
REGIONE PIEMONTE



COMUNE DI VERBANIA

PIANO REGOLATORE GENERALE

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

il sindaco :
PROF. CLAUDIO ZANOTTI

elaborato :

scala :

il segretario generale :
DR. GIULIO GASPARINI



il responsabile del procedimento :
ARCH. VITTORIO BRIGNARDELLO

aggiornamento planimetrie :

progettazione :
STUDIO RIPAMONTI
ARCH. ROBERTO RIPAMONTI

titolo :
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

stesura elaborati :
giugno 2003

consulenti geologi :
DR. ITALO ISOLI
DR. SSA ANGELICA SASSI

aggiornamenti elaborati :
giugno 2005

consulente agronomo :
DR. SSA CAMILLA SCALABRINI

relazione compatibilità ambientale :
DR. TULLIO BAGNATI

SOMMARIO

1. ANALISI PRELIMINARI AL PIANO	1-1
1.1. INDICATORI E SCENARI SOCIO-ECONOMICI	1-2
1.1.1. DEMOGRAFIA	1-2
1.1.2. PATRIMONIO EDILIZIO E ANDAMENTO INSEDIATIVO	1-5
1.1.3. ATTIVITA' ECONOMICHE	1-9
1.2. ANALISI TERRITORIALE GENERALE	1-13
1.2.1. SVILUPPO STORICO DEGLI INSEDIAMENTI E PIANIFICAZIONE URBANISTICA	1-13
1.2.2. AMBITI TERRITORIALI DI RELAZIONE FUNZIONALE DI VERBANIA	1-19
1.2.3. LETTURA FISICA E MORFOLOGICA E STRUTTURA URBANA	1-21
1.2.4. STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE	1-24
1.3. ANALISI SPECIFICHE DI PIANO	1-26
1.3.1. STUDI GEOLOGICI	1-26
1.3.2. ANALISI DELLO STATO DI FATTO DEL TERRITORIO	1-26
1.3.3. ANALISI DEL SUOLO EXTRAURBANO	1-27
1.3.4. ANALISI DELLE DESTINAZIONI FORESTALI	1-27
1.3.5. CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	1-28
1.3.6. ADEGUAMENTO ALLA L.R. 28/1999	1-28
1.3.7. PIANO URBANO DEL TRAFFICO	1-28
1.3.8. REGOLAMENTO EDILIZIO	1-29
1.4. PUNTI DI FORZA E PUNTI DI DEBOLEZZA	1-30
1.4.1. PUNTI DI FORZA	1-30
1.4.2. PUNTI DI DEBOLEZZA	1-32
2. CONCETTI DI IMPOSTAZIONE DEL PIANO, SCELTE E PROFILI INNOVATIVI	2-1
2.1. CONCETTI DI IMPOSTAZIONE DEL PIANO	2-2

2.1.1.	UN RUOLO PER VERBANIA NEL CONTESTO TERRITORIALE.....	2-3
2.1.2.	QUADRO STRUTTURALE E PROGRAMMAZIONE OPERATIVA	2-4
2.1.3.	PROCESSUALITA' DEL PIANO	2-5
2.1.4.	GESTIONE COLLABORATIVA.....	2-5
2.1.5.	I SISTEMI	2-6
2.1.6.	RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO	2-6
2.1.7.	DISEGNO URBANO	2-7
2.1.8.	SOSTENIBILITA' AMBIENTALE.....	2-8
2.2.	ELEMENTI STRUTTURALI DEL PIANO	2-9
2.3.	PRINCIPALI SCELTE DI PIANO	2-13
2.4.	PROFILI INNOVATIVI DEL PIANO	2-15
2.4.1.	VERSO IL PIANO STRATEGICO.....	2-15
2.4.2.	NUOVE REGOLE E INCENTIVI.....	2-16
2.4.3.	CONCERTAZIONE E INTEGRAZIONE	2-16
2.4.4.	PRINCIPI PEREQUATIVI.....	2-17
2.4.5.	INCENTIVI ECOLOGICI.....	2-17
2.4.6.	ANALISI DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE	2-18
2.4.7.	FUNZIONI ARTICOLATE	2-18
2.4.8.	INDICI DI UTILIZZAZIONE.....	2-19
2.4.9.	UTILIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	2-20
2.5.	IL QUADRO LEGISLATIVO E NORMATIVO.....	2-21
3.	CONTENUTI E DATI QUANTITATIVI	3-1
3.1.	SISTEMA DELLA MOBILITA'	3-4
3.2.	INTERVENTI DI RIUSO E RIQUALIFICAZIONE NEL TERRITORIO URBANO	3-7
3.3.	IL TERRITORIO PER GLI INSEDIAMENTI	3-11
3.3.1.	CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	3-11
3.3.2.	AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	3-12

3.3.3.	AREE DI COMPLETAMENTO E DI NUOVA EDIFICAZIONE	3-13
3.3.4.	STIMA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	3-14
3.4.	SISTEMA DEI SERVIZI	3-17
3.5.	SISTEMA DEL VERDE	3-22
3.5.1.	TERRITORIO AGRICOLO	3-22
3.5.2.	AREE BOSCADE	3-23
3.5.3.	VERDE ORGANIZZATO PER LA FRUIZIONE E L'ARREDO URBANO	3-25
3.6.	IL TERRITORIO PER LE ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI PER IL TERZIARIO.....	3-27
3.7.	SETTORE TURISTICO	3-29
3.8.	TUTELA DELL'AMBIENTE	3-31
3.9.	QUADRO LEGISLATIVO E NORME DI PIANO	3-33

1. ANALISI PRELIMINARI AL PIANO

1.1. INDICATORI E SCENARI SOCIO-ECONOMICI

I dati utilizzati per le analisi e la prefigurazione di scenari possibili sono di fonte ISTAT e Uffici Comunali.

L'indisponibilità dei dati del Censimento ISTAT 2001 della popolazione e delle abitazioni non consente un aggiornamento alla data odierna di molti significativi dati.

Una parziale supplenza alle informazioni mancanti è stata possibile ricorrendo alle fonti dirette degli Uffici Comunali, mentre, in alcuni limitati casi, l'aggiornamento al 1997 è stato possibile utilizzando il "*Repertorio dei dati socio-economici*" predisposto per la prima proposta di Piano Territoriale Provinciale.

In ogni caso, per la comprensione dei *trend* e per la proposizione di scenari possibili, risulta esaustiva la lettura di dati che illustrino il carattere generale dei fenomeni in corso.

La lettura dei dati socio-economici ha il valore di indicatori per orientare le politiche di piano, non va intesa né in senso strettamente statistico né come base di comparazione per la valutazione di contenuti quantitativi, che hanno un valore indipendentemente dagli obiettivi e dalle motivazioni delle scelte di piano.

1.1.1. DEMOGRAFIA

Verbania fa parte di un ambito territoriale al cui interno si può constatare una tendenza all'uso del territorio e alle scelte insediative che prescinde dai confini amministrativi.

La lettura dei dati demografici risulta quindi più significativa se è estesa all'intero ambito "*omogeneo*" e non circoscritta al solo territorio comunale, pur non trascurando il "*peso*" relativo di Verbania rispetto al contesto.

Verbania costituisce un riferimento territoriale e funzionale consolidato rispetto a due "*sistemi*" insediativi principali: il sistema dei Comuni del "*circondario*" di Verbania (versante settentrionale del Golfo Borromeo) e il sistema urbano lineare Verbania - Gravellona Toce - Omegna.

La prima area è formata da un sistema policentrico ad elevatissima integrazione, che configura la "*zona residenziale*" estesa di Verbania; il

secondo rappresenta l'aggregazione urbana più significativa della provincia del V.C.O., in particolare per quanto concerne l'insediamento di attività e di servizi, la concentrazione di popolazione (pari ad un terzo dell'intera provincia) e le relazioni funzionali che si verificano sul territorio.

L'insieme delle due aree è caratterizzato da una stretta interdipendenza delle sue componenti e da una tendenziale *"indifferenza"* nelle scelte insediative individuali all'interno del perimetro territoriale.

La lettura dei dati ufficiali dei censimenti ISTAT dell'ultimo ventennio 1971-'91 mostra un calo demografico, come in gran parte del Paese e nella quasi totalità dell'Italia settentrionale; fa relativamente eccezione il dato complessivo delle province di Novara e del V.C.O. unite, che risulta in leggero progresso.

Il calo è comunque contenuto e concentrato soprattutto nel secondo decennio, tale tuttavia da fare considerare conclusi i consistenti fenomeni immigratori del secondo dopoguerra e da fare ritenere consolidato il *trend* negativo del saldo naturale nati-morti, la cosiddetta *"crescita zero"*.

L'aggiornamento parziale dei dati al 1997 sembra sancire il raggiungimento di uno stato consolidato e permanente della dimensione demografica dell'area omogenea verbanese.

L'analisi in sede locale dei dati censuari e dei dati ufficiali ISTAT e comunali permette di distinguere alcuni fenomeni più specifici:

- a) il calo demografico della città di Verbania nel periodo '71-'91 corrisponde a circa 4.000 residenti, mentre i comuni della sua *"corona"* registrano nello stesso periodo una crescita di circa 2.000 abitanti; si ritiene che, al netto del saldo naturale generalmente negativo, si sia verificata una ridistribuzione della popolazione nelle aree esterne al centro urbano; si può ragionevolmente pensare che ciò sia stato provocato soprattutto dal perseguimento di un *"modello"* di residenza unifamiliare, indipendente, dotata di spazio verde privato, in un contesto ambientale gradevole, in posizione panoramica; se si prendono in considerazione i caratteri dei fenomeni insediativi che hanno interessato la *"collina verbanese"* nel periodo considerato, si ritrovano diffusamente questi aspetti;
- b) nel sistema urbano lineare Verbania-Omegna i due centri maggiori accusano un andamento demografico negativo; nell'ultimo decennio tende a stabilizzarsi l'andamento demografico, precedentemente in crescita, dei Comuni collocati nella parte interna del percorso Verbania-Omegna e nella *"seconda fila"* all'interno di Verbania; viceversa è ancora in

crescita significativa la popolazione dei Comuni più direttamente affacciati verso il lago; ciò è probabilmente sintomatico di una perdurante domanda di *“vista lago”*; se così è, si tratta di una tendenza non compatibile con obiettivi generali di riqualificazione e recupero delle aree urbane e di contenimento dell'estensione degli insediamenti nelle aree che presentano valori ambientali e paesaggistici significativi;

- c) al calo demografico complessivo dei residenti si contrappone una crescita del numero di nuclei familiari: un maggior numero di famiglie è formato da un minor numero di componenti del nucleo familiare; nell'area omogenea considerata si è passati da una media di componenti della famiglia di 2,94 (1971) a 2,56 (1991); mentre la popolazione residente è diminuita in venti anni di circa 1.300 unità, il numero delle famiglie è cresciuto di quasi 3.000; ciò porta a ritenere che il calo demografico assoluto di per sé non renda *“automaticamente”* disponibile parte della capacità insediativa residenziale, poiché l'aumento del numero di famiglie richiede la disponibilità di un numero di alloggi pari almeno alla crescita registrata;
- d) se si considera la struttura delle famiglie si rileva un'incidenza considerevole delle famiglie di un solo componente; l'aumento del numero complessivo di nuclei familiari in venti anni è del 12,45% nell'area omogenea, del 10,99% nell'area verbanese e del 3,69% a Verbania, mentre l'aumento del numero di nuclei familiari di un solo componente nel decennio '81-'91 è pari al 18,23% nell'area considerata, al 18,28% nell'area verbanese e del 16,10% in Verbania; evidentemente l'allungamento medio della vita esercita una grande influenza sui dati, anche se probabilmente non è solo questo fenomeno sociale a caratterizzare la composizione delle famiglie; tutto ciò può influenzare la valutazione del fabbisogno di casa, in quanto non solo il numero di alloggi, ma la loro collocazione, il loro *“taglio”* dimensionale e la loro caratterizzazione tipologica dovranno essere valutati alla luce delle dinamiche rilevate;
- e) il confronto dei dati sui nuclei familiari e sulla composizione per classi d'età della popolazione, conferma che l'aumento dei nuclei monofamiliari non può essere esclusivamente generato dall'invecchiamento della popolazione; nel decennio '81-'91 infatti la popolazione oltre 65 anni di età è aumentata del 14,6% nell'area omogenea e del 9,4% a Verbania; nello stesso periodo, come indicato sopra, i nuclei monofamiliari sono cresciuti del 18,23% nell'area omogenea e del 16,10% a Verbania.

Una valutazione complessiva dei dati, in funzione della costruzione di ipotetici scenari che possano indirizzare le scelte di piano, evidenzia che:

- a) la dimensione generale della popolazione nell'area può ritenersi stabilizzata; i fenomeni demografici significativi dei decenni passati hanno esaurito i loro effetti;
- b) è presente una tendenza alla crescita del numero di nuclei familiari, mentre il numero medio dei componenti le famiglie è costantemente in diminuzione; si ritiene che tale fenomeno potrà proseguire anche se è destinato ad un rallentamento *"fisiologico"*;
- c) si registra un invecchiamento della popolazione (oltre i 65 anni di età) significativamente superiore al dato provinciale, che corrisponde ad un fenomeno sociale noto e diffuso che, secondo tutti gli analisti, caratterizzerà nel futuro l'intero Paese;
- d) è da ritenere probabile che l'invecchiamento della popolazione potrà portare ad una crescita della tendenza insediativa all'interno delle aree urbane, più prossime ai servizi e con meno difficoltà di spostamenti e di manutenzione degli alloggi.

1.1.2. PATRIMONIO EDILIZIO E ANDAMENTO INSEDIATIVO

L'analisi del patrimonio edilizio è stata estesa ai Comuni dell'area verbanese che costituiscono un territorio sostanzialmente omogeneo nelle scelte insediative residenziali e che risultano strettamente integrati con il sistema delle attività e dei servizi dell'area urbana di Verbania.

All'interno dell'area verbanese il patrimonio edilizio è cresciuto nel ventennio 1971-'91 in modo non uniforme, sia dal punto di vista temporale, sia dal punto di vista delle localizzazioni nei diversi Comuni.

Ciò potrebbe essere casuale, ma, più verosimilmente, non sono state indifferenti le scelte degli strumenti di pianificazione locale e le caratteristiche qualitative delle aree.

La crescita del patrimonio edilizio rappresenta indubbiamente una caratteristica evidente dei mutamenti e degli orientamenti di sviluppo del Paese; essa ha preso avvio con la ricostruzione del secondo dopoguerra, ha accelerato con il *"boom"* economico degli anni '60, è proseguita consistentemente negli anni '70, nonostante contingenze economiche negative, mentre, anche se in modo disomogeneo nelle diverse aree del

Paese, ha rallentato i ritmi di crescita negli anni '80 e all'inizio degli anni '90.

In generale si riconosce oggi un tendenziale rallentamento della domanda dal punto di vista quantitativo, mentre sono tuttora presenti una propensione al miglioramento qualitativo degli alloggi e una tradizione storica all'investimento immobiliare, che subisce rallentamenti e accelerazioni dipendenti dall'andamento dell'economia e dalla remunerazione degli investimenti in altri settori.

Il contesto dell'area verbanese non si discosta particolarmente dalla tendenza generale, anche se non devono essere sottovalutati alcuni elementi originali:

- la presenza di una domanda "*esterna*", di seconda casa, generata in particolare da stranieri e da residenti nelle aree urbane lombarde;
- l'attrattività ambientale, che esercita i suoi effetti anche nei confronti di altri territori provinciali;
- la presenza, anche se non eclatante, di un'immigrazione generata dallo sviluppo dei servizi in genere e di quelli di scala provinciale in particolare.

L'analisi dei dati disponibili, permette di effettuare alcune valutazioni delle dinamiche e delle prospettive:

- a) si può rilevare come la crescita del patrimonio edilizio nel decennio '71-'81 sia stata di dimensione notevolmente superiore a quella del decennio '81-'91; nell'area verbanese il numero totale di stanze si è incrementato, nel corso degli anni settanta, di quasi un terzo (+29,5%) mentre, negli anni ottanta, la crescita è stata di circa il 10% (+10,3%); nei singoli Comuni questi valori risultano molto disomogenei; occorre sottolineare che il Comune di Verbania da solo rappresenta circa il 70% dell'intero patrimonio edilizio dell'area e, pertanto, condiziona il dato globale; in ogni caso le tendenze più recenti mostrano una crescita molto più contenuta in Verbania (+6,2% dall'81 al '91 e + 4,3% dal '92 al '98) rispetto ai comuni limitrofi, dove, anche nel corso degli anni '80, il patrimonio edilizio si è incrementato consistentemente: Arizzano +33,0%, S. Bernardino Verbo +27,6%, Cambiasca +22,0%; il fenomeno, come già evidenziato, può essere determinato dalla ricerca di un modello residenziale del tipo della casa monofamiliare, isolata e dotata di uno spazio libero autonomo; non si può non notare che la riproposizione di un tale modello su larga scala comporterebbe alcuni problemi: l'elevato

consumo di suolo rispetto alla capacità insediativa, la conflittualità tra propagazione “a pioggia” degli insediamenti e salvaguardia del paesaggio, i costi elevati (in termini di tempo di spostamento, di utilizzazione di energia, di impiego di risorse finanziarie) per garantire accessibilità ai servizi e funzionalità nelle relazioni tra residenza e luoghi di lavoro; contemporaneamente restano da verificare le modalità, i tempi e l'efficacia di una politica urbanistica esclusivamente orientata verso il recupero e la riqualificazione di spazi urbani; in linea generale si attribuisce ad una politica di recupero un significato positivo, sia per elevare il livello qualitativo della città attraverso la riqualificazione di aree degradate o sottoutilizzate, sia per contenere i costi per le infrastrutture, sia per evitare una spinta al consumo elevato di territorio;

- b) i dati statistici segnalano l'esistenza di una quota di patrimonio edilizio non occupata di dimensioni significative; nel 1991, nell'area verbanese, le stanze non occupate rappresentano il 18,6% dell'intero patrimonio immobiliare; valore di poco inferiore a quello registrato su base provinciale (provincia di Novara e V.C.O. unita = 20,3%). Va subito chiaramente puntualizzato che le stanze non occupate in quest'area non sono direttamente disponibili nella loro totalità per la domanda di residenza; nel caso del Comune di Verbania le stanze non occupate rappresentano l'11,8% del totale; la metà di esse è costituita da alloggi utilizzati per vacanza (5,8%), mentre quelle disponibili per la vendita e/o l'affitto sono solo il 2,3% (dati del censimento ISTAT 1991); indubbiamente anche a Verbania il patrimonio edilizio residenziale è stato ed è costituito in parte da seconde case, pur non avendo il peso eccezionale che si registra in alcuni Comuni vicini (un alloggio di vacanza ogni 15-20 residenze stabili); il numero di alloggi non occupati è in crescita costante secondo i dati dell'ultimo trentennio; il censimento delle case di vacanza è stato effettuato solo a partire dal 1981; si può ritenere che anche in futuro una quota del patrimonio edilizio di Verbania, realizzato su nuove aree o in interventi di recupero, finirà per essere destinato a residenza di vacanza; la maggiore pressione insediativa di seconda casa sembra comunque orientata prevalentemente sul territorio dei Comuni limitrofi; dai dati si intuisce che a Verbania la quota di alloggi sottratta all'uso di residenza stabile andrebbe nell'ultimo periodo più verso usi diversi dall'abitazione che non verso il mercato della “seconda casa”; tale fenomeno è probabilmente destinato a confermarsi e a crescere con lo sviluppo delle funzioni terziarie e di servizio;

- c) alcune riflessioni significative emergono dal confronto dei dati del patrimonio edilizio con la popolazione residente a Verbania; nel 1991 il numero di abitazioni occupate è pressoché pari al numero di famiglie residenti, essendosi ridotti a solo 10 i casi di coabitazione che venti anni prima erano oltre 100; nel corso di trenta anni gli alloggi sono mediamente diventati più grandi, risultando di 3,9 il numero medio di stanze per alloggio nel 1991 contro il 3,2 del 1961; ciò è avvenuto contestualmente alla riduzione del numero medio di componenti dei nuclei familiari, così che, nel corso di trenta anni, il numero di stanze teoricamente a disposizione di ogni residente è salito da 1,02 a 1,59; tutto ciò sembra indicare che esistono tendenze, in ogni caso, ad investire risorse private nel miglioramento delle condizioni abitative, mediante l'ampliamento di alloggi esistenti o la sostituzione di questi con abitazioni più ampie;
- d) i dati relativi all'attività edilizia negli anni successivi al censimento 1991 nel Comune di Verbania sono stati registrati presso l'U.T.C. attraverso autorizzazioni e concessioni; per quanto riguarda l'edilizia residenziale negli anni più recenti si nota una consistente riduzione della produzione; l'edilizia non residenziale ha andamenti alterni, difficilmente valutabili come media nella ristretta fascia temporale dei dati raccolti; a cavallo tra la fine degli anni '80 e l'inizio degli anni '90, più di un'analisi indicava una aspettativa di consistente aumento della pressione insediativa, dovuta all'entrata in esercizio dell'autostrada, alla costituzione della nuova Provincia e al miglioramento dell'accessibilità dal versante svizzero; tutto ciò non sembra avere avuto, almeno finora, consistenti effetti sulla domanda di prodotto edilizio.

La situazione del Comune di Verbania secondo i dati ufficiali dell'ultimo censimento, se confrontata con la situazione delle provincie di Novara e del V.C.O. non presenta eccezioni o particolari squilibri; la quota di stanze occupate risulta anzi significativamente superiore alla quota provinciale (88,1% contro 79,6%) e, viceversa è inferiore la quota delle stanze non occupate; su ciò influisce probabilmente il vantaggio di Verbania di non essere tra le aree di abbandono ed emigrazione interna, come alcune zone montane o di campagna; a Verbania è lievemente superiore il numero di stanze per alloggio (3,9 contro 3,7), ma le stanze in alloggi occupati a disposizione dei residenti risultano inferiori a Verbania (1,59 per abitante) rispetto alla provincia (1,66 per abitante).

Nelle analisi preliminari per il P.R.G. è stata inserita anche una valutazione diagnostica generale sugli insediamenti artigianali ed industriali in zone miste (ossia al di fuori delle aree specificamente dedicate alla funzione produttiva), eseguita nel 1991; sono state prese in considerazione 86 aree con l'intento di ricavare indicazioni sulla

opportunità o meno di proporre un orientamento urbanistico volto al riuso ed alla riqualificazione delle aree industriali ed artigianali interne al territorio urbano, prevalentemente residenziale; nelle 86 aree esaminate si sono rilevati 11 casi di non utilizzazione e 5 casi di utilizzazione parziale; rispetto alla valutazione della compatibilità delle aree analizzate con una situazione urbanistica ed ambientale auspicabile, si sono definiti 19 casi in condizioni di disturbo ambientale (prevalentemente per l'emissione di rumore); 35 casi hanno presentato piccole o grandi difficoltà di accesso per gli automezzi pesanti; circa la metà dei casi è stata valutata negativamente dal punto di vista dell'inserimento qualitativo nel tessuto urbano.

Tutto ciò ha spinto a confermare l'attenzione del piano verso una politica di trasformazione e riuso delle aree dismesse e sottoutilizzate e di riqualificazione di quelle che appaiono non compatibili con il contesto in cui sono collocate.

1.1.3. ATTIVITA' ECONOMICHE

Le trasformazioni economiche avvenute, e tuttora in corso a Verbania come nel V.C.O., nel V.C.O. come nel Paese e nel Paese come nella dimensione globale dell'economia, prescindono dalle iniziative di pianificazione dell'uso e della tutela del territorio.

La loro conoscenza è utile soprattutto per comprendere l'eventuale funzionalità delle previsioni urbanistiche rispetto alle politiche di sviluppo insediativo e di tutela ambientale.

L'interpretazione dei dati risulta difficile a causa della complessità e globalità dei fenomeni in atto e della sempre più evidente difficoltà di previsione e di indirizzo delle politiche di intervento, soprattutto a livello locale.

In questa sede si ritiene utile inserire alcune valutazioni, parziali per la disponibilità di informazioni e marginali rispetto ad un'analisi economica e sociale e alla prefigurazione di scenari.

Il lavoro realizzato dal prof. G. Martinotti, *"V.C.O. da economia di valle ad area metropolitana"*, ha elaborato alcune analisi e alcuni scenari generali possibili.

Una prima lettura dei risultati di tale lavoro mette in luce i seguenti aspetti:

- il V.C.O. (dal punto di vista di tutti i parametri socio-economici e statistici) si trova sul margine di un'area popolata da 8 milioni di abitanti;
- il mutamento delle relazioni europee (soprattutto per il modificarsi del sistema dei trasporti) sta sviluppando nuovi rapporti sulle direttrici est-ovest che si assommano alla storica prevalenza di quelli nord-sud, coinvolgendo più direttamente il V.C.O.;
- al sistema storico delle città puntuali si sostituiscono nuove configurazioni in via di definizione come il concetto di rete urbana;
- il V.C.O. è compreso, sulla base delle analisi più recenti e più complete, nell'area economicamente più forte del continente, pur tenendo conto di evidenti gerarchie nel contesto di una classificazione a scala europea.

