
REGIONE PIEMONTE



CITTA' DI VERBANIA

PIANO REGOLATORE GENERALE

APPROVATO CON D.G.R. N° 13_2018 del 28 GENNAIO 2006

Variante n.38

adozione: D.C.C. N° 29 del 30/06/2021

approvazione: D.C.C. N° del

elaborato:

**QUADERNO DELLE
CONTRODEDUZIONI
ALLE
OSSERVAZIONI**

PROGETTO DI VARIANTE n.38

Ufficio di Piano:
arch. Vittorio Brignardello

Responsabile del Procedimento:
ing. Stellario Mondello

elaborazione grafica:
arch. Flora Martignon

aggiornamento:
settembre 2021

OSSERVAZIONE n.	4
------------------------	----------

RICHIEDENTE	prot. n.	DATA
SANTO SCIBETTA - Amministratore delegato Società DADO s.r.l.	41221	10/08/2021

CLASSIFICAZIONE nel Piano Regolatore Generale vigente:

art.18 - Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)
Scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi n.87

IDENTIFICAZIONE:

Area situata in località Pallanza, via alla Piana, 16

C.T. Fg. 82 mapp.li 365,167

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE:

Osservazione di carattere privato

RICHIESTA della OSSERVAZIONE:

Vedasi osservazione depositata agli atti

SINTESI OSSERVAZIONE:

Modifica dei parametri della scheda di indirizzo n.87 secondo le seguenti proposte:

- Introduzione del parametro Sul massima edificabile pari a 1669 mq
- altezza massima pari a n. piani 5

con i seguenti indirizzi di intervento:

- previsione di una quota di plusvalenza con esclusione della quota per edilizia convenzionata
- arretramento 3,00 m dell'edificio posto a confine esistente
- arretramento via alla Piana pari a 1,20 m per allargamento stradale

CONTRODEDUZIONE alla OSSERVAZIONE:

Verificate le richieste si accoglie parzialmente modificando i seguenti parametri della Scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi n.87:

- *altezza massima H pari all'esistente riferita alla linea di colmo delle coperture esistenti;*
- *distanza dai confini a norma di codice civile;*

ed introducendo i seguenti indirizzi di intervento:

- *intervento soggetto a Permesso di costruire convenzionato;*
- *è consentito il recupero del volume esistente inteso dalla quota del piano di campagna al colmo del tetto;*
- *l'intervento è assoggettato a convenzionamento con previsione di cessione della quota di plusvalenza come da regolamento vigente;*

PARERE OSSERVAZIONE:

ACCOLTA **PARZIALMENTE ACCOLTA** RESPINTA NON PERTINENTE

X

OSSERVAZIONE n.	5
------------------------	----------

RICHIEDENTE	prot. n.	DATA
BRIZIO ORNELIO	41389	10/08/2021

CLASSIFICAZIONE nel Piano Regolatore Generale vigente:

art.19 - Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R.)

IDENTIFICAZIONE:

Area situata in località Trobaso via al Fiume San Giovanni, n.20

C.T. Fg. 13 mapp.li 822 e 823 (ex 339)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE:

Osservazione di carattere privato

RICHIESTA della OSSERVAZIONE:

Vedasi osservazione depositata agli atti

SINTESI OSSERVAZIONE:

Si richiede la riclassificazione di una superficie pari a pari a 49 mq da art.19 - Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R.) in art.18 - Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)

CONTRODEDUZIONE alla OSSERVAZIONE:

Verificata la richiesta si accoglie considerato che, come da frazionamento pervenuto, trattasi di un mero adeguamento allo stato effettivo dei luoghi. Si procede all'estensione dell'area già classificata in art.18 - Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) in quanto tale adeguamento non incide sui limiti dimensionali di piano.

