
REGIONE PIEMONTE



CITTA' DI VERBANIA

PIANO REGOLATORE GENERALE

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

VARIANTE N. 38

adozione: D.C.C. N° 29 del 30/06/2021

approvazione: D.C.C. N° del

PROGETTO ORIGINARIO

progettazione urbanistica :
STUDIO RIPAMONTI
ARCH. ROBERTO RIPAMONTI

consulenti geologi :
DR. ITALO ISOLI
DR. SSA ANGELICA SASSI

consulente agronomo :
DR. SSA CAMILLA SCALABRINI

relazione compatibilità ambientale :
DR. TULLIO BAGNATI

elaborato :



titolo :

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROGETTO VARIANTE N° 38

ufficio di piano
arch. Vittorio Brignardello

responsabile del procedimento
arch. Vittorio Brignardello

elaborazione grafica
arch. Flora Martignon

stesura elaborati :

giugno 2003

aggiornamenti elaborati :

febbraio 2022

Nella presente Variante parziale n.38 l'introduzione in fase di adozione delle nuove Schede di indirizzo per l'attuazione degli interventi n.103 e 104, con l'approvazione assumono una nuova numerazione in quanto, la progressione numerica dovuta all'approvazione di altra variante parziale ha determinato l'aggiornamento di tale numerazione come di seguito indicato:
Scheda n.103 corrisponde ora alla Scheda n.107
Scheda n. 104 corrisponde ora alla Scheda n.106

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.

Nel corso della vigenza del Piano sono state apportate *37 varianti parziali al PRG vigente*, aventi ad oggetto modifiche e specificazioni normative, alle classificazioni urbanistiche riportate nelle Carte degli Usi del Suolo, entro i limiti fissati al comma 5 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i., non incidenti, pertanto, sui principi fondatori del Piano né nel suo impianto strutturale.

Considerato che l'Amministrazione Comunale intende procedere alla revisione generale del P.R.G. vigente, ha ritenuto di esaminare ulteriori richieste di riclassificazione urbanistica pervenute a partire dal 20 febbraio 2017 e sino al 15/04/2021 come da deliberazione di Giunta n.100 del 16/04/2021 *Atto di indirizzo in merito alla valutazione delle istanze di modifica al P.R.G. vigente giacenti presso l'Ufficio Urbanistica*; in particolare l'Ufficio Urbanistica ha provveduto ad esaminare tutte le istanze, ordinandole, ove possibile, secondo gruppi omogenei per tematica comune e procedendo alle necessarie valutazioni, al fine di proporre la disamina delle stesse alla Commissione Urbanistica Consigliare nelle sedute del 22 aprile 2021 e del 23 giugno 2021.

L'Ufficio ha inoltre predisposto la documentazione necessaria per la presentazione della proposta di Variante n.38 al P.R.G. in coerenza con gli indirizzi espressi nella D.G.C. n.100/2021 sopra citata, unitamente ad alcune proposte formulate dall'Amministrazione comunale, in linea con gli indirizzi e i disposti del Piano Regolatore Generale vigente.

Conseguentemente le istanze ritenute meritevoli di accoglimento, in rapporto all'interesse pubblico espresso negli indirizzi generali e negli obiettivi originari del P.R.G., sono di seguito riportate e pertanto sono state aggiornate le tabelle dei dati quantitativi relativi alle superfici territoriali ai fini del rispetto dei limiti dimensionali complessivi che consentono di classificare la presente Variante come parziale secondo l'art.17 commi 5 e 6 della L.R.56/1977 e s.m.i.

In merito ai contenuti specifici della presente Variante, delle **n.45** istanze pervenute, **n.4** rientrano nella fattispecie degli errori materiali di cui all'art.17, comma 12, lett. a) della LR 56/77 e s.m.i. e sono oggetto di altra specifica deliberazione; **n.9** comportano un aumento della capacità insediativa residenziale pertanto l'Amministrazione ha ritenuto di non darne corso; per **n.21** istanze l'istruttoria urbanistica ha rilevato che non ricorrevano i presupposti giuridico-normativi per essere accolte.

Per quanto sopra la presente Variante ricomprende le restanti **n.11** istanze, oltre a **n.4** proposte formulate dall'Amministrazione.

La procedura di adozione della variante è contestuale all'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, secondo quanto previsto dalla *"Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ai sensi della L.R. 56/1977 e s.m.i. ("tutela ed uso del suolo")* di cui alla D.G.R. del 29 febbraio 2016, n.25-2977 pubblicata sul B.U. n.10 del 10 marzo 2016.

Considerato che l'Amministrazione Comunale ha inteso procedere alla revisione generale del P.R.G. vigente, ha ritenuto di esaminare ulteriori richieste di riclassificazione urbanistica pervenute a partire dal 20 febbraio 2017 e sino al 15/04/2021 come da deliberazione di Giunta n. 100 del 16/04/2021 Atto di indirizzo in merito alla valutazione delle istanze di modifica al P.R.G. vigente giacenti presso l'Ufficio Urbanistica; in particolare l'Ufficio Urbanistica ha provveduto ad esaminare tutte le istanze, ordinandole ove possibile, secondo gruppi omogenei per tematica comune e procedendo alle necessarie valutazioni, al fine di proporre la disamina delle stesse alla Commissione Urbanistica Consigliare nelle sedute del 22 aprile 2021 e del 23 giugno 2021.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 30/06/2021 è stata adottata la Variante parziale n. 38 al P.R.G. vigente ricomprensiva di n. 11 istanze provenienti da soggetti privati e n. 4 proposte formulate dall'Amministrazione Comunale. Durante il periodo di pubblicazione (dal 16/07/2021 al 14/08/2021) sono pervenute n. 14 osservazioni nei termini e n. 2 osservazioni oltre i termini di pubblicazione depositate presso l'Ufficio Urbanistica.

In data 27/09/2021 sono state illustrate alla Commissione urbanistica Consigliare le osservazioni pervenute alla variante parziale n.38 del PRG vigente gli orientamenti per definire le proposte di controdeduzione alle stesse.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n.49 del 30/09/2021 è stato approvato il quaderno delle controdeduzioni alle osservazioni accogliendo n. 8 osservazioni di cui n. 5 parzialmente, dando mandato al Dirigente del 4° Dipartimento di dare corso agli adempimenti conseguenti, con particolare riferimento al completamento della Verifica preliminare di assoggettabilità alla VAS (secondo quanto previsto dalla *"Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ai sensi della L.R. 56/1977 e s.m.i. ("tutela ed uso del suolo")* di cui alla D.G.R. del 29 febbraio 2016, n.25-2977 pubblicata sul B.U. n.10 del 10 marzo 2016), con adeguamento della documentazione inerente la Variante n. 38 adottata e conseguentemente integrando il DTP al fine di verificare l'invarianza dei potenziali impatti delle nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni.

