ALLEGATO B

CITTÀ di DOMODOSSOLA

Provincia del Verbano Cusio Ossola
AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – AMBIENTE
ATTIVITÀ PRODUTTIVE – ENTRATE TRIBUTARIE
Servizio Pianificazione urbanistica

Variante strutturale 2 al vigente PRGC

Esame delle proposte/osservazioni depositate in sede di pubblicazione della P.T.P.P. della VS2 adottata con D.C.C. n. 58 del 21/12/2023 [dal 30/01/2024 al 28/02/2024] e in sede di pubblicazione della Nuova VS2 adottata con D.C.C.20 del 13/06/2024 [dal 21/06/2024 al 19/08/2024] ripubblicata a seguito della D.C.C. n. 40 del 06/11/2024 [dal 21/12/2024 al 04/01/2025]

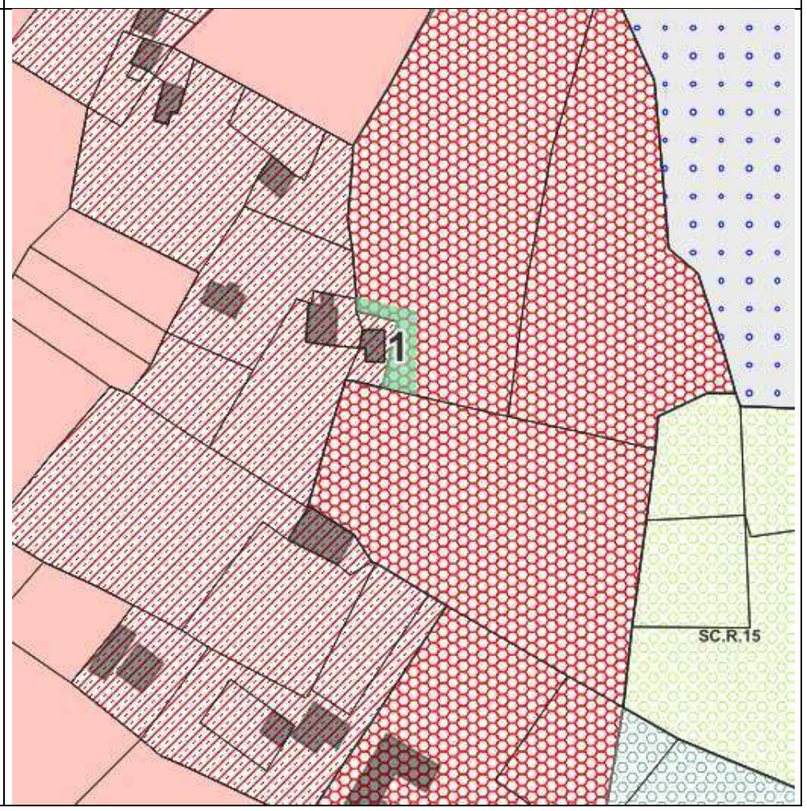
Data: aprile 2026

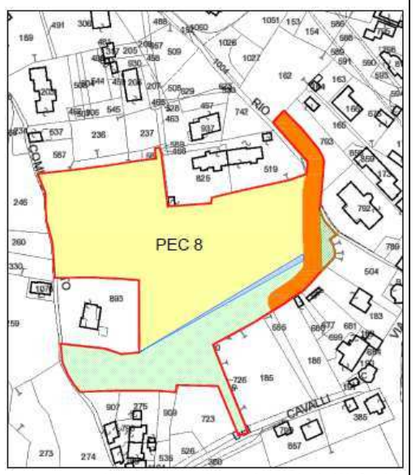
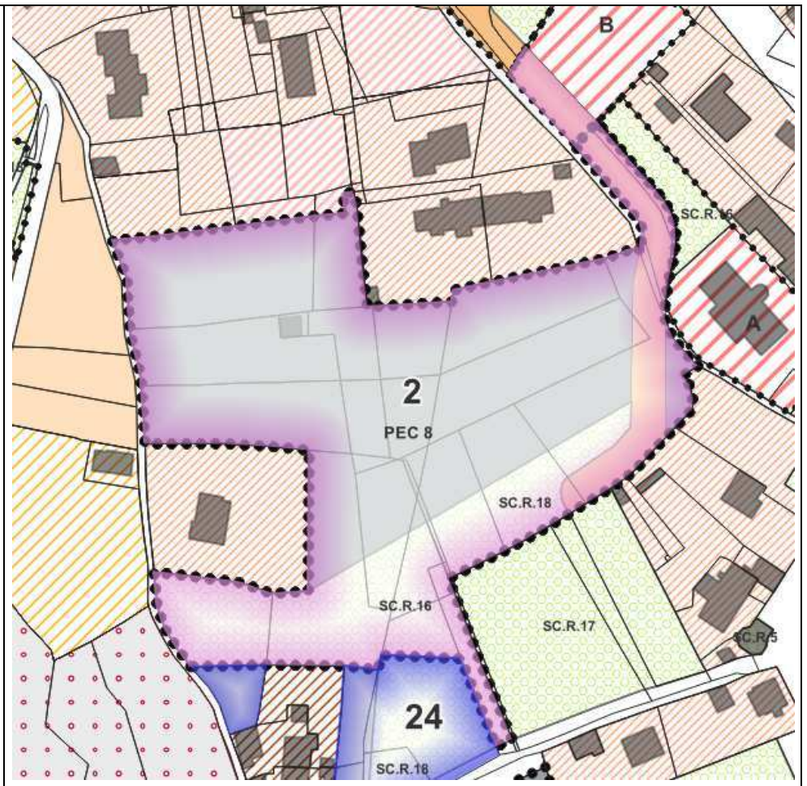
DOCUMENTO 1

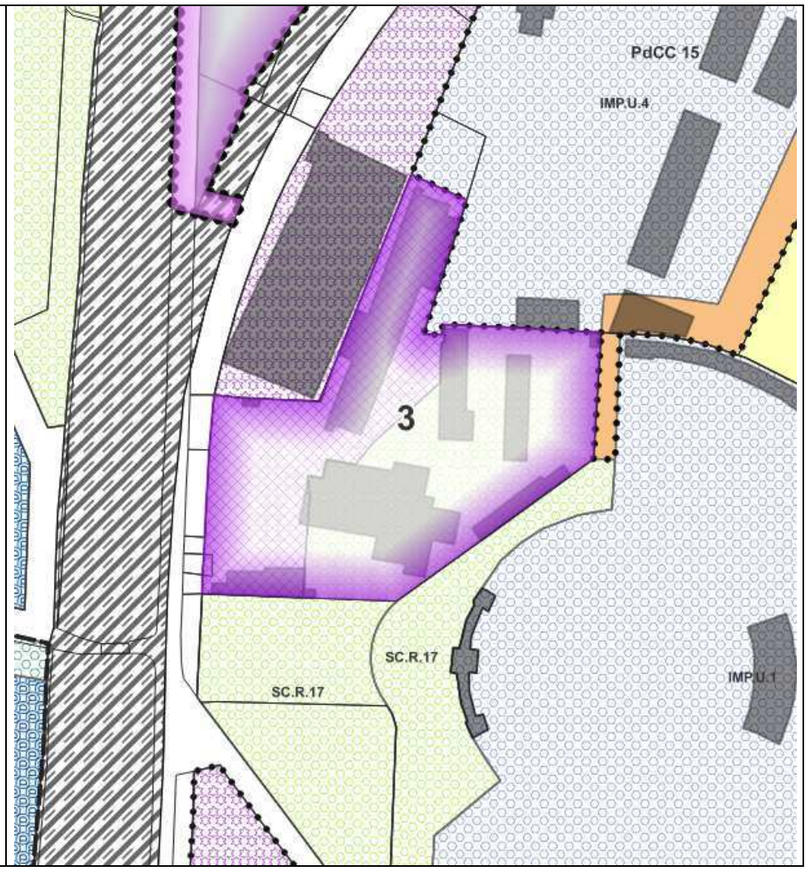
Progettista aspetti urbanistici,
coordinamento generale e
Responsabile del Procedimento

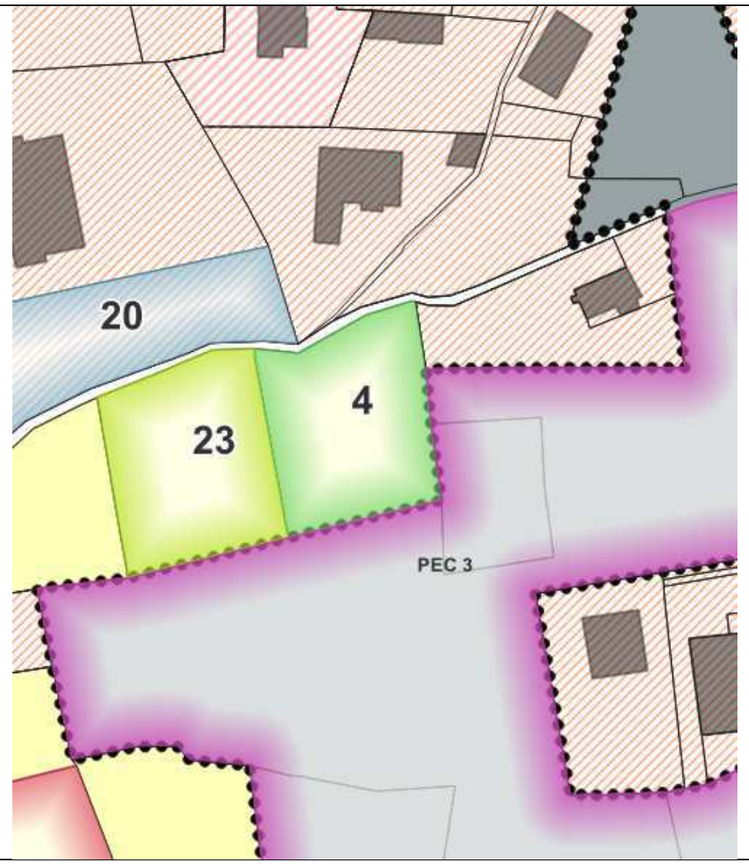
Vittorio Brignardello

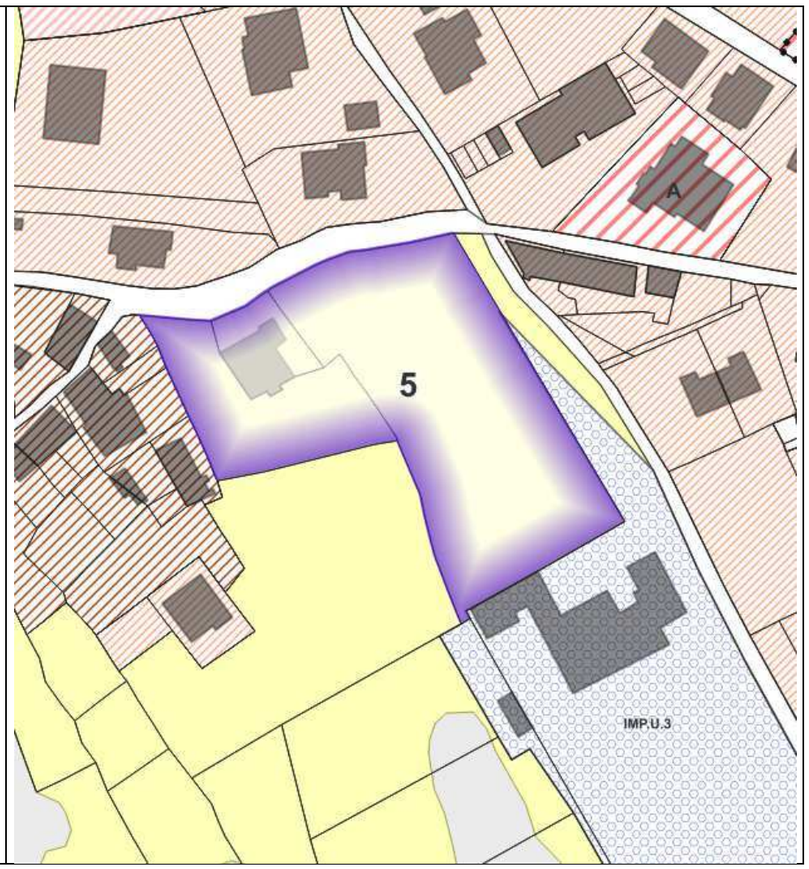
.

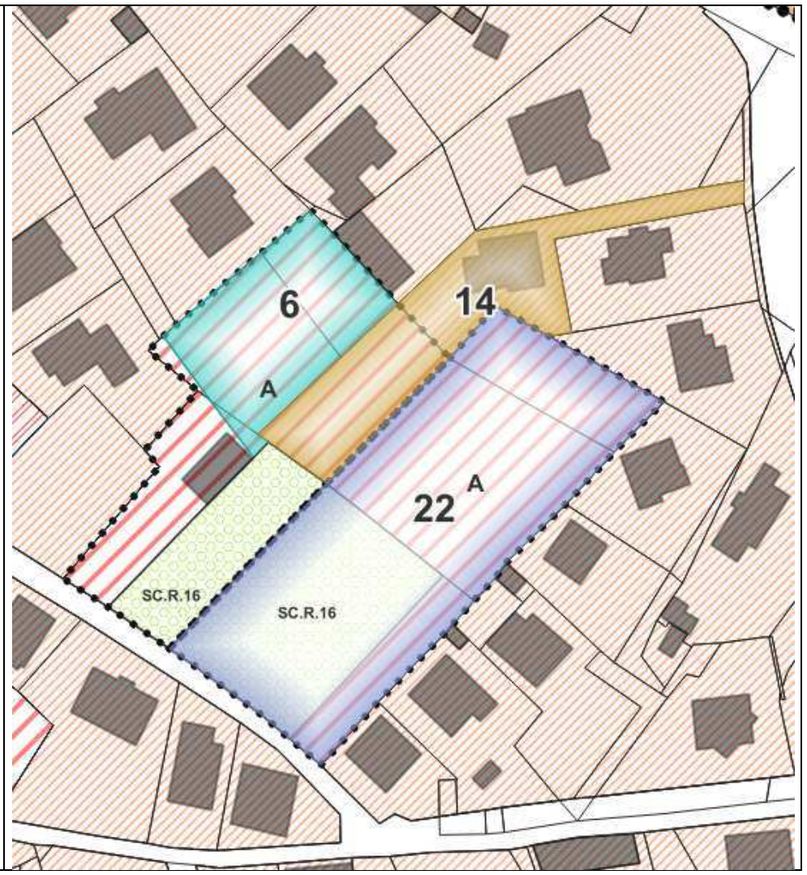
Esame delle proposte depositate in sede di pubblicazione della P.T.P.P. della VS2 adottata con D.C.C. n. 58 del 21/12/2023 [dal 30/01/2024 al 28/02/2024]							
N. progr	***PROT.***	***DATA***	***PROPONENT E/i***	***SINTESI RICHIESTA***	***VALUTAZIONE TECNICA***	***PROPOSTA***	***LOCALIZZAZIONE SULLA TAV. 3P DELLA P.T.P.P.***
1	4397	12/02/2024	Maurizio Caffone Mariangela Poppa	Propongono alla luce delle modifiche introdotte dalla PTPP all'Art. 3.2.8 delle Nta un allargamento dell'Area normativa attorno all'edifico esistente sulla particella 602 del F. 58 onde consentire l'attuazione dell'ampliamento *una tantum* in previsione.	Non si rilevano criticità. La proposta è ritenuta in linea con gli obiettivi della Variante urbanistica.	**ACCOGLIBILE**	

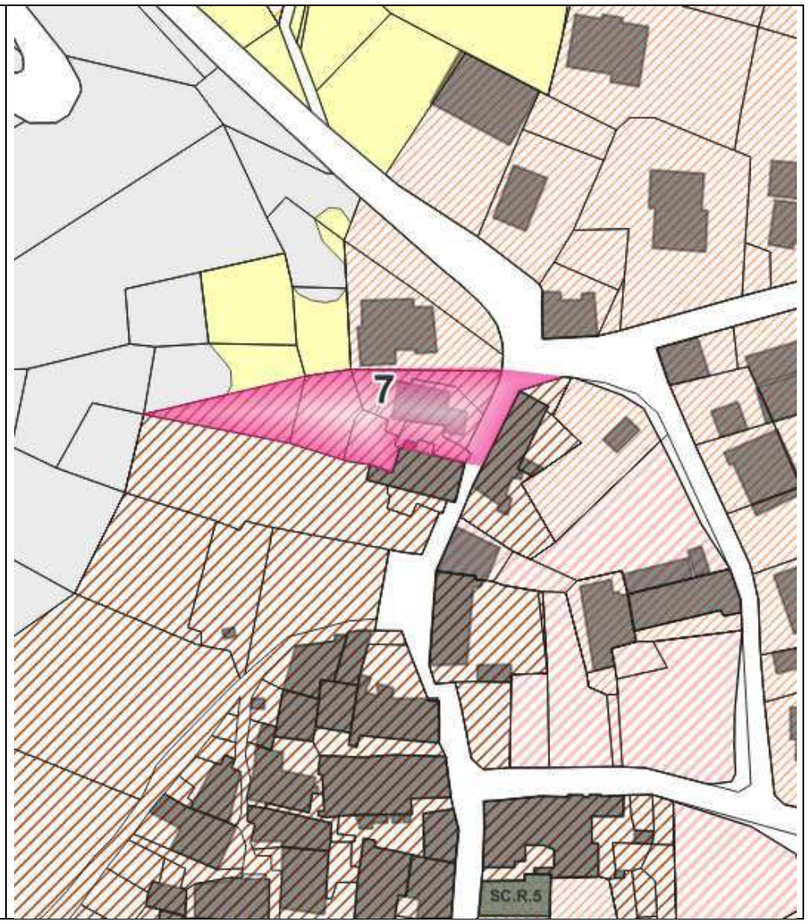
2	6498	01/03/2024	Stella Poscio	Propone la modifica dei limiti dei parametri edilizi Pft da 2 a 3 e H da 7.00 a 10.50 m su tutto l'ambito soggetto a strumento urbanistico esecutivo di libera iniziativa PEC 8. Oltre a proporre una diversa posizione delle aree da destinare a opere di urbanizzazione/standard.	Al fine di armonizzare l'inserimento ambientale dell'intervento nell'intorno, non si rileva l'opportunità all'aumento dell'altezza (parametro H) dei fabbricati esteso all'intera area di intervento, né si rileva l'opportunità di prevedere lo standard pubblico sull'ambito che va a configurarsi  come reliquato oltre la viabilità in progetto verso Est.	**NON ACCOGLIBILE**	

