



# COMUNE DI GHIFFA

PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA

SERVIZIO URBANISTICA • EDILIZIA PRIVATA

## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Approvazione: deliberazione della Giunta Regionale n. 10-4674 in data 3 dicembre 2001

Approvazione variante parziale n. 1: atto consiliare n. 53 in data 5 dicembre 2002

Modificazione n. 1: atto consiliare n. 3 in data 17 febbraio 2003

Modificazione n. 2: atto consiliare n. 24 in data 30 settembre 2004

Approvazione variante parziale n. 2: atto consiliare n. 22 in data 28 giugno 2005

Approvazione variante parziale n. 3: atto consiliare n. 4 in data 20 febbraio 2006

Approvazione variante parziale n. 4: atto consiliare n. 10 in data 19 maggio 2008

## VARIANTE PARZIALE N. 5

ADOTTATA CON ATTO CONSILIARE N°      IN DATA

<b>IL PROGETTISTA</b> Arch. Roberto Ripamonti	<b>SIGLA ELABORATO:</b>  <b>PA</b>	<b>SCALA</b>
<b>IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA</b> Arch. Attilio Mileto	<b>FOGLIO</b>	<b>DATA STESURA PROGETTO PRELIMINARE</b> Settembre 1993(1) Novembre 1996(2)
	<b>TITOLO ELABORATO</b>  <b>RELAZIONE ILLUSTRATIVA</b>	<b>DATA STESURA PROGETTO DEFINITIVO</b> Giugno 1997 Aggiornato novembre 1999 Aggiornato giugno 2000
<b>IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</b> Dott. Antonio Curcio		<b>DATA VARIANTE N. 1</b> Febbraio 2002
<b>IL SINDACO</b> Roberto Suman		<b>DATA MODIFICAZIONE N. 1</b> Febbraio 2003
		<b>DATA MODIFICAZIONE N. 2</b> Settembre 2004
		<b>DATA VARIANTE N. 2</b> Marzo 2005
		<b>DATA VARIANTE N. 3</b> Settembre 2005
		<b>DATA VARIANTE N. 4</b> Ottobre 2007
		<b>DATA VARIANTE N. 5</b> settembre 2009

## SOMMARIO:

1.	PREMESSA .....	1
2.	CONTENUTI DELLA VARIANTE .....	2
2.1.	Modificazioni dell'area a parcheggio pubblico in località Cargiago.....	2
2.2.	Adeguamento della classificazione d'uso di aree in località Ceredo .....	3
2.3.	Individuazione di specifica disciplina normativa per l'area turistico-ricettiva dell'Hotel Ghiffa.....	3
2.4.	Individuazione di specifica disciplina normativa per le aree relative al Monastero delle Monache Benedettine del SS. Sacramento .....	4
2.5.	Modifiche alla disciplina normativa delle aree destinate dal P.R.G. ad insediamenti residenziali .....	5
2.6.	Adeguamento norme di attuazione relative alla disciplina delle classi di idoneità geomorfologica per l'utilizzazione urbanistica .....	5
3.	DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE .....	6
4.	CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE .....	8
5.	PROCEDURE DELLA VARIANTE PARZIALE .....	9

## 1. PREMESSA

---

Il Comune di Ghiffa è provvisto di P.R.G. approvato con D.G.R. 10 - 4674 in data 3 dicembre 2001, pubblicata il giorno 12 dicembre 2001.

Il Comune di Ghiffa ha realizzato quattro precedenti varianti parziali, la prima approvata con atto consiliare n° 53 in data 5 dicembre 2002, la seconda approvata con atto consiliare n° 22 in data 28/06/2005, la terza approvata con atto consiliare n° 4 in data 20/02/2006, la quarta approvata con atto consiliare n° 34 in data 09/11/2007.

Il Comune di Ghiffa ha inoltre approvato modifiche al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, 8° comma della L.R. 56/1977 .

Il Comune di Ghiffa procede, con il presente atto, all'adozione di una variante al P.R.G. vigente i cui contenuti e procedure sono elencati nei capitoli seguenti; la presente variante assume la denominazione di variante n° 5.

