



Base cartografica catastale  
aggiornamento al novembre 2018

Regione Piemonte  
Provincia di Novara

Comune di Borgomanero



## Piano Regolatore Generale Comunale

Approvazione Regione Piemonte con modifiche "ex officio":  
D.G.R. n.70-2680 del 21 dicembre 2015

### Variante Strutturale n.1

Legge Regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i.  
art.17 comma 4

#### PROGETTO PRELIMINARE

Proposta Tecnica Progetto Preliminare:

Delibera di Consiglio Comunale n.39 del 29 novembre 2021

Progetto Preliminare

Delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Proposta Tecnica Progetto Definitivo

Delibera di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Progetto Definitivo:

Delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Sindaco: Sergio Bossi

Assessore: Elisa Lucia Zanetta

Segretario: Michele Crescentini

Responsabile del procedimento: Morena Medina

Elaborato:

Fascicolo controdeduzioni alle osservazioni  
pervenute in fase di pubblicazione della  
proposta tecnica di progetto preliminare

novembre 2023

Progettista:

architetto Mauro Vergerio – Viale Garibaldi 10 – 28887 Omegna (VB)  
tel. 0323642906 - mauro@studiovergerio.com

**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>1</b>	del	14.3.2022	prot. n.	11562
-----------------	----------	-----	-----------	----------	-------

presentata da	VALLOGGIA Gino
Residente	Borgomanero Via Leonardo da Vinci 40
ubicazione catastale C.T.	Fg.25 mappali 69-70-71
ubicazione nella variante adottata	Area residenziale consolidata – completamento urbanistico – art.21 co.9 NdA – Intervento n.23a-93-151 (C2)
riferimento n. intervento in variante	23a-93-151 (C2)

osservazione di interesse: generale  locale  **individuale**

**oggetto dell'osservazione:** si richiede lo stralcio della particella 1006 ricompresa nell'ambito di nuova edificazione costituente una porzione marginale di fascia spondale del torrente Oriale di altra proprietà.

**controdeduzioni:** si ritiene la proposta accoglibile e non rilevante nell'assetto complessivo dell'ambito oggetto di completamento. Il sedime in questione viene riclassificato in area a spazi pubblici.

parere definitivo **accolta**  parz. accolta  respinta

**modifiche conseguenti elaborati:** viene apportata la modifica proposta sulla tavola P1.15 e ridotta conseguentemente la capacità insediativa residenziale complessiva del Piano di mq.60. La porzione stralciata viene individuata in area a spazi pubblici (art.32 NdA)

**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>2</b>	del	14.3.2022	prot. n.	11652
-----------------	----------	-----	-----------	----------	-------

presentata da	VICARIO Danila Giuliana e VICARIO Alma
residente	Borgomanero Viale Marconi 22
ubicazione catastale C.T.	Fg.22 mappale 2273
ubicazione nella variante adottata	Area residenziale consolidata – art.21 NdA
riferimento n. intervento in variante	84 (F)

osservazione di interesse:            generale             locale             **individuale**

**oggetto dell'osservazione:** richiesta di modifica classe di rischio idrogeologico e variazione normativa sulle altezze delle autorimesse.

**controdeduzioni:** parzialmente accolta vedi prescrizioni di natura idrogeologica nella scheda monografica relativa all'intervento n. 84(F)

parere definitivo                    accolta             **parz. accolta**             respinta

**modifiche conseguenti elaborati:** -----

**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>3</b>	del	16.3.2022	prot. n.	11956
-----------------	----------	-----	-----------	----------	-------

presentata da	ZANOTTI Dario
residente	Borgomanero Via Novara 182c
ubicazione catastale C.T.	Fg.24 mappali 1922-1923-1926
ubicazione nella variante adottata	Area residenziale consolidata – art.21 co.9 NdA
riferimento n. intervento in variante	0

osservazione di interesse:      generale       locale       **individuale**

**oggetto dell'osservazione:** viene richiesta una modifica della cartografia forestale in quanto l'area risulterebbe erroneamente classificata come boscata.

**controdeduzioni:** vista la relazione redatta dal consulente agronomo-forestale, si prende atto del segnalato errore di classificazione e si procede alla conseguente modifica della tavola A.11

parere definitivo      **accolta**       parz. accolta       respinta

**modifiche conseguenti elaborati:** correzione tavola A.11

**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>4</b>	del	16.3.2022	prot. n.	11986
-----------------	----------	-----	-----------	----------	-------

presentata da	ZERLIA Mauro
residente	Borgomanero Via Veneto 67
ubicazione catastale C.T.	Fg.24 mappale 2010
ubicazione nella variante adottata	Area boscata – art.27 NdA
riferimento n. intervento in variante	0

osservazione di interesse:            generale             locale             **individuale**

**oggetto dell'osservazione:** si richiede di individuare l'area con destinazione commerciale

**controdeduzioni:** non pertinente, l'area in argomento non risulta oggetto della presente variante

parere definitivo                    accolta     parz. accolta             **respinta**

**modifiche conseguenti elaborati:** -----

**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>5</b>	del	16.3.2022	prot. n.	11988
-----------------	----------	-----	-----------	----------	-------

presentata da	ZERLIA Sandra p.c. TE-SA srl
residente	Borgomanero Via Resega 21
ubicazione catastale C.T.	Fg.26 mappali 387-388-389-390
ubicazione nella variante adottata	Area boscata – art.27 NdA
riferimento n. intervento in variante	0

osservazione di interesse:      generale       locale       **individuale**

**oggetto dell'osservazione:** ridefinizione ambito produttivo confinante, in relazione alle recenti acquisizioni pubbliche finalizzate alla realizzazione della nuova viabilità a servizio dell'area produttiva della Resega.

**controdeduzioni:** non pertinente, l'area in argomento non risulta oggetto della presente variante.

parere definitivo      accolta       parz. accolta       **respinta**

**modifiche conseguenti elaborati:** -----

**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>6</b>	del	17.3.2022	prot. n.	12142
-----------------	----------	-----	-----------	----------	-------

presentata da	CERUTTI Rosanna
residente	Borgomanero Vicolo Siai 21
ubicazione catastale C.T.	Fg.9 mappali 577-578-579-580
ubicazione nella variante adottata	Area nuovo impianto residenziale – art.25 NdA; area servizi pubblici - art.32 NdA; aree per la mobilità art.33 NdA
riferimento n. intervento in variante	0

osservazione di interesse:      generale       locale       **individuale**

**oggetto dell'osservazione:** viene richiesta una modifica dell'ambito di nuovo impianto n.6 assoggettato a strumento urbanistico esecutivo.

