



Città di Verbania

CITTA' DI VERBANIA

PROPOSTA DI VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. VIGENTE

Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica

Art. 12 – D.Lgs. 4/2008 D.G.R. 9 giugno 2008 n.12-8931

RELAZIONE TECNICA



Dott. Geol. ANGELICA SASSI

Verbania Suna (VB) - Vicolo Brofferio n.7 - Tel. 338-6691692 - C.F. SSSNLC59B64L746P
P.IVA 01483610034 - sassiangelica@gmail.com - sassiangelica@epap.sicurezza postale.it

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 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 non rientra tra i casi di "esclusione" previsti dal sopra richiamato comma 9.

2. FINALITA' DELLA VARIANTE

Oggetto della presente proposta di variante urbanistica è la Scheda di Intervento n.71 contenuta all'interno del Piano Regolatore Generale vigente della Città di Verbania (approvato con D.G.R. n.13-2018 in data 23/01/06).

Tale Scheda norma la riconversione di una area florovivaistica dismessa, posta in Viale San Giuseppe ad Intra (NCT Fg.49 mapp. 174, 235, 589, 590, 592, 593, per una superficie totale di mq 2756), intensamente edificata da serre a tunnel realizzate dall'azienda agricola che vi svolgeva la propria attività; la Scheda propone l'edificazione di un edificio residenziale su una S.F. massima di 1640 mq, con un indice di U.F. di 0.50 mq/mq, pari a 820 mq di SUL, distribuita su due piani fuori terra, oltre ad alcune opere pubbliche quali un giardino e un parcheggio.

L'area si trova in un contesto edilizio densamente edificato ed è del tutto circondata da edifici, generalmente monofamiliari, di due o tre piani fuori terra; ad oggi nessun intervento edilizio è stato realizzato.

L'aggiornamento proposto per la Scheda n.71, prevede lo "svuotamento" dell'intera superficie tramite la demolizione delle serre a tunnel e delle superfetazioni presenti, la destinazione a servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico delle aree all'interno del perimetro, includendovi anche l'attuale strada privata, in modo da consentire un futuro accesso diretto alle aree pubbliche, e attuando inoltre un alleggerimento della densità edilizia.

La variante urbanistica propone il trasferimento dei volumi residenziali previsti dalla Scheda ad un areale sito in Comune di Verbania, frazione Suna, località Beata Giovannina (NTC Fg.58 mapp. 84-87-106-124-146-147-148-209-211-219-224-228, solo pro parte 226 e 230), in corrispondenza del quale sono già in atto interventi edilizi di recupero di un fabbricato storico (assentiti con P.d.C. n.63/2017 del 05/09/2017) e la realizzazione di opere infrastrutturali, in particolare una strada di accesso e autorimesse interrato pertinenti (P.d.C. n.89/2017 del 20/12/2017), ad est della zona centrale a parco. Tale areale sarà individuato da un perimetro e costituirà la nuova Scheda di Intervento n.71 bis.

L'ampio areale in località Beata Giovannina è caratterizzato dalla presenza di:

- una zona centrale in cui insiste una villa d'epoca, costruita nei primi anni del 1900, inserita in un ampio parco di pregio recintato da un alto muro di pietra intonacato;
- da terreni contermini ai due lati del parco, attualmente inedificati ed inutilizzati, che in passato venivano lavorati ad orto; in tali lotti la vegetazione è in stato di abbandono da molti anni, con piante ad alto fusto ubicate solo nelle vicinanze del muro del parco, piante d'invasione nonché rovi ed infestanti dovuti all'incuria dei terreni.

Sulle aree è presente il vincolo paesaggistico-ambientale ma l'impianto morfologico proposto è conforme alla tipologia edilizia esistente nelle aree contermini, caratterizzate da edifici isolati entro il perimetro del lotto, destinato a giardino privato.

Le superfici di SUL che verranno trasferite potranno essere incrementate del 10% per interventi di "compensazione ecologica" (art. n.37 comma 2 N.T.A.), consistente nella realizzazione di attrezzature di uso pubblico per le spiagge ricadenti all'interno del perimetro dell'area di intervento; gli interventi saranno definiti in apposita convenzione e saranno progettati di concerto con gli Uffici Comunali competenti. Un ulteriore incremento del 10% potrà essere attuato mediante la cessione di aree destinate ad uso pubblico localizzate in via San Giuseppe (Scheda n. 71), all'esterno perimetro d'intervento; anche questa eventuale cessione sarà definita in apposita convenzione, di concerto con gli Uffici Comunali.

La risultante volumetria, verrà realizzata mediante l'attuazione di tre distinti interventi edilizi convenzionati, che comprenderanno la cessione gratuita della proprietà delle aree di cui al Foglio n.58 Mappali n.106, n.146-parte di mq. 260 (i restanti mq 430 di proprietà privata sono assoggettati al solo ad uso pubblico), n.147-148; su tali aree, spiagge in fregio alla riva lacustre, destinate a verde pubblico, verrà realizzato il ripristino ambientale con opere di ingegneria naturalistica a cura e spese del proponente. Inoltre vi è rinuncia di indennità di esproprio per i mappali 209-211, che diventeranno sedime stradale in relazione al progetto della nuova pista ciclopedonale.

La presente proposta di Variante parziale modifica quindi la Scheda di indirizzo di attuazione degli interventi n.71 sita in Viale San Giuseppe a Intra, e propone una nuova Scheda, denominata n.71bis, per i terreni in località Beata Giovannina a Suna; 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 all'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., in quanto:

- 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 modifica 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.

Complessivamente l'insieme delle varianti parziali approvate rispetta i limiti previsti di cui sopra, in quanto tutte sono state ispirate a criteri di gestione degli obiettivi di P.R.G., favorendo la possibilità di intervento, sempre garantendo l'equilibrio complessivo del P.R.G., anche rispetto ai potenziali fattori di pressione ambientale.

2.1. SCOPO DEL DOCUMENTO

Il presente rapporto preliminare costituisce il documento redatto ai sensi dell'art.12 del D.lgs. 4/2008 e della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977 *"Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)."*, finalizzato alla verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS della variante relativa alla procedura sopra indicata.

Infatti, in considerazione dell'ambito di applicazione della D.G.R. suddetta, l'oggetto della variante è stato valutato in funzione delle diverse fattispecie individuate dalla norma per le quali è prevista la verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica, qui di seguito elencate:

- ◆ Varianti parziali che riguardano interventi soggetti a VIA;
- ◆ Varianti parziali che realizzano nuovi volumi fuori dal contesto edificato;
- ◆ Varianti parziali che comportano variazioni del sistema delle tutele ambientali previste dal PRG;
- ◆ Varianti parziali che riguardano aree vincolate ai sensi degli artt.136, 142 e 157 del D.Lgs. 42/2004, nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi.

Poiché la variante in oggetto interessa aree vincolate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera *b* del D.Lgs. 42/2004, in quanto l'area nella frazione di Suna, che riceverà la volumetria, è situata a meno di m 300 dalla sponda del Lago Maggiore, si è pertanto ravvisata l'obbligatorietà di sottoporre la variante in oggetto alla presente procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

La procedura di adozione della variante contestuale all'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS è oggi attuabile a seguito dell'approvazione delle *"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.

La presente relazione costituisce pertanto il **Documento tecnico preliminare** per la Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della proposta di Variante parziale. Il presente rapporto ha lo scopo di fornire i dati e le informazioni necessarie all'accertamento della

probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione della variante di piano; tali informazioni riguardano le caratteristiche della proposta di variante e le caratteristiche degli effetti attesi dalla sua attuazione e dell'area potenzialmente coinvolta. Il documento viene sottoposto ai soggetti competenti in materia ambientale per l'acquisizione dei relativi pareri, sulla cui base l'Amministrazione Comunale si esprimerà circa l'opportunità di sottoporre la variante a V.A.S.

2.2. RIFERIMENTI NORMATIVI E FASI OPERATIVE DEL PERCORSO DI VERIFICA

Per gli aspetti metodologici di analisi e valutazione ai fini della stesura del presente elaborato sono state seguite le indicazioni contenute nella direttiva europea e nel relativo decreto di recepimento (D.Lgs. 4/2008) e dei rispettivi allegati, nonché nella D.G.R. 29 febbraio 2016, n. 25-2977 e relativi allegati, approvata dalla Regione Piemonte in merito agli indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi; le fasi operative del percorso di verifica in atto sono pertanto qui di seguito schematicamente riportate:

- ◆ Analisi della proposta di variante in funzione dell'ambito di applicazione della D.G.R. regionale
- ◆ Definizione dello schema operativo e individuazione dei soggetti interessati
- ◆ Elaborazione della Relazione tecnica (Rapporto preliminare)
- ◆ Invio ai soggetti competenti e convocazione della conferenza dei servizi di verifica
- ◆ Decisione circa l'esclusione/assoggettabilità della variante alla procedura di VAS
- ◆ Pubblicazione dell'esito della procedura di verifica

2.3. CORRISPONDENZA TRA CONTENUTI RELAZIONE TECNICA E CRITERI ALL. I - D.LGS 4/2008

Si riassume schematicamente qui di seguito la corrispondenza tra i criteri di analisi prescritti dall'Allegato I del D.Lgs. 4/2008 ed i contenuti della presente relazione, specificando per ciascuna argomentazione il relativo paragrafo a cui si rimanda.

Criteri Allegato I D.Lgs. 4/2008	Contenuto al paragrafo
1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:	
in quale misura il piano o il programma 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.	3-5
in quale misura il piano/programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	<i>Non pertinente</i>
la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	6
problemi ambientali pertinenti al piano o al programma	6
la rilevanza del piano o del programma 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)	<i>Non pertinente</i>
2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi	
probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	4-6
carattere cumulativo degli impatti	4-6
natura transfrontaliera degli impatti	<i>Non pertinente</i>
rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);	<i>Non pertinente</i>
entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)	5-6
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	4-6
impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	<i>Non pertinente</i>

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il territorio del Comune di Verbania ha una superficie di poco superiore a 2374 ettari.

