



ARCH. STEFANO MOLGORA

STUDIO D'ARCHITETTURA ED URBANISTICA

Contrada delle Bassiche n°11 - 25122 Brescia - Tel. 030/290210

www.studioarchmolgora.eu

RELAZIONE TECNICA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' VAS

**Variante a Piano Esecutivo
EX COLONIA G. MOTTA**

Verbania (VB) Via Paolo Troubetzkoy

Proprietà: Interlaghi srl

Novembre 2022

Sommario

1	Introduzione	4
1.1	Soggetti coinvolti	5
1.2	Schema metodologico procedurale	6
2	Caratteristiche PEC "Colonia Motta"	7
2.1	Inquadramento storico.....	7
2.2	Inquadramento territoriale	9
2.3	Inquadramento urbanistico	13
2.3.1	Piano Esecutivo	15
2.3.2	Previsioni di comparto.....	15
2.4	Vincoli	17
2.5	Influenza su altri Piani.....	21
2.5.1	PTR Piano Territoriale Regionale	21
2.5.2	PTP Piano Territoriale Provinciale	24
2.6	Pertinenza per l'integrazione ambientale.....	24
2.7	Problemi ambientali relativi al piano.....	24
2.8	Rilevanza comunitaria ambientale	25
3	Caratteristiche degli effetti	25
3.1	Suolo	25
3.1.1	Consumo di suolo	25
3.1.2	Inquadramento geologico	25
3.1.3	Impermeabilizzazione	27
3.1.4	Inquinamento del suolo	27
3.2	Acqua.....	28
3.2.1	Reticolo Idrico Minore (RIM)	28

3.2.2	Caratteristiche idrogeologiche	28
3.2.3	Sorgenti stagionali e drenaggi	29
3.2.4	Reti acquedotto e fognatura.....	30
3.2.5	Gestione acqua piovana.....	32
3.3	Aria.....	34
3.3.1	Emissioni in atmosfera.....	34
3.3.2	Elettrodotti.....	34
3.4	Energia.....	36
3.5	Mobilità	37
3.5.1	Rete stradale locale.....	38
3.5.2	Flussi di traffico	39
3.5.3	Trasporto pubblico locale.....	43
3.6	Rumore.....	45
3.6.1	Classificazione acustica	45
3.6.2	Valutazione esposizione al rumore.....	46
3.6.3	Valutazione della compatibilità acustica.....	47
3.7	Rifiuti.....	49
3.8	Paesaggio	49
3.8.1	PPR - Piano Paesaggistico Regionale.....	49
3.8.2	PTCP – Tavola Paesistica.....	53
3.8.3	Piano Paesistico Comunale	53
3.8.4	Piano Regolatore Generale – variazione scheda di indirizzo.....	53
3.9	Aree protette e rete ecologica.....	57
3.9.1	Rete Natura 2000.....	57
3.9.2	Rete Ecologica Regionale - RER.....	60

3.9.3	Rete Ecologica Provinciale - REP	61
3.9.4	Rete Ecologica Comunale – REC	61
3.9.5	Progetto del verde di comparto	62
4	Valutazione ambientale.....	66
4.1	Check-list vincoli ed elementi di rilevanza	66
4.2	Analisi degli effetti	67
5	Considerazioni conclusive.....	70

1 Introduzione

La presente relazione rappresenta il Documento di Screening per la Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano Esecutivo Convenzionato (art. 43 L.R. 56/77) relativo all' area 43 nel Comune di Verbania.

Tale verifica è prevista dall'Allegato II della Deliberazione della Giunta Regionale 9 giugno 2008, n. 12-8931, "D.lgs. 152/2006 e s.m.i. – Norme in materia ambientale. Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi".

La presente Verifica fa riferimento ai criteri individuati dall'Allegato I del D.lgs. n. 4/2008, correttivo del D.lgs. 152/2006 e contiene le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione dello Strumento Esecutivo. Il documento di Screening si pone l'obiettivo di verificare la coerenza delle azioni previste dal Piano con i riferimenti di sostenibilità ambientale e di individuare quali possono essere gli effetti potenzialmente attesi sulle componenti ambientali interferite dall'intervento e quali debbano essere le specifiche risposte da associarvi.

La Legge Regionale 3/2013 ha introdotto successivamente nuovi campi di applicazione della VAS, non limitati solamente alle varianti agli strumenti urbanistici generali, ma anche ai piani attuativi, siano essi di iniziativa pubblica o privata. Sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS esclusivamente i piani particolareggiati attuativi di PRG che non sono già stati sottoposti a VAS o ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi della legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40 (Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione). Non sono sottoposti a VAS o a verifica i piani particolareggiati che non comportano variante quando lo strumento sovraordinato, in sede di VAS o di analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 40/1998, ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici,

tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

Nei casi di Piani Esecutivi Convenzionati ai sensi e nei limiti previsti dall'art.41 della L.R. 56/77 la normativa regionale prevede una fase di verifica preventiva di assoggettabilità; facendo riferimento ai criteri individuati dall'allegato I alla parte II del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., viene predisposto quindi con il presente documento la relazione tecnica di "screening" contenente le informazioni ed i dati necessari a stabilire l'eventuale necessità di sottoporre la Variante alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

1.1 Soggetti coinvolti

SOGGETTI ATTIVI NEL PROCESSO VAS		
FUNZIONE	SOGGETTO	NOMINATIVO
Proponente	Interlaghi srl	
Autorità procedente		
Autorità competente per la VAS		
Organo Tecnico Comunale		
Soggetti competenti in materia ambientale		

1.2 Schema metodologico procedurale

La tabella riportata sintetizza le fasi procedurali previste dalla normativa vigente.

Allegato 1 - Disposizioni per lo svolgimento integrato dei procedimenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di VAS

1.3. Procedimento integrato per l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32:
Piani esecutivi convenzionati (approvati ai sensi dell'art. 43 L.R. 56/1977): fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "in maniera contestuale"

Presentazione al Comune del PEC, comprensivo del documento tecnico per la fase di verifica VAS e dello schema di convenzione		
Istruttoria tecnica da parte del Comune, con la collaborazione dell'autorità comunale competente (90 gg)		
<i>Eventuale messa a punto degli elaborati da parte del privato</i>		
Il Comune decide l'accoglimento del PEC		
Il Comune		
pubblica ed espone in pubblica visione il progetto di piano e lo schema di convenzione per 15+15 gg per osservazioni	pone il progetto di piano e lo schema di convenzione a disposizione degli organi di decentramento amministrativo per 30gg	trasmette la documentazione ai soggetti competenti in materia ambientale che inviano i pareri entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento
L'autorità comunale competente per la VAS emette il provvedimento di verifica entro il termine massimo di 90 gg dall'invio del materiale ai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006 e art. 3 bis, comma 10, l.r. 56/1977)		
NO VALUTAZIONE		SI VALUTAZIONE
Istruttoria tecnica Il Comune segnala al privato le eventuali osservazioni pervenute e l'esito della verifica		Il privato che ha proposto il PEC predispone il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica e modifica, se del caso, gli elaborati del PEC
Eventuale messa a punto degli elaborati da parte del privato		Istruttoria tecnica da parte del Comune, con la collaborazione dell'autorità comunale competente
		Il Comune accoglie gli elaborati del PEC modificati e il rapporto ambientale
La Giunta comunale controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver recepito le eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica e approva il piano esecutivo con propria deliberazione (DGC)		Il Comune
Il PEC assume efficacia con la pubblicazione sul BUR della deliberazione di approvazione		pubblica il PEC, il RA e la sintesi non tecnica per 60 gg per le osservazioni ai fini della procedura di VAS (termine fissato dal Dlgs. 152/2006), nonché ai fini urbanistici nel caso vi siano state modifiche sostanziali degli elaborati
		comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti (PP, RA e sintesi non tecnica) ai soggetti competenti in materia ambientale, che entro 60 gg esprimono il parere di competenza (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)
Il PEC è pubblicato sul sito informatico del Comune		L'autorità comunale competente per la VAS emette il parere motivato entro 90 gg dal termine delle consultazioni e lo trasmette al privato, unitamente alle osservazioni pervenute
NOTA BENE: nel caso in cui a seguito del provvedimento di verifica sia necessario modificare gli elaborati in modo sostanziale, il Comune deve valutare la necessità di provvedere ad una nuova fase di pubblicazione		Fase di revisione ai sensi dell'articolo 15, comma 2 del Dlgs 152/2006, con conseguente modifica degli elaborati da parte del privato in collaborazione con autorità procedente e competente. Il comune verifica gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio
		La Giunta comunale controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver tenuto conto del parere motivato e approva il piano esecutivo con propria deliberazione (DGC)
		Il PEC assume efficacia con la pubblicazione sul BUR della deliberazione di approvazione
NOTA BENE2: là dove è scritto Comune si intende "comune o forma associativa che svolge la funzione di pianificazione urbanistica"		Il PEC è pubblicato sul sito informatico del Comune, unitamente al parere motivato, alla dichiarazione di sintesi e al piano di monitoraggio

2 Caratteristiche PEC “Colonia Motta”

2.1 Inquadramento storico

La prima realizzazione del complesso risale al 1924, epoca in cui la Edison di Milano, sotto la guida di Giacinto Motta, vede uno dei periodi di massimo splendore.

L'illuminismo imprenditoriale del periodo aveva in uso di creare anche importanti strutture di supporto sociale destinate ai nuclei famigliari dei dipendenti, tra le quali colonie estive, preventori e case di soggiorno.

In particolare il complesso denominato “Colonia Motta”, destinata a colonia per i dipendenti Edison, venne progettata dall'arch. Luigi Bisi nel 1924, in grado di ospitare fino a oltre 600 bambini, si può inquadrare in tale tipologia di eclettismo architettonico. Tali caratteristiche sono particolarmente evidenti nella composizione dell'edificio centrale, destinato a mensa e centro ricreativo del complesso.

Meno importanti, sotto l'aspetto architettonico, i grandi contenitori dormitorio, posizionati nella parte alta, mentre di nuovo significativo è l'edificio denominato “Pensionato”, realizzato nel 1929, su progetto dell'ing. Giovanni Sacchi, con funzioni di convalescenziario per i dipendenti, che, quasi a guisa di torre-faro, si affaccia dalla pendice, spaziando con una vista ineguagliabile verso le Isole Borromee e la piana di Fondotoce. Successivamente il complesso venne dotato di attrezzature, anche inusuali per l'epoca, quali i campi da tennis, i campi per il gioco delle bocce e, in seguito, le piscine.

Nel 1931 viene invece autorizzata la costruzione, eseguita nell'anno successivo, dell'Infermeria e, a seguire, una serie di interventi accessori come la recinzione del vecchio ingresso, la formazione di una galleria vetrata a ridosso dei dormitori e, nel 1933, l'ampliamento con sopralzo di alcuni corpi di fabbrica destinati a dormitorio della colonia.

La strada interna e il piazzale d'accesso, così come è percorribile ora, fu autorizzata ed eseguita nel 1962, anno in cui vennero anche autorizzate alcune “migliorie e modifiche” sugli edifici esistenti costituite da una serie di varianti interne forse eseguite in

precedenza, una specie di pratica edilizia "in sanatoria". Sul finire degli anni sessanta dopo la nazionalizzazione dell'Energia Elettrica e l'avvenuta incorporazione della Edison nella Montedison, a causa anche delle mutate condizioni economiche della società, viene a cessare l'attività di colonia estiva, proprio quando viene inaugurato l'ultimo padiglione a camerate, di fatto privo di valenze architettoniche e caratterizzato da una maglia strutturale di facciata estremamente rigida, sviluppata su cinque piani fuori terra.

La proprietà segue le sorti del patrimonio immobiliare Edison, destinato all'alienazione, passando prima in Montedison, poi in Italsanità, attraverso le mani di Imprenditori che ne depauperano in parte la componentistica e le strutture, infine all'Immocri, società immobiliare emanazione dell'Istituto Centrale delle Casse di Risparmio, per giungere all'attuale Interlaghi s.r.l..

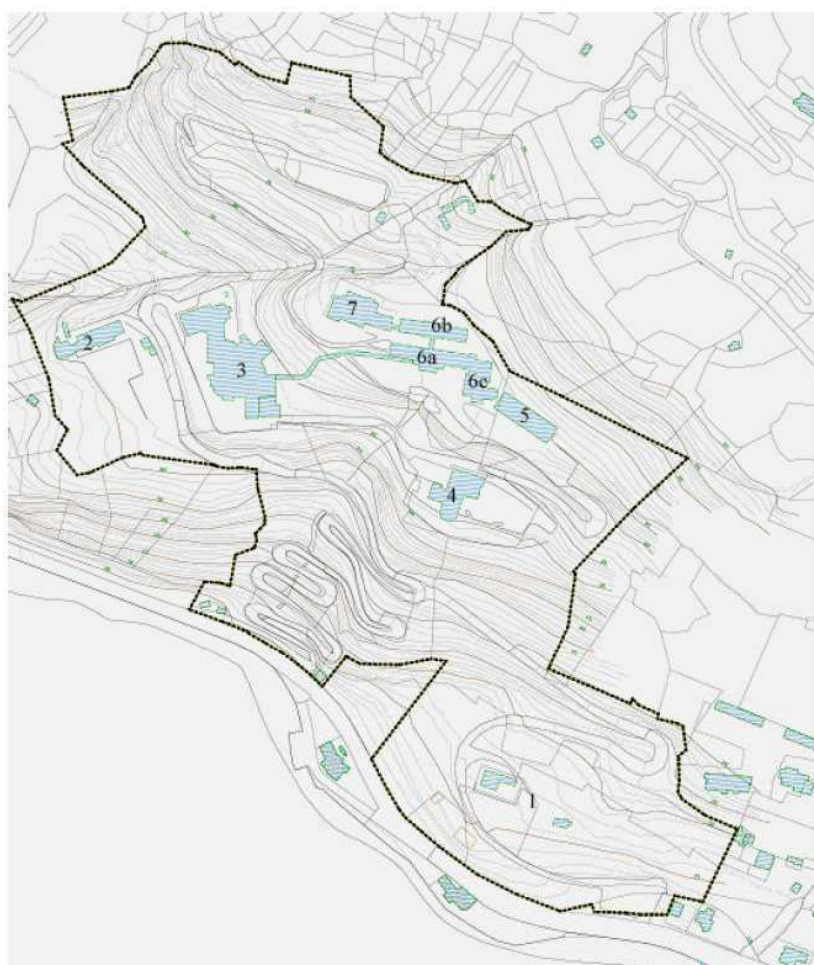


Figura 2-1: Planimetria generale

Il Comparto è attualmente soggetto a Piano Esecutivo del 2007 (convenzione urbanistica del 31/10/2007) e in seguito prorogato più volte. La zona è interessata da un vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. B, del D.lgs 22/01/2004 n°42 (parte III).

2.2 Inquadramento territoriale

Il sito è collocato sulla sponda piemontese del Lago, in territorio di Verbania, lungo la costa compresa tra Suna e Fondotoce, direttamente affacciato sul golfo Borromeo.

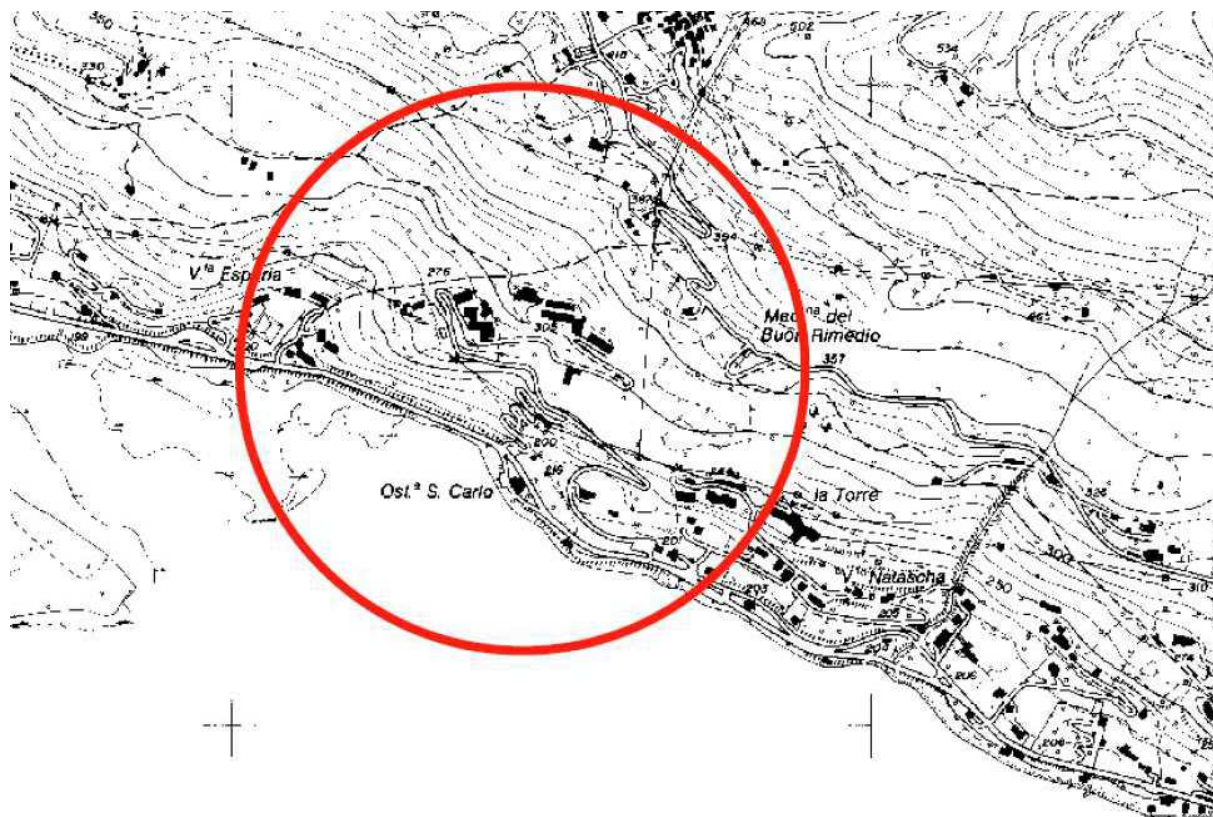


Figura 2-2: Carta Tecnica Regionale - estratto

L'area di estensione, pari ad oltre 126.000 mq. circa, presenta una morfologia tipica delle sponde del Lago, con tratti di pendice terrazzate, alternati a porzioni di costa scoscesa, per lo più rocciosa; il terreno è compreso tra la quota 340,00 s.l.m. ed il Lago, a quota 194,00 s.l.m. L'accesso avviene dalla Strada Statale n°34 "del Lago Maggiore", in località "tre ponti", attraverso un ampio piazzale di ingresso. All'interno l'intera

proprietà è servita da sedimi carrabili in buono stato di conservazione, pressoché tutti pavimentati in bitumato.

Il complesso realizzato a Suna, dalla fondazione Ettore Motta, comprende una colonia vacanze per i figli dei dipendenti Edison - costituita da dormitorio, refettorio, soggiorni e locali di servizio un'infermeria ed un convalescenziario destinato a personale adulto, nonché altri edifici di dimensioni più contenute destinati a funzioni accessorie.

Complessivamente e variamente articolati, i volumi esistenti sono quantificati in circa 56.000,00 mc.