Successivamente, al fine di valutare i potenziali effetti ambientali derivanti dall'accoglimento delle osservazioni, l'Ufficio Urbanistica ha redatto il Documento tecnico preliminare - aggiornamento dicembre 2021 - con le modifiche al progetto di Variante 38, trasmesso all'Organo Tecnico Comunale e inviato dallo stesso agli Enti competenti in materia ambientale con successiva nota prot. 67396 del 23/12/2021 ai fini dell'espressione del parere di competenza;

con nota 11/02/2022 pervenuta in data 16/02/2022 prot.n.9274 la Provincia del V.C.O. trasmetteva la Determinazione dirigenziale n.268/2022 con la quale pronunciandosi favorevolmente alla classificazione della Variante n.38 come parziale, ai sensi del comma 5 dell'art.17 della L.R. 56/1977, ha richiesto:

lo stralcio delle aree boscate in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale riferito alle istanze nn. 6, 13, 16 poiché in sintesi l'adeguamento al P.P.R. deve essere svolto complessivamente mediante procedura di variante generale al P.R.G. degli elaborati della serie PR3- carte degli usi del suolo;

la dimostrazione sulla conformità dell'abitazione di cui all'istanza 13 in relazione alla soppressione della Scheda di indirizzo n.69

Considerato per quanto sopra, che d'ufficio viene stralciato l'adeguamento delle aree boscate al P.P.R. riferito alle istanze nn. 6, 13, 16 riportando lo stato delle aree boscate alla situazione originaria prevista dal P.R.G. vigente;

Considerato per quanto sopra, che d'ufficio viene stralciato l'adeguamento delle aree boscate al P.P.R. riferito alle istanze nn. 6, 13, 16 riportando lo stato delle aree boscate alla situazione originaria prevista dal P.R.G. vigente;

Rilevato che per quanto attiene l'edificio residenziale lo stesso è da considerarsi esistente alla data dell'11/06/1986 come da classamento d'ufficio in categoria A4 da parte dell'Ufficio del Catasto (oggi Agenzia delle Entrate) e conforme all'esistente;

Per quanto riguarda la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in data 01/03/2022 con prot. n.12071 l'Organo Tecnico Comunale - Autorità Competente Settore Ambiente, valutati i contributi trasmessi dagli Enti competenti in materia ambientale, ha espresso il proprio parere motivato non assoggettando la Variante Parziale n.38 a Valutazione Ambientale Strategica fatte salve le seguenti prescrizioni;

1. in relazione all'intervento di cui all'osservazione n° 11 (trasferimento volumetrico da Via al Lavatoio/Via Torino a Via Vigne Alte) dovranno essere individuate misure di compensazione e mitigazione ambientale proporzionate agli impatti previsti, coerenti con la tipologia di impatto e con il contesto territoriale ed ambientale interferito. Al fine di garantirne e valutarne la reale attuazione ed efficacia è necessario che tali misure trovino riscontro nelle N.A. del P.R.G. vigente, che siano individuate cartograficamente le aree, o le possibili aree, destinate alle compensazioni ambientali in modo da valutare l'idoneità e la funzionalità rispetto al

contesto ambientale in cui verranno inserite e, infine che siano monitorate attraverso adeguati indicatori di monitoraggio.

Si ritiene adeguato specificare che gli interventi di compensazione ambientale dovranno essere progettati con particolare attenzione al Torrente San Giovanni.

Gli obiettivi che tali interventi dovranno perseguire sono:

- aumentare il grado di naturalità*
- aumentare il grado di biodiversità*

Questi obiettivi possono essere raggiunti attraverso interventi selvicolturali sviluppati in tratti di sponda o ambiti di pertinenza fluviale.

Ulteriori obiettivi sono:

- aumentare il grado di sicurezza*
- raggiungere il massimo grado di minimizzazione della pericolosità geoidrologica*
- costituire elementi di presidio territoriale*
- Questi obiettivi possono essere raggiunti con l'attuazione di interventi di sistemazione delle forme di dissesto geoidrologico, sia attivi che quiescenti, ma anche attraverso interventi di prevenzione e di manutenzione.*

La natura e l'entità degli interventi di compensazione ambientale dovranno essere preventivamente concordati con l'Amministrazione Comunale e definiti nell'ambito di apposita convenzione da stipularsi, nonchè garantiti attraverso idonea polizza fidejussoria.

2. Per gli interventi interessati da alberature, si invita ad eseguire gli abbattimenti e la rimozione di vegetazione solo dopo avere verificato l'assenza di nidificazione in corso dell'avifauna e al di fuori della stagione riproduttiva dell'avifauna.

In esito a tale procedura, con determinazione dirigenziale n. 345 del 02/03/2022, la proposta di Variante Parziale n.38 è stata esclusa dalla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi del comma 8 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i. recependo le prescrizioni proposte dall'Organo Tecnico Comunale - Autorità Competente Settore Ambiente

Le modifiche al progetto di adozione della Variante Parziale n.38 che recepiscono le prescrizioni del parere motivato dell'O.T.C. sono riportate nella presente Relazione Illustrativa e negli elaborati di Variante;

ELENCO ELABORATI ADOZIONE VARIANTE PARZIALE N.38

DTP - Documento Tecnico preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS
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 - stralcio confronto

ELABORATI DI PROGETTO DELLA VARIANTE

PR3 - Carta degli usi del suolo- Foglio 1 - Biganzolo-Zoverallo-Antoliva scala 1:2000
PR3 - Carta degli usi del suolo- Foglio 2 - Intra scala 1:2000
PR3 - Carta degli usi del suolo- Foglio 3 - Pallanza-Suna scala 1:2000
PR3 - Carta degli usi del suolo- Foglio 4 - Unchio-Trobasso-Possaccio scala 1:2000
PR3 - Carta degli usi del suolo- Foglio 5 - Monterosso scala 1:2000
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

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, comprensiva del documento tecnico per la fase di verifica VAS (DCC)			
Entro il termine massimo di 90 gg dall'invio della documentazione	Il comune pubblica la variante parziale per 15+15 gg 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 successivi 30 gg dalla data del ricevimento	Il comune trasmette la variante parziale e il documento di verifica alla Provincia o alla Città metropolitana che entro 45 gg formula il parere anche ai fini della verifica di VAS
	In caso di silenzio l'iter procede		
La fase di verifica di assoggettabilità, si conclude con l'emissione del provvedimento di verifica 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)			
NO VALUTAZIONE		SI VALUTAZIONE	
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) entro 30 gg dallo scadere del termine delle pubblicazioni *		Il comune adotta la variante parziale, comprensiva del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica , 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 entro 10 gg dall'approvazione		Il comune pubblica la variante parziale, il RA e la sintesi non tecnica per 60 gg per le osservazioni in merito agli effetti ambientali (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 entro 60 gg esprimono il parere di competenza in merito agli effetti ambientali (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)
L'autorità comunale competente per la VAS emette il parere motivato entro 90 gg 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 predisponde 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 entro 10 gg 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 di Variante parziale n.38 attua cambi di destinazione d'uso urbanistici eterogenei, così come eterogenea è la dimensione delle aree coinvolte e la loro ubicazione sul territorio comunale. Tuttavia per quanto di seguito verrà illustrato, la stessa non snatura gli obiettivi generali del P.R.G. né altera gli equilibri del piano stesso rientrando a tutti gli effetti, nella fattispecie delle Varianti parziali di cui al comma 5, dell'art. 17 ,della L.R. 56/77 e s.m.i.

La Variante parziale n.38:

- a) non modifica l'impianto strutturale del PRG Vigente;
- b) non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra comunale o comunque non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovra comunale;
- c) non riduce la quantità globale delle aree per servizi per più di 0.5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- d) non aumenta la quantità globale delle aree per servizi per più di 0.5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- 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%;
- g) non incide su aree caratterizzate da dissesto attivo;
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché le norme di tutela ad esso afferenti;

Alcune delle aree interessate dalla presente proposta di Variante, sono soggette ai disposti del Piano Paesaggistico Regionale - P.P.R.- pertanto alla presente viene allegato il *Fascicolo di compatibilità della proposta di variante al P.P.R.* ai sensi del D.P.G.R. n.4/R del 22 marzo 2019.