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

Sotto il profilo morfologico il territorio comunale è caratterizzato da due tipologie principali: collinare e di 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 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 abitati, 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;

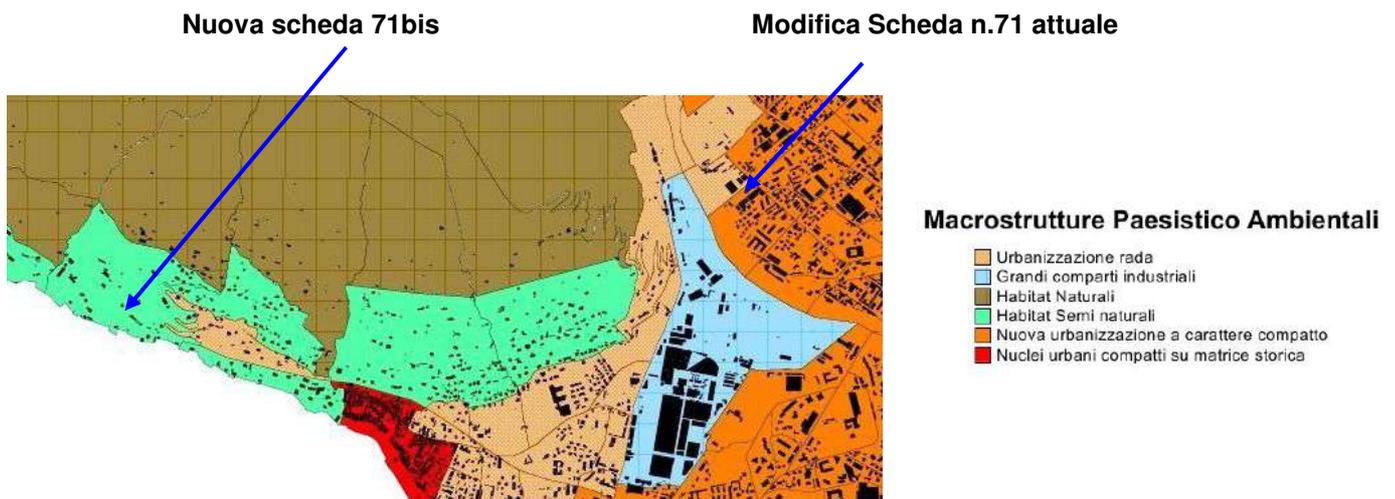
e n.16 sub aree omogenee: Montorfano, Piana Toce, Mergozzo, nucleo Fondotoce, basso versante sud Monte Rosso, medio versante sud Monte Rosso, cima Monte Rosso, Cavandone, versante nord Monte Rosso, Unchio-Ungiasca, Unchio sotto strada, Unchio-Trobaso, versante collinare San Giovanni nord-ovest, versante collinare San Giovanni 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.

Di seguito si riporta un estratto, comprendente le aree oggetto di variante, della Tav.6 allegata alla Relazione di Compatibilità Ambientale relativa al P.R.G.C. 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 link:

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



4. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE AL PIANO

Di seguito vengono riassunti gli aspetti peculiari per ciascuna delle aree interessate dalla Variante, compresi tutti gli estratti di cartografia significativi per la caratterizzazione delle stesse.

AREA SCHEDA N.71 (da modificare)

DATI CATASTALI

Catasto Terreni foglio 49 mappali 174, 235, 589, 590, 592, 593

linea blu: limite scheda immutato
linea rossa: limite in aggiunta scheda variante



CLASSIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE

(Tav.2 PR3 Carta Usi del Suolo P.R.G.)

Tutti i mappali

Art.22 - "Aree con impianti florovivaistici soggette a riuso e riqualificazione nel territorio urbano, con destinazione mista"

Area assoggettabile a procedura di formazione di programma integrato di riqualificazione urbanistica (LR.18/1996) (P.I.)

Scheda di indirizzo per attuazione interventi n. 71

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA PROPOSTA

(modifica Tav.2 PR3 Carta Usi del Suolo P.R.G.)

Mapp. 174, 235, 589, 590, 592, 593

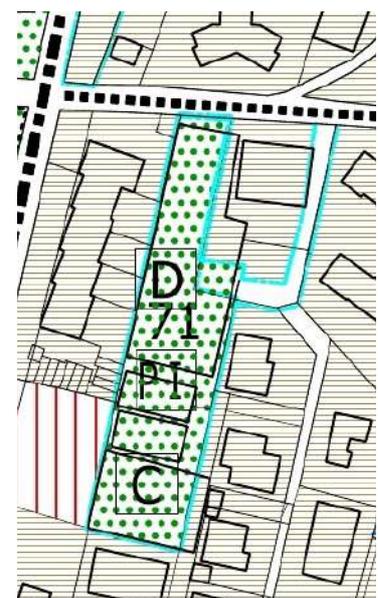
Art.16 - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico di insediamenti residenziali

Area assoggettabile a procedura di formazione di programma integrato di riqualificazione urbanistica (LR.18/1996) (P.I.)

Scheda indirizzo per l'attuazione interventi n. 71



	AREE EDIFICATE E/O DI PERTINENZA DI EDIFICI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE O DOTATI DI CONCESSIONE O SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO VIGENTE OD IN ITINERE	ART. 18
	AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	ART. 19
	AREE CON IMPIANTI FLOROVIVAISTICI SOGGETTE A RIUSO E RIQUALIFICAZIONE NEL TERRITORIO URBANO CON DESTINAZIONE MISTA	ART. 22
	AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO IN INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	ART. 16
A	AREE PER ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO	
B	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	
C	AREE PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT	
D	AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	
●	DA UTILIZZARE PER STANDARDI A SEGUITO "MONETIZZAZIONE"	
P.I.	AREE ASSOGGETTABILI A PROCEDURA DI FORMAZIONE DI PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA (L.R.18/1996)	



VINCOLI VIGENTI (estratto Tav.2 PR2 Carta dei Vincoli P.R.G. vigente))

Mappali 174, 235, 589, 590, 592, 593

Art.50 - Aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile - limite di zona di rispetto allargata (D.Lgs. n.152/99, art.21 e DPGR del 11/12/2006 n. 15/R, art.5 e 6)



AREE DI SALVAGUARDIA DELLE OPERE DI CAPTAZIONE AD USO IDROPOTABILE

ART. 50



LIMITE DI ZONA DI TUTELA ASSOLUTA (D.L. n.152/99, ART.21)



LIMITE DI ZONA DI RISPETTO (D.L.n.152/99, ART.21)



LIMITE DI ZONA DI RISPETTO RISTRETTA (D.Lgs. n.152/99, ART.21 e DPGR del 11/12/2006 n°15/R, ART.5 e 6)

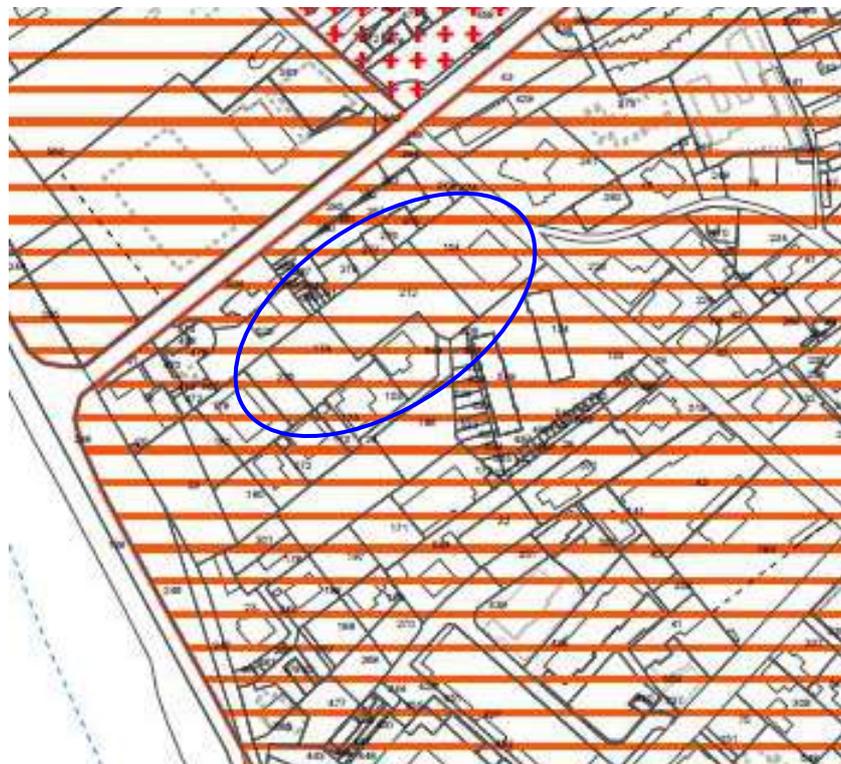


LIMITE DI ZONA DI RISPETTO ALLARGATA (D.Lgs. n.152/99, ART.21 e DPGR del 11/12/2006 n°15/R, ART.5 e 6)

linea blu: limite scheda immutato

linea rossa: limite in aggiunta scheda variante

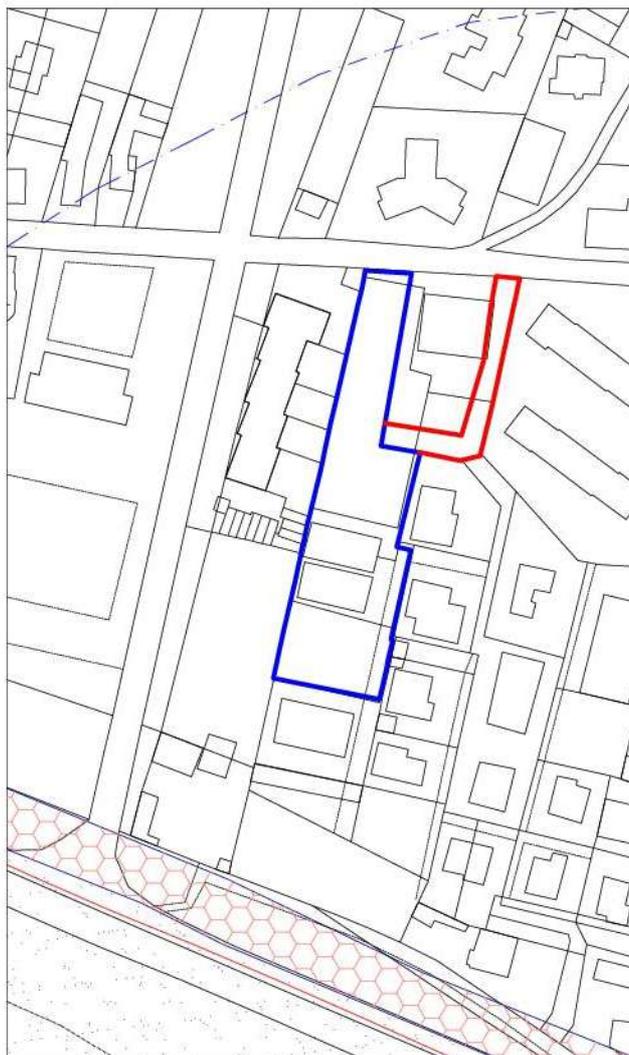
ZONIZZAZIONE ACUSTICA (vedi estratto da cartografia Piano Acustico Comunale)



