

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI NOVARA

COMUNE
DI



ARONA

PP

BR18

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

IL SINDACO
Antonio Catapano

**L' ASSESSORE
ALL'URBANISTICA**
Patrizia Marini

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

CONSULENTI INCARICATI

Arch. Gianfranco Pagliettini
Arch. Luca Pagliettini
Ing. Pier Giorgio Ferri
Ing. Massimo Mora

COLLABORATORI

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

PROGETTO

Titolo tavola

Norme di attuazione

Data

Gennaio 2010



Codice tavola

P_07

TITOLO I - CONTENUTO DEL PIANO	2
Art. 1 – Individuazione, consistenza e articolazione dell’area di intervento ..	2
Art. 2 – Elaborati di piano.....	2
TITOLO II – DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
Art. 3 – Riferimenti normativi	4
TITOLO III – DESTINAZIONI D’USO DEL TERRITORIO.....	5
Art. 4 – Destinazioni d’uso	5
Art. 5 – Aree destinate alla viabilità e ai parcheggi	5
Art. 6 – Aree destinate a verde pubblico e attrezzature	5
Art. 7 – Aree destinate agli usi residenziali	6
Art. 8 – Aree destinate agli usi terziari	7
Art. 9 – Aree destinate agli usi terziari, commerciali e produttivi compatibili	8
TITOLO IV – PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	10
Art. 10 – Distanze	10
Art. 11 – Recinzioni	10
Art. 12 – Prescrizioni geologico-tecniche.....	10

TITOLO I - CONTENUTO DEL PIANO

Art. 1 – Individuazione, consistenza e articolazione dell'area di intervento

1. Il piano soggetto alle presenti norme interessa le seguenti tre aree del tessuto urbano del capoluogo di Arona:
 - area del campo sportivo di via Monte Zeda, che si estende per mq 10.781
 - area di via Monte Bianco e di via Monte Nero, che si estende per mq 20.100
 - area di Via General Chinotto, che si estende per mq 30.872.
2. La superficie territoriale di intervento si estende per complessivi mq 61.753.
3. Tale superficie è articolata dal presente piano in tre comparti di intervento, come segue:
 - comparto 1, articolata in 1a (area del campo sportivo di via Monte Zeda per mq 10.781), 1b (parte dell'area di Via Monte Bianco e via Monte Nero in riva sinistra del torrente Vevera per mq 15.734), 1c (parte della stessa area in riva destra del torrente Vevera per mq 3.150), ed esteso complessivamente per mq 29.665;
 - comparto 2, che interessa l'intera area di via General Chinotto, esteso mq 30.872;
 - comparto 3, che interessa la porzione nord est dell'area di via Montebianco e via Monte Nero, esteso mq 1.216;
 - comparto 4, che interessa l'area occupata da un fabbricato accessorio, esteso mq 52.
4. Le aree afferenti il t. Vevera rientrano nelle perimetrazioni dei comparti esclusivamente in relazione alla necessità di operare le previste sistemazioni spondali, ma non sono ricomprese nelle superfici destinate ad uso pubblico ne a quelle ad uso urbano.

Art. 2 – Elaborati di piano

Il piano si compone dei seguenti elaborati:

P_01 Relazione illustrativa

con i seguenti allegati documentali:

P_01a Caratterizzazione delle aree –Dlgs 152/06 –via Montebianco

P_01b Caratterizzazione delle aree –Dlgs 152/06 –via Chinotto

P_01c Preventivo di massima delle opere di urbanizzazione e delle opere di difesa spondale

P_01d Documentazione fotografica e individuazione dei punti di presa
P_01e Note geoidrologiche
A_01 Inquadramento territoriale 1:10000/2000
A_02a Rilievo piano altimetrico Via MonteBianco 1:500
A_02b Rilievo piano altimetrico Via Chinotto 1:500
A_03a Rilievo degli edifici esistenti: dimensioni, usi e condizioni Via MonteBianco 1:500
A_03b Rilievo degli edifici esistenti: dimensioni, usi e condizioni Via Chinotto 1:500
A_04a Sistema delle infrastrutture tecnologiche Via MonteBianco 1:500
A_04b Sistema delle infrastrutture tecnologiche Via Chinotto 1:500
A_05 Struttura del tessuto insediato: usi urbani, altezze, proprietà pubbliche ed elementi di valore storico-testimoniale 1:2000
A_06 Carta ambientale 1:2000.

