

COMUNE DI GERMAGNO

Regione Piemonte

Provincia del Verbano Cusio Ossola



VARIANTE COMUNALE
DI REVISIONE
DEL PIANO REGOLATORE
GENERALE
INTERCOMUNALE
DELLA COMUNITA' MONTANA
ALTA VALLE STRONA

<i>Iter amministrativo</i>	<i>Variante di Rev. del PRGCM</i>	
<i>Adozione del Progetto Preliminare</i>	<i>D.C.C. n° 24 in data 04/09/2005</i>	
<i>Adozione del Progetto Definitivo</i>		
<i>Decreto di approvazione regionale</i>		

Il Sindaco <u>Paolo Rossetti</u>	OGGETTO : PROGETTO DEFINITIVO (in adeguamento al P.A.I.)	
Il Segretario <u>Nella Veca</u>		
I Progettisti Dott. Arch. Gianni Francisco L.go Cobianchi, 1 - Omegna (VB) tel. 0323-641814 Dott. Arch. Anna Maria Vailati Via Bellaria, 6 - Sesto Calende (VA) tel. 0331-913065	TITOLO ELABORATO : RELAZIONE DELLE CONTRODEDUZIONI	TAV. 1 bis
Collaboratore Geom. Zanetta Paolo	DATA : 15/07/2005 AGGIORNAMENTO : 02/08/2007	SCALA :

PREMESSA

A seguito della pubblicazione del Progetto Preliminare della Revisione del PRGC, adottato con Delibera del Consiglio Comunale N°24, in data 04/09/2005, entro la scadenza del 19/12/2005 risultano pervenute n° 11 osservazioni da parte di cittadini.

Sulla base dell'istruttoria analitica si propone il seguente esito delle controdeduzioni:

n° 4 osservazioni accolte totalmente

n° 3 osservazioni accolte parzialmente

n° 4 osservazioni respinte,

di cui una perché superflua e due tenendo conto delle argomentazioni nelle successive fasi attuative.

Nelle pagine seguenti sono esposte analiticamente le singole controdeduzioni, con sintesi delle relative osservazioni e indicazione degli elaborati di Piano che vengono pertanto modificati.

Contestualmente alle controdeduzioni si procede alla redazione del Progetto Definitivo della Revisione del PRGC: poiché si era ritenuto opportuno anticipare alla fase del Progetto Preliminare tutti gli elaborati prescritti dalla LUR 56/77 nonché dalla LR 40/98 (VAS), la nuova serie di elaborati si differenzia (ovviamente oltre che per le intestazioni) per:

- le modifiche introdotte per effetto dell'accoglimento totale o parziale delle suddette osservazioni
- una serie di rettifiche ad errori materiali od omissioni cartografiche tra cui si segnalano:
 - o completa rappresentazione dello stato attuale delle aree pubbliche incluse nel SUE3 (locali ProLoco, via Degli Orti), anche nei nuovi schizzi allegati al presente fascicolo
 - o corretta localizzazione di alcuni fabbricati nel reparto RFK5 al Quaggione e coerente ripermimetrazione dello stesso
 - o rettifica della forma, posizione o classificazione di alcuni fabbricati minori negli elaborati relativi ai reparti AFK dei nuclei sparsi.

Tutti gli elaborati della Revisione del PRGC risultano modificati, almeno in parte, tranne gli elaborati analisi 2a/1, 2a/3 e 2a/5, nonché l'elaborato n° 6, Valutazione Ambientale Strategica.