Tutti i mappali sono compresi in Classe III - Zone di tipo misto

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

L'intero areale è inserito in Classe I nella "Carta geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (elab. PG2), la quale, ai sensi della Circ. P.G.R. 7/LAP, riguarda "Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 Marzo 1988";



linea blu: limite scheda immutato
linea rossa: limite in aggiunta scheda variante

C L A S S E	S I M B O L O	PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA	Presenza di edificazioni e valutazioni del rischio in atto	Possibilità di eliminazione o minimizzazione del rischio in atto sulle aree urbanizzate e del rischio potenziale connesso con nuove urbanizzazioni			CONDIZIONI PER L'UTILIZZAZIONE URBANISTICA (SINTESI DEGLI ART. 46-49 DELLE N.T.)
				Attraverso interventi globali (Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico)	Attraverso interventi locali di riassetto	Attraverso il rispetto di norme tecniche	
I		Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.88 e del D.M. 14.01.2008					
		Area su cui non sono stati evidenziati particolari pericoli e non sono presenti condizioni geotecniche pericolose	Area sia edificata che edificata. Rischio infuocato.	Non necessario	Non necessario	Non necessario	Nessuna particolare condizione salvo il rispetto del D.M. 11.03.88 e del D.M. 14.01.2008
III		Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedire l'edificazione qualora ineditate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.					
Ris		Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (area di rischio, in frana, potenzialmente dissestabile e soggetta a pericolo di valanghe, non attraversabili da opere di esondazione ad elevato energia).					
	IIIb4	Fasce di pertinenza dei corsi d'acqua torrentici: - zona d'alveo a fasce spondali soggette a dinamiche attive attigue o di evoluzione della dinamica naturale; - fasce spondali soggette in condizioni di notevole attività, comprendente di franco sottomare; - fasce spondali con importanti effetti per la laminazione delle piene; - aree di pertinenza per la realizzazione di nuove opere idrauliche o l'adeguamento e la manutenzione di quelle esistenti.	Area inedificate, con non presenza di infrastrutture tecniche, opere pertinenziali o secondarie, nelle non residenziali e attività agricole. Rischio medio in quanto ineditate. Rischio localmente elevato per la infrastruttura e le opere secondarie.	Assorbibili per la protezione delle infrastrutture e delle zone limitrofe in base in Classe IIIb4.	Non possibili.	No	Nulla. Ammessi gli interventi, elencati nella N.T., che garantiscano requisiti di sicurezza propri.
Rib		Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.					
	IIIb6	Area edificate comprese nelle zone limitrofe ai corsi d'acqua torrentici, sufficientemente protette da opere di difesa.	Area edificate per presenza di edifici, opere pertinenziali o accessorie, aree produttive. Rischio basso.	Non necessari.	Possibili per la manutenzione e conservazione delle opere.	Si.	A seguito verifica periodica dello stato di efficienza delle opere vi sono ammesse nuove edificazioni, impianti e completamenti, infrastrutture e opere di urbanizzazione.

LIMITE DI 10 M DA ALVEI DEMANIALI E/O DA CORSI D'ACQUA (SCRITTI NEL REGISTRO DELLE ACQUE PUBBLICHE (R.D. n. 523/04, ART.50)

LIMITE DI ZONA DI RISPETTO ALLARGATA (D.Lgs. n. 152/99, ART.21 e DPR del 11/12/2006 n. 15R, art.5 e 6)

STUDIO AGRONOMICO (estratto da Elab. AGR2 allegato al P.R.G. vigente)



- AREE URBANIZZATE, PARCHI PUBBLICI E PRIVATI, AREE NON CONSUMATE INSERITE IN AMBIENTE URBANO
- IMPIANTI FLORICOLI E ORTICOLI SPECIALIZZATI

linea blu: limite scheda immutato
linea rossa: limite in aggiunta scheda variante

Vista aerea dell'area



linea blu: limite scheda immutato
linea rossa: limite in aggiunta scheda variante

AREA SCHEDA N.71bis (nuova scheda)

DATI CATASTALI (vedi estratto)

NTC Fg.58 mapp. 84-87-106-124-146-147-148-209-211-219-224-228, solo pro parte 226 e 230



CLASSIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE (estratto Tav.6 PR3 Carta Usi del Suolo P.R.G. vigente)

Mappali 87, 209, 211, 219, 228, 226 pp, 230 pp

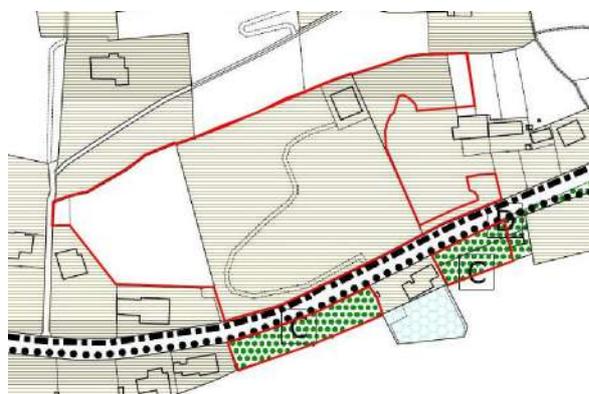
Art. 18 - Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)

Mappali 106, 146, 147, 148

Art. 16 - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Mappali 84, 124, 228

Art.28 - Aree agricole interstiziali entro il territorio urbano



	AREE EDIFICATE E/O DI PERTINENZA DI EDIFICI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE O DOTATI DI CONCESSIONE O SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO VIGENTE OD IN ITINERE	ART. 18
	AREE BOSCADE CON FUNZIONI CLASSIFICATE IMPORTANTI E SIGNIFICATIVE	ART. 34
	AREE AGRICOLE INTERSTIZIALI ENTRO IL TERRITORIO URBANO	ART. 28 ART. 30
	AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO IN INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	ART. 16
	AREE PER ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO	
	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	
	AREE PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT	
	AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	
	DA UTILIZZARE PER STANDARDS A SEGUITO "MONETIZZAZIONE"	

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA PROPOSTA (modifica Tav.6 PR3 Carta Usi del Suolo P.R.G.)

Mappali 84 pp, 87, 124, 219, 224, 228, 226, 230

Art. 18 - Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)

Mappali 106, 146, 147, 148

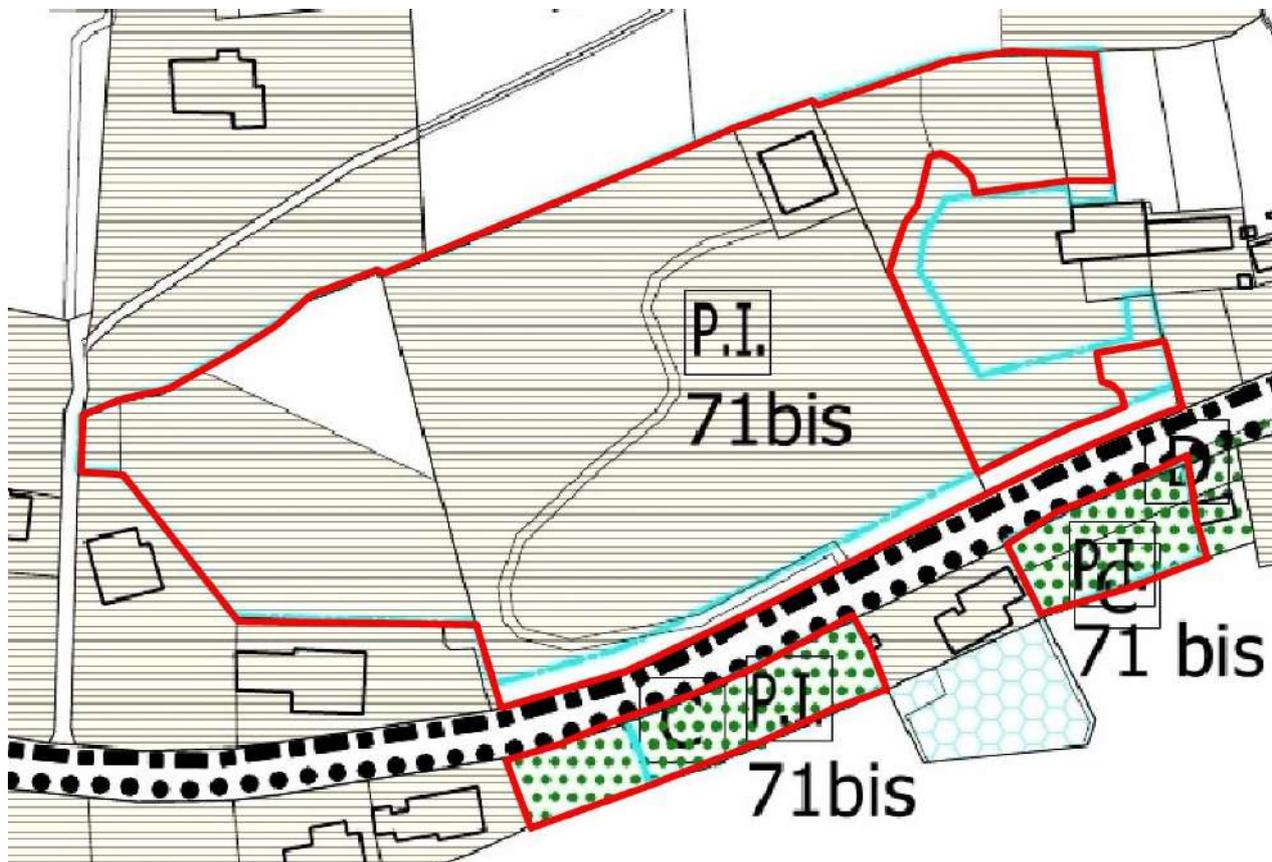
Art. 16 - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Mappali 84 pp

Art.28 - Aree agricole interstiziali entro il territorio urbano

Mappali 209, 211

Strade pubbliche



	AREE EDIFICATE E/O DI PERTINENZA DI EDIFICI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE O DOTATI DI CONCESSIONE O SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO VIGENTE OD IN ITINERE	ART. 18
	AREE BOSCADE CON FUNZIONI CLASSIFICATE IMPORTANTI E SIGNIFICATIVE	ART. 34
	AREE AGRICOLE INTERSTIZIALI ENTRO IL TERRITORIO URBANO	ART. 28 ART. 30
	AREE ATTREZZATE PER LA BALNEAZIONE, LA RICREAZIONE ED IL SOGGIORNO ALL'APERTO E PER LE ATTIVITA' CANTIERISTICHE E DI ASSISTENZA ALLE IMBARCAZIONI (COMPRESSE NEL P.P. SPONDE LACUALI)	ART. 24 bis
	AREE ASSOGGETTABILI A PROCEDURA DI FORMAZIONE DI PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA (L.R.18/1996)	

VINCOLI VIGENTI (estratto Tav.6 PR2 Carta dei Vincoli P.R.G. vigente)

Mappali 87, 209, 219

Art. 33 - Aree di interesse storico e paesaggistico (ville e parchi di interesse architettonico, ex art.24 punto 1 L.R. n.56/77 e s.m.i.).

