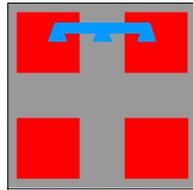




COMUNE DI S.M. MAGGIORE



PROVINCIA DEL V.C.O.

# COMUNE DI SANTA MARIA MAGGIORE **PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

**VARIANTE N°15 - ai sensi dell'art. 17 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i.**

**PROGETTO PRELIMINARE**

Elaborato:

## TABELLE DI VERIFICA art. 17 c.5

**PROGETTO PRELIMINARE**

DELIBERA COMUNALE

del \_\_\_\_\_ n° \_\_

RESA ESECUTIVA IL \_\_\_\_\_

**PROGETTO DEFINITIVO**

DELIBERA COMUNALE

del \_\_\_\_\_ n° \_\_

RESA ESECUTIVA IL \_\_\_\_\_

Elaborato coordinato con i contenuti delle Varianti art. 17 c. 5 - n.7, n.8, n.9, n.10, 11, 12, 13, L.R. 2/2009 e n. 14  
Elaborato coordinato con i contenuti delle Varianti art. 17 c. 8 - (03/2009), (04/2009), (09/2009), (04/2010), (09/2010),  
(07/2011), (04/2013)

Elaborato coordinato con i contenuti della Variante art. 17 c. 12 - n. 11/2013

Elaborato coordinato con i contenuti della Variante art. 17 c. 4 - n. 3 (Approvata con D.C.C. n. 25 del 01/08/2014)

Progettazione:

FALCIOLA ING. FRANCO  
Via Bonomelli n°16  
28845 DOMODOSSOLA (VB)  
tel. 0324 249322

Visti:

Elaborato:

# C

Data: GIUGNO 2022

Il Sindaco:

Il responsabile del procedimento

**TABELLE DI VERIFICA**  
**ALLEGATA AL PROGETTO PRELIMINARE**  
**Variante Parziale n. 15 ai sensi dell' ART. 17 comma 5**  
**I N D I C E**

**A – TABELLE DI VERIFICA.....2**

## A – TABELLE DI VERIFICA

### Variazione Capacità Insediativa Residenziale

L'art. 17 comma 4 della L.R. 56/77 definisce i requisiti delle varianti parziali e, rispetto alla Capacità Insediativa Residenziale Teorica, precisa che: *“e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;”*.

Le precedenti varianti parziali non hanno modificato la CIRT vigente, che risulta essere di 1773 abitanti (1.249 abitanti esistenti + 524 abitanti insediati) + 8000 turistici.

Non essendo possibile verificare l'avvenuta attuazione del 70% delle previsioni relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale, al fine di verificare la coerenza con i dettami della lettera e si effettua una verifica per il bilanciamento tra le volumetrie potenziali stracciate e quelle potenziali inserite.

Come visto nei capitoli precedenti la volumetria potenziale derivante dallo stralcio delle aree soggette a PEC è la seguente:

Denominazione PEC	Variante n. 15	Volumetria restante
PECc6	Stralcio porzioni non attuate	1.366 mc
PECc7	Stralcio porzioni non attuate ad eccezione di piccolo lotto da convertire in CS	966 mc
PECc3	Stralcio per scadenza concessione, riduzione dell'indice fondiario e conversione in PEC6V	2.397 mc
PEC3v	Stralcio a seguito di istanza n. 12	3.746,5 mc

**La volumetria residua è quindi pari a 4.729 mc derivanti da aree PECc e 3.746,50 mc derivanti dal PEC3v, per un totale di 8.475,50 mc da ridistribuire sul territorio comunale.**

Analizzando, invece, le nuove aree di completamento residenziale l'incremento potenziale è pari a 7.922 mc, i conteggi risultano i seguenti:

VARIANTE N. 15						
Intento	Area	S.T.	S.F.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume
8/2018	CS 21		645		0,50	323
1	CS 22		890		0,50	445
Attuazione PECc7	CS 23		620		0,50	310
14	CS 24		750		0,50	375
22	CS 25		3.055		0,50	1.528
2						
7/2018	CS 26		500		0,60	300
6	CS 27		1.300		0,50	650
20	CS 28		930		0,50	465
12	CS 29		1.114		0,50	557
5/2018	CS 30		2.605		0,40	1.042
27	CS 31		1.115		0,50	558
32	CS 32		610		0,50	305
26	CS 33		2.130		0,50	1.065
<b>tot. Volumetria Nuove Aree Variante</b>						<b>7.922</b>

