



Città di Verbania

Provincia del Verbano Cusio Ossola

4° Dipartimento

via F.lli Cervi, 5 - 28921 Verbania

Tel. 0323 5421

urbanistica@comune.verbania.it; istituzionale.verbania@legalmail.it

www.comune.verbania.it

VARIANTE PARZIALE N. 38 AL PIANO REGOLATORE GENERALE

Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica

Documento Tecnico Preliminare - aggiornamento -

art. 12 D.lgs 152/2006

Dicembre 2021

**Autorità Procedente
Settore Urbanistica**

**Autorità Competente
Settore Ambiente**



Indice generale

1	PREMESSA.....	2
1.1	INQUADRAMENTO NORMATIVO.....	3
1.2	ITER PROCEDURALE.....	4
1.3	CONTENUTI E STRUTTURA DEL DOCUMENTO.....	5
1.4	FONTI DI RIFERIMENTO.....	8
2	CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE PARZIALE.....	9
2.1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE DI AREA VASTA.....	10
2.2	ANALISI P.R.G. VIGENTE.....	12
2.2.1	Localizzazione delle aree oggetto di variante su base cartografica.....	12
2.2.2	Quadro dei vincoli di rilevanza ambientale.....	75
2.2.3	Elaborati di confronto vigente – variante, istanze di variante e osservazioni.....	77
2.3	VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE.....	122
2.3.1	Verifica di coerenza esterna: piani sovraordinati.....	122
2.3.1.1	Piano Territoriale Regionale.....	122
2.3.1.2	Piano Paesaggistico Regionale.....	124
2.3.1.3	Piano Territoriale Provinciale.....	124
2.3.2	Verifica di coerenza interna: Piani di tutela ambientale a livello comunale.....	124
2.3.2.1	Piano d’Azione per l’Energia Sostenibile (PAES).....	124
2.3.2.2	Piano di Classificazione Acustica.....	124
3	PROBLEMI AMBIENTALI PERTINENTI ALLA VARIANTE E CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI.....	125
3.1	MATRICI AMBIENTALI ED ANALISI DEGLI EFFETTI POTENZIALI ATTESI.....	127
3.2	QUADRO ANALITICO DEGLI EFFETTI.....	128
3.3	VERIFICA CRITERI DI ASSOGGETTABILITA’ (all I, parte seconda, Dlgs 152/2006).....	129
3.4	CONCLUSIONI.....	131
3.5	LEGENDE.....	132



1 PREMESSA

Il Piano Regolatore Generale vigente della Città di Verbania è stato approvato il 23.01.2006 con D.G.R. n.13-2018, ed è entrato in vigore il 2 febbraio 2006 con pubblicazione sul B.U.R. n.5.

Nel corso della vigenza del Piano sono state apportate 37 *varianti parziali al PRG vigente*, aventi ad oggetto modifiche e specificazioni normative, alle classificazioni urbanistiche riportate nelle Carte degli Usi del Suolo, entro i limiti fissati al comma 5 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i., non incidenti, pertanto, sui principi fondatori del Piano né nel suo impianto strutturale.

Considerato che l'Amministrazione Comunale intende procedere alla revisione generale del P.R.G. vigente, ha ritenuto di esaminare ulteriori richieste di riclassificazione urbanistica pervenute a partire dal 20 febbraio 2017 e sino al 15/04/2021 come da deliberazione di Giunta n. 100 del 16/04/2021 *Atto di indirizzo in merito alla valutazione delle istanze di modifica al P.R.G. vigenti giacenti presso l'Ufficio Urbanistica*; in particolare l'Ufficio Urbanistica ha provveduto ad esaminare tutte le istanze, ordinandole ove possibile, secondo gruppi omogenei per tematica comune e procedendo alle necessarie valutazioni, al fine di proporre la disamina delle stesse alla Commissione Urbanistica Consigliare nelle sedute del 22 aprile 2021 e del 23 giugno 2021.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 30/06/2021 è stata adottata la Variante parziale n. 38 al P.R.G. vigente ricomprendente n. 11 istanze provenienti da soggetti privati e n. 4 proposte formulate dall'Amministrazione Comunale. Durante il periodo di pubblicazione (dal 16/07/2021 al 14/08/2021) sono pervenute n. 14 osservazioni nei termini e n. 2 osservazioni oltre i termini di pubblicazione depositate presso l'Ufficio Urbanistica. Sono state esaminate le osservazioni pervenute, sia entro che fuori termine secondo quanto previsto dalla D.C.C. n. 29/2021 la quale cita testualmente *"di stabilire che, in esito alla pubblicazione della presente variante, verranno prese in considerazione le osservazioni che dovessero pervenire solo se inerenti le aree e/o i temi oggetto della stessa"*.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 30/09/2021 è stato approvato il Quaderno delle Controdeduzioni alle Osservazioni accogliendo n. 8 osservazioni di cui per n. 5 accogliendone parzialmente i contenuti, dando mandato al Dirigente del 4° Dipartimento di dare corso agli adempimenti conseguenti, con particolare riferimento al completamento della Verifica preliminare di assoggettabilità alla VAS (secondo quanto previsto dalla *"Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ai sensi della L.R. 56/1977 e s.m.i. ("tutela ed uso del suolo")* di cui alla D.G.R. del 29 febbraio 2016, n.25-2977 pubblicata sul B.U. n.10 del 10 marzo 2016), con adeguamento della documentazione inerente la Variante n. 38 adottata e conseguentemente integrando il DTP al fine di verificare l'invarianza dei potenziali impatti delle nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni.

1.1 INQUADRAMENTO NORMATIVO

La procedura di VAS è stata introdotta dalla Direttiva Europea 2001/42/CE per la valutazione degli effetti che un Piano/Programma può provocare sull'ambiente, inteso nella sua accezione più vasta che va ad abbracciarne la sfera naturale, economica e sociale, per garantire un *"elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione delle considerazioni ambientali nei piani/programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile"*.

Il Documento viene pertanto redatto ai sensi della normativa in materia di Valutazione Ambientale Strategica, normativa che:

- è stata introdotta dalla Unione Europea con la Direttiva 2001/42/CE;
- è stata recepita dallo Stato Italiano tramite il D.lgs. 152/2006 *"Testo Unico dell'Ambiente"*, successivamente modificato dal D.lgs. 4/2008 *"Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale"* e dal D.lgs. 128/2010 *"Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69"*;
- ha ricevuto un primo inquadramento normativo dalla Regione Piemonte tramite la DGR 9 giugno 2008, n. 12-8931 *"D.lgs. 152/2006 e s.m.i. Norme in materia ambientale. Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi"*.
- è stata definitivamente normata, con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica e agli strumenti urbanistici, tramite le LL.RR. 3/2013, 17/2013 e 3/2015, e la DGR 29 febbraio 2016 n° 25-2977.

In riferimento alle ultime disposizioni legislative regionali riferibili alla tipologia delle Varianti Parziali, quali quella a cui si riferisce il presente Rapporto, la presente proposta di Variante parziale n. 38 al Piano Regolatore Generale vigente è sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi del punto 8 e 9 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i:

8. Fatto salvo quanto disposto al comma 9, le varianti di cui ai commi 4 e 5 sono sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS. Nel caso in cui il PRG oggetto di variante sia stato sottoposto alla VAS, la verifica di assoggettabilità e la eventuale VAS sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione.

9. Sono escluse dal processo di valutazione le varianti di cui ai commi 4 e 5 finalizzate all'esclusivo adeguamento della destinazione urbanistica dell'area di localizzazione di un intervento soggetto a VIA, funzionalmente e territorialmente limitate alla sua realizzazione o qualora costituiscano mero adeguamento al PAI o alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante, a normative e disposizioni puntuali di altri piani settoriali o di piani sovraordinati già sottoposti a procedure di VAS.

Sostanzialmente, a seguito dell'entrata in vigore di tali disposizioni, tutte le Varianti parziali debbono essere necessariamente sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità: in particolare, nel caso in esame, il contenuto della Variante parziale n. 38 - Integrazione, non rientra tra i casi di "esclusione" previsti dal sopra richiamato comma 9.

1.2 ITER PROCEDURALE

1.1. Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti parziali al PRG: fase di verifica di

Il Comune adotta la variante parziale, comprensiva del documento tecnico per la fase di verifica VAS (DCC)			
Entro il termine massimo di 90 gg dall'invio della documentazione	Il comune pubblica la variante parziale per 15+15 gg per le osservazioni	Il comune trasmette la variante parziale e il documento di verifica ai soggetti con competenza ambientale che inviano i pareri entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento	Il comune trasmette la variante parziale e il documento di verifica alla Provincia o alla Città metropolitana che entro 45 gg formula il parere anche ai fini della verifica di VAS
	In caso di silenzio l'iter procede		
	La fase di verifica di assoggettabilità, si conclude con l'emissione del provvedimento di verifica da parte dell'autorità comunale competente, che tiene conto dei pareri trasmessi dai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006)		
NO VALUTAZIONE		SI VALUTAZIONE	
Il consiglio comunale controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e le eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica e approva la variante con deliberazione (DCC) entro 30 gg dallo scadere del termine delle pubblicazioni *		Il comune adotta la variante parziale, comprensiva del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica , controdeducendo alle osservazioni e recependo le indicazioni della Provincia o della Città metropolitana (DCC) *	
La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposta in pubblica visione sul sito del comune e trasmessa alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana entro 10 gg dall'approvazione		Il comune pubblica la variante parziale, il RA e la sintesi non tecnica per 60 gg per le osservazioni in merito agli effetti ambientali (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)	Il comune comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti, ai soggetti competenti in materia ambientale che entro 60 gg esprimono il parere di competenza in merito agli effetti ambientali (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)
		L'autorità comunale competente per la VAS emette il parere motivato entro 90 gg dal termine delle consultazioni	
		Il Comune, procede alla revisione del piano, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del d.lgs. 152/2006, e predispone gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio	
		Il consiglio comunale, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e di aver tenuto conto del parere motivato e approva la variante con deliberazione (DCC)	
		La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposto in pubblica visione sul sito del comune e trasmesso alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana entro 10 gg dall'approvazione	

assoggettabilità e pubblicazione "in maniera contestuale"

* L'eventuale accettazione di nuove aree a seguito delle controdeduzioni non deve comportare il venir meno delle condizioni di classificazione della variante come "parziale"; per tali aree è necessaria:

- l'integrazione degli elaborati tecnici di cui all'art. 14, comma 1, numero 2 della l.r. 56/1977.

Per le varianti successive a quella di adeguamento al PPR (art. 8bis, comma 6, lettera b. l.r. 56/1977) in caso di presenza di beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del d.lgs 42/2004, contestualmente all'invio alla Provincia la deliberazione medesima è trasmessa anche alla competente Soprintendenza del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo che si pronuncia in merito alla conformità della variante al PPR e agli effetti ambientali che la variante produce.

1.3 CONTENUTI E STRUTTURA DEL DOCUMENTO

Questo documento costituisce quindi il Documento Tecnico di Verifica (DTV) richiesto per assolvere al processo di verifica di assoggettabilità a VAS con la finalità di fornire i dati e le informazioni necessarie all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale conseguenti all'attuazione della proposta di Variante parziale n. 38 al Piano Regolatore Generale vigente; tali informazioni riguardano le caratteristiche della variante, gli effetti attesi e l'area coinvolta, con riferimento ai criteri per la verifica preventiva di cui all'Allegato I alla parte II del D.Lgs. 152/2006 e smi.

L'esito della fase di verifica potrà determinare due differenti scenari:

- non vengono rilevati effetti significativi tali da richiedere l'attivazione della successiva fase di valutazione, ovvero gli effetti prodotti non vengono ritenuti rilevanti e il provvedimento di verifica può già fornire prescrizioni progettuali per migliorare la performance ambientale della variante parziale;
- vengono rilevati effetti significativi tali da richiedere ulteriori approfondimenti da definire attraverso la redazione del rapporto ambientale e quindi l'attivazione della fase di valutazione; in tal caso il provvedimento fornisce gli elementi di specificazione per la redazione del rapporto ambientale, desunti anche dalle osservazioni dei soggetti con competenza ambientale.

Il Documento Tecnico ha quindi lo scopo di consentire all'autorità competente di verificare se occorra o meno procedere con la fase di valutazione del processo di VAS.

La presente proposta di Variante parziale n. 38 - Integrazione comprende la modifica puntuale del territorio secondo le seguenti categorie:

A - Modifiche di destinazione d'uso di piano regolatore: n. 11 istanze comprendenti ambiti classificati in:

- art.16 - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico (S.P.)
- art.18 - Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)
- art.19 - Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R.)
- art. 26 - Attività per il turismo rurale, di servizio e per il tempo libero in aree extraurbane (A.T.G.)
- art.23 - Aree con impianti per la produzione di beni o servizi (A.I.P.)
- art.28 - Aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.)
- art.30 - Aree agricole (A.A.)

B - Eliminazione edificabilità terreno: n. 1 istanza

C - Trasferimento volumetrico e creazione nuova scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi n. 104: n. 1 istanza

D - Modifica/Integrazione Schede di indirizzo per l'attuazione degli interventi n. 42 e 103: n. 2 istanza

E - Osservazioni accolte: n. 3 istanze

F - Osservazioni accolte parzialmente: n. 5 istanze



ELENCO ELABORATI ADOZIONE VARIANTE PARZIALE N.38

DTP – Documento Tecnico preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

PRA – Relazione illustrativa

TAVOLE DI CONFRONTO DEGLI ELABORATI DI PROGETTO

PR3-Carta degli usi del suolo- stralcio confronto

PRB- Norme Tecniche di Attuazione- Schede di indirizzo per attuazione degli interventi – stralcio confronto

ELABORATI DI PROGETTO DELLA VARIANTE

PR3 – Carta degli usi del suolo- Foglio 1 – Biganzolo-Zoverallo-Antoliva scala 1:2000

PR3 – Carta degli usi del suolo- Foglio 2 – Intra scala 1:2000

PR3 – Carta degli usi del suolo- Foglio 3 – Pallanza-Suna scala 1:2000

PR3 – Carta degli usi del suolo- Foglio 4 – Unchio-Trobasso-Possaccio scala 1:2000

PR3 – Carta degli usi del suolo- Foglio 5 – Monterosso scala 1:2000

PR3 – Carta degli usi del suolo- Foglio 6 – Cavandone-Fondotoce scala 1:2000

PRB – Norme Tecniche di Attuazione – Schede di indirizzo per attuazione degli interventi

Nella tabella successiva vengono riportate le aree oggetto della presente Variante; la numerazione presente nella prima colonna identifica il n. d'ordine delle istanze complessivamente depositate presso l'Ufficio Urbanistica. Conseguentemente la sequenza progressiva non è sequenziale poiché non tutte le istanze presentate formano oggetto della presente Variante tuttavia al fine di mantenere l'origine dell'istanza per facilità di identificazione della stessa si è deciso di mantenere il n. d'ordine originario di deposito.



SINTESI ISTANZE			
N. ordine istanze depositate presso Uff. Urbanistica	Classificazione vigente	Classificazione variante	Categoria
2	Art. 28 A.A.I.	Art. 18 A.E.R.	A
	mq. -283	mq. +283	
3	Art. 28 A.A.I.	Art. 18 A.E.R.	A
	mq. -173	mq. +173	
5	Art. 28 A.A.I.	Art. 23 A.I.P.	A
	mq. -1047	mq. +1047	
6	Art. 30 A.A.	Art. 18 A.E.R.	A
	mq. -1530	mq. +1530	
	Art. 30 A.A.	Art. 16 S.P.	
	mq. -855	mq. +855	
13	Art. 26	Art. 18 A.E.R.	A
	mq. -18,832	mq. +745	
14	Art. 16 S.P.	Art. 28 A.A.I.	A
	mq. -6690	mq. +6690	
16	Art. 16 S.P.	Art. 30 A.A.	A
	mq. -18452	mq. +18452	
17	Art. 16 S.P.	Art. 18 A.E.R.	A
	mq. -28	mq. +28	
44	Art. 30 A.A.	Art. 18 A.E.R.	A
	mq. -198	mq. +198	
45	Art. 30 A.A.	Art. 18 A.E.R.	A
	mq. -325	mq. +325	
48	Art. 18 A.E.R.	Art. 16 S.P.	A
	mq. -1871	mq. +1871	
7	Art. 19 A.C.R.	Art. 28 A.A.I.	B
	mq. -410	mq. +410	
9	Art. 18 A.E.R.	Art. 18 A.E.R.	C
	mq. -500	mq. +500	
10	Art. 23 A.I.P.	Art. 23 A.I.P.	D
	mq. --	mq. --	
50	Art. 16 S.P.	Art. 16 S.P.	D
	mq. invariati	mq. invariati	



1.4 FONTI DI RIFERIMENTO

Ai fini di un'effettiva ed efficace integrazione del principio di sostenibilità ambientale nel processo pianificatorio, sono pertanto di seguito illustrati i principali riferimenti internazionali in materia, che verranno specificamente assunti nelle successive analisi e valutazioni del livello di relativa integrazione raggiunto dalla proposta di piano.

PTR Piano Territoriale Regionale

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

http://www.regione.piemonte.it/territorio/pianifica/nuovo_ptr.htm

PPR Piano Paesaggistico Regionale

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

<http://www.regione.piemonte.it/territorio/pianifica/ppr.htm>

PTP Piano Territoriale Provinciale

<http://www.provincia.verbano-cusio-ossola.it>

PRG Piano Regolatore Generale

<http://www.comune.verbania.it/Amministrazione/Urbanistica/Piano-Regolatore-Generale-Vigente>

PAES Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile

<http://www.comune.verbania.it/Servizi-al-cittadino/Ambiente/PAES-Piano-di-Azione-per-l-Energia-Sostenibile>

Piano di Classificazione Acustica

<http://www.comune.verbania.it/Servizi-al-cittadino/Ambiente/Acustica-ambientale-Piano-di-Classificazione-Acustica-vigente-del-territorio-comunale>

2 CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE PARZIALE

La proposta Variante parziale n.38 attua cambi di destinazione d'uso urbanistici eterogenei, così come eterogenea è la dimensione delle aree coinvolte e la loro ubicazione sul territorio comunale. Tuttavia per quanto di seguito verrà illustrato, la stessa non snatura gli obiettivi generali del PRG né altera gli equilibri del piano stesso rientrando a tutti gli effetti, nella fattispecie delle Varianti parziali di cui al comma 5, dell'art. 17, della L.R. 56/77 e s.m.i.

La Variante parziale n.38:

- a) non modifica l'impianto strutturale del PRG Vigente;
- b) non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra comunale o comunque non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovra comunale;
- c) non riduce la quantità globale delle aree per servizi per più di 0.5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- d) non aumenta la quantità globale delle aree per servizi per più di 0.5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- e) non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente;
- f) non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico ricettive in misura superiore al 2%;
- g) non incide su aree caratterizzate da dissesto attivo;
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché le norme di tutela ad esso afferenti;



2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE DI AREA VASTA

Il territorio della Città di Verbania ha una superficie di poco superiore a 2374 ettari.

Sotto il profilo morfologico il territorio comunale è caratterizzato da due tipologie principali:

- collinare;
- fondovalle con pianure alluvionali attuali, recenti e terrazzate.

Del primo tipo di morfologia fanno parte le aree collinari del Monte Rosso, della Castagnola, di Pian di Les sopra alla Località di Unchio e la zona di Zoverallo – Antoliva.

Del secondo tipo di morfologia fanno parte tutte le aree pianeggianti o sub-pianeggianti, costituite dalla zona formata dai conoidi dei Torrenti San Bernardino e San Giovanni, sulla quale sono costituiti gran parte dei maggiori nuclei abitativi, e dall'altro dalla piana formata dal Fiume Toce all'estremità occidentale del territorio comunale, denominata "Piano Grande".

Nel territorio comunale sono riconoscibili n. 6 macro-strutture paesistico ambientali:

- habitat naturali;
- habitat semi naturali con insediamenti edilizi sparsi;
- nuclei compatti su matrice storica;
- nuova urbanizzazione a carattere compatto;
- urbanizzazione rada;
- grandi comparti industriali;

e n. 16 sub aree omogenee:

Montorfano, Piana Toce, Mergozzo, nucleo Fondotoce, basso versante sud Monte Rosso, medio versante sud Monte Rosso, cima Monte Rosso, Cavandone, versante nord Monte Rosso, Unchio-Ungiasca, Unchio sotto strada, Unchio-Trobasso, versante collinare San Giovanni versante nord-ovest, versante collinare San Giovanni versante sud-est, urbano e Castagnola.

Le principali criticità ambientali del territorio comunale sono rappresentate dalla suscettibilità all'erosione idrica e smottamenti dei versanti e alle esondazioni di parte delle aree pianeggianti.

Dal punto di vista climatologico Verbania appartiene al tipo sublitoraneo alpino ed è caratterizzata soprattutto dal notevole influsso termico del Lago Maggiore.

Di seguito si riporta la Tavola 6 allegata alla Relazione di Compatibilità Ambientale relativa al P.R.G. 2° progetto preliminare ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale n. 40/1998, nella quale viene riportata la suddivisione del territorio comunale nelle 6 macro-strutture paesistico ambientali sopra citate.

In generale ogni ulteriore informazione è reperibile e derivabile dal documento di "Analisi di compatibilità ambientale relativa al Piano Regolatore Generale Comunale" visionabile al presente link:

<http://www.comune.verbania.it/Amministrazione/Urbanistica/Piano-Regolatore-Generale-Vigente/Analisi-di-Compatibilita-Ambientale>

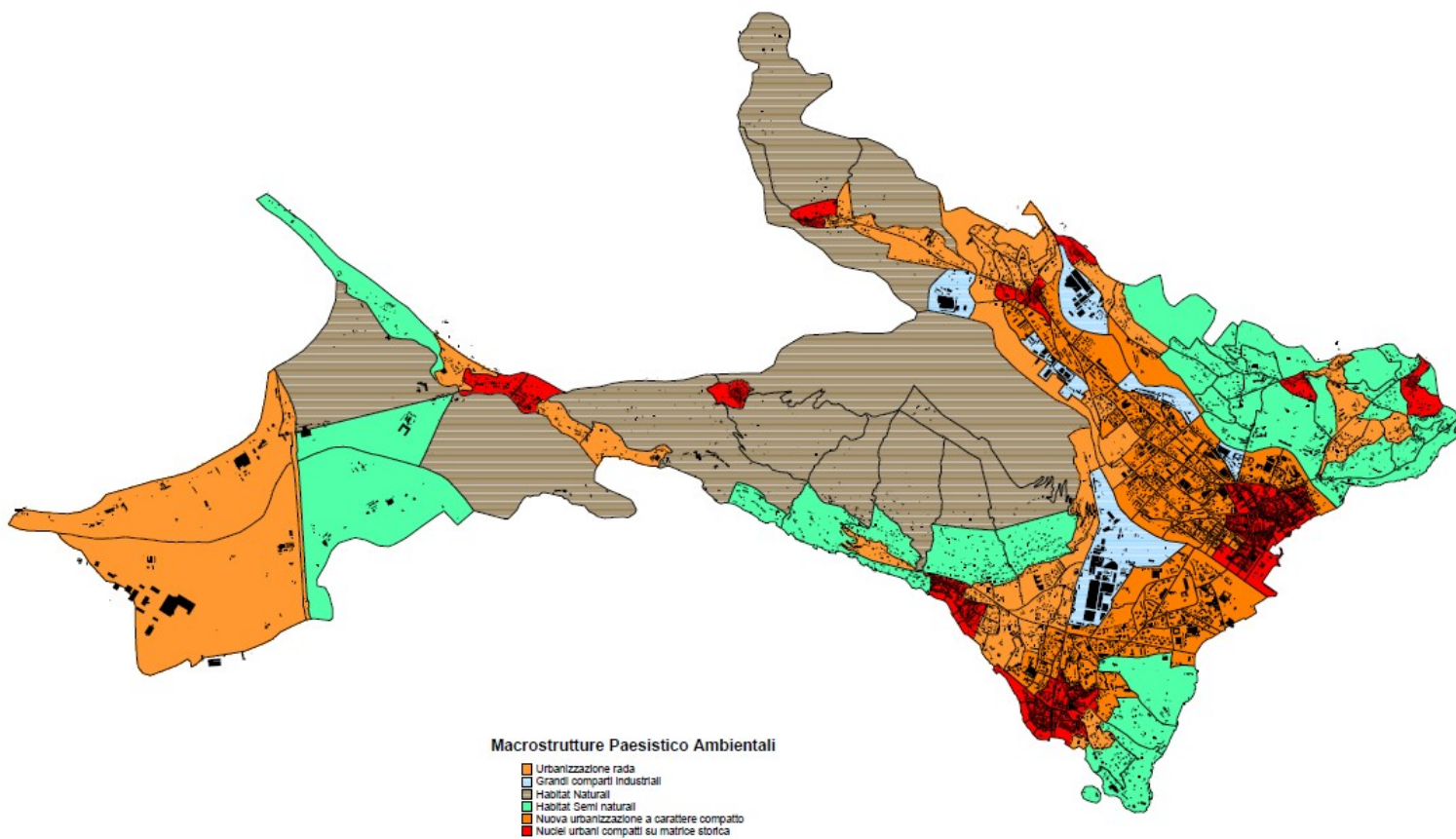


Tavola 6

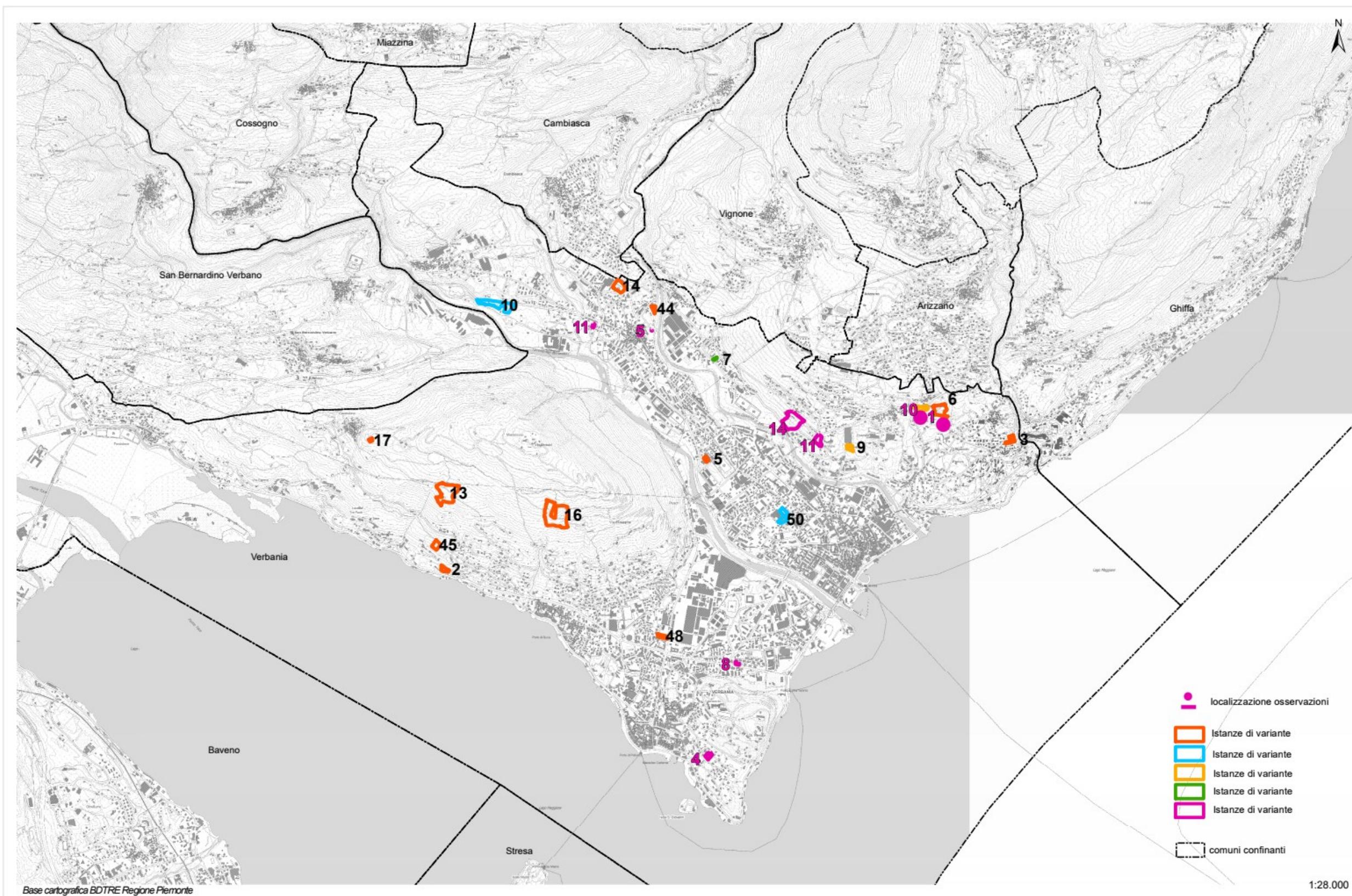


2.2 ANALISI P.R.G. VIGENTE

2.2.1 Localizzazione delle aree oggetto di variante su base cartografica

Di seguito si riportano:

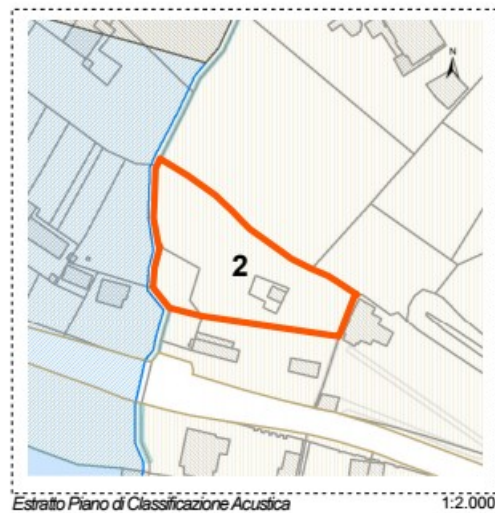
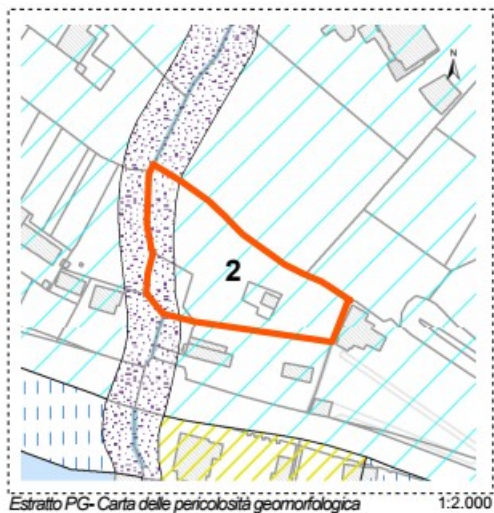
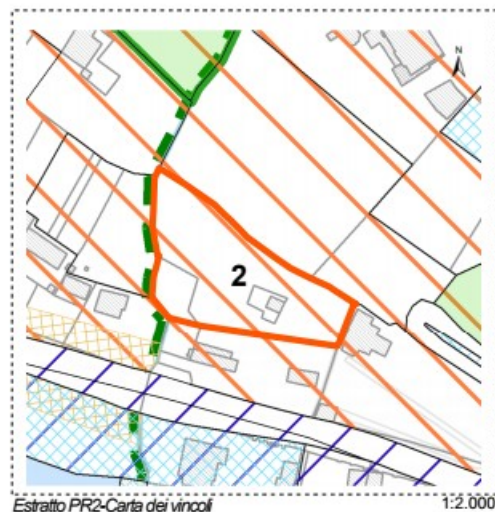
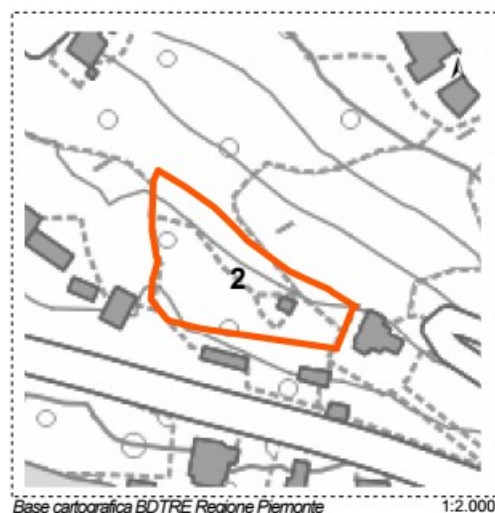
- Planimetria di inquadramento generale delle aree trattate
- Localizzazione puntuale delle aree





A – Modifica di destinazione d'uso

Istanza n. 2 – Data: 12/01/2021 – N. protocollo: 1646



**RICHIEDENTE**

Cerini Andrea

DATI CATASTALI

Catasto Terreni foglio 59 mapp. 582 (ex 202), 203, 580 (ex 204), 205 e 206

LOCALIZZAZIONE

Via Troubetzkoy

CLASSIFICAZIONE VIGENTE	URBANISTICA	CLASSIFICAZIONE VARIANTE	URBANISTICA
Art. 28 Aree agricole interstiziali entro il territorio urbano – (A.A.I.)		Art. 18 – Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.).	
DATI QUANTITATIVI DI PRG			
- 283 mq		+ 283 mq	

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Aree prevalentemente residenziali – Classe II

VINCOLI

vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 142 (Vincolo paesaggistico posto per legge) lettera b)

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe IIa e IIIa4

INFORMAZIONI AMBIENTALI RELATIVE ALL'AREA E CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI POTENZIALI:

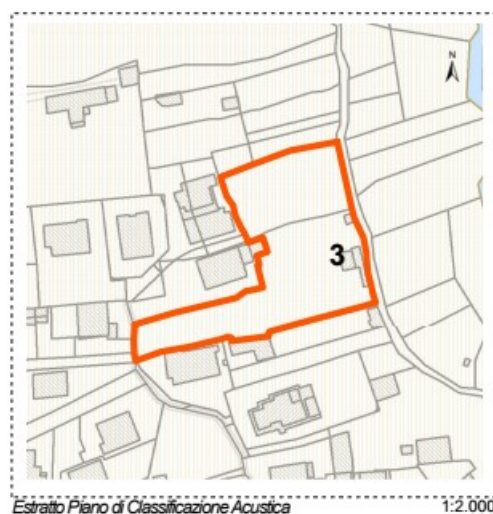
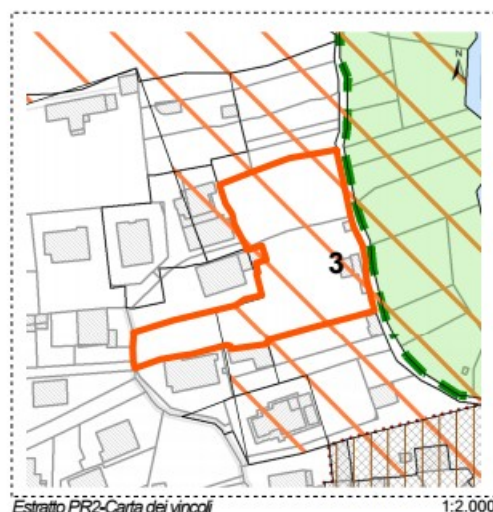
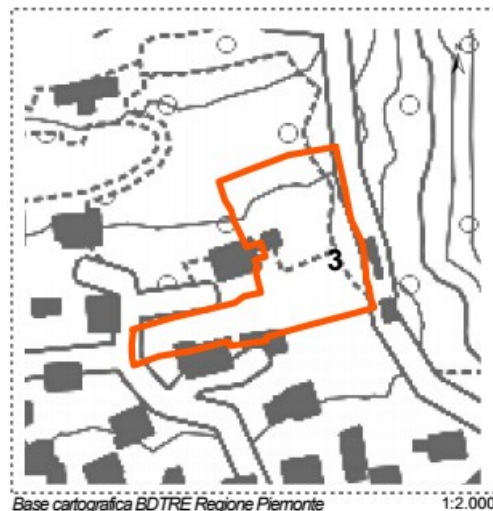
L'area presa in esame è situata in via Troubetzkoy – località Suna a ridosso della S.S. n. 34. L'istanza riguarda l'estensione di area edificata al fine di perseguire l'obiettivo di migliorare la definizione degli ambiti ricadenti in art. 18 (AER) e agevolare l'attuazione degli ampliamenti già consentiti dalla norma di piano. In particolare questa riclassificazione non comporta aumento del carico antropico complessivo in quanto trattasi di edifici esistenti e con l'obiettivo di una riqualificazione complessiva degli edifici che consentono l'applicazione delle norme vigenti in materia di contenimento energetico. Con particolare riferimento su edifici esistenti. E' possibile ipotizzare lievi effetti ambientali sulle componenti direttamente correlabili al carico antropico del comparto residenziale quali rifiuti, acqua, aria, energia e viabilità, ed anche relativamente a flora e fauna ma sostanzialmente già esaminati nella fase di redazione del documento di "Analisi di compatibilità ambientale relativa al Piano Regolatore Generale Comunale".

Per quanto riguarda la componente rumore la destinazione dell'area in variante non è in contrasto con la classe acustica in cui è inserita.

Per la componente agenti fisici dal confronto delle "Aree di influenza sul territorio del campo magnetico generato da elettrodotti" visionate sul GeoPortale di Arpa Piemonte l'area oggetto di variante non rientra nella fascia di rispetto degli elettrodotti.



Istanza N. 3 – Data: 01/06/2018 – N. protocollo: 25784



**RICHIEDENTE**

Vincenzi Bruno – Bottacchi Franca

DATI CATASTALI

Catasto Terreni Fg. 42 mapp. 528 e 168

LOCALIZZAZIONE

Via Delle Eriche

CLASSIFICAZIONE VIGENTE	URBANISTICA	CLASSIFICAZIONE VARIANTE	URBANISTICA
Art. 28 Aree agricole interstiziali entro il territorio urbano – (A.A.I.)		Art. 18 – Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.).	
DATI QUANTITATIVI DI PRG			
- 173 mq		+ 173 mq	

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Aree prevalentemente residenziali – Classe II

VINCOLI

vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 142 (Vincolo paesaggistico posto per legge) lettera c)

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe IIa, IIIa4, IIIb4

INFORMAZIONI AMBIENTALI RELATIVE ALL'AREA E CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI POTENZIALI:

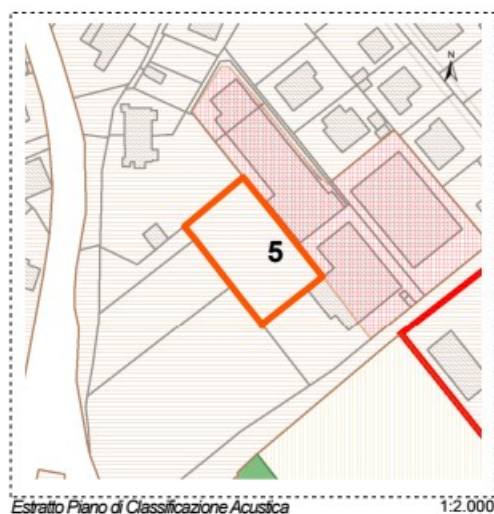
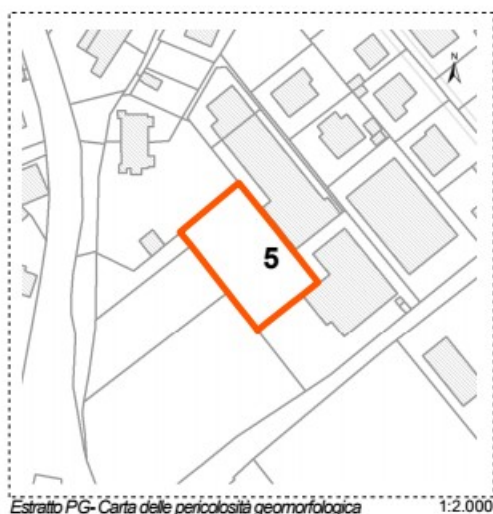
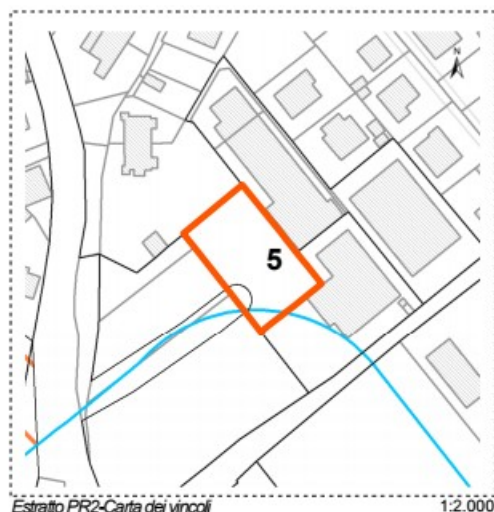
L'area presa in esame è situata in via delle Eriche – località Biganzolo in area densamente edificata. L'istanza riguarda l'estensione di area edificata al fine di perseguire l'obiettivo di migliorare la definizione degli ambiti ricadenti in art. 18 (AER) e agevolare l'attuazione degli ampliamenti già consentiti dalla norma di piano. In particolare questa riclassificazione non comporta aumento del carico antropico complessivo in quanto trattasi di edifici esistenti e con l'obiettivo di una riqualificazione complessiva degli edifici che consentono l'applicazione delle norme vigenti in materia di contenimento energetico. Con particolare riferimento su edifici esistenti. E' possibile ipotizzare lievi effetti ambientali sulle componenti direttamente correlabili al carico antropico del comparto residenziale quali rifiuti, acqua, aria, energia e viabilità, ed anche relativamente a flora e fauna ma sostanzialmente già esaminati nella fase di redazione del documento di "Analisi di compatibilità ambientale relativa al Piano Regolatore Generale Comunale".

Per quanto riguarda la componente rumore la destinazione dell'area in variante non è in contrasto con la classe acustica in cui è inserita.

Per la componente agenti fisici dal confronto delle "Aree di influenza sul territorio del campo magnetico generato da elettrodotti" visionate sul GeoPortale di Arpa Piemonte l'area oggetto di variante non rientra nella fascia di rispetto degli elettrodotti.



Istanza N. 5 – Data 03/03/2017 – N. protocollo: 10223



**RICHIEDENTE**

Siviero Silvano titolare della Società MC Siviero Srl

DATI CATASTALI

Catasto Terreni Fg. 28 mapp. 461

LOCALIZZAZIONE

Via Botti

CLASSIFICAZIONE VIGENTE	URBANISTICA	CLASSIFICAZIONE VARIANTE	URBANISTICA
Art. 28 Aree agricole interstiziali entro il territorio urbano – (A.A.I.)		Art. 23 - Aree con impianti per la produzione di beni e servizi (A.I.P.)	
DATI QUANTITATIVI DI PRG			
-1047 mq		+ 1047 mq	

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Aree di tipo misto - Classe III

VINCOLI

Zona di rispetto dei cimiteri

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe I

INFORMAZIONI AMBIENTALI RELATIVE ALL'AREA E CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI POTENZIALI:

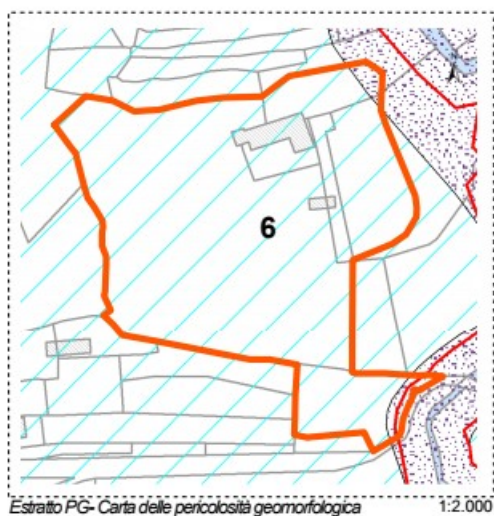
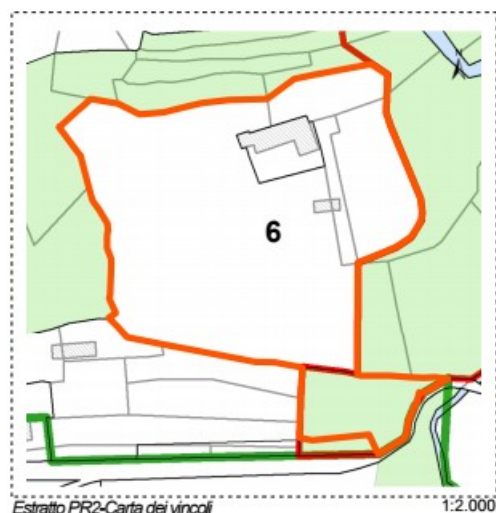
L'area presa in esame è inserita in ambito per insediamenti produttivi prospiciente ad area urbana densamente edificata sita in via Botti – località Intra in zona limitrofa al parco Robinson, cimitero di Intra e stadio Pedrolì. L'istanza riguarda l'estensione di Area per impianti produttivi su area accessoria già sede di attività di metalcarpenteria, ad oggi classificata come art. 28 Aree agricole interstiziali (A.A.I.). La proposta di variante risulta essere peggiorativa relativamente al singolo ambito in esame in quanto viene estesa l'area produttiva su area agricola con conseguente potenziale trasformazione/impermeabilizzazione del suolo e di effetti negativi sulle principali matrici ambientali. A livello di inserimento nel contesto urbano l'impatto derivante da una eventuale costruzione, sarà minimo in quanto l'area risulta contornata da impianti produttivi.

Per quanto riguarda la componente rumore la destinazione dell'area in variante non è in contrasto con la classe acustica in cui è inserita, ma trovandosi a confine con una classe IV, più confacente alla destinazione variante, in una futura revisione del PZA si valuterà il cambiamento di classe.

Per la componente agenti fisici dal confronto delle "Aree di influenza sul territorio del campo magnetico generato da elettrodotti" visionate sul GeoPortale di Arpa Piemonte l'area oggetto di variante non rientra nella fascia di rispetto degli elettrodotti.



Istanza N. 6 – Data: 16/02/2021 – N. protocollo: 8219 – Rif. Osservazione n. 1



**RICHIEDENTE**

Ramoni Marco e Ramoni Pierluca

DATI CATASTALI

Fg. 31 mapp. 214, 630, 631, 213, 216, 342, 343, 344, 330, 329

LOCALIZZAZIONE

Via Monte Rosa

CLASSIFICAZIONE VIGENTE	URBANISTICA	CLASSIFICAZIONE VARIANTE	URBANISTICA
Art. 30 Aree agricole – (A.A.)		Art. 18 – Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.È.R.). Art. 16 – Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico (S.P.)	
DATI QUANTITATIVI DI PRG			
– 1530 mq		+ 1530 mq	
– 855 mq		+ 855 mq	

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Aree prevalentemente residenziali – Classe II

VINCOLI

Aree boscate (parzialmente)

Vincolo di 10 m da alvei demaniali e/o corsi d'acqua iscritti nel registro delle acque pubbliche

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe IIa, IIIa4

INFORMAZIONI AMBIENTALI RELATIVE ALL'AREA E CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI POTENZIALI:

L'area presa in esame è situata in via Monte Rosa – località Biganzolo. L'istanza riguarda l'estensione di area edificata al fine di perseguire l'obiettivo di migliorare la definizione degli ambiti ricadenti in art. 18 (AER) e agevolare l'attuazione degli ampliamenti già consentiti dalla norma di piano. In particolare questa riclassificazione non comporta aumento del carico antropico complessivo in quanto trattasi di edifici esistenti isolati e con l'obiettivo di una riqualificazione complessiva degli edifici che consentono l'applicazione delle norme vigenti in materia di contenimento energetico. E' possibile ipotizzare lievi effetti ambientali sulle componenti direttamente correlabili al carico antropico del comparto residenziale quali rifiuti, acqua, aria, energia e viabilità, ed anche relativamente a flora e fauna ma sostanzialmente già esaminati nella fase di redazione del documento di "Analisi di compatibilità ambientale relativa al Piano Regolatore Generale Comunale".