Su tali basi lo studio delinea tre tipi di scenari possibili:

- 1° - uno scenario improntato alla crescita, in cui aumentano tutti i fattori, il V.C.O. subisce l'attrazione dell'area milanese, si determina una concentrazione dei luoghi di lavoro ed una dispersione insediativa residenziale e si profila ineluttabilmente una perdita di qualità ambientale;
- 2° - uno scenario cosiddetto di eguaglianza, in cui lo sviluppo è controllato a favore dell'equilibrio e si determina una tendenza insediativa policentrica, con compresenza di spazi di lavoro e di residenza; in tale scenario Verbania assume un ruolo centrale nel V.C.O. e la nuova provincia può essere l'*"elemento chiave"* per le migliori condizioni di governo locale dello sviluppo e del controllo sugli effetti ambientali;
- 3° - uno scenario di conservazione ambientale dove prevale una micro-distribuzione insediativa, le scelte insediative sono estremamente selettive; tale scelta potrebbe determinare tendenze di tipo involutivo.

Alcune valutazioni più circoscritte possono derivare dalla lettura di alcuni dati statistici:

- a) nell'ultimo decennio intercensuario '81-'91 la popolazione attiva è calata complessivamente del 6,0% a Verbania e del 4,7% nell'area omogenea del sistema urbano Verbania-Gravellona Toce-Omegna; la crescita delle attività terziarie, commerciali e di servizio, pur consistente (+14,1% a Verbania e +19,2% nell'area), non ha compensato in valori assoluti il grave calo del

settore industriale (-28,6% a Verbania e -23,2%% nell'area); nello stesso periodo la popolazione attiva, nell'insieme di provincia di Novara e V.C.O., è cresciuta, seppur di poco (+0,9%); ciò significa che, pur in presenza di aree che mostrano situazioni economiche anche più gravi all'interno del V.C.O., l'area di Verbania perde posizioni nel confronto di altre aree delle province di Novara e V.C.O.;

- b) nella ripartizione della popolazione attiva nei settori principali, si può verificare come, nonostante il calo consistente, le attività manifatturiere occupino tuttora 1/4 della popolazione, il commercio è cresciuto fino a superare il 15% dell'intera forza attiva, mentre il turismo costituisce il 6,68% della popolazione in attività; questi dati sono molto limitati e parziali, non rilevano le attività stagionali, non indicano l'esistenza di attività irregolari e sommerse e sono difficilmente confrontabili in serie storica; si intuisce uno spazio ancora "*in embrione*" di espansione nel settore turistico, forse più nei servizi generali che nell'offerta ricettiva; traspare una possibilità di "*difesa*" del peso delle attività manifatturiere, a patto di sviluppare per esse condizioni favorevoli all'evoluzione qualitativa; il sistema dei servizi e del terziario a Verbania risulta più sviluppato rispetto alle aree vicine e alla provincia, confermando un ruolo storicamente svolto dalla città nel contesto provinciale;
- c) un esame più dettagliato dell'andamento dei settori di attività economica, dal 1951 al 1991, offre a Verbania valori eloquenti:
- il settore industriale è passato da 10.000 addetti degli anni '50 e '60 a poco più di 3.000;
 - le perdite più significative nell'industria sono state quelle del tessile (2.638 addetti nel 1961 e 208 nel 1991), della cartotecnica (621 addetti nel 1981 e 171 nel 1991) e della chimica (4.146 addetti nel 1971 e 313 nel 1991); per questi settori si è trattato sempre di crisi di industrie medie e grandi;
 - il commercio è cresciuto in una prima fase tra il 1951 e il 1961 e, più recentemente, tra il 1981 e il 1991;
 - il *trend* di crescita più rilevante e costante è quello del terziario di servizio, da 527 addetti nel 1951 a 2.278 nel 1991;
 - un ruolo importante è coperto dai servizi pubblici che rappresentano il 30% dei posti di lavoro a Verbania;

- d) la popolazione residente attiva è soggetta a pendolarismo; circa 1/3 di essa ha la sede di lavoro fuori Verbania; circa 1/6 della popolazione attiva residente a Verbania svolge la propria attività fuori provincia (presumibilmente in Lombardia) o all'estero (frontalieri occupati in Svizzera);
- e) generalmente sembra di cogliere che, pur in presenza di una crisi ormai lunga e in alcuni settori profonda, non si sia ancora dispiegata completamente ed organicamente una rigenerazione di opportunità di sviluppo che la posizione geografica, la qualità ambientale ed alcuni supporti infrastrutturali e servizi potrebbero favorire. Si apre su questa constatazione il tema del cambiamento del modello di sviluppo, basato su contenuti qualitativi, nel quale possono giocare un ruolo significativo l'offerta di qualità ambientale complessiva e le condizioni di accessibilità che si sono radicalmente modificate in senso positivo per il V.C.O. (autostrada, trasversale ferroviaria alpina, Malpensa 2000). Tutto ciò permetterebbe di studiare iniziative strategiche di *"marketing territoriale"* nelle quali Verbania può giocare un ruolo importante ma che inevitabilmente vanno concertate ad una scala più vasta, anche per i risvolti relativi alla pianificazione.

In questo caso si manifesta l'opportunità di mettere in atto un piano strategico, di supporto e di indirizzo alle scelte urbanistiche.

1.2. ANALISI TERRITORIALE GENERALE

L'analisi territoriale preliminare ha lo scopo di stabilire quali siano gli elementi che caratterizzano il territorio, di comprendere la loro permanenza o trasformazione nel tempo e di indirizzare le necessarie scelte di tutela o di uso del piano.

1.2.1. SVILUPPO STORICO DEGLI INSEDIAMENTI E PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Verbania ha una struttura policentrica, di origine geomorfologica e storica, che l'unificazione amministrativa non ha di fatto completamente modificato, nonostante la crescita delle infrastrutture e degli insediamenti nei decenni passati, che hanno occupato il territorio senza realizzare un soddisfacente disegno di ricomposizione urbana.

Le tre componenti fondamentali, da un punto di vista storico, del territorio verbanese sono state:

- il centro abitato di Intra, affacciato sulla riva del lago, terminale delle valli e delle fasce pedemontane retrostanti e soprastanti, con le fasce agricole della collina, punteggiate di nuclei minori, e della piana di Trobaso;
- i centri abitati di Pallanza e di Suna, sovrastati alle spalle dal Monterosso;
- il Fondotoce, caratterizzato dalla presenza del fiume, del lago di Mergozzo, delle zone umide, della pianura agricola.

In origine, la configurazione del territorio e del paesaggio è stata caratterizzata dalla concentrazione degli insediamenti e dalla dominanza della campagna coltivata, nelle piane e sui versanti ben esposti delle fasce collinari, attraversati dai percorsi a mezza costa, lungo il lago e verso le valli.

L'avvio dell'industrializzazione ottocentesca ha prodotto modifiche radicali al territorio e alla sua immagine.

Le industrie si sono concentrate soprattutto a ridosso dei corsi d'acqua (o delle derivazioni appositamente realizzate) e nelle aree periurbane.

Insieme alle industrie sono comparsi quartieri di edilizia intensiva, che hanno formato isolati e parti di città nuovi.

Lo sviluppo delle attività industriali si è sommato alla tradizionale pratica del soggiorno estivo di famiglie abbienti, ampliando la presenza di grandi residenze di pregio.

Esse si sono localizzate nelle posizioni più panoramiche verso il lago, ma anche in alcuni settori urbani in evoluzione, come il viale Azari a Pallanza.

Questi insediamenti, caratterizzati nelle aree extraurbane da ampi giardini e parchi, sono divenuti elementi dominanti e qualificanti nel paesaggio di Verbania, come di molte parti della riviera occidentale del lago Maggiore da Arona fino a Cannobio.

Lo sviluppo urbano determinato dalla *“rivoluzione industriale”* ha portato con sé la realizzazione di nuove infrastrutture (stradali, ferroviarie e tranviarie, per la navigazione, per la produzione di energia) e di nuove sedi di amministrazione e servizi pubblici.

In questa fase lo sviluppo degli insediamenti all'esterno degli antichi borghi storici si concentra soprattutto sulla loro corona, lungo le principali direttrici si spostamento, lungo i fiumi (soprattutto per le sedi produttive) e lungo il lago (soprattutto per le residenze di prestigio).

Il successivo passaggio storico, che ha fatto di Verbania la città policentrica attuale, avviene nella prima fase del '900.

Nuove attività industriali si posizionano sul territorio, in alcuni casi con occupazione di grandi aree, talvolta, come nel caso celeberrimo della fabbrica chimico-tessile ex Rodiatece, in luoghi nevralgici per il futuro sviluppo della città.

Contemporaneamente, dalla fusione dei municipi esistenti, nasce Verbania, nuova realtà amministrativa e territoriale.

Con la nascita della città di Verbania ha inizio anche la storia della pianificazione urbanistica di questo territorio.

Nel 1939 vince il primo premio del concorso per il piano regolatore della città di Verbania il gruppo guidato dall'arch. Giorgio Calza-Bini.

Il piano affronta il problema (che, come recita la relazione, *“ha aspetti del tutto singolari dal punto di vista urbanistico”*) di *“realizzare l'unione topografica di due centri”* (Intra e Pallanza).

Il progetto vincitore propone di aggiungere ai tre centri urbani principali di Intra, Pallanza e Suna *“un quarto centro di nuova costruzione”* nella zona di S. Anna, dove, all’epoca, sorgono *“non numerosi stabilimenti industriali”*.

Il nuovo quarto centro ha un impianto di impronta nettamente razionalista, che comprende le più importanti funzioni pubbliche, impianti turistici, quartieri residenziali e ampi spazi verdi verso il lago.

L’unione fisica con Intra e Pallanza è assicurata da una nuova viabilità, che comprende un nuovo ponte sul torrente S. Bernardino.

Il progetto di concorso del 1939 viene sviluppato nel 1942, ma resta inattuato.

Occorre attendere il 1968 per la prima proposta concreta di P.R.G., firmato dagli architetti Bottoni, Morini e Meneghetti.

Il P.R.G. redatto nel 1968 si caratterizza dichiarando i seguenti obiettivi:

- superamento della *“dispersione insediativa”* (policentrismo) attraverso una maggiore integrazione dei centri abitati ed una concentrazione dello sviluppo nei centri urbani di Pallanza ed Intra e, più marginalmente di Trobaso e Fondotoce;
- sviluppo del settore turistico (a fronte di un futuro industriale considerato incerto) sottolineando, tuttavia, il decadimento dello standard delle attrezzature ricettive e la mancanza di attrezzature per lo svago;
- affidamento di un ruolo primario alle aree P.E.E.P., considerando in particolare S. Anna come area di saldatura tra Intra e Pallanza e Renco come area di integrazione tra Intra e Trobaso;
- tutela dei valori paesaggistici ed ambientali, individuati nella presenza del lago, dei nuclei antichi, di giardini e parchi privati, del Monterosso e delle zone collinari della Castagnola e di Intra; tali valori sono considerati un patrimonio *“da esaltare e rendere percettibile e fruibile”*;
- conferma dei principali insediamenti industriali, tolleranza per i minori in localizzazione impropria e ristrutturazione urbanistica per la zona compresa tra corso Cairoli e il torrente S. Giovanni;

- adozione di indici di edificazione omogenei a quelli della tendenza storica ed appropriati alle caratterizzazioni ambientali delle diverse aree;
- concentrazione dei servizi scolastici (formazione di “*centri scolastici*”) e delle principali funzioni di interesse pubblico;
- ipotesi di formazione di nuovo tracciato della variante alla S.S. 34, all'esterno dell'abitato per il traffico di scorrimento, e realizzazione di un “*sistema*” della mobilità;
- formazione di un nuovo porto a sud della foce del S. Bernardino.

Molti degli obiettivi e dei contenuti del P.R.G. '68 elencati sono rimasti di attualità nei piani successivi.

E' da rilevare come lo sforzo fondamentale di tale piano fosse quello di consolidare un’*unitarietà urbana di Verbania*” e di razionalizzare sul territorio gli elementi di riordino e sviluppo, peraltro in una logica ancora sostanzialmente “*municipale*”.

Il successivo P.R.G., datato 1972, e predisposto da Giovanni Astengo e Alberto Todros, a breve distanza di tempo dal precedente, assume le seguenti linee fondamentali:

- generalizzata riqualificazione del territorio;
- diffusione dei servizi in tutti gli insediamenti, per realizzare un riequilibrio delle diverse parti urbane;
- dimensionamento programmato su di una scadenza decennale;
- tutela dell'ecosistema lacuale;
- tutela del patrimonio storico;
- proposito di coordinamento dei vari enti competenti per la realizzazione di opere pubbliche (programma di attuazione);
- decentramento dello sviluppo industriale (nuova area del Consorzio Basso Toce, verso i confini meridionali di Verbania);
- affidamento ai P.E.E.P. di S. Anna e Renco del ruolo di elementi di riqualificazione urbana;

- concentrazione in due aree (Fondotoce e Monterosso) di attrezzature di interesse sovracomunale per il riposo, lo svago e la salute;
- formazione di un raccordo viario tra Pallanza ed Intra, a monte dei due centri;
- tutela ambientale per la parte più elevata del Monterosso e per settori della collina intrese e della piana di Fondotoce.

Il P.R.G. del 1972 è, tuttora, quello che ha avuto più ampia applicazione. In esso sono rilevabili alcuni elementi di apertura sovracomunale, pur restando prevalente la logica “*interna*” ai confini di Verbania.

Il P.R.G. '72 ha dato un indirizzo allo sviluppo di Verbania, risultando il primo effettivo strumento di organizzazione del territorio, mentre è rimasta più sul piano delle buone intenzioni che su quello delle realizzazioni la sottolineatura degli aspetti di qualità degli interventi.

L'attuazione del P.R.G. del 1972 ha rappresentato la fase di maggiore espansione degli insediamenti sul territorio.

E' ora vigente il P.R.G.I. approvato definitivamente il 20 luglio 1989.

Tale strumento urbanistico è stato formato dai Comuni riuniti nell'ambito del Consorzio per lo sviluppo del Basso Toce secondo le seguenti fasi:

- anno 1978 - 79 formazione ed approvazione della deliberazione programmatica
- anno 1980 - 81 formazione del progetto preliminare
- anno 1982 adozione del progetto preliminare
- anno 1984 - 85 pubblicazione raccolta osservazioni e formazione controdeduzioni
- anno 1986 - 87 istruttoria ed esame da parte della Regione
- anno 1988 formazione ed approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione
- anno 1989 approvazione definitiva.

La formazione del P.R.G.I. nell'ambito intercomunale, in parte per la difficile gestione del processo di messa a regime della pianificazione

urbanistica, dopo l'entrata in vigore della L.R. 56/1977, in parte per le vicende politico-amministrative dei singoli comuni consorziati, ha scontato tempi di elaborazione e, soprattutto, di approvazione, generalmente riconosciuti come eccessivamente lunghi.

Durante il lungo iter del P.R.G.I. si è potuto dar corso, sia mediante la formazione di P.P.A. con annessa variante specifica del P.R.G.C. vigente, sia con l'applicazione dell'art. 85 della L.R. 56/1977 e della legge 94/1982, all'attuazione di parte delle previsioni del piano, in anticipo rispetto alla sua entrata in vigore.

Ciò ha comportato che, al momento dell'approvazione, il P.R.G.I. risultava, soprattutto per le previsioni riguardanti le parti a regime privato, largamente già utilizzato nelle sue possibilità insediative di nuovo impianto.

Il P.R.G.I. si è caratterizzato come il Piano della *"messa a regime"* della nuova legge urbanistica regionale, che, secondo una previsione, poi rilevatasi illusoria, di rapida formazione di piani di minima previsione, da adeguare successivamente alla pianificazione territoriale di livello comprensoriale e regionale, ha puntato sulla limitazione e sul contingentamento del suo dimensionamento, ma, ancor più, delle sue generali ipotesi di sviluppo.

A ciò si aggiunge una fase recessiva dell'economia e *"difensiva"* da parte dell'ente locale, che hanno fatto prevalere strategie di ordinaria gestione, rispetto alla prefigurazione di scenari di sviluppo.

In realtà una fase che, nelle intenzioni originarie della L.R. 56/1977, doveva risultare transitoria, si è protratta nell'attesa degli strumenti di pianificazione sovraordinati, tuttora solo parzialmente disponibili.

I piani precedenti del 1968 e del 1972 si sono identificati con lo sviluppo di Verbania del secondo dopoguerra, con la fase del cosiddetto *"boom economico"*, con le crisi industriali che hanno investito pesantemente settori presenti a Verbania (come il tessile e il chimico), con le fasi di immigrazione, con la domanda quantitativa di abitazione, con le trasformazioni strutturali che hanno investito la città e il suo territorio, soprattutto a partire dalla cessazione di molte attività industriali.

Nel frattempo la città è cresciuta e gli insediamenti si sono estesi nei nuovi grandi quartieri di Renco e S. Anna, sulle fasce collinari, lungo le principali strade, nelle zone del Piano Grande, saldando l'area industriale di Verbania con quella di Gravellona Toce.

Il P.R.G. contiene, tra i suoi documenti, una planimetria che illustra l'espansione degli insediamenti alle soglie storiche dei piani regolatori.

Da essa è possibile dedurre con sufficiente chiarezza quali siano stati gli effetti dei piani nella trasformazione del territorio.

1.2.2. AMBITI TERRITORIALI DI RELAZIONE FUNZIONALE DI VERBANIA

Gli ambiti territoriali di relazione funzionale rappresentano l'effetto consolidato sul territorio delle direzioni prese dallo sviluppo insediativo e socio-economico nei passati decenni.

Essi vengono individuati in base a caratteristiche di omogeneità e interdipendenza fisica e funzionale al loro interno.

Nel caso di Verbania si individuano due aree privilegiate di relazione funzionale:

- il sistema urbano lineare Verbania-Gravellona Toce-Omegna;
- la sponda occidentale del lago Maggiore.

Ovviamente tali relazioni potrebbero essere lette in modo ulteriormente complesso, considerando i territori comunali direttamente gravitanti su Verbania o l'intero sistema ambientale del lago.

Ai fini della formazione del piano si considerano comunque prevalenti i ruoli individuati nei due principali ambiti indicati.

Le relazioni funzionali tra Verbania ed Omegna si sono sviluppate a partire dalla prima industrializzazione; soprattutto nel tratto Omegna - Gravellona Toce si sono insediate in sequenza attività manifatturiere, dando inizio ad un processo di estensione lineare dei centri abitati da sud verso nord.

La localizzazione di alcuni servizi superiori, lo sviluppo dei collegamenti (prima la tramvia, poi il trasporto pubblico su gomma e la motorizzazione privata), l'estensione generale degli insediamenti ed in particolare la nascita e l'espansione della zona industriale di Gravellona Toce - Piano Grande hanno progressivamente configurato un sistema urbano lineare popolato da oltre 50.000 abitanti.

Nel baricentro del sistema lineare si trovano lo svincolo dell'autostrada A26 e della superstrada dell'Ossola e la stazione ferroviaria della linea del Sempione, che costituiscono il principale raccordo tra l'area urbana dei laghi e i terreni a sud e la valle Ossola.

Ciò porta a considerare le opportunità che si presentano per la localizzazione di servizi di scala provinciale e per lo sviluppo del sistema insediativo delle attività produttive all'interno di un "*sistema territoriale*" che coinvolge gran parte della provincia.

Gli strumenti di pianificazione di livello superiore adottati nel corso del tempo hanno sempre privilegiato una scelta di distribuzione dei servizi a rete all'interno del sistema territoriale compreso tra Domodossola, Verbania e Omegna, piuttosto che una loro concentrazione (polare o tripolare che fosse).

Ciò soprattutto in funzione dell'integrazione fra le parti del territorio, della diffusione ampia dei benefici dati dall'accessibilità ai servizi, della scelta di privilegiare le opportunità di riuso del patrimonio disponibile da recuperare, piuttosto che impegnare ulteriori spazi e risorse.

All'interno del sistema lineare Verbania-Omegna si trova anche la parte più rilevante del sistema produttivo del V.C.O.

Insieme ai problemi generati da tale sistema, evidenti in particolare nelle carenze funzionali, nella intensa mobilità di persone e merci e nella carenza di qualità ambientale, si possono individuare alcune opportunità favorevoli: le migliorate condizioni di accessibilità esterna, la presenza del Tecnoparco del lago Maggiore, la presenza dello scalo di Domo 2, la disponibilità di aree e di insediamenti dismessi da recuperare o da riorganizzare a partire dall'area industriale Gravelona Toce-Piano Grande a risalire lungo il corso del Toce e dello Strona, la vicinanza a Malpensa. Tutto ciò in presenza di una significativa caratterizzazione ambientale che, come detto, può risultare decisiva nell'attrattività verso iniziative caratterizzate qualitativamente.

Verbania rappresenta anche il punto di cerniera tra la parte sud e la parte nord della riva occidentale del lago Maggiore.

La parte meridionale è stata storicamente influenzata soprattutto dai rapporti con l'area milanese, in particolare per lo sviluppo turistico: grandi alberghi, prestigiose residenze di vacanza e, più recentemente, sviluppo di seconde case e di flussi turistici domenicali.

La parte settentrionale è stata toccata più marginalmente dallo sviluppo turistico, che solo in epoca relativamente recente è cresciuto in modo consistente, soprattutto nella forma di seconde case, campeggi e *residences* con una marcata presenza di turisti provenienti dall'area germanica.

Il settore turistico rappresenta, a determinate condizioni, un'opportunità di sviluppo significativa per il V.C.O. e per Verbania.

Questa opportunità richiede alcuni passaggi fondamentali: l'integrazione in un sistema turistico ampio (la regione dei laghi insubrici o, quanto meno, il lago Maggiore intero), l'innalzamento del tipo e della quantità dei servizi offerti al turista (non solo di ricettività ed ospitalità, ma più in generale sul territorio), la conservazione, la riqualificazione e l'accessibilità dell'ambiente, la scelta di un *"target"* qualitativo e non di un turismo di massa, insostenibile per la fragilità di questo territorio.

Il P.R.G. contiene previsioni compatibili con la costruzione di questo sistema, composto di ricettività e servizi organizzati in modo complementare e qualitativo.

Le relazioni funzionali di Verbania con il territorio esteso lungo la riva del lago non si limitano al turismo.

Esistono forti dipendenze verso Verbania per l'utilizzazione dei servizi, per l'accesso alla rete commerciale e per le attività lavorative.

Ciò comporta valutazioni sul sistema dei servizi previsto dal P.R.G. in funzione dell'effettivo bacino di utenza e non limitatamente alla soglia comunale.

1.2.3. LETTURA FISICA E MORFOLOGICA E STRUTTURA URBANA

Il Comune di Verbania è articolato in due sistemi insediativi principali ed altri, minori, aggregati ai primi.

Il primo si articola a partire dal piccolo centro di Fondotoce, lungo la strada costiera, con insediamenti di case isolate, sino all'abitato di Suna e, quasi contiguo, l'abitato di Pallanza.

Il promontorio della Castagnola conclude il sistema con un insediamento rado di ville immerse tra i giardini e sparse sulla collina panoramica. Questo sistema, ancora oggi ancorato, dalle condizioni geografiche del sito, ad una forma di organizzazione spaziale semplice e determinata dalla relazione dominante dei centri rivieraschi e della strada di bordo, ha conosciuto, negli ultimi venti-trenta anni una sostanziale articolazione ed estensione, dopo l'apertura di un percorso tangenziale che, a monte di Suna oltrepassa Pallanza e si collega con Intra, tagliando alle spalle il promontorio della Castagnola.

Questo tracciato interno, con spiccate caratteristiche di tangenziale extraurbana è stato, a sua volta, veicolo di sviluppo insediativo (residenziale, produttivo e terziario) per tutta l'area pianeggiante compresa fra le pendici del Monte Rosso e il bordo del torrente S. Bernardino.

Quest'area "*strategica*" per lo sviluppo urbano ed i collegamenti di Suna e Pallanza con Intra, non è stata governata dall'attuazione di un forte disegno di struttura urbana.

Fattore insediativo determinante di quest'area è stato fin dall'origine, il complesso industriale ex Montedison, ora Acetati-Italpet, lungo Viale Azari.

La grande area utilizzata da questo complesso ha condizionato la trama della viabilità nell'intera zona ed i modi della parziale riconversione funzionale dell'intero settore urbano in cui è collocata.

Possiamo in sintesi dire che questo primo sistema si può articolare in tre sottosistemi:

- a) insediamento di forma storica lineare, lungo il lago, da Fondotoce a Suna e Pallanza;
- b) insediamento nella fascia medio-bassa collinare del Monterosso e, puntiforme, di Cavandone;
- c) insediamento estensivo, lungo le direttrici Corso Nazioni Unite-Corso Europa (est-ovest) e viale Azari (nord-sud).

Il secondo sistema insediativo si sviluppa, dal lago verso l'entroterra, a partire dal centro di Intra lungo la piana compresa fra i torrenti S. Bernardino e S. Giovanni. I due nuclei storici di Intra e Trobaso, si sono venuti saldando progressivamente in un unicum urbano costituito da attività industriali di grandi dimensioni e di antica fondazione (presso il bordo dei torrenti), di attività artigianali sparse, di residenza e di servizi.

Questa zona è connotata da forte rigidità morfologica tutta costretta dallo sviluppo longitudinale imperniato sulla strada di penetrazione verso Trobaso e Unchio. I ponti, relativamente scarsi, rendono più rigido il sistema insediativo e ostacolano (specialmente sulle sponde del S. Bernardino) il rapporto fra i due sistemi principali del Comune di Verbania.

Questo secondo sistema si può articolare in tre sottosistemi:

- a) sistema lineare Intra-Trobaso, compreso fra i corsi dei torrenti S. Bernardino e S. Giovanni;
- b) insediamenti di valle: Unchio;
- c) insediamento collinare, per nuclei sparsi e per successiva crescita diffusa nella zona soprastante Intra, oltre il torrente S. Giovanni.