Le precedenti varianti parziali e le modifiche introdotte ai sensi dell'art. 17, 8° comma L.R. 56/77 sono incluse nei documenti facenti parte della presente, che pertanto si configura come aggiornamento e adeguamento alla data odierna delle modifiche e varianti già adottate e approvate dal Comune di Ghiffa.

## **2. CONTENUTI DELLA VARIANTE**

---

La presente variante n° 5 al P.R.G. introduce modifiche agli elaborati grafici di piano e alle norme di attuazione.

I contenuti della variante sono elencati di seguito:

### **2.1. Modificazioni dell'area a parcheggio pubblico in località Cargiago**

Il P.R.G. vigente prevede un'ulteriore estensione delle aree attualmente utilizzate per la circolazione e la sosta dei veicoli a valle del NAF di Cargiago.

In sede di avvio delle procedure per la realizzazione dell'intervento di estensione delle aree a parcheggio pubblico, è stato possibile per l'Amministrazione Comunale pervenire alla definizione della cessione in forma bonaria di parte delle aree necessarie alla realizzazione funzionale dell'opera pubblica.

Ciò non è stato possibile per una parte residua per la quale occorre attivare una procedura di tipo espropriativo.

La presente variante concerne una parziale modificazione della superficie destinata a parcheggio pubblico.

Per talune parti si tratta di escludere alcune superfici, con parziale ridimensionamento dell'estensione della previsione di parcheggio; in altre parti si tratta di includere nella superficie a parcheggio aree precedentemente non destinate ad uso pubblico.

Per le parti dove la presente variante parziale procede con la reiterazione del vincolo di uso pubblico si precisa che:

- le aree sono da considerare necessarie per la migliore organizzazione funzionale dei parcheggi e delle manovre dei veicoli connesse alla sosta;
- il dimensionamento delle aree a parcheggio è connesso ai fabbisogni dell'abitato di Cargiago;
- la localizzazione del parcheggio è strettamente connessa agli insediamenti presenti nell'abitato di Cargiago e non si potrebbero individuare localizzazioni diverse ugualmente funzionali.

## **2.2. Adeguamento della classificazione d'uso di aree in località Ceredo**

La variante parziale, predisposta su proposta degli aventi titolo alla definizione consensuale, comporta la riclassificazione di limitate superfici in prossimità del perimetro del N.A.F. di Ceredo.

In particolare si prevede:

- l'estensione di area a parcheggio pubblico, in continuità con quella già individuata dal P.R.G. vigente, su aree di titolarità dei proponenti (con riduzione parziale di area di completamento ad uso residenziale – A.C.R.);
- la riclassificazione come A.C.R. di una superficie inclusa nel perimetro di N.A.F., a compensazione di quella sottratta con funzione di parcheggio pubblico.

## **2.3. Individuazione di specifica disciplina normativa per l'area turistico-ricettiva dell'Hotel Ghiffa**

A seguito di valutazione di specifica proposta pervenuta da soggetti aventi la titolarità delle aree di insediamento della struttura turistico-ricettiva denominata Hotel Ghiffa, la variante prevede una specifica normativa per la disciplina degli interventi di ampliamento dell'albergo.

Tale specifica normativa è preordinata ad un intervento di ampliamento dell'esistente struttura dell'Hotel, classificato come "Aree con impianti ad uso prevalentemente turistico-ricettivo in sede fissa (A.T.F.)" normate dall'art. 26 delle Norme di Attuazione.

La previsione di una normativa specifica è determinata da:

- esigenze funzionali e dimensionali per l'esercizio e lo sviluppo dell'attività turistico-ricettiva;
- caratteristiche geometriche, morfologiche e altimetriche dell'area di pertinenza che condizionano le modalità di intervento;
- confini dell'area di pertinenza, a monte con la SS 34 e a valle con il lago Maggiore.