OSSERVAZIONE N° 1

PRESENTATA DA Brughiera Luigino
INDIRIZZO

OGGETTO soppressione del percorso pedonale pubblico sul lato destro del rio Sasso
LUOGO foglio 83, mapp. 454, 113 ed 81- AFC3

MOTIVAZIONE

- 1) - mancanza di utilità pubblica e contrasto con il vincolo idraulico
- 2) - pregiudizio alla proprietà per la vicinanza all'abitazione e la divisione della proprietà

CONTRODEDUZIONE

- 1) - si conferma l'utilità pubblica del percorso pedonale, peraltro già di fatto esistente, che si sviluppa anche a monte della via Manzetti lungo lo storico sentiero tra il Capoluogo e Cardello
 - il percorso previsto dalla Revisione è finalizzato ad una maggiore permeabilità del tessuto urbano, con mobilità pedonale, dove possibile separata da quella veicolare
 - il vincolo idraulico impedisce le opere private e specificatamente le recinzioni ma non le opere pubbliche ed in particolare le sistemazioni a verde pubblico ed i percorsi pedonali, che sono anzi destinazioni prioritarie nelle fasce di rispetto dei torrenti (art. 29 e 27 LUR 56/77)
- 2) - sia i vincoli di legge che il percorso pubblico in progetto non pregiudicano gli interessi privati coerenti con le normative idrauliche ed urbanistiche
 - poiché il percorso in progetto è adiacente al rio Sasso, la separazione tra i diversi mappali di proprietà non è determinata dal PRGC bensì dalla stessa esistenza del corpo idrico demaniale, inalienabile

CONCLUSIONI

L'osservazione è respinta

OSSERVAZIONE N° 2

PRESENTATA DA Guglielminetti Walter
INDIRIZZO via per Omegna n° 7 - Germagno

OGGETTO riconoscimento del terreno come lotto edificabile RFC autonomo dal vicino lotto edificato

LUOGO foglio 84, mapp. 104 e 106 – RFK2

MOTIVAZIONE

la comproprietà del lotto edificato bifamiliare rende difficoltoso l'utilizzo organico della possibilità di ampliamento in regime RFK rispetto alle esigenze già manifestate

CONTRODEDUZIONE

si riconosce la validità della motivazione e si ritiene compatibile con gli equilibri del reparto l'inserimento di un nuovo fabbricato, su quella parte di lotto comunque priva di vincoli

CONCLUSIONI

Si accoglie l'osservazione, individuando un reparto RFC1 bis su parte dei mappali 104 e 106, con assegnazione di un nuovo volume di 360 m3.

Di conseguenza si modificano gli elaborati 1, 2c, 3b, 3c, 3d, 4

OSSERVAZIONE N° 3

PRESENTATA DA De Giorgis Stefania
INDIRIZZO via S. Maria n° 6 - Germagno

OGGETTO ampliamento sagoma fabbricato principale
LUOGO foglio 83, map.266 – AFC 2, 1, 2, 2 bis

MOTIVAZIONE

recupero a fini abitativi con superamento delle ristrette dimensioni attuali

CONTRODEDUZIONE

precisando che la norma adottata (fascicolo 5°, pag. 59) consente già il recupero anche mediante ricostruzione ed esteso ai corpi accessori 1 e 2 bis, si accoglie l'osservazione nei limiti di quanto compatibile con la ristrettezza del lotto e la vicinanza alla strada comunale, allargando la sagoma massima di un metro verso via Cane, con il conseguimento di una larghezza della manica di 6 mt

CONCLUSIONI

L'osservazione è accolta con modifica dell'elaborato 5c

OSSERVAZIONE N° 4

PRESENTATA DA Cerini Enrico, Cerini Francesco, Cerini Emanuele, Cerini Ferruccio, Cerini Cesare, Dabramo Letizia, Cerini Sara, Vittoni Fabrizio, Cerini Anna. Puppieni Maria Assunta, Cane Carla, e Puppieni Rita

INDIRIZZO via S Lucia, via Monte Grappa e via Pietro Sindico

OGGETTO soppressione della strada pedonale tra via Pietro Sindico e via Mancini
LUOGO foglio 83, mapp, 189, 183, 184, 181, 174 e 170 – AFK 4