SINTESI E CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE N.38

Come già accennato, la presente Variante parziale n.38, è composta complessivamente da 14 istanze comprendenti modifiche puntuali sul territorio che possono essere suddivise in quattro categorie prevalenti sotto indicate:

A - modifiche alle destinazioni d'uso di piano regolatore - **n.11** comprendenti ambiti classificati in:

- art.16 - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico (SP)
- art.18 - Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)
- art.19 - Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R.)
- art.23 - Aree con impianti per la produzione di beni o servizi (A.I.P)
- art.26 - Attività per il turismo rurale di servizio e per il tempo libero in aree extraurbane (A.T.G.)
- art.28 - Aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.)
- art.30 - Aree agricole (A.A)

B- eliminazione edificabilità terreno n.1

C- trasferimento volumetrico e nuova Scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi **n.1**

D- Modifiche/integrazioni alle Schede di indirizzo per l'attuazione degli interventi **n.2**

di seguito la puntuale illustrazione delle modifiche sopra descritte:

TABELLA SINTETICA DELLE ISTANZE DI VARIANTE adozion variante 38					
Numero d'ordine d'Ufficio	N.	Istanza di variante (ordine cronologico di protocollo)	Classificazione vigente	Classificazione proposta di variante	Note
5	A	SIVIERO SILVANO	art.28-aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.)	art.23- aree con impianti per la distribuzione di beni e Servizi (A.I.P.)	Incremento ambito AIP per una superficie complessiva pari a 1.047mq
17	A	AMENDOLA GIUSEPPE E GONZALES MARIA BALBINA	art.16-aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico - SP	art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.)	Decremento area ad uso pubblico SP complessiva pari a 28mq
3	A	VINCENZI BRUNO BOTTACCHI FRANCA	art.28-aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.)	art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.)	L'estensione di area edificata è pari a 173,00 mq
7	B	ANDREINI ANDREINA	art.19-aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R.)	art.28-aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.)	Decremento area di completamento complessiva pari a 402mq
16	A	SAVIOLI FRATELLI	art.16-aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico - SP- lett G	art.30-aree agricole (A.A.) (Aree a vivaismo intensivo)	Inserimento area floricola pari a 18.452,00 mq

14	A	SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ISOLA VERDE ONLUS- SIGG. BELTRAMI PER ERNESTO E METALDI MANUELA	art.16-aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico - SP	art.28-aree agricole interstiziali (A.A.I.)	Decremento area ad uso pubblico SP pari a 6.690mq
9	C	SOCIETA' LE CORTI S.R.L.	TRASFERIMENTO VOLUMETRICO dal SUE di via al Cenacolo	Introduzione della nuova scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi n.104 su proposta dell'Amministrazione comunale	Trasferimento volumetrico pari a 500 mq di SUL nella nuova scheda di indirizzo n.104
10	D	Intervento proposto dall'Amministrazione comunale Via per Santino	art.23-aree con impianti per la produzione di beni o servizi- A.I.P.SCHEDA DI INDIRIZZO N.42	invariata	Modifica degli indirizzi di intervento della scheda n.42 e modifica alla scheda grafica
2	A	CERINI ANDREA	art.28-aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.)	art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.)	L'estensione di area edificata è pari a 283,00 mq
6	A	RAMONI MARCO E RAMINI PIERLUCA	art.30-aree agricole (A.A.)	art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.) art.16-aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico - SP- lett	L'estensione di area edificata è pari a 153,00 mq L'incremento area ad uso pubblico SP pari a 855,00 mq

				D	
13	A	SORANZO PAOLA	art.26-attività per il turismo rurale di servizio e per il tempo libero in aree extraurbane (A.T.G.)	parte in art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.) parte in art.30-aree agricole (A.A.)	Soppressione scheda di indirizzo n.69 ambito ATG per una superficie complessiva pari a 18.832,00 mq L'estensione di area edificata è pari a 745,00 mq
44	A	PARISI ANTONIO	art.30-aree agricole (A.A.)	art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.)	L'estensione di area edificata è pari a 198,00 mq
45	A	FASCIOLO GIOVANNA	art.30-aree agricole (A.A.)	art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.)	L'estensione di area edificata è pari a 325,00 mq
48	A	Intervento proposto dall'Amministrazione comunale Area Viale Azari	art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.)	art.16-aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico - SP- lett G	Incremento area ad uso pubblico SP complessiva pari a 1.871mq
50	D	Intervento proposto dall'Amministrazione comunale Casa di Riposo Maurizio Muller	art.16-aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico - SP lett. B	art.16-aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico - SP - lett. B Introduzione della nuova scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi n.103	Introduzione nuova scheda di indirizzo n.103 Estensione pari all'esistente

**A - VARIANTI APPORTATE ALLE SCHEDE DI INDIRIZZO
PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI
ELABORATO PRB - SCHEDE DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI
INTERVENTI**

Istanza n.10

SCHEDA DI INDIRIZZO N.42

Località: Santino- via al cotonificio- FG. 12 Mapp. 5,6,7,8,9,10 e 119 del catasto terreni

La Scheda di indirizzo n.42 nella sua formulazione originaria prevede un comparto con classificazione normativa *Aree per impianti produttivi* - A.I.P. con destinazioni d'uso ammesse come da art.23 delle N.A. da attuarsi mediante un Piano delle aree per insediamenti produttivi (P.I.P.) ex art. 42 L.R. 56/1977 ma di iniziativa privata, al fine di meglio coordinare, secondo comunque un principio di riordino complessivo, le esigenze delle singole attività già insediate. Considerato che negli anni le proprietà non hanno presentato alcuna proposta di P.I.P. ma almeno un proprietario è intenzionato a riqualificare la propria area; non potendo però intervenire singolarmente e stante l'estensione ridotta del comparto e le sue caratteristiche morfologiche, **l'Amministrazione** intende procedere alla revisione della Scheda mantenendo gli obiettivi di interesse pubblico quali: la gestione della viabilità rispetto alla via per Santino, il divieto di insediamento di attività considerate nocive e moleste così come identificate dalla normativa nazionale, la gestione degli scarichi e delle acque meteoriche, le modalità di inserimento delle nuove edificazioni, consentendo però di intervenire per singoli lotti.

Detta scheda viene rideterminata anche graficamente.

Istanza n.13

SCHEDA DI INDIRIZZO N.69

Richiedente: SORANZO PAOLA

Istanza di cui al protocollo n.17661 del 07/04/2021

Località: Cavandone - via Sardegna - FG. 59 Mapp. 162 e FG.36 Mapp. 368 del catasto terreni

Si chiede lo stralcio della scheda di indirizzo n. 69 ex art. art.26-attività per il turismo rurale di servizio e per il tempo libero in aree extraurbane (A.T.G.) riclassificando l'area parte in art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.) e parte in art.30-aree agricole (A.A.).

Lo stralcio della Scheda di intervento n.69 e la conferma della riclassificazione in art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.) e parte in art.30-aree agricole (A.A.), riferita al rilevato stato attuale dei luoghi,

non determina un **incremento** della capacità insediativa residenziale residua di Piano Regolatore Generale ma un **decremento** della Superficie Territoriale riferita alle aree con destinazione turistico ricettiva di **-18.832,00 mq**. Il decremento riferito alle aree a destinazione turistico ricettiva ATA-ATG-ATE prevista dalla presente variante n.38 risulta pari a **18.832,00mq** pertanto verificato in quanto non si tratta di incremento.

**A - INTRODUZIONE DI NUOVE SCHEDE DI INDIRIZZO
PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI
ELABORATO PRB - SCHEDE DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI
INTERVENTI**

Istanza n.9

SCHEDA DI INDIRIZZO N.104

Richiedente: SOCIETA' LE CORTI S.R.L.

