

---

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA  
COMUNE DI BAVENO

---

PIANO REGOLATORE GENERALE  
approvato con D.G.R. n°31-13215 del 08.02.2010  
VARIANTE PARZIALE N° 5

---

committente :  
COMUNE DI BAVENO

---

area di sviluppo e fase di progetto:  
PROGETTO PRELIMINARE

---

tipologia elaborato

---

Relazione illustrativa

---

codice elaborato  
002\_04\_E\_0218\_05\_PP




---

data  
GENNAIO 2019

---

progettazione:



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

## SOMMARIO:

1. PREMESSA.....	1
2. CONTENUTI DELLA VARIANTE.....	2
2.1. Integrazioni e modifiche alle norme di attuazione del P.R.G. ....	2
2.2. Variazioni dell'estensione di aree destinate a uso pubblico (standard).....	3
2.3. Classificazione di “aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale” A.C.R. e A.N.R. ....	4
2.4. Riclassificazione, ampliamento o riduzione di aree destinate ad attività economiche di tipo produttivo .....	4
2.5. Adeguamento cartografico .....	4
2.6. Riclassificazione di alcune limitate parti di territorio con destinazione di “aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)” .....	5
2.7. Classificazione di aree per insediamenti turistico-ricettivi di preesistenti edifici e relative pertinenze.....	5
2.8. Riclassificazione di un'area produttiva esistente per funzioni di tipo commerciale .....	5
2.9. Classificazione di aree agricole .....	6
2.10. Scambio di pari superfici tra aree adiacenti rispettivamente con destinazioni residenziali e produttive.....	6
3. DATI QUANTITATIVI DELLA VARIANTE.....	7
4. CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE.....	9
5. PROCEDURE DELLA VARIANTE.....	10
6. ELABORATI CHE COSTITUISCONO LA VARIANTE .....	11

## 1. PREMESSA

Il Comune di Baveno è dotato di P.R.G. vigente, approvato con D.G.R. n. 31-13215 del 08.02.2010.

Il P.R.G. vigente è stato oggetto di quattro varianti parziali di contenuto normativo:

- variante parziale n. 1 (approvata con delib. C.C. n. 46/2010 del 07.10.2010) di adeguamento degli articoli 16 e 18 delle norme di attuazione;
- variante parziale n. 2 (approvata con delib. C.C. n. 2/2011 del 03.03.2011) di puntualizzazione delle norme di attuazione relativamente alla realizzazione di fabbricati accessori (artt. 21, 22, 23, 24, 25, 26).
- variante parziale n. 3 (approvata con delib. C.C. n. 2/2012 del 15.03.2012) di puntualizzazione delle norme di attuazione (artt. 2, 16, 17, 18, 24, 19, 27 bis, 28, 31, 34, 51) e di modificazione di:
  - aree edificate residenziali;
  - aree per attività economiche;
  - aree edificabili (superfici aggiunte e superfici escluse);
  - aree di riuso;
  - aree di uso pubblico;
  - viabilità;
  - tracciato metanodotto;
  - classificazione di aree boscate.
- variante parziale n. 4 (approvata con delib. C.C. n. 9 del 27/03/2014) e contenente:
  - integrazioni alle NTA;
  - variazioni di aree standard;
  - modifiche alle aree edificabili residenziali (con riduzione della CIR);
  - riclassificazione di aree destinate ad attività economiche;
  - riclassificazione di parti di territorio come aree edificate residenziali;
  - ridelimitazione delle fasce di rispetto di captazioni idriche.

Il Consiglio Comunale ha approvato inoltre una deliberazione di modificazione del P.R.G. ai sensi dell'articolo 17, 8° comma, della L.R. 56/1977; si tratta della deliberazione n. 30 del 03.10.2013.

La presente variante viene contraddistinta dal n. 5.

I contenuti e le procedure sono illustrati nel testo che segue.

Contestualmente alla variante viene predisposta la documentazione relativa alla "verifica preventiva di assoggettabilità a V.A.S." e la verifica di coerenza della variante al Piano Paesaggistico Regionale.

