



COMUNE DI MERGOZZO

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Via Pallanza 2 - 28802 Mergozzo (VB) telefono 0323/80101 telefax 0323/80738 e-mail mergozzo@ruparpiemonte.it

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57/2011

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 57

OGGETTO: Variante Parziale 2011 al P.R.G.C. vigente, riguardante: “ Realizzazione strumento urbanistico Area pubblico/privata prospiciente Sede Municipale - Riassetto spazi pubblici in Via San Graziano, fraz. Candoglia, su aree già acquisite da privati – Realizzazione strumento urbanistico di riqualificazione Area Villa Oliva in fraz. Albo”. - Adozione ai sensi dell’art. 17 comma 7 della L.R. n. 56/1977 e smi.

L’anno **duemilaundici**, addì **ventinove**, del mese di **novembre**, alle ore **21** e minuti **00**, nella sala delle adunanze consiliari, convocato dal Sindaco mediante avvisi scritti e recapitati a norma di Legge, si è riunito in sessione **ORDINARIA** ed in seduta **PUBBLICA** di **PRIMA CONVOCAZIONE**, il Consiglio Comunale.

Sono presenti i Signori:

Cognome e Nome	Carica	Pr.	As.
TOGNETTI Paolo	Sindaco	X	
AGNESINA Francesco	Consigliere	X	
NIBBIO Ferruccio	Consigliere	X	
STOTO Massimiliano	Consigliere	X	
NEGRI Patrizia	Consigliere	X	
CIANI Francesco	Consigliere	X	
FANTOLI Gianfranco	Consigliere	X	
DIFINO Giuseppina	Consigliere	X	
GROSSI Antonio	Consigliere	X	
MAFFIOLI Lorenzo	Consigliere	X	
DIBIASE Michele	Consigliere	X	
BARONI Rosella	Consigliere		X
VOLPONE Chiara	Consigliere	X	
		12	1

Assiste all’adunanza il Segretario Comunale Signor **DI PIETRO dr. Nicola** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Signor **TOGNETTI Paolo**, nella sua qualità di Sindaco assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell’oggetto suindicato.

R:\COMUNEM\area generale\Consiglio\CC 2011\DELIBERE CONSIGLIO 2011\COPIA
DELIBERE CC 2011\N. 57 Variante parziale al PRGC 2011.doc



COMUNE DI MERGOZZO

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Via Pallanza 2 - 28802 Mergozzo (VB) telefono 0323/80101 telefax 0323/80738 e-mail mergozzo@ruparpiemonte.it

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57/2011

OGGETTO: Variante Parziale 2011 al P.R.G.C. vigente, riguardante: “ Realizzazione strumento urbanistico Area pubblico/privata prospiciente Sede Municipale - Riassetto spazi pubblici in Via San Graziano, fraz. Candoglia, su aree già acquisite da privati – Realizzazione strumento urbanistico di riqualificazione Area Villa Oliva in fraz. Albo”. - Adozione ai sensi dell’art. 17 comma 7 della L.R. n. 56/1977 e smi.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO il P.R.G. Adottato dal Consiglio Comunale con atto deliberativo n. 11 del 01-03-1985 ed approvato con D.G.R. n. 134-35316 del 13-02-1990 e successiva VARIANTE N. 1 approvata con D.G.R. n. 56-9698 del 21-10-1991;

VISTO il progetto della 2^a variante, denominata “VARIANTE '95” (adottata e successivamente integrata e modificata con deliberazioni consiliari n. 5 del 16-01-1996 e n. 10 in data 15.06.1998), approvato con D.G.R. n. 10-26932 del 26.03.1999

VISTA la Variante Parziale di P.R.G.C. ex.art. 17 ultimo comma punto 7 L.R. n. 56/77 e s.m.i. (relativa previsione percorsi ciclopedonabili della piana del Toce), approvata definitivamente con deliberazione consigliere n. 12 del 04.06.1999;

VISTA la Variante Parziale di P.R.G.C. Ex art. 17 ultimo comma punto 7 L.R. N 55/77 e s.m.i. Denominata “BUTTERFLY HOUSE”, approvata definitivamente con deliberazione consigliere n. 36 del 27/09/2001;

VISTA la Variante Parziale di P.R.G.C. Ex art. 17 ultimo comma punto 7 L.R. n. 56/77 e s.m.i. (denominata “MONTALBANO”), approvata definitivamente con deliberazione consigliere n. 26 del 29.05.2003;

VISTA la Variante Parziale di P.R.G.C. Ex art. 17 ultimo comma punto 7 L.R. n. 56/77 e s.m.i. (denominata “DUE PALME”), approvata definitivamente con deliberazione consigliere n. 27 del 29.05.2003;

VISTO lo Studio relativo alla “Riapertura dell’accertamento delle terre d’uso civico dell’attuale territorio del Comune di Mergozzo” Presa d’atto con Delibera Giunta Comunale n. 92 del 30/11/2006 e attualmente in attesa di approvazione definitiva della Regione Piemonte- Settore Usi Civici ;

VISTA la Variante Parziale di P.R.G.C. ex art. 17 comma 8 7 L.R. n. 56/77 e s.m.i. (Rettifica perimetrazione lotto D22 in area residenziale di completamento in fraz. Bracchio), approvata con deliberazione consigliere n. 8 del 21.04.2008;

RITENUTO opportuno, tenuto anche conto che il previsto Nuovo PRGC 2005 si trova ancora in fase di definizione ed elaborazione, e che quindi l’iter per la sua approvazione deve essere ancora avviato, di dovere approvare una nuova variante parziale 2011 ai sensi dell’art. 17 comma 7 della



COMUNE DI MERGOZZO

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Via Pallanza 2 - 28802 Mergozzo (VB) telefono 0323/80101 telefax 0323/80738 e-mail mergozzo@ruparpiemonte.it

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57/2011

L.R. n. 56/77 e smi, per consentire in tempi decisamente più rapidi di dare attuazione ad interventi di interesse pubblico aventi come oggetto :

- Realizzazione strumento urbanistico esecutivo su area pubblico/privata prospiciente la sede municipale ;
- Riassetto delle aree ad uso pubblico ubicate in Via San Graziano e recentemente acquisite da privati;
- Realizzazione strumento urbanistico per la riqualificazione dell'area di proprietà comunale denominata ex Villa Oliva ;

VISTO che con determina n. 130 del 5.7.2011 del Responsabile del Servizio Tecnico è stato affidato Arch. Claudio Grignaschi di Novara, già incaricato della redazione del nuovo Piano regolatore Comunale Generale, l'incarico professionale per redazione "Variante Parziale 2011 al PRGC vigente- ex comma 7 , art. 17, LR 56/77 e smi" di cui sopra.

VISTO che con delibera n. 54 del 29.8.2011 della Giunta Comunale, esecutiva, si è attivata la procedura di verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) per la variante parziale in questione;

VISTO il provvedimento in data 27.10.2011, di esclusione dall'assoggettabilità alla prosecuzione della procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) per la variante parziale in questione sottoscritto dall'Organo Tecnico ex art. 7 comma 1 della Legge Regionale n. 40/1998, a seguito del verbale conclusivo della conferenza di servizi in data 13.10.2011 prot. 6937;

VISTI i documenti e gli elaborati tecnici, redatti dall'arch. Grignaschi Claudio di Novara progettista incaricato, relativi alla Variante Parziale in questione;

RILEVATO che i contenuti della predetta variante risultano compatibili con i piani urbanistici sovracomunali e che non emergono interferenze con i progetti di interesse sovracomunale approvati da Enti istituzionalmente competenti;

DATO ATTO che la Commissione Comunale Competente ha esaminato la variante parziale in questione in data 25 novembre 2011;

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n° 267/2000 e smi, espresso dal Responsabile del Servizio Competente, che qui di seguito lo sottoscrive:

Il Responsabile del Servizio Tecnico
F.TO Emanuela Oliva

UDITA la relazione fatto sul punto all'ordine del giorno dall'Assessore Oliva Emanuela;

ASCOLTATO l'intervento del Consigliere Maffioli Lorenzo, il cui contenuto che risulta riportato nell'allegato documento A);

VISTA la Legge Regionale 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.;



COMUNE DI MERGOZZO

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Via Pallanza 2 - 28802 Mergozzo (VB) telefono 0323/80101 telefax 0323/80738 e-mail mergozzo@ruparpiemonte.it

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57/2011

VISTA la legge regionale 14.12.1998 n. 40 e smi;

VISTA la deliberazione della Giunta Regionale n. 12-8931 del 9.6.2008; ad oggetto:” D.Lgs. 162/2006 e smi:” Norme in materia ambientale. Primi indirizzi operativi per l’applicazione delle procedure in materia di valutazione ambientale strategica di piani e programmi”;

Dopo una breve sospensione del Consiglio Comunale richiesta dal Consigliere Maffioli Lorenzo;

Visto l’esito della votazione espressa in forma palese per alzata di mano:

Presenti n. 12

Astenuti n. 3 (Maffioli Lorenzo, Dibiase Michele, Volpone Chiara);

Votanti n. 9

Voti favorevoli n. 9

Voti contrari n. 0

DELIBERA

1) Di adottare, ai sensi dell’art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e smi, la presente Variante Parziale 2011 al PRGC Vigente e smi, riguardante “ Realizzazione strumento urbanistico Area pubblico/privata prospiciente Sede Municipale - Riassetto spazi pubblici in Via San Graziano, fraz. Candoglia, su aree già acquisite da privati – Realizzazione strumento urbanistico di riqualificazione Area Villa Oliva in fraz. Albo”, così come redatta dall’Arch. Grignaschi Claudio di Novara e costituita dai seguenti documenti ed elaborati:

- A) Relazione con stralci cartografici (progetto preliminare);
- B) Emendamenti alle NTA (progetto preliminare);

I documenti ed elaborati cartacei originali qui richiamati si intendono integralmente riportati come parte integrante e sostanziale della presente atto anche se non sono sostanzialmente allegati e che risultano depositati in originale presso l’ufficio di segreteria del comune insieme all’originale della presente deliberazione;

2) Di dare atto che i contenuti della variante in oggetto risultano compatibili con i piani urbanistici sovracomunali e che non emergono interferenze con i progetti di interesse sovracomunale approvati da Enti istituzionalmente competenti.

3) Di dare atto che la presente Variante Parziale è esclusa dalla continuazione della procedura di valutazione ambientale strategica di cui agli articoli dal 13 al 18 del D.lgs. n. 152/2006 e smi ai sensi del provvedimento in data 27.10.2011 dell’organo tecnico ex art. 7 comma 1 della L.R. n. 40/1998;

4) Di pubblicare il presente deliberato e gli elaborati tecnici all’Albo Pretorio On Line del Comune e all’albo cartaceo dello stesso per trenta giorni consecutivi e contestualmente depositarli presso la Segreteria Comunale;



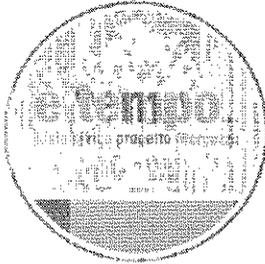
COMUNE DI MERGOZZO

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Via Pallanza 2 - 28802 Mergozzo (VB) telefono 0323/80101 telefax 0323/80738 e-mail mergozzo@ruparpiemonte.it

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57/2011

- 5) Di dare atto che dal quindicesimo giorno di pubblicazione chiunque abbia interesse, ivi compresi i soggetti portatori di interessi diffusi, potrà presentare osservazioni e proposte anche munite di supporti esplicativi;
- 6) Di inviare, ai sensi dell'art.17, comma 7 della L.R. 56/77 e smi il presente deliberato unitamente agli elaborati tecnici approvati, alla Provincia del VCO affinché entro 45 giorni dalla ricezione si pronunci con deliberazione di Giunta sulla compatibilità della Variante Parziale n. 4 con il Piano Territoriale Provinciale e i progetti sovra comunali approvati.
- 7) Di demandare al Responsabile del Servizio Tecnico a l'espletamento delle procedure previste dal presente provvedimento e dalla normativa regionale e nazionale vigente in materia;



Gruppo Consigliare di Minoranza **È tempo. Lista civica progetto Mergozzo** *etempo.over-blog.it*

Oggetto: Seduta Consiglio Comunale del 29/11/2011

Punto n° 4 ordine del giorno: Variante Parziale 2011 al P.R.G.C. vigente, riguardante: "Realizzazione strumento urbanistico Area pubblico/privata prospiciente Sede Municipale – Riassetto spazi pubblici in Via San Graziano, fraz. Condoglia, su aree già acquisite da privati – Realizzazione strumento urbanistico di riqualificazione Area Villa oliva in fraz. Albo". – Adozione ai sensi dell'art.17 comma 7 della L.R. 56/1977 e s.m.i.
Dichiarazione di voto.

In relazione al punto all'ordine del giorno in oggetto compiutamente descritto, questo Gruppo Consigliare esprime la seguente dichiarazione di voto trattando i tre punti seguendo l'ordine di esposizione tenuto dall'Assessore Oliva nel corso della seduta.

Riassetto spazi pubblici in Via San Graziano, fraz. Condoglia, su aree già acquisite da privati.

Trattasi in questo caso di impegni assunti da precedenti Amministrazioni comunali ed, in particolare, si cita la deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 20/11/2003 con cui il Comune di Mergozzo, a seguito di un atto di impegno raggiunto con i proprietari dei terreni ivi insistenti i quali cedevano a titolo gratuito detti terreni alla parte pubblica, si impegnava:

- a) stralciare in sede di prossima variante di P.R.G.C. la vigente previsione di allargamento di strada comunale a nord e la previsione di parcheggi pubblici a sud;
- b) allargamento della via san Graziano a mt. 5,00;
- c) realizzazione spazi di parcheggio ed accessibilità dell'area monumentale della Chiesa di San Graziano.

Successivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 07 del 28/01/2010, venivano confermati gli impegni assunti dall'Amministrazione Comunale nel 2003 a seguito di cambiamento della proprietà dei terreni in questione.

Di fatto la variante in questione non è altro che il completamento di un percorso in essere dal 2003. Preme però precisare come l'elaborato cartografico e la relazione del tecnico incaricato della variante non fa alcun accenno alla "realizzazione di spazi di parcheggio ed accessibilità dell'area monumentale della Chiesa di San Graziano", ma testualmente specifica che "la variazione produce una diversa distribuzione delle aree a servizi pubblici e/o d'uso pubblico (standard) dovuta all'eliminazione della previsione dell'area parcheggio contenuta nel P.R.G.C. vigente e oggi non più ritenuta necessaria, quantitativamente recuperata dall'equivalente ampliamento della contigua area destinata a verde pubblico attrezzato ..."

Questo Gruppo ritiene che, come peraltro già previsto nel 2003, **sia invece necessaria** la previsione di un area parcheggio pubblica al servizio dell'edificio di culto, che verrebbe così funzionalmente collegato alla pubblica via, e delle abitazioni circostanti.

Prendiamo atto di quanto affermato dall'Assessore Oliva nel corso della discussione ovvero che all'interno dell'area destinata a "verde pubblico" sia possibile ricavare aree di sosta senza modifica di piano regolatore, auspichiamo pertanto che nel futuro si possa

procedere alla realizzazione, su parte di quell'area, dei previsti "spazi di parcheggio ed accessibilità dell'area monumentale della Chiesa di San Graziano", mentre la rimanente parte potrebbe essere sufficiente per essere utilizzata come area verde attrezzata anche per momenti ludico ricreativi come peraltro già avvenuto per il cinema all'aperto estivo (intervento Assessore Difino).

Pertanto questo Gruppo, pur essendo conscio degli impegni assunti dalle precedenti Amministrazione, nutre delle perplessità in merito alla affermazione "programmatica", palesemente espressa dalla documentazione agli atti, secondo cui l'area a parcheggio pubblico in loco non sarebbe più ritenuta necessaria.

Realizzazione strumento urbanistico di riqualificazione Area Villa oliva in fraz. Albo

Nell'affrontare questo punto non possiamo esimerci dal ribadire e sottolineare, per l'ennesima volta, l'assurdità della scelta dell'acquisto dell'immobile da parte della precedente Amministrazione Comunale peraltro, giova ricordarlo, adeguatamente rappresentata anche all'interno dei banchi dell'attuale maggioranza (Sindaco, 1 Assessore, 2 Consiglieri).

Ricordiamo che per l'acquisto dell'immobile, nell'anno 2008, il Comune si accollò un mutuo per la ragguardevole cifra di **€ 290.000,00** al tasso del **5,034 %** per 17 anni con una rata annua pari ad **€ 23.171,22**.

Non paghi di tutto ciò l'attuale maggioranza, nell'ottobre 2010, ha rinegoziato detto mutuo, così come altri 17, per i prossimi 30 anni. Conseguenza di ciò: un tasso di interesse peggiore (**pari al 5,192 %**), una rata annua più bassa (**€ 17.366,06**) ma spalmata su 30 anni, non più su 17, con la conseguenza che a fine mutuo l'immobile ci sarà costato la bella sommetta di **€ 520.981,80 ovvero 121.071,06 euro in più**.

Non basta, comprato l'edificio lo si è dovuto mettere in sicurezza (chissà perché quando l'edificio era dei privati andava bene così?) con una spesa di circa 25.000 euro ed ora si deve intervenire, con altro aggravio sulle casse comunali, con questa variante al Piano Regolatore per "rendere più appetibile il bene" sul mercato.

Ritenuta indispensabile questa premessa, per quanto riguarda il contenuto di questa variante allo strumento urbanistico vigente (riclassificazione dell'intera area ed i fabbricati ivi insistenti come area residenziale esistente senza vincolo di intervento di restauro e risanamento) poco da eccepire:

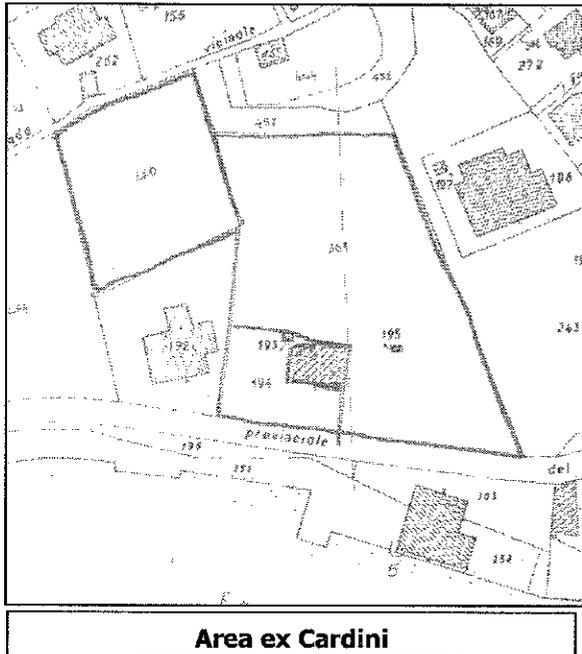
- a) auspichiamo la destinazione pubblica dell'area verde antistante l'edificio (circa 640 mq destinati a verde privato di uso pubblico)
- b) richiamiamo la relazione Arpa, allegata alla pratica in oggetto, da cui si prevede, per la volumetria edificabile pari a 7.500 m.c., una capacità insediativi di 83 abitanti con una potenziale incidenza sull'angusta viabilità locale di cui occorrerà tenere conto (ad 85 abitanti corrispondono statisticamente 53 veicoli).

Ripetiamo però che l'errore sta a monte, nell'acquisto del bene, errore cui ora si sta cercando di rimediare rimettendoci il meno possibile con la sua ipotetica vendita (il piano di alienazioni dei beni comunali prevede una base d'asta di € 320.000,00, somma sicuramente inferiore al prezzo effettivo che pagheremo nei prossimi 30 anni e che, come già detto ammonta ad € 520.981,80).

Realizzazione strumento urbanistico Area pubblico/privata prospiciente Sede Municipale

Come nel punto precedente, anche questa proposta di Variante Urbanistica riguarda aree acquistate a suo tempo dall'Amministrazione Comunale, anche se completamente diversa appare la finalità pubblica, la convenienza economica, la lungimiranza e la

programmazione territoriale sottesa a detta operazione di cui ci pare opportuno ripercorrere sommariamente la vicenda.



- a) nel anno 2000, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 2 marzo 2000, l'allora Amministrazione Comunale decideva di acquistare dagli eredi del defunto Cardini Giovanni, al prezzo di lire 183.335.500 la quota indivisa di un terzo degli immobili costituiti da aree con entrostante fabbricato il tutto individuato al foglio 26 mappali:
- 461 di mq 3.281
 - 195 di mq 200
 - 193 di mq 400
 - 194 di mq 660
 - 460 di mq 1542
- Per totali mq 6.083

Nelle intenzioni dell'amministrazione vi era la realizzazione di parcheggi pubblici ed opere accessorie su parte di dette aree.

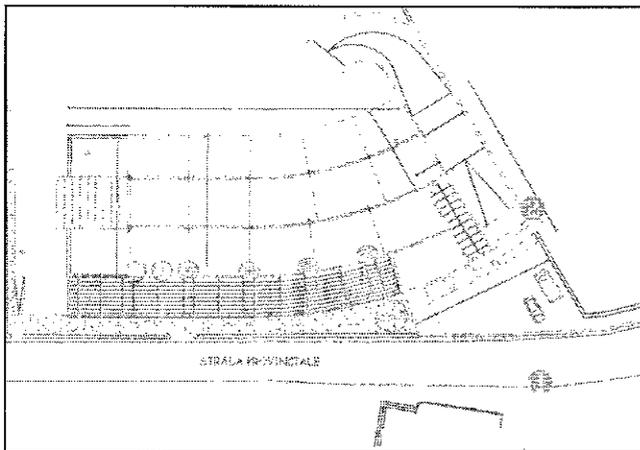
- b) Antecedentemente a detta delibera la Società PAVISTRA s.n.c. con nota del 21/02/2000 aveva comunicato al Comune la proposta di acquisto della quota indivisa di 2/3 di detta area con intesa che il Comune avesse acquistato il rimanente 1/3;
- c) La deliberazione di cui al punto a) prevedeva che la divisione degli immobili sarebbe avvenuta allorquando il Comune disponesse della progettazione delle opere infrastrutturali così da definirne l'esatta ubicazione spaziale;
- d) Con atto registrato il 25 luglio 2000 veniva definito l'acquisto per la cifra complessiva di lire 550.000.000 così suddivisa:
- a) Comune lire 183.333.500
 - b) PAVISTRA s.n.c. lire 366.666.666

Veniva così acquistato in modo indiviso il fabbricato di civile abitazione con annessa stalla/fienile e pollaio oltre ad un altro fabbricato rurale staccato ed i terreni.

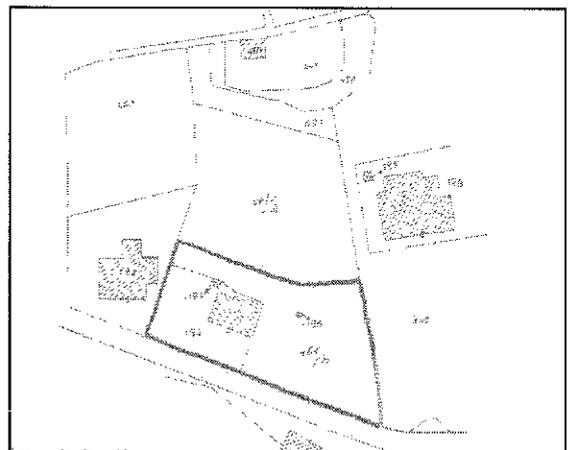
Destinazione urbanistica dell'area era:

- Mappali 460 e 461 (per circa 1/2 di superficie) VERDE PRIVATO
 - Mappali 195, 193, 194 e 461 (per circa 1/4 di superficie) AREE RESIDENZIALI ESISTENTI
 - Mappale 461 (per circa 1/4) AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI
- e) nelle intenzioni dell'Amministrazione vi era, oltre alla costruzione di aree di sosta pubbliche, anche quella di attivare, in accordo con il privato acquirente, la costruzioni di una struttura turistico ricettiva che stimolasse l'economia del paese nell'ottica del suo sviluppo turistico. Tutto ciò è documentato dal carteggio dell'ottobre 2001, agli atti, in cui la PAVISTRA s.n.c. si diceva favorevole alla realizzazione di un progetto alberghiero nell'area in oggetto, al posto di appartamenti per vacanze, richiedendo però di poter disporre di una superficie minima di 1.500 mq tale poter dare ospitalità a 55/60 persone ed essere così economicamente sostenibile.

- f) Sempre nel 2001, con delibera di Giunta n. 163 del 02/11/2001, veniva approvato il progetto esecutivo per la sistemazione del lungo lago che, tra le altre cose, prevedeva la realizzazione, sulla predetta area indivisa, di un edificio per servizi igienici e la sistemazione dell'area parcheggio, nella porzione del mappale 461 già classificata dal vigente P.R.G.C. come spazi per parcheggi pubblici, così come autorizzato dalla PAVISTRA s.n.c. con nota del 24/09/2001;
- g) Sempre nel 2001 veniva incaricato l'Arch. Marforio della stesura di un progetto preliminare relativo ad un parcheggio pubblico multipiano insistente sulla parte dell'area prospiciente la strada provinciale. Detto parcheggio prevedeva n. 73 posti auto (35 al piano terra e 38 al piano sopraelevato). Costo previsto per l'opera lire 1.700.000.000.



Estratto progetto Parcheggio multipiano

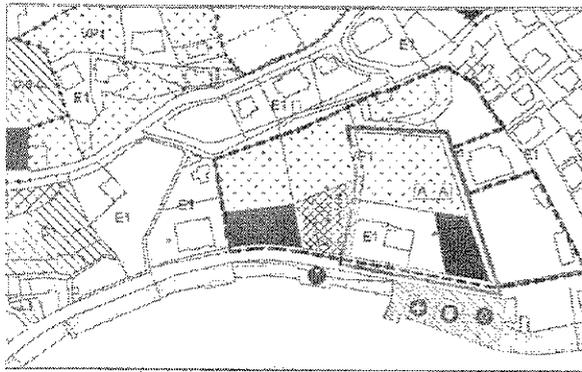


Ipotesi frazionamento area anno 2004

- h) Sulla base di detto progetto nel 2004 il Geom. Bertola predisponendo alcune ipotesi di frazionamento delle aree indivise sulla base del posizionamento del manufatto da adibirsi a pubblico parcheggio sopra descritto.
- i) Nel giugno 2004 cambiava però l'amministrazione e tutto ciò rimaneva lettera morta.