**controdeduzioni:** non pertinente, l'area in argomento non risulta oggetto della presente variante.

parere definitivo      accolta       parz. accolta       **respinta**

**modifiche conseguenti elaborati:**

**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>7</b>	del	18.3.2022	prot. n.	12468
-----------------	----------	-----	-----------	----------	-------

presentata da	FILIBERTI Luciano
residente	Borgomanero Via Santa Cristinetta 81
ubicazione catastale C.T.	Fg.11 mappali 265-266-267
ubicazione nella variante adottata	Area agricola di interesse paesistico – Baraggiola – art.29 NdA.
riferimento n. intervento in variante	Variante normativa art.29

osservazione di interesse: generale  locale  **individuale**

**oggetto dell'osservazione:** viene richiesto un ulteriore intervento di modifica dell'art.29 delle NdA, atto ad escludere, per i lotti destinati alla nuova edificazione, gli obblighi di cui ai punti 8.4 e 8.5 del medesimo articolo, al fine di "alleggerire" i vincoli tipologici e formali imposti.

**controdeduzioni:** nell'ambito dell'area di interesse paesistico della Baraggiola, disciplinata dall'art.29 delle NdA del PRGC, è presente una sola area che il medesimo art.29 destina ad "area di nuova edificazione a densità ridotta", parte della quale è oggetto della presente osservazione. L'area si trova all'estremo sud del comparto di interesse paesistico, in posizione marginale rispetto ad esso e interclusa su tre lati da aree edificate che il PRGC destina ad "aree residenziali consolidate (art.21 NdA)". Considerato il contesto trattato, vedasi in proposito allegati planimetrici, si ritiene di dover stralciare il lotto dall'ambito dell'area di interesse paesistico, confermandone l'edificabilità quale area di completamento residenziale di cui all'art.21 co.) delle NdA, uniformando i parametri a quelli del medesimo art.21 delle NdA.

La modifica proposta determina una riduzione complessiva di SUL pari a - mq 463 e una conseguente riduzione della CIR pari a - n.14 abitanti

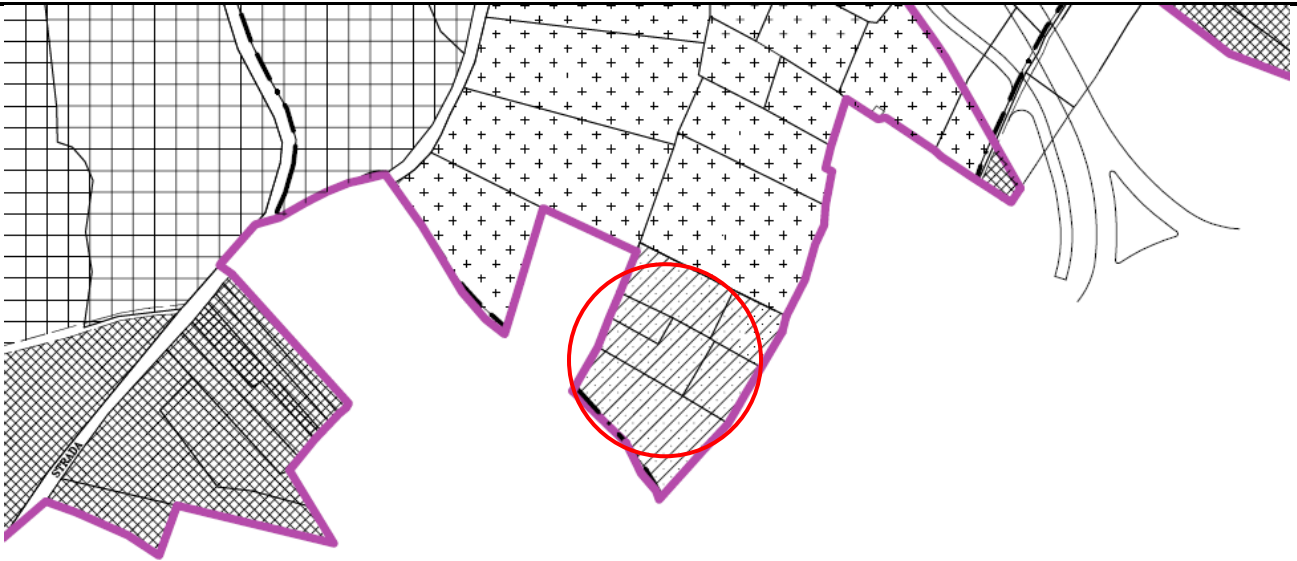
L'osservazione viene considerata pertinente in quanto riguardante l'ambito della Baraggiola oggetto di modifica con la presente variante.

Vedasi nel dettaglio anche allegato A alla "relazione controdeduzioni enti"

parere definitivo **accolta**  parz. accolta  respinta



**modifiche conseguenti elaborati:** viene apportata la modifica proposta sulle tavole P1.0 e P1.7. Stralcio comma 7.9 art.29 NdA



Piano particolareggiato area Baraggiola



Estratto PRGC tavola n.P1.7 in variante

**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>8</b>	del	21.3.2022	prot. n.	12670
-----------------	----------	-----	-----------	----------	-------

presentata da	PASTORE Mauro
residente	Borgomanero Via Principe Umberto 25
ubicazione catastale C.T.	Fg.10 mappali 2693-919
ubicazione nella variante adottata	Area residenziale di nuovo impianto – art.25 NdA e area agricola – art.30 NdA.
riferimento n. intervento in variante	19-153 (C3)

osservazione di interesse: generale  locale  **individuale**

**oggetto dell'osservazione:** viene richiesta una modifica di dislocazione delle porzioni edificabili nell'ambito dell'area di nuovo insediamento 9A a parità di capacità insediativa.

**controdeduzioni:** si ritiene la richiesta accoglibile in quanto attiene esclusivamente una correzione connessa alla esatta definizione della proprietà che non incide sugli aspetti localizzativi e quantitativi.

parere definitivo **accolta**  parz. accolta  respinta

**modifiche conseguenti elaborati:** viene apportata la modifica proposta sulle tavole P1.0 e P1.6

**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>9</b>	del	21.3.2022	prot. n.	12696
-----------------	----------	-----	-----------	----------	-------

presentata da	CERUTTI Don Pietro
residente	Borgomanero Via Felice Piana 6
ubicazione catastale C.T.	Fg.19 mappali 69-70-73-74-1115-1117-1119
ubicazione nella variante adottata	Area residenziale consolidata – art.21 NdA e ambiti boscati – art.27 NdA.
riferimento n. intervento in variante	206F

osservazione di interesse: generale  locale  **individuale**

**oggetto dell'osservazione:** viene richiesta una modifica di parte degli ambiti boscati in area agricola in quanto destinazione che rappresenta lo stato dei luoghi.