P_02 Planimetrie del PRG vigente (Variante strutturale I/2008) e del **PRG adottato** (Variante generale 2009) 1:2000

P_03 Planimetria del Piano particolareggiato 1:1000

P_04 Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti 1:1000

P_05 Esempificazione planivolumetrica degli interventi previsti

P_06 Planimetrie ed Elenchi catastali

P_07 Norme di attuazione

P_08 Planimetria del Piano Particolareggiato inserita nel PRG vigente e nel PRG adottato 1:2000

P_09 Schemi di convenzione

TITOLO II – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 3 – Riferimenti normativi

1. Gli interventi previsti dal piano sono attuati nel rispetto delle presenti norme, delle prescrizioni della planimetria del Piano Particolareggiato (elaborato P03), di ogni disposizione generale e specifica stabilita dalle Norme di Attuazione del PRG, dal Regolamento Edilizio e da ogni prevalente disposizione legislativa vigente in materia edilizia ed urbanistica.
2. In particolare gli interventi sono soggetti alle disposizioni specifiche stabilite per le diverse aree di intervento dalle relative schede normative allegate alla I variante strutturale 2008 al PRG.
3. Le misure planimetriche riportate nelle presenti norme e nella Relazione illustrativa sono ottenute attraverso definizione a computer su base cartografica e, ove esse non coincidano con il dato reale, possono essere perfezionate sulla base di rilievo planoaltimetrico di dettaglio asseverato da tecnico abilitato; rimane fermo comunque che le misure degli standard di cui al punto 3.4.1 della Relazione Illustrativa e nella Convenzione costituiscono minimi inderogabili.
4. Oltre a quanto precisato al comma 3, le aree destinate ai diversi usi di cui al successivo Titolo III, ed i limiti individuati in tavola P_03, possono subire scostamenti e perfezionamenti in sede di progetto edilizio unitario dei diversi comparti nella misura massima del 5% delle dimensioni assegnate dal piano o asseverate come al comma 3.
5. Per ogni comparto dovrà essere presentato un progetto edilizio unitario, esteso a tutti gli interventi edilizi previsti, che potrà essere assentito anche a stralci.

TITOLO III – DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO

Art. 4 – Destinazioni d'uso

1. Il piano prevede la suddivisione del territorio nelle seguenti aree:
 - aree destinate alla viabilità e ai parcheggi
 - aree destinate a verde pubblico e attrezzature
 - aree destinate agli usi residenziali
 - aree destinate agli usi terziari
 - aree destinate agli usi terziari, commerciali e produttivi compatibili.

Art. 5 – Aree destinate alla viabilità e ai parcheggi

1. Le aree destinate alla viabilità veicolare comprendono:
 - le strade veicolari, che sono realizzate ai sensi delle disposizioni vigenti, con sezione non inferiore a m 6,50 carrabili e m 1.50, su un lato, a percorribilità pedonale, oltre a m 0,50 di banchina sull'altro lato;
 - i percorsi ciclo-pedonali facenti parte delle aree a verde pubblico, con sezione non inferiore a m 2.50.
2. Le aree destinate a parcheggi pubblici, di uso pubblico e di pertinenza saranno sistemate con:
 - impianto arboreo di essenze autoctone atto a garantire il più esteso ombreggiamento ai mezzi in sosta;
 - stalli di sosta di dimensione non inferiore a m 2.50x5.00;
 - pavimentazione permeabile su tutte le superfici non interrate o che non sovrastino interrati.

Art. 6 – Aree destinate a verde pubblico e attrezzature

1. Le aree destinate a verde pubblico saranno sistemate sulla base di progetti, definiti di concerto con gli Uffici Tecnici Comunali, che prevederanno:
 - sistemazioni arboree ed arbustive con essenze autoctone;
 - sistemazioni leggere per la sosta pedonale;
 - realizzazione di percorsi pedonali e ciclopedonali, realizzati con materiali coerenti ai caratteri del sito (con esclusione comunque di pavimentazioni in asfalto).
2. Esclusivamente nelle aree pubbliche del comparto 1A potrà essere prevista, sulla base dei programmi dell'Amministrazione Comunale, la realizzazione di attrezzature pubbliche a destinazione scolastica e per la sosta interrata.