MOTIVAZIONE

il percorso pedonale interessa un fabbricato vincolato dalla Soprintendenza; lede la Privacy del fabbricato 6 del reparto AFC1 e non ha carattere di pubblica necessità perché parallelo a via S. Lucia

CONTRODEDUZIONE

- 1) il percorso previsto dalla Revisione del PRGC è finalizzato ad una maggiore permeabilità del tessuto urbano, con mobilità pedonale, dove possibile separata da quella veicolare
- 2) la progettazione esecutiva sarà subordinata al parere della Soprintendenza per il tratto interessato
- 3) l'interferenza tra i percorsi e i fronti dei fabbricati è una condizione diffusa e tipica nel tessuto edilizio del Capoluogo e per il fabbricato 6 si rende necessaria dato l'andamento altimetrico; si precisa inoltre che sul tracciato già esiste una servitù di passo.

CONCLUSIONI

L'osservazione è respinta, ma le problematiche segnalate saranno tenute presente nella fase esecutiva.

OSSERVAZIONE N° 5

PRESENTATA DA Grandi Efrem
INDIRIZZO via S. Maria n° 9 Germagno

OGGETTO consentire la ristrutturazione tipo B anziché tipo A sul fabbricato 6
LUOGO foglio 83, map. 221 – AFK2

MOTIVAZIONE

stato fatiscante del fabbricato

CONTRODEDUZIONE

si rileva che la ristrutturazione tipo B è già ammessa dalla tabella normativa elaborato 5a, pag. 9, mentre non è riconosciuta per mero errore materiale dalla tav. 5c

CONCLUSIONI

Si accoglie l'osservazione, rettificando la tav. 5c

OSSERVAZIONE N° 6

PRESENTATA DA Ruschetti Tarcisio
INDIRIZZO via Degli Orti n° 4 - Germagno

OGGETTO

- 1) – mantenimento del fabbricato pertinenziale ricadente nel SUE2
- 2) – rimozione vincolo paesaggistico lungo via Casaccia
- 3) – limitazione a metri 4 del calibro di via Casaccia
- 4) – rimozione vincolo per “scuole”
- 5) – ampliamento reparto RFC3 a scapito di RFK5

LUOGO foglio 83, mapp. 303, 302, 301,e 556 – AFK5, SUE 2

MOTIVAZIONE

- 1) – il fabbricato è condonato e accatastato
- 2) – vincolo è superfluo perché esiste la norma dei 5 m di distanza dai confini
- 3) – il calibro di via Casaccia, dove già allargata è di 4 m con imbocco limitato a 3 m
- 4) – non sussiste bisogno di spazi scolastici
- 5) – maggior spazio per nuova abitazione per famigliari

CONTRODEDUZIONE

- 1) – il fabbricato pertinenziale ricade in area standard del precedente PRG ora inclusa nel SUE 2 con trattamento perequativo; si conferma la necessità di rimuovere il manufatto, per un'organica sistemazione dell'area di pubblico interesse nell'ambito del SUE;
- 2) inoltre si svincola il recupero del fabbricato 8 del reparto AFK5 dalla demolizione di tale pertinenza, la cui funzione potrà essere trasferita in altra posizione marginale in area AFK5 oppure nell'adiacente reparto RFC3, in aggiunta alla volumetria già edificabile
- 3) – premesso che l'istituto della distanza delle costruzioni dai confini introdotto dal DM 1444/2-04-68, in estensione al Codice Civile, non esclude che i PRG introducano altri vincoli, quali quelli apposti dalla presente Revisione sul lato di monte della via Casaccia, a seguito di approfondite valutazioni sul rapporto costi/benefici del parcheggio ivi previsto, in considerazione dell'andamento altimetrico si ritiene di accogliere parzialmente l'osservazione confermando sui lotti in esame solo il vincolo paesaggistico di larghezza di 6 m (che non esclude recinzioni e cancelli) e trasferendo invece all'interno dell'adiacente SUE2 i parcheggi necessari, localizzati su un'area con minore pendenza
- 4) – il calibro di via Casaccia, come specificato dall'art.28 nelle NTA, è previsto in 5,50 m (4 m di carreggiata e 1,50 m per marciapiedi) e l'allargamento anche per il tratto iniziale è coerentemente indicato sugli elaborati 3c e 5 b, negli art. 12.5, 15.3 e 16.2 delle NTA, nonché nelle schede del reparto AFK5 (elaborato 5a pagg. 26 e 27); in fase esecutiva si può applicare la nota B dell'art. 28 NTA
- 5) – pur dando atto della correttezza dell'attuale assetto del fabbricato Municipio/scuole, date le risorse disponibili, nella prospettiva decennale di attuazione della Revisione del PRGC si ritiene di confermare la disponibilità di uno spazio idoneo per una migliore localizzazione dei servizi scolastici, integrati da funzioni sportive di base, raggiungibile pedonalmente dal