Istanza di cui al protocollo n.7863 del 17/02/2020

Località: Intra - Corso Italia - FG. 39 Mapp. 323-156 e 322 del catasto terreni

Previsione di nuova Scheda di indirizzo n.104 per gli interventi proposta dall'Amministrazione Comunale

La previsione della nuova Scheda di indirizzo n.104 ha come finalità il controllo delle modalità di utilizzo della SUL aggiuntiva (pari a 500 mq) derivante dal trasferimento di SUL dallo SUE di iniziativa privata di via al Cenacolo della società Le Corti S.r.l., all'area edificata di proprietà di altro soggetto privato, posta in Corso Italia n.92 (fg. 31 mappali 161,162,163,164,165,166,167,169,170,171,172) già oggetto di Permesso di Costruire. Detto trasferimento consentirà di limitare l'impatto insediativo presso l'area di Via alla Bolla con la riduzione quantitativa dell'intervento già conforme alle norme di attuazione del P.R.G. per le aree edificate - AER di cui all'art.18 delle N.A. - dagli originari 744 mq, a 244mq, trasferendo questa quota residua nell'altra area edificata -AER- sopra citata. Il trasferimento di SUL proposto consentirà di rendere abitabili spazi ad oggi non abitabili, rispetto a quanto previsto nel progetto di riqualificazione di edifici esistenti di cui all'istanza di PdC sopra citato. Come detto al fine di disciplinare le modalità di utilizzo della SUL aggiuntiva, si propone una Scheda di indirizzo specifica per la gestione dell'intervento.

Viene introdotta la nuova scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi n.104 con i seguenti parametri:

indice di utilizzazione fondiaria UF Sul massima edificabile = 970,86 mq

rapporto di copertura massimo RC 50%

quota di ST permeabile 50%
altezza massima (H) 12 ml

e l'introduzione dei seguenti indirizzi di intervento:

- la SUL massima edificabile pari a 970,86 mq è data dalla somma della SUL già ammissibile pari a 470,86 mq aumentata di 500,00 mq derivanti dall'eccedenza del SUE di Via Al Cenacolo di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n.130 del 10/05/2021;
- la SUL aggiuntiva pari a 500,00 mq potrà essere utilizzata esclusivamente a completamento degli edifici già autorizzati con Permesso di Costruire n. 42383/2021 del 13/09/2019, senza modifica di sagoma;
- non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici;

Istanza n. 50

SCHEDA DI INDIRIZZO N.103

Richiedente: Proposta dall'Amministrazione comunale - Casa di Riposo Maurizio Muller

Località: Intra - via Alpi Giulie - FG. 50 mapp. 138 del catasto terreni

Viene introdotta la nuova scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi n.103 con i seguenti parametri:

rapporto di copertura massimo RC 50%
altezza massima (H) 12 ml o pari a maggiori altezze preesistenti

e l'introduzione dei seguenti indirizzi di intervento:

predisposizione di un progetto di gestione delle acque meteoriche, che preveda il riutilizzo ad uso irriguo e/o la dispersione nel sottosuolo mediante sub-irrigazione.

**B - VARIANTI APPORTATE ALLE CLASSIFICAZIONI URBANISTICHE
DELLE CARTE DEGLI USI DEL SUOLO
ELABORATO PR3 CARTA DEGLI USI DEL SUOLO**

Istanza n.5

Richiedente: SIVIERO SILVANO

Istanza di cui al protocollo n.10223 del 03/03/2017

Località: Intra - via Botti - FG.28 Mapp. 461 del catasto terreni

Si chiede il cambio di destinazione da art.28 - Aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.) riclassificandola in art.23 - Aree con impianti per la distribuzione di beni e Servizi (A.I.P.).

Tale riclassificazione produce un incremento della Superficie territoriale riferita alle aree per la produzione di beni e servizi di **1.047,00** mq.

Per quanto attiene al quantitativo complessivo delle aree riferite alle aree per insediamenti produttivi destinate dal P.R.G. alla localizzazione di impianti per la produzione di beni e di servizi ammontano complessivamente a 1.504.722 mq. di Superficie Territoriale.

L'incremento complessivo derivante dalle varianti apportate al Piano regolatore approvato ad oggi è pari a **8.245,16** mq che sommati alla nuova superficie prevista dalla variante pari a **1.047,00** mq. Portano il totale complessivo in aumento pari a **9.262,16** mq

Istanza n.17

Richiedente: AMENDOLA GIUSEPPE E GONZALES MARIA BALBINA

Istanza di cui al protocollo n.11263 del 10/03/2017

Località: Cavandone - FG. 35 Mapp. 949-227 del catasto terreni

Si chiede il cambio di destinazione da art.16 - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico (SP) riclassificandola in art.18-Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.).

Tale riclassificazione prevede l'estensione dell'area edificata già individuata sulle carte del PRG vigente per una fascia di circa 3 m nel mappale 227 a destinazione agricola al fine di poter attuare gli ampliamenti già consentiti dall'art.18 vigente.

La riclassificazione dell'ambito sopra descritto determina un **decremento** complessivo riferito alle aree classificate in art.16 - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico (SP) ammonta a **28 mq.**, e riguardando

aree edificate residenziali, non determina aumento o diminuzione della SUL residua di Piano né modifiche riferite alla Capacità Insediativa Residenziale.

Istanza n.3

Richiedente: VINCENZI BRUNO - BOTTACCHI FRANCA

Istanza di cui al protocollo n.25784 del 01/06/2018

Località: Torchiedo - via delle Eriche - FG 42 mapp. 528 e 168 del catasto terreni

Si chiede il cambio di destinazione da art.28-aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.) riclassificandola in art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.)

Tale riclassificazione viene effettuata solo su parte dell'area richiesta estendendo l'area edificata residenziale in ambito a destinazione agricola per una fascia di 10 m al fine di poter attuare gli ampliamenti già consentiti dall'art.18 vigente.

La riclassificazione dell'ambito sopra descritto determina un **decremento** complessivo riferito alle aree classificate in art.28-aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.) ed un incremento delle aree classificate in art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.) pari a **173 mq.**, e riguardando aree edificate residenziali, non determina aumento o diminuzione della SUL residua di Piano né modifiche riferite alla Capacità Insediativa Residenziale.

Istanza n.7

Richiedente: ANDREINI ANDREINA

Istanza di cui al protocollo n.30284 del 29/06/2018

Località: Possaccio - via per Possaccio - FG. 16 mapp. 56 del catasto terreni

Si chiede il cambio di destinazione da art.19 - Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R.) riclassificandola in art.30- Aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.).

L'Amministrazione intende mantenere la capacità insediativa residenziale residuale e quindi di non procedere alla riduzione della C.I.R. Pertanto la previsione originaria di mq 17.370 di SUL riferita alla classificazione in art.19 - Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R.) resta invariata.

(Nel dettaglio la capacità insediativa dell'area riferita alla presente proposta di adozione della variante parziale n.38 risulta: $410,00 \text{ mq} \times 0,15 \text{ mq/mq} = 61,5$ di SUL)

La presente riclassificazione, riguardando aree edificate residenziali, non determina aumento o diminuzione della SUL residua di Piano né modifiche riferite alla Capacità Insediativa Residenziale.

Istanza n.14

Richiedente: SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ISOLA VERDE ONLUS - SIGG. BELTRAMI PER ERNESTO E METALDI MANUELA

Istanza di cui al protocollo n.57369 del 09/12/2019

Località: Trobaso - Via alla Morena - FG. 10 Mapp. 753-755 e 757 del catasto terreni

Si chiede il cambio di destinazione da art.16 - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico (SP) riclassificandola in art.30-aree agricole(A.A.).

Il **decremento** complessivo riferito alle aree classificate in art.16 - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico (SP) ammonta a **6.690,00 mq.**

Istanza N.2

Richiedente: CERINI ANDREA

Istanza di cui al protocollo n.1646 del 12/01/2021

Località: Suna - via Troubetzkoy - Fg. 59 mapp. 582 (ex 202), 203, 580 (ex 204), 205 e 206 del catasto terreni

Si chiede il cambio di destinazione da art.28-aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.) riclassificandola in art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.)