Ora la modifica proposta dall'attuale Amministrazione interezza circa 4.000 mq (su gli oltre 6.000 complessivi) di cui:

- 1800 mq (circa il 29% della superficie complessiva indivisa) costituiranno la superficie adibita a parcheggio pubblico che viene individuata nella fascia confinante con la strada provinciale, in parte già prevista come area a parcheggio pubblico, nel tratto compreso tra l'attuale proprietà Viscomi e l'edificio esistente che verrebbe demolito per far posto all'infrastruttura pubblica;
- 1800 mq (circa il 29% della superficie complessiva indivisa) costituiranno il lotto su cui verrà ricostruita la volumetria esistente (900 mc volumetria edifici esistenti aumentata sino a 1.200 mc come previsto dalle N.T.A. del vigente P.R.G.C. e per eventuale applicazione del "piano casa"). Detta nuova volumetria verrebbe realizzata a monte della predetta area parcheggio.
- 400 mq (circa il 6,5% della superficie complessiva indivisa) costituiranno la superficie adibita a parcheggio privato funzionale al adiacente insediamento ricettivo (ex Casa della Gioventù ora pizzeria La Terrazza). Detta area comprende quella già attualmente utilizzata dalla Pizzeria La Terrazza ovvero quella posta tra l'edificio ex Cardini e la predetta Pizzeria.



scenario (b) - Variante



In alto P.R.G.C. vigente
Sotto variante sottoposta ad approvazione
Lato legenda PRGC

LEGENDA PRGC:	
	area residenziali esistenti
	area residenziali di completamento
	area per facilità popolare
	area industriali esistenti confermate
	area di sosta privato
	area turistiche
	area per parcheggi pubblici
	area verdi pubbliche per gioco e sport
	area per ristrutturazione di interesse comune
	area a area di rispetto e aree medicabili
	limiti del vincolo strategico
	limiti dei piani esecutivi obbligatori
	area di interesse archeologico
	struttura sportiva e aree gioco bambini
	mercato
	poste e telegraf
	ambulatorio
	chiese

Alcune considerazioni:

1. In primo luogo viene completamente snaturato l'intendimento originario che dette avvio all'operazione di acquisizione dell'area, ovvero l'implementazione dell'offerta turistico ricettiva del paese, ora l'operazione è esclusivamente residenziale per una capacità insediativi valutata da ARPA in 13 abitanti (3 o 4 villette ?);
2. Viene ampliata l'area turistico ricettiva di circa 400 mq vincolandola, a detta dell'estensore della variante, a parcheggio privato funzionale all'esistente insediamento ricettivo (ad oggi un pubblico esercizio di somministrazione senza caratteristiche di ricettività). Come riferito dall'Assessore Oliva il vincolo di parcheggio standard all'attività economica già esistente (non riportato in cartografia) dovrà essere inserito nella convenzione del relativa al P.E.C. Tale scelta viene illustrata come necessaria in funzione di un eventuale ampliamento dell'attività economica esistente di modo da vincolare quell'area e non altre delle aree indivise. A nostro parere meglio sarebbe stato vincolare tutta la fascia prospiciente la strada provinciale (compresi quei 400 mq) a parcheggio pubblico per un più funzionale utilizzo dell'area, nell'ottica dell'interesse pubblico caratterizzato dalla necessità di ricavare quanti più posti auto possibili in un area centrale al paese al servizio anche delle spiagge nel periodo estivo. Il problema della carenza dei parcheggi è stato peraltro più volte sottolineato come prioritario dall'Amministrazione stessa. Si fa inoltre presente che il reperimento di aree a parcheggio previsto dall'Allegato "A" della D.G.R. 85-13268 del 08/02/2010 per gli esercizi di somministrazione è anche monetizzabile e quindi si poteva anche evitare

di vincolare quei 400 mq a parcheggio privato privilegiando il pubblico interesse e non un supposto futuribile ampliamento dell'attività economica privata.

3. A questo si collega l'area destinata a parcheggi pubblici.

In mancanza di un progetto relativo alla creazione del parcheggio ci sembra assurdo andare a vincolare l'area in tale modo ed infatti l'amministrazione Morelli nel 2000 posticipava la divisione degli immobili al momento in cui il Comune fosse in possesso della progettazione delle opere infrastrutturali per la sistemazione dell'area e fosse in grado di definirne la loro esatta ubicazione. In altre parole prima si verificava l'interesse pubblico e poi si sarebbe definita la divisione.

Da una prima e sommaria verifica dell'area destinata a parcheggi pubblici circa 1/3 della stessa parrebbe di difficile utilizzo come area a parcheggio anche se, ripetiamo, in assenza di un progetto è difficile esprimersi con sicurezza. In tutto ciò si inserisce il tema dell'indennizzo dovuto al Comune proprietario per un terzo indiviso dell'intera area (parcheggio, area turistica, area residenziale esistente). Si ritiene che sarebbe opportuno avere un'idea di quanto potrebbe essere l'interesse economico del Comune relativo alla riqualificazione complessiva dell'area compresa la quota di 1/3 di proprietà.

Il tutto invece viene posticipato alla convenzione del P.E.C. che dovrebbe inserire l'onere per il partner privato di costruire a sue spese il parcheggio pubblico e che definirebbe definitivamente la divisione dei beni.

Obiettivamente, da quanto emerso nel corso della trattazione del seguente ordine del giorno ci risulta difficile valutare l'interesse pubblico sotteso a detta operazione di modifica del Piano Regolatore, in particolar modo per quanto riguarda l'area ex Cardini ed in particolare il concreto utilizzo del parcheggio pubblico, la perdita di 400 mq di parcheggio in favore del privato, oltre alla destinazione residenziale di parte dell'area che, come già detto, snatura le motivazioni originarie che portarono all'acquisto del 1/3 dell'area.

Considerato comunque che la definizione complessiva della questione dovrebbe essere inserita nella convenzione relativa al P.E.C. riteniamo di esprimere voto di astensione per quanto riguarda questo punto all'ordine del giorno riservandoci una più puntuale e chiara espressione di giudizio in sede di approvazione della predetta convenzione.

F.to Chiara Volpone

F.to Dibiase Michele

F.to Lorenzo Maffioli

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DEL VERBANO-CUSIO-OSSOLA
COMUNITA' MONTANA DELLE VALLI OSSOLANE

Comune di **MERGOZZO**

P.R.G.C.

VARIANTE PARZIALE 2011 (Variante ai sensi del comma
7, art.17, L.R. 56/77 e s.m.i.)

RELAZIONE con stralci cartografici

(Progetto preliminare)

IL SINDACO



IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO



IL TECNICO
INCARICATO

AR/H ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
NV/O DI NOVARA E VERBANO-CUSIO-OSSOLA
ARCHITETTO
Grignaschi Claudio n° 97
SECCO 19
A/C

La Variante al P.R.G. vigente del Comune di Mergozzo oggetto del presente documento si configura come “variante parziale” ai sensi del 7° comma dell’art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., d’ora in poi denominata “Variante Parziale 2011”, in quanto riguarda, nel suo complesso, aree residenziali per le quali vengono modificate unicamente le modalità di realizzazione degli interventi edilizi su di esse possibili, il perimetro e la collocazione di aree a servizi e il riassetto delle previsioni di Piano per un breve tratto di viabilità locale la cui previsione è apparsa nel tempo via via meno convincente e necessaria, correzioni cartografiche conseguenti ad atti di approfondimento e modificazione delle fasce di rispetto delle captazioni idropotabili.

Ricadendo la prima delle modificazioni considerate nell’ambito delle aree assoggettate al vincolo paesistico individuato ai sensi della Legge 1497/39 (D.M. 25 febbraio 1974 – D.M. 21 giugno 1977) e nella fascia di 300 m. dal limite del lago vincolata ai sensi dell’art.142 del d.lgs. 42/04 ed ancora nella delimitazione di una delle aree individuate dal vigente PRGC come area di interesse archeologico, la proposta di Variante che la contempla è stata sottoposta a preventiva verifica di assoggettabilità alla procedura di V.A.S. ai sensi del combinato disposto del paragrafo “Ambito di applicazione” dell’Allegato II° alla D.G.R. 12.8931/08 “D.Lgs. 152/06 e s.m. ed i. “Norme in materia ambientale – Primi indirizzi operativi per l’applicazione delle procedure in materia di valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi”; la fase di verifica ha portato alla formulazione da parte dell’Organismo Tecnico comunale responsabile per l’ambiente (comma 1, art. 7, L.R. 40/98) della dichiarazione di esclusione dalla prosecuzione della procedura di VAS per la Variante in oggetto, così come riportato nello specifico Provvedimento che si allega.

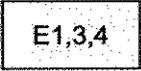
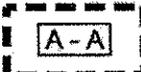
a) I contenuti delle modificazioni che costituiscono la “Variante Parziale 2011”

- 1) La modificazione in oggetto comporta la razionalizzazione dell’attuazione e la diversa distribuzione delle aree individuate nello stralcio cartografico 1a) dal vigente PRGC rispetto a quanto in merito previsto dallo stesso.

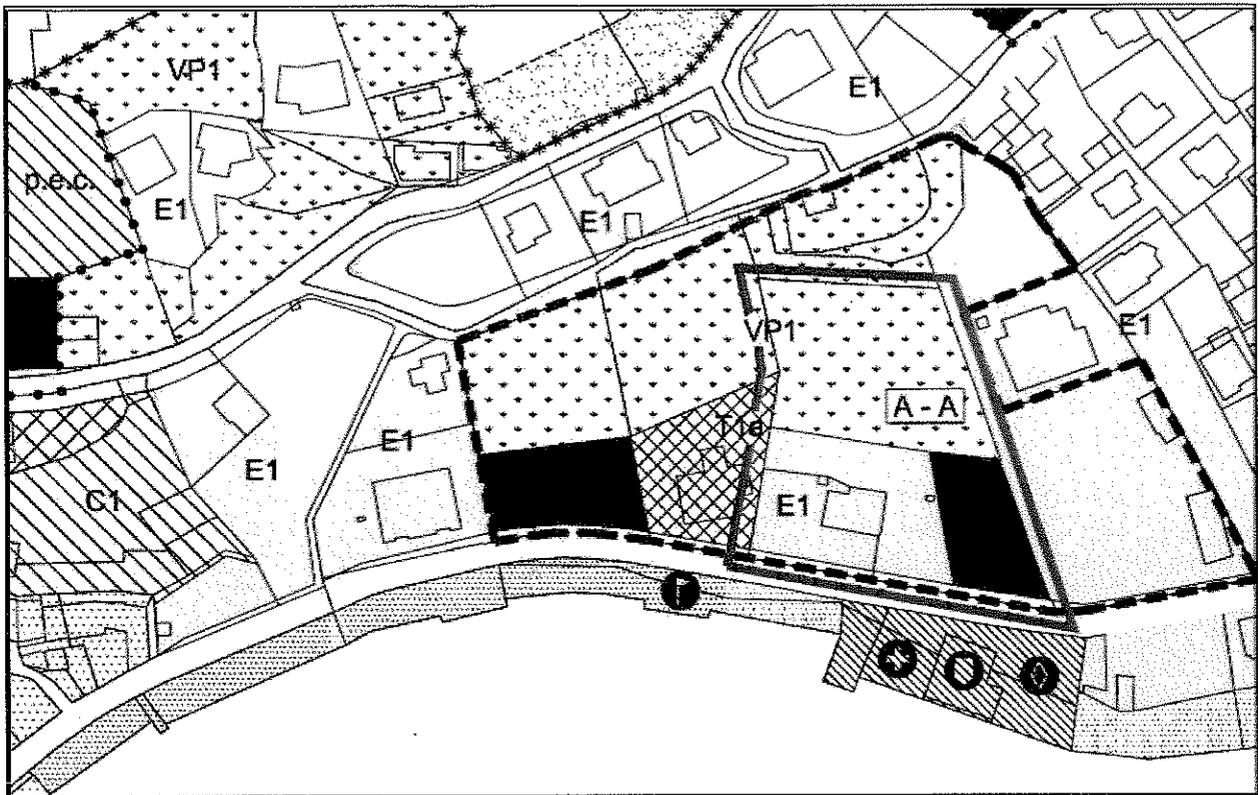
La modificazione, che avviene a parità di volumetria realizzabile [quella costituita dal volume dell’edificio preesistente al quale va sommato l’ampliamento “una tantum” previsto dalla normativa vigente (v. art. 32 – Aree residenziali esistenti – c. 4, lett. b) = + 20%)], coinvolge, oltre all’area residenziale esistente e a parte del verde privato individuato verso nord ed appartenente alla medesima proprietà, anche l’area destinata a parcheggio pubblico, prospiciente il Municipio di Mergozzo, pure appartenente alla medesima proprietà, che, causa le modalità di acquisizione, è pervenuta in possesso del Comune solo come quota dimensionale di un unico insieme, senza distinzione planimetrica dalla restante parte rimasta di proprietà privata.

La decisione di dare attuazione ad un vecchio progetto, oggi rivisto e corretto, per la realizzazione del parcheggio necessario all'efficiente funzionamento della sede municipale attualmente solo provvisoriamente utilizzabile nella sua realtà di spiazzo

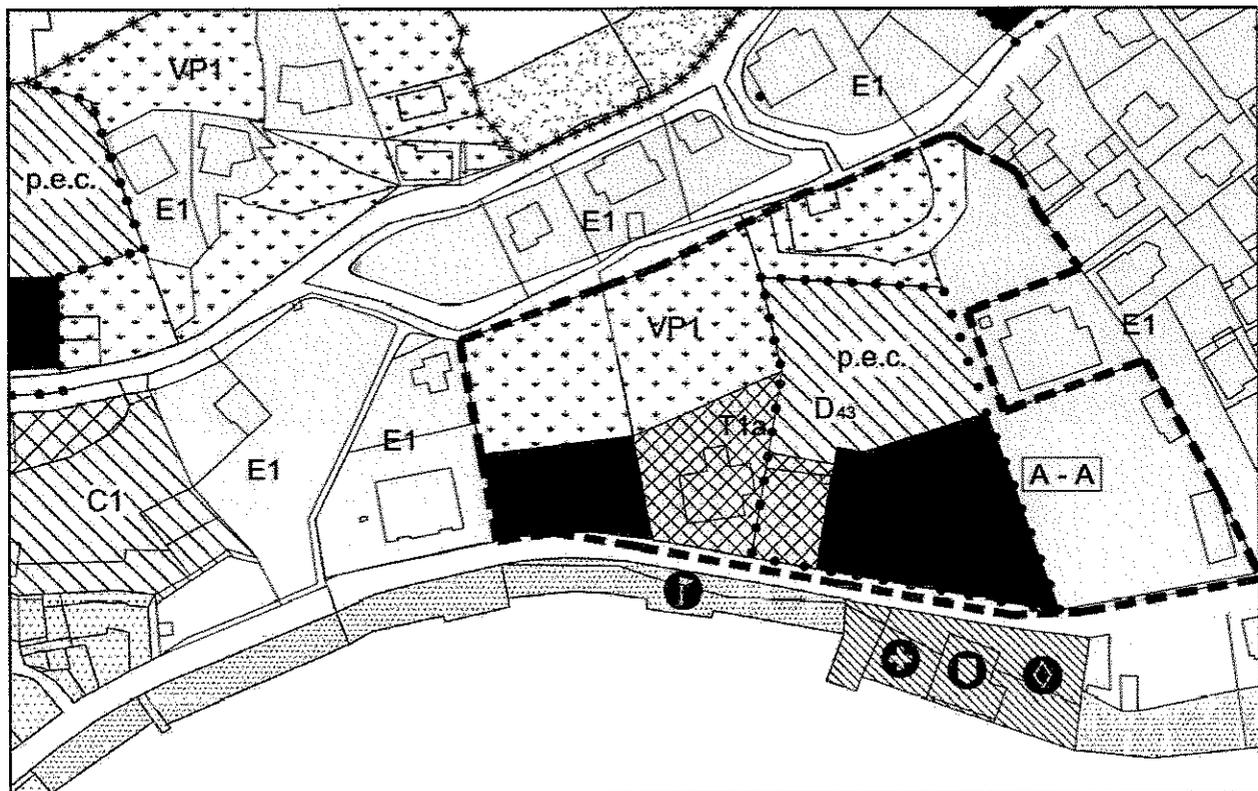
Legenda per gli stralci dal vigente P.R.G.C.