Capoluogo, anche al fine di rendere totalmente fruibili per finalità civiche il Palazzo Comunale

- 6) – si ritiene compatibile con l’assetto insediativo delle aree coinvolte un ampliamento verso Est del reparto RFC3, in cui già è possibile la costruzione di una nuova abitazione di 300 m³

CONCLUSIONI

L’osservazione è parzialmente accolta riguardo i punti 1, 2 e 5 con modifica degli elaborati 3b, 3c 3d e 5a

OSSERVAZIONE N° 7

PRESENTATA DA Pizzi Aldo
INDIRIZZO piazza Bordes n° 9 - Germagno

OGGETTO soppressione strada pedonale che collega via A. Cane con verde pubblico attraverso il mapp.305

LUOGO foglio 83, mapp. 265 e 305 – AFC2

MOTIVAZIONE

- 1) - grave pregiudizio alla proprietà, perché la posizione del passaggio pedonale rende impossibile la realizzazione di una nuova edificazione
- 2) - nessuna presenza di tale strada su documentazione catastale in vigore

CONTRODEDUZIONE

si premette che il percorso è motivato dalla necessità di collegare pedonalmente la viabilità del Capoluogo con l'area standard a verde pubblico prevista sul mappale 307 già di proprietà comunale, nell'ambito della finalità generale della presente Revisione per una maggiore permeabilità del tessuto urbano, con mobilità pedonale, dove possibile separata da quella veicolare:

- 1) – poiché non è prescritta una distanza dai percorsi pedonali pubblici, il tracciato previsto sarebbe comunque compatibile con la nuova costruzione assegnata al lotto; tuttavia si ritiene accettabile un diverso tracciato nell'ambito della proprietà purché funzionale alle suddette esigenze di collegamento, da convenzionare a cura del proponente in fase di rilascio di Permesso di Costruire
- 2) – l'assenza di precedenti servitù di passo non esclude l'imposizione di specifici vincoli nella formazione del PRG, come sopra motivati (tali vincoli aventi anche finalità perequative sono connessi alle possibilità edificatorie conferite al lotto dall'art. 13.2 delle NTA)

CONCLUSIONI

L'osservazione è parzialmente accolta, con modifica dell'elaborato 4

OSSERVAZIONE N° 8

PRESENTATA DA Martinelli Ettore e Rigotti Piera
INDIRIZZO via per Omegna n° 4 - Germagno

OGGETTO nuova delimitazione della zona RFK2 per quanto riguarda il mapp. 262 per poter costruire una autorimessa nel terrazzamento tra l'abitazione attuale ed il rio Migliorea e l'ampliamento di almeno una stanza

LUOGO foglio 82., map. 262 – RFK2

MOTIVAZIONE

il map. 262 ricade in classe IIA, dista più di 100 m dall'impianto di depurazione e oltre 15 m dal rio Migliorea

CONTRODEDUZIONE

Considerato che la delimitazione a Nord del reparto RFK2 deriva da una imprecisa riproduzione del perimetro delle aree boscate di cui all'art.11.3.e/3 delle NTA, si provvede a rettificare tale perimetro ed il confine del reparto