Per quanto riguarda la componente rumore la destinazione dell'area in variante non è in contrasto con la classe acustica in cui è inserita.



Per la componente agenti fisici dal confronto delle "Aree di influenza sul territorio del campo magnetico generato da elettrodotti" visionate sul GeoPortale di Arpa Piemonte l'area oggetto di variante non rientra nella fascia di rispetto degli elettrodotti. Si precisa che l'estratto cartografico del PRG vigente individua le aree boscate riferite all'anno di entrata in vigore dello stesso nel 2006 e perciò non risulta aggiornato con la Carta forestale aggiornata nel 2016. Si precisa però che tutte le modifiche apportate ai vari ambiti hanno tenuto in considerazione la Carta forestale 2016.

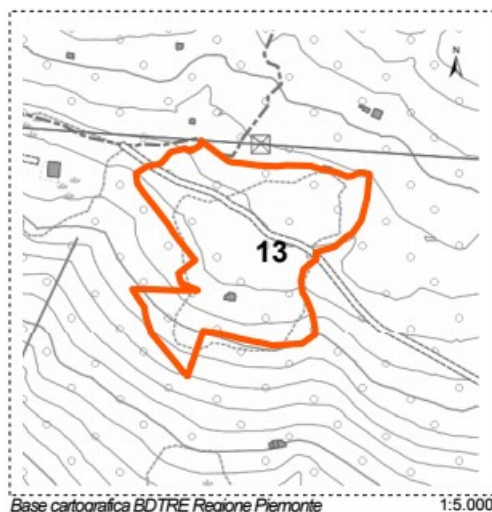


Istanza N. 13 - Data: 07/04/2021 - N. protocollo: 17661



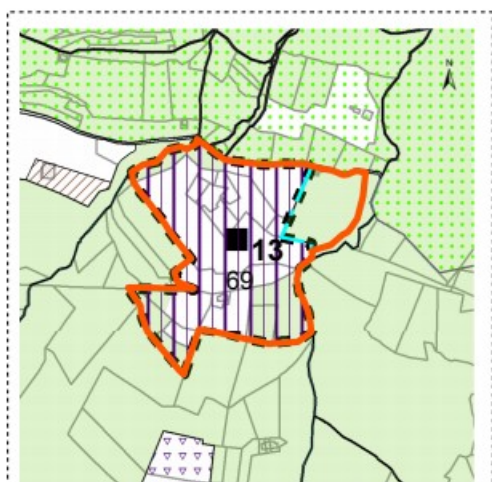
Ortofoto AGEA 2018

1:5.000



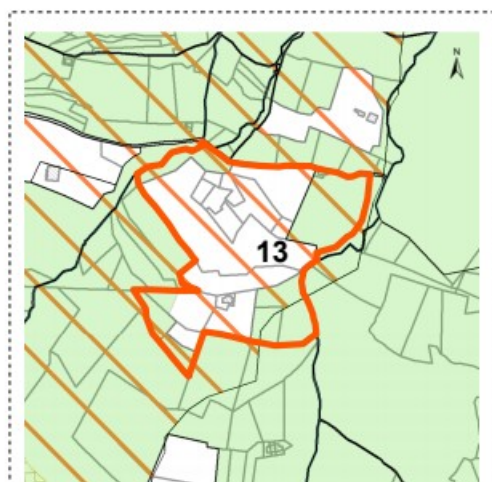
Base cartografica BDTRE Regione Piemonte

1:5.000



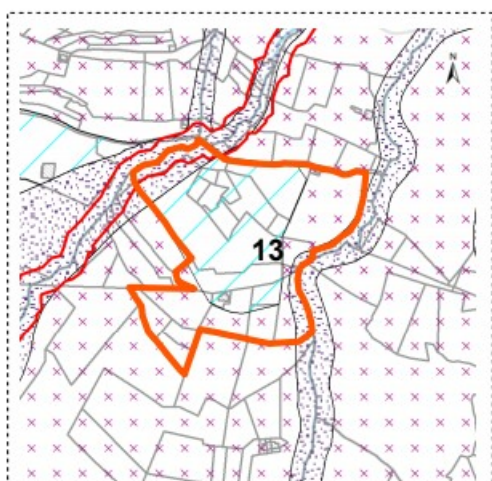
Estratto PR3-Carta degli usi del suolo

1:5.000



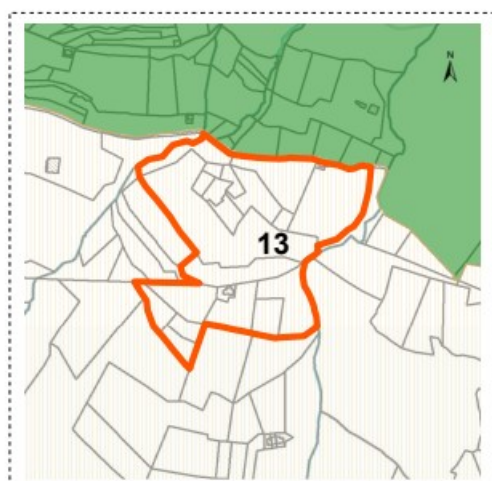
Estratto PR2-Carta dei vincoli

1:5.000



Estratto PG- Carta delle pericolosità geomorfologica

1:5.000



Estratto Piano di Classificazione Acustica

1:5.000

**RICHIEDENTE**

Soranzo Paola

DATI CATASTALI

Fg. 59 e mapp. 162 e fg. 36 mapp. 368 – Scheda di indirizzo n. 69

LOCALIZZAZIONE

Via Sardegna n. 40

CLASSIFICAZIONE VIGENTE	URBANISTICA	CLASSIFICAZIONE VARIANTE	URBANISTICA
Art. 26 – Attività per il turismo rurale, di servizio e per il tempo libero in aree extraurbane (A.T.G.)		Art. 18 – Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.) Art. 30 – Aree agricole (A.A.)	
DATI QUANTITATIVI DI PRG			
- 18,832 mq		+ 745 mq	

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Aree prevalentemente residenziali – Classe II

VINCOLI

Vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 142 (Vincolo paesaggistico posto per legge) lettera c)

Aree boscate (parzialmente)

Vincolo per scopi idrogeologici di cui alla L.R. 45/89

Area soggetta a strumento urbanistico esecutivo (SUE)

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe IIa e IIIa4

INFORMAZIONI AMBIENTALI RELATIVE ALL'AREA E CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI POTENZIALI:

L'area in esame è situata in via Sardegna – località Cavandone. L'istanza in esame è rivolta al cambio di destinazione d'uso del terreno da area per attività per il turismo (A.T.G.) art. 26, area di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) ed art. 18 come vigente nel precedente P.R.G. ed eliminazione relativa Scheda di indirizzo n. 69. La residenza esistente al momento non può essere oggetto di ristrutturazione e ampliamento in quanto ricadente in art. 26. La proposta di variante offre la possibilità di ampliamento e ristrutturazione dell'edificio esistente al fine di adeguarlo sotto il profilo strutturale e del contenimento energetico. Dal punto di vista ambientale vi sono sicuramente effetti migliorativi per le componenti strettamente correlate al carico antropico quali rifiuti, acqua, energia e viabilità con conseguenze positive quindi anche su aria e rumore (la destinazione dell'area in variante non è in contrasto con la classe acustica in cui è inserita).

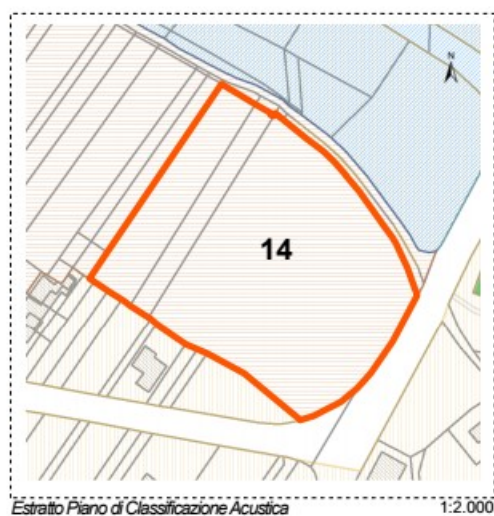
Per la componente agenti fisici dal confronto delle "Aree di influenza sul territorio del campo magnetico generato da elettrodotti" visionate sul GeoPortale di Arpa Piemonte l'area oggetto che rientra nella fascia di rispetto dell'elettrodotto è quella



che la variante riqualifica come agricola. Si precisa che l'estratto cartografico del PRG vigente individua le aree boscate riferite all'anno di entrata in vigore dello stesso nel 2006 e perciò non risulta aggiornato con la Carta forestale aggiornata nel 2016. Si precisa però che tutte le modifiche apportate ai vari ambiti hanno tenuto in considerazione la Carta forestale 2016.



Istanza N. 14 – Data: 09/12/2019 – N. protocollo: 57369



**RICHIEDENTE**

Società Cooperativa Isola Verde onlus, Beltrami Pier Ernesto e Metaldi Manuela

DATI CATASTALI

Fg. 10 mapp. 753 – 755 e 757

LOCALIZZAZIONE

Via alla Morena Località Trobaso

CLASSIFICAZIONE VIGENTE	URBANISTICA	CLASSIFICAZIONE VARIANTE	URBANISTICA
Art. 16 - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico (S.P.)		Art. 28 - Aree agricole interstiziali (A.A.I.)	
DATI QUANTITATIVI DI PRG			
- 6690 mq		+ 6690 mq	

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Aree di tipo misto - Classe III

VINCOLI

Zona di rispetto dei cimiteri

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe I

INFORMAZIONI AMBIENTALI RELATIVE ALL'AREA E CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI POTENZIALI:

L'area in esame è situata in via alla Morena – località Trobaso in zona urbana sita a ridosso della via Sasso di Pala che conduce al paese di Cambiasca. L'istanza in esame riguarda la rimozione del vincolo conformativo di uso pubblico – aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, per l'utilizzo dell'area a scopo agricolo e florovivaistico. E' possibile ipotizzare lievi effetti negativi sulle componenti acqua, energia e trasformazione del suolo, ed un effetto positivo sulle componenti flora, fauna e paesaggio.

Per quanto riguarda la componente rumore la destinazione dell'area in variante non è in contrasto con la classe acustica in cui è inserita.

Per la componente agenti fisici dal confronto delle "Aree di influenza sul territorio del campo magnetico generato da elettrodotti" visionate sul GeoPortale di Arpa Piemonte l'area oggetto di variante non rientra nella fascia di rispetto degli elettrodotti.

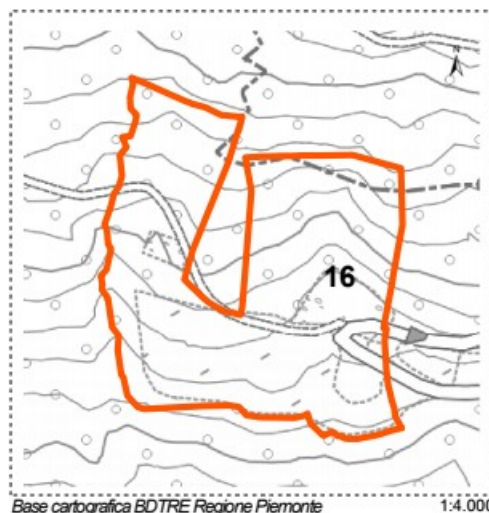


Istanza N. 16 - Data: 04/03/2019 N. protocollo: 10738



Ortofoto AGEA 2018

1:4.000



Base cartografica BD TRE Regione Piemonte

1:4.000



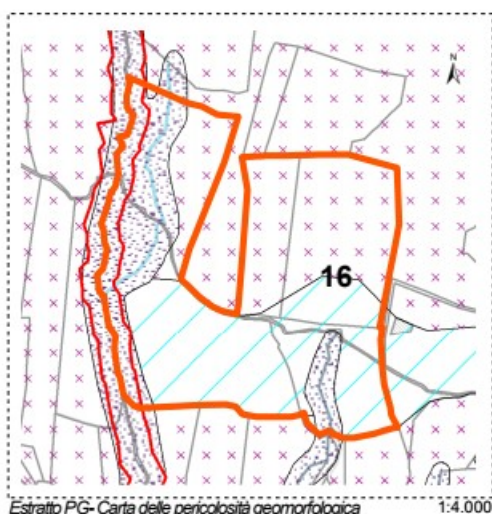
Estratto PR3-Carta degli usi del suolo

1:4.000



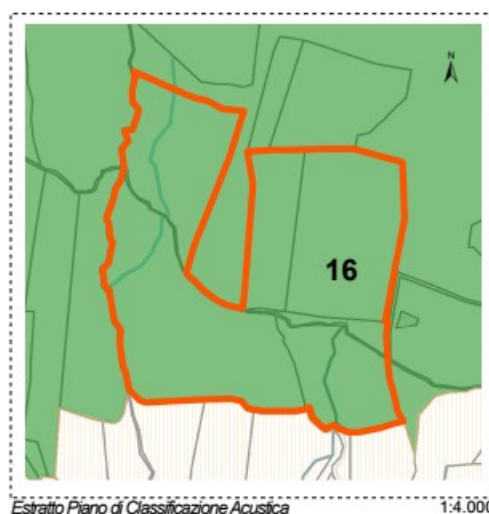
Estratto PR2-Carta dei vincoli

1:4.000



Estratto PG- Carta delle pericolosità geomorfologica

1:4.000



Estratto Piano di Classificazione Acustica

1:4.000

**RICHIEDENTE**

Azienda florovivaistica F.lli Savioli

DATI CATASTALI

Fg. 47 mapp. 67, 80, 159, 160, 157, 81 e 83

LOCALIZZAZIONE

Località Monterosso

CLASSIFICAZIONE VIGENTE	URBANISTICA	CLASSIFICAZIONE VARIANTE	URBANISTICA
Art. 16 - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico		Art. 30 - Aree agricole (A.A.)	
DATI QUANTITATIVI DI PRG			
- 18452 mq		+ 18452 mq	

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Aree particolarmente protette - Classe I

VINCOLI

Aree boscate

Vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 142 (Vincolo paesaggistico posto per legge) lettera c)

Vincolo per scopi idrogeologici di cui alla L.R. 45/89

Vincolo di 10 m da alvei demaniali e/o corsi d'acqua iscritti nel registro delle acque pubbliche (R.D. n.523/04, art.96)

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe IIa, IIIa4 e IIIa6

INFORMAZIONI AMBIENTALI RELATIVE ALL'AREA E CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI POTENZIALI:

L'area in esame è situata in località Monterosso. L'istanza in esame riguarda la rimozione del vincolo conformativo di uso pubblico - aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, per l'utilizzo dell'area a scopo agricolo e florovivaistico. In particolare, come previsto dall'art. 16 comma 5 delle N.A. è possibile garantire attività florovivaistica mantenendo comunque una potenzialità di utilizzo ad uso pubblico. E' possibile ipotizzare lievi effetti negativi sulle componenti acqua, energia e trasformazione del suolo, ed un effetto positivo sulle componenti flora, fauna e paesaggio.

Per quanto riguarda la componente rumore la destinazione dell'area in variante non è in contrasto con la classe acustica in cui è inserita.

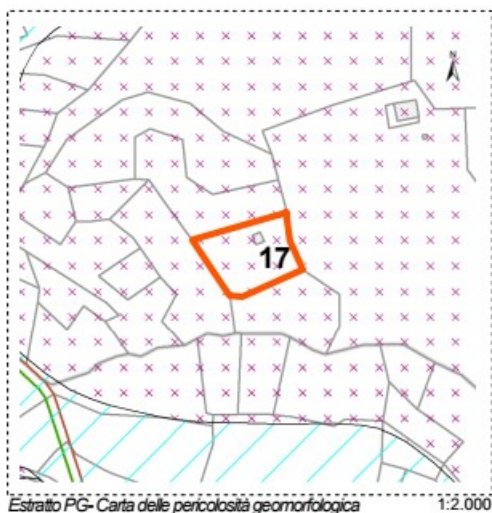
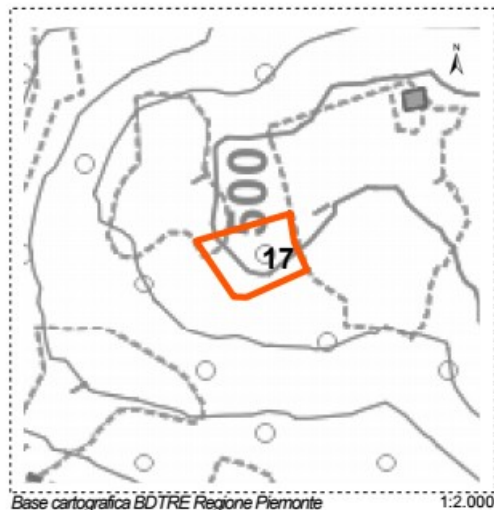
Per la componente agenti fisici dal confronto delle "Aree di influenza sul territorio del campo magnetico generato da elettrodotti" visionate sul GeoPortale di Arpa Piemonte l'area oggetto di variante non rientra nella fascia di rispetto degli elettrodotti. Si precisa che l'estratto cartografico del PRG vigente individua le aree boscate riferite all'anno di entrata in vigore dello stesso nel 2006 e perciò non risulta aggiornato con la Carta forestale aggiornata nel 2016. Si precisa però che



tutte le modifiche apportate ai vari ambiti hanno tenuto in considerazione la Carta forestale 2016.



Istanza N. 17 - Data: 10/03/2017 - N. protocollo: 1126



**RICHIEDENTE**

Amendola Giuseppe e Gonzales Maria Balbina

DATI CATASTALI

Fg. 35 mapp. 949, 227

LOCALIZZAZIONE

Località Cavandone

CLASSIFICAZIONE VIGENTE	URBANISTICA	CLASSIFICAZIONE VARIANTE	URBANISTICA
Art. 16 - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico		Art. 18 - Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)	
DATI QUANTITATIVI DI PRG			
- 28mq		+28 mq	

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Aree particolarmente protette - Classe I

VINCOLI

Aree boscate (parzialmente)

Vincolo per scopi idrogeologici di cui alla L.R. 45/89

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe IIIa6

INFORMAZIONI AMBIENTALI RELATIVE ALL'AREA E CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI POTENZIALI:

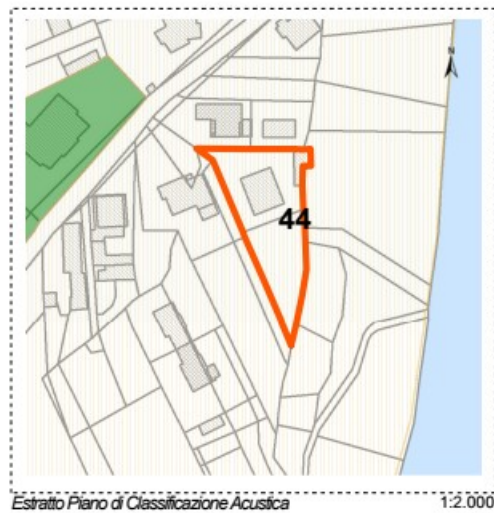
L'area in esame è situata in località Cavandone. L'istanza in esame riguarda l'estensione dell'area edificata rispetto all'attuale ad uso pubblico. L'area prevista risulta di modeste dimensioni (28 mq) e quindi gli impatti potenziali sono pressoché nulli.

Per quanto riguarda la componente rumore la destinazione dell'area in variante non è in contrasto con la classe acustica in cui è inserita.

Per la componente agenti fisici dal confronto delle "Aree di influenza sul territorio del campo magnetico generato da elettrodotti" visionate sul GeoPortale di Arpa Piemonte l'area oggetto di variante non rientra nella fascia di rispetto degli elettrodotti. Si precisa che l'estratto cartografico del PRG vigente individua le aree boscate riferite all'anno di entrata in vigore dello stesso nel 2006 e perciò non risulta aggiornato con la Carta forestale aggiornata nel 2016. Si precisa però che tutte le modifiche apportate ai vari ambiti hanno tenuto in considerazione la Carta forestale 2016.



Istanza N. 44 – Data: 12/04/2021 – N. protocollo: 18471



**RICHIEDENTE**

Parisi Antonio

DATI CATASTALI

Fg. 13 mapp. 482 - 143

LOCALIZZAZIONE

Via Cuboni

CLASSIFICAZIONE VIGENTE	URBANISTICA	CLASSIFICAZIONE VARIANTE	URBANISTICA
Art. 30 - Aree agricole (A.A.)		Art. 18 - Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)	
DATI QUANTITATIVI DI PRG			
- 198 mq		+ 198 mq	

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Aree prevalentemente residenziali - Classe II

VINCOLI

Vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 142 (Vincolo paesaggistico posto per legge) lettera c)

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

I, IIIa4 e IIIb4

INFORMAZIONI AMBIENTALI RELATIVE ALL'AREA E CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI POTENZIALI:

L'area presa in esame è situata in via Cuboni - località Trobaso in zona ricompresa tra la via pubblica ed il torrente San Giovanni. L'istanza riguarda l'estensione di area edificata al fine di perseguire l'obiettivo di migliorare la definizione degli ambiti ricadenti in art. 18 (AER) e agevolare l'attuazione degli ampliamenti già consentiti dalla norma di piano. In particolare questa riclassificazione non comporta aumento del carico antropico complessivo in quanto trattasi di edifici esistenti e con l'obiettivo di una riqualificazione complessiva degli edifici che consentono l'applicazione delle norme vigenti in materia di contenimento energetico. Con particolare riferimento su edifici esistenti. E' possibile ipotizzare lievi effetti ambientali sulle componenti direttamente correlabili al carico antropico del comparto residenziale quali rifiuti, acqua, aria, energia e viabilità, ed anche relativamente a flora e fauna ma sostanzialmente già esaminati nella fase di redazione del documento di "Analisi di compatibilità ambientale relativa al Piano Regolatore Generale Comunale".

Per quanto riguarda la componente rumore la destinazione dell'area in variante non è in contrasto con la classe acustica in cui è inserita.

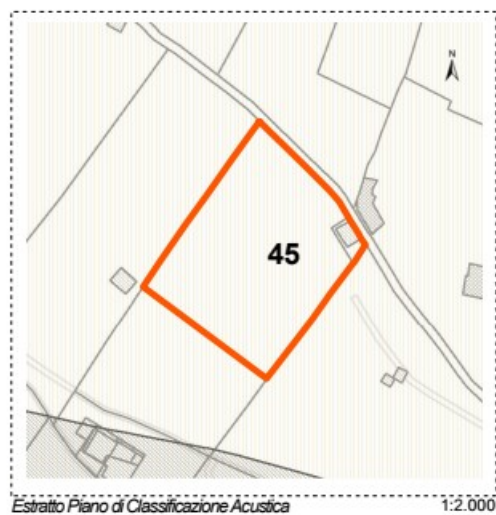
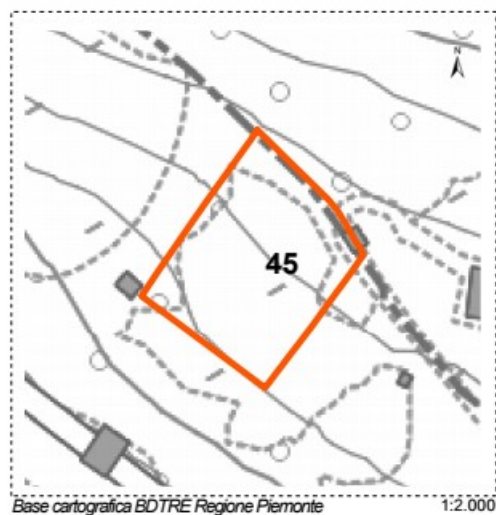
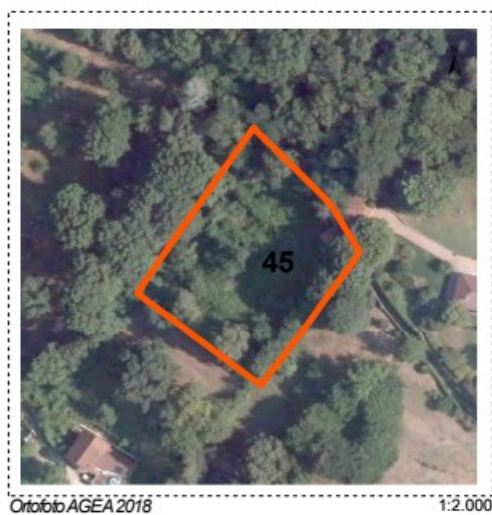
Per la componente agenti fisici dal confronto delle "Aree di influenza sul territorio del campo magnetico generato da elettrodotti" visionate sul GeoPortale di Arpa



Piemonte l'area oggetto di variante non rientra nella fascia di rispetto degli elettrodotti.



Istanza n. 45 – Data: 13/04/2021 – N. protocollo: 18785



**RICHIEDENTE**

Fasciolo Giovanna

DATI CATASTALI

Fg. 58 mapp. 170, 189

LOCALIZZAZIONE

Via del Buon Rimedio

CLASSIFICAZIONE VIGENTE	URBANISTICA	CLASSIFICAZIONE VARIANTE	URBANISTICA
Art. 30 – Aree agricole (A.A.)		Art. 18 – Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)	
DATI QUANTITATIVI DI PRG			
- 325 mq		+ 325 mq	

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Aree prevalentemente residenziali - Classe II

VINCOLI

Vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 142 (Vincolo paesaggistico posto per legge) lettera b)

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe IIa e IIIa6

INFORMAZIONI AMBIENTALI RELATIVE ALL'AREA E CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI POTENZIALI:

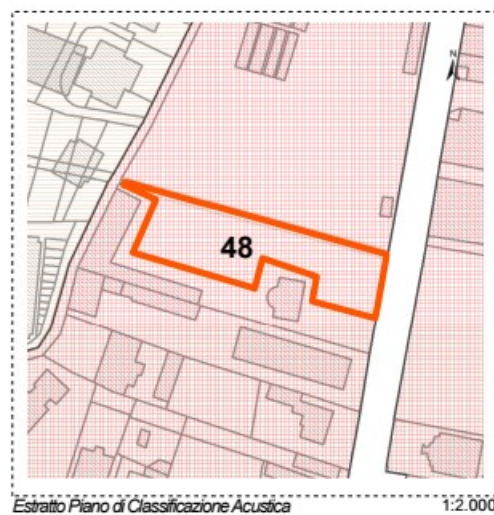
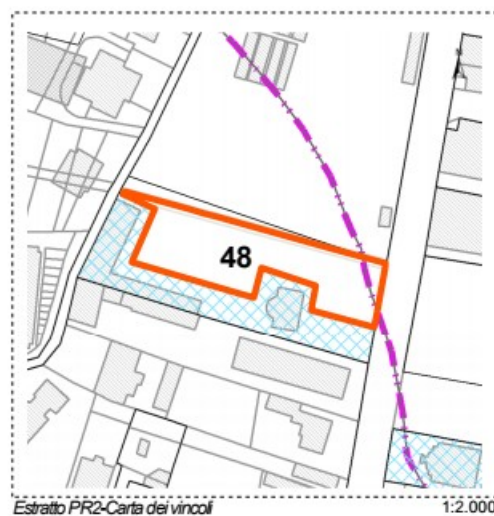
L'area presa in esame è situata in via del Buon Rimedio in località Suna posta a monte della S.S. 34. L'istanza riguarda l'estensione di area edificata al fine di perseguire l'obiettivo di migliorare la definizione degli ambiti ricadenti in art. 18 (AER) e agevolare l'attuazione degli ampliamenti già consentiti dalla norma di piano. In particolare questa riclassificazione non comporta aumento del carico antropico complessivo in quanto trattasi di edifici esistenti e con l'obiettivo di una riqualificazione complessiva degli edifici che consentono l'applicazione delle norme vigenti in materia di contenimento energetico. Con particolare riferimento su edifici esistenti. E' possibile ipotizzare lievi effetti ambientali sulle componenti direttamente correlabili al carico antropico del comparto residenziale quali rifiuti, acqua, aria, energia e viabilità, ed anche relativamente a flora e fauna ma sostanzialmente già esaminati nella fase di redazione del documento di "Analisi di compatibilità ambientale relativa al Piano Regolatore Generale Comunale".

Per quanto riguarda la componente rumore la destinazione dell'area in variante non è in contrasto con la classe acustica in cui è inserita.

Per la componente agenti fisici dal confronto delle "Aree di influenza sul territorio del campo magnetico generato da elettrodotti" visionate sul GeoPortale di Arpa Piemonte l'area oggetto di variante non rientra nella fascia di rispetto degli elettrodotti.



Istanza N. 48 – Proposta Amministrazione Comunale



**RICHIEDENTE**

Amministrazione Comunale

DATI CATASTALI

Fg. 72 mapp. 844

LOCALIZZAZIONE

Viale Azari

CLASSIFICAZIONE VIGENTE	URBANISTICA	CLASSIFICAZIONE VARIANTE	URBANISTICA
Art. 18 – Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)		Art. 16 – Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico	
DATI QUANTITATIVI DI PRG			
- 1871 mq		+ 1871 mq	

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Area di intensa attività umana - Classe IV

VINCOLI

Limite di zona di rispetto allargata (D.Lgs. 152/2006 art. 94, art.21 e DPGR del 11/12/2006 n. 15/R, art.5 e 6)

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe I

INFORMAZIONI AMBIENTALI RELATIVE ALL'AREA E CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI POTENZIALI:

L'area presa in esame è situata in viale Azari località Pallanza. L'istanza in esame è stata proposta dall'Amministrazione Comunale al fine di aumentare la dotazione di aree ad uso pubblico – attrezzature di interesse comunale. La proposta di variante risulta avere impatti potenzialmente neutri rispetto alla destinazione vigente ma compensati dai vantaggi dal punto di vista sociale.

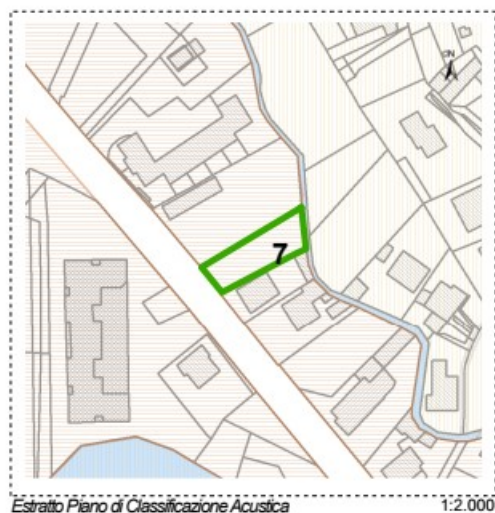
Per quanto riguarda la componente rumore la destinazione dell'area in variante non è in contrasto con la classe acustica in cui è inserita.

Per la componente agenti fisici dal confronto delle "Aree di influenza sul territorio del campo magnetico generato da elettrodotti" visionate sul GeoPortale di Arpa Piemonte l'area oggetto di variante non rientra nella fascia di rispetto degli elettrodotti.



B – Eliminazione edificabilità:

Istanza N. 7 – Data: 29/06/2018 N. protocollo: 30284



**RICHIEDENTE**

Andreini Andreina

DATI CATASTALI

Fg. 16 mapp. 56

LOCALIZZAZIONE

Via per Possaccio

CLASSIFICAZIONE VIGENTE	URBANISTICA	CLASSIFICAZIONE VARIANTE	URBANISTICA
Art. 19 – Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R.)		Art. 28 Aree agricole interstiziali entro il territorio urbano – (A.A.I.)	
DATI QUANTITATIVI DI PRG			
- 410 mq		+ 410 mq	

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Area di tipo misto - Classe III

VINCOLI

Vincolo di 10 m da alvei demaniali e/o corsi d'acqua iscritti nel registro delle acque pubbliche (R.D. n.523/04, art.96)

Vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 142 (Vincolo paesaggistico posto per legge) lettera c)

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe I e IIIa4

INFORMAZIONI AMBIENTALI RELATIVE ALL'AREA E CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI POTENZIALI:

L'area presa in esame è situata in via per Possaccio in zona densamente edificata. L'istanza in esame riguarda il declassamento di terreno da edificabile a non edificabile (Aree agricole interstiziali entro il territorio urbano A.A.I.). Sotto il profilo ambientale la proposta di variante risulta essere migliorativa per tutte le matrici ambientali.

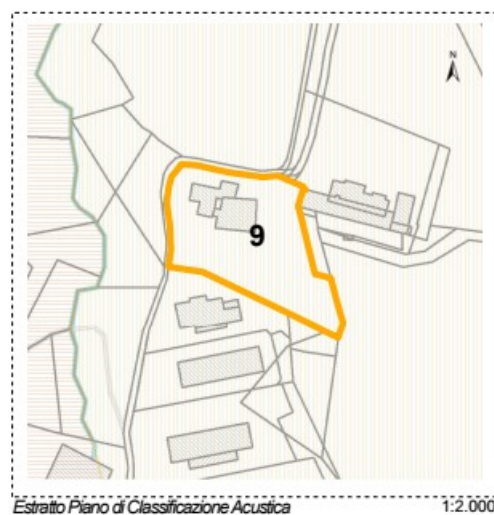
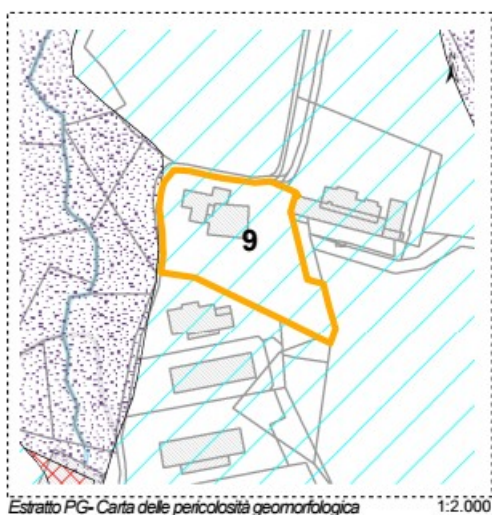
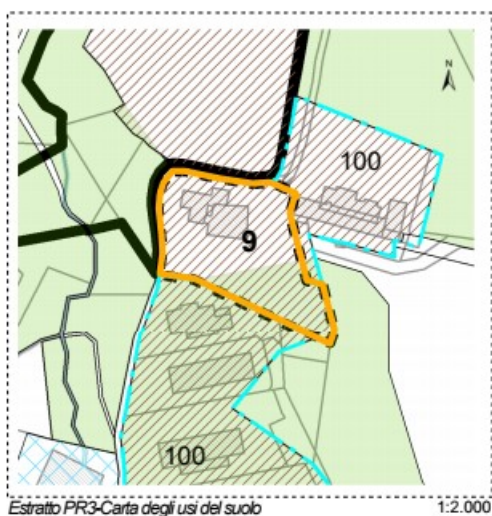
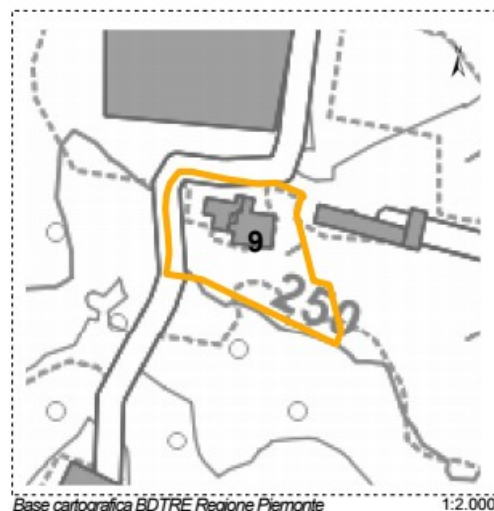
Per quanto riguarda la componente rumore la destinazione dell'area in variante non è in contrasto con la classe acustica in cui è inserita.

Per la componente agenti fisici dal confronto delle "Aree di influenza sul territorio del campo magnetico generato da elettrodotti" visionate sul GeoPortale di Arpa Piemonte l'area oggetto di variante non rientra nella fascia di rispetto degli elettrodotti.



C – Trasferimento volumetrico e creazione nuova scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi n. 104:

Istanza N. 9 – Amministrazione Comunale – Rif. Osservazione n. 10



**RICHIEDENTE**

Amministrazione Comunale facendo propria l'istanza prot. n. 7863 del 17/02/2020 presentata da Le Corti Srl

DATI CATASTALI

Fg. 39 mapp. 323, 156, 322

LOCALIZZAZIONE

Via al Cenacolo

CLASSIFICAZIONE VIGENTE	URBANISTICA	CLASSIFICAZIONE VARIANTE	URBANISTICA
Art. 18 – Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)		Art. 18 – Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)	
DATI QUANTITATIVI DI PRG			
744 mq		- 500 mq	

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Aree prevalentemente residenziali – Classe II

VINCOLI

-

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

IIa

INFORMAZIONI AMBIENTALI RELATIVE ALL'AREA E CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI POTENZIALI:

L'area presa in esame è situata in via al Cenacolo località Zoverallo. L'istanza in esame riguarda il trasferimento volumetrico di parte del compendio immobiliare oggetto di SUE (approvato con DGC n. 301 del 20.07.2018) sito in via al Cenacolo ad altra area edificata sita in corso Italia (vedi scheda successiva). In via al Cenacolo è in corso di approvazione un progetto che prevede la realizzazione di n. 6 unità residenziali, distribuite su due livelli nei tre corpi di fabbrica previsti, conformi ai dettami dell'art. 18 delle N.A. (Aree edificate). L'area circostante la zona è caratterizzata da edificazioni di dimensioni più modeste, quali costruzioni di ville singole e bifamiliari.

La riduzione di SUL all'interno del SUE approvato è finalizzata a meglio integrare la nuova realizzazione nel contesto urbano che si sta delineando, mediante una soluzione progettuale alternativa che preveda un ridimensionamento significativo della SUL approvata (da 744 mq a 244 mq – DGC n. 130 del 10.05.2021) e trasferimento della quota residua (500 mq) nell'area edificata oggetto di intervento sopra descritta. La proposta di variante risulta essere peggiorativa per tutte le matrici ambientali ma in compensazione con l'intervento di ridimensionamento del compendio sito in Via al Cenacolo.

Per quanto riguarda la componente rumore la destinazione dell'area in variante non è in contrasto con la classe acustica in cui è inserita.



Per la componente agenti fisici dal confronto delle "Aree di influenza sul territorio del campo magnetico generato da elettrodotti" visionate sul GeoPortale di Arpa Piemonte l'area oggetto di variante non rientra nella fascia di rispetto degli elettrodotti.



Ortofoto AGEA 2018

1:2.000



Base cartografica BDTR Regione Piemonte

1:2.000



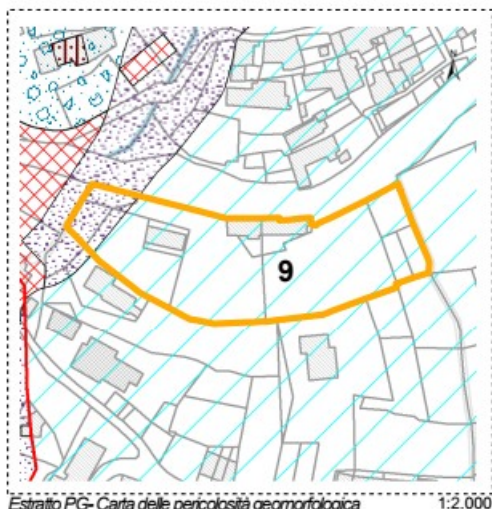
Estratto PR3-Carta degli usi del suolo

1:2.000



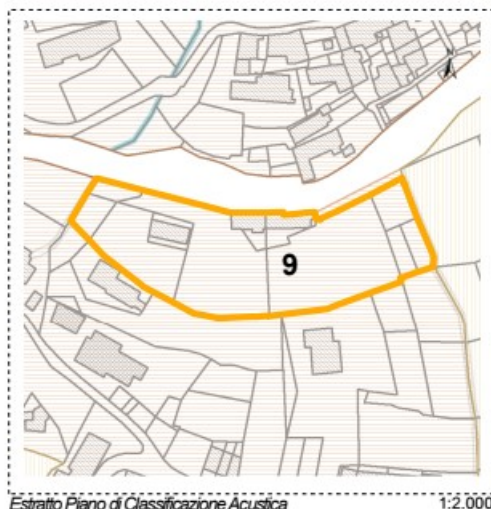
Estratto PR2-Carta dei vincoli

1:2.000



Estratto PG- Carta delle pericolosità geomorfologica

1:2.000



Estratto Piano di Classificazione Acustica

1:2.000



RICHIEDENTE

Caretti Fabrizio

DATI CATASTALI

Fg. 39 Scheda di indirizzo n. 104

LOCALIZZAZIONE

Corso Italia n. 92

CLASSIFICAZIONE VIGENTE	URBANISTICA	CLASSIFICAZIONE VARIANTE	URBANISTICA
Art. 18 – Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)		Art. 18 – Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)	
DATI QUANTITATIVI DI PRG			
465,53 mq		+ 500 mq	

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Area di tipo misto - Classe III

VINCOLI

Vincolo di 10 m da alvei demaniali e/o corsi d'acqua iscritti nel registro delle acque pubbliche (R.D. n.523/04, art.96)

Vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 142 (Vincolo paesaggistico posto per legge) lettera c)

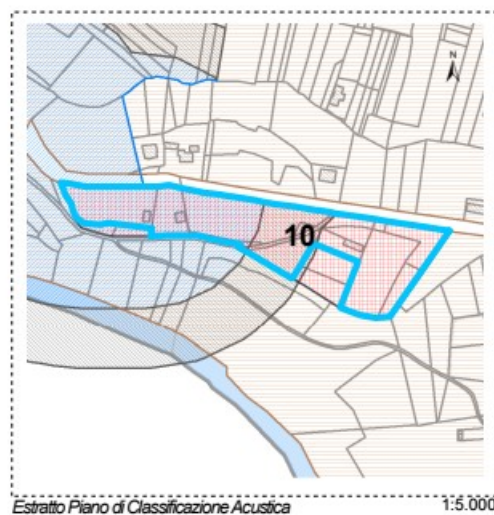
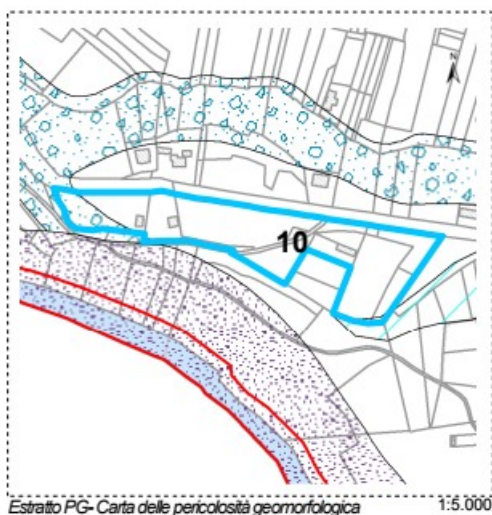
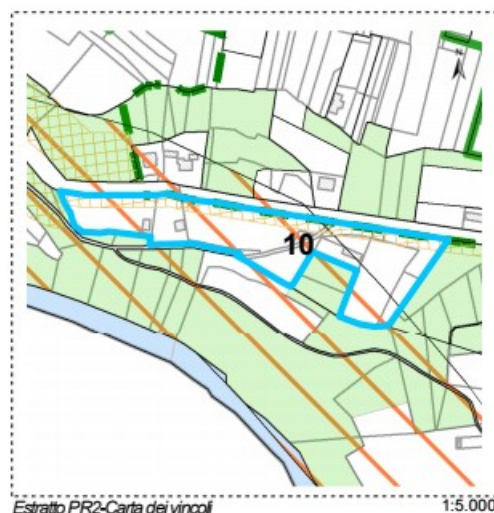
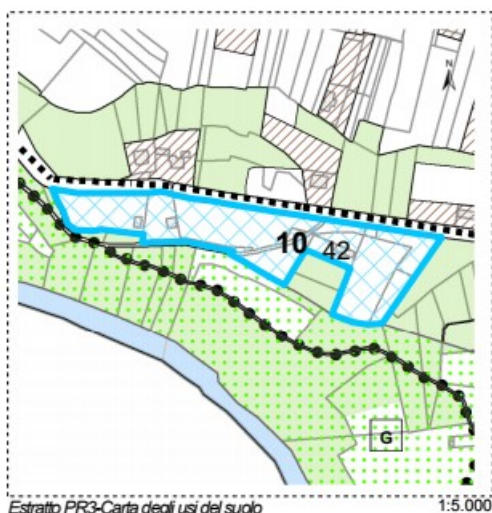
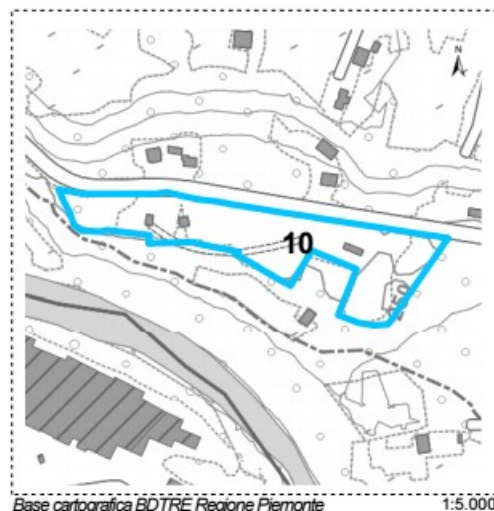
CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe IIa, IIIa4



D – Modifica/Integrazione Schede di indirizzo per l'attuazione degli interventi n. 42 e 103:

Istanza N. 10 – Amministrazione Comunale



**RICHIEDENTE**

Amministrazione Comunale facendo propria l'istanza prot. n. 31368 del 06/08/2020 presentata dallo Studio Gagliardi

DATI CATASTALI

Fg. 12 Scheda di indirizzo n. 42

LOCALIZZAZIONE

Via per Santino – Via al Cotonificio

CLASSIFICAZIONE VIGENTE	URBANISTICA	CLASSIFICAZIONE VARIANTE	URBANISTICA
Art. 23 – Aree con impianti per la produzione di beni e servizi (A.I.P.)		Art. 23 – Aree con impianti per la produzione di beni e servizi (A.I.P.)	
DATI QUANTITATIVI DI PRG			
--		--	

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Area di intensa attività umana - Classe IV

VINCOLI

Vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 142 (Vincolo paesaggistico posto per legge) lettera c)

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe I

INFORMAZIONI AMBIENTALI RELATIVE ALL'AREA E CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI POTENZIALI:

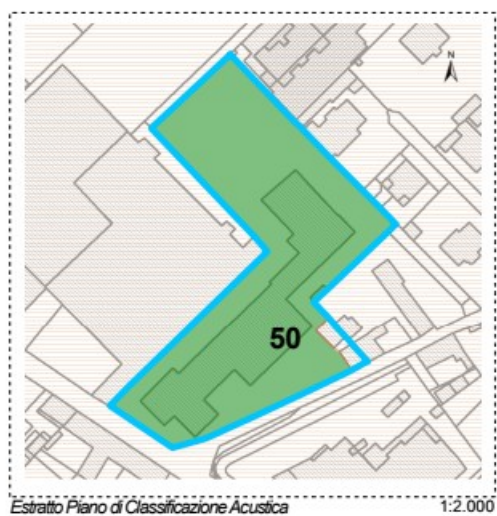
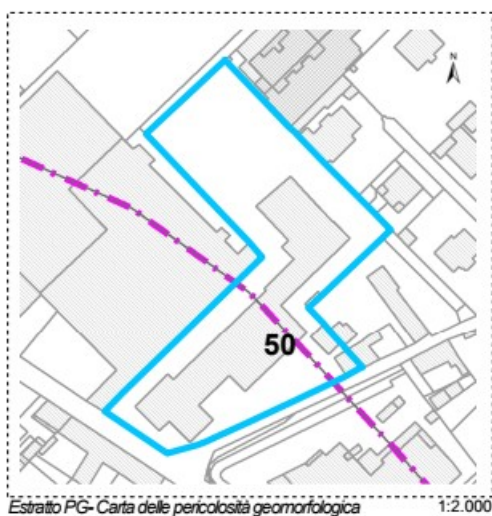
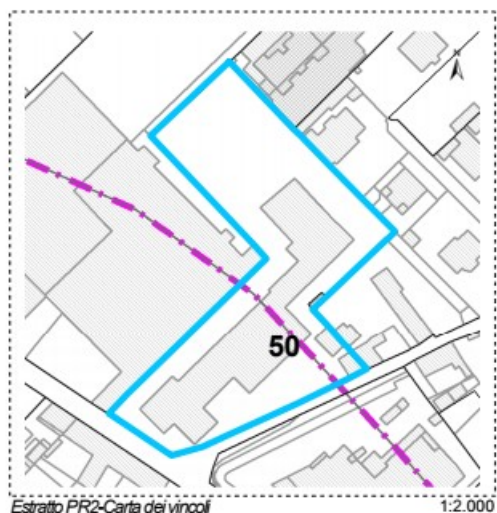
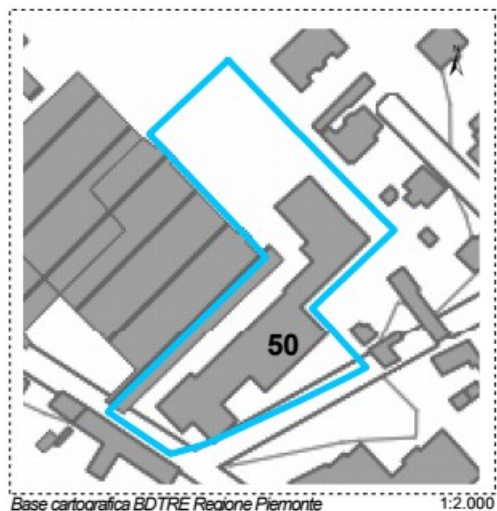
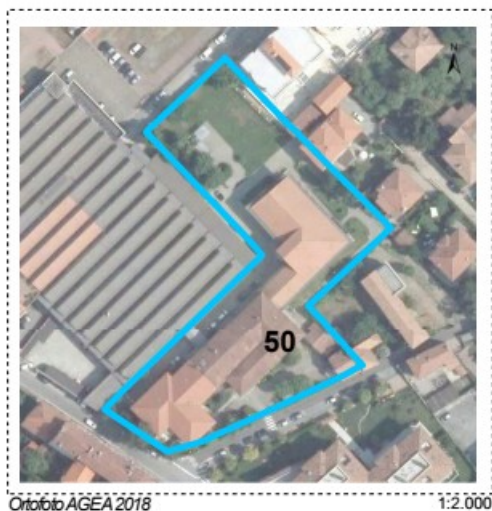
L'area è situata in via per Santino – via al Cotonificio in località Trobaso in zona ricompresa tra la via pubblica ed il torrente San Bernardino. L'istanza in esame riguarda la modifica degli indirizzi di intervento della Scheda di indirizzo n. 42 al fine di gestire per singoli lotti la possibilità di intervento per lotti. Gli interventi saranno limitati alle sole attività con lavorazioni non ricadenti nelle attività insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie (RD 1265/1934) al fine di evitare emissioni nocive e/o molestie che potrebbero peggiorare lo stato di qualità dei fattori ambientali coinvolti. Inoltre, al fine di preservare le condizioni di ricarica della falda acquifera, nel caso di costruzioni e/o impermeabilizzazioni di superfici libere, dovranno essere previste idonee valutazioni atte a dimostrare la sussistenza del principio di invarianza idraulica e idrologica delle acque meteoriche e di desoleazione. Sotto il profilo ambientale non si rilevano impatti significativi in quanto non viene modificata la natura della scheda di indirizzo ma la sola sua attuazione con implementazione di parametri cautelativi atti ad attenuare gli impatti potenziali. Per quanto riguarda la componente rumore la destinazione dell'area in variante non è in contrasto con la classe acustica in cui è inserita. Per la componente



agenti fisici dal confronto delle "Aree di influenza sul territorio del campo magnetico generato da elettrodotti" visionate sul GeoPortale di Arpa Piemonte l'area oggetto di variante non rientra nella fascia di rispetto degli elettrodotti.