Gli elementi morfologici e ambientali salienti del territorio verbanese sono costituiti da:

- la piana alluvionale del fiume Toce che si apre sul golfo Borromeo tra Mottarone, Montorfano e Monte Ompio; essa è incisa dal rilevato ferroviario che la chiude verso monte e dal rilevato autostradale che delimita la grande area industriale del Piano Grande; una parte di essa è oggi compresa nella riserva regionale; al suo interno coesistono funzioni disparate ed ambienti diversi (in alcuni casi caratterizzati da importanti valori naturalistici e paesistici);
- il rilievo del Monterosso sostanzialmente abbandonato (salvo alcune eccezioni nella parte alta) dalle originarie attività agricole sul versante meridionale dove, nelle parti più prossime a Suna e Pallanza, si è concentrata un'edilizia residenziale rada, mentre nella fascia medio-alta si è verificato uno sviluppo vegetazionale in gran parte caratterizzato dalla copertura spontanea di boscaglia sui prati e sui coltivi preesistenti; il versante settentrionale, inaccessibile e influenzato sfavorevolmente dall'orientamento è rimasto prevalentemente boscato; con l'abbandono delle attività agricole si sono andati in parte perdendo i sentieri e le mulattiere;
- la piana di origine alluvionale a monte di Pallanza in zona S. Anna; su di essa si è concentrata, fin dall'impianto originario delle attività industriali, una notevole crescita degli insediamenti che ne connotano un aspetto "*di periferia urbana*" pur rappresentando il baricentro del territorio urbano di Verbania;
- la linea costiera da Fondotoce a Pallanza, stretta tra la riva del lago e la strada immediatamente soprastante, dove, con l'eccezione del canneto di Fondotoce, sono presenti spazi naturali o liberi ormai residuali; le emergenze più significative di quest'area sono rappresentate dai centri storici di Suna e Pallanza;
- la collina della Castagnola che chiude la costa del golfo Borromeo al cambiare di orientamento della sponda del lago in direzione nord; essa cela alla vista da lago buona parte della piana alta di Pallanza e dei suoi insediamenti; la Castagnola si caratterizza per la consistente presenza dei grandi parchi delle ville che, data la quantità di spazio data alla vegetazione, costituisce un'emergenza ambientale forte del territorio verbanese;
- la piana di Intra racchiusa tra il corso del S. Bernardino e del S. Giovanni (*intra flumina*); anch'essa è stata oggetto, ancor prima della piana di Pallanza e S. Anna, della crescita urbana di

Verbania, risalendo lungo i fiumi, a partire dal centro storico di Intra fino a Trobaso e Unchio; al di sopra di Unchio si conserva un importante versante caratterizzato dalla vegetazione;

- il versante collinare soprastante Intra originariamente costellato di nuclei di antica formazione, circondati da coltivi e terrazzamenti favoriti dalla buona esposizione verso sud; tra i nuclei originari è cresciuta, soprattutto a partire dal secondo dopoguerra una notevole quantità di insediamenti residenziali che si alternano alle aree su cui sono stati pressoché completamente dismesse le attività agricole.

1.2.4. STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

Allo stato attuale, il solo strumento di pianificazione, sovraordinato al P.R.G. di Verbania, vigente è il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n° 388-C.R. 9126 del 19 giugno 1997.

Il P.T.R. persegue i seguenti obiettivi:

- a) tutelare l'ambiente e gli aspetti storico-culturali in coerenza con le politiche di sviluppo
- b) sostenere i processi di diffusione sul territorio di attività e popolazione
- c) costituire quadro di riferimento per le politiche settoriali e territoriali ai vari livelli.

Il P.T.R. si articola nell'individuazione e nel controllo normativo di:

- caratteri territoriali e paesistici
- indirizzi di governo del territorio.

Per quanto riguarda l'attenzione ai caratteri territoriali e paesistici, il territorio di Verbania è interessato dalla individuazione di:

- area protetta regionale (Fondotoce)
- sistema dei suoli e buona produttività (Fondotoce e Piano Grande)

- aree di elevata qualità ambientale (Montorfano, parte Fondotoce, Piano Grande)
- centro storico di notevole rilevanza (Pallanza)
- sistema del verde (parte Monterosso e parte alta collina di Intra).

Relativamente agli indirizzi di governo, il P.T.R. individua nel territorio di Verbania:

- sistema di diffusione urbana
- polo di turismo diffuso (Intra)
- centro turistico di rilievo (Pallanza)
- area produttiva di 2° livello (Piano Grande)
- inserimento nella dorsale di riequilibrio regionale (Sempione - fascia occidentale del lago Maggiore)
- ambito di approfondimento individuato (lago Maggiore - lago d'Orta).

Il Piano Territoriale Provinciale di coordinamento, originariamente predisposto in forma preliminare dalla Provincia di Novara unificata, successivamente rielaborato con riferimento alla nuova Provincia del V.C.O., è attualmente in corso di redazione.

Gli indirizzi e le prescrizioni interferenti con il territorio di Verbania, potranno essere prese in considerazione “*ex post*”, dopo la sua adozione e approvazione.

1.3. ANALISI SPECIFICHE DI PIANO

Il P.R.G. è corredato di specifiche analisi che si riferiscono alla conoscenza preliminare del territorio e che determinano o influenzano le scelte di piano, in alcuni casi attraverso l'individuazione di vincoli o l'applicazione di norme generali.

1.3.1. STUDI GEOLOGICI

Gli studi geologici rappresentano un elemento decisionale fondamentale del piano.

Essi sono stati predisposti seguendo le normative vigenti (in particolare la Circolare P.G.R. 08.05.1996 n° 7/LAP) e finalizzati alla verifica dell'idoneità all'utilizzo urbanistico dei suoli e all'adeguamento delle previsioni del Piano di riassetto idrogeologico (P.A.I.).

Per una verifica dei contenuti dell'analisi e delle relative risultanze si rimanda ai documenti specifici di piano.

1.3.2. ANALISI DELLO STATO DI FATTO DEL TERRITORIO

Il nuovo P.R.G. contiene i seguenti elaborati di analisi dello stato di fatto del territorio:

- AT3 Stato di fatto degli usi del suolo rilevato nel 1995 e aggiornato al 2002: esso rappresenta lo stato delle infrastrutture e degli insediamenti con la classificazione dei principali usi del suolo esistenti;
- AT4 Stato di fatto delle opere di urbanizzazione primaria / rete stradale e illuminazione pubblica;
- AT5 Stato di fatto delle opere di urbanizzazione primaria / rete idrica e rete fognaria.

1.3.3. ANALISI DEL SUOLO EXTRAURBANO

I documenti di P.R.G. contengono la classificazione del territorio extraurbano secondo i principali usi agricoli e forestali in atto.

Le categorie di uso del suolo extraurbano, attribuite al territorio non urbanizzato, sono:

- aree boscate;
- incolti;
- prati e prati arborati;
- orti e frutteti;
- impianti floricoli e orticoli specializzati;
- seminativi;
- colture legnose specializzate;
- impianti arboricoltura da legno.

I documenti che illustrano lo stato di fatto del territorio extraurbano sono allegati tecnici del piano.

1.3.4. ANALISI DELLE DESTINAZIONI FORESTALI

Le analisi agro-forestali sono state integrate, in una seconda fase, con una classificazione dettagliata delle destinazioni forestali.

Tale classificazione comprende sei categorie:

- classe A – Protettiva
- classe B – Produttivo-Protettiva
- classe C – Fruizione
- classe D – Produttiva
- classe E – Produttiva

- Classe F – Naturalistica.

Sulle tavole di classificazione sono state individuate anche le cosiddette “*macroaree*”.

La documentazione relativa alla classificazione delle destinazioni forestali fa parte degli allegati tecnici del piano.

1.3.5. CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Il Comune di Verbania è provvisto della documentazione relativa alla classificazione acustica del territorio comunale, ai sensi della L.R. 52/2000.

Tale classificazione è stata predisposta dal Comune e approvata dalla Provincia del V.C.O.

1.3.6. ADEGUAMENTO ALLA L.R. 28/1999

Il Comune di Verbania ha approvato la classificazione delle zone di insediamento commerciale (addensamenti e localizzazioni), come previsto dalla L.R. 28/1999, secondo le disposizioni contenute nella D.C.R. 563-C.R. 13414 del 29 ottobre 1999.

1.3.7. PIANO URBANO DEL TRAFFICO

Il Comune di Verbania è provvisto di Piano Urbano del Traffico, in corso di attuazione attraverso provvedimenti e interventi sulla rete esistente.

Il P.R.G. contiene previsioni generali sulla struttura della viabilità, illustrate sulle tavole grafiche, nelle norme di attuazione e nello specifico capitolo della relazione.

Tali previsioni tengono conto dei dati sul traffico raccolti per il progetto preliminare di P.R.G. e per il Piano Urbano del Traffico.

1.3.8. REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Comune di Verbania è dotato di Regolamento Edilizio, approvato sulla base del testo – tipo della Regione Piemonte, contenuto nella L.R. 19/1999.

Il Regolamento Edilizio disciplina i contenuti più direttamente connessi alla pratica edilizia, non contemplati dall'impianto generale delle Norme di Attuazione.

1.4. PUNTI DI FORZA E PUNTI DI DEBOLEZZA

La sintesi dei punti di forza e di debolezza del territorio ha lo scopo di indirizzare le scelte di piano in funzione dello sfruttamento delle condizioni favorevoli e del contrasto verso quelle sfavorevoli.

1.4.1. PUNTI DI FORZA

Il posizionamento geografico ed il ruolo di Verbania nel contesto territoriale rappresentano condizioni favorevoli per lo sviluppo. Il territorio verbanese rappresenta la “*porta*” sud del V.C.O.; attraverso l’autostrada A26, la linea ferroviaria Milano-Sempione, la superstrada dell’Ossola e la S.S. 34 (sempre più interessata dal miglioramento delle condizioni di percorribilità della viabilità dal confine italo-svizzero al traforo del Gottardo) si intensificano le occasioni di relazione con la Lombardia e con la Confederazione Elvetica.

Il ruolo di principale centro urbano del V.C.O., rafforzato dall’istituzione della nuova Provincia, rappresenta un’opportunità per un salto di qualità delle attività, dei servizi, dell’ambiente urbano stesso. Occorre che la pianificazione urbanistica indirizzi in modo privilegiato lo sviluppo verso la riqualificazione, senza lasciare il territorio in balia di un’evoluzione “*spontanea*” della pressione insediativa, dell’affluenza turistica, del potenziamento infrastrutturale, caratterizzati da aspetti quantitativi, senza verifica degli effetti sull’ambiente e sulla qualità urbana.

Il fronte urbano allineato sulla sponda del lago, al di là di alcuni episodi, rappresenta un insieme di grande valore qualitativo; i centri storici di Suna, Pallanza e Intra, i giardini dei lungolaghi, l’emergenza paesaggistica delle ville e dei parchi del promontorio della Castagnola ma anche da villa Poss a villa Maioni, da villa Taranto a villa Bialetti, compongono una scena urbana che incide positivamente nella valutazione della città sia in funzione dell’attrattività turistica, sia in funzione del gradimento per insediare la residenza e le attività. Il P.R.G. concorre a tutelare e a valorizzare queste componenti del paesaggio urbano.

Il policentrismo che è all’origine di Verbania, mentre può risultare negativo per le difficoltà di relazione tra le parti della città, può essere colto come un valore positivo nella diluizione della densità edilizia, nella varietà delle opportunità insediative, nella caratterizzazione delle identità urbane.

Esso richiede un’attenzione particolare, resa più difficile per il fatto di intervenire a posteriori delle principali fasi di sviluppo urbano, per l’introduzione di elementi di riordino, di ricomposizione del disegno e di

miglioramento delle relazioni funzionali e spaziali. Per questa ragione di è previsto di dotare il P.R.G. di un corredo di schede progettuali di indirizzo per l'attuazione degli interventi più significativi, in modo che la loro realizzazione dia luogo alla progressiva ricomposizione degli spazi urbani e ad *"innesti"* di qualità.

La disponibilità di numerose aree di potenziale riuso (perché inutilizzate, sottoutilizzate o collocate impropriamente nel contesto) offre la favorevole opportunità di intervenire con operazioni di riqualificazione nel tessuto urbano che più necessita di essere ricomposto, privilegiando il recupero anziché l'espansione nel soddisfare le esigenze di insediamento o reinsediamento.

La presenza di grandi spazi verdi a ridosso degli insediamenti (Monterosso, piana di Fondotoce, bosco di Unchio), rappresenta una favorevole occasione per costruire una cornice di qualità ambientale e per dotare la città di sistemi di servizi per il tempo libero a cielo aperto, funzionali alla qualità della vita.

Un consolidato sistema produttivo industriale storico, pur soggetto a fenomeni eccezionali di crisi e riconversione, e recentemente rivitalizzato da politiche di sostegno attraverso la realizzazione di aree attrezzate e l'organizzazione di servizi all'impresa, quali società di intervento e il parco tecnologico, permette di non abdicare al ruolo del settore per lo sviluppo locale; certamente al P.R.G. si pongono da questo punto di vista principalmente problemi di organizzazione del territorio riguardanti la viabilità, l'incentivo alla riqualificazione funzionale delle aree e degli stessi insediamenti produttivi, la scelta della modalità di reintrodurre attività compatibili con la residenza ed i servizi all'interno delle zone di riuso.

Analogamente la *"tradizione"* turistica, talvolta promossa a *"vocazione"*, consente di partire da una base già acquisita di notorietà dei luoghi e di professionalità del servizio ricettivo.

Tuttavia in questo settore più di qualunque altro si manifesta l'esigenza di far partecipare l'intero territorio ad un processo di crescita basato sull'evoluzione qualitativa.

Il P.R.G. non può essere sostitutivo delle politiche economiche, culturali e sociali che favoriscono lo sviluppo qualitativo del turismo; tuttavia esso può contenere previsioni che ne aiutino l'evoluzione, non solo dal punto di vista insediativo di attività ricettive, ma per quanto riguarda il sistema dei servizi, la qualità dell'ambiente urbano, la salvaguardia delle emergenze del paesaggio e dell'ambiente.

1.4.2. PUNTI DI DEBOLEZZA

La storica difficoltà della ricomposizione urbana di Verbania, ben motivata da evidenti ragioni storiche e geografiche, richiede un superamento del semplice concetto di integrazione fisica tra Intra e Pallanza.

Il problema va ricollocato in uno scenario più ampio (che è quello delle relazioni con le altre parti del territorio) e in una prospettiva che riguardano non tanto l'unità fisica, quanto la funzionalità complessiva e il rafforzamento, o la riorganizzazione, di alcune componenti forti del tessuto urbano; si tratta per esempio della continuità del lungolago, del viale Azari e delle aree limitrofe, di corso Cobianchi – corso Cairoli, delle sponde fluviali, degli insediamenti di corona dei centri storici principali, del quartiere di S. Anna, ecc.

Un secondo punto di debolezza su cui necessita intervenire è la mancanza di una struttura urbana a rete dei servizi. Le aree già oggi destinate in generale a servizi sono complessivamente quasi 900.000 mq.

Ciò che risulta carente non è, quindi, tanto la quantità disponibile, quanto le relazioni funzionali tra i servizi stessi e tra servizi e insediamenti, che rappresentano un elemento di qualità fondamentale.

Il sistema della mobilità presenta più di una carenza: interferenza e sovrapposizione fra traffico di attraversamento, traffico con origine / destinazione a Verbania e traffico di relazione locale; carenza di percorsi riservati al traffico lento (piste ciclabili ed aree a percorsi pedonali); carenza di aree di parcheggio con utilizzazione di strade e piazze per i veicoli in sosta; separatezza dei livelli decisionali locali e superiori.

Tutto ciò si verifica in presenza di alcuni fenomeni generali di segno negativo: aumento generalizzato del traffico, continuità nell'arco della giornata di intensi flussi di traffico, tendenziale aggravamento dei flussi dovuti al miglioramento delle condizioni di accessibilità esterna.

Il P.R.G. si fa carico di soluzioni che tengano conto delle reali condizioni di fattibilità che oggi sembrano soprattutto complicate dalla carenza di risorse finanziarie.

In relazione con la formazione del Piano Urbano del Traffico si tratta di ridefinire complessivamente un sistema e soprattutto di attuarne le previsioni in modo pianificato.

Un'ulteriore valutazione riguarda la mancanza di qualità urbana di isolati e quartieri, soprattutto di quelli realizzati nel secondo dopoguerra.

Se si considera che il P.R.G. dei primi anni '70 affidava ai nuovi quartieri di edilizia popolare di S. Anna e Renco il compito di riqualificare il tessuto urbano, non si può non rimarcare il fatto che la loro attuazione non ha conseguito l'obiettivo atteso.

Le parti principali dove lo sviluppo insediativo è avvenuto in assenza di un disegno ordinatore sono, oltre a Renco e S. Anna, la fascia lungo corso Europa e corso Nazioni Unite ed il settore tra Intra alta e Trobaso.

Un problema ulteriore e particolare è costituito da alcuni insediamenti produttivi, anche di antica origine, per i quali non sembra alla portata del decennio di validità operativa del prossimo P.R.G. mettere in atto interventi di riqualificazione e riuso che avrebbero un grande effetto sulla città. Si tratta di insediamenti che hanno ripreso l'attività produttiva dopo periodi di crisi come l'area ex Montefibre, o che hanno subito un processo di riutilizzazione *“pezzo per pezzo”* dei contenitori per attività produttive, senza un piano complessivo di riqualificazione, come l'ex Unione Manifatture di Intra.

2. CONCETTI DI IMPOSTAZIONE DEL PIANO, SCELTE E PROFILI INNOVATIVI

2.1. CONCETTI DI IMPOSTAZIONE DEL PIANO

Il nuovo P.R.G. di Verbania viene predisposto, adottato e pubblicato in una fase storica caratterizzata da alcuni momenti particolari e importanti:

- l'istituzione della Provincia del V.C.O.;
- le riforme, in parte in corso di attuazione e in parte annunciate, del quadro legislativo e normativo e della disciplina urbanistica;
- l'attivazione di momenti di pianificazione sovraordinati al P.R.G. e di strumenti di analisi e classificazione territoriale e di programmazione accessoria, che interagiscono con il piano.

L'istituzione della nuova Provincia del V.C.O. investe Verbania del ruolo di centro urbano principale, storicamente sede delle principali istituzioni e di molti servizi, pubblici e privati, di scala sovracomunale.

Tale ruolo non può che risultare confermato con l'istituzione della nuova Provincia e, almeno in parte, rafforzato sulla base di logiche *“automatiche”* di agglomerazione delle funzioni di interesse collettivo, indipendentemente dalla cosiddetta *“tripolarità”* della struttura insediativa del V.C.O.

In termini di pianificazione urbanistica è necessario prevedere la localizzazione di un sistema dei servizi di rango sovracomunale, un adeguato modello di accessibilità dal territorio provinciale e sufficienti opportunità insediative.

Il quadro generale delle riforme che investono la disciplina della pianificazione urbanistica è assai complesso e articolato.

Anzitutto occorre considerare che la tendenza, che si è ormai affermata, del doppio livello di pianificazione (piano di struttura e piano operativo) non trova ancora applicazione nella legislazione piemontese, dove le proposte di nuova legge urbanistica, che pure prevedono tale doppio livello, sono in discussione e non sono state approvate.

L'entrata in vigore di altri provvedimenti legislativi, che si rifanno a principi e presupposti di pianificazione operativa, orientano comunque a compiere scelte che anticipano la riforma della legge urbanistica regionale.

E' il caso dei cosiddetti piani e programmi complessi, dei programmi integrati, degli accordi di programma, ecc.

Il nuovo P.R.G. di Verbania contiene previsioni la cui attuazione e gestione è affidata alle nuove modalità emergenti e innovative, che ridefiniscono il rapporto tra Amministrazione Pubblica e operatori.

Contemporaneamente sono divenuti operativi provvedimenti che mutano legislazione e normativa gestionale, e che hanno effetti sulla concezione del piano; basti citare i nuovi testi unici sull'edilizia e sugli espropri.

Infine è da considerare che risulta aperta la fase di costruzione della pianificazione provinciale, che diverrà operativa successivamente al P.R.G., ponendo eventualmente problemi di adeguamento successivo delle rispettive previsioni.

Nel contempo sono stati emanati provvedimenti settoriali (L.R. 52/2000 sulla zonizzazione acustica, L.R. 19/98 con il testo del Regolamento edilizio-tipo regionale, L.R. 28/1998 sulle attività commerciali, ampie e complesse normative sugli aspetti geologici) che determinano un arricchimento di informazioni e, contemporaneamente, una necessità di verifiche di coerenza per le previsioni urbanistiche.

2.1.1. UN RUOLO PER VERBANIA NEL CONTESTO TERRITORIALE

La collocazione geografica dell'area verbanese ha condizionato l'evoluzione della città di Verbania e del suo territorio in modo da configurarne un ruolo di primo livello nel contesto locale, ma, contemporaneamente, una relativa *"marginalità"* rispetto alla rete delle città medie che costituisce la struttura portante del territorio italiano, anche della fascia pedemontana dell'Italia settentrionale.

Verbania ha storicamente svolto e continua a svolgere la funzione di *"capitale"* del lago, rappresenta il terminale ed il punto di interscambio e relazione del sistema delle valli con la pianura; si colloca sulla direttrice storica di collegamento internazionale Sempione-Milano, ha partecipato in maniera significativa alle profonde trasformazioni indotte su questo territorio dal primo sviluppo industriale, che ne ha sfruttato soprattutto le risorse idriche.

Verbania si colloca tuttavia in posizione marginale rispetto ai principali centri dell'Italia settentrionale che, da ovest a est, attraverso la pianura e la fascia pedemontana, hanno progressivamente costituito e consolidato un fondamentale sistema territoriale a rete di città medie.

Questa relativa *"marginalità"* non rappresenta di per sé un *handicap* se si considerano componenti fondamentali come la qualità ambientale,

che oggi sta acquisendo sempre più valore tra i fattori insediativi, mentre ha certamente frenato lo sviluppo di alcune opportunità, come ad esempio il livello qualitativo dei servizi in genere, sia alla persona che all'impresa, per i quali la modesta soglia dimensionale locale non raggiunge spesso un *"plafond"* sufficientemente elevato; la relativa lontananza dal sistema a rete padano ha reso poi difficili per un lungo periodo i collegamenti.

Il concetto fondamentale su cui lavorare è oggi la ricerca delle opportunità che, anche attraverso questa *"diversità"*, possano consentire sviluppo economico e sociale in un quadro di compatibilità ambientale.

E' una difficile ricerca di equilibrio a cui la pianificazione urbanistica locale può dare un contributo strumentale, ma che è condizionato da interventi strutturali, da politiche generali e locali di sviluppo, dalla progettazione e realizzazione di infrastrutture, dalla pianificazione del territorio di area vasta, da provvedimenti di salvaguardia ambientale che agiscono sulla globalità e complessità di un ampio territorio, identificabile nel suo complesso come *"sistema ambientale"*.

Ciò richiede la messa a regime di un processo di pianificazione a diversi livelli, basato sulla comunicazione e la collaborazione tra i soggetti, pubblici e privati coinvolti da tali processi e che deve trovare attuazione attraverso la *"pianificazione strategica"*, di cui il P.R.G. è solo una componente.

Il nuovo P.R.G. contiene previsioni di intervento, soprattutto attraverso operazioni di riuso e riqualificazione di aree urbane, che consentono, contemporaneamente, di ospitare nuove funzioni di livello superiore e di inserirle in un contesto di più elevata qualità urbana, ambientale e funzionale.

Restano da definire, attraverso la pianificazione di area vasta, le relazioni funzionali e le scelte insediative nel contesto territoriale provinciale, a cui il nuovo P.R.G. candida Verbania come elemento portante di un *"sistema a rete"*.

2.1.2. QUADRO STRUTTURALE E PROGRAMMAZIONE OPERATIVA

Il doppio livello di pianificazione, strutturale ed operativo, è considerato indispensabile nell'attuale fase storica.

Pur non trovando ancora esplicito riferimento procedurale e normativo, nel rispetto del quadro legislativo vigente e nell'attesa della nuova legislazione regionale, il nuovo P.R.G. è organizzato concettualmente con contenuti di tipo strutturale, illustrati in un apposito

allegato grafico, che rappresentano gli elementi fondativi del piano, e, al tempo stesso, con un apparato normativo e previsioni urbanistiche di dettaglio, che rappresentano le basi da cui muovere per organizzare il piano operativo.

In questa impostazione permane un ruolo centrale, *“di regia”* delle trasformazioni urbane, del Comune che dà attuazione agli interventi attraverso attività di copianificazione con altri soggetti istituzionali e attraverso procedure di *“concertazione”* con gli operatori.

2.1.3. PROCESSUALITA' DEL PIANO

Il P.R.G. affronta il tema della processualità, ovvero del rapporto tra piano e gestione urbanistica.

Il piano definisce uno schema generale di riferimento, alcuni indirizzi strategici, i requisiti ambientali.

Il P.R.G. indica anche i luoghi e le modalità per dare puntualmente attuazione agli interventi che costruiranno, per sommatoria, la nuova città.

Contemporaneamente dunque gli indirizzi strutturali determinano le scelte urbanistiche puntuali, mentre singoli interventi vanno a costruire la struttura generale del piano.

Questo tipo di impostazione del P.R.G. consente di avere una contestualità tra programmazione e gestione.

2.1.4. GESTIONE COLLABORATIVA

La processualità richiede che venga attribuito un ruolo fondamentale alle cosiddette procedure collaborative.