**controdeduzioni:** pur trattandosi di un ambito oggetto di variante, non è prevista in questa fase la revisione delle tavole che rappresentano le aree boscate, da valutare a seguito di approfondimenti di natura agronomico-forestale nell'ambito della variante generale di adeguamento al PPR, anche in relazione agli specifici contenuti degli elaborati del PPR medesimo.

parere definitivo accolta  parz. accolta  **respinta**

**modifiche conseguenti elaborati:** -----

**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>10</b>	del	22.3.2022	prot. n.	12828
-----------------	-----------	-----	-----------	----------	-------

presentata da	CERUTTI Franca
residente	Parabiago (MI) Via Bezzecca 1
ubicazione catastale C.T.	Fg.11 mappale 417
ubicazione nella variante adottata	Area per servizi pubblici e di interesse pubblico – art.32 NdA.
riferimento n. intervento in variante	17(D)

osservazione di interesse: generale  locale  **individuale**

**oggetto dell'osservazione:** viene richiesto lo stralcio del vincolo a destinazione pubblica e la riclassificazione quale area agricola.

**controdeduzioni:** si ritiene l'osservazione pertinente in quanto riguarda l'ambito a spazi pubblici n.30, oggetto di modifica con la presente variante che prevede un parziale stralcio della porzione di area per la quale si è ritenuto che sia venuto meno l'interesse pubblico - intervento n.17(D) –

Sul mappale oggetto di osservazione, si ritiene invece vada reiterato il vincolo ad uso pubblico, in quanto di interesse al fine di un'ipotesi di ampliamento della struttura sportiva attigua.

parere definitivo accolta  parz. accolta  **respinta**

**modifiche conseguenti elaborati:** -----

**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>11</b>	del	22.3.2022	prot. n.	12829
-----------------	-----------	-----	-----------	----------	-------

presentata da	GARGIULO Samanta
residente	Fiesco (CR) Via Verdi 51
ubicazione catastale C.T.	Fg.18 mappale 144
ubicazione nella variante adottata	Area residenziale consolidata – art.21 NdA
riferimento n. intervento in variante	87-160(F)

osservazione di interesse:            generale             locale             **individuale**

**oggetto dell'osservazione:** viene richiesta la revisione della classe di rischio idrogeologico per l'ambito in cui si trova insediato il fabbricato di proprietà per il quale il PRG già ammette, sotto l'aspetto urbanistico, il mutamento di destinazione d'uso.

**controdeduzioni:** parzialmente accolta vedi prescrizioni di natura idrogeologica nella scheda monografica relativa all'intervento n. 87-160(F)

parere definitivo            accolta             **parz. accolta**             respinta

**modifiche conseguenti elaborati:** -----

**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>12</b>	del	22.3.2022	prot. n.	12830
-----------------	-----------	-----	-----------	----------	-------

presentata da	GNEMMI Mauro
residente	Borgomanero Via Foscolo 31
ubicazione catastale C.T.	Fg.18 mappali 1547-1755
ubicazione nella variante adottata	Area attività turistico-ricettive consolidate – art.23 NdA
riferimento n. intervento in variante	0

osservazione di interesse:      generale       locale       **individuale**

**oggetto dell'osservazione:** vengono richieste precisazioni normative in ordine alle possibilità di ampliamento di insediamento turistico-ricettivo esistente.

**controdeduzioni:** non pertinente, l'area in argomento non risulta oggetto della presente variante. Trattandosi però di un aspetto di dettaglio riguardante un'interpretazione, riferita specificatamente all'edificio oggetto di osservazione, si ritiene opportuno apportare all'art.23 le necessarie precisazioni.

parere definitivo      **accolta**       parz. accolta       respinta

**modifiche conseguenti elaborati:** precisazioni art.23 NdA

**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>13</b>	del	22.3.2022	prot. n.	12837
-----------------	-----------	-----	-----------	----------	-------

presentata da	ZANETTA Valentina e MARONE Giulia – consiglieri comunali
residente	Borgomanero
ubicazione catastale C.T.	Fg.2 mappale 1299/parte
ubicazione nella variante adottata	area a spazi pubblici (standard) a servizio di attività commerciale art.32 NdA
riferimento n. intervento in variante	124B

osservazione di interesse: generale  locale  individuale

**oggetto dell'osservazione:** viene ritenuta inadeguata alla dichiarata volontà, espressa del Piano, di tutela e valorizzazione paesaggistica e ambientale della località Baraggiola, la scelta operata in variante, di collocare un'ampia area a parcheggio a servizio delle attività commerciali limitrofe, in una posizione giudicata pregiudizievole sotto l'aspetto della percezione visiva del nucleo della cascina Baraggiola.

**controdeduzioni:** la modifica in argomento viene stralciata per le motivazioni già descritte in controdeduzioni alle analoghe osservazioni pervenute da Regione e Provincia in sede di Conferenza.

parere definitivo accolta  parz. accolta  respinta

**modifiche conseguenti elaborati:** le Tavole P1.0 e P1.21, nonché la nuova tavola P1.22 introdotta con la presente variante relativa specificatamente all'area Baraggiola, vengono ricondotte alla loro versione vigente per quanto attiene il lotto in argomento

**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>14</b>	del	22.3.2022	prot. n.	12891
-----------------	-----------	-----	-----------	----------	-------

presentata da	BERTONA Luca
residente	Borgomanero Casale Colombaro 7
ubicazione catastale C.T.	Fg.17 mappali 843-844
ubicazione nella variante adottata	Area agricola di interesse paesistico – art.28 NdA e area agricola art.30 NdA
riferimento n. intervento in variante	0

osservazione di interesse: generale  locale  **individuale**

**oggetto dell'osservazione:** viene richiesta la individuazione di una nuova area residenziale in ambito agricolo

**controdeduzioni:** non pertinente, l'area in argomento non risulta oggetto della presente variante

parere definitivo accolta  parz. accolta  **respinta**

**modifiche conseguenti elaborati:** -----



**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>15</b>	del	22.3.2022	prot. n.	12896
-----------------	-----------	-----	-----------	----------	-------

presentata da	MANFREDDA Antonella
residente	Bellinzago Novarese Via Libertà 212/B
ubicazione catastale C.T.	Fg.24 mappali 742
ubicazione nella variante adottata	Area residenziale consolidata art.21 NdA
riferimento n. intervento in variante	0

osservazione di interesse:            generale             locale             **individuale**

**oggetto dell'osservazione:** viene richiesta la individuazione in area di completamento urbanistico quale nuovo lotto edificabile

**controdeduzioni:** non pertinente, l'area in argomento non risulta oggetto della presente variante

parere definitivo                    accolta             parz. accolta             **respinta**

**modifiche conseguenti elaborati:** -----

**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>16</b>	Del	22.3.2022	prot. n.	12920
-----------------	-----------	-----	-----------	----------	-------

presentata da	MASSERONI Gianpiero
residente	Borgomanero Corso Sempione 7
ubicazione catastale C.T.	Fg.16 mappali 1374-1372-1382-1298-1400-1434-752-751-1371-1373-550-1375-769-770-138
ubicazione nella variante adottata	Nuclei di antico impianto art.19 NdA e Area residenziale consolidata art.21 NdA
riferimento n. intervento in variante	125°

osservazione di interesse: generale  locale  **individuale**

**oggetto dell'osservazione:** viene richiesto che le aree attualmente individuate quali orti e giardini, nella cartografia di dettaglio (tavola P4) relativa all'ambito del complesso immobiliare oggetto di recupero di cui all'intervento n.125A, vengano trasformate in area a cortile, pertinenziali alle unità immobiliari risultanti dall'intervento in argomento.