Istanza N. 50 – Proposta Amministrazione Comunale



**RICHIEDENTE**

Amministrazione Comunale facendo propria l'istanza presentata dalla Casa di Riposo "Maurizio Muller"

DATI CATASTALI

Fg. 50 mapp. 138

LOCALIZZAZIONE

Via Alpi Giulie

CLASSIFICAZIONE VIGENTE	URBANISTICA	CLASSIFICAZIONE VARIANTE	URBANISTICA
Art. 16 - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico		Art. 16 - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico	
DATI QUANTITATIVI DI PRG			
invariato		invariato	

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Aree particolarmente protette - Classe I

VINCOLI

Limite di zona di rispetto allargata (D.Lgs. 152/2006 art. 94, art.21 e DPGR del 11/12/2006 n. 15/R, art.5 e 6)

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe I

INFORMAZIONI AMBIENTALI RELATIVE ALL'AREA E CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI POTENZIALI:

L'area è situata in via Alpi Giulie località Intra. L'istanza in esame ha come finalità il controllo delle modalità di utilizzo del compendio immobiliare afferente la Casa di Riposo "Maurizio Muller", Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza (I.P.A.B.). L'area è correttamente classificata nel P.R.G. vigente come *Aree per servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico - Aree per attrezzature di interesse comune lettera B* disciplinata dall'art.16 delle N.A. Al fine di consentire la realizzazione di una nuova struttura di servizio e assistenza alla persona, occorre prevedere una disciplina urbanistico-edilizia specifica in quanto i parametri previsti dalla norma generale, non consentono ulteriori ampliamenti del plesso. Sotto il profilo ambientale gli impatti risultano potenzialmente negativi in relazione al tipo di intervento e servizio prospettato, per le componenti correlate al carico antropico e alla viabilità, compensati dagli indubbi vantaggi dal punto di vista sociale. Per quanto riguarda la componente rumore la destinazione dell'area in variante non è in contrasto con la classe acustica in cui è inserita.



Per la componente agenti fisici dal confronto delle "Aree di influenza sul territorio del campo magnetico generato da elettrodotti" visionate sul GeoPortale di Arpa Piemonte l'area oggetto di variante non rientra nella fascia di rispetto degli elettrodotti.

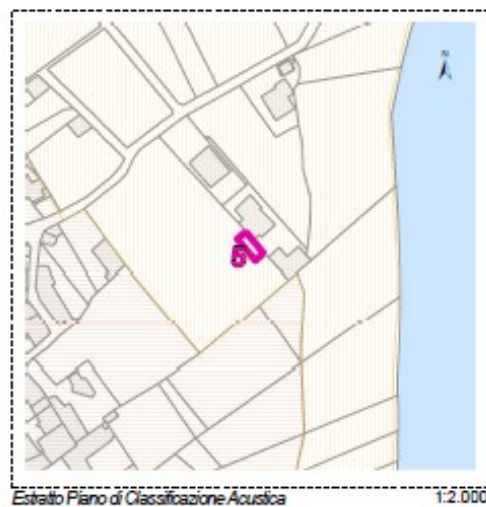


SINTESI OSSERVAZIONI				
N. ordine osservazioni	N. istanza a cui si riferisce l'osservazione	Classificazione vigente	Classificazione variante	Categoria
5		Art. 19 (A.C.R.)	Art. 18 (A.E.R.)	E
		- 55 mq	+ 55 mq	
10	9	Art. 18 (A.E.R.)	Art. 18 (A.E.R.)	E
		--	--	
14		Art. 19 (A.C.R.)	Art. 18 (A.E.R.)	E
			+ 1223 mq	
		Scheda n. 41	Art. 28 (A.A.I.) – Art. 30 (A.A.)	
		16380 mq	+ 15157 mq	
			Art. 19 (A.C.R.)	
			- 16380 mq	
1	6	Art. 18 (A.E.R.)	Art. 16	F
		+ 1530 mq	-107,37 mq	
		Art. 16		
		+ 855 mq		
		Art. 28 (A.A.I.)		
		--		
4		Art. 18 (A.E.R.)	Art. 18 (A.E.R.)	F
		--	--	
		Scheda n. 87	Scheda n. 87	
		--	--	
8		Art. 18 (A.E.R.)	Art. 18 (A.E.R.)	F
		--	--	
11 – 15	Via al Lavatoio/ Via Torino	Art. 18 (A.E.R.)	Art. 18 (A.E.R.)	F
		1686 mq	Scheda n. 105	
			1686 mq	
Via Vigne Alte		Art. 18 (A.E.R.)	Art. 19 (A.C.R.)	F
		- 460 mq	Scheda n. 105bis	
		Art. 28 (A.A.I.)		
		- 3300 mq	+ 3760 mq	



E – Osservazioni accolte:

Osservazione n. 5 – Data 10/08/2021 – N. protocollo 41389



**RICHIEDENTE**

Brizio Ornelio

DATI CATASTALI

Fg. 13 mapp. 822 e 823 (ex 339)

LOCALIZZAZIONE

Via Fiume San Giovanni

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE	CLASSIFICAZIONE URBANISTICA VARIANTE
art. 19 – Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R.)	Art. 18 – Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale
DATI QUANTITATIVI DI PRG	
- 55 mq	+ 55 mq

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Aree prevalentemente residenziali- Classe II

VINCOLI

vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 142 (Vincolo paesaggistico posto per legge) lettera c)

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe IIIb4

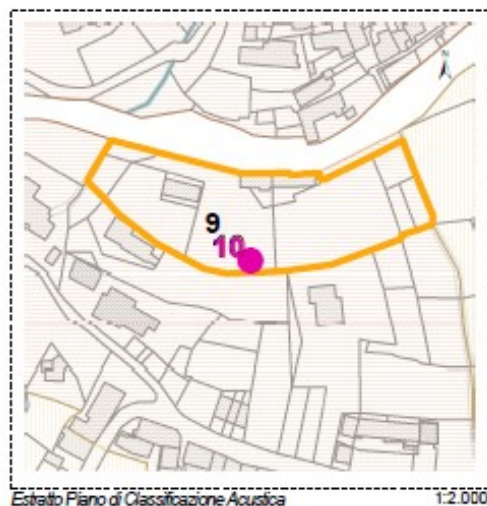
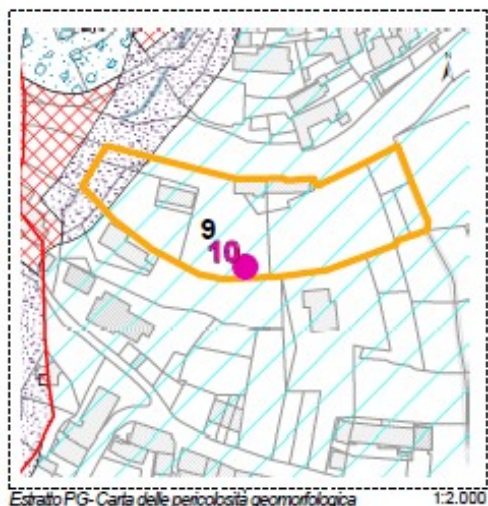
INFORMAZIONI AMBIENTALI RELATIVE ALL'AREA E CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI POTENZIALI:

L'area è situata in via Fiume San Giovanni località Trobaso in zona urbana sita tra la via pubblica ed il torrente San Giovanni. L'osservazione riguarda il mero adeguamento all'effettivo stato dei luoghi con l'estensione dell'area classificata in art. 18 – Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) in quanto tale adeguamento non incide sui limiti dimensionali di piano. Si possono ipotizzare lievi effetti ambientali sulle componenti direttamente correlabili al carico antropico dell'edificio residenziale esistente, in quanto trattasi di un mero adeguamento rispetto allo stato effettivo dei luoghi, in quanto l'areale riferito alla destinazione di area edificata prevista dal P.R.G., non ha ricompreso una limitata porzione dell'edificio. Per quanto riguarda la componente rumore la destinazione dell'area non è in contrasto con la classe acustica in cui è inserita.

Per la componente agenti fisici dal confronto delle "Aree di influenza sul territorio del campo magnetico generato da elettrodotti" visionate sul GeoPortale di Arpa Piemonte l'area oggetto di variante non rientra nella fascia di rispetto degli elettrodotti.



Osservazione n. 10 – Data 12/08/2021 – N. protocollo 41676 – Rif. Istanza n. 9



**RICHIEDENTE**

Caretto Fabrizio

DATI CATASTALI

Fg. 31 mapp. 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 169, 170, 171 e 172 – Scheda di indirizzo n. 104

LOCALIZZAZIONE

Corso Italia n. 92

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE	CLASSIFICAZIONE URBANISTICA VARIANTE
Art. 18 – Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)	Art. 18 – Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)
DATI QUANTITATIVI DI PRG	
--	--

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Area di tipo misto - Classe III

VINCOLI

Vincolo di 10 m da alvei demaniali e/o corsi d'acqua iscritti nel registro delle acque pubbliche (R.D. n.523/04, art.96)

Vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 142 (Vincolo paesaggistico posto per legge) lettera c)

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe IIa, IIIa4

INFORMAZIONI AMBIENTALI RELATIVE ALL'AREA E CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI POTENZIALI:

L'area è situata in corso Italia n. 92 in località Torchiedo. L'istanza in esame riguarda la ridefinizione dei limiti dell'area già classificata in art. 18 – Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.).

Tale riclassificazione determina un minimo adeguamento dell'ambito già classificato in art. 18 – Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.), come da autorizzazione paesaggistica n. 34/2021 del 10/05/2021 e n. 69/2021 del 23/08/2021 e senza contrasto con la previsione della Scheda n. 104 adottata; viene altresì accolta la proposta di parziale compensazione dell'estensione dell'area edificata richiesta, con corrispondente riduzione della stessa a margine del rio esistente e conseguente riclassificazione in art. 28 – Aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.). Si prevedono lievi effetti ambientali sulle componenti direttamente correlabili al carico antropico indotto dal progetto di

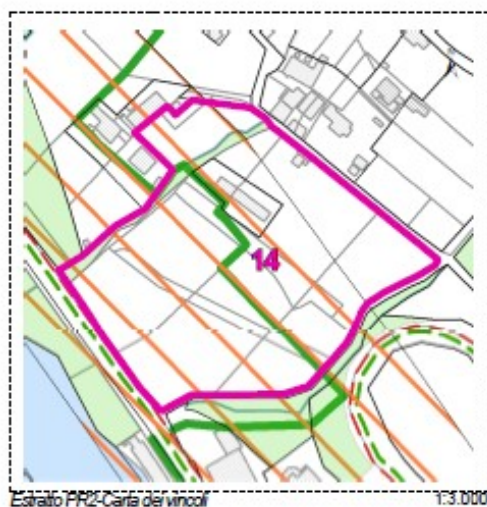
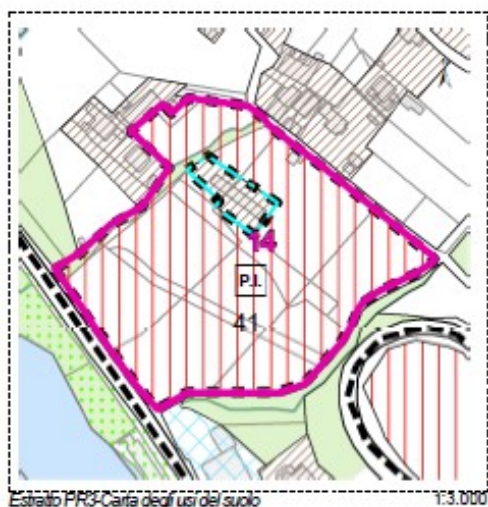


riqualificazione dell'edificio residenziale esistente in quanto trattasi di estensione della pavimentazione esterna, senza comportare ulteriore edificazione. Per quanto riguarda la componente rumore la destinazione dell'area in variante non è in contrasto con la classe acustica in cui è inserita.

Per la componente agenti fisici dal confronto delle "Aree di influenza sul territorio del campo magnetico generato da elettrodotti" visionate sul GeoPortale di Arpa Piemonte l'area oggetto di variante non rientra nella fascia di rispetto degli elettrodotti.



Osservazione n. 14 – Data 16/08/2021 – N. protocollo 42128



**RICHIEDENTE**

Zappoli Carlo e Bardino Incoronata

DATI CATASTALI

Fg. 30 mapp. 45, 421, 388, 427, 83, 402, 455, 426, 428, 388, 429, 48, 83, 450 e 455

LOCALIZZAZIONE

Via Archimede

CLASSIFICAZIONE VIGENTE	URBANISTICA	CLASSIFICAZIONE VARIANTE	URBANISTICA
Art. 19 – Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R.) Scheda di indirizzo n. 41		Art. 18 – Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) Art. 28 – Aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.) Art. 30 – Aree agricole (A.A.)	
DATI QUANTITATIVI DI PRG			
16380 mq		- 16380 mq (art. 20)	
		+ 1223 mq (art. 18)	
		+ 15157 mq (art. 28 parte, art. 30 parte)	

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Aree prevalentemente residenziali – Classe II

VINCOLI

Vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 142 (Vincolo paesaggistico posto per legge) lettera c)

Aree boscate

Vincolo per scopi idrogeologici di cui alla L.R. 45/89

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe IIa

INFORMAZIONI AMBIENTALI RELATIVE ALL'AREA E CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI POTENZIALI:

L'area è ricompresa tra via Archimede, via alle Brughiere e via Intra Premeno. L'osservazione riguarda una riduzione di aree edificabili in art. 19 – Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R.) ed un incremento delle aree agricole classificate in art. 28 – Aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.), con miglioramento della viabilità di via Archimede in quanto verrà realizzato un allargamento stradale con nuovo calibro da 3 a 6 m in corrispondenza dell'area di proprietà. Si prevedono effetti migliorativi per le componenti strettamente correlate con il carico antropico quali rifiuti, acqua, energia e viabilità



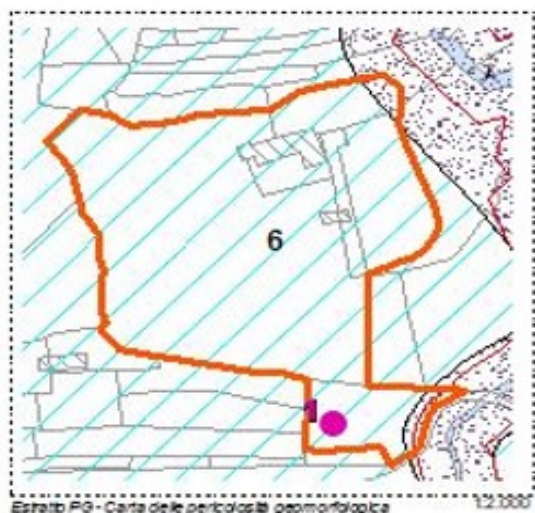
con conseguenze positive quindi anche su aria e rumore in quanto si elimina la previsione originaria di nuova area edificabile a destinazione residenziale, sostituita dalla previsione di area agricola interstiziale. Viene confermata la previsione di area edificata relativa agli edifici esistenti, ampliando unicamente e limitatamente gli areali entro i quali deve svilupparsi il progetto di riqualificazione, sempre all'interno delle regole previgenti imposte dalla normativa del P.R.G. Si precisa che l'estratto cartografico del PRG vigente individua le aree boscate riferite all'anno di entrata in vigore dello stesso nel 2006 e perciò non risulta aggiornato con la Carta forestale aggiornata nel 2016. Si precisa però che tutte le modifiche apportate ai vari ambiti hanno tenuto in considerazione la Carta forestale 2016. Per quanto riguarda la componente rumore la destinazione dell'area non è in contrasto con la classe acustica in cui è inserita.

Per la componente agenti fisici dal confronto delle "Aree di influenza sul territorio del campo magnetico generato da elettrodotti" visionate sul GeoPortale di Arpa Piemonte l'area oggetto di variante non rientra nella fascia di rispetto degli elettrodotti.



F – Osservazioni accolte parzialmente:

Osservazione n. 1 – Data 02/08/2021 – N. protocollo 39485 – Rif. Istanza n. 6



**RICHIEDENTE**

Ramoni Marco e Ramoni Pierluca

DATI CATASTALI

Fg. 31 mapp. 214, 630, 631, 213, 216, 342, 343, 344, 330, 329

LOCALIZZAZIONE

Via Monte Rosa

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE	CLASSIFICAZIONE URBANISTICA VARIANTE
Art. 18 – Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) Art. 16 – Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico (SP) Art. 30 – Aree agricole (A.A.)	Art. 18 – Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) Art. 16 – Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico (SP) Art. 30 – Aree agricole (A.A.)
DATI QUANTITATIVI DI PRG	
+ 1530 mq (art. 18)	
+ 855 mq (art. 16)	
	- 107,37 mq (art. 16)

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Aree prevalentemente residenziali – Classe II

VINCOLI

Aree boscate

Vincolo di 10 m da alvei demaniali e/o corsi d'acqua iscritti nel registro delle acque pubbliche

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe IIa, IIIa4

INFORMAZIONI AMBIENTALI RELATIVE ALL'AREA E CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI POTENZIALI:

L'area presa in esame è situata in via Monte Rosa – località Biganzolo. L'osservazione riguarda la riduzione di 56 mq dell'area classificata in art. 16 – Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico (SP) al fine di escludere la strada di accesso al lotto da tale classificazione urbanistica. Non si rileva alcun impatto in quanto trattasi unicamente di modifica della previsione di area ad uso pubblico a parcheggio, che nella stesura della proposta di Variante, non ha riprodotto il tracciato esistente della viabilità interna di distribuzione al lotto. Per quanto riguarda la componente rumore la destinazione dell'area in variante non è in contrasto con la classe acustica in cui è inserita.

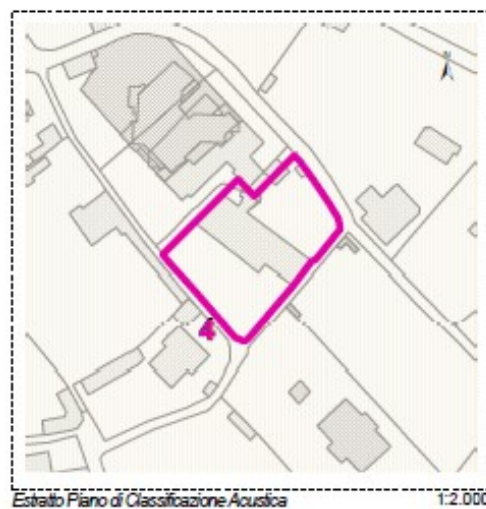
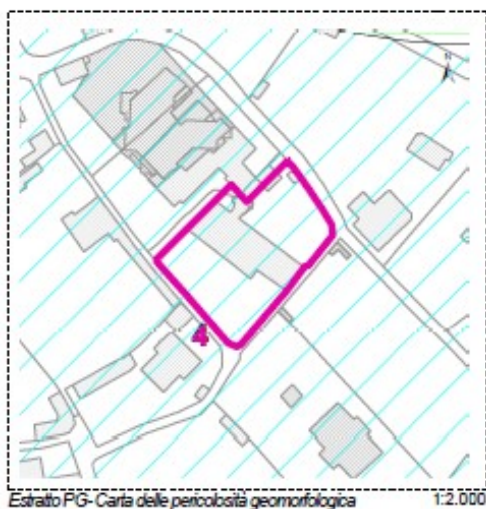
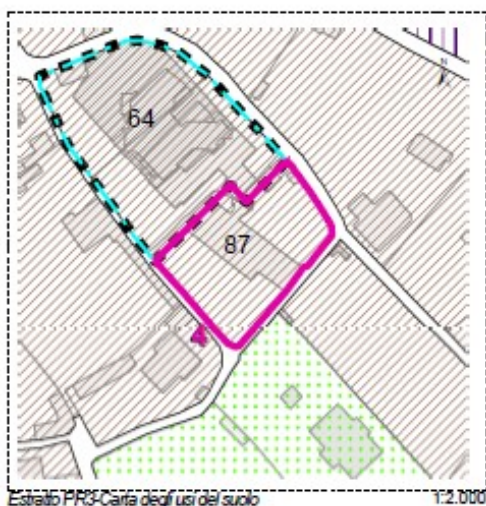
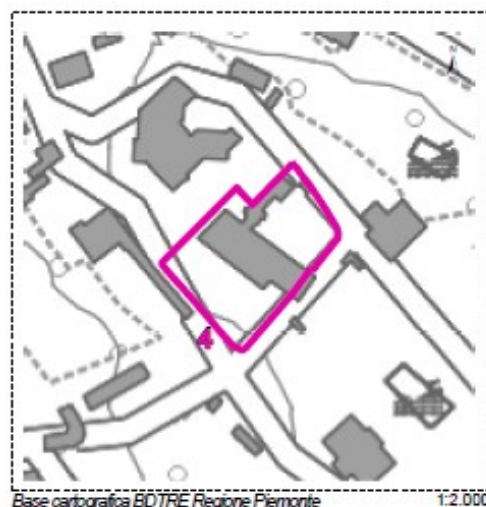
Per la componente agenti fisici dal confronto delle "Aree di influenza sul territorio del campo magnetico generato da elettrodotti" visionate sul GeoPortale di Arpa Piemonte l'area oggetto di variante non rientra nella fascia di rispetto degli elettrodotti.



Si precisa che l'estratto cartografico del PRG vigente individua le aree boscate riferite all'anno di entrata in vigore dello stesso nel 2006 e perciò non risulta aggiornato con la Carta forestale aggiornata nel 2016. Si precisa però che tutte le modifiche apportate ai vari ambiti hanno tenuto in considerazione la Carta forestale 2016.



Osservazione n. 4 – Data 10/08/2021 – N. protocollo 41221



**RICHIEDENTE**

Scibetta Santo amministratore della Società DADO Srl

DATI CATASTALI

Fg. 82 mapp. 365 e 167, Scheda di indirizzo n. 64 e n. 87

LOCALIZZAZIONE

Via alla Piana n. 16

CLASSIFICAZIONE VIGENTE	URBANISTICA	CLASSIFICAZIONE VARIANTE	URBANISTICA
Art. 18 – Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.) Scheda di indirizzo n. 87		Art. 18 – Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.) Scheda di indirizzo n. 87	
DATI QUANTITATIVI DI PRG			
--		--	

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Aree prevalentemente residenziali – Classe II

VINCOLI

Vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 136 e seguenti (Vincolo paesaggistico posto per decreto)

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

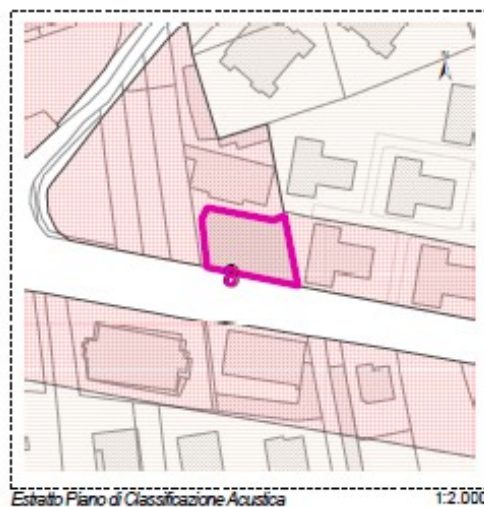
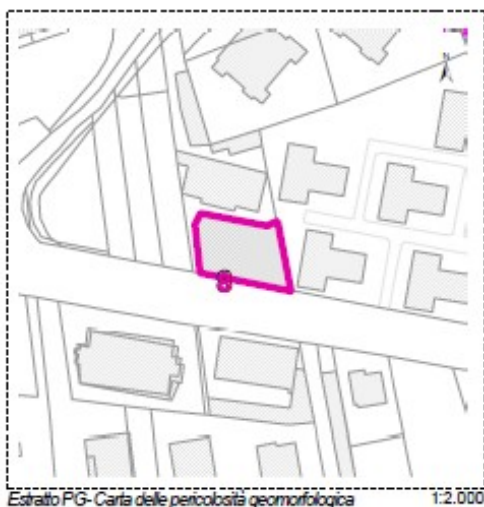
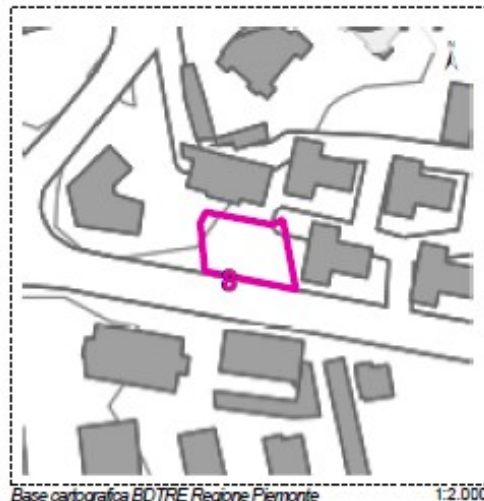
Classe IIa

INFORMAZIONI AMBIENTALI RELATIVE ALL'AREA E CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI POTENZIALI:

L'area presa in esame è situata in via alla Piana località Pallanza. L'osservazione riguarda la modifica dei parametri della Scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi n. 87. Si prevedono alcuni lievi effetti ambientali per le componenti strettamente correlate al carico antropico in quanto l'edificio, seppur mantenendo l'attuale classificazione urbanistica vigente sarà oggetto di riqualificazione con l'introduzione di un ulteriore piano (n.5 anziché gli attuali n.4). La sagoma dell'edificio resterà pressoché invariata e vista l'entità dell'aumento di SUL per le componenti flora, fauna e rumore non si prevedono subiscano effetti rispetto alla previsione del P.R.G. vigente. Per la componente agenti fisici dal confronto delle "Aree di influenza sul territorio del campo magnetico generato da elettrodotti" visionate sul GeoPortale di Arpa Piemonte l'area oggetto di variante non rientra nella fascia di rispetto degli elettrodotti.



Osservazione n. 8 – Data 11/08/2021 N. protocollo 41513



**RICHIEDENTE**

Minotti Gerardo

DATI CATASTALI

Fg. 77 mapp. 373

LOCALIZZAZIONE

Corso Europa

CLASSIFICAZIONE VIGENTE	URBANISTICA	CLASSIFICAZIONE VARIANTE	URBANISTICA
Art. 18 - Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.)		Art. 18 - Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.)	
DATI QUANTITATIVI DI PRG			
--		--	

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Aree ad intensa attività umana - Classe IV

VINCOLI

-

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe I

INFORMAZIONI AMBIENTALI RELATIVE ALL'AREA E CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI POTENZIALI:

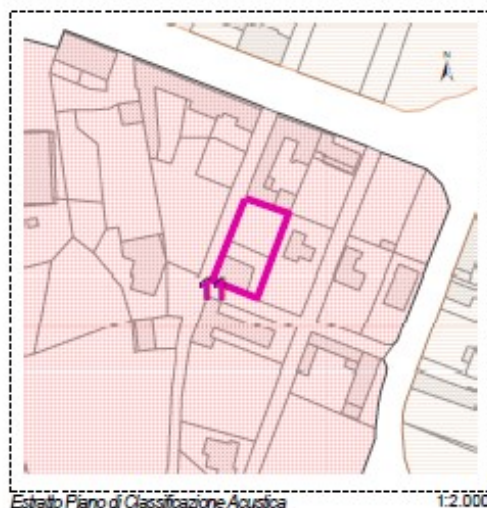
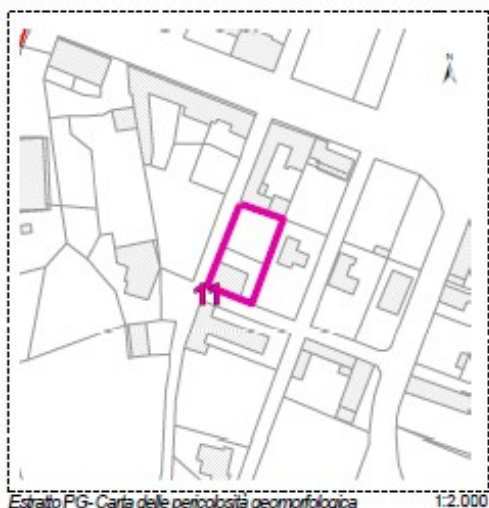
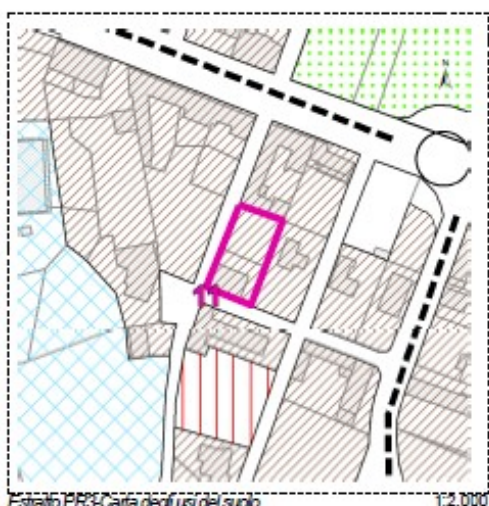
L'area presa in esame è situata in corso Europa località Pallanza. L'osservazione riguarda la possibilità di consentire alla proprietà di posare un prefabbricato per la gestione dell'attività di vendita/affitto camper. Viene confermata la classificazione in art. 18 - Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale (A.E.R.), del mappale in oggetto, in quanto consente già la possibilità di stazionamento di autocaravan e camper e la realizzazione di manufatti non comportanti SUL accessori all'attività nel limite del 40% del rapporto di copertura. DA punti di vista ambientale non si rileva alcun impatto in quanto trattasi unicamente di specificazione delle attività già ammesse nelle aree classificate come edificate. Per quanto riguarda la componente rumore la destinazione dell'area non è in contrasto con la classe acustica in cui è inserita.

Per la componente agenti fisici dal confronto delle "Aree di influenza sul territorio del campo magnetico generato da elettrodotti" visionate sul GeoPortale di Arpa Piemonte l'area oggetto di variante non rientra nella fascia di rispetto degli elettrodotti.



Osservazione n. 11 – Data 12/08/2021 – N. protocollo 41745

Osservazione n. 15 – Data 30/08/2021 N. protocollo 44385



**RICHIEDENTE**

D'Agostino Alessandro, D'Agostino Claudio e Vittone Edi (Osservazione n. 11)

Francioli Ettore e altro (Osservazione n. 15)

DATI CATASTALI

Fg. 15 mapp. 26

LOCALIZZAZIONE

Via al Lavatoio/Via Torino

CLASSIFICAZIONE VIGENTE	URBANISTICA	CLASSIFICAZIONE VARIANTE	URBANISTICA
Art. 18 – Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.)		Art. 18 – Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.) Scheda di indirizzo n. 105	
DATI QUANTITATIVI DI PRG			
1686 mq		1686 mq	

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Aree di intensa attività umana - Classe IV

VINCOLI

-

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe I

INFORMAZIONI AMBIENTALI RELATIVE ALL'AREA E CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI POTENZIALI:

Le aree prese in esame sono situate in via Vigne Alte località Zoverallo e via al Lavatoio/via Torino località Trobaso. L'intervento riguarda l'introduzione di due nuove schede di indirizzo per l'attuazione degli interventi n. 105 e 105bis al fine di gestire la trasformazione dell'area, ove si prevede il trasferimento di parte della SUL esistente in via Torino e la proposta di nuova edificazione presso l'area di "atterraggio" della nuova SUL in via Vigne Alte, oltre all'allargamento della via e la formazione di area di parcheggio lungo via Archimede.

Per quanto riguarda l'ambito di Via Torino la proposta porta ad una sensibile riduzione degli impatti potenziali poiché dagli originali 364 mq esistenti vi è una riduzione a 100 mq mentre dal punto di vista ambientale per quanto attiene l'ambito di Via Vigne Alte, gli effetti risultano essere negativi per tutte le componenti poiché, da area non edificabile si passa ad una previsione di area edificabile per 264 mq di SUL edificabile, corrispondente a n. 9 abitanti equivalenti potenziali.

L'impatto potenziale è comunque da ritenersi circoscritto al settore urbano di riferimento; inoltre l'Amministrazione ritiene che l'intervento abbia ricadute positive



di pubblica utilità a favore di tutti gli abitanti di via Archimede per quanto riguarda gli interventi di viabilità e sosta. E' possibile affermare infine che l'intervento previsto di cui sopra risulta compensato dalla soppressione della Scheda di indirizzo n. 41 (osservazione n. 14) che prevedendo la soppressione dell'art. 19 ad art. 28-30 libera 15157 mq dalla potenziale edificabilità verso area verde/non edificabile.



Ortofoto AGEA 2018

1:2.000



Base cartografica BD TRE Regione Piemonte

1:2.000



Estratto PPS-Carta degli usi del suolo

1:2.000



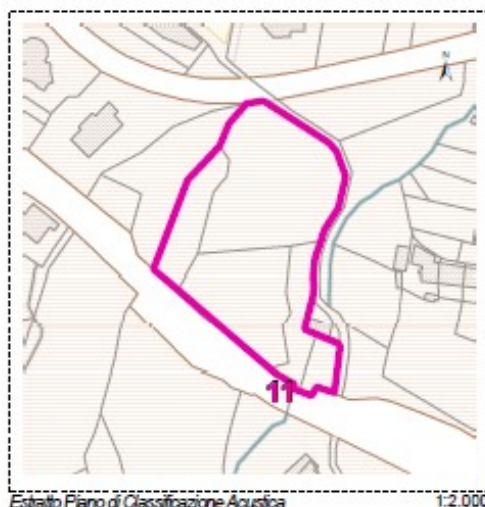
Estratto PP2-Carta dei vincoli

1:2.000



Estratto PG-Carta delle pericolosità geomorfologica

1:2.000



Estratto Piano di Classificazione Acustica

1:2.000

**RICHIEDENTE**

D'Agostino Alessandro, D'Agostino Claudio e Vittone Edi (Osservazione n. 11)

Francioli Ettore e altro (Osservazione n. 15)

DATI CATASTALI

Fg. 30 mapp. 112, 113, 159 e 447

LOCALIZZAZIONE

Via Vigne Alte

CLASSIFICAZIONE VIGENTE	URBANISTICA	CLASSIFICAZIONE VARIANTE	URBANISTICA
Art. 18 – Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso residenziale- (A.E.R.) Art. 28 – Aree agricole interstiziali entro il territorio urbano (A.A.I.)		Art. 19 – Aree di nuova edificazione ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R.) Scheda di indirizzo n. 105bis	
DATI QUANTITATIVI DI PRG			
- 460 mq (art. 18)		+ 3760 mq	
- 3300 mq (art. 28)			

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Aree di tipo misto - Classe III

VINCOLI

-

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe IIa - IIIa4

2.2.2 Quadro dei vincoli di rilevanza ambientale

Elemento ambientale rilevante	Presenza nella variante /ambito	Presenza all'esterno (vicinanze)
Aree naturali protette, Siti Rete Natura 2000 (SIC-ZPS)	--	--
Reti ecologiche (se individuate)	--	--
Vincoli ex art 142 DLGS 42/2004 (Categorie di aree tutelate per legge dalla "ex Legge Galasso 1985"):	Istanze n. 6, 16, 17, 10, 13 in parte ricadono in area boscata	Istanze n. 6, 16, 17, 10, 13 area boscata
Territori contermini a laghi (entro 300 m)	Istanze n. 2, 45 Osservazione n.4	Istanze n. 2, 45 Osservazione n.4
Corsi d'acqua e sponde (entro 150 m)	Istanze n. 3, 44, 16, 7, 6, 9, 10 Osservazione n.5-10-14	Istanze n. 3, 44, 16, 7, 6, 9, 10 Osservazione n.5-10-14
Montagne (Alpi oltre 1600 m o Appennini oltre 1200 m slm)	--	--
Ghiacciai	--	--
Foreste e boschi	Istanze n. 6, 16, 17, 10, 13 in parte ricadono in area boscata	Istanze n. 6, 16, 17, 10, 13 area boscata
Usi civici	--	--
Zone umide	--	--
Vincoli ex art 136 -157 DLGS 42/2004 (vincoli individuati e cartografati puntualmente: "decreti ministeriali" e "ex Galassini 1985")	Osservazione n.4 D.M. 1956	Osservazione n.4 D.M. 1956
Eventuali beni paesaggistici individuati dal Piano Paesaggistico Regionale	--	--
Prescrizioni vigenti o in salvaguardia, derivanti da PPR	--	--
Prescrizioni vigenti o in salvaguardia, derivanti da PTR	--	--
Prescrizioni vigenti o in salvaguardia, derivanti da PTCP	--	--
Prescrizioni vigenti	--	--



derivanti dal Piano Assetto Idrogeologico (PAI)		
Classificazione idro-geologica da PRG adeguato al PAI	--	--
Fasce di rispetto dei pozzi di captazione idropotabile	Istanze n. 48, 50 ricadono in parte nella fascia allargata	Istanze 48, 50
Fasce di rispetto degli elettrodotti	--	--
Fasce di rispetto cimiteriali	Istanze n. 14, 5 ricadono in parte	Istanze n. 14, 5
Fasce di rispetto degli impianti di trattamento e smaltimento liquami	--	--

