OGGETTO: APPROVAZIONE INDIRIZZI PREDISPOSIZIONE VARIANTE STRUTTURALE AL VIGENTE P.R.G.C..

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:
- il vigente P.R.G.C. è stato approvato con delibera della G. R. in data 7/3/1994 con il n. 89/32803;
- tale piano ha subito nel tempo delle modifiche non sostanziali con varianti parziali e varianti cosiddette non varianti;
- il disposto di cui al 1° comma dell'art. 17 della L. R. n. 56 del 5/12/1977 e s. m. i., prevede l'obbligo di sottoporre il Piano Regolatore Generale Comunale a revisione periodica ogni dieci anni o comunque in occasione della revisione del Piano Territoriale;
- l'Amministrazione Comunale intende procedere alla redazione di una Variante Generale del Piano Regolatore Generale Comunale;
- con determina del Responsabile del Servizio n. …. del 00.12.2008, venne approvato il bando di procedura aperta per l'affidamento dell'incarico di predisporre una variante strutturale al vigente P.R.G.C.;
- con determina del Responsabile del Servizio n. …. del 00.01.2009, venne affidato alla costituenda associazione fra professionisti di cui mandataria la Cooperativa G 1 di Novara l'incarico di predisporre la variante strutturale al vigente P.R.G.C.;
- il bando stabilisce fra l'altro che entro 30 giorni dalla comunicazione dell'affidamento dell'incarico, verranno forniti gli atti di indirizzo da parte dell'Amministrazione Comunale per la predisposizione della variante strutturale;

VISTI gli artt. 12, 13, 14, 15 della L. R. n. 56 del 5/12/1977 e s. m. i.;

VISTA la L. R. n. 1 del 26/01/2007;

VISTA la Circolare dell'Assessorato Politiche Territoriali, Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizi pubblicata sul B.U.R. n. 51 del 18-12-2008 esplicativa della L. R. 29 luglio 1997, n. 41;

DATO ATTO CHE questa Amministrazione intende stabilire gli indirizzi, cui dovrà attenersi l'aggiudicatario nella predisposizione della variante strutturale al vigente P.R.G.C.;

VISTA la proposta della Giunta Comunale nel testo del documento che qui si riporta: "**Premessa**
La variante al P.R.G.C. interviene in un momento in cui si stanno chiudendo alcune vicende del passato e si stanno gettando le basi per una rivisitazione del piano; una variante che soprattutto serve per adeguare il piano rispetto ad incongruenze e problemi vari emersi in fase applicativa ed occorre altresì evitare che diventi il divenire della sommatoria di richieste, perdendo di vista la strategia generale. Lo strumento che disciplina l'assetto territoriale ed organizzativo di un comune è il Piano Regolatore Generale, che viene deciso dal governo locale, con un atto di contenuto politico e programmatico, oltreché tecnico e progettuale. Si ritiene peraltro che il Piano, in quanto strumento che disegna e plasma lo sviluppo futuro del Comune, possa avere successo solo se viene definito con ampio apporto della comunità locale, acquisibile attraverso

momenti di confronto che, tra l'altro la recentissima L. R. n. 1/2007 favorisce attraverso la Conferenza di Piano a cui il Sindaco, o suo delegato, può invitare Enti, Associazioni e quanti hanno interesse, allo scopo di verificare se le intenzioni dell'Amministrazione coincidano con le attese accumulate dalla popolazione, se il disegno urbano che si propone sia condivisibile e se sia in grado di risolvere i problemi che la strumentazione urbanistica vigente non ha risolto.
La prima fase è quella di fornire all'aggiudicatario della predisposizione della variante strutturale gli indirizzi.
Sulla base di tali indirizzi, così come prescrive l'art. 31 ter della citata L. R. n.1/2007, sarà sottoposto all'esame del Consiglio Comunale il documento programmatico che costituirà il presupposto per indire la conferenza dei servizi.

Obiettivi
La variante al P.R.G. C. è finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

A - Ridefinizione delle aree previste nel vigente P.R.G.C. e sottoposte a strumento esecutivo (P.E.C., P.P.A.) a seguito della mancata e/o non completa attuazione urbanistica nonché ridefinizione delle volumetrie parzialmente e/o non utilizzate completamente;