Mappali: 84 124, 211, 224, 228, 226, 230

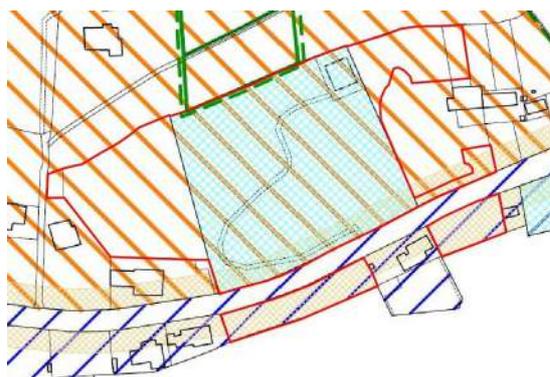
Vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 136 e seguenti (Vincolo paesaggistico posto per legge)

Mappali: 106, 146, 147, 148

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

Mappali: 106 pp, 146 pp, 147 pp, 148 pp, 209, 211, 226 pp, 230 pp

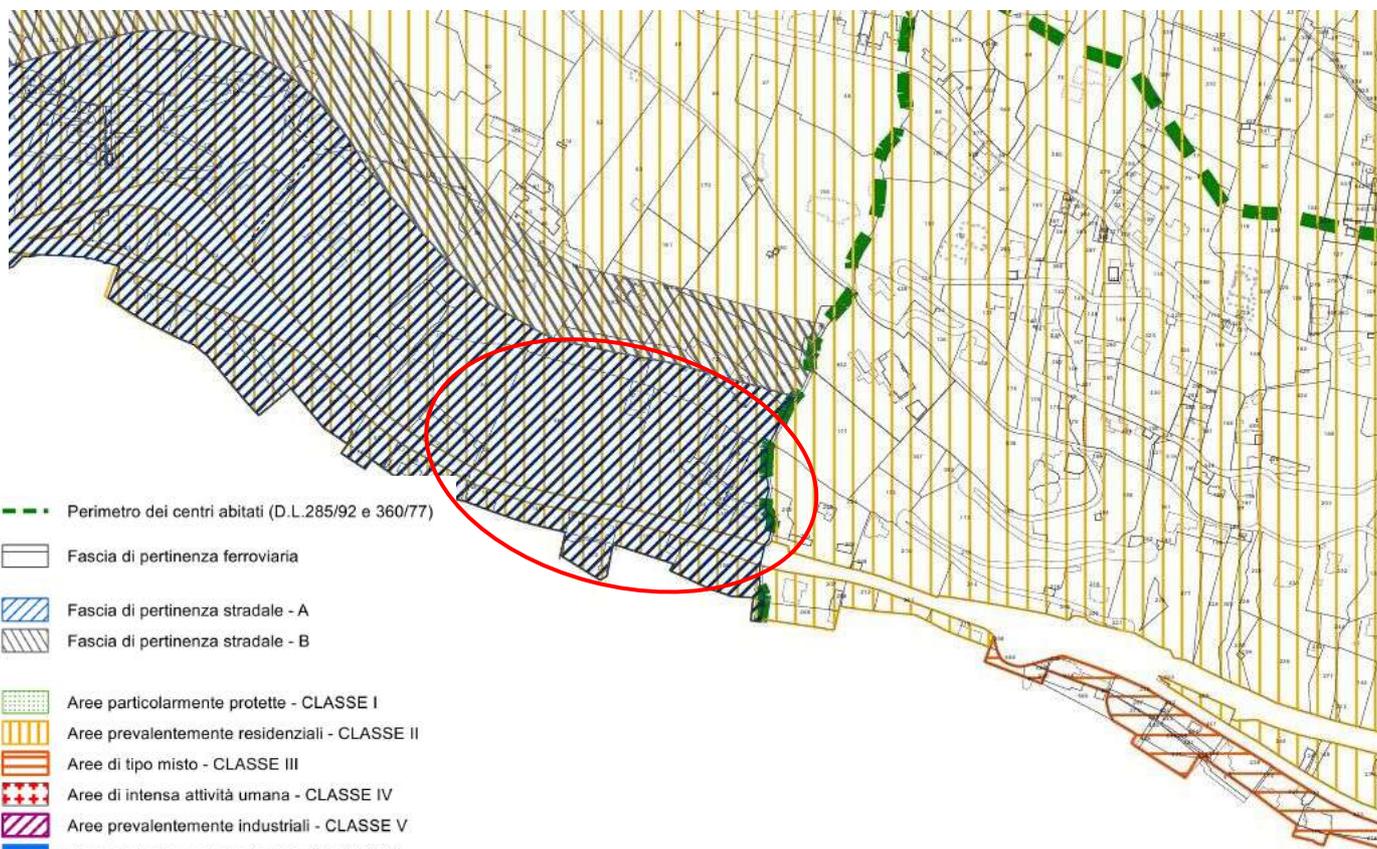
Fascia di rispetto delle strade.



-  AREE INCLUSE NEL VINCOLO DI CUI AL D.LGS. 42/2004 ARTICOLO 2 COMMA 3 E ARTICOLO 136 E SEGUENTI (Vincolo paesaggistico posto per decreto)
-  AREE INCLUSE NEL VINCOLO DI CUI AL D.LGS. 42/2004 ARTICOLO 2 COMMA 3 E ARTICOLO 142 (Vincolo paesaggistico posto per legge)
-  AREE DI INTERESSE STORICO E PAESAGGISTICO (ville e parchi di interesse architettonico) ART. 33 EX ART.24 PUNTO 1 L.R.56/77
-  PERIMETRO DEI CENTRI EDIFICATI (ART.29 L.R.56/77)
-  PERIMETRO DEI CENTRI ABITATI (D.L.285/92 e 360/77)
-  FASCIA DI RISPETTO DELLE STRADE ALL'ESTERNO DEI CENTRI ABITATI

ZONIZZAZIONE ACUSTICA (vedi estratto da cartografia Piano Acustico Comunale)

Tutti i mappali sono compresi in Classe II (aree prevalentemente residenziali), con in più la fascia di pertinenza stradale (esterna al centro abitato)



-  Perimetro dei centri abitati (D.L.285/92 e 360/77)
-  Fascia di pertinenza ferroviaria
-  Fascia di pertinenza stradale - A
-  Fascia di pertinenza stradale - B
-  Aree particolarmente protette - CLASSE I
-  Aree prevalentemente residenziali - CLASSE II
-  Aree di tipo misto - CLASSE III
-  Aree di intensa attività umana - CLASSE IV
-  Aree prevalentemente industriali - CLASSE V
-  Aree esclusivamente industriali - CLASSE VI
-  Aree di pubblico spettacolo

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Estratto Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica (Elab. PG6 P.R.G. vigente)

L'area a monte della strada statale è inserita in Classe II nella "Carta geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (elab. PG6), la quale, ai sensi della Circ. P.G.R. 7/LAP, riguarda "Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 Marzo 1988". In particolare:

- la totalità dei mappali 87, 224, 228, 226, 230 e la maggior parte dei mappali 84, 124 e 219 sono classificati in Classe IIa; tale classe riguarda zone di versante con acclività da medio-bassa a medio alta, in cui il substrato è a tratti affiorante, oppure è ricoperto da depositi superficiali, generalmente di non elevato spessore, le cui caratteristiche geotecniche possono rilevarsi a tratti scadenti e determinare locali condizioni di instabilità;

- le parti marginali dei mappali 84, 124, 219 (quelle a quota minore) sono inserite in Classe IIb: tale classe riguarda aree ad acclività bassa o medio-bassa, caratterizzate dalla presenza di significativi spessori di terreni naturali di copertura o di riporto antropico le cui caratteristiche geotecniche possono rivelarsi localmente scadenti;

Invece i mappali 106, 146, 147, 148, costituenti aree di spiaggia a valle della strada statale, sono inseriti in Classe III, che riguarda "Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, questi ultimi derivanti dalle urbanizzazioni dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. In particolare la sottoclasse interessata è la IIIa3, che comprende le fasce lacustri inedificate a valle della s.s. n.34, limitrofe al Lago Maggiore, soggette, in occasione di piene lacustri, ad allagamenti con elevato battente d'acqua a lento innalzamento e a bassa o nulla energia, nonché localmente limitrofe a versanti subacquei a stabilità incerta.