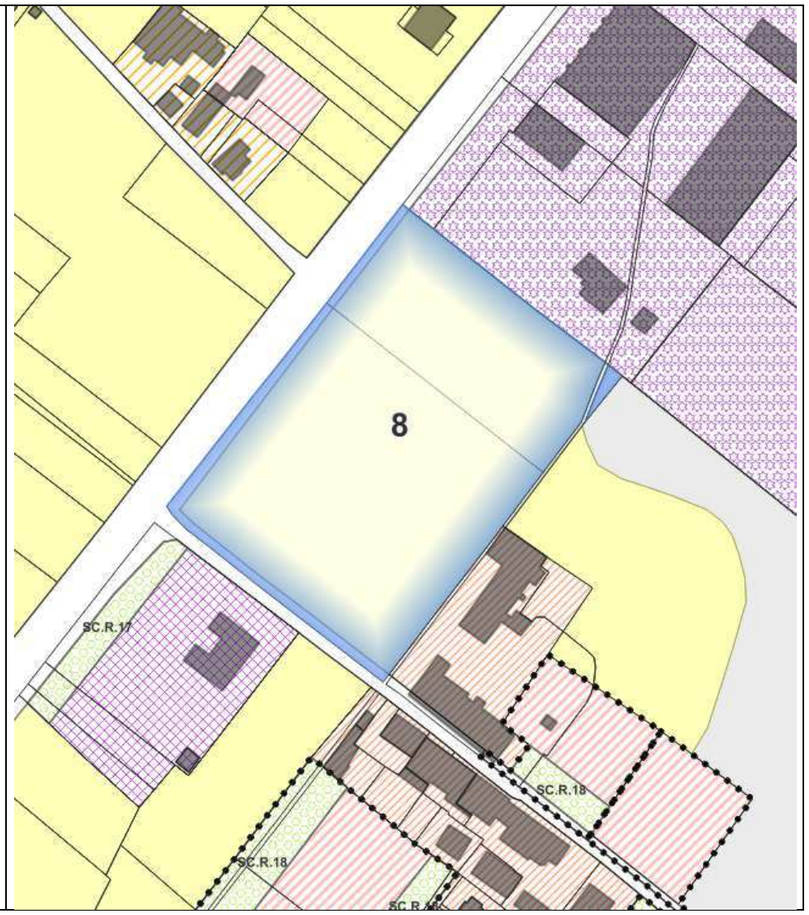
3	7019	06/03/2024	Lorenzo D'Aloisio	Propone il cambio d'uso di parte della particella 81 del F. 42 del C.T. da Usi Produttivi, Industriali e artigianali" a Usi "Commerciali e Direzionali", ovvero da area normativa Art. 3.3.1 Aree con impianti esistenti ad area normativa Art. 3.4.1 Aree di riordino e completamento delle Nta. Oltre al ridisegno dell'area normativa Art. 3.1.1 Standard urbanistici comunali.	Il Decreto n.115 del 20/03/2025 di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e storico-relazionale particolarmente importante, ai sensi degli articoli 10, co. 3, lettere a) e d), e 13 del D. Lgs. n.42/2004, non ricomprende l'ambito, tuttavia rimane oggetto di approfondimento e qualsiasi progetto di intervento edilizio deve essere preliminarmente comunicato alla Soprintendenza. L'osservazione così come proposta è accoglibile limitatamente al cambio della Classe d'uso del suolo (Area normativa) da Usi produttivi ad Usi commerciali, in quanto l'area è posta in fascia di rispetto cimiteriale: per le trasformazioni, si applicano le misure prescrittive del RD 1265/1934 e smi art. 338 art. Art. 27 comma 6quater della LR 56/77.	**ACCOGLIBILE IN PARTE**	

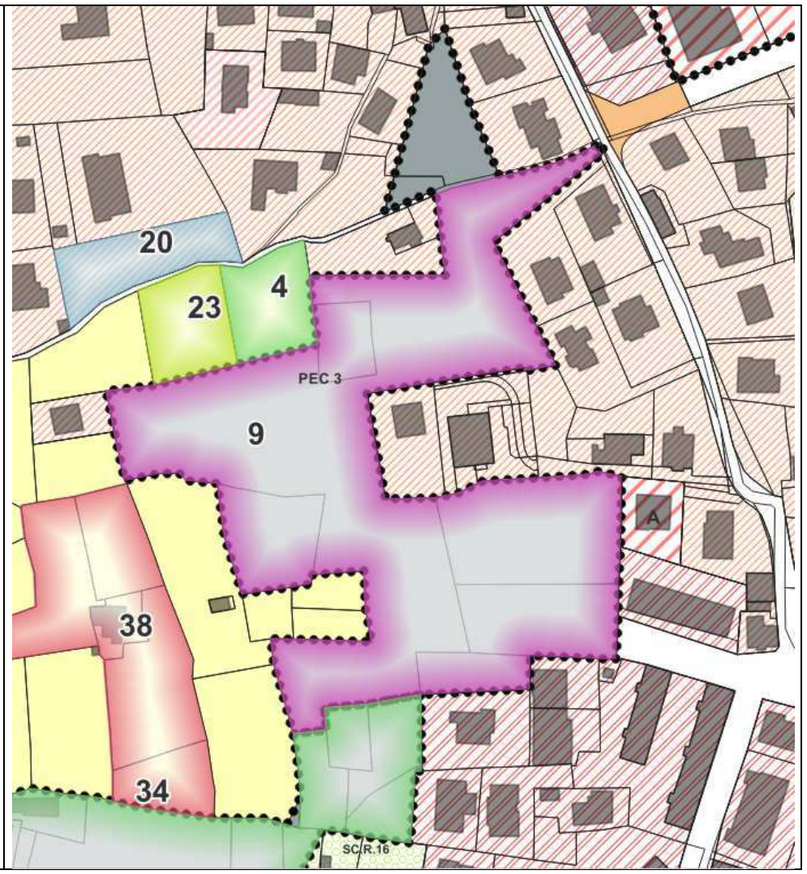
4	7053	06/03/2024	Giovanni Girri	Propone il cambio d'area normativa da Art. 3.6.1 Aree agricole, ad ambito per usi residenziali soggetto a strumento urbanistico esecutivo di libera iniziativa PEC 3 accorpandone la particella 55 del F. 12 del C.T..	Non si rilevano criticità in quanto l'area già era ricompresa nell'ambito soggetto a PEC 3 del PRGC vigente e la proposta è ritenuta in linea con gli obiettivi della Variante urbanistica;	**ACCOGLIBILE**	

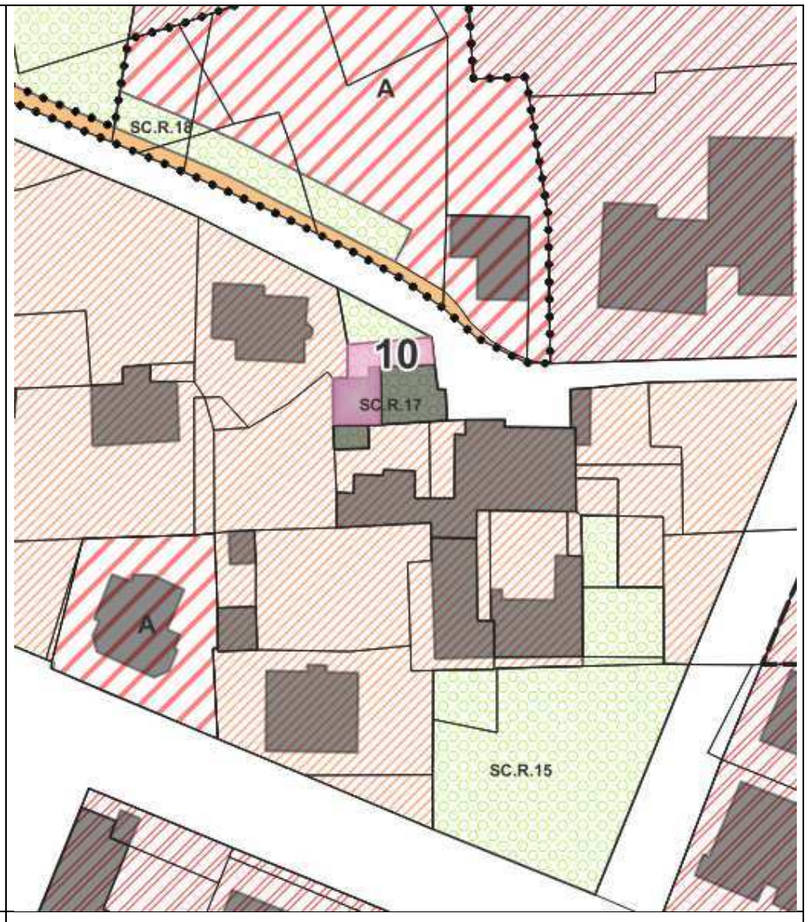
5	7226	07/03/2024	Mario Borri	Il proponente, proprietario dei terreni censiti al CT al F. 38 mappali 18,19 e 34, stante la necessità di modificare spazi e strutture utilizzati per la propria attività agricola, chiede la modifica della classificazione di rischio idrogeologico, da IIIb3 e IIIb4, a IIIb2 seguendo la linea che coincide “con ampio margine di sicurezza, alla storica e naturale linea di deflusso delle acque del Rio Zoncalina”.	Rif. parere specialistico di carattere geologico contrario [prot. 35479 del 04/11/2024].	**NON ACCOGLIBILE**	

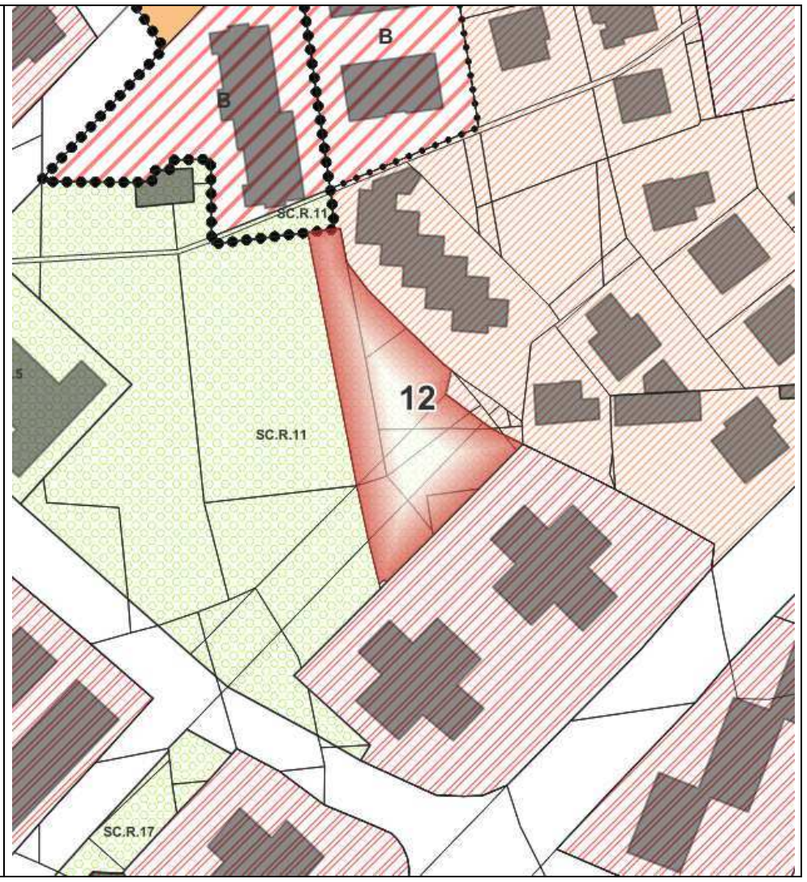
6	7332	08/03/2024	Anna Caffone Tiziano Bellò	Propone lo stralcio dei terrenti censiti al CT al F. 26 particelle 77, 291, 705 del C.T. dalla previsione di attuazione tramite permesso di costruire convenzionato (Art. 5.1.8), confermando l'area normativa Art. 3.2.10 Aree di completamento residenziale (tipo A).	Non si rileva l'interesse pubblico all'accoglimento della proposta poichè sottrae i proponenti dall'obbligo di partecipare al reperimento degli standard pubblici.	**NON ACCOGLIBILE**	

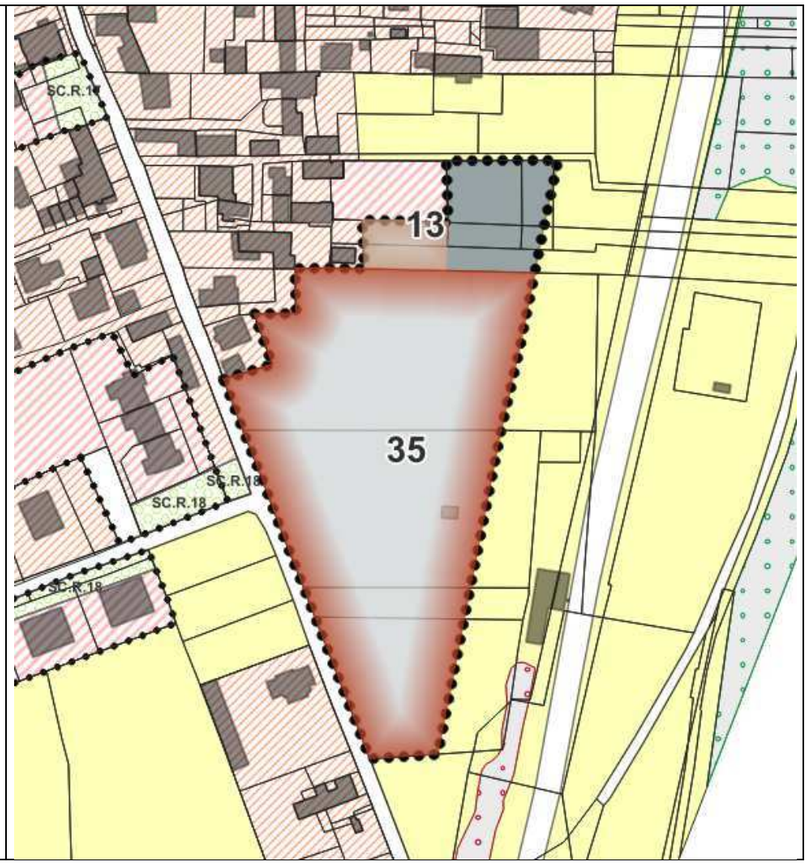
7	7334	08/03/2024	Liliana Pioda Gianfranco Boschi	Propone lo stralcio della particella 179 del F. 8 del C.T. dal limite dell'area normativa Art. 3.2.2 Nuclei di antica formazione, attribuendo l'area normativa Art. 3.2.6 Aree sature a bassa densità.	Il riconoscimento o meno del valore architettonico degli edifici ricompresi nei Nuclei di antica formazione della VS2, non rileva in merito alla delimitazione dell'ambito del Nucleo di Mocogna. Il Nucleo conserva la sua tipicità costituendo ancora testimonianza del valore storico e documentario, oltre ad essere costituito da più edifici e da spazi pubblici storicizzati.	**NON ACCOGLIBILE**	

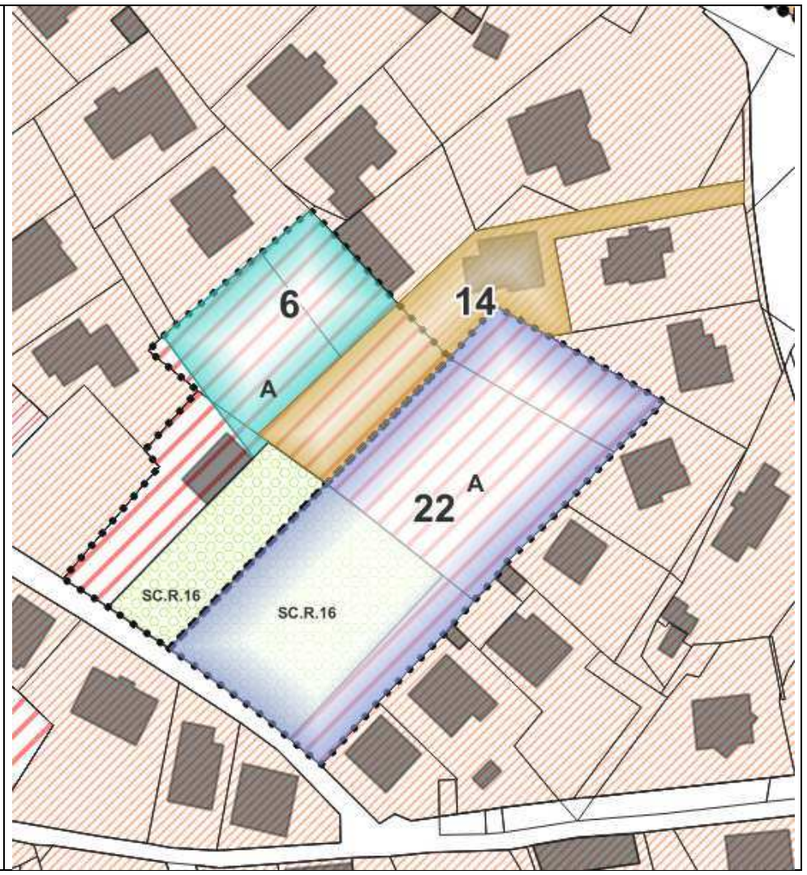
8	7335	08/03/2024	Daniela Bariletti Elena Giovanni Bariletti	Propongono il cambio d'area normativa da art. 3.6.1 Aree agricole ad Art. 3.2.9 Aree di completamento residenziale a bassa densità delle Particelle 8, 102, 103 del F. 69 del C.T. In alternativa, limitano la proposta alla sola particella 103 del F. 69 del C.T.	L'ambito risulta privo di collettore fognario comunale, è posto prevalentemente tra aree normative produttive e commerciali. Inoltre, la volumetria proposta non è in linea con gli obiettivi della variante (D.C.C. 167/2017)	**NON ACCOGLIBILE**	

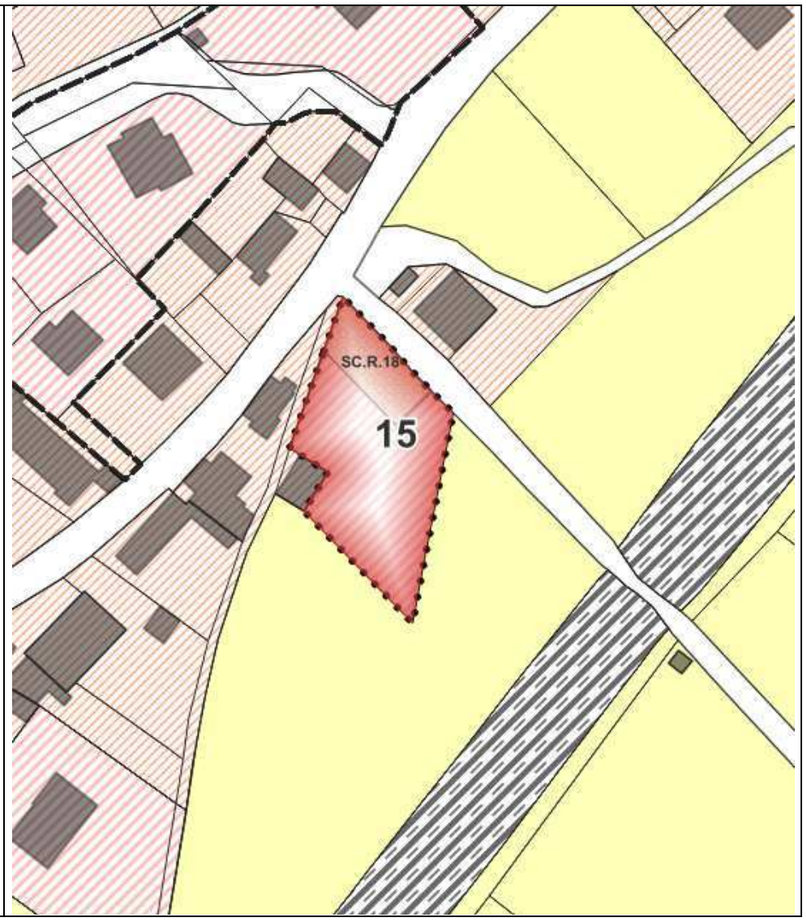
9	7393	08/03/2024	Giovanna Ceschi Giuseppina Ceschi Andrea Diversi Anna Maria Diversi Lucia Diversi Dario Gallone Davide Gnocchi Maria Rosa Gnocchi Paola Gnocchi Lorenzo Piolino Valter Piolino Graziano Possetti Davide Possetti Francesca Fasone Luca Tartaro	Propongono la modifica delle previsioni e dei parametri urbanistici dell'ambito soggetto a strumento urbanistico esecutivo di libera iniziativa PEC 3, di cui alle particelle 58, 75, 195, 203, 252, 357, 44, 125, 414, 415, 416, 417 del F. 12; In particolare, chiedono la riduzione dell'Indice Fondiario da 1,50 mc/mq a 1,20 mc/mq, l'aumento delle aree da reperire e destinare a standard a livello comunale da 7.500 mq a 8792 mq e l'eliminazione della previsione di CIR "pubblica". In via subordinata, una ulteriore e consistente riduzione, rispetto alla previsione della quota di CIR pubblica compensando con l'aumento delle aree da reperire e destina a standard a livello comunale e con la riduzione dell'Indice Fondiario.	Si propone una diversa modalità di gestione dell'intervento incentivando la capacità volumetrica se l'intervento conferma la quota di alloggi in regime di edilizia convenzionata: • indice pari a 1,5 mc/mq se l'intervento prevede la quota di edilizia residenziale convenzionata; • indice pari a 0,8 mc/mq se l'intervento non prevede la quota di edilizia residenziale convenzionata	**ACCOGLIBILE IN PARTE**	

