



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

art. 12 D.lgs 152/2006

Giugno 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.....	46
2.2.3	Elaborati di confronto vigente – variante.....	48
2.3	VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE.....	79
2.3.1	Verifica di coerenza esterna: piani sovraordinati.....	79
2.3.1.1	Piano Territoriale Regionale.....	79
2.3.1.2	Piano Paesaggistico Regionale.....	81
2.3.1.3	Piano Territoriale Provinciale.....	81
2.3.2	Verifica di coerenza interna: Piani di tutela ambientale a livello comunale.....	81
2.3.2.1	Piano d’Azione per l’Energia Sostenibile (PAES).....	81
2.3.2.2	Piano di Classificazione Acustica.....	81
3	PROBLEMI AMBIENTALI PERTINENTI ALLA VARIANTE E CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI.....	82
3.1	MATRICI AMBIENTALI ED ANALISI DEGLI EFFETTI POTENZIALI ATTESI.....	84
3.2	QUADRO ANALITICO DEGLI EFFETTI.....	85
3.3	VERIFICA CRITERI DI ASSOGGETTABILITA’ (all I, parte seconda, Dlgs 152/2006).....	86
3.4	CONCLUSIONI.....	87
3.5	LEGENDE.....	88



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 5/04/2021 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 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.

L'Ufficio ha inoltre predisposto la documentazione necessaria per la presentazione della proposta di Variante n.38 al P.R.G. in coerenza con gli indirizzi espressi nella D.G.C. n.100/2021 sopra citata, unitamente ad alcune proposte formulate dall'Amministrazione comunale, in linea con gli indirizzi e i disposti del Piano regolatore generale vigente.

Conseguentemente le istanze ritenute meritevoli di accoglimento in rapporto all'interesse pubblico espresso negli indirizzi generali e negli obiettivi originari del P.R.G., sono di seguito riportate e conseguentemente sono state aggiornate le tabelle dei dati quantitativi relativi alle superfici territoriali ai fini del rispetto dei limiti complessivi previsti dall'art. 17 commi 5 e 6 della L.R.56/1977 e s.m.i. che consentono di classificare la presente Variante come parziale.

Per quanto sopra la presente Variante ricomprende n. 11 istanze provenienti da soggetti privati e n. 4 proposte formulate dall'Amministrazione Comunale.

La procedura di adozione della variante è contestuale all'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a 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.

Per quanto sopra viene proposta al Consiglio Comunale la presente Variante parziale n.38 al P.R.G. vigente unitamente alle modifiche degli elaborati cartografici di seguito specificati ed al *Documento tecnico preliminare per la fase di verifica di assoggettabilità a VAS* ai fini della sua adozione.

N.B. Tutti gli estratti del presente elaborato , inoltre gli elaborati grafici del P.R.G. vigente risultano ruotati rispetto all'orientamento del Nord geografico con orientamento Nord-Est.

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, 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	<table border="1"> <tr> <td>Il comune pubblica la variante parziale per 15+15 gg per le osservazioni</td> <td>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</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td colspan="3">In caso di silenzio l'iter procede</td> </tr> </table>	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						
	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										
<p>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 *</p> <p>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</p>	<p>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) *</p>										
	<table border="1"> <tr> <td>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)</td> <td>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)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">L'autorità comunale competente per la VAS emette il parere motivato entro 90 gg dal termine delle consultazioni</td> </tr> <tr> <td colspan="2">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</td> </tr> <tr> <td colspan="2">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)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">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</td> </tr> </table>	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	
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 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



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-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>

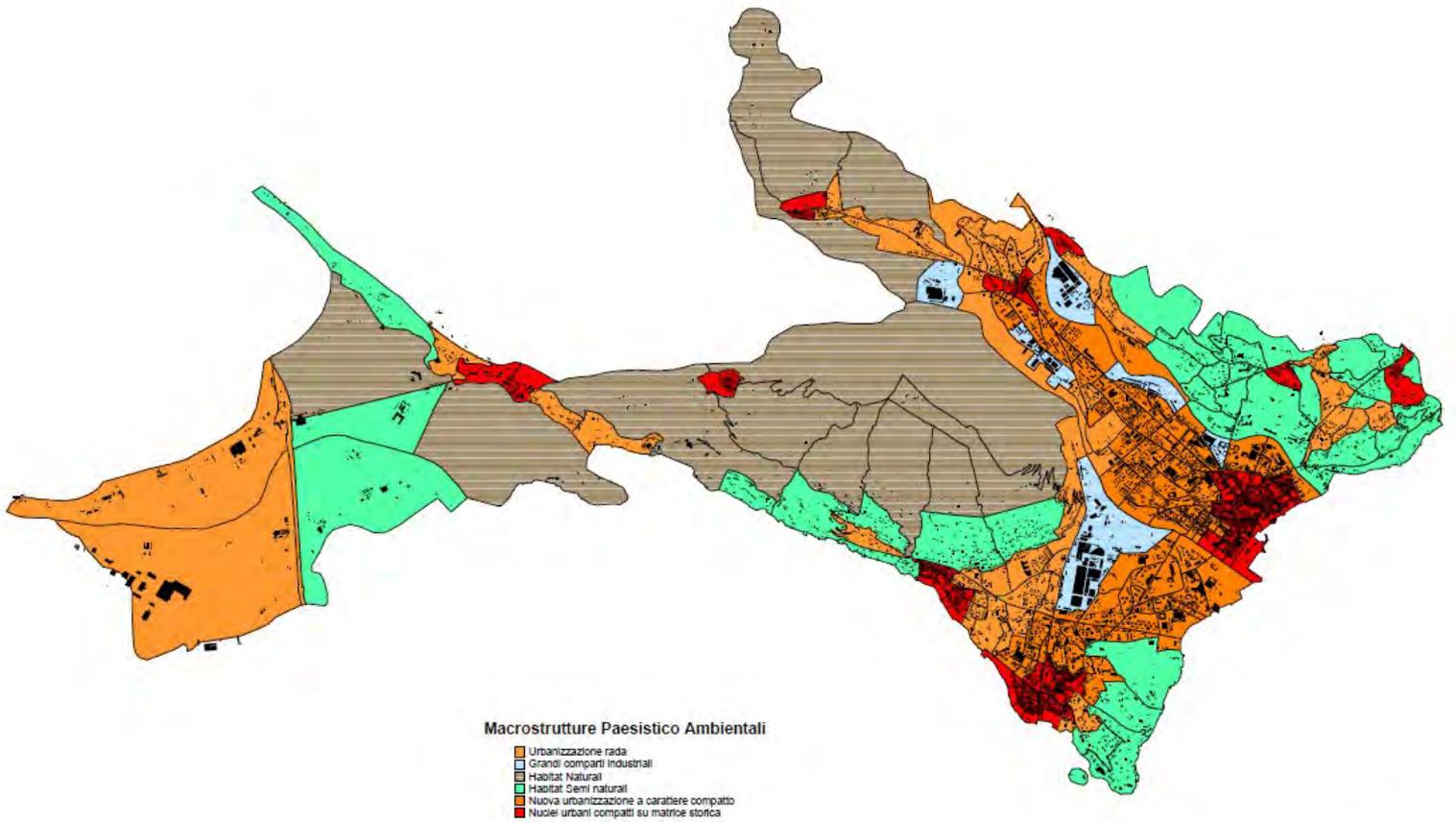


Tavola 6

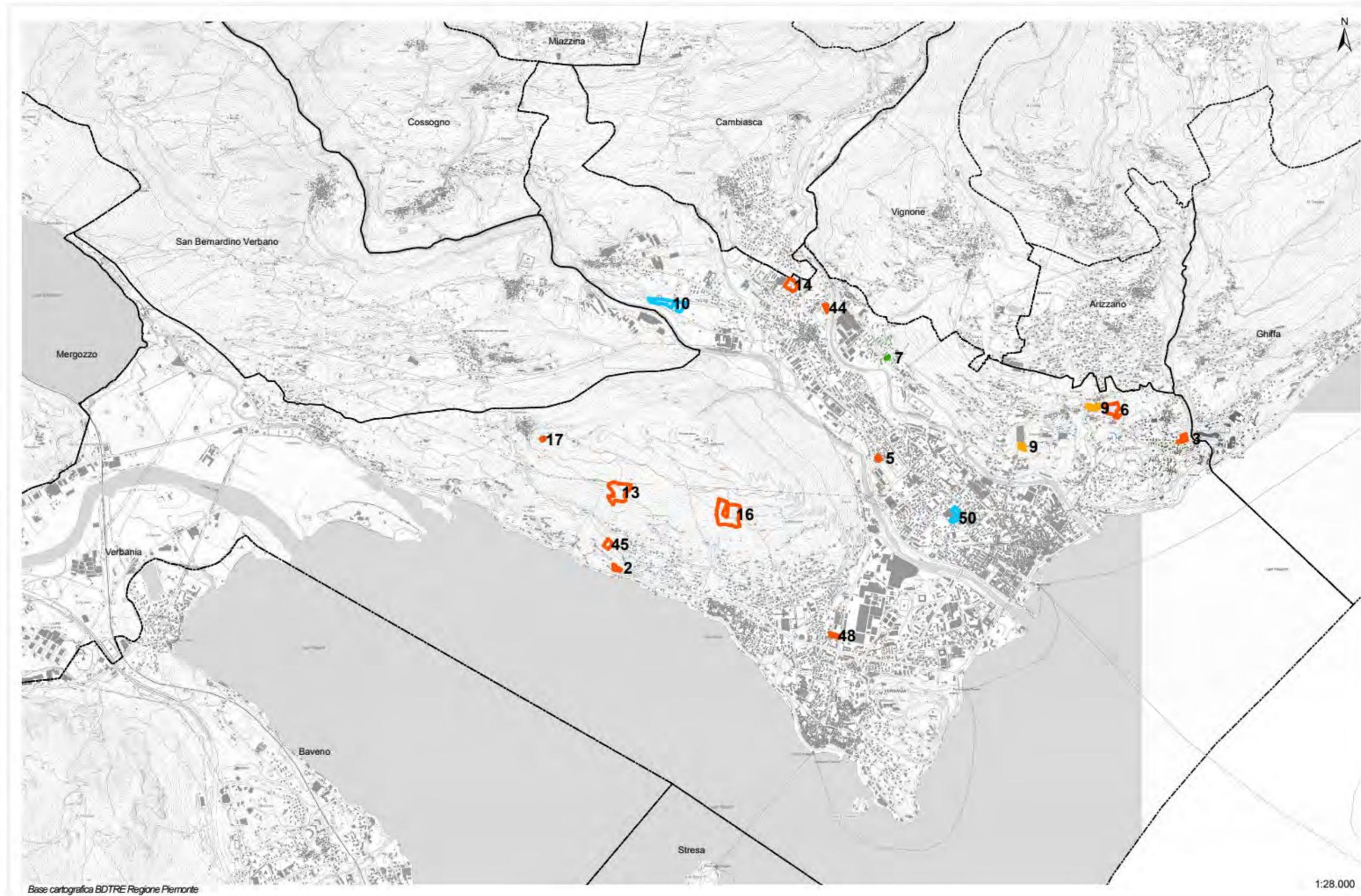


2.2 ANALISI P.R.G. VIGENTE

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



Ortofoto AGEA 2018

1:2.000



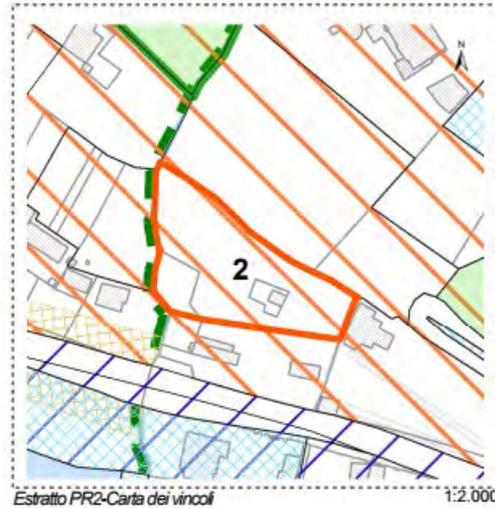
Base cartografica BDTRE Regione Piemonte

1:2.000



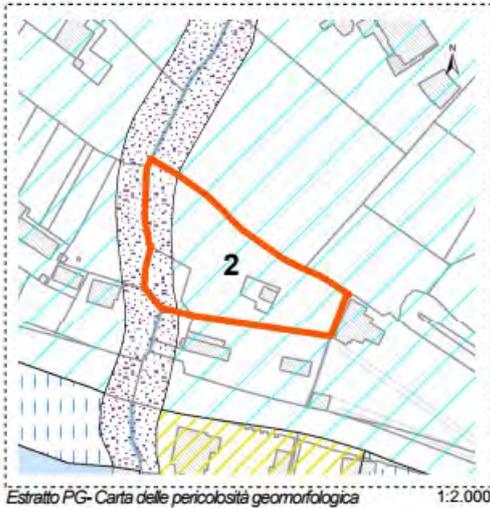
Estratto PR3-Carta degli usi del suolo

1:2.000



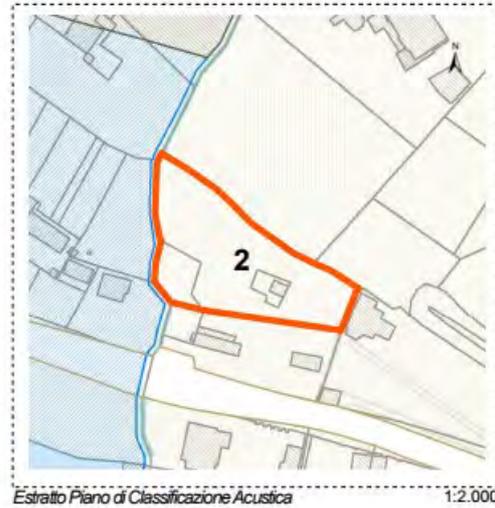
Estratto PR2-Carta dei vincoli

1:2.000



Estratto PG- Carta delle pericolosità geomorfologica

1:2.000



Estratto Piano di Classificazione Acustica

1:2.000



RICHIEDENTE

Cerini Andrea

DATI CATASTALI

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

LOCALIZZAZIONE

Via Troubetzkoy

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE	CLASSIFICAZIONE URBANISTICA VARIANTE
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.È.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)

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe IIa e IIIa4

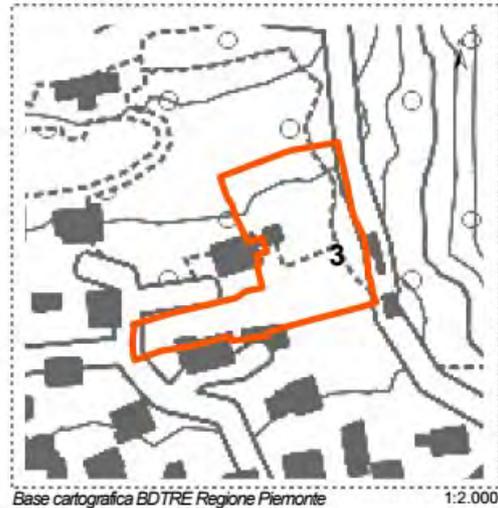


Istanza N. 3 – Data: 01/06/2018 – N. protocollo: 25784



Ortofoto AGEA 2018

1:2.000



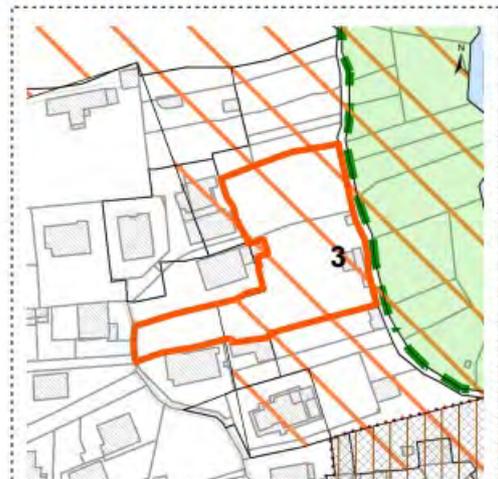
Base cartografica BD TRE Regione Piemonte

1:2.000



Estratto PR3-Carta degli usi del suolo

1:2.000



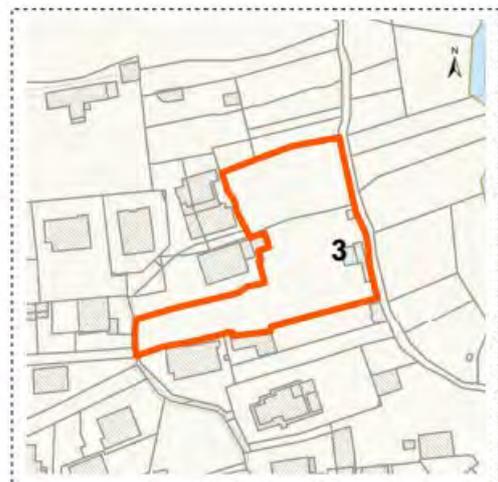
Estratto PR2-Carta dei vincoli

1:2.000



Estratto PG- Carta delle pericolosità geomorfologica

1:2.000



Estratto Piano di Classificazione Acustica

1:2.000



RICHIEDENTE

Vincenzi Bruno – Bottacchi Franca

DATI CATASTALI

Catasto Terreni Fg. 42 mapp. 528 e 168

LOCALIZZAZIONE

Via Delle Eriche

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE	CLASSIFICAZIONE URBANISTICA VARIANTE
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)