PARERE OSSERVAZIONE:

ACCOLTA **PARZIALMENTE ACCOLTA** **RESPINTA** **NON PERTINENTE**
X

OSSERVAZIONE n.	8
------------------------	----------

RICHIEDENTE	prot. n.	DATA
MINOTTI GERARDO	41513	11/08/2021

CLASSIFICAZIONE nel Piano Regolatore Generale vigente:

art.18 - Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)

IDENTIFICAZIONE:

Area situata in località Pallanza, Corso Europa

C.T. Fg. 77 mappale 373

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE:

Osservazione di carattere privato

RICHIESTA della OSSERVAZIONE:

Vedasi osservazione depositata agli atti

SINTESI OSSERVAZIONE:

Si richiede la riclassificazione dell'intero mappale da art.18 - Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) in art.22bis – Aree con destinazione prevalentemente terziaria, commerciale, direzionale, di servizio (A.I.T.) al fine di consentire la posa di prefabbricato per la gestione dell'attività di vendita/affitto camper.

CONTRODEDUZIONE alla OSSERVAZIONE:

La richiesta viene parzialmente accolta in quanto l'area è stata classificata in art.18 - Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) che prevede tra le destinazioni compatibili le autorimesse pubbliche e private e le attrezzature terziarie; considerato che al piano interrato è presente una autorimessa privata la classificazione è corretta. Si ritiene di mantenere altresì la destinazione urbanistica vigente poiché detta destinazione consente la possibilità di stazionamento di autocaravan e camper e la realizzazione di manufatti non comportanti SUL accessori all'attività nel limite del 40% del rapporto di copertura.

PARERE OSSERVAZIONE:

ACCOLTA **PARZIALMENTE ACCOLTA** RESPINTA NON PERTINENTE

x

OSSERVAZIONE n.	10
------------------------	-----------

RICHIEDENTE	prot. n.	DATA
CARETTI FABRIZIO	41676	12/08/2021

CLASSIFICAZIONE nel Piano Regolatore Generale vigente:

art.18 - Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)
 art.28 - Aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.)

IDENTIFICAZIONE:

Area situata in località Intra, Corso Italia n.92

C.T. Fg. 31 mapp.li 161,162,163,164,165,166,167,169,170,171,172

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE:

Osservazione di carattere privato

RICHIESTA della OSSERVAZIONE:

Vedasi osservazione depositata agli atti

SINTESI OSSERVAZIONE:

Si richiede una ridefinizione dei limiti dell'area già classificate in art.18 - Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) secondo quanto rappresentato nella cartografia allegata all'osservazione.

CONTRODEDUZIONE alla OSSERVAZIONE:

La richiesta viene accolta in quanto tale riclassificazione determina un minimo adeguamento dell'ambito già classificato in art.18 - Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.), come da autorizzazione paesaggistica n.34/2021 del 10/05/2021 e n.69/2021 del 23/08/2021 e senza contrasto con la previsione della Scheda n.104 adottata; viene altresì accolta la proposta di parziale compensazione dell'estensione dell'area edificata richiesta, con corrispondente riduzione della stessa a margine del rio esistente e conseguente riclassificazione in art.28 - Aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.)

PARERE OSSERVAZIONE:

ACCOLTA **PARZIALMENTE ACCOLTA** **RESPINTA** **NON PERTINENTE**
X

OSSERVAZIONE n.	11
------------------------	-----------

RICHIEDENTE	prot. n.	DATA
D'AGOSTINO CLAUDIO D'AGOSTINO ALESSANDRO VITTONI EDI	41745	12/08/2021

CLASSIFICAZIONE nel Piano Regolatore Generale vigente:

art.18 - Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)

art.28 - Aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.)

IDENTIFICAZIONE:

Area situata in località Zoverallo, via Vigne Alte

C.T. Fg. 30 mapp.li 112,113,159 e 447

Area situata in località Trobaso, via al lavatoio, via Torino

C.T. Fg. 2 mappale 108

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE:

Osservazione di carattere privato

RICHIESTA della OSSERVAZIONE:

Vedasi osservazione depositata agli atti

SINTESI OSSERVAZIONE:

La richiesta propone:

- la demolizione del volume sito tra via al Lavatoio e via Torino e la ricostruzione sul lotto di pertinenza di un'abitazione monofamiliare per una superficie di circa 100 mq di SUL;
- la cessione gratuita al comune di n.6 parcheggi pubblici di cui 1 per disabili
- lo spostamento del residuale volume sui terreni di via Archimede allo scopo di realizzare due villette
- cessione gratuita di una porzione di terreno in via Archimede che consenta l'adeguamento della larghezza della strada e la realizzazione di alcuni posti auto in fregio alla medesima.