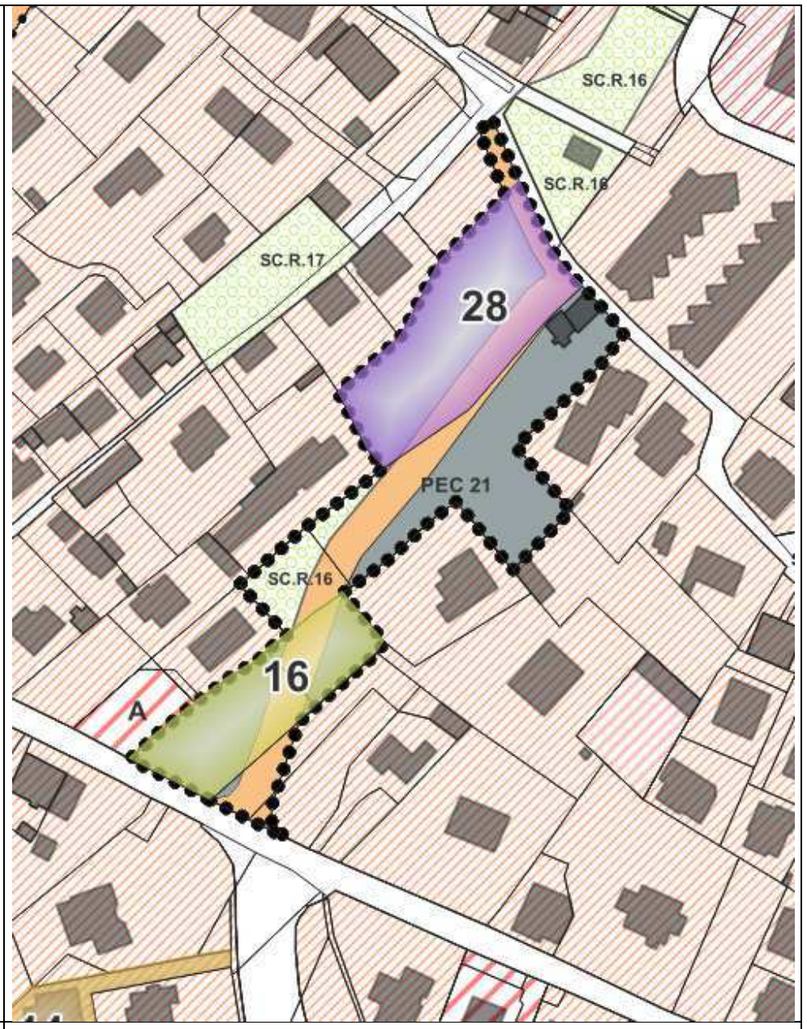
10	7420	08/03/2024	Angela Maria Sanginiti	Osserva la presenza di un errore materiale sull'ambito della particella 86 del F. 13 del C.T. segnalando che l'edificio residenziale come l'adiacente all'Oratorio della Madonna di Re, recano la stessa area normativa art. 3.1.1 standard a livello comunale (SC.R.17 – parcheggi di uso pubblico). Propone per la particella richiamata il cambio di Area normativa da Art. 3.1.1 a genericamente tessuto edilizio saturo.	Riconducibile ad un probabile errore materiale. Si introduce in luogo dello standards a parcheggio pubblico, l'art. 3.2.6 Aree residenziali sature a bassa densità sulla particella 86. Conseguentemente, si attribuisce l'Art. 3.2.6 anche alla particella 87. Alla particella 85, si propone di introdurre specifico articolo nelle Nta volto alla salvaguardia delle aree libere verdi a giardino. Alla particella A, corrispondente all'Oratorio della Madonna di Re, si attribuisce la tipologia di standard corretta, ovvero "istituzioni religiose" anzichè "parcheggio pubblico".	**ACCOGLIBILE**	
11	7421	08/03/2024	Mauro Molini	**Modifica normativa.** Propone di introdurre la deroga all'acquisizione del parere vincolate ex art. 7 LR 32/08 a norma dell'art. 49 c. 7 12della LR 56/77 e smi per gli interventi su edifici di recente costruzione quali condomini ad esempio posti all'interno del perimetro del Centro storico vincolato ex art. 24 comma 1, punto 1) della LR 56/77e smi.	La pianificazione urbanistica comunale non può introdurre deroghe per il centro storico soggetto a Leggi sovraordinate quali, nello specifico, l'art. 24 della LR 56/77 e la LR 32/2008.	**NON ACCOGLIBILE**	/

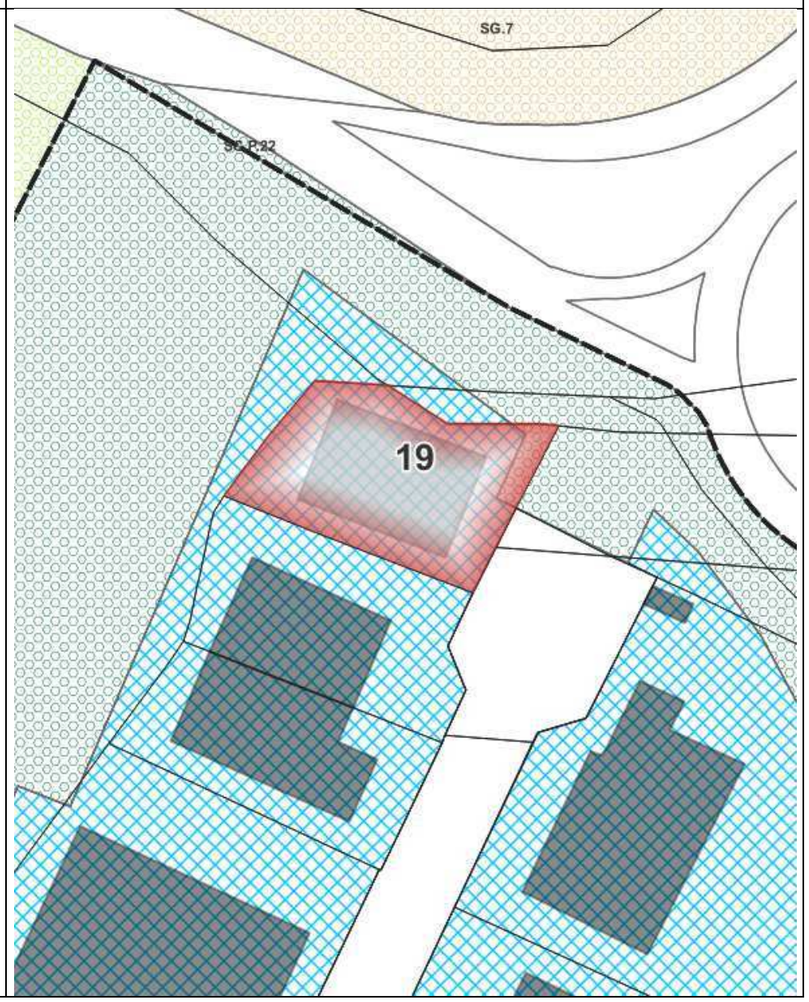
12	7422	08/03/2024	Antonio Candido	Propone il cambio d'area normativa da art. 3.1.1 standard a livello comunale (SC.R.11 – servizi sociali ed assistenziali) ad Art. 3.2.10 Aree di completamento residenziale (Tipo A) delle Particelle 485, 482, 481, 479, 476, 474, 472, 471, 456, 458, 491, 477, 478 in parte, 269, 716 del F. 9 del C.T.	La volumetria proposta non è in linea con gli obiettivi della variante ((D.C.C. 167/2017 – max 1200 mc).	**NON ACCOGLIBILE**	

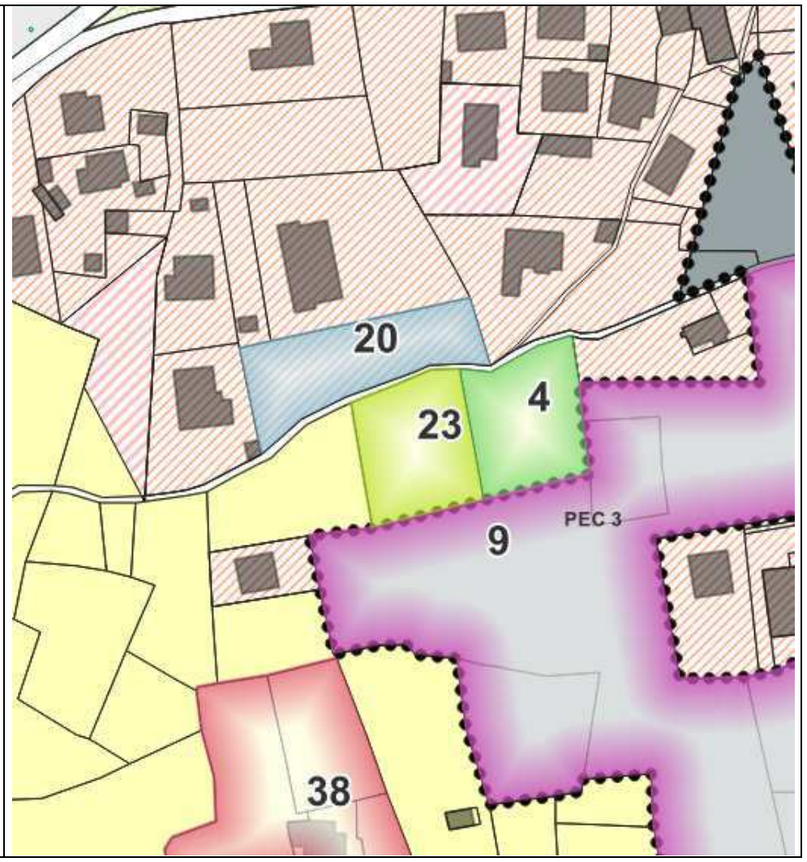
13	7527	11/03/2024	Gerarda Barone	Propone lo stralcio delle parti delle particelle 280 e 718 del F. 43 dall'ambito soggetto a strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata PEC 18 attribuendo l'area normativa Art. 3.2.6 Area residenziale satura a bassa densità.	Non si rilevano particolari criticità all'accoglimento poiché non incide sulla possibilità di attuazione dello strumento urbanistico esecutivo PEC 18	**ACCOGLIBILE**	

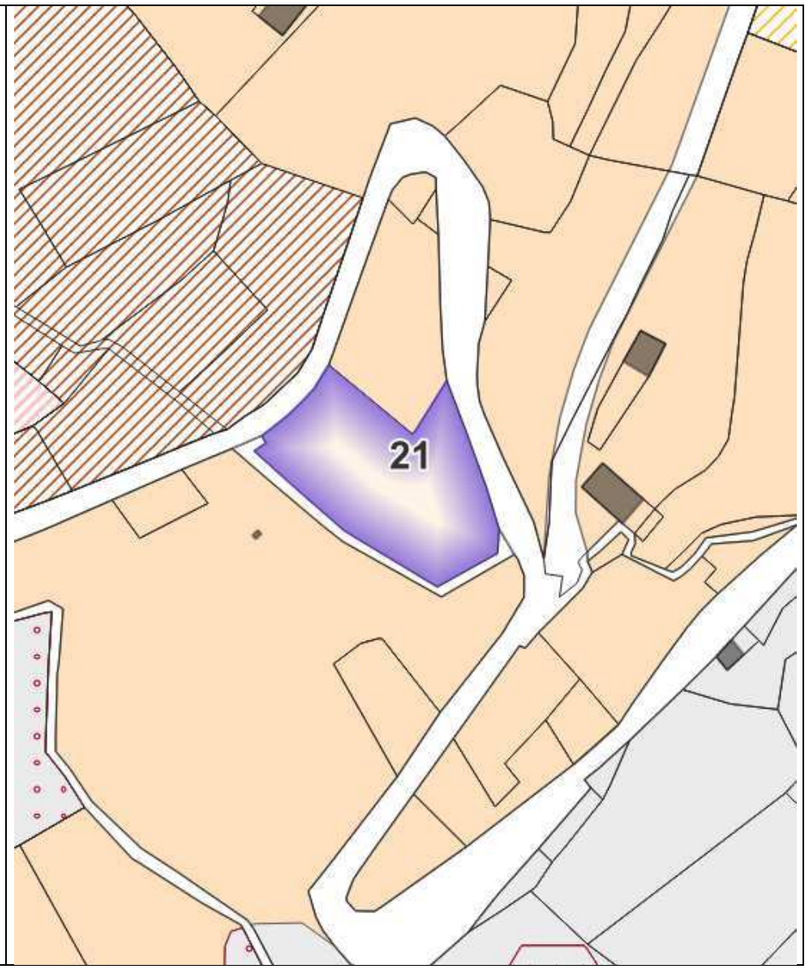
14	7530	11/03/2024	Susi Comazzi Sara Allegranza	Propongono lo stralcio dei terrenti censiti al CT al F. 26 particelle 399 del C.T. dalla previsione di attuazione tramite permesso di costruire convenzionato (Art. 5.1.8), confermando l'area normativa Art. 3.2.10 Aree di completamento residenziale (tipo A) con richiesta di accesso carraio e pedonale *dalla viabilità prevista.*	Non si rileva l'opportunità all'accoglimento della proposta poichè sottrae i proponenti dall'obbligo di partecipare al reperimento degli standard pubblici.	**NON ACCOGLIBILE**	

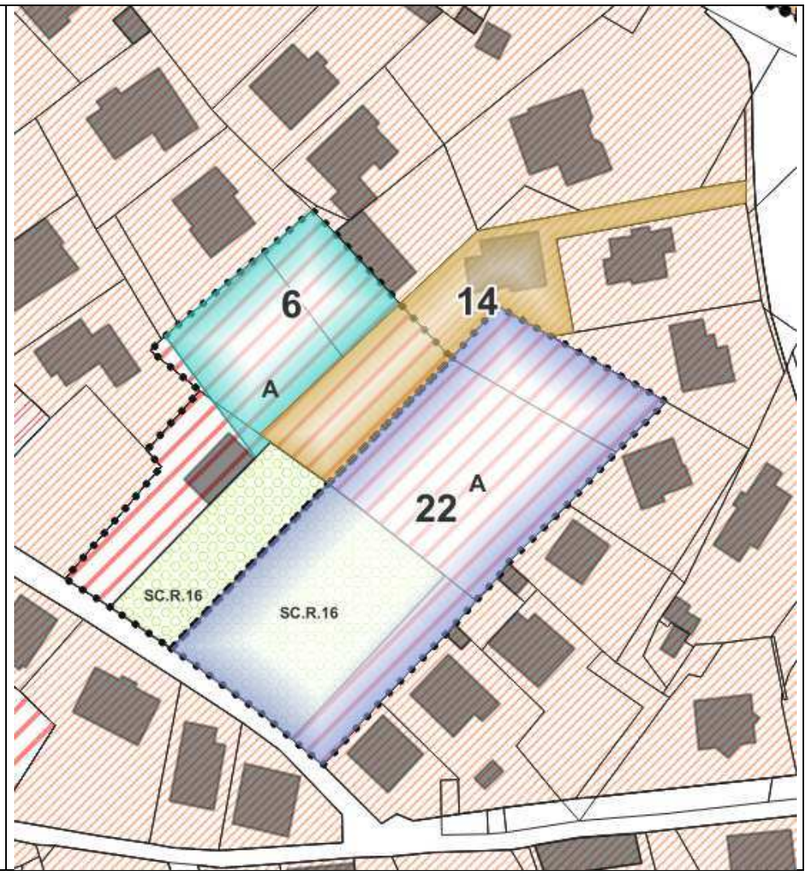
15	7532	11/03/2024	Ernesto Lusetti	Propone il cambio d'area normativa da Art. 3.2.9 Aree di completamento residenziale a bassa densità ad Art. 3.6.1 Aree agricole di parte della particella 50 del F. 68 del C.T.	Non si rilevano particolari criticità considerato il contesto agricolo confinante	**ACCOGLIBILE**	

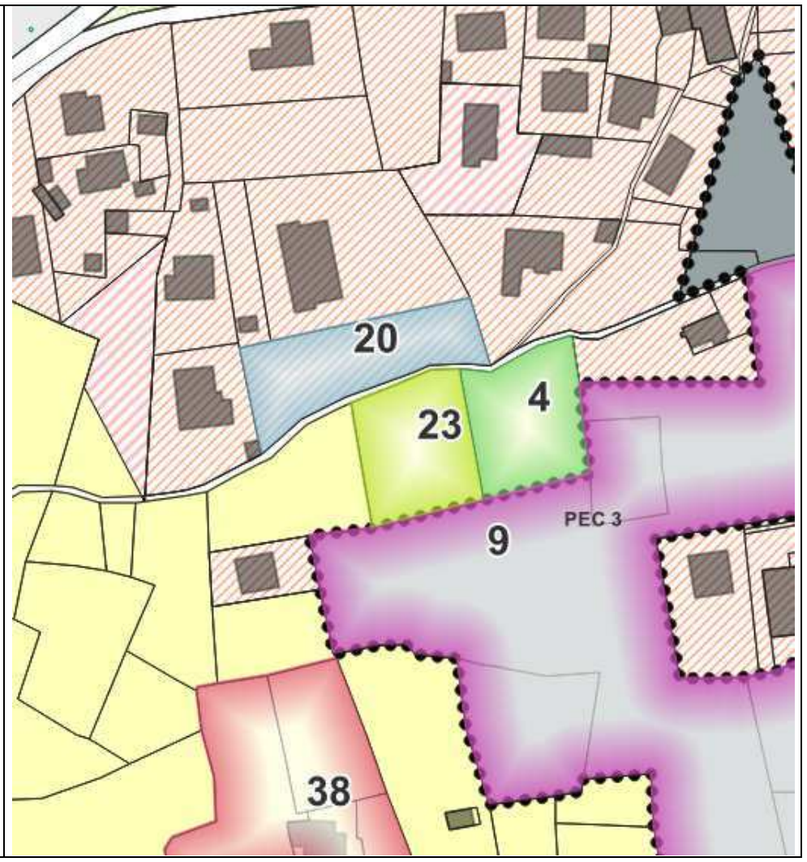
16	7584	11/03/2024	Walter Bandera	**Modifica normativa.** Il Proponente chiede la modifica dell'art. 5.1.3 delle Nta modificando i limiti delle Sup. Territoriali minime soggette a SUE da 10.000 a 5.000 mq e a ridurre la superficie delle unità minime di intervento da 1.500 a 1.000 mq, o in alternativa propone lo stralcio dei terrenti censiti al CT al F. 19 particelle 171 e 637 dalla previsione di attuazione tramite strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata PEC 21 attribuendo genericamente l'area normativa Area di completamento.	Si propone l'integrazione dell'art. 5.1.3 delle NTA introducendo la disciplina dello "Studio di inserimento funzionale urbanistico", peraltro già recepita nel Regolamento sulle OOUU a computo vigente, volta a garantire all'Amministrazione comunale la dimostrazione che sull'intera area su cui è ammessa l'attuazione per parti, sia garantito lo sviluppo funzionale e ordinato delle diverse ed eventuali U.M.I. successive alla prima, con particolare riferimento alle aree da destinare a standards urbanistici, alle opere di urbanizzazione e alla loro esecuzione coordinata.	**ACCOGLIBILE IN PARTE**	
17	7649	12/03/2024	Giuseppe Botta Crocifisso Botta	Proposta di **modifica normativa** al fine di consentire la realizzazione di autorimesse di pertinenza dell'abitazione senza limiti di distanza dall'abitazione medesima. Inoltre propone di ampliare la Superficie massima consentita dall'art. 2.1.7 delle Nta da 20 mq a 30 mq.	In merito alla dimensione massima delle autorimesse, non si condivide la necessità dell'ampliamento. Trattandosi di accessori della residenza, si ritine che detti accessori siano realizzati nelle aree di pertinenza dell'edificio residenziale da servire.	**NON ACCOGLIBILE**	/
18	7665	12/03/2024	Marisa Cattaneo	Proposta di **modifica normativa** dell'art. 4.1.13 delle Nta al fine di consentire la realizzazione di autorimesse interrate di pertinenza dell'abitazione come previsto - se parere favorevole della CLP - per gli ambiti di cui all'Art. 4.1.14 delle Nta.	Ancorché non specificato, la realizzazione di autorimesse interrate nelle aree pertinenziali esterne al fabbricato da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari sono sempre ammesse ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989 e smi. Restano fermi gli eventuali nulla osta da ottenere se	**ACCOGLIBILE**	/

