REGIONE PIEMONTE

Città di Verbania

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE GENERALE

al PRGC vigente approvato con D.G.R. n.15-2018 del 20.01.2006 e successive defiief. 1f, comma 3 della L.R n. 56/77 e s.m.i.

4° Dipartimento Programmazione Territoriale - Urbanistica
Ufficio di Piano

Progetto
Arch. Eduardo Mantia n. 8143 Ordine APPC Milano
Arch. Vittorio Brignardello n. 600 Ordine APPC Savona - ACO

Ufficio Urbanistica - Analisi GIS e Geomatica
Dott. Ivano Gedanto

Ufficio Ambiente - Acustica Ambientale
Dott.ssa Marina Della Luca

Contributi specialistici
Dedalocne Norme Tecniche di Attuazione
Dott. Mauro Cancellieri

Studio associato CIRO
Dott. Geol. Giovanni Capelli

LAND Italia s.r.l.
Dott. Agr. Gianluca Egor

IMAPROGETTI
Ing. Giorgio Sandonno
Dott. Pian. Cristina Majno

Studio Associato GEOTER

Dott. Agr. Camilla Scalabrino

Ambiente Italia s.r.l.

Componente traffico e viabilità
Arch Vincenzo Curti

Il Sindaco Silvia Marchiano

L'Assessore all'Urbanistica Roberto Sergatti

Il Segretario Comunale Antonella Mollia

Il Responsabile del Procedimento Vittorio Brignardello

TITOLO ELABORATO	NUMERO
Tavola di approfondimento paesaggistico: Territori non assoggettabili a D.Lgs. 42/2004 ed ai commi 1 e 2 art.142 56/77 e s.m.i.	**AP.4/c**

Base cartografica: Base Topografica comunale — Agg. gennaio 2024 - Scala 1:5.000

Legenda

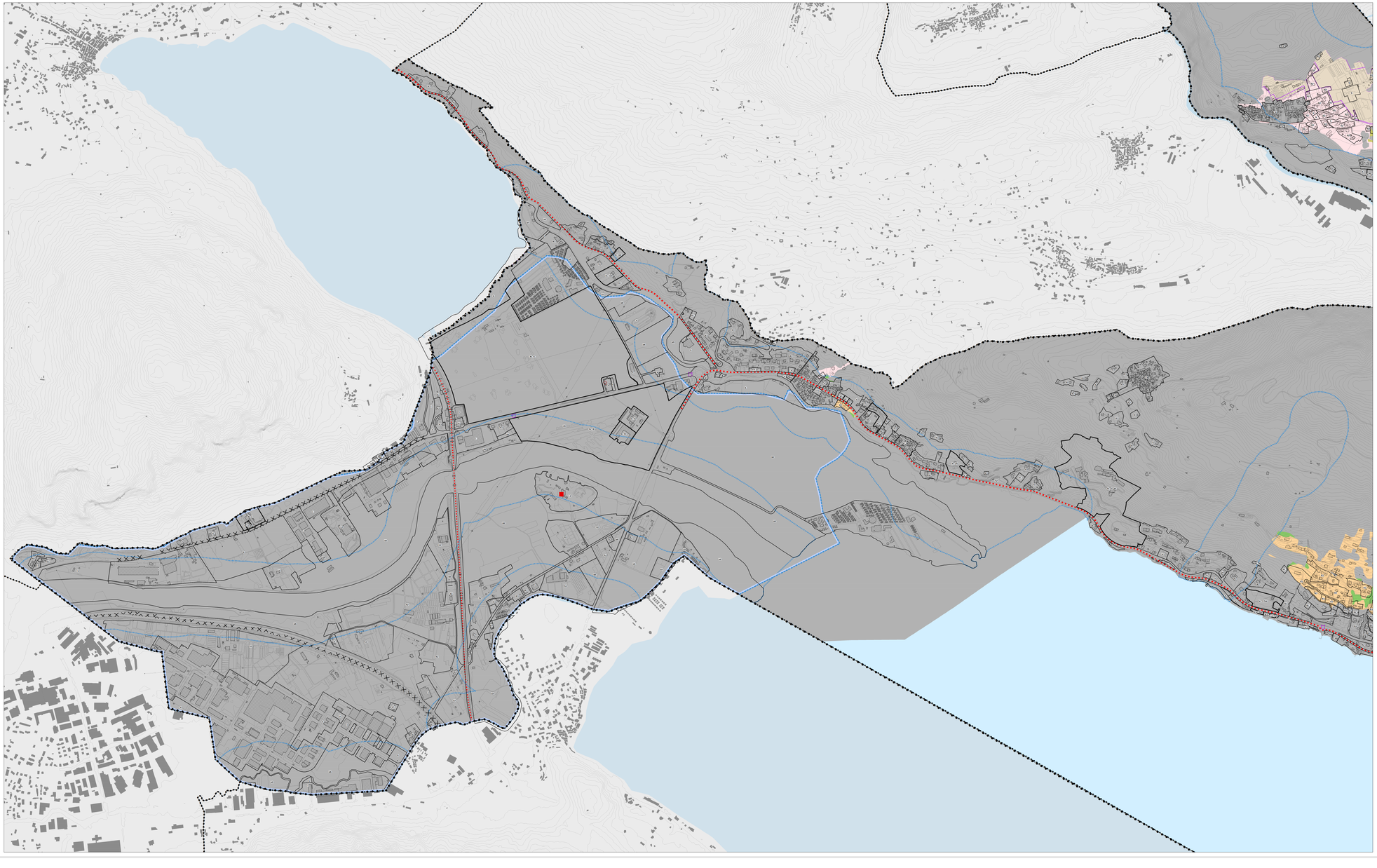
Aree tutelate soggette ad espressione della C.L.P. o della Soprintendenza