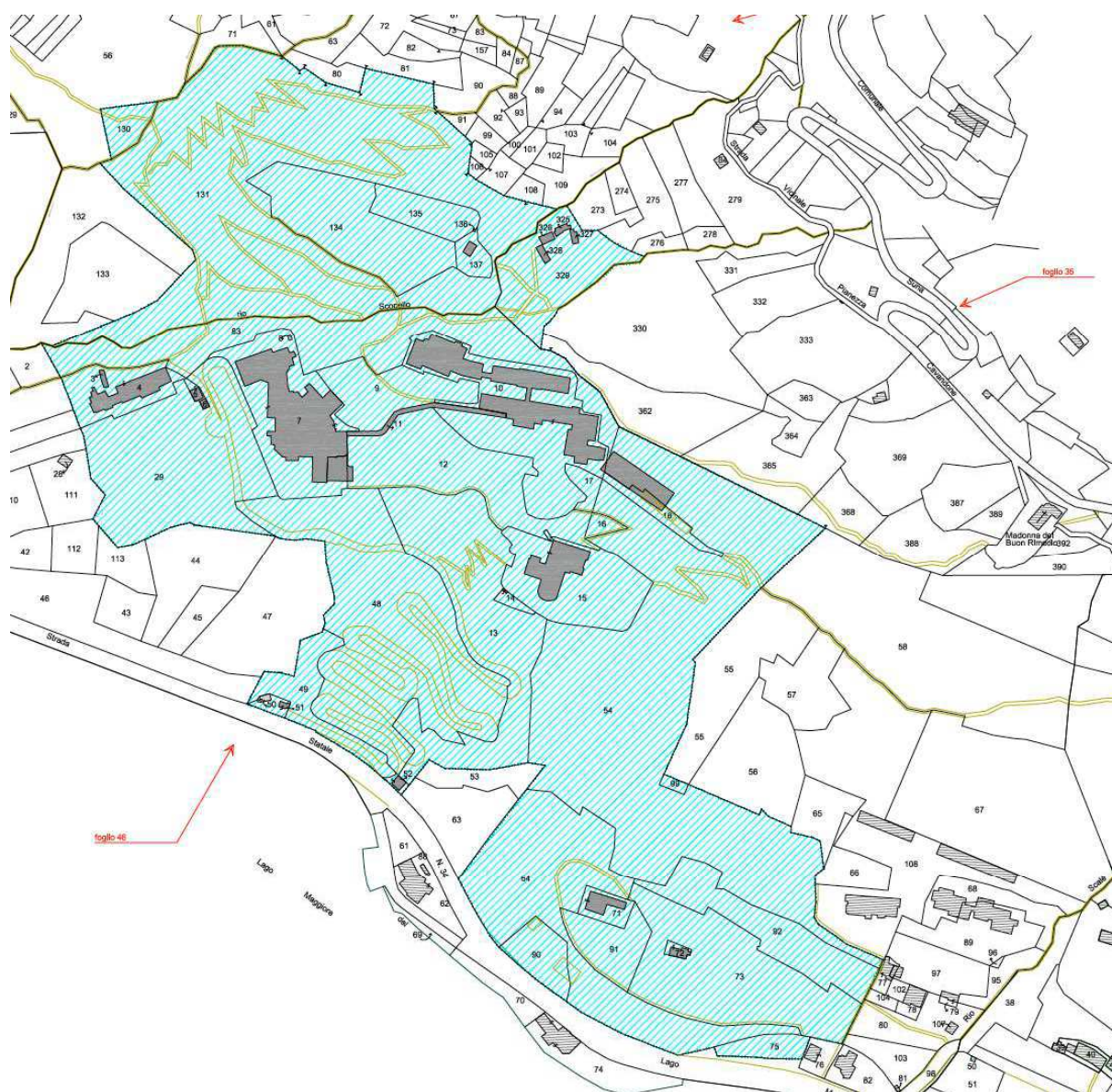


Figura 2-3: Estratto mappa – individuazione mappali

N. D'ORDINE	DITTA INTESTATA	DATI CATASTALI															
		FOGLIO	MAPPALE	SUB.	SUPERFICIE			QUALITÀ	CLASSE	R.D.			R.A.				
					ettari	are	centiar			€	€	€	€	€	€		
1	INTERLAGHI SRL	34	130			06	10	BOSCO CEDUO	2	€	549	€	0,28	€	183	€	0,09
2	INTERLAGHI SRL	34	131		2	14	60	BOSCO MISTO	2	€	27.885	€	14,40	€	8.580	€	4,43
3	INTERLAGHI SRL	34	134			41	00	PRATO	3	€	18.450	€	9,53	€	20.500	€	10,59
4	INTERLAGHI SRL	34	135			11	20	PRATO	3	€	5.040	€	2,60	€	5.600	€	2,89
5	INTERLAGHI SRL	34	136			00	01	FU D ACCERT									
6	INTERLAGHI SRL	34	137			4	10	FU D ACCERT									
7	INTERLAGHI SRL	35	325			00	32	FABB RURALE									
8	INTERLAGHI SRL	35	326			00	39	FABB RURALE									
9	INTERLAGHI SRL	35	327			00	25	FABB RURALE									
10	INTERLAGHI SRL	35	328			00	40	FABB RURALE									
11	INTERLAGHI SRL	35	329			29	60	BOSCO MISTO	2	€	3.848	€	1,99	€	1.184	€	0,61
12	Interlaghi srl	46	3				30	Ente Urbano									
13	Interlaghi srl	46	4			15	70	Ente Urbano									
14	Interlaghi srl	46	5				71	Ente Urbano									
15	Interlaghi srl	46	6				24	Ente Urbano									
16	Interlaghi srl	46	7			43	0	Ente Urbano									
17	Interlaghi srl	46	8				3	Ente Urbano									
18	INTERLAGHI SRL	46	9			20	40	PRATO ARBOR	3	€	10.200	€	5,27	€	10.200	€	5,27
19	Interlaghi srl	46	10			55	30	Ente Urbano									
20	Interlaghi srl	46	11			2	40	Ente Urbano									
21	INTERLAGHI SRL	46	12			43	00	BOSCO MISTO	1	€	12.900	€	6,66	€	2.580	€	1,33
22	INTERLAGHI SRL	46	13			68	70	BOSCO MISTO	2	€	8.931	€	4,61	€	2.748	€	1,42
23	Interlaghi srl	46	14			1	20	Ente Urbano									
24	Interlaghi srl	46	15			33	30	Ente Urbano									
25	INTERLAGHI SRL	46	16			01	90	BOSCO MISTO	1	€	570	€	0,29	€	114	€	0,06
26	INTERLAGHI SRL	46	17			02	90	FRUTTETO	2	€	3.190	€	1,65	€	3.190	€	1,65
27	Interlaghi srl	46	18			5	40	Ente Urbano									
28	INTERLAGHI SRL	46	29			75	10	FRUTTETO	2	€	82.610	€	42,66	€	82.610	€	42,66
29	INTERLAGHI SRL	46	48		1	09	80	FRUTTETO	3	€	93.330	€	48,20	€	104.310	€	53,87
30	INTERLAGHI SRL	46	49			16	00	BOSCO MISTO	2	€	2.080	€	1,07	€	640	€	0,33
31	Interlaghi srl	46	50			0	25	Ente Urbano									
32	Interlaghi srl	46	51			1	50	Ente Urbano									
33	Interlaghi srl	46	52			0	79	Ente Urbano									
34	INTERLAGHI SRL	46	54		2	24	70	BOSCO MISTO	2	€	29.211	€	15,09	€	9.988	€	4,64
35	INTERLAGHI SRL	46	64			74	90	PRATO ARBOR	2	€	56.175	€	29,01	€	52.430	€	27,08
36	Interlaghi srl	46	71			4	80	Ente Urbano									
37	Interlaghi srl	46	72			0	98	Ente Urbano									
38	INTERLAGHI SRL	46	73			58	50	FRUTTETO	2	€	64.350	€	33,23	€	64.350	€	33,23
39	INTERLAGHI SRL	46	75			06	00	PASCOLO	U	€	900	€	0,46	€	900	€	0,46
40	INTERLAGHI SRL	46	83			60	60	BOSCO MISTO	2	€	7.878	€	4,07	€	2.424	€	1,25
41	INTERLAGHI SRL	46	90			10	60	BOSCO ALTO	U	€	4.770	€	2,46	€	1.060	€	0,55
42	INTERLAGHI SRL	46	91			13	70	SEMIN ARBOR	2	€	11.645	€	6,01	€	11.645	€	6,01
43	INTERLAGHI SRL	46	92			28	30	PRATO	2	€	21.225	€	10,96	€	19.810	€	10,23
44	INTERLAGHI SRL	46	99			1	00	BOSCO CEDUO	2	€	90	€	0,05	€	30	€	0,02
totale						12	65	86									
totale			mq				126586										

Figura 2-4: Mappali di proprietà – schema di sintesi

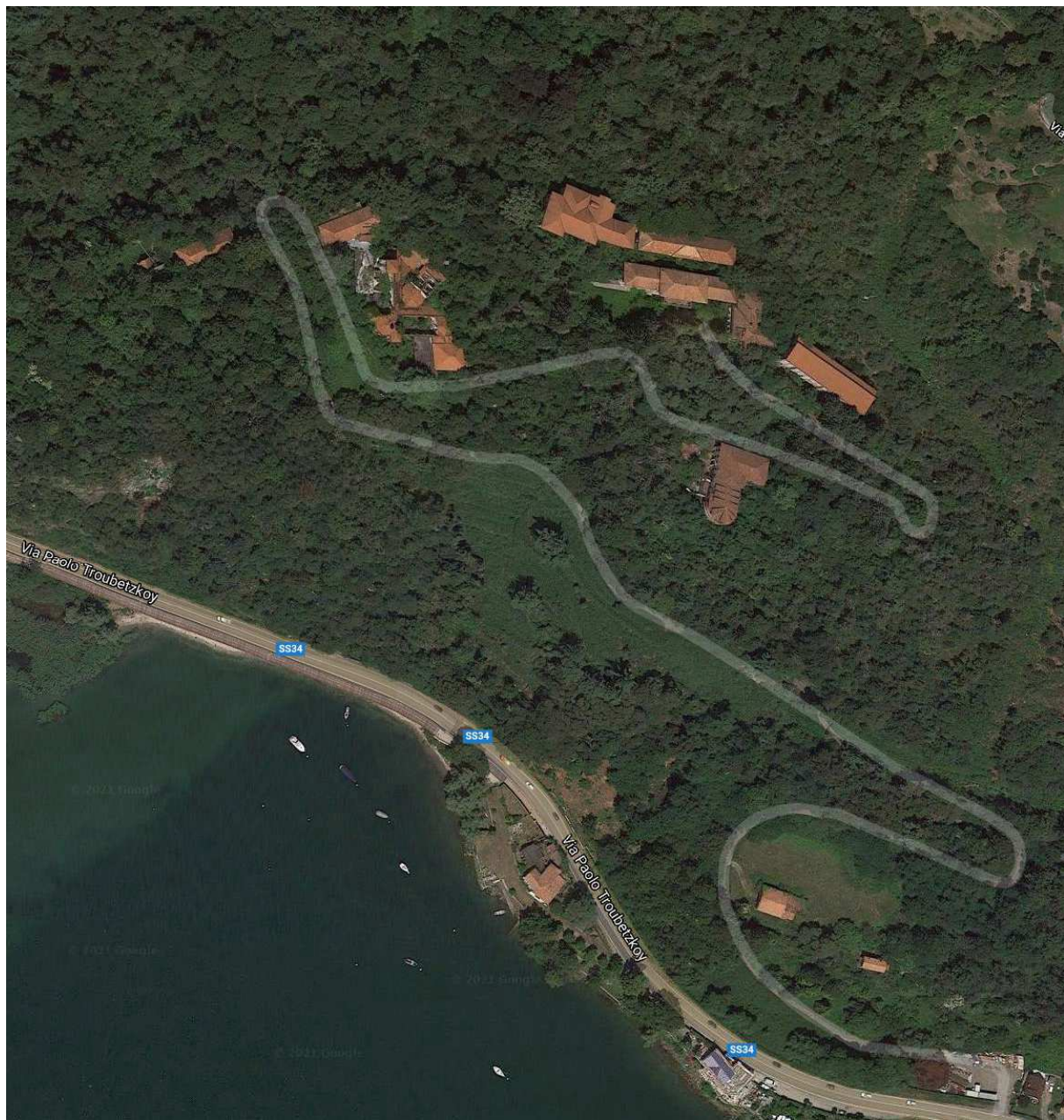


Figura 2-5– Estratto orto fotografico

2.3 Inquadramento urbanistico

Urbanisticamente, l'area nel PRG comunale, è prevista con **destinazione turistico ricettiva**, sia nel vecchio Piano Regolatore Intercomunale, dove risultava assoggettato a P.E.C.O. e normato da apposita scheda, sia nel nuovo strumento urbanistico vigente, approvato definitivamente dalla Regione nel 2006, ove è sottoposto a Strumento Urbanistico Esecutivo, regolato dalla scheda di indirizzo n°43.

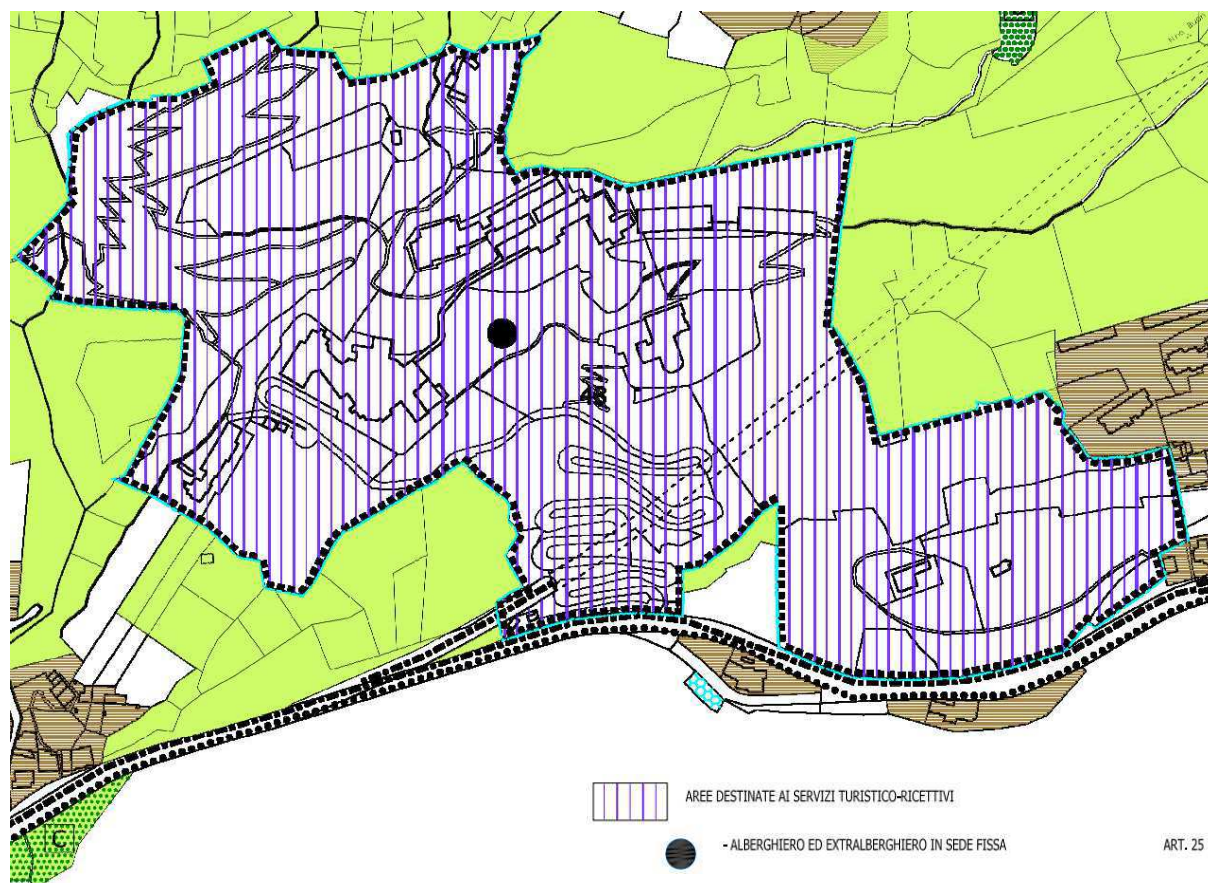


Figura 2-6: Estratto PRG vigente, Tav. PR3 – Usi del suolo

COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

43

- classificazione normativa: A.T.A.
- destinazioni d'uso : ex art. 25 N.A.

• parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	10 mq. per posto letto
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	(1)
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	(1)
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		/
➤ quota di Sul residenziale convenzionata		/
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	30%
➤ quota di SF a verde privato		/
➤ quota di ST permeabile		70%
➤ altezza massima	(H)	(2)
➤ bonus di incremento Sul		/
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

• indirizzi di intervento :

- (1) conferma previsioni insediative P.R.G.I. precedente = mc. 90.000 (volume esistente + ampliamenti, sopraelevazioni e nuove costruzioni);
- (2) conferma prescrizioni normative P.R.G.I. precedente = 6,00 mt. per nuove costruzioni / pari alla preesistente per gli edifici esistenti;
- mantenimento e adeguamento dei percorsi veicolari e pedonali lungo i tracciati esistenti;
- obbligo di intervento manutentivo del parco contestualmente alla formazione di S.U.E.;
- convenzionamento delle modalità di gestione delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico;
- garanzie di accessibilità pubblica agli impianti sportivi previsti dal S.U.E.;
- formazione di cortine e schermature vegetali alberate per gli interventi di nuova costruzione;
- obbligo di gestione unitaria del complesso turistico ricettivo e delle relative attrezzature;
- realizzazione di adeguati provvedimenti per la sicurezza e la moderazione del traffico in corrispondenza dell'accesso veicolare all'area;
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20";
- il piano, e le relative nuove opere o modifiche di destinazioni d'uso previste dalla presente scheda di indirizzo, in considerazione del particolare e delicato contesto di inserimento ambientale e paesaggistico, devono altresì essere contestualmente accompagnate dallo Studio di Impatto Ambientale (S.I.A.) e sono sottoposte a procedura di Valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi della LR 40/1998. Ai fini di una migliore predisposizione del S.I.A. è facoltà del proponente richiedere all'autorità competente l'avvio di una fase preliminare alla redazione dello studio, finalizzata alla specificazione dei contenuti e degli elaborati da predisporre con il medesimo S.I.A.

Figura 2-7: Scheda di indirizzo Piano Regolatore Generale vigente

2.3.1 Piano Esecutivo

Il precedente e vigente Piano Esecutivo, compatibile come destinazione e dimensionamento è di fatto stato superato nella sua modalità attuativa con l'imposizione del vincolo ai sensi della parte seconda del Dlgs 42/2004 con lo specifico Decreto Ministeriale. Infatti nel P.E. vigente si prevede l'impossibile demolizione o la pesante trasformazione di edifici che oggi sono protetti dal suddetto vincolo monumentale e per i quali è possibile solo il restauro. Il presente Piano Esecutivo inoltre, oltre a prevedere il recupero dell'edificato esistente trasforma le volumetrie in ampliamento degli edifici vincolati in nuove volumetrie, staccandole dai fabbricati storici e ricalibrando la loro posizione e la loro dimensione anche in funzione dei principi di tutela paesaggistica.

2.3.2 Previsioni di comparto

Obiettivo del progetto è quello di proporre una struttura turistica il più possibile articolata nell'offerta tipologica delle unità ricettive che la compongono ed in grado di offrire infrastrutture e servizi tali da costituire un vero polo di attrazione per il tempo libero. La localizzazione e il contesto territoriale a cui si fa riferimento, ha costituito base di indirizzo nel processo di individuazione della tematica di progetto che punta alle peculiarità ambientali e paesaggistiche del luogo. Il villaggio si dovrà caratterizzare per scelte operative tali da restituire un complesso il più possibile ecocompatibile, sviluppando tecniche costruttive, impiantistiche e funzionali aggiornate al minor impatto possibile, mentre allo stesso tempo saranno proposti spazi e percorsi tali da favorire la conoscenza delle linee tematiche guida, con possibilità di fruizione dell'ambiente, della natura e del paesaggio.

In occasioni particolari potrà essere aperto al pubblico che, tramite visite guidate, ovvero seguendo percorsi a tema e/o in occasione di eventi, mostre e momenti socioculturali, e anche le attrezzature del centro di carattere sportivo e la spa potranno essere disponibili al pubblico tramite accordi con la società di gestione del complesso turistico.

2.3.2.1 Altezza massime nuove costruzioni

Le **altezze delle nuove costruzioni**, per i comparti in posizione 1 e 8, si ipotizza possano essere eccedenti il limite massimo previsto nella scheda di indirizzo per le nuove costruzioni pari a $H = 6$ m.

Per tale ragione viene proposta la modifica delle indicazioni presenti nella scheda di indirizzo mediante il ricorso al paragrafo 5. dell'art. 39 – Attuazione del P.R.G. delle n.a. che prevede:

"5. Le indicazioni presenti nelle schede di indirizzo per l'attuazione degli interventi possono essere modificate, su richiesta del proponente, presentando contestualmente alla proposta di strumento urbanistico esecutivo, nei casi previsti dalle schede di indirizzo per l'attuazione degli interventi, un rapporto ambientale redatto secondo i contenuti e gli indirizzi vigenti in materia di Valutazione Ambientale Strategica - V.A.S. - ciò al fine di valutare l'indifferenza o gli effetti migliorativi della proposta alternativa presentata comparata con l'ipotesi progettuale conforme alla scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi vigente; devono comunque essere rispettate la capacità edificatoria, la quantità di aree a standards eventualmente prevista nelle carte di uso dei suoli, la quantità di cessione gratuita di superficie ad uso pubblico, la quota di superficie utile lorda –sul- destinata all'edilizia convenzionata o in alternativa la cessione della quota di plusvalenza. L'approvazione della proposta alternativa di Strumento Urbanistico Esecutivo, in considerazione degli effetti ambientali previsti, se ritenuta migliorativa, costituisce automatico adeguamento della scheda di indirizzo. Le disposizioni di cui sopra si applicano anche alle schede di indirizzo per l'attuazione degli interventi che prevedono l'assoggettamento degli strumenti urbanistici esecutivi a procedimenti di valutazione ambientale."

