

---

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

Norme Tecniche di Attuazione (estratti)

---

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

Nel testo sono evidenziate in giallo  
le parti oggetto della variante parziale n. 5.

## **Art. 19 - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO**

Le destinazioni d'uso proprie e compatibili per servizi ed attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico sono quelle di cui al punto a) del precedente art. 18.

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nel rispetto degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono graficamente indicate negli elaborati di piano, salvo quelle per le quali il reperimento risulti prescritto attraverso la normativa.

In tali aree gli interventi sono realizzati, di norma, dagli enti pubblici competenti; tali interventi, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., possono anche essere realizzati, da privati, enti ed associazioni di interesse pubblico, tramite la stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale che contempli le modalità di utilizzazione pubblica delle attrezzature e della loro cessione al Comune alla scadenza del periodo convenzionato.

Le destinazioni specifiche previste sono:

a) per gli insediamenti residenziali:

- aree con attrezzature per l'istruzione, per le quali l'edificabilità e le prescrizioni parametriche, funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia;
- aree per attrezzature di interesse comune per le quali l'edificabilità e le prescrizioni parametriche, funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia o, in mancanza, dai seguenti parametri:
  - RC = 0,50 mq./mq. (o pari a maggiore preesistente)
  - H = 12,00 ml. o pari a maggiori altezze preesistenti (con eccezione per strutture particolari e volumi tecnici per cui si ammette la deroga)
- aree a parco per il gioco e lo sport; per la realizzazione di attrezzature sportive, di arredo urbano e per interventi edilizi, quali chioschi, sedi di società sportive, modesti locali di servizio o di ristoro e simili, sono da rispettare i seguenti parametri:
  - RC = 0,10 mq./mq.
  - H = 12,00 ml. per le attrezzature sportive  
6,00 ml. per gli interventi edilizi per i servizi
- aree per parcheggi destinati a posti-macchina in superficie, all'installazione di autorimesse collettive pluripiano o interrato; è consentita la realizzazione di autorimesse private sottostanti superfici destinate a parcheggio pubblico.

b) per gli insediamenti produttivi:

- la dotazione di aree per attrezzature, nel caso di interventi per nuovi impianti produttivi, non dovrà scendere al di sotto del 10% della superficie territoriale a tale scopo destinata;
- per gli impianti esistenti nel caso di interventi di ristrutturazione o/e ampliamenti, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della effettiva superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto di intervento, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal P.R.G.;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, tra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 2) L.R. 56/77 e s.m.i.

c) per gli insediamenti direzionali e commerciali:

fatte salve le disposizioni relative agli insediamenti commerciali di cui all'art. 21, 2° comma, della L.R. 56/1977, introdotto a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 28/1999,

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda del pavimento dei nuovi edifici previsti; ciò in ogni tipo di area ove tali insediamenti sono propri o compatibili;
- nei casi di intervento all'interno dei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e di completamento mediante interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificate, la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, con un minimo destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari alla metà, fatto salvo il rispetto delle ulteriori disposizioni della legge 122/89.

Per quanto riguarda la disciplina delle aree a soddisfacimento degli standards di Legge non individuate in cartografia poste direttamente a carico dei soggetti attuatori, valgono le seguenti precisazioni:

- di norma le aree devono essere reperite nel sito dell'intervento;
- nei casi in cui tali aree vengano giudicate dal Comune, per localizzazione e/o per dimensioni inadeguate, il reperimento entro l'area di proprietà verrà sostituito con il reperimento di pari superficie in aree di proprietà situate entro un raggio di ml. 300 oppure, a giudizio del Comune, verrà sostituito con l'equivalente monetizzazione. Il relativo importo è determinato ed aggiornato dalla Giunta Comunale con apposita deliberazione, sulla base dell'effettivo costo delle opere sostitutive.

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.

Nelle aree destinate al parco urbano potranno essere mantenute le colture e le attività agricole esistenti, sempre che ciò risulti compatibile con il progetto di utilizzazione dell'area ed a condizione che ciò non ne impedisca la percorribilità.

**Art. 23 - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE SOTTOPOSTE A S.U.E. (A.N.R.)**

Il P.R.G. classifica quali ANR le aree non edificate costituenti ampliamento del tessuto urbano, la cui edificabilità è sottoposta alla preventiva approvazione di S.U.E. ai fini del coordinamento degli interventi edilizi ed infrastrutturali.

