

**Oggetto:** INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DEL PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA "EX-ORSOLINE" AI SENSI DELL'ART.3 COMMA 3 DELLA L.R.16/2018 SS.MM.II. E DELL'ART.17 COMMA 12 LETTERA hter) DELLA L.R. 56/1977 SS.MM.II.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta dell'Assessore Silvano Boroli

Richiamate:

le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 14 del 02/02/2022, n.49 del 27/07/2022, n.17 del 23/04/2024 e n.8 del 31/01/2025;

Considerato che:

in esito alle osservazioni espresse dalla Regione Piemonte depositate e discusse nella seduta di conferenza dei servizi del 24.7.2025, ove in particolare si chiede che la proposta di Programma di Rigenerazione Urbana presentata dal Comune di Verbania e promossa dalle società Fracti Costruzioni S.r.l. e Verdi Dimore S.r.l., sia adeguata ai disposti della L.R. 16/2018 così come integrata e modificata dalla L.R. 07/2025 entrata in vigore il 22/05/2025, individuando l'ambito oggetto del Programma di rigenerazione urbana, vista l'innovata formulazione dell'art.3 comma 3 della legge regionale citata ai sensi dell'art.17 comma 12 lettera hter) esplicitando gli interventi ammissibili della lettera f) dello stesso comma, della L.R. 56/1977 , attestandone la conformità;

le delibere di Consiglio Comunale sopra richiamate hanno sempre considerato l'intervento denominato "ex-Orsoline" quale proposta di recupero e rigenerazione di un comparto urbano comprendente anche l'intervento disciplinato dalla Scheda di intervento n.52 del P.R.G. vigente posta tra la via De Marchi e la via Chiossetti;

la Scheda 52 nell'attuale formulazione ha come obiettivo, senza modificare la SUL massima ammissibile, di realizzare la trasformazione dell'attività produttiva di segheria ormai dismessa, con la realizzazione di edifici uni-bifamiliari, tipologia edilizia che meglio rappresenta il tessuto edilizio consolidato posto tra la via De Marchi e il viale Azari, stabilendo che la SUL residua non utilizzata può essere trasferita nell'area del compendio immobiliare denominato "ex-Orsoline";

l'intervento complessivamente non ancora concluso, secondo la certificazione del Settore Edilizia Privata, consta di un residuo di SUL pari a mq 1.503,82;

nelle diverse deliberazioni richiamate e nello schema di convenzione approvato dal Consiglio Comunale è stabilito che detto residuo di SUL è trasferito e utilizzabile nel comparto di rigenerazione denominato "ex Orsoline";

l'interesse pubblico al programma di rigenerazione urbana espresso dal Consiglio Comunale oltre al recupero del patrimonio edilizio esistente, il contenimento del consumo di suolo, è riferito al vantaggio nella razionalizzazione e realizzazione di aree a parcheggio con particolare riferimento agli 80 posti auto da realizzarsi a carico del soggetto privato, posti al primo piano interrato in fregio alla via Castelli, nell'area a destinazione di uso pubblico dal P.R.G. vigente, in un ambito urbano particolarmente importante per assolvere alla domanda di posti auto per questo

settore urbano;

ritenuto per quanto sopra di individuare l'ambito oggetto del Programma di Rigenerazione Urbana nell'isolato ricompreso tra le vie Castelli, Crocetta, Chiossetti e De Marchi, come da elaborato grafico redatto dall'Ufficio Urbanistica comunale allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale;

che in particolare la riqualificazione del compendio immobiliare, composto da edifici ormai obsoleti con caratteristiche planovolumetriche, architettoniche e funzionali differenti e realizzati in epoche diverse, avverrà mediante opere di parziale demolizione, ricostruzione e ampliamento in applicazione dell'incentivo volumetrico di cui all'art.12 comma 2 della L.R. 16/2018 oltre al sopra citato trasferimento volumetrico, che complessivamente ai sensi dell'art.3 comma 1 del DPR 380/2001 rientra nella categoria di intervento di nuova costruzione e di completamento ai sensi dell'art.13 comma 3 lettera f) della L.R 56/1977;

Ritenuto per quanto sopra che la proposta di rigenerazione urbana è conforme ai disposti normativi regionali, come si evince anche dal parere legale depositato dal proponente;

Visti e fatti propri gli elaborati di variante semplificata al PRG vigente art.17 bis L.R. 56/1977 per il cambio di destinazione d'uso di parte dell'area presente nell'ambito di rigenerazione urbana come sopra individuato, da turistico-ricettivo a residenziale, secondo la nuova Scheda di Intervento n.109:

PR3 - Carta degli usi del suolo-Stralcio-scala 1-2000

PR3 - Carta degli usi del suolo-Foglio 3-scala 1-2000

PR3 - Legenda

DTP - Documento Tecnico preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

PRA - Relazione illustrativa

Atteso che il proponente ha ulteriormente perfezionato gli elaborati progettuali in esito alle verifiche derivanti dalla progettazione strutturale e alle verifiche in materia di anti-incendio, con espressione favorevole condizionato da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, e conseguentemente gli elaborati allegati alla DCC n.8/2025 sono integralmente sostituiti dai seguenti:

Tav. A1 Planimetrie piano secondo interrato stato di fatto

Tav. A2 Planimetrie piano terreno stato di fatto

Tav. A3 Planimetrie piano primo stato di fatto

Tav. A4 Planimetrie piano secondo stato di fatto

Tav. A5 Planimetrie piano terzo stato di fatto

Tav. A6 Planimetrie piano quarto stato di fatto

Tav. A7 Planimetrie piano secondo interrato evidenza modifiche

Tav. A7/A Planimetrie piano primo interrato evidenza modifiche

Tav. A8 Planimetrie piano terreno evidenza modifiche

Tav. A9 Planimetrie piano primo evidenza modifiche

Tav. A10 Planimetrie piano secondo evidenza modifiche

Tav. A11 Planimetrie piano terzo evidenza modifiche

Tav. A12 Planimetrie piano quarto evidenza modifiche

Tav. A13 Planimetrie piano quinto e sesto evidenza modifiche

Tav. A14 Planimetrie copertura/terrazza evidenza modifiche

Tav. A15 Planimetrie piano secondo interrato progetto

Tav. A15/A Planimetrie piano primo interrato progetto  
Tav. A16 Planimetrie piano terra progetto  
Tav. A17 Planimetrie piano primo progetto  
Tav. A18 Planimetrie piano secondo progetto  
Tav. A19 Planimetrie piano terzo progetto  
Tav. A20 Planimetrie piano quarto progetto  
Tav. A21 Planimetrie piano quinto e sesto progetto  
Tav. A22 Planimetrie progetto copertura/terrazza progetto  
Tav. A23 Calcoli planovolumetrici stato di fatto  
Tav. A24 Calcoli planovolumetrici progetto piano terra e piano primo  
Tav. A25 Calcoli planovolumetrici progetto piano secondo e piano terzo  
Tav. A26 Calcoli planovolumetrici progetto piano quarto, quinto e sesto  
Tav. A27 Verifica parametri urbanistici: aree a parcheggio L122/89  
Tav. A28 Verifica parametri urbanistici: calcolo ST, SF, SC, RC  
Tav. A28/A Calcolo aree cedute  
Tav. 29 Prospetti sud ed ovest stato di fatto  
Tav. 30 Prospetti nord ed est stato di fatto  
Tav. 31 Sezioni A-A', B-B' stato di fatto  
Tav. 32 Prospetti sud ed ovest evidenza modifiche  
Tav. 33 Prospetti nord ed est evidenza modifiche  
Tav. 34 Sezioni A-A', B-B' evidenza modifiche  
Tav. 35 Prospetti sud ed ovest progetto  
Tav. 36 Prospetti nord ed est progetto  
Tav. 37 Sezioni Progetto A-A', B-B' progetto  
Tav. 38 Prospetto urbano  
Tav. 39 Verifica distanze da fronti e ciglio stradale  
Tav. 40 Planimetria sistema idrico progetto  
Progetto Antincendio: Relazione tecnica  
Progetto Antincendio Tavole da DFPO1 a DFP10

Ritenuto quindi di esprimere l'interesse pubblico al programma di Riqualificazione Urbana denominato "*ex Orsoline*" promosso dalle società Fracti Costruzioni s.r.l. e Verdi Dimore s.r.l.

Atteso che l'argomento è stato illustrato e discusso nella seduta della 3<sup>a</sup> Commissione consiliare competente in materia Urbanistica del 23/09/2025;

Vista:

la L.R 56/1977 ss.mm.ii.;

la 16/2018 ss.mm.ii.;

Acquisito altresì il visto del Responsabile del Procedimento;

Ad unanimità dei voti espressi nei modi e termini di legge;

## DELIBERA

Per quanto in premessa indicato:

di approvare, l'Ambito Oggetto del Programma di Rigenerazione Urbana nell'isolato ricompreso tra la via Castelli, Crocetta, Chiossetti e De Marchi, come dall'elaborato

Atto sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.P.R. 445/2000 e dell'art. 20 del D.Lgs 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni.  
Il documento originale è conservato in formato elettronico su banca dati del Comune di Verbania.

3 di 5

redatto dall'Ufficio urbanistica:

PR3 - Carta degli usi del suolo-Stralcio-scala 1-2000

PR3 - Carta degli usi del suolo-Foglio 3-scala 1-2000

di confermare l'approvazione degli elaborati di variante urbanistica ai sensi dell'art.17bis, comma 5 della L.R. 56/1977 ss.mm.ii, redatti dalle società Fracti Costruzioni s.r.l. e Verdi Dimore s.r.l. e fatti propri dall'Ufficio Urbanistica:

PR3- Carta degli usi del suolo- stralcio confronto PRG Vigente

PR3 - Carta degli usi del suolo-Foglio 3-scala 1-2000

PR3 - Legenda

PRB- Schede di indirizzo per attuazione degli interventi - stralcio confronto PRG Vigente