LEGENDA PRGC:	
	aree residenziali esistenti
	aree residenziali di completamento
	aree per l'edilizia popolare
	aree industriali esistenti confermate
	aree a verde privato
	aree turistiche
	aree per parcheggi pubblici
	aree verdi pubbliche per gioco e sport
	aree per attrezzature di interesse comune
	fasce e aree di rispetto e aree inedificabili
* * * * *	limiti del vincolo idrogeologico
• • • • •	limiti dei piani esecutivi obbligatori
	aree di interesse archeologico
	attrezzature sportive e aree gioco bambini
	municipio
	poste e telegrafi
	ambulatorio
	chiese

Stralcio 1a) – P.R.G.C. vigente



Stralcio 1b) – Variante



sterrato, ha portato alla necessità di procedere alla presente variazione, anticipando quelli che potranno essere i contenuti nel merito del nuovo PRGC in formazione, anche in

funzione del definitivo assetto delle proprietà interessate (definizione della parte pubblica e di quella privata).

Dal punto di vista dimensionale, le aree interessate dalla modificazione misurano complessivamente circa 4.000 mq: dei quali 1.800 costituiranno la superficie adibita a parcheggio pubblico, 1.800 quella del lotto su cui verrà ricostruita la volumetria di competenza e 400 la superficie che sarà adibita al parcheggio privato funzionale all'adiacente insediamento ricettivo.

Rispetto alle previsioni contenute nel vigente strumento urbanistico generale, la variazione comporta un aumento dell'area destinata a parcheggi pari a 1.120 mq., mentre la capacità insediativa residenziale dell'area assoggettata a S.U.E., rimane limitata a quella determinata dal volume dell'edificio esistente e da quello ammesso in aumento, già contemplati nella definizione della capacità insediativa originaria del Piano, riducendosi, nel merito, la Variante, alla ratifica normativa della demolizione con ricostruzione secondo nuova disposizione e progetto degli edifici attualmente esistenti.

La volumetria dell'edificio preesistente sull'area è di circa 900 mc. (v. foto 1) e con la sua ricostruzione, che per far posto all'infrastruttura pubblica sarà realizzabile nella parte della proprietà originaria oggi destinata a verde privato, potranno essere previsti ampliamenti, fino alla concorrenza complessiva di 1.200 mc, per norma del P.R.G.C. vigente e per eventuale applicazione del "piano casa".

La traduzione pratica delle determinazioni assunte si concretizza normativamente attraverso l'assoggettamento delle aree interessate a S.U.E., all'indicazione dell'utilizzazione urbanistica delle stesse e all'identificazione dell'area residenziale edificabile come lotto di completamento contraddistinto dalla sigla "D₄₃" al quale viene assegnata la volumetria massima edificabile di 1.200 mc.

L'art.33 delle N. di A. vigenti viene integrato aggiungendo all'elenco di lotti di cui alla terza lineetta del comma 3 la sigla: "**D₄₃ 1.200 mc.**" ed integrando l'ultimo comma con la dizione: "**....; il lotto D₄₃ è obbligatoriamente assoggettato a S.U.E..**"

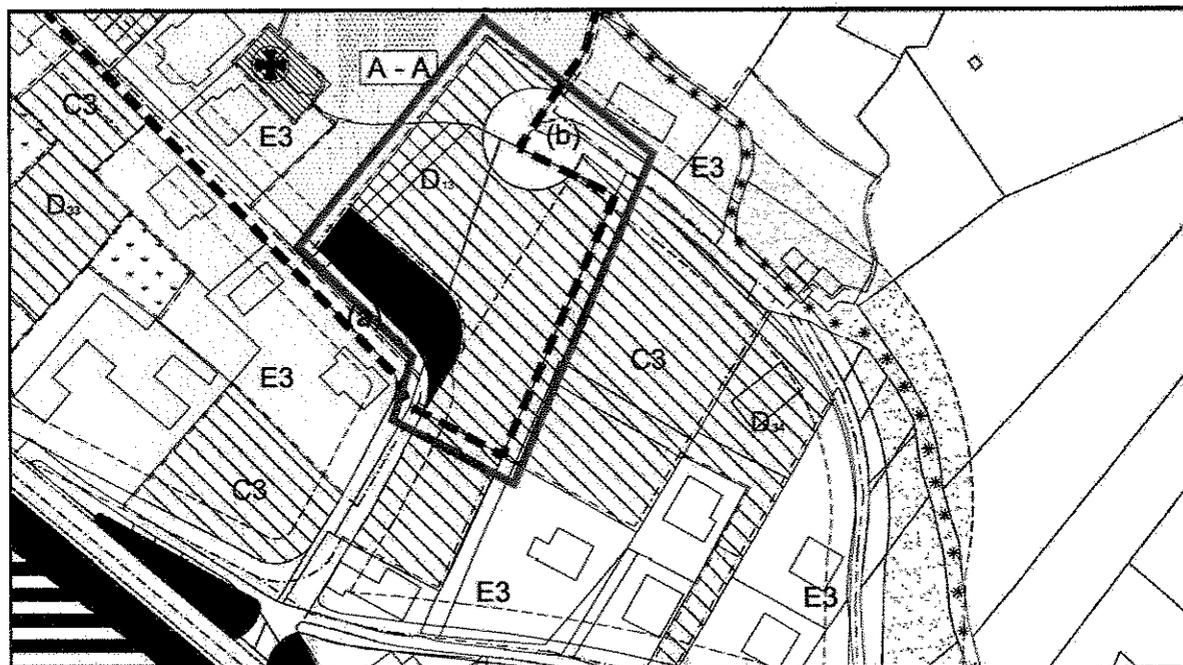
- 2) La seconda modificazione oggetto della Variante 2011 prevede l'eliminazione della previsione del breve tratto di viabilità locale a fondo cieco individuato nello stralcio planimetrico 2a), la rettifica del perimetro dell'"area residenziale di completamento", delimitata sul lato nord dallo stesso, e l'eventuale diversa collocazione della limitrofa area a parcheggio pubblico.

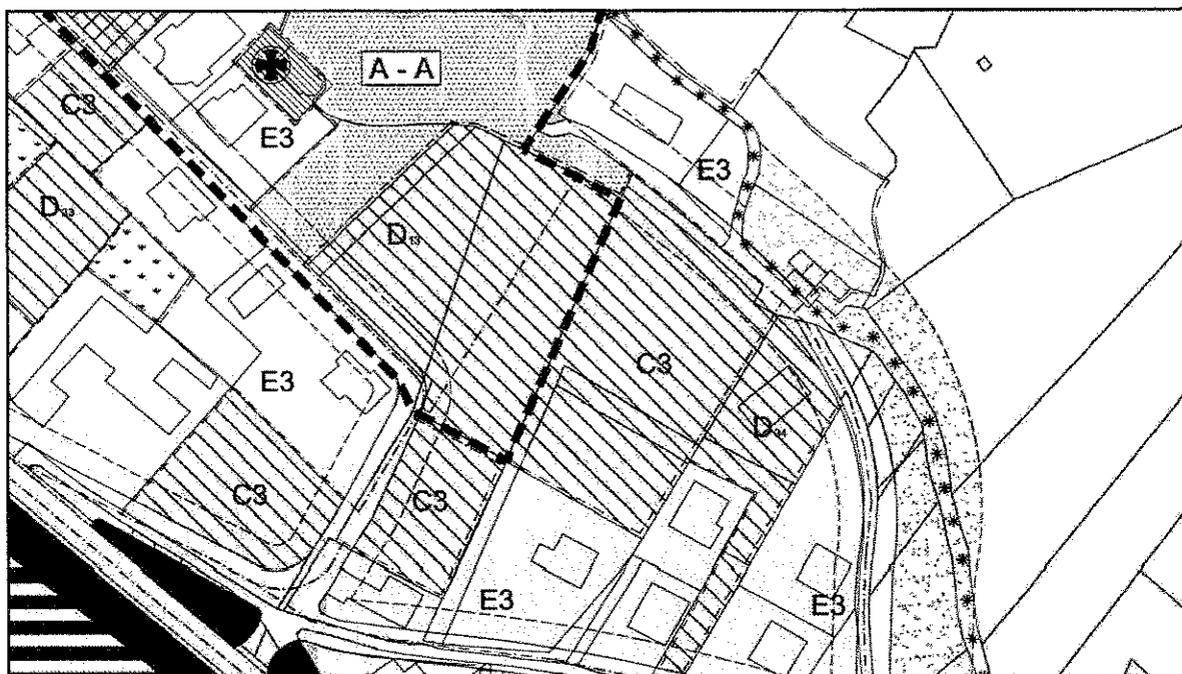
Le modifiche si rendono necessarie per poter perfezionare l'impegno da lunga data assunto dall'Amministrazione Comunale mediante apposito atto di convenzione che

prevede da un lato la cessione da parte del privato delle aree necessarie all'allargamento della viabilità locale che corre sul lato sud dell'area edificabile (individuazione cartografica sotto la lettera (a)), dall'altro la già citata eliminazione del tratto di viabilità locale rubricata sotto la lettera (b) (v. foto 4 e 5), nonché la rettifica del perimetro della medesima area. Le modificazioni proposte non producono variazione delle possibilità edificatorie già contemplate dal PRGC vigente in quanto alle aree di completamento residenziale di tipo "D" la volumetria assegnata non dipende dall'applicazione di un indice fondiario, ma dall'assegnazione di una quantità forfettaria che rimane inalterata e, nel caso specifico, risulta pari a 600 mc..

La variazione produce una diversa distribuzione delle aree a servizi pubblici e/o d'uso pubblico (standard) dovuta all'eliminazione della previsione dell'area a parcheggio contenuta nel P.R.G.C. vigente e oggi non più ritenuta necessaria, quantitativamente recuperata dall'equivalente ampliamento della contigua area destinata a verde pubblico attrezzato, conseguenza della rettifica apportata al perimetro del lotto residenziale "D13".

Stralcio 2a) - PRGC vigente





- 3) La terza variazione consiste nella razionalizzazione del riuso di una proprietà comunale (Villa Oliva) in frazione Albo (v. foto 7 e 8), per metà, quella verso la Provinciale, sulla quale insiste l'edificio padronale vincolato a restauro e risanamento, individuata dal P.R.G.C. vigente come area a verde privato e per la rimanente parte classificata come area residenziale esistente (St complessiva 3.150 mq. x circa 7.500 mc.).

Essendo stata esperita la pratica relativa al riconoscimento dell'interesse culturale dell'edificio in oggetto (verifica ai sensi dell'art.12, D.Lgs 42/2004) con la dichiarazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali della non sussistenza del detto interesse (comunicazione prot. n. 9438 del 3 agosto 2010), in considerazione anche dell'avanzato stato di degrado ed abbandono nel quale versano sia gli edifici che l'area di pertinenza, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di rendere più appetibile il bene e più razionale la sua utilizzazione classificando l'intera area ed i fabbricati su di essa insistenti come "area residenziale esistente" senza il vincolo di intervento di restauro e risanamento.

In termini edificatori la variazione non modifica la capacità insediativa residenziale rispetto a quella già valutata in sede di formulazione dello strumento urbanistico vigente, ma rende attuabile un'azione edilizia più profonda, anche, nel caso, per mezzo di demolizione e ricostruzione con mantenimento, comunque, delle attuali ammesse quantità volumetriche (7.500 mc. esistenti + 20%, per un totale di 9.000 mc.) ed il recupero dell'area verde lungo la provinciale, pur nel rispetto e mantenimento degli elementi architettonico-compositivi ancora leggibili nel settecentesco edificio padronale e della sua impostazione planivolumetrica.

