

---

REGIONE PIEMONTE



CITTA' DI VERBANIA

---

# PIANO REGOLATORE GENERALE

APPROVATO CON D.G.R. N° 13\_2018 DEL 28 GENNAIO 2006

---

## VARIANTE N. 39 ADOZIONE

adozione: D.C.C. N° ..... del .....  
approvazione: D.C.C. N° ..... del .....

---

PROGETTO ORIGINARIO	elaborato :	PROGETTO VARIANTE N° 39
progettazione urbanistica : STUDIO RIPAMONTI ARCH. ROBERTO RIPAMONTI		ufficio di piano arch. Vittorio Brignardello
consulenti geologi : DR. ITALO ISOLI DR. SSA ANGELICA SASSI	titolo : RELAZIONE ILLUSTRATIVA	responsabile del procedimento ing. Stellario Mondello
consulente agronomo : DR. SSA CAMILLA SCALABRINI		elaborazione grafica ing. Stellario Mondello
relazione compatibilità ambientale : DR. TULLIO BAGNATI		stesura elaborati : giugno 2003
		aggiornamenti elaborati : giugno 2021

---

## Premessa

Il Piano Regolatore Generale vigente della Città di Verbania è stato approvato il 23.01.2006 con D.G.R. n.13-2018 ed è entrato in vigore il 2 febbraio 2006 con pubblicazione sul B.U.R. n.5.

in data 24 maggio 2021 con istanza prot.n.26290 la società PERC ha presentato istanza per la modifica della Scheda di indirizzo n.71bis, già approvata all'interno della Variante n. 34 al P.R.G. vigente con D.C.C. n.66 del 25/07/2019, motivata nella documentazione allegata alla richiesta e depositata presso l'Ufficio Urbanistica, che in sintesi prevede: l'estensione delle aree previste in cessione ad uso pubblico poste lungo la costa, completando la previsione di P.R.G. per quell'ambito; la monetizzazione della prevista area a parcheggio pubblico per un importo pari a €200.000,00 stralciando la previsione originaria; la realizzazione ad area a verde della superficie prevista in cessione presso viale S.Giuseppe, anziché ad orti urbani ed infine una modesta modifica delle aree di concentrazione delle costruzioni rispetto a quanto previsto nella Scheda di indirizzo approvata;

Valutato quanto sopra, l'Amministrazione comunale ha rilevato la sussistenza dell'interesse pubblico all'accoglimento della richiesta di modifica alla Scheda 71bis, in quanto la proposta garantisce il completamento dell'attuazione della previsione del P.R.G. riferita alle aree di Uso Pubblico presenti in quel tratto di costa, consentendo di completare altresì gli interventi in corso per la riqualificazione a spiagge delle aree a lago dalla località Tre Ponti, alla località Beata Giovannina; di accogliere positivamente la proposta di monetizzazione dei parcheggi previsti, al fine di avere una dotazione economica aggiuntiva da impiegare per la realizzazione/potenziamento di aree a parcheggio all'interno di quel settore urbano; di accogliere altresì la proposta di sistemazione a verde, anziché ad orti pubblici, dell'area prevista in cessione in viale S.Giuseppe, al fine di offrire servizi alla cittadinanza ritenuti di maggiore necessità.

Per quanto sopra l'Amministrazione comunale ha dato mandato all'Ufficio Urbanistica di procedere alla redazione della Variante n.39 al P.R.G. al fine di procedere con le necessarie modifiche/integrazioni alla documentazione vigente ed in particolare alla Scheda di intervento n.71bis.

Per quanto attiene alla modifica delle carte degli usi del suolo, si procede alla modifica della tavola serie PR 3 n.6 all'estensione del comparto, includendo i mappali 147 e 148 del foglio 58 del catasto terreni, comportando un aumento pari a 289 mq di area ad uso pubblico aggiuntivi ai previsti 690 mq del mappale 146, già previsto in cessione ad uso pubblico.