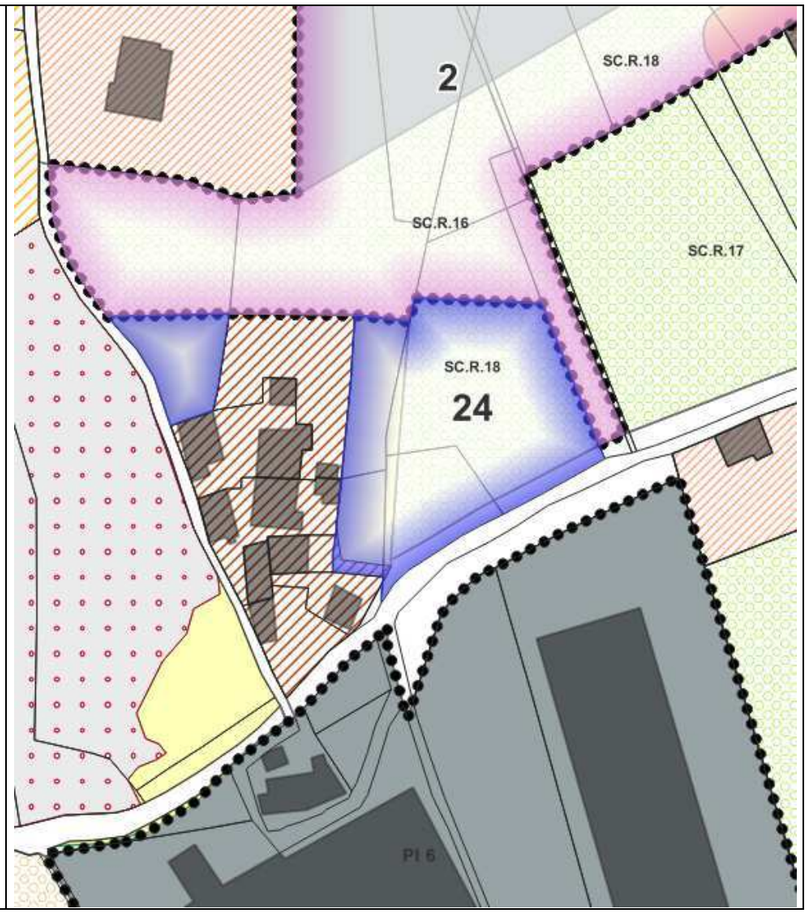
					presenti vincoli paesaggistici e culturali o art. 24 LR 5677. Si propone di introdurre nell'art. 4.1.13 la precisazione che la realizzazione di autorimesse interrate a servizio degli edifici esistenti è ammessa solo con parere favorevole della Commissione Locale del Paesaggio e a condizione che le aree verdi, i giardini e i parchi siano ripristinati recuperando il disegno originario.		
19	7666	12/03/2024	Carlo Alberto Squizzi	Propone il cambio d'area normativa da Usi produttivi, industriali e artigianali art. 3.3.2 Aree di riordino e completamento ad Area per "*Struttura di servizi a scopo socio assistenziali*" della Particella 738 del F. 63 del C.T.	Non si rilevano particolari criticità all'accoglimento della variante proposta, introducendo l'area normativa **3.5.3.** - Servizi privati per l'istruzione, lo sport, il tempo libero e la cura della salute**.** Si propone di introdurre nelle NTA l'istituto della monetizzazione degli standard urbanistici secondo i disposti dell'art.21 c.4bis della L.R.56/1977	**ACCOGLIBILE**	

20	7703	12/03/2024	Giacomo Sergio Galletti Carla Galletti Maria Teresa Galletti	Propongono il cambio d'area normativa da Art. 3.6.1 Aree agricole, ad ambito per usi residenziali soggetto a strumento urbanistico esecutivo di libera iniziativa PEC 3 accorpandone la particella 37 del F. 12 del C.T.	Non si rilevano criticità in quanto l'area già era ricompresa nell'ambito soggetto a PEC 3 del PRGC vigente e la proposta è ritenuta in linea con gli obiettivi della Variante urbanistica.	**ACCOGLIBILE**	

21	7718	12/03/2024	Laura Baldini	Propone il cambio d'area normativa da art. 3.6.1 Aree agricole ad Art. 3.2.9 Aree di completamento residenziale a bassa densità della particella 375 del F. 60 del C.T.	L'ambito è esterno al nucleo abitato, genera dispersione insediativa e non è coerente con le linee politiche di indirizzo DCC 167/2017 (Unità mono/bifamiliari con Vol max 1200 mc)	**NON ACCOGLIBILE**	

22	7720	12/03/2024	Marisa Caffone Paola Caffone Lucia Rosa Rondoni Cinzia Caffone Eugenio Caffone Silvana Caffone Gianpiero Vitaliano Mottini	Propongono nell'ambito soggetto a Permesso di costruire convenzionato (Particelle 78, 79, 128 del F. 26 del C.T.), la riduzione a 550 mq delle aree a destinazione standards - verde di quartiere e giardini pubblici – individuate sulla particella 128 del F. 26 con cambio d'uso in parcheggio privato di uso pubblico. Per la restante parte nella particella 128 propongono la destinazione ad Area di completamento residenziale Art. 3.1.10 Tipo A, senza indice edificatorio.	L'ambito già soggetto a strumento urbanistico esecutivo, con una precedente variante è stato rimodulato con la previsione di attuazione tramite due PDC convenzionati (rif. art. 28bis del DPR 380/2001). Non si rileva l'opportunità per una ulteriore modifica al comparto.	**NON ACCOGLIBILE**	

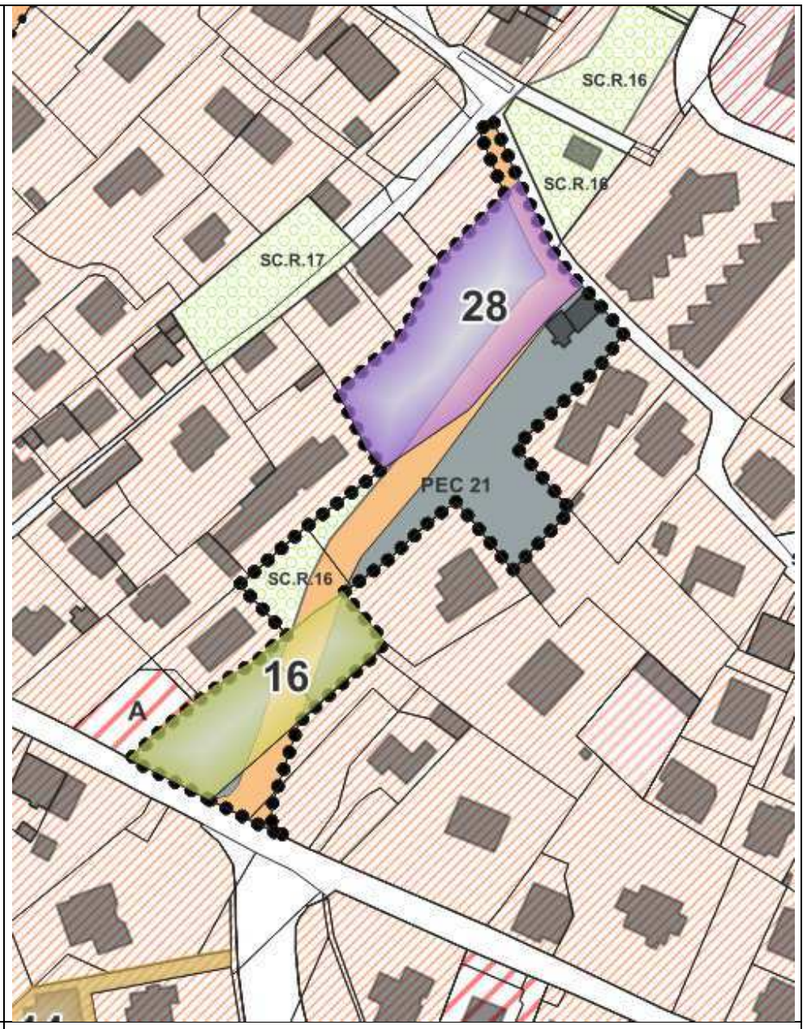
23	7735	12/03/2024	Manuela Possetti	Propone il cambio d'area normativa da art. 3.6.1 Aree agricole ad Art. 3.2.9 Aree di completamento residenziale a bassa densità della Particella. 54 del F. 12 del C.T. Oppure, in subordine, l'accorpamento della particella all'ambito per usi residenziali soggetto a strumento urbanistico esecutivo di libera iniziativa PEC 3.	Non si rilevano criticità in quanto l'area già era ricompresa nell'ambito soggetto a PEC 3 del PRGC vigente e la proposta è ritenuta in linea con gli obiettivi della Variante urbanistica.	**ACCOGLIBILE**	

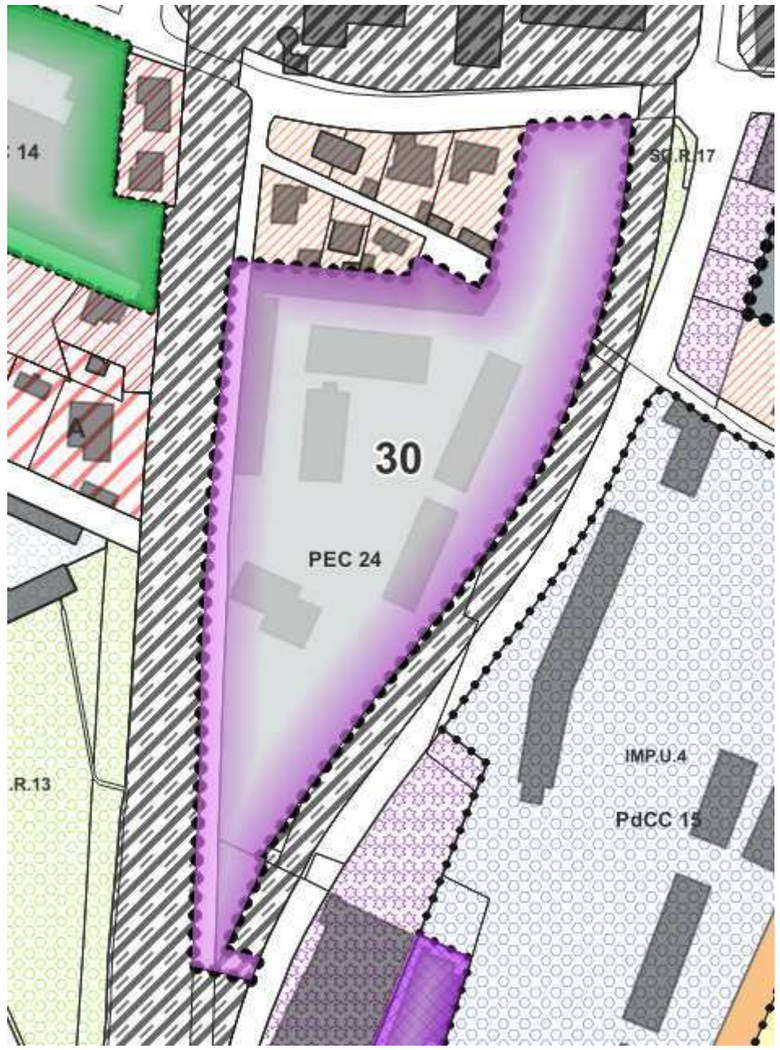
24	7736	12/03/2024	Piero Mazzurri	Propone il cambio d'area normativa da Art. 3.6.1 Aree agricole ad Art. 3.2.6 Aree residenziali sature a bassa densità delle Particelle 535, 907, 909 del F. 39 e da Art. 3.1.1 Standard urbanistici comunali ad Art. 3.6.1 Aree agricole delle particelle 526, 723 del F. 41.	Considerato il contesto e l'antico tessuto edificato, si ritiene di proporre di allargare l'ambito del Nucleo minore, art. 3.2.2 delle Nta, sulle particelle 535, 907, 909 del f. 39. Mentre per quanto riguarda le particelle 526 e 723 del f. 41 non si rileva l'opportunità di stralciare lo standard pubblico.	**ACCOGLIBILE IN PARTE**	

25	7737	12/03/2024	Carla Ruzza Sandro Visantini	Propongono il cambio d'area normativa da Art. 3.1.1. Standard urbanistici comunali a usi residenziali Art. 3.2.4 Aree sature di consolidamento dell'intera particella 507 del F. 19	Si propone l'introduzione di una nuova area normativa volta alla salvaguardia, sotto i profili ambientale ed ecologico, delle aree verdi permeabili nei contesti del centro urbano maggiormente edificati, allo scopo di collaborare anche alla riduzione degli effetti delle cosiddette isole di calore, limitare il consumo di suolo, controllare gli effetti del ruscellamento.	**ACCOGLIBILE IN PARTE**	

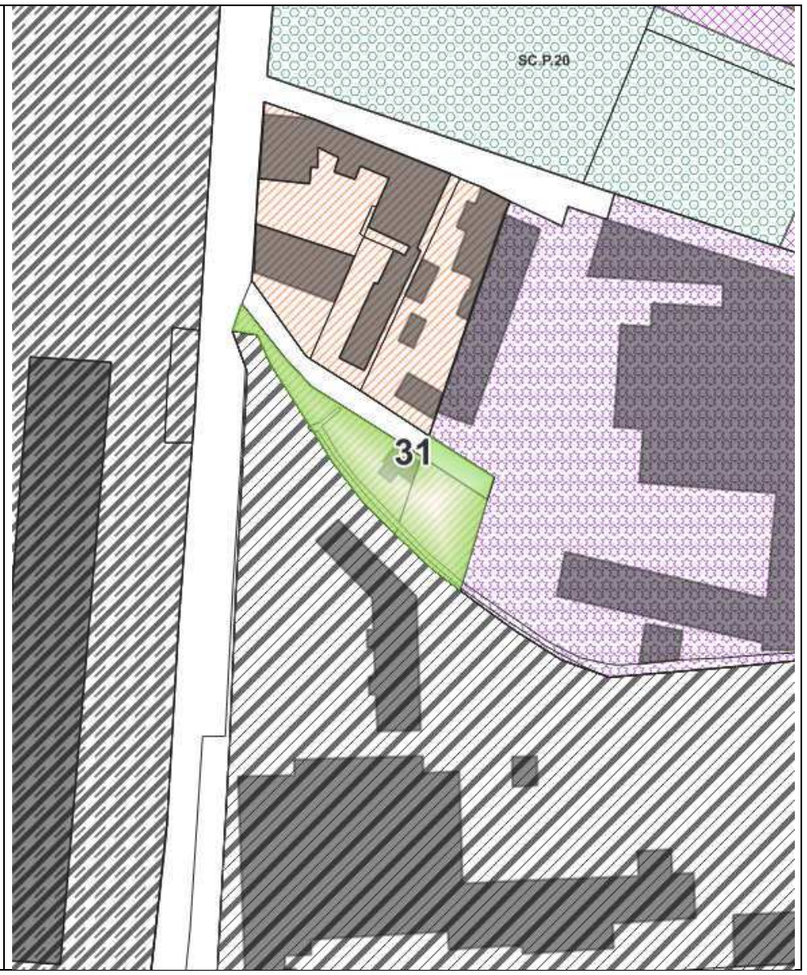
26	7740	12/03/2024	Maria Rosaria Quaranta Alfonso Russo	Propongono il cambio d'area normativa da Art. 3.1.1. Standard urbanistici comunali a usi residenziali Art. 3.2.4 Aree sature di consolidamento dell'intera particella 631 del F. 19	Si propone l'introduzione di una nuova area normativa volta alla salvaguardia, sotto i profili ambientale ed ecologico, delle aree verdi permeabili nei contesti del centro urbano maggiormente edificati, allo scopo di collaborare anche alla riduzione degli effetti delle cosiddette isole di calore, limitare il consumo di suolo, controllare gli effetti del ruscellamento.	**ACCOGLIBILE IN PARTE**	

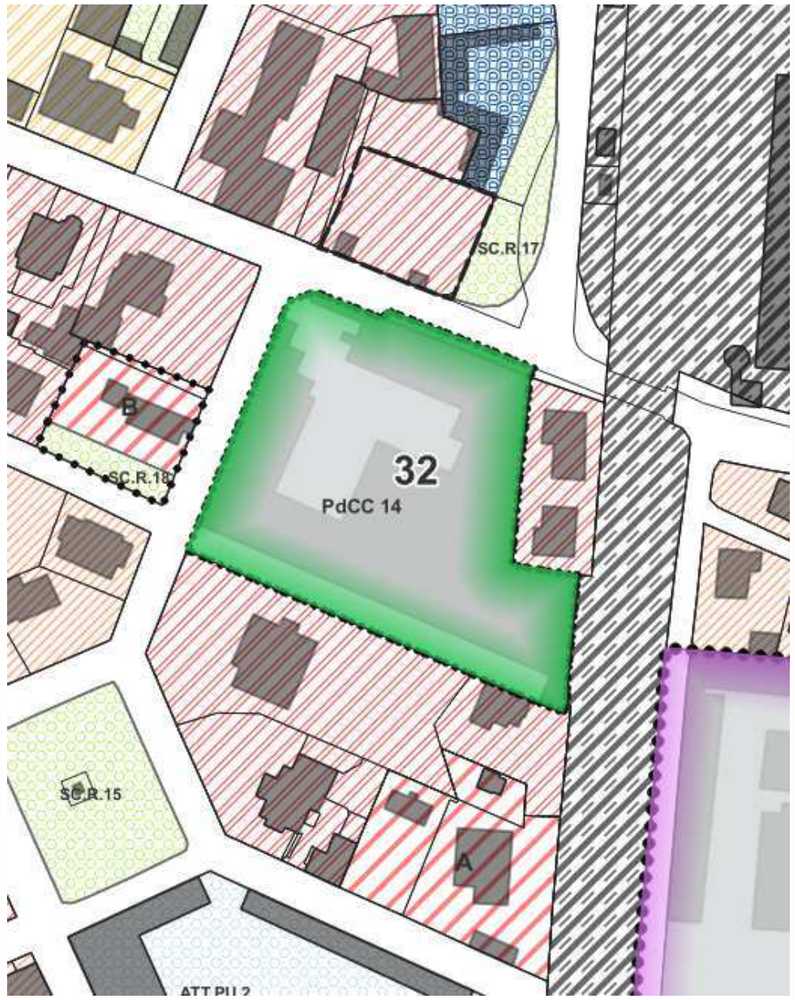
27	7741	12/03/2024	Anna Callaci Oreste Rondolini	Propongono il cambio d'area normativa da Art. 3.1.1. Standard urbanistici comunali a usi residenziali Art. 3.2.4 Aree sature di consolidamento dell'intera particella 991 del F. 19	Si propone l'introduzione di una nuova area normativa volta alla salvaguardia, sotto i profili ambientale ed ecologico, delle aree verdi permeabili nei contesti del centro urbano maggiormente edificati, allo scopo di collaborare anche alla riduzione degli effetti delle cosiddette isole di calore, limitare il consumo di suolo, controllare gli effetti del ruscellamento.	**ACCOGLIBILE IN PARTE**	