## **2. CONTENUTI DELLA VARIANTE**

La variante presenta i seguenti contenuti:

- 2.1 Integrazioni e modifiche al testo di alcuni articoli delle norme di attuazione
- 2.2 Variazioni dell'estensione di aree destinate a uso pubblico (standard)
- 2.3 Limitata riduzione della capacità insediativa residenziale del P.R.G. Vigente per la cancellazione di superfici con destinazione di Aree di Completamento Residenziale (A.C.R.)
- 2.4 Modifiche all'estensione di aree destinate ad insediamento di attività economiche
- 2.5 Adeguamento cartografico per l'inserimento del tracciato dell'elettrodotto.
- 2.6 Ridelimitazione di aree di pertinenza di insediamenti residenziali quali aree edificate (A.E.R.)
- 2.7 Classificazione di aree per insediamenti turistico-ricettivi di preesistenti edifici e relative pertinenze
- 2.8 Riclassificazione di aree produttive esistenti per funzioni di tipo commerciale
- 2.9 Classificazione come aree agricole di aree precedentemente individuate dal P.R.G. Vigente per funzioni residenziali e produttive
- 2.10 Scambio di pari superfici, con destinazioni residenziali e produttive nel P.R.G. Vigente, su aree adiacenti.

### **2.1. Integrazioni e modifiche alle norme di attuazione del P.R.G.**

La presente variante prevede alcune integrazioni e modifiche puntuali alle norme di attuazione del P.R.G., risultate opportune a seguito della loro applicazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e motivate come illustrato di seguito:

- art. 19: si ritiene utile inserire nel testo della norma che:  
"Ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/1977 comma 1 punto 2) e comma 4, tramite convenzione sottoscritta da Comune e

soggetti aventi titolo o obbligo al soddisfacimento di aree standard al servizio di insediamenti produttivi, direzionali, turistico-ricettivi e commerciali, la dotazione di aree per servizi pubblici e/o di uso pubblico può essere individuata su aree destinate nel P.R.G. al servizio di insediamenti residenziali, esclusivamente per le parti eccedenti il valore minimo dei parametri stabiliti all'art. 21 comma 1 punto 1) nella misura di 25 m<sup>2</sup> per abitante. Le superfici interessate da convenzionamento sono oggetto di un'apposita registrazione da parte degli uffici comunali ai fini della verifica costante della contabilità complessiva degli standard di P.R.G.”

- art. 23: constatata la difficoltà di dare attuazione alle previsioni insediative in aree soggette a S.U.E. (per esigenze, tempistiche e orientamenti diversi da parte dei soggetti aventi titolo), si propone un'ulteriore integrazione della norma che chiarisca e meglio espliciti le possibilità di intervento “indipendente” per i soggetti aventi titolo. Si provvede pertanto ad integrare il testo dell'articolo 23.

Il testo delle N.T.A. viene adeguato in variante secondo le indicazioni sopra elencate.

Nel fascicolo per estratto delle N.T.A., facente parte della variante, sono evidenziate modifiche, cancellazioni ed integrazioni.

Il testo degli articoli 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 bis, 28, 31, 34, 51 è stato modificato con precedenti varianti parziali n. 1, 2, 3 e 4, approvate dal Consiglio Comunale. Nel testo completo delle N.T.A. vengono riportate tutte le modifiche introdotte fino all'attuale variante.

## **2.2. Variazioni dell'estensione di aree destinate a uso pubblico (standard)**

La variante prevede le seguenti modifiche in riduzione delle superfici destinate a uso pubblico (standard) dal P.R.G. Vigente:

- a Baveno, a seguito di una richiesta di modifica di classificazione del suolo da parte degli aventi titolo, si prevede la riduzione di aree standard della categoria “area per servizi ed attrezzature pubbliche di interesse comune” per una superficie di m<sup>2</sup> 1706, (Richiesta n. 1), riclassificata come area di riuso (A.P.R.)

### **2.3. Classificazione di “aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale” A.C.R. e A.N.R.**

La variante parziale al P.R.G. n. 5 non prevede l'aumento di aree classificate come Aree di Completamento Residenziale. La variante prevede la modifica (n. 29) di localizzazione di una A.C.R. già prevista dal P.R.G. vigente con il trasferimento della stessa in posizione limitrofa destinata ad Impianti per la Produzione di Beni e Servizi (I.P.), senza comportare quindi aumento della superficie totale destinata a questo tipo di uso (vedi paragrafo 2.10).

La variante parziale n. 5 prevede inoltre la riduzione delle aree A.C.R. del P.R.G. vigente sulla base di specifiche richieste:

n° 22 – riclassificata come area agricola (m<sup>2</sup> 3.993);

n° 28 – riclassificata come A.E.R. (m<sup>2</sup> 298).