Si tratta di un aspetto innovativo fondamentale della disciplina, che richiede non solo una nuova strumentazione tecnica e legislativa, ma anche una condivisione di un nuovo modello di costruzione delle iniziative di trasformazione del territorio.

Si tratta di superare l'orizzontalità e staticità della tradizionale pianificazione urbanistica, per introdurre un modello dinamico che lega visione generale del territorio e dell'ambiente, condizioni operative, definizione qualitativa delle trasformazioni.

Gli elementi innovativi offerti dalla legislazione sono ormai molti e sufficientemente sperimentati: programmi integrati di recupero e riqualificazione, progetti di disegno urbano, programma di attuazione di opere pubbliche e private, accordi di programma, convenzioni esecutive.

La titolarità delle scelte sul territorio è attribuita dalle legge al Comune, attraverso l'organo direttamente rappresentativo della comunità locale, il Consiglio Comunale.

Le scelte determinano condizioni operative che attribuiscono a singoli soggetti benefici diretti che, attraverso la gestione di concerto e l'esercizio del ruolo dell'Amministrazione Comunale come garante dell'interesse pubblico, si convertono, in parte, in benefici per la collettività.

L'atteggiamento di collaborazione tra interlocutori pubblici e privati è elemento decisivo per l'esito positivo del piano.

2.1.5. I SISTEMI

Il nuovo P.R.G. prevede una classificazione del suolo secondo tradizionali categorie di destinazioni d'uso.

Tuttavia le scelte di piano sono riferite ad un approccio più strutturale.

L'analisi territoriale e le previsioni urbanistiche individuano i *“sistemi”* che compongono, come elementi complessi, interagenti e strutturanti il piano.

2.1.6. RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO

La fase di spinta all'espansione quantitativa e continua degli insediamenti è da ritenere conclusa a Verbania come in gran parte dei centri urbani e del Paese.

La consapevolezza dell'esauribilità del suolo disponibile, il calo della pressione demografica e la riduzione degli spostamenti di popolazione all'interno del Paese, la crescita già avvenuta del patrimonio edilizio, fanno sì che il P.R.G. si sia orientato verso scelte di:

- contenimento di consumo del suolo per nuovi insediamenti;

- riuso del territorio urbano inutilizzato o sottoutilizzato, con particolare attenzione alla riqualificazione.

Il nuovo P.R.G. opera una limitazione all'individuazione di nuovi territori da destinare a ulteriore nuova edificazione.

Viceversa vengono individuate diffusamente aree per le quali si propone il riuso a fini insediativi; tale processo di riuso è contestuale alle opportunità di riqualificazione di parti e settori urbani.

Il piano orienta e guida i processi di riuso e riqualificazione, soprattutto attraverso indicazioni e prescrizioni, fino alla prefigurazione del disegno urbano.

La scelta del riuso diviene dunque scelta di privilegiare la qualità urbana.

2.1.7. DISEGNO URBANO

Il piano è orientato a prefigurare, attraverso specifiche indicazioni per la fase gestionale, i caratteri del disegno urbano.

Si tratta di recuperare una dimensione della pianificazione che si faccia carico dell'esito del progetto urbano e che operi in rapporto con l'architettura.

Pure nella dimensione della pianificazione generale, si considera necessario introdurre indicazioni e prescrizioni che possano guidare il processo di sviluppo dei contenuti del progetto nella dimensione della caratterizzazione morfologica.

Ciò vale in particolare nelle parti di territorio dove il piano opera attraverso la sostituzione edilizia e nei limitati casi di espansione del territorio costruito.

Ciò vale anche nell'introduzione di specifiche norme di valorizzazione di parti qualificate del tessuto urbano, come gli insediamenti di antica formazione.

2.1.8. SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

La condizione di sostenibilità ambientale delle scelte di piano è considerata necessaria.

Si tratta di proporre complessivamente una serie di interventi la cui attuazione vada a determinare un miglioramento, o, quanto meno, non comporti un deterioramento dello stato dell'ambiente.

Trattandosi, per gli interventi di edificazione, di scelte che rendono non reversibili le condizioni ambientali, la scelta principale è rappresentata dalla spinta ad individuare parti del territorio dove la trasformazione possa introdurre elementi migliorativi dello stato ambientale.

2.2. ELEMENTI STRUTTURALI DEL PIANO

Gli elementi fondamentali che compongono il disegno della struttura urbana costituiscono lo schema generale di riferimento delle previsioni di P.R.G.; essi rappresentano l'identità territoriale e ad essi si rapportano le scelte di pianificazione relative ai singoli ambiti e alle modalità attuative del piano.

Il primo degli elementi forti e consolidati della struttura urbana di Verbania è costituito dal sistema insediativo allineato sulla riva del lago.

Esso è composto dai tre centri storici principali di Suna, Pallanza ed Intra, con le estensioni dei rispettivi lungolaghi, con l'emergenza paesaggistica della collina della Castagnola e di altri parchi delle ville storiche.

Questo sistema, caratterizzato da numerosi requisiti di valore ambientale e paesaggistico, subisce da tempo un processo di concentrazione di funzioni, che rappresentano il principale rischio per la conservazione dei suoi caratteri.

Il P.R.G. sceglie di tutelare gli elementi significativi sopraelencati, rafforzandone la continuità territoriale; contemporaneamente il piano introduce una variazione allo schema strutturale incentrato sul fronte del lago, per alleggerire la pressione insediativa delle funzioni di interesse generale, attraverso l'estensione dell'area urbana centrale verso l'interno, delimitandone i confini lungo un anello, che unisce e racchiude i principali insediamenti, con l'obiettivo di:

- ampliare l'area urbana dove collocare funzioni di rilevanza generale;
- trasferire quote significative di funzioni e mobilità interna, dal lungolago verso itinerari collocati a monte dei centri urbani;
- introdurre opportunità per innescare processi di riqualificazione urbana.

Lo schema fondamentale del disegno della struttura urbana centrale si configura come un quadrilatero, avente alla base la prima fascia a lago e composto da tre lati interni collocati lungo i settori limitrofi alle due direttrici di penetrazione di Intra (corso Cobianchi, corso Cairoli, torrente S. Giovanni) e di Pallanza (viale Azari) e lungo la trasversale di collegamento dal ponte sul S. Giovanni (strada per Premeno) al ponte sul S. Bernardino (ponte del Plush).

Elemento portante e funzionale del quadrilatero è un percorso viabilistico primario di collegamento, tra Pallanza ed Intra, lungo il suo perimetro.

Tale percorso svolge due compiti fondamentali: riorganizzare a monte del lago la mobilità di relazione interna e fungere da elemento di distribuzione del traffico avente origine o destinazione nell'area urbana centrale compresa entro il "*quadrilatero*".

Si tratta di un elemento strutturale fondamentale nel sostenere diffusi e importanti interventi di riuso e rifunzionalizzazione di aree dismesse, sottoutilizzate o scarsamente compatibili con il contesto in cui sono collocate.

All'interno o in vicinanza del quadrilatero dell'area urbana centrale si individuano alcuni "*elementi forti*" del disegno della città a cui riferirsi nell'organizzare gli interventi di sostituzione o riqualificazione urbana.

Per questi spazi il P.R.G. prevede il ricorso ad un maggior dettaglio delle indicazioni qualitative, da utilizzare nella realizzazione degli interventi del piano, mediante apposite schede di indirizzo che accompagnano il processo di attuazione e di gestione.

Il tema, storicamente ricorrente, della riconfigurazione di Verbania attraverso la realizzazione dell'unificazione fisica di Intra e Pallanza, sembra oggi di difficile realizzazione secondo le indicazioni degli apprezzabili schemi dei piani studiati tra la fine degli anni trenta e l'inizio degli anni sessanta.

Attualmente non esistono più le condizioni per operare in una simile direzione.

Tenuto conto dello stato attuale degli insediamenti, paiono realisticamente percorribili altre strade per arrivare al superamento della tanto lamentata separazione tra le parti della città:

- a) realizzare un reticolo continuo di percorsi pubblici (soprattutto attraverso la diffusione di itinerari ciclo-pedonali) e di aree pubbliche per i servizi che si collegano in continuità attraverso gli insediamenti;
- b) procedere alla realizzazione del percorso lungo il quadrilatero come elemento organizzatore delle funzioni pubbliche e di servizio distribuite lungo di esso, a sostegno dell'unificazione funzionale nell'ambito dell'area urbana centrale;

c) unire le parti più centrali del quadrilatero (S. Anna e Sassonia) mediante:

- il collegamento fisico attraverso il nuovo ponte in costruzione;
- il collegamento funzionale mediante l'insediamento di servizi urbani all'interno di entrambe le aree;
- lo sviluppo del disegno di riqualificazione e di riuso di aree sottoutilizzate all'interno del quadrilatero;
- la formazione di “*corridoi*” verdi continui lungo le rive del lago e le sponde del S. Bernardino (connessi ad un “*reticolo*” minuto e continuo del verde, ricavato in buona parte dalle aree di riuso).

Il consolidamento e la riorganizzazione dell'area urbana centrale, non nega l'origine e l'attualità policentrica di Verbania.

Essa viene considerata un valore, che permette di evitare fenomeni di pressione e di congestione insediativa verso un baricentro; il sistema policentrico si sostiene su:

- a) dotazioni a livello di quartiere dei servizi fondamentali per garantire in modo diffuso elementi basilari di qualità insediativa;
- b) formazione di sistemi di relazione tra gli insediamenti policentrici e l'area urbana centrale, oltre al sistema della viabilità; si tratta di:
 - direttrici lungo le sponde dei fiumi S. Bernardino e S. Giovanni (aree a parco lineare) e aperture di “*corridoi*” verdi
 - reticolo della “*mobilità lenta*” (piste ciclabili)
 - sistema di servizi distribuiti lungo assi di collegamento tra insediamenti policentrici e area urbana.

La collocazione esterna delle principali aree produttive, in parte a Renco e soprattutto al Piano Grande, è una scelta strutturale già fatta dai precedenti piani, ed ormai sostanzialmente attuata.

Non si rintracciano nuove opportunità di sviluppo degli insediamenti produttivi sul territorio comunale; si tratta di scelte che dovranno essere valutate in un contesto sovracomunale.

Per l'area produttiva ex Montefibre, presente nell'area urbana centrale, oggetto di intenso dibattito e consultazioni referendarie in città, la scelta strutturale di prospettiva è quella di una rifunionalizzazione e di un

ridisegno nel contesto urbano che dovranno essere governati, nel momento in cui tale opportunità si presenterà, attraverso un'attenzione da un lato all'impianto strutturale generale della città e dall'altro alle modalità operative, con particolare riferimento al governo del processo (attraverso uno strumento urbanistico di iniziativa pubblica) e ai benefici per la collettività (attraverso la disponibilità di suoli e la cessione di quote di plusvalenza).

Il piano individua il sistema del verde come un elemento strutturale fondamentale, probabilmente il principale dal punto di vista innovativo, unitamente alla scelta di puntare al riuso e alla riqualificazione in luogo dell'estensione degli insediamenti.

Il progetto urbanistico individua una serie ampia di componenti del verde, caratterizzate da diversi connotati ambientali, paesaggistici e funzionali.

Tale varietà di componenti è ricondotta ad un "sistema" unitario e continuo che rappresenta un fondamentale elemento di bilanciamento degli insediamenti.

Infine il nuovo P.R.G. introduce una nuova previsione di passante viario in variante alla sede storica della S.S. 34 che, originato da una scelta di esclusione dall'area urbana del traffico di attraversamento, si manifesta come elemento strutturale di organizzazione preordinata delle porte di accesso alla città, localizzate nei punti di interscambio con il quadrilatero interno.

2.3. PRINCIPALI SCELTE DI PIANO

In base all'impostazione generale e all'individuazione degli elementi strutturali descritti nei precedenti paragrafi, le scelte principali del piano riguardano:

- la ricomposizione e l'organizzazione della struttura policentrica di Verbania;
- la valorizzazione come elemento portante, e non residuale, del verde come sistema;
- la riqualificazione generalizzata del tessuto urbano;
- la definizione completa del sistema della mobilità;
- l'individuazione delle opportunità operative per l'attuazione del processo diffuso di riuso, rifunzionalizzazione e ridisegno urbano;
- l'impianto concettuale e normativo per la processualità del piano.

La ricomposizione della struttura policentrica non è rappresentata né da un disegno complessivo, oggi non più praticabile, di completamento dei *"vuoti urbani"* (proposto decenni fa), né da un processo *"spontaneo"* di sviluppo lineare o capillare degli insediamenti tra le parti che compongono l'edificato.

Il policentrismo viene assunto viceversa come un dato di fatto, elemento di differenziazione e caratterizzazione delle diverse componenti del territorio edificato.

Il piano introduce invece elementi strutturali, di collegamento tra le parti del territorio, che non sono rappresentate da nuove opportunità insediative, ma da un sistema generale della mobilità di tutti i tipi, da un sistema dei servizi e da un sistema del verde che costituiscono il vero connettivo degli insediamenti.

La valorizzazione del verde trova ragioni negli aspetti ambientali, ecologici, paesaggistici, funzionali e di promozione della qualità e dell'immagine urbana.

L'articolazione delle componenti del verde, più avanti descritta, risponde alla lettura dello stato di fatto e alla caratterizzazione di progetto, ma viene superata dalla scelta di realizzare un sistema diffuso e continuo sul territorio.

Per promuovere e sostenere la riqualificazione generalizzata del tessuto urbano il P.R.G. tende a far prevalere norme “*premiali*” che spingono a una qualificata realizzazione degli interventi. Fanno parte di tale impostazione le possibilità di adeguamento e ampliamento per il patrimonio edilizio esistente (di antica e recente formazione) che devono essere attuate contestualmente al rispetto di norme qualitative, l'introduzione diffusa di prescrizioni normative sul modo di intervenire, la disponibilità di un “*bonus*” per il rispetto di indirizzi ecologici e di uno per l'applicazione di principi perequativi, la definizione di dettaglio degli indirizzi progettuali in tutte le principali aree di trasformazione.

Il nuovo P.R.G. prevede un'impostazione gerarchica della viabilità, corrispondente ad una organizzazione selettiva del traffico, rispettivamente riconoscibile nel percorso di attraversamento (esterno), nel percorso di accesso all'area urbana, nelle connessioni tra le parti della città policentrica e nella distribuzione capillare agli insediamenti.

Una considerazione a parte è stata tenuta per la cosiddetta “*mobilità lenta*” pedonale e ciclabile, individuata come rete di connessione principalmente tra servizi, aree di concentrazione di funzioni collettive e aree di interesse per il turismo e il tempo libero.

Per l'accesso organizzato e controllato agli spazi urbani, il piano individua il sistema delle aree (parcheggi) e di attestamento del traffico veicolare e di interscambio con i percorsi e gli spazi dove privilegiare la “*mobilità lenta*”.

La scelta di spingere la domanda insediativa principalmente verso il riuso qualificato, invece che verso l'estensione degli insediamenti si concretizza nell'individuazione, all'interno del piano, delle opportunità operative presenti nella città.

Si tratta certo di una delle scelte più discriminanti, che è di presupposto per avviare un processo di valorizzazione del disegno e della qualità degli spazi urbani.

Infine, per sostenere le scelte orientate alla qualità e alla diffusione dei processi di riqualificazione, è necessario mettere in campo risorse rilevanti, non solo di tipo finanziario, ma anche culturale e politico.

Il nuovo P.R.G. si basa su un modello concettuale che contempla una definizione preliminare generale della struttura urbana ed una processualità attuativa basata sull'accordo e la collaborazione tra parte pubblica e parte privata, attraverso gli strumenti di pianificazione integrata e “*concertata*” e con la presenza costante del fine della qualità come patrimonio della comunità locale.

2.4. PROFILI INNOVATIVI DEL PIANO

Il nuovo P.R.G. si compone di elementi strutturali di grande scala, di norme e procedure di carattere generale e *“tradizionale”* e di previsioni attuative di dettaglio per i *“tasselli”* su cui si concentrano le previsioni di riuso e riqualificazione dei tessuti della città.

2.4.1. VERSO IL PIANO STRATEGICO

Il nuovo P.R.G. si configura come piano essenzialmente urbanistico.

Tuttavia le previsioni contenute sono in parte conseguenza e in parte premessa di scelte amministrative più complesse.

Si tratta di politiche di sviluppo dei servizi, di riqualificazione dell'offerta turistica, di infrastrutturazione del territorio, ecc., in molti casi risultato di momenti di *“copianificazione”* con altre istituzioni pubbliche come la Provincia e la Regione.

Si tratta dunque di un piano urbanistico che è funzionale, in embrione alla prefigurazione di quello che viene oggi definito un *“piano strategico”*.

I contenuti del *“piano strategico”* vanno ben oltre quelli di un piano urbanistico, di cui sono necessarie tuttavia la coerenza e l'operatività.

E' prevedibile che il passo futuro della organizzazione amministrativa della città sarà rappresentato dalla costruzione del *“piano strategico”*, indipendentemente dagli esiti della riforma del quadro legislativo.

Esso infatti appare sempre più chiaramente come lo strumento indispensabile della visione coordinata dell'attività amministrativa.

Il *“piano strategico”* di una città è un modello di programmazione *“aziendale”*, individua gli obiettivi strategici e concreti, in quanto sostenibili e condivisi dalla comunità e dai momenti e sedi decisionali dei diversi attori pubblici, sociali, economici e culturali.

Ciò che oggi è presente *“in nuce”* nelle politiche amministrative della città, troverà un futuro ideale di riorganizzazione nel *“piano strategico”*.

Nella predisposizione del nuovo P.R.G. si è operato con la consapevolezza che gli elementi *“latenti”* del *“piano strategico”* dovevano essere acquisiti dallo strumento regolatore degli usi del suolo.

2.4.2. NUOVE REGOLE E INCENTIVI

Il nuovo P.R.G. adotta e utilizza regole e norme che derivano da quanto reso disponibile attraverso la legislazione e la prassi della disciplina della pianificazione, soprattutto nell'ultimo decennio.

Le normative si strutturano per contenere incentivi delle *"buone pratiche"*.

Si è fatto largamente ricorso al meccanismo del convenzionamento e della più recente ed efficace programmazione integrata.

Le trasformazioni d'uso, generate dal recupero delle parti di minor valore del patrimonio immobiliare presente nel tessuto urbano, consentono, unitamente alla riqualificazione della città, vantaggi economici operativi, in parte da trasferire alla comunità locale, attraverso la *"concertazione"* degli interventi.

Proprio la forma della *"concertazione"*, presente nelle norme di piano, agevola il ruolo propositivo degli operatori, nella chiarezza del ruolo di stimolo, coordinamento e garanzia dell'interesse pubblico esercitato dall'Amministrazione locale.

Gli incentivi (*"bonus"* operativi nelle realizzazioni) sono previsti dalle norme del piano in presenza di iniziative di indirizzo ecologico e di carattere perequativo.

2.4.3. CONCERTAZIONE E INTEGRAZIONE

La caratterizzazione del P.R.G. come piano che offre gli strumenti e indica la strada della collaborazione tra pubblico e privato non è una scelta ideologica.

Si tratta piuttosto della presa d'atto che il modello tradizionale della fase di pianificazione separata dalla fase di attuazione ha generato più frequentemente contenziosi, prolungamento dei tempi decisionali e operativi e dispendio di risorse che non interventi significativi, diffusi e qualificati di trasformazione urbana.

Le basi della concertazione degli interventi e della integrazione delle energie e delle risorse tra pubblico e privato sono costituite dal quadro strutturale di riferimento delle scelte, dalla maturazione e condivisione culturale dei vantaggi della collaborazione, nella distinzione di ruoli per un

obiettivo comune di qualità, e nella disponibilità della strumentazione operativa.

2.4.4. PRINCIPI PEREQUATIVI

Il piano contiene norme di tipo perequativo.

L'assunzione del principio della perequazione equivale ad esplicitare l'obiettivo di superare la discriminazione tra utenti del piano, generata dal "*doppio regime*" dei suoli, come stabilito nella nota sentenza della Corte Costituzionale.

Oltre ad un fondamentale principio di giustizia, i meccanismi perequativi consentono di ridurre il campo di applicazione del regime di esproprio, agevolando la formazione di un demanio comunale di aree, pur in presenza di una fase in cui si sono ridotte notevolmente le risorse finanziarie dell'Ente locale, rendendo più problematica l'acquisizione di immobili.

Non si tratta ovviamente di sostituire completamente l'esproprio come uno degli strumenti di attuazione del piano; la perequazione consente di limitarne l'esercizio ai casi necessari, anticipandolo attraverso la cessione diretta o rendendolo operativo attraverso la messa a disposizione delle risorse necessarie.

Il piano prevede in sostanza la possibilità di utilizzare un bonus di incremento dell'indice di utilizzazione attribuito alle aree destinate all'edificazione e alla trasformazione, mediante il recupero (fino al limite del 10%) dell'indice attribuito alle aree destinate a funzioni pubbliche.

Tale opportunità può essere attuata, con il consenso della pubblica Amministrazione, mediante il trasferimento delle aree soggette a vincolo di uso pubblico, ovvero mediante la corresponsione delle risorse finanziarie necessarie per la loro acquisizione.

2.4.5. INCENTIVI ECOLOGICI

Attraverso un'analogia previsione normativa, che consente l'accesso ad un bonus di incremento della potenzialità di costruzione, il nuovo P.R.G. sostiene azioni di indirizzo ecologico.

Assunto il principio che l'operatività diretta dei cittadini nel mettere preventivamente in atto provvedimenti e atteggiamenti ecologicamente positivi, permette di ottenere risultati significativi e diffusi, alleggerendo i costi della gestione esclusivamente pubblica di infrastrutture, impianti e forniture, il piano contempla previsioni normative che attribuiscono l'utilizzazione del bonus agli operatori che realizzano (nelle nuove costruzioni, nelle trasformazioni e nelle ristrutturazioni generali) interventi di natura ecologica in materia di smaltimento di reflui e rifiuti solidi, mitigazione dell'inquinamento acustico, permeabilità dei suoli, formazione di aree verdi, applicazioni di indici di piantumazione, impiego di materiali ecologici.

2.4.6. ANALISI DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Nel rispetto della L.R. 40/1998 il nuovo P.R.G. è accompagnato da un'analisi di compatibilità ambientale che contiene:

- obiettivi di tutela ambientale;
- modalità operative adottate per il loro conseguimento;
- caratteristiche ambientali delle aree;
- prevedibili impatti e valutazione delle ricadute positive e negative derivanti dall'attuazione del piano;
- alternative considerate;
- misure per impedire, ridurre o compensare gli impatti ambientali.

Per il contenuto si rimanda alla specifica relazione che fa parte dei documenti di piano.

2.4.7. FUNZIONI ARTICOLATE

Il nuovo P.R.G. prende atto della trasformazione che si è verificata nelle modalità di insediamento delle attività e di utilizzazione dei suoli.

La tradizionale ripartizione del territorio in zone monofunzionali non è più in condizione di dare risposta al mutamento dei modi complessivi di svolgimento delle attività e dei comportamenti individuali e sociali.

Per questa ragione il piano individua le estese categorie di funzioni che risultano compatibili, oltre che proprie, con le destinazioni d'uso prevalenti del suolo.

Oltre a ciò il nuovo P.R.G. fa propria una visione dinamica e processuale dell'attuazione del disegno generale di piano.

Nei casi individuati come ambiti di trasformazione urbana, il P.R.G. prevede un doppio regime di funzioni, quello consolidato delle destinazioni d'uso preesistenti e quello evolutivo delle destinazioni d'uso di progetto, individuate per la riqualificazione e la compatibilità con il contesto in cui le aree di trasformazione sono collocate.

2.4.8. INDICI DI UTILIZZAZIONE

Il nuovo P.R.G. prevede una riduzione degli indici di utilizzazione delle aree nei casi di nuovi insediamenti.

Tale scelta è stata effettuata in direzione di una maggiore compatibilità con il quadro ambientale e paesaggistico e grazie al privilegio dato alle opportunità insediative derivanti dal recupero in aree urbane.

Se non si fosse privilegiata la strada del recupero a quella dell'espansione sul territorio non si sarebbe potuta prevedere una riduzione degli indici, a parità di capacità insediativa, se non attraverso la compromissione di quantità notevoli di aree libere.

La scelta di privilegiare il recupero è contestuale anche all'attribuzione di indici più elevati (fino a tre volte) per le aree oggetto di trasformazione e riqualificazione.

A compensazione della diversità di casi presenti nelle aree di recupero, il nuovo P.R.G. ha introdotto, in alternativa agli indici di utilizzazione fondiaria e territoriale, anche l' *"indice di riuso"*.

Si tratta della possibilità di riutilizzare, per funzioni diverse dalle originarie, il 75% della superficie utile; ciò è particolarmente importante nel caso della presenza prevalente di superfici costruite, che richiedono l'investimento di maggiori risorse finanziarie per la trasformazione, compensate dall'indice di riuso, superiore a quello di utilizzazione dell'area.

2.4.9. UTILIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il nuovo P.R.G. conferma la scelta, già presente nel P.R.G.I. vigente, di dare opportunità di una utilizzazione ottimale del patrimonio edilizio esistente, in modo da soddisfare in molti casi le condizioni d'uso e i requisiti funzionali richiesti, senza attivare l'abbandono degli edifici e la domanda di nuove aree di insediamento.