CONCLUSIONI

L'osservazione è accolta, con modifica degli elaborati 2a 2, 2a 4, 3b, 3c, 3d

OSSERVAZIONE N° 9a

PRESENTATA DA Ruschetti Rosalia
INDIRIZZO via Sasso n°2 - Germagno

OGGETTO

- 1a) - chiarire ampliamento fabbricati 8, 9, 9bis negli elaborati 5a e 5b
- 1b) - modifica ampliamenti ammessi per fabbricati 8 e 17 nel rispetto dei diritti di veduta del fab. 9
- 2) - rettificare posizione fab. 9bis
- 3) - correzione scheda AFK4 (elab. 5a pag. 20) per fab. 9, ampliamento e sopraelevazione e 9bis ricostruzione
- 4) - superare la disparità di trattamento tra fab. 10 e fabb. 8 e 9 includendo il 10 nel Piano di Recupero
- 5) - costruzione nuova autorimessa e/o magazzino nel map. 181, reparto AFC1

LUOGO foglio 83, mapp. 172 e 173(parte) – AFK4, fabb. 8,9,9bis, 10
map. 181 – AFC1

MOTIVAZIONE

- 1a) - presunta contraddizione negli elaborati
- 1b) - tutela dei diritti di veduta
- 2) - errore cartografico
- 3) - presunte contraddizioni nelle schede
- 4) - “misteriose” anomalie e disparità di trattamento tra edifici simili; e addirittura frazionando fittiziamente il map. 168
- 5) - costruzione pertinenza del fab. 9

CONTRODEDUZIONE

- 1a) – si precisa che il dato di 120 m³ nell’elaborato 5a si riferisce all’incremento volumetrico, mentre il dato di 400 m³ nell’elaborato 5d si riferisce al totale del volume ricostruibile demolendo i fabbricati 8 e 17; per maggiore chiarezza si migliora la formulazione verbale nell’elab. 5d
- 1b) – il Piano di Recupero è facoltativo e pertanto i diritti di veduta del fab. 9 potranno essere modificati in una migliore soluzione complessiva dell’insieme dei fabbricati, solo con il consenso di tutti gli interessati
- 2)- si provvede a rettificare l’errore cartografico relativo al fab. 9bis
- 3)- per il fab. 9 si precisa che l’alterazione delle quote di copertura fino ad un massimo di 0,50 m rientra nella definizione di “ristrutturazione tipo B” come delineata dall’ordinamento regionale LUR 56/77 , art. 13 e Circolare regionale n° 5/sg/27-04-84), e quindi risulta corretto ammettere tale sopralzo contestualmente alla negazione della “sopraelevazione” che concerne ampliamenti in altezza di maggiore quantità e senza i vincolo quantitativi tipici della ristrutturazione; per il fab. 9 bis la nota di pag. 20 dell’elab. 5a precisa che la “ricostruzione” è ammessa solo in caso di Piano di recupero, esteso ai fabb. 8, 9 e 17
- 4) - l’impostazione della normativa dei recuperi ed ampliamenti nel Capoluogo illustrata a pagg. 46/49 dell’elab. 1 Relazione è fondata sui principi di :
 - a. - analisi delle condizioni oggettive
 - b. - tutela dei valori urbani e degli interessi privati