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe IIa, IIIa4, IIIb4



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



Ortofoto AGEA 2018

1:2.000



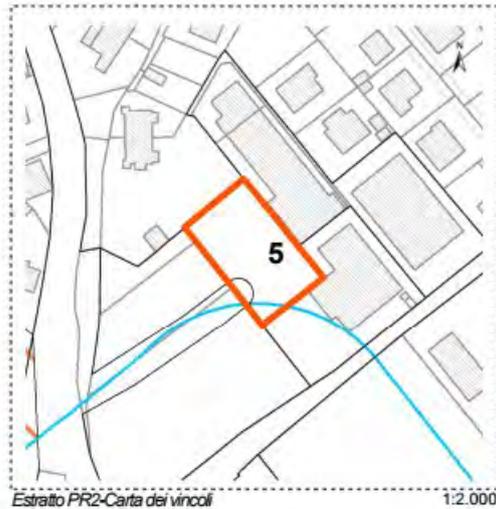
Base cartografica BDTR E Regione Piemonte

1:2.000



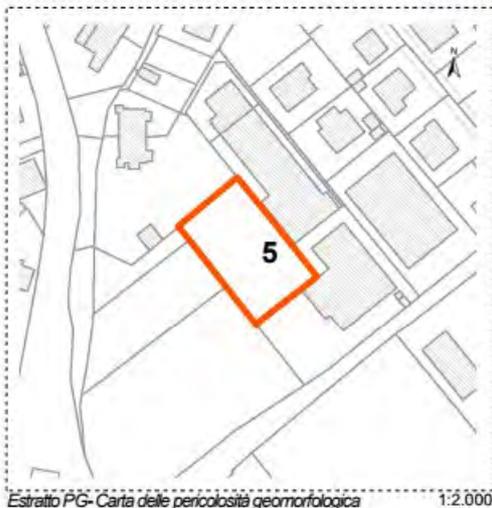
Estratto PR3-Carta degli usi del suolo

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

Siviero Silvano titolare della Società MC Siviero Srl

DATI CATASTALI

Catasto Terreni Fg. 28 mapp. 461

LOCALIZZAZIONE

Via Botti

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE	CLASSIFICAZIONE URBANISTICA VARIANTE
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

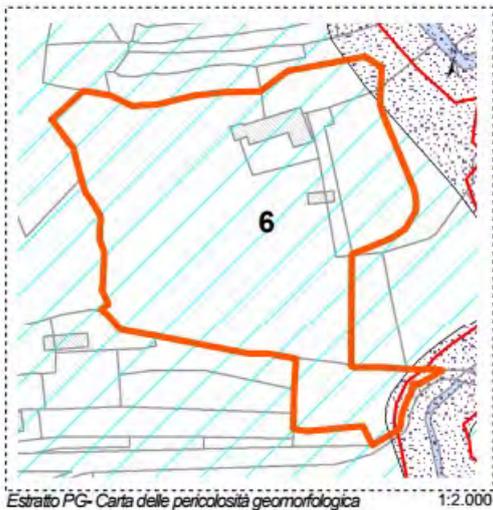
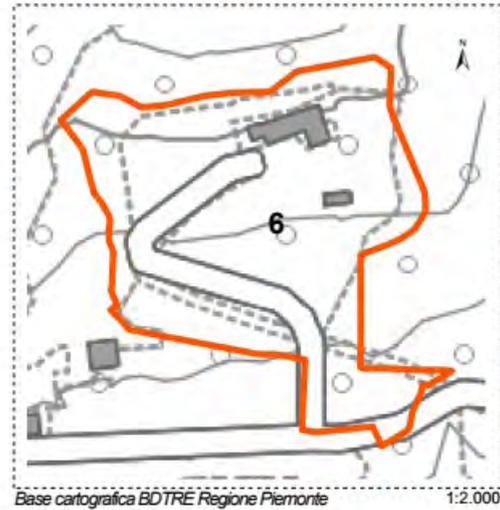
Zona di rispetto dei cimiteri

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe I



Istanza N. 6 – Data: 16/02/2021 – N. protocollo: 8219



**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

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

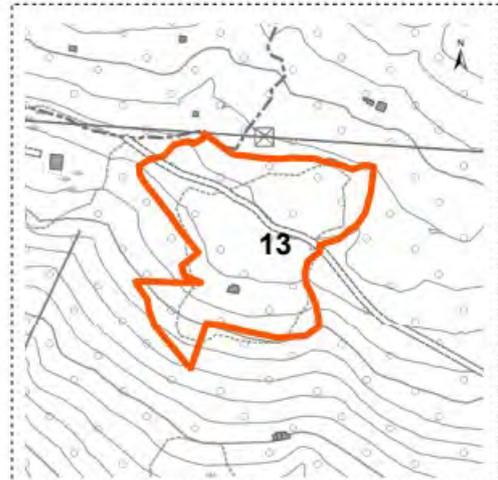
CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe IIa, IIIa4



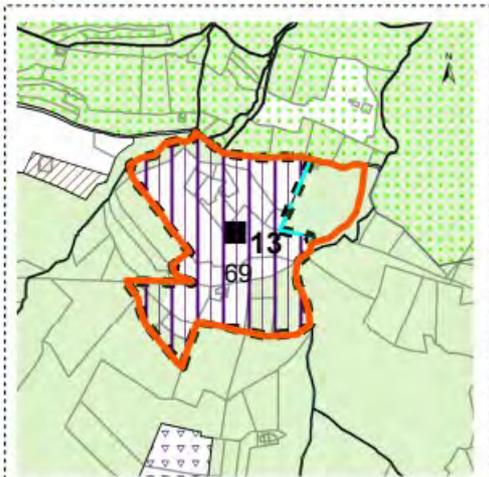
Ortofoto AGEA 2018

1:5.000



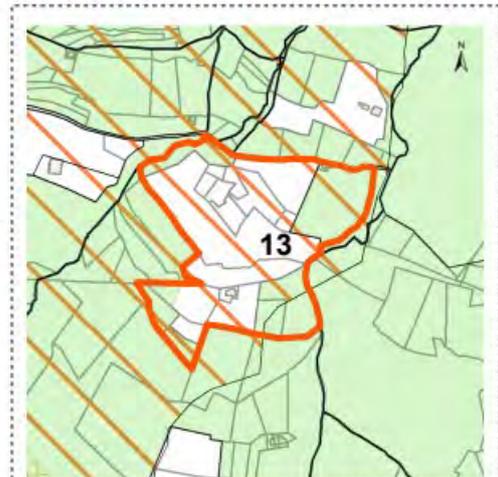
Base cartografica BD TRE Regione Piemonte

1:5.000



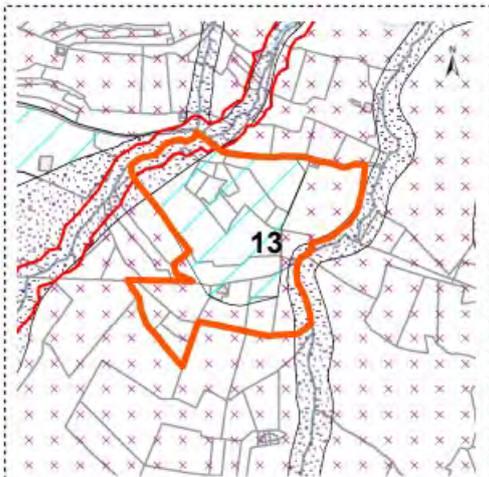
Estratto PR3-Carta degli usi del suolo

1:5.000



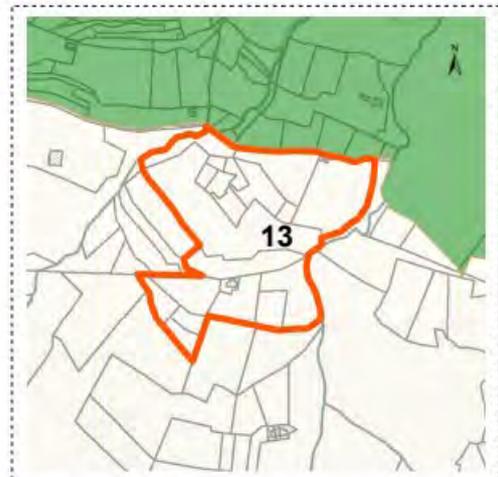
Estratto PR2-Carta dei vincoli

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 fg. 162 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)

Aree boscate

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



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

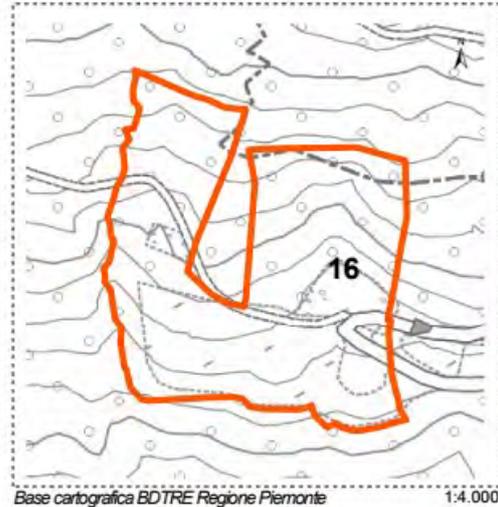


Istanza N. 16 – Data: 04/03/2019 N. protocollo: 10738



Ortofoto AGEA 2018

1:4.000



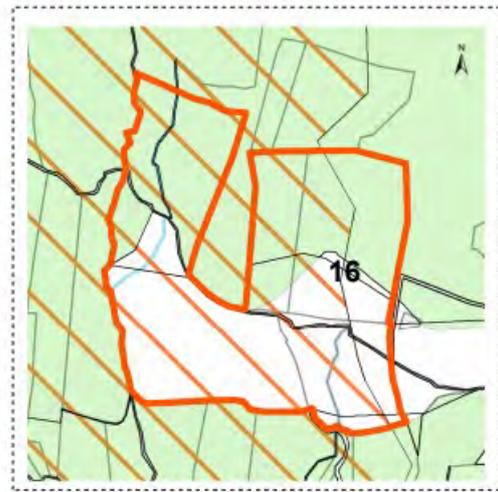
Base cartografica BDTR E Regione Piemonte

1:4.000



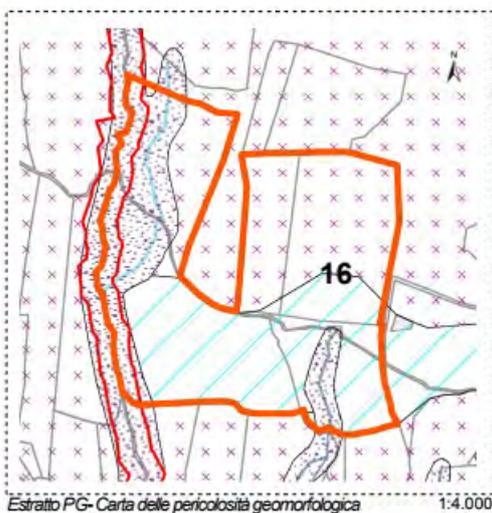
Estratto PR3-Carta degli usi del suolo

1:4.000



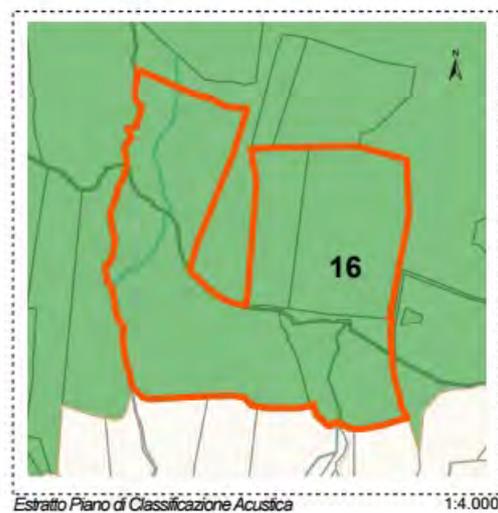
Estratto PR2-Carta dei vincoli

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 Cossogno

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE	CLASSIFICAZIONE URBANISTICA VARIANTE
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)

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



Istanza N. 17 - Data: 10/03/2017 - N. protocollo: 11263



Ortofoto AGEA 2018

1:2.000



Base cartografica BD TRE 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

Amendola Giuseppe e Gonzales Maria Balbina

DATI CATASTALI

Fg. 35 mapp. 949, 227

LOCALIZZAZIONE

Località Cavandone

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE	CLASSIFICAZIONE URBANISTICA VARIANTE
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
Vincolo per scopi idrogeologici di cui alla L.R. 45/89

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe IIIa6



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



Ortofoto AGEA 2018

1:2.000



Base cartografica BD TRE Regione Piemonte

1:2.000



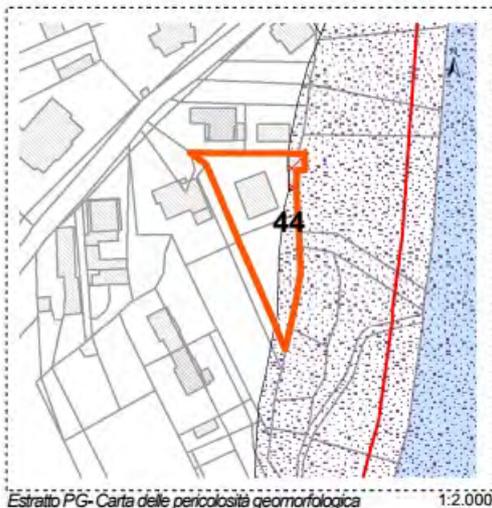
Estratto PR3-Carta degli usi del suolo

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

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)

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

I, IIIa4 e IIIb4

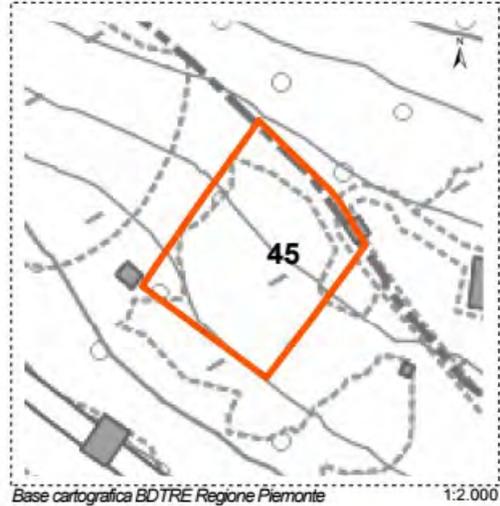


Istanza n. 45 – Data: 13/04/2021 – N. protocollo: 18785



Ortofoto AGEA 2018

1:2.000



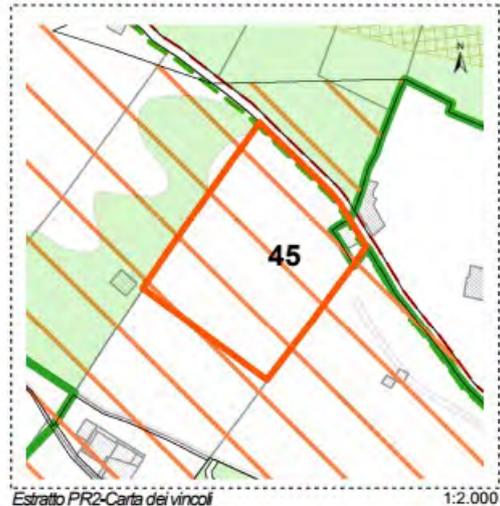
Base cartografica BDTR E Regione Piemonte

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

Fasciolo Giovanna

DATI CATASTALI

Fg. 58 mapp. 170, 189

LOCALIZZAZIONE

Via del Buon Rimedio

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE	CLASSIFICAZIONE URBANISTICA VARIANTE
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)

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe IIa e IIIa6



Istanza N. 48 – Proposta Amministrazione Comunale



Ortofoto AGEA 2018

1:2.000



Base cartografica BDTR Regione Piemonte

1:2.000



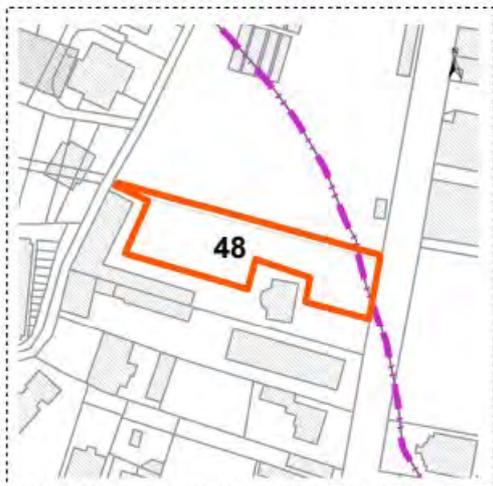
Estratto PR3-Carta degli usi del suolo

1:2.000



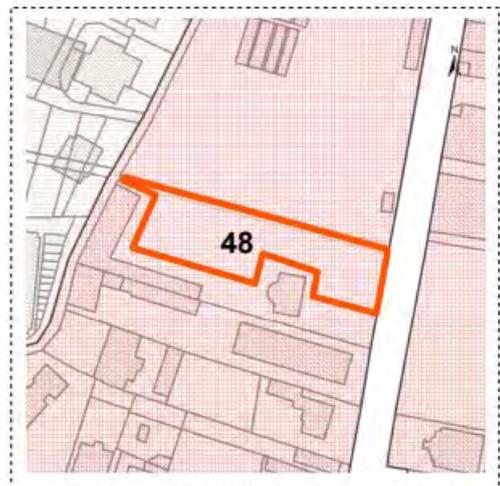
Estratto PR2-Carta dei vincoli

1:2.000



Estratto PG- Carta delle pericolosità geomorfologica

1:2.000



Estratto Piano di Classificazione Acustica

1:2.000

**RICHIEDENTE**

Amministrazione Comunale

DATI CATASTALI

Fg. 72 mapp. 844

LOCALIZZAZIONE

Viale Azari

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
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. n.152/99, art.21 e DPGR del 11/12/2006 n. 15/R, art.5 e 6)