Zonizzazione PRGC

- CS - Centro storico - Zona omogenea A
- R1 - Città compatta, residenziale intensiva o semiintensiva
- R2 - Città nella, residenziale semiintensiva
- R3 - Città pedecollinare, residenziale estensiva
- RC - Aree di completamento a capacità edificatoria determinata (SL, 150mq)
- IT - Attività produttive isolate nella città residenziale
- AT3 - Immobili degradati
- SC - Interventi soggetti a schede progettuali
- SC1 - Aree progetto (ex schede) in attuazione
- I - Insediamenti produttivi
- IC - Distributori di carburante
- C - Commercio, medie e grandi strutture di vendita
- H - Attività ricettive
- H1 - Campeggi
- H2 - aree sportive, per intrattenimento "open air"
- S - Servizi
- ST - Servizi tecnologici
- A - Aree agricole
- A2 - Attività florovivaistiche
- VP - Verde privato
- VA - Servizi ecosistemici e ambientali
- CA - Aree di cava

Simboli convenzionali della base cartografica

- Tematismi di base
- Edifici
- Reticolo idrografico superficiale
- Laghi
- Confini comunali

Territori non assoggettati ad espressione di C.L.P. o Soprintendenza

		Componenti naturalistico ambientali
	zona fluviale interna	In questa porzione di territorio devono essere eccettuati elementi corporeamente e/o legislativamente ambientale tradizionali alla salvaguardia della coerenza ambientale del corso d'acqua e al miglioramento della sua caratteristica paesaggistica e naturalistico-ecologica. Le opere di difesa idraulica garantire la conservazione che comprime ecpelazionali naturali considerazioni corso d'acqua, in particolare per le opere di protezione spondale deve prediligersi l'uscita a bioviche di ingegneria naturalistica. Per le aree degradate e abbandonate devono essere presti elementi di recupero e riqualificazione. Nelle aree già edificazione gli elementi edilizi devono essere realizzati secondo criteri bioclimatici e garantire un corretto inserimento paesaggistico. In caso di presenza di boschi edificati elementi consolidati (zona CS-R4R) e di manufatti di pregio storico-artistico, ogni intervento di ristrutturazione o di ampliamento e/o trasformazione dei manufatti deve garantire la continuità di cortine edilizie pedo lungo fiume ne riconoscibili ed attraversabili. Nelle Zone Fluviali Allargate non sono ammesse nuove elementi che prevedono l'impermeabilizzazione del suolo; nelle aree di pertinenza fluviale non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione di quelle strutture urbane diverse garantire il mantenimento e la creazione di alcune aree verdi a fini di fruizione ecologica.
	zona fluviale allargata	
	aree rurali di elevato bioperimetrale	Le aree rurali ad elevato bioperimetrale si identificano come tratto conformi i paesaggio, cortilizie che: a)Presta ospitale alto alto Ordine delle regolazione urbana b)Presta cortilizie che prati, prati pascoli e pascoli di montagna, collina e conoggiati c)Prati stabili, prati pascoli e pascoli di pianura conflui da superfici a colture urbanse foraggere portanoenti ed alluvioli d'uno normalmente idricide e pascolate d)Aree di pertinenza fluviale, ambiti alluvioni fortetto e ne riscadano e infrastrutturati. Devono inoltre essere salvaguardate e valorizzate le formazioni lineari di siepi e filari costituenti e quinte cortilizzate i paesaggio.
	territori a prevalente copertura boscata	Territori a prevalente copertura boscata ordinaliati e cortilizzate non sono assoggettati a parere da parte della C.L.P. o della Soprintendenza, in quanto non confliscono bene paesaggistico ai sensi defief. 142 C1 gs. 42/2004 e s.m.i.. Per quanto sono tenuto applicazione le disposizioni di cui alla l.r. 4/2009 e s.m.i..
		Componenti storico culturali
	rete ferroviaria storica e rete ciario di età moderna e contemporanea	Gli elementi devono assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme dei beli di notabile storica, mediante il mantenimento e, ove possibile, il ripristino dei cuscilier cortilizie, mortelagio e segnlaccioni.