- c. - ricerca delle soluzioni più idonee secondo il criterio della sussidiarietà (procedure più complesse solo quando necessario);
 - d. - pertanto risulta corretto che a fabbricati simili (come il 10 e 8) ma posti in situazioni oggettivamente diverse (il fab. 8 antistante la parete finestrata come da Voi evidenziato, e adiacente a parete cieca poco oltre la sua lunghezza – il 10 fronteggiante il cortile e adiacente a parete cieca ben oltre la sua lunghezza) siano attribuite diverse soluzioni progettuali e procedurali, senza scomodare misteriose anomalie; si precisa inoltre che la separazione del map. 183 non costituisce un fittizio espediente bensì una scelta urbanistica funzionale ai problemi posti dalla riorganizzazione del cortile (non essendo il PRG obbligato ad obbedire ai confini catastali), cui la proprietà del map. 168 è chiamata a partecipare nel caso in cui si realizzi il Piano di Recupero facoltativo di cui sopra, con più elevato livello di riqualificazione della corte ma senza inutilmente vincolare a tale Piano il possibile recupero del fab. 10; non è esclusa d'altronde una estensione facoltativa del Piano di recupero con adesione dell'intero map. 168
 - e. - l'imposizione di soluzioni uguali a situazioni diverse costituirebbe viceversa una astratta e falsa equità distributiva
- 5) - poiché il nuovo percorso tra via P. Sindico e via Santa Lucia è previsto con caratteristiche pedonali a Nord-Ovest del fab. 6 del reparto AFC1, risulta inopportuna la realizzazione di autorimesse o magazzini sul map. 181

CONCLUSIONI

1a) – l'osservazione è accolta nei limiti del chiarimento dell'elab. 5d

1b) – l'osservazione è respinta perché gli interessi evidenziati sono già tutelati dalla norma adottata

2) – l'osservazione è accolta con rettifica cartografica degli elabb. 3c, 3d, 5b, 5c e 5d

3) – l'osservazione è respinta perché infondata

4) – l'osservazione è respinta perché infondata

5) – l'osservazione è respinta per incoerenza con le scelte urbanistiche in materia di viabilità

OSSERVAZIONE N° 96

PRESENTATA DA Villa Luigi
INDIRIZZO via Sasso, n° 2 - Germagno

OGGETTO

- 1) consentire il sopralzo con l'attuale orientamento di colmo per il fab. 11
 - 2) comprendere le differenziazioni di normativa circa i sopralzi da 0,50 oppure 1,00 m, escludendone i fabbricati dopo il 27-11-03 (prima adozione della revisione del PRGC)
- LUOGO foglio 83, map. 483 - AFK4, fab. 11

MOTIVAZIONE

la rotazione del colmo comporterebbe sul fronte Est una falda senza sporgenza di gronda; l'attuale orientamento del colmo corrisponde alla regola prevalente nelle coperture del Capoluogo

CONTRODEDUZIONE

- 1) l'attuale conformazione del tetto comporta comunque una falda convergente verso il fronte di altri fabbricati; l'allineamento prevalente sull'asse Est-Ovest delle coperture riguarda corpi di fabbrica con manica per l'appunto orientata in tale direzione (con esposizione solare del fronte principale a Sud), ma non i corpi di fabbrica risvoltati in direzione ortogonale, per i quali prevale la ben più cogente regola compositiva storica dell'allineamento del colmo sul lato lungo dei corpi di fabbrica, coerente con le pendenze medie dei rivestimenti in pietra ed in laterizio; la rotazione del colmo è prescritta solo in caso di Ristrutturazione di Tipo B con sopralzo, consentito nella misura massima di 1 m; la diversa ipotesi di un sopralzo applicato agli attuali allineamenti di falda esalterebbe il carattere atipico e dissonante della copertura in esame
- 2) si rimanda alla Relazione, elab. 1 pag. 48, e alla precedente controdeduzione 9/a, punto 4; per quanto riguarda la decorrenza della applicabilità dei sopralzi, dal 27-11-03 vigono i principi della salvaguardia sui Piani adottati

CONCLUSIONI

L'osservazione è respinta

OSSERVAZIONE N° 10

PRESENTATA DA Ruschetti Sandro
INDIRIZZO via Dei Mille, n° 7 - Omegna

OGGETTO

- 1) - contro il prolungamento di via degli Orti fino al collegamento con la Provinciale per Loreglia
 - 2) - miglioramento dell'incrocio tra via Don Manzetti e l'attuale tratto della via Provinciale per Loreglia
 - 3) - modifica parziale della destinazione urbanistica del mapp. 337 foglio 83
- LUOGO foglio 82 mapp. 118 e 119 – SUE 4 e foglio 83 map. 337 – art.27, Pianello