Per quanto attiene la serie PRB - Schede di indirizzo per l'attuazione degli interventi viene modificata e integrata la Scheda di Indirizzo n.71bis l'originaria scheda n.77, introducendo la nuova scheda n.77bis, inserendo le nuove indicazioni che dovranno essere oggetto della convenzione allegata al Permesso di Costruire; in particolare:

La convenzione dovrà prevedere a carico del proponente:

- la realizzazione e la cessione di 600 mq circa di spiaggia attrezzata ad uso pubblico corrispondenti al Fg. 58 mappale, 106 entro un anno dalla sottoscrizione della convenzione;
- la realizzazione e la cessione di 979 mq circa di spiaggia attrezzata ad uso pubblico corrispondenti al Fg. 58 mappale 146, 147 e 148 entro un anno dalla sottoscrizione della convenzione;
- la cessione ad uso pubblico di tutte le aree localizzate in viale San Giuseppe (ex Scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi n.71) che dovranno essere sistemate a verde e viabilità di accesso;
- la monetizzazione di area a parcheggio pubblico pari a € 200.000,00 (duecentomila);

In merito ai contenuti specifici della presente Variante n.39, nonostante la modesta entità della proposta che non modifica sostanzialmente gli impatti già previsti rispetto al *Documento tecnico preliminare di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS*, presentato in occasione della variante n.34, sopra citata, e già esclusa dalla procedura di VAS dall'Organo Tecnico Comunale, viene allegata la specifica *Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica* redatta dalla Dott.ssa Angelica Sassi a fini esaustivi della proposta di modifica presentata dalla società PERC.

Alla luce delle valutazioni in sede tecnica, l'argomento è stato sottoposto all'esame della 3<sup>a</sup> Commissione Consiliare competente nella seduta del 23 giugno u.s. e viene quindi proposta al Consiglio Comunale la presente Variante parziale n.39 per la modifica della Scheda di intervento n.71bis, unitamente alle modifiche degli elaborati cartografici di seguito specificati ed al Documento tecnico preliminare per la fase di verifica di assoggettabilità a VAS ai fini della sua adozione:

DTP- Documento Tecnico Preliminare per la verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica – Integrazione all'originale

PRA – Relazione illustrativa

#### TAVOLE DI CONFRONTO DEGLI ELABORATI DI PROGETTO

PR3 - Carta degli usi del suolo- stralcio confronto

PRB - Norme Tecniche di Attuazione- Schede di indirizzo per attuazione degli interventi n.71bis- stralcio confronto

#### ELABORATI DI PROGETTO DELLA VARIANTE

PR3 - Carta degli usi del suolo- Foglio 6 - Cavandone-Fondotoce scala 1:2000

PRB - Norme Tecniche di Attuazione - Schede di indirizzo per attuazione degli interventi n.71bis

**PROCEDIMENTO INTEGRATO PER L'APPROVAZIONE DELLE VARIANTI PARZIALI AL PRG: FASE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' E PUBBLICAZIONE IN "MANIERA CONTESTUALE"**

(ALLEGATO J.1- D.G.R. del 29 febbraio 2016, n.25-2977 pubblicata sul BU n.10 del 10 marzo 2016)

**j.1. Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti parziali al PRG: fase di verifica di**

Il Comune adotta la variante parziale, <b>comprensiva del documento tecnico per la fase di verifica VAS (DCC)</b>			
Entro il termine massimo di <b>90 gg</b> dall'invio della documentazione	Il comune pubblica la variante parziale per <b>15+15 gg</b> per le osservazioni	Il comune trasmette la variante parziale e il documento di verifica ai soggetti con competenza ambientale che inviano i pareri entro i <b>successivi 30 gg dalla data del ricevimento</b>	Il comune trasmette la variante parziale e il documento di verifica alla Provincia o alla Città metropolitana che <b>entro 45 gg</b> formula il parere anche ai fini della verifica di VAS
	In caso di silenzio l'iter procede		
La fase di verifica di assoggettabilità, <b>si conclude con l'emissione del provvedimento di verifica</b> da parte dell'autorità comunale competente, che tiene conto dei pareri trasmessi dai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006)			
<b>NO VALUTAZIONE</b>		<b>SI VALUTAZIONE</b>	
Il consiglio comunale controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e le eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica e approva la variante con deliberazione (DCC) <b>entro 30 gg</b> dallo scadere del termine delle pubblicazioni *		Il comune adotta la variante parziale, <b>comprensiva del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica</b> , controdeducendo alle osservazioni e recependo le indicazioni della Provincia o della Città metropolitana (DCC) *	
La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposta in pubblica visione sul sito del comune e trasmessa alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana <b>entro 10 gg</b> dall'approvazione			
		Il comune pubblica la variante parziale, il RA e la sintesi non tecnica <b>per 60 gg</b> per le osservazioni <b>in merito agli effetti ambientali</b> (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)	Il comune comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti, ai soggetti competenti in materia ambientale che <b>entro 60 gg</b> esprimono il parere di competenza <b>in merito agli effetti ambientali</b> (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)
		L'autorità comunale competente per la VAS <b>emette il parere motivato entro 90 gg</b> dal termine delle consultazioni	
		Il Comune, procede alla revisione del piano, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del d.lgs. 152/2006, e predispone gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio	
		Il consiglio comunale, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e di aver tenuto conto del parere motivato e approva la variante con deliberazione (DCC)	
		La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposto in pubblica visione sul sito del comune e trasmesso alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana <b>entro 10 gg</b> dall'approvazione	