28	7818	13/03/2024	Daniele Galletti	Il proponente chiede lo stralcio del terreno censito al CT al F. 19 particella 147 dalla previsione di attuazione tramite strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata PEC 21 attribuendo genericamente l'area normativa Area di completamento con i parametri seguenti: RC= 50% If= 3,5 mc/mq Pft=3+mansarda	Comporta una parcellizzazione dell'area di intervento che non garantisce, come in questo caso, la realizzazione contestuale alle trasformazioni delle opere di urbanizzazione ed in particolare le realizzazione completa e contestuale della viabilità di collegamento tra via Einaudi e Via di Vittorio.	**NON ACCOGLIBILE**	
29	7819	13/03/2024	Daniele Galletti	**Modifica normativa**. Il proponente suggerisce di modificare l'art. 5.1.3 delle Nta modificando i limiti delle Sup. Territoriali minime soggette a SUE da 10.000 a 5.000 mq.	Si propone l'integrazione dell'art. 5.1.3 delle NTA introducendo la disciplina dello "Studio di inserimento funzionale urbanistico", peraltro già recepita nel Regolamento sulle OOUU a computo vigente, volta a garantire all'Amministrazione comunale la dimostrazione che sull'intera area su cui è ammessa l'attuazione per parti, sia garantito lo sviluppo funzionale e ordinato delle diverse ed eventuali U.M.I. successive alla prima, con particolare riferimento alle aree da destinare a standards urbanistici, alle opere di urbanizzazione e alla loro esecuzione coordinata.	**ACCOGLIBILE IN PARTE**	/

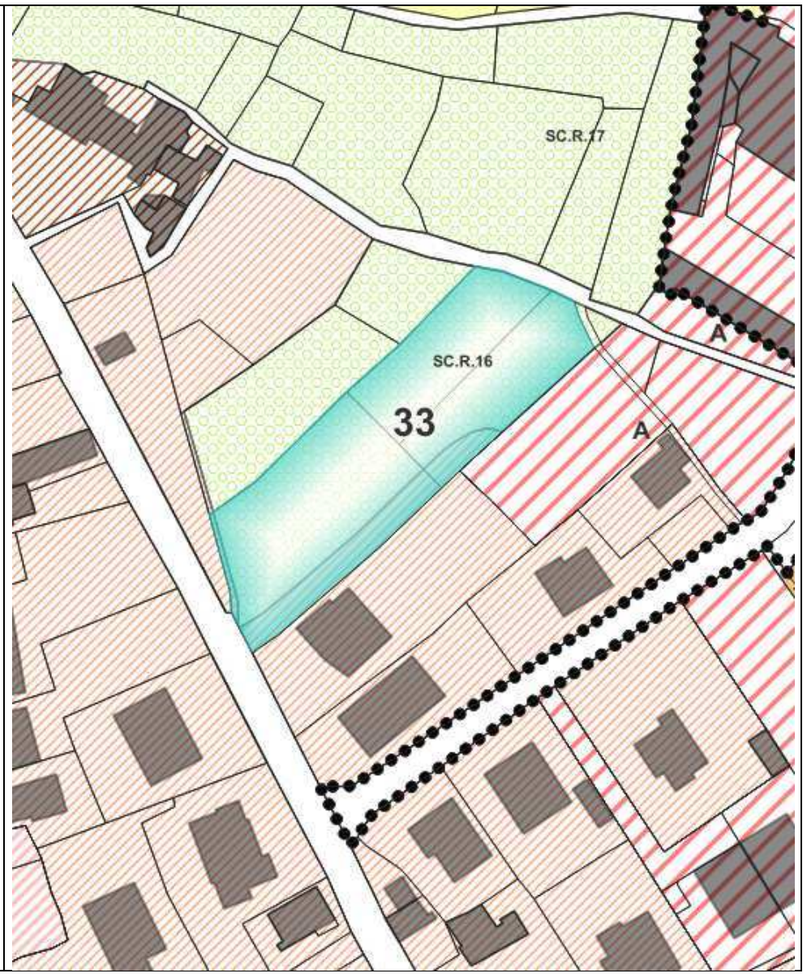
30	7827	13/03/2024	Elena Rolandi	Propone il cambio di area normativa da Usi Artigianali industriali e produttivi ad Usi per il turismo e in particolare per il campeggio attrezzato, oltre alla modifica della modalità di attuazione da strumento urbanistico esecutivo a permesso di costruire convenzionato della particella 173 del F. 42. Chiede inoltre lo stralcio dal limite della modalità attuative della particella 163 e della strada comunale ad Ovest (ex via Torino).	Il mappale n. **173** del foglio n.**42** è ricompreso nel Decreto n.115 del 20/03/2025 di riconoscimento dell'interesse artistico, storico e storico-relazionale particolarmente importante, ai sensi degli articoli 10, comma 3, lettere a) e d), e 13 del D. Lgs. 42/2004 e smi. Viene conseguentemente definita la scheda di normativa **PdCC18** in esito alla fase concertativa con la Soprintendenza (MIC). ***Tipi di intervento ammessi:*** *Corpi di fabbrica A ed F: RC* *Corpi di fabbrica C e G: RE senza possibilità di ampliamento. Inoltre, eventuali interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di parti crollate devono mantenere sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente ad eccezione delle superfetazioni che non potranno essere ricostruite.* *Corpi di fabbrica B, E, D: D (demolizione senza ricostruzione) e RE senza possibilità di ampliamento. Eventuali interventi di demolizione e ricostruzione e di ripristino di edifici crollati devono mantenere sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente.*	**ACCOGLIBILE IN PARTE**	

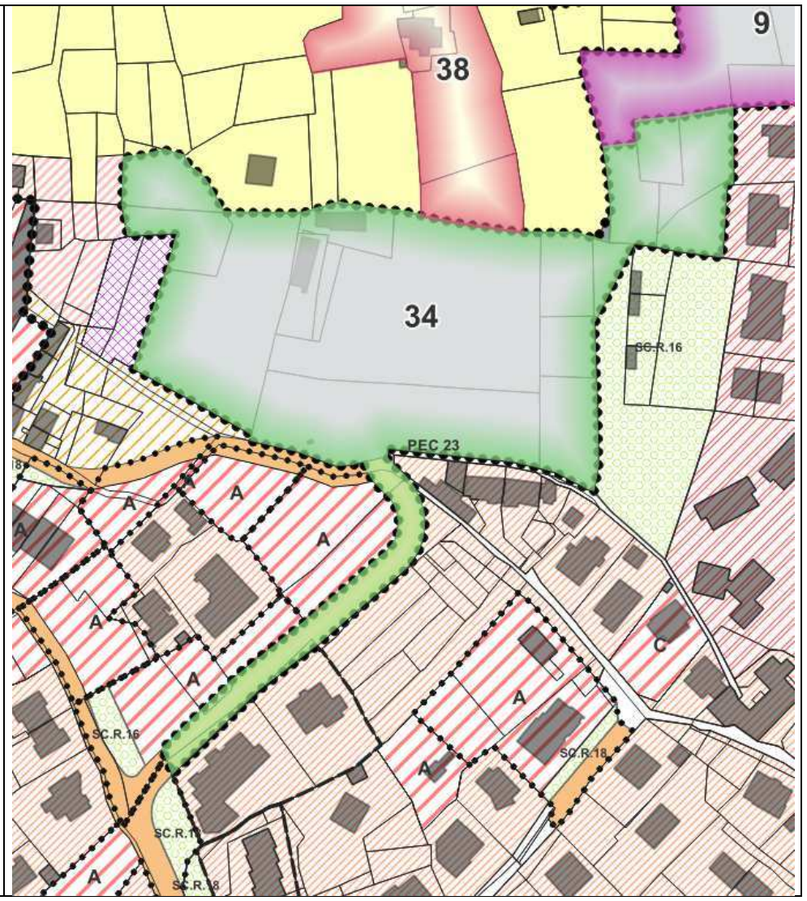
					Destinazioni d'uso proprie: *area sosta camper, aree camper service, autorimesse camper (rimessaggio), attrezzature (lavaggio) e i servizi esclusivi dell'utenza turistica, palestra, sauna, docce, WC, attrezzature per lo svago, aree attrezzate o aree di sosta.* ***Destinazioni d'uso non ammesse:*** *somministrazione alimenti e bevande, commercio al dettaglio in sede fissa.* ***Prescrizioni:*** – *Le attrezzature e i servizi esclusivi dell'utenza turistica, se coperti, devono essere collocati all'interno dei corpi di fabbrica esistenti.* – *Dovrà essere garantito un accesso pedonale e ciclabile con via Torino sotto il raccordo scalo ferroviario Domo 2 collegato a-via Paolo Masserenti.* *Il progetto dovrà contenere specifiche misure volte a garantire la funzione testimoniale del compendio immobiliare, collegata alla storia dell'imprenditoria, dell'industria, della tecnologia, e dello sviluppo socio-economico dell'Italia del XX secolo (Ex Impresa di costruzioni Umberto Girola) che dovrà ottenere contestualmente al progetto edilizio nel suo complesso l'autorizzazione ai sensi dell'art. 21 D. Lgs. n. 42/2004 del Ministro della Cultura*		

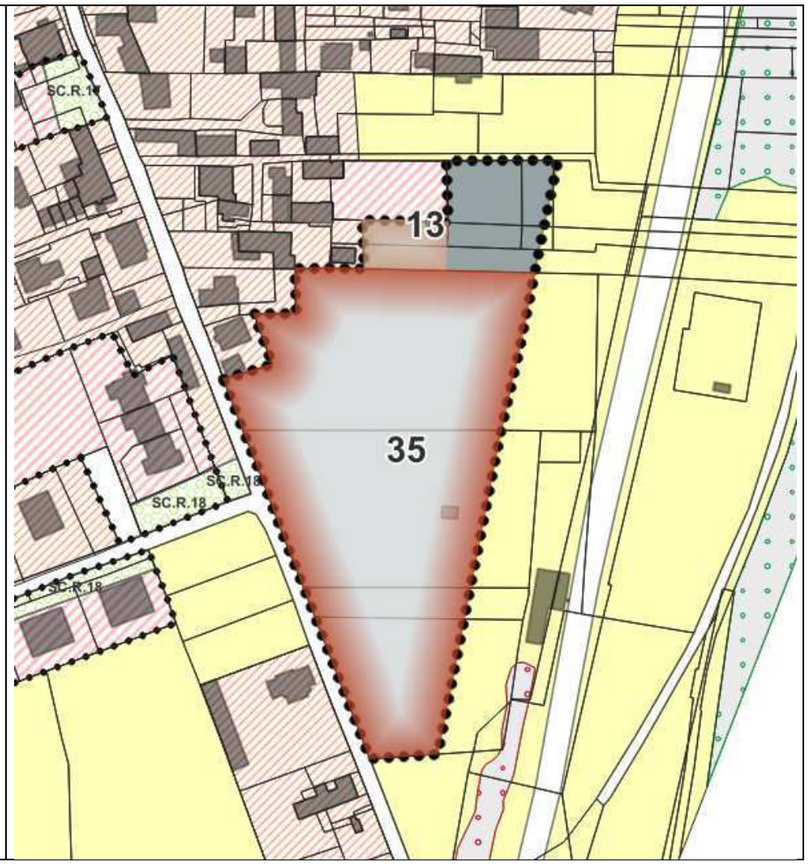
31	7828	13/03/2024	Elena Rolandi	Propone il cambio d'area normativa da aree usi residenziali Art. 3.2.6 Aree sature a bassa densità ad aree per usi commerciali e direzionali Art. 3.4.1 aree di riordino e completamento delle particelle 72-525 e 108 parte del F. 35 del C.T.	Si propone di introdurre in luogo degli Usi residenziali, gli usi commerciali alla sola porzione della particella 70 del F. 35, già riconoscibile (presente recinzione) e collegata alla restante area classificata Art. 3.4.1 delle Nta di PRGC.	**ACCOGLIBILE IN PARTE**	

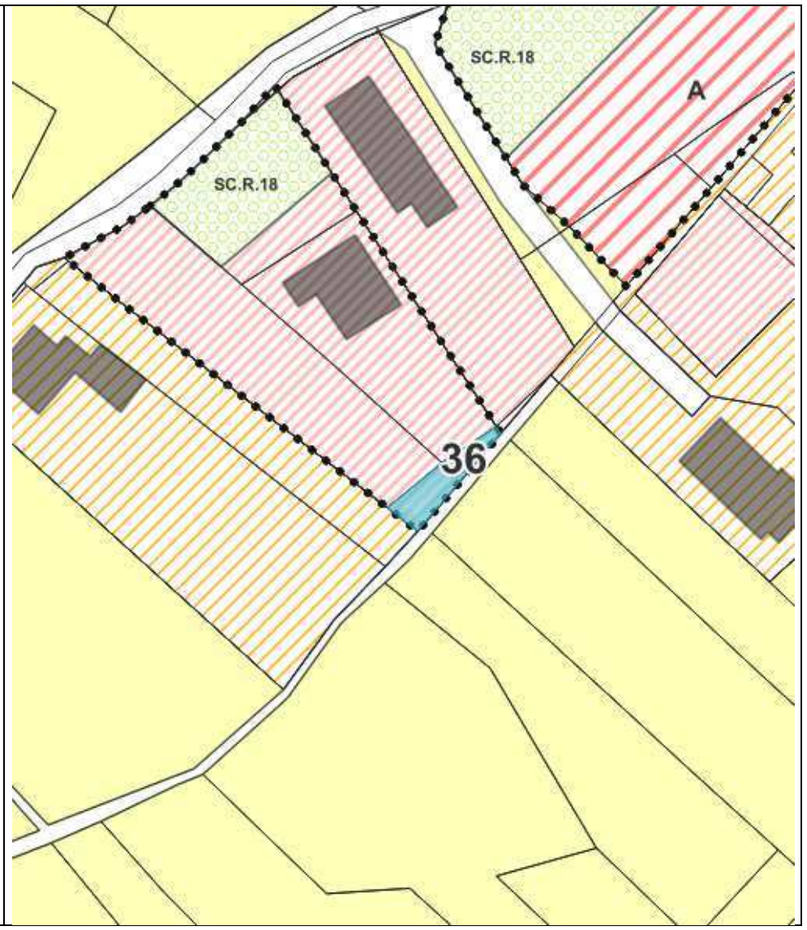
32	7829	13/03/2024	Elena Rolandi	Propone la riduzione delle aree da reperire e destinare a standards da 2506 mq a 1000 mq. Inoltre chiede che le tutele di cui Art. 4.1.13 delle Nta siano previste solo per la Palazzina Uffici del Portaluppi e non sui corpi di fabbrica su vla Mazzini e sulla via privata interna. (Particella 122 del F. 41 del C.T.)	Il mappale n. **122** del foglio n.**41** è ricompreso nel Decreto n.115 del 20/03/2025 di riconoscimento dell'interesse artistico, storico e storico-relazionale particolarmente importante, ai sensi degli articoli 10, comma 3, lettere a) e d), e 13 del D. Lgs. 42/2004 e smi. Viene conseguentemente ridefinita la scheda di normativa **PdCC 14** in esito alla fase concertativa con la Soprintendenza (MIC). ***Tipi di intervento ammessi:*** *Corpi di fabbrica A e B: RC* *Corpi di fabbrica C: RE senza possibilità di ampliamento. Inoltre, eventuali interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati devono mantenere sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente fatte salve eventuali superfetazioni che non potranno essere ricostruite.* ***Destinazioni d'uso proprie:*** *residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi, magazzini, laboratori di casa), servizi sociali e attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo; attività culturali e sociali, commercio al dettaglio, esercizi pubblici, uffici, attrezzature turistiche e ricettive compatibili con*	**ACCOGLIBILE IN PARTE**	

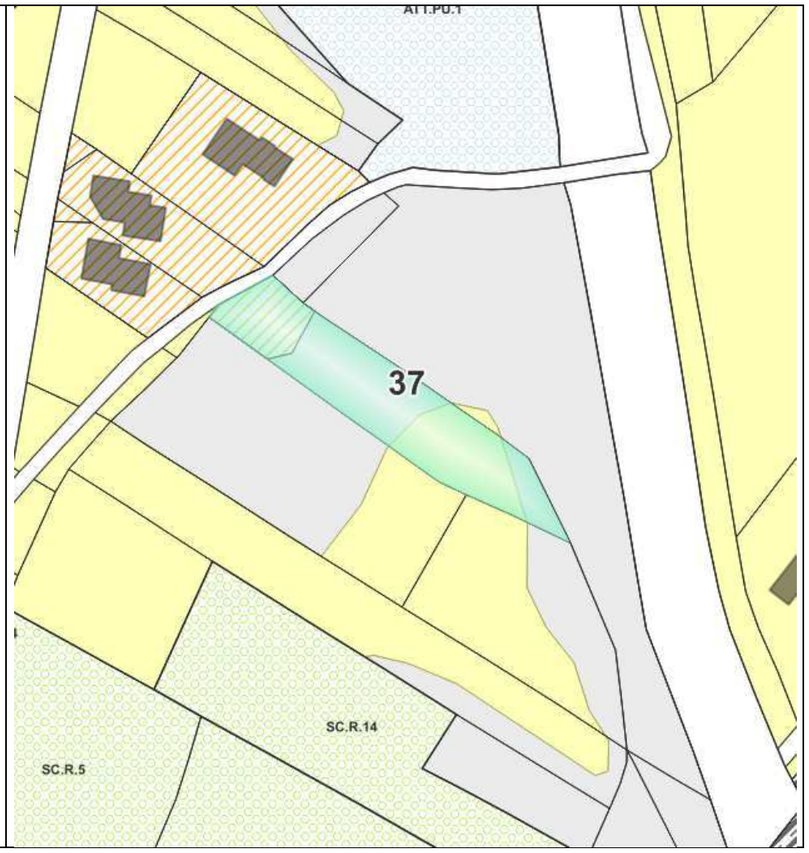
					la residenza, studi professionali; artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente nelle unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti; *È dovuto il reperimento degli standard art. 21 della LR 56/77, nel caso di insediamento di residenza, attività direzionali, commerciali, produttivo e il reperimento di parcheggi privati per la residenza nella misura di 1 mq ogni 10 mc.* ***Prescrizioni**:* *Il progetto dovrà contenere specifiche misure volte a garantire la funzione testimoniale del compendio immobiliare, collegata alla storia dell'imprenditoria, dell'industria, della tecnologia, e dello sviluppo socio-economico dell'Italia del XX secolo (Ex Impresa di costruzioni Umberto Girola) che dovrà ottenere contestualmente al progetto edilizio nel suo complesso l'autorizzazione ai sensi dell'art. 21 D. Lgs. n. 42/2004 del Ministro della Cultura.*		