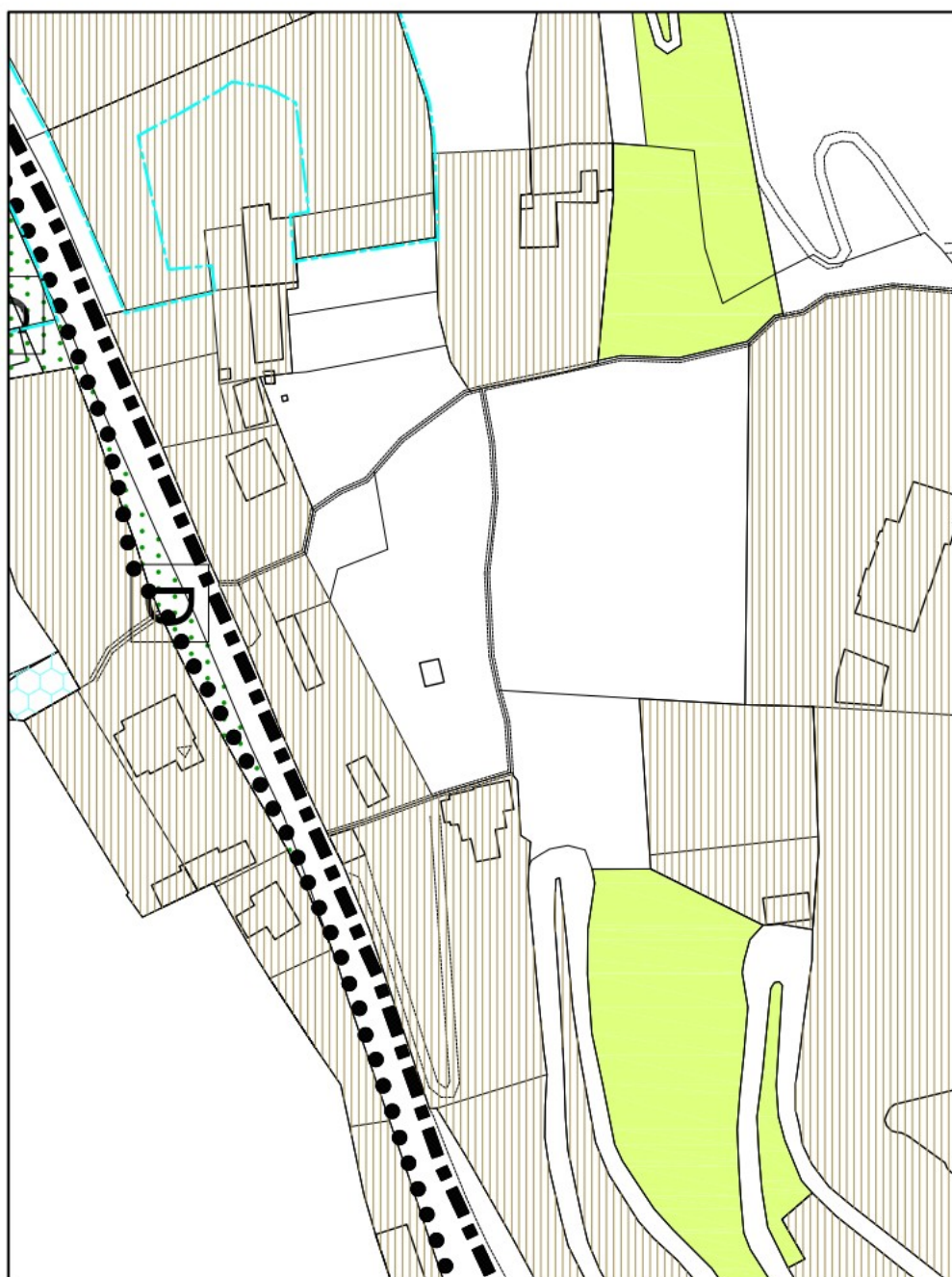


2.2.3 Elaborati di confronto vigente – variante, istanze di variante e osservazioni

Orientamento seguenti elaborati:  N

ISTANZA N. 2

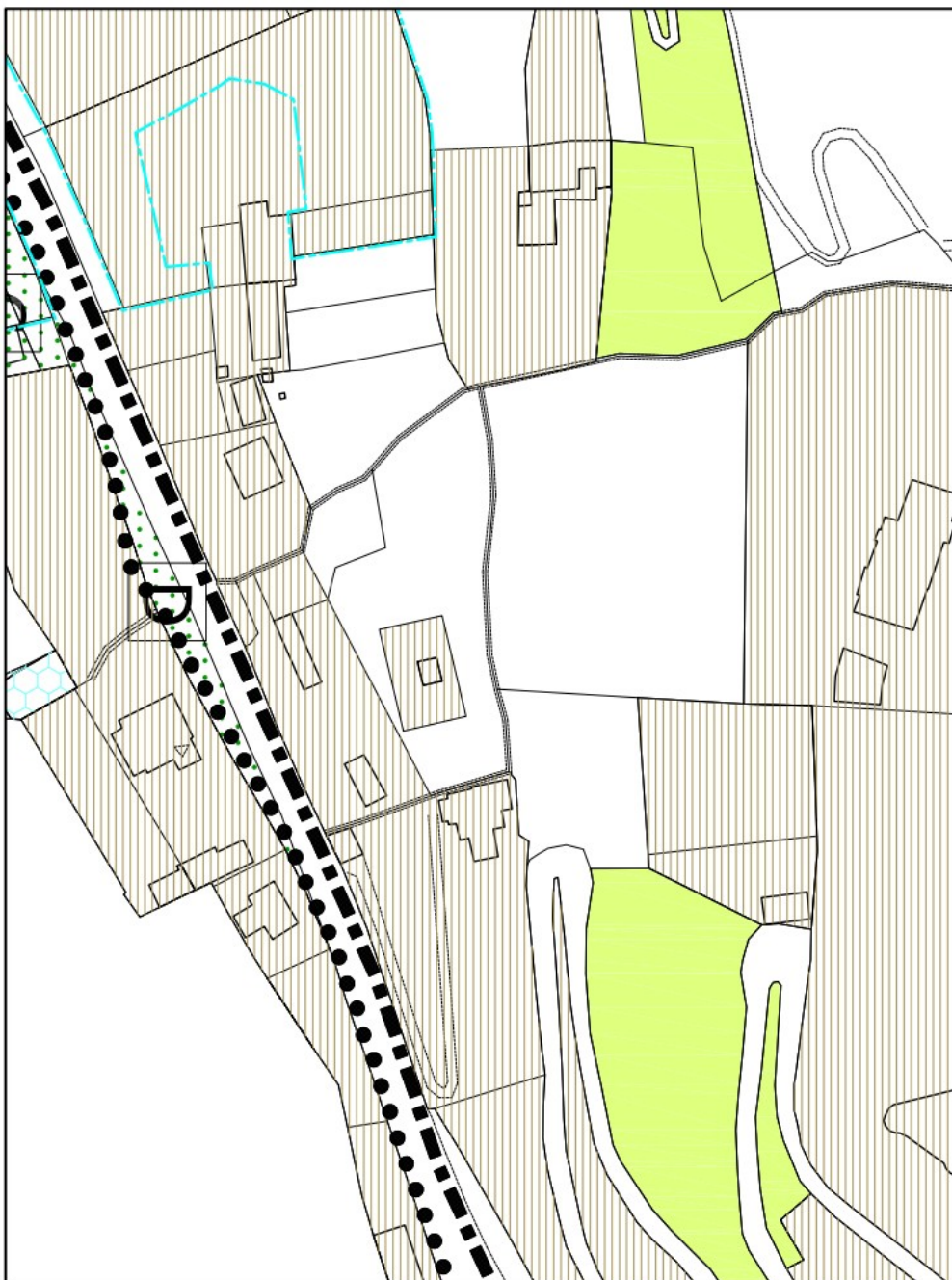
VIGENTE





ISTANZA N. 2

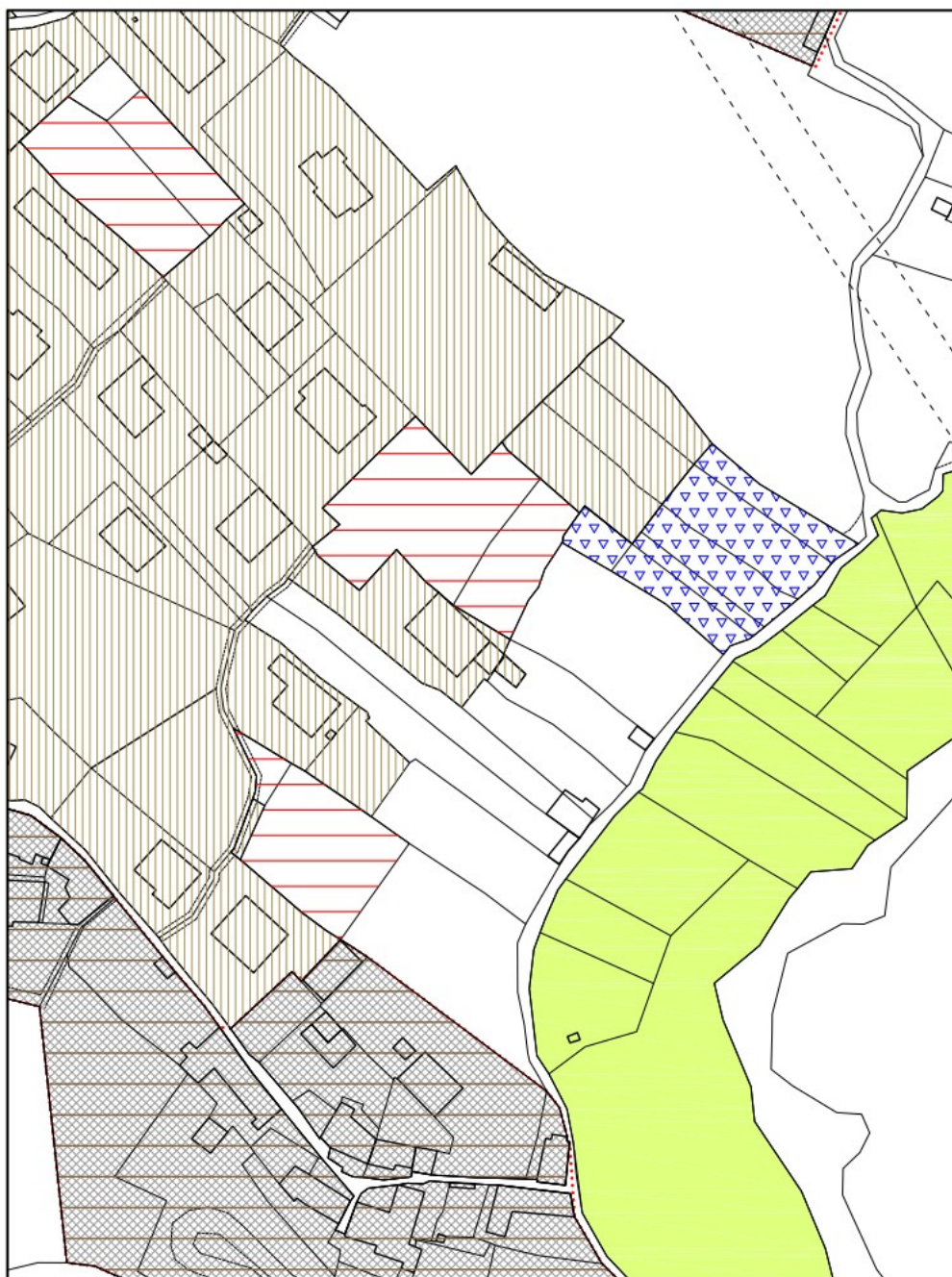
VARIANTE





ISTANZA N. 3

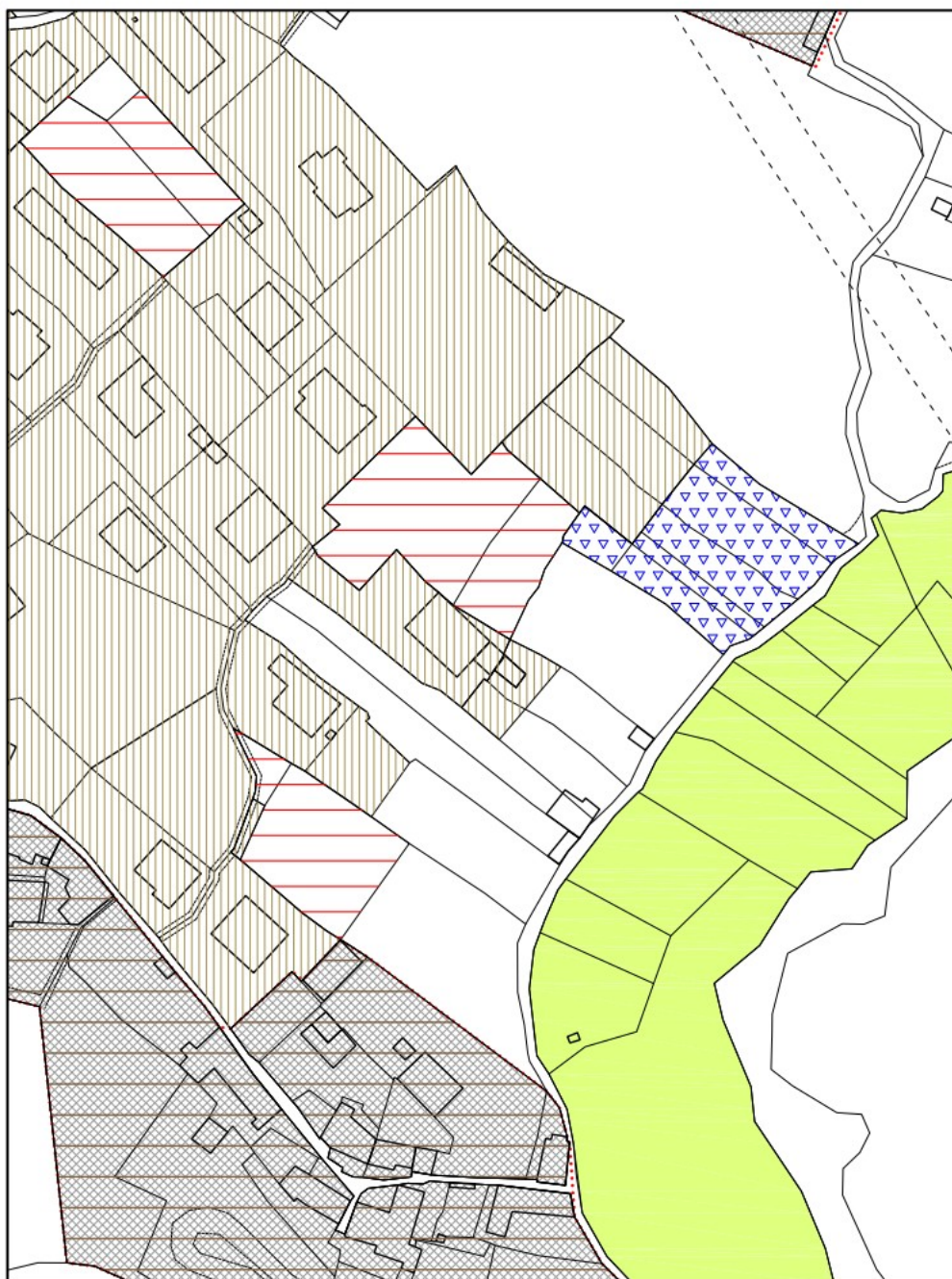
VIGENTE





ISTANZA N. 3

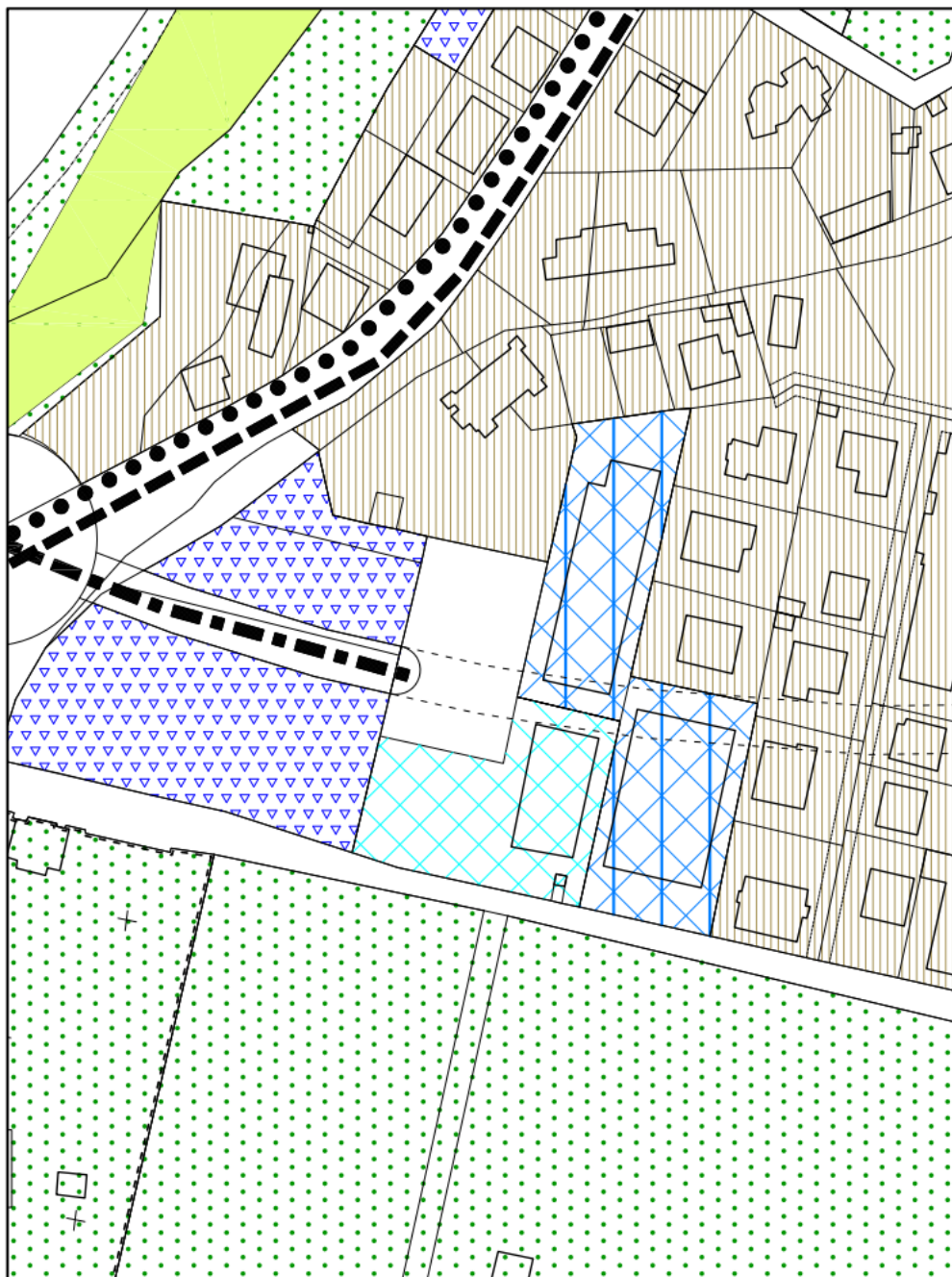
VARIANTE





ISTANZA N. 5

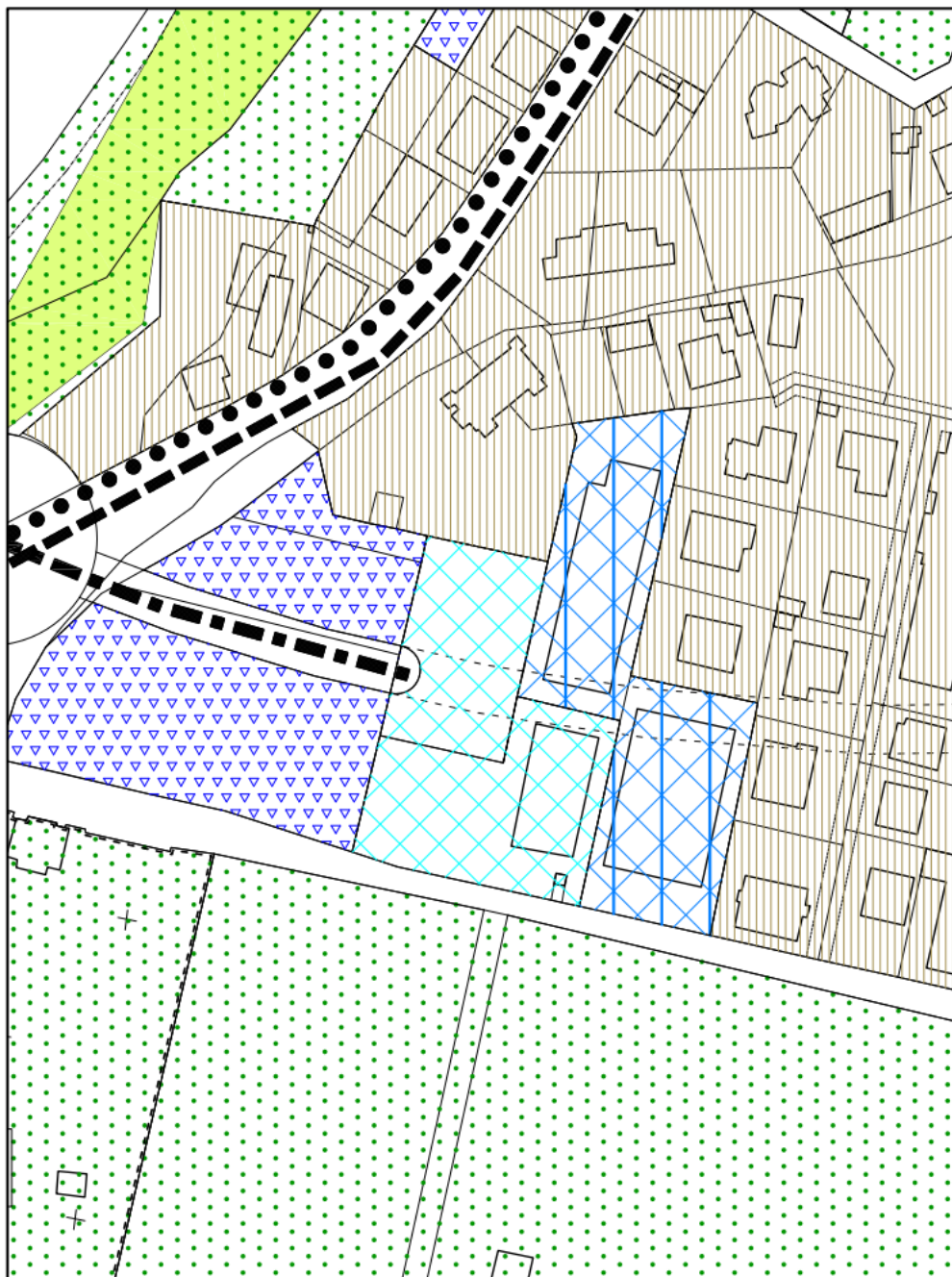
VIGENTE





ISTANZA N. 5

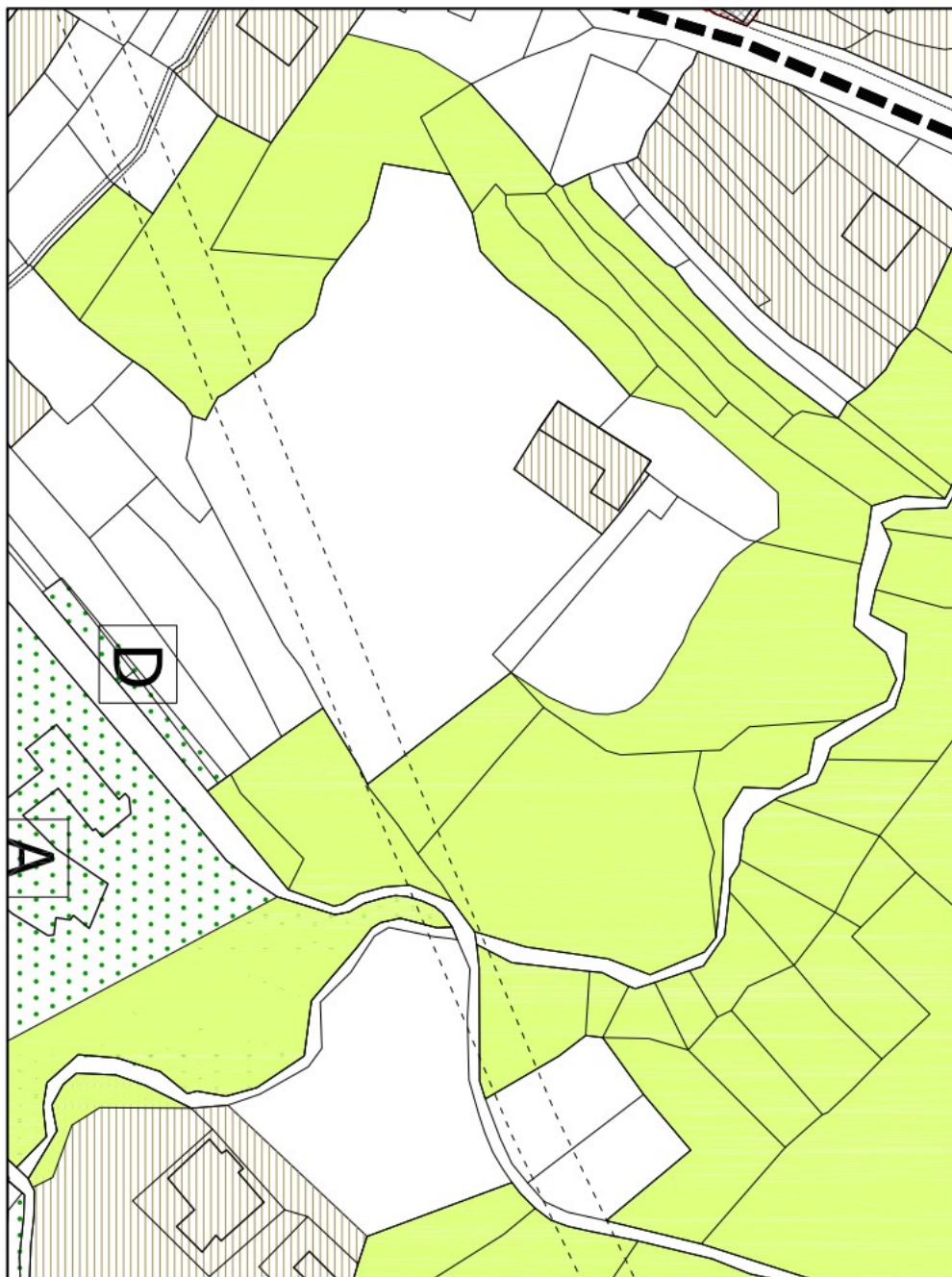
VARIANTE





ISTANZA N. 6

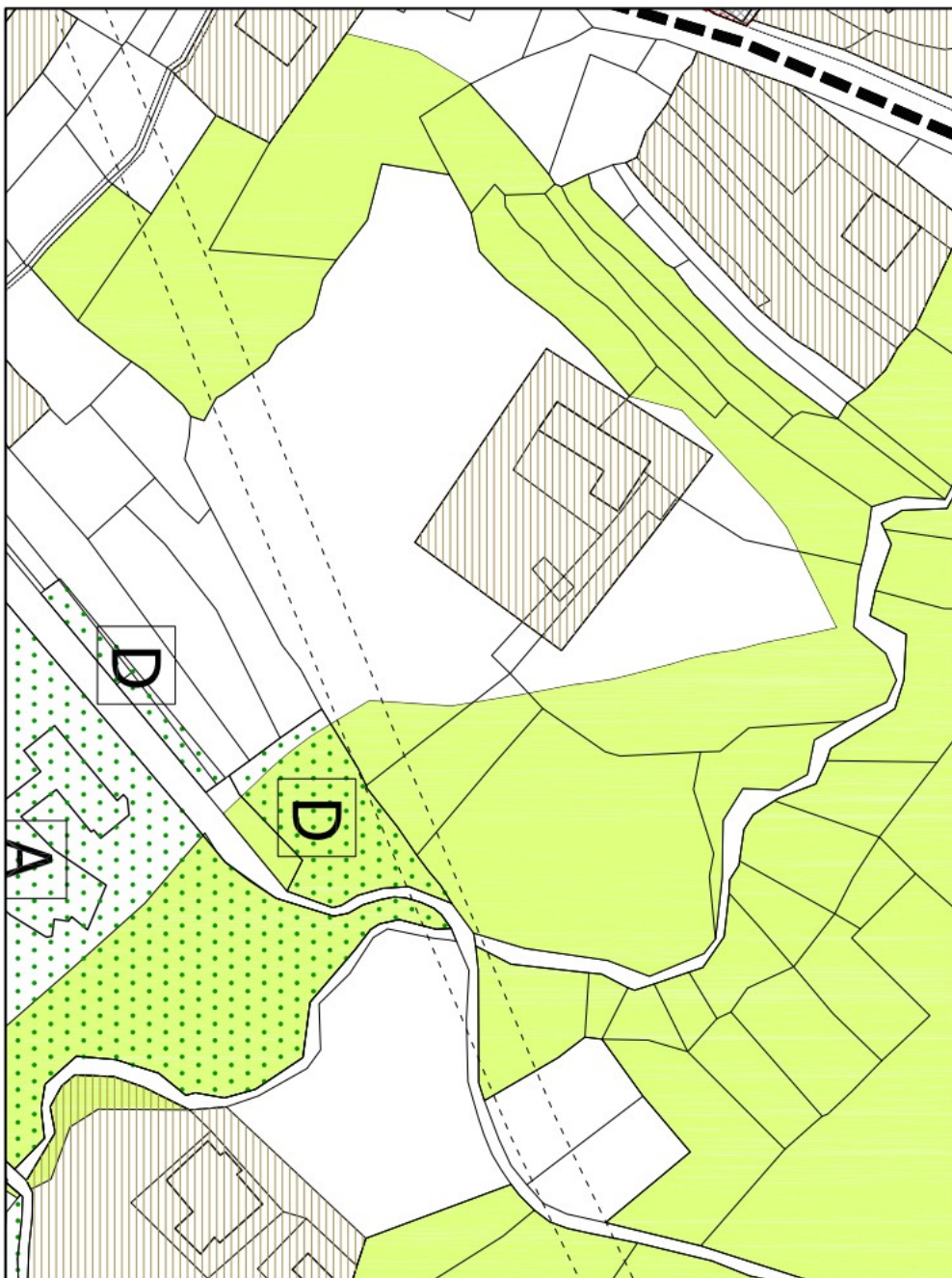
VIGENTE





ISTANZA N. 6

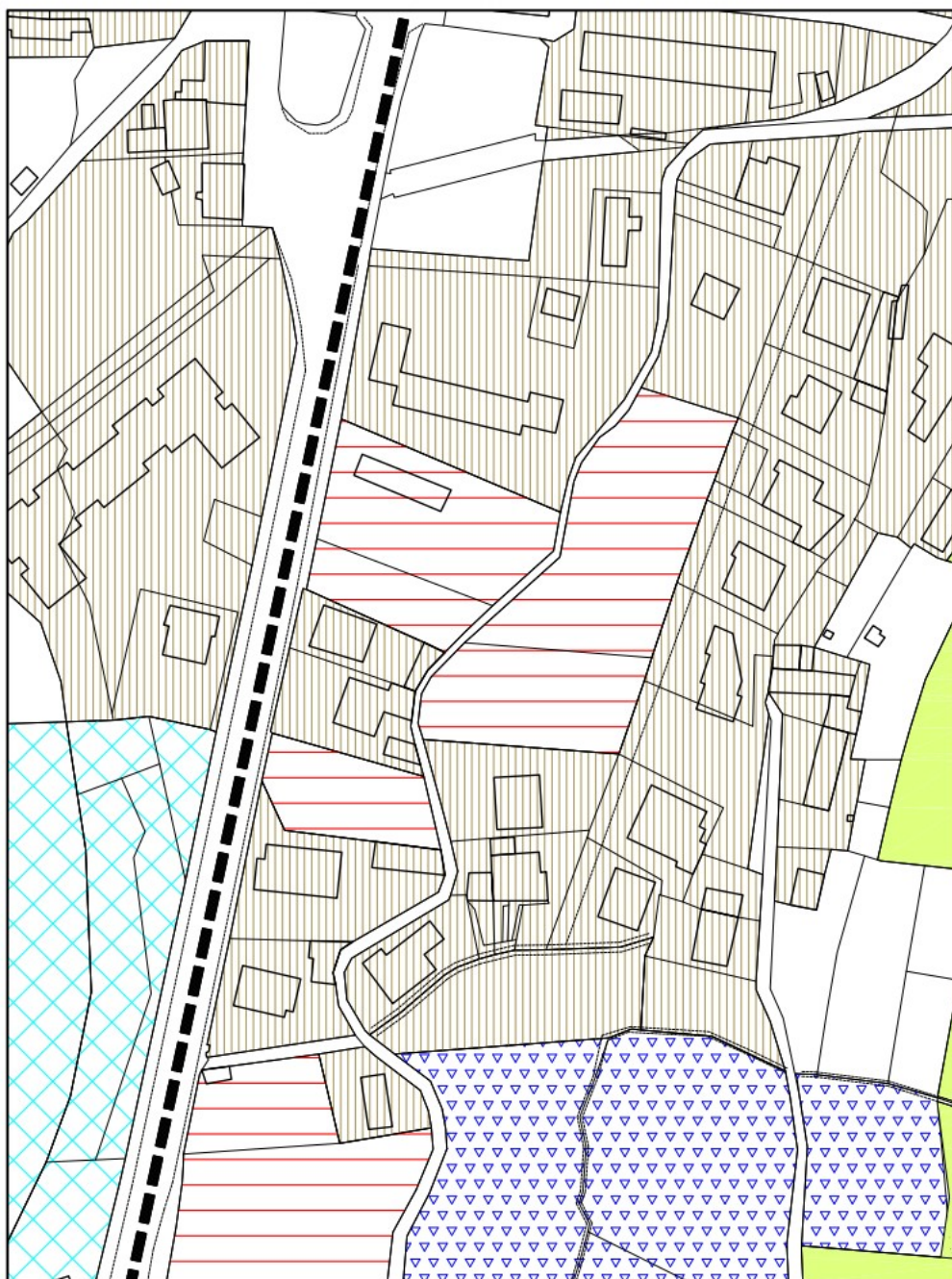
VARIANTE





ISTANZA N. 7

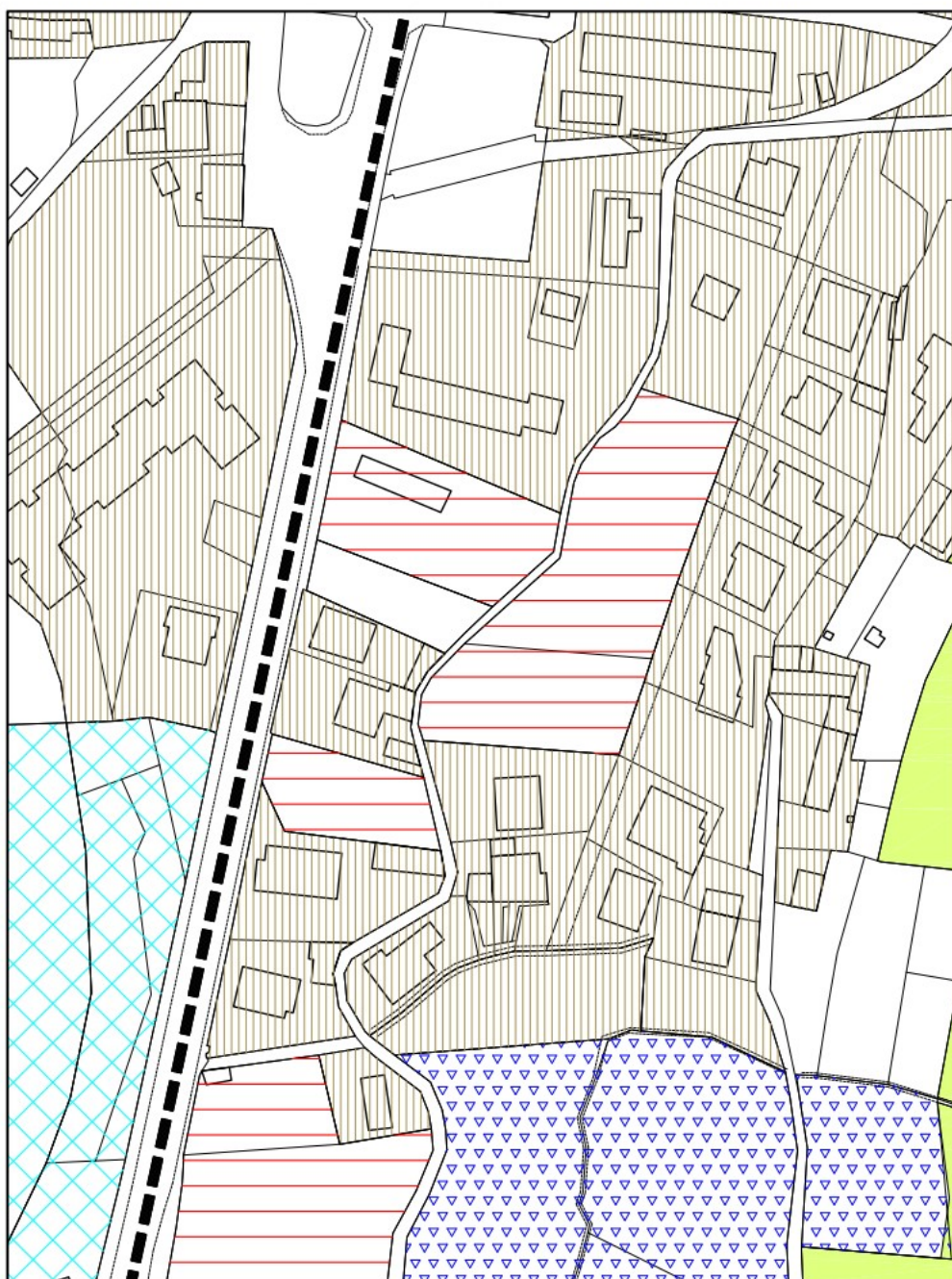
VIGENTE





ISTANZA N. 7

VARIANTE





ISTANZA N. 9

VARIANTE

COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

104

- classificazione normativa: A.E.R.
- destinazioni d'uso : ex art. 18 N.A.

• parametri di intervento:

quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	/
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	Sul massima edificabile = 970,86 mq.
indice di riutilizzazione	(IR)	/
quota di Sul residenziale libera		/
quota di Sul residenziale convenzionata		/
rapporto di copertura massimo	(RC)	50%
quota di SF a verde privato		/
quota di ST permeabile		50%
altezza massima	(H)	12 ml.
bonus di incremento Sul		/
distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze preesistenti
distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto da progetto

• indirizzi di intervento:

- la SUL massima edificabile pari a 970,86 mq è data dalla somma della SUL già ammissibile pari a 470,86 mq aumentata di 500,00 mq derivanti dall'eccedenza del SUE di Via Al Cenacolo di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n.xx del xxxx;
- la SUL aggiuntiva pari a 500,00 mq potrà essere utilizzata esclusivamente a completamento degli edifici già autorizzati con Permesso di Costruire n. xx/2021 del gg mm 2021;
- non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici;



ISTANZA N. 10

VIGENTE

COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

42

- classificazione normativa: A.I.P.
- destinazioni d'uso : ex art. 23 N.A.

• parametri di intervento:

quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	20%
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	80%
indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	/
indice di riutilizzazione	(IR)	/
quota di Sul residenziale libera		/
quota di Sul residenziale convenzionata		/
rapporto di copertura massimo	(RC)	66%
quota di SF a verde privato		/
quota di ST permeabile		/
altezza massima	(H)	7,50 ml.
bonus di incremento Sul		/
distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA.

• indirizzi di intervento :

- attuazione mediante piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) ex art. 42 L.R. 56/1977;
- gli insediamenti dovranno avere morfologia e disposizione planimetrica regolari ed omogenee;
- 1. tra gli edifici e lungo il perimetro dei lotti deve essere formata una quinta vegetale per l'attenuazione dell'impatto visivo;
- la viabilità di distribuzione interna deve essere predisposta con particolare considerazione della sicurezza in corrispondenza delle intersezioni con la strada provinciale (con eventuale ricorso a senso unico di marcia);
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n. 1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20";
- il piano, e le relative nuove opere o modifiche di destinazioni d'uso previste dalla presente scheda di indirizzo, in considerazione del particolare e delicato contesto di inserimento ambientale e paesaggistico, devono altresì essere contestualmente accompagnate dallo Studio di Impatto Ambientale (S.I.A.) e sono sottoposte a procedura di Valutazione di Impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi della LR 40/1998. Ai fini di una migliore predisposizione del S.I.A. è facoltà del proponente richiedere all'autorità competente l'avvio di una fase preliminare alla redazione dello studio, finalizzata alla specificazione dei contenuti e degli elaborati da predisporre con il medesimo S.I.A.



ISTANZA N. 10

VARIANTE

COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

42

- classificazione normativa: A.I.P.
- destinazioni d'uso : ex art. 23 N.A.

- parametri di intervento:

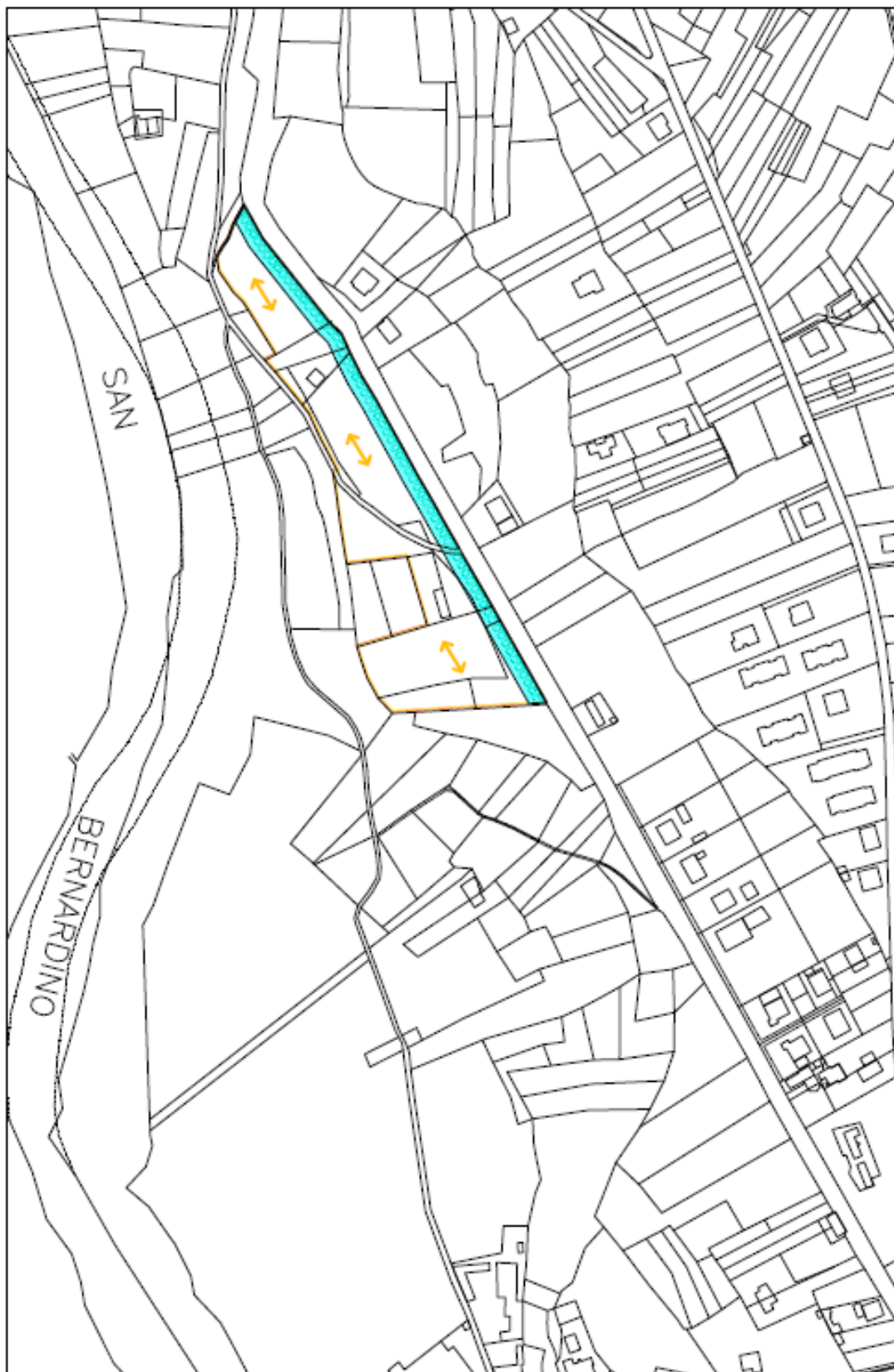
quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	20%
quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	80%
indice di utilizzazione territoriale	(UT)	/
indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	/
indice di riutilizzazione	(IR)	/
quota di Sul residenziale libera		/
quota di Sul residenziale convenzionata		/
rapporto di copertura massimo	(RC)	86%
quota di SF a verde privato		/
quota di ST permeabile		/
altezza massima	(H)	7,50 ml.
bonus di incremento Sul		/
distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art.31 comma 16 "Strade e infrastrutture per la circolazione" delle N.A.

- indirizzi di intervento :

- attuazione mediante piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) ex art. 42 L.R. 56/1077;
- attuazione mediante permesso di costruire convenzionato;
- al fine di evitare emissioni nocive e/o molestie che potrebbero peggiorare lo stato di qualità dei fattori ambientali coinvolti (aria, clima acustico, uso risorse idriche, traffico, ecc.), è escluso l'insediamento di attività di cui al D.M. 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie (RD 1265/1934);
- al fine di preservare le condizioni di qualità e ricarica della falda acquifera ed evitare il recapito finale delle acque meteoriche nella rete fognaria, si dovrà prevedere la separazione delle acque provenienti dalle superfici scolanti previo trattamento della porzione di acqua di prima pioggia, così come definita dal Regolamento regionale 20/02/2006 n°1/R; il trattamento deve avvenire in vasche a perfetta tenuta idraulica e deve prevedere: la separazione e l'accumulo delle acque di prima pioggia, una preliminare fase di decantazione per la separazione della sabbia e una fase di disoleazione gravimetrica con successiva filtrazione prima dello scarico finale; per le superfici pavimentate dovranno essere previste idonee valutazioni atte a dimostrare la sussistenza del principio di invarianza idraulica e idrologica delle acque meteoriche ;
- all'interno dell'area in cessione ad uso pubblico dovranno essere predisposti due punti distinti tra la strada provinciale ed il comparto d'intervento, uno dedicato all'ingresso e uno all'uscita, oltre a realizzare la viabilità di distribuzione ai singoli lotti;
- l'intervento potrà essere realizzato anche per parti, con singoli Permessi di Costruire convenzionati, nel rispetto delle indicazioni e degli indirizzi della presente Scheda, a condizione che nella porzione di area in cessione, corrispondente al lotto di intervento, sia comunque realizzato il sistema degli accessi tra la strada provinciale e il singolo lotto di intervento, secondo il criterio espresso al punto precedente;



ISTANZA N. 10



42



ISTANZA N. 13

VIGENTE

69





ISTANZA N. 13

VARIANTE

69





ISTANZA N. 13

VARIANTE

COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n°

69

- classificazione normativa: A.T.G.
- destinazioni d'uso : ex art. 26 N.A.

- parametri di intervento:

- quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico
- quota ST da utilizzare per interventi
- indice di utilizzazione territoriale
- indice di utilizzazione fondiaria
- indice di riutilizzazione
- quota di Sul residenziale libera
- quota di Sul residenziale convenzionata
- rapporto di copertura massimo
- quota di SF a verde privato
- quota di ST permeabile
- n° massimo piani
- altezza massima
- bonus di incremento Sul

(SP)

(SF)

(UT)

(UF)

(IR)

(RC)

(H)

900 mq.

Sul massima esistente + 500 mq.

2 Fuori terra

7,50 ml.

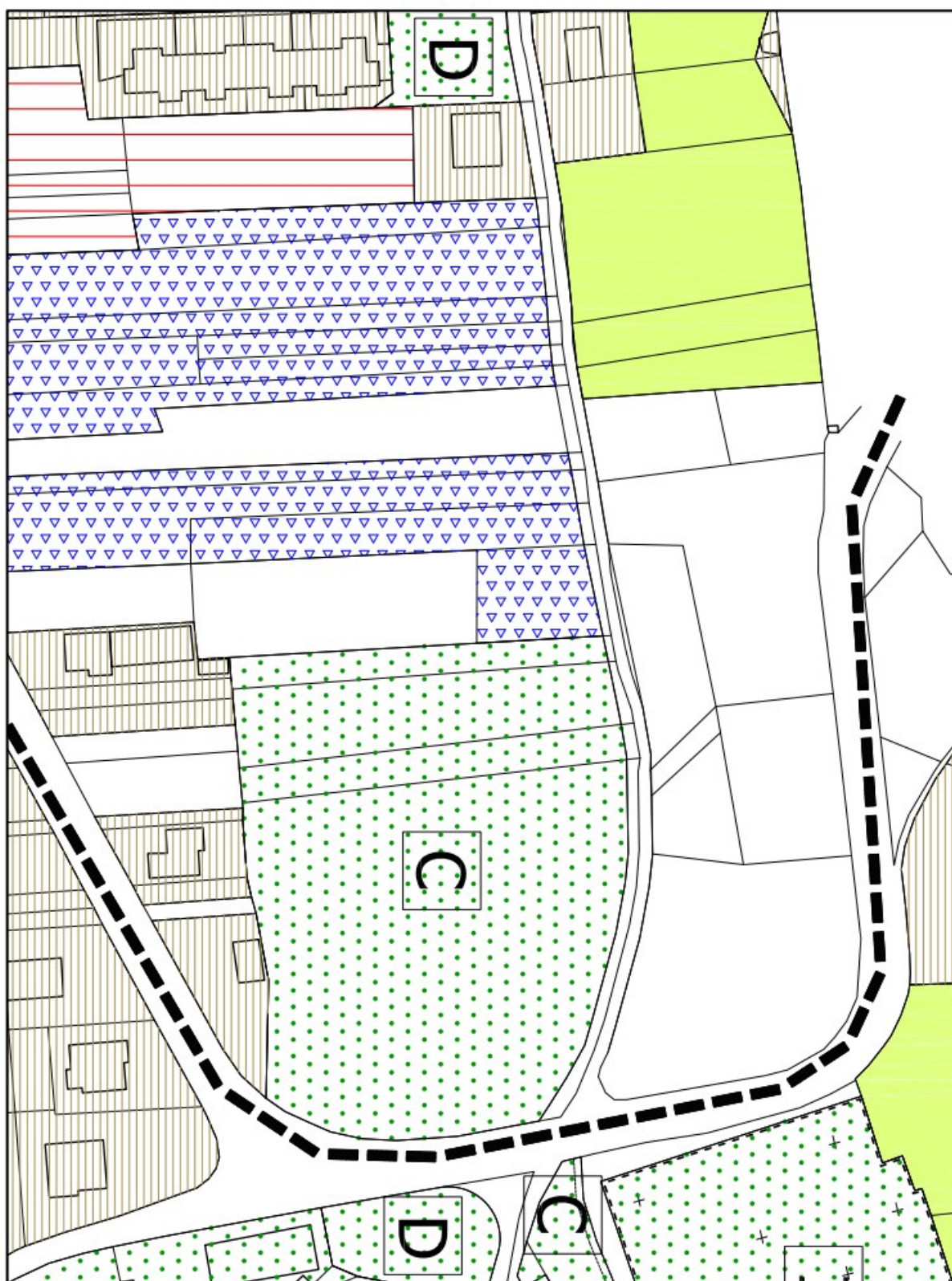
- indirizzi di intervento :

- la realizzazione degli interventi è contestuale al recupero manutentivo del parco;
- l'edificazione deve risultare coerente con la morfologia del luogo, riducendo all'indispensabile i movimenti di terra;
- l'impiego dei materiali e la morfologia delle costruzioni devono essere tali da produrre la massima attenuazione dell'impatto visivo;
- deve essere garantita dai soggetti autorizzati la dotazione di servizi a rete e lo smaltimento dei rifiuti;
- il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art. 17 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20";
- il piano, la relazione e le nuove opere o modifiche di destinazioni d'uso previste dalla presente scheda di indirizzo, in considerazione del particolare e delicato contesto di inserimento ambientale e paesaggistico, devono altresì essere contestualmente accompagnate dallo Studio di Impatto Ambientale (S.I.A.) e sono sottoposte a procedura di Valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi della LR 40/1998. Ai fini di una migliore predisposizione del S.I.A. è facoltà del proponente richiedere all'autorità competente l'avvio di una fase preliminare alla redazione dello studio, finalizzata alla specificazione dei contenuti e degli elaborati da predisporre con il medesimo S.I.A.