MOTIVAZIONE

- 1) - la zona poiché collocata in classe IIIB è soggetta a "dinamiche gravitative per smottamenti"
- la realizzazione di via Don Manzetti permette di superare il Centro Abitato e le ben note strettoie
- 2) - data la pericolosità di tale incrocio si propone di spostarlo 100 m più a monte in direzione Loreglia
- 3) - conferma dell'intenzione di realizzare un'abitazione come da dichiarazione di intenti in località Pianello foglio 83 map. 337 (in alternativa alla impossibilità di edificazione residenziale sui mapp. 118 e 119 del foglio 82)

CONTRODEDUZIONE

- 1) - premesso che nelle aree con limitazione geologica IIIB sono comunque ammissibili le opere pubbliche, con le dovute cautele progettuali, la scelta della nuova circonvallazione per Loreglia è voluta dall'Amministrazione comunale, e la presente Revisione del PRGC la recepisce, subordinandola comunque a specifiche valutazioni di fattibilità ambientale ed economica (Relazione elab. 1- pag. 55 e VAS elab. 6 - pag. 51/54)
- 2) - si precisa che una nuova infrastruttura che comporti vincoli espropriativi non può essere introdotta in fase di controdeduzioni per l'impossibilità di formulare osservazioni da parte degli interessati; il suggerimento potrà essere preso in considerazione qualora non risultasse fattibile la nuova circonvallazione per Loreglia, con procedura di Variante al PRG e con le dovute valutazioni
- 3) - premesso che entrambi i terreni in oggetto hanno ottenuto una parziale edificabilità (Art. 17.2 e 27 delle N.T.A.), non si ritiene di accogliere la richiesta di nuovo insediamento residenziale in località Pianello perché risulterebbe un intervento isolato dal contesto urbano, estraneo alla logica generale di completamento dei tessuti edilizi, che è un caposaldo della presente Revisione del PRGC. Inoltre la zona Pianello è priva di fognatura ed è caratterizzata altimetricamente e morfologicamente come luogo di pregio paesaggistico meritevole di valorizzazione per usi collettivi o al limite come area di riserva per futuri usi urbani (considerata la scarsità di offerte alternative).

CONCLUSIONI

L'osservazione è respinta, pur tenendo conto delle preoccupazioni espresse riguardo alla nuova circonvallazione, già recepite negli elabb. 1 e 6

OSSERVAZIONE N° 11

PRESENTATA DA Previato Daniele
INDIRIZZO via Erbera, n° 13 - Omegna

OGGETTO trasferimento dei diritti di edificabilità dal map. 312 (su cui la Revisione prevede un parcheggio) a parte del mapp. 14 ora di proprietà comunale
LUOGO foglio 86 map. 312 – RFC6

MOTIVAZIONE

migliore codifica nelle NTA delle modalità di permuta tra le suddette aree per non perdere diritti acquisiti e contro gravami di spese notarili

CONTRODEDUZIONE

Premesso che la proprietà non risulta aver acquisito diritti incomprimibili, si ritiene equa la soluzione prospettata, che assicura all'interessato la equivalente quota di volumetria edificabile nell'attiguo lotto del reparto RFC6 tramite la procedura del Permesso di Costruire Convenzionato:

- la proprietà comunale del map. 14 costituisce sufficiente garanzia di equità per l'interessato, fatta salva la possibilità di ricorrere alla più complessa ma certa procedura del PECO
- la richiesta di esenzione dalla quota delle necessarie spese notarili e catastali non può essere affrontata in questa sede

CONCLUSIONI

L'osservazione, per quanto di competenza, è respinta perché gli interessi dell'osservante sono già correttamente tutelati dalle NTA adottate