	aree a potenziale rischio archeologico	Ogni elemento che comporti le scavo, o comunque la modifica, di porzioni di sedimenti ancora non manomesse affaterna di ritrovamenti di rilevanza archeologica, deve essere segnalato prima del diserto del Bene alla Soprintendenza archeologica. Ogni parere attenibile, con le eventuali prescrizioni, deve essere acquisito prima del diserto del Bene alla Soprintendenza competente. Le opere di difesa idraulica garantire la conservazione che comprime ecpelazionali naturali considerazioni corso d'acqua, in particolare per le opere di protezione spondale deve prediligersi l'uscita a bioviche di ingegneria naturalistica. Per le aree degradate e abbandonate devono essere presti elementi di recupero e riqualificazione. Nelle aree già edificazione gli elementi edilizi devono essere realizzati secondo criteri bioclimatici e garantire un corretto inserimento paesaggistico. In caso di presenza di boschi edificati elementi consolidati (zona CS-R4R) e di manufatti di pregio storico-artistico, ogni intervento di ristrutturazione o di ampliamento e/o trasformazione dei manufatti deve garantire la continuità di cortine edilizie pedo lungo fiume ne riconoscibili ed attraversabili. Nelle Zone Fluviali Allargate non sono ammesse nuove elementi che prevedono l'impermeabilizzazione del suolo; nelle aree di pertinenza fluviale non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione di quelle strutture urbane diverse garantire il mantenimento e la creazione di alcune aree verdi a fini di fruizione ecologica.
	aree a potenziale rischio archeologico	Per i lavori in opere pubbliche, o comunque di rilevanza regione che comporino nuove edificazione o scavi a quote diverse da quelle dei manufatti esistenti, si rimanda all'art. 95, comma 4 del D.Lgs. 36/2023, che in alternativa defief. 28, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. prevede la facoltà di richiedere alla Soprintendenza competente la verifica preventiva dell'interesse archeologico. Tali adempimenti (indagini geologiche e archeologiche preliminari, analisi geomorfologiche, archivio dati d'archivio e bibliografici, sopralluoghi superficiali, foto interpretazione), eliminati mediante - a seconda delle esigenze - sondaggi, saggi, prospezioni geofisiche, geochimiche, fotogrammetrie, sono finalizzati a garantire il conferimento alla Carta Guida per la procedura di verifica dell'interesse archeologico ai sensi defief. 25, comma 12, del Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n. 50" approvato con D.P.C.M. 14 febbraio 2022 pubblicato in G.U. n. 88 del 14 aprile 2022, tenuto in scopo di redatto l'impatto dell'opera sul patrimonio archeologico ed elenchi le progettazione definitiva. Per tutte le opere collocate in "zona a rischio archeologico" nel PRGC, lets dale dovrà gli ai sensi di progetto preliminare, dovranno essere sottoposte alla Soprintendenza Archeologica con le opere di progetto, con indirizzo conseguente della progettazione ai sensi della normativa citata.
	sistemi di insediamento storico del territorio rurale	Sia lati sono gli elementi devono: - mantenere le forme delle degli di appodramento storiche e volume elementi di connessione lineiformi (sedielli, reggi, canali, fitte alberati, siepi, recinzioni storiche); - indagare gli impatti delle infrastrutture sulle forme agrarie, attraverso l'uso di opportune piantumazioni; - garantire la conversione delle opere di manutenzione cortilizie con le modalità tradizionali di mantenerle nel contesto; - garantire la conservazione e l'inserimento compatibile delle abitazioni proprie delle costruzioni agrarie abbaiarono i corrette inserimento paesaggistico; - garantire, ai sensi di nuove costruzioni, la convenza con tipologie tradizionali locali e con le lottizzazioni storiche del territorio rurale; - nei fabbricati esistenti, favorire l'attrazione di usi pubblici e la promozione di attività di recupero che rispettino le tipologie, materiali, tecniche cortilizie, materiali e recinzione delle qualsiasi secondo i cuscilier della tradizione locale.