La riclassificazione dell'ambito sopra descritto determina un **decremento** complessivo riferito alle aree classificate in art.28-aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.) ed un incremento delle aree classificate in art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.) pari a **283 mq.** e riguardando aree edificate residenziali, non determina aumento o diminuzione della SUL residua di Piano né modifiche riferite alla Capacità Insediativa Residenziale.

Istanza n.6

Richiedente: RAMONI MARCO E RAMONI PIERLUCA

Istanza di cui al protocollo n.8219 del 16/02/2021

Località: Torchiedo – via Monte Rosa – 31 mapp. 214, 630, 631, 213, 216, 342, 343, 344, 330, 329 del catasto terreni

Si chiede il cambio di destinazione da art.30-aree agricole (A.A.) riclassificandola parte in art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.) e parte in art.16-aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico – SP- lett D.

La riclassificazione dell'ambito sopra descritto determina un **decremento** complessivo riferito alle aree classificate in art.28-aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.) ed un incremento delle aree classificate in art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.) pari a **1530** mq. e riguardando aree edificate residenziali, non determina aumento o diminuzione della SUL residua di Piano né modifiche riferite alla Capacità Insediativa Residenziale

La riclassificazione dell'ambito sopra descritto determina inoltre un **incremento** complessivo riferito alle aree classificate in art.16 - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico (SP) lett.D pari a **855 mq.**,

Istanza n.44

Richiedente: PARISI ANTONIO

Istanza di cui al protocollo n.18471 del 12/04/2021

Località: Trobaso – via Cuboni – FG. 13 mapp. 482, 143 del catasto terreni

Si chiede il cambio di destinazione da art.30 -aree agricole (A.A.) riclassificandola in art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.)

La riclassificazione dell'ambito sopra descritto determina un **decremento** complessivo riferito alle aree classificate in art.30 -aree agricole (A.A.) ed un incremento delle aree classificate in art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.) pari a **283** mq. e riguardando aree edificate residenziali, non determina aumento o diminuzione della SUL residua di Piano né modifiche riferite alla Capacità Insediativa Residenziale.

Istanza n.16

Richiedente: SAVIOLI FRATELLI

Istanza di cui al protocollo n.10738 del 04/03/2019

Località: Monterosso - FG. 47 mapp. 67,80,159,160,157,81 e 83 del catasto terreni

Si chiede il cambio di destinazione da art.16-aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico - SP- lett G riclassificandola parte in art.30-aree agricole (A.A.) (Aree a vivaismo intensivo).

Tale riclassificazione produce un decremento delle aree classificate in art.16-aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico - SP, pari a a **18.451** mq pertanto, al fine di non superare i limiti dimensionali imposti dall'art.17, comma 5, della L.R. 56/77 e s.m.i. per le varianti parziali ed in applicazione dell'art.16, comma 5 della N.A. del PRG vigente, si conferma l'attuale classificazione in 6-aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico - SP- lett G in attesa della proposta di convenzione su tali aree.

Istanza n.45

Richiedente: FASCIOLO GIOVANNA

Istanza di cui al protocollo n.18785 del 13/04/2021

Località: Tre Ponti - via del Buon Rimedio - FG.58 mapp. 170,189 del catasto terreni

Si chiede il cambio di destinazione da art.30 -aree agricole (A.A.) riclassificandola in art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.)

La riclassificazione dell'ambito sopra descritto determina un **decremento** complessivo riferito alle aree classificate in art.30 -aree agricole (A.A.) ed un incremento delle aree classificate in art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.) pari a **325** mq. e riguardando aree edificate residenziali, non determina aumento o diminuzione della SUL residua di Piano né modifiche riferite alla Capacità Insediativa Residenziale.

Proposta n.48

Località: Pallanza - viale Azari - FG. 72 mapp. 844 del catasto terreni

L'Amministrazione intende procedere con il chiede il cambio di destinazione da art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.) ad art.16 - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico (SP) lett. B.

L'incremento complessivo riferito alle aree classificate in art.16 - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico (SP) lett. B ammonta a **1.871** mq.

**QUANTITÀ COMPLESSIVA DELLE AREE PER SERVIZI SOCIALI, PER
ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (ART.21 DELLA L.R. 56/77 E
S.M.I.) E PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (ART.22 DELLA L.R. 56/77
E S.M.I.) A SEGUITO DELLE INTERCORSE VARIANTI AL VIGENTE PIANO
REGOLATORE GENERALE**

Modifica n.1

Con l'approvazione della modifica n.1 si è incrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di 833 mq. non computata nel calcolo delle varianti in quanto trattasi di modifiche correzioni di errori materiali.

Variante parziale n.1

Con l'approvazione della variante parziale n.1 si è decrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di:

- 19.424 mq. pari a - 647,46 stanze (- 19.424 mq. / 30 mq.).

Variante parziale n.4

Con l'approvazione della variante parziale n.4 si è incrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di:

+ 561 mq. pari a + 18,70 stanze (+ 561 mq./30 mq.).

**Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.4 =
- 18.863 mq. (- 19.424 mq. + 561 mq.)**

Variante parziale n.6

Con l'approvazione della variante parziale n.6 si è incrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di:

+ 64 mq. pari a 2,13 stanze (+ 64 mq./30 mq.).

Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.6 =
- 18.799 mq. (- 18.863 mq. + 64 mq.)

Variante parziale n.13

Con l'approvazione della variante parziale n.13 si è incrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di:

+ 275,19 mq. pari a 9,17 stanze (+ 275,19 mq./30 mq.).

Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.13 =
- 18.523,81 mq. (- 18.799 mq. + 275,19 mq.)

Variante parziale n.16

Con l'approvazione della variante parziale n.16 si è decrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di:

- 2.384 mq. pari a - 79,46 stanze (- 2.384 mq./30 mq.)

Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.16 =
- 20.907,81 mq. (-18.523,81 - 2.384,00 mq.)

Variante parziale n.18

Con l'approvazione della variante parziale n.18 si è incrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di:

+ 1.970,90 mq. pari a 65,69 stanze (1.970,90 mq./30 mq.).

Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.18 approvazione
=
- 18.936,91 mq.(- 20.907,81 + 1.970,90 mq.)

Variante parziale n.20

Con l'approvazione della variante parziale n.20 si è decrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di:

- 3092,00 mq. pari a 103,06 stanze (-3092,00 mq./30 mq.).

Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.20 adozione =
- 22.028,91 mq. (- 18.936,91 - 3092,00 mq.)

Variante parziale n.25

Con l'approvazione della variante parziale n.25 si è decrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di:- 14,36 mq. .

Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.25 approvazione
=
- 22.043,27 mq. (- 22028,91 - 14,36 mq.)

Variante parziale n.26

Con l'approvazione della variante parziale n.26 si è decrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di:

- 4.692,75 mq. pari a 156,42 stanze (4.692,75 mq./30 mq.).

Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.26 approvazione
= - 26.736,02 mq. (- 22043,27 - 4.692,75 mq.)

Variante parziale n.30

Con l'approvazione della variante parziale n.26 si è incrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di:

+ 3.667,88 mq. pari a 122,26 stanze (3.667,88 mq./30 mq.).

**Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.30
approvazione =**
- 23.068,48 mq. (- 26.736,02 + 3.667,88 mq.)

Variante parziale n.32

Con l'approvazione della variante parziale n.32 si è incrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di: + 1.129,00 mq.

**Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.32 -
approvazione**
= - 21.939,48 mq. (- 23.068,48 + 1.129 mq.)

Variante parziale n.34

Con l'approvazione della presente variante parziale n.34 si è incrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di: + 2.247,00 mq.

**Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.34 -
approvazione =**
- 19.692,48 mq. (- 21.939,48 + 2.247 mq.)

Variante parziale n.35

L'approvazione della variante parziale n.35 non incide su modifiche di ambiti classificati in uso pubblico pertanto la stessa conferma il totale complessivo delle quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di: + 2.247,00 mq. Riferito all'approvazione della precedente variante n.34

**Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.35 -
approvazione variante n.34=** - 19.692,48 mq. (- 21.939,48 + 2.247 mq.)

Variante parziale n.36

Con l'approvazione della variante parziale n.36 si è decrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21

della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di: - **708,75 mq.**

Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.36 - approvazione variante n.36 = - 20.401,23 mq. (- 19,692,48 - 708,75 mq.)

Variante parziale n.38

Con l'adozione della variante parziale n.38 si è decrementata la quantità di Aree per Servizi Sociali, per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) e per Attrezzature di Interesse Generale (art.22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di: - **3.992,00 mq.**

Totale complessivo delle aree a standard alla variante parziale n.36 - approvazione variante n.36 = - 24.393,23 mq. (- 20.401,23 - 3.992,00 mq.)

ADOZIONE VARIANTE PARZIALE N.38 VERIFICA DELLA QUANTITÀ GLOBALE DELLE AREE PER SERVIZI DI CUI ALLE LETT. C) E D) DEL COMMA 5, DELL'ART. 17 DELLA L.R.56/77 E S.M.I.

Il Piano Regolatore vigente del Comune di Verbania assume, quale dato di partenza, per la stima della capacità insediativa ai fini della determinazione del fabbisogno di aree per servizi sociali per attrezzature pubbliche e di uso pubblico **66.842 stanze/abitanti equivalenti.**

In base ai valori parametrici indicati dall'art.20 della L.R.56/77 e s.m.i., che attribuiscono il valore di riferimento per la stima della capacità insediativa in **90mc/abitante teorico**, occorre precisare che il Piano Regolatore di Verbania assume invece, quale valore di riferimento per la stima della capacità insediativa, la Superficie Utile Lorda, pertanto il parametro di riferimento risulta essere **30mq/abitante teorico.** (dato determinato dividendo il dato volumetrico dei 90mc di cui al punto 3) dell'art.20 della L.R.56/77 e s.m.i., per l'altezza teorica di 3 m.)

Il **limite massimo di incremento/decremento** espresso in mq, della variante parziale secondo i disposti delle lett.c) e d) del comma 5, dell'art.17 della L.R.56/77 e s.m.i. è:

$66.842 \text{ ab} \times \pm 0,5 \text{ mq} = \pm 33.421 \text{ mq/ab}$ (limite massimo/minimo di riferimento per la variante parziale)

Il **saldo del decremento complessivo** riferito all'approvazione delle precedenti varianti occorse ed elencate nelle pagine risulta pari a - **20.401,23 mq.**

AREE PER SERVIZI SOCIALI, PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (ART.21 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.) E PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (ART.22 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.)

La superficie territoriale in **incremento** della presente variante parziale n.38 è pari a **2.726,00 mq**

La superficie territoriale in **decremento** della presente variante parziale n.38 è pari a **6.718,00 mq**

Il **Decremento complessivo** della presente proposta di adozione della Variante parziale n.38 risulta quindi essere pari a

$$+ 2.726,00 - 6.718,00 = 3.992,00 \text{ mq}$$

Conseguentemente, il **saldo complessivo** riferito alla presente Variante porta ad un miglioramento del decremento originario pari a:

$$- 20.401,23 \text{ mq} - 3.992,00 \text{ mq} = - 24.393,23 \text{ mq}$$

Detto quantitativo è inferiore al limite di decremento fissato dal comma 7, dell'art.17, della L.R. n.56/77 e s.m.i.:

Limite incremento/decremento da PRG +/- 0,5 mq/abitante SP) e d) del comma 5 dell'art. 17 della L.R.56/77 e smi		Decremento /incremento complessivo	Verifica
+/- 33.421 mq	>	- 24.393,23 mq	VERIFICATO

Quanto sopra al fine di adempiere alle verifiche di legge.

SALDO CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE

Le modifiche inerenti l'adozione della presente variante n.38 non comportano modifiche della capacità insediativa originaria CIR.

VERIFICA DELLE SUPERFICI TERRITORIALI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE, RELATIVE ALLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Le aree destinate dal P.R.G. alla localizzazione di impianti per la produzione di beni e di servizi assommano complessivamente 1.504.722 mq. di Superficie Territoriale.

Complessivamente i limiti di incremento massimo della Superficie Territoriale riferita alle Aree per insediamenti produttivi AIP-ARR ammontano a:

$$+ 2\% \text{ di } 1.504.722 \text{ mq di ST Insedimenti Produttivi} = +30.094 \text{ mq}$$

L'incremento complessivo riferito alle aree a destinazione produttiva prevista dalla presente variante n.38 risulta pari a **1.047,00** mq pertanto risulta verificato il limite di incremento massimo della Superficie Territoriale riferita ad impianti produttivi sopra descritto.

L'incremento complessivo derivante dalle varianti apportate al Piano regolatore approvato ad oggi è pari a **8.245,16** mq pertanto risulta ulteriormente verificato il limite di incremento massimo della Superficie Territoriale riferita ad impianti produttivi sopra descritto pari a **9.262,16** mq

Complessivamente le aree a destinazione produttiva risultano pari 1.514014,16 mq

Tale riclassificazione non comporta ipotesi di variante strutturale in quanto la modifica comporta un incremento della superficie territoriale di AIP-ARR entro I limiti del 2% di piano.

LIMITI DI INCREMENTO/DECREMENTO MASSIMO DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE RIFERITA ALLE AREE CON DESTINAZIONE TURISTICA RICETTIVA

Il quantitativo complessivo delle Aree a destinazione turistico ricettiva ATA-ATG-ATE ammonta nel suo complesso 754.117,00 mq.

I limiti di incremento massimo della Superficie Territoriale riferita alle con destinazione prevalentemente turistico ricettiva ATA-ATG-ATE, ammontano a:

$$+ 2\% \text{ di } 754.117,00 \text{ mq. di ST} = +15.082,34 \text{ mq.}$$

Il decremento riferito alle aree a destinazione turistico ricettiva ATA-ATG-ATE prevista dalla presente variante n.38 risulta pari a **18.832,00mq** pertanto verificato in quanto non si tratta di incremento.

Il decremento complessivo derivante dalle varianti apportate al Piano regolatore approvato ad oggi è pari a **1.777,18mq** pertanto risulta ulteriormente verificato in quanto non si tratta di incremento e le aree a disposizione a destinazione turistico-ricettiva risultano complessivamente pari a **20.609,18 mq**

**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 alle tavole AT5-Foglio 1, AT5 foglio 2 AT5-Foglio 3 degli 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>

**VERIFICA RISPETTO ALLA PRESENZA DI AZIENDE A RISCHI DI INCIDENTI
RILEVANTI**

Non si rilevano interferenze tra le aree oggetto di Variante e le aree di danno, di esclusione e di osservazione, individuate ai sensi della D.G.R. n. 17-377 del 26 luglio 2010 in quanto, ad oggi, le aziende presenti sul territorio comunale non sono assoggettate al D.Lgs. 238/2005.

**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

E' possibile asserire che, con l'adozione della Variante parziale n. 26, non sono riscontrabili particolari influenze con i piani sovraordinati con valenza ambientale in quanto come già più volte affermato le modifiche riguardano prevalentemente adeguamenti della viabilità lungo la via Madonna di Campagna e la ridefinizione dell'assetto planimetrico del permesso di costruire già licenziato in via alla Bolla.