### **2.4. Riclassificazione, ampliamento o riduzione di aree destinate ad attività economiche di tipo produttivo**

Le modifiche contenute in variante per le aree destinate ad attività economiche produttive determinano un incremento di superficie dedicata a questa categoria di uso del suolo di 6.339 m<sup>2</sup>. Le modifiche nello specifico riguardano:

- a Baveno, l'ampliamento di un'“area di insediamento di impianti per la produzione di beni e/o servizi (I.P.) già prevista nel piano vigente” su aree limitrofe attualmente in parte boscate (n. 17). Tale riclassificazione interessa una superficie di m<sup>2</sup> 10.413;
- a Feriolo, l'esclusione di due superfici destinate dal P.R.G. vigente a usi produttivi per m<sup>2</sup> 2.742 (n. 35) e m<sup>2</sup> 1.032 (n. 37) per un totale di m<sup>2</sup> 3.774;
- a Baveno la riduzione di un'area destinata a uso produttivo del P.R.G. vigente di m<sup>2</sup> 300 (n. 8).

### **2.5. Adeguamento cartografico**

Si provvede all'inserimento del tracciato dell'elettrodotto negli elaborati di variante secondo l'indicazione del gestore della rete.

## **2.6. Riclassificazione di alcune limitate parti di territorio con destinazione di “aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)”**

Le modifiche contenute nella variante comportano un aumento della superficie classificata come Aree Edificate ad uso prevalentemente Residenziale pari a 12.525 m<sup>2</sup>. Tali modifiche riguardano:

- la riclassificazione di aree che, allo stato di fatto risultano destinate ad attività agricole (n. 9, 23, 27 e 34);
- la classificazione di un tratto di viabilità privata, pertinenza esclusiva e diretta di un'area residenziale (n. 14);
- la riconversione di un'area classificata dal P.R.G. vigente come turistico-ricettiva (n. 5);
- la riclassificazione di un'area (n. 8) che, allo stato di fatto risulta destinata ad impianti per la produzione di beni e servizi (I.P.);
- la riclassificazione di un'area (n. 26) che allo stato attuale risulta classificata come area di Riuso;
- riclassificazione di limitata superficie di pertinenza erroneamente inclusa in N.A.F. (n. 3);
- la riclassificazione di A.N.R. (cfr. p.to 2.3) n. 28

## **2.7. Classificazione di aree per insediamenti turistico-ricettivi di preesistenti edifici e relative pertinenze**

E' prevista la riclassificazione ad aree per Insediamenti Turistico Ricettivi per due aree (n. 11 e 12) con edifici che allo stato di fatto risultano a destinazione residenziale e classificazione come A.E.R. nel piano vigente rispettivamente di superficie pari a 2432 e 290 m<sup>2</sup> (per un totale di 2722 m<sup>2</sup>).

## **2.8. Riclassificazione di un'area produttiva esistente per funzioni di tipo commerciale**

A Feriolo, un'area (n. 25) destinata per m<sup>2</sup> 10825 e a “Impianti per la Produzione di Beni e Servizi” (I.P.) viene riclassificata ad aree Terziarie Commerciali e di Servizio (I.T.), senza conseguenti modificazioni al calcolo delle aree complessive destinate ad attività economiche.

## **2.9. Classificazione di aree agricole**

- a Feriolo, la riclassificazione di due aree (n. 35 e 37) destinate rispettivamente per m<sup>2</sup> 2742 e 1032 a “Impianti per la Produzione di Beni e Servizi” (I.P.) ad aree agricole (A.A.);
- a Baveno la classificazione di un'area (n. 22) precedentemente indicata come destinata a nuovo insediamento residenziale della superficie di m<sup>2</sup> 3.993.

## **2.10. Scambio di pari superfici tra aree adiacenti rispettivamente con destinazioni residenziali e produttive**

Riguarda la traslazione della medesima superficie di un'area (n. 29) indicata dal P.R.G. vigente come area di completamento residenziale su un'adiacente area per impianti produttivi e la sostituzione contestuale dell'area residenziale con quella produttiva.

Si tratta di uno “scambio” di superfici motivato da esigenze funzionali, in particolare per la localizzazione di aree accessorie a parcheggio per l'insediamento produttivo.



