



# **CITTA' DI STRESA**

(Provincia del Verbano-Cusio-Ossola)

## **SERVIZIO TECNICO AREA URBANISTICA E EDILIZIA PRIVATA**

---

### **DETERMINA N. 592 R.G. in data 14/08/2025**

Oggetto:

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PEC H1 - GRAND HOTEL BRISTOL - AMPLIAMENTO INSEDIAMENTO TURISTICO RICETTIVO IN CORSO UMBERTO I° - ACCOGLIMENTO PROGETTO E SCHEMA DI CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA L.R. 56/77 E SMI

Il giorno 14 agosto 2025

### **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

VISTO il decreto del Sindaco n. 531 del 12.01.2024 di nomina della geom. Marina Rizzato quale Responsabile del Servizio Lavori Pubblici, Urbanistica Edilizia Privata, Edilizia residenziale pubblica e Servizi Pubblici e Demanio Idrico;

PREMESSO che :

- la soc. S.A.B. ALBERGHI DI BAVENO S.P.A. con sede in Via Sempione n.° 29 28831 Baveno (VB), legalmente rappresentata dal sig. Zacchera Antonio, è proprietaria degli immobili esistenti sui mappali 2 e 21 (parte) del foglio 13 con una superficie complessiva di mq. 21.232,00(vedi atto di fusione per incorporazione del 4 dicembre 2013 redatto dal Notaio Giuseppe Gasparini di Milano repertorio n.36634 e raccolta n. 16125 registrato a Milano, Agenzia Entrate Ufficio Milano 3, in data 12 dicembre 2013 al n. 22708-S1T), dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dal progetto di piano esecutivo convenzionato e relativo schema di convenzione;

- le suddette aree, in base al P.G.R. vigente del Comune di Stresa approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 89 – 32803 del 7 marzo 1994, e successive varianti, tra cui in particolare la variante strutturale di adeguamento al P.A.I. approvata con delibera di Consiglio comunale n. 51 del 19 luglio 2015 e la variante parziale ai sensi dell'art. 17 comma 5° L.R. 56/77 e smi approvata con delibera del Consiglio 36 del 29 luglio 2015, risultano classificate quali "Aree per insediamenti alberghieri esistenti PEC H" ART. 3.4 delle N.T.A. del piano stesso;

- che in data 09.07.2025 prot. n. 12091 il proprietario, come sopra individuato, ha presentato istanza tendente all'approvazione del progetto di Piano Esecutivo

Convenzionato (P.E.C. H1), riguardante i terreni sopra citati, ubicati lungo Corso Umberto I°, redatto dall'architetto Paolo Maldotti, iscritto all'Albo degli architetti della provincia di Torino al n. 3663 con studio professionale in Torino Via GE. De Sonnaz n. 16/c, costituito dai seguenti elaborati:

1. All. A1) Relazione tecnica
2. All. A2) Legittimità
3. All. B) Estratto di P.R.G.C. – Legenda P.R.G.C.
4. All. C) Estratto Norme Tecniche Attuazione art. 1.3;1.4;1.5;1.6;1.7;3.1;3.4
5. All. D) Estratto mappa, Visure catastali. – Catasto Terreni; Catasto Fabbricati.
6. All. E) Schemi planivolumetrici:
  - E1 Calcolo delle superfici coperte (stato di fatto e progetto).
  - E2 Calcolo delle superfici utili lorde e dei volumi stato di fatto.
  - E3 Calcolo delle superfici utili lorde e dei volumi progetto
  - E4 Calcolo delle superfici utili nette di progetto.
  - E5 Schema riassuntivo delle variazioni di superfici e volumi.
  - E6 Distanze da confini
7. All. F) Calcolo delle possibilità edificatorie.
  - Computo del volume totale realizzabile.
  - Verifica delle aree a parcheggio.
  - Verifica degli standard urbanistici dovuti.
8. All. G) Planimetria nuovi parcheggi pertinenziali.
9. All. H1) Planimetria di progetto alla scala del P.R.G.C.
10. All. H2) Planimetria di progetto alla scala del P.R.G.C. FUTURE MODIFICHE
11. All. I) Planimetria utenze.
12. All. L) Planimetria stato di fatto delle essenze arboree.
13. All. M) Relazione fotografica
14. All. N) Relazione geologica. Individuazione falda:
15. All. O1) Relazione legge 10 – Cucine
16. All. O2) Relazione legge 10 – SPA
  - O) ALLEGATO 1 Indicazione stratigrafie piano -4.20m
  - O) ALLEGATO 2 Indicazione stratigrafie piano -1,50m
  - O) ALLEGATO 3 Indicazione stratigrafie piano terra
  - O) ALLEGATO 4 Indicazione stratigrafie piano primo
17. TAV. 1 Estratto Mappa; Estratto di P.R.G.C.