Con il nuovo P.R.G. i meccanismi normativi precedenti sono stati migliorati, in particolare per i seguenti aspetti:

- dettagliata indicazione delle categorie di intervento ammesse sul patrimonio edilizio di antica origine;
- articolazione delle possibilità di incremento dimensionale degli edifici esistenti, in particolare nelle aree prevalentemente residenziali, in modo da garantire il raggiungimento di soglie dimensionali e funzionali minime necessarie alle unità immobiliari più piccole;
- estensione della gamma di funzioni proprie e ammesse per gli edifici appartenenti alle diverse classificazioni del territorio, in modo da ampliare le opportunità d'uso, purché in condizioni di compatibilità ambientale.

2.5. IL QUADRO LEGISLATIVO E NORMATIVO

Il nuovo P.R.G. viene adottato in un momento particolarmente impegnativo dal punto di vista del quadro legislativo e normativo di riferimento.

La dichiarata, e largamente condivisa, esigenza di adeguamento della legge urbanistica regionale del Piemonte non ha ancora prodotto un nuovo quadro legislativo operante.

D'altra parte l'evoluzione disciplinare e, soprattutto, l'esigenza di adeguare il quadro normativo alla nuova caratterizzazione storica della struttura economica e sociale, spingono ad anticipare, nei nuovi strumenti di pianificazione modelli operativi e contenuti progettuali innovativi, già segnalati nel capitolo precedente.

Si tratta anche di dare spazio a leggi e provvedimenti normativi già entrati in vigore, che si caratterizzano per avere modificato in anticipo il quadro normativo generale.

Tra le principali questioni che si sono ineluttabilmente poste al nuovo piano vi sono quelle in materia di procedure autorizzative e di procedure espropriative.

L'entrata in vigore del Testo Unico sull'edilizia, con i connessi provvedimenti complementari e del Testo Unico sugli espropri (con le particolari condizioni prodotte dalla citata sentenza della Corte Costituzionale), introducono procedure e opportunità per le quali il P.R.G. deve essere adeguato.

In particolare il ricorso allo strumento della denuncia di inizio di attività, rende necessario un apparato normativo che indirizzi alla qualità degli interventi, non solo che detti parametri quantitativi.

La L.R. 19/1999 ha portato all'attesa proposta di un testo di Regolamento Edilizio tipo per la Regione Piemonte.

L'evoluzione del quadro normativo regionale e nazionale ha superato alcuni importanti contenuti del Regolamento Edilizio tipo, in qualche caso addirittura in anticipo sul provvedimento legislativo che l'ha introdotto.

Ciò pone oggi un problema di adeguamento dei contenuti del Regolamento.

A prescindere da ciò, tuttavia, occorre evidenziare che l'affiancamento del Regolamento Edilizio al P.R.G. consente di utilizzare in

modo più proprio le Norme di Attuazione di piano, che non sono più chiamate a svolgere supplenza dei contenuti regolamentari.

L'acquisizione infine, da parte del nuovo P.R.G., della legislazione per l'attuazione programmata e condivisa del piano, in particolare in riferimento alla L.R. 18/1996 sulla programmazione integrata, rende indispensabile il completamento del processo di pianificazione con provvedimenti – guida, per gestire in modo certo e uniforme le fasi di concertazione, le procedure perequative, gli strumenti convenzionali, gli accordi di programma, le conferenze dei servizi.

Il nuovo P.R.G. si inserisce in questo senso nella innovazione disciplinare che, passando dalle dichiarazioni ai provvedimenti, conclude un processo, attivato con la legge 142/1989 che rende indissolubile l'interazione tra fase di pianificazione (continua) e fase di gestione (concorsuale).

3. CONTENUTI E DATI QUANTITATIVI

Il progetto preliminare di P.R.G. è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 84 del 28.04.1999.

Successivamente all'adozione del 28.04.1999, il progetto di P.R.G. è stato posto in pubblicazione ed è stata aperta la fase di presentazione delle osservazioni.

A seguire dall'adozione del progetto preliminare, il Consiglio Comunale ha adottato le seguenti varianti *"in itinere"* del P.R.G.:

- n° 161 del 21.10.1999;
- n° 204 del 15.12.1999;
- n° 180 del 09.11.2000;
- n° 198 del 11.12.2000;
- n° 21 del 31.01.2001;
- n° 77 del 26.04.2001;
- n° 88 del 22.05.2001;
- n° 96 del 12.06.2001.

Il contenuto delle varianti *"in itinere"* sopra elencate è stato assunto nel secondo progetto preliminare di P.R.G., riproposto per l'adozione da parte del Consiglio Comunale, e nel presente progetto definitivo.

In particolare, la variante *"in itinere"* adottata con deliberazione C.C. n° 77 del 26.04.2001 contiene la classificazione geologica del territorio ai sensi della Circolare P.G.R. n° 7/LAP del 08.05.1996.

Tale variante è stata assoggettata alla procedura prevista dalla D.G.R. n° 31-3749 del 06.08.2001, con la convocazione del gruppo tecnico interdisciplinare, coordinato dal Settore Urbanistico Territoriale della Regione Piemonte – area Provincia di Verbania, che ha concluso l'esame della documentazione con emissione di verbale in data 03.10.2002.

Successivamente alla fase di pubblicazione del progetto preliminare, sono state presentate osservazioni relative sia al P.R.G. come adottato con deliberazione C.C. n° 84/1999, sia alle successive varianti *"in itinere"*.

Nel periodo successivo all'adozione del progetto preliminare sono state definite ulteriori previsioni e sono stati effettuati ulteriori approfondimenti analitici.

Si tratta in particolare di un approfondimento analitico delle aree boscate, della segnalazione di errori materiali e cartografici, dell'adozione del piano particolareggiato di tutela ed uso delle sponde lacuali, del progetto del tracciato di variante della S.S. 34, dell'approvazione dei provvedimenti richiesti dalla L.R. 19/1999, L.R. 28/1999 e L.R. 52/2000. Tali previsioni e approfondimenti sono stati introdotti nel secondo progetto preliminare di P.R.G. unitamente alle osservazioni e alle segnalazioni esaminate e valutate nel corso delle riunioni di lavoro che la Commissione Urbanistica Comunale ha tenuto dal 11.01.2000 al 22.01.2003 e che sono state oggetto di controdeduzioni con deliberazione del Consiglio Comunale.

Sulla base delle proposte di controdeduzione alle osservazioni sono state introdotte integrazioni e modifiche al progetto preliminare di P.R.G., sia per quanto riguarda le norme di attuazione che per quanto riguarda le destinazioni d'uso del suolo e i vincoli.

Per le parti del progetto preliminare modificate a seguito delle controdeduzioni, si è proceduto nuovamente all'adozione in Consiglio Comunale di un secondo progetto preliminare, oggetto di nuova pubblicazione e raccolta di osservazioni.

Le osservazioni al secondo progetto preliminare sono state oggetto di esame da parte della Commissione Urbanistica Comunale, nelle sedute dall'08.04.2003 al 10.06.2003.

Dalle risultanze di tale esame sono state formulate le proposte di controdeduzioni, da sottoporre alla valutazione del Consiglio Comunale per l'accoglimento, totale o parziale, o per il rigetto.

Sulla base delle controdeduzioni alle osservazioni vengono introdotte integrazioni e modificazioni che danno luogo al progetto definitivo di P.R.G.

Il progetto definitivo di P.R.G., a seguito dell'adozione da parte del Consiglio Comunale, viene inoltrato alla Regione Piemonte per l'esame e l'approvazione di competenza.

3.1. SISTEMA DELLA MOBILITA'

Le previsioni del P.R.G. sono basate sui dati analitici del traffico e della sosta, raccolti e analizzati con il rilevamento effettuato nel 1992, e per il successivo Piano Urbano del Traffico.

Contemporaneamente sono state recepite dal progetto definitivo di P.R.G. alcune previsioni progettuali di riqualificazione ed estensione della rete; in particolare è stato esaminato e ridefinito un progetto di tracciato in variante della S.S. 34, mentre è stato appaltato il nuovo ponte stradale sul torrente S. Bernardino (cosiddetto 3° ponte).

I dati fondamentali, risultanti dai rilevamenti del traffico sono:

- aumento generalizzato di veicoli rilevati (con punte di incremento del 45-50%) rispetto ai rilevamenti effettuati all'inizio degli anni ottanta;
- aumento consistente del flusso di traffico sulla S.S. 34, soprattutto in direzione di Gravellona Toce;
- carichi assoluti più elevati rilevati nelle relazioni Pallanza – Intra;
- aumento consistente di mezzi operativi leggeri nella zona interna della città; le auto in movimento sulla rete risultano in aumento di circa il 50%;
- flussi di traffico continuativi nel corso della giornata lavorativa, senza veri e propri *"picchi"*, pur registrando valori più alti nelle usuali ore di punta.

Gli interventi per il sistema della mobilità, considerati dal nuovo P.R.G., concernono:

- aspetti strettamente viabilistici:
 - inserimento di nuove tratte di viabilità;
 - formazione di una gerarchia dei percorsi;
 - classificazione funzionale e dimensionamento delle strade, relativo alla gerarchia, con definizione della normativa sulle fasce di salvaguardia e delle modalità di esecuzione delle opere ricadenti nelle fasce;
- aspetti concernenti il disegno degli spazi urbani:

- accessibilità alle parti del territorio;
- distribuzione interna;
- disponibilità di parcheggi;
- aspetti relativi alla qualità ambientale:
 - interventi per la sicurezza;
 - interventi di riqualificazione ambientale (moderazione, fluidificazione, arredo delle strade);
 - sistemi di mobilità alternativi all'uso delle auto (piste ciclabili) e spazi a prevalente uso pedonale.

La struttura generale del sistema della viabilità del P.R.G. prevede:

- la formazione di un passante esterno, in variante al tracciato storico della S.S. 34; si tratta di un'infrastruttura dedicata a trasferire la componente di traffico di attraversamento (senza origine / destinazione a Verbania) che attualmente influenza negativamente i livelli funzionali e di servizio della viabilità interna; contemporaneamente, il nuovo tracciato stradale seleziona alcuni punti specifici di relazione con la rete urbana (porte di ingresso alla città), influenzando positivamente l'alleggerimento di alcune tratte di percorso interno sulla rete esistente;
- la formazione di un semianello di riorganizzazione della mobilità interna a Verbania e del traffico con origine-destinazione in Verbania; il tracciato è basato sul criterio di riutilizzare, adeguare e completare strade esistenti (contenimento dei costi e sostenibilità finanziaria con le risorse locali) e sull'obiettivo di realizzare un sistema di mobilità coerente con quello di ridistribuzione delle funzioni e di riqualificazione dell'intera area urbana centrale; il percorso previsto può essere messo a regime con interventi attuati progressivamente; il collegamento interno, a monte dell'area urbana, interviene ad alleggerire i flussi attualmente concentrati in larga misura sulla viabilità più prossima al lago, migliorando le condizioni di uno degli ambienti più qualificati e fragili della città; in attesa della realizzazione del passante esterno, il semianello può portare anche il traffico di attraversamento, attualmente concentrato sul percorso che interessa la sede storica della S.S. 34; il tracciato del semianello interno rappresenta l'elemento principale di razionalizzazione della mobilità, in funzione della riqualificazione della struttura urbana; su di esso insistono infatti numerose aree di cui il P.R.G. prevede il riuso e la rifunzionalizzazione, oltre ad aree già sede

attuale di attrezzature pubbliche importanti o di agglomerazioni commerciali o di servizio, percorsi di penetrazione e attestamento (per la sosta) verso i centri storici e la riva del lago;

- l'individuazione del livello gerarchico primario di relazione del sistema insediativo policentrico con l'area urbana centrale;
- l'organizzazione di una rete di percorsi ciclabili, in sede propria e in sede promiscua con il traffico veicolare, finalizzata a creare le reali condizioni di una mobilità lenta in sicurezza, indirizzata a collegare principalmente il sistema dei servizi, con particolare attenzione verso le attrezzature scolastiche, sportive e il verde;
- l'individuazione di una serie di aree di parcheggio, in particolare localizzate sulla corona dei centri storici, in modo da essere facilmente accessibili dal percorso a semianello di relazione e distribuzione dell'area urbana centrale, e di consentire l'attuazione di provvedimenti di limitazione e controllo del traffico veicolare all'interno delle *"isole ambientali"* dei nuclei antichi.

Il P.R.G. contiene l'individuazione planimetrica della viabilità di nuova costruzione.

Per la rete in generale l'impostazione del piano prevede una classificazione gerarchica di tipo funzionale.

Ad essa corrisponde direttamente l'attribuzione di tipologie e classi di strade di cui il piano indica la sezione, il numero di corsie e le fasce di arretramento.

L'applicazione di tale criterio, già utilizzato nel precedente P.R.G.I., consente di salvaguardare le fasce necessarie per gli interventi di adeguamento della rete, determinando la geometria dei manufatti in sede di progettazione ingegneristica esecutiva delle strade, superando la *"cronica difficoltà"* di pervenire ad un disegno preciso delle sedi stradali alla scala (inadeguata) di P.R.G.

Le norme di attuazione precisano le modalità di applicazione delle fasce di arretramento nel caso di preesistenti edifici e manufatti, ricedenti nella parte di territorio vincolata, che sono oggetto di sopraelevazioni e ampliamenti, per i quali si pone la necessità di un adeguato risultato compositivo e morfologico.

3.2. INTERVENTI DI RIUSO E RIQUALIFICAZIONE NEL TERRITORIO URBANO

In un lungo periodo storico, aperto dal primo grande sviluppo industriale e proseguito attraverso le fasi dell'inurbamento, dell'immigrazione, della espansione (dal secondo dopoguerra agli anni '70), dello sviluppo del turismo, della motorizzazione privata, la città è cresciuta, si è trasformata, si è sedimentata, privilegiando alcuni indirizzi fondamentali, ma senza seguire con costanza linee guida di disegno urbano.

La consistente presenza di aree ed insediamenti che hanno oggi esaurito le funzioni originarie, o che hanno subito processi di trasformazione "*spontanei*" e non determinati da un disegno generale di evoluzione e trasformazione della città, porta a proporre, come scelta centrale del piano, l'individuazione diffusa di interventi di riuso come opportunità di riqualificazione di spazi urbani, piuttosto che prospettive di espansione insediativa all'esterno del territorio urbano.

Si tratta di una scelta di politica urbanistica che deriva dalla constatazione, suffragata anche dai trend in atto e dai dati statistici, che le principali spinte alla crescita del patrimonio edilizio basata su una domanda quantitativa, soprattutto degli insediamenti residenziali, si sono ridimensionate e che è crescente l'attenzione alla qualità dell'ambiente in generale e, nello specifico, dell'ambiente urbano.

Il P.R.G. individua, sulla base dell'analisi dello stato di fatto, numerose aree le cui funzioni originarie sono state dismesse, che risultano sottoutilizzate, che appaiono in condizioni inadeguate rispetto ad una valutazione di compatibilità con il contesto in cui si trovano o che manifestano un'insoddisfacente qualità ambientale.

Si è trattato originariamente di aree precedentemente destinate ad attività produttive, nella maggior parte dei casi di tipo industriale ed artigianale, ma, all'interno dell'area urbana centrale, anche di tipo terziario e florovivaistico, le cui attrezzature e strutture assumono sempre più effetti ambientali lontani dall'immagine delle coltivazioni a pieno campo.

Nella fase di consultazione della città, attraverso la pubblicazione del piano, si sono presentate altre opportunità di riuso di aree con origini non produttive o terziarie.

Per tutte le aree di riqualificazione individuate, il piano prevede due possibili evoluzioni:

- il riuso con funzioni diverse da quelle originarie (a fini residenziali, terziari e di servizio),
- il mantenimento delle funzioni originarie (fino all'attivazione delle iniziative di riuso).

Per le principali aree di tale natura e/o collocate in posizione *“strategica”* nel contesto urbano, (unitamente a parti di territorio limitrofe e/o ad aree pubbliche), il P.R.G. prevede lo sviluppo di schede di indirizzo per l'attuazione degli interventi soggetti a S.U.E.; ciò ha lo scopo di guidare la ridefinizione del disegno di parti significative nella riqualificazione della città.

E' importante sottolineare come le zone di concentrazione delle aree di riuso coincidano soprattutto con l'anello di delimitazione dell'area urbana centrale (elemento strutturale fondamentale del nuovo disegno urbano) e con alcune direttrici di sviluppo quali corso Europa e corso Cairoli.

Gli interventi di riuso e riqualificazione delle aree individuate dal P.R.G. dovranno essere oggetto di programmazione dei risultati attesi, attraverso gli strumenti di attuazione, coordinati tra Amministrazione Comunale e iniziativa privata, mediante programmi integrati, S.U.E. e concessioni convenzionate.

Gli interventi di riuso e riqualificazione dovranno essere in generale autonomamente dotati di aree pubbliche e di uso pubblico, in particolare di parcheggi e di verde, per il soddisfacimento degli standards di legge; nei casi soggetti a previsione mediante schede di indirizzo, la scelta di piano sarà di disporre di aree verdi o di parcheggi in funzione degli indirizzi di riqualificazione urbana e di coerenza con il disegno più generale entro cui si collocano.

L'esame delle schede di indirizzo degli interventi mette in evidenza, in molti casi, come le previsioni del verde, dei percorsi pedonali e ciclabili, dell'arredo urbano attraverso il verde, consentano di costruire una trama sul territorio che connette le aree di trasformazione con i servizi pubblici, con il verde, con le aree di maggior concentrazione delle attività di interesse collettivo.

Si tratta della modalità con cui l'attuazione degli interventi di trasformazione potrà innescare un processo positivo di riqualificazione dello spazio urbano.

In questo modo, un obiettivo *“strutturale”* del piano, il contenimento di ulteriore *“consumo”* di territorio, si salda con quello di prestare nuova attenzione al *“disegno”* della città.

Naturalmente si può presumere che vi sia una fase di “inerzia” nell’avvio del processo, anche se alcune previsioni degli strumenti precedenti, orientate al riuso di spazi urbani, è stata attivata negli scorsi anni con qualche risultato (aree del quartiere Sassonia e aree di ristrutturazione urbanistica a monte del centro storico di Intra).

Attraverso l’attuazione delle previsioni di interventi di riuso e riqualificazione, il piano consente di realizzare una capacità insediativa pari a quanto esposto nella seguente tabella:

VERBANIA – P.R.G.

TABELLA DI CALCOLO DEL DIMENSIONAMENTO NELL’AMBITO DELLE AREE DI RIUSO

TIPO DI AREA	MODALITÀ DI INTERV.	INDICE	SUPERFICIE	S.U.L.	QUOTA S.U.L. CONVENZ (**)
A.R.R.	S.U.E.	UT=0,65mq./mq.	ST=261.350 mq.	169.880 mq.	40% 67.950 mq.
(art. 21 N.A.)		UF=1,00mq./mq. (*)	SF=39.400 mq.	39.400 mq.	-
A.F.R. (art. 22 N.A.)		UF=0,50mq./mq.	SF=38.200 mq.	19.100 mq.	40% 7.640 mq.
TOTALE				228.380 mq.	75.590 mq.

(*) Nota: si considera il valore più alto previsto dal P.R.G. in via cautelativa e a garanzia della copertura del conseguente standard ex art. 21 L.R. 56/1977.

(**) Nota: in alternativa alla quota di convenzionamento, le N.A. prevedono la possibilità di proporre il trasferimento al Comune di quota della plusvalenza attribuita all’intervento.

Attribuendo ad un alloggio medio-tipo una S.u.l. complessiva (comprensiva di abitazione, spazi comuni, accessori, ecc.) stimata in 150 mq., ne risulta una capacità insediativa residenziale teorica globale da riuso pari a 1.522 alloggi, corrispondente a circa il 10% di incremento del patrimonio edilizio esistente.

In base ai valori parametrici indicati dall’art. 21 della L.R. 56/1977, che attribuiscono un valore di 1 stanza / 1 abitante equivalente ogni 30

mq. di Sul, risulta una capacità insediativa residenziale in aree di riuso pari a 7.612 stanze.

Considerando che le aree di riuso prevedono anche tipi di funzioni non residenziali, il valore sopra riportato può essere stimato in 6.850 stanze nell'ipotesi di 10% della Sul realizzabile non destinata a residenza e in 6.090 stanze nell'ipotesi del 20%.

Una quota del 40% della capacità insediativa residenziale derivante da riuso in aree soggette a S.U.E. è assoggettata a regime convenzionato, allo scopo di offrire al mercato dell'abitazione una quota "*calmierata*" per i gruppi sociali con minori risorse finanziarie da destinare al soddisfacimento delle proprie esigenze.

In alternativa al convenzionamento del 40% della Sul residenziale, è stata introdotta nelle norme di attuazione la previsione che i soggetti attuatori possano proporre al Comune, il trasferimento di quota della plusvalenza determinata dalla trasformazione urbanistica.

Tale quota e il calcolo del valore della plusvalenza dovranno essere previsti con apposita regolamentazione da approvare da parte del Consiglio Comunale.

E' da considera che, in ragione dell' "*inerzia*" all'avvio del processo di trasformazione, possano verificarsi esigenze di adeguamento degli immobili esistenti alle attività in essere e perduranti.

Nei casi in cui gli interventi sulle aree di riuso siano destinati alla conferma di destinazioni connesse con la produzione di beni e di servizi, non si determinerà un incremento di capacità insediativa e troverà applicazione la normativa prevista per le aree con tale destinazione. Qualora la conferma delle destinazioni produttive avvenisse mediante interventi di ristrutturazione edilizia generale e/o di ampliamenti per una superficie superiore al 20%, dovrà essere predisposto un progetto generale di riqualificazione funzionale ed ambientale.

3.3. IL TERRITORIO PER GLI INSEDIAMENTI

Il territorio destinato agli insediamenti con destinazione totalmente o prevalentemente residenziale costituisce la parte largamente maggioritaria del suolo comunale urbanizzato.

Secondo i dati di P.R.G., le diverse aree a dominante residenziale occupano le seguenti superfici territoriali:

• centri storici e nuclei antichi	= mq. 503.520
• aree edificate ad uso prevalentemente residenziale	= mq. 3.719.410
• aree di completamento e nuova edificazione per le residenze previste dal piano	= mq. 180.430

in totale	= mq. 4.403.360

pari a circa il 58% del territorio urbanizzato (con l'esclusione delle aree per i servizi pubblici e le attività florovivaistiche)

Il P.R.G. contiene previsioni diverse per le tre tipologie di area elencate sopra, che sono strettamente dipendenti dalla loro caratterizzazione funzionale, morfologica e ambientale.

3.3.1. CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Il P.R.G. individua tre insediamenti maggiori con caratteristiche di centro storico (Intra, Pallanza e Suna) e una numerosa serie di nuclei di antica formazione di differenti estensioni.

L'obiettivo generale nei confronti di queste aree è rappresentato dalla volontà di un recupero funzionale totale e, contemporaneamente, dalla necessità di tutelarne o valorizzarne i caratteri ambientali e storico-documentari.

Il P.R.G. prevede per queste aree indicazioni specifiche delle categorie di intervento ammissibili per ciascun edificio.

Tali interventi sono accompagnati da norme di attuazione specifiche per definire aspetti morfologici, utilizzazione di materiali idonei, tutele di preesistenze.

Occorre tenere presente che la gran parte dei centri storici maggiori e alcuni nuclei minori sono dotati di strumenti urbanistici esecutivi, di cui il P.R.G. ha recepito le indicazioni e le prescrizioni, attraverso un processo di omogeneizzazione delle classificazioni, secondo categorie definite per l'intero piano.

Al fine di incentivare il pieno utilizzo del patrimonio immobiliare di antica origine, il P.R.G. consente uno spettro amplissimo di destinazioni d'uso, escludendo solo quelle palesemente incompatibili con le caratteristiche degli spazi e degli edifici che caratterizzano gli insediamenti più antichi.

Al fine di stimolare processi più ampi di riqualificazione del patrimonio edilizio, il P.R.G. prevede anche una possibilità di mettere in atto Piani di Recupero; in questo caso viene attribuito un "*bonus*" di incremento del 10% della Sul esistente.

Questa norma "*premiale*" compensa i maggiori oneri per lo studio microubanistico, preordinato alla realizzazione di un intervento di maggiore importanza nella riqualificazione dei centri antichi.

3.3.2. AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

A partire dalla constatazione che le aree già edificate, con utilizzazione prevalentemente residenziale, rappresentano circa 370 ettari di territorio e contengono oltre 50.000 stanze, si deve considerare che le previsioni per esse toccano in modo significativo le esigenze e le aspettative della città.

Gli edifici che ricadono in queste aree hanno caratteristiche molto diverse, tipologiche e funzionali, risalgono ad epoche di costruzione molto lontane tra loro, presentano condizioni di manutenzione molto diverse.

Il P.R.G. è basato sulla constatazione che buone opportunità di adeguamento del patrimonio edilizio alle esigenze degli occupanti, consente di contenere una domanda di ulteriore espansione territoriale degli insediamenti per realizzare nuove costruzioni, in sostituzione delle esistenti.

Per questa ragione principale il nuovo P.R.G. conferma una scelta fondamentale del precedente piano, garantendo possibilità di adeguamento del patrimonio edilizio esistente alle necessità degli abitanti.

Si tratta della possibilità di realizzare un incremento *“una tantum”* della Sul esistente per migliorare le condizioni d'uso degli alloggi.

Questo incremento non è sufficiente a produrre un incremento della capacità insediativa, in quanto le percentuali di aumento della Sul previste non permettono di fatto di prevedere nuovi alloggi, ma solo spazi funzionali aggiuntivi per gli alloggi esistenti.

Poiché una norma analoga era contenuta nel P.R.G.I. vigente, si prevede una sorta di *“conguaglio”* tra gli ampliamenti ammessi dal nuovo piano e quelli già attuati sulla base del precedente.