Dai calcoli effettuati rispetto alla volumetria potenzialmente disponibile a seguito degli stralci (8.475,50 mc) e quella prevista dalla variante (7.922 mc) è quindi previsto un avanzo volumetrico positivo di 553,50 mc di volumetria potenziale.

La variante non modifica la CIRT Vigente, che rimane di 1773 abitanti (1.249 abitanti esistenti + 524 abitanti insediati) + 8000 turistici.

### Variazione aree a standard

Ai fini della verifica del rispetto dei limiti di legge per le varianti parziali si verificano gli incrementi con le precedenti varianti parziali (si precisa che le varianti parziali n. 11, 12 e 13 non hanno modificato la quantità totale di aree a standard).

Le modifiche apportate al PRGC vigente con la variante parziale n. 7 ai sensi dell'art. 17 comma 7 erano state le seguenti (in rosso le modifiche approvate):

Denominazione aree a Standard		Aree a standard inserite	Aree a standard stralciate
IS-2	mq	3.153	
VP1	mq		1.570
P31	mq		1.030
P32	mq	91	
P33	mq	73	
P34	mq	710	
P2	mq		1.567
V9 (riduzione)	mq	1.109	
P12 (ampliamento)	mq		1.109
Sommano	mq	5.136	5.276

Le modifiche apportate al PRGC vigente con la variante parziale n.10 ai sensi dell'art. 17 comma 7 erano state le seguenti (in rosso le modifiche approvate):

Denominazione aree a Standard		Aree a standard inserite	Aree a standard stralciate
IS-2	mq	3.153	
VP1	mq		1.570
P31	mq		1.030
P32	mq	91	
P33	mq	73	
P34	mq	710	
P2	mq		1.567
V9 (riduzione)	mq	1.109	
P12 (ampliamento)	mq		1.109
P 35	mq	540	
Sommano	mq	5.676	5.276

Con la variante parziale n. 14 sono state introdotte le seguenti modifiche per le aree a standard (in rosso le modifiche approvate):

Denominazione aree a Standard		Aree a standard inserite	Aree a standard stralciate
IS-2	mq	3.153	
VP1	mq		1.570
P31	mq		1.030
P32	mq	91	
P33	mq	73	
P34	mq	710	
P2	mq		1.567
V9 (riduzione)	mq	1.109	
P12 (ampliamento)	mq		1.109
P 35	mq	540	
<b>IC17</b>	<b>mq</b>		<b>110</b>
Sommano	mq	5.676	5.386

Con la presente variante n. 15 vengono introdotte le seguenti modifiche per le aree a standard (in rosso le nuove modifiche):

Denominazione aree a Standard		Aree a standard inserite	Aree a standard stralciate
IS-2	mq	3.153	
VP1	mq		1.570
P31	mq		1.030
P32	mq	91	
P33	mq	73	
P34	mq	710	
P2	mq		1.567
V9 (riduzione)	mq	1.109	
P12 (ampliamento)	mq		1.109
P 35	mq	540	
IC17	mq		110
<b>IC/22 (esistente)</b>	<b>mq</b>	<b>1.665</b>	
<b>V9 (esistente)</b>	<b>mq</b>		<b>1093</b>
<b>IC/3 (esistente)</b>	<b>mq</b>	<b>30</b>	
<b>P32 (esistente)</b>	<b>mq</b>	<b>396</b>	
<b>P33 (esistente)</b>	<b>mq</b>	<b>1257</b>	
<b>I/2 (progetto)</b>	<b>mq</b>	<b>91</b>	<b>750</b>
<b>P12 (progetto)</b>	<b>mq</b>		<b>520</b>
<b>P22 (progetto)</b>	<b>mq</b>		<b>810</b>
<b>P26 (progetto)</b>	<b>mq</b>		<b>454</b>
<b>P27 (progetto)</b>	<b>mq</b>		<b>33</b>
<b>P28 (progetto)</b>	<b>mq</b>		<b>60</b>
Sommano	mq	9.115	9.106