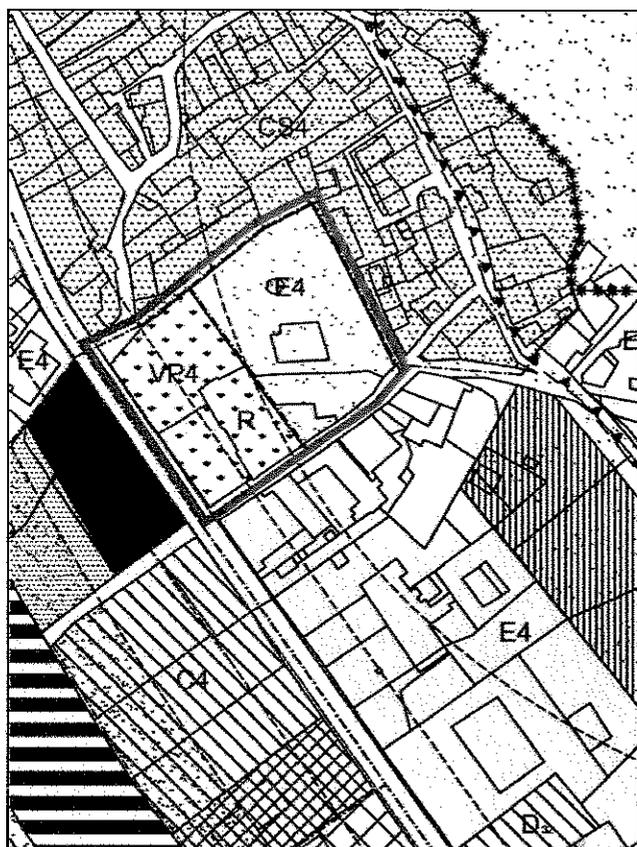
Le indicazioni progettuali vengono tradotte nella scheda normativa di indirizzo di seguito proposta che entra a far parte integrante dell'art. 32 delle N. di A. vigenti e che, oltre alla funzione di prescrizione per l'utilizzazione urbanistica dell'area da considerare nella formulazione del previsto strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) il cui tipo sarà definito dall'Amministrazione al momento e secondo le necessità della realizzazione, assume valore di suggerimento per l'elaborazione del susseguente progetto architettonico.

A tale proposito il 4° comma dell'art.32 viene integrato con la seguente lettera f) che recita: **“ per la sola area in frazione Albo denominata “Villa Oliva”, fatte salve le destinazioni d'uso ammesse ai sensi del 2° comma del presente articolo, l'utilizzazione urbanistica dell'area, gli interventi edilizi ammessi, le quantità volumetriche, i parametri e gli indici edificatori sono definiti dalla seguente scheda normativa di indirizzo progettuale per la redazione dell'obbligatorio strumento urbanistico esecutivo al quale l'area medesima è assoggettata ed il cui tipo sarà definito dall'A.C. al momento e secondo le necessità della realizzazione:**

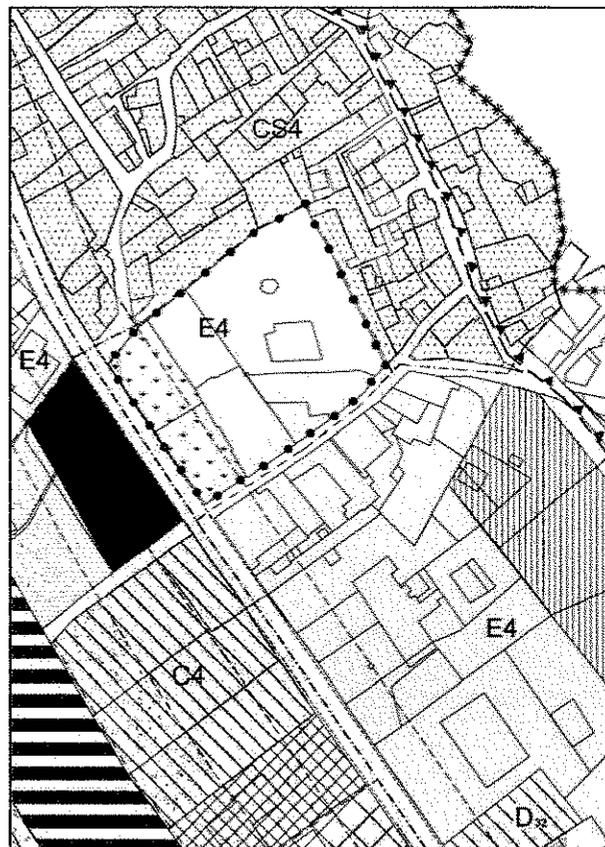
scheda normativa di indirizzo	
S.U.E. Villa Oliva	
indici e parametri:	
V = l'esistente + gli ampliamenti ammessi per un massimo di 7.500 mc.	
Rc = 25% (0,25 mq/mq.) St	
H = 10,50	
Dis. dal filo stradale = allineamenti esistenti o m. 5,00	
Dis. dai confini = m. 5,00	
Dis. tra edifici interni al S.U.E. = m. 8; verso edifici esterni = m. 10	
interventi: fino alla demolizione con ricostruzione ed ampliamento	
standard = 7.500 mc. : 3 m. = 2.500 mq. : 45 mq/v. = 56 v. x 25 mq/v. = 1.400 mq. dei quali 640 rappresentati dal verde privato d'uso pubblico lungo la provinciale, ancorchè non contabilizzato nel quadro degli standard di Piano, ed i rimanenti 760 da monetizzare come non prodotti	
<input type="checkbox"/> costante planivolumetrica <input type="checkbox"/> area di collocazione degli edifici <input type="checkbox"/> verde privato d'uso pubblico <input type="checkbox"/> ipotesi di sistemazione dell'accesso all'area	
prescrizioni: riproposizione della consistenza planivolumetrica del corpo della villa padronale settecentesca con mantenimento degli elementi decorativi e compositivi originali ancora leggibili; redistribuzione delle restanti volumetrie secondo uno schema di coerente inserimento nell'ambiente urbano circostante; indicazioni: privilegiare, nel limite delle soluzioni tecniche possibili, il reperimento di autorimesse interrato; ricerca della soluzione del problema dell'accesso veicolare all'area e alle autorimesse; misure di compensazione: verde privato d'uso pubblico lungo la provinciale con messa a dimora di essenze autoctone nella misura di 640 mq.	

Va per altro segnalato che la fascia di rispetto di una captazione idropotabile che dallo stralcio dal P.R.G.C. vigente appare occupare circa metà dell'area di pertinenza di Villa Oliva, è già stata oggetto di specifica analisi idrogeologica ed è già stata espletata la procedura per il riconoscimento della sua forma reale e non più geometrica (r = 200 m.) che esclude del tutto l'area in oggetto dalla sua influenza.

Stralcio 3a) – PRGC vigente



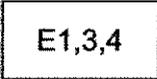
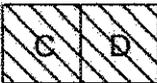
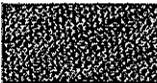
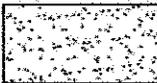
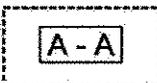
Stralcio 3b) - Variante



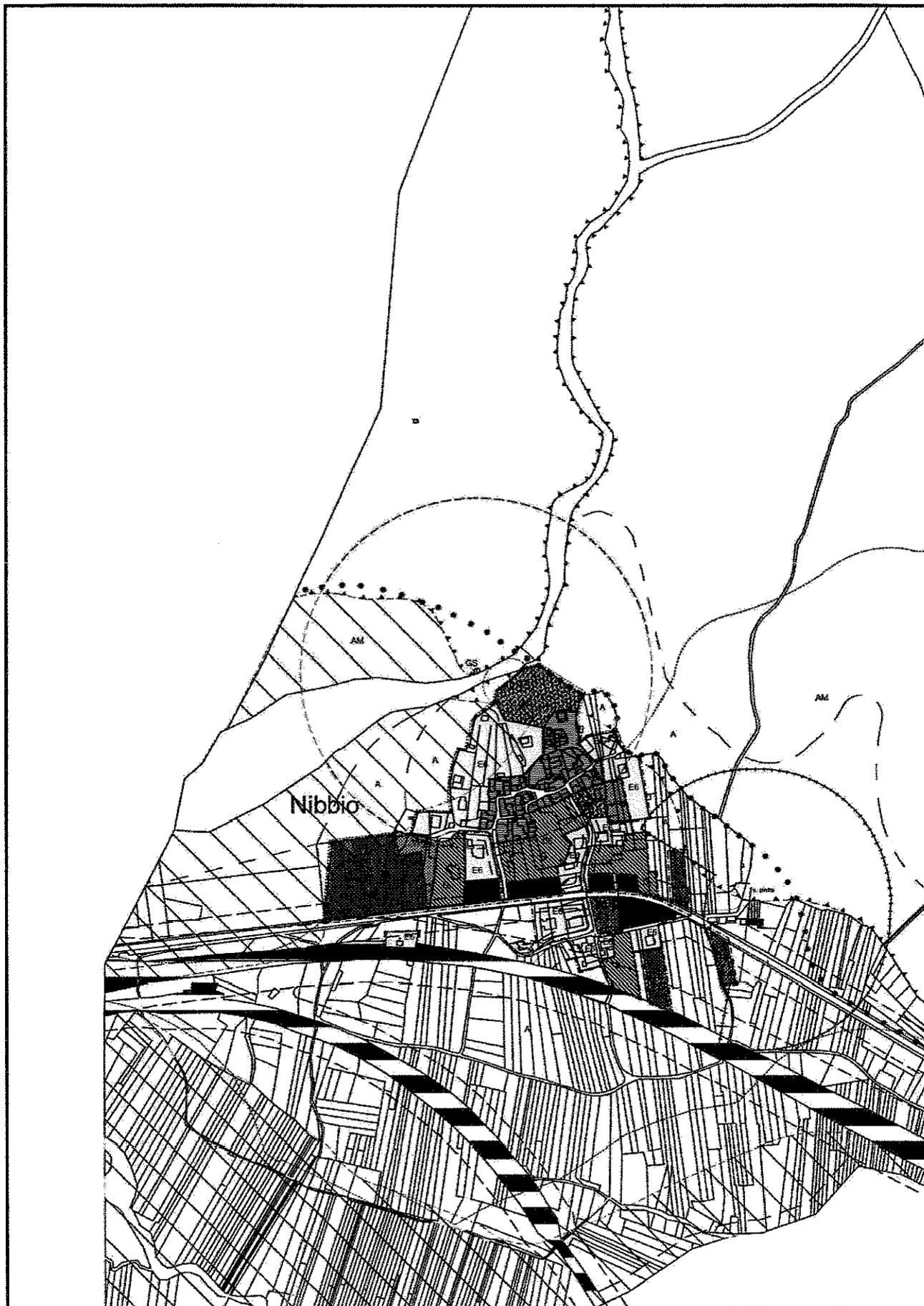
- 4) L'ultima considerazione del precedente punto 3) conduce direttamente all'oggetto della presente variazione, maturata proprio in sede di verifica preventiva per l'assoggettamento alle procedure di VAS, durante la quale è stata focalizzata l'opportunità di procedere all'aggiornamento cartografico del disegno dell'individuazione delle fasce di rispetto delle captazioni idropotabili esistenti nel territorio comunale di Mergozzo, tutte già oggetto di specifica indagine e dell'approvazione del competente Servizio Regionale della loro riduzione alle reali necessarie forme e dimensioni, ratificata dalla D.G.R. n. 62-10751 del 22.07.1996 e, per la sola sorgente denominata "Brusco", dalla Determina della Direzione Regionale "Pianificazione delle risorse idriche" n. 131 del 19.05.2003.

Legenda PRGC vigente

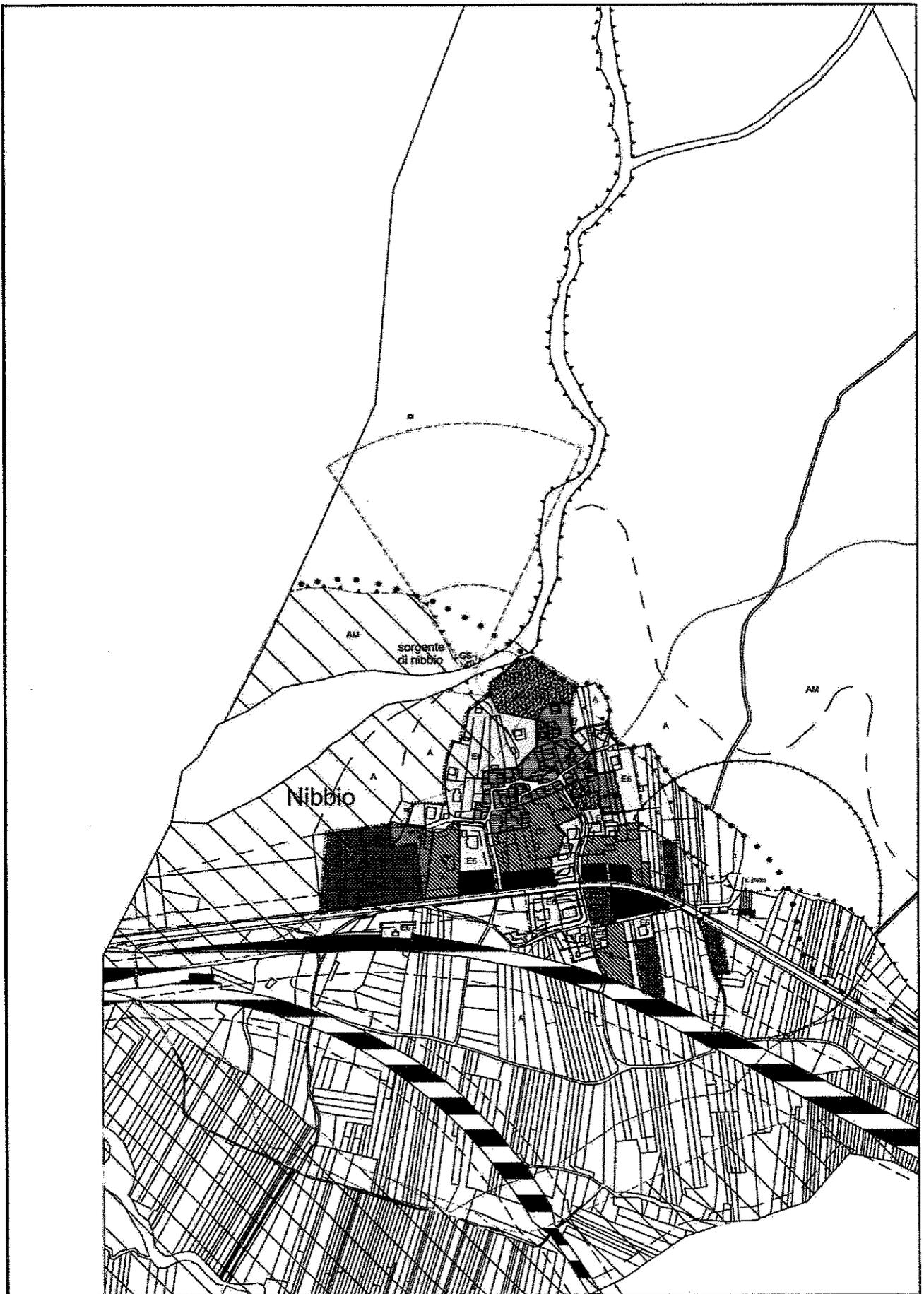
LEGENDA PRGC:

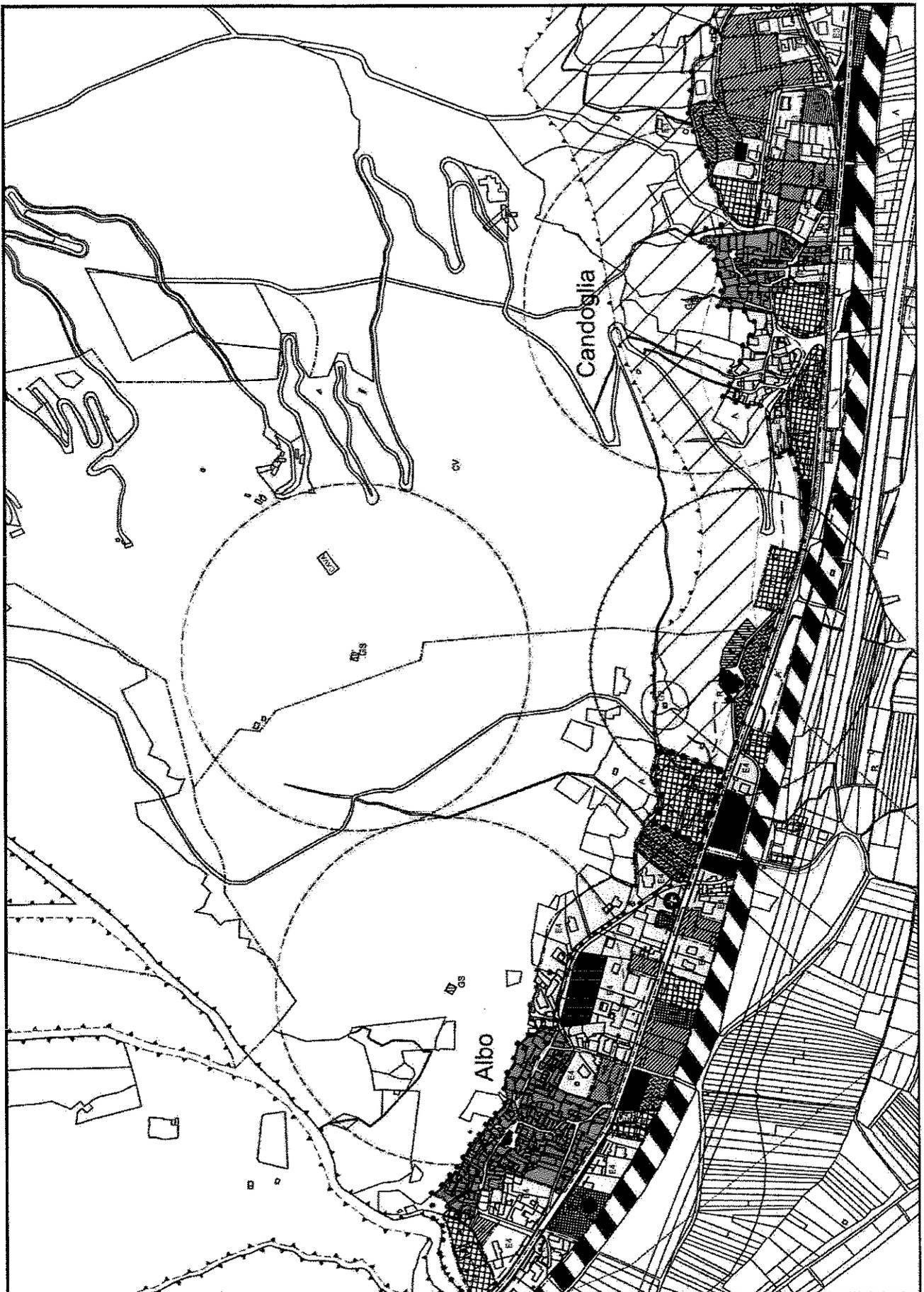
	aree residenziali esistenti
	aree residenziali di completamento
	aree per l'edilizia popolare
	aree industriali esistenti confermate
	aree a verde privato
	aree turistiche
	aree per parcheggi pubblici
	aree verdi pubbliche per gioco e sport
	aree per attrezzature di interesse comune
	fasce e aree di rispetto e aree inedificabili
	aree di interesse archeologico
	limite delle zone instabili
	limite delle zone parzialmente instabili
	vincolo paesistico ex lege 1497/39 e 431/85
	limiti del vincolo idrogeologico
	limiti dei piani esecutivi obbligatori
	scuole materne private
	ambulatorio