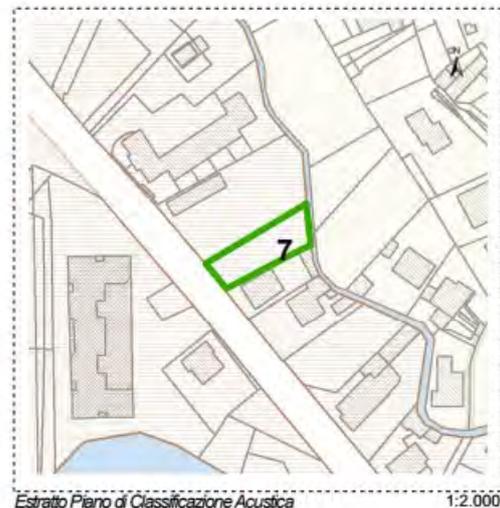
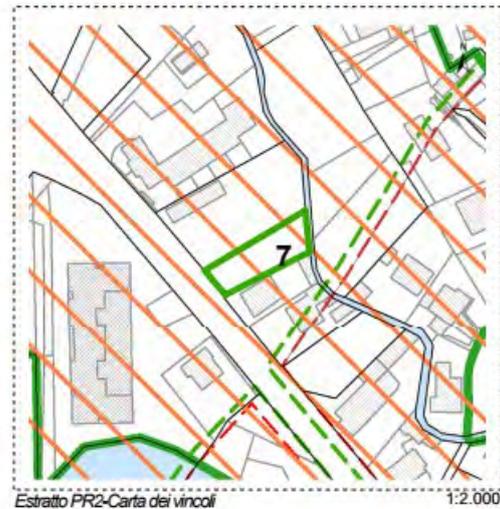
CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe I



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 URBANISTICA VIGENTE	CLASSIFICAZIONE URBANISTICA VARIANTE
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)

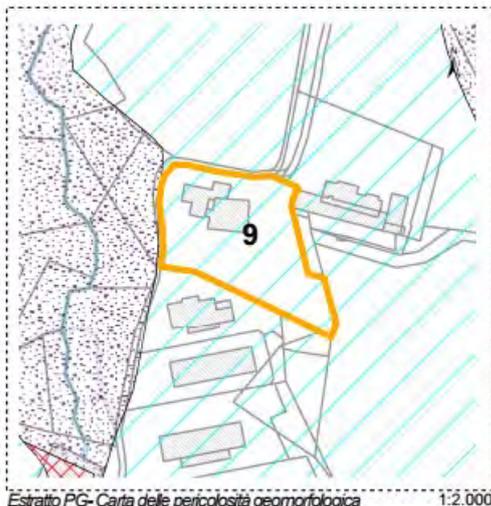
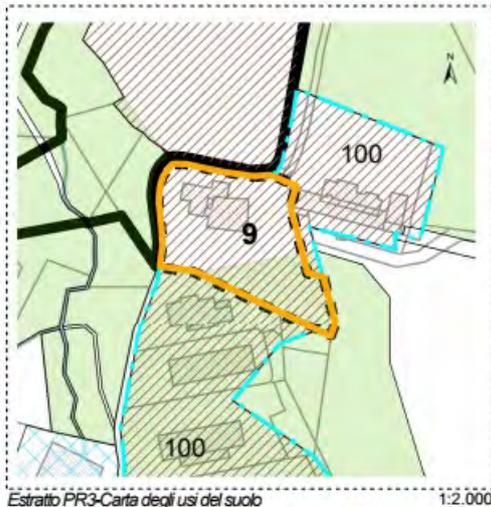
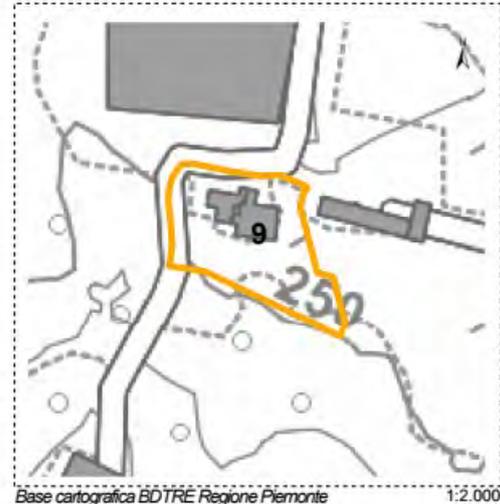
CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe I e IIIa4



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

Istanza N. 9 – Amministrazione Comunale



**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

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)

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

I e IIIa4



Ortofoto AGEA 2016

1:2.000



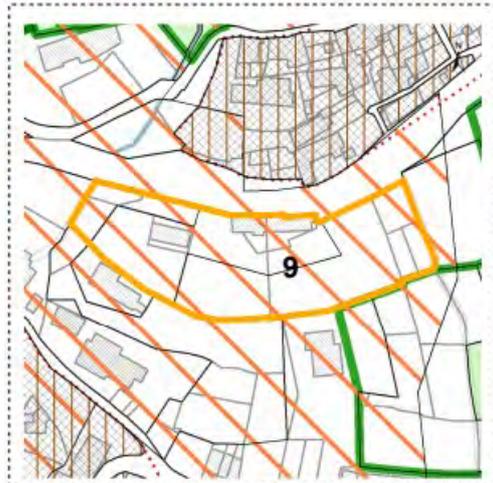
Base cartografica BD TRE Regione Piemonte

1:2.000



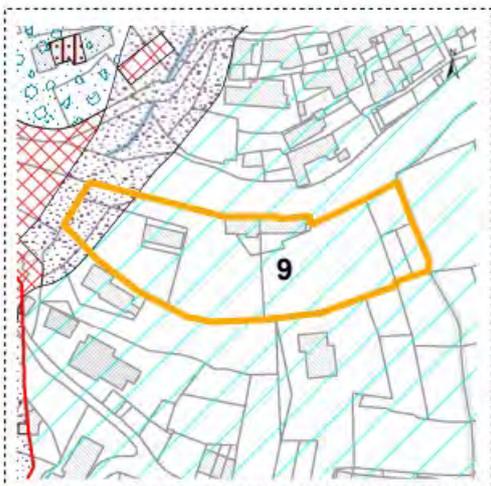
Estratto PR3-Carta degli usi del suolo

1:2.000



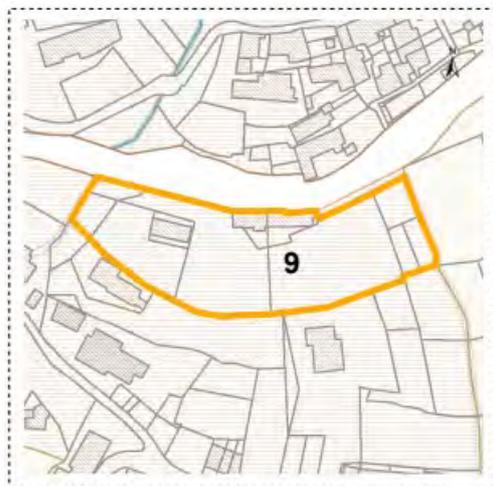
Estratto PR2-Carta dei vincoli

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 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	
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)

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe IIa, IIIa4



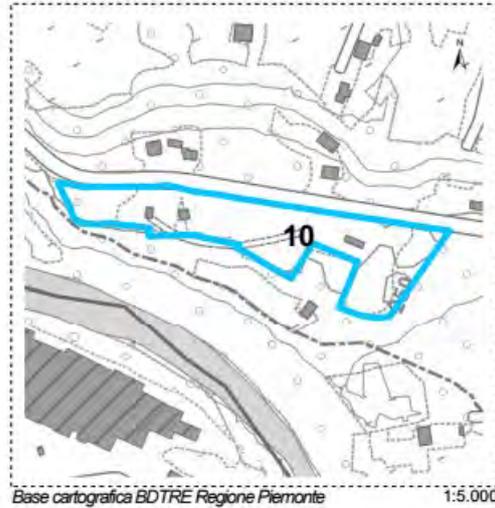
D - Modifica/Integrazione Schede di indirizzo per l'attuazione degli interventi n. 42 e 103:

Istanza N. 10 – Amministrazione Comunale



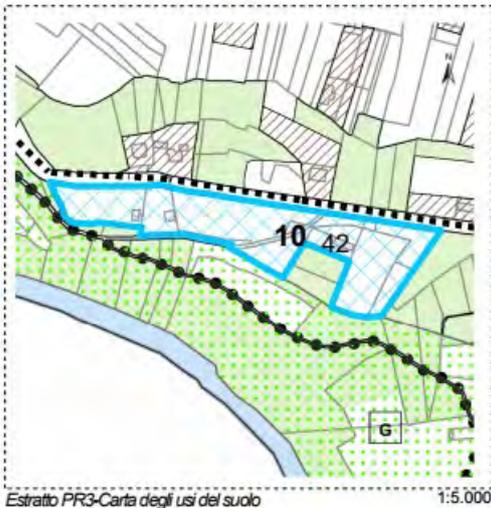
Ortofoto AGEA 2018

1:5.000



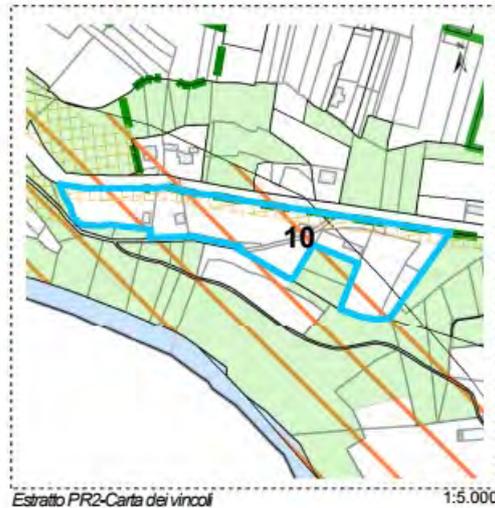
Base cartografica BDTR Regione Piemonte

1:5.000



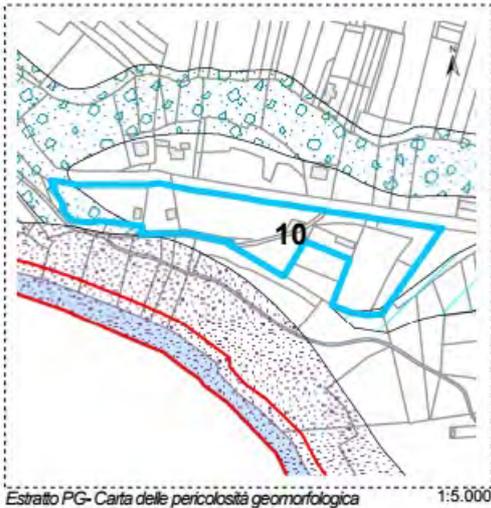
Estratto PR3-Carta degli usi del suolo

1:5.000



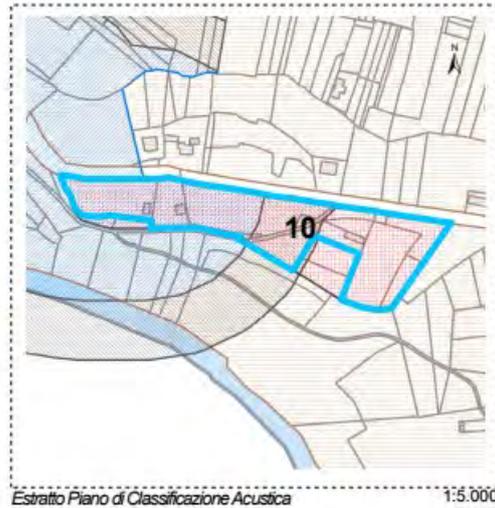
Estratto PR2-Carta dei vincoli

1:5.000



Estratto PG- Carta delle pericolosità geomorfologica

1:5.000



Estratto Piano di Classificazione Acustica

1:5.000

**RICHIEDENTE**

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 Cottonificio

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE	CLASSIFICAZIONE URBANISTICA VARIANTE
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

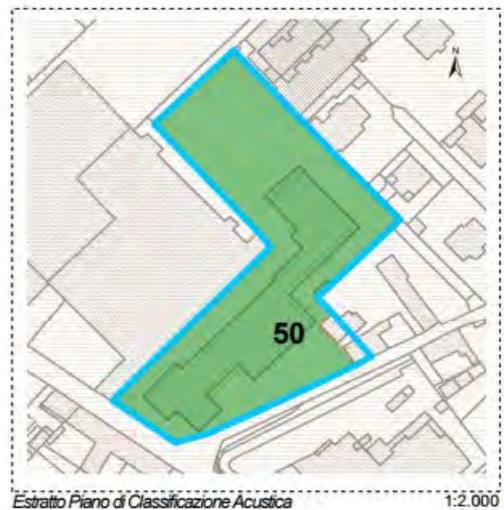
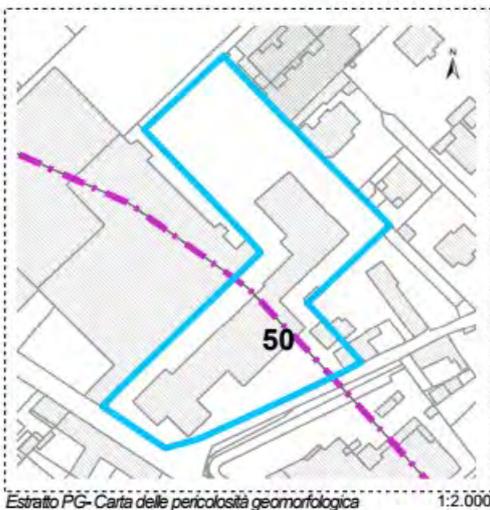
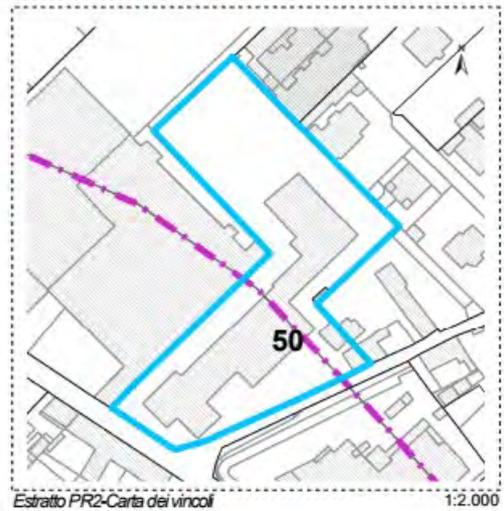
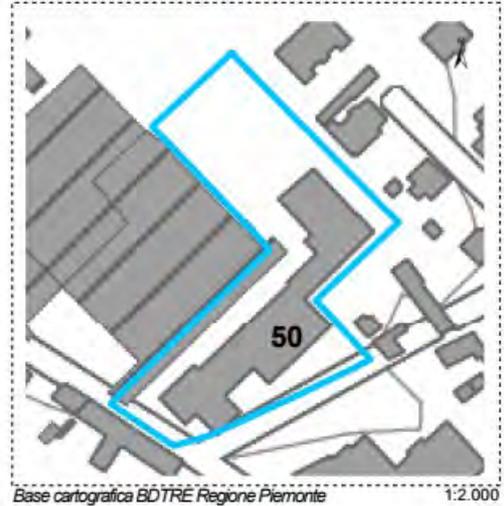
Vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 142 (Vincolo paesaggistico posto per legge)

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe I



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. n.152/99, art.21 e DPGR del 11/12/2006 n. 15/R, art.5 e 6)

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA AI FINI DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe I



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	Istanze n. 2, 45
Corsi d'acqua e sponde (entro 150 m)	Istanze n. 3, 44, 16, 7, 6, 9, 10	Istanze n. 3, 44, 16, 7, 6, 9, 10
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")	--	--
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)	--	--