**controdeduzioni:** si ritiene la proposta accoglibile limitatamente ai mappali n.1371 e 1375

parere definitivo **accolta**  parz. accolta  respinta

**modifiche conseguenti elaborati:** tavola P4

**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>17</b>	Del	22.3.2022	prot. n.	12921
-----------------	-----------	-----	-----------	----------	-------

presentata da	TE-SA
residente	Borgomanero Via Resega 21
ubicazione catastale C.T.	Fg.26 mappale 1328
ubicazione nella variante adottata	Area produttiva consolidata art.23 NdA – area a servizi pubblici art.32 NdA
riferimento n. intervento in variante	-----

osservazione di interesse: generale  locale  **individuale**

**oggetto dell'osservazione:** viene richiesto di rivedere il posizionamento dell'area a parcheggio pubblico individuata nell'ambito del lotto e di rivedere la trasformabilità della porzione di area a bosco laddove viene vietata la trasformazione permanente.

**controdeduzioni:** non pertinente in quanto riguarda un'area non oggetto di variante. Purtroppo, per quanto attiene l'aspetto relativo alla carta forestale, vista la relazione redatta dal consulente agronomo-forestale, si prende atto del segnalato errore di classificazione e si procede alla conseguente modifica della tavola A.11

parere definitivo accolta  **parz. accolta**  respinta

**modifiche conseguenti elaborati:** correzione tavola A.11

**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>18</b>	Del	23.3.2022	prot. n.	12998
-----------------	-----------	-----	-----------	----------	-------

presentata da	INGARAMO Giorgio
residente	Borgomanero Vicolo Agogna 8
ubicazione catastale C.T.	Fg.31 mappale 11246
ubicazione nella variante adottata	Nucleo di antico impianto – centro storico capoluogo art.19 NdA
riferimento n. intervento in variante	0

osservazione di interesse: generale  locale  **individuale**

**oggetto dell'osservazione:** viene segnalata un'incongruenza tra le diverse tavole di Piano, per la presenza, su una tavola di dettaglio del centro storico (Tav.P2), di un tratto di strada pubblica inesistente e non rappresentato sulle altre tavole.

**controdeduzioni:** non pertinente, l'area in argomento non risulta oggetto della presente variante. Purtroppo, trattandosi di un aspetto di dettaglio riguardante la correzione cartografica di un errore materiale, si ritiene opportuno apportare le relative modifiche alla tavola P2.

parere definitivo **accolta**  parz. accolta  respinta

**modifiche conseguenti elaborati:** tavola P2

**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>19</b>	del	24.3.2022	prot. n.	13377
-----------------	-----------	-----	-----------	----------	-------

presentata da	BARATELLA Marco Mario
residente	Cureggio Via Rosmini 34
ubicazione catastale C.T.	Fg.24 mappale 552
ubicazione nella variante adottata	Area agricola art.30 NdA
riferimento n. intervento in variante	0

osservazione di interesse:            generale             locale             **individuale**

**oggetto dell'osservazione:** viene richiesta l'edificabilità dell'area con destinazione a deposito per attività di giardinaggio o in subordine residenza.

**controdeduzioni:** non pertinente, l'area in argomento non risulta oggetto della presente variante.

parere definitivo                    accolta             parz. accolta             **respinta**

**modifiche conseguenti elaborati:** -----

**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>20</b>	del	24.3.2022	prot. n.	13399
-----------------	-----------	-----	-----------	----------	-------

presentata da	MARONE Giuseppe
residente	Borgomanero Via Pozzi 10
ubicazione catastale C.T.	Fg.8 mappale 319
ubicazione nella variante adottata	Area residenziale consolidata art.21 NdA – Area attività produttive in localizzazione impropria art.24 NdA
riferimento n. intervento in variante	0

osservazione di interesse: generale  locale  **individuale**

**oggetto dell'osservazione:** viene richiesta la trasformazione in area residenziale consolidata della porzione attualmente in produttiva impropria e in area a verde privato della porzione attualmente in area residenziale consolidata

**controdeduzioni:** non pertinente, l'area in argomento non risulta oggetto della presente variante.

parere definitivo accolta  parz. accolta  **respinta**

**modifiche conseguenti elaborati:** -----

**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>21</b>	del	24.3.2022	prot. n.	13400
-----------------	-----------	-----	-----------	----------	-------

Presentata il 24.3.2022

presentata da	MORA Fabrizio
residente	Borgomanero Via Castello 3
ubicazione catastale C.T.	Fg.8 mappali 441-1936
ubicazione nella variante adottata	Nuclei di antico impianto art.19 NdA – Area agricola di interesse paesistico art.28 NdA
riferimento n. intervento in variante	0

osservazione di interesse:      generale       locale       **individuale**

**oggetto dell'osservazione:** viene richiesta la trasformazione in area residenziale consolidata

**controdeduzioni:** non pertinente, l'area in argomento non risulta oggetto della presente variante.

parere definitivo      accolta       parz. accolta       **respinta**

**modifiche conseguenti elaborati:** -----

**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>22</b>	Del	24.3.2022	prot. n.	13411
-----------------	-----------	-----	-----------	----------	-------

Presentata il 24.3.2022

presentata da	MALLIA Alessandra
residente	Borgomanero Via Tornielli 79
ubicazione catastale C.T.	Fg.32 mappali 73-74
ubicazione nella variante adottata	Nuclei di antico impianto art.19 NdA
riferimento n. intervento in variante	0

osservazione di interesse:      generale       locale       **individuale**

**oggetto dell'osservazione:** viene richiesta la variazione della tipologia di modificazione edilizia da 5 a 6 equiparandola a quella degli edifici confinanti

**controdeduzioni:** non pertinente, l'area in argomento non risulta oggetto della presente variante.

parere definitivo      accolta       parz. accolta       **respinta**

**modifiche conseguenti elaborati:** -----



**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>23</b>	del	25.3.2022	prot. n.	13543
-----------------	-----------	-----	-----------	----------	-------

Presentata il 24.3.2022

presentata da	VALLOGGIA Bruno e Marco
Residente	Borgomanero Via Croce 23
ubicazione catastale C.T.	Fg.25 mappali 33-34
ubicazione nella variante adottata	Area residenziale consolidata di completamento art.21 co.9 NdA
riferimento n. intervento in variante	95(C1)

osservazione di interesse:      generale       locale       **individuale**

**oggetto dell'osservazione:** viene richiesto lo spostamento, a parità di superficie del nuovo lotto di completamento individuato in variante.