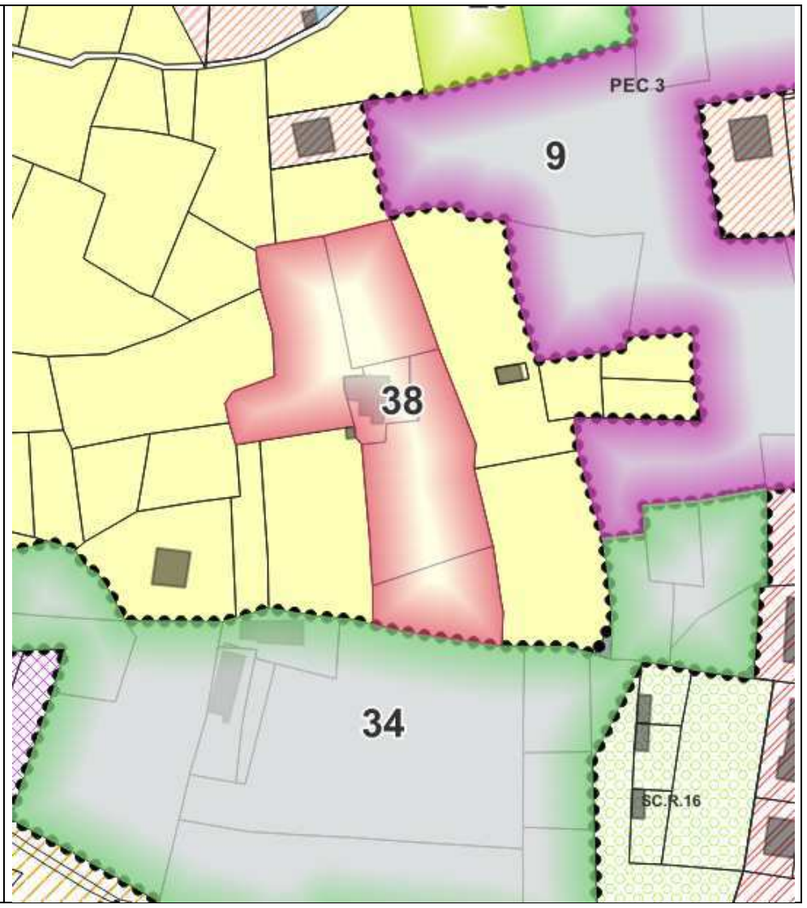
33	7876	13/03/2024	Bruno Foti	Propone il cambio di Area normativa da Art. 3.1.1. Standard a livello comunale a Art. 3.2.10 Aree di completamento residenziale (Tipo A) delle particelle 69, 70, 72, 132 del F. 18 C.T.	L'ambito è esterno al nucleo abitato, genera dispersione insediativa e non è coerente con le linee politiche di indirizzo DCC 167/2017 (Unità mono/bifamiliari con Vol max 1200 mc)	**NON ACCOGLIBILE**	

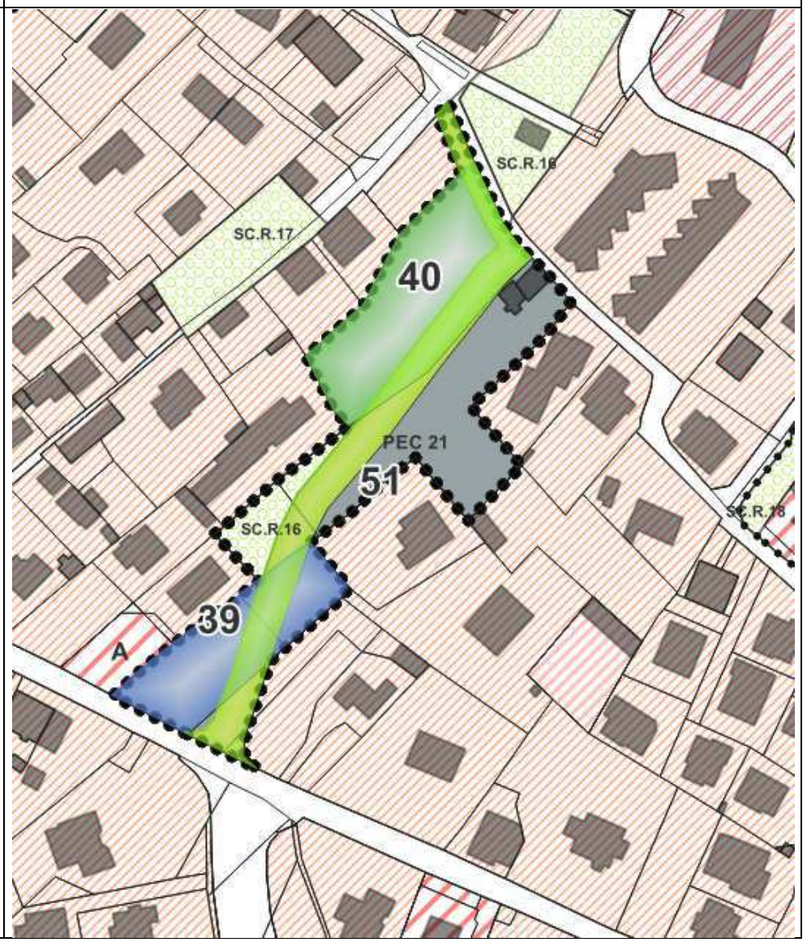
34	7878	13/03/2024	Paola Casetti Laura Teresa Casetti Anna Casetti Franco Casetti Clemente casetti Roberto Casetti Valentina Casetti Daro Casetti Renato Casetti Piera Casetti Mario Casetti	Gli osservanti segnalano la difficoltà di accesso all'ambito assoggettato a strumento urbanistico esecutivo PEC 23. In particolare, evidenziano che la nuova perimetrazione dell'ambito di PEC prevede un accesso principalmente sulla particella 992 del F. 19 che poi si interrompe in corrispondenza di una particella 410 del F. 19 appartenente ad un ambito esterno al PEC 23 e soggetto a Permesso di costruire convenzionato di altra proprietà. Chiedono pertanto l'accesso all'area edificabile dalle vie Scapaccino/De Nicola, oppure di garantire l'accesso dalla viabilità privata da via Di Vittorio, o da via Einaudi, al momento inadeguata.	Si conferma la necessità di garantire l'accessibilità all'ambito soggetto a SUE denominato PEC 23 dalla via Scapaccino.	**ACCOGLIBILE**	

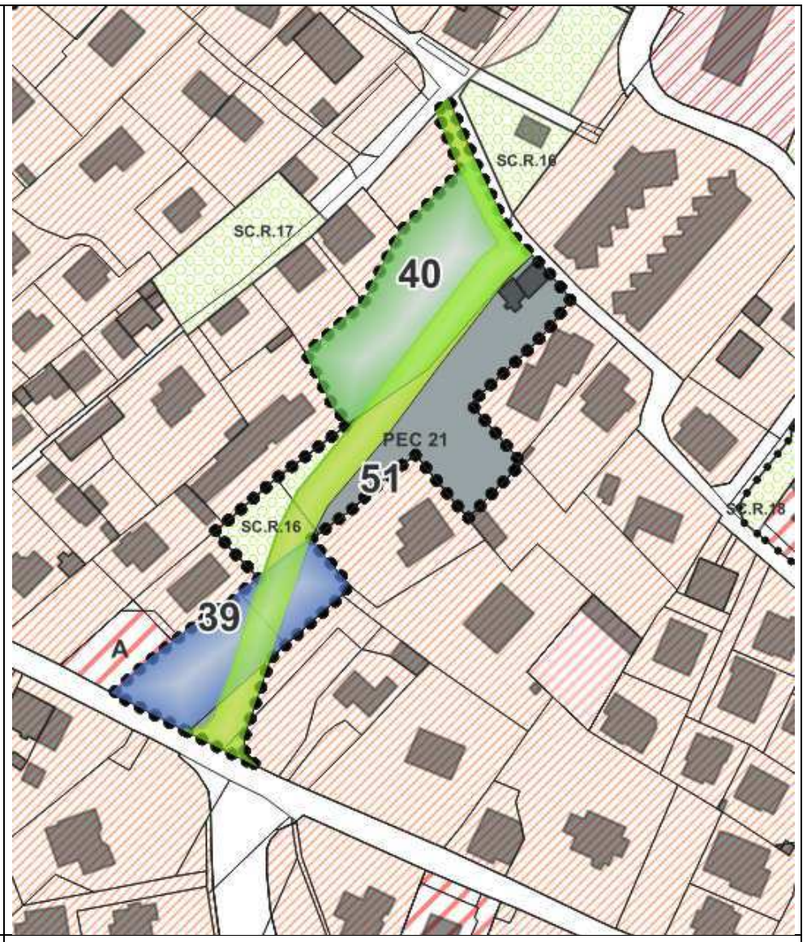
35	7880	13/03/224	Mario Casna, Mariangela Bianca Casna, Anna Maria Giana	I proponenti chiedono lo stralcio dei terreni censiti al CT al F. 43, mappali n. 207, 208, 235, 282, 539 dalla previsione di attuazione tramite strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata **PEC 18** poiché intendono realizzare autonomamente gli interventi edificatori; inoltre, dimostrano che con la suddivisione richiesta i due lotti rimangono in ogni caso dotati di accessi indipendenti. Chiedono l'attribuzione generica all'area normativa dei seguenti parametri: Sup Territoriale = mq 8.000 Sp. Fondiaria = mq 5.165 Destinaz. d'uso prevalente: RESIDENZIALE Spazi Pubblici OO.UU. Secondarie= mq 2.835 If= 0.80 mc/mq	Non si rileva l'opportunità allo stralcio delle parti proposte. Si propone l'integrazione dell'art. 5.1.3 delle NTA introducendo la disciplina dello "Studio di inserimento funzionale urbanistico", peraltro già recepita nel Regolamento sulle OOUU a computo vigente, volta a garantire all'Amministrazione comunale la dimostrazione che sull'intera area su cui è ammessa l'attuazione per parti, sia garantito lo sviluppo funzionale e ordinato delle diverse ed eventuali U.M.I. successive alla prima, con particolare riferimento alle aree da destinare a standards urbanistici, alle opere di urbanizzazione e alla loro esecuzione coordinata.	**ACCOGLIBILE IN PARTE**	

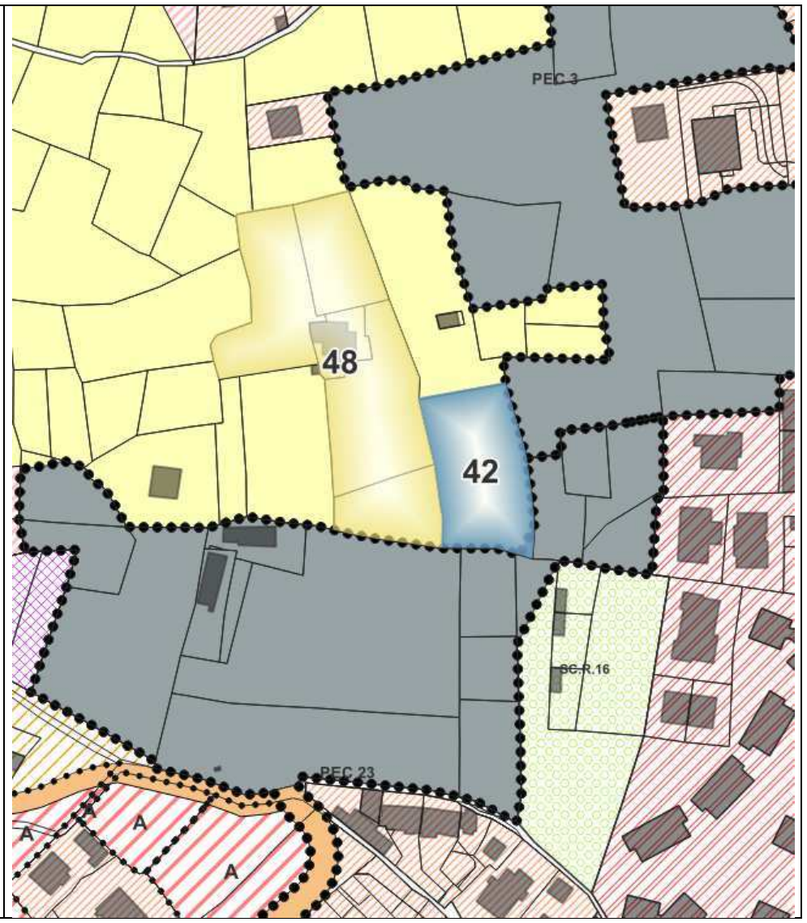
36	7990	14/03/2024	Gianclemente Baccaglio, Fabrizio Rosina, Monica Rosina	I proponenti chiedono lo stralcio di una limitata porzione del terreno di loro proprietà, censito al F.68 C.T, mappale n.218, dall' area normativa **41U**, oggetto di variante (art. 3.2.9 Aree di completamento a bassa densità), vista l'inutilizzabilità ai fini edificatori di detta porzione ed essendo l'unica possibilità di accesso al mappale n.171 di loro proprietà, regolarmente coltivato.	Non si rilevano particolari criticità considerato il contesto agricolo confinante	**ACCOGLIBILE**	

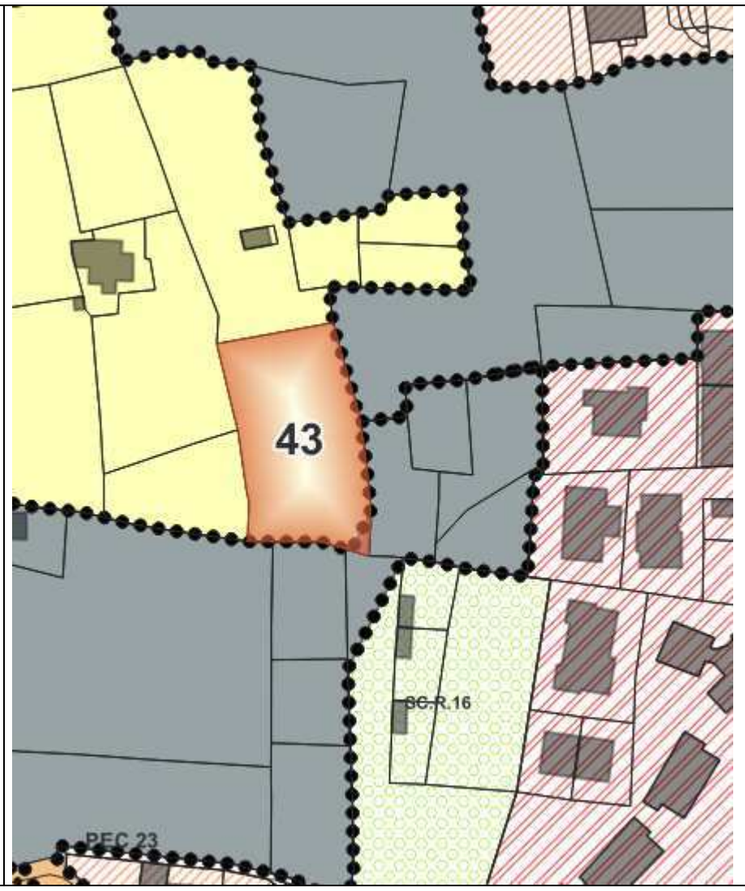
37	8008	14/03/2024	Vanna Maria Brocca	La proponente chiede che sul terreno di proprietà censito al F.72 C.T, mappale n. 44, ricadente in parte in area boscata (art. 3.6.2) ed in parte in area disciplinata dall'Art. 3.2.7 Nuclei isolati in territorio extra urbano, sia possibile realizzare, sulla porzione soggetta all'art. 3.2.7, un deposito di attrezzi agricoli e per il giardinaggio e/o ricovero animali da cortile (NCa2), non legato pertinenzialmente all'edificio residenziale e non posto nelle vicinanze dello stesso.	Trattandosi di accessori della residenza, i fabbricati devono essere realizzati nelle aree di pertinenza dell'edificio residenziale da servire.	**NON ACCOGLIBILE**	

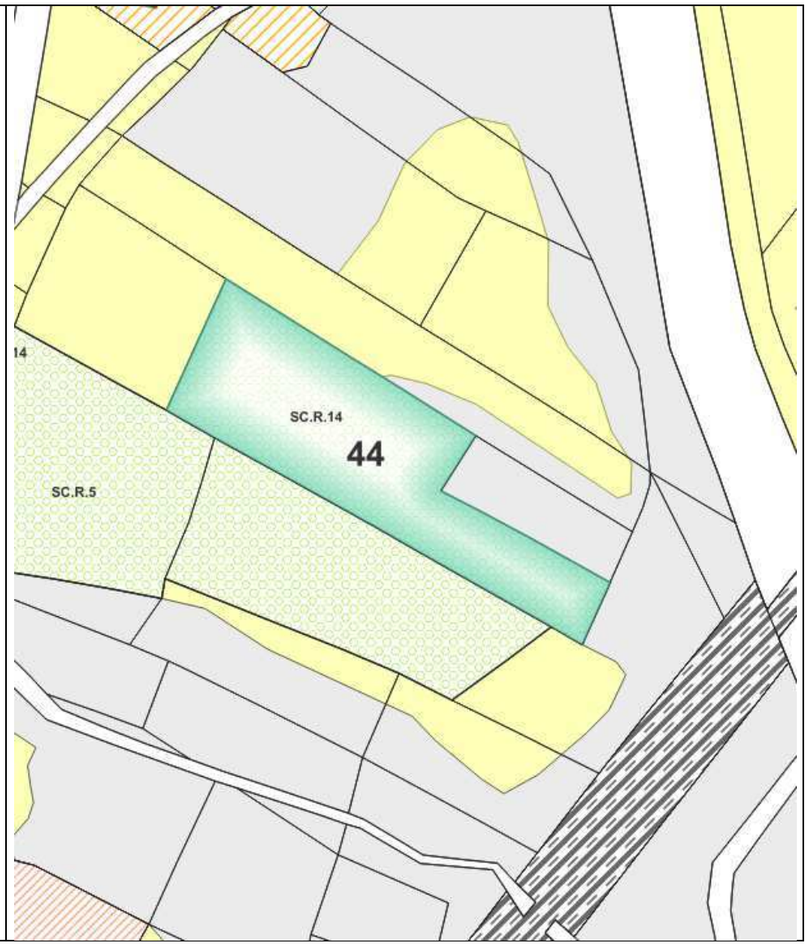
38	8103	15/03/2024	Roberto Vescio, Costantino Vescio, Adriana Ferrari	Gli osservanti proprietari dei terreni censiti al CT al F.12, mappali n. 72, 73, 119, 120, chiedono il cambio di area normativa da art.3.6.1 Aree agricole- ad aree edificabili. Propongono aree di completamento attuabile tramite PDC con accessibilità dal PEC23, o PEC 3, oppure tramite PEC autonomo o "*collegato ai PEC adiacenti"*. Superficie territoriale= mq 4500	In considerazione degli esiti dei tavoli tecnici in materia geologica, la proposta è accoglibile in parte. Si conferma l'uso agricolo Art. 3.6.1 delle Nta con le relative opportunità di recupero degli edifici esistenti.	**ACCOGLIBILE IN PARTE**	