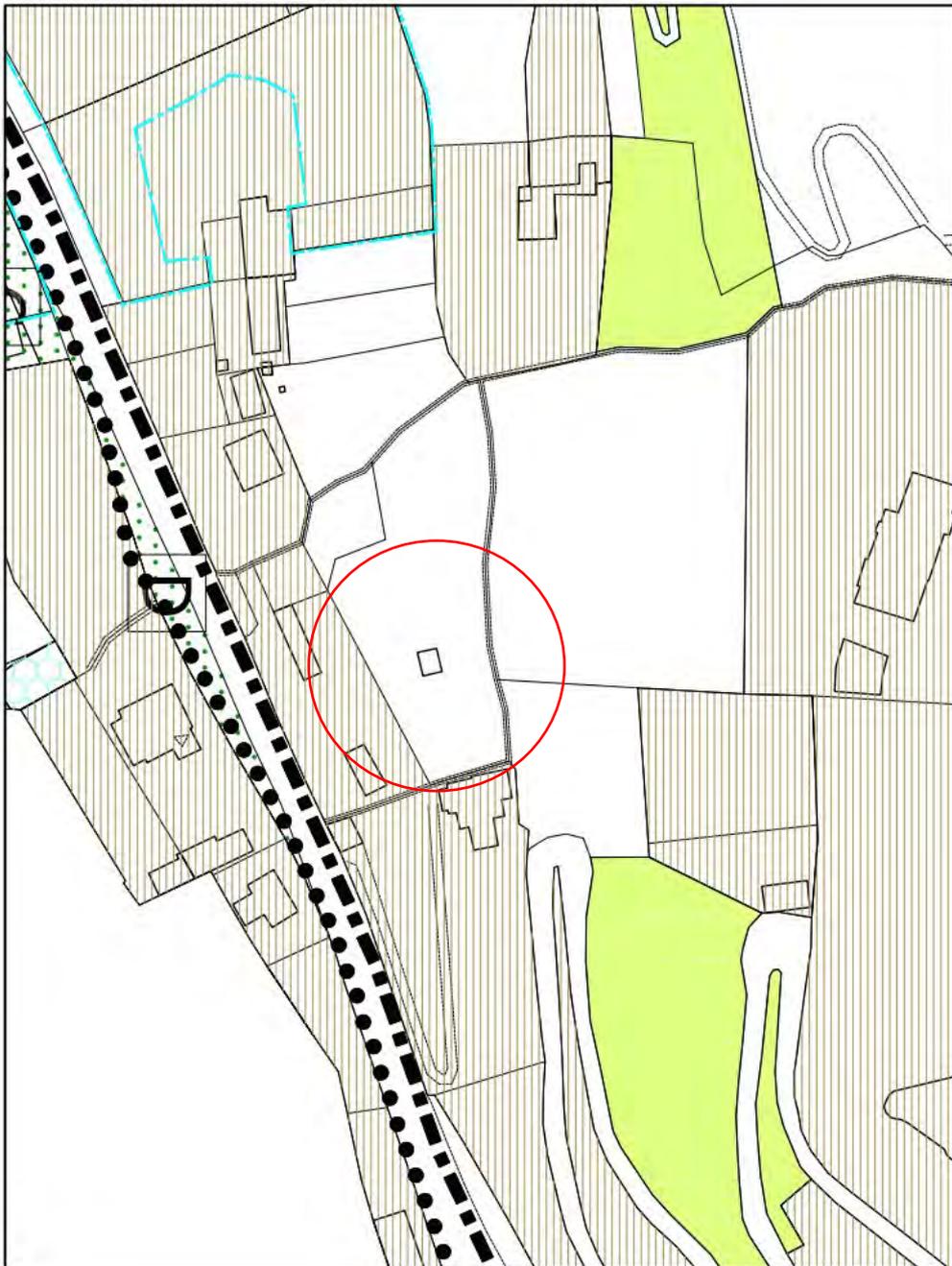
Classificazione idro-geologica da PRG adeguato al PAI	--	--
Fasce di rispetto dei pozzi di captazione idropotabile	Istanze n. 48, 50 ricadono in parte nella fascia allargata	Istanze 48, 50
Fasce di rispetto degli elettrodotti	--	--
Fasce di rispetto cimiteriali	Istanze n. 14, 5 ricadono in parte	Istanze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

2.2.3 Elaborati di confronto vigente – variante

Gli estratti cartografici dalla serie PR3 del PRG sotto riportati presentano l'orientamento ruotato secondo l'asse nord-est, si precisa inoltre che i sotto riportati elaborati non sono in scala, servono a meglio illustrare le aree oggetto di variante.