La proposta di modifica soddisfa la necessità di poter rispondere, in modo adeguato, nel disegno progettuale di dettaglio sia alle richieste di Soprintendenza che all'alloggiamento di sistemi tecnologici.

In particolare la valutazione della Soprintendenza, in termini di percezione d'insieme nel paesaggio locale, dell'intero complesso edilizio costituito da edifici esistenti (alcuni di altezza ben superiore ai 6 m) e nuove edificazioni, potrebbe richiedere discontinuità percettiva prescrivendo una specifica copertura non compatibile con i limiti di altezza previsti dal piano.

Inoltre l'attuale altezza massima prevista, per i nuovi edifici, non tiene conto degli ingombri delle superfici di copertura che accolgono sistemi di sfruttamento dell'energia solare o di coperture trattate a verde che consentano la riduzione del calore trasmesso all'edificio. Si ricorda che la sostenibilità ambientale è legata sia alla forma dell'edificio che alla giusta collocazione degli impianti tecnici e che la forma e inclinazione della falda del tetto è spesso condizionata dall'efficacia dell'impianto.

Sempre in fase progettuale di dettaglio, il limite di altezza vigente, data l'inclinazione del terreno naturale del sito, potrebbe costituire un limite per alcuni fronti prospicienti su pendii scoscesi a scapito della forma generale dell'edificio e della sua armonia percettiva nell'insieme del complesso edilizio.

2.4 Vincoli

Data la localizzazione fronte lago, pressoché l'intera area è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs 42/2004, in quanto compresa nella fascia di distanza inferiore ai 300 mt. dalle sponde e area boscata; pertanto il P.E. otterrà solo un parere preventivo generale e di conformità al PPR della Regione Piemonte, mentre i vari interventi edilizi di carattere attuativo (permessi di costruzione), saranno tenuti ad acquisire il parere paesaggistico di legge del settore Beni Ambientali della Regione Piemonte/Soprintendenza di Novara.

Gli interventi ricadono inoltre in zona di vincolo idrogeologico, ai sensi della L.r. n°45/89 – area Monterosso; anche in questo caso, in fase di progetto di concessione, dovrà essere ottenuta la prevista autorizzazione che, in dipendenza dall'entità dell'intervento stesso, sarà di competenza Comunale, ovvero Provinciale.

Più nel dettaglio sulla proprietà insistono i vincoli:

- **vincolo monumentale** ai sensi dell'art.10 e art.13 del D.lgs 22/01/2004 n°42 (parte II) con Decreto Ministeriale 08 Settembre 2011 prot. n°299 per la quasi totalità degli edifici, ma solo per essi e non per l'area circostante;
- **vincolo paesaggistico** ai sensi del Dlgs 42/2004 art. in quanto parzialmente aree boscate e in quanto ricompresa parzialmente nella fascia dei 300 metri dalle sponde del lago Maggiore;
- **vincolo idrogeologico**: il territorio soggetto a S.U.E. è attraversato dall'impluvio del rio Scopello, per il quale è prevista una fascia di salvaguardia di classe IIIa 4;
- la zona sottostante i fabbricati esistenti, risulta inoltre **vincolata** in quanto **versante** con prevalente copertura boschiva in cui interventi non corretti di trasformazione possono turbare la stabilità e determinare elementi di pericolosità – classe IIIa 6;
- **vincoli** derivanti da **nuove infrastrutture**: in corrispondenza del vecchio accesso è previsto l'imbocco della galleria Monterosso, in variante di tracciato della S.S. n°34, per la circonvallazione di Verbania;
- **vincoli** di natura **territoriale**: tutta la proprietà risulta compresa nella perimetrazione del centro abitato, pertanto, non sono operanti le disposizioni di cui all'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i..
- ai sensi della Legge Regionale 40/98, l'intervento è escluso dalla verifica di compatibilità, in quanto ricadente nell'ambito della **perimetrazione del centro abitato**. Nell'ambito della verifica di compatibilità ambientale del P.R.G.C., però, è stata introdotta la norma che rende obbligatoria la redazione di uno studio di Impatto Ambientale con conseguente procedura di valutazione; tale verifica è avvenuta, a livello Comunale, nell'ambito di un'apposita Commissione.

Dall'esame del progetto di Piano presentato nel giugno 2003, prima dell'approvazione del P.R.G.C. definitivo, sono emerse alcune criticità rispetto alla proposta

planivolumetrica originale che, a seguito di modifiche ed integrazioni, ha ottenuto esito positivo di compatibilità ambientale, in data 11 agosto 2006.

Le modalità di intervento sono quindi parzialmente condizionate da alcune prescrizioni determinate in sede di giudizio di compatibilità ambientale, che sono state riprese sia dalle presenti norme, che dagli elaborati costituenti il progetto di PEC.

In particolare tali prescrizioni attengono ai seguenti aspetti suddivisi per fasi:

A - Elementi di progetto e normativi

- risorse idriche
- ambiente di forra
- inquinamento luminoso
- paesaggio ed inserimento ambientale;
- risparmio energetico;
- bonifiche ambientali;
- viabilità;

B - Fase di cantiere

- monitoraggio del verde;
- acustica

C - Controlli post-operam

- acustica;
- rifiuti;
- viabilità interna.

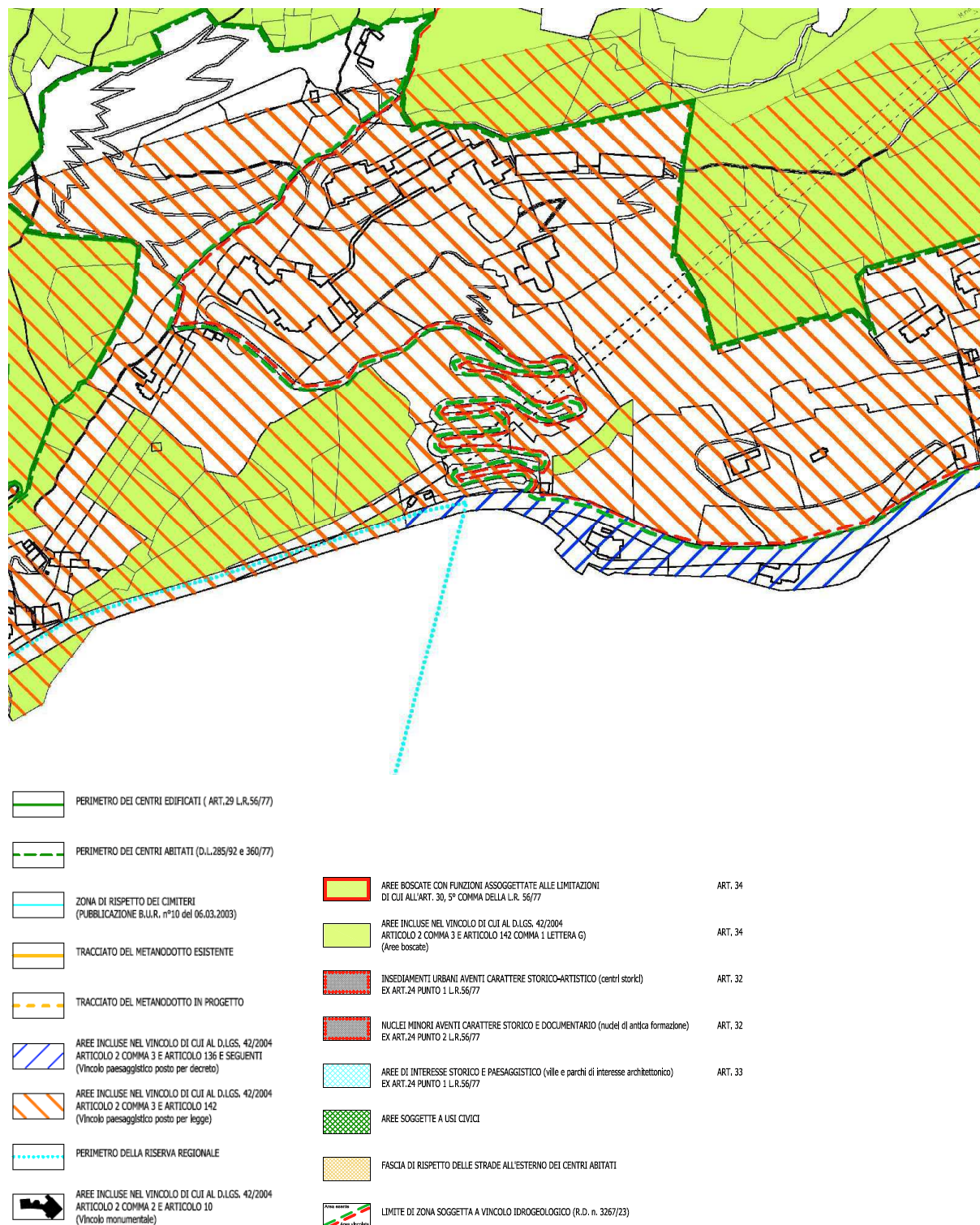


Figura 2-8: Estratto PRG vigente Tav.PR2 – Carta dei vincoli

2.5 Influenza su altri Piani

Il Piano Esecutivo Convenzionato – area 43, e la verifica di assoggettabilità alla VAS sono parte integrante del Piano Regolatore Generale vigente così come previsto dalla procedura.

2.5.1 PTR Piano Territoriale Regionale¹

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) definisce le strategie e gli obiettivi di livello regionale, e ne affida l'attuazione, attraverso momenti di verifica e di confronto, agli enti che operano a scala provinciale e locale. Stabilisce le azioni da intraprendere da parte dei diversi soggetti della pianificazione, nel rispetto dei principi di sussidiarietà e competenza, per dare attuazione alle finalità del PTR stesso.

L'allegato C del PTR "Tematiche settoriali di rilevanza territoriale", per ciascun AIT, definisce specifiche schede dove sono evidenziate le linee d'azione prevalenti da prendere in considerazione per la definizione delle politiche per lo sviluppo locale: esse costituiscono indirizzi e riferimenti di livello strategico, a scala regionale, da approfondire e integrare in sede di costruzione degli strumenti di programmazione e pianificazione alle varie scale.

¹ approvato con D.C.R. n.122-29783 del 21/07/2011

AIT.2 - Verbania - Laghi

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	Conservazione e gestione del patrimonio naturalistico-ambientale, paesaggistico e architettonico con particolare riguardo alle potenzialità presenti sul territorio come il Parco della Val Grande, le Isole Borromee, l'architettura d'epoca e i giardini sui laghi, i centri storici, il Sacro Monte di Ghiffa. Controllo dell'uso e dello stato ambientale delle risorse idriche anche attraverso la prevenzione del rischio idraulico (con particolare riguardo al fiume Toce). Contenimento della dispersione insediativa e riordino urbanistico della "conurbazione dei laghi", in particolare nelle zone limitrofe a Cannobio, Cannero, Griffa e Verbania. Recupero dei siti da bonificare e attivazione del Parco agricolo del Toce. Difesa della qualità ambientale urbana anche come fattore per l'attrazione di imprese innovative. Potenziamento dei servizi scolastici superiori, universitari e ospedalieri. Valorizzazione, anche a livello istituzionale, del ruolo di cerniera transfrontaliera con il Cantone Ticino.
Risorse e produzioni primarie	Uso sostenibile del potenziale energetico derivante dall'utilizzo delle risorse forestali ed estrattive, conferma/potenziamento della consolidata tradizione artigianale connessa alla filiera bosco-legno. Conferma/potenziamento delle attività connesse alla floro-vivaistica.
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	Presenza del Distretto dei casalinghi: sostegno alla riqualificazione fondata su innovazione tecnologica, servizi alle imprese, formazione e design. Sviluppo nei poli di Verbania (Tecnoparco), Stresa e Omegna di attività di ricerca, servizi specializzati e formazione superiore, legate alle principali vocazioni della Provincia: - gestione e valorizzazione ambientale; - produzione energetica, turismo; - pietre ornamentali; - floro-vivaismo; - casalinghi. La vocazione produttiva tecnologica-industriale che caratterizza l'ambito favorisce relazioni sovralocali con Malpensa, la regione metropolitana milanese e il Corridoio 24.
Trasporti e logistica	Potenziamento attraverso il raddoppio ferroviario della tratta Vignale (Novara)-Oleggio-Arona (come previsto all'interno dell'Intesa Generale Quadro stipulata tra il Governo e la Regione Piemonte in data 23 Gennaio 2009).
Turismo	Riqualificazione e diversificazione dell'offerta turistica lacuale attraverso la valorizzazione della sua immagine internazionale e la sua integrazione con: - attività sportive, congressuali e formative, manifestazioni culturali e fieristiche (Parco agricolo del Toce); - i circuiti dell'entroterra alpino (con AIT Domodossola), basati sulle risorse ambientali e paesaggistiche, l'artigianato e i prodotti tipici; - i circuiti dei laghi a scala transregionale (regione Insubrica). Estendere l'offerta turistica anche ai territori limitrofi collinari ricchi di borgate e ville storiche.

Figura 2-9: Allegato C del PTR – estratto scheda AIT 2

Tali indicazioni trovano una rappresentazione sintetica nella Tavola di progetto, nella quale si legge per ciascuna politica la rilevanza che questa riveste nei diversi AIT.

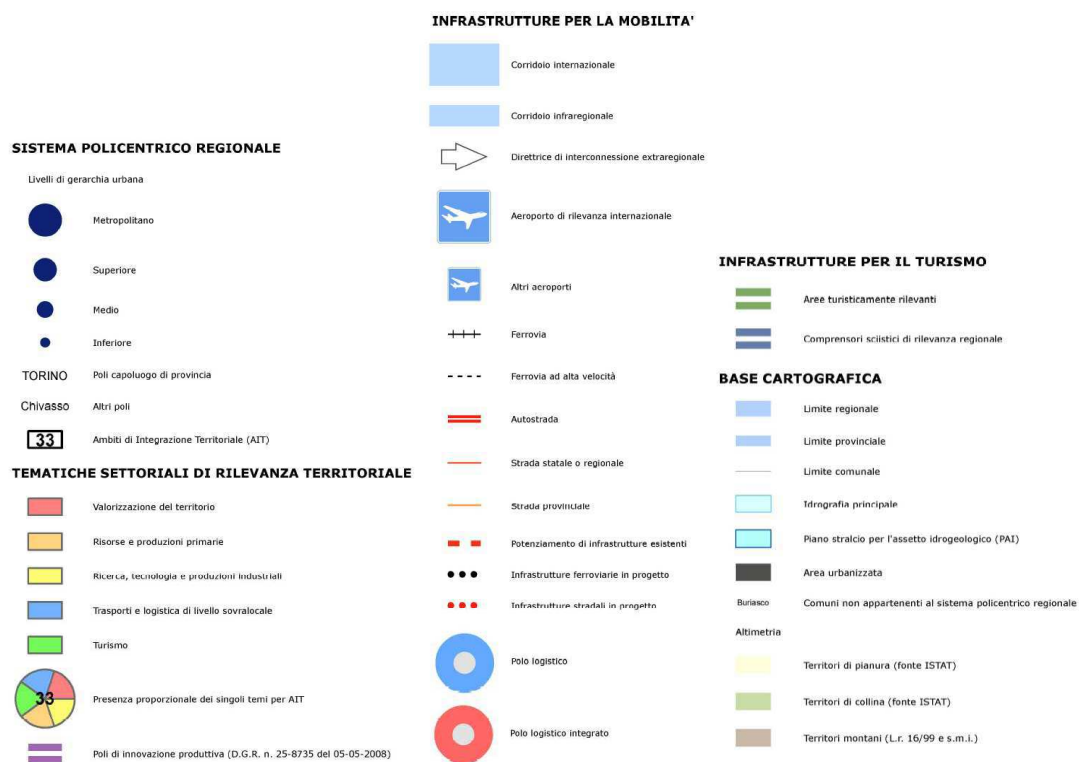
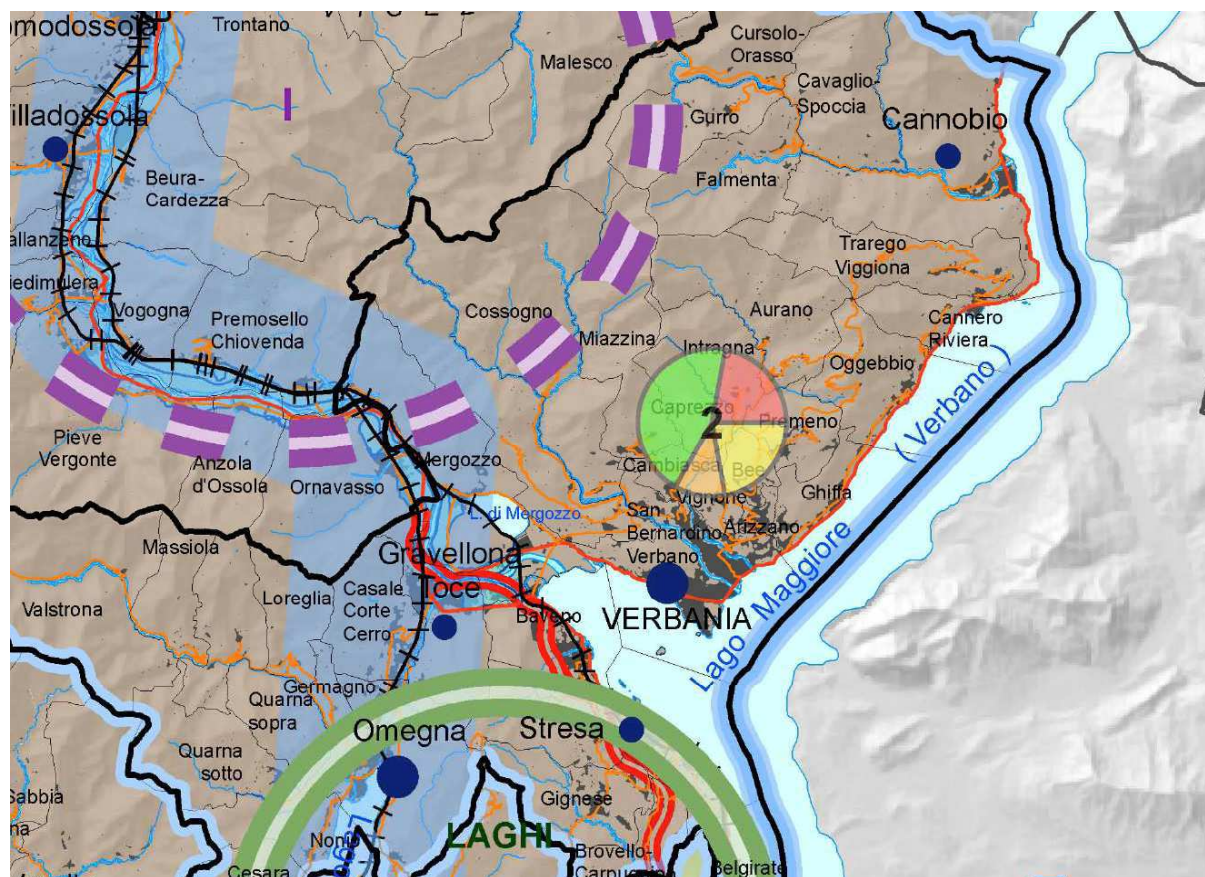


Figura 2-10: Tavola di progetto – PTR - estratto

2.5.2 PTP Piano Territoriale Provinciale

La Provincia del Verbano Cusio Ossola, non dispone di un PTPC approvato e quindi cogente.

La Provincia con DCP n. 25 del 2.03.2009 aveva adottato un PTPC, ma trascorsi tre anni dalla sua adozione le misure di salvaguardia indicate nel provvedimento sono decadute e nel frattempo l'iter di approvazione non si è concluso.

2.6 Pertinenza per l'integrazione ambientale

Il PEC in oggetto risulta pertinente per l'integrazione delle considerazioni ambientali nella misura in cui raccoglie elementi esaurienti – in attuazione del principio generale di precauzione – nella costruzione del quadro conoscitivo, esprime vincoli e quantità specifiche nei confronti delle fasi concessorie e identifica elementi di compensazione.