La previsione di una normativa specifica viene attuata con la predisposizione di un'apposita scheda d'area, avente i seguenti contenuti:

- modalità di intervento: gli interventi sono assoggettati alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo da parte del Consiglio Comunale, comportante la sottoscrizione di apposita convenzione:
- parametri: sono confermati i parametri dell'art. 26 delle N.A. con l'eccezione di:
  - volume ammesso: incremento del 35% anziché del 20% dell'esistente;
  - distanza dal confine verso lago con possibilità di riduzione dei previsti 5,00 ml. fino al limite dell'allineamento all'edificio esistente;
- interventi di interesse pubblico:
  - realizzazione e successiva manutenzione ordinaria e straordinaria di percorso pedonale ad uso pubblico continuativo lungo il lato a valle della SS 34;
  - adeguamento di infrastrutture pubbliche a lago;
- previsioni specifiche indirizzate a disciplinare le caratteristiche qualitative dell'intervento in sede attuativa.

#### **2.4. Individuazione di specifica disciplina normativa per le aree relative al Monastero delle Monache Benedettine del SS. Sacramento**

Si sono manifestate esigenze di adeguamento di edifici e manufatti che fanno parte dell'area utilizzata dalle Monache Benedettine del SS. Sacramento.

Pur trattandosi di opere limitate, risulta necessario definire la possibilità di realizzare gli interventi di adeguamento in modo da non interferire con la viabilità esistente e con le previsioni di miglioramento della sede stradale, consentendo contestualmente il miglioramento funzionale della rete viaria e delle condizioni del traffico.

A tal fine la presente variante introduce una previsione normativa specifica, in forma di scheda d'area n° 14, così da temperare gli adeguamenti funzionali di edifici e manufatti con il miglioramento della viabilità esistente.

In particolare si tratta di predefinire i limiti di distanza dalle strade al fine di non interferire con la funzionalità della rete stradale.

## **2.5. Modifiche alla disciplina normativa delle aree destinate dal P.R.G. ad insediamenti residenziali**

Si rileva che le Norme di Attuazione vigenti prevedono per il parametro dc (distanza dai confini) = 5,00 ml (o minore distanza preesistente) per:

- aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale in regime di concessione semplice (art. 22);
- aree di nuova edificazione ad uso prevalentemente residenziale sottoposte a S.U.E. o a concessione convenzionata (art. 23).

Considerata la conformazione e la morfologia delle aree ricadenti nelle categorie elencate sopra, che rendono complessa la localizzazione degli edifici, si ritiene utile proporre una parziale modificazione del testo normativo, con il seguente testo:

“dc (distanza dai confini): 5,00 ml; in caso di accordo scritto tra confinanti è ammessa la costruzione in aderenza o l’assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte”.

## **2.6. Adeguamento norme di attuazione relative alla disciplina delle classi di idoneità geomorfologica per l’utilizzazione urbanistica**

Il P.R.G. vigente prevede che, a seguito della realizzazione di progetti pubblici di riassetto idrogeologico, venga conseguentemente adeguato il regime normativo vincolistico delle aree oggetto di tali interventi di riassetto.

Sul territorio di Ghiffa sono stati attuati interventi di riassetto e messa in sicurezza di alcune parti del suolo.

Conseguentemente la presente variante introduce modifiche ed integrazioni all’articolo 38.10 – classe IIIb delle norme di attuazione, coerentemente con gli effetti degli avvenuti interventi di riassetto.

Contestualmente all’adeguamento normativo, vengono prodotti dal geologo incaricato, in forma di documenti tecnici, non oggetto di procedura di variante, gli elaborati grafici che aggiornano la rappresentazione del regime vincolistico sul territorio.

### 3. DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE

---

Gli interventi proposti dalla variante comportano le seguenti modifiche del dimensionamento di P.R.G.:

- area di Cargiago:
  - aree già destinate dal P.R.G. vigente ad uso pubblico (in deduzione):  $m^2 - 611$
  - aree destinate dalla variante ad uso pubblico (in incremento):  $m^2 + 38$
  - differenza  $m^2 - 573$
  
- area di Ceredo:
  - aree già destinate dal P.R.G. vigente ad uso pubblico (in deduzione):  $m^2 /$
  - aree destinate dalla variante ad uso pubblico (in incremento):  $m^2 + 460$
  - differenza  $m^2 + 460$
  