### 3. DATI QUANTITATIVI DELLA VARIANTE

La variante parziale n. 5 contiene modifiche quantitative al P.R.G. vigente nella seguente misura:

1. riduzione / aumento della quantità globale di aree a servizi:

il P.R.G. vigente è dotato di una capacità insediativa residenziale pari a 11.025 stanze / abitanti equivalenti; l'applicazione delle limitazioni previste all'art. 17, 5° comma, punti c) e d) della L.R. 56/1977 modificata con L.R. 3/2013 e la L.R. 17/2013 comporta per le varianti parziali una possibilità di modificare le aree per i servizi (standard) in riduzione o in aumento nel limite di 0,50 m<sup>2</sup> per abitante; l'applicazione di tale prescrizione alla capacità insediativa residenziale di 11.025 stanze / abitanti equivalenti determina un limite pari a 11.025 x 0,50 m<sup>2</sup>/st./abit = m<sup>2</sup> 5.512,50.

Con le precedenti varianti parziali n. 3 e 4 è stata operata una variazione alle aree standard in riduzione rispettivamente nella misura di m<sup>2</sup> 1.589 e m<sup>2</sup> 1.859.

Rispetto al valore prescritto dall'art. 17 della L.R. 56/1977 modificata con L.R. 3/2013 e la L.R. 17/2013, risulta il seguente calcolo:  
m<sup>2</sup> 5.512,50 – 1.589 – 1.859 = m<sup>2</sup> 2.064,50 potenzialmente disponibili per ulteriori riduzioni degli standard del P.R.G. vigente.

Le previsioni della variante n. 5 comportano una modifica delle aree standard nella seguente misura:

• variazione n. 1	- m <sup>2</sup> 1.706
	-----
totale	- m <sup>2</sup> 1.706

il valore di m<sup>2</sup> 1.706 in riduzione di aree per servizi risulta inferiore al limite ammissibile di m<sup>2</sup> 2.064,50 indicato sopra e soddisfa le condizioni per classificare la variante come "parziale".

2. modifiche della capacità insediativa residenziale:

la presente variante prevede modifiche relative all'eliminazione di aree edificabili con destinazione d'uso residenziale in riduzione della Capacità Insediativa Residenziale (CIR); complessivamente risultano le seguenti riduzioni:

• come aree A.E.R.	= - m <sup>2</sup> 298
• come A.A.	= - m <sup>2</sup> 3.993
	= - m <sup>2</sup> 4.391

Con la precedente variante parziale n. 4 era stata effettuata la riduzione di aree di completamento A.C.R. per m<sup>2</sup> 862.

Complessivamente le varianti parziali hanno determinato una riduzione di aree edificabili a uso residenziale per m<sup>2</sup> 862 + 4.391 = m<sup>2</sup> 5.253.

3. modifiche in incremento delle superfici territoriali relative alle attività economiche:

la variante prevede modifiche che comportano l'incremento delle aree destinate alle attività economiche nella misura di m<sup>2</sup> 9.067:  
(m<sup>2</sup> 6.339 per attività produttive + m<sup>2</sup> 2.722 per attività turistico-ricettive)

l'art. 17, 5° comma, lettera f) della L.R. 56/1977 modificata con L.R. 3/2013 e la L.R. 17/2013 prevede che siano considerate varianti parziali quelle che non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità del P.R.G. vigente relative alle attività produttive, direzionali, turistico-ricettive e commerciali in misura superiore al 6% nei comuni con popolazione non eccedente i diecimila abitanti; il P.R.G. originario vigente contiene previsioni relative ad aree per attività economiche nella misura seguente:

aree I.P.	m <sup>2</sup> 237.906
aree I.T.	m <sup>2</sup> 61.613
aree A.T.A.	m <sup>2</sup> 101.000
aree A.T.E.	m <sup>2</sup> 118.971
aree A.F.G.	m <sup>2</sup> 7.006
-----	
totale	m <sup>2</sup> 526.496

il 6% di m<sup>2</sup> 526.496 comporta un limite di variazione in incremento di m<sup>2</sup> 31.589,76; con precedente variante parziale n° 3 è stato previsto un incremento delle superfici destinate ad attività economiche per 6.121 m<sup>2</sup>; la variante n° 4 ha comportano un incremento aggiuntivo di m<sup>2</sup> 4.075 di superficie territoriale; le previsioni di incremento della variante n°5 sono di 9.067 m<sup>2</sup>. Il totale delle tre varianti risulta pertanto essere di m<sup>2</sup> 19.257 che risulta inferiore al limite previsto e consente di qualificare la variante come "parziale".

