato 28/04/1993, a seguito di richiesta da parte del Comune di Arona formulata in data 14/01/1993 in merito all'eventuale possibilità di escludere anche le zone C così come definite dal piano con riferimento all'allora vigente art.11, lettera a, della LR 20/89 poi dichiarato incostituzionale.

Conseguentemente a quanto sopra il Comune ha provveduto alla ricognizione dell'azzoneamento delle zone A e B come individuate nel PRGC del 1981 riportando le conseguenti perimetrazioni sulle tavole di piano degli strumenti urbanistici successivi, da ultimo il PRGC vigente approvato con D.G.R. n. 32-1481 in data 25/05/2015 e oggi riportate nella proposta tecnica di progetto preliminare della variante strutturale di adeguamento al PPR.

8/11/2022

IL RESP. DEL SERVIZIO  
arch. Alberto Clerici

IL DIRIGENTE  
ing. Mauro Marchisio

**allegati:**

- 1) tavola azzoneamento PRGC vigente alla data del 6/09/1985
- 2) stralcio norme tecniche di attuazione zone A e B
- 3) decreto regionale n. 9708 del 18/12/1981
- 4) parere dell'Assessorato Beni Culturali e Ambientali, Pianificazione territoriale, Parchi, Enti Locali della Regione Piemonte prot. n. 1636 del 28/04/1993



## REGIONE PIEMONTE

ASSESSORATO BENI CULTURALI E AMBIENTALI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
PARCHI ENTI LOCALI

Prot. n. 1636

Torino, il **28 APR 1993**



Al Comune di ARONA (NO)

Alla Regione Piemonte  
Ass.to Edilizia ed  
Urbanistica  
Settore approvazione  
strumenti urbanistici  
S E D E

Al Settore studi e  
vigilanza urbanistica  
Servizio vigilanza urbanistica  
S E D E  
c. att.ne Dott.ssa Raiteri e  
Dott. Abateilli

**OGGETTO:** Legge 20/06/1939 n. 1497 - D.F.R. n. 616/77 art. 82  
Legge 08/08/1985 n. 431 - L.R. 20/89  
ARONA (NO) - Individuazione ambiti territoriali non  
sottoposti a vincoli ex Legge 431/85.  
Applicazione art. 11 L.R. 20/89.

Con riferimento alla richiesta di parere circa  
l'individuazione degli ambiti territoriali non sottoposti a  
vincolo ex Legge 431/85 ed art. 11 Legge Regionale 20/89 nel  
Comune di Arona, effettuata con nota n. 761 del 14/01/93 qui  
ervenuta in data 25/01/93 in relazione alle zone nella stessa  
nota identificate;

vista la copia del Piano Regolatore Comunale qui  
ervenuta in data 22/02/93;

si ritiene di dover esprimere quanto segue.

L'art. 11 L.R. 20/89 considera la possibilità di valutare come non incluse nel vincolo di tutela ambientale le zone "A" e "B" nei Comuni dotati di Strumento Urbanistico approvato dopo l'entrata in vigore del D.M. 1444/68 ed altresì le zone "assimilate" alle zone "A" e "B" nei solì Comuni dotati di strumento urbanistico approvato ai sensi del titolo III L.R. 56/77. La possibilità di considerare come zone soggette a deroga, rispetto alla previsione generale del vincolo ambientale, le cosiddette "zone assimilate alle zone "A" e "B", si deve quindi ipotizzare soltanto nel caso in cui lo strumento urbanistico sia approvato secondo le disposizioni di cui al titolo III della L.R. 56/77. Ciò ha un significato preciso che deriva dalla necessità (nel caso di approvazione dello strumento urbanistico ai sensi di tale normativa) di uniformarsi, quanto alla descrizione delle zone, alle prescrizioni dettate dalla legge regionale che di fatto identifica territori aventi uguali caratteristiche a quelle classificate come "A" e "B" ai sensi del D.M. 1444/68 con definizioni diverse, che sono appunto quelle inserite nell'elenco tassativo descritto dall'art. 11 L.R. 20/89 per i casi di esclusione dal vincolo ambientale. Quando invece lo Strumento Urbanistico sia stato approvato dopo il D.M. 1444/68 richiamato nella Legge 431/85, ma senza alcun riferimento al titolo III L.R. 56/77 che di fatto richiede le diverse classificazioni formali delle zone aventi uguali caratteristiche rispetto a quelle individuate nello stesso decreto, il riferimento alle SOLÈ zone

"A" e "B" del D.M. 1444/68 è tassativo e pacifico. Nel caso del P.R.G.C. del Comune di Arona (approvato DOPO il D.M. 1444/68, ma NON ai sensi del titolo III L.R. 56/77), l'art. 2 delle norme di attuazione suddivide (con ipotesi di scuola) il territorio comunale in zone "A", zone "B" e zone "C", classificando queste ultime come "parti del territorio inedificate, od edificate in parte, destinate a complessi insediativi nuovi o di completamento".