Nelle aree edificate, estese su superfici di unità minime di almeno 5.000 mq., il P.R.G. prevede la possibilità di attuare interventi più ampi di riqualificazione, ricorrendo alla ristrutturazione urbanistica, nel limite di un indice di utilizzazione territoriale di 0,15 mq./mq.

Anche nelle aree edificate è estesa la gamma di funzioni ammesse dal piano.

3.3.3. AREE DI COMPLETAMENTO E DI NUOVA EDIFICAZIONE

Considerata la scelta di privilegiare il recupero urbano, il progetto di P.R.G. ha individuato un numero limitato di aree libere destinate a nuovi insediamenti residenziali.

In sede di pubblicazione del P.R.G. sono state presentate numerose osservazioni indirizzate a richiedere l'individuazione di ulteriori aree edificabili.

Attraverso l'esame delle osservazioni compiuto dalla Commissione Urbanistica Comunale, sono stati individuati orientamenti generali di valutazione di tali richieste, sostanzialmente indirizzati a contenere la previsione di aree da destinare a nuova edificazione, in base a considerazioni di limitazione delle superfici urbanizzate al territorio urbano, di verifica degli effetti ambientali e paesaggistici e di considerazione delle condizioni delle infrastrutture.

In generale le aree individuate sono collocate all'interno o a contatto del territorio urbano, di cui costituiscono sostanzialmente completamento

ed integrazione, prive di particolari vincoli derivanti dalle condizioni idrogeologiche o vegetazionali.

La tabella seguente indica la capacità insediativa aggiuntiva derivante dall'utilizzazione di tali aree:

VERBANIA – P.R.G.

TABELLA DI CALCOLO DEL DIMENSIONAMENTO NELL'AMBITO DELLE AREE EDIFICABILI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

TIPO DI AREA	MODALITA' DI INTERV.	INDICE	SUPERFICIE	S.U.L.	QUOTA S.U.L. CONVENZ.
A.C.R. (art. 19 N.A.)	P.C.	IF = 0,15mq./mq.	ST = 115.790 mq.	17.370 mq.	-
A.N.R. (art. 22 N.A.)	S.U.E.	IT = 0,20mq./mq.	ST = 33.235 mq.	6.650 mq.	40% (*) 2.660 mq.
	P.E.E.P.	IT = 0,20mq./mq.	ST = 31.405 mq.	6.280 mq.	100% 6.280 mq.
TOTALE				30.300 mq.	8.940 mq.

(*) Nota: in alternativa alla quota di convenzionamento, le N.A. prevedono la possibilità di proporre il trasferimento al Comune di quota della plusvalenza attribuita all'intervento.

In analogia a quanto esposto per la stima della capacità insediativa nelle aree di recupero, si può ipotizzare che la piena utilizzazione delle aree libere per nuovi insediamenti potrebbe consentire di realizzare circa 200 alloggi, pari a circa 1.000 stanze teoriche, un terzo circa dei quali in regime di edilizia sovvenzionata, agevolata o convenzionata.

3.3.4. STIMA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE

Dalle valutazioni compiute nei due precedenti paragrafi si può stimare che la capacità insediativa residenziale aggiuntiva massima realizzabile a seguito della completa attuazione del P.R.G. sia di circa 1.700 alloggi.

Qualora essi fossero interamente destinati a funzioni residenziali costituirebbero, nell'arco decennale di validità del piano, un incremento del patrimonio edilizio esistente in Verbania del 1,20% all'anno.

Il P.R.G. comprende una valutazione teorica della capacità insediativa, eseguita su parametri standard indicati dalla L.R. 56/1977, ai fini di determinare e assicurare la copertura del massimo fabbisogno teoricamente necessario in materia di servizi e pubbliche attrezzature.

Tale valore, come indicato nello specifico paragrafo, è teorico in quanto fa riferimento ad una ipotetica popolazione, da dotare di servizi ed attrezzature, che si immagina pari al numero di stanze esistenti e realizzabili, valore evidentemente superiore all'effettiva popolazione residente.

Applicando un parametro pari a 30 mq. per stanza e/o abitante di superficie utile lorda (corrispondente al valore per abitante teorico indicato all'art. 20 della L.R. 56/1977) alle nuove superfici realizzabili in attuazione del P.R.G., ed aggiungendo il numero di stanze esistenti alla data odierna, si ottiene la stima della capacità insediativa residenziale complessiva del piano.

Essa è indicata nella seguente tabella.

VERBANIA P.R.G.

STIMA CAPACITA' INSEDIATIVA

(ai fini della determinazione del fabbisogno di aree per servizi sociali per attrezzature pubbliche e di uso pubblico)

– stanze esistenti al censimento ISTAT 1991 occupate e non occupate	55.106
– incremento di stanze registrato nel periodo 1992 – 2002 (*)	3.114

- incremento teorico di stanze in base alle previsioni di P.R.G. (**)

mediante interv. di riuso	7.612
mediante interv. su nuove aree	1.010

numero somma stanze capacità insediativa globale	66.842

- (*) dati U.T.C.: trend medio registrato 283 st./anno
 (**) attribuzione di 30 mq. di S.U.L. per stanza

3.4. SISTEMA DEI SERVIZI

In base alle prescrizioni legislative vigenti (artt. 21 e 22 L.R. 56/77), il P.R.G. deve prevedere di soddisfare le quantità richieste di standards per le funzioni di uso pubblico, da calcolare sulla base della capacità insediativa residenziale stimata al paragrafo precedente.

Le quantità – standard richieste dalle leggi vigenti sono:

- 1) aree per attrezzature di uso pubblico e servizi in insediamenti residenziali:
 - a) aree per attrezzature per l'istruzione comune:
5 mq./abit.
 - b) aree per attrezzature di interesse comune:
5 mq./abit.
 - c) aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport:
12,50 mq./abit.
 - d) aree per parcheggi pubblici:
2,50 mq./abit.
- 2) aree per attrezzature pubbliche di interesse generale:
 - e) aree per attrezzature per l'istruzione superiore:
1,50 mq./abit.
 - f) aree per attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere:
1 mq./abit.
 - g) parchi urbani e comprensoriali:
15 mq./abit.

Il P.R.G. conferma, nella maggior parte di casi, i servizi esistenti per ovvie ragioni di carattere economico-finanziario, semmai provvedendo, in alcuni casi, al loro ampliamento o alla loro riqualificazione.

Ciò vale soprattutto per:

- attrezzature per l'istruzione (obbligo e superiore);
- attrezzature di interesse comune;
- attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere.

Con tali previsioni l'obiettivo è di contenere i nuovi investimenti e di ottimizzare l'uso dell'esistente.

In alcuni casi si prevede l'integrazione tra tipologie di aree (come ad esempio le attrezzature scolastiche e sportive) che presentano caratteri complementari.

Considerata la distribuzione dei servizi sul territorio, il P.R.G. opta per:

- a) il consolidamento delle attrezzature principali (soprattutto di livello gerarchico superiore) per costituire punti di riferimento dal punto di vista funzionale e dell'organizzazione degli spazi urbani;
- b) l'inclusione di aree per i servizi all'interno delle schede di indirizzo per l'attuazione degli interventi allo scopo di rendere più efficaci le previsioni di riqualificazione degli spazi urbani e di ampliare il reticolo dei servizi sul territorio;
- c) il miglioramento delle condizioni di relazione diretta ed accessibilità ai servizi (gerarchizzazione della viabilità, parcheggi, percorsi ciclabili).

Il P.R.G. contiene consistenti previsioni di estensione delle superfici per le aree destinate a:

- spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport
- parchi pubblici urbani e comprensoriali

Esse sono descritte all'interno del paragrafo relativo al "*sistema del verde*".

Per i parcheggi pubblici il P.R.G. prevede un incremento delle dotazioni, in relazione in particolare allo schema di organizzazione della mobilità interna e dell'obiettivo della moderazione e regolamentazione del traffico nei centri storici e sui lungolaghi.

Il P.R.G., partendo dallo stato di fatto, individua un modello di distribuzione di servizi che comprende:

- il completamento delle aree per servizi all'interno del territorio urbano con la formazione di elementi di struttura del territorio;
- il collegamento delle aree per i servizi attraverso un modello "*a rete*";

- la conferma o la nuova previsione di elementi emergenti come servizi di rango urbano o, addirittura, sovracomunale.

Le componenti strutturali più importanti che emergono nella lettura del P.R.G. sono:

- i due grandi parchi urbani di Monterosso e del Motto di Unchio;
- i “*corridoi verdi*” lungo i torrenti S. Bernardino e S. Giovanni e il canale di Mergozzo;
- il sistema lineare dei giardini lungo la riva del lago da Intra a Suna;
- il nucleo dei grandi parchi tra lago e collina della Castagnola (villa Maioni, villa Taranto, villa S. Remigio);
- il sistema dei servizi e delle aree verdi di quartiere al centro di Intra;
- il sistema delle aree verdi a monte di Suna fino a Madonna di Campagna;
- l’insieme delle aree a monte di Pallanza;
- la “*spina*” dei servizi del quartiere di S. Anna.

Il sistema delle componenti strutturali determina la configurazione di una rete urbana dei servizi e delle aree verdi, che viene ulteriormente consolidato attraverso gli interventi previsti sulle aree di riqualificazione, dove la mosaicatura delle specifiche previsioni di ciascuna area determina elementi di saldatura e continuità della rete.

Le previsioni per la mobilità “*lenta*”, in particolare per le piste ciclabili, rafforza ulteriormente il sistema, con il collegamento dei percorsi.

Il P.R.G. contiene anche alcune previsioni che rappresentano livelli di servizi di rango superiore alla scala comunale.

Oltre alle preesistenti attrezzature scolastiche e sanitarie, si tratta di nuove funzioni amministrative indotte dalla nuova Provincia del V.C.O. (di cui il piano individua la nuova sede a Fondotoce), del nuovo auditorium di Intra, delle grandi aree di parchi urbani e comprensoriali.

Il confronto tra i dati quantitativi richiesti dalle disposizioni legislative vigenti e le previsioni del P.R.G. è esposto nella seguente tabella.

VERBANIA - P.R.G.**CALCOLO DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI SOCIALI, PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (art. 21 L.R. 56/77) E PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (art. 22 L.R. 56/77)**

(sulla base della capacità insediativa stimata al paragrafo precedente di 66.842 stanze / abitanti equivalenti)

TIPO DI AREA	RILEVATE ESISTENTI 1992	STANDARD L.R. 56/1977	FABBISOGNO EX STANDARD	INDIVIDUATA IN P.R.G.
	mq.	mq./abit. teor.	mq.	mq.
1/ex art. 21				
- per attrezz. scolastiche dell'obbligo	107.950	5,00 mq./abit.	334.210	98.498
- per attrezz. di interesse comune	156.240	5,00 mq./abit.	334.210	185.746
- per spazi a parco, gioco e sport	408.170	12,50 mq./abit.	835.525	1.512.707
- per parcheggi	96.480	2,50 mq./abit.	167.105	250.759
- totale 1	768.840	25,00 mq./abit.	1.671.050	2.047.710
2/ex art. 22				
- per attrezz. scolastiche superiori	55.900	1,50 mq./abit.	100.263	60.246
- per attrezz. sociali, sanitarie, ospedaliere	59.800	1,00 mq./abit.	66.842	61.620
- per parchi urbani e comprensoriali	-	15,00 mq./abit.	1.002.630	3.396.786
- totale 2	115.700	17,50 mq./abit.	1.169.735	3.518.652
- tot. generale	884.540	42,50 mq./abit.	2.840.785	5.566.362

Dalla tabella sopra riportata risulta che le aree individuate dal P.R.G. sono complessivamente nettamente superiori allo standard minimo di legge.

Ciò è dovuto a scelte strategiche che intendono preservare le aree di cui si ritiene importante la funzione pubblica.

Si verifica inoltre che sono ampiamente sovrabbondanti le previsioni per le aree a parco, per il gioco e lo sport ed i parchi urbani e comprensoriali.

Altrettanto vale per le previsioni di aree a parcheggio

Viceversa risultano inferiori ai valori standard previsti le aree destinate alle attrezzature per l'istruzione, per la sanità e di interesse comune.

Ciò dipende dal fatto che lo standard è espresso in termini di superfici territoriali, mentre in molti casi le attrezzature esistenti risalgono ad epoche antecedenti la normativa più recente e sono posizionate all'interno del tessuto urbano ed, in molti casi, dei centri storici (p. es. scuole, chiese, sedi municipali, edifici per la cultura, ecc.).

Inoltre, la scelta di confermare le attrezzature esistenti comporta l'assunzione delle superfici nella loro attuale estensione, anche se inferiore agli standard previsti.

Occorre rimarcare che, nelle aree i cui interventi sono guidati dalle schede di indirizzo, vi sono previsioni di specifiche aree pubbliche, soprattutto parcheggi e aree verdi, che incrementano ulteriormente i valori espressi in tabella.

Per le attività produttive e terziarie il P.R.G. prevede che la dotazione di standard di legge venga assicurata attraverso l'applicazione delle norme, in modo direttamente corrispondente alle effettive funzioni e alle effettive dimensioni degli interventi.

3.5. SISTEMA DEL VERDE

Il P.R.G. individua numerose componenti del sistema del verde; esse appartengono alle categorie del verde naturale e di quello generato da interventi antropici, del verde pubblico e di quello privato, del verde con funzioni specifiche e di quello con carattere prevalentemente di salvaguardia ambientale e di costruzione della cornice paesaggistica.

Per sintesi espositiva si propongono tre categorie principali di verde:

- aree agricole;
- aree boscate;
- verde organizzato per la fruizione e l'arredo urbano.

3.5.1. TERRITORIO AGRICOLO

L'analisi del territorio extraurbano ha prodotto una classificazione del territorio agricolo, in base allo stato di fatto rilevato.

Il P.R.G. assume che il territorio agricolo sia soggetto a trasformazioni e avvicendamenti colturali.

Per tale ragione le norme di attuazione prevedono, oltre all'ovvia possibilità di introdurre nuove colture rispetto a quelle riconosciute nell'analisi preliminare, che i parametri da applicare, desunti dalla L.R. 56/1977, art. 25, siano riferiti alle tipologie colturali esistenti o in progetto di trasformazione.

La controllata previsione di nuove aree da destinare agli insediamenti nel territorio extraurbano, ha comportato una sostanziale tutela dei suoli agricoli.

Nel caso di Verbania hanno notoriamente particolare rilevanza le attività florovivaistiche.

A tale proposito il piano prevede:

- per le aree interne al territorio urbano la possibilità (non l'obbligo) di riuso e riqualificazione a fini insediativi; ciò deriva da una valutazione secondo cui l'evoluzione delle metodologie colturali, con l'impianto di attrezzature fisse, comporta situazioni di problematico inserimento nel disegno urbano;

- per le aree ricadenti entro parti di territorio destinate alla formazione di spazi di verde pubblico a parco, il P.R.G. prevede che, nel contesto della progettazione di tali spazi, sia verificata, ed eventualmente contemplata, la permanenza delle attività florovivaistiche;
- per le aree extraurbane, in generale, il P.R.G. prevede la conferma e la possibilità di estensione, individuando indirizzi normativi idonei al consolidamento e alla funzionalità degli impianti, assecondando una tendenza alla concentrazione in due principali ambiti di insediamento (Piano Grande e Unchio), introducendo per le aree prossime al lago cautele nei confronti dell'impatto sul paesaggio.

Le classificazioni delle aree agricole extraurbane sono riportate sulla *“Carta degli usi del suolo in atto a fini agricoli e forestali”*, comprese tra i documenti di piano.

3.5.2. AREE BOSCADE

L'individuazione delle aree boscate costituisce un elemento importante del P.R.G., sia per la tutela di ambiti che svolgono un'evidente funzione positiva dal punto di vista ambientale e paesaggistico, sia per gli effetti normativi e i vincoli procedurali che ne derivano.

Per tale ragione è stato predisposto uno specifico approfondimento, illustrato sulla *“Carta delle destinazioni forestali”*.

In particolare la *“Carta delle destinazioni forestali”* è stata redatta facendo riferimento ai principi ed alle definizioni tecniche adottate per la pianificazione forestale (Piani Forestali Territoriali) della Regione Piemonte.

Alla base degli attuali indirizzi pianificatori regionali c'è il concetto di polifunzionalità dei boschi, che riconosce ad essi lo svolgimento di varie funzioni (produttiva, protettiva, naturalistica, ricreativa, ecc.); in relazione a vari fattori (tipo di popolamento, condizioni stazionali, tipo di utilizzazione, vocazione, valutazioni geologiche, ecc.) si può però individuare, per i vari problemi, una destinazione funzionale prevalente, che non esclude le altre.

Nel territorio di Verbania sono state individuate 6 classi, corrispondenti alle principali destinazioni funzionali:

- classe A - protettiva: individua boschi in corrispondenza di versanti a pendenza elevata, con propensione al dissesto;
- classe B - produttiva-protettiva: è la classe largamente prevalente, attribuita a boschi localizzati nelle aree di versante e nelle fasce di pertinenza dei corsi d'acqua, con condizioni di accessibilità favorevoli; in tale classe rientrano anche i boschi ritenuti importanti per caratteri fisionomici o assetto strutturale;
- classe C - di fruizione: riguarda le aree per le quali si ritiene importante la funzione sociale e ricreativa del bosco;
- classe D - produttiva: si tratta di boschi con buone possibilità di accesso e che non hanno particolare interesse dal punto di vista protettivo, naturalistico o della fruizione;
- classe E - produttiva: riguarda soprassuoli ritenuti non rilevanti per limiti dimensionali o per caratteri fisionomici, strutturali e localizzativi;
- classe F - naturalistica: si tratta del territorio rientrante nei confini della Riserva Naturale Speciale di Fondotoce.

Le classificazioni sopra elencate fanno riferimento ad aspetti vegetazionali, morfologici e funzionali.

Esse non corrispondono ad una casistica normativa derivante da leggi vigenti in materia urbanistica e ambientale: il D. Lgs. 490/1999 e la L.R. 56/1977.

Nel caso del D. Lgs. 490/1999 si tratta di rispettare prescrizioni di tipo procedurale, che prevedono, nel caso di interventi in aree boscate l'assoggettamento a verifica e autorizzazione da parte degli enti preposti alla tutela dell'ambiente.

Tutte le aree boscate indicate sulle tavole di piano comportano il rispetto di tali adempimenti.

Per quanto riguarda la L.R. 56/1977, risulta:

- all'art. 25 la categoria *“terreni a bosco”* con i relativi parametri di utilizzazione;
- all'art. 30 l'elencazione di *“aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento ... e di boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni”*, per i quali sono precluse *“nuove costruzioni e opere di urbanizzazione”*.

Tali elementi caratterizzanti non risultano direttamente attinenti alle categorie funzionali individuate nella *“Carta delle destinazioni forestali”*.

Allo scopo di pervenire ad indicazioni certe nel P.R.G., si è optato per riconoscere quali boschi rientranti nelle limitazioni dell'art. 30 della L.R. 56/1977 l'intera classe A *“protettiva”* e le aree in classe B *“produttiva-protettiva”* per quanto identificato con le *“macroaree”*, da ritenersi più importanti nella generalità della classe.

Sulle tavole di P.R.G. le aree boscate sono rappresentate sugli elaborati della serie PR2 *“Carta dei vincoli”* nella loro differenziazione tra aree boscate generali e aree riferibili all'art. 30 della L.R. 56/1977, al fine dell'applicazione dei relativi vincoli.

Le aree boscate sono rappresentate anche sulle tavole della serie PR3 *“Carta degli usi del suolo”*, in sovrapposizione alle specifiche funzioni previste, allo scopo di menzionare la presenza del bosco per i conseguenti adempimenti autorizzativi.

3.5.3. VERDE ORGANIZZATO PER LA FRUIZIONE E L'ARREDO URBANO

Il P.R.G. comprende e classifica le aree che costituiscono gli spazi funzionali alla fruizione del verde urbano.

Si tratta delle categorie riferibili alle rispettive classificazioni dell'art. 21 e dell'art. 22 della L.R. 56/1977:

- spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport a servizio degli insediamenti residenziali;
- parchi pubblici urbani e comprensoriali di interesse generale.

Nel nuovo P.R.G. entrambe le categorie sono presenti in quantità superiore ai minimi previsti dalla legislazione vigente.

Appartengono alla prima categoria tutte le aree, presenti e in progetto, che si configurano come spazi direttamente fruibili, a contatto degli insediamenti, e che si possono riferire a:

- aree e attrezzature sportive di ogni livello;
- parchi e giardini pubblici di quartiere;
- sistemi a parco con valenza ambientale (come i parchi fluviali lineari);
- spazi di interesse botanico e di arredo urbano (quali i lungolaghi urbani e i parchi delle ville pubbliche);
- nuclei ampi con caratteristiche di “*emergenze*” (quali il sistema villa Maioni, villa Taranto, villa S. Remigio, l’area della Pastura, l’intorno di Madonna di Campagna).

La categoria dei parchi comprensoriali di interesse generale comprende le due grandi aree di Monterosso e Motto di Unchio.

Il P.R.G. è stato orientato alla previsione di elementi di connessione “*a rete*” del sistema del verde, sia in funzione della continuità di fruizione nel tessuto urbano, sia per la configurazione del paesaggio urbano, sia, in combinazione con altre componenti del verde, per la costruzione di “*corridoi ecologici*” del territorio comunale.

Per quanto concerne l’arredo urbano, che costituisce elemento essenziale nella qualificazione del disegno urbano, il P.R.G. ha introdotto nelle schede di indirizzo per gli interventi specifiche prescrizioni e indicazioni per la progettazione.

La lettura, in combinazione continua, delle indicazioni contenute nelle schede, evidenzia la trama continua che si viene a determinare, nello spazio urbano, attraverso la realizzazione progressiva delle previsioni.

3.6. IL TERRITORIO PER LE ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI PER IL TERZIARIO

Il progetto di P.R.G. non comprende previsioni relative a nuove aree da destinare alle attività produttive, con la sola eccezione di un'area artigianale di limitate dimensioni localizzata ai confini comunali in direzione di San Bernardino Verbano.

La valutazione circa la riorganizzazione e la riqualificazione del sistema insediativo delle grandi aree produttive è da definire con riferimento ad una scala territoriale di area vasta, coincidente con la delimitazione provinciale, specifico tema del Piano Territoriale Provinciale.

Il disegno di piano per le aree produttive si articola secondo i seguenti indirizzi:

- a) conferma dell'area attrezzata del Piano Grande, comprendente anche l'insediamento del parco tecnologico del lago Maggiore; tale area è ormai giunta a completamento e non se ne prevede un'estensione;
- b) conferma delle aree di insediamento di attività produttive di Renco; si tratta di un'area pressoché esaurita di cui il piano prevede limitati completamenti, condizionati dalla situazione rilevata dall'analisi geologica;
- c) conferma dell'area di Possaccio, destinata a riuso dell'insediamento dell'ex Cartiera, anch'essa ormai pressoché completata;
- d) conferma dell'area Acetati Italtel (ex Montefibre) con alcune limitazioni d'uso; eventuali previsioni di riuso dell'area sono assoggettati dal P.R.G. a strumenti esecutivi di iniziativa pubblica, secondo una specifica norma;
- e) conferma di alcune aree minori presenti nel territorio urbano;
- f) individuazione della possibilità di riuso delle aree descritte nel relativo capitolo; qualora il riuso avvenga a fini produttivi, oltre ad assicurare la dotazione di standards secondo le disposizioni vigenti, dovrà essere valutata complessivamente la compatibilità dell'attività prevista rispetto al contesto in cui si trova.

Dal punto di vista generale il piano supera la distinzione *“tradizionale”* tra attività secondarie artigianali e industriali (produzione di beni) e attività terziarie (produzione di servizi), considerato che l'evoluzione stessa dei sistemi di produzione ha portato in molti casi alla

complementarietà di tali funzioni, quando non addirittura alla compresenza di esse nel contesto della stessa azienda. A tale proposito la normativa di P.R.G. contiene disposizioni idonee allo sviluppo delle diverse funzioni, nel rispetto ovviamente dei relativi standards specifici.

Le aree destinate dal P.R.G. alla localizzazione di impianti per la produzione di beni e di servizi assommano complessivamente a circa 1.200.000 mq., per la gran parte già esistenti alla data di formazione del piano.

La sola nuova area artigianale prevista lungo la S.P. Fondotoce-Trobasso è sottoposta ad attuazione tramite piano per gli insediamenti produttivi.

Le sua individuazione coincide con la necessità di riqualificare una parte di territorio dove esistono alcuni usi impropri e, soprattutto, di disporre di una localizzazione per il trasferimento di attività tuttora presenti nelle aree di riuso e riqualificazione nel territorio urbano.

Le funzioni di tipo terziario specifico sono individuate nel P.R.G. come:

- aree con destinazione prevalentemente terziaria, commerciale, direzionale, di servizio;
- aree per impianti privati per il tempo libero;
- aree attrezzate per la balneazione, la ricreazione ed il soggiorno all'aperto e per le attività cantieristiche e di assistenza alle imbarcazioni.

Quest'ultima tipologia riassume le scelte dettagliate effettuate nell'ambito del piano particolareggiato di tutela ed uso delle sponde lacuali, che il P.R.G. assume al suo interno.

Si tratta di scelte che prevedono in particolare l'inserimento nella piana di Fondotoce di attrezzature sportive e per il tempo libero, che ampliano l'offerta di servizi turistici.