La definizione del quadro conoscitivo delle tematiche ambientali connesse al P.E.C. è supportato, oltre che dagli strumenti pianificatori locali e sovralocali vigenti, da specifiche analisi e documenti elaborati nell'ambito della procedura:

- *Relazione illustrativa P.E.C., Tavole di analisi e progetto* (01-02-03a-03b-04-05a-05b-06a-06b-07), arch. S. Molgora (2021)
- *Relazione geologica di compatibilità P.E.C.*, Dr Geol. F. Serra (2021)
- *Valutazione compatibilità acustica P.E.C.*, CBF SRL (2021)
- *Relazione tecnico illustrativa forestale e tavole*, dott. for. N. Gallinaro (2021)

2.7 Problemi ambientali relativi al piano

Le informazioni contenute nelle citate relazioni costituiscono la base informativa dell'analisi condotta al fine di comprendere la portata degli effetti ambientali derivanti dalla realizzazione delle previsioni contenute nel P.E.C..

Nel successivo capitolo vengono indagati gli effetti delle previsioni sulle principali componenti ambientali.

2.8 Rilevanza comunitaria ambientale

Non emerge nessuna rilevanza in merito alla normativa comunitaria nel settore ambientale.

3 Caratteristiche degli effetti

Sulla scorta delle informazioni contenute nei documenti di riferimento è possibile sintetizzare i possibili effetti derivanti dalla realizzazione dello P.E.C. sulle varie componenti ambientali e paesaggistiche prese in considerazione.

3.1 Suolo

3.1.1 Consumo di suolo

Complessivamente la proposta di piano prevede:

- demolizioni di fabbricati mc. 4.713
- ristrutturazione di fabbricati mc. 51.228
- nuovi fabbricati e ampliamento degli esistenti mc. 37.923

Essendo il comparto inserito in un PEC vigente, di fatto è suolo già consumato.

3.1.2 Inquadramento geologico

Il territorio in oggetto è caratterizzato dalla presenza di un substrato roccioso costituito da un'unica formazione nota come "Scisti dei Laghi" un'antica formazione geologica metamorfosata costituita da Micascisti e Paragneiss che conservano ancora spesso tracce dell'originaria stratigrafia, prevalentemente a franapoggio, con inclinazioni all'incirca verso sud e pendenze medie.

Sui terreni in esame è spesso visibile in affioramento e generalmente è ricoperta da spessori di coperture molto modeste di origine eluvio colluviale e detritica (spessori un po' più significativi solo in corrispondenza degli angoli morti del versante) oltre ad alcune aree modellate artificialmente dall'uomo con la presenza di materiali di riporto o rimaneggiati. Solo in limitate porzioni del sito, ed in particolare nella parte bassa, in

corrispondenza delle prime due abitazioni (casa del custode) e della 'zona ex piscine' si ha una più sviluppata presenza di terreni sciolti quaternari, costituiti da depositi morenici con limi più o meno sabbiosi prevalenti in cui sono presenti ghiaia ciottoli e blocchi in diversa percentuale.

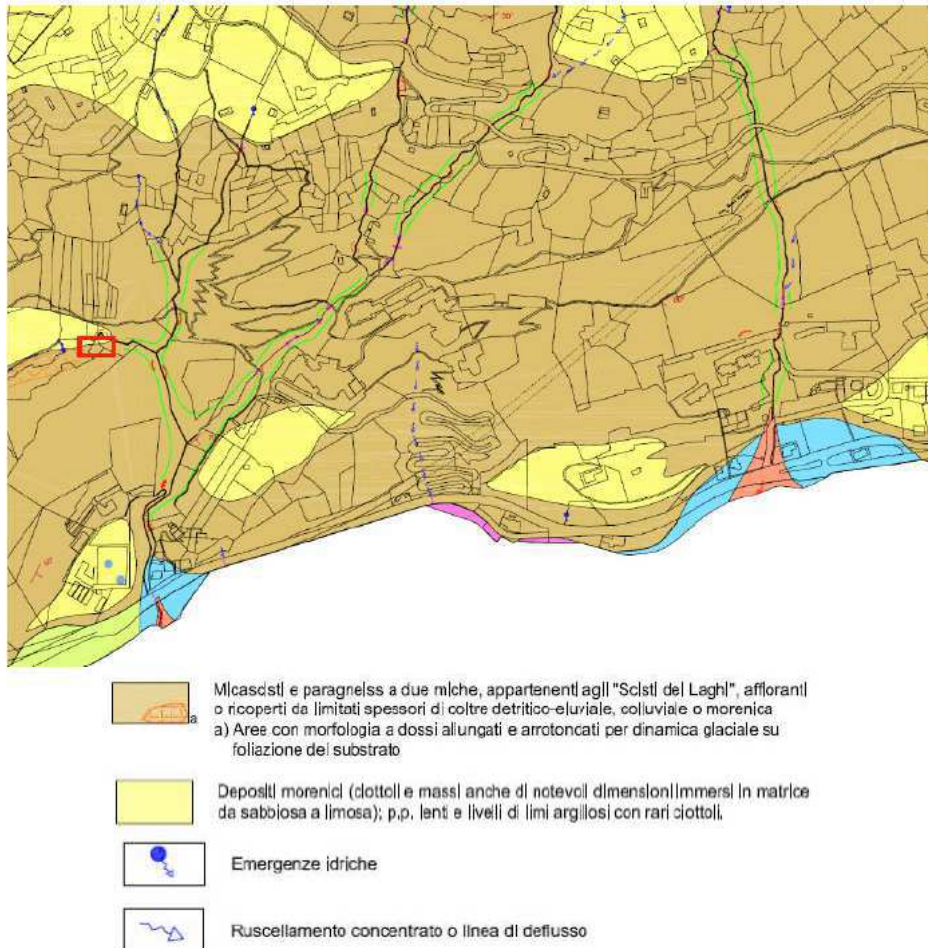


Figura 3-1: Estratto tavola GD6 "Carta geologica, geomorfologica, geologico-tecnica e del dissesto" (2003, Isoli e Sassi)

Nel sito sono presenti diverse unità litologiche, ben analizzate e descritte nella Relazione Geologica di Fattibilità, tra cui:

- Substrato roccioso
- Depositi morenici
- Depositi detritici ed eluvio-colluviali
- Depositi antropici

Dai rilievi eseguiti e analizzati nella Relazione di fattibilità geologica, non sono emersi significativi fenomeni di dinamica geomorfologica; i versanti, prevalentemente boscati ed in buon stato di conservazione presentano spesso roccia affiorante ed hanno una copertura eluvio colluviale generalmente modesta e senza particolari criticità se non quelle naturalmente presenti in tutti i contesti montuosi, anche ad elevata acclività come parte dell'area in oggetto; non ci sono le condizioni per fenomeni franosi più importanti ed estesi che possono far ritenere possibili franamenti od altri dissesti significativi che possano essere di ostacolo al recupero ed utilizzo del sito

3.1.3 Impermeabilizzazione

La proposta non determina alcun incremento sostanziale della superficie impermeabilizzata.

3.1.4 Inquinamento del suolo

Non sono previste lavorazioni né deposito di materiali per le attività che andranno ad insediarsi.

Alla luce di quanto sopra esposto si può affermare che l'intervento non comporterà nessun tipo di effetto sul suolo che possa comportare rischi per la salute umana e per l'ambiente immediati o cumulati, a breve o lungo termine, permanenti o temporanei.

3.2 Acqua

3.2.1 Reticolo Idrico Minore (RIM)

Nel sito l'elemento idrografico più strutturato è il **Rio Scopello**, con un reticolo dendroide molto articolato costituito da due rami principali che confluiscono intorno a quota 230 m slm e scorrono nel settore meridionale del sito. La superficie del bacino è di circa 0,57 km² in corrispondenza dell'intersezione con via Truobetzky (ex SS n. 34). Da un dettagliato rilievo di tutto il bacino, eseguito dal dr Geol. Francesco Serra, non sono emerse particolari segnalazioni od evidenze di fenomeni geomorfologici significativi per entità o pericolosità rispetto all'invaso in oggetto.

3.2.2 Caratteristiche idrogeologiche

Il sito è caratterizzato dalla presenza di un abbondante circolazione idrica sia superficiale che sotterranea, in tutte le stagioni dell'anno ma che diventa molto intensa nei periodi più piovosi con emergenze effimere anche copiose che si possono osservare soprattutto nel periodo primaverile ed autunnale.

La circolazione superficiale e subsuperficiale è condizionata dalla presenza del substrato roccioso che, laddove integro, si comporta da letto impermeabile, costringendo le acque a scorrere nei terreni di copertura e nel cappellaccio, generalmente di spessore limitato e quindi con la presenza di parecchie sorgenti effimere.

Nella parte inferiore del versante, laddove i terreni sciolti di copertura finiscono e riaffiora il substrato roccioso è ancora presente un allineamento di sorgenti perenni che sono state captate e sfruttate nel tempo dalla colonia anche attraverso impianti di pompaggio e di riciclo.

Sono diverse le aree di maggior interesse a riguardo:

- Area "A" : sorgente principale con captazione per approvvigionamento idrico, dove sono presenti una serie di manufatti idraulici

- Area "B" : altre emergenze idriche a carattere più stagionale spesso allineate fra di loro
- Area "C" area di collettamento di acque di diversa origine, con presenza di impianto di trattamento
- Altre aree interessanti o per l'emersione di sorgenti stagionali significative o per la presenza di opere di drenaggio e smaltimento notevoli.

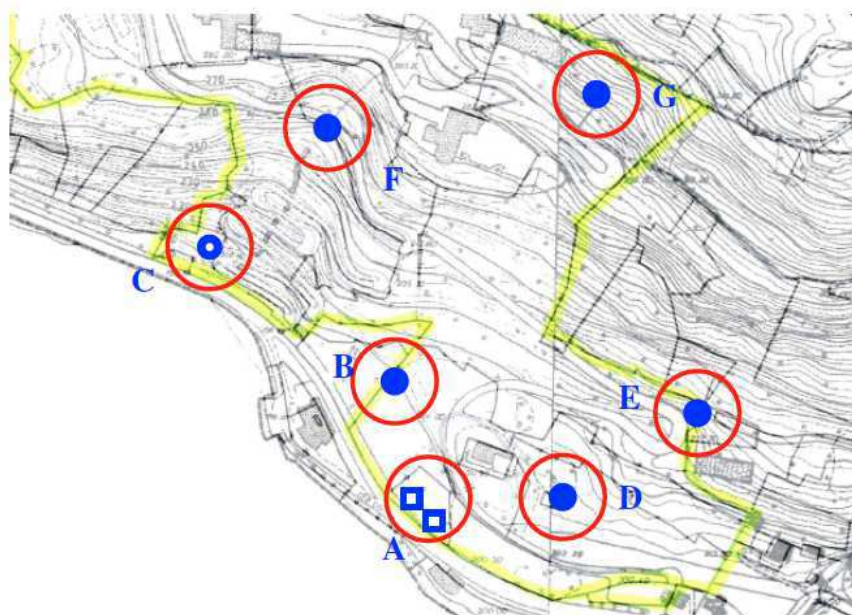


Figura 3-2: Individuazione aree di interesse idraulico, estratto da Relazione Geologica di fattibilità (2021)

3.2.3 Sorgenti stagionali e drenaggi

Nel sito sono presenti altre piccole sorgenti non captate per lo più a carattere stagionale ed ubicate in diversi punti dell'area di proprietà e diversi impluvi che potrebbero essere eventualmente utilizzati per incrementare la disponibilità idrica del sito.

Al di sopra della parete rocciosa alla base, lungo la strada ex SS 34, si trovano una serie di pianori terrazzati di proprietà dove è evidente una copiosa presenza di acqua sia in forma concentrata, da risorgive, sia in forma diffusa, con la creazione di una zona acquitrinosa; queste acque si infiltrano nel terreno e scorrono all'interno dei suoli di

copertura e del primo livello roccioso più fratturato ed alterato (cappellaccio), affiorando lungo il versante con gli stillicidi e le venute d'acqua.

3.2.4 Reti acquedotto e fognatura

ACQUEDOTTO

La proprietà un tempo era dotata di autonomo impianto acquedottizio, oggi in stato di fatiscenza, che prelevava l'acqua da una sorgente poco soprastante la strada statale, per poi raccoglierla in un serbatoio della capacità di circa 200 mc.. Da qui, in dipendenza dal livello di acqua contenuto nei serbatoi di monte, un sistema di pompe rilanciava la quantità d'acqua desiderata, fino al culmine della proprietà; ai serbatoi di monte era allacciata la rete di distribuzione, che alimentava le utenze per caduta.

Considerato però che la sorgente ha una portata di circa 2,50/3,00 lt/sec. Si valuta opportuno l'utilizzo dell'impianto, previa ristrutturazione, principalmente come acqua previe analisi e autorizzazioni dall'ATS. E' inoltre da valutare un'altra captazione nella zona delle piscine, laddove lo studio geologico ha indicato una potenziale riserva idrica ancora da sfruttare.

Per uso potabile, dopo aver analizzato soluzioni volte alla completa autonomia del centro, d'accordo con l'Amministrazione Comunale, si prevede anche la possibilità di allacciamento alla rete comunale a titolo integrativo in caso di situazioni di emergenza.

Anche con il potenziamento delle risorse acquedottizie però, potrebbe verificarsi il caso che la rete possa essere insufficiente a sopportare le punte di consumo di un intervento così rilevante.

Per ovviare a quanto sopra si propone di dotare il complesso di opportune vasche di accumulo, sufficienti a rendere autonomo il complesso per circa 48 ore (circa 400 mc.), prevedendo un impianto di sollevamento con relativo serbatoio di rilancio (25mc.) alimentato dalla rete lungo la litoranea.

La soluzione definitiva verrà inquadrata solo a seguito dell'intervento dell'Ente Gestore dell'acquedotto che stà predisponendo un studio apposito.

Vari serbatoi per la raccolta dell'acqua piovana, uno per ogni edificio, saranno realizzati per le utenze non igienico sanitarie e usi tecnici quali acque di scarico per i servizi igienici.

I livelli dei serbatoi e quindi l'attivazione delle pompe così come quella dell'impianto di potabilizzazione avverrà su comandi automatizzati dipendenti da galleggianti. Per tali impianti si ipotizza la gestione diretta dell'Ente Gestore dell'acquedotto, il quale potrà funzionalizzare l'impianto anche per utenze diverse dalle strette esigenze del complesso.

Si riportano i dati di dimensionamento degli impianti :

- presenza max. utenti 841
- fabbisogno idrico 250 l/persona giorno
- contemporaneità 0,8

Il fabbisogno idrico giornaliero è di 200 m³ (corrispondente a quanto genera la sorgente esistente).

Ai dati sopra riportati vi è da aggiungere il fabbisogno di acqua potabile necessario per il riempimento piscine (2.000 mc.) che verrà effettuato una volta all'anno. Tale intervento però, non modifica il dimensionamento dell'impianto, in quanto si può supporre che l'operazione avvenga all'apertura stagionale e quindi in un momento in cui, ancora, la richiesta del complesso è ridotta.

FOGNATURA

L'intera rete di raccolta e smaltimento delle acque sarà di nuova formazione e verrà realizzata con materiali e diametri tali da assicurare il perfetto funzionamento. Per il recapito delle acque meteoriche sarà ovunque possibile utilizzato il criterio di scolmare

le portate di piena verso i compluvi naturali onde ridurre la portata terminale che in ogni caso sarà recapitata a lago mediante l'utilizzo dei sottopassi e scarichi esistenti, ancora ottimamente funzionanti.

Per le acque nere si provvederà a realizzare una rete dotata di pozzetti di salto onde ridurre la velocità del flusso, e lo smaltimento avverrà mediante allacciamento alla rete consortile con apposito pozzetto eventualmente dotato di sfioratore.

Il collettore consortile transita lungo la strada statale antistante il complesso. Detto collettore indirizza il flusso verso Fondotoce ove, tramite stazione di sollevamento, i liquami vengono inviati prima alla piana di Fondotoce, per poi essere condotti all'impianto di Gravellona, Consorzio Basso Cusio.

Dalle informazioni assunte presso l'Ente gestore la capacità di trasporto del collettore sembra essere ridotta da un'insufficiente capacità di sollevamento delle stazioni, con particolare riguardo a quella di Fondotoce.

Previo accordo con lo stesso Ente si verificherà la possibilità di allacciamento.

In caso di manifesta insufficiente portata del collettore, in alternativa, potrà essere esaminata la possibilità di condurre lo scarico al primo pozzetto collegato al depuratore di Verbania, eventualmente anche mediante stazione di sollevamento.

Nel caso tale intervento si rendesse necessario l'onere posto a carico del proponente sarà oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione.

3.2.5 Gestione acqua piovana

Vari serbatoi per la raccolta dell'acqua piovana, a servizio delle aree attorno ai fabbricati, saranno comunque realizzati per le utenze non igienico sanitarie. Si prevede che saranno almeno una decina di serbatoi per una capacità complessiva di circa 400 mc (40 mc cadauno). Tali utilizzi possono essere quantificati in circa 10 mc/g per le necessità irrigue.

Alla luce di quanto sopra esposto si può affermare che l'intervento non porterà ad effetti sull'acqua che possano originare rischi per la salute umana o per l'ambiente immediati o cumulati, a breve o lungo termine, permanenti o temporanei.

3.3 Aria

3.3.1 Emissioni in atmosfera

Il PEC non determina significative emissioni in atmosfera in quanto gli impianti di riscaldamento e raffrescamento, previsti dal progetto, sono conformi alla normativa vigente scelti tra le tipologie meno impattanti.

Il traffico indotto dalla nuova attività, che andrà ad insediarsi, non determinerà una significativa variazione in termini di volume.

Dalla *Relazione sullo studio del traffico* redatta da PLANiter (ottobre 2022) si evince che, il traffico generato dalla struttura del PEC stimato, per l'ora di punta 17.00-18.00, per un totale di 56 veicoli/h tra entrata e uscita, non possa essere rilevante dal punto di vista dell'impatto emissivo.

3.3.2 Elettrodotti

Il comparto non è interessato dal passaggio di linee elettriche di media o alta tensione.

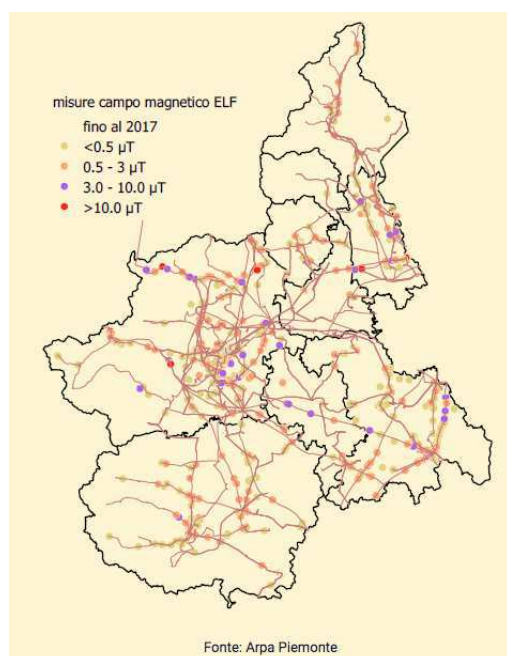


Figura 3-3: Misure di campo magnetico effettuate fino a fine 2017. In rosso i tracciati delle linee ad alta ed altissima tensione

Alla luce delle considerazioni sopra esposte si può affermare che l'intervento non porterà ad effetti sull'aria che possano originare rischi per la salute umana o per l'ambiente immediati o cumulati, a breve o lungo termine, permanenti o temporanei.

3.4 Energia

RETE ELETTRICA

Il complesso è già attualmente dotato di una cabina elettrica a media tensione, posta nell'ambito dell'edificio n°2; essa sarà ricostruita ed adeguata alle nuove esigenze. Con l'E.N.E.L. si dovrà verificare anche la fattibilità circa l'interramento del tratto di linea aerea a media tensione che attraversa trasversalmente la pendice.

RETE METANO

Il complesso non è attualmente allacciato alla rete del gas. In questa fase la tipologia degli impianti di riscaldamento non è ancora definita, ma, in ogni caso, la fonte energetica principale sarà il metano pertanto il progetto di massima delle urbanizzazioni prevede la posa del collettore principale della rete gas metano, che sarà allacciato in prossimità dell'ingresso.