ISTANZA N. 2

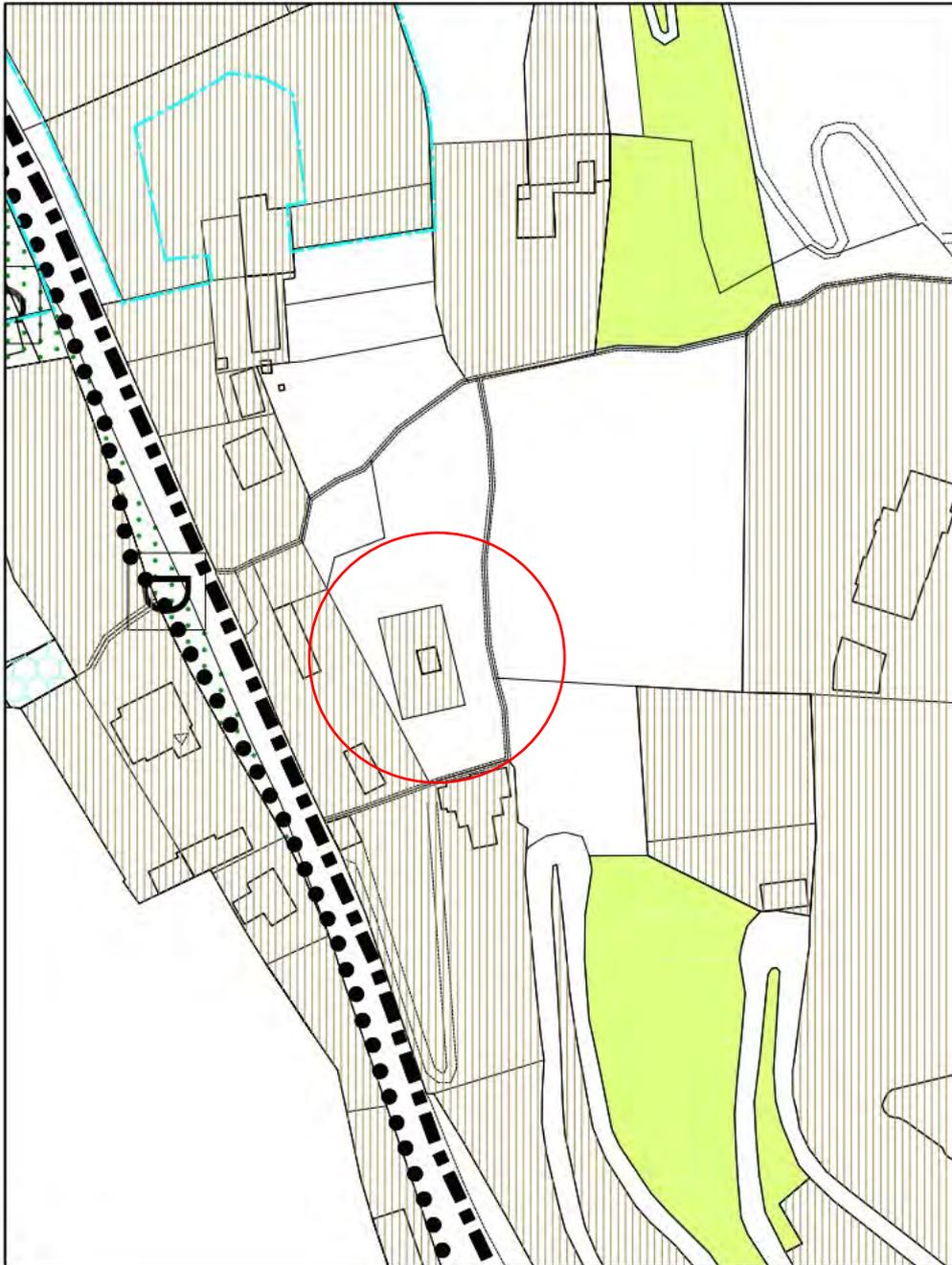
VIGENTE





ISTANZA N. 2

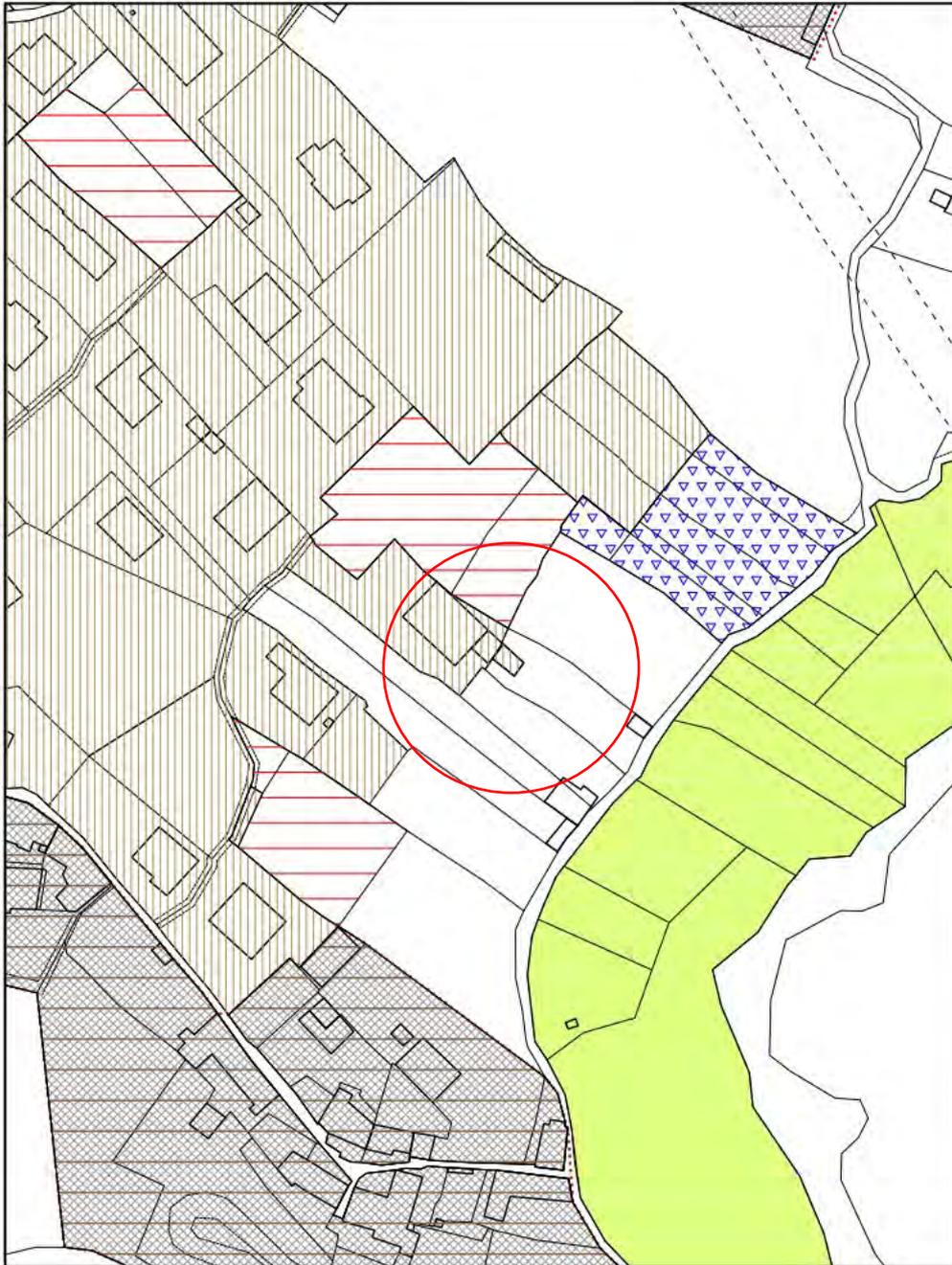
VARIANTE





ISTANZA N. 3

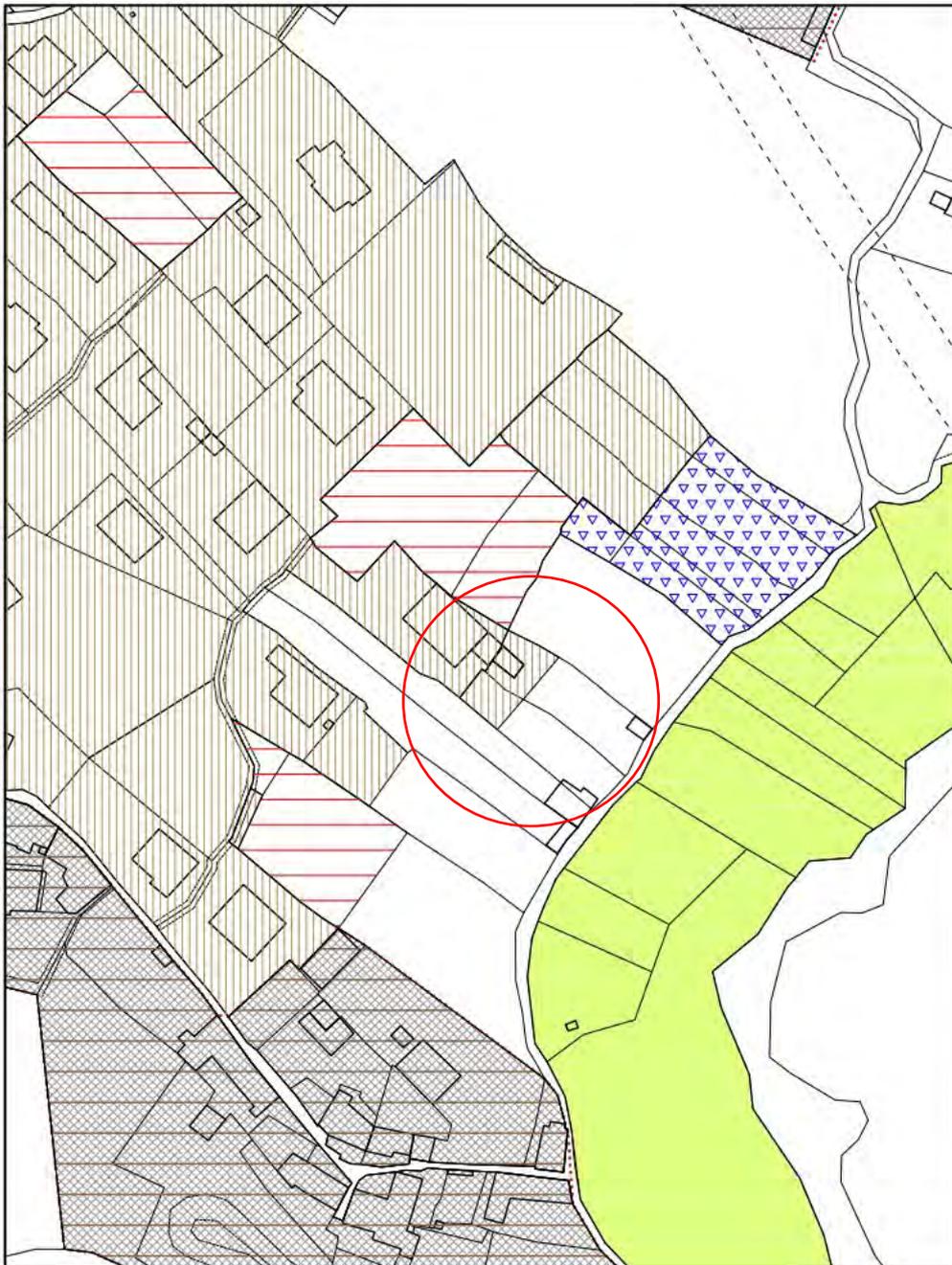
VIGENTE





ISTANZA N. 3

VARIANTE





ISTANZA N. 5

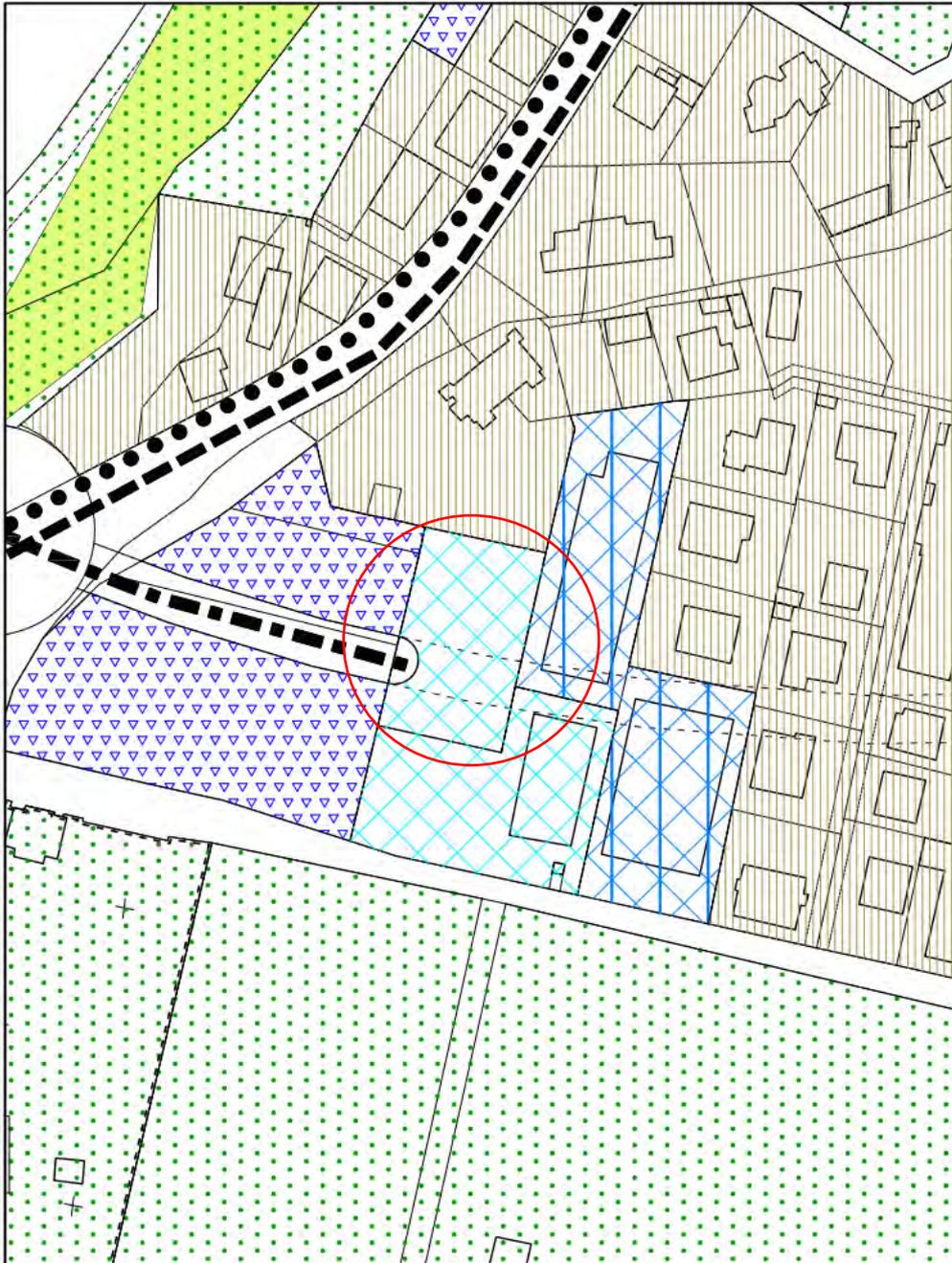
VIGENTE





ISTANZA N. 5

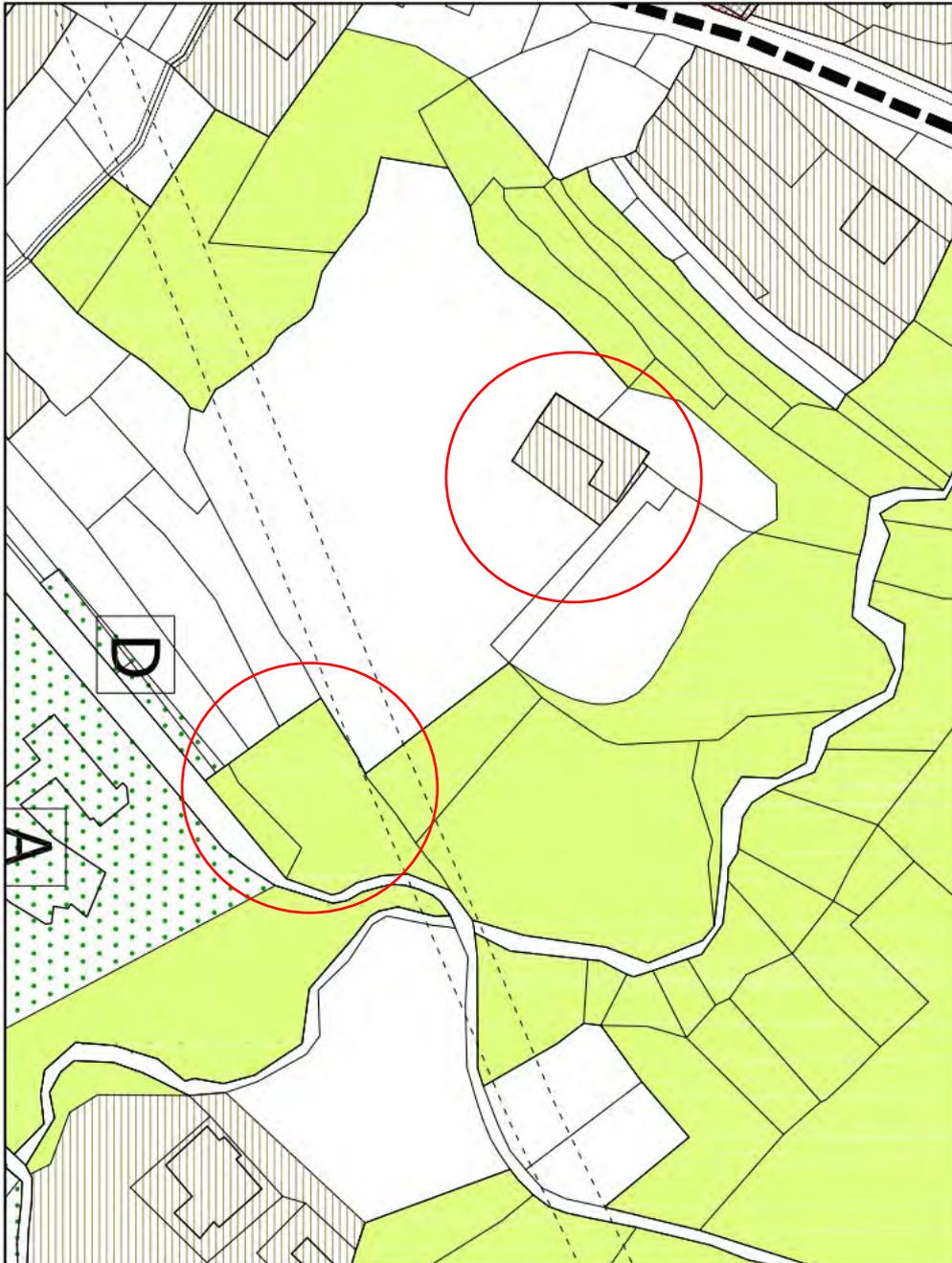
VARIANTE





ISTANZA N. 6

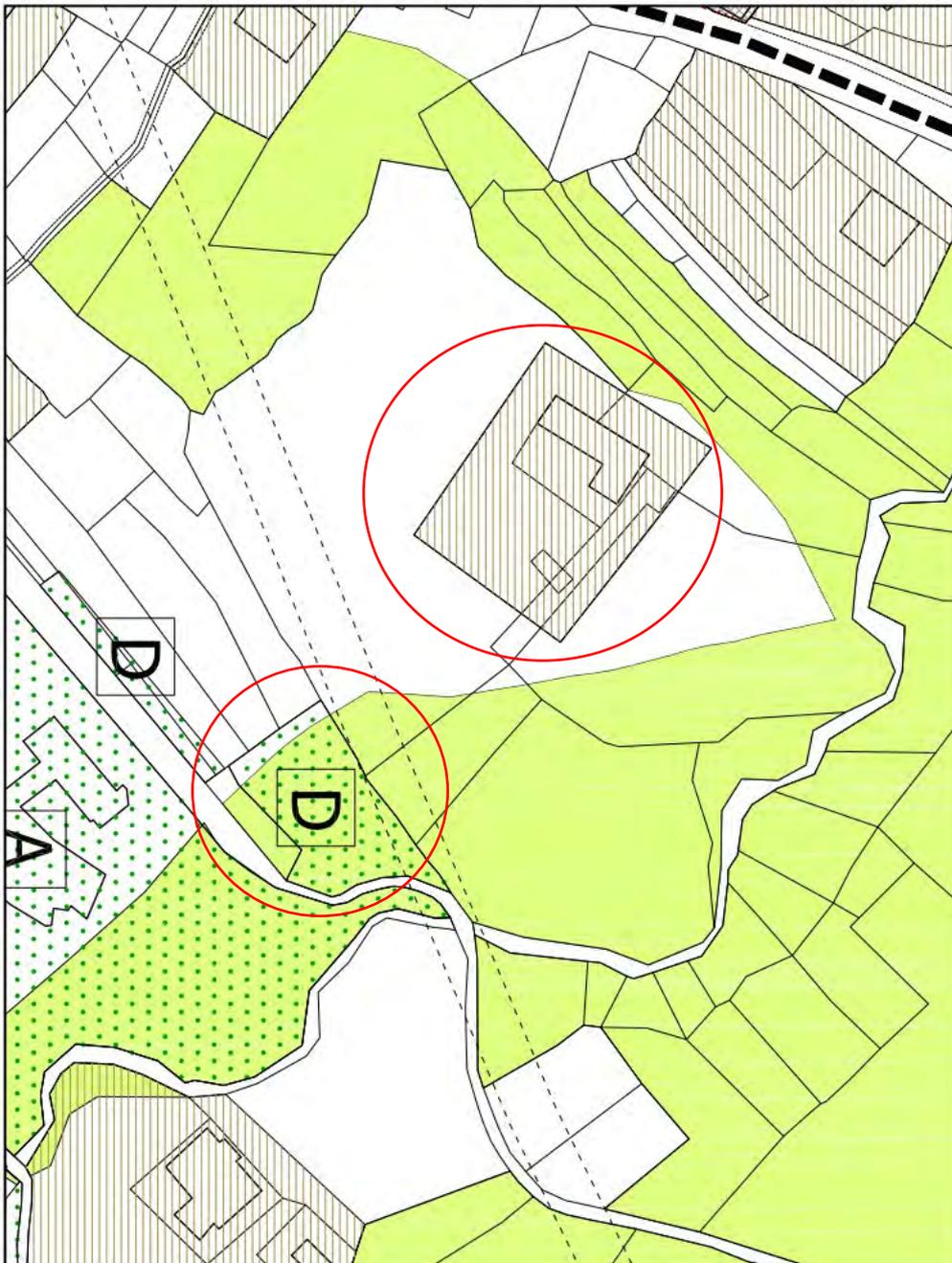
VIGENTE





ISTANZA N. 6

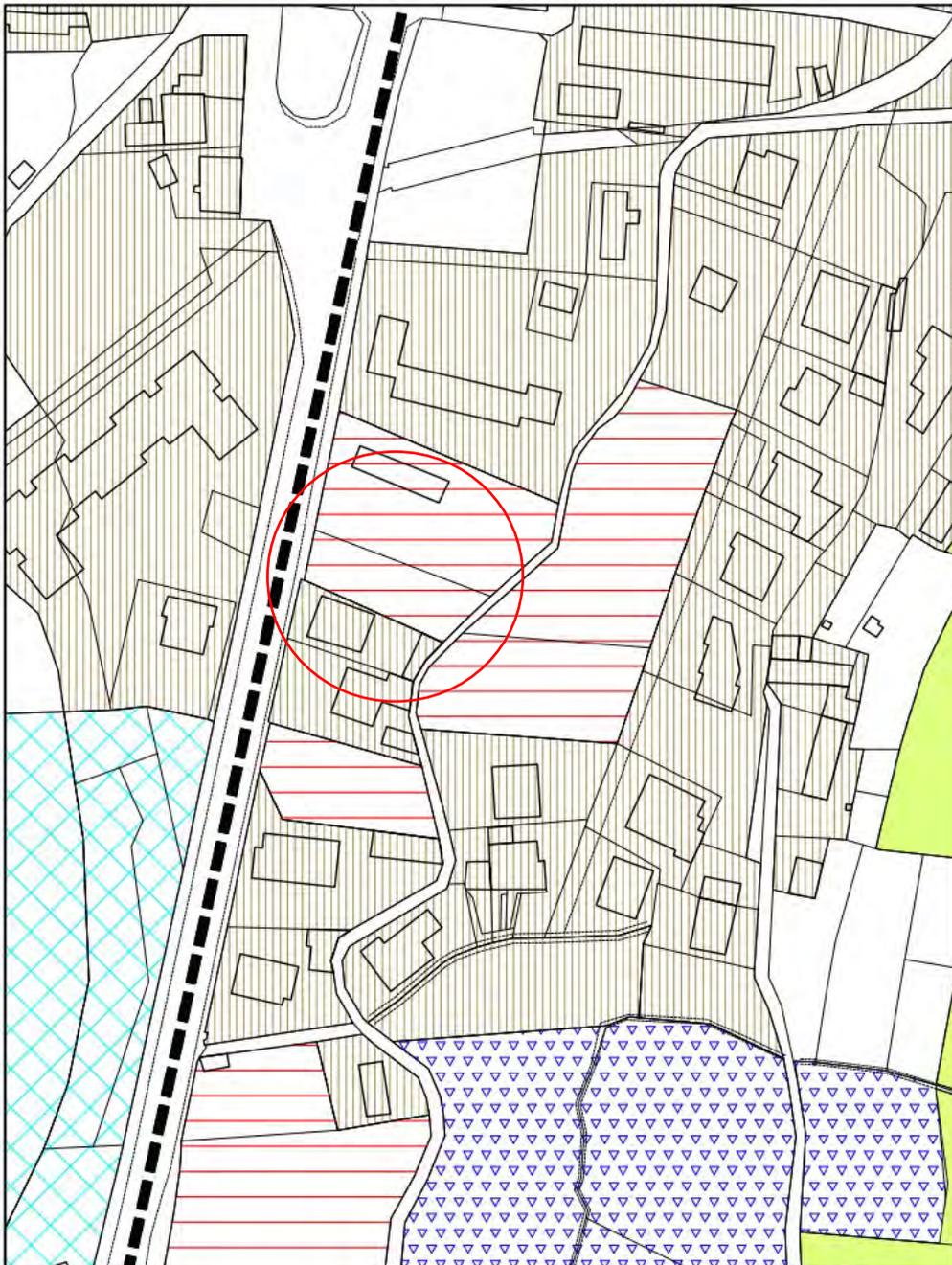
VARIANTE





ISTANZA N. 7

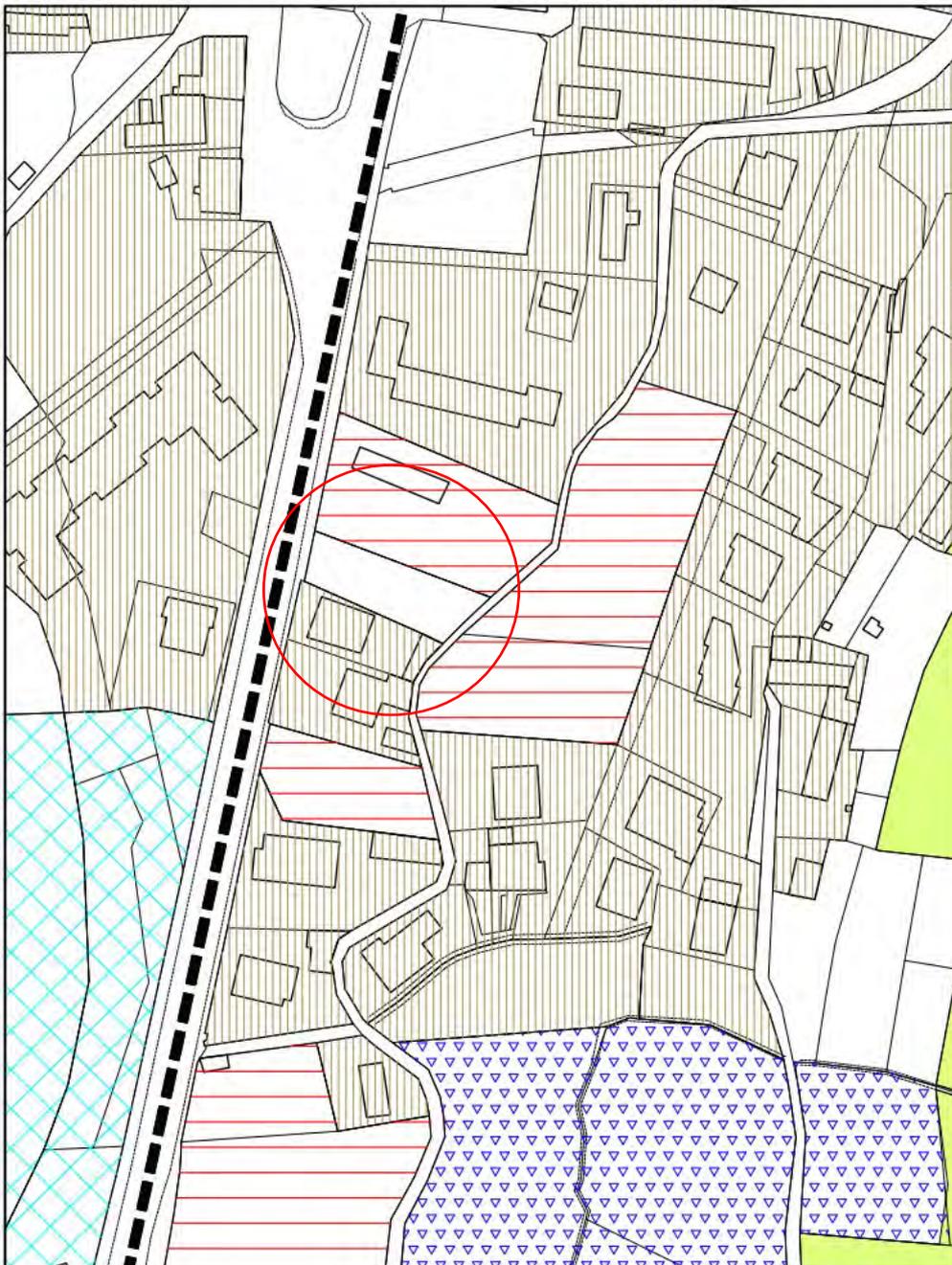
VIGENTE





ISTANZA N. 7

VARIANTE





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 riutilizzo	(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;



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 riutilizzo	(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.