B - Verifica delle scelte urbanistiche in materia di vincoli preordinati all'esproprio. Tale obiettivo è strettamente connesso alla problematica della reiterazione dei vincoli e il piano dovrà di conseguenza essere impostato sul principio della cosiddetta "perequazione urbanistica" e/o "diritto edificatorio". Con la " perequazione urbanistica " i proprietari dei suoli destinati a trasformazione urbanistica dal piano regolatore sono tutti beneficiari di un stesso indice edificatorio senza differenze tra le proprietà destinate a sviluppo privato e quelle invece destinate a infrastrutture e ad attrezzature collettive; in questo modo la perequazione pone fine alla strutturale differenza di trattamento tra proprietà beneficiarie di importanti plusvalori legati a destinazioni d'uso economicamente favorevoli e le proprietà destinate a essere prima vincolate e quindi espropriate dalla Amministrazione Comunale.
Il " diritto edificatorio " può essere definito come una quantità di volumetria o superficie edificabile attribuita dall'Amministrazione Comunale ad un proprietario immobiliare allo scopo di attivare un processo di trasformazione o conservazione dell'ambiente fisico oppure allo scopo di indennizzarlo nell'ambito di un procedimento di carattere espropriativo.
La " perequazione urbanistica " e il " diritto edificatorio " condividono dunque un comune impianto logico ed operativo: la proprietà, i cui immobili sono destinati alla città pubblica, è resa beneficiaria di quote di valore fondiario che consentono la cooperazione tra amministrazione e privati nella fase di acquisizione degli immobili e/o aree funzionali allo sviluppo degli interventi dell'amministrazione;

C - Verifica standard urbanistici delle infrastrutture e dei servizi per migliorare e riqualificare il contesto urbano degli insediamenti;

D - Riconoscimento e valorizzazione dei beni paesaggistici e ambientali. L'obiettivo si prefigge una valorizzazione di tutte le emergenze di carattere paesaggistico e/o ambientale affinché tali elementi possano rafforzare ulteriormente l'identità territoriale ed economica di Stresa.
Il territorio comunale presenta infatti delle peculiarità non riscontrabili negli altri comuni rivieraschi, quali il particolare lungolago caratterizzato dai numerosi alberghi stile liberty nonché l'area del Mottarone con le sue infrastrutture. Questi elementi del tutto specifici

dovrebbero essere mantenuti e preservati da interventi che potrebbero banalizzarli rendendo Stresa meno caratteristica e quindi meno attraente dal punto di vista commerciale.
L'amministrazione Comunale intende quindi promuovere delle rinnovate politiche di sviluppo economico in grado di sviluppare un'offerta turistica diversificata. Questo include anche una gestione ambientalmente sostenibile del territorio che ne enfatizzi il ruolo di risorsa per la collettività rendendolo fruibile nei suoi aspetti storici, naturalistici, culturali e paesaggistici.
Contestualmente in limitati ambiti agricoli direttamente serviti da infrastrutture urbanizzative potranno essere verificate eventuali possibilità insediative da riservare in via prioritaria a residenza stabile e da subordinare sia ad una totale compatibilità paesaggistico - ambientale che alla salvaguardia delle porzioni agricole di territorio che costituiscono elemento di connotazione paesistica e di conservazione produttiva.

E - Adeguamento delle vigenti norme tecniche di attuazione ai parametri edilizi definiti in sede di approvazione del nuovo regolamento edilizio;

F - Semplificazione delle procedure per gli ambiti di nuovo impianto per superare la necessità di piani attuativi. Per gli ambiti in cui il P.R.G.C. individui i contenuti fondamentali dei piani particolareggiati e dei piani convenzionati, sarà verificata la possibilità di intervento con singolo titolo abilitativo, convenzionato o diretto. Tale previsione è particolarmente indicata per ambiti di particolare urgenza attuativa o con particolari esigenze operative: uno studio anticipato nella fase di elaborazione del piano regolatore permette di passare poi alla immediata attuazione singola. In caso di modifica delle scelte di dettaglio del piano non sono necessarie varianti al P.R.G.C. ma procedure più semplici di piano attuativo; per favorire cioè, l'attuazione di incisive politiche urbanistiche, nel P.R.G.C. verranno pertanto introdotte alcune norme che demandano la loro specifica destinazione alla parte operativa;

G - Definire un impianto normativo che preveda e consenta opportuni margini di flessibilità attuativa e che sia finalizzato ad incentivare, anche con premi volumetrici (per esempio con la progressiva riduzione degli spessori convenzionali delle murature) od economici (con la progressiva riduzione degli oneri di urbanizzazione), interventi con bioarchitettura, e/o caratterizzati da adeguate soglie di risparmio energetico e risparmio delle risorse idriche, sviluppo del verde, permeabilità dei suoli, coesione sociale, qualità urbanistica ed architettonica, tempi rapidi di attuazione, ecc.

UDITI gli interventi dei consiglieri Signori:
……
……

Dopo ampia ed esauriente discussione;

ACQUISITO il parere in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell' articolo 49 del Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000;

Su richiesta del Sindaco il Segretario Comunale, ai sensi dell' articolo 97, comma 2) del Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000 attesta la conformità del presente provvedimento alle leggi, allo Statuto ed ai Regolamenti;

Con voti favorevoli n. …… contrari n. ……. astenuti n. …….espressi in forma palese per alzata di mano

D E L I B E R A

1) di approvare gli indirizzi generali sopra richiamati per la predisposizione della variante strutturale al vigente P.R.G.C.;

2) di dichiarare il presente atto di immediata eseguibilità ai sensi dell'articolo 134, comma 4 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 con successiva votazionr unanime favorevole espressa nei modi di cui sopra