CLASSE	SOTTOKLASSE	SIMBOLD	PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA	Presenza di edificazioni e valutazione del rischio in atto	Possibilità di eliminazione o minimizzazione del rischio in atto sulle aree urbanizzate e del rischio potenziale connesso con nuove urbanizzazioni			CONDIZIONI PER L'UTILIZZAZIONE URBANISTICA (SINTESI DEGLI ART. 46-49 DELLE N.T.)
					Attraverso interventi globali (Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico)	Attraverso interventi locali di riassetto	Attraverso il rispetto di norme tecniche	
II			Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici applicati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11.03.88, dal D.M. 14.01.2008 e realizzate a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio e dell'interno significativo circostante					
IIa			Zone di versante con acclività da medio-bassa a medio-alta, in cui il substrato è a tratti affiorante oppure è ricoperto da depositi superficiali di terreno coprente, le cui caratteristiche geotecniche possono essere localmente scadenti; sono comprese aree subinclinazioni intermedie o elevate alla base o alla sommità del versante.	Aree già inedificate che edificata. Rischio basso.	Non necessari	In genere non necessari per le abitazioni esistenti; localmente necessari per le nuove edificazioni.	SI	Condizionata al rispetto di norme tecniche, illustrate nelle N.T.
IIb			Aree ad acclività bassa o medio-bassa, caratterizzate da significativi spessori di terreni naturali di copertura o di riporto antropico le cui caratteristiche geotecniche possono essere localmente scadenti.	Aree già inedificate che edificata. Rischio basso.	Non necessari	In genere non necessari.	SI	Condizionata al rispetto di norme tecniche, illustrate nelle N.T.
III			Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedire l'edificazione qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.					
IIIa			Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frang, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree sfontonabili da acque di esondazione ad elevata energia).					
IIIa3			Fasce lacustri inedificate a valle della s.s. n. 34 e di Via Vittorio Veneto, le aree distese all'ovale di valle del lago di s.s. n. 34 e s.s. n. 36, limitrofe al Lago Maggiore e aree di pericolosità del Lago di Maggiore, soggette in occasione di piene lacustri ad allagamenti con elevato battente d'acqua a lento innalzamento e a bassa o nulla energia, nonché localmente limitrofe a versanti subacquei a stabilità incerta.	Aree inedificate, con rara presenza di infrastrutture tecniche, opere portuali o secondarie, rischi non residenziali e attività agricole. Rischio medio in quanto inedificate; locali localmente necessari per le infrastrutture e le opere secondarie.	Non possibili.	Non possibili.	NO	Nulla. Ammessi gli interventi, elencati nelle N.T., che garantiscano requisiti di sicurezza propri.
IIIa4			Fasce di pertinenza dei corsi d'acqua torrentili -zone d'arredo e fasce spondali soggette a distacco allo sfascio o di evulsione della riva naturale, fasce spondali soggette in occasione di piene lacustri, con innalzamento di livello superiore a 100 cm, a zone di pericolo di frangimento delle piene; -aree di pertinenza per la realizzazione di nuove opere idrauliche o l'adeguamento e la manutenzione di quelle esistenti.	Aree inedificate, con rara presenza di infrastrutture tecniche, opere portuali o secondarie, rischi non residenziali e attività agricole. Rischio medio in quanto inedificate; locali localmente necessari per le infrastrutture e le opere secondarie.	Auspicabili per la protezione delle infrastrutture e delle case limitrofe in Classe IIb.	Non possibili.	NO	Nulla. Ammessi gli interventi, elencati nelle N.T., che garantiscano requisiti di sicurezza propri.
IIIb			Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.					
IIIb7			Aree edificate o parzialmente edificate situate lungo la fascia litorale del Lago Maggiore e Maggiore, nonché in foglio alla s.s. n. 24 nella tratta Formigosa - Stazione F.P. SS, interese da falda fredda a basso profondità e a valle da terreni con mediocci caratteri geotecniche, ma in cui il loro stato sono presenti zone con quote >100.00 m s.l.m., che possono essere interessate da frane lacustri con T fino a 100 anni, caratterizzate da innalzamento lento ed energia dipendente esclusivamente dal moto ondoso.	Aree già inedificate che edificata. Rischio da basso a moderato.	Non possibili.	Non possibili nei riguardi dell'adeguamento; possibili nei riguardi della stabilità della fascia litorale.	SI.	Condizionata al rispetto di norme tecniche, illustrate nelle N.T. Non ammessi nuovi piani residenziali o produttivi, costruzioni accessorie o strutture tecniche al di sotto della quota 100.50 m s.l.m., con deroga solo per motivi storico-architettonici e funzionali documentati. Obbligo di presa d'atto dal vertice del rischio.

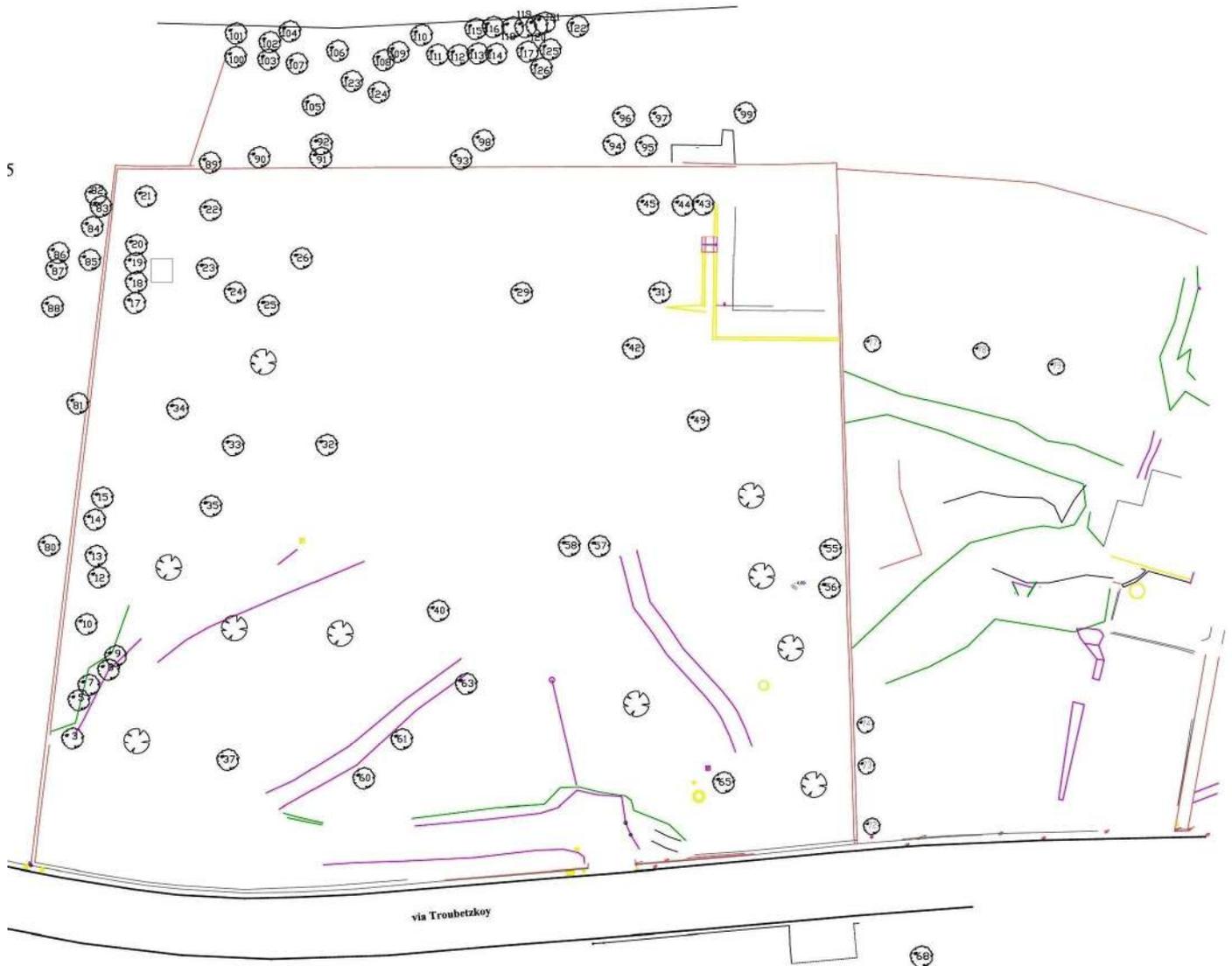
STUDIO AGRONOMO (estratto da Elab. AGR2 allegato al P.R.G. vigente)



Vista aerea dell'area



Patrimonio arboreo - Rilievo luglio 2018



3,5=Cinnamomum glanduliferum
 7=Laurus nobilis
 8=Cinnamomum glanduliferum
 9=Chamaecyparis lawsoniana
 10,12,13,14,15=Cinnamomum glanduliferum
 17,18,19,20=Chamaecyparis lawsoniana
 21=Cryptomeria japonica
 22,23=Chamaecyparis lawsoniana
 24=Cryptomeria japonica
 25=Quercus ilex
 26,29=Chamaecyparis lawsoniana
 31,32=Chamaecyparis lawsoniana
 33=Osmanthus fragrans
 34=Ginkgo biloba
 35=Chamaecyparis lawsoniana
 37=Rhododendro arboreo
 40=Picea abies
 42=Chamaecyparis lawsoniana
 43=Olea fragrans
 44=Osmanthus fragrans
 45=Ilex aquifolium variegato
 49=Picea orientalis
 55,56=Magnolia grandiflora
 57=Chamaecyparis lawsoniana
 58=Calocedrus decurrens
 60,61,63=Magnolia grandiflora
 65=Thuja gigantea
 68=Celtis australis

72=Ligustrum japonicum
 73=Celtis australis
 74=Cinnamomum glanduliferum
 77=Quercus robur
 78=Ligustrum japonicum
 79=Ligustrum japonicum
 80 = Quercus rubra diam 60
 81 = Quercus rubra diam 45
 82 = Juglans regia diam 30
 83 = Cinnamomum glanduliferum diam 25
 84 = Juglans regia diam 25
 85 = Juglans regia diam 25
 86 = Juglans regia diam 25
 87 = Juglans regia diam 25
 88 = Juglans regia diam 20

89 = Cinnamomum glanduliferum diam 50
 90 = Cinnamomum glanduliferum diam 35
 91 = Cinnamomum glanduliferum diam 25
 92 = Juglans regia diam 30
 93 = Cinnamomum glanduliferum diam 25
 94, 95, 96, 97 = ceppaie di Laurus nobilis, diam 25
 98 = Cinnamomum glanduliferum diam 30
 99 = Juglans regia diam 45
 100, 101, 103, 104 = Cinnamomum glanduliferum diam 30, 20, 20, 35
 102, 105, 106 = Juglans regia diam 40, 20, 40
 107, 108 = Ailanthus altissima diam 35, 45
 Da 109 a 115 = Juglans regia diam 40, 15, 20, 30, 25, 25, 40
 Da 116 a 123 = Juglans regia diam 20, 20, 25, 30, 15, 20, 15, 25
 124 = Cinnamomum glanduliferum diam 30
 125, 126 = ceppaie di Laurus nobilis diam 30

☉ Inserimento di 10 piante di terza grandezza potenziale (es Cornus kousa, Magnolia soulangeana, Acer palmatum, Ilex aquifolium, Eriobotrya sp, Gelso) per compensazione piante villa

5. COERENZA ESTERNA: INTERRELAZIONI E INFLUENZA CON ALTRI PIANI

E' possibile asserire che, con l'adozione della Variante parziale, non sono riscontrabili particolari influenze con i piani sovraordinati con valenza ambientale in quanto le modifiche non alterano i principi e gli obiettivi già posti alla base del Piano Regolatore Generale vigente.