**assoggettabilità e pubblicazione "in maniera contestuale"**

\* L'eventuale accettazione di nuove aree a seguito delle controdeduzioni non deve comportare il venir meno delle condizioni di classificazione della variante come "parziale"; per tali aree è necessaria:

- l'integrazione degli elaborati tecnici di cui all'art. 14, comma 1, numero 2 della l.r. 56/1977.

Per le varianti successive a quella di adeguamento al PPR (art. 8bis, comma 6, lettera b. l.r. 56/1977) in caso di presenza di beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del d.lgs 42/2004, contestualmente all'invio alla Provincia la deliberazione medesima è trasmessa anche alla competente Soprintendenza del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo che si pronuncia in merito alla conformità della variante al PPR e agli effetti ambientali che la variante produce.

## CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE PARZIALE

La proposta Variante parziale n.39 attua la modifica puntuale del territorio.

Per quanto di seguito illustrato, la proposta di Variante **non incide su alcuno dei parametri** che classificano le varianti come parziali ai sensi del comma 5, dell'art. 17 ,della L.R. 56/77 e s.m.i.:

la Variante parziale n.39:

- a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- d) non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
- e) non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente;
- f) non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 2 per cento;
- g) non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

La presente proposta di Variante come detto non incidendo su alcuno dei sopra citati parametri mantiene inalterato il bilancio complessivo dell'insieme delle varianti parziali approvate, che già rispettano i limiti previsti di cui sopra, in quanto tutte le varianti precedentemente approvate sono state ispirate a criteri di gestione degli obiettivi del P.R.G., favorendo la possibilità di intervento, sempre garantendo l'equilibrio complessivo del P.R.G., anche rispetto ai potenziali fattori di pressione ambientale.

## **COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

Le modifiche apportate dalla presente Variante rientrano nell'ambito disciplinato dal Piano Paesaggistico Regionale e rispettano le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti del Piano stesso e conseguentemente la Variante è coerente con le norme (NdA) del P.P.R., in quanto non modificano gli elementi già analizzati in occasione della Variante n.34 alla quale si rimanda integralmente.

### **DOTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA AI SENSI COMMA 6 , DELL' ART. 17 L.R. 56/77 E S.M.I.**

In merito alle condizioni relative alla dotazione di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali, tale condizione viene comprovata in quanto le modifiche della presente variante riguardano ambiti già urbanizzati e pertanto, ai fini della verifica puntuale si rimanda agli allegati tecnici al vigente Piano Regolatore Generale reperibili sul sito del Comune di Verbania al seguente indirizzo:

[http://www.comune.verbania.it/Amministrazione/Urbanistica/Piano-Regolatore-Generale-Vigente/  
Allegati-Tecnici](http://www.comune.verbania.it/Amministrazione/Urbanistica/Piano-Regolatore-Generale-Vigente/Allegati-Tecnici)

### **INCIDENZA E LA COMPATIBILITÀ E/O REVISIONE DELLA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA (AI SENSI DELLA L.R. 52/2000 E DELLA DGR 06.08.2001 N. 85-3802)**

Il comune di Verbania, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 del 26.11.2014, ha approvato la Seconda Revisione del Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale, ai sensi delle Legge 447 del 26/10/1995 e della L.R. n. 52 del 20/10/2000 provvedendo alla suddivisione del territorio, secondo quanto stabilito dal D.P.C.M. 14.11.1997, ripartendo lo stesso in sei classi omogenee in applicazione dell'art.1, comma 2 del D.P.C.M., tenendo conto delle preesistenti destinazioni d'uso così come individuate dagli strumenti urbanistici vigenti.