**controdeduzioni:** si ritiene la proposta accoglibile in quanto lo spostamento proposto non modifica i requisiti sostanziali dell'intervento previsto di nuova edificazione

parere definitivo      **accolta**       parz. accolta       respinta

**modifiche conseguenti elaborati:** viene apportata la modifica sulla tavola P1.15

**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>24</b>	del	25.3.2022	prot. n.	13544
-----------------	-----------	-----	-----------	----------	-------

Presentata il 24.3.2022

presentata da	MORA Silvio
residente	Borgomanero Via Vignale 84A
ubicazione catastale C.T.	Fg.25 mappale 1425
ubicazione nella variante adottata	Area produttiva in localizzazione impropria art.24 NdA
riferimento n. intervento in variante	0

osservazione di interesse:      generale       locale       **individuale**

**oggetto dell'osservazione:** viene richiesta ridefinizione in area residenziale consolidata

**controdeduzioni:** non pertinente, l'area in argomento non risulta oggetto della presente variante.

parere definitivo      accolta       parz. accolta       **respinta**

**modifiche conseguenti elaborati:** -----

**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>25a</b>	del	25.3.2022	prot. n.	13546
-----------------	------------	-----	-----------	----------	-------

Presentata il 24.3.2022

presentata da	MORA Filippo
residente	Borgomanero Via Barcellini 15
ubicazione catastale C.T.	Fg.18 mappale 1390
ubicazione nella variante adottata	Area produttiva in localizzazione impropria art.24 NdA
riferimento n. intervento in variante	0

osservazione di interesse: generale  locale  **individuale**

**oggetto dell'osservazione:** viene richiesta la possibilità di inserire a livello normativo la compatibilità nell'ambito dell'attività produttiva anche di attività di natura commerciale.

**controdeduzioni:** non pertinente, l'area in argomento non risulta oggetto della presente variante. Trattandosi però di un aspetto riguardante l'impianto normativo, si ritiene opportuno, apportare all'art.24 le necessarie modifiche.

Ammettere unità di vicinato in ambito art.24 senza piano esecutivo v. parere Regione Piemonte (favorire attività economiche miste).

parere definitivo **accolta**  parz. accolta  respinta

**modifiche conseguenti elaborati:** viene apportata la variazione proposta all'art.24 NdA

**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>25b</b>	del	25.3.2022	prot. n.	13546
-----------------	------------	-----	-----------	----------	-------

Presentata il 24.3.2022

presentata da	MORA Angelo
residente	Borgomanero Via Vignale 82
ubicazione catastale C.T.	Fg.19 mappale 775
ubicazione nella variante adottata	Area produttiva in localizzazione impropria art.24 NdA
riferimento n. intervento in variante	134 (B)

osservazione di interesse: generale  locale  **individuale**

**oggetto dell'osservazione:** viene richiesta la modifica di destinazione ad area residenziale consolidata utile alla realizzazione di autorimesse.

**controdeduzioni:** si tratta di ricondurre la destinazione dell'area a quella attribuitale dal PRGC vigente. Si ritiene di poter aderire alla proposta avanzata stralciando con ciò l'intervento n.134 (B) peraltro in accoglimento anche delle osservazioni in proposito avanzate da Regione e Provincia in sede di conferenza.

parere definitivo **accolta**  parz. accolta  respinta

**modifiche conseguenti elaborati:** nella tavola n.P1.10 viene stralciato l'intervento proposto in variante e l'area viene ricondotta alla destinazione vigente.

**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>26</b>	del	25.3.2022	prot. n.	13548
-----------------	-----------	-----	-----------	----------	-------

Presentata il 24.3.2022

presentata da	ZANETTA Giuseppe
residente	Borgomanero Via Maggiore 39/A
ubicazione catastale C.T.	Fg.16 mappale 1346
ubicazione nella variante adottata	Area a verde privato art.38 NdA
riferimento n. intervento in variante	0

osservazione di interesse: generale  locale  **individuale**

**oggetto dell'osservazione:** viene richiesta la modifica di destinazione ad area residenziale consolidata di completamento, anche in ragione delle opere realizzate per il miglioramento delle condizioni di rischio geomorfologico del sito.

**controdeduzioni:** non pertinente, l'area in argomento non risulta oggetto della presente variante.

parere definitivo accolta  parz. accolta  **respinta**

**modifiche conseguenti elaborati:** -----

**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>27</b>	del	25.3.2022	prot. n.	13549
-----------------	-----------	-----	-----------	----------	-------

Presentata il 24.3.2022

presentata da	Tariello Francesco p.c.TF CHEMICAL SRL
residente	Borgomanero Via Resiga 32
ubicazione catastale C.T.	Fg.26 mappale 894
ubicazione nella variante adottata	Area produttiva consolidata art.23 NdA – Area a spazi pubblici parcheggio art.32 NdA
riferimento n. intervento in variante	0

osservazione di interesse:      generale       locale       **individuale**

**oggetto dell'osservazione:** viene richiesto l'ampliamento dell'area produttiva ad interessare l'attuale sedime destinato a parcheggio pubblico prevedendo per quest'ultimo la corrispondente "monetizzazione".

**controdeduzioni:** non pertinente, l'area in argomento non risulta oggetto della presente variante.

parere definitivo      accolta       parz. accolta       **respinta**

**modifiche conseguenti elaborati:** -----

**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>28</b>	del	25.3.2022	prot. n.	13552
-----------------	-----------	-----	-----------	----------	-------

Presentata il 24.3.2022

presentata da	ERBETTA Andrea
residente	Borgomanero Via Matteotti 14 - professionista
ubicazione catastale C.T.	
ubicazione nella variante adottata	Nuclei cascinali art.20 NdA
riferimento n. intervento in variante	0

osservazione di interesse: **generale**  locale  individuale

**oggetto dell'osservazione:** viene proposta una modifica normativa relativa all'art.20, co.5 delle NdA atta a introdurre una diversa tipologia e diversi parametri costruttivi per la realizzazione di posti auto e autorimesse.

**controdeduzioni:** Modifica testo concordata con l'ufficio tecnico comunale (v. in calce alla presente)

parere definitivo **accolta**  parz. accolta  respinta

**modifiche conseguenti elaborati:** art.20 co.5

**Testo vigente: posti auto coperti e ricoveri attrezzi, attrezzature e macchinari agricoli**

I posti auto coperti nonché i ricoveri attrezzi, attrezzature e macchinari agricoli, devono preferibilmente essere ricavati al piano terreno degli edifici.