3. Le sistemazioni spondali dei fronti sul torrente Vevera saranno realizzate, secondo le indicazioni della Relazione geologico-tecnica (elaborato REL 2) della Variante strutturale I 2008, antecedentemente al rilascio di Permessi di Costruire relativi alle opere di urbanizzazione e agli edifici previsti dal piano.
4. La sistemazione spondale del t. Vevera in sponda sinistra in corrispondenza del comparto 1b, prevede la liberazione dell'area spondale necessaria a realizzare il collegamento lungo il torrente, da operarsi mediante le necessarie demolizioni e mediante il contestuale ripristino e riqualificazione del fronte edilizio del fabbricato da recuperare in affaccio sull'area destinata a verde pubblico.

Art. 7 – Aree destinate agli usi residenziali

1. Le aree residenziali individuate nella planimetria di progetto comprendono la superficie coperta dai fabbricati esistenti, la superficie copribile dalla edificazione e la superficie cortilizia di pertinenza.
2. Gli usi consentiti in tali aree sono i seguenti.
 - Residenza
 - attività ricettive
 - commercio al minuto alimentare per esercizi di vicinato
 - commercio al minuto non alimentare per esercizi di vicinato
 - pubblico esercizio
 - artigianato di servizio
 - direzionale
 - attrezzature scolastiche
 - attrezzature generali
 - attrezzature sociosanitarie e assistenziali
 - attrezzature scolastiche superiori all'obbligo
 - attrezzature amministrative di interesse sovracomunale
 - attrezzature diverse di interesse generale
 - attrezzature a parcheggio
 - attrezzature per il rimessaggio
 - servizi e infrastrutture tecniche, limitatamente a cabine e impianti di solo servizio al quartiere
 - attività di studio, ricerca e sperimentazione.
3. L'edificazione in tali aree è regolamentata dalle Norme di Attuazione del PRG, dal Regolamento Edilizio e dalle disposizioni del presente piano, in particolare:
 - a) le altezze, il numero dei piani e le tipologie edilizie sono stabiliti dalla planimetria di progetto;

- b) la superficie copribile dalla edificazione individuata dalla planimetria di progetto costituisce l'ingombro massimo entro il quale deve essere compresa la superficie coperta dell'edificio.
4. I volumi massimi realizzabili nelle diverse aree sono i seguenti:
- Comparto 1
 - 1a: sono ammesse soltanto sistemazioni a verde pubblico e realizzazione di attrezzature pubbliche
 - 1b: mc 20.000, di cui almeno 5.000 per edilizia convenzionata
 - 1c: esistente, oltre la nuova edificazione per usi accessori prevista dalla planimetria del Piano Particolareggiato (elaborato P03) in scala 1:1.000.
 - Comparto 2
 - : mc 12.400
 - Comparto 3
 - : esistente + mc 500
 - Comparto 4
 - : esistente a destinazione accessoria.
5. Nelle superfici copribili dalla edificazione per accessori è ammessa esclusivamente la realizzazione di superfici accessorie.
6. Le caratteristiche architettoniche degli edifici dovranno in generale essere coerenti con quelle prevalenti del tessuto urbano circostante (anche sul piano interpretativo e non di mera mimesi); tale coerenza sarà descritta nella relazione illustrativa del progetto edilizio. In particolare, i nuovi edifici realizzati nelle aree destinate agli usi residenziali del comparto 1b dovranno prevedere:
- la sistemazione a copertura piana sistemata con gli elementi per il risparmio energetico, in misura pari o superiore ai minimi prescritti e, per la restante parte, a "tetto verde".
 - la definizione architettonica di almeno una facciata in ogni corpo di fabbrica con andamento terrazzato a gradoni.

Art. 8 – Aree destinate agli usi terziari

1. Le aree destinate agli usi terziari individuate nella planimetria di progetto comprendono la superficie coperta dai fabbricati esistenti e la superficie cortilizia di pertinenza.
2. Gli usi consentiti in tali aree sono i seguenti:
- residenza, nei limiti dell'alloggio per la custodia dell'attività che sia contenuto in una Superficie utile lorda non superiore al 15% di quella totale consentita e comunque fino ad un massimo di 150 mq per attività.

- attività ricettive
 - commercio al minuto alimentare per esercizi di vicinato
 - commercio al minuto non alimentare per esercizi di vicinato
 - commercio all'ingrosso
 - pubblico esercizio
 - artigianato di servizio
 - fiere, esposizioni e spettacoli viaggianti
 - direzionale
 - attrezzature generali
 - attrezzature amministrative di interesse sovracomunale
 - attrezzature diverse di interesse generale
 - attrezzature a parcheggio
 - attrezzature per il rimessaggio
 - servizi e infrastrutture tecniche, limitatamente a cabine e impianti di solo servizio al quartiere
3. L'intervento edilizio in tali aree, che è regolamentato dalle Norme di Attuazione del PRG, dal Regolamento Edilizio e dalle disposizioni del presente piano, si attua attraverso il recupero degli edifici esistenti all'interno dell'area.
 4. La superficie utile, che sarà realizzata all'interno dell'involucro esistente, non potrà superare i mq 4.245.
 5. Le caratteristiche architettoniche dell'intervento dovranno derivare da una attenta lettura degli elementi e delle preesistenze dell'archeologia industriale e dalla sua valorizzazione, con particolare attenzione al fronte sul torrente Vevera.