Piani sovraordinati

PTR Piano Territoriale Regionale

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

Non si rilevano particolari influenze.

PPR Piano Paesaggistico Regionale

(adottato con D.G.R. n° 20-1442 del 18 maggio 2015)

Non si rilevano particolari influenze.

PTP Piano Territoriale Provinciale

(adottato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 25 del 2.03.2009 adottato in data 2 marzo 2009)

Non si rilevano particolari influenze.

Altri piani

Piano di Classificazione Acustica del territorio Comunale

(Seconda Revisione- Approvata con DCC n. 81 del 26.11.2014)

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 sopra, la presente variante, è compatibile con la classe acustica ed i valori limite di cui al D.P.C.M. del 14/11/1997 ad oggi vigenti sul territorio.

Si forniscono i link dove poter eventualmente reperire le informazioni di quanto sopra descritto:

PTR Piano Territoriale Regionale

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

PPR Piano Paesaggistico Regionale

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

PTP Piano Territoriale Provinciale

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

Piano di Classificazione Acustica

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

6. ANALISI DI DETTAGLIO DELLE AREE

Di seguito vengono raccolte le informazioni dettagliate relative alle due aree di Intra e Suna, nei riguardi degli aspetti morfologici, geologici, idrogeologici, di dissesto in atto o potenziale, agronomici e forestali, di criticità ambientali.

AREA SCHEDA N.71 (da modificarsi)

L'area (meglio identificata al N.C.T. Fg.49 mappali 174, 235, 589, 590, 592, 593) è costituita da un'area attualmente nelle disponibilità di una azienda florovivaistica, che ha insediato sul lotto una serie di serre e tunnel; essa risulta totalmente compresa in un contesto densamente edificato. Di seguito una veduta aerea dell'area con evidenziato l'ambito della Scheda 71.



CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE GENERALI

L'areale fa parte della grande conoide alluvionale costruita dai torrenti San Bernardino e San Giovanni nel loro sbocco a lago; tale apparato, in parte sommerso dalle acque del Lago Maggiore, è caratterizzato da bassa pendenza anche nelle porzioni apicali; la morfologia dell'edificio conoidale risulta essere tipicamente terrazzata su vari ordini, a testimonianza del rilevante approfondimento nel tempo dei due corsi d'acqua, che hanno inciso ed eroso i loro stessi depositi, legato ad un progressivo abbassamento del livello di base lacustre.

CARATTERISTICHE GEOLOGICHE

L'imponente dinamica torrentizia post glaciale ha prodotto grandi deposizioni di materiali alluvionali, terrazzati su più livelli, con alternanza di episodi di erosione e di deposizione, con materiali più grossolani nelle zone corrispondenti o più vicine all'alveo, e materiali più fini nelle aree più distali o di lanca; il frequente sfondamento degli argini naturali per piene eccezionali, con conseguenti variazioni di percorso, ha generato forme originariamente ondulate, con canali di incisione poi successivamente parzialmente riempiti; queste metodologie di erosione e deposizione hanno prodotto in uno stesso punto la possibilità di frequenti alternanze (con spessori dei singoli strati anche piuttosto limitate) di bancate di materiali a diversa granulometria.

I depositi alluvionali torrentizi sono costituiti da alternanze di sabbie e ghiaie anche molto grossolane; più precisamente, dal punto di vista granulometrico, si tratta di ghiaie eterometriche generalmente grossolane in matrice sabbiosa con ciottoli arrotondati o subarrotondati con una discreta selezione, nelle quali non si osservano particolari tessiture sedimentarie. Sono presenti anche trovanti metrici di varia natura trasportati e depositati dalla attività dei corsi d'acqua ma anche considerabili come relitti di originari depositi glaciali privati della frazione ghiaiosa e sabbiosa a causa dell'azione erosiva del corso d'acqua.

Gli spessori di tali depositi sono limitati (qualche metro) nelle zone più prossime al termine delle attuali forre rocciose dei due torrenti, ma crescono rapidamente fino a raggiungere parecchie decine di metri (come nella zona della Scheda 71) e addirittura nella zona di Via Guido Rossa – Via Olanda sono superiori a 210 m; questa profondità, raggiunta dai pozzi industriali della Soc. Acetati definisce uno spessore di alluvioni almeno fino ad una quota di poco inferiore all'attuale livello del mare.

Nell'ambito dell'areale sono spesso presenti, a letto dei depositi alluvionali torrentizi, limi grigi contenenti rari ciottoli, e subordinatamente limi sabbiosi, che mostrano un grado di compattezza abbastanza modesto; tali sedimenti possono essere interpretati come dovuti a una deposizione ad opera del Lago Maggiore in tempi tardo e postglaciali e in corrispondenza di livelli lacustri più alti dell'attuale. Alla base dei sedimenti limosi è poi presente il substrato roccioso (micascisti e paragneiss) appartenente all'unità denominata Scisti dei Laghi.

Bisogna sottolineare che, data l'intensa antropizzazione dell'area la porzione più superficiale dei depositi alluvionali deve essere considerata rimaneggiata (se non addirittura costituita da materiali di riporto).

CARATTERISTICHE IDROGEOLOGICHE

Nel caso dei depositi ghiaioso-sabbiosi la permeabilità può essere considerata medio-alta ($k=10^{-2}-10^{-4}$ m/s). Data l'assenza all'interno di questi depositi di livelli a bassa permeabilità dotati di sufficienti spessori ed elevata continuità orizzontale, si considera un unico acquifero, costituito da una falda freatica alimentata in parte dall'infiltrazione superficiale ma soprattutto dalle perdite di subalveo dei torrenti San Bernardino e San Giovanni, con forti variazioni del livello piezometrico in relazione sia alle variazioni di portata dei corsi d'acqua sia alle oscillazioni del livello lacustre, che costituisce il livello di base dei torrenti e della falda.

Gli spessori dell'acquifero (potenze sicuramente superiori a 200 m) sono massimi nella zona più prossima al bacino lacustre e in corrispondenza del corso attuale del T.San Bernardino; la sequenza dei depositi diminuisce progressivamente risalendo i corsi d'acqua verso monte. Nell'areale della Scheda 71 la profondità del livello piezometrico è valutabile in circa 25 m dal p.c. attuale.

EVIDENZE DI DISSESTO IN ATTO O POTENZIALE

L'area è subpianeggiante e posta ad una quota tale da non risentire in alcun modo della dinamica dei torrenti San Bernardino e San Giovanni; non esiste sull'area e nell'intorno significativo alcuna evidenza di fenomeni di dissesto idrogeologico in atto o potenziali.

CARATTERISTICHE AGRONOMICHE E FORESTALI

L'area interessata dalla Scheda 71 è costituita da un terreno praticamente completamente ricoperto da tunnel e serre per la produzione florovivaistica intensiva, quindi non presenta peculiarità agronomiche o forestali.

CRITICITA' AMBIENTALI

L'area non presenta particolari criticità ambientali se non quella di una diffusa antropizzazione circostante e di traffico veicolare sulle direttrici di Viale San Giuseppe e Via XXIV Maggio.

AREA SCHEDA N.71bis (nuova)

L'area (meglio identificata al N.C.T. Fg.58 mappali 84-87-106-124-146-147-148-209-211-219-224-228, pro parte 226 e 230) è costituita da un'ampia area posta principalmente sul lato di monte della s.s. n.34, costituita da una zona centrale in cui insiste una villa d'epoca e relativo parco di pregio, e alcuni terreni latitanti, principalmente utilizzati in passato ad uso agricolo. Per quanto riguarda la villa e il parco sono in corso lavori di ristrutturazione (assentiti con P.d.C. n.63/2017 del 05/09/2017); inoltre sono già state approvate (con P.d.C. n.89/2017 del 20/12/2017) opere di urbanizzazione infrastrutturale, con la formazione di una strada di accesso e di autorimesse interraste. Di seguito una veduta aerea dell'area con evidenziato l'ambito di interesse.



CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE GENERALI

L'area in oggetto fa parte delle propaggini sud-orientali del Monte Rosso, degradanti verso il Lago Maggiore; si tratta di un versante a pendenza media, con alternanze di zone più acclivi, generalmente con substrato roccioso affiorante o subaffiorante (in particolare nella fascia fra i 350 m e i 450 m s.l.m.), e di fasce a minore pendenza, caratterizzate dalla presenza di depositi di natura glaciale, anche di notevole spessore. L'areale è posto nell'ampia fascia a pendenza minore, vicina alla costa lacustre, che si sviluppa fra le quote 200-250 m s.l.m. a partire dalla cosiddetta Osteria San Carlo fino al bivio della "Beata Giovannina" fra la statale e la Via Troubetzkoy.

Più in particolare nella zona centrale il parco della villa degrada verso lago con una pendenza medio-bassa regolare, mentre nell'area limitrofa ad est prima dei lavori per la strada di accesso si potevano riconoscere tre balze suborizzontali, separate da piccole fasce acclivi di un paio di metri di dislivello; leggere balze sono presenti anche nella zona più occidentale, dovute anch'esse ad un passato utilizzo agricolo.

CARATTERISTICHE GEOLOGICHE

Dal punto di vista geologico il versante è costituito da un substrato roccioso ricoperto da depositi morenici o detritico eluviali, con potenze variabili. In corrispondenza del lotto di intervento il substrato non affiora; le emergenze rocciose più prossime sono situate in corrispondenza dell'alveo del Rio della Crota e sul versante a monte del lotto, una cinquantina di metri sopra il limite superiore del mappale 91, sui terrazzamenti posti a monte di un fabbricato residenziale.