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 riutilizzo	(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.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. 56/1977;
 - attuazione mediante permesso di costruire convenzionato;
 - al fine di evitare emissioni nocive e/o moleste 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;





VIGENTE

69





VARIANTE

69





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 | (SP) | |
| ➤ quota ST da utilizzare per interventi | (SF) | 900 mq. |
| ➤ indice di utilizzazione territoriale | (UT) | |
| ➤ indice di utilizzazione fondiaria | (UF) | Sul massima esistente + 500 mq. |
| ➤ indice di riutilizzazione | (IR) | |
| ➤ quota di Sul residenziale libera | | |
| ➤ quota di Sul residenziale convenzionata | | |
| ➤ rapporto di copertura massimo | (RC) | |
| ➤ quota di SF a verde privato | | |
| ➤ quota di ST permeabile | | |
| ➤ n° massimo piani | | |
| ➤ altezza massima | (H) | 2 P fuori terra
7,50 ml. |
| ➤ bonus di incremento Sul | | |

• indirizzi di intervento :

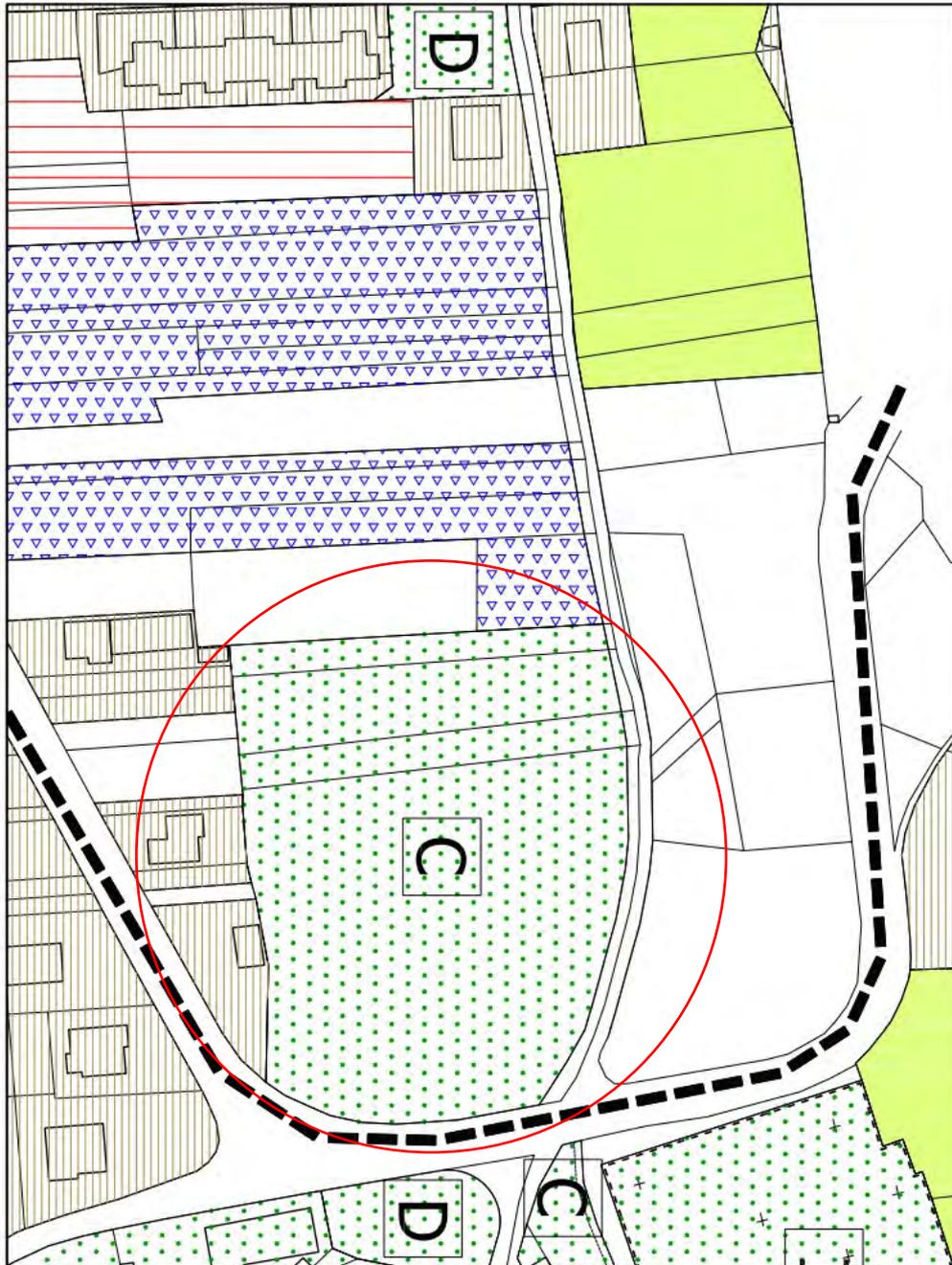
- la realizzazione degli interventi è contestuale al restauro manutentivo del parco;
- l'edificazione deve risultare coerente con la morfologia del luogo, riducendo all'indispensabile i movimenti di terra;
- l'impiego dei materiali e la tecnologia delle costruzioni devono essere tali da produrre la massima 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. 27 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 applicate agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20";
- il piano, con 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.