~~In caso di realizzazione in manufatti autonomi, comunque in muratura, dovranno essere con altezza massima esterna di 2,95 metri, addossati ad edifici esistenti, e realizzati anche a confine o a distanza inferiore a 5 metri dal confine del lotto nel rispetto del "Rapporto di copertura" di cui al successivo comma 7.~~

**Proposta di modifica: posti auto coperti e ricoveri attrezzi, attrezzature e macchinari agricoli**

(il secondo capoverso viene sostituito dal seguente)

In caso di realizzazione in manufatti autonomi, comunque in muratura, potranno essere anche isolati nel rispetto dei parametri di cui al comma 7. Qualora realizzati a confine o a distanza da questo inferiore ai 5 metri dovranno avere altezza massima pari a 2,95 metri.

**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>29</b>	del	25.3.2022	prot. n.	13553
-----------------	-----------	-----	-----------	----------	-------

Presentata il 24.3.2022

presentata da	ERBETTA Andrea
Residente	Borgomanero Via Matteotti 14 - professionista
ubicazione catastale C.T.	
ubicazione nella variante adottata	Aree residenziali consolidate art.21 NdA
riferimento n. intervento in variante	0

osservazione di interesse: **generale**  locale  individuale

**oggetto dell'osservazione:** viene proposta una modifica normativa relativa all'art.21 delle NdA atta a introdurre una diversa tipologia e diversi parametri costruttivi per la realizzazione di posti auto e autorimesse. Proposta analoga alla precedente presente anche nell'osservazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

**controdeduzioni:** Modifica testo concordata con l'ufficio tecnico comunale (v. in calce alla presente)

parere definitivo **accolta**  parz. accolta  respinta

**modifiche conseguenti elaborati:** art.21 co.5

**Testo vigente: fabbricati accessori alla residenza**

I fabbricati accessori alla residenza devono, preferibilmente, essere ricavati al piano terreno in aderenza degli edifici esistenti.

~~In caso di realizzazione in manufatti autonomi i fabbricati accessori dovranno essere:~~

- ~~— interrati o seminterrati (massima sporgenza dal piano di campagna: un metro all'intradosso della copertura), avere la copertura piana ricoperta da un manto vegetale.~~
- ~~— fuori terra con altezza massima esterna all'estradosso della copertura di 2,95 metri nel rispetto dei parametri di cui al successivo comma 8.~~

~~I manufatti con le caratteristiche di cui sopra, possono essere realizzati a confine o a distanza inferiore a mt. 5,00 dal confine del lotte~~

Sono esclusi dalle verifiche di cui al successivo comma 8, ad eccezione del "Rapporto di Copertura" che non dovrà essere comunque superiore al 50%, i posti d'auto coperti limitatamente a mq. 15 per ogni unità immobiliare.



**Proposta di variante: fabbricati accessori alla residenza**

(il secondo capoverso viene sostituito dal seguente)

In caso di realizzazione in manufatti autonomi, comunque in muratura, potranno essere anche isolati nel rispetto dei parametri di cui al comma 8. Qualora realizzati a confine o a distanza da questo inferiore ai 5 metri dovranno avere altezza massima pari a 2,95 metri.

(il terzo capoverso viene sostituito dal seguente)

Qualora interrati o seminterrati (massima sporgenza dal piano di campagna: un metro all'intradosso della copertura), dovranno avere la copertura piana ricoperta da un manto vegetale.

**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>30</b>	del	25.3.2022	prot. n.	13554
-----------------	-----------	-----	-----------	----------	-------

Presentata il 24.3.2022

presentata da	PAGANI Daniela
residente	Borgomanero Via Mons. Cavigioli 53
ubicazione catastale C.T.	Fg.10 mappale 2712
ubicazione nella variante adottata	Area verde privato art.38 NdA Area residenziale consolidata art.21 NdA
riferimento n. intervento in variante	0

osservazione di interesse: generale  locale  **individuale**

**oggetto dell'osservazione:** viene richiesto di uniformare l'intera area a residenziale consolidata.

**controdeduzioni:** non pertinente, l'area in argomento non risulta oggetto della presente variante.

parere definitivo accolta  parz. accolta  **respinta**

**modifiche conseguenti elaborati:** -----

**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>31</b>	del	25.3.2022	prot. n.	13555
-----------------	-----------	-----	-----------	----------	-------

Presentata il 24.3.2022

presentata da	MORA Silvio
residente	Borgomanero Via Vignale 84/A
ubicazione catastale C.T.	Fg.25 mappali 486-1306
ubicazione nella variante adottata	Area agricola art. 30 NdA
riferimento n. intervento in variante	0

osservazione di interesse:      generale       locale       **individuale**

**oggetto dell'osservazione:** viene richiesto l'estensione dell'attuale area produttiva in localizzazione impropria della medesima proprietà al fine di poterne ampliare l'area di pertinenza.

**controdeduzioni:** non pertinente, l'area in argomento non risulta oggetto della presente variante.

parere definitivo      accolta       parz. accolta       **respinta**

**modifiche conseguenti elaborati:** -----

**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>32</b>	del	25.3.2022	prot. n.	13556
-----------------	-----------	-----	-----------	----------	-------

Presentata il 24.3.2022

presentata da	MORA Silvio
residente	Borgomanero Via Vignale 84/A
ubicazione catastale C.T.	Fg.25 mappale 1425
ubicazione nella variante adottata	Area agricola art.30 NdA
riferimento n. intervento in variante	0

osservazione di interesse:      generale       locale       **individuale**

**oggetto dell'osservazione:** viene richiesto la individuazione dell'area in argomento quale residenziale consolidata di completamento.

**controdeduzioni:** non pertinente, l'area in argomento non risulta oggetto della presente variante.

parere definitivo      accolta       parz. accolta       **respinta**

**modifiche conseguenti elaborati:** -----

**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>33</b>	del	25.3.2022	prot. n.	13557
-----------------	-----------	-----	-----------	----------	-------

presentata da	MEDINA Pio Antonio
residente	Borgomanero Via Pizzarini 16
ubicazione catastale C.T.	Fg.27 mappale 1430
ubicazione nella variante adottata	Area boscata art.27 NdA
riferimento n. intervento in variante	0

osservazione di interesse:      generale       locale       **individuale**

**oggetto dell'osservazione:** viene richiesto la individuazione dell'area in argomento quale residenziale consolidata – edifici sparsi – della quale il sedime in argomento costituisce pertinenza, attualmente utilizzato quale spazio di manovra per accesso alle autorimesse della proprietà attigua.