Il substrato roccioso è formato da paragneiss e micascisti appartenenti all'unità "Scisti dei Laghi", che costituiscono tutto il versante del Monte Rosso. Tali rocce si presentano con scistosità strettamente dipendente dal contenuto in miche, con frequenti piccoli livelli interfogliali di quarzo, e a volte sacche di quarzo in corrispondenza dei nuclei delle numerose pieghe isoclinali. La direzione dei piani di scistosità risulta abbastanza costante, da N30°E a N60°E, con inclinazione verso SE variabile fra 40° e 70°.

Tutti gli affioramenti esaminati presentano una struttura piuttosto massiccia e sono privi di sistemi di fratturazione pervasivi tali da far ipotizzare instabilità di versante; gli affioramenti sono privi di strato di alterazione superficiale, in quanto già asportato dall'azione di esarazione glaciale.

Nelle zone in cui il substrato è subaffiorante, esso è coperto da ridotti spessori di depositi colluviali e di versante, prodotti attraverso la demolizione del substrato, ad opera degli agenti atmosferici e della gravità, e dalla rielaborazione di materiali sciolti di natura morenica. Nella zona in oggetto invece affiorano maggiori potenze di depositi superficiali. L'osservazione diretta degli scassi disponibili e degli scavi eseguiti nell'areale in cui sono in corso gli interventi edilizi già autorizzati, nonché le indagini geognostiche eseguite a corredo dei progetti degli interventi stessi, hanno messo in luce un deposito di natura glaciale, parzialmente rielaborato da torrenti periglaciali.

Si tratta di depositi formati da clasti eterometrici di per lo più natura granitica, paragneissica o anfibolitica, anche di discrete dimensioni, contenuti in una matrice sabbiosa o sabbioso-limosa; i clasti maggiori presentano spigoli abbastanza accentuati, quelli di minori dimensioni un leggero smussamento e a volte un inizio di classazione; in particolare la parte superiore è costituita da un insieme di sabbie, ghiaie e ciottolini a margini smussati, a cui sottosta un orizzonte di sabbie medio-fini ossidate.

Alla base dell'orizzonte sabbioso sono riconoscibili livelli limosi (limi grigi, solo parzialmente ossidati, contenenti ciottolini di chiara natura alloctona), probabilmente costituenti parte dell'originaria morena di fondo, con transizione al sottostante cappellaccio del substrato metamorfico (come ben visibile negli scassi più prossimi alla strada statale). La presenza di questo orizzonte limoso appare molto frequente nell'areale, e testimoniata non solo da scavi o scassi, ma anche dalla presenza di emergenze idriche diffuse, a seguito di precipitazioni intense, per la difficoltà di filtrazione nel livello a minore permeabilità.

Per riassumere si può affermare che il modello stratigrafico nell'areale è così costituito:

Potenze (m)	Litotipo	Litologia
0.8-1.2	Terreno agrario	Sabbie e sabbie limose con ciottoli e ciottolini e elevata percentuale organica
2-3	Depositi morenici e/o fluvio-glaciali	Clasti da centimetrici a decimetrici immersi in una matrice sabbiosa o sabbioso-limosa; di natura fluvio-glaciale se clasti parzialmente arrotondati e presenza di classazione con orizzonti a diversa granulometria (ghiaiosi o sabbiosi)
2-5	Depositi morenici di base	Limi e limi sabbiosi con piccoli ciottoli
Inf.	Substrato roccioso	Micascisti e paragneiss con cappellaccio superficiale di transizione

CARATTERISTICHE IDROGEOLOGICHE

Il deflusso superficiale lungo il versante risulta controllato dai corsi d'acqua che si sviluppano con direzione perpendicolare allo stesso, in genere lungo linee di massima pendenza, a volte sovrimposte a lineamenti tettonici; invece le acque di ruscellamento superficiali hanno direzioni di scorrimento che nelle condizioni naturali rispettano generalmente le direttrici di massima pendenza.

In una situazione geologica come quella presente sul versante l'infiltrazione delle acque di scorrimento superficiale avviene in corrispondenza di tutte le superfici permeabili, quindi nei depositi sciolti e nelle aree a substrato roccioso fratturato. Se è presente un acquifero in roccia di sufficienti dimensioni (fratturazioni pervasive su vaste aree e in profondità) si può instaurare una importante circolazione idrica.

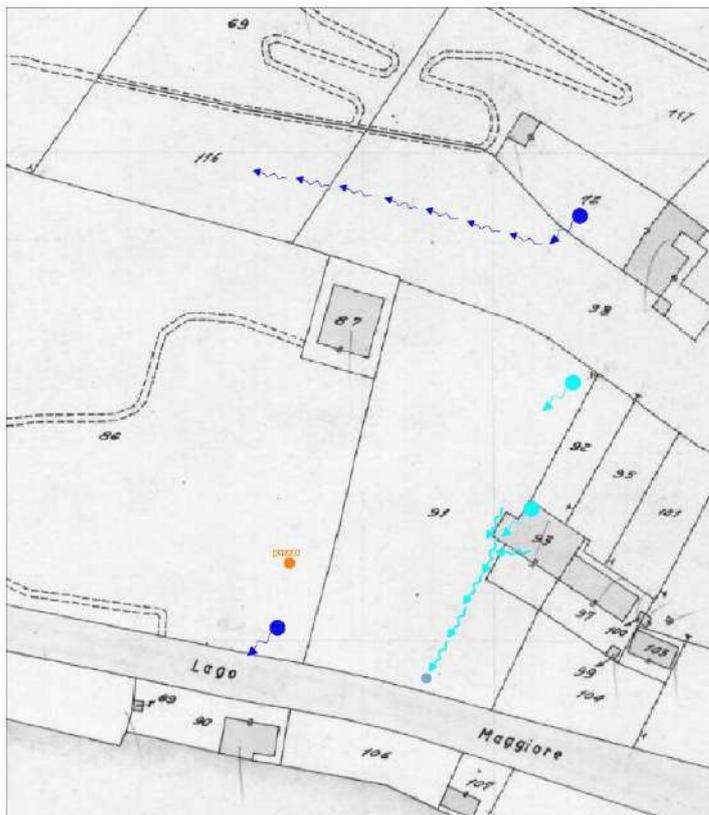
Nel caso in cui il substrato roccioso sia privo di fratturazioni esso funge da limite di base di un acquifero in depositi sciolti, che può essere permanente nel caso di depositi a notevole sviluppo areale e spessore ed effimero nel caso della presenza solo della coltre detritico-eluviale o di depositi morenici di limitata entità. In questo caso, come avviene in corrispondenza del lotto e nella zona a monte di esso, a seguito di piogge prolungate si forma una zona satura alla base nei depositi sovrastanti il substrato, in particolare all'interno dei depositi limosi di base, che viene poi progressivamente drenata al termine delle piogge.

Nel caso dell'areale in esame, la presenza di un orizzonte francamente limoso sovrastante al substrato roccioso fa sì che possa formarsi un livello saturo per periodi notevolmente prolungati, se non addirittura in perennità, non tanto per la presenza di una vera e propria falda con flussi idrici significativi, ma per la difficoltà di movimento delle acque una volta che siano entrate entro i depositi limosi poco permeabili; il drenaggio naturale in queste zone sature avviene con estrema lentezza, per cui, nel caso di apporti ricorrenti, non è tale da apportare diminuzioni significative di livello al termine delle piogge.

Una manifestazione evidente di tale situazione è riconoscibile in particolare sul mappale 197 al termine di episodi di piogge intense; infatti solo in queste occasioni si producono delle zone di emergenza delle acque sotterranee, in particolare nella zona del fabbricato fatiscente presente circa a metà del mappale; da questa zona ha origine una linea di deflusso, in passato utilizzata, con la presenza di due vasche in sasso di accumulo e con successivo percorso incanalato, prima naturale e poi, per l'attraversamento della statale, tombinato.

All'interno del parco della villa, nella porzione più meridionale vicina alla statale, sono da segnalare la presenza di un piccolo pozzo e di una emergenza naturale conglobata nelle strutture del parco in una specie di piccola grotta.

Come visibile dallo schema a lato (che riporta in blu le venute perenni e in azzurro quelle temporanee) a monte della villa, all'interno del mappale 98 esiste una ulteriore emergenza, captata in passato per utilizzo idropotabile quando non era ancora presente una rete acquedottistica; tale emergenza presenta un troppo pieno a mo' di fontana entro il giardino del mapp. 98; da qui le acque scorrono liberamente sul terreno in direzione ovest, infiltrandosi progressivamente entro i depositi.



EVIDENZE DI DISSESTO IN ATTO O POTENZIALE

L'osservazione diretta dei luoghi mostra che il versante retrostante e in corrispondenza della zona di intervento non mostra evidenze di dissesto in atto nei depositi sciolti e gli affioramenti rocciosi sono privi di sistemi di fratturazione pervasivi a media e grande scala che potrebbero dare origine a movimenti di massa.

Nelle immediate vicinanze dei lotti interessati dalla variante non esistono corsi d'acqua o colatori significativi; il Rio della Crota, posto una settantina di metri più ad est e il Rio della Torre, circa 300 m a ovest, presentano morfologia, quote inferiori e dinamica tali da tale da escludere qualunque interferenza (sia di esondazione che di erosione), anche per portate a tempo di ritorno molto elevato.

Lo scolo idrico presente a lato strada al limite occidentale del mappale 124 costituisce la raccolta dei troppi pieni delle emergenze sorgive poste più a monte e delle acque scolanti dal tracciato della strada privata; sarà opportuno mantenere per esso sempre una sezione ispezionabile e pulibile facilmente.

CARATTERISTICHE AGRONOMICHE E FORESTALI

Il versante collinare degradante verso il lago, in cui si trova l'area, è caratterizzato da una residenzialità poco intensiva costituita da ville storiche, antiche abitazioni a schiera e più recenti case unifamiliari, tutte con giardino privato; molto più rare, ma presenti, sono le abitazioni che si affacciano direttamente sul lago.

La villa, costruita nei primi anni del 1900, possiede un ampio parco, coetaneo alla villa stessa e degradante verso il lago, recintato da un alto muro di pietra intonacato; all'interno del parco sono presenti pregevoli manufatti, vialetti e cordoli in grottaglia, una grotta con fontana, una viabilità interna ora inerbita, un tempo probabilmente con fondo in ghiaietto.