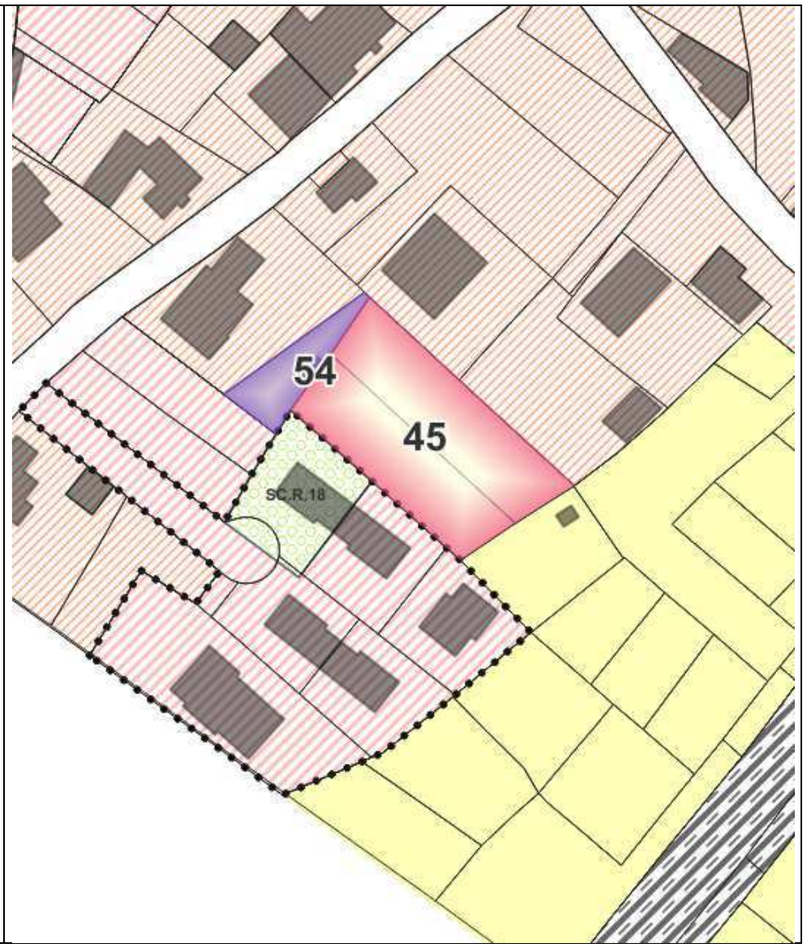
Proposte depositate in sede di pubblicazione della P.T.P.P. della nuova VS2 adottata con D.C.C.20 del 13/06/2024 [dal 21/06/2024 al 19/08/2024] e ripubblicata a seguito della D.C.C. n. 40 del 06/11/2024 [dal 21/12/2024 al 04/01/2025]							
N. progr	***PROT.***	***DATA***	***PROPONENTE/i***	***SINTESI RICHIESTA***	***VALUTAZIONE TECNICA***	***PROPOSTA***	***LOCALIZZAZIONE SULLA TAV. 3P DELLA P.T.P.P.***
39	24068	24/07/2024	Bandera Walter	**Modifica normativa**. Il Proponente chiede la modifica dell'art. 5.1.3 delle Nta modificando i limiti delle Sup. Territoriali minime soggette a SUE da 10.000 a 5.000 mq e a ridurre la superficie delle unità minime di intervento da 1.500 a 1.000 mq, o in alternativa propone lo stralcio dei terrenti censiti al CT al F. 19 particelle 171 e 637 dalla previsione di attuazione tramite strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata PEC 21 attribuendo genericamente l'area normativa Area di completamento.	Si propone l'integrazione dell'art. 5.1.3 delle NTA introducendo la disciplina dello "Studio di inserimento funzionale urbanistico", peraltro già recepita nel Regolamento sulle OOUU a computo vigente, volta a garantire all'Amministrazione comunale la dimostrazione che sull'intera area su cui è ammessa l'attuazione per parti, sia garantito lo sviluppo funzionale e ordinato delle diverse ed eventuali U.M.I. successive alla prima, con particolare riferimento alle aree da destinare a standards urbanistici, alle opere di urbanizzazione e alla loro esecuzione coordinata.	**ACCOGLIBILE IN PARTE**	

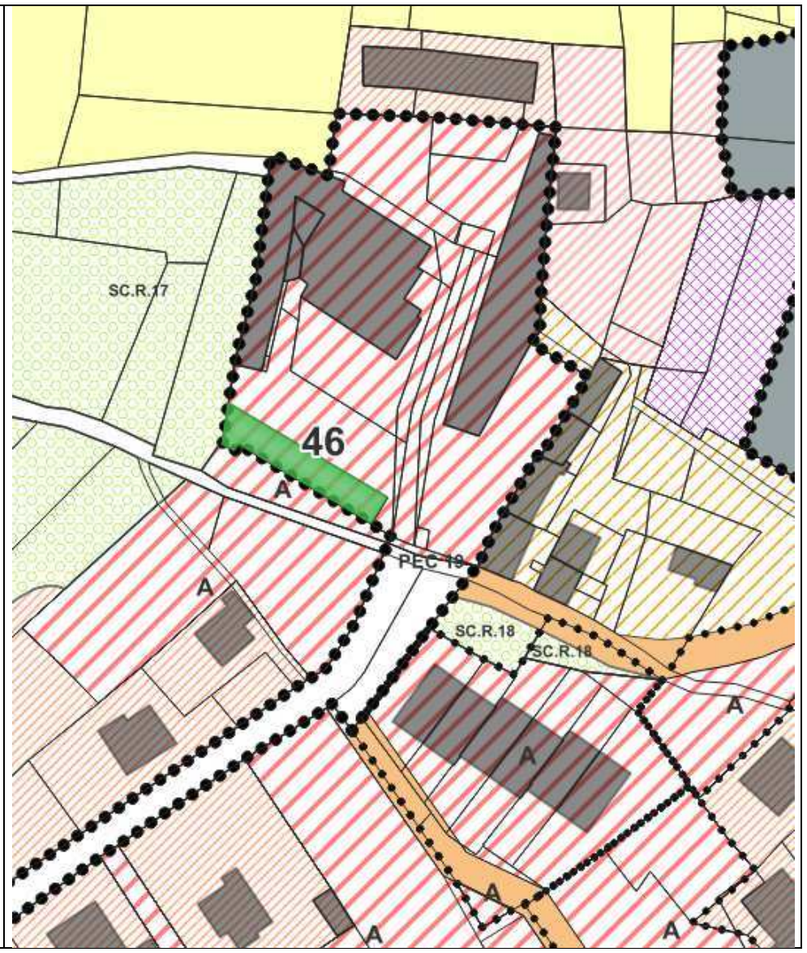
40	24508	29/07/2024	Daniele Galletti	Il proponente chiede lo stralcio del terreno censito al CT al F. 19 particella 147 dalla previsione di attuazione tramite strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata PEC 21 attribuendo genericamente l'area normativa Area di completamento con i parametri seguenti: RC= 50% If= 3,5 mc/mq Pft=3+mansarda	Comporta una parcellizzazione dell'area di intervento che non garantisce, come in questo caso, la realizzazione contestuale alle trasformazioni delle opere di urbanizzazione ed in particolare le realizzazione completa e contestuale della viabilità di collegamento tra via Einaudi e Via di Vittorio.	**NON ACCOGLIBILE**	
41	24509	29/07/2024	Daniele Galletti	**Modifica normativa**. Il proponente suggerisce di modificare l'art. 5.1.3 delle Nta modificando i limiti delle Sup. Territoriali minime soggette a SUE da 10.000 a 5.000 mq	Si propone l'integrazione dell'art. 5.1.3 delle NTA introducendo la disciplina dello "Studio di inserimento funzionale urbanistico", peraltro già recepita nel Regolamento sulle OOUU a computo vigente, volta a garantire all'Amministrazione comunale la dimostrazione che sull'intera area su cui è ammessa l'attuazione per parti, sia garantito lo sviluppo funzionale e ordinato delle diverse ed eventuali U.M.I. successive alla prima, con particolare riferimento alle aree da destinare a standards urbanistici, alle opere di urbanizzazione e alla loro esecuzione coordinata.	**ACCOGLIBILE IN PARTE**	/

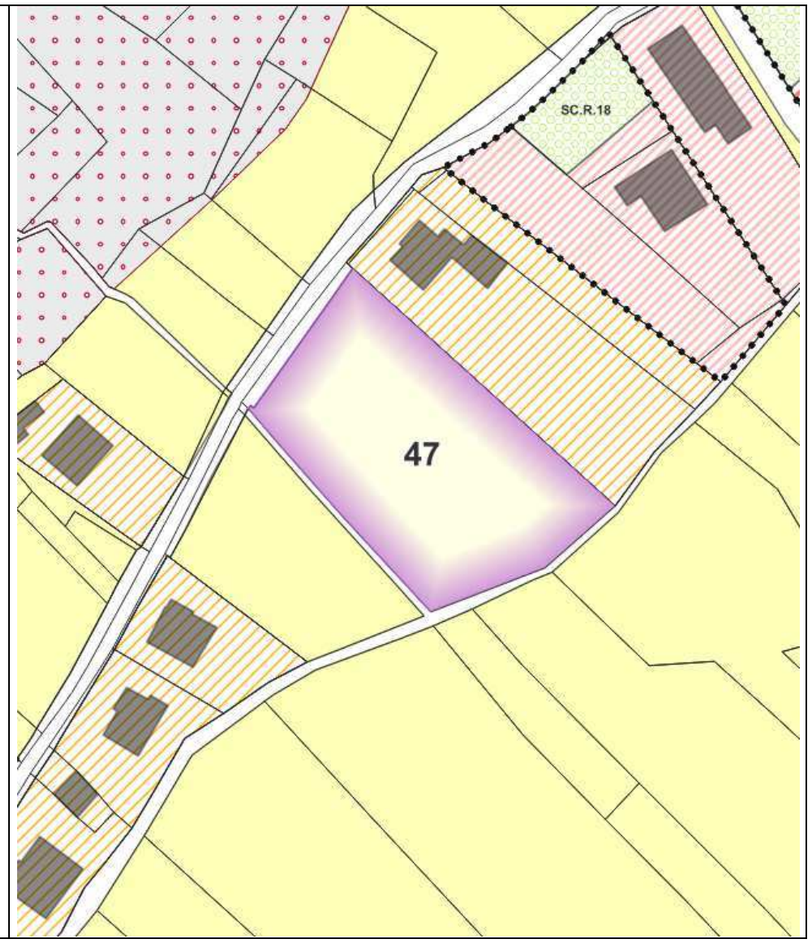
42	24519	29/07/2024	Marini Franco	Prende atto favorevolmente della previsione della P.T.P.P. sulla particella 129 del F. 12 del C.T.	Si prende atto. Trattasi di commento favorevole alla previsione introdotta con la PTPP della VS2	/	

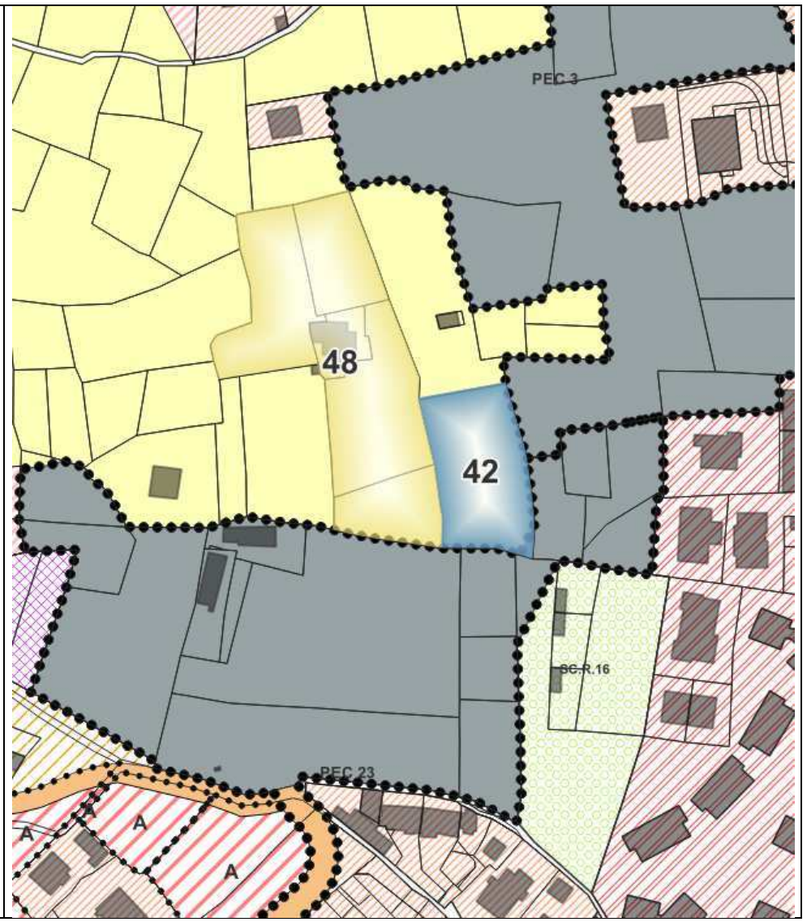
43	24520	29/07/2024	Toscano Pasquale	Prende atto favorevolmente della previsione della P.T.P.P. sulla particella 129 del F. 12 del C.T. e chiede la conferma della previsione fino all'approvazione della Variante.	Si prende atto. Trattasi di commento favorevole alla previsione introdotta con la PTPP della VS2	/	

44	24949	01/08/2024	Laura Baccaglio	Propone il cambio d'Area normativa da Art. 3.1.1 Standard urbanistici comunali delle Nta a Art. 3.6.1 Aree Agricole e forestali della particella 233 del F. 72 del C.T.	Non si rilevano particolari criticità considerato il contesto agricolo confinante	**ACCOGLIBILE**	

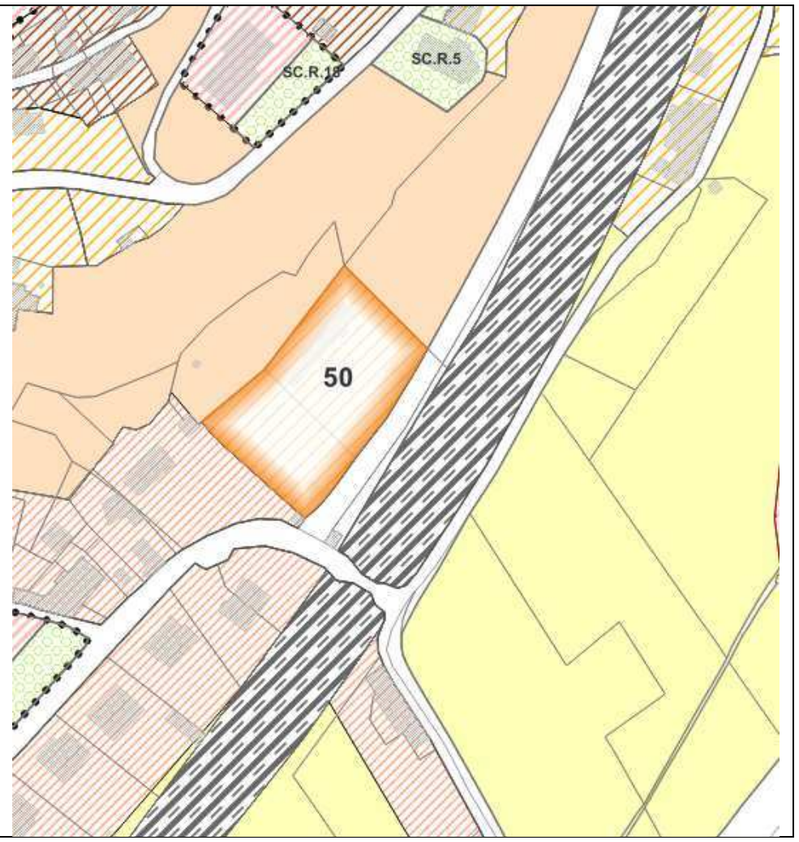
45	24952	01/08/2024	Alberto Guglielmetti	Propone il cambio d'area normativa da art. 3.6.1 Aree agricole ad Art. 3.2.9 Aree di completamento residenziale a bassa densità delle particelle 452 e 456 del F. 72 del C.T.	Non si rilevano particolari criticità considerato il contesto confinante e verificata l'accessibilità all'area da viabilità pubblica.	**ACCOGLIBILE**	

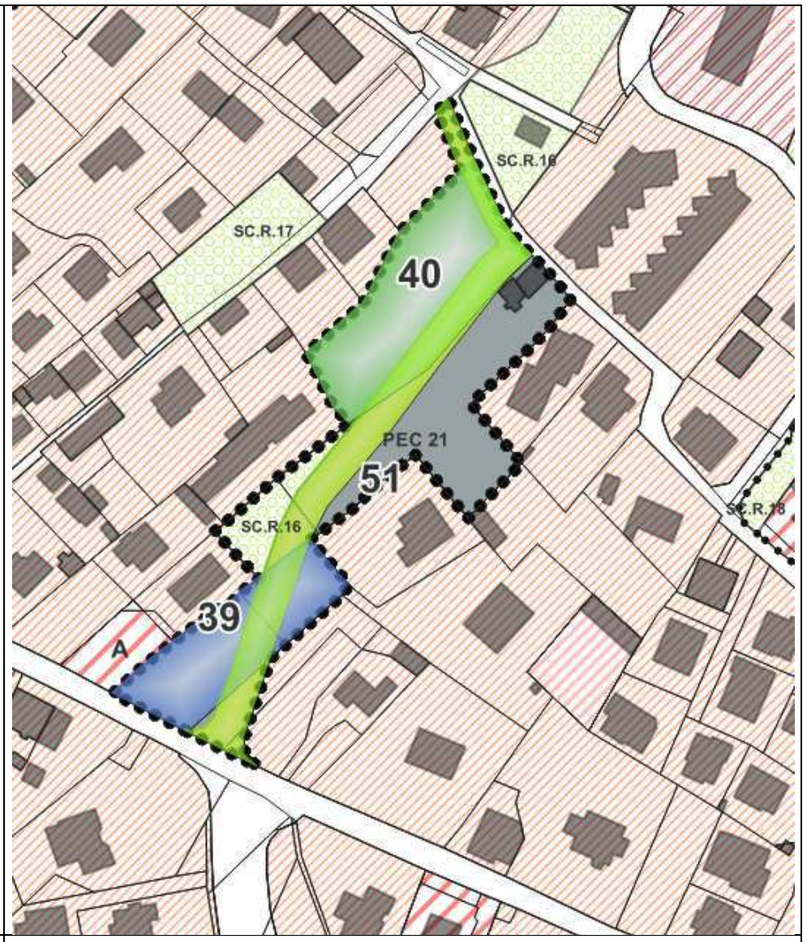
46	24954	01/08/2024	Sesto Job	Il proponente chiede lo stralcio della particella 74 del F. 18 dall'ambito soggetto a strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata PEC 19 attribuendo l'area normativa Art. 3.2.10 Area di completamento residenziale - tipo "A"	Non si rileva l'opportunità dello stralcio dal ambito soggetto a SUE (PEC19).	**NON ACCOGLIBILE**	