## 4. CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE

I contenuti descritti nel precedente paragrafo 2 e i valori quantitativi esposti al precedente paragrafo 3 comportano i seguenti effetti sulle previsioni del P.R.G. vigente, da confrontare con quanto ammesso dall'art. 17, comma 5° della L.R. 56/1977 modificata con L.R. 3/2013 e L.R. 17/2013 per le varianti classificate "parziali"):

- non si introducono modifiche all'impianto strutturale del P.R.G. vigente;
- non si modificano infrastrutture a rilevanza sovracomunale;
- si modifica la quantità globale di aree a servizi, come indicato al precedente paragrafo 3, in misura inferiore a 0,50 m<sup>2</sup> per abitante in riduzione o in aumento;
- non si incrementa la capacità insediativa residenziale del P.R.G. che, viceversa, viene diminuita nella misura indicata al precedente paragrafo 3;
- vengono incrementate le superfici territoriali (senza modificare gli indici di edificabilità) relative alle attività produttive, direzionali, turistico-ricettive, commerciali; tale incremento risulta inferiore al 6% delle superfici indicate dal P.R.G. vigente per le attività economiche, come risulta dai dati illustrati al precedente paragrafo 3;
- non si prevedono effetti sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e sulla classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico dei suoli;
- non si modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/1977, modificata con L.R. 3/2013 e L.R. 17/2013.

Per le ragioni sopra elencate si ritiene che la variante di P.R.G. possa essere qualificata come "parziale" ai sensi dell'articolo 17, 5° comma della L.R. 56/1977 modificata con L.R. 3/2013 e con L.R. 17/2013.

## 5. PROCEDURE DELLA VARIANTE

La variante parziale segue la procedura di cui all'art. 17, comma 7 della L.R. 56/1977 modificata con L.R. 3/2013 e L.R. 17/2013, pertanto:

- il Consiglio Comunale adotta il progetto di variante (con la puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è classificata come parziale);
- la deliberazione di adozione è pubblicata sul sito informatico del Comune di Baveno per 30 giorni consecutivi;
- dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione è aperta la possibilità di presentare osservazioni e proposte (non sono soggette a pubblicazione o a nuove osservazioni le modifiche introdotte a seguito di accoglimento di osservazioni);
- la delibera di adozione è inviata alla Provincia contestualmente all'avvio della fase di pubblicazione che, entro 45 giorni dalla ricezione, si pronuncia in merito alle condizioni di classificazione come parziale della variante, al rispetto dei parametri, sulla compatibilità della variante con il Piano Territoriale Provinciale e i progetti sovracomunali approvati e fornisce il contributo in caso di eventuale attivazione del processo di V.A.S.

A seguito di tale procedura il Consiglio Comunale provvede ad approvare definitivamente la variante (entro 30 giorni dallo scadere del termine di pubblicazione).

La deliberazione di approvazione sarà successivamente trasmessa alla Provincia e alla Regione, unitamente all'aggiornamento degli elaborati del P.R.G.C.

La variante è sottoposta a verifica preventiva di assoggettabilità a V.A.S., secondo quanto prescritto all'art. 17 commi 8, 9, 10 e 11 della L.R. 56/1977 modificata con L.R. 3/2013 e L.R. 17/2013.

La variante è accompagnata da verifica di coerenza al P.P.R.

## **6. ELABORATI CHE COSTITUISCONO LA VARIANTE**

La presente variante parziale comprende i seguenti elaborati:

- PA – Relazione illustrativa;
- PB – Norme di attuazione (estratto);
- P3 - P.R.G. del territorio urbano (usi del suolo e vincoli) – FG1 e FG2 (in scala 1:2.000);
- TU – Stato di fatto delle opere di urbanizzazione primaria – FG. 1 e FG. 2;
- Localizzazione delle richieste esaminate per la variante parziale n. 5 - FG. 1 e FG. 2 (in scala 1:2.000);
- Documento di verifica preventiva di assoggettabilità a V.A.S.;
- Documento di verifica di coerenza della variante al P.P.R.