18. TAV. 2 Planimetria Generale; Stato di fatto
19. TAV. 3 Stato di fatto piano interrato e piano terreno
20. TAV. 4 Stato di fatto piano primo e piano secondo
21. TAV. 5 Stato di fatto terzo e quarto
22. TAV. 6 Stato di fatto piano quinto e coperture
23. TAV. 7 Stato di fatto prospetto nord-est e nord-ovest
24. TAV. 8 Stato di fatto prospetto sud-ovest e sud-est
25. TAV. 9 Stato di fatto piante prospetti e sezioni
26. TAV. 10 Stato di fatto prospetti e sezioni intervento A
27. TAV. 11 Sovrapposizioni – piante prospetti e sezioni
28. TAV. 12 Sovrapposizioni – prospetti e sezioni intervento A
29. TAV. 13 Progetto – piante prospetti e sezioni
30. TAV. 14 Progetto – prospetti e sezioni intervento A
31. TAV. 15 Stato successiva modifica
32. TAV. 16 Cessione Aree a Standard – Parcheggio
33. Tav. 17 Cessione Aree a Standard - Verde

- che la stessa istanza propone un intervento finalizzato alla trasformazione graduale dell'attuale Grand Hotel Bristol in "Family hotel", inizialmente con il potenziamento delle aree acquatiche mediante la costruzione su due piani di piscina coperta, laguna, vasca esterna, completa di ambienti pertinenziali e locali tecnologici, riorganizzazione della cucina e relativi accessori, logistica, ampliamento della sala ristorante, nuovi uffici per il personale nuovo deposito bagagli;

Il progetto di P.E.C. H1 è stato registrato allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Stresa il 10 luglio 2025 e iscritto nel Registro Pratiche Edilizie al n. 1 (SUE)/2025, composto da n. 33 (trentatré) elaborati tecnici sopra elencati

DATO ATTO che l'art. 43 comma 3 della Legge Regionale 56/77 e smi prevede che la prima fase per l'iter di approvazione dei progetti di Piano Esecutivo convenzionato sia l'accoglimento da parte del Comune;

VISTI:

*l'art. 107 comma 3 del D.lgs 18 Agosto 2000 n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" dove viene stabilito che spettano al Dirigente "i compiti di attuazione degli obiettivi e dei programmi definiti con atto di indirizzo..... tra i quali ..... i provvedimenti di autorizzazione, concessioni o analoghi, il cui rilascio presupponga accertamenti e valutazioni, anche di natura discrezionale, nel rispetto di criteri predeterminati dalla legge, dai regolamenti, da atti generali di indirizzo, ivi comprese le autorizzazioni e le concessioni edilizie;*

*l'art. 109 comma 2 del D.lgs 18 Agosto 2000 n. 267 dove viene stabilito che " Nei comuni privi di personale di qualifica dirigenziale le funzioni di cui all'articolo 107, commi 2 e 3,*

*fatta salva l'applicazione dell'articolo 97, comma 4, lettera d), possono essere attribuite, a seguito di provvedimento motivato del sindaco, ai responsabili degli uffici o dei servizi, indipendentemente dalla loro qualifica funzionale, anche in deroga a ogni diversa disposizione.”*

CONSIDERATO che:

- spirito costante dei recenti dispostivi normativi è l'assegnazione all'apparato burocratico dei compiti di natura meramente tecnica, privi di natura politica;
- l'accoglimento dei P.E.C. è da considerarsi un provvedimento di tipo meramente tecnico, ferme restando le competenze della Giunta Comunale in merito all'approvazione definitiva dello Strumento Urbanistico Esecutivo;

RICORDATO che:

- il D.lgs 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" così come modificato dal D.lgs 4/2008 disciplina nella seconda parte le "Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS) e costituisce per il nostro paese il formale recepimento della Direttiva 2001/42/CE sulla valutazione ambientale di determinati piani e programmi specificati all'art. 6 dal richiamato D.lgs 4/2008, dove a livello regionale, restano antecedenti il suddetto decreto, che ne ha sostanzialmente anticipato i contenuti, specificando gli aspetti procedurali;
- la L.R. 17/2013, che ha modificato ed integrato la L.R. 56/77, coordina ulteriormente la procedura di VAS con quella urbanistica;

DATO ATTO delle competenze attribuite alla Amministrazione preposta all'approvazione del piano (Giunta comunale) di individuazione dei soggetti che esercitano il ruolo di Autorità competente, Autorità procedente e Organo Tecnico Comunale;

RICHIAMATA la Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977 Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) ed in particolare **l'Allegato 1 – disposizioni per lo svolgimento integrato dei procedimenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di VAS – I.3 Procedimento integrato per l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32: piani esecutivi convenzionati (approvati ai sensi dell'art. 43 L.R. 56/77) fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "in maniera contestuale"**.