- totale aree di Cargiago e di Ceredo:
  - aree già destinate dal P.R.G. vigente ad uso pubblico (in deduzione):  $m^2 - 611$
  - aree destinate dalla variante ad uso pubblico (in incremento):  $m^2 + 498$
  - differenza  $m^2 - 113$

Dai dati sopra riportati risulta che le aree destinate ad usi pubblici sono complessivamente modificate nel modo seguente:

- aree a parcheggio pubblico =  $m^2 - 113$

Secondo le previsioni dell'art. 17 della L.R. 56/1977 la variante parziale di P.R.G. non può incrementare o ridurre la previsione di aree standards in misura superiore a  $0,50 m^2 /$  abitante (valore limite).

Nel caso del P.R.G. di Ghiffa, avente capacità insediativa pari a 7.852 abitanti / stanze equivalenti, tale valore limite è pari a  $7.852 \times 0,50 = m^2 3.926$

Con precedenti varianti parziali n° 2 e n° 4 sono state introdotte previsioni di riduzione (- 630 m<sup>2</sup> da variante 2) e di incremento (+ 2.160 m<sup>2</sup> da variante 4) delle aree standard.

Pertanto le nuove previsioni della variante n° 5 determinano il seguente calcolo rispetto al valore limite di modificazione  $m^2 \pm 3.926$ :

- riduzione aree standard variante 2	= m <sup>2</sup> - 630
- incremento aree standard variante 4	= m <sup>2</sup> + 2.160
- riduzione aree standard variante 5	= m <sup>2</sup> - 113
-----	
totale generale	= m <sup>2</sup> + 1.417 < m <sup>2</sup> 3.926

Tale valore rientra nel limite stabilito dall'art. 17 della L.R. 56/1977 per le varianti parziali.

Per quanto riguarda le aree classificate come A.C.R., comportanti una valutazione della capacità insediativa residenziale, le previsioni della variante n° 5 determinano:

- incremento di aree ACR (precedentemente classificate NAF)	= m <sup>2</sup> + 210
- riduzione di aree ACR (classificate come parcheggio pubblico)	= m <sup>2</sup> - 312
-----	
totale generale	= m <sup>2</sup> - 102

La riduzione di aree ACR per m<sup>2</sup> 102 determina una riduzione della capacità insediativa residenziale del P.R.G.

Tale condizione è compatibile con la classificazione della variante n° 5 come "variante parziale" ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/1977.

#### 4. CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE

---

Ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/1977, la presente variante si configura come segue:

- non presenta modifiche dell'impianto strutturale del P.R.G. e della funzionalità delle infrastrutture;
- modifica la quantità di aree a servizi nei limiti definiti dall'art. 17 della L.R. 56/1977 per le varianti parziali;
- non incide sulla struttura generale di vincoli nazionali e regionali;
- non incrementa la capacità insediativa residenziale del P.R.G.;
- non incrementa le superfici territoriali delle aree destinate alle attività economiche;
- individua previsioni normative con rilevanza esclusivamente limitata al territorio comunale;
- non contempla l'inserimento di nuove tipologie di destinazioni d'uso.

In base a quanto sopra elencato, si ritiene che la presente variante sia da classificare quale "variante parziale" ai sensi dell'art. 17, 7° comma della L.R. 56/1977.

## 5. PROCEDURE DELLA VARIANTE PARZIALE

---

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

- il Consiglio Comunale adotta il progetto di variante;
- la deliberazione di adozione è depositata in visione presso la Segreteria Comunale ed è pubblicata presso l'Albo Pretorio del Comune di Ghiffa per 30 giorni consecutivi;
- dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione è aperta la possibilità di presentare osservazioni e proposte;
- la deliberazione di adozione è inviata alla Provincia che, entro 45 giorni dalla ricezione, si pronuncia con deliberazione di Giunta sulla compatibilità della variante con il Piano Territoriale Provinciale ed i progetti sovracomunali approvati.

A seguito di tale procedura il Consiglio Comunale provvede ad approvare definitivamente la variante.

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