ISTANZA N. 14

VIGENTE



ISTANZA N. 14

VARIANTE





ISTANZA N. 16

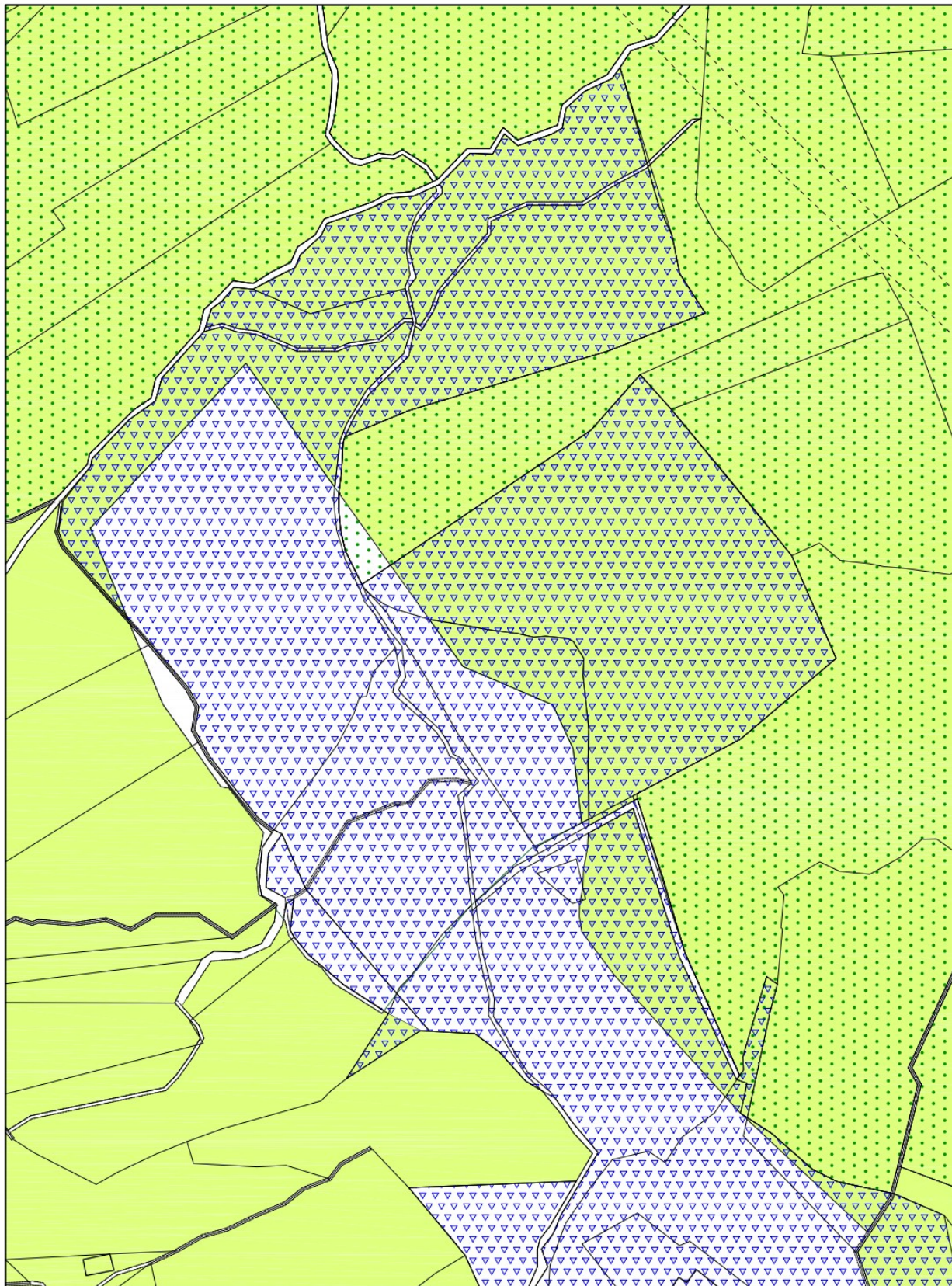
VIGENTE





ISTANZA N. 16

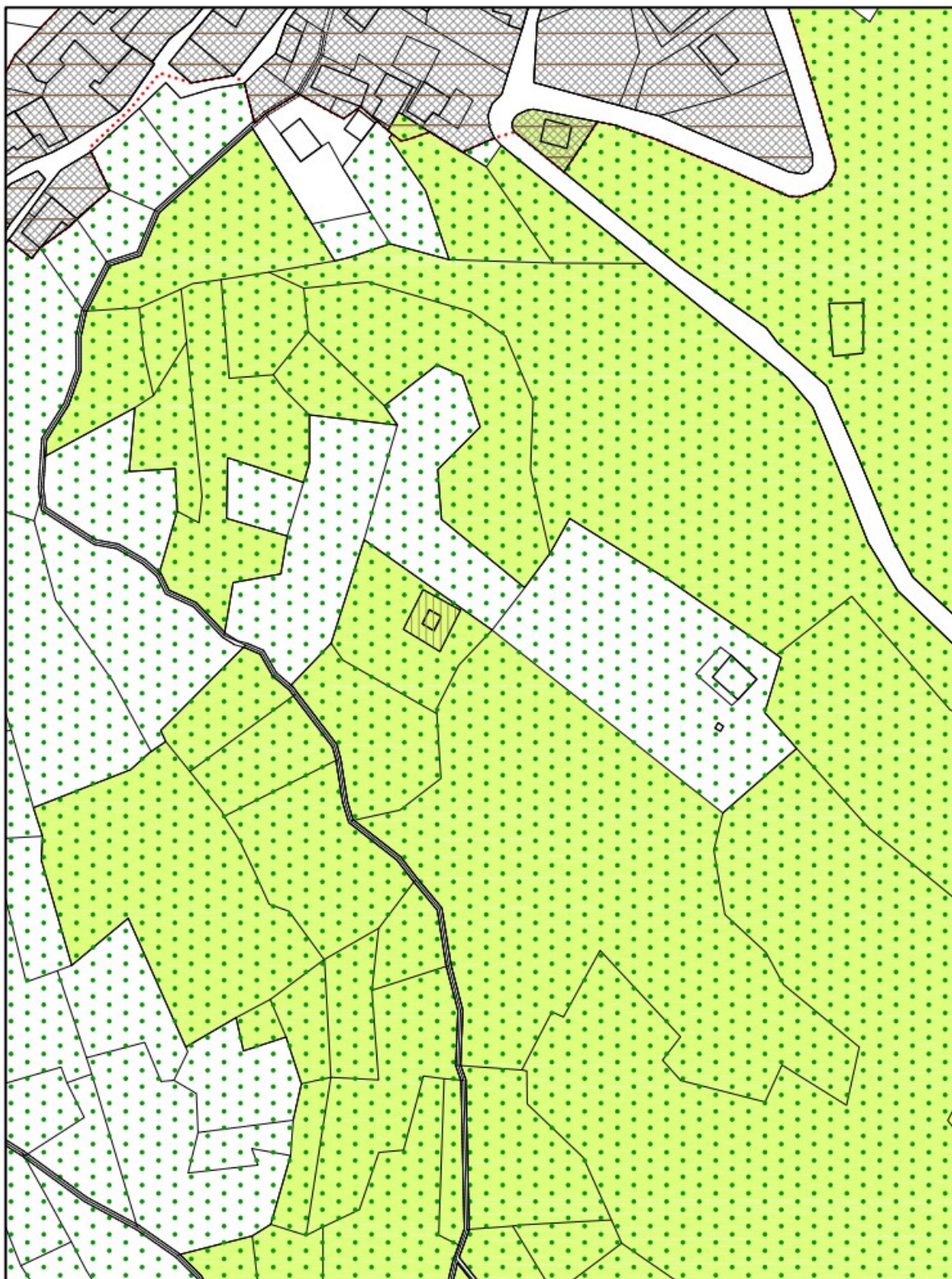
VARIANTE





ISTANZA N. 17

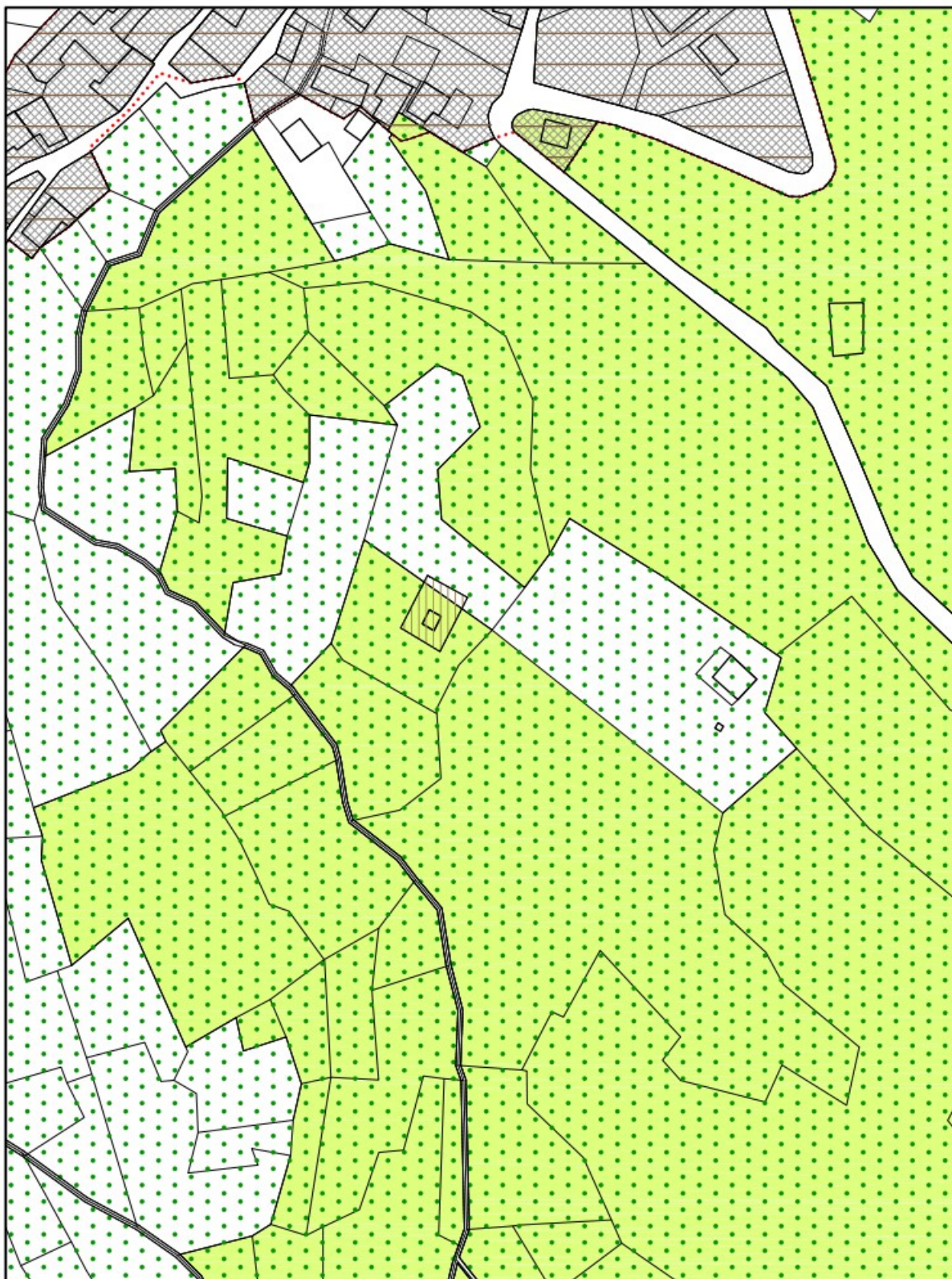
VIGENTE





ISTANZA N. 17

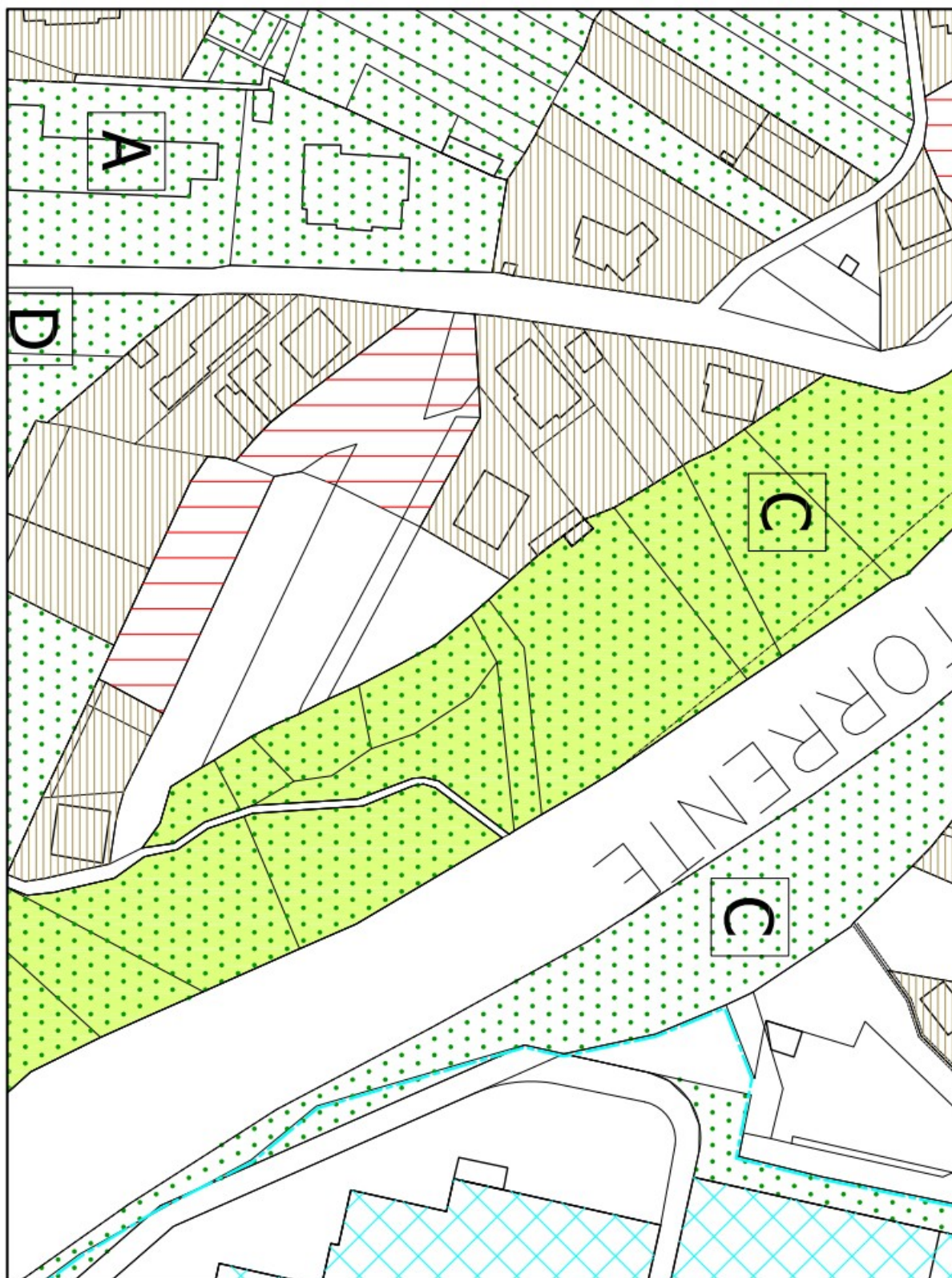
VARIANTE





ISTANZA N. 44

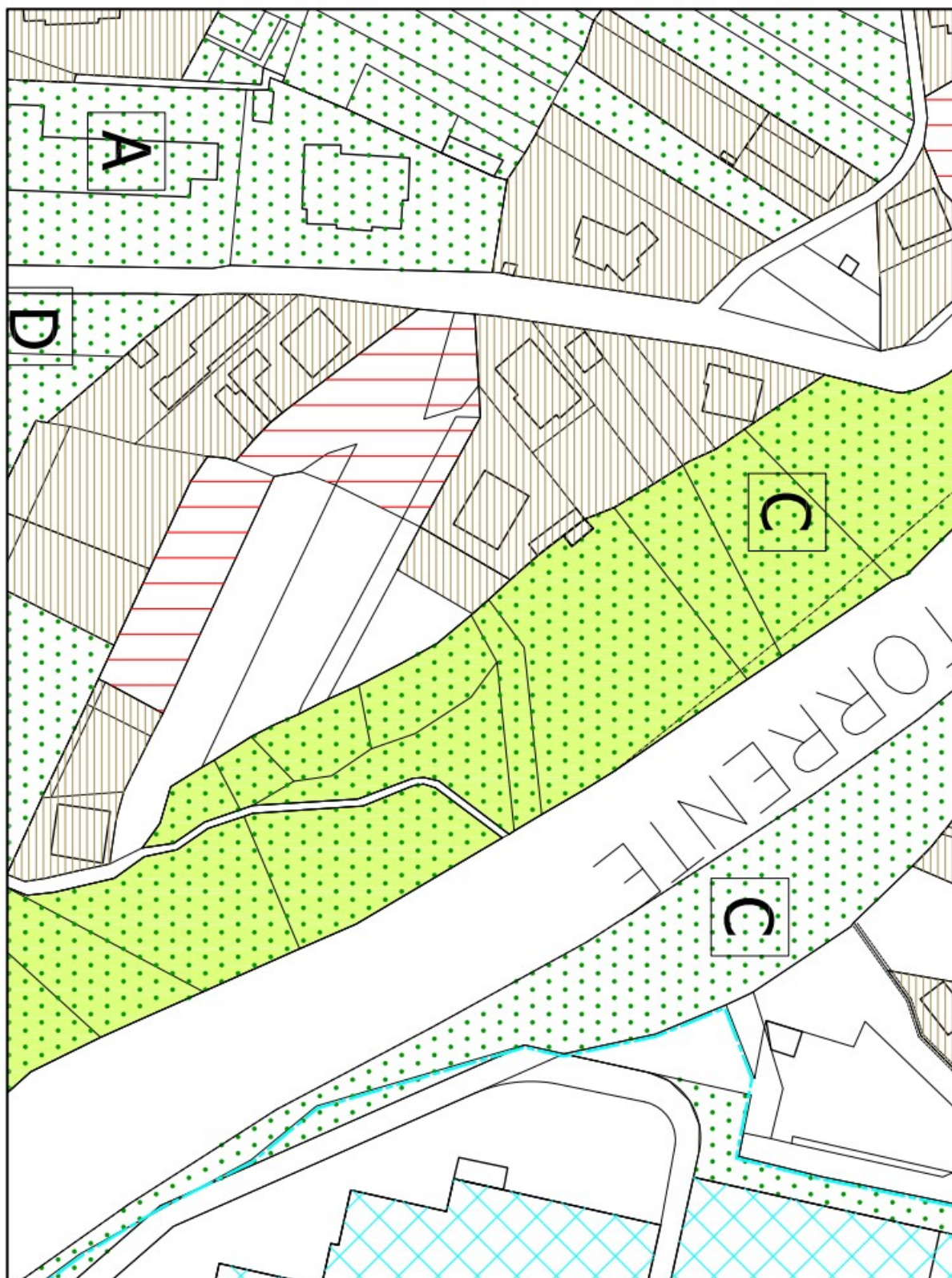
VIGENTE





ISTANZA N. 44

VARIANTE





ISTANZA N. 45

VIGENTE





ISTANZA N. 45

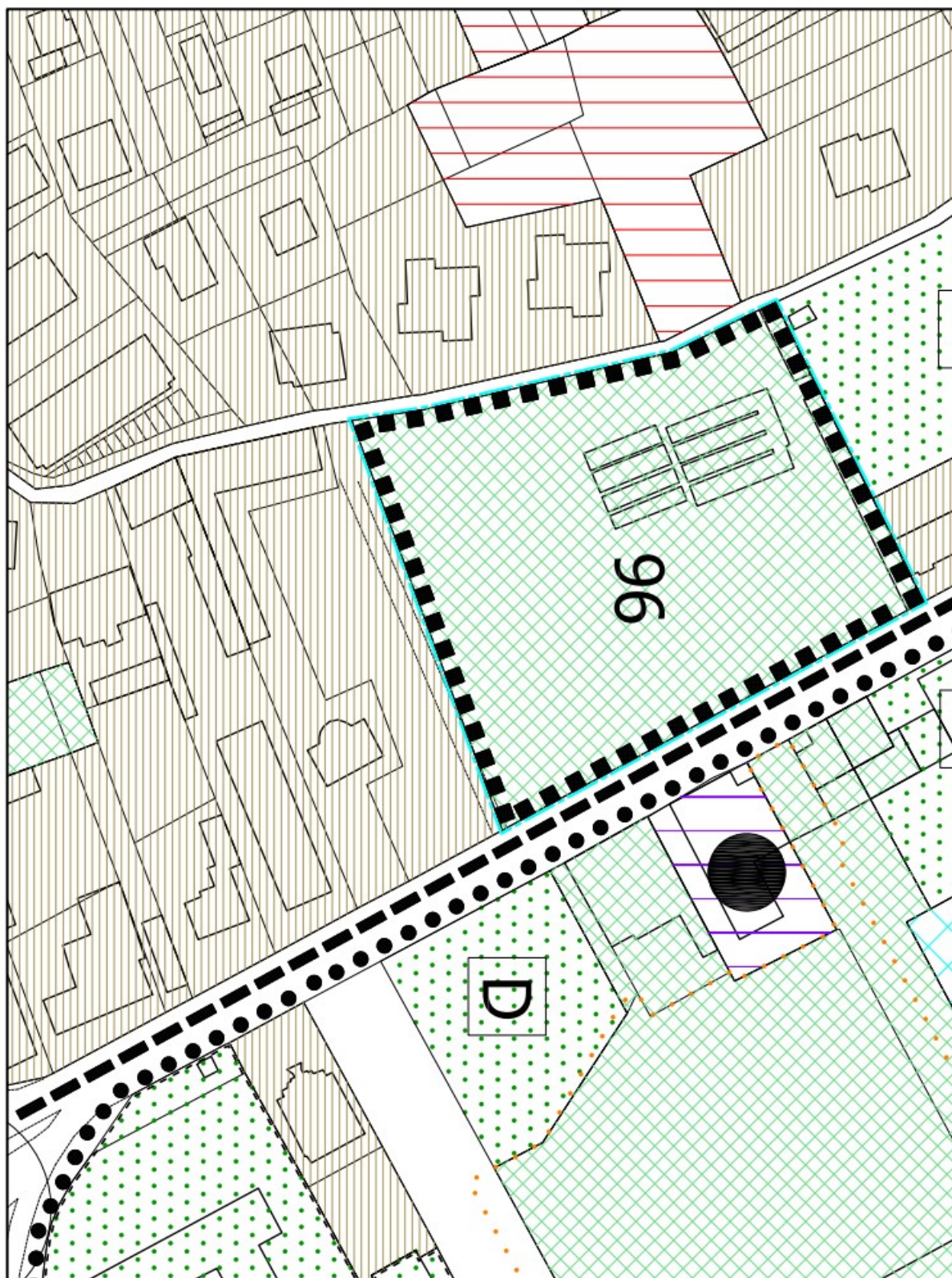
VARIANTE





ISTANZA 48

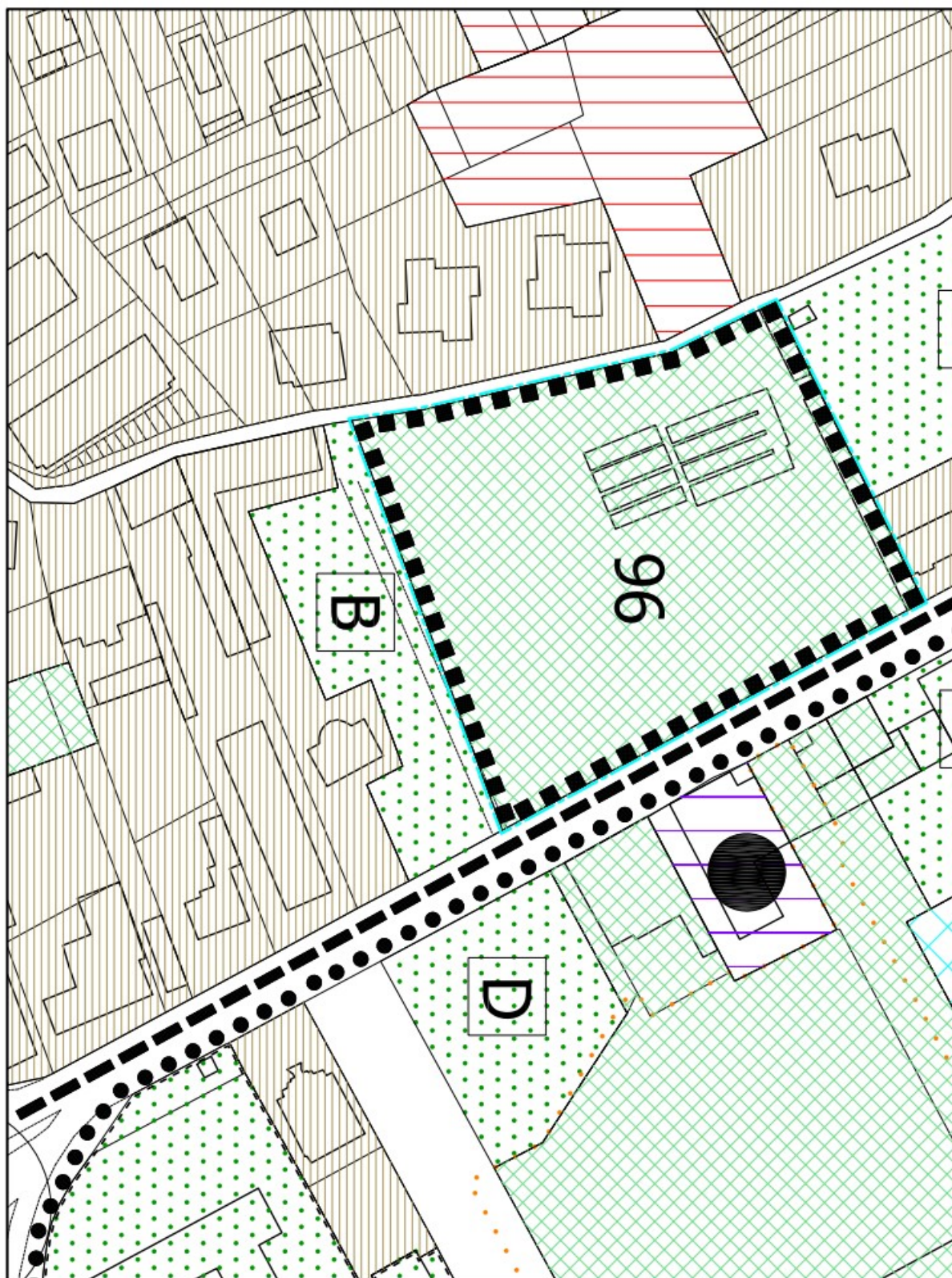
VIGENTE





ISTANZA 48

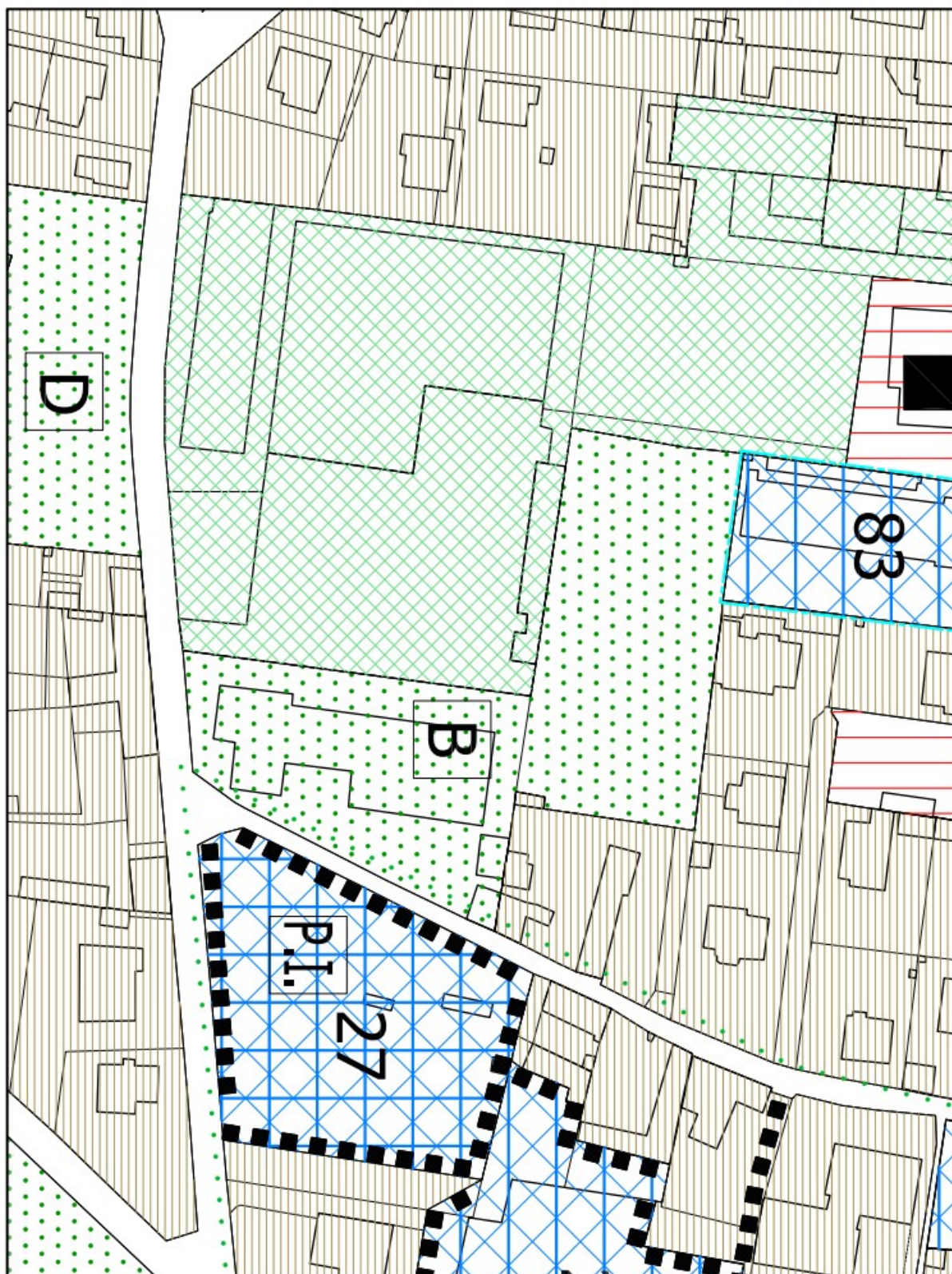
VARIANTE





ISTANZA N. 50

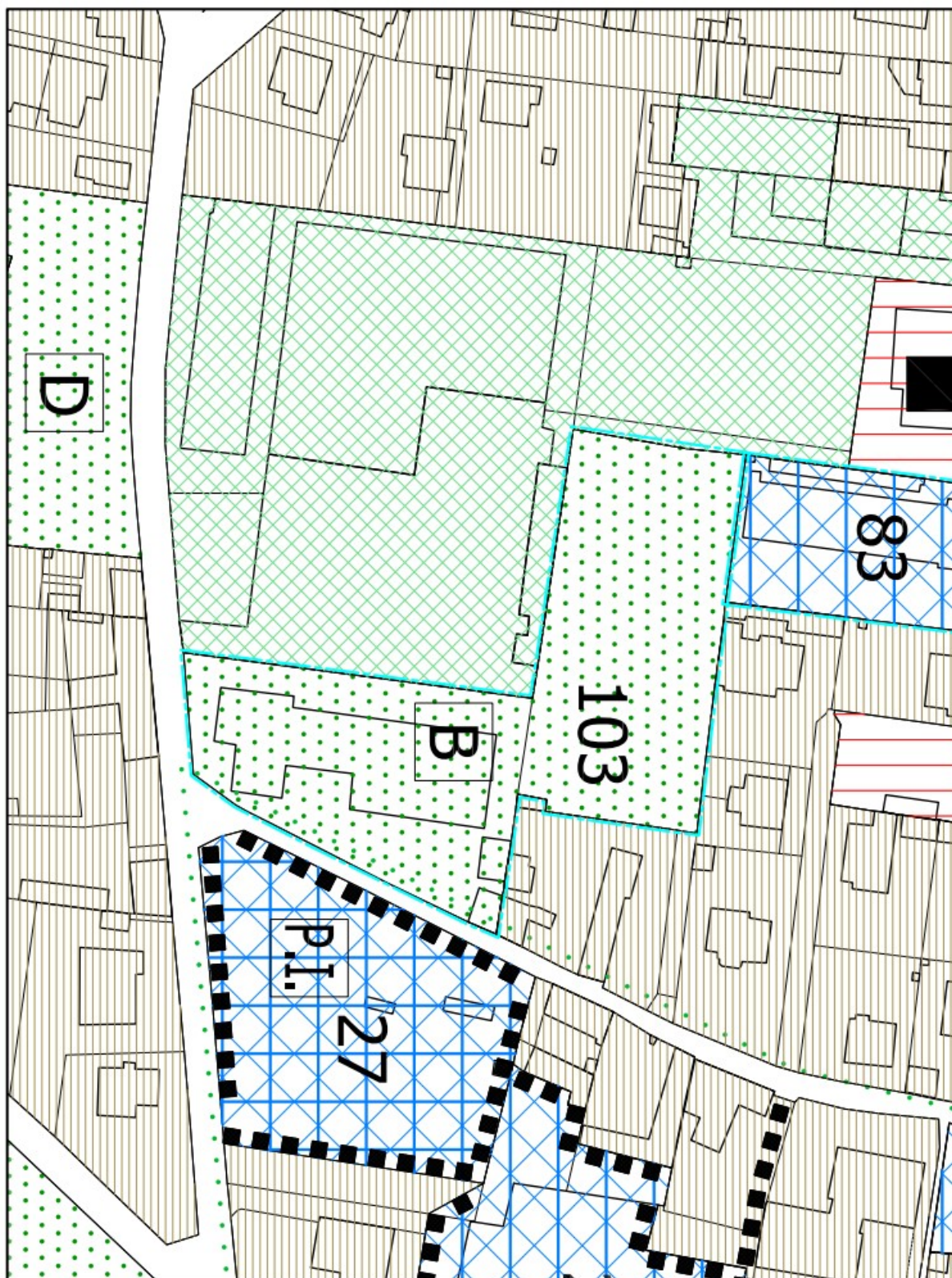
VIGENTE





ISTANZA N. 50

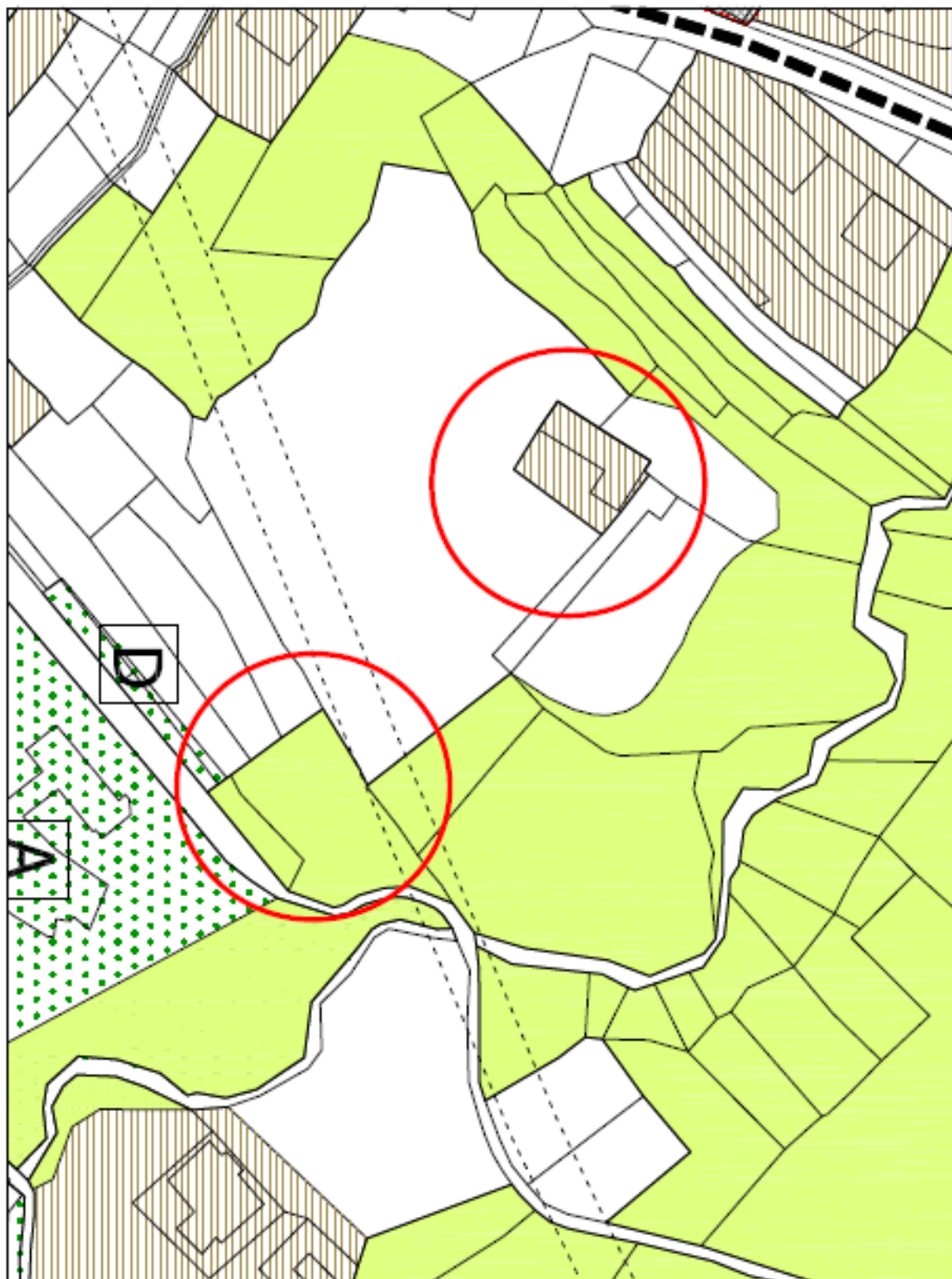
VARIANTE





ISTANZA N. 6
OSSERVAZIONE N.1

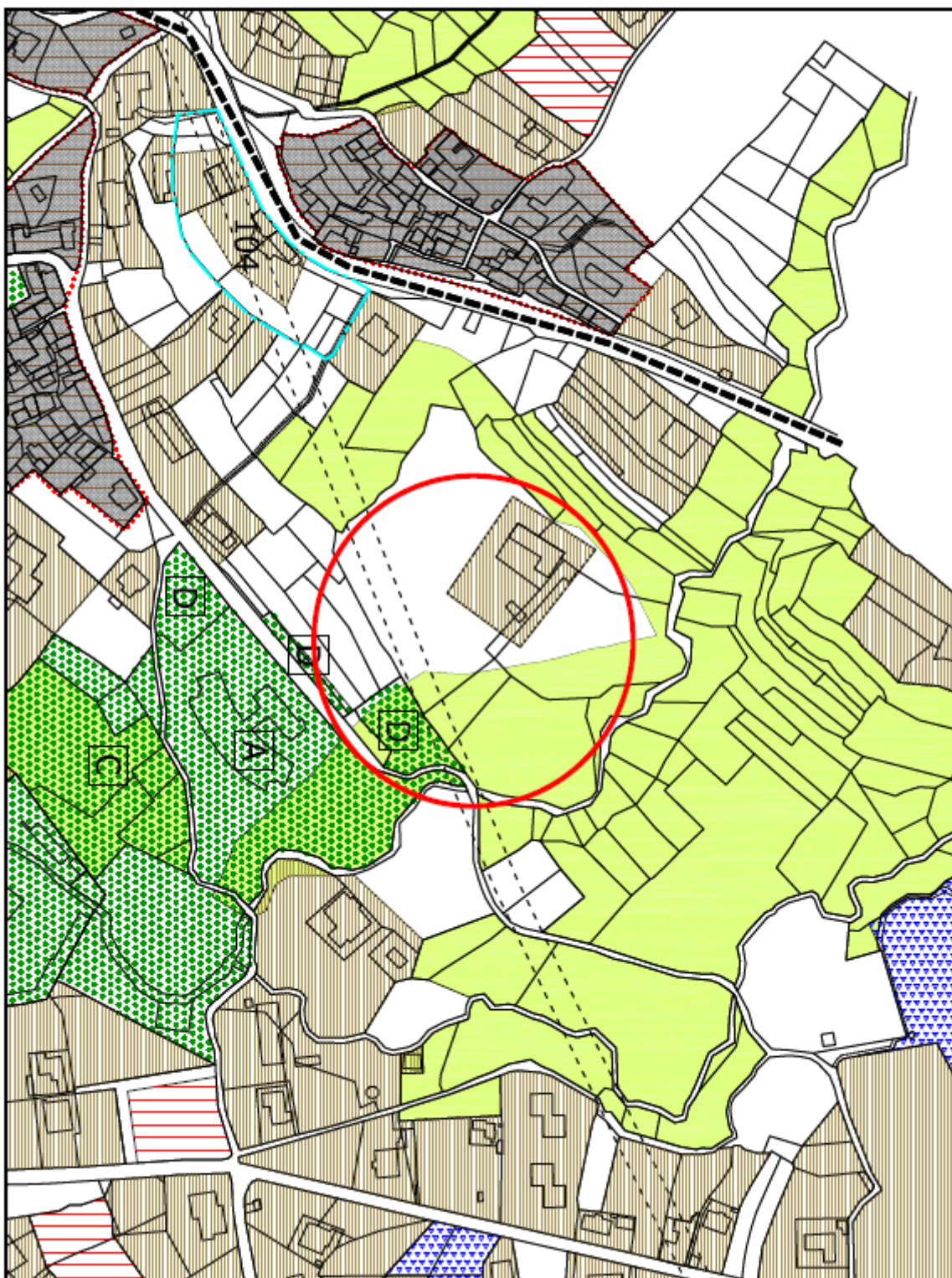
VIGENTE





ISTANZA N. 6
OSSERVAZIONE N.1

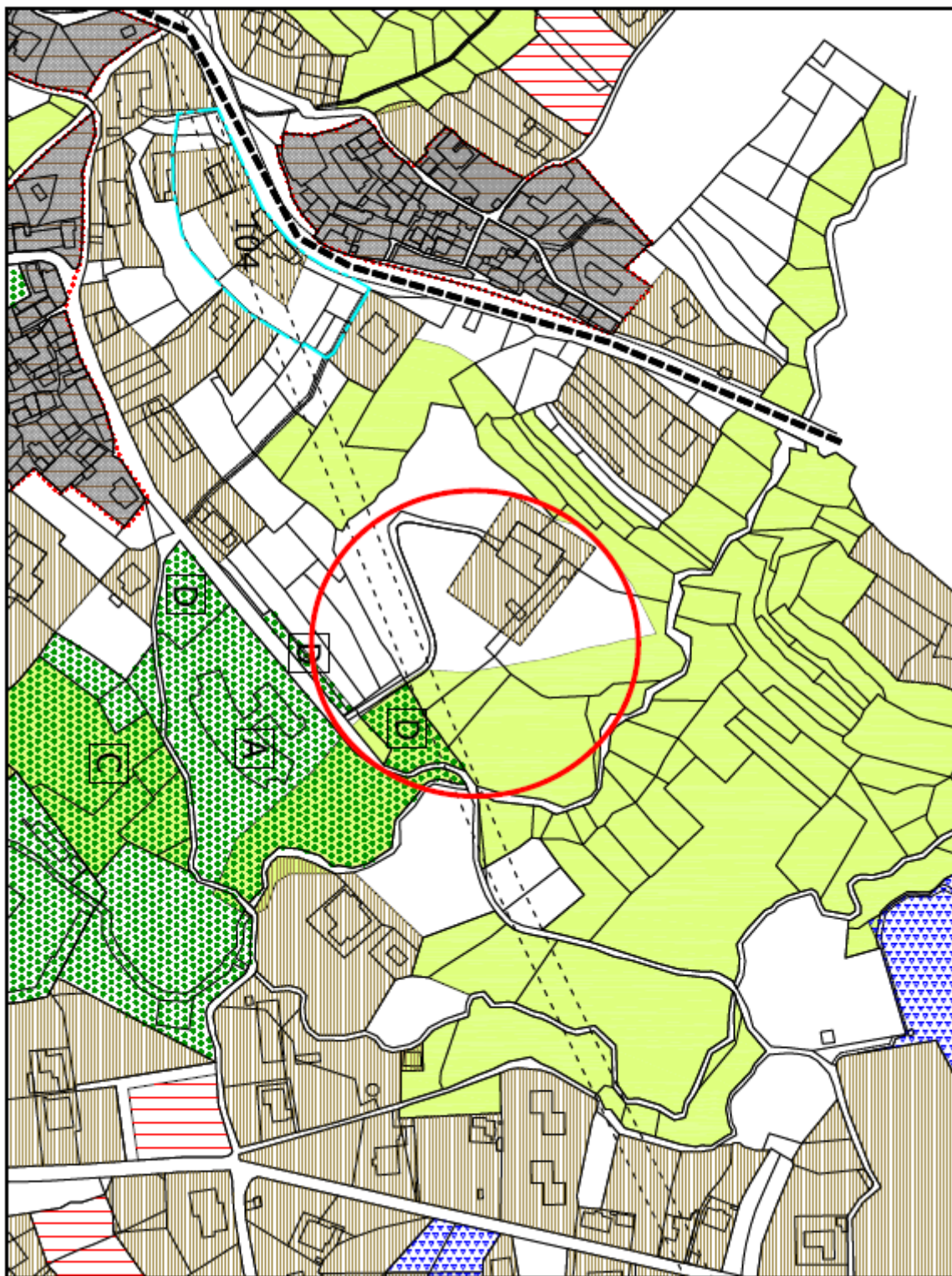
ADOZIONE





ISTANZA N. 6
OSSERVAZIONE N.1

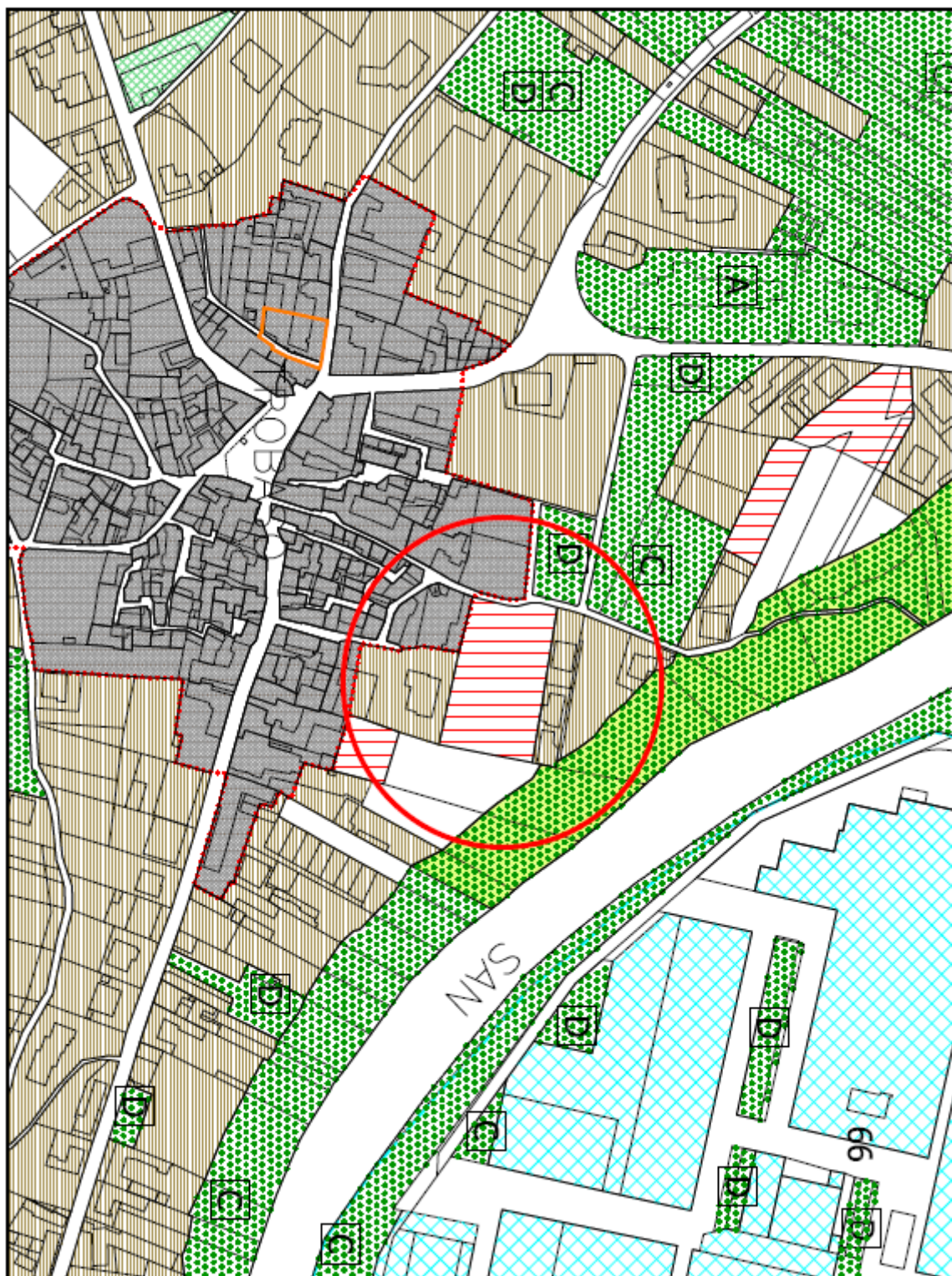
APPROVAZIONE





OSSERVAZIONE N.5

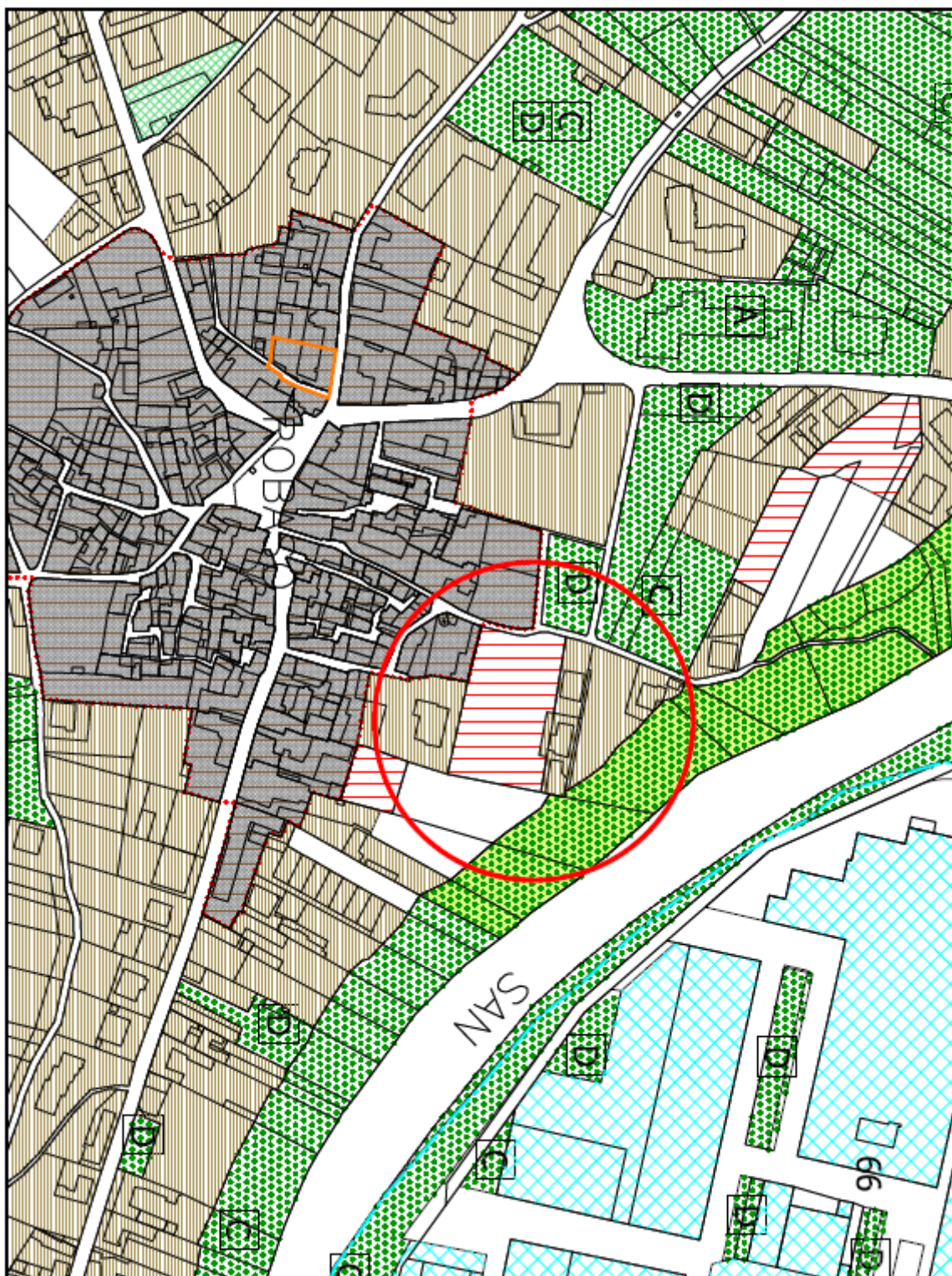
VIGENTE





OSSERVAZIONE N.5

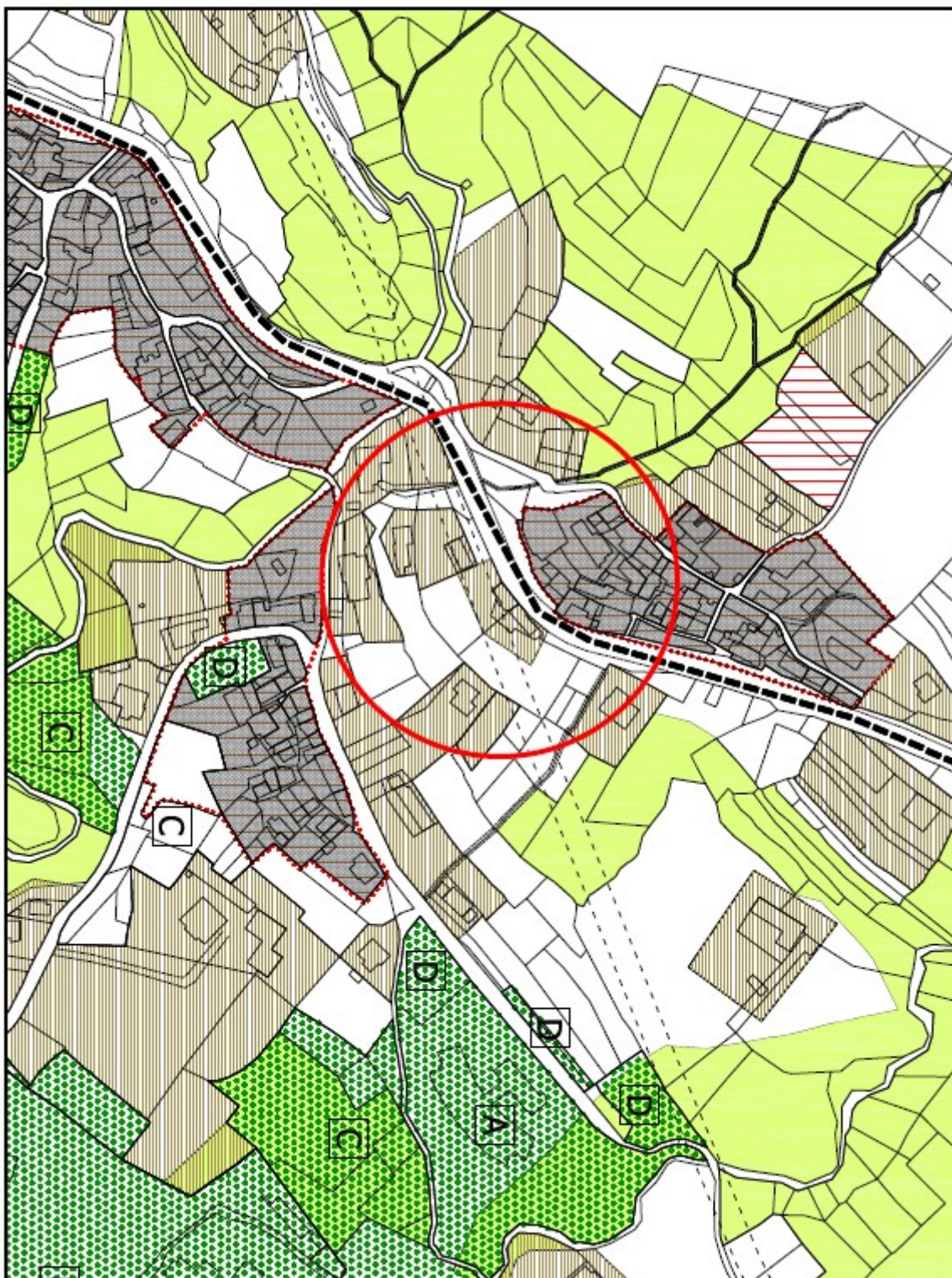
APPROVAZIONE





ISTANZA N.9
OSSERVAZIONE N.10

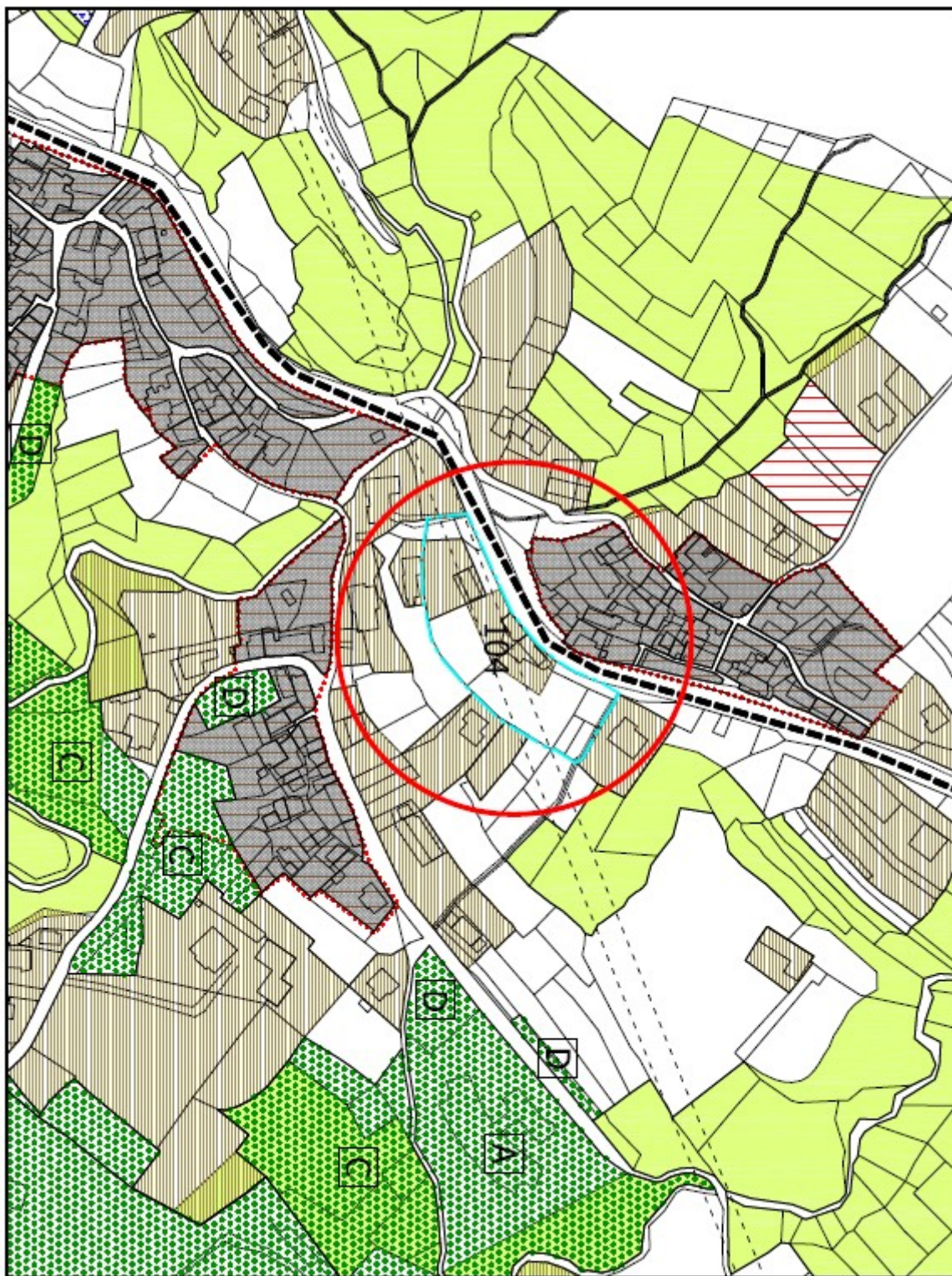
VIGENTE





ISTANZA N.9
OSSERVAZIONE N.10

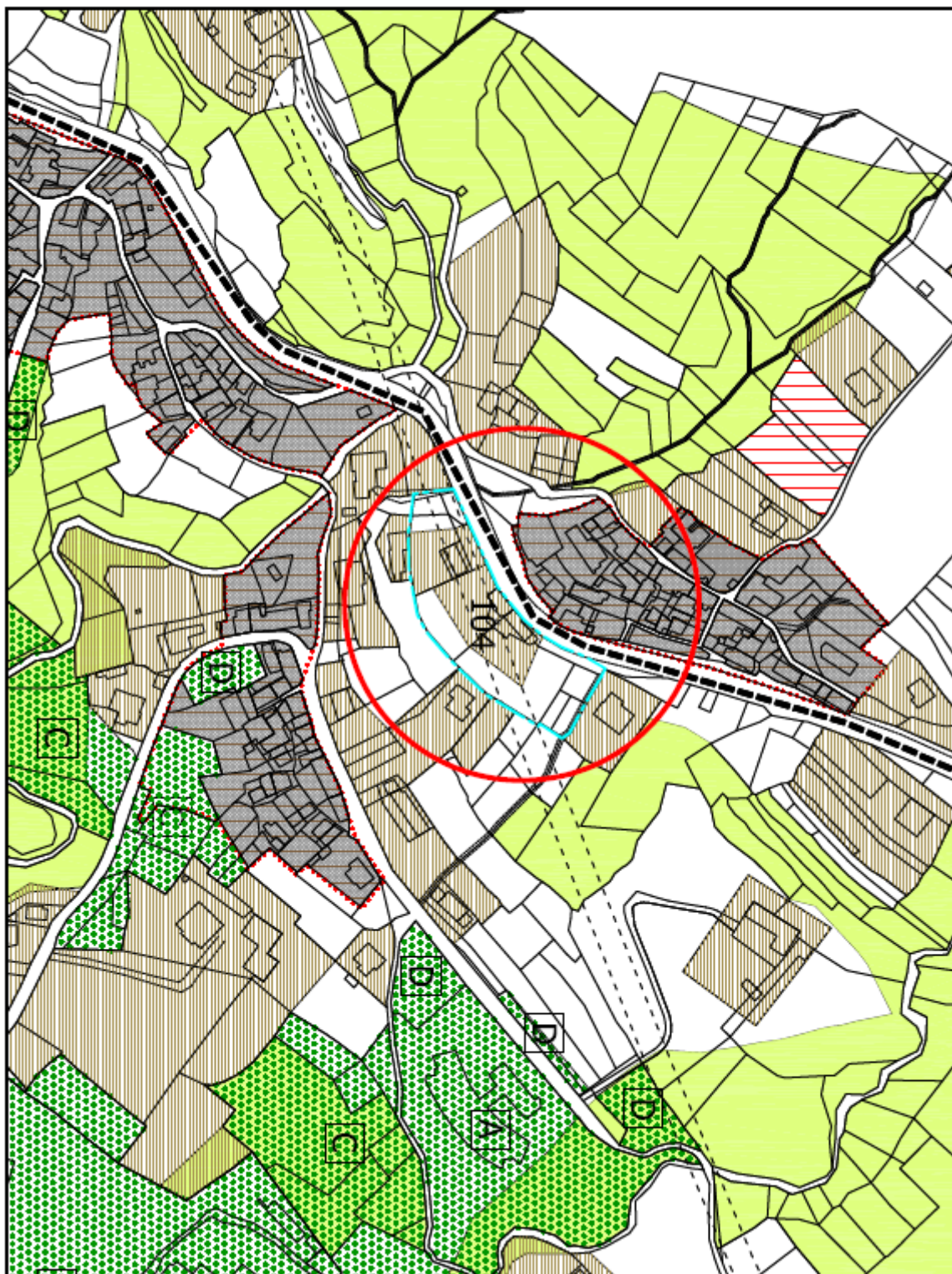
ADOZIONE





ISTANZA N.9
OSSERVAZIONE N.10

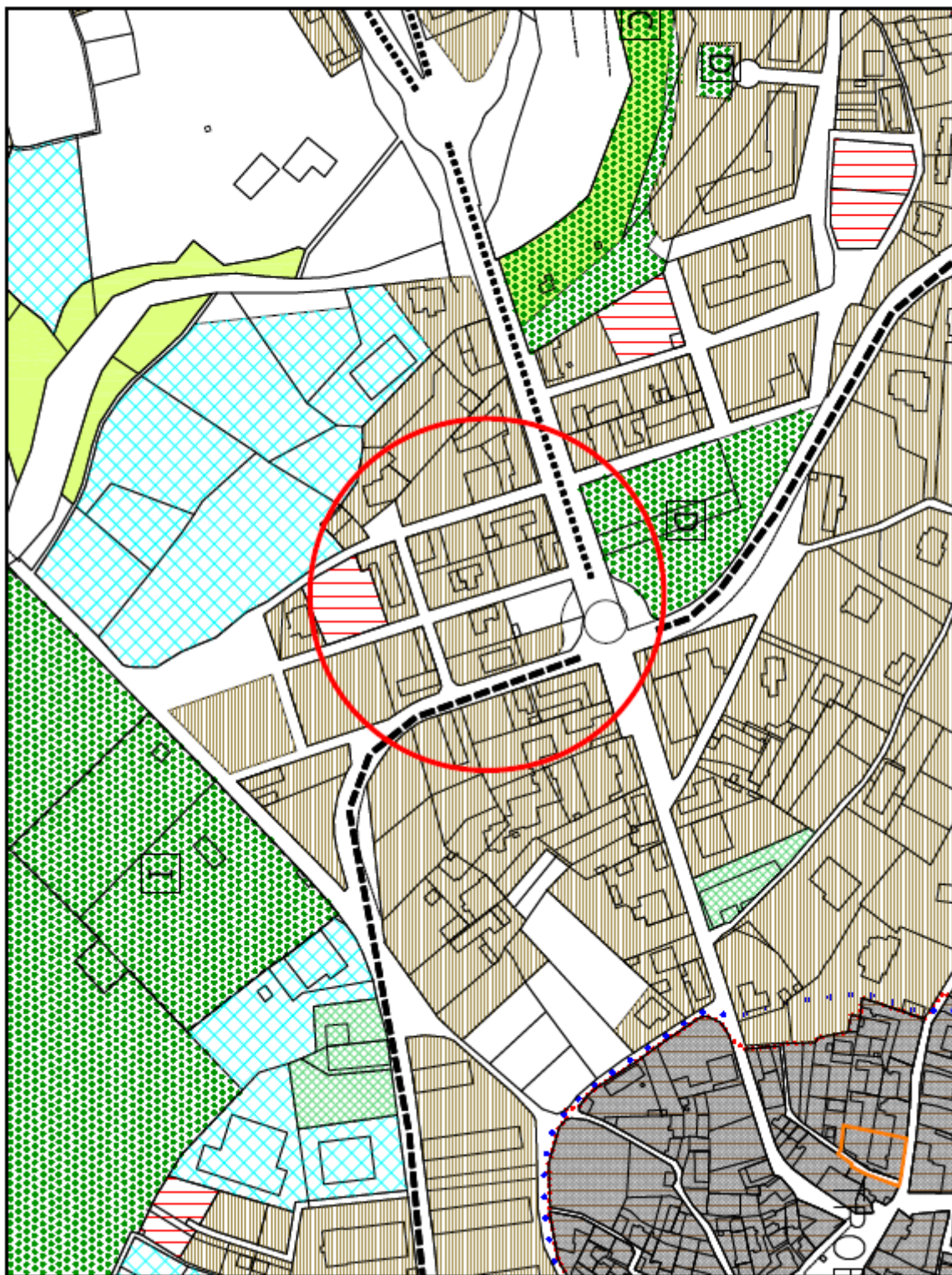
APPROVAZIONE





OSSERVAZIONE N.11

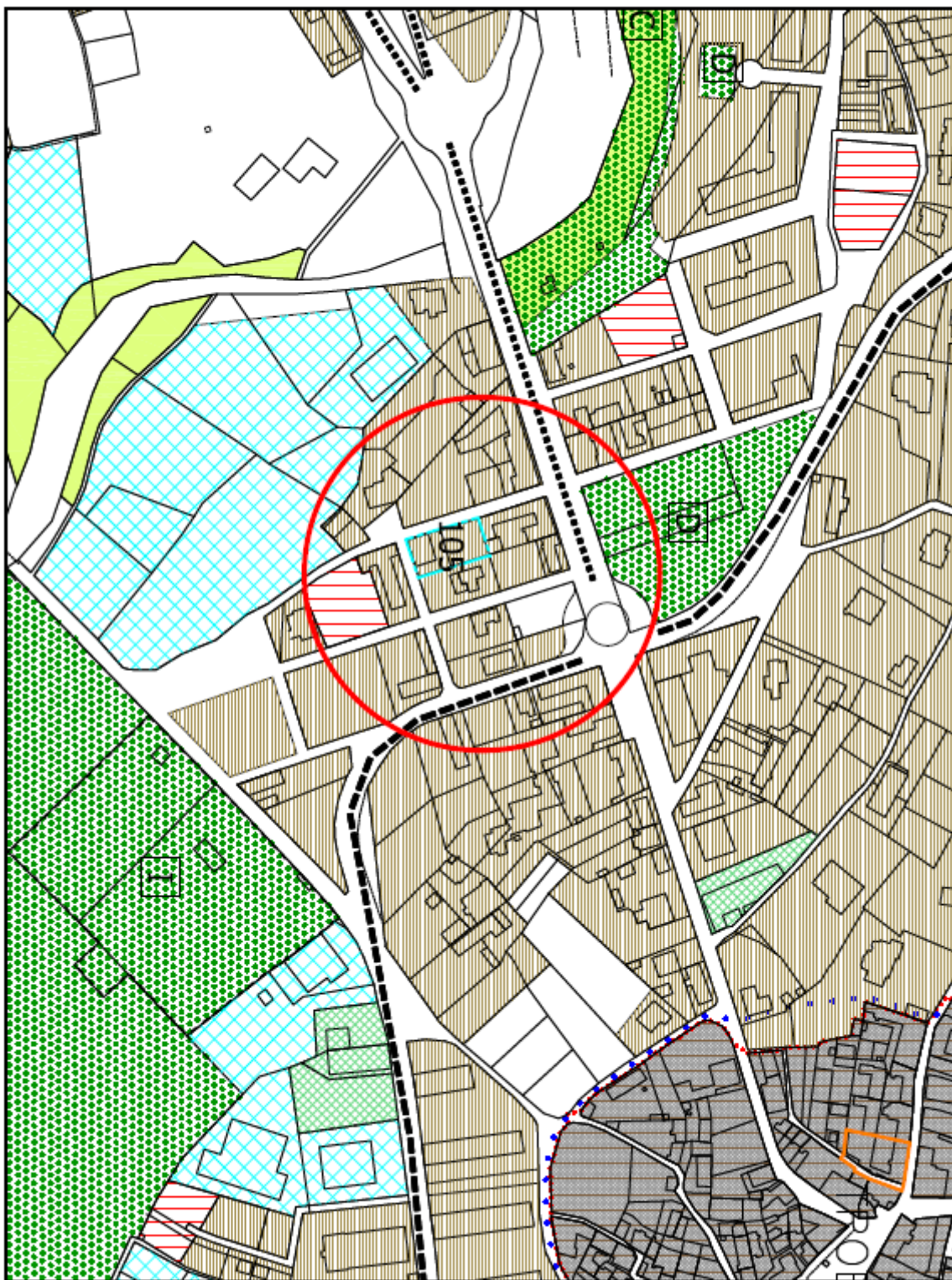
VIGENTE





OSSERVAZIONE N.11

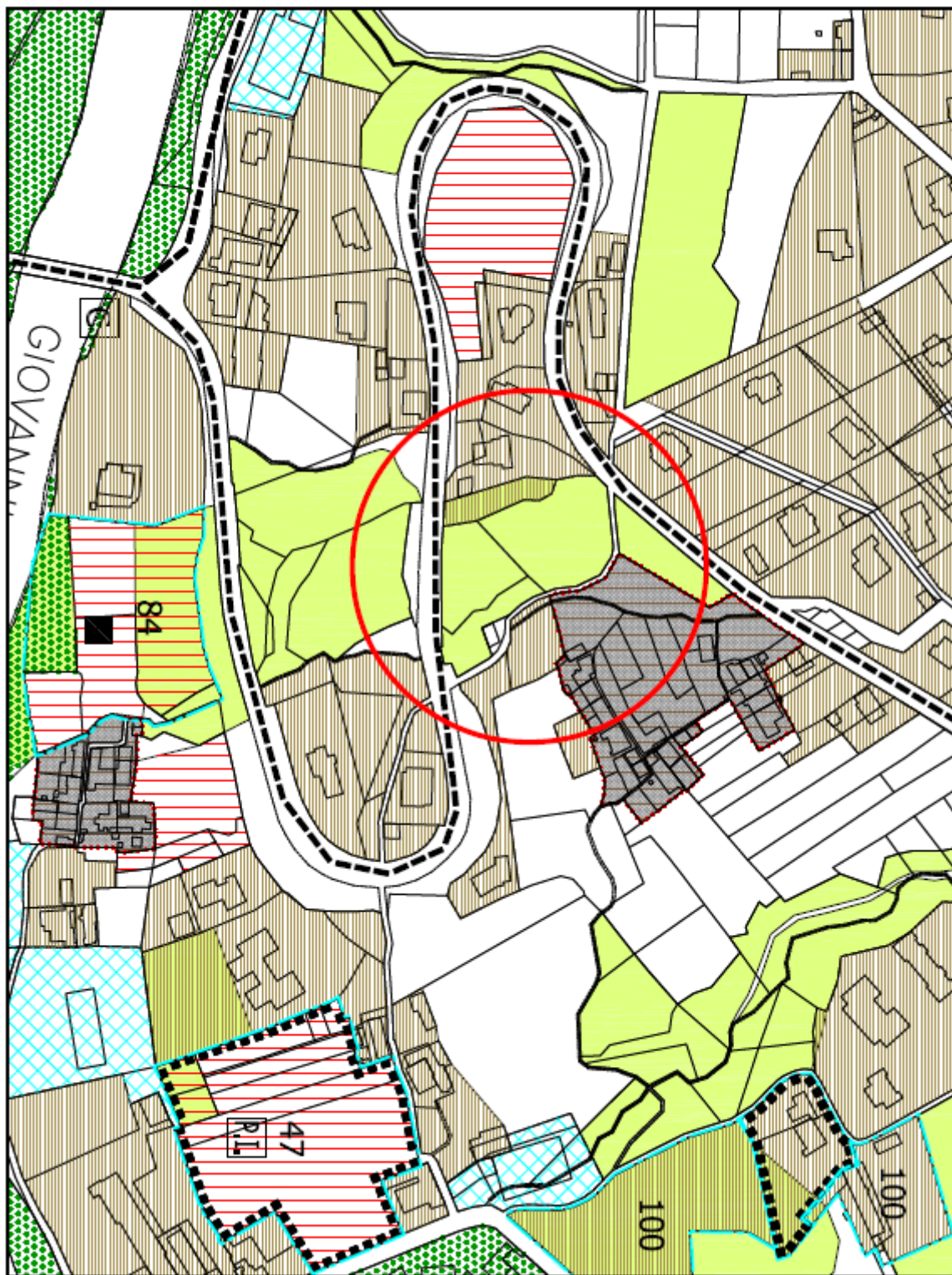
APPROVAZIONE





OSSERVAZIONE N.11

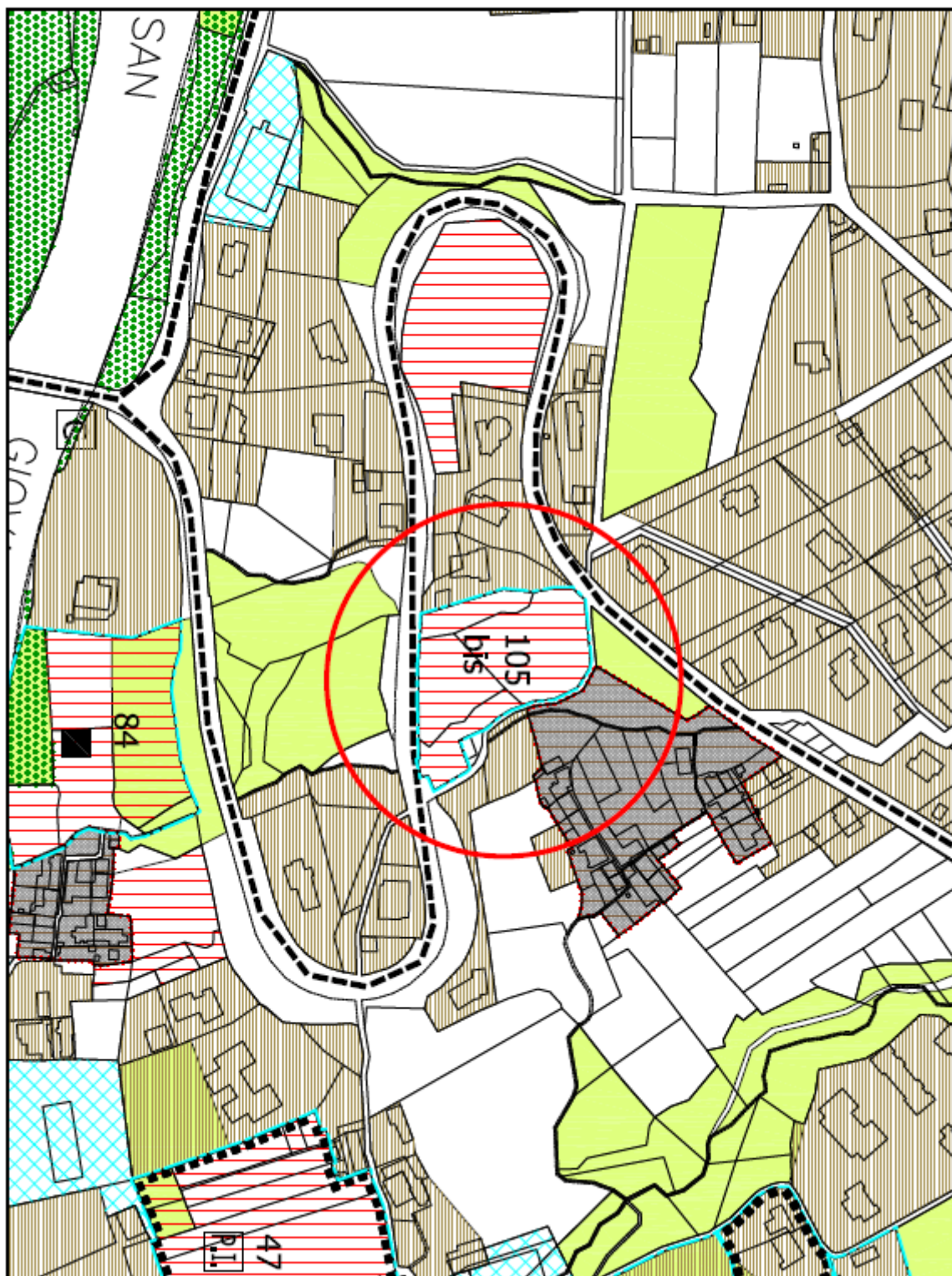
VIGENTE





OSSERVAZIONE N.11

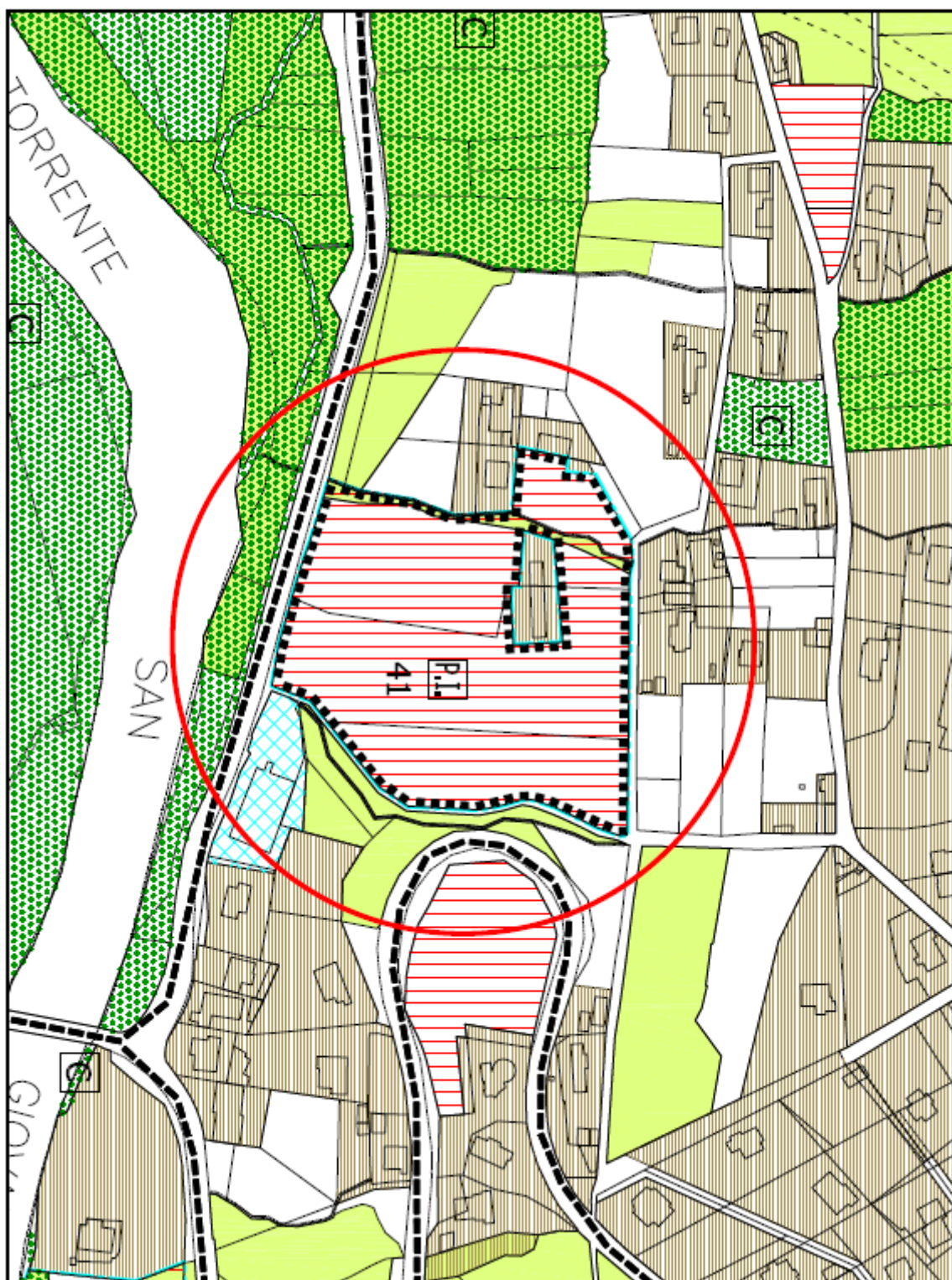
APPROVAZIONE





OSSERVAZIONE N.14

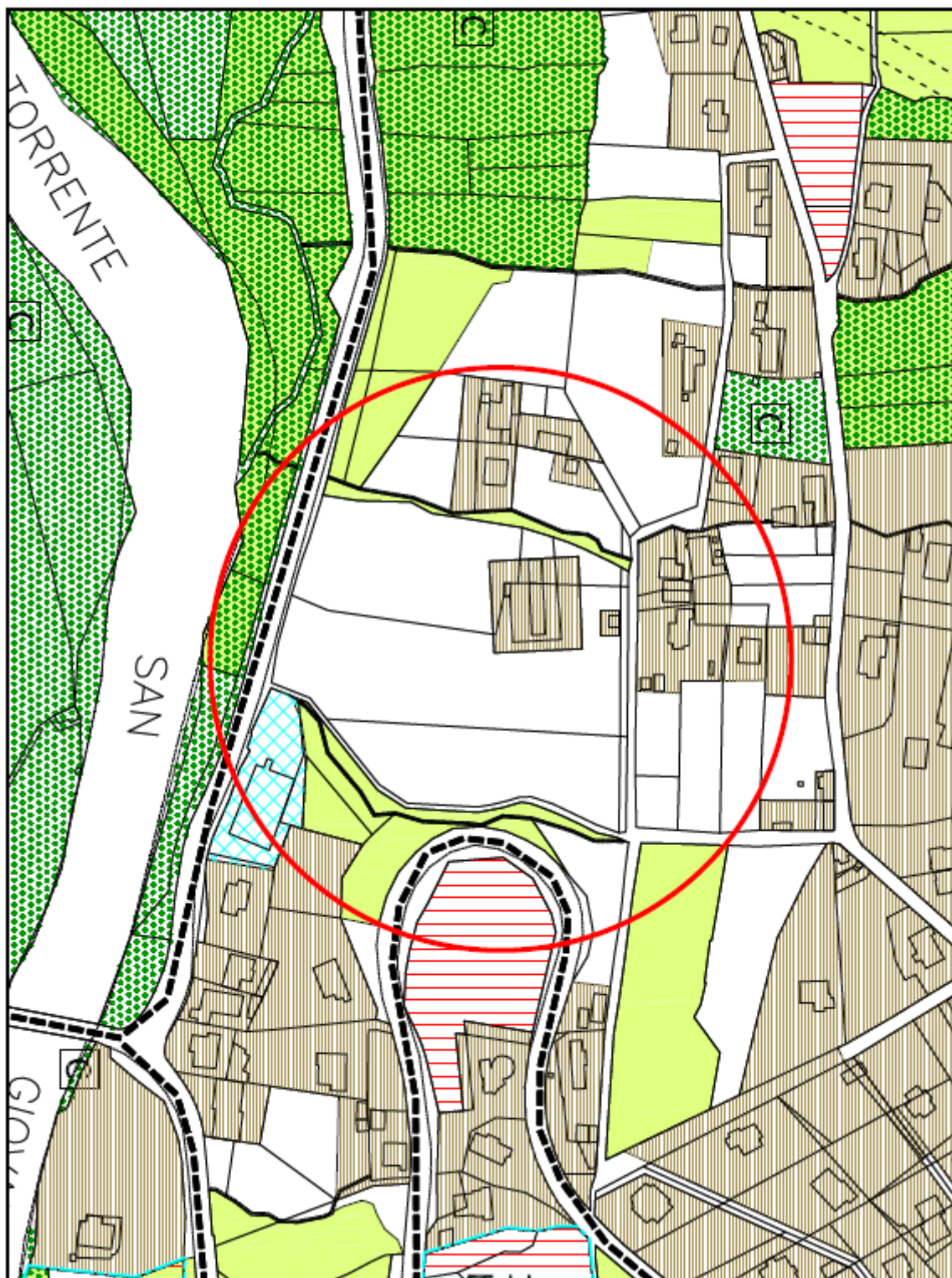
VIGENTE





OSSERVAZIONE N.14

APPROVAZIONE



2.3 VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE

2.3.1 Verifica di coerenza esterna: piani sovraordinati

2.3.1.1 Piano Territoriale Regionale

Il Consiglio Regionale del Piemonte, con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, ha approvato il nuovo Piano territoriale regionale (PTR). Il nuovo piano sostituisce il Piano territoriale regionale approvato nel 1997, ad eccezione delle norme di attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici (articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter) che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano paesaggistico regionale.

La Giunta regionale con deliberazione n. 30-1375 del 14 novembre 2005 e n. 17-1760 del 13 dicembre 2005 aveva approvato il documento programmatico "Per un nuovo piano territoriale regionale" contenente tutti gli elementi, sia istituzionali sia tecnici, per giungere alla redazione del nuovo strumento di governo del territorio regionale.

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

Il nuovo piano si articola in tre componenti diverse che interagiscono tra loro:

- un **quadro di riferimento** (la componente conoscitivo-strutturale del piano), avente per oggetto la lettura critica del territorio regionale (aspetti insediativi, socio-economici, morfologici, paesistico-ambientali ed ecologici), la trama delle reti e dei sistemi locali territoriali che struttura il Piemonte;
- una **parte strategica** (la componente di coordinamento delle politiche e dei progetti di diverso livello istituzionale, di diversa scala spaziale, di diverso settore), sulla base della quale individuare gli interessi da tutelare a priori e i grandi assi strategici di sviluppo;
- una **parte statutaria** (la componente regolamentare del piano), volta a definire ruoli e funzioni dei diversi ambiti di governo del territorio sulla base dei principi di autonomia locale e sussidiarietà.

La matrice territoriale sulla quale si sviluppano le componenti del piano si basa sulla suddivisione del territorio regionale in **33 Ambiti di integrazione territoriale** (Ait); in ciascuno di essi sono rappresentate le connessioni positive e negative, attuali e potenziali, strutturali e dinamiche che devono essere oggetto di una pianificazione integrata e per essi il piano definisce percorsi strategici, seguendo cioè una logica policentrica, sfruttando in tal modo la ricchezza e la varietà dei sistemi produttivi, culturali e paesaggistici presenti nella Regione.

Per quanto riguarda il quadro di riferimento strutturale, è possibile sintetizzare i grandi assi che costituiscono le priorità già contenute nei documenti programmatori della Regione:

- riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio
- sostenibilità ambientale ed efficienza energetica
- integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica
- valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali

Tali assi risultano declinati in cinque strategie:

Strategia 1: riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio: finalizzata a promuovere l'integrazione tra valorizzazione del patrimonio ambientale, storico, culturale e le attività imprenditoriali.

Strategia 2: sostenibilità ambientale, efficienza energetica: finalizzata a promuovere l'ecosostenibilità di lungo termine della crescita economica perseguendo una maggiore efficienza nell'utilizzo delle risorse.

Strategia 3: integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica: finalizzata a rafforzare la coesione territoriale e lo sviluppo locale del nord-ovest nell'ambito di un contesto economico e territoriale a dimensione Europa.