DTP - Documento Tecnico preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

PRA - Relazione illustrativa

Allegati alla Relazione illustrativa:

2.1 Atto d'obbligo unilaterale in merito alle superfici derivanti da scheda di attuazione n.52;

2.2 Dichiarazione assenza vincolo di interesse culturale di beni del patrimonio immobiliare

pubblico del 31 gennaio 2007, prot. n.1811/07;

2.3 Dichiarazione assenza vincolo di interesse culturale di beni del patrimonio immobiliare

pubblico del 15 ottobre 2008, prot. n.14148/08;

2.4 Scheda geologico-tecnica ex Art 14, p.to 2b della L.R. 56/1977;

2.5 Certificazione Sul Derivante da scheda n. 52;

2.6 Parere legale programma di rigenerazione urbana;

3. Relazione geologica, sismica e geotecnica

Schema di convenzione

di approvare l'intervento di recupero ai sensi dell'art.13 lettera f) della L.R. 56/1977 redatti dalle società Fracti Costruzioni s.r.l. e Verdi Dimore s.r.l. di seguito riportati, quali parti integranti e sostanziali della presente deliberazione:

Tav. A1 Planimetrie piano secondo interrato stato di fatto

Tav. A2 Planimetrie piano terreno stato di fatto

Tav. A3 Planimetrie piano primo stato di fatto

Tav. A4 Planimetrie piano secondo stato di fatto

Tav. A5 Planimetrie piano terzo stato di fatto

Tav. A6 Planimetrie piano quarto stato di fatto

Tav. A7 Planimetrie piano secondo interrato evidenza modifiche

Tav. A7/A Planimetrie piano primo interrato evidenza modifiche

Tav. A8 Planimetrie piano terreno evidenza modifiche

Tav. A9 Planimetrie piano primo evidenza modifiche

Tav. A10 Planimetrie piano secondo evidenza modifiche

Tav. A11 Planimetrie piano terzo evidenza modifiche

Tav. A12 Planimetrie piano quarto evidenza modifiche

Tav. A13 Planimetrie piano quinto e sesto evidenza modifiche

Tav. A14 Planimetrie copertura/terrazza evidenza modifiche

Tav. A15 Planimetrie piano secondo interrato progetto

Tav. A15/A Planimetrie piano primo interrato progetto

Atto sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.P.R. 445/2000 e dell'art. 20 del D.Lgs 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni.  
Il documento originale è conservato in formato elettronico su banca dati del Comune di Verbania.

4 di 5

Tav. A16 Planimetrie piano terra progetto  
Tav. A17 Planimetrie piano primo progetto  
Tav. A18 Planimetrie piano secondo progetto  
Tav. A19 Planimetrie piano terzo progetto  
Tav. A20 Planimetrie piano quarto progetto  
Tav. A21 Planimetrie piano quinto e sesto progetto  
Tav. A22 Planimetrie progetto copertura/terrazza progetto  
Tav. A23 Calcoli planovolumetrici stato di fatto  
Tav. A24 Calcoli planovolumetrici progetto piano terra e piano primo  
Tav. A25 Calcoli planovolumetrici progetto piano secondo e piano terzo  
Tav. A26 Calcoli planovolumetrici progetto piano quarto, quinto e sesto  
Tav. A27 Verifica parametri urbanistici: aree a parcheggio L122/89  
Tav. A28 Verifica parametri urbanistici: calcolo ST, SF, SC, RC  
Tav. A28/A Calcolo aree cedute  
Tav. 29 Prospetti sud ed ovest stato di fatto  
Tav. 30 Prospetti nord ed est stato di fatto  
Tav. 31 Sezioni A-A', B-B' stato di fatto  
Tav. 32 Prospetti sud ed ovest evidenza modifiche  
Tav. 33 Prospetti nord ed est evidenza modifiche  
Tav. 34 Sezioni A-A', B-B' evidenza modifiche  
Tav. 35 Prospetti sud ed ovest progetto  
Tav. 36 Prospetti nord ed est progetto  
Tav. 37 Sezioni Progetto A-A', B-B' progetto  
Tav. 38 Prospetto urbano  
Tav. 39 Verifica distanze da fronti e ciglio stradale  
Tav. 40 Planimetria sistema idrico progetto  
Progetto Antincendio: Relazione tecnica  
Progetto Antincendio Tavole da DFPO1 a DFP10

di esprimere l'interesse pubblico alla proposta progettuale presentata dalle società Fracti costruzioni s.r.l. e Verdi Dimore s.r.l. relativamente al Programma di Rigenerazione Urbana denominato "*ex Orsoline*", con particolare riferimento agli interventi di riqualificazione complessiva dell'area e la realizzazione di un parcheggio pubblico, come meglio specificato nelle premesse, negli elaborati di progetto e nello schema di convenzione di cui sopra, attestando la conformità del programma alla L.R. 16/2018 ss.mm.ii.

di dare mandato al dirigente del 1° Dipartimento Servizi Territoriali di dare corso agli adempimenti conseguenti alla presente deliberazione.