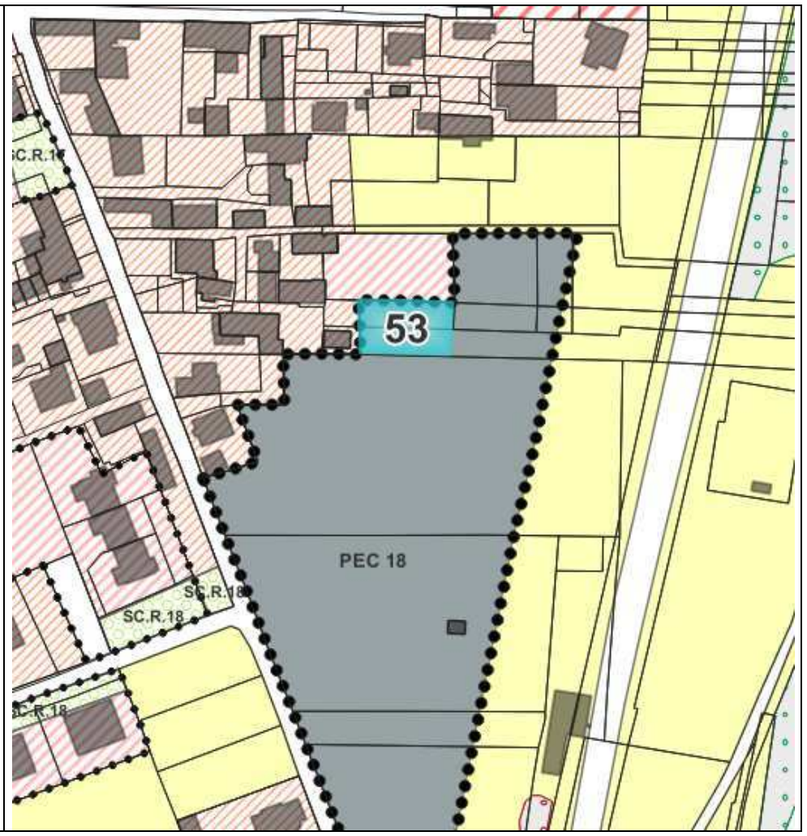
47	24955	01/08/2/024	Roberta Baccaglio	Propone il cambio d'area normativa da art. 3.6.1 Aree agricole ad Art. 3.2.9 Aree di completamento residenziale a bassa densità della particella 122 del F. 68 del C.T.	L'ambito è esterno al nucleo abitato, genera dispersione insediativa e non è coerente con le linee politiche di indirizzo DCC 167/2017 (Unità mono/bifamiliari con Vol max 1200 mc)	**NON ACCOGLIBILE**	

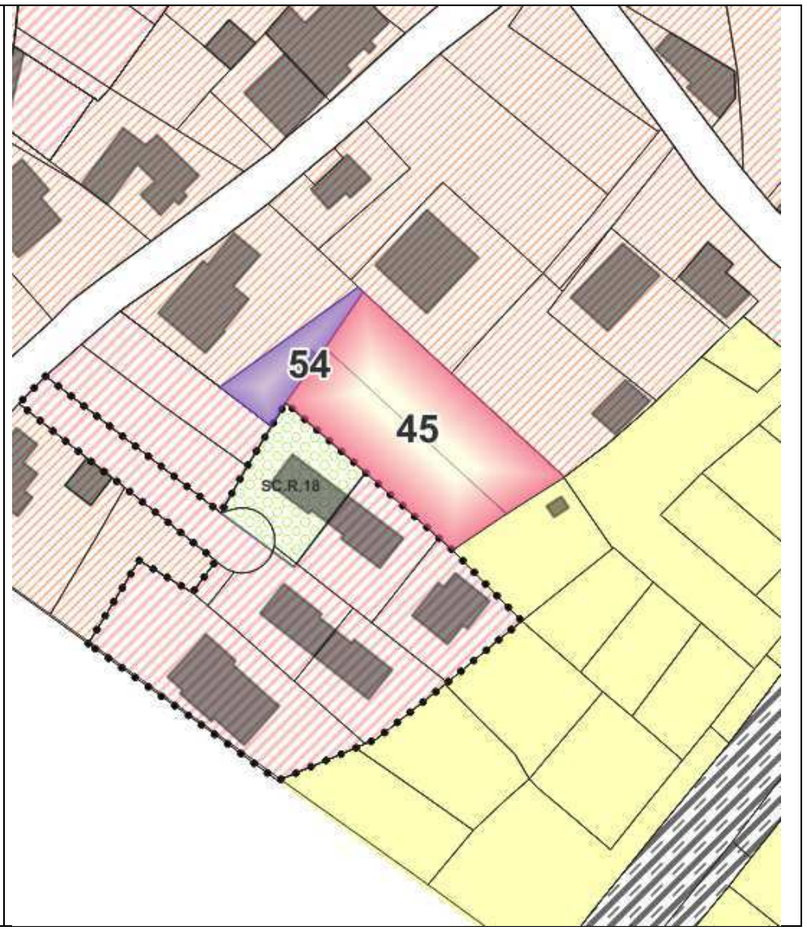
48	25069	02/08/2024	Roberto Vescio Costantino Vescio Adriana Ferrari	I proponenti chiedono che le particelle 72, 120, 73 e 128 del F. 12 del C.T. da art. 3.6.1 Aree agricole siano trasformate in aree di completamento con accesso dall'ambito soggetto a PEC 23 o dall'ambito PEC 3, oppure siano assoggettate a strumento urbanistico esecutivo autonomo, o collegato ai PEC adiacenti.	In considerazione degli esiti dei tavoli tecnici in materia geologica, la proposta è accoglibile in parte. Si conferma l'uso agricolo Art. 3.6.1 delle Nta con le relative opportunità di recupero degli edifici esistenti.	**ACCOGLIBILE IN PARTE**	

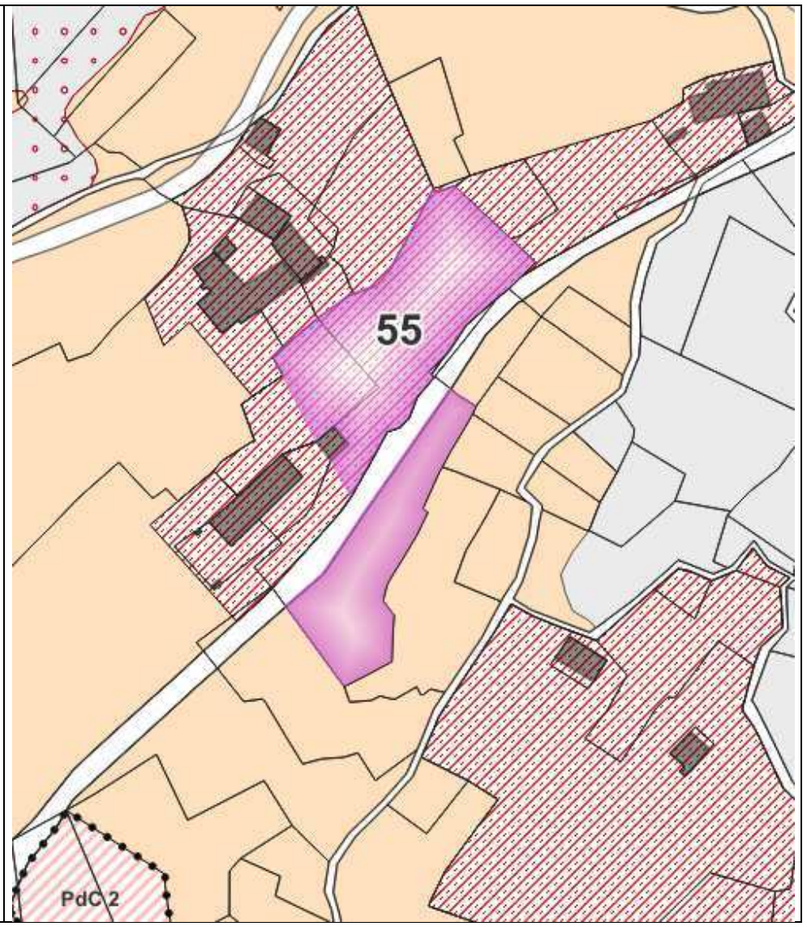
49	25087	02/08/2024	Laura Baldini	Propone il cambio d'area normativa da art. 3.6.1 Aree agricole ad Art. 3.2.9 Aree di completamento residenziale a bassa densità della particella 375 del F. 60 del C.T.	L'ambito è esterno al nucleo abitato, genera dispersione insediativa e non è coerente con le linee politiche di indirizzo DCC 167/2017 (Unità mono/bifamiliari con Vol max 1200 mc)	**NON ACCOGLIBILE**	

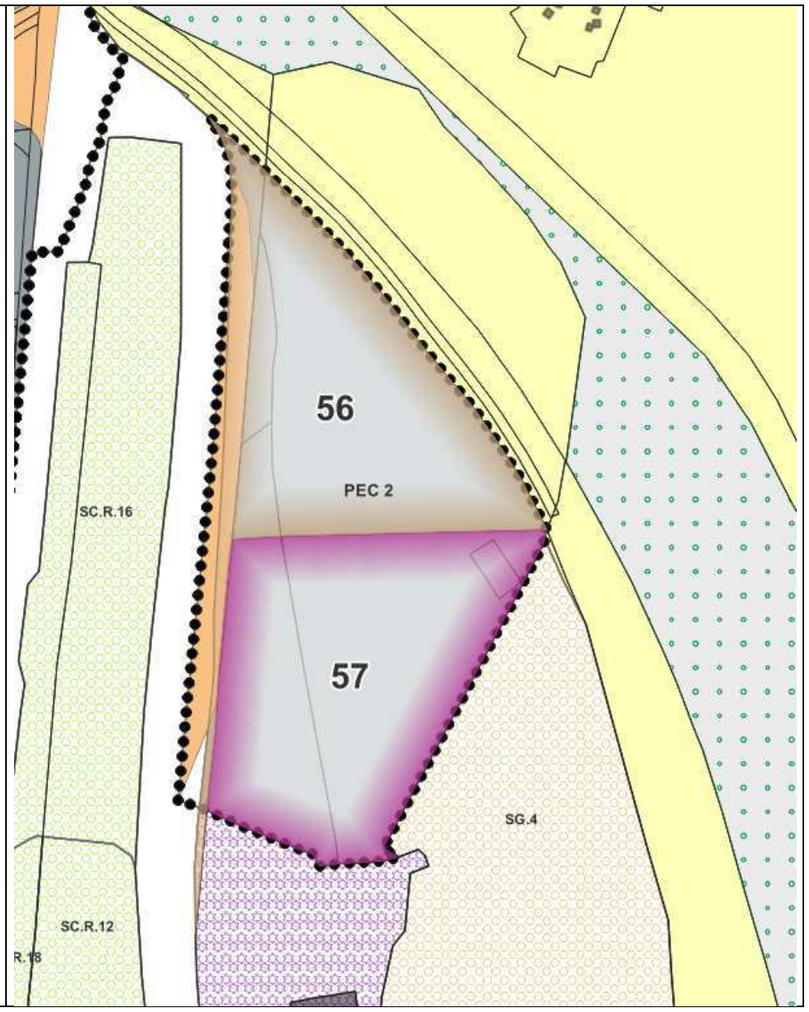
50	25088	02/08/2024	Antonietta Piperata	Propone il cambio d'area normativa da Art. 3.6.1 Aree agricole a Art. 3.2.7 Nuclei isolati in territorio extraurbano delle particelle 386, 387 del F. 62 del C.T.	La PTPP già prevede l'art. 3.2.7 sulle particella citate dalla proponente.	/	

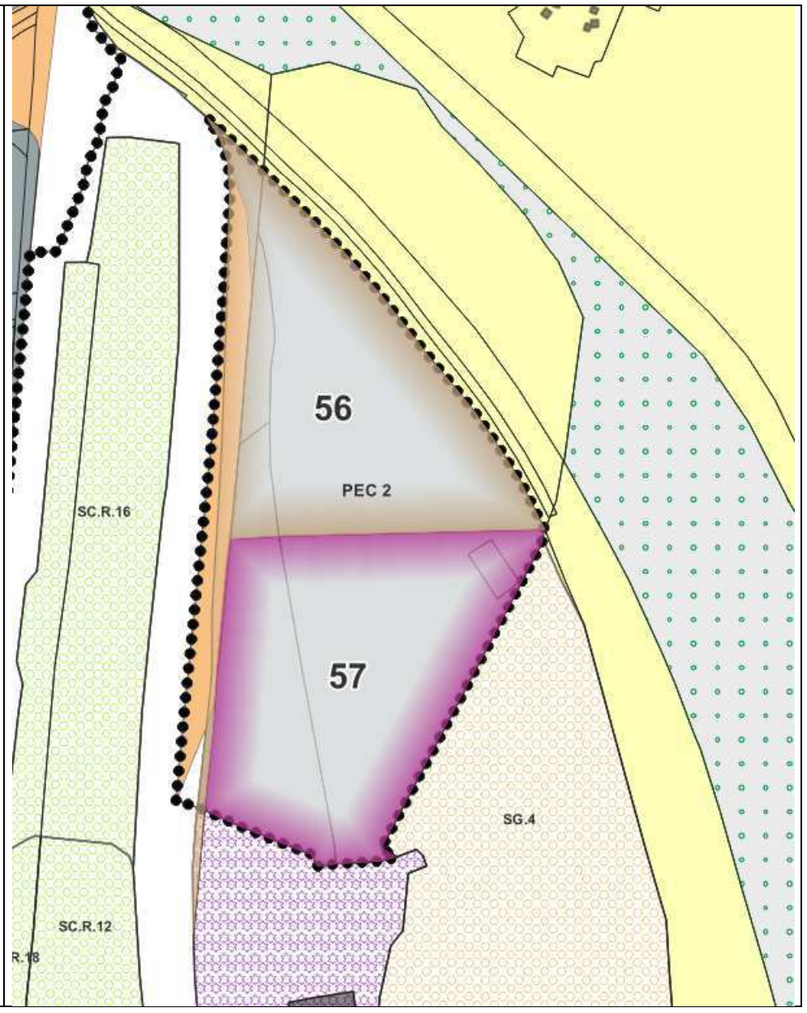
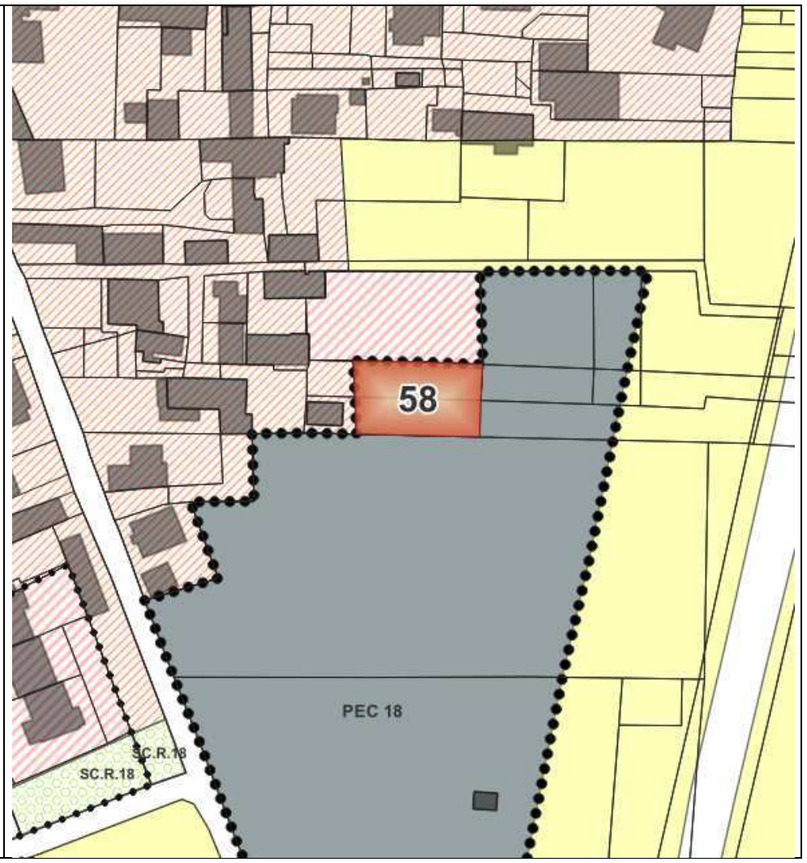
51	25198	05/08/2024	Daniele Galletti	Propone la modifica della larghezza della viabilità prevista in attuazione dell'ambito soggetto a strumento urbanistico esecutivo PEC 21 riducendone la larghezza a sud est a 4,50 m e a nord a 6.00 m	Una eventuale revisione della sezione stradale potrà essere valutata, in sede d'esame del progetto di PEC 21. Si propone di introdurre tale flessibilità nella relativa scheda di normativa.	**ACCOGLIBILE IN PARTE**	
52	25209	05/08/2024	Andrea Scotton	**Modifica normativa.** Osserva che l'art. 3.2.2 delle Nta Allegato B2 della P.T.P.P, non disciplina i pergolati, ritenuti elementi tradizionale tipico dell'architettura spontanea locale e conseguentemente non contiene specifiche circa i materiali costruttivi tradizionali pertinenti al recupero e alla riproposizione della suddetta tipologia tradizionale.	E' argomento di dettaglio da normare eventualmente nel Regolamento Edilizio.	**NON ACCOGLIBILE**	/

53	25222	05/08/2024	Gerarda Barone	Propone lo stralcio delle parti delle particelle 280 e 718 del F. 43 dall'ambito soggetto a strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata PEC 18 attribuendo l'area normativa Art. 3.2.6 Area residenziale satura a bassa densità.	Non si rilevano particolari criticità all'accoglimento poiché non incide sulla possibilità di attuazione dello strumento urbanistico esecutivo PEC 18	**ACCOGLIBILE**	

54	25389	06/08/2024	Bruna Guglielmetti Marina Guglielmetti Alberto Guglielmetti	Propone il cambio d'area normativa da Art. 3.6.1 Aree agricole a Art. 3.2.6 Area residenziale satura a bassa densità di parte della particella 392 del F. 72 del C.T.	Non si rilevano particolari criticità considerato il contesto residenziale confinante.	**ACCOGLIBILE**	

55	25458	07/08/2024	Enrica Marchetti	Propone il cambio d'area normativa da Art. 3.6.1 Aree agricole a genericamente "lotto edificabile" delle particelle 480 e 837 del F. 60 del C.T.	Non coerente con la classificazione attuale nella parte a monte della viabilità, risulta esterno al nucleo abitato e non è coerente con gli indirizzi DCC 167/2017.	**NON ACCOGLIBILE**	

56	26452	19/08/2024	Gerolamo Alessandro Palamara Elsa Antonini	Propongono l'eliminazione della modalità attuativa tramite Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata PEC 2 sulle particelle 115, 116, 232 e 234 del F. 11	Trattandosi di area di nuovo impianto ai sensi dell'art. 13 della LUR occorre procedere con Strumento urbanistico esecutivo.	**NON ACCOGLIBILE**	

57	26453	19/08/2024	Viviana Palamara Alessandra Palamara	Propongono l'eliminazione della modalità attuativa tramite Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata PEC 2 sulle particelle 235, 317 e 318 del F. 11	Trattandosi di area di nuovo impianto ai sensi dell'art. 13 della LUR occorre procedere con Strumento urbanistico esecutivo.	**NON ACCOGLIBILE**	

58	32	02/01/2025	Gerarda Barone	Propone lo stralcio delle parti delle particelle 280 e 718 del F. 43 dall'ambito soggetto a strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata PEC 18 attribuendo l'area normativa Art. 3.2.6 Area residenziale satura a bassa densità	Non si rilevano particolari criticità all'accoglimento poiché non incide sulla possibilità di attuazione dello strumento urbanistico esecutivo PEC 18	**ACCOGLIBILE**