**destinazioni d'uso proprie e compatibili:**

- quelle di cui al punto b) del precedente Art. 18 o ad esse assimilabili.

**destinazioni d'uso non ammesse:**

- industrie
- laboratori artigianali non compatibili con la funzione residenziale
- centri di vendita, immagazzinaggio e distribuzione di prodotti all'ingrosso
- centri commerciali e/o direzionali
- costruzioni per allevamenti zootecnici.

**tipi di intervento ammessi:**

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, A, S, NC, D.

**parametri:**

- IT = 0,75 mc./mq.
- IF = 1,00 mc./mq.
- RC = 35%
- H = 9,50 ml. salvo diverse specifiche indicazioni riportate sulle schede di area in appendice alle presenti norme
- Df = 10,00 ml. o pari all'altezza maggiore nel caso di edifici di altezza superiore a 10,00 ml.
- Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444
- Dc = 5,00 ml.

**disposizioni particolari:**

Nel caso di aree per le quali le presenti norme contengano schede di area di specificazione normativa, i valori e le prescrizioni ivi indicate prevalgono su quanto generalmente previsto dal presente articolo.

**Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la nuova costruzione "in franchigia" di volumi tecnici ed edifici accessori secondo i seguenti tipi e valori:**

- autorimesse, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate in

continuità o al piano terra di nuovi edifici principali o staccate con caratteri costruttivi con essi compatibili o in gruppi, fino ad una superficie netta massima di mq. 25 cadauna ed altezza massima “strutturale” di mt. 2,50 (calcolata quale media in caso di falda inclinata);

- depositi di attrezzi o di materiali, attrezzature da giardino, tettoie, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate come detto sopra per le autorimesse (purché non contigue a vani abitabili), fino ad una superficie netta massima di mq. 8 ed altezza massima “strutturale” di mt. 2,50 (calcolata quale media in caso di falda inclinata); tali edifici accessori sono consentiti soltanto in caso di edifici uni e bi-familiari; in caso di edifici plurifamiliari, è ammessa la realizzazione di un solo deposito accessorio comune, di superficie netta massima di mq 8 ed altezza come sopra;
- volumi tecnici e manufatti connessi con il funzionamento di reti ed impianti tecnologici, con la produzione ed il trasporto di energia, con la realizzazione di collegamenti verticali ed orizzontali, fino ad un limite di incremento del 5% del volume preesistente e senza limitazioni nel caso di interventi richiesti da specifiche leggi relative alle condizioni di sicurezza, all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla eliminazione di condizioni di nocività ambientale.

**I suddetti fabbricati dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati come previsto dalle presenti norme.**

Le destinazioni d'uso classificate come compatibili o accessorie alla residenza potranno essere previste in misura non superiore al 25% del volume edificabile previsto per ciascuna area.

In caso di destinazione d'uso di carattere direzionale e commerciale dovrà essere soddisfatto lo standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 punto 3) secondo quanto disposto al precedente art. 19 punto c).

L'edificazione è condizionata alla preventiva approvazione di S.U.E.

**Qualora il S.U.E. assuma la caratterizzazione di P.E.C.,** è presentato dai proprietari delle aree singoli o riuniti in consorzio, al Sindaco, completo degli elaborati di cui all'art. 39 della L.R. 56/1977 e s.m.i., unitamente allo schema di convenzione da stipulare con il Comune nel quale vengono determinate le modalità di cessione al Comune stesso delle aree destinate ai servizi ed alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Per gli interventi di edilizia residenziale di tipo convenzionato, da prevedersi nella misura del 40% della volumetria realizzabile, lo schema di convenzione dovrà indicare la realizzazione diretta da parte dei proprietari singoli o riuniti in Consorzio, ovvero le modalità di trasferimento al Comune che potrà assegnarle ad operatori aventi titolo ad intervenire in regime di edilizia sovvenzionata, agevolata o convenzionata.

Entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di P.E.C. e dello schema di Convenzione, il Sindaco decide l'accoglimento o il motivato rigetto. Il progetto di

P.E.C. accolto ed il relativo schema di convenzione sono depositati presso la segreteria e pubblicati per estratto all'albo pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione.

Entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del piano possono essere presentate osservazioni e proposte scritte.

Il progetto di P.E.C. ed il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale.