E' riconoscibile la mancanza di un progetto del giardino per ciò che riguarda le piante, con messa a dimora casuale ed in epoche differenti; il parco presenta una insolita prevalenza di conifere e contemporanea assenza delle piante solitamente presenti nei giardini delle ville a lago.

Le piante più pregevoli del giardino (vedi estratto "Stato di fatto del patrimonio arboreo al luglio 2018" presente al paragrafo 4.) sono un esemplare di Rododendro arboreo (n.37), tre latifoglie da fiore in vicinanza della villa (*Olea fragrans* n.43, *Osmanthus fragrans* n.44, *Ilex variegato* n.45), una *Picea orientalis* o Abete greco nella parte centrale del giardino (n.49); immediatamente esterna al parco, a confine con il muro orientale, è presente una Farnia (n.77), pregevole per dimensioni. Da segnalare anche un filare di Canfora a confine e un *Celtis australis* localizzato sulla spiaggia (n.68). Le altre piante sono abbastanza comuni, sia per tipologia che per dimensioni. Il recente intervento di riqualificazione del parco ha tolto le piante malate ed a rischio di schianto, di non particolare valore botanico e paesaggistico, con eccezione di un Faggio pendulo, tolto per elevato rischio di crollo.

L'area verde si completa con piante di Magnolia sempreverde, ed alcuni esemplari di *Chamaecyparis lawsoniana*, conifera americana a rapido accrescimento. A seguito degli interventi di ristrutturazione sulla villa storica, viene previsto un intervento di compensazione delle piante tolte, con la messa a dimora di 10 piante di non elevate dimensioni potenziali (*Cornus kousa*, *Magnolia soulangeana*, *Acer palmatum*, *Ilex sp*, *Eriobotria*, *Morus sp*).

Nei lotti esterni al parco cintato la vegetazione era in stato di abbandono da molti anni; vi si trovano rare piante ad alto fusto (di pregio solo la già citata Farnia n.77), ubicate prevalentemente nelle vicinanze del muro di cinta, piante spontanee nonché grandi quantità di rovi ed infestanti; in queste aree è già stata la pulizia dagli arbusti ha messo in luce le balze erbose un tempo utilizzate per la coltivazione e/o il pascolo.

Anche l'analisi agronomica presente negli studi del P.R.G. vigente sottolinea la differenza fra il nucleo centrale di parco (colore grigio nell'estratto a lato, dallo "Studio Agronomico", tavola AGR2 "Uso del Suolo") e i mappali circostanti all'area cintata, aventi destinazione a "prati-prati arborati (colore arancio) e "incolti" (colore azzurro).

CRITICITA' AMBIENTALI

L'area non presenta particolari criticità ambientali se non quella di un intenso traffico veicolare sulla strada statale n.34.

7. CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE

7.1. VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA

• Interferenze con le aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile

I mappali della scheda 71 del vigente P.R.G. sono compresi nell'area di rispetto allargata delle captazioni idropotabili di Intra. Le destinazioni presenti e future sono compatibili con la presenza di tale vincolo, che richiede unicamente delle condizioni esecutive o gestionali per gli interventi.

• Vincoli paesistico-ambientali ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della Legge 06/07/2002 n.137".

Le aree della scheda 71bis prevista ricadono in aree sottoposte a tale vincolo; tutte le destinazioni e gli interventi previsti sono compatibili previa le necessarie autorizzazioni paesistiche.

• Classi di idoneità geomorfologia all'utilizzazione urbanistica, ai sensi della Circ. P.G.R. n. 7/LAP dell'08/05/96

Le classificazioni delle aree nella scheda 71 (Classe I) e 71bis (Classe IIa, IIb, IIIa3) sono compatibili con le destinazioni previste dalla variante.

7.2 VALUTAZIONE DEL GRADO DI COERENZA DELLA VARIANTE CON GLI OBIETTIVI DI PIANO

L'analisi dei potenziali impatti derivanti dalla realizzazione della variante viene innanzitutto realizzata attraverso una valutazione della coerenza dei contenuti della proposta rispetto quegli obiettivi declinati dal P.R.G. vigente pertinenti alla variante in esame; i risultati di detta analisi sono così schematizzabili:

OBIETTIVI DI PRG	COERENZA PROPOSTA DI VARIANTE	
<i>Tutelare il sistema insediativo allineato lungo il lago, elemento forte e consolidato dell'identità del territorio</i>	La proposta della Scheda n.71bis suddivide i mq della SUL, già previsti nella Scheda n.71, in tre distinti insediamenti, localizzati in secondo piano rispetto agli edifici esistenti, proponendo tipologie edilizie compatibili con le evidenze architettoniche già presenti.	COERENTE
<i>Variare lo schema strutturale incentrato sul fronte del lago - estensione dell'area urbana centrale verso il quadrilatero interno centrale (S. Anna e Sassonia)</i>	La proposta di variante alleggerisce la densità edilizia nella zona fortemente edificata della Scheda n.71 e trasferisce i mq della SUL in una area periferica, adottando tipologie edilizie adatte ai luoghi.	COERENTE
<i>Ampliamento dell'area urbana dove collocare nuove funzioni di rilevanza generale</i>	La proposta di variante non prevede la collocazione di funzioni di rilevanza generale, pertanto l'obiettivo non è pertinente	COERENTE
<i>Trasferire quote significative di funzioni e mobilità verso itinerari collocati a monte del centro urbano</i>	La sola funzione considerata è quella residenziale, che in generale, rispetto ad altre destinazioni a parità di SUL, comporta un minor flusso di traffico veicolare privato.	COERENTE
<i>Innescare processi di riqualificazione urbana</i>	L'area della Scheda n.71 modificata per sua natura e consistenza può essere certamente considerata una riqualificazione urbana in quanto recupera alla fruizione pubblica una ampia area in un contesto densamente edificato, trasformandola in servizi locali, quali parcheggi e orti urbani.	COERENTE
<i>Realizzare un reticolo continuo di percorsi pubblici (soprattutto attraverso la diffusione di itinerari ciclo-pedonali) funzionale alle aree pubbliche dei servizi</i>	La variante rimarca la permanenza delle aree individuate alla realizzazione del percorso ciclo-pedonale Suna-Fondotoce lungo la fascia prossima alla statale (ancorché esse ricadano su terreni di proprietà della Società PERC), inoltre propone la cessione gratuita di una area a parcheggio per biciclette in prossimità del percorso ciclo-pedonale.	COERENTE

<i>Formare "corridoi" verdi continui lungo le rive del lago e le sponde del S. Bernardino connessi ad un "reticolo" minuto e continuo del verde, ricavato in buona parte dalle aree di riuso</i>	La variante nel caso della Scheda 71 prevede la riqualificazione dell'area . Per la Scheda 71bis, oltre alla permanenza di grandi aree verdi, anche di pregio, e il riordino delle aree attualmente abbandonate, prevede la cessione gratuita di aree di spiaggia, con la successiva riqualificazione (attrezzandola con servizi alle persone), aderendo all'interesse generale del recupero della aree a lago ed agevolando la loro utilizzazione.	COERENTE
--	--	-----------------

7.3. VALUTAZIONE DEL GRADO DI COERENZA DELLA VARIANTE CON GLI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Ai fini della valutazione dei potenziali impatti sulle diverse componenti ambientali si è ritenuto opportuno seguire l'impostazione analitica data dalle schede di valutazione approvate dalla Giunta Comunale con Delibera n.118 del 12/06/2008. I potenziali impatti della proposta di variante rispetto alle matrici ambientali sono schematizzati nella tabella seguente:

Matrici ambientali	Obiettivi di sostenibilità	Scheda 71 modificata	Scheda 71bis
Aria	Migliorare la qualità dell'aria/ mantenere il livello di qualità dell'aria esistente	↑	≈
Elettromagnetismo	Contenimento dell'inquinamento elettromagnetico	*	*
Rumore	Contenimento dell'inquinamento acustico	≈	≈
Rifiuti	Ottimizzazione dell'uso e della gestione di sostanze e rifiuti anche pericolosi/inquinanti nel rispetto dell'ambiente	*	*
Biodiversità	Tutelare il livello di biodiversità esistente / incrementare il livello di biodiversità	↑	≈
Paesaggio	Mantenimento e miglioramento della qualità dei paesaggi	↑	≈
Acqua	Ricondurre l'uso delle risorse rinnovabili entro i limiti e capacità di rigenerazione	*	*
Uso del suolo	Minimizzazione uso risorse non rinnovabili	↑	*
Energia	Minimizzare uso risorse rinnovabili/ non rinnovabili	*	*
Spazi Pubblici	Estensione del sistema di spazi pubblici di qualità	↑	↑
	Estensione del sistema di aree urbane verdi	↑	≈
Mobilità	Incremento della sostenibilità dei sistema della mobilità	≈	↑

I potenziali impatti contrassegnati da * nella tabella soprastante sono stati ritenuti non valutabili in considerazione della natura del piano in esame, in quanto strettamente correlati alle scelte costruttive e/o impiantistiche che verranno adottate successivamente nella proposta progettuale.

Per quanto attiene il carico viabilistico potenziale indotto dalla realizzazione degli interventi di edificazione residenziale nella scheda 71bis, sulla base delle unità immobiliari stimate, pur tenuto conto che ad oggi non esiste una definizione dell'effettiva composizione dei nuclei residenti potenziali, è possibile ipotizzare un incremento massimo pari a circa 30 autoveicoli; i dati di flussi di traffico sulla strada statale sottostante sono talmente superiori da ritenere ininfluenza l'aumento; per quanto riguarda l'accesso attraverso la via privata, il flusso è dato solo dai residenti attuali e futuri, con un incremento di traffico completamente assorbibile dalle caratteristiche della strada privata.

8. CONCLUSIONI

Per tutto quanto sopra descritto ed argomentato, si ritiene di confermare l'esclusione della presente proposta di Variante dalla procedura di VAS.

Verbania, Giugno 2021



A circular purple professional seal is stamped over a handwritten signature in black ink. The seal contains the text: "ORDINE GEOLOGI REGIONE PIEMONTE" at the top, "ANGELINO" in the center, "ALBO PROFESSIONALI" at the bottom, and "N. 143" at the bottom right. The signature is written in a cursive style across the seal.