Strategia 4: ricerca, innovazione e transizione produttiva: individua le localizzazioni e le condizioni di contesto territoriale più adatte a rafforzare le competitività del sistema regionale attraverso l'incremento della sua capacità di produrre ricerca ed innovazione, ad assorbire nuove tecnologie, anche in riferimento a tematiche di frontiera, alle innovazioni in campo ambientale e allo sviluppo della società dell'informazione.

Strategia 5: valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali: sviluppa le potenzialità insite nella capacità di fare sistema tra i diversi soggetti interessati alla programmazione attraverso il processo di governante territoriale

Si rileva la coerenza della proposta di Variante in esame rispetto alla strategia n. 1.

Eventuali approfondimenti sono reperibili al seguente link:

http://www.regione.piemonte.it/territorio/pianifica/nuovo_ptr.htm

2.3.1.2 Piano Paesaggistico Regionale

Si rimanda all'allegato fascicolo "Compatibilità della proposta di Variante al P.P.R."

2.3.1.3 Piano Territoriale Provinciale

Non si rilevano influenze

2.3.2 Verifica di coerenza interna: Piani di tutela ambientale a livello comunale

2.3.2.1 Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (PAES)

Con DCC n. 118 del 30/07/2015 è stato approvato dall'Amministrazione Comunale di Verbania il Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (PAES), predisposto a seguito dell'adesione al Patto dei Sindaci precedentemente formalizzata dal Comune di Verbania con D.C.C. n. 38 del 25/08/2014.

Il PAES è il documento che definisce le politiche energetiche che il Comune adotterà per raggiungere l'obiettivo europeo del programma noto come 20-20-20 al 2020, cioè la riduzione del 20% consumi energetici, l'incremento del 20% delle fonti energetiche rinnovabili e la riduzione del 20% delle emissioni di anidride carbonica entro il 2020.

La strategia generale del PAES del Comune di Verbania si articola in 5 macro-obiettivi:

- Efficienza energetica nella Pubblica Amministrazione
- Efficienza energetica nel settore residenziale;
- Efficienza energetica e sostenibilità nel settore terziario e turistico;
- Mobilità Sostenibile;
- Diffusione dell'utilizzo di fonti Energetiche Rinnovabili sul territorio comunale.

Le indicazioni del PAES saranno riferimento vincolante per i futuri interventi che verranno realizzati a seguito dell'approvazione della variante.

2.3.2.2 Piano di Classificazione Acustica

Il Comune di Verbania, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 del 26.11.2014, ha approvato la Seconda Revisione del Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale, ai sensi delle Legge 447 del 26/10/1995 e della L.R. n. 52 del 20/10/2000 provvedendo alla suddivisione del territorio, secondo quanto stabilito dal D.P.C.M. 14.11.1997, ripartendo lo stesso in sei classi omogenee in applicazione dell'art.1, comma 2 del D.P.C.M., tenendo conto delle preesistenti destinazioni d'uso così come individuate dagli strumenti urbanistici vigenti.

Per quanto riguarda gli ambiti di intervento, si ritiene che gli stessi siano coerenti con la classe acustica vigente ed i relativi valori limite di cui al D.P.C.M. del 14/11/1997.

3 PROBLEMI AMBIENTALI PERTINENTI ALLA VARIANTE E CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

Con la proposta di variante in esame l'Amministrazione Comunale ha inteso modificare puntualmente alcune previsioni del P.R.G. vigente al fine di consentire una migliore operatività su aree già edificate, ove le previsioni originarie del Piano non risultano ancora attuate.

Gli eventuali effetti ambientali potenzialmente correlabili tra gli interventi previsti dalla Variante e il PRG, nel loro complesso, presentano connotati riferiti alla sola dimensione locale e si ritiene che i potenziali impatti locali, non possano produrre effetti cumulativi capaci di incidere sulla scala territoriale, bensì siano riconducibili all'ambito della riqualificazione di un contesto urbanistico già configurato.

Al fine di determinare il carattere cumulativo degli impatti, si ritiene occorra considerare le seguenti caratteristiche:

sinergico: se l'impatto complessivo di più azioni è superiore alla somma degli impatti delle singole azioni;

additivo: se l'impatto complessivo di più azioni è pari alla somma degli impatti delle singole azioni;

antagonistico: se l'impatto complessivo di più azioni è inferiore alla somma degli impatti delle singole azioni.

Gli impatti cumulativi possono essere positivi o negativi, diretti o indiretti, a lungo o a breve termine, derivanti da una gamma di attività in una determinata area, ciascuno dei quali potrebbe non risultare significativo se considerato separatamente. Gli impatti cumulativi includono una dimensione temporale, in quanto essi dovrebbero calcolare l'impatto sulle risorse ambientali risultante dai cambiamenti prodotti dalle azioni passate, presenti e future (fonte: Arpa Piemonte).

Per quanto concerne le matrici ambientali, riassumendo, si può affermare che complessivamente è possibile ipotizzare:

Istanze n. 2, 3, 6, 44 e 45: lievi effetti ambientali sulle componenti direttamente correlabili al carico antropico del comparto residenziale quali rifiuti, acqua, aria, energia, viabilità, poiché trattasi di mero ampliamento degli ambiti ristretti entro i quali deve svilupparsi il progetto di riqualificazione degli edifici esistenti, sempre all'interno delle regole previgenti imposte dalla normativa del P.R.G.