	aree e impianti della produzione industriale, artigianale, energetica di interesse storico	Gli elementi di bioinformazione devono assicurare la salvaguardia dei cuscilier dieric delle aree e dio metodili, prosiedendo ad un corretto inserimento paesaggistico e alla mitigazione degli effetti negativi delle bioinvasioni nazione e prosegnone il processo di riconoscimento e conseguente salvaguarcione dei cuscilier dieric devonno essere opportunamente sostenuti da aree dedie preferiscono all'elemento.
		Componenti morfologica insediative
	porte urbane	In corrispondenza delle porte urbane ed in prossimità delle strisce devono essere promosse elementi in grado di valorizzare gli elementi urbani esistenti, anche attraverso la definizione di nuove spazi pubblici al fine di corrodere cuscilier dieriliere ai luoghi.
	varchi tra aree edificate	Gli elementi di bioinformazione devono indare la formazione di nuove ambiti cortilizi che presento ridurre i varchi stessi e creare nuove discontinuità fisiche delle componenti ambientale e naturalistiche/urbane
	m.1.2 Aree urbane consolidate dei centri minori	La morfologia è coincidente con la zona normativa Cs - centri storici per la quale hanno applicazione i disposti normativi defief. 15 della NTA.
	m.1.3 - tessuti urbani esterni ai centri	In delle porzioni di territorio devono buoerrie il potenziamento degli spazi a verde, sia pubblico che privato, e la conversione con gli elementi vegetali esistenti. Gli elementi devono assicurare l'inserimento e l'ingrossamento della frazione anche attraverso ambiti di mobilità sostenibile e di ingrazione dell'accessibilità. Gli elementi, sia pubblici che privati, devono essere atti al potenziamento e alla riorganizzazione del sistema degli spazi pubblici con il consolidamento delle aree verdi e l'eventuale formazione di fronti e di negozi di rilevanza urbana. Affaterno dalla m.1.3 possono prevedere processi di ripresentazione urbana.
	m.1.4 - tessuti discontinui suburbani	Gli elementi di nuove costruzione devono di norma essere atti al completamento dei tessuti urbano provvedendo alla ricomposizione dei margini urbani e alla mitigazione degli impatti ambientali. Gli elementi bioinformale devonno garantire la continuità dei percorsi pedonali. Deve essere riordinata la formazione di spazi di connessione tra le aree a verde esistenti, sia pubbliche che private, con particolare riferimento alla creazione di nuovi spazi a verde pubblico mediante cessioni di aree libere di nuova della zona cortilizie. Per gli elementi di bioinformazione degli impianti sferici - produttivi, agricoli e artigianali - ne tenuto dall'intervenzione Comunale a un incrementerà possibile, dose ensere riordinada bocca sferica dell'insediamento presente particolare attenzione a ridare strutturati il paesaggio circostante.
	m.1.5 - insediamenti specialistici organizzati	Gli elementi devonno essere progettati con particolare attenzione alle qualificazioni degli spazi lungo i margini delle aree ma dio Rivi edificati sia dio aerili aperti. Per quella porzione di territorio con affaccio diretto ne m.1.10 dovranno prevedere fasce di mitigazione a verde. In caso di ricomposizione degli insediamenti specialistici organizzati mediante processi di ripresentazione urbana (i progetti degli elementi dovranno adeguarsi alle disposizioni presente per le componenti morfologiche immediatamente limitrofe (m. 1.3 m.1.4). m.1.5
