

---

**REGIONE PIEMONTE**



**CITTA' DI VERBANIA**

---

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

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

---

**Variante n.37**

adozione: D.C.C. N° 47 del 30/09/2020

approvazione: D.C.C. N° ..... del .....

---

elaborato:

PROGETTO DI VARIANTE n.37

**QUADERNO DELLE  
CONTRODEDUZIONI  
ALLE  
OSSERVAZIONI**

Ufficio di Piano:  
arch. Vittorio Brignardello

Responsabile del Procedimento:  
ing. Stellario Mondello

elaborazione grafica:  
ing. Stellario Mondello

aggiornamento:  
aprile 2021

		OSSERVAZIONE n.	1
<b>RICHIEDENTE</b>		<b>prot. n.</b>	<b>DATA</b>
Italia Nostra		47129	16/11/2020

**CLASSIFICAZIONE** nel Piano Regolatore Generale vigente:

Scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi n. 77

Aree boscate - art. 34

Aree per servizi turistico-ricettivi di tipo extralberghiero mobili (campeggi) (A.T.E.) - art. 27

Aree attrezzate per la balneazione, la ricreazione ed il soggiorno all'aperto e per le attività cantieristiche e di assistenza alle imbarcazioni (A.A.B) - art. 24bis

Aree per impianti privati per il tempo libero (I.T.L.) - art. 24

**IDENTIFICAZIONE:**

Area situata in località Cavatocco, via Quarantadue Martiri

C.T. Fg. 22 mapp.li 361,360,308

**TIPOLOGIA OSSERVAZIONE:**

Osservazione di carattere privato

**RICHIESTA della OSSERVAZIONE:**

Vedasi osservazione depositata agli atti

**SINTESI OSSERVAZIONE:**

***Punto 1** - La tavola PG7 riferita allo stato dei vincoli geologici posti nell'ambito di zona denominato: "Cavatocco", viene modificata per un asserito esistente errore materiale risalente all'epoca di formazione dello strumento urbanistico vigente.*

*In particolare si afferma che l'ambito ora fatto oggetto di variante finalizzata alla delocalizzazione in tal sito dell'area prevista per la realizzazione della club house dell'esistente campo golf, avrebbe un'impropria classificazione quale IIIa3, ma in realtà, sostenendosi essere edificata, avrebbe dovuto essere classificata IIIb7.*

*La riclassificazione così proposta consentirebbe l'edificazione dell'area ora invece preclusa.*

*Si osserva che, in questo caso, l'esistenza di un ambito edificato è questione opinabile.*

*Il possesso di un legittimo titolo è la condizione a priori per la modifica di classificazione proposta e quindi si chiede che in sede di controdeduzione se ne documenti l'esistenza. In difetto di legittimo titolo, essendo questione assorbente su ogni altra, si chiede che la procedura di variante in corso sia interrotta e la deliberazione di adozione, anche a garanzia dei soggetti che hanno espresso un voto favorevole, sia annullata in autotutela per la parte riferita a quanto osservato.*

**CONTRODEDUZIONE alla OSSERVAZIONE:**

***Punto 1** - Il proponente introduce un elemento che definisce "opinabile" quando non lo è; infatti, l'area presenta caratteristiche tali da non potersi definire inedificata, (l'introduzione di una trasformazione del territorio in un ambito, determina anche un certo grado di carico antropico, pertanto si può considerare quel settore morfologico di fatto edificato).*

Come peraltro verificato in sede di istruttoria: tale situazione oltre che da rilievi in sito è stata anche verificata dall'osservazione della documentazione di archivio disponibile, nella quale per esempio si rileva la presenza dell'area edificata già nel 2006, con riferimento alla ortofoto 2006 tratta dal sito del Ministero dell'Ambiente, laddove

peraltro già nel 2000 si evidenziava la presenza dei fabbricati e di parte di manufatti ora compresi della perimetrazione aggiornata.

Tale evidenza rileva la legittimità dell'attribuzione per la porzione di territorio in esame, alla classe IIIb7 (edificato), anche in coerenza con la previsione urbanistica.

Per edificato si intende il terreno trasformato e il termine esula dalla consistenza dell'edificazione.

Per l'ambito edificato in oggetto sono presenti i seguenti titoli edilizi in sanatoria ai sensi della L. 326/2003 che ne attestano la legittimità: n. 116/06 del 15/12/2006, n. 01/07 del 02/02/2007 e n. 02/07 del 02/02/2007.

\*\*\*

#### **SINTESI OSSERVAZIONE:**

*Punto 2 - Si contesta che il cambio di classe di rischio possa, nella fattispecie in esame, essere motivato sulla base di un errore originario di valutazione e possa essere attuato senza una procedura ben più complessa di quella con la delibera in esame, ossia con una variante strutturale e comunque non con una variante ex art. 17 comma 5, come quella adottata, in quanto quest'ultima procedura è impropria rispetto ai contenuti di una variante finalizzata al cambio di classe di rischio.*

*Si chiede che l'osservazione 2 venga pertanto integralmente accolta, stralciando dalla variante 37 la proposta della modifica di classe di rischio.*

*In denegata ipotesi e in subordine si chiede che la modifica eventuale di classe di rischio sia fatta oggetto di una variante urbanista la cui procedura sia coerente con i contenuti della variante stessa.*

#### **CONTRODEDUZIONE alla OSSERVAZIONE:**

*Punto 2 - Tale osservazione non risulta accoglibile in ragione della già rilevata legittimità di attribuzione alla classe IIIb7 (edificato) della porzione di territorio in esame.*