Il Comune ha facoltà di assumere unilateralmente la decisione di promuovere la formazione dello strumento urbanistico esecutivo obbligatorio (P.E.C.O.) assegnando ai proprietari, singoli o riuniti in Consorzio, il termine di 60 giorni per la presentazione degli elaborati e dello schema di convenzione.

Il P.E.C.O. e lo schema di convenzione seguono le procedure di pubblicazione ed approvazione sopra previste.

In caso di inerzia da parte degli aventi titolo, decorso inutilmente il termine di 60 giorni, il Comune invita i proprietari alla formazione del piano entro il termine di 30 giorni.

Ove i proprietari degli immobili non aderiscano all'invito, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio del piano.

Il progetto di P.E.C.O. e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del codice di Procedura Civile, ai proprietari degli immobili con invito a dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Sindaco ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

Esperate le procedure sopraddette il P.E.C.O. viene approvato dal Consiglio Comunale.

Ad approvazione avvenuta, il Comune procede alla espropriazione degli immobili dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di P.E.C.O. e/o delle parti corrispondenti alla realizzazione della quota d'intervento di tipo convenzionato.

In tale caso il Comune cede in proprietà o in diritto di superficie gli immobili di cui sopra a soggetti privati, con diritto di prelazione agli originari proprietari, previa approvazione degli interventi da realizzare e previa stipula della convenzione di cui all'art. 35 della L. 22/10/71 n° 865.

La convenzione dovrà prevedere il rimborso al Comune delle spese sostenute per la compilazione d'ufficio del P.E.C.O.

**In alternativa alla formazione di P.E.C. è facoltà dei soggetti attuatori proporre al Comune (che ha facoltà di adesione o di rigetto) la procedura di formazione di un Programma Integrato di riqualificazione urbanistica,**



**edilizia e ambientale di cui alla L.R. 18/1996. In tal caso non è dovuto il convenzionamento del 40% della Sul residenziale. Attraverso la procedura del Programma Integrato sarà ceduta e corrisposta, dai soggetti attuatori al Comune, la quota di plusvalenza relativa all'intervento, da calcolare, per le diverse destinazioni d'uso, sulla base di apposite tabelle e di specifico regolamento approvati e aggiornati con deliberazione del Consiglio Comunale.**

Le aree destinate alle strade ed ai parcheggi comprese nelle A.N.R. ed indicate nelle tavole di P.R.G., potranno essere variate per localizzazione e distribuzione sul territorio in base alle previsioni dello strumento urbanistico esecutivo, ferme restando le quantità individuate.

Potrà essere prevista l'attuazione di SUE per parti, purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area previa presentazione di uno schema progettuale generale di coordinamento e comunicazione dell'avvenuta presentazione ai proprietari delle aree non comprese nella parte di prevista attuazione.

~~Qualora~~ Gli aventi titolo ad attuare le previsioni di P.R.G. tramite S.U.E. (P.E.C. o Programma Integrato) **che hanno la disponibilità di una quota della superficie complessiva indicata** ~~richiedano di realizzare solo in parte quanto indicato~~ dagli elaborati grafici e normativi di P.R.G. **con la classificazione funzionale di A.N.R.**, potranno essere autorizzati **a un'attuazione parziale** tramite permesso di costruire convenzionato, previa presentazione di un masterplan, relativo all'intera area assoggettata a S.U.E., ~~che dia dimostrazione della fattibilità dell'intervento~~ **parziale** senza pregiudizio per la successiva attuazione a completamento delle previsioni di P.R.G.

**Gli elaborati di masterplan contengono:**

- **la ripartizione tra aree da destinare a uso privato e pubblico;**
- **la localizzazione delle aree edificabili;**
- **la presenza e/o previsione di infrastrutture a rete (fognatura, acquedotto e illuminazione pubblica);**
- **la viabilità di accesso e distribuzione pedonale e veicolare;**
- **la rappresentazione planovolumetrica degli interventi sulle aree di titolarità del proponente;**
- **gli interventi di inserimento nel contesto paesaggistico delle costruzioni.**

Tale masterplan dovrà riportare l'approvazione dell'Amministrazione espressa dalla Giunta Comunale, ~~previa consultazione ed assenso formale di tutti gli altri soggetti interessati prima che~~ **affinché** possa essere rilasciato il titolo abilitativo convenzionato.