	m.1.6 - aree a dispersione insediativa residenziale	Gli elementi devonno essere progettati tuttavolta gli eventuali cuscilier sferico ortofotoscopi originari ancora presenti, mantenendo le caratteristiche tipologiche e le forme delle aree ma dio Rivi edificati sia dio aerili aperti. Le nuove edifice cuscuti con Cuscilier, pulleriere alberazione dovrà essere parde alla confinazione di fronti di quelli sia sulla via pubblica ne per quel percepiti dia percorsi panoramici. La progettazione edilizia dovrà tenere conto di quanto indicato con DGR.30 del 22.02.2010 - Indirizzi per la quella paesaggistica degli insediamenti.
	m.1.7 - aree a dispersione insediativa specialistica	Gli elementi devonno essere progettati, in considerazione dell'assenza di cuscilier sferici originari e di quelli, con Cuscilier di sesilione dilatiscati a bolgna di forma quelli con materiali ed elementi che emergono bilici qualificati al contesto territoriale, utilizzando, ha gli alti anche elementi urbano. La progettazione edilizia dovrà tenere conto di quanto indicato con DGR.30 del 22.02.2010 - Indirizzi per la quella paesaggistica degli insediamenti.
	m.1.8 - insediamenti specializzati	In considerazione degli usi presenti in delle porzioni di territorio (area cortilizie, aeiperil forrestiniti, campeggi e ulteriori ricettive all'aperto) e dei contesti di pregio ambientale, con elementi particolare alle aree dell'ordo Tosca gli elementi devonno: a)Prestigiare l'occupazione e l'uso delle strutture esistenti, anche nell'ottica della riqualificazione e della riduzione delle pressioni ambientali; b)Prevedere elementi mitigativi di miglioramento ambientale/compensazione.
	m.1.10 - aree rurali di pianura e collina	Gli elementi ne delle componenti morfologiche non devono riderlerie regolamenti nelle qualità paesaggistica dei luoghi. Per quella porzione di territorio nuovo ammesse: a) elementi edilizi e infrastrutturali che beneficiano il bacco ed il trasporto dei prodotti ma utilizzo esistenti e contestualmente alla riqualificazione dei luoghi e delle dei manufatti e delle sistemazioni di adesca ecologica ed paesaggistica (fascie di mitigazione, formazione arbusive ecc.); b) elementi edi alla sviluppo di albaki agrituristici, di capitalità diffusa e albaki per l'iziar a bassa impatto ambientale, ulte ne ristrutturazione e riqualificazione dei fabbricati esistenti, nel rispetto delle caratteristiche e culturali. c) Nuovi impianti di manti, di nuovo, solo ciascuna albaki agricolo. Per le aree transpiranti in aree pridelle e vocantile ecologie, le sviluppo di pratiche formali devono avere agli aspetti prevalenti le qualeze naturalistica.
	m.1.11 - sistemi di insediamenti di montagna e bassa montagna **m.1.12 - aree rurali di montagna e collina con edificazione rada dispersa**	Affaterno delle componenti m.1.11 e 12 ne le Cs ne le bacco che gli elementi edilizi, solo ecclamentarmi ai recupero del patrimonio esistente, ne ristrutturazione e riqualificazione dei fabbricati esistenti, nel rispetto delle caratteristiche e culturali. Per quella porzione di territorio nuovo ammesse: a) elementi edilizi e infrastrutturali che beneficiano il bacco ed il trasporto dei prodotti ma utilizzo esistenti e contestualmente alla riqualificazione dei luoghi e delle dei manufatti e delle sistemazioni di adesca ecologica ed paesaggistica (fascie di mitigazione, formazione arbusive ecc.); b) elementi edi alla sviluppo di albaki agrituristici, di capitalità diffusa e albaki per l'iziar a bassa impatto ambientale, ulte ne ristrutturazione e riqualificazione dei fabbricati esistenti, nel rispetto delle caratteristiche e culturali. c) Nuovi impianti di manti, di nuovo, solo ciascuna albaki agricolo. Per le aree transpiranti in aree pridelle e vocantile ecologie, le sviluppo di pratiche formali devono avere agli aspetti prevalenti le qualeze naturalistica.
		Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni vieire
	criticità puntuali e lineari	Gli elementi di nuovo e bioinformazione individuati ad elementi eccezionali è testuoso e monumenti conservatori devonno ensere individuati alla rimozione e mitigazione degli elementi di degrado.