PTR Piano Territoriale Regionale

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

Non si rilevano interferenze.

PPR Piano Paesaggistico Regionale

(adottato con D.G.R. n° 20-1442 del 18 maggio 2015)

Non si rilevano interferenze.

ITER di VARIANTE PROCEDURA 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.

INTEGRAZIONE
IN ESITO ALLA FASE DI PUBBLICAZIONE DELLA VARIANTE

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n.49 del 30/09/2021 è stato approvato il quaderno delle controdeduzioni alle osservazioni accogliendo n. 8 osservazioni di cui n. 5 parzialmente.

Di seguito tabella sintetica e descrizione puntuale delle modifiche introdotte dalle stesse.

TABELLA SINTETICA DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Istanza	Osservazione	N.	Elenco Osservazioni (ordine cronologico di protocollo)	Classificazione vigente	ADOZIONE	APPROVAZIONE	Note
6	1	A	RAMONI MARCO E PIERLUCA	art.28-aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.)	art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.) art.16-aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico - SP- lett. D	art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.) art.16-aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico - SP- lett. D	Decremento area ad uso pubblico SP pari a 107,37 mq
--	4	A	SANTO SCIBETTA-SOCIETA' DADO SRL	Scheda di indirizzo n.87	-----	Modifica parametri ed indirizzi di intervento scheda di attuazione n.87	
--	5	A	BRIZIO ORNELIO	art.19-aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R.)	----	Riduzione ambito art.19-aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R. ed estensione ambito classificato in art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.)	55 x 0,15 = 8,25 mq di SUL messa nella disponibilità complessiva del PRG vigente
	8	B	MINOTTI GERARDO	art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.)	----		

Istanza	Osservazioni	N.	Elenco Osservazioni (ordine cronologico di protocollo)	Classificazione vigente	ADOZIONE	APPROVAZIONE	Note
9	10	A	CARETTI FABRIZIO	art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.)			
---	11	A	ALESSANDRO E CLAUDIO D'AGOSTINO- EDIL VITTORE	art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.) art.34-aree boscate	art.19-aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R.)	Introduzione nuova scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi n.105 e 105bis	Nessuna determinazione aumento di CIR in quanto capacità edificatoria esistente e trasferita viene normata dalla nuova scheda di indirizzo introdotta
---	14	C	ZAPPOLI CARLO BARDINO INCORONATA	art.19-aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R.) assoggettata alla scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi n.41	----	Stralcio intero ambito art.19-aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R.) lievi adeguamenti esid estensione allo stato dei luoghi dell'area classificata in art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.)	Capacità edificatoria recuperata e rimessa nella disponibilità complessiva del PRG vigente

---	15	D	FRANCIOLI ETTORE ED ALTRI CITTADINI	art.23-aree con impianti per la produzione di beni o servizi- A.I.P. SCHEDA DI INDIRIZZO N.42	---		
-----	----	---	--	---	-----	--	--

Istanza n.6
OSSERVAZIONE n.1

Richiedente: RAMONI MARCO E RAMONI PIERLUCA

Istanza di cui al protocollo n.8219 del 16/02/2021

Località: Torchiedo – via Monte Rosa – FG. 31 mapp.li 214, 630, 631, 213, 216, 342, 343, 344, 330, 329 del catasto terreni

Con l'adozione della variante parziale n.38 il richiedente, con istanza n.6 di cui al protocollo n.8219 del 16/02/2021 ha chiesto il cambio di destinazione da art.30-aree agricole (A.A.) riclassificandola parte in art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.) e parte in art.16-aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico – SP- lett D.

Nella proposta di adozione è stato quindi riclassificato l'ambito sopra descritto determinando un **decremento** complessivo riferito alle aree classificate in art.28-aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.) ed un incremento delle aree classificate in art.18-aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.) pari a **1530 mq.** e riguardando aree edificate residenziali, non determina aumento o diminuzione della SUL residua di Piano né modifiche riferite alla Capacità Insediativa Residenziale.

La proposta di variante ha inoltre introdotto un **incremento** riferito alle aree classificate in art.16 – Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico (SP) lett.D pari a **855 mq.**

Richiedente: RAMONI MARCO E RAMONI PIERLUCA

OSSERVAZIONE n.1 cui al protocollo n.39485 del 02/08/2021

Località: Torchiedo – via Monte Rosa – FG. 31 mapp.li 214, 630, 631, 213, 216, 342, 343, 344, 330, 329 del catasto terreni

Si richiede:

- ulteriore estensione dell'area classificata in art.18 – Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)
- riduzione di circa 56 mq di area classificata in art.16 – Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico (SP) al fine di escludere la strada di accesso al lotto da tale classificazione urbanistica.
- di rappresentare sulle cartografie la strada di accesso alla proprietà così come rappresentata nell'elaborato allegato all'osservazione.

Con DCC n.49 del 30/09/2021- Variante parziale n.38- approvazione quaderno delle controdeduzioni alle osservazioni

si accoglie parzialmente l'osservazione:

- *riduzione di 56 mq dell'area classificata in art.16 - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico (SP) al fine di escludere la strada di accesso al lotto da tale classificazione urbanistica.*
- *rappresentazione della strada di accesso alla proprietà sulla cartografia di piano così come da progetto allegato all'osservazione.*

Conseguentemente con l'approvazione delle modifiche introdotte a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni alla variante parziale n.38 di variante viene previsto un **decremento** riferito alle aree classificate in art.16 - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico (SP) lett.D pari a **107,37 mq.**

Per effetto della modifiche introdotte dall'istanza n.6 e dalla successiva osservazione n.1 il saldo complessivo della aree classificate in art.16 - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico (SP) riferite all'approvazione della variante parziale n.38 è così sintetizzato:

L'**incremento** riferito alle aree classificate in art.16 - in art.16-aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico - SP- lett D ammonta a **855 mq.**

Il **decremento** riferito alle aree classificate in art.16 - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico - SP- lett D ammonta a **107,37 mq.**

Conseguentemente il **saldo in incremento complessivo** riferito alle aree classificate in art.16 - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico (SP) lett D è pari a:

$$855 \text{ mq} - 107,37 \text{ mq} = 747,63 \text{ mq}$$

OSSERVAZIONE n.4

**Richiedente: SANTO SCIBETTA - Amministratore delegato Società DADO s.r.l.
Protocollo n.41221 del 10/08/2021**

Località: Pallanza- via alla Piana - 16 FG.82 mapp.li 365,167 del catasto terreni

Si chiede la modifica dei parametri della scheda di indirizzo n.87 secondo le seguenti proposte

- Introduzione del parametro Sul massima edificabile pari a 1669 mq
- altezza massima pari a n. piani 5

con i seguenti indirizzi di intervento:

- previsione di una quota di plusvalenza con esclusione della quota per edilizia convenzionata
- arretramento 3,00 m dell'edificio posto a confine esistente
- arretramento via alla Piana pari a 1,20 m per allargamento stradale
-

CONTRODEDUZIONE alla OSSERVAZIONE:

A seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione vengono così modificati i seguenti parametri di Scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi n.87:

- altezza massima H pari all'esistente riferita alla linea di colmo delle coperture esistenti;
- distanza dai confini a norma di codice civile;

ed introducendo i seguenti indirizzi di intervento:

- intervento soggetto a Permesso di costruire convenzionato;
- è consentito il recupero del volume esistente inteso dalla quota del piano di campagna al colmo del tetto;
- l'intervento è assoggettato a convenzionamento con previsione di cessione della quota di plusvalenza come da regolamento vigente;

OSSERVAZIONE n.5

Richiedente: BRIZIO ORNELIO

Protocollo n.41389del 10/08/2021

Località: Trobaso- via al fiume San Giovanni - 20 FG.13 mapp.li 822 e 823 (ex 339) del catasto terreni

Si richiede la riclassificazione di una superficie pari a pari a 49 mq da art.19 - Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R.) in art.18 - Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)

CONTRODEDUZIONE alla OSSERVAZIONE:

Verificata la richiesta si accoglie considerato che, come da frazionamento pervenuto, trattasi di un mero adeguamento allo stato effettivo dei luoghi. Si procede all'estensione dell'area già classificata in art.18 - Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) in quanto tale adeguamento non incide sui limiti dimensionali di piano.