Per quanto sopra, la presente variante, pur apportando modifiche alle destinazioni d'uso vigenti può essere considerata sostanzialmente compatibile con le classi acustiche ed i valori limite di cui al D.P.C.M. del 14/11/1997 ad oggi vigenti sul territorio.

Non si rileva, quindi, l'eventuale necessità di adeguare il Piano citato in funzione dell'attuazione della presente variante.

### **COERENZA ESTERNA: INTERRELAZIONI E INFLUENZA CON ALTRI PIANI**

Con l'adozione della Variante parziale n.37, non si riscontrano influenze/interferenze con i piani sovraordinati in quanto le modifiche riguardano ambiti limitati e specifici all'interno delle destinazioni già definite dal P.R.G. o in atto.

Le modifiche apportate dalla presente Variante risultano compatibili con quanto disciplinato dal Piano Paesaggistico Regionale.

#### **PTR Piano Territoriale Regionale**

(approvato con D.C.R. n° 122-29783 del 21/07/2011)

#### **PPR Piano Paesaggistico Regionale**

(approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 03.10.2017 ed in vigore dal 20.10.2017 – BU42S1 del 19.10.2017)

**ITER di VARIANTE PROCEDURA INTEGRATA  
AMBIENTALE ed URBANISTICA - L.R. 56/77 e s.m.i.**

**PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A  
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Predisposizione del Rapporto Preliminare contenente le informazioni e i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente della Variante in riferimento ai criteri individuati per la verifica preventiva nell'allegato I alla Parte II del D.lgs. 152/2006 e s.m.i.

L'Autorità Procedente trasmette all'Autorità Competente il Rapporto preliminare

L'Autorità Competente in collaborazione con l'Autorità proponente individua i soggetti competenti in materia ambientale e trasmette loro il Rapporto Preliminare per acquisire i relativi pareri entro 30gg

Convocazione della Conferenza dei Servizi  
da parte dell'Autorità Competente per la fase di consultazione

Pubblicazione del Documento Tecnico su sito internet (30 gg)  
e dei successivi verbali e pareri resi in sede di Conferenza dei Servizi

Conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale mediante Provvedimento di verifica assoggettando o escludendo la Variante dalla Valutazione ambientale Strategica – VAS e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni:  
(90 giorni dalla trasmissione ufficiale del Rapporto preliminare)

Il risultato della Verifica, comprese le motivazioni, deve essere reso pubblico sul sito internet dell'Ente con contestuale comunicazione agli Enti competenti consultati

**PROCEDURA DI ADOZIONE/APPROVAZIONE  
DELLA VARIANTE PARZIALE ART. 17 L.R. 56/77 E S.M.I.**

Delibazione adozione della variante parziale viene assunta dal Consiglio Comunale ed è pubblicata sul sito informatico del comune per 30 giorni.

Ad avvenuta eseguibilità della Delibera di adozione dal 15° al 30° giorno chiunque può formulare osservazioni o proposte alla variante pubblicata:  
contestualmente alla pubblicazione la proposta di variante viene inviata in Provincia e al Ministero che emettono il parere di competenza entro i successivi 45 giorni; la provincia si pronuncia in merito alle condizioni di classificazione come parziale della variante, al rispetto dei parametri di cui al comma 6, nonché sulla compatibilità della variante con il PTCP o il PTCM o i progetti sovra comunali e fornisce il contributo in caso di eventuale attivazione del processo di VAS;

Entro 30 giorni dallo scadere del termine di pubblicazione il Consiglio comunale delibera sulle eventuali osservazioni proposte, contro deduce e approva definitivamente la variante.

La Variante è efficace a seguito della pubblicazione sul BUR della regione.

La deliberazione di approvazione infine viene trasmessa alla Provincia, al Ministero e alla Regione unitamente agli atti aggiornati del PRG.