Variazione aree a standard:

$$\text{mq } 9.115 - \text{mq } 9.106 = + \mathbf{9 \text{ mq}}$$

Dimensionamento del P.R.G.C. vigente:

$$\text{abitanti esistenti } 1.249 + \text{abitanti insediati } 524 + \text{turistici } 8.000 = 9773 \text{ ab}$$

Limite previsto relativamente alla diminuzione o aumento delle aree standard: 0.5 mq/ab

$$0.5 \text{ mq/ab} \times 1.773 \text{ ab} = 886,5 \text{ mq} > \mathbf{9 \text{ mq}}$$

Nelle tavole di Piano regolatore sono riportate le tabelle delle aree a standard urbanistici complessivi del Piano regolatore con evidenziate le modifiche introdotte dalla presente variante.

Si richiama la tabella allegata precedentemente relativa alle tabelle standard inserite nella Tavola 3.

### **Variatione Superficie per attività commerciali, terziarie e produttive:**

Ai sensi del comma f del comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 sono varianti parziali quelle che: *“non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti”.*

Come illustrato nei paragrafi precedenti le modifiche al PRGC Vigente, relative a tali destinazioni d'uso, con la Variante Parziale n. 15 riguardano:

- Acp2 (Estratto n. 4): a seguito dell'istanza della pubblica amministrazione denominata AMM.4, valutata la mancanza di interesse ad edificare, si provvede allo stralcio totale dell'area Acp2 "Aree a destinazione commerciale di nuovo impianto", di superficie pari a 14.800 mq.
- Area Tae4 (Estratto n. 5): (Art. 13.1.10 – AREE A DESTINAZIONE ALBERGHIERA ESISTENTI: TAe1 → TAe6): l'area Tae4 verrà ridotta di 508 mq a seguito dell'inserimento dell'area di completamento di cui all'intento 26.
- Area Tae6 (Estratto n. 36): (Art. 13.1.10 – AREE A DESTINAZIONE ALBERGHIERA ESISTENTI: TAe1 → TAe6): l'area Tae6 non subisce modifiche a seguito della correzione di errore materiale.

Verranno quindi ridotte le superfici di 15.308 mq, la modifica è coerente con i dettami del comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77.

**Tabella di sintesi di verifica dei parametri di cui all'art. 17 comma 5 della L.R. 56/1977 e s.m.i.**

Ai fini della verifica del rispetto dei limiti di legge per le varianti parziali si riporta la verifica delle condizioni di cui al comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.:

<b>Parametri LUR</b>	<b>Parametri</b>	<b>PRGC Variante n. 15</b>	<b>Verifica</b>
Art. 17 comma 5, lett. a)	Non modifica l'impianto strutturale del PRGC	<b>Nessuna modifica strutturale</b>	Coerente
Art. 17 comma 5, lett. b)	Non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale	<b>Nessuna modifica</b>	Coerente
Art. 17 comma 5, lett. c) e d) Quantità globale di aree per servizi di cui agli artt. 20 e 21	Limite riduzione fino a 0,5 mq/ab  Limite incremento fino a 0,5 mq/ab	<b>Come visto nel capitolo precedente l'incremento di 9 mq di superficie è coerente con i parametri delle lettere c) e d).</b>	Coerente
Art. 17 comma 5, lett. e) Capacità Insediativa residenziale	Limite incremento < 4%, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa	<b>Nessuna variazione alla CIRT.</b>	Nessuna variazione
Art. 17 comma 5, lett. f) Superfici territoriali relative alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico – ricettive	Limite incremento < al 6 % nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti	<b>Nessun incremento alle superfici relative alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico – ricettive</b>	Nessuna variazione
Art. 17 comma 5, lett. g) Classificazione geologica ed aree di dissesto	Non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica	-	Coerente

	all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente		
Art. 17 comma 5, lett. h) Ambiti art. 24	Non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti	<b>Nessuna modifica</b>	Coerente