**controdeduzioni:** non pertinente, l'area in argomento non risulta oggetto della presente variante.

parere definitivo      accolta       parz. accolta       **respinta**

**modifiche conseguenti elaborati:** -----

**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>34</b>	del	25.3.2022	prot. n.	13558
-----------------	-----------	-----	-----------	----------	-------

presentata da	CERUTTI Adriano
residente	Borgomanero Via Don Minzoni 19
ubicazione catastale C.T.	Fg.11 mappali 404-1106-1502
ubicazione nella variante adottata	Area agricola art.30 NdA area boscata art.27 NdA
riferimento n. intervento in variante	0

osservazione di interesse:            generale             locale             **individuale**

**oggetto dell'osservazione:** viene richiesto la individuazione quale area di nuovo impianto residenziale.

**controdeduzioni:** non pertinente, l'area in argomento non risulta oggetto della presente variante.

parere definitivo                    accolta             parz. accolta             **respinta**

**modifiche conseguenti elaborati:** -----

**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>35</b>	del	25.3.2022	prot. n.	13561
-----------------	-----------	-----	-----------	----------	-------

presentata da	UFFICIO TECNICO COMUNALE
residente	Borgomanero
ubicazione catastale C.T.	
ubicazione nella variante adottata	varie
riferimento n. intervento in variante	

osservazione di interesse:      **generale**       locale       individuale

**oggetto dell'osservazione:** vengono proposte una serie di osservazioni, perlopiù correttive o integrative delle Norme di Attuazione, elencate nella osservazione che si allega integralmente in calce al presente documento

**controdeduzioni:**

- intervento n.89(G): errore di rappresentazione cartografica v. anche osservazione n.36 tavola P1.19 – correzione apportata in sede di Progetto Preliminare
- silos impianti produttivi:
- magazzini verticali:
- locali tecnici:
- cantine:
- tettoie all'interno del cortile:
- altezza massima edifici:
- fabbricati accessori art.22:
- locali destinati al mercato dell'usato:
- commercio:
- art.24 co.A.4:
- art.36 co. b):
- art.21 p.5:
- viabilità:
- art.4:
- tavola A.11:
- intervento n.46(D):
- via Caracciolo:

- Carta di Sintesi 3A:
- aggiornamento cartografia:
- art.20:
- art.23:
- pergolati:
- tangenziale ambito Baraggiola:
- aree residue spostamento Via Pennaglia

parere definitivo

**accolta**

parz. accolta

respinta

**modifiche conseguenti elaborati:**



**COMUNE DI BORGOMANERO**  
VARIANTE STRUTTURALE n.1 - comma 4, art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
adottata con D.C.C. n.39 del 29.11.2021  
pubblicazione dal 22.2.2022 al 24.3.2022

osservazione n.	<b>36</b>	del	6.4.2022	prot. n.	15132
-----------------	-----------	-----	----------	----------	-------

presentata da	FREDO Massimiliano
residente	Borgomanero Via Novara 338
ubicazione catastale C.T.	Fg.29 mappali 39-346-553
ubicazione nella variante adottata	Area residenziale consolidata art.21 NdA area produttiva consolidata art.23 NdA
riferimento n. intervento in variante	89G

osservazione di interesse: generale  locale  **individuale**

**oggetto dell'osservazione:** viene richiesta l'estensione della destinazione residenziale, già riconosciuta in variante ai mappali 39 e 346, anche all'attiguo lotto 553 pertinenziale all'insediamento esistente.

**controdeduzioni:** si ritiene la proposta accoglibile in quanto viene riconosciuta l'effettiva pertinenzialità del sedime in argomento.

parere definitivo **accolta**  parz. accolta  respinta

**modifiche conseguenti elaborati:** vengono apportate le relative modifiche alle tavole n. P.1.0 e P1.19

AL SIG.  
SINDACO E AL SIG. ASSESSORE  
ALL'URBANISTICA  
DEL COMUNE DI BORGOMANERO

**OGGETTO: PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
DELLA VARIANTE STRUTTURALE N. 1 AL P.R.G.C.:  
ADOZIONE DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 39 DEL  
29.11.2021 - ART. 15 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..**

Il sottoscritto ARCH. PAOLO VOLPE in qualità di  
(<sup>1</sup>) DIRIGENTE AREA TECNICA DEL COMUNE DI BORGOMANERO \_\_\_\_\_

In riferimento alla proposta tecnica di progetto preliminare della Variante Strutturale n. 1 al P.R.G.C.

**FORMULA LE SEGUENTI OSSERVAZIONI:**

- **Intervento 89:** aggiornare Foglio 29 con corretta rappresentazione grafica in riferimento ai contenuti della relazione;
- **Silos impianti produttivi:** essendo ormai consolidato l'indirizzo giurisprudenziale che non si tratta di impianti ma di costruzione, occorre definire un'altezza massima di questi elementi oltre quella massima consentita per l'edificio principale;
- **Magazzini verticali:** idem come sopra. Occorre definire una norma specifica che ne individui l'altezza massima in funzione dell'edificio produttivo di riferimento;
- **Locali tecnici:** in questo caso occorre definire un'altezza minima dei locali tecnici accessori alla residenza. Spesso ci vengono proposti locali tecnici (ad esempio di piscine), di altezza 1,8/2/2,00. Non si tratta di cavedi o pozzetti, ma di locali veri e propri anche di 7/8 mq. Attualmente li autorizziamo con altezza minima di m. 2,40, che è possibile ridurre esclusivamente per normative superiori, ad esempio antincendio. Si tratta di normare tale aspetto o nelle NTA o, meglio, nel Regolamento edilizio.
- **Cantine:** occorre definire le caratteristiche delle cantine in termini di accesso e dimensioni. Visto che la superficie delle cantine non fa SUL, vengono proposte anche più di una cantina al piano terra delle nuove edificazioni, spesso affiancate a locali abitabili, come camere, bagni, ecc..., da cui si accede con semplice disimpegno dal corridoio. Si potrebbero definire come locali non abitabili, definire un'altezza massima (magari 2,40), con caratteristiche di non abitabilità (rapporti aeroilluminanti) e magari con accesso unicamente esterno, a meno che si tratti di locali interrati. In questo ultimo caso l'accesso può anche essere interno;
- **Tettoie all'interno del cortile:** nel caso di locali addossati ad edifici esistenti non è definita l'altezza massima. Tale parametro è definito solo per edifici autonomi ai sensi dell'art. 21;