IMPIANTI DI PROGETTO

Per il complesso in oggetto è stato valutato di realizzare impianti di riscaldamento e raffrescamento tenendo in considerazione l'aspetto tipologico ed in particolar modo l'aspetto con l'impatto ambientale nel rispetto delle attuali leggi in vigore.

Data la prossimità al lago si pensa di sfruttare la geotermia quale modalità di contenimento dei consumi, integrata da impianti fotovoltaici integrati sulle nuove volumetrie. Si esclude (se non in casi estremi) l'uso di impianti di climatizzazione che utilizzino l'acqua quale impianto primario, preferendo sistemi ad aria.

La progettazione esecutiva si dovrà curare di integrare i sistemi di fotovoltaico con le facciate e le coperture delle nuove volumetrie, tralasciando di interessare le volumetrie storiche.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte si può affermare che l'intervento risulta servito dalle principali reti di energia locali, inoltre in fase esecutiva prevede l'installazione di impianti di produzione locale di energia verde.

3.5 Mobilità

VIABILITÀ INTERNA

La viabilità principale riprende in toto l'attuale strada di accesso al complesso. Essa è dimensionata con sezione carrabile a due corsie pari a 5/6 mt. per tutto lo sviluppo che va dall'ingresso al complesso di edifici posti in alto sulla pendice.

Per ottenere la sezione a doppia corsia, lungo la strada esistente, si farà ricorso ad allargamenti per tratti: in genere tali interventi prevedono modesti sbancamenti a monte ove la pendice è per lo più in roccia, e la realizzazione di un banchettone a valle, in genere su muri esistenti.

Per l'accesso all'area destinata ad accogliere le infrastrutture ludico- sportive (tennis), si collegherà il percorso esistente, attualmente di larghezza compresa tra i 2 ed i 4 mt., eventualmente intervenendo con modesti adeguamenti finalizzati a consentire il transito ai mezzi di servizio, con un nuovo tratto di strada che dall'edificio 3 supererà tramite un ponte (in acciaio corten) il Rio Scopello. La pavimentazione prevista per la viabilità principale è il bitumato con tappeto d'usura colorato mentre, le protezioni marginali saranno in acciaio rivestite in legname trattato imputrescibile.

Particolare attenzione sarà posta nella realizzazione di idonee opere di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche che andranno riutilizzate a fini irrigui e tecnici.

I **sentieri** ed i **percorsi pedonali** saranno ripristinati con pavimentazioni naturali e permeabili, facendo impiego di elementi lapidei locali e tecniche consone al contesto.

Un discorso a parte si dovrà fare per quanto attiene la vecchia carrozzabile a tornanti, che un tempo collegava la sponda con l'edificato. L'ipotesi di progetto è quella di ripristinarla nella porzione alta, con funzioni di percorso pedonale e di servizio alla pendice, per poi collegarla all'area dei villini con un tratto di nuova formazione.

Il resto del percorso è condizionato dal realizzando portale di imbocco della galleria Monterosso, della circonvallazione di Verbania, pertanto nel progetto non sono previsti interventi.

SISTEMAZIONE ACCESSO E VIABILITÀ

La sistemazione della viabilità di accesso al complesso della ex colonia Motta su indicazione e volontà del Comune di Verbania è stata individuata con la formazione di apposita rotatoria sulla SS34. Lo specifico studio e calcolo della rotatoria richiesto ad integrazione del presente Piano Attuativo da parte del Comune di Verbania viene allegato con gli adeguati elaborati. La realizzazione della rotatoria di accesso prevista con il raggio di 20 metri, che non modifica le recenti opere per la realizzazione della ciclopeditonale, consente il corretto scorrimento sulla viabilità principale e l'agile accesso e uscita dal comparto.

Pur avendo pre-dimensionato questa ipotesi che sembra rappresentare la massima convenienza, si rimanda la soluzione definitiva ad un maggiore approfondimento da portare avanti con l'ANAS e con il Comune di Verbania in sede di progetto definitivo.

3.5.1 Rete stradale locale

Il sistema viario limitrofo all'area oggetto di intervento è costituito principalmente dalla S.S. 34 "del lago Maggiore".

La Strada Statale 34 del Lago Maggiore (SS 34) è un'importante strada statale italiana che percorre la sponda occidentale dell'alto Verbano. Ha inizio a Gravellona Toce come deviazione dalla strada statale 33 del Sempione e come prosecuzione della Strada statale 229 del Lago d'Orta. Nel primo tratto corre parallela al fiume Strona, incrocia l'autostrada A26 all'uscita Gravellona Toce, scavalca il Toce e inizia a seguirlo parallelamente per circa 4 km, fino a quando esso sfocia nel golfo Borromeo, a Fondotoce. Da qui inizia a costeggiare il lago, prima di entrare nella città di Verbania, di cui tocca Suna, Pallanza e Intra.

La strada è l'unica infrastruttura che serve la sponda occidentale dell'alto lago a nord di Verbania, non essendo affiancata da alcun'altra, pertanto riveste una notevole importanza sia per gli spostamenti locali che per quelli maggior raggio, conducendo al Confine di Stato con la Svizzera presso Piaggio Valmara.

Secondo la classificazione tecnico-funzionale del Comune di Verbania, la strada S.S. 34 è classificata, nel tronco in esame, come strada extraurbana secondaria di tipo C.

3.5.2 Flussi di traffico

FLUSSI ESISTENTI

Per poter valutare gli effetti indotti sulla viabilità a seguito della realizzazione del progetto, lo "Relazione sullo Studio del Traffico", a cura di PLANiter (ottobre 2022), ha acquisito i dati relativi allo stato attuale dei flussi veicolari della strada di accesso all'area, la S.S. 34. I dati di traffico forniti da ANAS, per l'anno 2019 (dal 01.01.2019 al 31.12.2019), sono relativi ad una stazione di rilievo posta al km 5+196 m. L'accesso al PE, è al km 7+500 m; tra le due sezioni vi è qualche accesso e nessuna intersezione, pertanto i dati di traffico della sezione di rilievo sono rappresentativi anche la sezione in cui è previsto l'accesso.

I volumi di traffico forniti sono relativi alla media annuale registrata nelle 24 ore del giorno feriale, nel giorno prefestivo ed in quello festivo. I volumi di traffico sono distinti per flusso ascendente (in direzione est, verso il centro di Verbania) e discendente (in direzione ovest, verso Gravellona Toce).

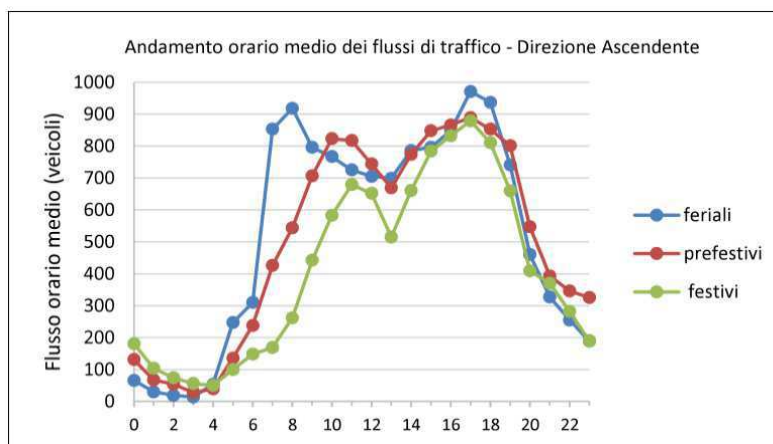


Figura 3-4: Andamento orario medio dei flussi di traffico, direzione ascendente, anno 2019, giorno feriale, prefestivo e festivo.

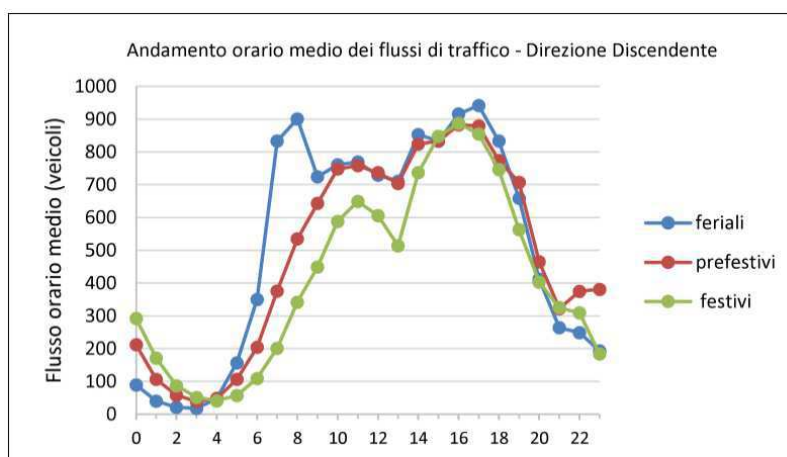
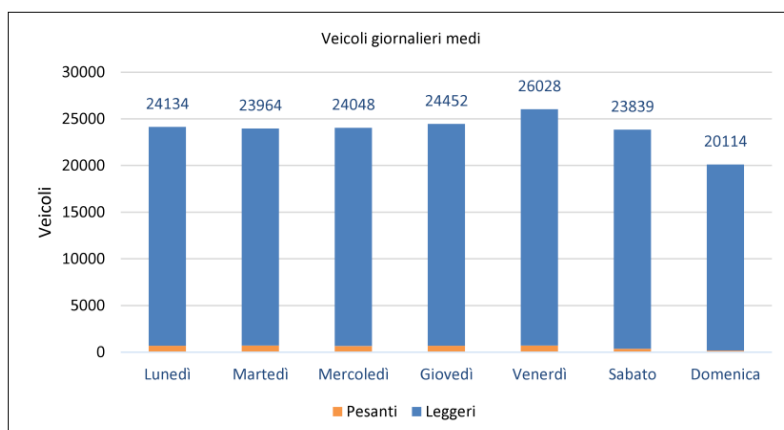


Figura 3-5: Andamento orario medio dei flussi di traffico, direzione discendente, anno 2019, giorno feriale, prefestivo e festivo.



Veicoli giornalieri medi				
Giorno	Pesanti	Leggeri	Totali	% pesanti
Lunedì	689	23445	24134	2,85%
Martedì	715	23249	23964	2,98%
Mercoledì	666	23382	24048	2,77%
Giovedì	680	23772	24452	2,78%
Venerdì	713	25315	26028	2,74%
Sabato	367	23472	23839	1,54%
Domenica	162	19952	20114	0,81%

Figura 3-6: Veicoli leggeri, pesanti, totali e percentuale mezzi pesanti, anno 2019, giorni della settimana

FLUSSI GENERATI

Le destinazioni ammissibili nell' area oggetto di studio sono: Struttura socio sanitaria RSA o similare; Struttura turistica di elevato livello con spa e piscine.

Poiché non è stata ancora individuata la tipologia di struttura da realizzare, a favore di sicurezza, lo studio ha considerato quella con maggior traffico indotto, ovvero quella turistica.

Complessivamente lo studio, al quale si rimanda per maggiori dettagli, considerando il numero di addetti, di ospiti, di utenti delle strutture sportive e della SPA oltre ai mezzi di approvvigionamento ha stimato il traffico indotto in entrata e in uscita per l'area di PE, sintetizzato nella tabella sotto riportata.

ora di punta	Tipologia di traffico	traffico indotto [veicoli/h]	traffico indotto in entrata all'area [veicoli/h]	traffico indotto in uscita dall'area [veicoli/h]
sera 17.00-18.00	Ospiti struttura	36	29	7
sera 17.00-18.00	Utenti impianti sportivi	20	10	10
	TOTALE	56	39	17

Figura 3-7: stima del traffico indotto nell'ora di punta, in entrata ed in uscita (veicoli equivalenti/ora)

L'accesso alla area della struttura è previsto mediante la realizzazione di un'intersezione di tipo rotatorio, posta lungo l'asse della S.S 34. La rotatoria presenta tre rami, due lungo la S.S. 34 e uno per l'accesso alla struttura.

L'introduzione di un'intersezione a rotatoria, al posto dell'attuale intersezione a "T" garantisce una maggiore sicurezza per i veicoli in transito, interrompendo il rettilineo stradale ed eliminando le manovre di svolta a sinistra.

In generale, la presenza di una rotatoria offre i seguenti vantaggi:

- è la tipologia di intersezione a raso più sicura, poiché la sua geometria fa sì che non avvengano incidenti frontali, e riduce i punti di conflitto tra le traiettorie;

- rende chiaro il funzionamento dell'intersezione (tutti i veicoli provenienti dalle strade confluenti hanno l'obbligo di "dare la precedenza" ai veicoli che circolano all'interno della rotatoria);
- evidenzia la presenza stessa dell'intersezione;
- interrompe i tronchi di rettilineo stradale, inducendo il rallentamento dei veicoli in approccio all'intersezione.

Lo studio ha inoltre verificato l'adeguatezza geometrica e l'interazione della rotatoria con i percorsi di mobilità lenta. Inoltre ha confrontato la distribuzione del traffico attuale e indotto dal PE sul sistema viario verificandone la compatibilità.

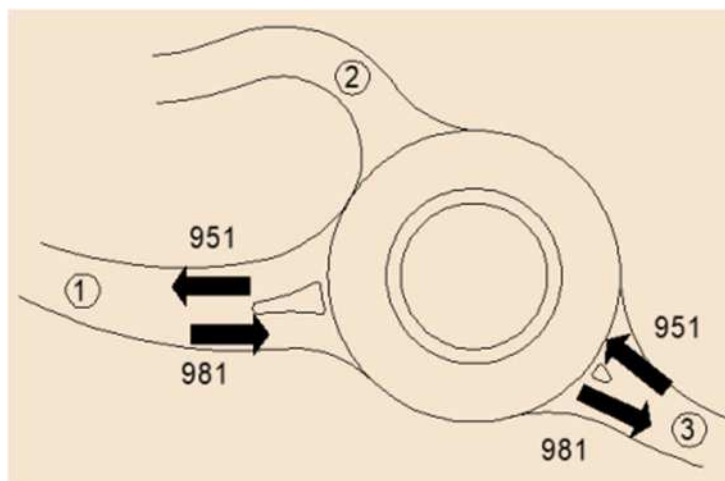


Figura 3-8: Traffico – stato di fatto - ora di punta (17.00-18.00)

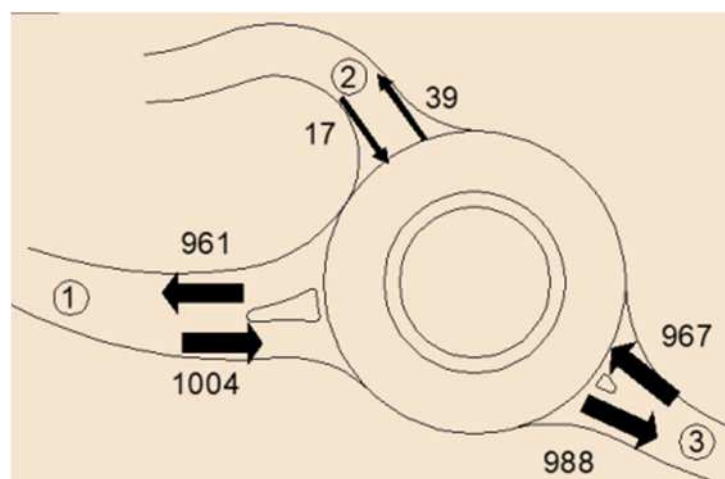


Figura 3-9: Traffico a seguito della realizzazione della nuova struttura - ora di punta (17.00-18.00)

Considerando il traffico indotto dalla nuova struttura, nell'ora di punta del giorno feriale (17-18), i rami della rotatoria hanno una capacità residua pari a 16%, con una leggera e inevitabile riduzione rispetto allo stato di fatto.

Si riportano le conclusioni riportate dallo studio dalle quali si evince la sostenibilità dell'intervento dal punto di vista della mobilità.

Il traffico indotto previsto dalla nuova struttura non comporta un peggioramento considerevole delle condizioni di circolazione lungo la S.S.34, ed in particolare in corrispondenza della rotatoria in progetto, in quanto la riduzione della capacità residua risulta molto limitata.

Non si ritiene conveniente attuare interventi per aumentare la capacità residua dei rami in quanto, la larghezza della corsia in ingresso e dell'anello giratorio è quella prevista dalla normativa vigente ed il raddoppio delle corsie in ingresso lungo la S.S.34 risulterebbe poco utile dato l'esiguo numero di veicoli diretto/proveniente dal ramo di ingresso alla nuova struttura.

Infine, oltre a considerazioni di tipo funzionale, deve essere considerato che la realizzazione di una intersezione a rotatoria lungo il tronco di S.S. 34, comporterebbe un notevole miglioramento della sicurezza stradale lungo tale tronco, in quanto indurrebbe un rallentamento dei veicoli in transito, renderebbe sicure le manovre di svolta dalla strada principale all'accesso alla struttura e consentirebbe un collegamento tra i percorsi pedonali e ciclabili con l'inserimento di attraversamenti protetti lungo i bracci.

3.5.3 Trasporto pubblico locale

Il trasporto pubblico locale permette di raggiungere il comparto anche senza un mezzo privato. Verbania è servita da 18 linee, urbane, interurbane ed extraurbane di autobus:

- servizio autobus urbano nella città di Verbania (1 linea)

- servizio autobus extraurbani in quasi tutta la provincia del Verbano-Cusio-Ossola (16 linee), di cui 1 anche nel comune svizzero di Brissago
- servizio autobus extraurbano fra le città di Verbania e Torino (solo in periodo estivo).

Inoltre, sempre dal comparto è possibile raggiungere, con una linea di autobus, anche la stazione Verbania-Pallanza della linea ferroviaria Domodossola–Milano, posta nei pressi della frazione verbanese di Fondotoce.

La città di Verbania è servita anche dal servizio del traghetto (persone e veicoli) che la collega con il comune di Laveno-Mombello e da battelli di collegamento con le isole Borromee.

Per quanto riguarda la mobilità, all'interno del Comune, le dimensioni dell'intervento e la sua ubicazione hanno un effetto che si ritiene trascurabile e perfettamente compatibile con la viabilità locale.

3.6 Rumore

3.6.1 Classificazione acustica

Il comune di Verbania è dotato di Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 55 del 16/04/2003, e successivamente modificato nella parte regolamentare con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 44 del 20/01/2004.

Il Piano vigente è il frutto di due successive revisioni:

- Prima Revisione del Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale (D.C.C. n° 155 del 26.11.2012)
- Seconda Revisione del Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale (D.C.C. n° 81 del 26.11.2014).

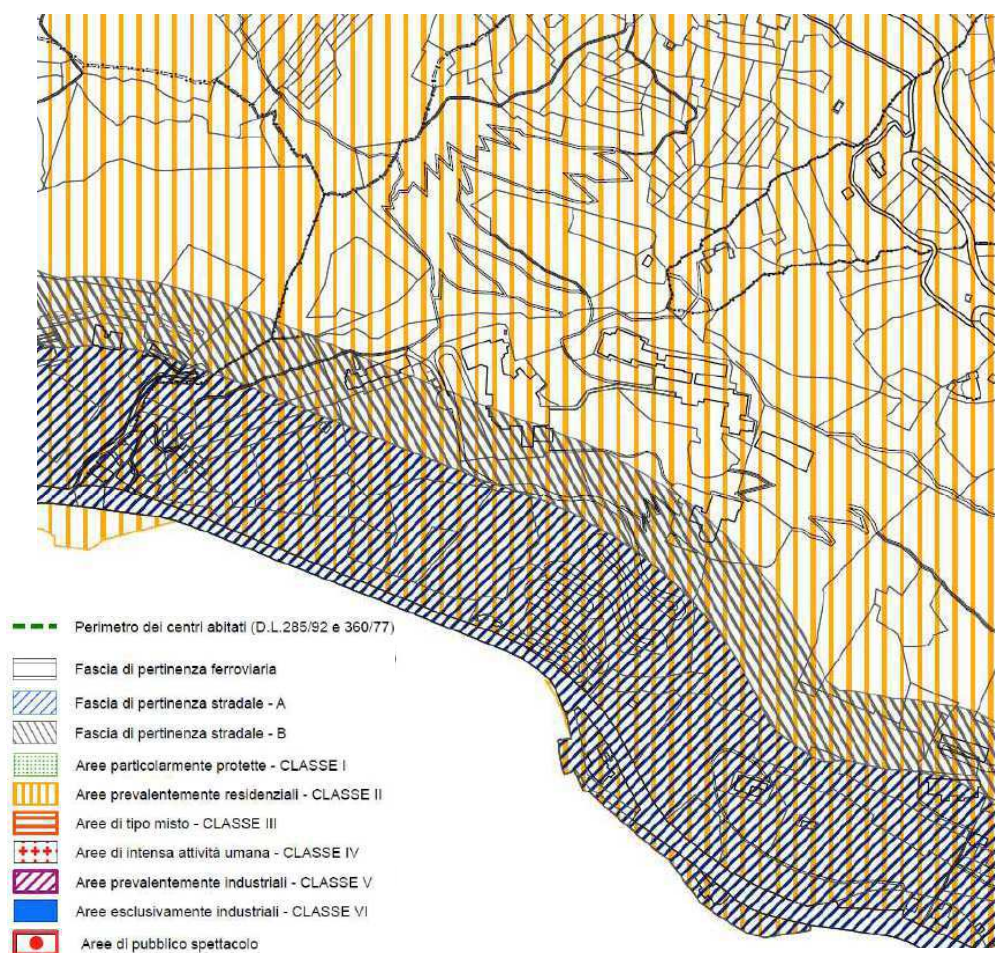


Figura 3-10: Estratto tav. 3 Piano di Classificazione acustica Comunale

Il Piano di Classificazione Acustica colloca l'intero comparto EX COLONIA G.MOTTA all'interno di una ampia fascia di territorio in **CLASSE II – Aree prevalentemente residenziali**. Una porzione dell'area in esame risulta essere collocata all'interno della fascia di pertinenza acustica (fascia A ampia 100 metri e fascia B ampia 50 metri) della Strada Statale 34 del Lago Maggiore (art.3 del D.P.R. 30 marzo 2004 n.142).