3.7. SETTORE TURISTICO

Nella considerazione del significato che il settore turistico ha svolto e potenzialmente può ulteriormente svolgere a Verbania, il P.R.G. contiene previsioni che direttamente o indirettamente, possono essere considerate come base necessaria per l'evoluzione produttiva del settore.

Si tratta di una situazione *“classica”* in cui il piano urbanistico risulta strumentale a un ben più importante *“piano strategico”*.

Si tratta non solo di pianificare gli spazi dedicati alle attività ricettive, ma di concepire complessivamente un *“sistema turistico”* che comprende elementi territoriali, economici e culturali e che si estende ad un ambito omogeneo, coincidente con l'identità turistica della regione dei laghi.

Il *“piano strategico”* comprende le scelte di investimento nella predisposizione di attrezzature destinate all'utenza turistica, la comunicazione di un'identità turistica forte, la tutela delle risorse ambientali e storico-culturali locali, la costruzione di un sistema di infrastrutture di mobilità e accesso al territorio.

Il piano urbanistico comprende previsioni che hanno un'efficacia e una funzionalità dirette per le strategie di sviluppo del settore turistico.

Si tratta in generale delle previsioni di tutela e valorizzazione del quadro paesaggistico, sia di tipo naturale (aree verdi e boscate) che dovuto ai grandi eventi di antropizzazione (centri storici, ville e parchi).

A ciò si sommano le previsioni, già proposte dal piano di tutela ed uso delle sponde lacuali, di equilibrio tra lo sviluppo dell'attrezzamento delle rive e della piana di Fondotoce per le funzioni turistiche e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali.

Il piano prevede inoltre una serie di funzioni pubbliche, in particolare le aree verdi ricreative e sportive, i parchi e giardini pubblici, i lungolaghi, che migliorano la qualità ambientale per turisti e residenti contemporaneamente.

Infine anche le previsioni relative al sistema della mobilità influiscono nel miglioramento dell'offerta turistica attraverso:

- la predisposizione di percorsi ciclabili e di aree pedonali;
- il miglioramento e la razionalizzazione delle condizioni di circolazione sulla rete;
- la disponibilità di aree a parcheggio.

Per quanto riguarda le strutture ricettive, il P.R.G. contiene la conferma di attrezzature esistenti e di previsioni già facenti parte del precedente P.R.G.I.; in alcuni casi introduce la nuova previsione di aree per attrezzature turistico ricettive.

Esse sono articolate secondo la normativa regionale di classificazione delle attrezzature ricettive; le principali categorie di appartenenza sono:

- aree alberghiere ed extralberghiere in sede fissa;
- residenze di comunità;
- aree per campeggi;
- attività ricettive, di servizio e per il tempo libero in aree extraurbane;
- attività agrituristiche (all'interno delle aree agricole).

Con ciò il P.R.G. dispone di una gamma estesa di offerta di soggiorno turistico, non risultando predeterminabile, e nemmeno auspicabile, una scelta settoriale di mercato esclusiva verso alcune categorie.

Le aree con destinazione turistica, nella somma delle diverse categorie, assommano complessivamente nel P.R.G. a oltre 750.000 mq., così suddivisi:

- attrezzature alberghiere e in sede fissa : mq. 374.000;
- attrezzature extralberghiere (campeggi) : mq. 254.000;
- attrezzature ricettive extraurbane : mq. 126.000.

Oltre a ciò occorre considerare che il P.R.G. classifica idonee e compatibili le attività turistiche, ricettive e di servizio, con gli insediamenti di antica formazione e con le aree a prevalente funzione residenziale.

3.8. TUTELA DELL'AMBIENTE

Il P.R.G. è basato sul concetto di compatibilità ambientale.

L'analisi di tale compatibilità è contenuta nella specifica relazione, redatta ai sensi dell'art. 20 della L.R. 40/1998, che fa parte dei documenti di piano.

A tale relazione si rinvia per gli approfondimenti specifici.

Il P.R.G. persegue l'obiettivo di tutelare le risorse ambientali di tipo naturale, paesaggistico e storico - documentario e di individuare modalità di equilibrio ecologico.

Un ruolo particolare è assegnato dal piano alle aree verdi, oggetto di precedente capitolo, nelle varie tipologie e nella loro organizzazione "*a sistema*".

Il P.R.G. prevede specifiche norme di carattere ecologico e di tutela e valorizzazione ambientale.

Si tratta di indicazioni e prescrizioni da applicare in modo generalizzato quali quelle relative alla sistemazione del luogo e del suolo di intervento e quelle di indirizzo ecologico.

Queste ultime contengono prescrizioni sulle seguenti materie:

- smaltimento dei reflui;
- raccolta differenziata dei rifiuti;
- mitigazione dell'inquinamento acustico;
- permeabilità e drenaggio dei suoli;
- formazione del verde;
- predisposizione di aree di compensazione ambientale;
- sviluppo della progettazione sostenibile;
- controllo degli interventi di trasformazione fisica del territorio.

Il P.R.G. prevede inoltre una specifica disciplina degli interventi per centri storici e nuclei antichi, per aree di interesse storico e paesaggistico, per le aree boscate.

Infine il P.R.G. è corredato da specifiche e dettagliare analisi di natura geologica, che generano norme puntuali per una casistica molto ampia e diversificata di tipologie di aree.

3.9. QUADRO LEGISLATIVO E NORME DI PIANO

Il quadro legislativo della pianificazione locale è in evoluzione, particolarmente negli ultimi anni, sia a livello nazionale che regionale.

Alcuni aspetti sono ormai divenuti operativi e di essi il P.R.G. fa uso per introdurre sia nuovi percorsi procedurali, sia nuove specifiche tematiche.

Il testo delle Norme di Attuazione è strutturato per parti omogenee, come illustrato di seguito, per gli aspetti più significativi.

L'art. 2 contiene alcune precisazioni particolari per i parametri edilizi e urbanistici, rinviando in generale ai contenuti del Regolamento Edilizio, approvato conformemente al testo-tipo regionale.

Gli articoli da 3 a 13 disciplinano le categorie di intervento sugli edifici, con gli aggiornamenti dovuti all'entrata in vigore del Testo Unico sull'edilizia.

L'art. 15 contiene gli elenchi delle destinazioni d'uso del suolo, suddivisi per categorie prevalenti. Ad esso fanno rimando gli specifici articoli normativi.

Gli articoli da 16 a 30 disciplinano le singole destinazioni d'uso del suolo individuate dal P.R.G.

L'articolo 31 disciplina la normativa relativa alle strade e alle infrastrutture per la circolazione, secondo la metodologia descritta nello specifico capitolo.

Gli articoli da 32 a 35 riguardano la disciplina dei vincoli ambientali, storico-documentari, paesaggistici e legali.

Gli articoli 36 e 37 riguardano specificamente gli indirizzi di carattere ecologico e la perequazione dei diritti edificatori.

Gli articoli 38 e 39 disciplinano la fase transitoria, nel passaggio dal P.R.G.I. vigente all'approvazione del nuovo P.R.G., in particolare per quanto concerne gli interventi in corso di attuazione in forza di precedenti provvedimenti, che non hanno esaurito la loro efficacia ed elencano le modalità attuative del nuovo piano.

Le Norme di Attuazione comprendono infine la dettagliata disciplina derivante dalle analisi geologiche.

Le Norme di Attuazione comprendono le “*schede di indirizzo*” per l’attuazione degli interventi, per i quali è stato ritenuto necessario un maggiore o più specifico dettaglio di prescrizioni o di evidenziazione delle caratteristiche morfologiche, funzionali e di inserimento contestuale nel disegno urbano.

Il Regolamento Edilizio approvato è complementare e integrativo delle Norme di Attuazione del P.R.G., soprattutto per gli aspetti regolamentari ed esecutivi degli interventi.

ALLEGATI
ALLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DATI DEMOGRAFICI

TABELLA 1
POPOLAZIONE RESIDENTE 1971-1981-1991-1997

	1971	1981	1991	1997	'71-'91	'91-'97
	n°	n°	n°	n°	%	%
AREA VERBANESE						
S. Bernardino V.	1.003	1.023	1.039	1.117	+ 3,58	+ 7,50
Vignone	585	875	922	1.034	+ 57,60	+ 12,40
Cambiasca	1.380	1.454	1.523	1.549	+ 10,36	+ 1,70
Bée	485	586	675	630	+ 39,17	- 6,66
Arizzano	875	1.602	1.868	1.886	+ 113,48	+ 0,96
Ghiffa	2.075	2.209	2.503	2.455	+ 20,04	- 1,91
VERBANIA	34.736	32.744	30.517	30.188	- 12,14	- 1,07
SISTEMA URB. VB/OM						
Gravellona Toce	6.460	7.866	7.854	7.798	+ 21,57	- 0,71
Casale C.C.	2.703	3.016	3.035	3.282	+ 12,28	+ 8,13
Omegna	16.323	16.461	15.371	15.416	- 5,83	+ 0,29
TOT. Verbania + Area Verbanese	41.140	40.503	39.047	38.859	- 5,08	- 0,48
TOT. Verbania / Omegna	60.222	60.087	56.777	56.684	- 5,72	- 0,16
TOT. Verbania + Area Verbanese + Direttrice Omegna	66.626	67.846	65.307	65.355	- 1,97	+ 0,07
PROV. NO (NO+VCO)	496.352	507.367	496.829	-	+ 0,09	-

Fonte: ISTAT

DIAGRAMMA 1
POPOLAZIONE RESIDENTE 1971-1987-1991-1997

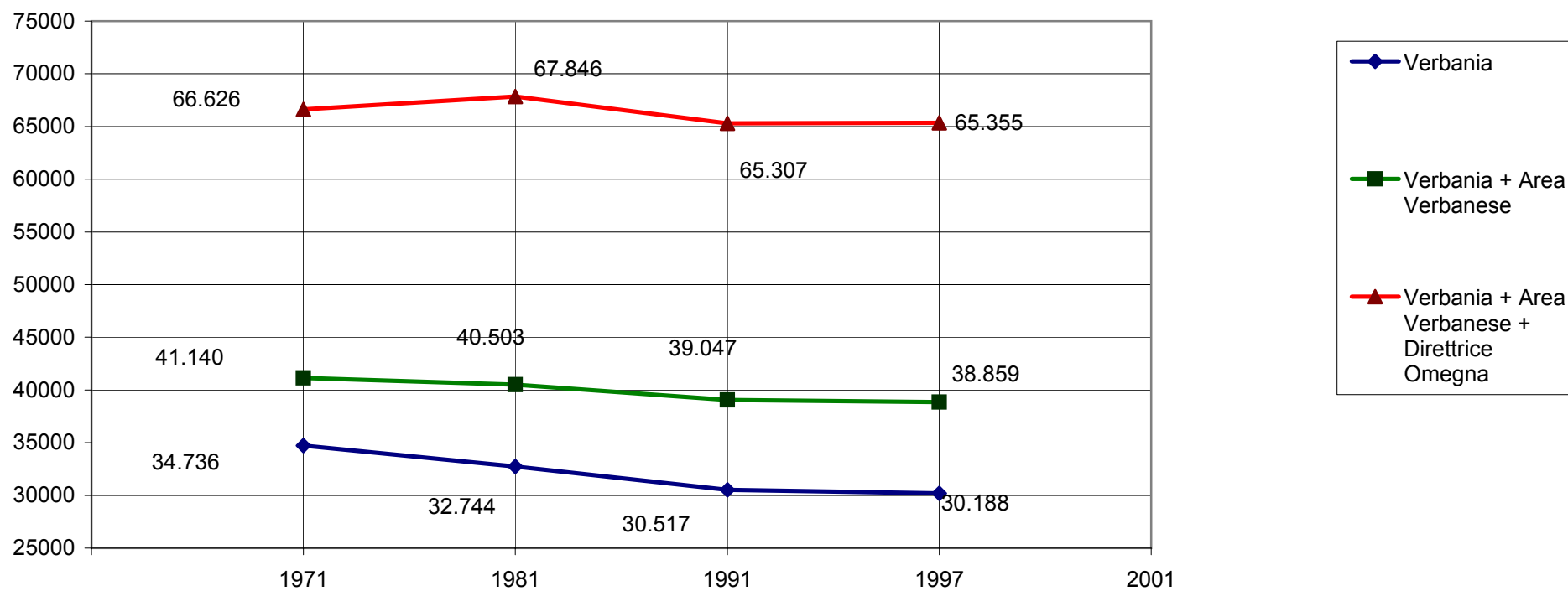


TABELLA 2
FAMIGLIE RESIDENTI 1971, 1981, 1991
TOTALE E FAMIGLIE DI UN SOLO COMPONENTE

	1971		1981		1991		'71-'81/'81-'91	
	tot. n°	1 comp n°	tot. n°	1 comp n°	tot. n°	1 comp n°	tot. %	1comp %
AREA VERBANESE								
S.Bernardino V	381	/	418	119	438	144	+ 14,96	+21,00
Vignone	208	/	342	85	361	97	+ 73,55	+14,11
Cambiasca	423	/	505	87	570	130	+ 34,75	+49,42
Bée	180	/	232	61	288	94	+ 60,00	+54,09
Arizzano	298	/	567	108	680	140	+128,18	+29,62
Ghiffa	728	/	841	227	984	272	+ 35,16	+19,82
VERBANIA	11.779	/	12.023	2.956	12.214	3.432	+ 3,69	+16,10
SISTEMA URB. VB/OM								
Gravellona T.	2.108	/	2.687	419	2.916	610	+ 38,33	+45,58
Casale C.C.	927	/	1.085	227	1.118	238	+ 20,60	+ 4,84
Omegna	5.577	/	5.894	1.210	5.856	1.345	+ 5,00	+11,15
TOT. Verbania + Area Verbanese	13.997	/	14.928	3.643	15.536	4.309	+ 10,99	+18,28
TOT. Verbania / Omegna	20.391	/	21.689	4.812	22.104	5.625	+ 8,40	+16,89
TOT. Verbania + Area Verbanese + Direttrice Omegna	22.609	/	24.594	5.499	25.426	6.502	+ 12,45	+18,23
PROV. NO (NO+VCO)	171.057	/	187.648	42.570	194.055	49.100	+ 13,44	+15,33

Fonte: ISTAT

DIAGRAMMA 2
FAMIGLIE RESIDENTI 1971-1981-1991
FAMIGLIE IN TOTALE - FAMIGLIE DI 1 COMPONENTE

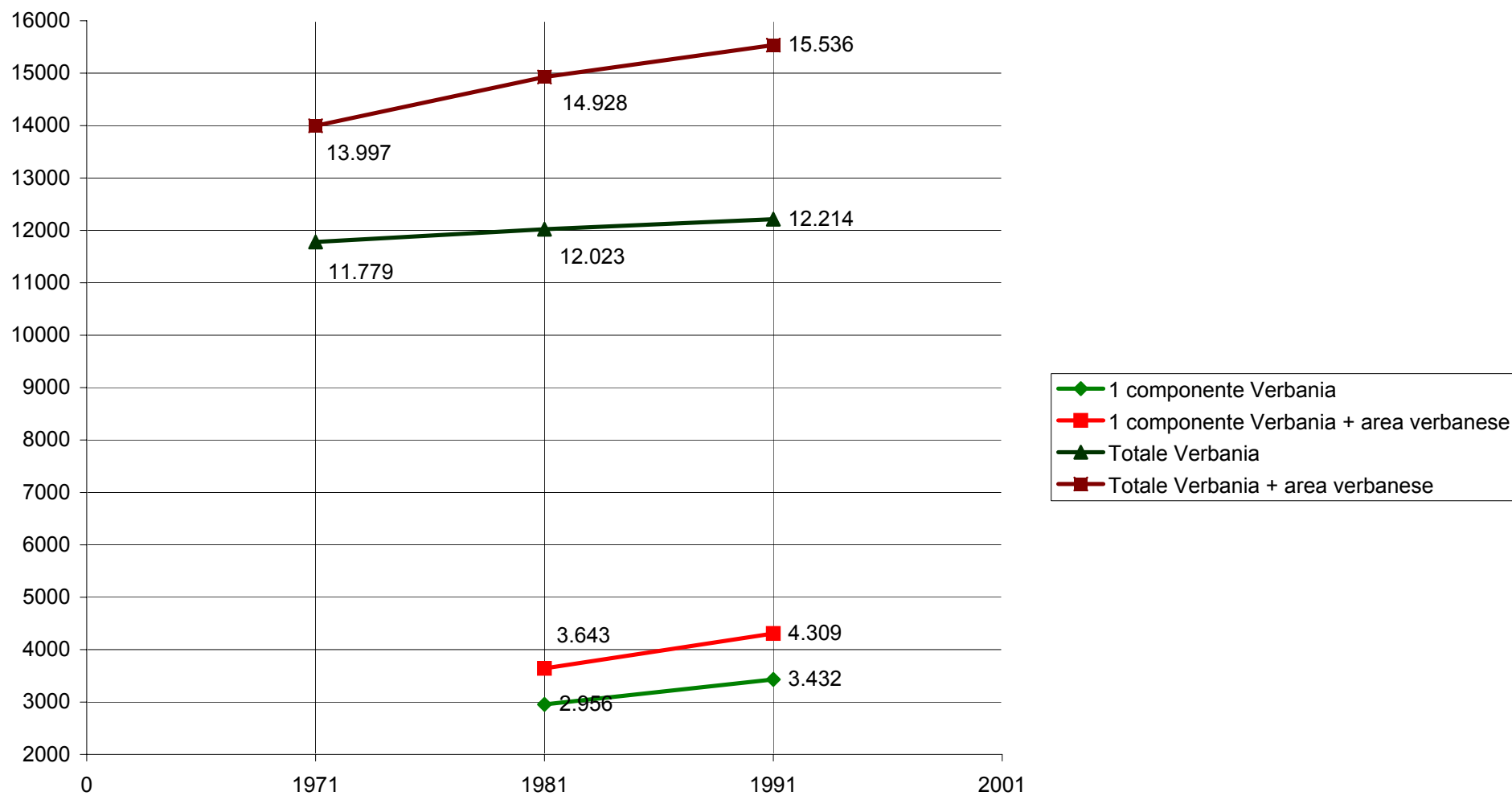


TABELLA 3
CLASSI D'ETA' (PERCENTUALI SUL TOTALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE) 1991

	0/14		15/24		25/44		45/64		oltre 65		andamento 81-91 popolazione oltre 65
	%	n°	%	n°	%	n°	%	n°	%	n°	%
VERBANIA	13,53	3.483	13,5	4.316	28	8.589	27	8.279	18	5.850	+ 9,4
S. Bernardino V.		118		142		306		280		193	- 14,6
Vignone		137		133		305		207		140	+ 9,3
Cambiasca		206		234		459		397		227	+ 26,1
Cossogno		52		88		135		146		156	- 7,1
Bée		90		102		200		177		106	- 19,6
Arizzano		235		262		563		504		304	+ 59,1
Ghiffa		336		321		802		626		418	- 3,6
Gravellona T.		1.191		1.233		2.498		1.864		1.038	+ 22,1
Casale C.C.		431		476		929		771		428	+ 0,2
Omegna		2.016		2.269		4.447		4.021		2.618	+ 10,6
TOTALE	12,5	8.295	14,5	9.576	29	19.233	26,5	17.272	17,5	11.478	+ 14,6
PROV.NO+VCO	13,5	66.306	14	70.422	29,5	146131	26	128992	17	85.978	+ 4,5

Fonte: ISTAT

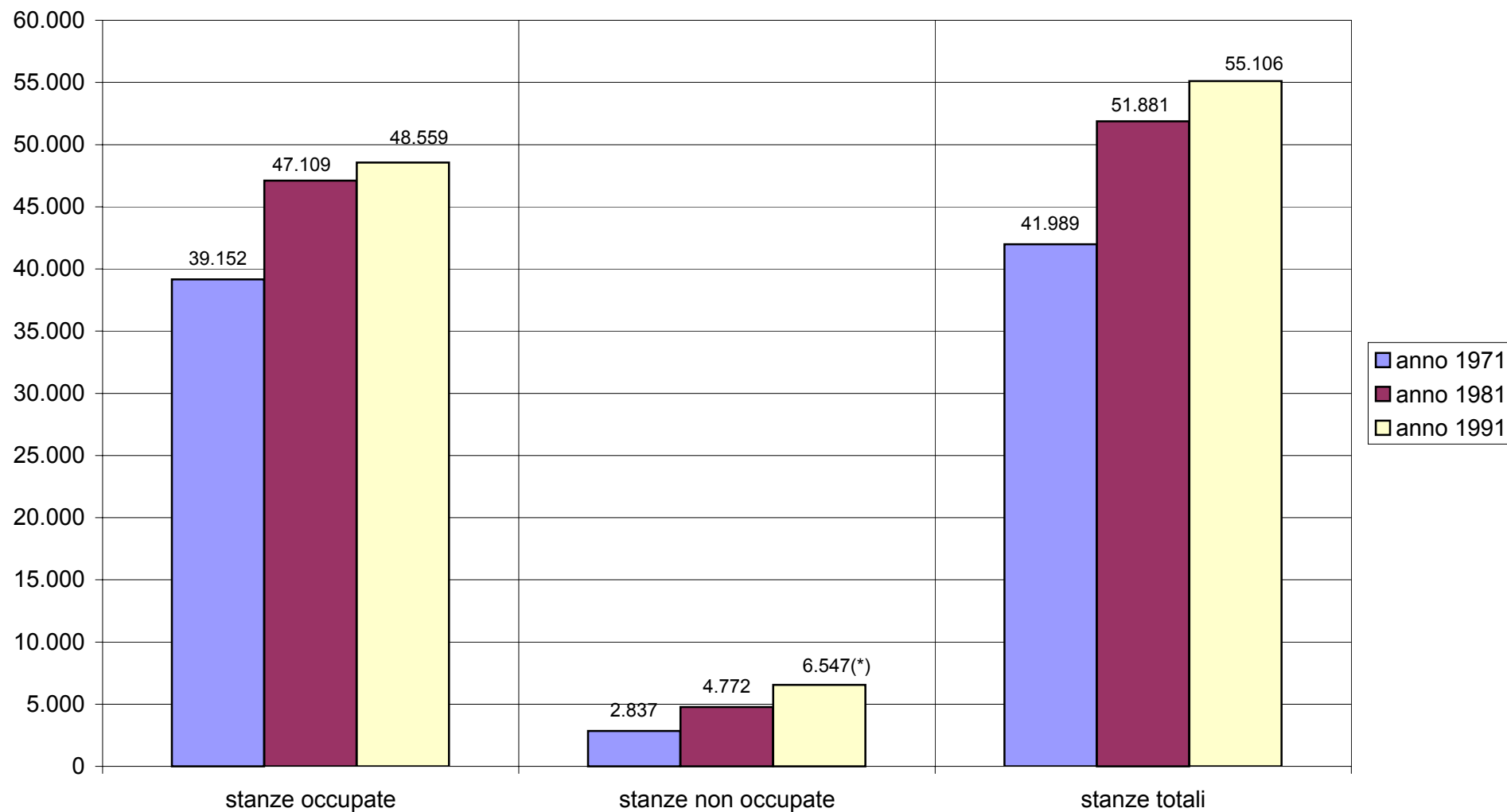
DATI SUL PATRIMONIO EDILIZIO

TABELLA 4
PATRIMONIO EDILIZIO 1971, 1981, 1991
STANZE IN ABITAZIONI OCCUPATE, NON OCCUPATE E TOTALE

	stanze in ABIT. OCCUPATE			stanze in ABIT. NON OCCUP.			stanze in TOTALE		
	'71	'81	'91	'71	'81	'91	'71	'81	'91
VERBANIA	39.152	47.109	48.559	2.837	4.772	6.547	41.989	51.881	55.106
S.Bernardino V.	1.334	1.518	1.825	593	782	1.112	1.927	2.300	2.937
Vignone	831	1.390	1.571	563	694	748	1.394	2.084	2.319
Cambiasca	1.311	2.092	2.581	131	415	480	1.442	2.507	3.061
Bée	696	937	1.130	1.242	1.931	2.168	1.938	2.868	3.298
Arizzano	1.139	2.521	3.081	534	503	943	1.673	3.024	4.024
Ghiffa	2.691	3.530	4.309	1.189	2.085	2.491	3.880	5.615	6.800
TOTALE	47.164	59.097	63.056	7.089	11.182	14.489	54.243	70.279	77.545
PROV.NO+VCO	598.785	752.266	825.788	99.641	184.281	211.275	698.426	936.547	1037063

Fonte: ISTAT

DIAGRAMMA 3
PATRIMONIO EDILIZIO 1971-1981-1991
STANZE IN ABITAZIONI OCCUPATE, NON OCCUPATE E TOTALE
COMUNE DI VERBANIA



(*) di cui 3.208 utilizzate per vacanza
826 utilizzate per lavoro o altri motivi
2.513 non utilizzate

TABELLA 5
INCREMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO NEL PERIODO 1971-'91

	incremento del n° stanze totali				incremento del n° stanze non occupate			
	'71-'81		'81-'91		'71-'81		'81-'91	
	n°	%	n°	%	n°	%	n°	%
VERBANIA	9.892	+ 23,5	3.225	+ 6,2	1.935	+ 68,2	1.775	+ 37,1
S.Bernardino V	373	+ 19,3	637	+ 27,6	189	+ 31,8	330	+ 42,1
Vignone	690	+ 49,4	235	+ 11,2	131	+ 23,2	54	+ 7,7
Cambiasca	1.065	+ 73,8	554	+ 22,0	284	+ 116,7	65	+ 15,6
Bée	930	+ 47,9	430	+ 14,9	689	+ 55,4	235	+ 12,2
Arizzano	1.351	+ 80,7	1.000	+ 33,0	- 31	- 5,8	440	+ 87,4
Ghiffa	1.731	+ 44,7	1.185	+ 21,1	896	+ 42,9	406	+ 19,4
TOTALE	16.036	+ 29,5	7.266	+ 10,3	4.093	+ 57,7	3.307	+ 29,5
PROV.NO+VCO	238121	+ 34,0	100516	+ 10,7	84.640	+ 84,9	26.994	+ 14,6