---

(<sup>1</sup>) Proprietario/ Comproprietario/ Legale Rappresentante, ecc

- **Altezza massima edifici:** viene segnalato come le altezza massime degli edifici pari a m. 7 o 10,50 in funzione dei Fg. Catastali, spesso non permetta interventi di efficientamento energetico orizzontali, pertanto sarebbe opportuno valutare un aumento di 15 cm a piano;
- **Fabbricati accessori art. 22 “Area normativa commerciale consolidata”:** inserire la possibilità di realizzare fabbricati accessori;
- **Destinazione urbanistica dei locali destinati a mercato dell’usato:** inserire possibilità di insediare mercatini dell’usato sia nelle aree produttive sia in quelle commerciali;
- **Commercio:** Inserire la possibilità di aree commerciali negli ambiti produttivi (artt. 23-24) fino ad un massimo di mq 250,00 a prescindere che si tratti di attività commerciali legate alla produzione;
- **Art. 24 comma A.4:** inserire l’assentibilità della deroga nel rispetto del rapporto di copertura e delle distanze di cui al successivo comma B.3
- **Art. 36 comma b):** occorre indicare con precisione l’impossibilità di realizzare piscine nella fascia di rispetto cimiteriale e consentire gli ampliamenti degli edifici esistenti nel rispetto art. 27 della LR 56/77;
- **Art. 21 punto 5 fabbricati accessori alla residenza:** prevedere la possibilità di realizzare bassi fabbricati fuori terra con altezza mt. 2,95 ed anche parzialmente seminterrati mt. 1,00;
- **Art. 21 punto 5 fabbricati accessori alla residenza:** prevedere la possibilità di realizzare fabbricati accessori alla residenza senza limite di altezza se ubicati non a confine;
- **Viabilità:** aggiornare cartografia in riferimento alle viabilità realizzate o allargate (via Resega - via Meda - via Motto - via Pennaglia - via Vittima delle Foibe);
- **Art. 4:** integrare tra le attività commerciali gli sportelli assicurativi; integrare nell’ambito residenziale la possibilità di svolgere la propria attività professionale.
- **“Tavola A.11” del PRGC vigente:** revisione della planimetria individuata come “Tavola A.11” nel PRGC vigente che regola gli ambiti boscati tutelati art.14 comma 6 delle NTA in quanto riferita ad un rilievo dell’anno 2004.
- **Intervento n. 46 D:** Si segnala che al Foglio 24 il mappale 2013 intervento n. 46 D la lista di terreno a nord di proprietà della Parrocchia non è commerciale ma dovrebbe essere considerata come ricreativo alla stregua del mappale 1955.
- **Foglio 25, Via Caracciolo:** verificare tracciato esistente diverso da quello rappresentato in planimetria di PRGC.
- **Carta di sintesi 3A:** verificare percorso effettivo Rio Ballancione rispetto a quanto rappresentato nella Carta di sintesi 3A.
- **Aggiornare cartografia di piano** con le modifiche apportate con Variante semplificata art. 17-bis L.R. 56/77 in adozione nel Consiglio Comunale del 31/03/2022;
- **Aggiornare cartografia di piano** con le modifiche alla viabilità necessarie per la realizzazione del nuovo ponte sul Torrente Agogna, come da progetto definitivo agli atti.
- **Art. 20 della NTA:** al comma 4 inserire destinazione d’uso ai piani terra compatibile con attività di ristorazione e pubblici esercizi.

- **Art. 23 delle NTA:** possibilità di eseguire l'adeguamento funzionale di cui al comma 7 oltre al limite ammesso per alloggi di supporto.
- **NTA:** valutare la possibilità di inserire modalità e limiti per l'esecuzione di pergolati.
- **Tracciato della tangenziale, ambito Baraggiola:** valutare la possibilità di inserire cartelli pubblicitari.

Distinti saluti.

Borgomanero, lì 24/03/2022

Il Dirigente Area Tecnica  
(Arch. Paolo Volpe)

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.lgs.  
82/2005 e norme collegate: sostituisce cartaceo e firma autografa*

CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI ALAL PROPOSTA TECNICA PRELIMINARE - RIEPILOGO ED ESITI

n	richiedente	rif. variante	oggetto	accolta	parz.accolta	respinta
1	VALLOGGIA GINO	23a-93-151 (C2)	parziale stralcio area completamento residenziale			
2	VICARIO DANILA	84 (F)	modifica classe rischio geo e normativa			
3	ZANOTTI DARIO		modifica cartografia forestale			
4	ZERLIA MAURO		nuova area commerciale			
5	ZERLIA SANDRA		ampliamento area produttiva			
6	CERUTTI ROSANNA		modifica ambito nuovo impianto n.6			
7	FILIBERTI LUCIANO		ulteriore modifica normativa ambito Baraggiola			
8	PASTORE MAURO	19-153 (C3)	riperimetrazione ambito nuovo impianto 9A			
9	CERUTTI DON PIETRO	206 (F)	ambiti boscati da trasformare in agricolo			
10	CERUTTI FRANCA	17 (D)	stralcio area spazi pubblici			
11	GARGIULO SAMANTA	87-160 (F)	modifica classe di rischio geo			
12	GNEMMI MAURO		modifica normativa ambito turistico art.23a			
13	ZANETTA VALENTINA	124 (B)	area Baraggiola - ambiti tutelati			
14	BERTONA LUCA		nuova area residenziale			
15	MANFREDDA ANTONELLA		nuova area residenziale			
16	MASSERONI GIAN PIERO	125 (A)	trasformazione aree verde privato in cortile			
17	TE-SA		modifica cartografia forestale			
18	INGARAMO GIORGIO		incongruenza cartografica strada in centro storico			
19	BARATELLA MARCO MARIO		area nuova edificazione agricola o residenziale?			
20	MARONE GIUSEPPE		ambito produttivo improprio in residenziale			
21	MORA FABRIZIO		area agricola in residenziale consolidato			
22	MALLIA ALESSANDRA		modifica tipologia intervento in centro storico			
23	VALLOGGIA BRUNO	95 (C1)	spostamento lotto completamento			
24	MORA SILVIO		da produttiva a residenziale consolidata			
25a	MORA FILIPPO		attività commerciali in ambito produttivo			
25b	MORA ANGELO	134 (B)	da produttivaimpropria a residenziale consolidata			
26	ZANETTA GIUSEPPE		nuova area residenziale			
27	TF CHEMICAL SRL		ampliamento area produttiva			
28	ERBETTA ANDREA		variante normativa in nuclei cascinali			
29	ERBETTA ANDREA		variante normativa in nuclei cascinali			
30	PAGANI DANIELA		uniformare area a residenziale consolidata			

31	MORA SILVIO		ampliamento area produttiva			
32	MORA SILVIO		nuova area residenziale			
33	MEDINA PIO ANTONIO		ampliamento area residenziale consolidata			
34	CERUTTI ADRIANO		nuova area residenziale			
35	UTC		varie normative			
36	FREDO MASSIMILIANO	89-G	ampliamento area residenziale - fuori termine			