3.6.2 Valutazione esposizione al rumore

L'intervento in progetto per il comparto EX COLONIA G.MOTTA prevede la destinazione del complesso dismesso da ex-colonia a struttura ricettiva (villaggio turistico e hotel) o a struttura sociosanitaria (RSA) conformemente alle previsioni di piano regolatore che, anche nel nuovo strumento urbanistico approvato in versione definitiva con Delibera della Giunta Regionale n°13 2018 del 28.01.2006, conferma tale destinazione.

Confrontando la descrizione dell'intervento in progetto con i diversi criteri fissati a livello normativo per l'attribuzione nella classificazione acustica della Classe II appare evidente che la realizzazione della struttura ricettiva (villaggio turistico e hotel) o a struttura sociosanitaria (RSA) risulta compatibile infatti la prevista destinazione d'uso dell'area:

- riflette le scelte dell'Amministrazione Comunale ed è congrua con gli strumenti urbanistici vigenti;
- rispetta i criteri per l'attribuzione della Classe II riportati nella DGR 6 agosto 2001, n. 85 – 3802 e s.m.i. e nella Tabella A del D.P.C.M. 14/11/1997 sia per quanto riguarda la destinazione turistica/alberghiera sia la eventuale realizzazione di una residenza sociosanitaria;
- adotta un criterio cautelativo nel classificare le aree sportive classificandole in Classe II.

3.6.3 Valutazione della compatibilità acustica

In data 22/07/2021 è stata effettuata una campagna di misure fonometriche nell'area del comparto EX COLONIA G.MOTTA al fine di valutare la situazione acustica in postazioni ritenute significative e confrontare tali livelli sonori con i valori limite fissati dalla normativa vigente per aree in Classe II (D.P.C.M. 14 novembre 1997). Le rilevazioni fonometriche sono state effettuate in periodo diurno secondo le tecniche di rilevamento e le metodologie previste nel D. M. 16/03/1998 utilizzando la "tecnica del campionamento". I rilievi fonometrici sono stati fatti in "aree esterne" in prossimità di edifici esistenti, collocando il microfono su un cavalletto ad una altezza compresa fra 1,5 m dal livello del terreno.

Pos.	Descrizione del punto di misura	Destinazione in progetto	LAeq dB(A)	LAF95 dB(A)
A	area 1. : area abitaz. custode	realizzazione nuovi edifici (residence)	44,5	40,3
B	area 2. : area piscine	recupero esistente e realizzazione nuovi edifici	36,9	33,7
C	area 3. : area cucina mensa	recupero esistente e realizzazione nuovi edifici	39,8	35,9
D	area 4. : convalescenziario	recupero esistente e realizzazione nuovi edifici	39,8	33,6
E	area 5. : area dormitori	recupero esistente e realizzazione nuovi edifici	35,6	32,1
Classi di destinazione d'uso del territorio		LIMITE DIURNO ore 06.00 – 22.00 LEQ (A)	LIMITE NOTTURNO ore 22.00 – 06.00 LEQ (A)	
II. Aree prevalentemente residenziali		55	45	

Figura 3-11: Rilievi fonometrici e raffronto con i parametri vigenti

I livelli di rumore misurati nel periodo diurno, nelle diverse aree del comparto EX COLONIA G. MOTTA, sono inferiori ai valori limite assoluti di immissione diurni e notturni per aree in Classe II - Aree prevalentemente residenziali.

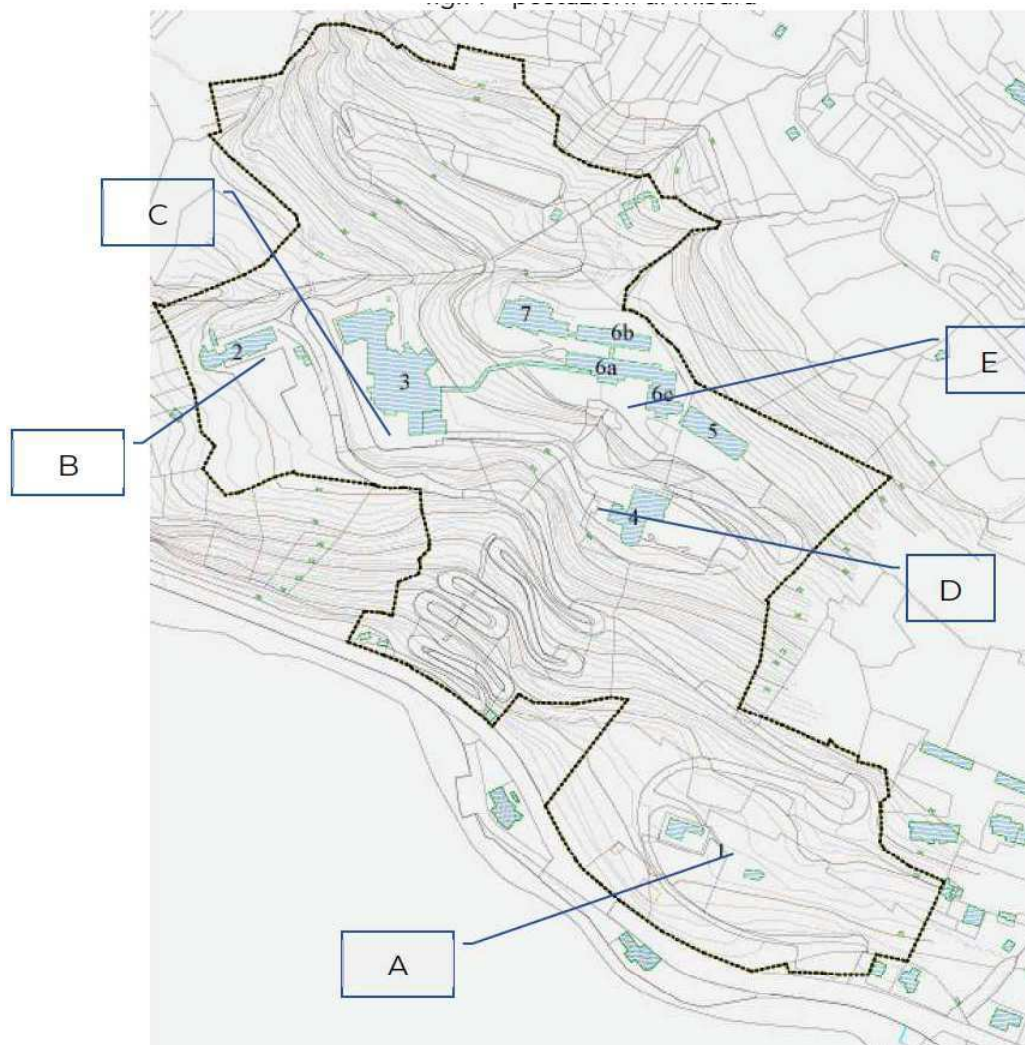


Figura 3-12: postazioni di rilievo fonometrico

Sulla base dei dati disponibili e delle considerazioni precedentemente esposte è possibile affermare che gli interventi previsti non comportino un significativo impatto acustico. Pertanto il progetto può considerato congruo e compatibile con l'attuale zonizzazione acustica del territorio comunale.

3.7 Rifiuti

L'intervento determina una produzione di rifiuti, che saranno gestiti nel rispetto della regolamentazione stabilita a livello comunale.

3.8 Paesaggio

3.8.1 PPR - Piano Paesaggistico Regionale²

Piano territoriale regionale (PTR) e Piano paesaggistico regionale (PPR) sono atti complementari di un unico processo di pianificazione volto al riconoscimento, gestione, salvaguardia, valorizzazione e riqualificazione dei territori della Regione; il coordinamento tra il PTR e il PPR è avvenuto attraverso la definizione di un sistema di strategie e obiettivi generali comuni, poi articolati in obiettivi specifici pertinenti alle finalità specifiche di ciascun piano. Il processo di valutazione ambientale strategica, condotto in modo complementare sotto il profilo metodologico, ha garantito la correlazione tra tali obiettivi e la connessione tra i sistemi normativi dei due strumenti.

² approvato con D.G.R. n.233-35836 del 3/10/2017

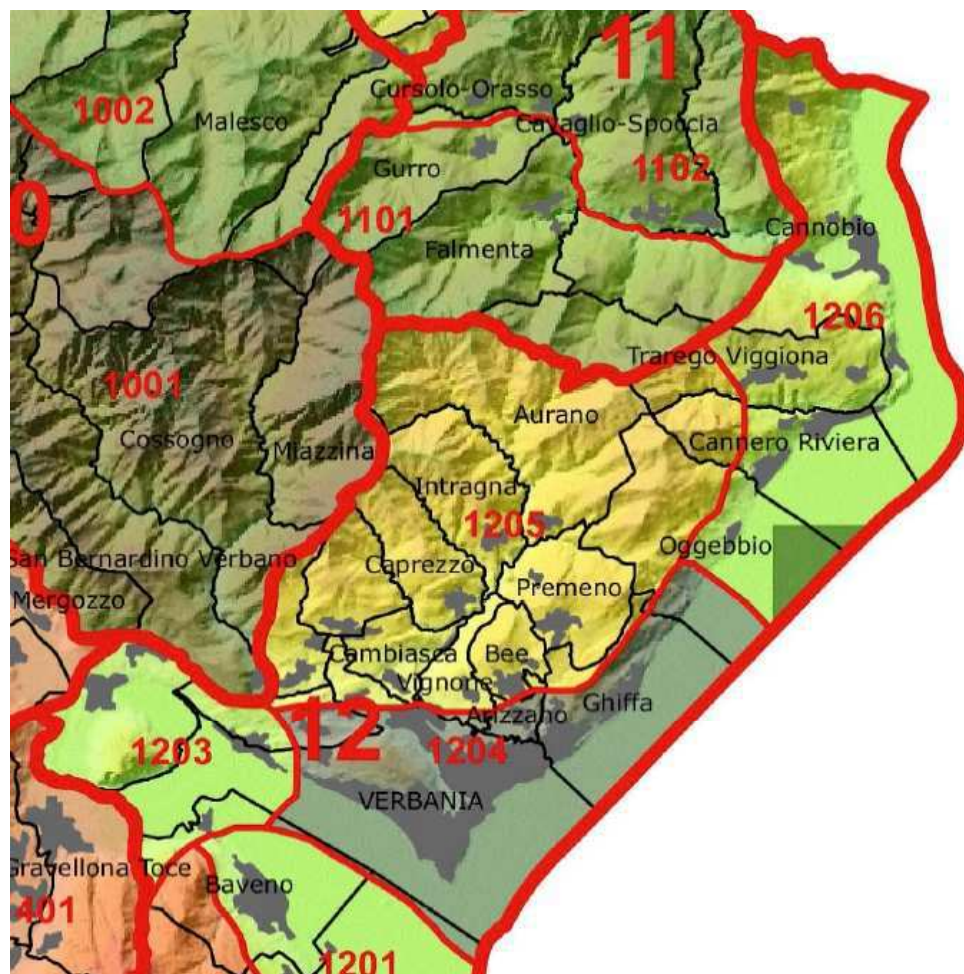


Figura 3-13: PPR Ambiti e unità di paesaggio – estratto tav. P3

Il comparto è nell'ambito 12 Fascia costiera Nord del Lago Maggiore, nella scheda di ambito del paesaggio sono riportati gli indirizzi orientativi e strategici di cui si riporta uno stralcio delle parti interessate.

INDIRIZZI E ORIENTAMENTI STRATEGICI

La strategia fondamentale dell'ambito deve essere indirizzata a una prospettiva di tutela attiva, che salvaguardi i valori straordinari presenti (sia storico-culturali sia naturalistici) pur nella continuità degli utilizzi turistici ormai consolidati.

In riferimento alle risorse disponibili, le azioni strategiche e le linee normative devono indirizzarsi verso:

- *conservazione integrata del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei isolati anche con funzione di residenza per villeggiatura, contenendo il nuovo consumo di suolo;*
- *conservazione del patrimonio delle ville storiche, anche novecentesche, con i relativi giardini e parchi, evitando la frammentazione o separazione del rapporto villa-giardino e promuovendo la fruizione pubblica dei luoghi; controllo delle trasformazioni d'uso turistico ricettive dei complessi villa-giardino, verificando la compatibilità in rapporto alla conservazione degli elementi caratterizzanti dei luoghi (parcheggi, impianti tecnologici, attrezzature di servizio);*

...

- *ulteriore valorizzazione dei luoghi del loisir storicamente consolidati e riconosciuti per fama, promuovendo in particolare le valenze storiche dei luoghi; sistemazione della fascia lacustre curando la continuità dei percorsi ciclabili e pedonali;*

...

- *valorizzazione e potenziamento del rapporto lago-montagna, anche nell'ottica di alleggerimento della pressione turistica sulle sponde del lago, indirizzando a una fruizione più ampia del territorio (con la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili di facile accessibilità lungo le medie pendici, dalle quali si può godere di visuali ad alto valore paesaggistico);*

...

Per le superfici forestali deve essere incentivata la gestione attiva, multifunzionale e sostenibile; in particolare è opportuno:

...

- *negli interventi selvicolturali di qualsiasi tipo (tagli intercalari, di maturità/rinnovazione), prevenire l'ulteriore diffusione di robinia e altre specie esotiche; in particolare, nei boschi a prevalenza di specie spontanee la gestione deve contenere la robinia e tendere a eliminare gli altri elementi esotici (ailanto, quercia rossa, conifere ecc.), soprattutto se diffusivi, o le specie comunque inserite fuori areale;*

- *valorizzare gli alberi monumentali o comunque a portamento maestoso all'interno del bosco, oltre al mantenimento di una quantità sufficiente di alberi maturi, deperenti e morti in piedi e al suolo, in misura adeguata alla tutela della biodiversità.*

...

La tav. P4.3 inoltre identifica il comparto come "Tessuto Urbano esterno ai centri" art. 35.

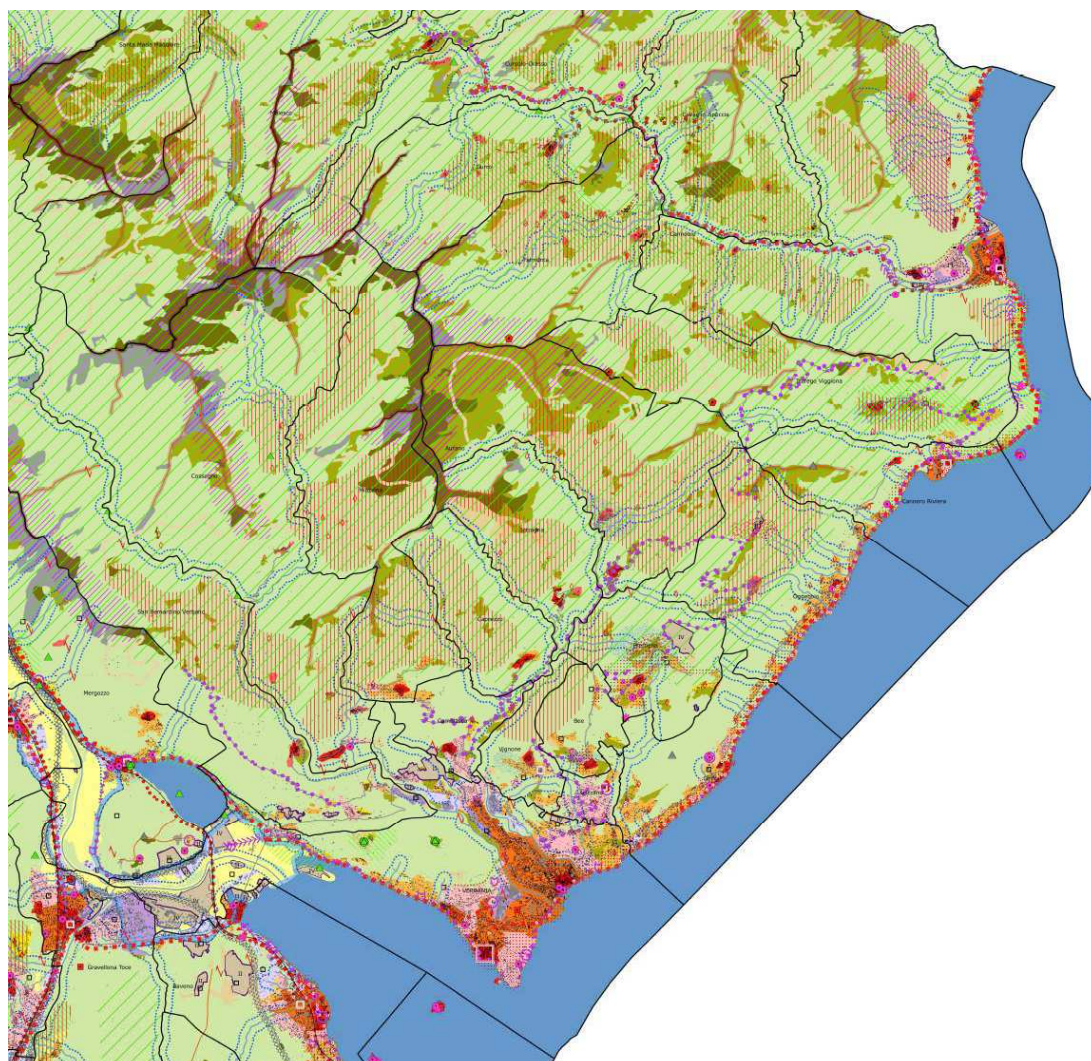


Figura 3-14: PPR Componenti paesaggistiche – estratto tav. P4.3

Componenti morfologico-insediative

- Porte urbane (art. 34)
- Varchi tra aree edificate (art. 34)
- Elementi strutturanti i bordi urbani (art. 34)
- Urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.i.1
- Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2
- Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3
- Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4
- Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5
- Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6
- Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7
- "Inpule" specializzate (art. 39, c. 1, lett. a, punti I II III IV V) m.i.8
- Complessi infrastrutturali (art. 39) m.i.9
- Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10
- Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.i.11
- Villaggi di montagna (art. 40) m.i.12
- Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.i.13
- Aree rurali di pianura (art. 40) m.i.14
- Alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.i.15

Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

- Elementi di criticità puntuali (art. 41)
- Elementi di criticità lineari (art. 41)

Temi di base

- Autostrade
- Strade statali, regionali e provinciali
- Ferrovie
- Sistema idrografico
- Confini comunali
- Edificato residenziale
- Edificato produttivo-commerciale

Componenti naturalistico-ambientali

-  Aree di montagna (art. 13)
-  Vette (art. 13)
-  Sistema di crinali montani principali e secondari (art. 13)
-  Ghiacciai, rocce e macereti (art. 13)
-  Zona Fluviale Allargata (art. 14)
-  Zona Fluviale Interna (art. 14)
-  Laghi (art. 15)
-  Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)
-  Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (cerchiati se con rilevanza visiva, art. 17)
-  Praterie rupicole (art. 19)
-  Praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art. 19)
-  Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19)
-  Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)

Componenti storico-culturali

- Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):
-  Rete viaria di età romana e medievale
-  Rete viaria di età moderna e contemporanea
-  Rete ferroviaria storica
- Torino e centri di I-II-III rango (art. 24):
-  Torino
-  Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art. 24, art. 33 per le Residenze Sabaude)
-  Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25)
-  Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (art. 25)
-  Presenza stratificata di sistemi irrigui (art. 25)
-  Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 26)
-  Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (art. 26)
-  Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (art. 26)
-  Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27)
-  Poli della religiosità (art. 28, art. 33 per i Sacri Monti Siti Unesco)
-  Sistemi di fortificazioni (art. 29)

Componenti percettivo-identitarie

-  Belvedere (art. 30)
-  Percorsi panoramici (art. 30)
-  Assi prospettici (art. 30)
-  Fulcri del costruito (art. 30)
-  Fulcri naturali (art. 30)
-  Profili paesaggistici (art. 30)
-  Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)
-  Sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (art. 31)
- Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31):
-  Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi
-  Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza
-  Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati
-  Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate
-  Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali)
- Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):
-  Aree sommitali costituenti fondali e skyline
-  Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati
-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico, disciplinati dall'art. 33 e contrassegnati in carta dalla lettera T)
-  Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali
-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie
-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti

3.8.2 PTCP – Tavola Paesistica

La Provincia del Verbano Cusio Ossola, non dispone di un PTPC approvato e quindi cogente.