Fonte: ISTAT

DIAGRAMMA 4
INCREMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO NEL PERIODO 1971-1991
STANZE TOTALI
VERBANIA E COMUNI DELL'AREA VERBANESE

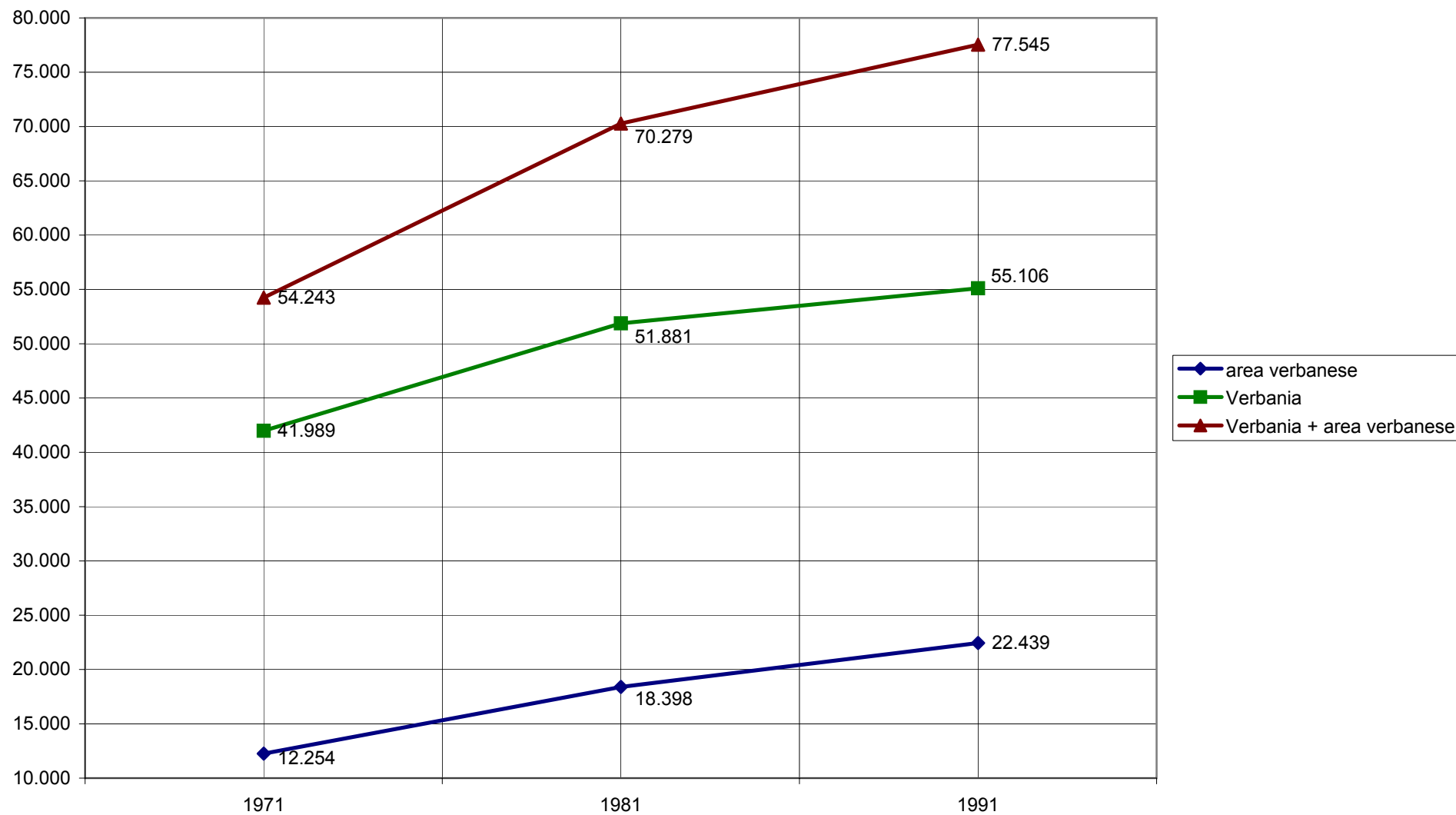


TABELLA 6
VERBANIA COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO 1981 E 1991

	stanze totali		stanze non occupate				disponibili per vendita e/o affitto		utilizzate per altri usi e non disponibili	
			totali		utilizzate per vacanza					
	n°	%	n°	%	n°	%	n°	%	n°	%
1981	51881	100	4.772	9,1	2.723	5,2	657	1,2	1.392	2,6
1991	55106	100	6.547	11,8	3.208	5,8	1.315	2,3	2.024	3,6

Fonte: ISTAT

TABELLA 7
VERBANIA - COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO
PERIODO 1961-1991

	fam. residen ti	abitanti residenti	abitazioni occupate			abitazioni non occupate			abitazioni totale			n° st.xall.	st. occ. residen.	alloggi occupati famiglie (coabitanti)
	n°	n°	ab.	stanze		ab.	stanze		ab.	stanze				
				n°	%		n°	%		n°	%			
1961	-	29.810	9.401	30.608	95,2	342	1.528	4,8	9.743	32.136	100	3,2	1,02	-
1971	11.799	34.736	11.673	39.152	93,2	742	2.837	6,8	12.415	41.989	100	3,3	1,12	-106
1981	12.023	32.744	12.010	47.109	90,8	1.356	4.772	9,2	13.366	51.881	100	3,8	1,43	- 13
1991	12.214	30.517	12.204	48.559	88,1	1.763	6.547	11,9	13.967	55.106	100	3,9	1,59	- 10
PROV. NO + VCO 1991	194055	496829	193519	825788	79,6	54.225	211275	20,3	247744	1 milione 037063	100	3,7	1,66	-536

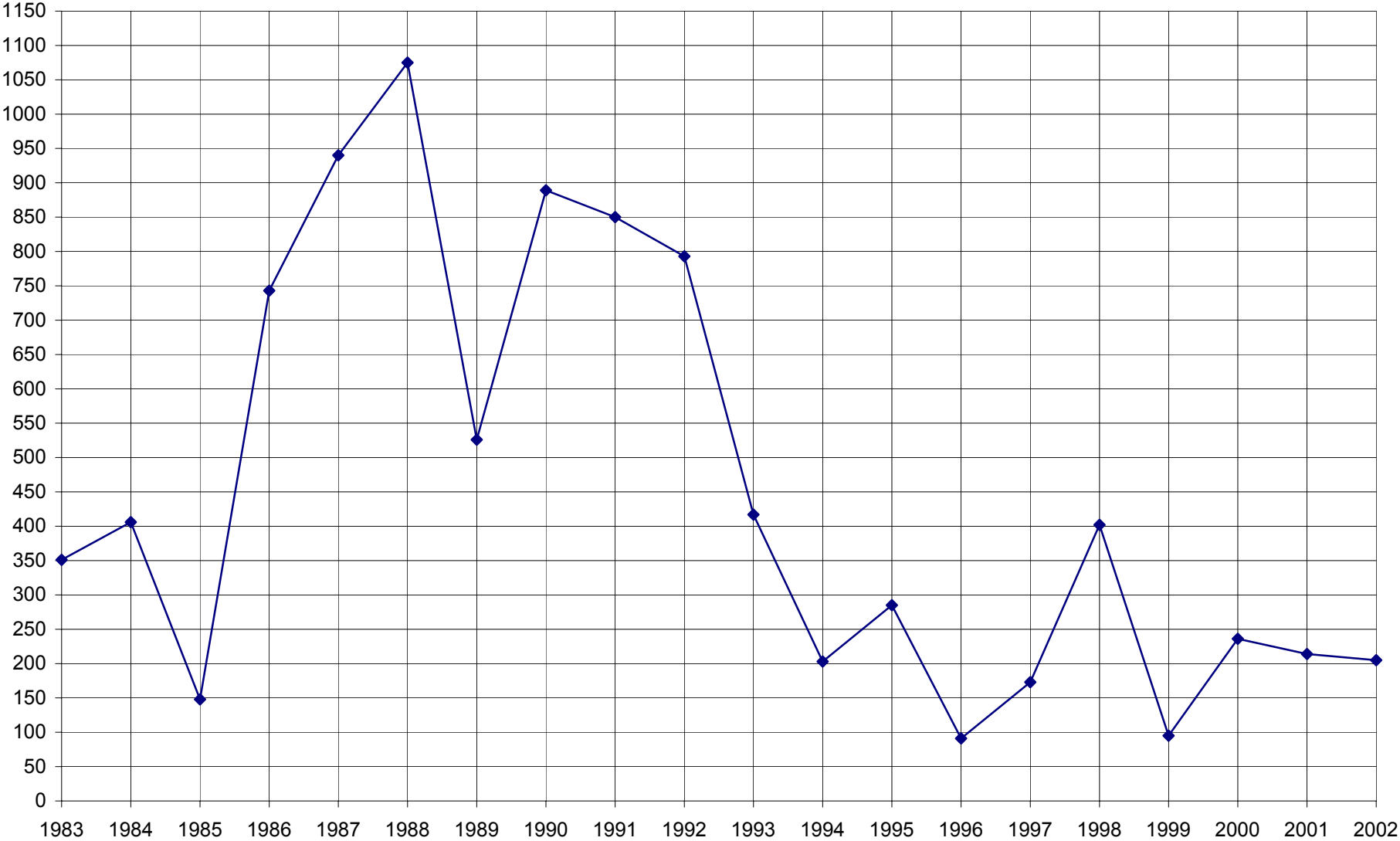
Fonte: ISTAT

TABELLA 8
VERBANIA – ANDAMENTO ATTIVITA' EDILIZIA RESIDENZIALE
ULTIMO VENTENNIO
STANZE AGGIUNTIVE (NUOVE COSTRUZIONI E AMPLIAMENTI)

ANNO	N° STANZE	
1983	351	
1984	406	
1985	148	
1986	743	
1987	940	
1988	1.075	
1989	526	
1990	889	
1991	850	
1992	793	1983 – 1992: 6.721
1993	417	
1994	203	
1995	285	
1996	91	
1997	173	
1998	402	
1999	95	
2000	236	
2001	214	
2002	205	1993 – 2002: 2.321
		1983 – 2002: 9.042

Fonte: Uffici Comunali

DIAGRAMMA 5
VERBANIA - ANDAMENTO ATTIVITA' EDILIZIA RESIDENZIALE
ULTIMO VENTENNIO STANZE AGGIUNTIVE (NUOVE COSTRUZIONI E AMPLIAMENTI)



Fonte: Uffici Comunali

TABELLA 9
VERBANIA – ANDAMENTO ATTIVITA' EDILIZIA NON RESIDENZIALE
ULTIMO VENTENNIO
MQ. AGGIUNTIVI

ANNO	Mq.
1993	214.103
1994	65.062
1995	169.635
1996	10.151
1997	34.249
1998	27.979
1999	5.245
2000	2.175
2001	1.028
2002	5.761
TOTALE	535.388

Fonte: Uffici Comunali

ATTIVITA' ECONOMICHE

TABELLA 10
POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA

	1981 n°			1991 n°			VARIAZ. '81/'91 %		
	VB	SIST. URB. VB/OM	PROV. NO + VCO	VB	SIST. URB. VB/OM	PROV. NO + VCO	VB	SIST. URB. VB/OM	PROV. NO + VCO
agricoltura	215	277	9.227	221	301	6.453	+ 2,7	+ 8,6	- 30,0
industria	6.072	14.116	109982	4.331	10.835	98.438	- 28,6	- 23,2	- 10,4
altre attività	6.678	10.662	88.813	7.625	12.719	105.179	+ 14,1	+ 19,2	+ 18,4
TOTALE	12.965	25.055	208022	12.177	23.855	210090	- 6,0	- 4,7	+ 0,9

Fonte: ISTAT

TABELLA 11
VERBANIA – POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA NEI PRINCIPALI SETTORI

1991

attività turistico-ricettive (dirette)	814 attivi	6,68% del totale
attività manifatturiere	3.009 attivi	24,71% del totale
costruzioni	1.155 attivi	9,48% del totale
commercio	1.892 attivi	15,53% del totale
trasporti e comunicazioni	525 attivi	4,31% del totale

Fonte: ISTAT

TABELLA 12
VERBANIA – ATTIVITA' ECONOMICHE 1951 – 1991
UNITA' LOCALI E ADDETTI

	1991		1981		1971		1961		1951	
ATTIVITA' ECONOMICHE	u. locali	addetti	u. locali	addetti	u. locali	addetti	u. locali	addetti	u. locali	addetti
Attività connesse con l'agricoltura	4	6	0	0	2	2	1	3	0	0
Attività legali, comm., tecniche e salimi	185	384	94	231	0	0	0	0	0	0
Ricerca e sviluppo	3	5	1	42	0	0	0	0	0	0
Pubblica amministrazione	26	503	15	397	0	0	0	0	0	0
Istruzione	44	1006	56	1079	4	9	2	4	0	0
Sanità	99	1.104	48	780	0	0	0	0	0	0
Estrazione di minerali non metalliferi	7	47	1	6	1	10	3	27	4	12
Industria alimentare e delle bevande	72	331	33	425	10	403	8	632	10	573
Industria delle pelli e del cuoio	3	58	5	8	0	0	1	9	2	22
Industria tessile	15	208	10	445	22	1008	36	2638	41	3805
Ind. dell'abbigliamento e delle calzature	47	191	79	324	82	226	123	192	131	445
Industria del legno e del mobile	38	99	37	95	43	90	54	146	52	144
Industria della cartotecnica	5	171	6	621	7	556	7	529	2	298
Industria dell'editoria e della stampa	18	77	10	25	10	76	10	204	9	285
Industrie foto-fono-cinematografiche	12	13	8	10	6	11	7	15	8	10
Industria metallurgica	3	89	4	92	2	37	1	77	0	0
Industria meccanica	217	1035	198	915	146	833	135	877	85	865
Ind. della trasf. dei materiali non metalliferi	17	86	14	100	18	138	25	417	21	226

	1991		1981		1971		1961		1951	
ATTIVITA' ECONOMICHE	u. locali	addetti	u. locali	addetti	u. locali	addetti	u. locali	addetti	u. locali	addetti
Industria petrolchimica	5	313	4	2211	5	4146	7	3793	13	2737
Industria della gomma	2	4	7	59	3	21	3	6	1	2
Industria della plastica	5	25	10	53	5	158	3	78	6	70
Industria delle costruzioni	149	559	162	498	125	562	87	1019	40	501
Prod. e distrib. di energia elettrica e gas	8	177	9	195	6	139	8	132	8	115
Raccolta, depurazione e distrib. d'acqua	1	16	0	0	2	17	2	23	3	11
Commercio	929	2408	883	2131	926	2120	680	2091	658	1400
Trasporti	40	347	53	344	77	460	54	385	39	195
Comunicazioni	7	170	7	170	7	126	3	73	2	49
Credito	22	385	13	294	11	159	10	123	9	91
Assicurazione	41	143	27	85	21	72	12	25	9	13
Attività e servizi vari	226	561	205	443	167	395	118	266	99	179
Attività economiche diverse	91	238	39	105	0	0	1	13	0	0
TOTALE	2342	10759	2038	12183	1708	11764	1701	13797	1250	12048

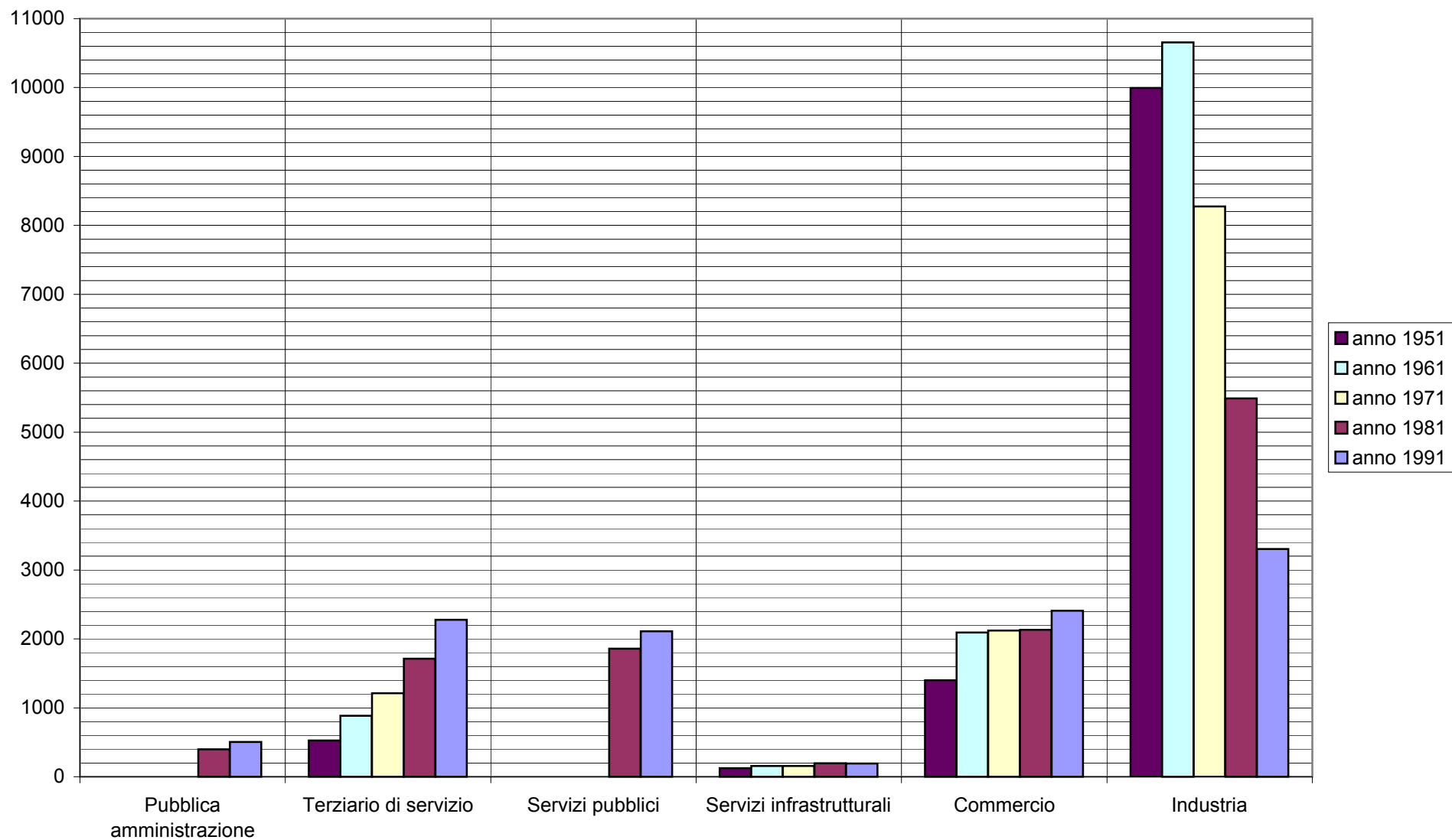
Fonte: ISTAT

TABELLA 13
VERBANIA – PRINCIPALI SETTORI DI ATTIVITA' 1951 - 1991
ADDETTI

	1991	1981	1971	1961	1951
Pubblica amministrazione	503	397	NC	NC	NC
Terziario di servizio	2278	1714	1212	885	527
Servizi pubblici	2110	1859	NC	NC	NC
Servizi infrastrutturali	193	195	156	155	126
Commercio	2408	2131	2120	2091	1400
Industria	3306	5489	8275	10657	9995

Fonte: ISTAT

DIAGRAMMA 6
VERBANIA
ADDETTI NEI PRINCIPALI SETTORI DI ATTIVITA' 1951-1991



**VALORI QUANTITATIVI
DI PIANO**

VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

TABELLA DI CALCOLO DEL DIMENSIONAMENTO NELL'AMBITO DELLE AREE DI RIUSO

TIPO DI AREA	MODALITA' DI INTERV.	INDICE	SUPERFICIE	S.U.L.	QUOTA S.U.L. CONVENZ (**)
A.R.R.	S.U.E.	UT=0,65mq./mq.	ST=261.350 mq.	169.880 mq.	40% 67.950 mq.
(art. 21 N.A.)		UF=1,00mq./mq. (*)	SF=39.400 mq.	39.400 mq.	-
A.F.R. (art. 22 N.A.)		UF=0,50mq./mq.	SF=38.200 mq.	19.100 mq.	40% 7.640 mq.
TOTALE				228.380 mq.	75.590 mq.

(*) Nota: si considera il valore più alto previsto dal P.R.G. in via cautelativa e a garanzia della copertura del conseguente standard ex art. 21 L.R. 56/1977.

(**) Nota: in alternativa alla quota di convenzionamento, le N.A. prevedono la possibilità di proporre il trasferimento al Comune di quota della plusvalenza attribuita all'intervento.

VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

**TABELLA DI CALCOLO DEL DIMENSIONAMENTO NELL'AMBITO DELLE AREE
EDIFICABILI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE**

TIPO DI AREA	MODALITA' DI INTERV.	INDICE	SUPERFICIE	S.U.L.	QUOTA S.U.L. CONVENZ.
A.C.R. (art. 19 N.A.)	P.C.	IF = 0,15mq./mq.	ST = 115.790 mq.	17.370 mq.	-
A.N.R. (art. 22 N.A.)	S.U.E.	IT = 0,20mq./mq.	ST = 33.235 mq.	6.650 mq.	40% (*) 2.660 mq.
	P.E.E.P.	IT = 0,20mq./mq.	ST = 31.405 mq.	6.280 mq.	100% 6.280 mq.
TOTALE				30.300 mq.	8.940 mq.

(*) Nota: in alternativa alla quota di convenzionamento, le N.A. prevedono la possibilità di proporre il trasferimento al Comune di quota della plusvalenza attribuita all'intervento.

VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

STIMA CAPACITA' INSEDIATIVA

(ai fini della determinazione del fabbisogno di aree per servizi sociali per attrezzature pubbliche e di uso pubblico)

– stanze esistenti al censimento ISTAT 1991 occupate e non occupate	55.106
– incremento di stanze registrato nel periodo 1992 – 2002 (*)	3.114
– incremento teorico di stanze in base alle previsioni di P.R.G. (**)	
mediante interv. di riuso	7.612
mediante interv. su nuove aree	1.010

numero somma stanze capacità insediativa globale	66.842

(*) dati U.T.C.: trend medio registrato 283 st./anno

(**) attribuzione di 30 mq. di S.U.L. per stanza

VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

CALCOLO DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI SOCIALI, PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (art. 21 L.R. 56/77) E PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (art. 22 L.R. 56/77)

(sulla base della capacità insediativa stimata al paragrafo precedente di 66.842 stanze / abitanti equivalenti)

TIPO DI AREA	RILEVATE ESISTENTI 1992	STANDARD L.R. 56/1977	FABBISOGNO EX STANDARD	INDIVIDUATA IN P.R.G.
	mq.	mq./abit. teor.	mq.	mq.
1/ex art. 21				
- per attrezz. scolastiche dell'obbligo	107.950	5,00 mq./abit.	334.210	98.498
- per attrezz. di interesse comune	156.240	5,00 mq./abit.	334.210	185.746
- per spazi a parco, gioco e sport	408.170	12,50 mq./abit.	835.525	1.512.707
- per parcheggi	96.480	2,50 mq./abit.	167.105	250.759
- totale 1	768.840	25,00 mq./abit.	1.671.050	2.047.710
2/ex art. 22				
- per attrezz. scolastiche superiori	55.900	1,50 mq./abit.	100.263	60.246
- per attrezz. sociali, sanitarie, ospedaliere	59.800	1,00 mq./abit.	66.842	61.620
- per parchi urbani e comprensoriali	-	15,00 mq./abit.	1.002.630	3.396.786
- totale 2	115.700	17,50 mq./abit.	1.169.735	3.518.652
- tot. generale	884.540	42,50 mq./abit.	2.840.785	5.566.362

VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

SUPERFICI TERRITORIALI DELLE CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

DESTINAZIONE D'USO			MQ.
USI PUBBLICI	CATEGORIA	A	98.498
		B	185.746
		C	1.512.707
		D	250.759
		E	60.246
		F	61.620
		G	3.396.786
		H	87.842
		I	150.640
TOTALE		5.804.844	
AREE EDIFICATE RESIDENZIALI			3.719.410
AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO			115.789
AREE RESIDENZIALI DI NUOVA EDIFICAZIONE			64.639
AREE PRODUTIVE DI RIUSO			300.754
AREE FLOROVIVAISTICHE DI RIUSO			38.203
AREE TERZIARIE			164.098
AREE PER PRODUZIONE BENI E SERVIZI			1.203.968
IMPIANTI TEMPO LIBERO			522.650
AREE TURISTICHE ALBERGHIERE			374.324
AREE TURISTICHE EXTRALBERGHIERE			253.702
ATTIVITA' RICETIVE EXTRAURBANE			126.415
AREE ESCAVAZIONE INERTI			158.980
CENTRI STORICI E NUCLEI ANTICHI			503.520
AREE FLOROVIVAISTICHE			1.053.916
AREE ATTREZZATURE LACUALI			139.361