Istanza n. 5: effetti negativi sulle principali matrici ambientali, ma stante l'entità dell'ampliamento dell'area produttiva, si ritengono riferibili alla scala dell'isolato urbano;

Istanze n. 14 e 16: lievi effetti negativi sulle componenti acqua, energia e trasformazione del suolo in quanto attività florovivaistiche, ed un effetto positivo sulle componenti ambientali quali flora, fauna e paesaggio;

Istanza n. 17: effetti pressoché nulli in quanto trattasi di limitato adeguamento dell'area entro la quale deve svilupparsi il progetto di recupero del rustico esistente, sempre all'interno delle regole previgenti imposte dalla normativa del P.R.G.

Istanza n. 48: effetti potenzialmente neutri rispetto alla destinazione vigente ma compensati dai vantaggi dal punto di vista sociale in quanto area ad uso pubblico per servizi;

Istanza n. 13: effetti migliorativi per le componenti strettamente correlate con il carico antropico quali rifiuti, acqua, energia e viabilità con conseguenze positive quindi anche su aria e rumore in quanto si elimina la previsione originaria di area a destinazione turistico-ricettiva, sostituita dalla previsione di area edificata legata all'edificio residenziale esistente;

Istanza n. 7: effetti migliorativi per tutte le matrici ambientali in quanto viene eliminata la previsione di area edificabili, sostituita dalla previsione di area agricola interstiziale;

Istanza n. 9: effetti peggiorativi per tutte le matrici ambientali, anche se localizzate in quanto trattasi di area già edificata, ma compensate con la riduzione volumetrica dell'intervento relativo al compendio sito in Via al Cenacolo;

Istanza n. 10: non si rileva alcun impatto significativo in quanto trattasi unicamente di modifica delle modalità amministrative dell'intervento già previsto dal P.R.G.;

Istanza n. 50: impatti potenzialmente negativi per le componenti correlate al carico antropico e alla viabilità, ancorchè riferibili alla scala dell'isolato urbano, compensati dagli indubbi vantaggi dal punto di vista sociale.

Per quanto attiene alle osservazioni pervenute durante il periodo di pubblicazione della proposta di Variante e accolte dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. .. del I potenziali impatti ambientali sono di seguito riportati, ribadendo che trattandosi di ambiti limitati, anche con l'accoglimento di dette proposte, non si rilevano effetti cumulativi complessivi.

Osservazione n. 5: lievi effetti ambientali sulle componenti direttamente correlabili al carico antropico dell'edificio residenziale esistente, in quanto trattasi di un mero adeguamento rispetto allo stato effettivo dei luoghi, in quanto l'areale riferito alla destinazione di area edificata prevista dal P.R.G., non ha ricompreso una limitata porzione dell'edificio.

Osservazione n. 10: lievi effetti ambientali sulle componenti direttamente correlabili al carico antropico indotto dal progetto di riqualificazione dell'edificio residenziale esistente in quanto trattasi di estensione della pavimentazione esterna, senza comportare ulteriore edificazione;

Osservazione n. 14: effetti migliorativi per le componenti strettamente correlate con il carico antropico quali rifiuti, acqua, energia e viabilità con conseguenze positive quindi anche su aria e rumore in quanto si elimina la previsione originaria di nuova area edificabile a destinazione residenziale, sostituita dalla previsione di area agricola interstiziale. Viene confermata la previsione di area edificata relativa agli edifici esistenti, ampliando unicamente e limitatamente gli areali entro i quali deve svilupparsi il progetto di riqualificazione, sempre all'interno delle regole previgenti imposte dalla normativa del P.R.G.

Osservazione n. 1: non si rileva alcun impatto in quanto trattasi unicamente di modifica della previsione di area ad uso pubblico a parcheggio, che nella stesura della proposta di Variante, non ha riprodotto il tracciato esistente della viabilità interna di distribuzione al lotto.

Osservazione n. 4: Si prevedono alcuni lievi effetti ambientali per le componenti strettamente correlate al carico antropico in quanto l'edificio, seppur mantenendo l'attuale classificazione urbanistica vigente sarà oggetto di riqualificazione con

l'introduzione di un ulteriore piano (n. 5 anziché gli attuali n. 4). La sagoma dell'edificio resterà pressoché invariata e vista l'entità dell'aumento di SUL per le componenti flora, fauna e rumore non si prevedono subiscano effetti rispetto alla previsione del P.R.G. vigente.

Osservazione n. 8: non si rileva alcun impatto in quanto trattasi unicamente di specificazione delle attività già ammesse nelle aree classificate come edificate;

Osservazioni n. 11 e n. 15:

Per quanto riguarda l'ambito di Via Torino la proposta porta ad una sensibile riduzione degli impatti potenziali poiché dagli originali 364 mq esistenti vi è una riduzione a 100 mq mentre dal punto di vista ambientale per quanto attiene l'ambito di Via Vigne Alte, gli effetti risultano essere negativi per tutte le componenti poiché, da area non edificabile si passa ad una previsione di area edificabile per 264 mq di SUL edificabile, corrispondente a n. 9 abitanti equivalenti potenziali.

L'impatto potenziale è comunque da ritenersi circoscritto al settore urbano di riferimento; inoltre l'Amministrazione ritiene che l'intervento abbia ricadute positive di pubblica utilità a favore di tutti gli abitanti di via Archimede per quanto riguarda gli interventi di viabilità e sosta. E' possibile affermare infine che l'intervento previsto di cui sopra risulta compensato dalla soppressione della Scheda di indirizzo n. 41 (osservazione n. 14) che prevedendo la soppressione dell'art. 20 ad art. 28 libera 16.....mq dalla potenziale edificabilità verso area verde/non edificabile.

3.1 MATRICI AMBIENTALI ED ANALISI DEGLI EFFETTI POTENZIALI ATTESI

Come esplicitato nei paragrafi precedenti, la proposta di variante intercetta le seguenti matrici ambientali: aria, rumore, rifiuti, acqua, suolo, energia, mobilità/viabilità, paesaggio, flora e fauna. Per quanto concerne invece la biodiversità, si precisa che, stante la modesta estensione delle aree entro cui si collocano le aree edificate preesistenti, non è possibile individuare un ecosistema così articolato e complesso e una varietà e variabilità di organismi viventi e sistemi ecologici afferenti al concetto generale di biodiversità: *"La biodiversità può essere definita come la ricchezza di vita sulla terra: i milioni di piante, animali e microrganismi, i geni che essi contengono, i complessi ecosistemi che essi costituiscono nella biosfera. Questa varietà non si riferisce solo alla forma e alla struttura degli esseri viventi, ma include anche la diversità intesa come abbondanza, distribuzione e interazione tra le diverse componenti del sistema. In altre parole, all'interno degli ecosistemi convivono e interagiscono fra loro sia gli esseri viventi sia le componenti fisiche e inorganiche, influenzandosi reciprocamente. Infine, la biodiversità arriva a comprendere anche la diversità culturale umana, che peraltro subisce gli effetti negativi degli stessi fattori che, come vedremo, agiscono sulla biodiversità. La biodiversità, quindi, esprime il numero, la varietà e la variabilità degli organismi viventi e come questi varino da un ambiente ad un altro nel corso del tempo"* (fonte: Ispra).

3.2 QUADRO ANALITICO DEGLI EFFETTI

Complessivamente, per quanto sopra argomentato, si ritiene che gli effetti derivanti dalla variante n. 38 sulle matrici ambientali siano sintetizzabili come di seguito riportato:

		MATRICI AMBIENTALI RILEVANTI PER LA VARIANTE												Misure di compensazione	
Categoria	N. istanza	Aria	Rumore	Rifiuti	Acqua	Uso del suolo	Energia	Mobilità/Viabilità	Paesaggio	Flora	Fauna				
A	2	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S			
	3	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S			
	5	N	N	N	N	N	N	N	N	--	N	N			
	6	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S			
	13	P	P	P	P	P	P	P	P	S	P	S	P		
	14	S	S	S	N	N	N	N	S	--	S	P	S	P	
	16	S	S	S	N	N	N	N	S	S	P	P			
	17	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S			
	44	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S			
	45	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S			
	48	S	S	S	S	S	S	S	S	--	S	S			
B	7	P	P	P	P	P	P	P	P	--	P	P			
C	9	S	S	N	S	N	S	S	N	S	N	S	S		
D	10	S	S	S	P	S	S	S	P	S	S	S			
	50	S/N	S	N	N	N	N	N	N	--	S	S	Vantaggi dal punto di vista sociale e socio assistenziale		
Categoria	N. osserv.	Aria	Rumore	Rifiuti	Acqua	Uso del suolo	Energia	Mobilità/Viabilità	Paesaggio	Flora	Fauna	Misure di compensazione			
E	5	S	S	S	N	S	N	S	N	S	N	S	S		
	10	S	S	S	N	S	N	S	N	S	N	S	S		
	14	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P			
F	1	S	S	S	S	S	S	S	S	--	S	S			
	4	S	S	S	N	S	N	S	N	S	N	S	S		
	8	S	S	S	S	S	S	S	S	--	S	S			
	11-15	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	Vedi osservaz. n. 14 Interesse pubblico		

LEGENDA GRADO SIGNIFICATIVITA':

P	POSITIVO	S	STABILE	N	NEGATIVO
---	----------	---	---------	---	----------

-- Non pertinente

La tabella sopra riportata per alcune casistiche indica il grado di significatività pari a "S/N" (stabile/negativo): non potendo prevedere a priori l'effettiva pressione ambientale derivante dalla realizzazione dell'intervento edilizio, si è preferito riportare una indicazione che prevede una forbice a partire da un impatto neutro "Stabile" qualora il progetto edilizio comportasse la minima insediabilità o "Negativo" nel caso di massima insediabilità ammissibile prevista dalle norme di PRG.

3.3 VERIFICA CRITERI DI ASSOGGETTABILITA' (all I, parte seconda, Dlgs 152/2006)

Caratteristiche della Variante 38 tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:	
Criteri Allegato I Parte Seconda d.lgs. 152/2006 e smi	Caratteristiche della variante parziale 38 al vigente P.R.G.
In quale misura la variante parziale n. 38 al vigente P.R.G. stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	In considerazione degli aspetti descritti della variante parziale non si ritiene che la stessa possa stabilire un quadro di riferimento. Si precisa che che gli argomenti trattati sono mirati a risolvere criticità di carattere puntuale.
In quale misura la variante parziale n. 38 al vigente P.R.G. influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	In considerazione della entità e della natura delle modifiche apportate al P.R.G. vigente, non si ritiene vi siano influenze su altri piani o programmi sovraordinati o sotto ordinati.
Pertinenza della variante parziale n. 38 al vigente P.R.G. per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	La variante parziale n. 38 analizza ambiti di estensione poco significativa e al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile oltre alla normativa vigente si farà riferimento al PAES e/o al PAESC in fase di predisposizione.
Problemi ambientali pertinenti alla variante parziale n. 38 al vigente P.R.G.	Non si rilevano particolari problemi ambientali attinenti alla variante parziale n. 38. Alcune criticità puntuali e di limitata entità saranno gestibili a livello di intervento edilizio.
Rilevanza della variante parziale n. 38 per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)	In considerazione dell'entità delle proposte di cui alla presente variante parziale non vi è rilevanza ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria.
Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	In considerazione delle caratteristiche della variante parziale n. 38 si ritiene che puntuali potenziali impatti saranno gestiti a livello di intervento edilizio.
Carattere cumulativo degli impatti	Non risultano particolari effetti



	cumulativi degli impatti previsti
Natura transfrontaliera degli impatti	Non si rilevano impatti di natura transfrontaliera
Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);	Non si rilevano rischi per la salute umana o effetti rilevanti per l'ambiente
Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);	Non si rilevano impatti che possano interessare la popolazione o aree geografiche estese. Si evidenzia che i possibili lievi impatti abbiano rilevanza locale riferita all'intorno circoscritto delle aree oggetto della proposta di variante parziale n. 38.
Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale; del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo	Le aree oggetto della proposta di variante non sono posta all'interno o all'intorno di aree protette (Aree SIC o ZPS). In generale le modifiche che si intendono apportare al P.R.G. non si ritiene possano avere effetti significativi su aree di particolare valore o vulnerabilità poste sul territorio comunale di Verbania; Per le aree di cui alla proposta di variante parziale n. 38 non si rilevano superamenti di limiti ambientali o livelli o limiti di utilizzo intensivo
Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	Non si rilevano impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

3.4 CONCLUSIONI

Per tutto quanto sopra descritto ed argomentato l'entità e la natura degli impatti previsti portano ad affermare che la proposta non incida sugli equilibri generali degli impatti complessivamente già analizzati nella Relazione di Analisi di Compatibilità Ambientale del Piano Regolatore Generale vigente. I potenziali impatti negativi rilevati sono da riferirsi allo stretto ambito urbano entro cui si collocano le proposte di trasformazione e facilmente verificabili e controllabili in sede di approvazione dell'intervento edilizio anche mediante l'applicazione degli istituti normativi vigenti in materia di contenimento degli impatti sulle differenti matrici ambientali. Si ritiene pertanto di escludere la presente proposta di variante dalla procedura di VAS.

L'accoglimento delle osservazioni comporta impatti potenziali a livello dell'area di intervento e si ritiene non comportino effetti cumulativi complessivi a livello della scala di PRG complessivo, pertanto in linea con quanto sopra espresso. Si sottolinea infine che la maggior parte degli interventi riguardano aree già edificate e gli ampliamenti già previsti dalle norme di piano possono essere realizzati con una maggiore efficacia progettuale tenuto conto che dovranno sottostare alle normative vigenti con particolare riferimento alla normativa in materia di efficientamento energetico. Anche nell'ipotesi che gli interventi una volta realizzati non soddisfino mere esigenze familiari ma possano comportare nuovi residenti, si precisa che il Comune di Verbania rileva una continua riduzione di abitanti residenti (popolazione al 2006 n. 30794 popolazione al 31.12.2020 n. 30234).



3.5 LEGENDE

LEGENDA DELLE SCHEDE DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI



• PERIMETRO AREE SCHEDA NORMATIVA

TRATTAMENTO DEL SUOLO



• AREE VERDI (AMMESSI ESCLUSIVAMENTE PERCORSI PEDONALI, CICLABILI, DI SERVIZIO)



• AREE CON PAVIMENTAZIONE PERMEABILE



• AREE CON TRATTAMENTO DELLA SUPERFICIE LIBERO

IMPIANTO VEGETAZIONALE



• FORMAZIONE OBBLIGATORIA DI SCHERMATURE CON IMPIEGO DI VEGETAZIONE (RIDUZIONE IMPATTO ACUSTICO E VISIVO)



• FORMAZIONE DI QUINTE ALBERATE (INSERIMENTO PAESAGGISTICO)

MOBILITA' ED ACCESSIBILITA'



• AREE PER PARCHEGGIO DI SUPERFICIE



• AREE PER PARCHEGGIO PLURIPIANO FUORI TERRA E/O ENTOTERRA



• ACCESSI VEICOLARI ALLE AREE



• NUOVA VISIBILITA' E SUPERFICI PER ADEGUAMENTO SEDI STRADALI



• INTERSEZIONI STRADALI DA ADEGUARE



• SENSO DI MARCIA DEI VEICOLI

PRESCRIZIONI PER LE COSTRUZIONI



• AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE COSTRUZIONI



• LIMITE DI INGOMBRO PLANIMETRICO DELLE COSTRUZIONI



• EDIFICIO DA RECUPERARE/INTEGRARE CON RIFERIMENTO ALL'AMPLIAMENTO PLANO-ALTIMETRICO E/O AI CARATTERI ARCHITETTONICI ORIGINALI



• ALLINEAMENTO OBBLIGATORI DELLE COSTRUZIONI



• ORIENTAMENTO PREVALENTE DELLE COSTRUZIONI



Città di Verbania
Provincia del Verbano Cusio Ossola
4° Dipartimento

via F.lli Cervi, 5 - 28921 Verbania

Tel. 0323 5421

urbanistica@comune.verbania.it; istituzionale.verbania@legalmail.it

www.comune.verbania.it

VARIANTE PARZIALE N. 38 AL PIANO REGOLATORE GENERALE

Fascicolo compatibilità della proposta di
variante al PPR

Aggiornamento a seguito accoglimento osservazioni
Dicembre 2021



Schema di raffronto tra le norme del PPR e le previsioni della variante allo strumento urbanistico

I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Prescrizioni specifiche	Riscontro
Non oggetto della proposta di variante	
II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Articolo 14. Sistema idrografico Istanze 3, 6, 9, 10, 13, 16, 44	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: - sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice rappresentato nella Tav. P2); - zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalla zona A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleovalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici); - zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso"). Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) con le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142, cosiddetta fascia "Galasso").	
<u>Indirizzi</u>	
<i>comma 7</i> Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:	

a. limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali; b. assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI; c. favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42; d. migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.	Non pertinente con la proposta di variante Non pertinente con la proposta di variante Non pertinente con la proposta di variante Non pertinente con la proposta di variante
<u>Direttive</u> <i>comma 8</i> All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti: a. (...) b. nelle zone fluviali "interne" prevedono: I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde; II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale; III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla	

salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica; IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate; V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume; c. nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.	sulle aree riferite alle istanze sopra elencate, gli interventi edilizi, se assentibili sotto il profilo edilizio, saranno soggetti al rilascio di autorizzazione paesaggistica.
<u>Prescrizioni</u> <i>comma 11</i> All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni: a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi	Le aree riferite alle istanze sopra elencate, non hanno una connessione diretta con il sistema idrografico tutelato

predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni; b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.	Non pertinente con la proposta di variante.
Articolo 15. Laghi e territori contermini Istanze 2, 45	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati i laghi (tema areale che contiene 1467 elementi, inclusi i laghi rappresentati nella Tav. P2).</i> <i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati laghi e relative fasce di 300 m tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. b. del Codice (tema areale che contiene 199 elementi).</i>	
<u>Indirizzi</u> <i>comma 6</i> Per le aree di cui ai commi 1 e 3, i piani e programmi settoriali, i piani territoriali provinciali e i piani locali, in funzione delle diverse competenze, definiscono discipline, anche in coerenza con gli eventuali contratti di lago, atte a: a. preservare l'elevato grado di naturalità dello specchio lacustre, delle sue rive e delle differenti connotazioni ambientali e paesaggistiche delle aree contermini, con specifico riferimento al sistema insediativo, alla struttura ripariale naturale e agli eventuali lembi di bosco planiziale; b. garantire la qualità delle acque e il livello minimo vitale del bacino e dei corsi d'acqua affluenti e defluenti, con particolare riguardo per i tratti nei quali vengono effettuati prelievi idrici; c. assicurare, nelle fasce contermini ai laghi, la realizzazione di adeguate opere di mitigazione e di inserimento nell'assetto vegetale del contesto per tutte le opere edilizie e infrastrutturali, limitando i nuovi interventi e garantendo la conservazione e/o la riqualificazione degli approdi e pontili esistenti;	

d. assicurare l'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione e mitigazione degli interventi sulle infrastrutture, gli impianti, le reti e le strutture per la produzione di energia, e, in genere, sugli edifici posti in prossimità delle rive; e. valorizzare il sistema della viabilità minore e dei belvedere di cui all'articolo 30, quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile; f. promuovere azioni di riqualificazione e mitigazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione paesaggistica, volte in particolare alla valorizzazione delle identità e della cultura locale legate al sistema lago; g. migliorare la compatibilità paesaggistica delle strutture ricettive per la fruizione e la balneazione (parcheggi, zone di sosta pedonali, campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari), valutando per le situazioni più critiche la possibilità di rilocalizzazione; h. promuovere azioni finalizzate a incrementare la fruibilità pubblica delle sponde, anche attraverso il mantenimento e il ripristino della continuità longitudinale e trasversale e della percorribilità delle rive lacustri ascrivibili a demanio pubblico, con particolare riferimento ai laghi di cui al comma 4.	
<u>Direttive</u> <i>comma 7</i> Per le aree di cui al comma 1, fermi restando i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino e per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i piani locali: a. consentono la previsione di interventi di ristrutturazione urbanistica, quando finalizzati al recupero e alla valorizzazione delle aree interne all'urbanizzato e di interventi di nuova edificazione quando risulti opportuna una maggiore definizione dei bordi dell'insediato, da perseguire attraverso il disegno d'insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture viarie;	



b. consentono il recupero e la riqualificazione delle aree urbanizzate dismesse o già artificializzate comprensivi di interventi di tipo ambientale e paesaggistico finalizzati a incrementare la naturalità delle sponde lacustri e la loro percorribilità pedonale; c. non consentono la previsione di nuovi impianti per il trattamento rifiuti, per nuove attività estrattive o di lavorazione di inerti, se non inseriti all'interno di piani settoriali o di progetti organici di recupero e riqualificazione paesaggistica.	
<u>Prescrizioni</u> <i>comma 9</i> Nei laghi di cui al comma 4 la realizzazione di interventi relativi a nuovi porti, pontili o ad ampliamenti superiori al 20% della lunghezza dei moli o delle aree esterne esistenti di supporto alla funzionalità dei porti, è subordinata alla verifica della coerenza paesaggistica dell'intervento complessivo, prevedendo adeguati interventi e opere di integrazione con il paesaggio urbano e naturale circostante, da valutarsi in sede di procedure di VIA, ove prevista, e di autorizzazione paesaggistica. <i>comma 10</i> Nei territori contermini ai laghi di cui al comma 1, gli interventi di recupero e di riqualificazione degli ambiti urbanizzati o quelli di nuova costruzione devono essere realizzati secondo criteri progettuali di coerenza dimensionale e morfologica con i caratteri tipologici del tessuto edificato storicamente consolidato e di ripristino e valorizzazione delle relazioni paesaggistiche del territorio interessato, che ne contraddistinguono la connotazione e l'identità; il rispetto di tale prescrizione deve trovare riscontro all'interno della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005.	Le aree riferite alle istanze sopra elencate, non hanno una connessione diretta con il sistema idrografico del lago Maggiore. sulle aree riferite alle istanze sopra elencate, gli interventi edilizi, se assentibili sotto il profilo edilizio, saranno soggetti al rilascio di autorizzazione paesaggistica.

Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi**Istanze 6, 16, 17, 10, 13**

Nella Tav. P4 sono rappresentati i territori a prevalente copertura boscata (tema areale che comprende sia i boschi tutelati rappresentati nella Tav. P2 sia le aree di transizione dei boschi con le morfologie insediative).

Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del Codice.

Indirizzi***comma 6***

Per i territori di cui ai commi 1 e 2 i piani locali in coerenza con la normativa forestale vigente provvedono a:

- a. accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, come presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico;
- b. promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, con particolare riferimento ai siti di interesse comunitario e ai nodi della rete ecologica riconosciuti dal Ppr;
- c. conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa;
- d. salvaguardare la qualità e la naturalità degli ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storico-documentari;
- e. tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani, definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate;
- f. disciplinare gli interventi di riqualificazione e recupero delle aree agricole, dei terrazzamenti e dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, oggetto di invasione vegetazionale, previa individuazione delle aree interessate.

comma 7

Il Ppr promuove la salvaguardia di:

- a. castagneti da frutto che, pur non essendo bosco ai sensi della normativa statale e regionale vigente, costituiscono elementi qualificanti del paesaggio rurale, con particolare riferimento ai soggetti di maggiori dimensioni;
- b. prati stabili, prato-pascoli, aree agricole di montagna e collina, aree umide, brughiere, aree di crinale



intervisibili, anche limitando il rimboschimento, l'imboschimento e gli impianti di arboricoltura da legno.	
<u>Direttive</u> <i>comma 9</i> La pianificazione locale recepisce la disciplina in materia di compensazioni forestali ai sensi dell'articolo 19 della l.r. 4/2009.	
<u>Prescrizioni</u> <i>comma 11</i> I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all'interno dei confini dei siti che fanno parte della Rete Natura 2000 costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico; all'interno di tali ambiti fino all'approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sito-specifiche si applicano le disposizioni di cui alle "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte" deliberate dalla Giunta regionale. <i>comma 12</i> Nei territori di cui al comma 1 gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina. <i>comma 13</i> Nei territori di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto al comma 11 del presente articolo, per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.	Non pertinente con la proposta di variante. sulle aree riferite alle istanze sopra elencate, gli interventi di trasformazione, se assentibili sotto il profilo edilizio, saranno soggetti al rilascio di autorizzazione paesaggistica.

Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo**Istanza 3**

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- sistemi di ville, giardini e parchi (tema puntuale costituito da 767 elementi, concentrati particolarmente sulle rive del Lago Maggiore, Lago d'Orta, areali pedemontani e collina di Torino);
- luoghi di villeggiatura e centri di loisir (tema areale costituito da 171 elementi, localizzati prevalentemente nell'area montana e nelle fasce lacuali);
- infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (tema areale costituito da 62 elementi).

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, prima parte, sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. b. del Codice.

Direttive**comma 3**

I piani locali, fatto salvo quanto disposto dalla Parte seconda del Codice, stabiliscono normative rispettando i seguenti principi:

a. tutela e valorizzazione:

I. delle aree e degli elementi concorrenti a definire i caratteri identitari e storici dei luoghi;

II. dei luoghi a valenza turistica con particolare attenzione al mantenimento delle strutture storiche di fruizione della montagna e della rete sentieristica;

III. dei complessi architettonici, delle costruzioni pertinenziali di servizio, dei giardini e parchi e degli spazi aperti di connessione.

b. restauro delle architetture, dei giardini e dei parchi, con interventi volti al mantenimento delle testimonianze storiche e della loro leggibilità, utilizzo e riuso appropriato e coerente con i caratteri tipologici della preesistenza;

c. rispetto dei caratteri architettonici e stilistici propri del complesso e delle relazioni visive e funzionali fra gli edifici e i giardini e i parchi storici di pertinenza;

d. rispetto delle viste d'insieme e delle emergenze dei complessi in oggetto, per quanto tradizionalmente leggibili da luoghi di alta frequentazione e in particolare dai percorsi e dai siti di cui al comma 2;

e. rispetto dell'impianto originario e delle interconnessioni tra complessi

Per l'area riferita all'istanza sopra elencata, gli interventi di trasformazione, se assentibili sotto il profilo edilizio, saranno soggetti al rilascio di autorizzazione paesaggistica.

architettonici e corredi vegetali, con attenzione per: I. gli allineamenti e i profili altimetrici; II. gli aspetti tipologici, dei materiali e dei trattamenti di finitura e del colore; III. le relazioni tra corte, giardino e aree verdi progettate circostanti; IV. la trama viaria locale, la rete di canalizzazioni irrigue e le acque di decorazione dei giardini; V. le assialità dei percorsi di accesso, il ruolo di quinta o di fondale di architetture costruite o di alberature; VI. le recinzioni.	
<u>Prescrizioni</u> <i>comma 4</i> Sulle ville, giardini e parchi individuati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera b. e dell'articolo 157 del Codice e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., al fine della loro conservazione e valorizzazione: a. sono consentiti, anche in relazione a una diversa destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche del bene, esclusivamente interventi coerenti con le valenze storiche e paesaggistiche del sistema della villa, del giardino e del parco e delle sue componenti (architettoniche, vegetali, idriche, topografiche e ambientali), che non interferiscano con prospettive, visuali e allineamenti consolidati e siano comunque realizzati nel rispetto dei principi descritti al comma 3; b. è consentita la sola demolizione di parti, elementi o strutture estranei alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso di recente realizzazione, individuati a seguito di idonei studi e/o elaborati tecnico-scientifici. Tali interventi per essere considerati ammissibili devono dimostrare, nella relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, il rispetto del processo storico che ha caratterizzato il complesso, mediante una lettura storico	

critica comparata, ed essere supportati da approfonditi studi e ricerche volti a precisarne gli aspetti tipologici e architettonici, nonché le condizioni da rispettare per garantirne il corretto inserimento nel contesto interessato.	
Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)	
Istanza 44	
<i>Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche).</i>	
<u>Indirizzi</u> <i>comma 3</i> I piani locali garantiscono: a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti; b. il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari; c. l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.	
<u>Direttive</u> <i>comma 5</i> Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire: a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i	sull'area riferita all'istanza sopra elencata, la proposta di variante introduce l'estensione dell'area edificata, per adeguamenti funzionali della residenza

caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati; b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite; c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture; d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale; e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area; f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.	
Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)	
Istanze 6, 2, 3, 45	
<i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:</i> – m.i. 6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo); – m.i. 7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni). <i>Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.</i>	
<u>Direttive</u> <i>comma 3</i> I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.	



comma 4

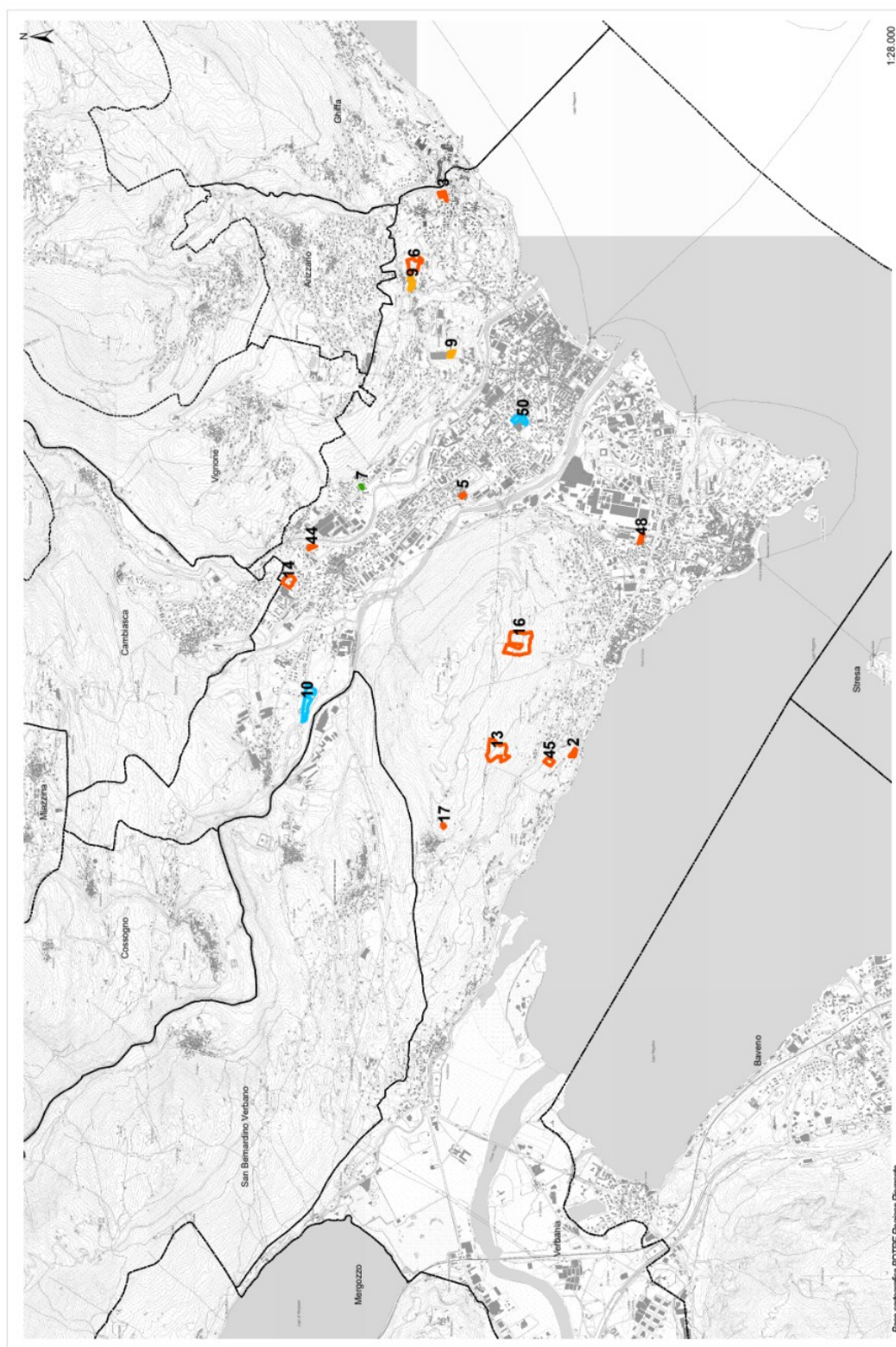
Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:

- a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;
- b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamente realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;
- c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;
- d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.

sulle aree riferite alle istanze sopra elencate, la proposta di variante introduce l'estensione di aree edificate, per adeguamenti funzionali della residenza

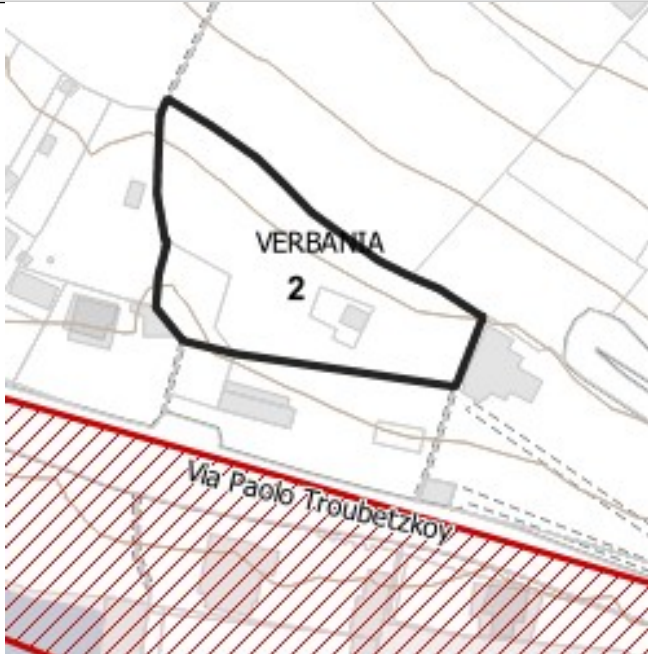
Schede di approfondimento

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI AMBITI OGGETTO DI APPROFONDIMENTO



AREA OGGETTO DI VARIANTE (istanza n. 2)

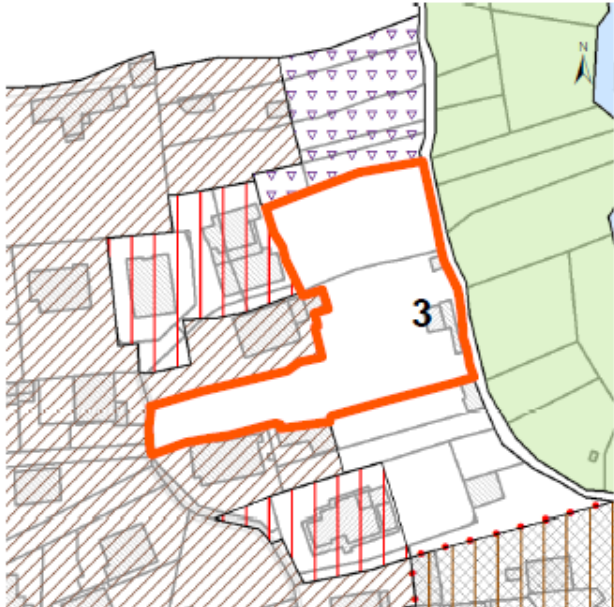
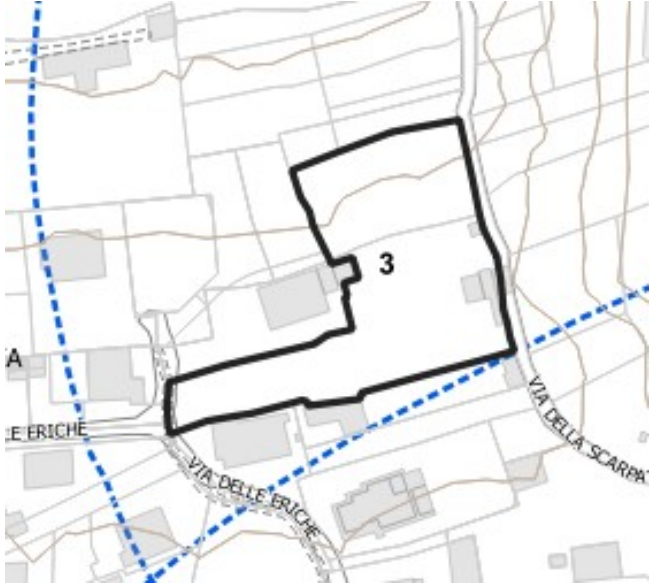
Descrizione dell'area (istanza 2)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 Ortofoto AGEA 2018 1:2.000	 Estratto PR3 Carta degli usi del suolo 1:2.000
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
 VERBANIA 2 Via Paolo Troubetzkoy	 2 Via Paolo Troubetzkoy

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<i>Elenco</i> <i>non soggetta</i>	<i>Elenco</i> <i>art. 15 - Laghi e territori contermini</i> <i>Se lett. b) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i> <i>art. 38 - aree di dispersione insediativa</i> <i>m.i.6 - insediamenti a bassa densità,</i> <i>prevalentemente residenziali</i>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
non si rilevano criticità.	
CONCLUSIONI	
<i>A seguito dell'analisi del punto precedente, la previsione della proposta di variante è coerente con il dettato normativo del Ppr.</i>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (istanza n. 3)

Descrizione dell'area (istanza 3)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 Ortofoto AGEA 2018 1:2.000	 Estratto PR3-Carta degli usi del suolo 1:2.000
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<i>Elenco</i> <i>non soggetta</i>	<i>Elenco</i> <i>art. 14 - Sistema idrografico</i> <i>Se lett. c) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i> <i>art. 26 - Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo</i> <i>art. 38 - aree di dispersione insediativa</i> <i>m.i.6 - insediamenti a bassa densità, prevalentemente residenziali</i>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
non si rilevano criticità.	
CONCLUSIONI	
<i>A seguito dell'analisi del punto precedente, la previsione della proposta di variante è coerente con il dettato normativo del Ppr.</i>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (*istanza n. 6*)

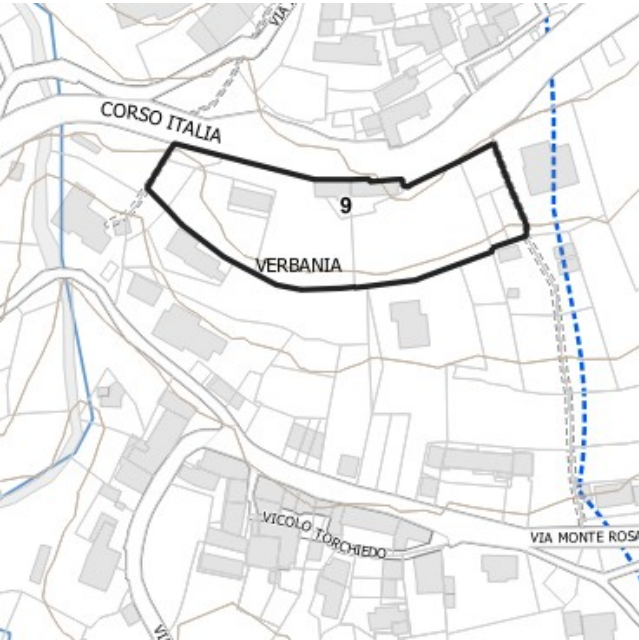
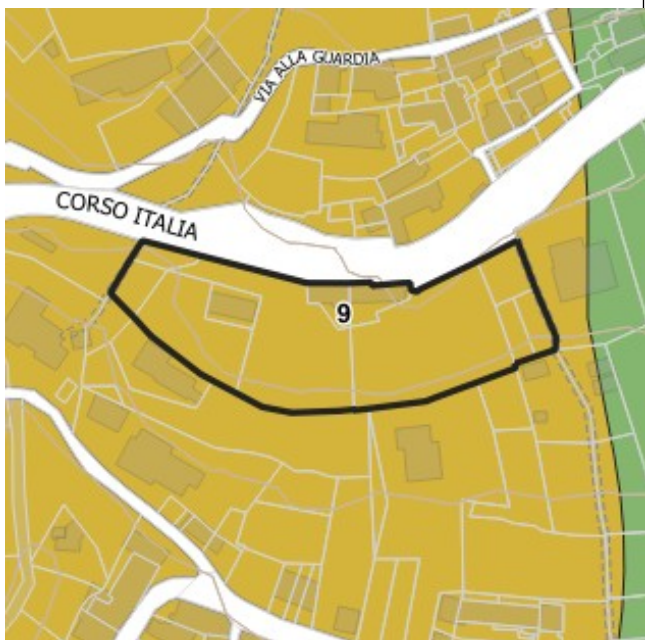
Descrizione dell'area (*istanza 6*)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 Ortofoto AGEA 2018 1:2.000	 Estratto PR3-Carta degli usi del suolo 1:2.000
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
 ROSA VERBANIA VIA MONTE ROSA	 ROSA VIA MONTE ROSA

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<i>Elenco</i> <i>non soggetta</i>	<i>Elenco</i> <i>art. 16 – Territori coperti da foreste e da boschi</i> <i>Se lett. g) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i> <i>art. 38 – aree di dispersione insediativa</i> <i>m.i.6 – insediamenti a bassa densità, prevalentemente residenziali</i>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
non si rilevano criticità.	
CONCLUSIONI	
<i>A seguito dell'analisi del punto precedente, la previsione della proposta di variante è coerente con il dettato normativo del Ppr.</i>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (istanza n. 9 atterraggio)

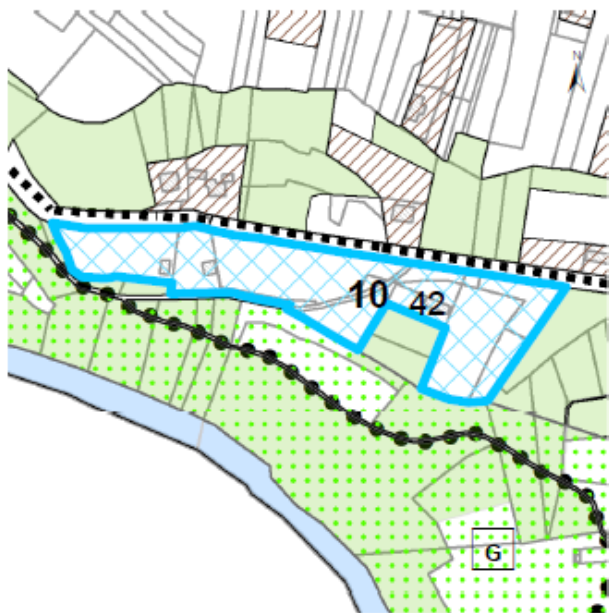
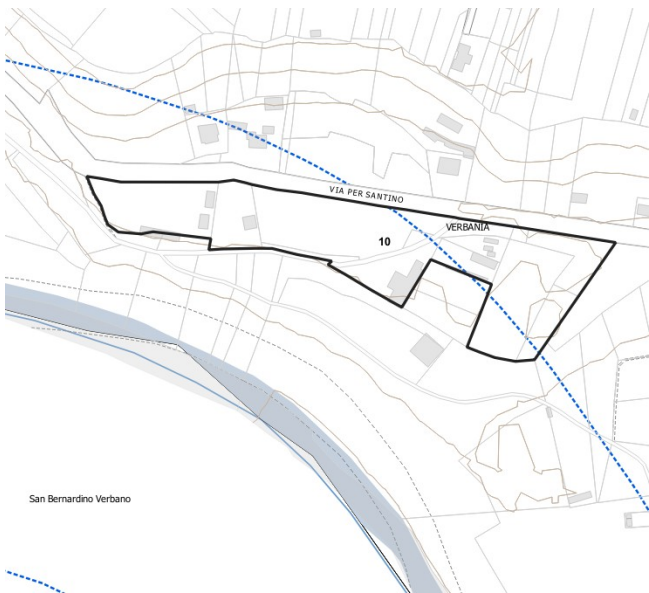
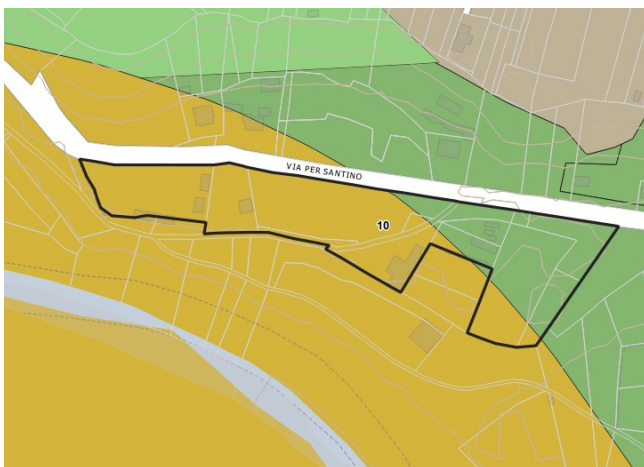
Descrizione dell'area (istanza 9 atterraggio)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 Ortofoto AGEA 2018 1:1.929	 Estratto PR3-Carta degli usi del suolo 1:1.929
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<i>Elenco</i> <i>non soggetta</i>	<i>Elenco</i> <i>art. 14 - Sistema idrografico</i> <i>Se lett. c) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
non si rilevano criticità.	
CONCLUSIONI	
<i>A seguito dell'analisi del punto precedente, la previsione della proposta di variante è coerente con il dettato normativo del Ppr.</i>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (*istanza n. 10*)

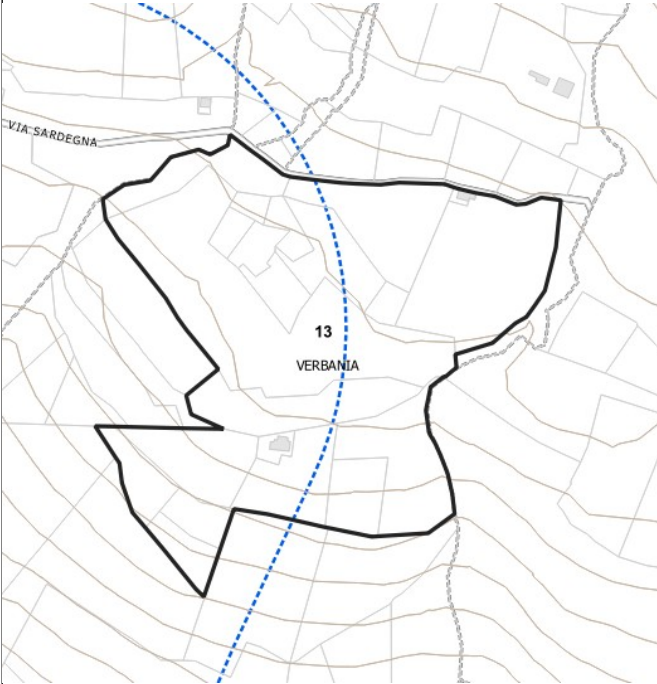
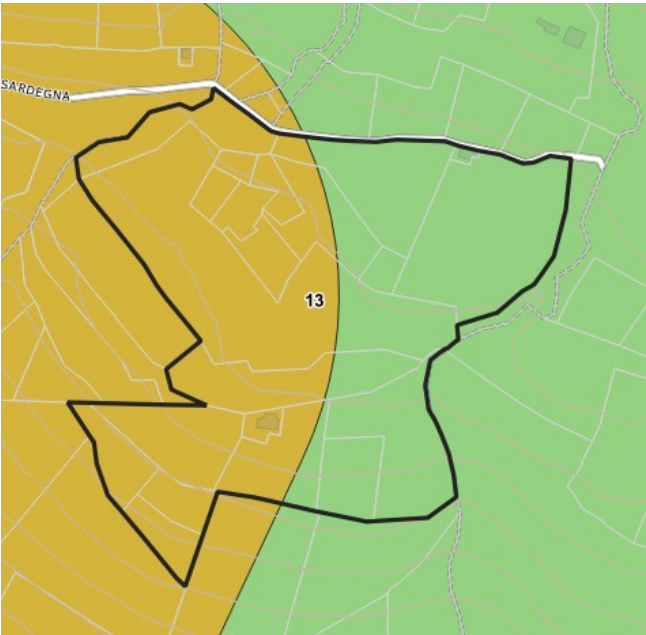
Descrizione dell'area (*istanza 10*)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 Ortofoto AGEA 2018 1:5.000	 Estratto PR3-Carta degli usi del suolo 1:5.000
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
 San Bernardino Verbano	