Stralcio 4a.1) – PRGC vigente



Stralcio 4b.1) – Variante

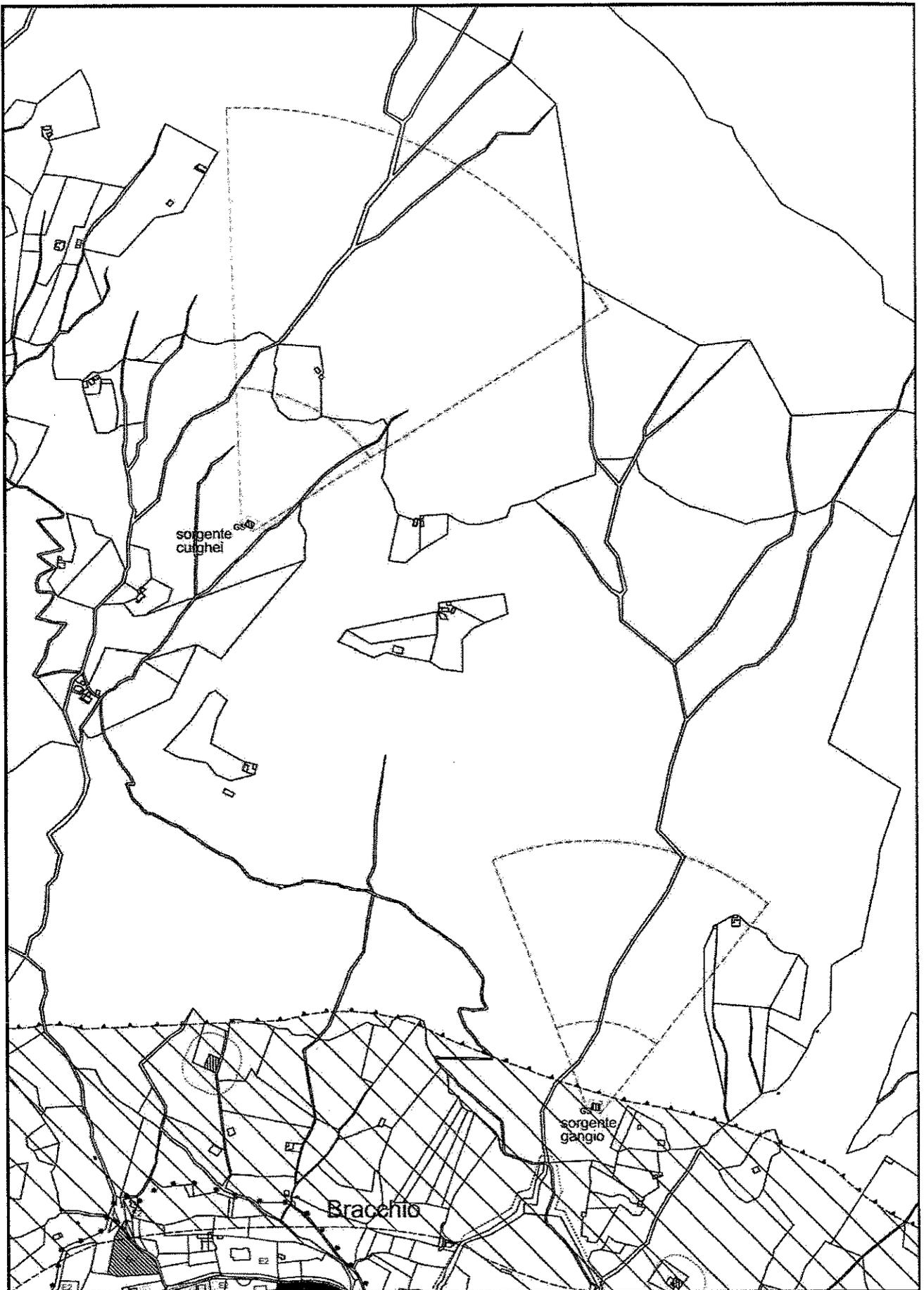


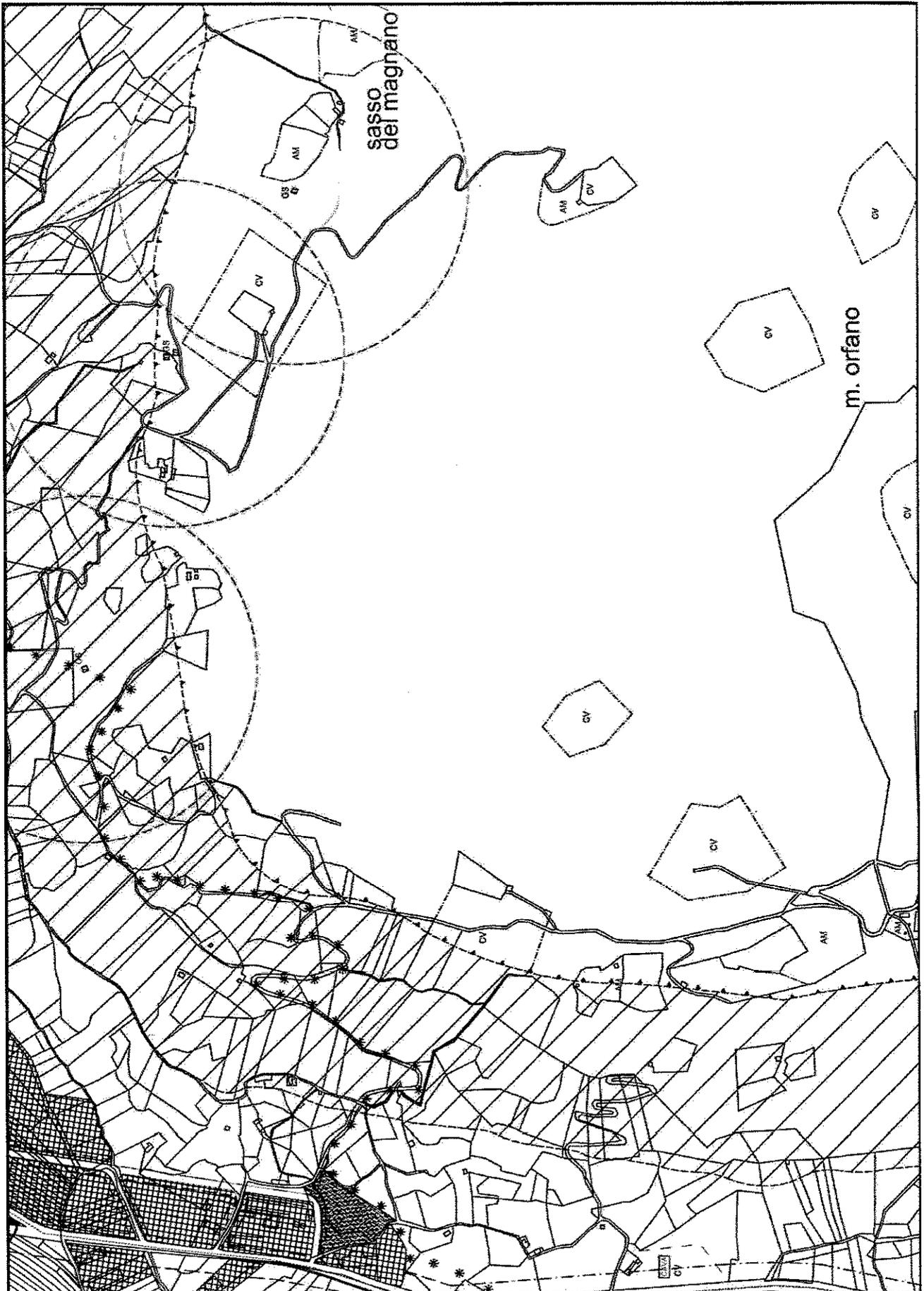




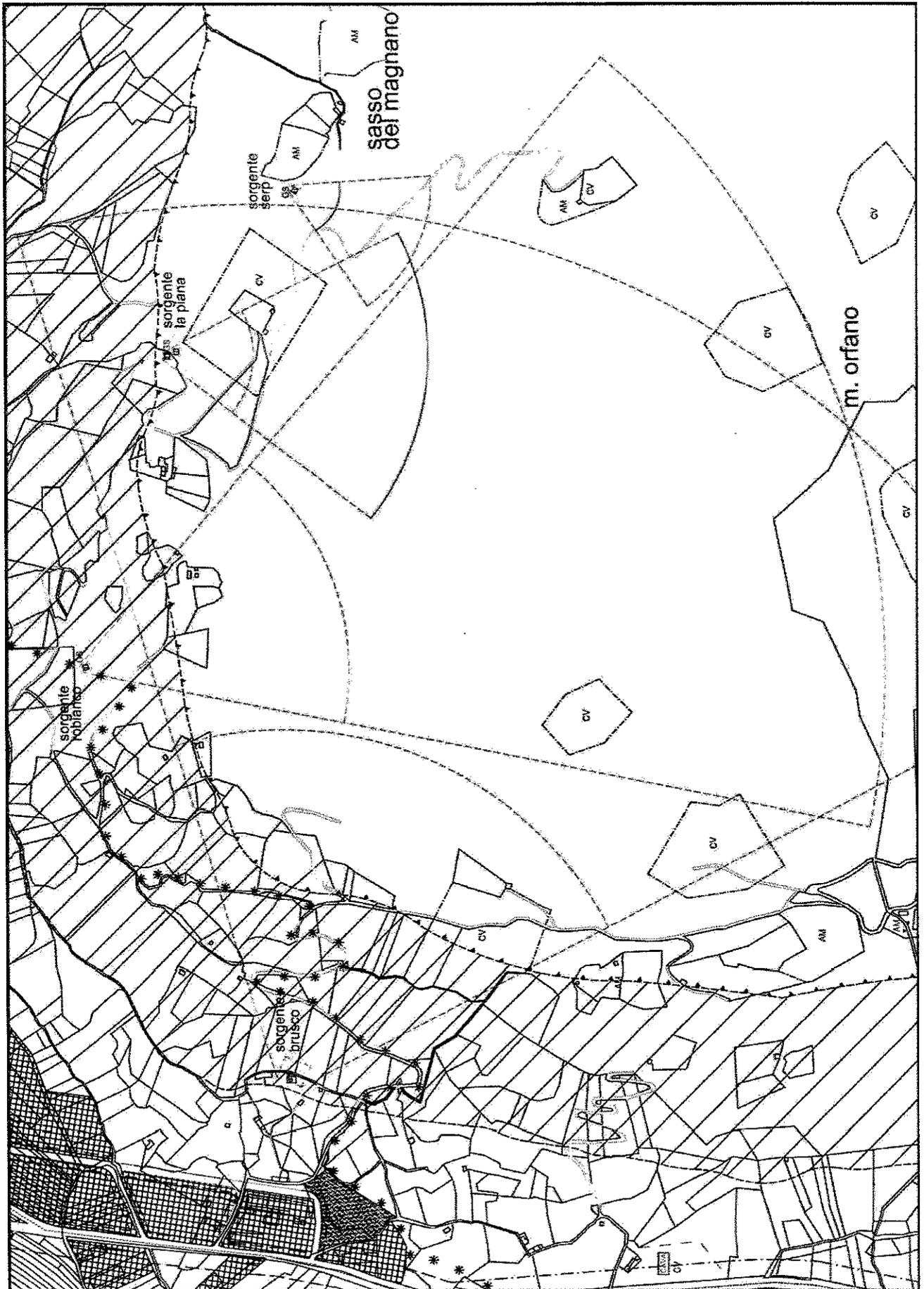


Stralcio 4b.3) – Variante





Stralcio 4b.4) – Variante



b) Il supporto geologico-tecnico

Delle aree edificabili interessate dalle modificazioni contemplate dalla V.P. 2011 ricadono nella Classe I^a e II^a della Zonizzazione geologico-tecnica del territorio comunale redatta ai sensi della C.P.G.R. 08.05.1996 n. 7LAP a supporto del P.R.G.C. vigente, quelle oggetto della variazione n. 1), nella Classe III^aB quelle oggetto della variazione n. 2) ed ancora nella Classe II^a quelle oggetto della variazione n. 3).

Gli stralci cartografici A1, A2 ed A3 illustrano le situazioni richiamate mentre gli stralci B1, B2 e B3 rappresentano le medesime aree come classificate ai fini geologico-tecnici dalla approfondita rielaborazione eseguita in epoca recente (2010) per procedere all'adeguamento al PAI del territorio di Mergozzo che verrà ratificato con l'approvazione del redigendo nuovo strumento urbanistico generale.

Il confronto tra le due soglie temporali mostra come le più approfondite determinazioni nel merito porteranno le aree interessate dalla variazione 1) completamente in Classe II^a, quelle oggetto della variazione 2) in Classe II^a e III^aB2 e quelle riguardanti gli interventi previsti dalla variazione 3) pure completamente in Classe II^a, confermando sostanzialmente, anche se previa più approfondite e caute verifiche geognostiche, quanto vigente per le aree in oggetto sotto il profilo geologico-tecnico.

Classificazione della compatibilità all'utilizzazione del territorio comunale ai sensi della C.P.G.R. 7/LAP/96:

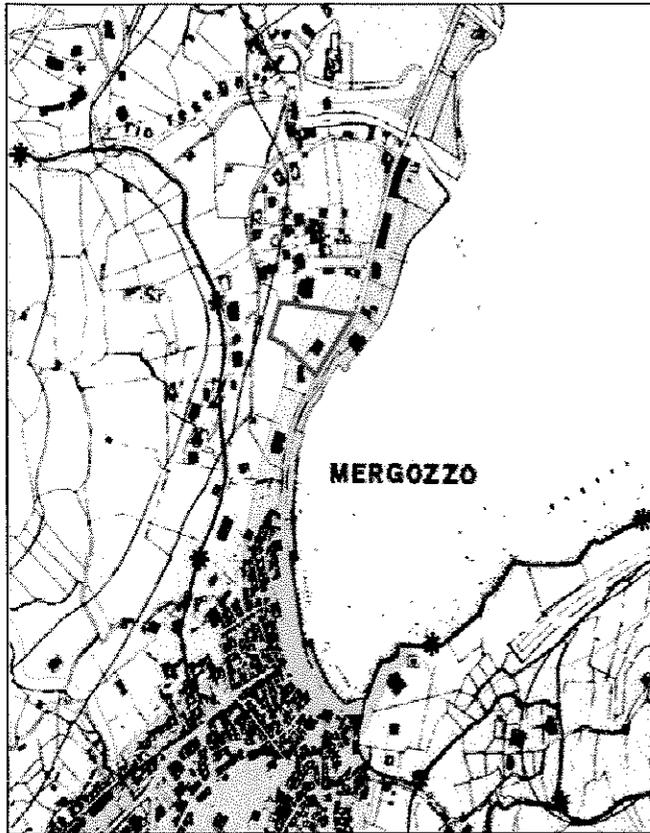
Legenda stralci A per 7LAP 1997

legenda stralci B per 7LAP 2011

LEGENDA	
	CLASSE I Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alla scelte urbanistiche.
	CLASSE II Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, realizzabili a livello di progetto esecutivo. Altamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio dell'intervento significativamente, tali interventi potranno in alcuni casi essere eventualmente attuati in modo, né transitoriamente né permanentemente, sulla base di verifiche geognostiche.
	CLASSE IIIA Porzioni di territorio in edifici che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che rendono inadatta e non idonea, per le opere intermedie di sostegno pubblico non diversamente localizzati vale quanto indicato all'art. 29 della L.R. 10/27/76.
	CLASSE IIIB Porzioni di territorio adatte nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso l'attuazione di misure preventive di carattere pubblico, e l'adozione di interventi urbanistici complessivi. In assenza di tali interventi di carattere pubblico, consentita solo la realizzazione di interventi di carattere privato. Per le opere di sostegno pubblico, non altrimenti localizzati nelle zone indicate all'art. 29 della L.R. 10/27/76. Nelle zone in cui è previsto il deposito di materiale per il recupero dell'eventuale alluvione, l'interposizione delle opere di sostegno deve essere costruita con l'adozione degli interventi di carattere pubblico, e la attuazione del programma di deposito e manutenzione delle opere in opera. Tale programma, che precederà le progettazioni definitive, sarà verificato in occasione di manifestazioni di eventi sismici e/o gravosi.

	Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alla scelte urbanistiche.	IIIB2	A seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, completamenti o ampliamenti.
	Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intero significativo circoscrivente. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitate, né condizionare la propensione all'edificabilità.	IIIB3	A seguito della realizzazione delle opere di sostegno, sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.
	Porzioni di territorio inedificabili che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti.	IIIB4	Anche a seguito della realizzazione dell'opere di sostegno, indispensabile per la difesa dell'esistente non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

