

## AREA HILLEBRAND

**Piero Hillebrand**, botanico famoso in tutto il mondo per le sue ricerche sulle camelie e massimo rappresentante della **cultura floricola** che ha caratterizzato **l'identità verbanese** per molti decenni, abitava a Verbania in Viale Azari. Nel 2012 la città di Verbania gli aveva conferito la benemerita per il grande contributo fornito alla comunità. Nel terreno di sua proprietà, di fianco alla sua abitazione, aveva impiantato alcune **serre** nelle quali svolgeva la sua **attività di coltivazione e soprattutto di ricerca**. Piero Hillebrand si è spento a 89 anni il 20 febbraio 2019. I suoi eredi sono i **nuovi proprietari** dell'area.

## IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL TERRENO

Il **Consiglio Comunale** ha il potere di **pianificare lo sviluppo urbanistico** della propria città; in particolare, **ogni area** possiede una certa **destinazione d'uso, una funzione a cui può essere adibita** (produttiva, residenziale, ecc.).

L'area Hillebrand era adibita a coltivazione floricola; il **28 ottobre 2010**, tuttavia, il **Consiglio Comunale** di Verbania (con sindaco Marco Zacchera) deliberò un **cambio di funzione del terreno**, trasformandolo in una zona *'con destinazione prevalentemente terziaria, commerciale, direzionale, di servizio'*: si prevedeva, cioè, che da quel momento l'area potesse essere utilizzata anche per la costruzione di uffici, supermercati, o altro.

Contestualmente al cambio di destinazione d'uso è stata approvata **una scheda di indirizzo (n. 96)** che stabilisce alcuni parametri che devono venire rispettati, in modo più specifico.

La scheda impone, a chi voglia costruire in quell'area:

- una **riorganizzazione della viabilità** per assorbire il maggior carico di traffico indotto
- la **cessione di aree al pubblico** e la formazione di un percorso pedonale di collegamento tra Viale Azari e Via Crocetta

## IL RUOLO DELL'AMMINISTRAZIONE NEL CASO DI AREE PRIVATE (COME L'HILLEBRAND)

Anche nel caso di **aree che non sono pubbliche**, in cui la compravendita e lo sviluppo di un progetto avviene **tra attori privati**, l'**Amministrazione Comunale ha comunque un ruolo da giocare**.

Il Consiglio Comunale regola e pianifica lo sviluppo urbano; lo fa attraverso il **Piano Regolatore** (che oggi prevede la funzione commerciale), lo fa attraverso la **Scheda di indirizzo** più specifica (descritta poche righe sopra).

La Giunta Comunale lo fa anche scegliendo di **approvare o non approvare i progetti di sviluppo proposti dai privati** sulle loro aree. I privati, infatti, prima di poter costruire, devono passare dall'avvallo amministrativo, che ha il compito di **verificare che il progetto proposto** risponda alle norme di **legge**, alle norme di attuazione del **Piano Regolatore** e non leda **l'interesse pubblico**.

Per tutelare la **trasparenza e i diritti di tutti**, anche dei privati cittadini, l'**Amministrazione non può scegliere in modo del tutto discrezionale**: deve basarsi sulle norme urbanistiche e amministrative già approvate, che stabiliscono le **"regole del gioco" della negoziazione con il privato**.

## LA PROPOSTA EUROSPIN

Il 5 novembre 2021 è stato pubblicato sul sito del Comune di Verbania il **progetto presentato da TeQ srl**, società del gruppo a cui appartiene il marchio **Eurospin**, per l'insediamento di una media superficie di vendita (**supermercato**) **nell'area**. Il progetto, che è stato oggetto nei mesi precedenti di analisi e di negoziazione da parte dell'ufficio urbanistica del Comune, è corredato da uno **studio sul traffico**, da **numerosi allegati tecnici**, da un **documento di Valutazione Ambientale Strategica** da parte del proponente, e da una **bozza di convenzione tra proponente e Comune**. In termini di normativa urbanistica si tratta della proposta di uno *'Strumento Urbanistico Esecutivo'* denominato *'Piano esecutivo convenzionato'* su proposta di un privato.

## IL PROGETTO

Ecco i numeri di sintesi che identificano il progetto. *Superficie territoriale: 7.141,80 mq; Superficie a cessione pubblica: 2.518,95 mq; Superficie coperta: 2.302,65 mq; Superficie di vendita: 1.356,00 mq; Altezza: 10,45 m; Parcheggi pertinenziali: 955,65 mq; Parcheggi urbanizzazione primaria: 1021,00 mq; Posti auto complessivi: 129; Posti moto complessivi: 4; Posti bicicletta: 12.* Si tratta di un insediamento di **dimensioni molto vicine** a quelle del **supermercato Lidl già insediato su Viale Azari**. Il progetto, a livello dimensionale (spazio verde, pubblico, ecc.) rispetta i limiti imposti dalla scheda d'ambito che regola l'intervento sull'area. Per avere un'idea più chiara dell'intervento, vi consigliamo di guardare le foto dei rendering e le mappe, i prospetti e le simulazioni di progetto.

#### **LE COMPENSAZIONI PER IL PUBBLICO**

Ogni volta che un nuovo progetto urbanistico privato incide su un'area della città, il Comune, che approva il progetto urbanistico a cui dovrà poi seguire il permesso di costruire, ha il diritto di **ottenere in cambio delle compensazioni** o in denaro o tramite la realizzazione di opere di interesse comune. In questo caso, il privato ha offerto - nel progetto presentato - la realizzazione della **rotonda, il percorso pedonale tra Viale Azari e Via Crocetta, la cessione del 30% dell'area al Comune e un contributo straordinario di € 300.000.**

Inoltre, il Comune otterrebbe, a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, la somma di € 163.052,38. Gli oneri sono risorse che vanno a compensare i costi che il Comune deve sostenere per la realizzazione delle opere pubbliche di urbanizzazione (illuminazione pubblica, fognatura, collegamenti idrici, ecc.), non necessariamente legate allo specifico insediamento.

#### **LA PROCEDURA, LE OSSERVAZIONI E L'INTERVENTO DELLA CITTADINANZA**

**In questo iter urbanistico, è prevista la possibilità di presentare osservazioni al progetto dal 16mo al 30mo giorno successivo alla sua pubblicazione.**

Le **osservazioni e proposte** pervenute verranno **esaminate dalla Giunta Comunale con riferimento all'interesse pubblico**. Cosa succederà poi?

- A. Se le **osservazioni verranno respinte** il progetto e la bozza di convenzione verranno approvati, e il progetto del supermercato **Eurospin verrà realizzato**
- B. Se la Giunta riterrà, in nome dell'interesse pubblico, di **accogliere alcune delle osservazioni e/o delle proposte, deciderà di non approvare il piano e di chiedere eventualmente al proponente una revisione del piano stesso e della bozza di convenzione** (<http://arianna.consiglioregionale.piemonte.it/base/coord/c1977056.html> art. 43).

→ dettagli per l'invio delle candidature: La scadenza per la presentazione è quindi il 5 dicembre 2021. Trattandosi di giornata festiva, la consegna delle osservazioni al protocollo del Comune deve avvenire entro le ore 13 di venerdì 3 dicembre. Se l'invio delle osservazioni, indirizzate al Sindaco, avviene via PEC la scadenza è il 5 dicembre (*il mittente deve essere una PEC e il destinatario è: [istituzionale.verbania@legalmail.it](mailto:istituzionale.verbania@legalmail.it)*).