3.8.3 Piano Paesistico Comunale

Il comune di Verbania non dispone di un Piano Paesistico Comunale.

3.8.4 Piano Regolatore Generale – variazione scheda di indirizzo

Nella scheda di indirizzo del PRG vigente per l'attuazione degli interventi, area n. 43, in riferimento all'altezza massima che per i nuovi edifici è definita inferiore ai 6 m si richiede la modifica delle indicazioni presenti nella scheda di indirizzo mediante il ricorso al paragrafo 5. dell'art. 39.

COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

43

- classificazione normativa: A.T.A.
- destinazioni d'uso : ex art. 25 N.A.

- parametri di intervento:

➤ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	10 mq. per posto letto
➤ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
➤ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	(1)
➤ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	(1)
➤ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➤ quota di Sul residenziale libera		/
➤ quota di Sul residenziale convenzionata		/
➤ rapporto di copertura massimo	(RC)	30%
➤ quota di SF a verde privato		/
➤ quota di ST permeabile		70%
➤ altezza massima	(H)	(2)
➤ bonus di incremento Sul		/
➤ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
➤ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
➤ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
➤ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

- indirizzi di intervento:

- (1) conferma previsioni insediative P.R.G.I. precedente = mc. 90.000 (volume esistente + ampliamenti, sopraelevazioni e nuove costruzioni);
- (2) ~~conferma prescrizioni normative P.R.G.I. precedente = 6,00 mt. per nuove costruzioni~~
= 6,50 mt. per nuove costruzioni / pari alla preesistente per gli edifici esistenti **e per i relativi ampliamenti di pertinenza**;
- mantenimento e adeguamento dei percorsi veicolari e pedonali lungo i tracciati esistenti;
- obbligo di intervento manutentivo del parco contestualmente alla formazione di S.U.E.;
- convenzionamento delle modalità di gestione delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico;
- garanzie di accessibilità pubblica agli impianti sportivi previsti dal S.U.E.;
- formazione di cortine e schermature vegetali alberate per gli interventi di nuova costruzione;
- obbligo di gestione unitaria del complesso turistico ricettivo e delle relative attrezzature;
- realizzazione di adeguati provvedimenti per la sicurezza e la moderazione del traffico in corrispondenza dell'accesso veicolare all'area;
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20";
- il piano, e le relative nuove opere o modifiche di destinazioni d'uso previste dalla presente scheda di indirizzo, in considerazione del particolare e delicato contesto di inserimento ambientale e paesaggistico, devono altresì essere contestualmente accompagnate dallo Studio di Impatto Ambientale (S.I.A.) e sono sottoposte a procedura di Valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi della LR 40/1998. Ai fini di una migliore predisposizione del S.I.A. è facoltà del proponente richiedere all'autorità competente l'avvio di una fase preliminare alla redazione dello studio, finalizzata alla specificazione dei contenuti e degli elaborati da predisporre con il medesimo S.I.A.

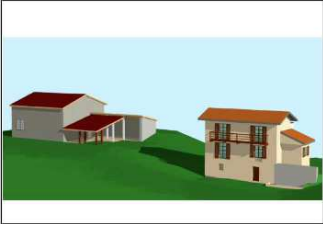
Figura 3-15: Scheda di indirizzo Piano Regolatore Generale – proposta di modifica

La modifica introdotta soddisfa le necessità progettuali e tecnologiche per la realizzazione di edifici efficienti a basso impatto ambientale nel rispetto delle sensibilità paesaggistiche.

L'area presenta un'importante visibilità e panoramicità dal lago, in uno scorcio di rilevanza paesaggistica in una fascia costiera, particolarmente acclive, che separa la fascia a lago, solcata dalla strada SS34 del Lago Maggiore, e il pianoro che ospita la frazione di Cavandone. La vegetazione esistente contribuisce a mitigare gli edifici storici del comparto grazie ad una presenza massiccia di esemplari ad alto fusto che il progetto prevede di mantenere.

Pertanto, in termini di percezione d'insieme, nel paesaggio locale che comprende l'intero complesso edilizio, l'introduzione di due edifici con altezza superiore ai 6 metri non risulta essere rilevante anche perché tutti gli edifici esistenti superano ampiamente queste dimensioni (da 6,60 m a 20,50m) come si evince dalla tabella di sintesi, sotto riportata, del patrimonio edilizio esistente.

Tabella 3-16: Sintesi caratteristiche edifici esistenti

EDIFICIO N° 1 DESTINAZIONE D'USO ATTUALE ABITAZIONE / MAGAZZINO SUPERFICIE TOTALE (1-2) 324,02 VOLUME TOTALE (1-2) 1.407,40 SUP. COPERTA H. MASSIMA 276,10 8,40 / 6,60		EDIFICIO N° 2 DESTINAZIONE D'USO ATTUALE PISCINE SUPERFICIE TOTALE (1-2) 544,40 VOLUME TOTALE (1-2) 1.799,75 SUP. COPERTA H. MASSIMA 399,50 9,60	
EDIFICIO N° 3 DESTINAZIONE D'USO ATTUALE MENSA SUPERFICIE TOTALE (1-5) 2.060,87 VOLUME TOTALE (1-5) 10.626,12 SUP. COPERTA H. MASSIMA 2.376,81 20,00		EDIFICIO N° 4 DESTINAZIONE D'USO ATTUALE CONVALESCENZIARIO SUPERFICIE TOTALE (1-6) 2.883,86 VOLUME TOTALE (1-6) 9.262,80 SUP. COPERTA H. MASSIMA 696,09 19,95	
EDIFICIO N° 5 DESTINAZIONE D'USO ATTUALE NUOVO DORMITORIO SUPERFICIE TOTALE (1-6) 2.580,71 VOLUME TOTALE (1-6) 8.975,33 SUP. COPERTA H. MASSIMA 552,94 20,50		EDIFICIO N° 6a DESTINAZIONE D'USO ATTUALE DORMITORIO SUPERFICIE TOTALE (1-4) 1486,75 VOLUME TOTALE (1-4) 6311,07 SUP. COPERTA H. MASSIMA 599,01 15,56	

EDIFICIO N°	6b		EDIFICIO N°	6c	
DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	PENSIONATO		DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	INFIMERIA	
SUPERFICIE TOTALE (1-3)	1.237,14		SUPERFICIE TOTALE (1-4)	709,79	
VOLUME TOTALE (1-3)	5.412,77		VOLUME TOTALE (1-4)	2.928,18	
SUP. COPERTA	455,27		SUP. COPERTA	435,34	
H. MASSIMA	13,65		H. MASSIMA	8,55	

EDIFICIO N°	7	
DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	DORMITORIO	
SUPERFICIE TOTALE (1-3)	1.923,22	
VOLUME TOTALE (1-3)	9.008,34	
SUP. COPERTA	692,02	
H. MASSIMA	14,72	

Quanto sopra esposto viene inoltre confermato dalle simulazioni tridimensionali (planivolumetrico-Tav. 07) nelle quali la percezione del complesso edilizio non evidenzia emergenze di forte impatto grazie alla consistente della vegetazione che contribuisce a mitigare sia gli edifici storici che quelli di progetto.

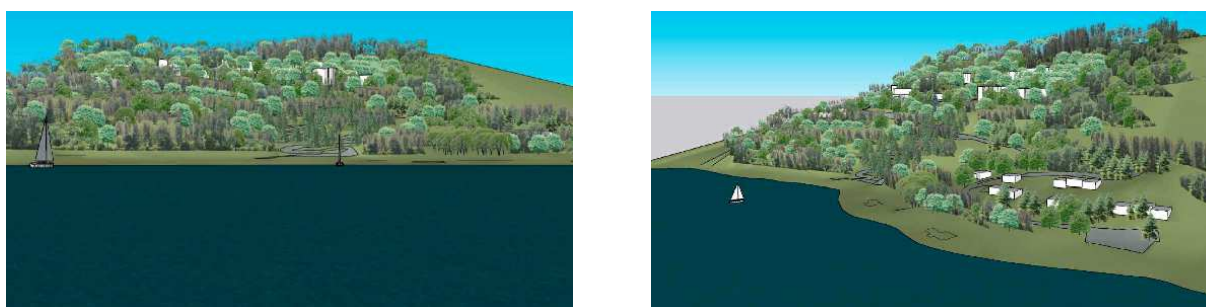


Figura 3-17: Simulazioni tridimensionali di inserimento paesaggistico complesso edilizio

Sulla base dei dati disponibili e delle considerazioni precedentemente esposte è possibile affermare che gli interventi previsti sono in linea con le previsioni e gli obiettivi della pianificazione vigente e nel rispettano gli obiettivi del PTR ed inoltre non generano impatti significativi sul paesaggio locale e sulle vedute da lago o dagli insediamenti storici all'intorno.

3.9 Aree protette e rete ecologica

3.9.1 Rete Natura 2000

La Direttiva 92/43/CEE (Conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche) ha come obiettivo strategico la conservazione della natura e della biodiversità: le specie animali e vegetali sono tutelate attraverso la protezione degli habitat in cui tali specie vivono. Tale direttiva è stata recepita in Italia con il D.P.R. 357/97, modificato con il D.P.R. 120/03: il Ministero dell'Ambiente ha affidato alle Regioni ed alle Province autonome la realizzazione e la conservazione della Rete Natura 2000, nel senso che le misure di conservazione e gli eventuali piani di gestione dei Siti, così come le misure per evitare il degrado degli habitat e le perturbazioni delle specie devono essere stabilite e adottate dalle Regioni e dalle Province autonome. Il criterio di conservazione è visto su ampia scala geografica attraverso la realizzazione di "una rete ecologica europea coerente di zone speciali di conservazione, denominata Natura 2000". La rete è formata dai siti in cui si trovano tipi di habitat naturali e habitat di specie elencati negli allegati della direttiva e deve garantire la conservazione della diversità biologica presente nel territorio dell'Unione europea.

La Regione Piemonte ha poi individuato, con D.G.R. n. 419-14905 del 29 novembre 1996, l'elenco dei Siti di Importanza Comunitaria. Il Ministero dell'Ambiente, con il D.M. 3 aprile 2000, ha approvato l'elenco dei proposti Siti di Importanza Comunitaria e delle Zone di Protezione Speciale, individuati dalle Regioni ai sensi delle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, presenti sul territorio nazionale.

IT1140001 - FONDO TOCE

Il territorio della Riserva naturale speciale di Fondo Toce è stato proposto tra i SIC piemontesi appartenenti alla Regione biogeografica continentale ("Fondo Toce" codice Natura 2000 IT1140001).

Il sito è stato confermato con la Decisione della Commissione europea del 7 dicembre 2004 che adotta l'Elenco dei siti d'importanza comunitaria della regione biogeografia continentale. La rete "Natura 2000" comprende anche le zone di protezione speciale classificate dagli stati membri ai sensi della Direttiva 79/409/CEE concernente la conservazione degli uccelli selvatici. La direttiva infatti prevedeva misure speciali di conservazione per gli habitat delle specie di uccelli incluse nell'allegato I tali da garantirne la sopravvivenza e la riproduzione nel loro areale di distribuzione.

La Regione, con D.G.R. n. 37-28804 del 29 novembre 1999, ha proposto al Ministero dell'Ambiente le aree finalizzate alla costituzione di Zone di Protezione Speciale (ZPS) per gli uccelli ai sensi della Direttiva 79/409/CEE ("Uccelli").

Per rispondere alla Procedura di infrazione 1993/2165 ex art. 228 del Trattato per insufficienti segnalazioni di ZPS (sentenza della Corte di Giustizia nella causa C-378/01), la Regione Piemonte ha avviato uno studio per l'individuazione di nuove ZPS. Con Deliberazione n. 76-2950 del 22 maggio 2006 la Giunta Regionale, a seguito dello svolgimento di tale studio, ha approvato la revisione delle Zone di Protezione Speciale della Regione Piemonte proponendo l'inserimento di 55 aree per una superficie complessiva di 245.118 ettari tra cui l'area di Fondo Toce (360,90 ettari nei Comuni di Verbania, Gravellona Toce e Baveno).

Per tutti gli interventi di trasformazione della destinazione d'uso dei suoli e degli edifici che possono avere incidenza sugli habitat e sulle specie presenti nel SIC e tutelate ai sensi Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, è richiesta la Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/97 e s.m.i..

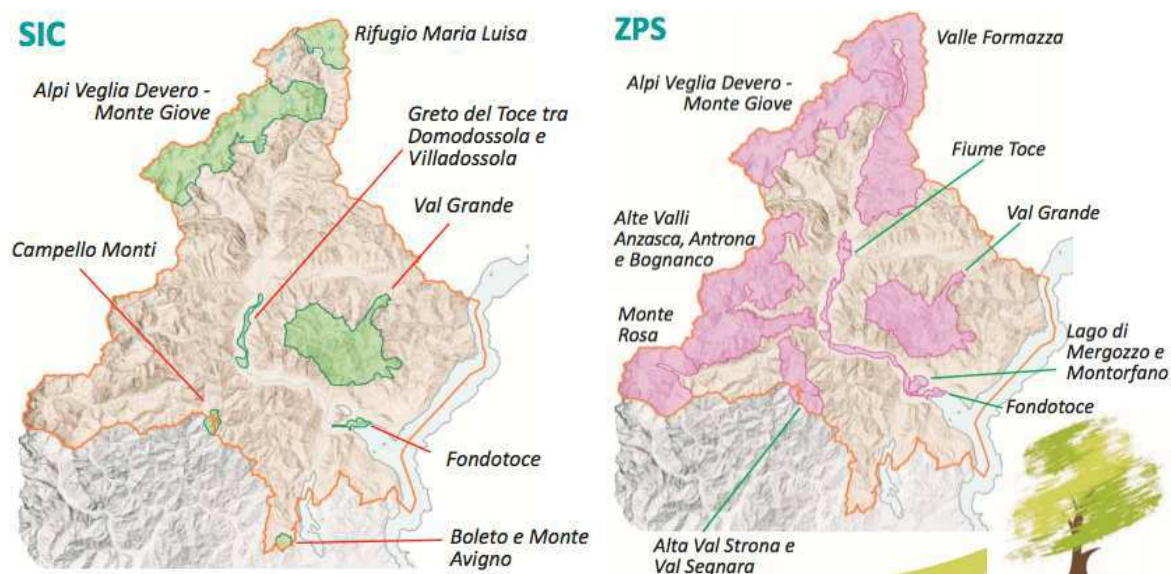


Figura 3-18: Individuazione siti SIC e ZPS provincia Verbano – Cusio – Ossola

Per la provincia di VCO sono individuati 13 siti, in particolare il sito denominato IT1140001 - Fondo Toce interessa il comune di Verbania in prossimità dell'area interessata dal PEC anche se non la comprende all'interno dei suoi confini. La Riserva naturale speciale del Fondo Toce è stata istituita con la Legge regionale 24 aprile 1990, n. 51.

Ai sensi dell'articolo 4, paragrafo 2, terzo comma della Direttiva 92/43/CEE del Consiglio, del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, l'area della Riserva naturale speciale del Fondo Toce è stata inserita nell'elenco provvisorio dei Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) per la Regione biogeografica continentale (IT1140001); l'area è altresì riconosciuta quale Zona di Protezione Speciale (Z.P.S.) ai sensi dell'articolo 4, paragrafo 1 della Direttiva 79/409/CEE del Consiglio del 2 aprile 1979 concernente la conservazione degli uccelli selvatici.

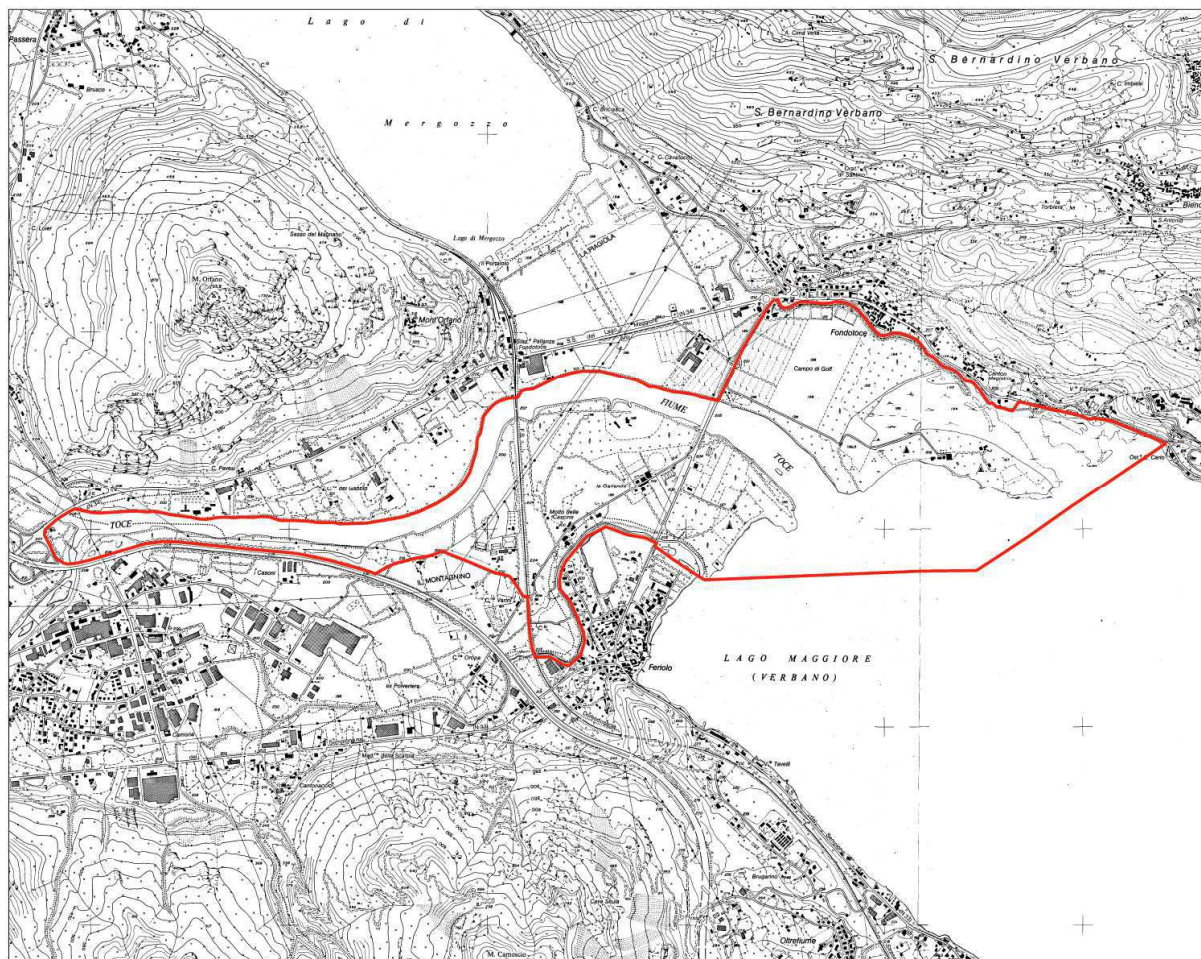


Figura 3-19: Riserva Naturale Speciale Fondo Toce - confini

3.9.2 Rete Ecologica Regionale - RER

Con la DGR n. 27-7183 approvata il 3 marzo 2014 è stato formalizzato il Gruppo di lavoro interdirezionale sulla Rete Ecologica Regionale in cui è previsto il supporto tecnico scientifico di Arpa Piemonte.