La stessa divisione delle zone nel senso del D.M. 1444/68 è quindi operata dal Piano Regolatore, il quale conferma il carattere di edificabilità delle medesime.

E' necessario aggiungere ancora un'osservazione a quanto già asserito. Il decreto regionale di approvazione del P.R.G.C. del Comune di Arona n. 9708 è datato 18/12/81. Pertanto da allora vige la classificazione delle zone "A", "B", "C" e seguenti, così come definite nel piano stesso. La legge n. 431/85, imponendo il vincolo di tutela ambientale, è intervenuta fotografando la situazione nel momento storico della sua approvazione, ed estrapolando dal vincolo le sole zone classificate dall'art. 1, II' c. della stessa. Pertanto da allora la legge statale ha imposto il vincolo ambientale su tutte le altre zone, comprese le zone "C". Tale vincolo quindi non potrebbe venir meno con efficacia retroattiva al momento dell'entrata in vigore della normativa regionale, sulla base della SOLA interpretazione estensiva di definizioni richiamate dalla stessa normativa, e che

- 4 -

peraltro vengono considerate operanti SOLTANTO in casi determinati, così come già sopra illustrato.

Venendo ad un'analisi specifica delle zone citate nella richiesta di parere comunale, e pur sottolineando ancora che la sola definizione di zona "C" nel caso specifico fa venir meno la possibilità di ipotizzare una deroga rispetto alla previsione del vincolo ambientale imposto con legge, si rileva che le zone stesse comprendono anche la possibilità di interventi di demolizione e ricostruzione, seppure in sola sede di strumenti esecutivi. In conclusione, si deve ritenere quindi che le zone C 1, C 2.1, C 6, C 7, C 8, C 10, C 11, C 12, C 13.1, C 13.3, C 14 così come classificate nel P.R.G.C. del Comune di Arona NON possono essere considerate come ricomprese nei casi disciplinati dall'art. 11 h.R. 20/89, e pertanto nelle dette zone, qualora ricorrano i presupposti di legge, debba essere considerato operante il vincolo di tutela paesistico-ambientale.

Si richiede comunque al Servizio Studi e Vigilanza Urbanistica della Regione Piemonte di voler verificare ulteriormente lo strumento urbanistico comunale di Arona depositato presso il Settore approvazione strumenti urbanistici dello stesso Assessorato, e di voler confermare, per quanto di competenza, quanto in questa nota asserito.

Ciò per opportuna conoscenza.

Distinti saluti.

DI DOMINICO/fc

L'ASSESSORE  
Beni Culturali e Ambientali - Pianificazione  
Territoriale - Parchi - Enti Locali  
(Enrico Norvini)



Si precisa a tale proposito quanto segue:

1. Nel 1979 era stato prescritto da Regione Piemonte di ricomprendere la Rocca nelle zone A; nel PRG 1998 era stata stralciata dall'ambito A mentre nel PRG vigente, dopo essere stata classificata nel progetto preliminare come standard pubblico in perequazione (con l'obiettivo di acquisirla gratuitamente al patrimonio comunale), nel progetto definitivo è stata riclassificata verde privato.
2. Il complesso ospedaliero esistente era stato originariamente ricompreso nel centro storico, mentre nel PRG vigente era stato stralciato attribuendo ad esso la specifica destinazione a standard al fine di avere maggiori spazi di manovra per realizzare interventi di tipo sanitario.

La variante di adeguamento al PPR non interviene a modificare perimetrazioni di cui sopra precedentemente approvate.

## PIANO REGOLATORE GENERALE

Elenco degli elaborati di indagine del PRG vigente per l'individuazione degli elementi di valore storico architettonico:

Q3 a1 – schede edifici residenziali

Q3 a2 – schede edifici residenziali

Q3 a3 – schede edifici residenziali

Q3 b – schede edifici civili e religiosi

Q3 c – schede edifici rurali, industriali, fortificazioni, monumenti e opere di ingegneria civile

Gli elaborati elencati sono pubblicati sul sito specifico del PRG di Arona – variante generale 2009.