Variazione 1) – Stralcio A1



Stralcio B1



Variazione 2) – Stralcio A2



Stralcio B2



Variazione 3) – Stralcio A3



Stralcio B3

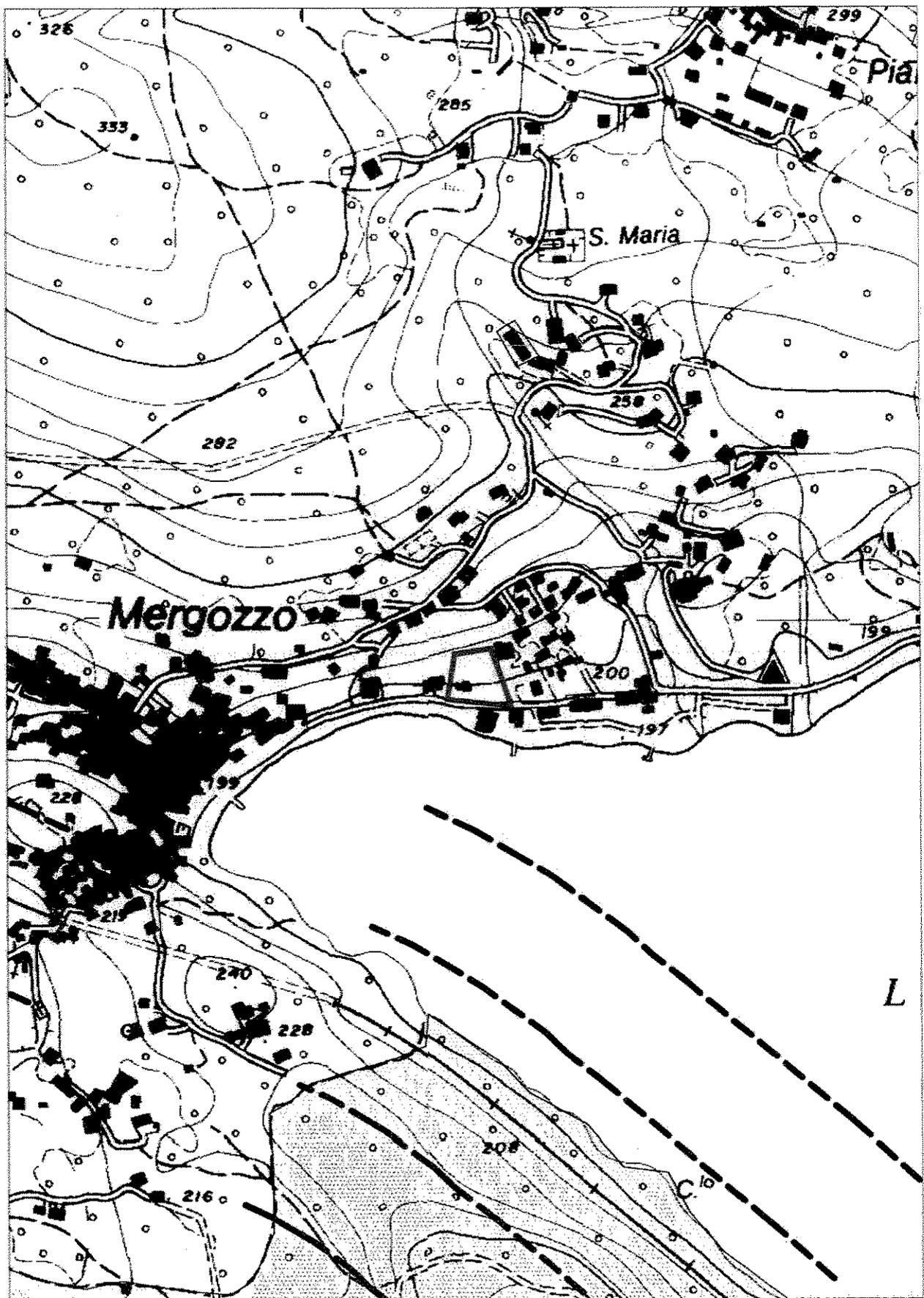


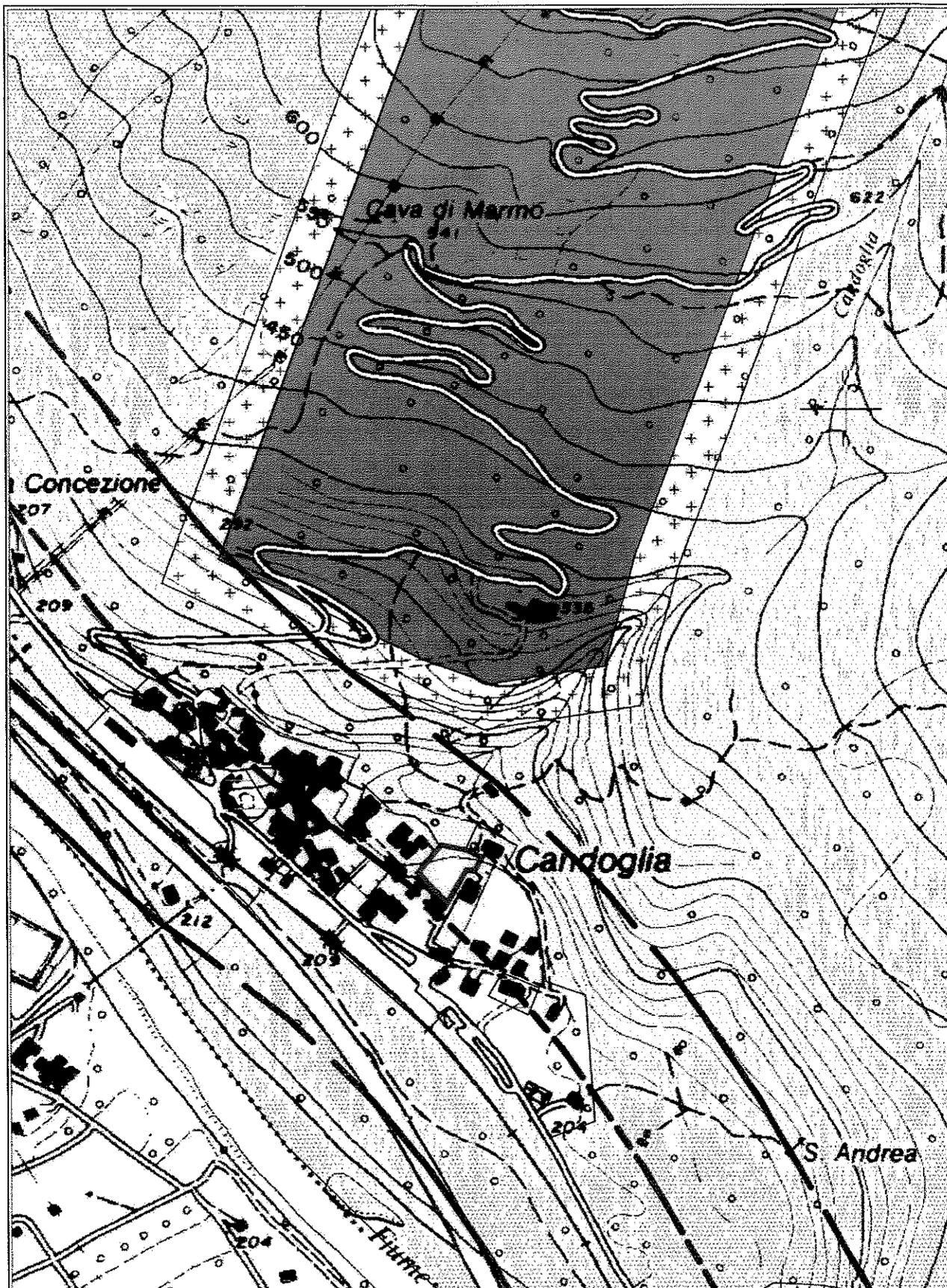
c) **La compatibilità con il Piano di Zonizzazione Acustica**

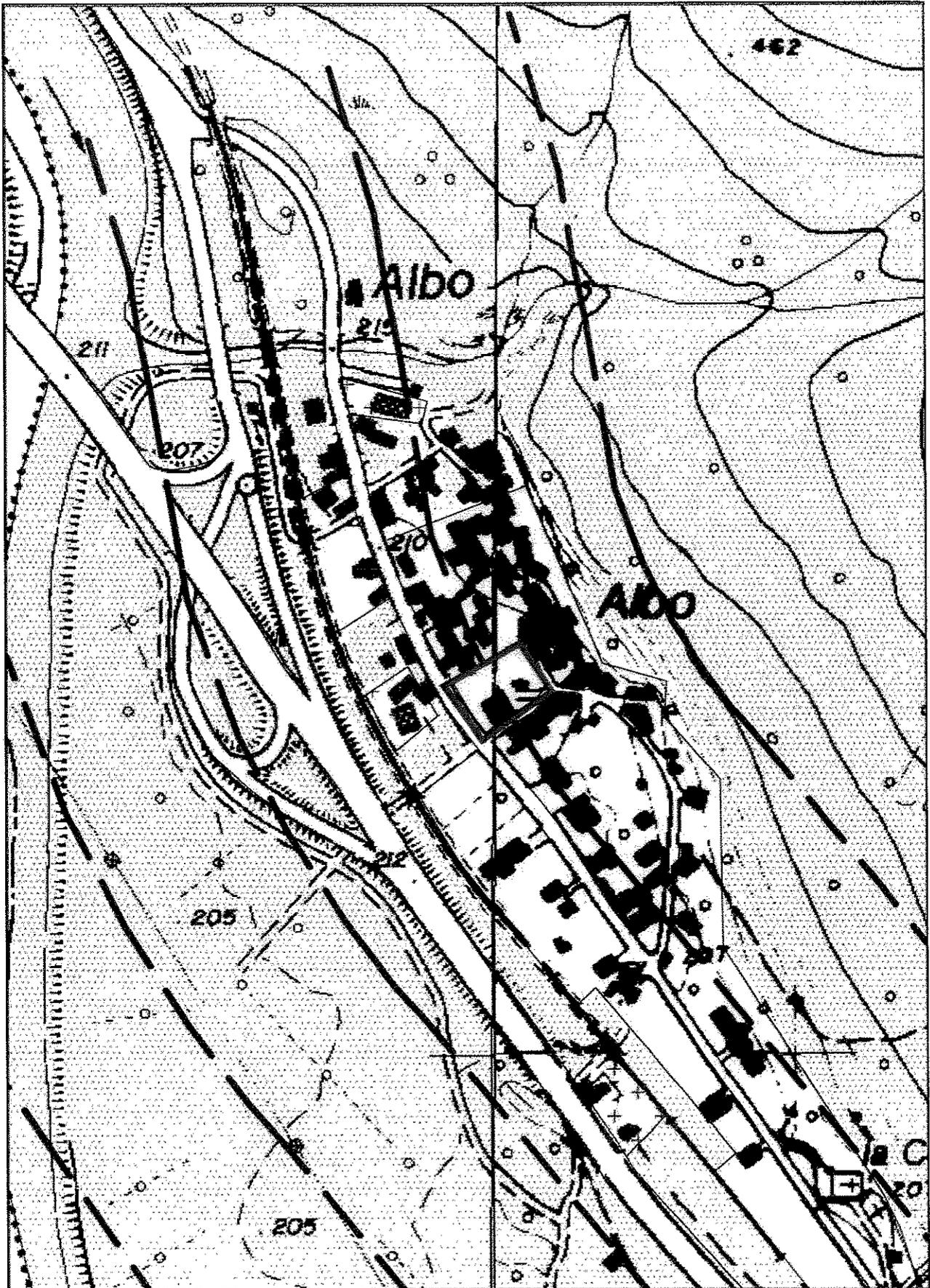
Le previsioni oggetto della presente Variante non si pongono in contrasto con il vigente Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale adottato con D.C. n. 12 dell'11.05.2005 che pertanto rimane inalterato rispetto all'assetto rappresentato negli specifici stralci cartografici di seguito allegati.

 PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA															
PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA															
Comune di Mergozzo															
<p>Realizzazione: C.A.E. S.r.l. Compagnia Acustica Europea Via Brioschi 45, 20141 Milano (MI) Tel. e fax.: 02/89512742 Email info@depolzer.it REA 1700635 P.I. 03755740960</p> <p>Tecnico competente</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Capo Settore Tecnico</td> <td style="width: 50%;">Il Sindaco</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">SCALA 1:5.000</td> <td style="text-align: center;">centro abitato</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Tavola con azionamento acustico</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">Gennaio 2005</p> <div style="text-align: right;">  </div>	Capo Settore Tecnico	Il Sindaco	SCALA 1:5.000	centro abitato	Tavola con azionamento acustico									
Capo Settore Tecnico	Il Sindaco														
SCALA 1:5.000	centro abitato														
Tavola con azionamento acustico															
Legenda classificazione acustica															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;">Classi e limiti di immissione:</th> <th style="width: 30%;">dB(A)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>  Classe I: aree particolarmente protette </td> <td style="text-align: center;">50 - 40</td> </tr> <tr> <td>  Classe II: aree prevalentemente residenziali </td> <td style="text-align: center;">55 - 45</td> </tr> <tr> <td>  Classe III: aree di tipo misto </td> <td style="text-align: center;">60 - 50</td> </tr> <tr> <td>  Classe IV: aree di intensa attività umana </td> <td style="text-align: center;">65 - 55</td> </tr> <tr> <td>  Classe V: aree prevalentemente industriali </td> <td style="text-align: center;">70 - 60</td> </tr> <tr> <td>  Classe VI: aree esclusivamente industriali </td> <td style="text-align: center;">70 - 70</td> </tr> </tbody> </table>		Classi e limiti di immissione:	dB(A)	 Classe I: aree particolarmente protette	50 - 40	 Classe II: aree prevalentemente residenziali	55 - 45	 Classe III: aree di tipo misto	60 - 50	 Classe IV: aree di intensa attività umana	65 - 55	 Classe V: aree prevalentemente industriali	70 - 60	 Classe VI: aree esclusivamente industriali	70 - 70
Classi e limiti di immissione:	dB(A)														
 Classe I: aree particolarmente protette	50 - 40														
 Classe II: aree prevalentemente residenziali	55 - 45														
 Classe III: aree di tipo misto	60 - 50														
 Classe IV: aree di intensa attività umana	65 - 55														
 Classe V: aree prevalentemente industriali	70 - 60														
 Classe VI: aree esclusivamente industriali	70 - 70														
 tracciato: fascia (250 m.) di pertinenza della ferrovia															

Variazione n.1 su PZA







d) La compatibilità ambientale della variante

Riguardo agli adempimenti richiesti dalla specifica legislazione relativamente all'applicazione dell'art. 20 della LR 40/96 avente come oggetto la verifica di compatibilità ambientale di Piani e Programmi, si ritiene che i contenuti della variante non ricadano nell'ambito di applicazione dell'articolo medesimo, non rappresentando mutamenti significativi di carattere ambientale delle aree e delle infrastrutture interessate. Per altro, ai sensi della DGR 12-8931 dello 09.06.2008 l'espletamento della procedura di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS per la Variante in oggetto renderebbe comunque assolti gli adempimenti richiesti dalla sopra richiamata L.R. 40/96 in merito alla verifica di compatibilità ambientale di Piani e Programmi.

e) La reiterazione dei vincoli

La V.P. 2011 non rappresenta atto di reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio di aree destinate dal Piano a servizi pubblici; con essa, infatti, viene eliminata un'area destinata dal Piano vigente a parcheggio pubblico, (variazione n.2) ed una seconda area del medesimo tipo viene ampliata, ma la realizzazione dell'infrastruttura su di essa insistente sarà oggetto della convenzione pubblico/privata relativa all'attuazione delle previsioni della modificazione n.1 e risulta già di proprietà comunale senza bisogno, dunque, che per la sua disponibilità si debba ricorrere all'esproprio per pubblica utilità.

f) Il bilancio delle variazioni

Sulla base di quanto sopra esposto il quadro dimensionale delle aree edificate ed edificabili oggetto della variante non registra variazioni essendo confermate le possibilità edificatorie già specificamente contemplate nello strumento urbanistico generale vigente.

Subisce invece una leggera modifica la dotazione di aree per spazi pubblici a servizio della residenza che, sulla scorta delle risultanze evidenziate dal seguente prospetto

Variazioni	Standard PRGC vigente	Standard V.P. 2011	saldo
1	- 660	+ 1780	+ 1120
2	- 620	+ 620	//
3	//	//	//
totale	- 1280	+ 2400	+ 1120

rimanendo invariata dall'approvazione della Variante '95 (P.R.G.C. vigente = D.G.R. n. 10-26932 del 26.03.1999) ad oggi la C.I.R. della stessa, determina l'aumento dello standard complessivo corrispondente da 41,52 mq/ab.v. [mq. 200.400 (dotazione di aree a servizi esistenti e previste della Variante '95) : 4.826 ab.v. (C.I.R. della Variante '95)] a 41,76 mq/ab.v. [mq. 201.520 (dotazione di aree a servizi esistenti e previste post V.P. 2011) : 4.826 ab.v.] con un aumento pari a 0,24 mq/ab.v., valore ampiamente ricompreso nel delta = $\pm 0,50$ mq./ab.v. ammesso per le varianti di tipo parziale.

Delta dello standard complessivo della VP 2011 sulla VG '95:

$$41,76 - 41,52 = + 0,24 \text{ mq/ab-vano}$$

da cui

$$- 0,50 < + 0,34 < + 0,50 \text{ mq/ab-vano}$$

Le Modificazioni avanti illustrate ricadono tutte nell'ambito di applicazione del settimo comma dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m. ed i. facendo classificare la presente Variante come "Variante di tipo parziale" di competenza comunale sottoposta al parere di compatibilità con l'adottato PT da parte della Provincia, rispetto ai cui contenuti non si pone, peraltro, come atto di adeguamento dello strumento urbanistico generale comunale.

Infatti le modifiche urbanistiche oggetto della Variante:

- non aumentano la capacità insediativa del P.R.G.C. vigente;
- apportano variazioni quantitative delle aree destinate a servizi pubblici (standard) ricomprese nei limiti del delta ammesso;
- non comportano aumento delle aree per attività economiche;
- non comportano variazioni di tipo strutturale (viabilità, servizi, aree edificabili, norme ed indici di edificabilità, ecc...).



COMUNE DI MERGOZZO

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Via Pallanza 2 - 28802 Mergozzo (VB) telefono 0323/80101 telefax 0323/80738 e-mail mergozzo@ruparpiemonte.it

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57/2011

Del che si è redatto il presente verbale

IL PRESIDENTE
f.to (Tognetti Paolo)

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to (Di Pietro dr. Nicola)

Referto di Pubblicazione (Legge n. 69/2009 art. 32 comma 5)

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata il giorno -9 DIC. 2011 all'Albo pretorio on line del Comune www.comune.mergozzo.vb.it per rimanervi 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124 comma 1 del D.LGS. 267/2000 e s.m.i..

Mergozzo, li -9 DIC. 2011

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to (Di Pietro dr. Nicola)

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' (art.134 comma 3 D.Lgs 267/00)

DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 29 novembre 2011

- Perché dichiarata immediatamente eseguibile (at. 134 – 4° comma, D.lgs 18 agosto 2000 n. 267)
- Perché trascorso il decimo giorno di pubblicazione (art. 134 – 3° comma D.lgs 18 agosto 2000 n. 267)

Mergozzo, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Di Pietro dr. Nicola)

Per copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Mergozzo, li -9 DIC. 2011



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Di Pietro dr. Nicola)