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<i>Elenco</i> <i>non soggetta</i>	<i>Elenco</i> <i>art. 14 - Sistema idrografico</i> <i>Se lett. c) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i> <i>art. 16 - Territori coperti da foreste e da boschi</i> <i>Se lett. g) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
non si rilevano criticità.	
CONCLUSIONI	
<i>A seguito dell'analisi del punto precedente, la previsione della proposta di variante è coerente con il dettato normativo del Ppr.</i>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (istanza n. 13)

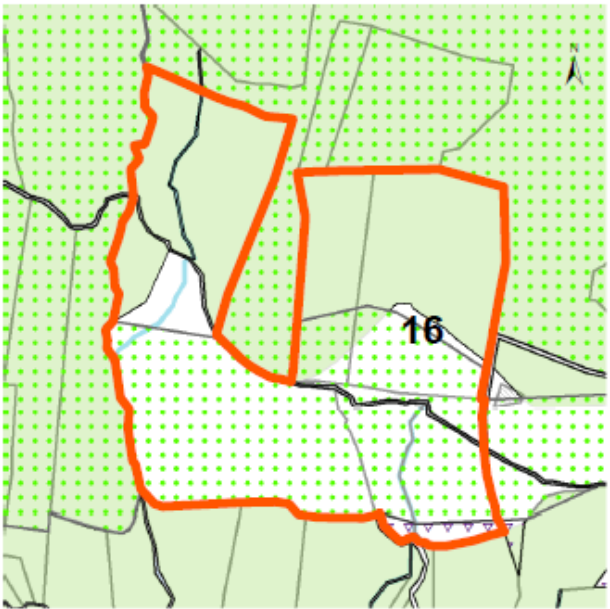
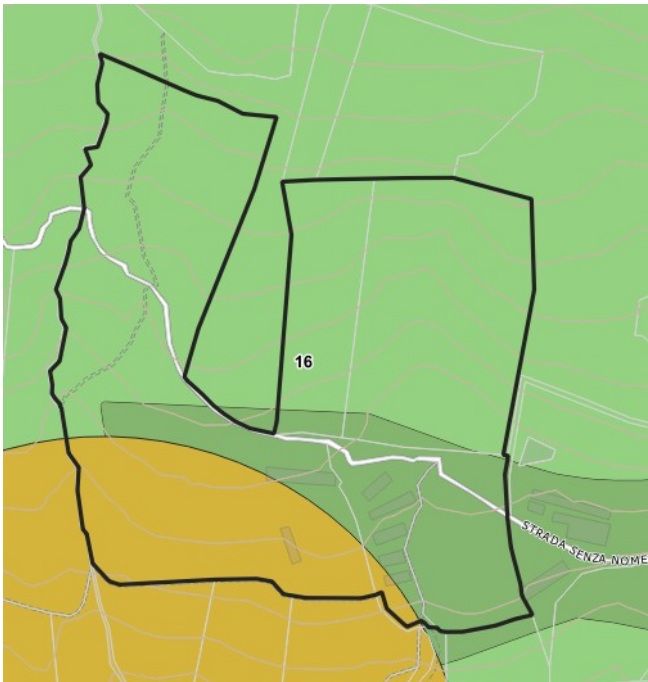
Descrizione dell'area (istanza 13)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 Ortofoto AGEA 2018 1:4.000	 Estratto PR3-Carta degli usi del suolo 1:4.000
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
 VIA SARDEGNA 13 VERBANIA	 SARDEGNA 13

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<i>Elenco</i> <i>non soggetta</i>	<i>Elenco</i> <i>art. 14 - Sistema idrografico</i> <i>Se lett. c) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i> <i>art. 16 - Territori coperti da foreste e da boschi</i> <i>Se lett. g) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
non si rilevano criticità.	
CONCLUSIONI	
<i>A seguito dell'analisi del punto precedente, la previsione della proposta di variante è coerente con il dettato normativo del Ppr.</i>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (istanza n. 16)

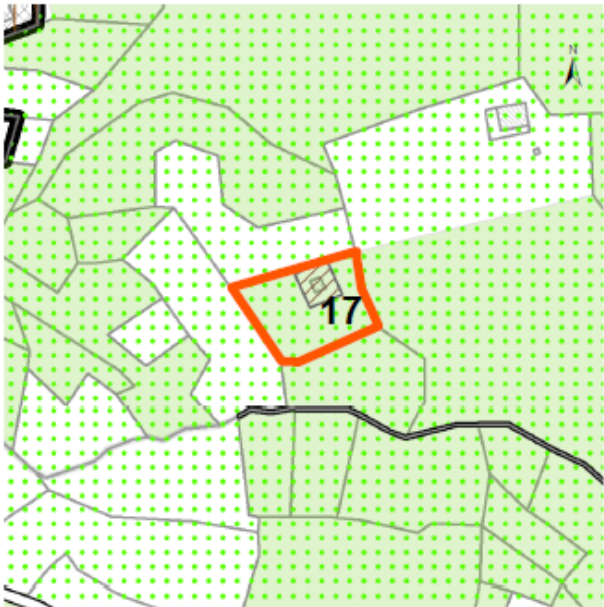
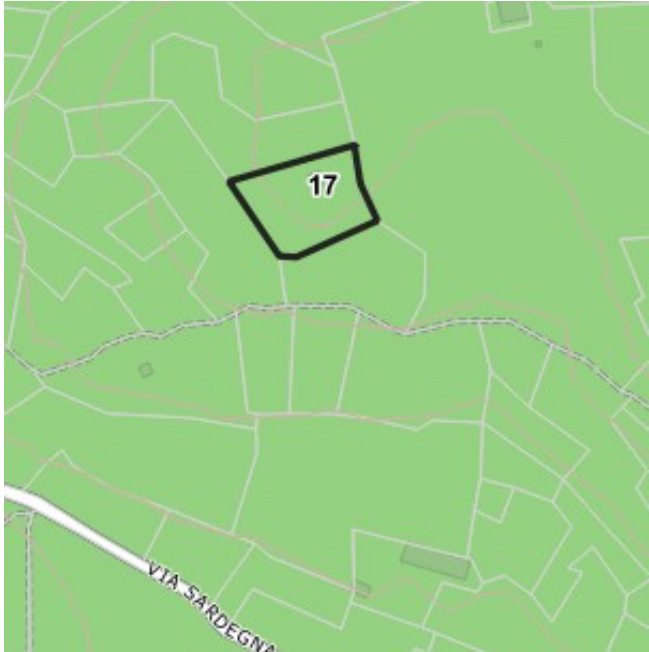
Descrizione dell'area (istanza 16)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 Ortofoto AGEA 2018 1:4.000	 Estratto PR3-Carta degli usi del suolo 1:4.000
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE

	INTERESSATE
<i>Elenco</i> <i>non soggetta</i>	<i>Elenco</i> <i>art. 14 – Sistema idrografico</i> <i>Se lett. c) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i> <i>art. 16 – Territori coperti da foreste e da boschi</i> <i>Se lett. g) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
non si rilevano criticità.	
CONCLUSIONI	
<i>A seguito dell'analisi del punto precedente, la previsione della proposta di variante è coerente con il dettato normativo del Ppr.</i>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (*istanza n. 17*)

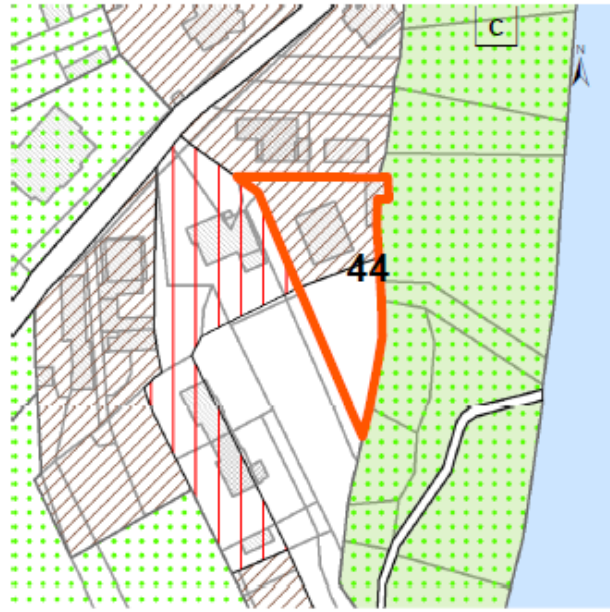
Descrizione dell'area (*istanza 17*)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 Ortofoto AGEA 2018 1:2.000	 Estratto PR3-Carta degli usi del suolo 1:2.000
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
 VERBANIA 17	 17 VIA SARDEGNA

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<i>Elenco</i> <i>non soggetta</i>	<i>Elenco</i> <i>art. 16 – Territori coperti da foreste e da boschi</i> <i>Se lett. g) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
non si rilevano criticità.	
CONCLUSIONI	
<i>A seguito dell'analisi del punto precedente, la previsione della proposta di variante è coerente con il dettato normativo del Ppr.</i>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (*istanza n. 44*)

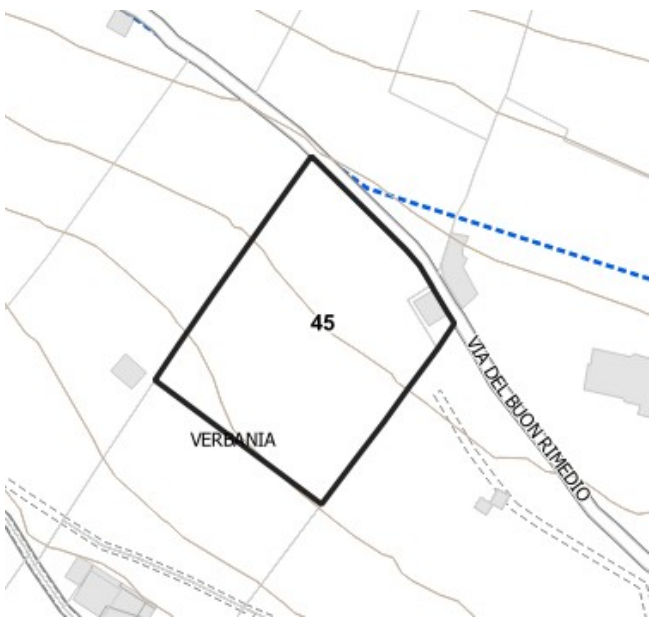
Descrizione dell'area (*istanza 44*)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 Ortofoto AGEA 2018 1:2.000	 Estratto PR3-Carta degli usi del suolo 1:2.000
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
 VERBANIA	 VIA GIUSEPPE CUBONI VIA AL FLORE SAN GIOVANNI VIA ALLA CARTIERA

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<i>Elenco</i> <i>non soggetta</i>	<i>Elenco</i> <i>art. 14 - Sistema idrografico</i> <i>Se lett. c) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i> <i>art. 36 - tessuti discontinui suburbani</i> <i>m.i. 4 - contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate</i>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
non si rilevano criticità.	
CONCLUSIONI	
<i>A seguito dell'analisi del punto precedente, la previsione della proposta di variante è coerente con il dettato normativo del Ppr.</i>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (istanza n. 45)

Descrizione dell'area (istanza 45)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 Ortofoto AGEA 2018 1:2.000	 Estratto PR3-Carta degli usi del suolo 1:2.000
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
 VERBANIA VIA DEL BUON RIMEDIO	 Via Venti Settembre VIA DEL BUON RIMEDIO Via Paolo Troubetzkoy

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<i>Elenco</i> <i>non soggetta</i>	<i>Elenco</i> <i>art. 15 - Laghi e territori contermini</i> <i>Se lett. b) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i> <i>art. 38 - aree di dispersione insediativa</i> <i>m.i.6 - insediamenti a bassa densità, prevalentemente residenziali</i>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
non si rilevano criticità	
CONCLUSIONI	
<i>A seguito dell'analisi del punto precedente, la previsione della proposta di variante è coerente con il dettato normativo del Ppr.</i>	

DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA

Compatibilità della proposta di variante al
PPR in esito all'accoglimento delle
osservazioni

Schema di raffronto tra le norme del PPR e le previsioni della variante allo strumento urbanistico in esito all'accoglimento delle osservazioni pervenute

I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Prescrizioni specifiche	Riscontro
Area di cui all'osservazione n.4 <i>Elenco</i> <u>D.M. 25 giugno 1959</u> Art. 136, c. 1, lett. a), c) e d) del D.Lgs. 42/2004 <i>Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del Colle della Castagnola, con l'attigua porzione dell'abitato comunale e la zona costiera del lago Maggiore nella frazione di Intra, sita nell'ambito del Comune di Verbania. La dichiarazione di notevole interesse pubblico tutela l'area in quanto "(...) oltre a formare dei quadri naturali di non comune bellezza sia per la conformazione geologica sia per la ricchezza della vegetazione, offrono dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere un ampio e profondo panorama"</i> Unità di Paesaggio: 1204 Verbania e la Fascia Lacustre; tipologia normativa V, urbano rilevante alterato Prescrizioni contenute nelle NdA: □ art. 14 – Sistema idrografico □ art. 15 – Laghi e territori contermini 	

Prescrizioni specifiche:

□ Deve essere salvaguardata la visibilità dei beni culturali e degli elementi a rilevanza paesaggistica individuati dalla presente scheda e/o individuati tra le componenti della Tav. P4; a tal fine gli interventi modificativi delle aree poste nelle loro adiacenze non devono pregiudicare l'aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con i beni stessi (14).

□ L'installazione di impianti per le infrastrutture di rete, per la telecomunicazione e di produzione energetica non deve pregiudicare le visuali panoramiche percepibili dai luoghi privilegiati di osservazione del paesaggio, dalle bellezze panoramiche e/o dalle altre componenti percettivo-identitarie così come individuate nella Tav. P4 e nei relativi Elenchi del Ppr, ovvero dai beni culturali e dagli elementi a rilevanza paesaggistica indicati nella presente scheda. Non è ammesso l'inserimento di apparati tecnologici esterni agli edifici che non rispettino il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione (15).

□ Nel centro storico non sono ammessi interventi che alterino la morfologia di impianto del tessuto edilizio e le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione, riqualificazione e valorizzazione del tessuto storico, alla rigenerazione delle parti degradate e a eventuali adeguamenti funzionali degli

Per l'area in oggetto la proposta di variante introduce alla vigente scheda per l'attuazione degli interventi n. 87, delle modifiche ai parametri e agli indirizzi di intervento, lasciando invariate le prescrizioni l'inserimento ambientale di seguito riportate: **"il progetto di riuso deve configurare un inserimento ambientale coerente con quello circostante (in particolare attraverso la realizzazione di una costruzione compatta e la riqualificazione del parco mediante un contestuale progetto di sistemazione delle aree verdi)"**, si rileva pertanto che le prescrizioni della scheda sono finalizzate alla salvaguardia del contesto paesaggistico in cui l'area ricade.

Inoltre considerato l'ambito tutelato in cui ricade l'area, il progetto di riuso è soggetto al rilascio di relativa autorizzazione paesaggistica.

Il progetto di riuso, che dovrà essere presentato per l'attuazione della scheda, dovrà mantenere gli stessi volumi e l'altezza esistente, consente di affermare che per le aree poste nelle relative adiacenze non si dovrebbero rilevare interferenze.

Non pertinente con la proposta di variante

Non pertinente l'immobile non ricade in centro storico

<i>edifici esistenti in coerenza con i contenuti del comma 5 dell'art. 24 delle Nda (8).</i> <i>□ Gli interventi riguardanti il tessuto edilizio esterno al centro storico devono essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi distintivi dell'edificato consolidato e compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati (17).</i> <i>□ Gli interventi di riqualificazione dell'ex Hotel Eden, devono garantire il rispetto della volumetria dell'edificio originario, nonché l'immagine di fulcro visivo connotante le visuali storicamente consolidate della punta della Castagnola; l'area dell'ex hotel Eden non dovrà essere compromessa nel suo assetto morfologico e vegetazionale storicamente consolidato. Gli interventi sulle altre ville, parchi o giardini di rilevante valenza storica-culturale e paesaggistica, riconosciute nell'elenco di cui alla lettera e. del comma 1 dell'articolo 4 delle Nda, devono essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi originali del complesso nel rispetto delle componenti architettoniche, vegetali, idriche e della naturale conformazione del terreno (12) (16).</i> <i>□ La linea di costa posta a margine dell'area della villa Maioni deve essere mantenuta nei suoi caratteri naturali, potenziando la vegetazione spondale esistente (2).</i> <i>□ Lungo il percorso panoramico individuato nella Tav. P4 non è ammessa la posa in opera di cartellonistica o altri mezzi pubblicitari ad eccezione di installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale o di cartellonistica pubblica per la fruizione e promozione turistica (13)</i>	Per l'area in oggetto come si rileva dagli indirizzi di intervento della scheda per l'attuazione degli interventi n. 87, che il progetto di riuso dovrà essere compatibile paesaggisticamente con lo stato dei luoghi, considerato la particolarità paesaggistica del colle della Castagnola in cui ricade l'area. Non pertinente con la proposta di variante Non pertinente con la proposta di variante Non pertinente con la proposta di variante
--	---

II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE

Articolo 14. Sistema idrografico

Osservazioni n.ri 5 - 14 - 10

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice rappresentato nella Tav. P2);
- zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalla zona A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleovalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici);
- zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso").

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) con le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142, cosiddetta fascia "Galasso").

Indirizzi

comma 7

Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:

- a. limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;
- b. assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla

base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI; c. favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42; d. migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.	
<u>Direttive</u> <i>comma 8</i> All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti: a. (...) b. nelle zone fluviali "interne" prevedono: I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde; II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale; III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica; IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate; V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume; c. nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della	

superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.	
<u>Prescrizioni</u> <i>comma 11</i> All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni: a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni; b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.	osservazione n.5 - trattandosi di un mero adeguamento allo stato effettivo dei luoghi, constatato che l'estensione è di modesta entità e non avendo una connessione diretta con il sistema idrografico tutelato, la modifica proposta risulta essere conforme alle prescrizioni del Ppr. osservazione n.14 - la richiesta propone la soppressione della scheda per l'attuazione degli interventi n. 41, con soppressione di aree destinate alla nuova edificazione, l'estensione di aree edificate e l'incremento di aree agricole; le suddette aree non hanno una connessione diretta con il sistema idrografico tutelato. Quanto proposto si ritiene conforme alle prescrizioni del Ppr. Inoltre eventuali modifiche dell'edificato, considerato l'ambito tutelato, sono soggette al rilascio della relativa autorizzazione paesaggistica. osservazione n.10 - la richiesta propone una ridefinizione dell'area edificata e l'ampliamento dell'area agricola e non avendo una connessione diretta con il sistema idrografico tutelato risulta conforme alle prescrizioni del Ppr. Eventuali modifiche dell'edificato considerato l'ambito tutelato sono soggette al rilascio della relativa autorizzazione paesaggistica. osservazione n.5 - non pertinente con la richiesta. osservazione n.14 - non pertinente con la richiesta. osservazione n.10 - non pertinente con la richiesta.

Articolo 15. Laghi e territori contermini

Osservazione n. 4

Nella Tav. P4 sono rappresentati i laghi (tema areale che contiene 1467 elementi, inclusi i laghi rappresentati nella Tav. P2).

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati laghi e relative fasce di 300 m tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. b. del Codice (tema areale che contiene 199 elementi).

Indirizzi

comma 6

Per le aree di cui ai commi 1 e 3, i piani e programmi settoriali, i piani territoriali provinciali e i piani locali, in funzione delle diverse competenze, definiscono discipline, anche in coerenza con gli eventuali contratti di lago, atte a:

- a. preservare l'elevato grado di naturalità dello specchio lacustre, delle sue rive e delle differenti connotazioni ambientali e paesaggistiche delle aree contermini, con specifico riferimento al sistema insediativo, alla struttura ripariale naturale e agli eventuali lembi di bosco planiziale;
- b. garantire la qualità delle acque e il livello minimo vitale del bacino e dei corsi d'acqua affluenti e defluenti, con particolare riguardo per i tratti nei quali vengono effettuati prelievi idrici;
- c. assicurare, nelle fasce contermini ai laghi, la realizzazione di adeguate opere di mitigazione e di inserimento nell'assetto vegetale del contesto per tutte le opere edilizie e infrastrutturali, limitando i nuovi interventi e garantendo la conservazione e/o la riqualificazione degli approdi e pontili esistenti;
- d. assicurare l'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione e mitigazione degli interventi sulle infrastrutture, gli impianti, le reti e le strutture per la produzione di energia, e, in genere, sugli edifici posti in prossimità delle rive;
- e. valorizzare il sistema della viabilità minore e dei belvedere di cui all'articolo 30, quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile;
- f. promuovere azioni di riqualificazione e mitigazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione paesaggistica, volte in particolare alla valorizzazione delle identità e della cultura locale legate al sistema lago;
- g. migliorare la compatibilità paesaggistica delle strutture ricettive

per la fruizione e la balneazione (parcheggi, zone di sosta pedonali, campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive simili), valutando per le situazioni più critiche la possibilità di rilocalizzazione; h. promuovere azioni finalizzate a incrementare la fruibilità pubblica delle sponde, anche attraverso il mantenimento e il ripristino della continuità longitudinale e trasversale e della percorribilità delle rive lacustri ascrivibili a demanio pubblico, con particolare riferimento ai laghi di cui al comma 4.	
<u>Direttive</u> <i>comma 7</i> Per le aree di cui al comma 1, fermi restando i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino e per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i piani locali: a. consentono la previsione di interventi di ristrutturazione urbanistica, quando finalizzati al recupero e alla valorizzazione delle aree interne all'urbanizzato e di interventi di nuova edificazione quando risulti opportuna una maggiore definizione dei bordi dell'insediato, da perseguire attraverso il disegno d'insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture viarie; b. consentono il recupero e la riqualificazione delle aree urbanizzate dismesse o già artificializzate comprensivi di interventi di tipo ambientale e paesaggistico finalizzati a incrementare la naturalità delle sponde lacustri e la loro percorribilità pedonale; c. non consentono la previsione di nuovi impianti per il trattamento rifiuti, per nuove attività estrattive o di lavorazione di inerti, se non inseriti all'interno di piani settoriali o di progetti organici di recupero e riqualificazione paesaggistica.	
<u>Prescrizioni</u> <i>comma 9</i> Nei laghi di cui al comma 4 la realizzazione di interventi relativi a nuovi porti, pontili o ad ampliamenti superiori al 20% della lunghezza dei	osservazione n. 4 - non pertinente, le aree riferite alle istanze sopra elencate, non hanno una connessione diretta con il sistema idrografico del lago Maggiore.

moli o delle aree esterne esistenti di supporto alla funzionalità dei porti, è subordinata alla verifica della coerenza paesaggistica dell'intervento complessivo, prevedendo adeguati interventi e opere di integrazione con il paesaggio urbano e naturale circostante, da valutarsi in sede di procedure di VIA, ove prevista, e di autorizzazione paesaggistica. comma 10 Nei territori contermini ai laghi di cui al comma 1, gli interventi di recupero e di riqualificazione degli ambiti urbanizzati o quelli di nuova costruzione devono essere realizzati secondo criteri progettuali di coerenza dimensionale e morfologica con i caratteri tipologici del tessuto edificato storicamente consolidato e di ripristino e valorizzazione delle relazioni paesaggistiche del territorio interessato, che ne contraddistinguono la connotazione e l'identità; il rispetto di tale prescrizione deve trovare riscontro all'interno della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005.	osservazione n. 4 - per l'area in oggetto la proposta di variante introduce alla vigente scheda per l'attuazione degli interventi n. 87, delle variazioni ai parametri e agli indirizzi di intervento che non dovrebbero generare rilevanti problematiche in relazione all'inserimento paesaggistico dell'eventuale progetto di riqualificazione dell'area. Inoltre si ritiene la conformità con i disposti dell'art. 15 del Ppr assolta, considerato che i volumi e l'altezza rimangono invariati rispetto allo stato di fatto; per quanto riguarda i caratteri tipologici la conformità dovrà essere assentita in relazione al rilascio della relativa autorizzazione paesaggistica.
Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo Osservazione n. 4	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i> - sistemi di ville, giardini e parchi (tema puntuale costituito da 767 elementi, concentrati particolarmente sulle rive del Lago Maggiore, Lago d'Orta, areali pedemontani e collina di Torino); - luoghi di villeggiatura e centri di loisir (tema areale costituito da 171 elementi, localizzati prevalentemente nell'area montana e nelle fasce lacuali); - infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (tema areale costituito da 62 elementi). <i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, prima parte, sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. b. del Codice.</i>	
<u>Direttive</u> comma 3 I piani locali, fatto salvo quanto disposto dalla Parte seconda del Codice, stabiliscono normative rispettando i seguenti principi:	

a. tutela e valorizzazione: I. delle aree e degli elementi concorrenti a definire i caratteri identitari e storici dei luoghi; II. dei luoghi a valenza turistica con particolare attenzione al mantenimento delle strutture storiche di fruizione della montagna e della rete sentieristica; III. dei complessi architettonici, delle costruzioni pertinenziali di servizio, dei giardini e parchi e degli spazi aperti di connessione. b. restauro delle architetture, dei giardini e dei parchi, con interventi volti al mantenimento delle testimonianze storiche e della loro leggibilità, utilizzo e riuso appropriato e coerente con i caratteri tipologici della preesistenza; c. rispetto dei caratteri architettonici e stilistici propri del complesso e delle relazioni visive e funzionali fra gli edifici e i giardini e i parchi storici di pertinenza; d. rispetto delle viste d'insieme e delle emergenze dei complessi in oggetto, per quanto tradizionalmente leggibili da luoghi di alta frequentazione e in particolare dai percorsi e dai siti di cui al comma 2; e. rispetto dell'impianto originario e delle interconnessioni tra complessi architettonici e corredi vegetali, con attenzione per: I. gli allineamenti e i profili altimetrici; II. gli aspetti tipologici, dei materiali e dei trattamenti di finitura e del colore; III. le relazioni tra corte, giardino e aree verdi progettate circostanti; IV. la trama viaria locale, la rete di canalizzazioni irrigue e le acque di decorazione dei giardini; V. le assialità dei percorsi di accesso, il ruolo di quinta o di fondale di architetture costruite o di alberature; VI. le recinzioni.	
<u>Prescrizioni</u> <i>comma 4</i> Sulle ville, giardini e parchi individuati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera b. e dell'articolo 157 del Codice e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1,	osservazione n. 4 - per l'area in oggetto il progetto di riuso/riqualificazione, se conforme sotto il profilo edilizio, sarà soggetto al rilascio di autorizzazione paesaggistica.

lettera c., al fine della loro conservazione e valorizzazione: - sono consentiti, anche in relazione a una diversa destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche del bene, esclusivamente interventi coerenti con le valenze storiche e paesaggistiche del sistema della villa, del giardino e del parco e delle sue componenti (architettoniche, vegetali, idriche, topografiche e ambientali), che non interferiscano con prospettive, visuali e allineamenti consolidati e siano comunque realizzati nel rispetto dei principi descritti al comma 3; - è consentita la sola demolizione di parti, elementi o strutture estranei alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso di recente realizzazione, individuati a seguito di idonei studi e/o elaborati tecnico-scientifici. Tali interventi per essere considerati ammissibili devono dimostrare, nella relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, il rispetto del processo storico che ha caratterizzato il complesso, mediante una lettura storico critica comparata, ed essere supportati da approfonditi studi e ricerche volti a precisarne gli aspetti tipologici e architettonici, nonché le condizioni da rispettare per garantirne il corretto inserimento nel contesto interessato.	
Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4) Osservazioni n.ri 4 - 5	
<i>Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche).</i>	
<u>Indirizzi</u> <i>comma 3</i> I piani locali garantiscono: - la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti; - il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali,	

attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari; c. l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.	
<u>Direttive</u> <i>comma 5</i> Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire: a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati; b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite; c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture; d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale; e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area; f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.	osservazione n.4 - sull'area in oggetto viene introdotta la modifica della scheda di indirizzo degli interventi n. 87, che da un punto di vista paesaggistico non altera quanto in precedenza definito. La scheda stabilisce che il progetto di riuso deve configurare un adeguato inserimento ambientale coerente con quello circostante, pertanto assolve ai disposti del Ppr. osservazione n.5 - la modesta entità, dell'estensione dell'area edificata per il completamento del compendio già edificato, si può ritenere compatibile con i caratteri distintivi dei luoghi, in quanto l'ambito vincolato è soggetto ad autorizzazione paesaggistica.
Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)	
Osservazioni n.ri 14 - 10	
<i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:</i> - m.i. 6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo); - m.i. 7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni). <i>Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.</i>	

Direttive

comma 3

I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.

comma 4

Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:

- a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;
- b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;
- c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;
- d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.*

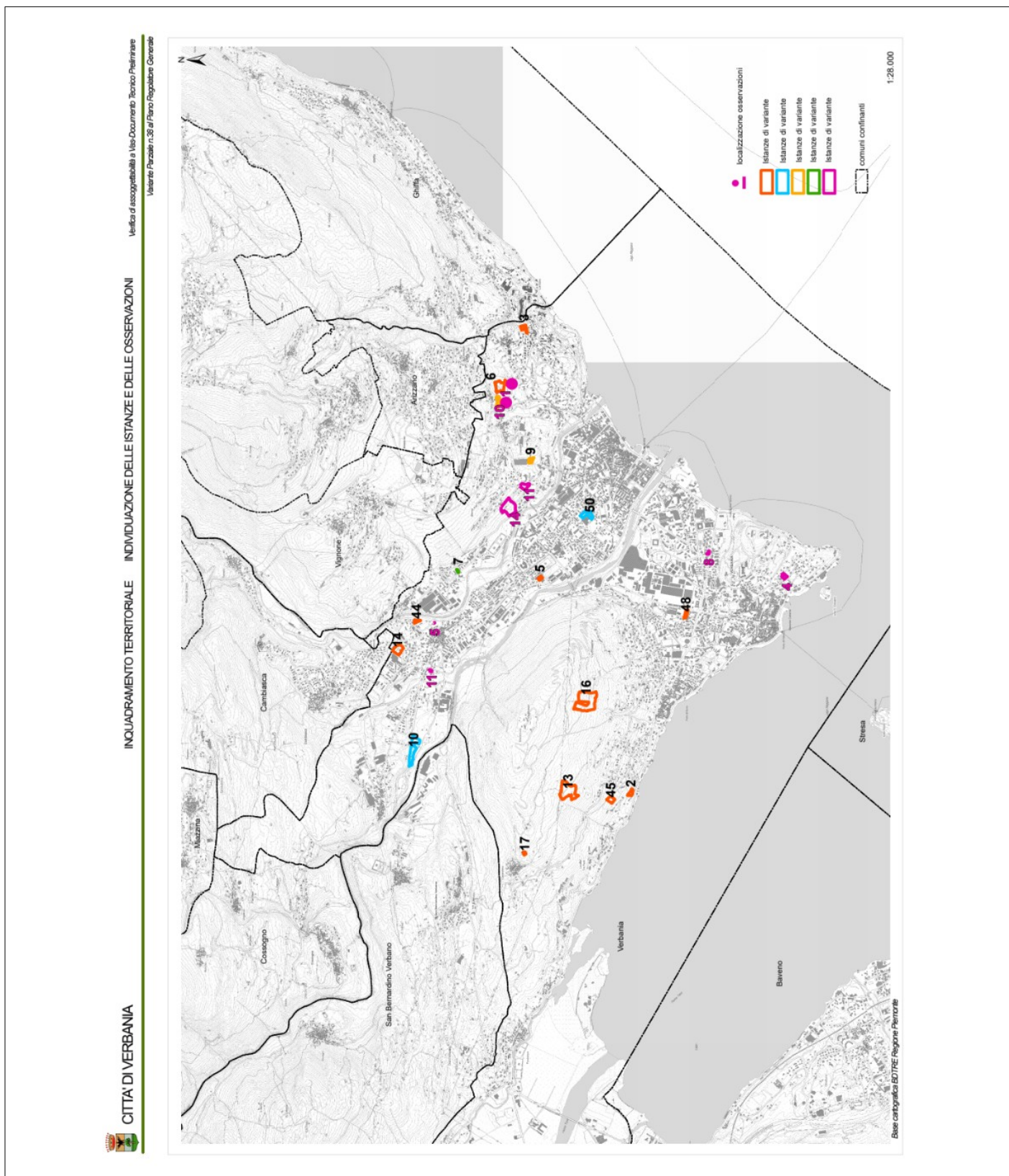
osservazione n.14 - la richiesta propone la soppressione della scheda per l'attuazione degli interventi n. 41, con conseguente soppressione di aree destinate alla nuova edificazione, l'estensione di aree già edificate e l'incremento di aree agricole, visto che l'estensione dell'area agricola rispetto alle altre è prevalente, ne consegue che si stanno attuando i disposti di cui alla lett.d) comma 4 dell'art.38; pertanto conforme ai disposti del Ppr.

osservazione n.10 - la richiesta propone una ridefinizione dell'area edificata e l'ampliamento dell'area agricola. Inoltre l'area in oggetto è posta a ridosso di Corso Italia, riconosciuto come percorso panoramico.

Considerato che per la nuova edificazione sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni paesaggistiche n.ri 34/2021 del 10/05/2021 e 69/2021 del 23/08/2021, si può ritenere che le verifiche rispetto ai disposti del Ppr, siano state assolte.

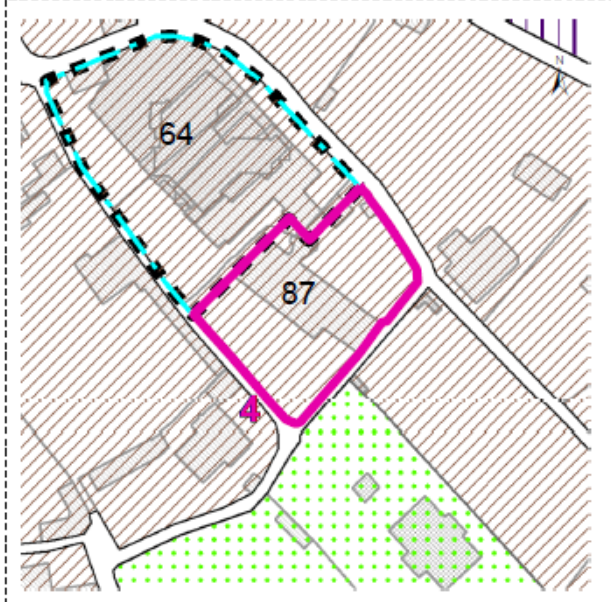
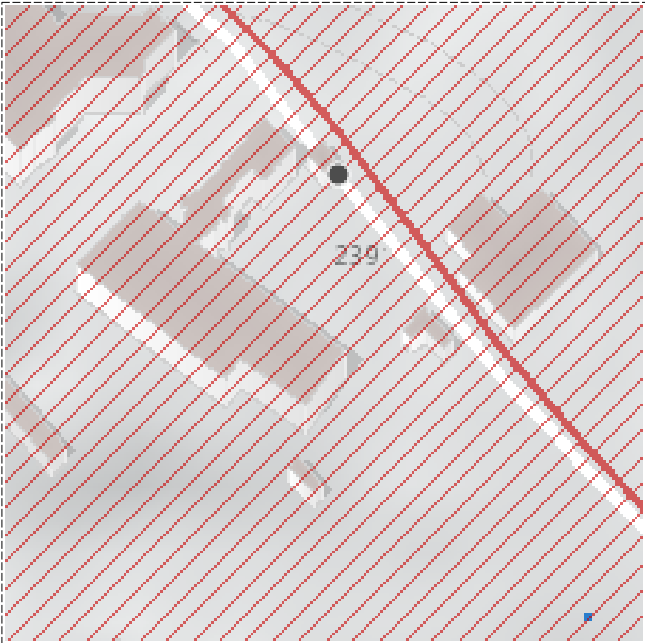
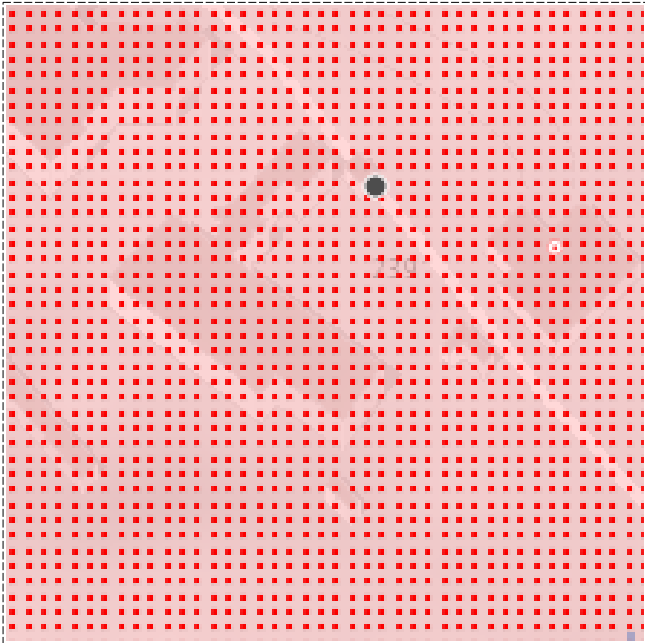
Schede di approfondimento

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI AMBITI OGGETTO DI APPROFONDIMENTO COMPENSIVI DELLE OSSERVAZIONI ACCOLTE CHE MODIFICANO NUOVI AMBITI



AREA OGGETTO DI VARIANTE (osservazione n. 04)

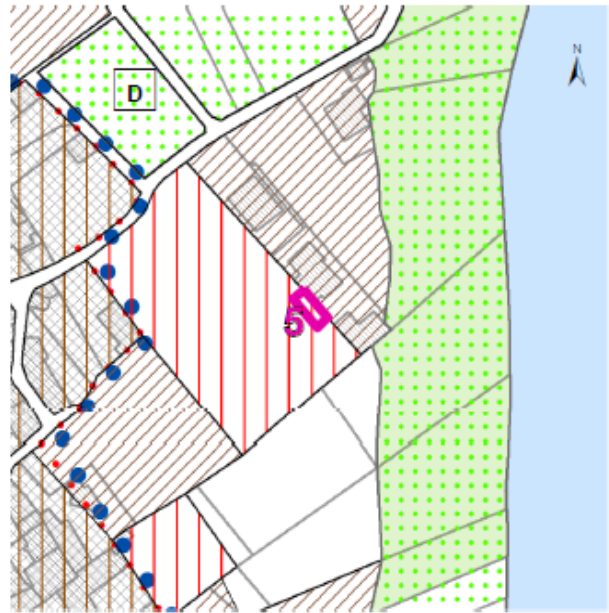
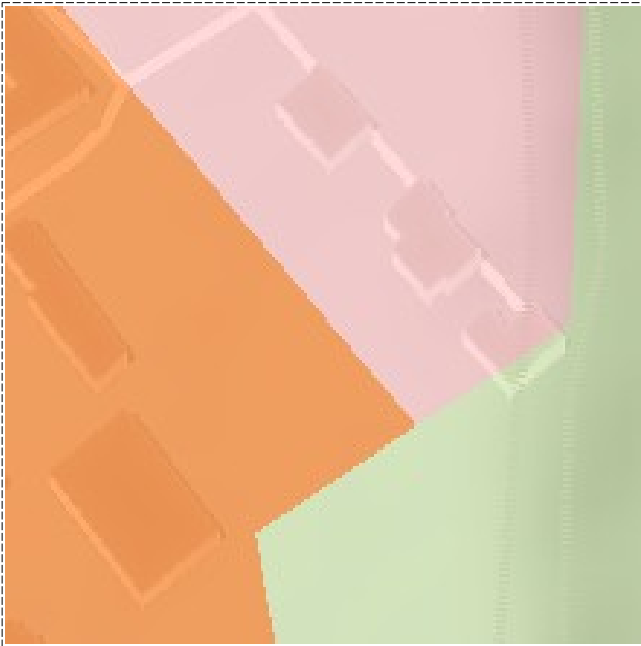
Descrizione dell'area (osservazione n. 04)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 Ortofoto AGEA 2018 1:2.000	 Estratto PR3-Carta degli usi del suolo 1:2.000
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<i>Elenco</i> <u>D.M. 25 giugno 1959</u> Art. 136, c. 1, lett. a), c) e d) del D.Lgs. 42/2004	<i>Elenco</i> lett. b) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04 <i>art. 15 – Laghi e territori contermini</i> <i>art. 26 – Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo</i> <i>art. 36 – tessuti discontinui suburbani</i> <i>m.i. 4 – contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate</i>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
Per quanto sopra esposto, le modifiche, introdotte con l'accoglimento dell'osservazione n. 4, alla scheda per l'attuazione degli interventi n.87 risultano coerenti con i disposti del Ppr e pertanto non si rilevano criticità.	
CONCLUSIONI	
A seguito delle analisi svolte la previsione introdotta con l'accoglimento dell'osservazione n. 4 è compatibile al dettato normativo del Ppr.	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (*osservazione n.05*)

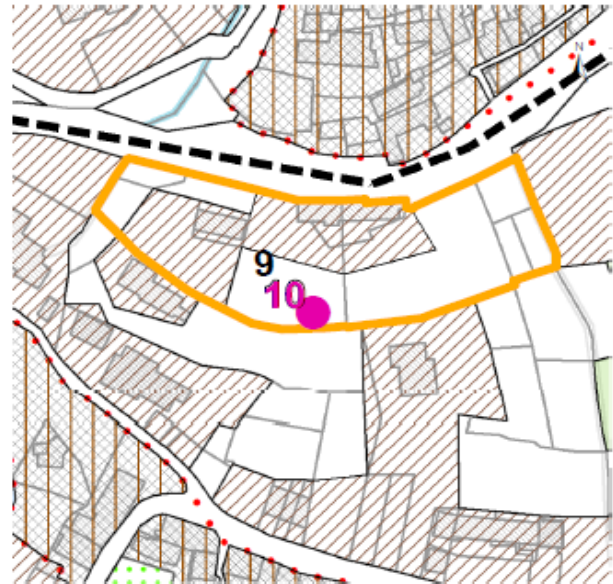
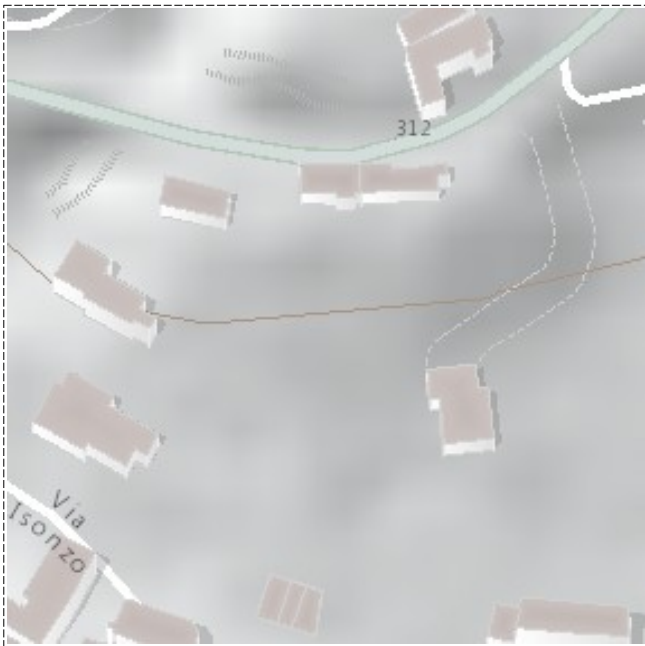
Descrizione dell'area (*osservazione n.05*)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 Ortofoto AGEA 2018 1:2.000	 Estratto PR3-Carta degli usi del suolo 1:2.000
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<i>Elenco</i> <i>area non soggetta</i>	<i>Elenco</i> <i>lett. c) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i> <i>art. 14. Sistema idrografico</i> <i>art. 36 - tessuti discontinui suburbani</i> <i>m.i. 4 - contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate</i>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
Per quanto sopra esposto, le modifiche introdotte con l'accoglimento dell'osservazione n. 5 risultano coerenti con i disposti del Ppr e pertanto non si rilevano criticità	
CONCLUSIONI	
A seguito delle analisi svolte, la previsione introdotta con l'accoglimento dell'osservazione n. 4 è compatibile al dettato normativo del Ppr.	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (*osservazione n.10*)

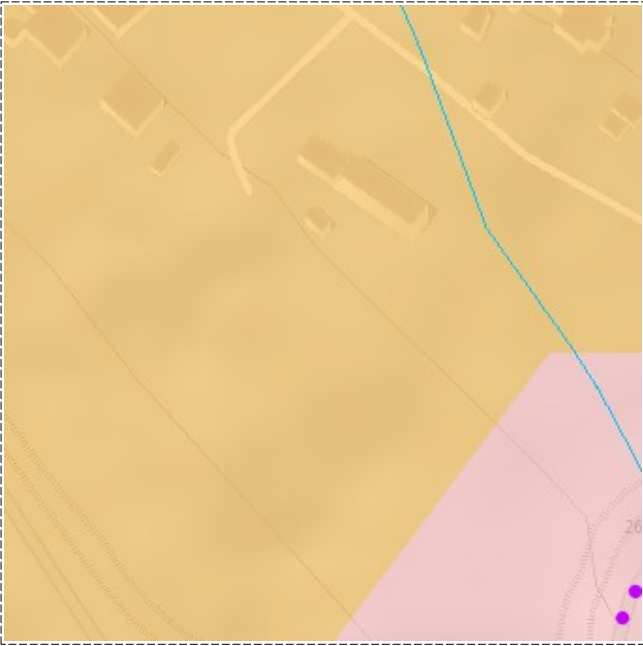
Descrizione dell'area (*osservazione n.10*)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 Ortofoto AGEA 2018 1:2.000	 Estratto PR3-Carta degli usi del suolo 1:2.000
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<i>Elenco</i> <i>area non soggetta</i>	<i>Elenco</i> <i>lett. c) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i> <i>art. 14. Sistema idrografico</i> <i>art. 38 – aree di dispersione insediativa</i> <i>m.i.6 – insediamenti a bassa densità, prevalentemente residenziali</i>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
Per quanto sopra esposto, le modifiche introdotte con l'accoglimento dell'osservazione n. 10 risultano coerenti con i disposti del Ppr e pertanto non si rilevano criticità	
CONCLUSIONI	
A seguito delle analisi svolte, la previsione introdotta con l'accoglimento dell'osservazione n. 10 è compatibile al dettato normativo del Ppr.	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (osservazione n.14)

Descrizione dell'area (osservazione n.14)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 Ortofoto AGEA 2018 1:3.000	 Estratto PR3-Carta degli usi del suolo 1:3.000
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<i>Elenco</i> <i>area non soggetta</i>	<i>Elenco</i> <i>lett. c) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i> <i>art. 14. Sistema idrografico</i> <i>art. 38 – aree di dispersione insediativa</i> <i>m.i.6 – insediamenti a bassa densità, prevalentemente residenziali</i>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
Per quanto sopra esposto, le modifiche introdotte con l'accoglimento dell'osservazione n. 14 risultano coerenti con i disposti del Ppr e pertanto non si rilevano criticità	
CONCLUSIONI	
A seguito delle analisi svolte, la previsione introdotta con l'accoglimento dell'osservazione n. 14 è compatibile al dettato normativo del Ppr.	