CONTRODEDUZIONE alla OSSERVAZIONE:

Osservazione accoglibile parzialmente si tratta di una zona con molteplici aree confinanti, già edificate, che presentano disagi per via della ridotta larghezza della strada di accesso e anche per mancanza di parcheggio auto, pertanto l'accoglimento dell'osservazione ha delle positive ricadute di pubblica utilità a favore di tutti gli abitanti di via Archimede. In particolare la realizzazione di un parcheggio di 7 posti auto, di cui uno per disabili e al contempo l'allargamento di via Archimede, da realizzarsi a carico del privato mediante la cessione di almeno 40 mq di terreno. Si dovranno introdurre nuove schede di indirizzo per l'attuazione degli interventi n.105 e 105bis al fine di gestire la trasformazione dell'area di "decollo" di parte della SUL esistente, indicata in 100 mq di SUL, tra via al Lavatoio e la via Torino, e la proposta di nuova edificazione presso l'area di "atterraggio" della nuova SUL, oltre alla previsione di allargamento stradale e dell'area a parcheggio lungo la via Archimede, e le eventuali compensazioni che dovessero derivare dagli approfondimenti tecnici svolti durante la fase di verifica di assoggettamento alla Valutazione Ambientale Strategica -VAS

PARERE OSSERVAZIONE:

ACCOLTA

PARZIALMENTE ACCOLTA

RESPINTA

NON PERTINENTE

x

OSSERVAZIONE n.	14
------------------------	-----------

RICHIEDENTE	prot. n.	DATA
ZAPPOLI CARLO BARDINO INCORONATA	42128	16/08/2021

CLASSIFICAZIONE nel Piano Regolatore Generale vigente:

art.18 - Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)

art.28 - Aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.)

art.34 - Aree boscate

art.19 - Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R.)

Scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi n.41

IDENTIFICAZIONE:

Area situata in località Zoverallo, via Archimede

C.T. Fg.30

mapp.li45,47,48,83,388,421,426,427,428,429,440,441,442,443,444,445,446,447,448,449,450,451,452,453,454 e 455

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE:

Osservazione di carattere privato

RICHIESTA della OSSERVAZIONE:

Vedasi osservazione depositata agli atti

SINTESI OSSERVAZIONE:

La richiesta propone:

- soppressione della Scheda n.41;
- soppressione dell'area classificata in art.19 - Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R.);
- estensione dell'area già classificata in art.18 - Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) riferita ai mappali 45 e 421 per una superficie complessiva di mq 1332;
- estensione dell'area già classificata in art.18 - Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) riferita al mappale 427 per una superficie complessiva di mq 199;
- classificazione in art.18 - Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) dei mappali 83 e 402 e parte della 455 per una superficie complessiva di 111 mq;
- cessione al Comune di parte dei mappali 388, 429, 48, 83, 450 e 455 al fine di consentire l'allargamento di via Archimede con nuovo calibro stradale da 3 a 6 metri in corrispondenza dell'area di proprietà;

CONTRODEDUZIONE alla OSSERVAZIONE:

La richiesta viene accolta in quanto la nuova riclassificazione comporta una riduzione di aree edificabili classificata in art.19 - Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R.) ed un incremento delle agricole classificate in art.28 - Aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.); inoltre consente di migliorare la viabilità di via Archimede proponendo un allargamento stradale con nuovo calibro stradale da 3 a 6 metri in corrispondenza dell'area di proprietà;

PARERE OSSERVAZIONE:

ACCOLTA **PARZIALMENTE ACCOLTA** **RESPINTA** **NON PERTINENTE**
X