\*\*\*

#### **SINTESI OSSERVAZIONE:**

*Punto 3 - L'articolo 24 delle vigenti NTA disciplina l'utilizzo urbanistico nelle zone destinate a impianti sportivi privati per il tempo libero, quale è l'area ora occupata da campo golf, e una prescrizione rimanda all'art. 29 della Legge Urbanistica Regionale, fissando la inedificabilità entro una fascia di profondità di mt. 200 dal limite del demanio lacuale.*

*Si chiede il mantenimento della previsione di fascia di rispetto della costa del lago di Mergozzo come da NTA vigenti. In denegata ipotesi e in subordine si chiede che la riduzione di fascia sia attuata secondo le procedure e le modalità previste dalla legge urbanistica regionale.*

#### **CONTRODEDUZIONE alla OSSERVAZIONE:**

*Punto 3 - L'osservazione non viene accolta in quanto per le aree classificate in art. 24 delle N.A. anche se la proposta di variante modifica l'articolo, il limite dei 200 mt. di cui all'art. 29 della Legge Urbanistica Regionale, viene mantenuto.*

*Il limite dei 200 mt, è stato ricompreso negli indirizzi di intervento della nuova scheda per l'attuazione degli interventi n. 77bis, che andrà a regolamentare gli interventi di nuova edificazione.*

#### **SINTESI OSSERVAZIONE:**

*Punto 4 - L'adottata variante propone una riduzione della destinazioni d'uso della zona per impianti sportivi all'aperto a beneficio dell'espansione della zona destinata a servizi turistico ricettivi extra alberghieri per campeggi che verrebbe ampliata di mq. 16.431, ferme restando le norme delle NTA che disciplinano l'utilizzo di quest'ultima destinazione.*

*Si osserva che l'ambito di ampliamento della zona si prevede all'interno della fascia che il PRGC aveva individuato come fascia di rispetto della costa del lago di Mergozzo. [...]*

*In conclusione e per le ragioni esposte si chiede l'invarianza dell'azzonamento ora vigente sull'ambito oggetto di proposta modifica.*

*In subordine e in denegata ipotesi si chiede che la norma delle NTA che attiene all'uso delle aree destinate a ricettività extra alberghiera a campeggio, per la parte in estensione, vada a disciplinarne l'utilizzo in maniera più restrittiva rispetto all'intera zona, riconducendolo alle medesime limitazioni previste dall'articolo 29 della legge urbanistica.*

#### **CONTRODEDUZIONE alla OSSERVAZIONE:**

**Punto 4** - L'osservazione non viene accolta in quanto il cambio di campitura della classificazione delle carte degli usi del suolo serie PR3 da art. 24 ad art. 27 delle N.A., sarà gestito mediante l'introduzione della nuova scheda per l'attuazione degli interventi n. 104, che andrà a regolamentare la possibile variazione dello stato dei luoghi nel rispetto di quanto disposto dall'art. 29 della Legge Urbanistica Regionale, anche se non espressamente menzionato nella scheda.

\*\*\*

#### **SINTESI OSSERVAZIONE:**

*Punto 5a, 5b, 5c, 5d - L'adottata variante deve rispettare le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), pertanto si ha ragione di ritenere che sussistano scostamenti non rilevati o sottaciuti in sede di verifica e presente osservazione vuole evidenziare*

#### **CONTRODEDUZIONE alla OSSERVAZIONE:**

**Punto 5a, 5b, 5c, 5d** - Tra gli elaborati a corredo della proposta di variante parziale vi è la Relazione illustrativa, che in attuazione al "Regolamento Regionale per l'Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale del Piemonte(PPR)", contiene uno specifico capitolo corredato da tavole o cartogrammi che illustra il rapporto tra la variante e il PPR, a cui si rimanda in risposta alle osservazioni presentate in quanto verifica in modo dettagliato la coerenza della proposta di variante al PPR.

Inoltre la coerenza della variante al PPR è analizzata anche nel Documento Tecnico Preliminare di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.

Per meglio analizzare i fattori ambientali in gioco con la proposta di variante l'Organo Tecnico Comunale, ha comunicato di assoggettare la variante a verifica di VAS, pertanto in tale sede si procederà a verificare ulteriormente la coerenza della proposta di variante rispetto ai disposti del PPR.

**SINTESI OSSERVAZIONE:**

**Punto 6** - *l'osservazione che ne consegue è che il Comune di Verbania abbandoni una politica della pianificazione per "varianti" e affronti invece la questione in maniera strategica a partire da un nuovo disegno pianificatorio dell'area vasta del Piano Grande e lo faccia senza sfuggire a nessuna delle indicazioni normative contenute nel Ppr, azzerando ora la procedura di variante 37 in corso.*

**CONTRODEDUZIONE alla OSSERVAZIONE:**

**Punto 6** - Considerata l'attualità del PRG vigente a meno di adeguamenti in relazione ai diversi bisogni che vi sono oggi rispetto all'entrata in vigore del PRG (2003), le varianti parziali, sono da intendersi come degli adeguamenti alle nuove esigenze della città. Per quanto riguarda il PPR come sopra riportato nell'osservazione precedente, in attuazione al disposto del relativo Regolamento di Attuazione, sono state svolte le opportune verifiche senza sfuggire a nessuna delle indicazioni normative contenute nello stesso.

PARERE OSSERVAZIONE:

ACCOLTA    PARZIALMENTE ACCOLTA    **RESPINTA**    NON PERTINENTE  
X