Tale riclassificazione, poiché la trasformazione dell'ambito ha attuato le previsioni delle norme vigenti di piano esaurendo la capacità insediativa residenziale prevista, non determina aumento o diminuzione della SUL residua di Piano né modifiche riferite alla Capacità Insediativa Residenziale.

49*0,15 sul 8,25 mq saldo positivo SUL e rimessa nella disponibilità complessiva del PRG vigente.

OSSERVAZIONE n.8

Richiedente: MINOTTI GERARDO

Protocollo n.41513 del 11/08/2021

Località: Pallanza- Corso Europa - 20 FG.77 mapp.le 373 del catasto terreni

Si richiede la riclassificazione dell'intero mappale da art.18 - Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) in art.22bis - Aree con destinazione prevalentemente terziaria, commerciale, direzionale, di servizio (A.I.T.) al fine di consentire la posa di prefabbricato per la gestione dell'attività di vendita/affitto camper.

CONTRODEDUZIONE alla OSSERVAZIONE:

La richiesta viene parzialmente accolta in quanto l'area è stata classificata in art.18 - Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) che prevede tra le destinazioni compatibili le autorimesse pubbliche e private e le attrezzature terziarie; considerato che al piano interrato è presente una autorimessa privata la classificazione è corretta. Si ritiene di mantenere altresì la destinazione urbanistica vigente poiché detta destinazione consente la possibilità di stazionamento di autocaravan e camper e la realizzazione di manufatti non comportanti SUL accessori all'attività nel limite del 40% del rapporto di copertura.

OSSERVAZIONE n.10

Richiedente: CARETTI FABRIZIO

Protocollo n.41676 del 12/08/2021

Località: Intra- Corso Italia - 92 FG.31 mapp.li 161,162,163,164,165,166,167,169,170,171,172 del catasto terreni

Si richiede una ridefinizione dei limiti dell'area già classificate in art.18 - Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) secondo quanto rappresentato nella cartografia allegata all'osservazione.

CONTRODEDUZIONE alla OSSERVAZIONE:

La richiesta viene accolta in quanto tale riclassificazione determina un minimo adeguamento dell'ambito già classificato in art.18 - Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.), come da autorizzazione paesaggistica n.34/2021 del 10/05/2021 e n.69/2021 del 23/08/2021 e senza contrasto con la previsione della Scheda n.104 adottata; viene altresì accolta la proposta di parziale compensazione dell'estensione dell'area edificata richiesta, con corrispondente riduzione della stessa a margine del rio esistente e conseguente riclassificazione in art.28 - Aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.)

OSSERVAZIONE n.11

Richiedente: D'AGOSTINO CLAUDIO, D'AGOSTINO ALESSANDRO, VITTONI EDI

Protocollo n.41745 del 12/08/2021

Località:

Area situata in località Zoverallo, via Vigne Alte

Fg. 30 mapp.li 112,113,159 e 447 del catasto terreni

Area situata in località Trobaso, via al lavatoio, via Torino

Fg. 2 mappale 108 del catasto terreni

La richiesta propone:

- la demolizione del volume sito tra via al Lavatoio e via Torino e la ricostruzione sul lotto di pertinenza di un'abitazione monofamiliare per una superficie di circa 100 mq di SUL;
- la cessione gratuita al comune di n.6 parcheggi pubblici di cui 1 per disabili
- lo spostamento del residuale volume sui terreni di via Archimede allo scopo di

- realizzare due villette
- **cessione gratuita di una porzione di terreno in via Archimede che consenta l'adeguamento della larghezza della strada e la realizzazione di alcuni posti auto in fregio alla medesima.**

CONTRODEDUZIONE alla OSSERVAZIONE:

Osservazione accoglibile parzialmente si tratta di una zona con molteplici aree confinanti, già edificate, che presentano disagi per via della ridotta larghezza della strada di accesso e anche per mancanza di parcheggio auto, pertanto l'accoglimento dell'osservazione ha delle positive ricadute di pubblica utilità a favore di tutti gli abitanti di via Archimede. In particolare la realizzazione di un parcheggio di 7 posti auto, di cui uno per disabili e al contempo l'allargamento di via Archimede, da realizzarsi a carico del privato mediante la cessione di almeno 40 mq di terreno. Si dovranno introdurre nuove schede di indirizzo per l'attuazione degli interventi n.105 e 105bis al fine di gestire la trasformazione dell'area di "decollo" di parte della SUL esistente, indicata in 100 mq di SUL, tra via al Lavatoio e la via Torino, e la proposta di nuova edificazione presso l'area di "atterraggio" della nuova SUL, oltre alla previsione di allargamento stradale e dell'area a parcheggio lungo la via Archimede, e le eventuali compensazioni che dovessero derivare dagli approfondimenti tecnici svolti durante la fase di verifica di assoggettamento alla Valutazione Ambientale Strategica -VAS

L'introduzione della scheda n105 e 105bis consente il trasferimento volumetrico di parte della capacità edificatoria già presente nell'area di Trobaso pertanto tale modifica non determina alcun aumento di CIR in quanto capacità edificatoria esistente e trasferita viene normata con apposita nuova scheda di indirizzo introdotta 105bis.

OSSERVAZIONE n.14

Richiedente: ZAPPOLI CARLO- BARDINO INCORONATA

Protocollo n.42128 del 16/08/2021

Località: Zoverallo- via Archimede FG.30 mapp.li

45,47,48,83,388,421,426,427,428,429,440,441,442,443,444,445,446,447,448,449,450, 451,452,453,454 e 455 del catasto terreni

La richiesta propone:

- soppressione della Scheda n.41;
- soppressione dell'area classificata in art.19 - Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R.);
- estensione dell'area già classificata in art.18 - Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) riferita ai mappali 45 e 421 per una superficie complessiva di mq 1332;
- estensione dell'area già classificata in art.18 - Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) riferita al mappale 427 per una superficie complessiva di mq 199;
- classificazione in art.18 - Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) dei mappali 83 e 402 e parte della 455 per una superficie complessiva di 111 mq;
- cessione al Comune di parte dei mappali 388, 429, 48, 83, 450 e 455 al fine di consentire l'allargamento di via Archimede con nuovo calibro stradale da 3 a 6 metri in

corrispondenza dell'area di proprietà;

CONTRODEDUZIONE alla OSSERVAZIONE:

La richiesta viene accolta in quanto la nuova riclassificazione comporta una riduzione di aree edificabili classificata in art.19 - Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R.) ed un incremento delle agricole classificate in art.28 - Aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.); inoltre consente di migliorare la viabilità di via Archimede proponendo un allargamento stradale con nuovo calibro stradale da 3 a 6 metri in corrispondenza dell'area di proprietà;

La soppressione della Scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi n.41 a favore di aree agricole interstiziali non comporta aumento o diminuzione di CIR in quanto la capacità edificatoria di tutto l'ambito viene rimessa nella disponibilità complessiva del PRG vigente.

SALDO CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE

Per tutto quanto sopra, le modifiche inerenti l'approvazione della presente variante n.38 non comportano modifiche incidenti sulla della capacità insediativa originaria CIR.