In base alla normativa regionale (Legge regionale 29 giugno 2009, n. 19 "Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità") la rete ecologica piemontese è rappresentata dal sistema delle aree protette del Piemonte, le aree contigue, i siti della Rete Natura 2000, le zone naturali di salvaguardia (complessivamente il 17,60% del territorio regionale) e i corridoi ecologici, questi ultimi da intendersi come le "... le aree di collegamento funzionale esterne alle aree protette ed alle aree della rete Natura 2000 che, per la loro struttura lineare continua o per il loro ruolo di raccordo,

costituiscono elementi essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie selvatiche.” (art. 53).

Una rete ecologica così definita costituisce una prima rappresentazione della rete ecologica regionale che necessita comunque approfondimenti e integrazioni per poter meglio rappresentare l'effettiva distribuzione della biodiversità sul territorio piemontese e il suo grado di connessione/isolamento.

Con questo fine, nell'ambito del Gruppo di Lavoro Regionale sulla Rete Ecologica Regionale (Gruppo di Lavoro istituito con DGR n. 27-7183 del 3 marzo 2014 e con Determina Dirigenziale n. 154 del 26 marzo 2014), Arpa Piemonte e la Direzione Ambiente, Governo e Tutela del territorio hanno sviluppato una metodologia che permette di definire, da un punto di vista ambientale e con una scala di dettaglio adeguata le basi del disegno di rete ecologica regionale piemontese.

3.9.3 Rete Ecologica Provinciale - REP

Il Progetto PARCHI IN RETE ha realizzato azioni coordinate per favorire concretamente la connessione tra le aree naturalistiche di maggior pregio della provincia.

La rete ecologica provinciale è stata verificata attraverso l'individuazione delle Aree prioritarie per la conservazione della biodiversità. Anche nel Verbano Cusio Ossola ci si è ispirati al metodo delle ECOREGIONI.

Affinché la Rete Ecologica Provinciale possa essere realizzata concretamente i concetti che la sostengono devono essere condivisi da tutti. PARCHI IN RETE ha affidato questo compito ad un Piano di comunicazione calibrato per un pubblico ampio.

3.9.4 Rete Ecologica Comunale – REC

Il comune di Verbania non dispone di una Rete Ecologica Comunale.

3.9.5 Progetto del verde di comparto³

Il progetto del verde della ex Colonia Motta, coerentemente a quanto prevede lo Strumento Urbanistico Attuativo, costituisce progetto di indirizzo e dovrà essere sviluppato nella fase progettuale definitiva.

Il progetto del verde costituisce un insieme complesso di informazioni, analitiche e progettuali, relative agli spazi aperti ed alla struttura del verde, finalizzate a migliorare il sistema turistico sia dal punto di vista ambientale, che da un punto di vista estetico e formale.

Stato di fatto

L'intera area da circa trenta anni non è stata più oggetto di manutenzioni, sia ordinarie che straordinarie, se non per la strada carrabile asfaltata.

I percorsi pedonali, infatti, sono rintracciabili solo con difficoltà in quanto resi impraticabili da rampicanti ed arbusti, infestanti, da rami secchi e da piante divelte o spezzate.

Dal punto di vista vegetazionale l'area è caratterizzata da diverse formazioni vegetali di seguito descritte:

- formazioni forestali consolidate su matrice a castagneto mesoneutrofilo a *Salvia glutinosa* delle Alpi var. con *Robinia* nell'area nord, faggeta e ontano nel resto dell'area;
- neoformazioni forestali con prevalenza di popolamento arboreo di specie ornamentali ri-colonizzato da bosco (*Cedrus deodara*, *Celtis australis*, *Chamaecyparis filifera*, *Chamaecyparis lawsoniana*, *Chamaecyparis squarrosa*, *Chimonanthus preacox*, *Cinnamomum glandulosa*, *Cryptomeria japonica*, *Cupressus cv bentamii*, *Cupressus cashmeriana*, *Diospyros lotus*, *Eriobotrya japonica*, *Larix decidua*, *Libocedrus decurrens*, *Magnolia liliflora*, *Olea europea*,

³ Le informazioni riportate sono estratti della Relazione tecnico illustrativa forestale, N. Gallinaro, 2021

Picea excelsa, Pinus sylvestris, Pinus wallichiana, Pinus strobus, Platanus orientalis, Pseudo tsuga taxifolia, Taxodium disticum);

- formazioni residue prative;
- formazioni pre-forestali colonizzate da pueraria lobata (detta Kuzu);
- formazioni antropogene con rimboschimenti di conifere (*Picea excelsa, Pinus strobes, Pinus sylvestris, Pinus wallichiana*).

L'area viene definita dalla carta forestale come castagneto mesoneutrofilo a *Salvia glutinosa* delle Alpi var. con *Robinia*, con forma di governo a ceduo e destinazione protettiva. Questa tipologia forestale è caratterizzata da popolamenti di castagno, puri o in mescolanza con altre latifoglie subordinate o più raramente con conifere. Cedui, fustaie sopra ceduo, spesso a struttura irregolare originatisi per l'abbandono della coltura da frutto, presenti in diversi ambiti stazionali. Cenosi tendenzialmente mesofile, da mesoneutrofile a debolmente acidofile.

Ad oggi solo a nord della proprietà possiamo rilevare ancora esemplari di castagno. La velocità dell'evoluzione di questa formazione dipende anche dal sottobosco, infatti, un denso strato di rovi o, localmente, di nocciolo come nel caso dell'area d'intervento, possono rallentare la rinnovazione delle specie spontanee.

L'ombreggiamento e il diretto soffocamento degli alberi più giovani, su cui si arrampica, causa un'alterazione delle cenosi naturali che vengono sostituite da popolamenti monospecifici di pueraria. Interferisce con le popolazioni di piante autoctone determinandone spesso l'estinzione locale e provocando l'arresto del dinamismo naturale della vegetazione. Oltre a un forte impoverimento della diversità vegetale, nei popolamenti a elevata densità si riscontra la riduzione della diversità di numerosi gruppi animali. La capacità di azotofissazione e il potenziale allelopatico possono alterare gli equilibri del suolo.

Proposte di intervento

Tra le proposte d'intervento forestale, volto al recupero e riorganizzazione dell'impianto del verde, si annoverano:

- interventi di diradamento selettivo a carico del piano dominante ed eliminazione della necromassa presente in bosco al fine di favorire l'evoluzione verso l'alto fusto e di realizzare un ambiente boschivo più idoneo allo sviluppo della fauna selvatica;
- in tutte le aree boscate è previsto il taglio specie esotiche quali (Robinia, Lauroceraso ...) mantenere la composizione forestale facendo un taglio leggero al fine di conservare la copertura per evitare la diffusione delle specie invadenti.
- abbattimento delle piante secche e di quelle al limite di stabilità, rimozione di tutte quelle divelte;
- ripristino degli scolmatori, pulizia dei rii;
- devitalizzazione di Pueraria Clematis e Bambù mediante diserbo selettivo;
- rimonda del secco,,;
- ripristino dei percorsi con una mirata eliminazione delle specie divenute invasive (elaborazione di un piano organico di abbattimenti, atti alla riqualificazione di quello che resterà dell'impianto esistente e nel contempo alla realizzazione degli interventi riguardanti la viabilità di nuova formazione e/o gli ampliamenti di quella esistente);
- individuazione di una zona ove collocare il materiale vegetale di risulta che dovrà essere cippato per produrre compost, da riutilizzare nel rifacimento di prati e aiole.

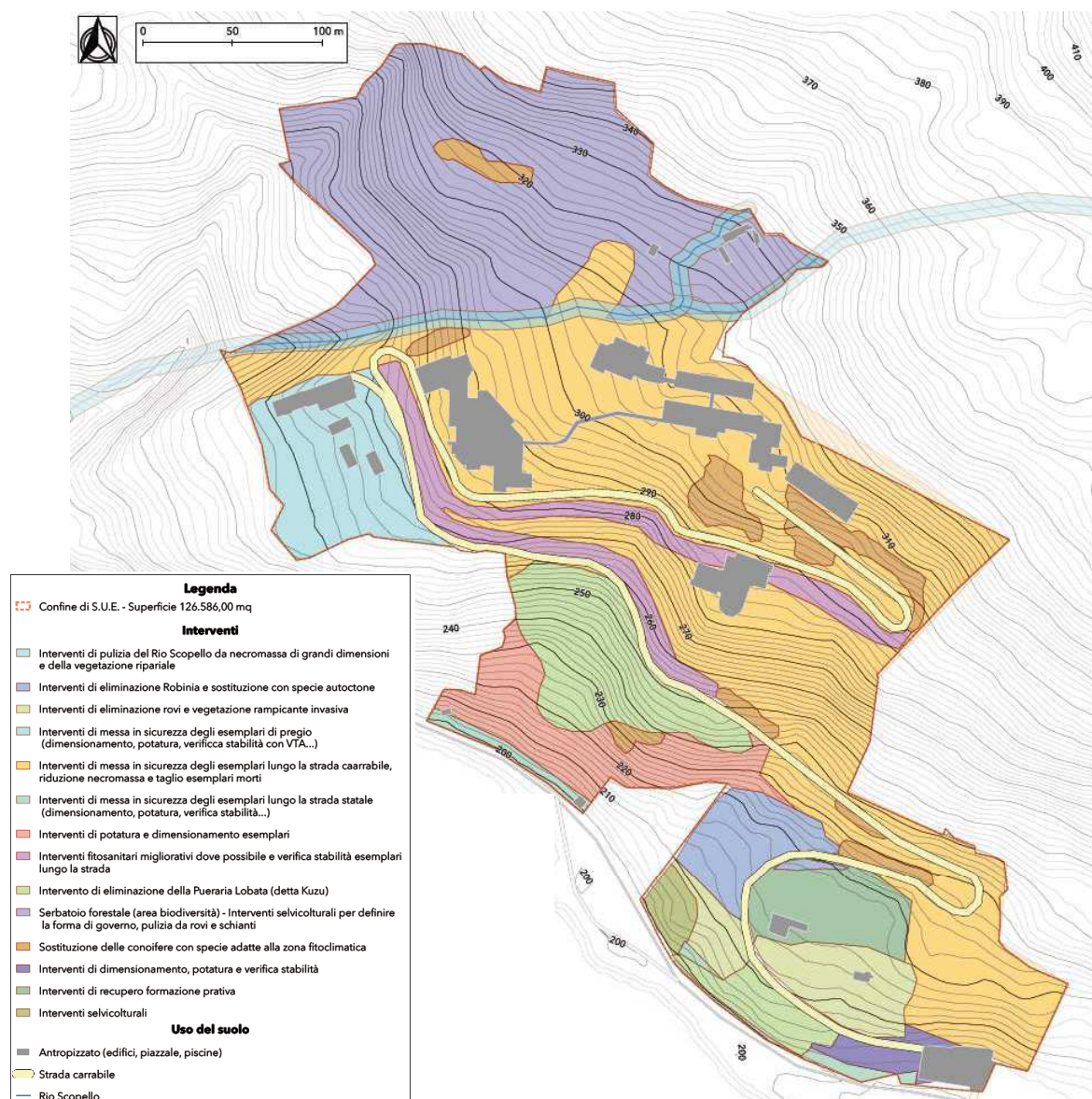


Figura 3-20: Interventi forestali

Dal confronto con quanto previsto dalle Reti Ecologiche, dalle analisi forestali specifiche svolte e dalle considerazioni precedentemente esposte è possibile affermare che gli interventi previsti comportino un significativo impatto ambientale positivo con il ripristino degli equilibri forestali locali e sovralocali. Pertanto il progetto può considerato congruo e compatibile con la pianificazione specifica vigente a livello locale, provinciale e regionale.

4 Valutazione ambientale

4.1 Check-list vincoli ed elementi di rilevanza

Elemento ambientale rilevante	Presenza nel comparto	Presenza all'esterno
Aree naturali protette Siti Natura 2000 (SIC -ZPS)	-	ZPS Fondo Toce – a confine
Reti ecologiche	-	-
vincolo monumentale ai sensi della parte seconda del Dlgs 42/2004	per la quasi totalità degli edifici, ma solo per essi e non per l'area circostante di "interesse storico-artistico" ai sensi dell'art.10 e art.13 del D.lgs 22/01/2004 n°42 (parte II) con Decreto Ministeriale 08 Settembre 2011 prot. n°299	
vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs 42/2004	parzialmente aree boscate e in quanto ricompresa parzialmente nella fascia dei 300 metri dalle sponde del lago Maggiore	
vincolo idrogeologico	il territorio soggetto a S.U.E. è attraversato dall'impluvio del rio Scopello, per il quale è prevista una fascia di salvaguardia di classe IIIa 4	
Area boschiva	la zona sottostante i fabbricati esistenti, risulta inoltre vincolata in quanto versante con prevalente copertura boschiva in cui interventi non corretti di trasformazione possono turbare la stabilità e determinare elementi di pericolosità – classe IIIa 6	
vincoli derivanti da nuove infrastrutture	in corrispondenza del vecchio accesso è previsto l'imbocco della galleria Monterosso, in variante di tracciato della S.S. n°34, per la circonvallazione di Verbania	
vincoli di natura territoriale	tutta la proprietà risulta compresa nella perimetrazione del centro abitato, pertanto, non sono operanti le disposizioni di cui all'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i..	
Classificazione acustica	CLASSE II – Aree prevalentemente residenziali	
Fascia pertinenza stradale	A (100m) e B (50m) - SS34 Lago Maggiore	
Capacità di Uso del suolo	-	

Fasce rispetto pozzi	Da verificare a seguito della richiesta di utilizzo	
Fasce di rispetto elettrodotti	-	-
Fasce di rispetto cimiteriali	-	-

4.2 Analisi degli effetti

La Valutazione ambientale consiste in una verifica, necessariamente qualitativa, ovvero espressa in termini di scenario probabile, degli effetti delle azioni di piano in relazione alle diverse matrici ambientali.

Tipicamente la correlazione viene sviluppata in una matrice che esprime indicazioni di tendenza (PP, P, N, NN oppure - / + e/o colori) nella relazione tra azioni di piano e i dati/indicatori analizzati con lo stato attuale dell'ambiente.

I valori espressi tengono conto di considerazioni sviluppate anche in riferimento a:

- Obiettivi/criteri di sostenibilità
- Temi ambientali macroaggregati (cambiamenti climatici, degrado del suolo, qualità urbana, ecc.)
- Criticità specifiche del territorio emerse dall'analisi del quadro ambientale
- Confronto con le tavole dei vincoli e altre indagini condotte dal progettista

I risultati della valutazione sono espressi nella matrice di Valutazione Ambientale.

Sono previsti 6 tipi di valori, descritti in legenda in termini di effetti attesi: molto positivi, positivi, nessun effetto atteso rilevante, effetti moderatamente negativi, effetti attesi negativi da mitigare, creazione di situazione critica.

Effetti attesi molto positivi	Effetti attesi positivi	Nessun effetto atteso rilevante	Attesi effetti moderatamente negativi	Effetti attesi negativi da mitigare	Creazione di situazione critica

L'ultimo caso (arancione carico nella legenda proposta) non dovrebbe ricorrere, a meno di situazioni assolutamente particolari, in nessun Piano. Infatti – poiché la VAS è orientata al principio di precauzione – l'emergere di un tale giudizio vale di per sé a escludere la possibilità di proporre la scelta.

Laddove sono attesi effetti negativi (arancione medio, in legenda) è necessario che si prevedano delle misure di mitigazione specifiche, poiché gli effetti ambientali negativi non sono giudicati compatibili con il quadro ambientale esistente se non accompagnati da misure di contenimento dell'impatto.

Per le scelte che portano a moderati effetti negativi la necessità di mitigare è meno vincolante, resta tuttavia consigliabile introdurre misure di mitigazione accompagnate (vale anche per i valori precedenti) da forme di compensazione che restituiscano in modo indiretto la qualità ambientale che si suppone possa essere ridotta a causa delle scelte.

I valori positivi o nulli indicano che, rispetto al livello decisionale del PEC proposto, non è necessario prevedere mitigazioni o compensazioni.

Per agevolare la lettura delle modifiche introdotte si riporta di seguito la matrice ambientale relativa alle variazioni.

Nello specifico la proposta di PEC non comporta variazioni significative per aria, acqua e suolo mentre determina effetti positivi per le matrici di biodiversità, verde e servizi. Inoltre incrementa e completa la rete esistente per la mobilità lenta. Sono inoltre attesi effetti positivi in quanto la proposta di PEC ha un impatto inferiore rispetto a quello

attualmente vigente sia per superfici che per altezza dei fabbricati con importanti ricadute anche in termini di tutela paesaggistica.

Tabella 4-1: Matrice di valutazione ambientale delle azioni della proposta di PEC

Temi di rilievo ambientale			PEC
Aree di influenza / Indicatori tematici	ARIA	Qualità dell'aria	
		Rumore	
		Elettrosmog	
	ACQUA	Qualità dell'acqua	
		Prelievi e consumi idrici	<i>Recupero delle acque; ripristino dei pozzi esistenti a compensazione dei fabbisogni idrici</i>
	SUOLO	Rischio idrogeologico	<i>Interventi mirati di drenaggio e regimazione delle acque</i>
		Inquinamento suolo	
	BIODIVERSITÀ	Rete ecologica	<i>Interventi di diradamento selettivo per il ripristino degli equilibri flora-fauna</i>
		Struttura del paesaggio	<i>Riqualificazione del verde Contenimento delle superfici e delle altezze nuovi</i>
	STRUTTURA URBANA	Superficie urbanizzata	<i>Superfici inferiori rispetto al PEC vigenti</i>
		Dotazione di verde pubblico	<i>Cessione e riqualificazione del parco</i>
		Dotazione di servizi	<i>Ripristino percorsi mobilità lenta</i>
	MOBILITA'	Infrastrutture per la mobilità	<i>Ripristino di sentieri e percorsi per la mobilità lenta Intervento sulla viabilità di accesso e interna</i>
	RIFIUTI	Produzione di rifiuti	<i>La produzione di rifiuti sarà di tipo assimilabile a quello domestico compatibile con i sistemi di raccolta comunali e pari al PEC vigenti</i>
	ENERGIA	Consumi energetici	<i>Previsioni di produzione locale compatibilmente con i vincoli monumentali</i>

5 Considerazioni conclusive

Dall'analisi delle caratteristiche degli effetti generati dal comparto si può affermare che l'intervento non comporterà nessun tipo di effetto sul suolo, acqua e aria che possa comportare rischi per la salute umana e per l'ambiente immediati o cumulati, a breve o lungo termine, permanenti o temporanei.

Il PEC proposto, rispetto a quello vigente, prevede la riduzione delle superfici e delle altezze degli edifici di progetto con un'importante ricaduta soprattutto dal punto di vista paesaggistico.

Il contesto idraulico ed idrogeologico locale sarà oggetto di un attento esame sia per recuperare al meglio l'importante patrimonio idraulico presente, con il suo ripristino funzionale, sia per migliorare ed incrementare quanto esistente con nuove opere di captazione e regimazione per uno sviluppo sostenibile del sito.

Il contesto geologico non presenta particolari criticità agli interventi in oggetto.

L'intervento risulta servito dalle principali reti di energia locali e inoltre, in fase esecutiva, prevede l'installazione di impianti di produzione locale di energia verde.

Per quanto riguarda la mobilità, all'interno del Comune, le dimensioni dell'intervento e la sua ubicazione hanno un effetto che si ritiene trascurabile e perfettamente compatibile con la viabilità locale.

La previsione di destinare il complesso dismesso da ex-colonia a struttura ricettiva (villaggio turistico e hotel) o a struttura sociosanitaria (RSA) risulta essere compatibile dal punto di vista acustico con il Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale di Verbania e pertanto non è richiesta una revisione del Piano vigente.

L'intervento previsto non presenta caratteristiche in contrasto con le prescrizioni del Piano Territoriale Regionale, affrontando in modo concreto le problematiche

riguardanti il riuso di importanti volumetrie dimesse e l'impiego di tecnologie avanzate per limitare il consumo di risorse che per utilizzare al meglio le fonti rinnovabili.

Dal confronto con quanto previsto dalle Reti Ecologiche, dalle analisi forestali specifiche svolte, e dalle considerazioni precedentemente esposte è possibile affermare che gli interventi previsti comportino un significativo impatto positivo, sulla componente ambientale, attraverso le azioni di ripristino degli equilibri forestali locali e sovralocali.

Inoltre il progetto può essere considerato congruo e compatibile con la pianificazione specifica vigente a livello locale, provinciale e regionale.