Art. 9 – Aree destinate agli usi terziari, commerciali e produttivi compatibili

1. Le aree destinate agli usi terziari, commerciali e produttivi compatibili comprendono la superficie coperta dai fabbricati esistenti e la superficie cortilizia di pertinenza.
2. Gli usi consentiti in tali aree sono i seguenti:
 - residenza, nei limiti dell'alloggio per la custodia dell'attività che sia contenuto in una Superficie utile lorda non superiore al 15% di quella totale consentita e comunque fino ad un massimo di 150 mq per attività.
 - commercio al minuto alimentare per esercizi di vicinato
 - commercio al minuto non alimentare per esercizi di vicinato; sono ammesse inoltre medie strutture non alimentari fino a 900 mq di superficie di vendita, e per una superficie di vendita complessiva non superiore a 2.500 mq.
 - commercio all'ingrosso

- pubblico esercizio
 - artigianato di servizio agli automezzi
 - fiere, esposizioni e spettacoli viaggianti
 - direzionale
 - attrezzature generali
 - verde attrezzato e per lo sport
 - attrezzature amministrative di interesse sovracomunale
 - attrezzature diverse di interesse generale
 - infrastrutture per la mobilità
 - attrezzature a parcheggio
 - attrezzature per il rimessaggio
 - servizi e infrastrutture tecniche, limitatamente a cabine e impianti di solo servizio al quartiere
 - attività di studio, ricerca e sperimentazione.
3. L'intervento edilizio in tali aree, che è regolamentato dalle Norme di Attuazione del PRG, dal Regolamento Edilizio e dalle disposizioni del presente piano, si attua attraverso il recupero degli edifici esistenti all'interno dell'area.
 4. L'intervento di recupero potrà prevedere anche parziali operazioni di ristrutturazione urbanistica, attraverso l'apertura di cortili di aerazione ed illuminazione all'interno del fabbricato esistente con recupero della superficie utile così eliminata in sopralzo dello stesso fabbricato nella porzione indicata nella planimetria di progetto come "superficie copribile da nuova edificazione in sopraelevazione."
 5. La superficie utile realizzabile attraverso l'intervento di recupero non potrà essere superiore a mq 16.584.
 6. Le caratteristiche architettoniche dell'intervento dovranno derivare da un progetto unitario di valorizzazione degli edifici con particolare attenzione al loro inserimento nel contesto urbano circostante.

TITOLO IV – PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art. 10 – Distanze

1. La distanza dai confini degli ambiti non potrà essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e in ogni caso a mt 5.00.
2. Ove il costruendo edificio fronteggi altro edificio esistente all'esterno dell'ambito, la distanza, oltre a quanto al comma 1, dovrà essere non inferiore all'altezza dell'edificio più alto tra i due che si fronteggiano.
3. La distanza tra edifici (esistenti e previsti) interni agli ambiti non potrà essere inferiore a mt 10.00.

Art. 11 – Recinzioni

1. Le recinzioni, che saranno realizzate secondo i disposti del Regolamento Edilizio, dovranno essere progettate unitariamente per ogni comparto di intervento, e costituire parte integrante del progetto edilizio unitario del relativo comparto.
2. La sistemazione del fronte strada lungo la via Primo Maggio deve prevedere la demolizione dell'attuale muro di cinta e la realizzazione di recinzione a giorno, con possibilità di accessi carrai, e di adeguato marciapiede pedonale non inferiore a 1,5 m di ampiezza.

Art. 12 – Prescrizioni geologico-tecniche

1. Il progetto delle opere di urbanizzazione di ogni comparto dovrà assumere ogni indicazione e prescrizione derivante dalla Relazione Geologico-Tecnica della Variante strutturale I 2008.
2. Nella realizzazione delle aree a parcheggio dovranno essere previste e concertate con gli uffici tecnici competenti le idonee vasche di prima pioggia come da normativa regionale di settore.