VISTO il "DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S. DEL P.E.C." - H1 data 17 luglio 2025 prot. 12678 a firma dell'architetto. Francesca Boxler, iscritta all'ordine degli architetti della provincia delle provincie di Novara e VCO al n. 1468, con studio professionale in Macugnaga Centro Abitato Isella n. 18

DATO ATTO che il Proponente, in relazione al soddisfacimento degli standard urbanistici di cui all'art. 21 comma 3 della L.R. 56/77 E ALLE Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.C. propone di cedere al Comune di Stresa:

- a parcheggio a stralcio del mappale 21 del foglio 13 in fregio alla via Principe di Piemonte per una superficie stimata in mq. 748,00. come riportata sull'elaborato TAV 16 del progetto di PEC H1;

- a verde a stralcio dei mappali 271, 272, 273 del foglio 25 in fregio alla via per Locco per una superficie stimata in mq. 2.000,00, ragguagliata al 50% per l'ubicazione, come riportata sull'elaborato TAV 17 del progetto di PEC H1.

e ai sensi dell'art. 3.4. delle N.T.A. del vigente PRGC ricorrendo le condizioni dell'articolo 23 del vigente "Regolamento comunale di disciplina del contributo di costruzione" e dello specifico regolamento approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 53 in data 20 novembre 2006 avente all'oggetto "Monetizzazione aree a verde e per parcheggi pubblici – Approvazione regolamento comunale" la monetizzazione delle aree a standard, per differenza, rispetto alle aree cedute è determinata nelle seguenti quantità:

Area standard da destinare a parcheggio =  $1.917,15 - 748,00 = \text{mq } 1.169,15$ ;

Area standard da destinare a verde =  $1.917,15 - 1.000,00 = \text{mq. } 917,15$ ;

RITENUTO di accogliere la Proposta di Piano Esecutivo Convenzionato "PEC H1" e il relativo schema di convenzione, in conformità all'art. 43 comma 3 della L.R. 56/77 E SMI, ferme restando le competenze della Giunta comunale in merito all'approvazione definitiva dello Strumento Urbanistico Esecutivo;

#### **DETERMINA**

- 1) la premessa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente dispositivo e ne costituisce ampia motivazione ai sensi dell'art. 3 della legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni;
- 2) di accogliere la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato PEC H1, presentato in data 09.07.2025 prot. n. 12091, dalla soc. S.A.B. ALBERGHI DI BAVENO S.P.A. con sede in Via Sempione n.° 29 28831 Baveno (VB), legalmente rappresentata dal sig. Zacchera Antonio, riguardante i terreni individuati al foglio 13 mappali 2 e 21 (parte), ubicati lungo Corso Umberto I°, secondo il progetto redatto dall'architetto Paolo Maldotti, iscritto all'Albo degli architetti della provincia di Torino al n. 3663 con studio professionale in Torino Via GE. De Sonnaz n. 16/c, composto da n° 33 elaborati tecnici in premessa elencati;

completata con il "DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S. DEL P.E.C." - H1 data 17 luglio 2025 prot. 12678 a firma dell'architetto. Francesca Boxler, iscritta all'ordine degli architetti della provincia delle provincie di Novara e VCO al n. 1468, con studio professionale in Macugnaga Centro Abitato Isella n. 1;

conservati in originale in formato digitale nel programma di gestione del SUE del Comune di Stresa Pratiche Edilizie n. 1 (SUE)/2025

- 3) Di seguire la procedura indicata nella D.G.R. 29 febbraio 2016, n. 25-2977, in particolare secondo l'Allegato 1 – disposizioni per lo svolgimento integrato dei procedimenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di VAS – I.3 Procedimento

integrato per l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32: piani esecutivi convenzionati (approvati ai sensi dell'art. 43 L.R. 56/77) fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "in maniera contestuale".

- 4) Di disporre la pubblicazione del PEC sul sito informatico del Comune per 15 (quindici) giorni consecutivi durante i quali chiunque potrà prenderne visione. Nello stesso periodo il progetto sarà esposto in pubblica visione presso la Segreteria e consultabile negli orari di apertura al pubblico; Nei successivi 15 giorni, alla scadenza della pubblicazione, potranno essere presentate osservazioni e proposte scritte;
- 5) di attestare la regolarità tecnica del presente provvedimento ai sensi dell'articolo 147bis del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i.;

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
**Firmato digitalmente**  
**(RIZZATO MARINA)**

---