SOPPRESSA



ISTANZA N. 14

VIGENTE





ISTANZA N. 14

VARIANTE





ISTANZA N. 16

VIGENTE





ISTANZA N. 16

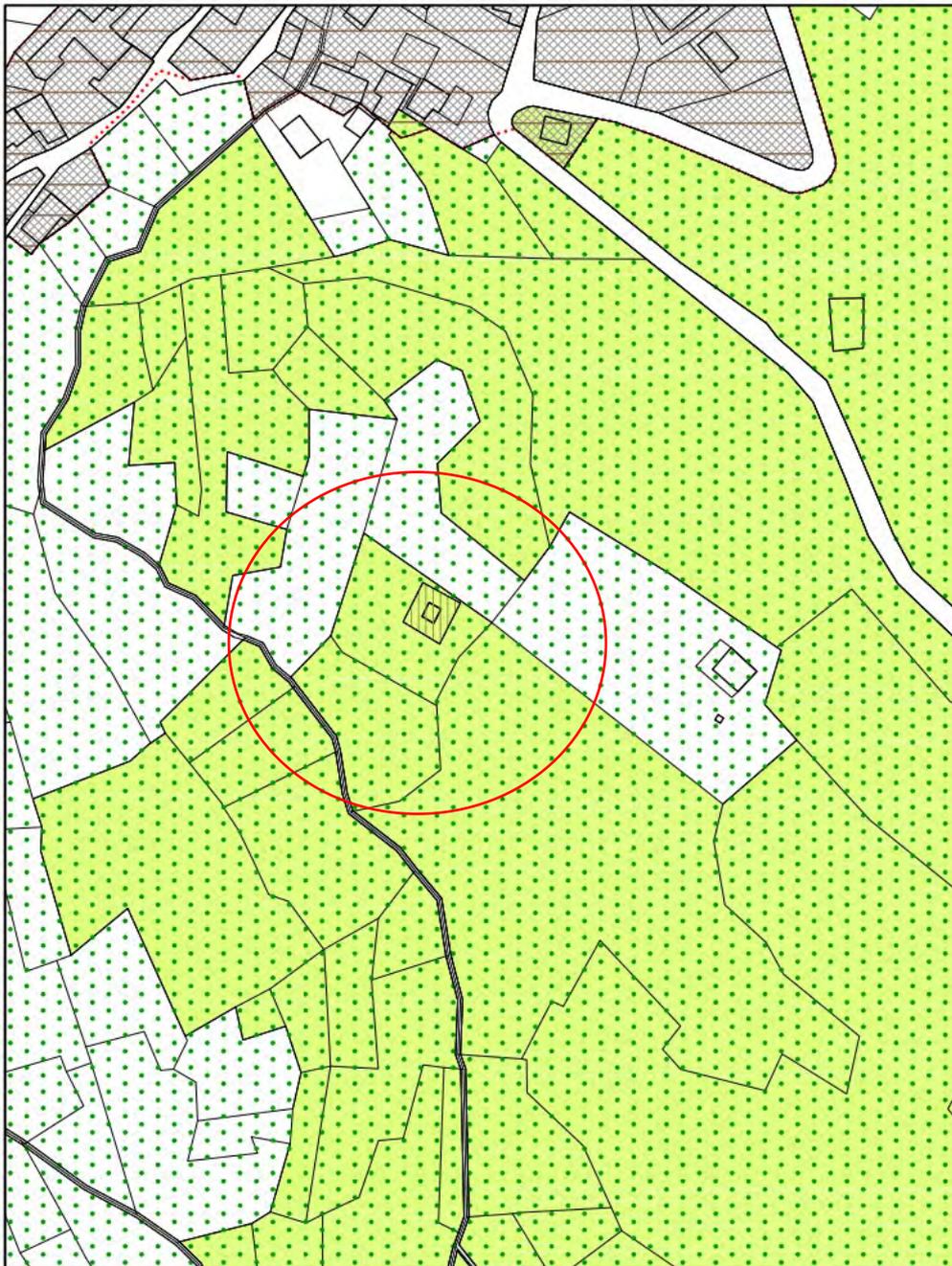
VARIANTE





ISTANZA N. 17

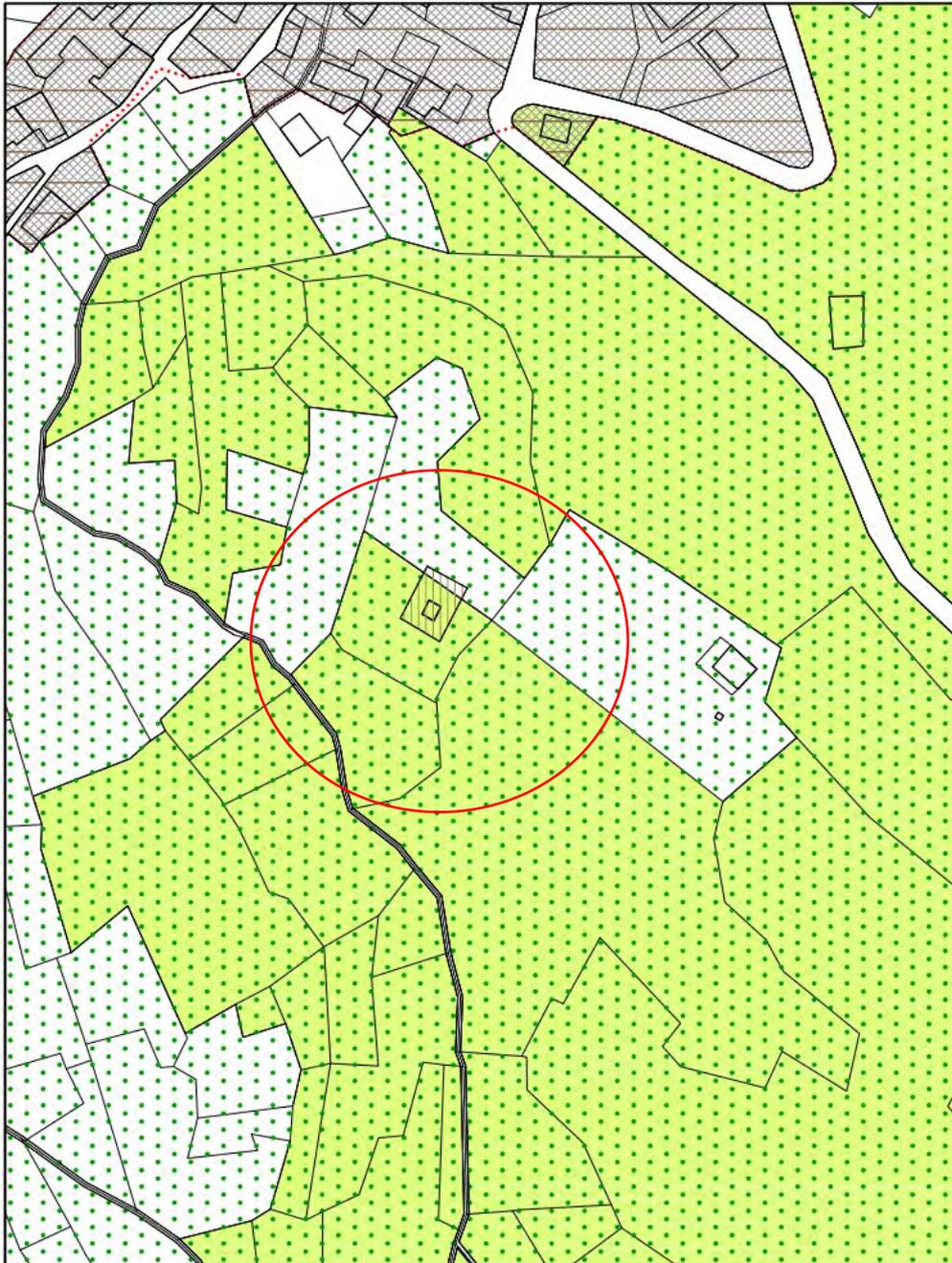
VIGENTE





ISTANZA N. 17

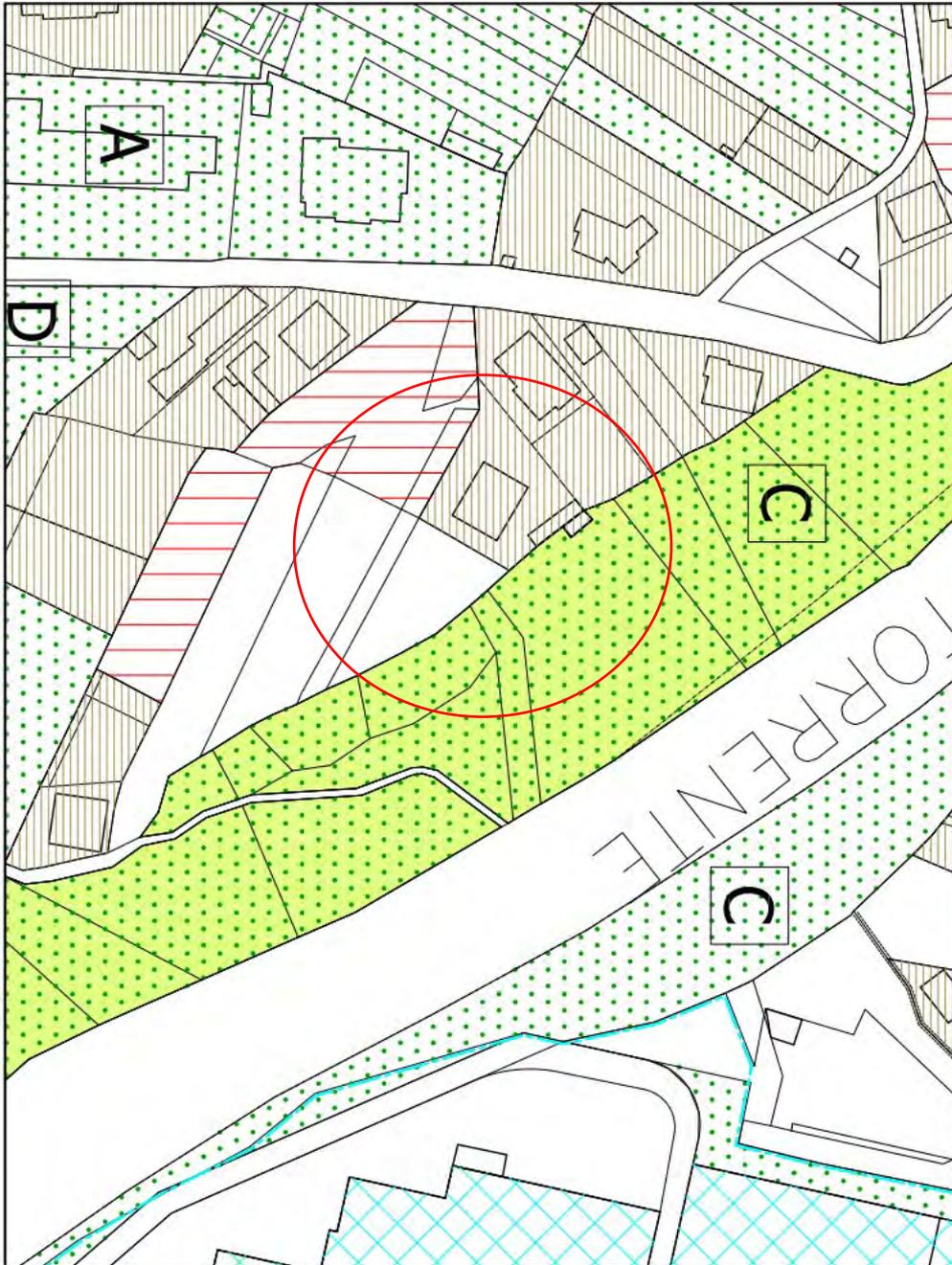
VARIANTE





ISTANZA N. 44

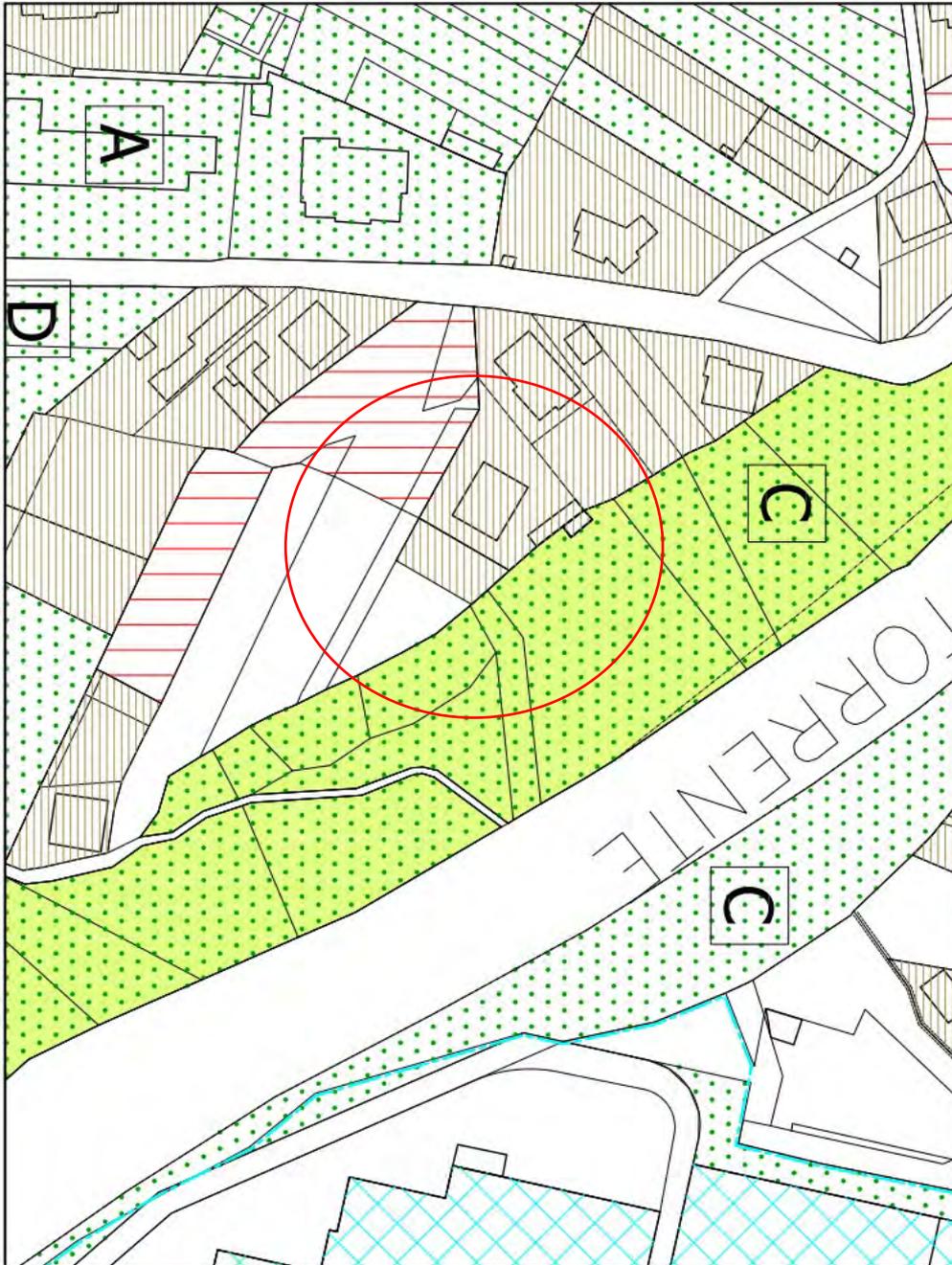
VIGENTE





ISTANZA N. 44

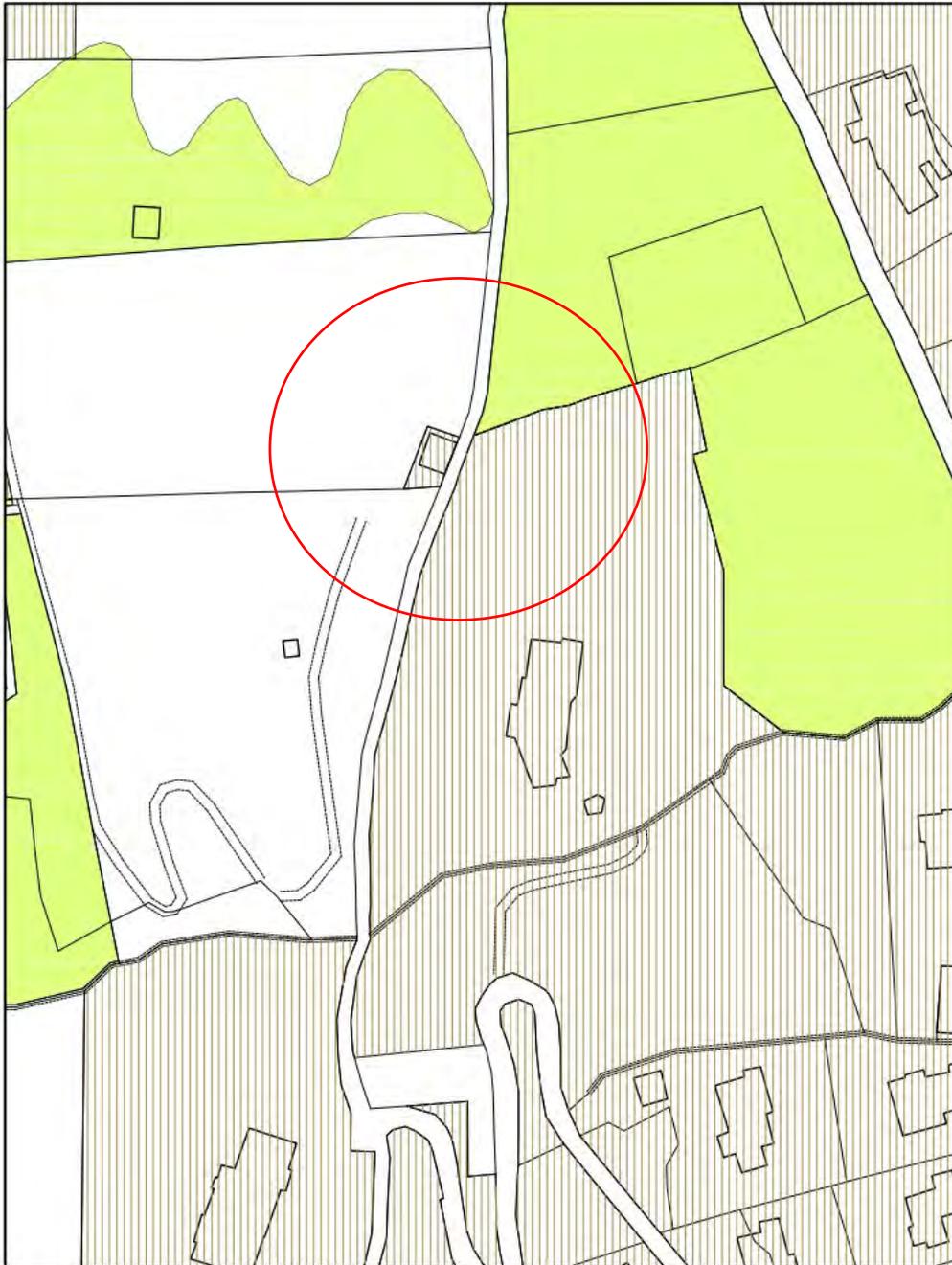
VARIANTE





ISTANZA N. 45

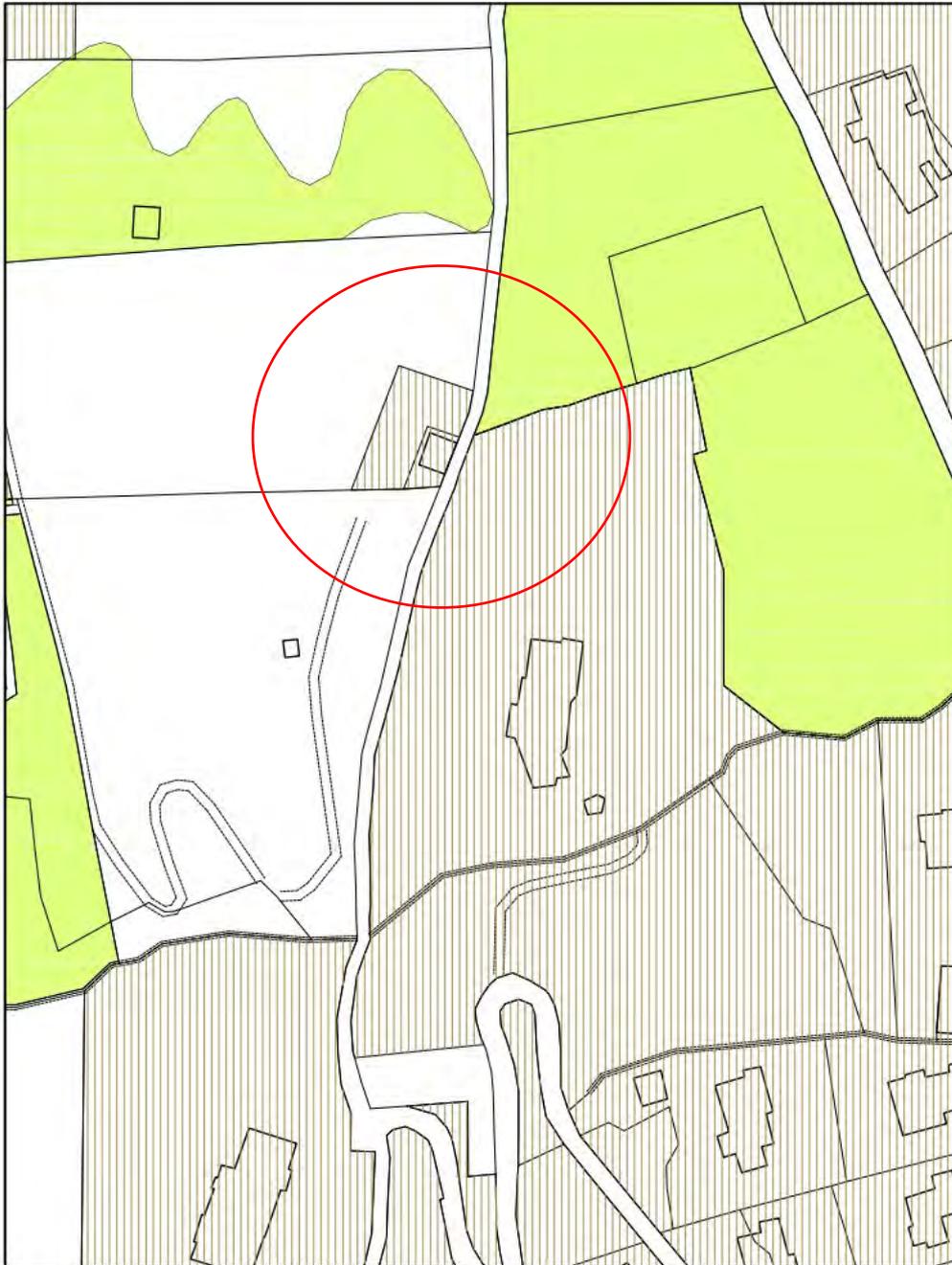
VIGENTE





ISTANZA N. 45

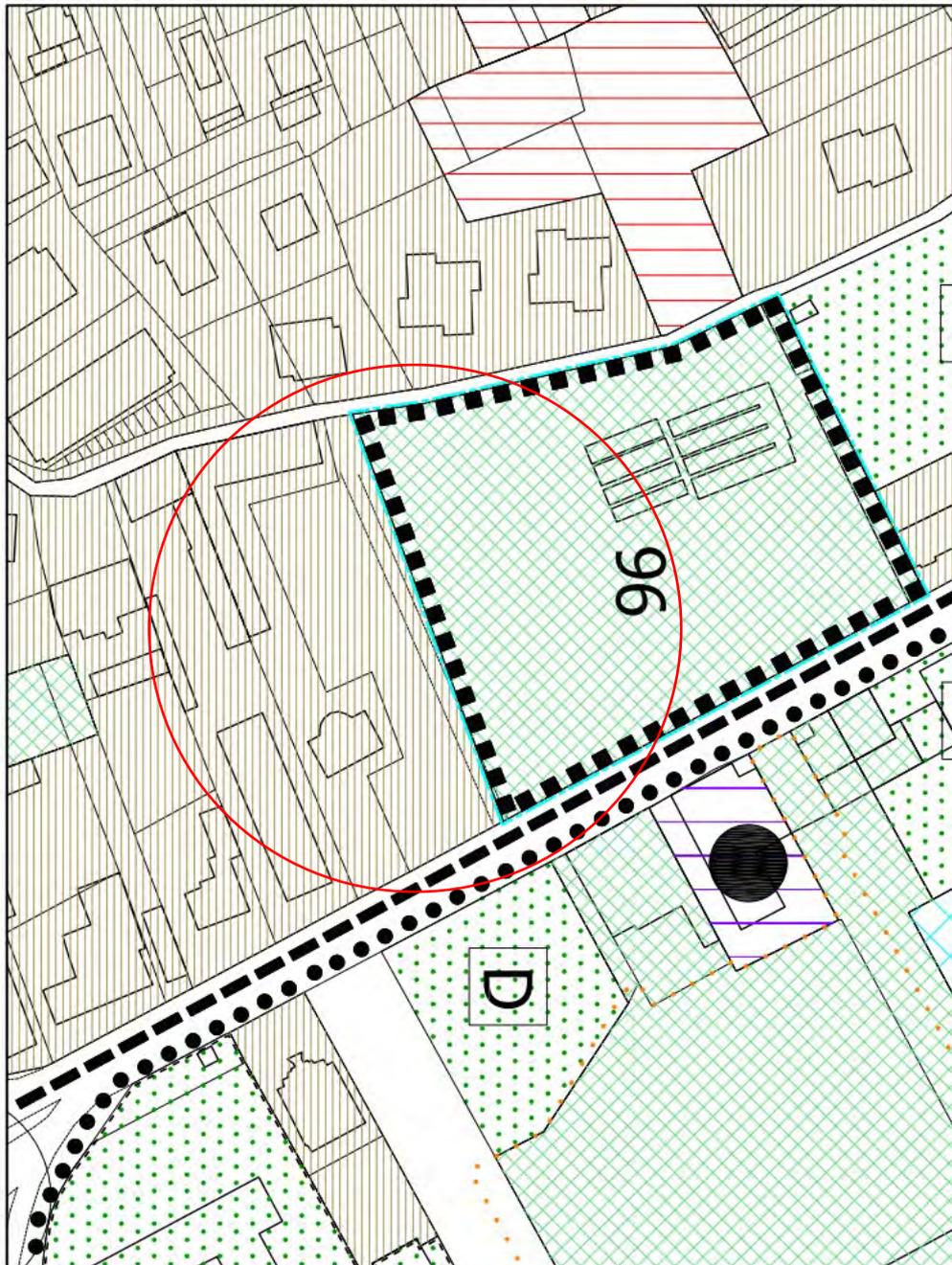
VARIANTE





ISTANZA 48

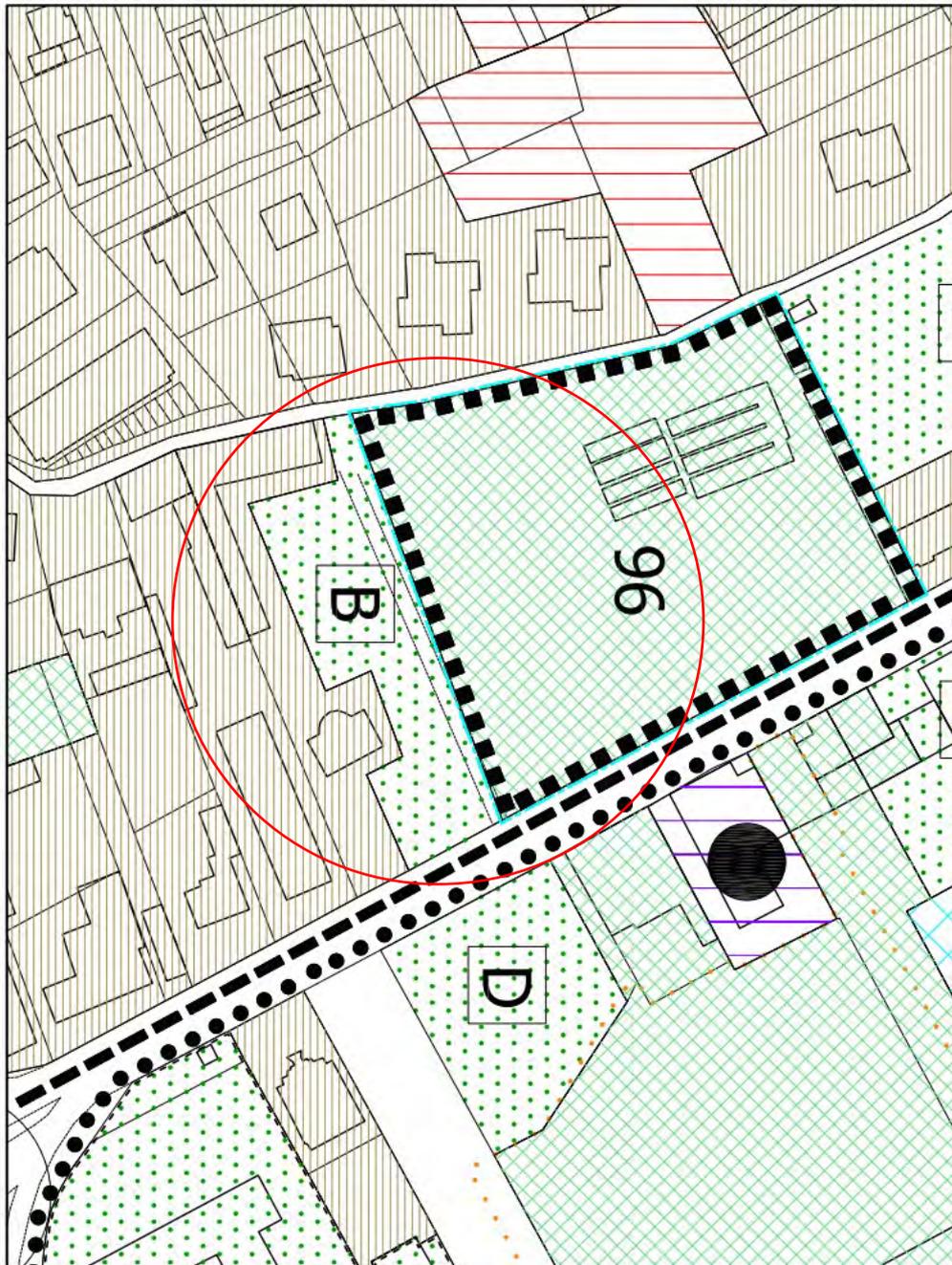
VIGENTE





ISTANZA 48

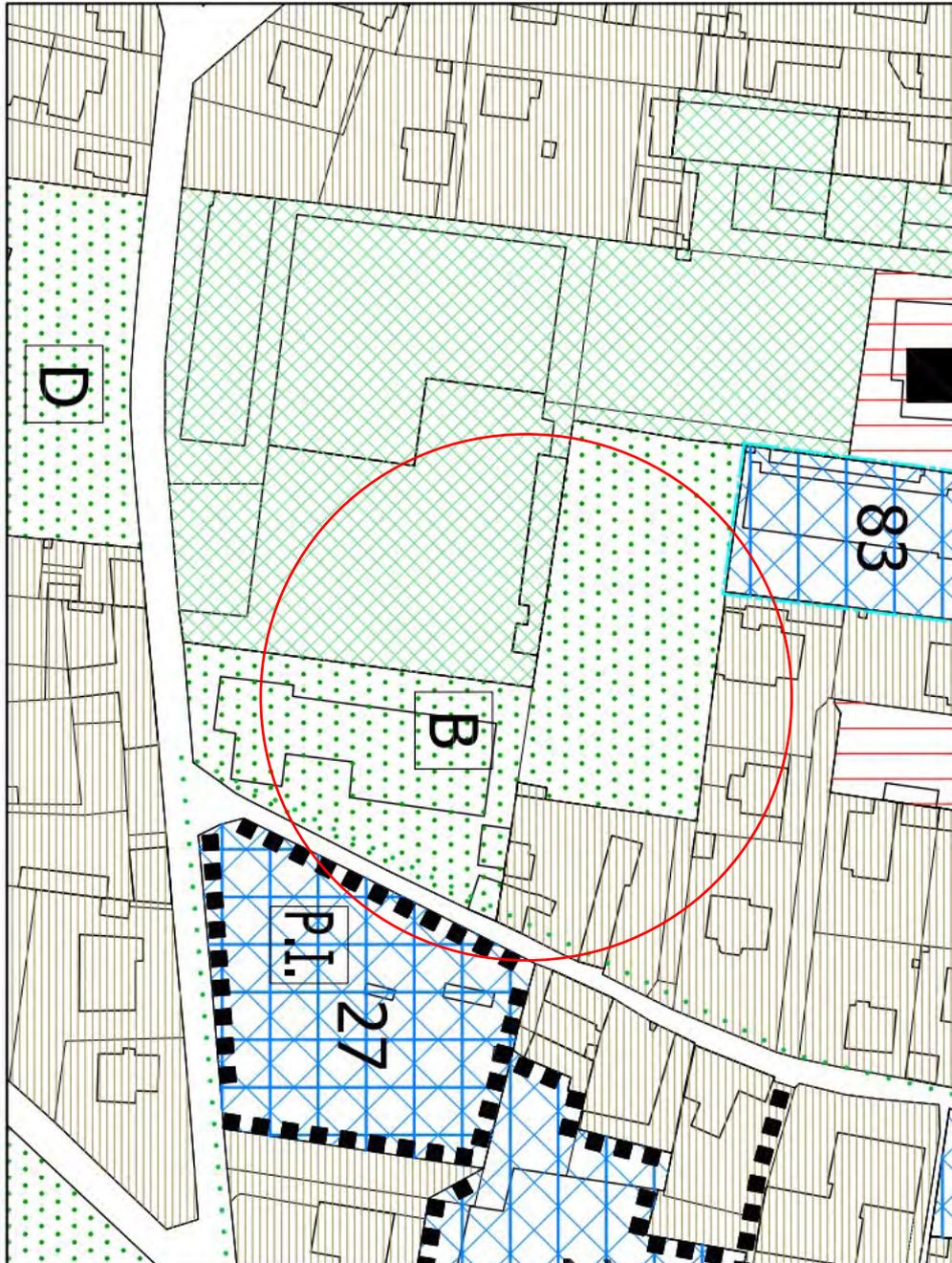
VARIANTE





ISTANZA N. 50

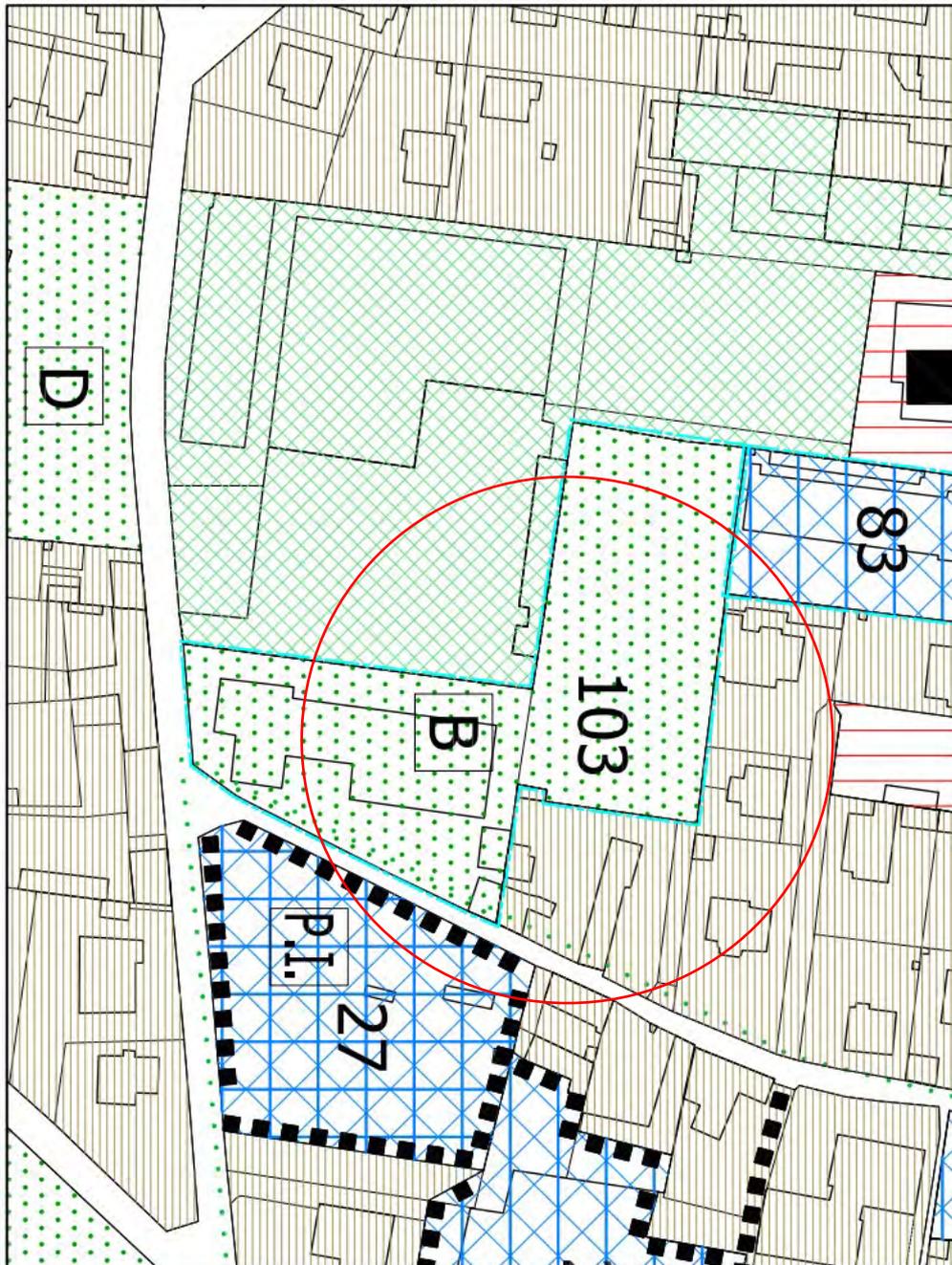
VIGENTE





ISTANZA N. 50

VARIANTE



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 prevedendo 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 (classe III) 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 intende modificare il PRG vigente al fine di consentire una migliore operatività su parti del Piano non ancora attuate.

Gli eventuali effetti ambientali potenzialmente correlabili all'intervento presentano connotati riferiti alla dimensione locale e non, i cui aspetti riguardano la riqualificazione di un contesto urbanistico già configurato.

Ambiti oggetto di modifica di destinazione d'uso (categoria A):

da art 28/30 ad art. 18 delle N.A.:

le istanze prese in esame (n. 2 - 3 - 6 - 44 - 45) riguardano l'estensione di area edificata al fine di perseguire l'obiettivo di migliorare la definizione degli ambiti ricadenti in art. 18 (A.E.R.) 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 già esistenti. E' possibile ipotizzare potenziali lievi effetti ambientali sulle componenti direttamente correlabili al carico antropico del comparto residenziali 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".

Da art. 28 ad art. 23 delle N.A.:

l'istanza in esame (n. 5) 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.

Da art. 16 ad art. 30 delle N.A.:

le istanze prese in esame (n. 14 e 16) riguardano 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 per quanto riguarda l'istanza n. 16 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 ambientali quali flora, fauna e paesaggio.

Da art. 16 ad art. 18 delle N.A.:

l'istanza in esame (n. 17) riguarda l'estensione dell'area edificata rispetto all'attuale ad uso pubblico. L'area prevista risulta essere di modeste dimensioni (28 mq) e quindi gli impatti potenziali sono pressochè nulli.



Da art. 18 ad art. 16 lett. B delle N.A.:

l'istanza in esame (n. 48) è stata proposta dall'Amministrazione Comunale al fine di aumentare la dotazione di aree ad uso pubblico – attrezzature di interesse comune. La proposta di variante risulta avere impatti potenzialmente neutri rispetto alla destinazione vigente ma compensati dai vantaggi dal punto di vista sociale.

Da art. 26 ad art. 18 e 30 delle N.A.:

l'istanza in esame (n. 13) è rivolta al cambio di destinazione del terreno da area per attività per il turismo rurale (A.T.G.) art. 26, area di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) ad 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.

Ambito oggetto di eliminazione edificabilità terreno (categoria B):

da art. 19 ad art. 28 delle N.A.:

l'istanza in esame (n. 7) 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.

Ambito oggetto di richiesta trasferimento volumetrico e creazione nuova scheda di indirizzo n. 104 (categoria C):

l'istanza in esame (n. 9) 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. 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.



Modifica/Integrazione Schede di indirizzo per l'attuazione degli interventi (categoria D):

Scheda di indirizzo n. 42:

l'istanza in esame (n. 10) riguarda la modifica degli indirizzi di intervento della scheda 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 moleste 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.

Creazione nuova scheda di indirizzo n. 103:

l'istanza in esame (n. 50) 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.

3.1 MATRICI AMBIENTALI ED ANALISI DEGLI EFFETTI POTENZIALI ATTESI

La proposta di variante intercetta le seguenti matrici ambientali: aria, rumore, rifiuti, acqua, suolo, energia, mobilità/viabilità, paesaggio, flora e fauna.

Nel paragrafo successivo si riportano tutte le istanze in esame e i relativi impatti sulle diverse matrici ambientali.

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			
	3	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S			
	5	N	N	N	N	N	N	N	--	N	N			
	6	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S			
	13	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			
C	9	S	S	N	S	N	S	N	S	N	S	S		
D	10	S	S	S	P	S	S	S	S	P	S	S		
	50	S/N	S	N	N	N	N	N	--	S	S	Vantaggi dal punto di vista sociale e socio assistenziale		

LEGENDA GRADO SIGNIFICATIVITA':

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

-- Non pertinente



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

Criteria Allegato I Parte Seconda d.lgs. 152/2006 e smi	Caratteristiche della variante parziale 38 al vigente P.R.G.
Caratteristiche della Variante 38 tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:	
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.
Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:	
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



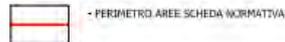
	cumulativi degli impatti previsti
Natura transfrontaliera degli impatti	Non si rilevano impatti di natura transfrontaliera
Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);	Non si rilevano rischi per la salute umana o effetti rilevanti per l'ambiente
Entità ed estensione nello 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 poste 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

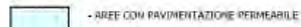
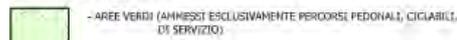
Per tutto quanto sopra descritto ed argomentato l'entità e la natura degli impatti previsti portano ad affermare che la proposta non incida sugli equilibri generali degli impatti complessivamente già analizzati nella Relazione di Analisi di Compatibilità Ambientale del Piano Regolatore Generale vigente. 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.

3.5 LEGENDE

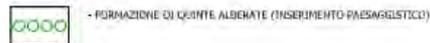
LEGENDA DELLE SCHEDE DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI



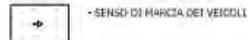
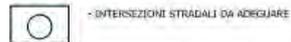
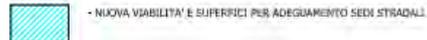
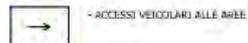
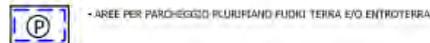
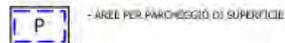
TRATTAMENTO DEL SUOLO



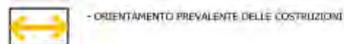
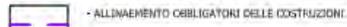
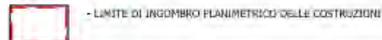
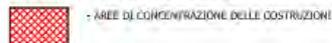
IMPIANTO VEGETAZIONALE



MOBILITA' ED ACCESSIBILITA'



PRESCRIZIONI PER LE COSTRUZIONI



REGIONE PIEMONTE



CITTA' DI VERBANIA

PIANO REGOLATORE GENERALE

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

VARIANTE art.19 D.P.R.327/2001

Opere di completamento argine destro torrente Strona fino autostrada per bavono e realizzazione nuovo argine in destra fiume Toce

PROGETTO ORIGINARIO	elaborato :	PROGETTO VARIANTE
progettazione urbanistica : STUDIO RIPAMONTI ARCH. ROBERTO RIPAMONTI		ufficio di piano arch. Vittorio Brignardello
consulenti geologi : DR. ITALO ISOLI DR. SSA ANGELICA SASSI	titolo : CARTA DEGLI USI DEL SUOLO	responsabile del procedimento arch. Vittorio Brignardello
consulente agronomo : DR. SSA CAMILLA SCALABRINI	LEGENDA	elaborazione grafica arch. Flora Martignon
relazione compatibilità ambientale : DR. TULLIO BAGNATI		stesura elaborati originari: giugno 2003 aggiornamenti elaborati : settembre 2020

AREE PER LE DESTINAZIONI AGRICOLE

	AREE A VIVAISMO INTENSIVO (colture in serre fisse, colture orticole e floricole specializzate)	ART. 30
	AREE BOSCADE CON FUNZIONI CLASSIFICATE IMPORTANTI E SIGNIFICATIVE	ART. 34
	AREE AGRICOLE INTERSTIZIALI ENTRO IL TERRITORIO URBANO	ART. 28 ART. 30

STRADE ED INFRASTRUTTURE PER LA CIRCOLAZIONE

	AUTOSTRADA A26	ART. 31
	PERCORSI PASSANTI	
	PERCORSI PRIMARI DI COLLEGAMENTO DEI SETTORI URBANI	
	PERCORSI SECONDARI DI ACCESSO AI SETTORI URBANI	
	PERCORSI DI DISTRIBUZIONE E STRADE VICINALI E INTERPODERALI	
	NODI DI INTERSEZIONE STRADALE	
	PERCORSI CICLABILI IN SEDE PROPRIA	
	AREE PER LE INFRASTRUTTURE FERROVIARIE	

	AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO IN INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	ART. 16		INSEDIAMENTI URBANI AVENTI CARATTERISTICHE STORICO-ARTISTICHE CENTRI STORICI	ART. 32
	AREE PER ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO			INSEDIAMENTI MINORI AVENTI CARATTERISTICHE STORICO-ARTISTICHE E DOCUMENTATIVO (Nuclei di Antica Formazione)	ART. 32
	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE			AREE SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO VIGENTE OD IN ITINERE	
	AREE PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT			AREE ASSOGGETTATE A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO	
	AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI ● DA UTILIZZARE PER STANDARDS A SEGUITO "MONETIZZAZIONE"			AREE ASSOGGETTABILI A PROCEDURA DI FORMAZIONE DI PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA (L.R.18/1996)	
	AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE	ART. 16		PERIMETRO DELLE SCHEDE DI INDIRIZZO	
	AREE PER ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE			FASCIA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI DI TRATTAMENTO E SMALTIMENTO DEI LIQUAMI	
	AREE PER ATTREZZATURE SOCIALI, SANITARIE ED OSPEDALIERE				
	PARCHI PUBBLICI URBANI E COMPENSORIALI				
	AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E PER IMPIANTI URBANI EXTRA STANDARDS	ART. 17			
	AREE PER LE SEDI DI ISTITUZIONI DELLO STATO				
	AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE ED IMPIANTI URBANI				
	AREE DI USO PUBBLICO ASSOGGETTATE A VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO PER OPERA PUBBLICA				
	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 EDIFICATE DESTINATE ESCLUSIVAMENTE ALLA REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE PERETINENZIALI MEDIANTE PROGETTO UNITARIO	ART. 18			
	AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	ART. 19			
	AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE SOGGETTE A CONVENZIONAMENTO	ART. 19			
	AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	ART. 20			
	AREE DI ORIGINE PRODUTTIVA E TERZIARIA SOGGETTE A RIUSO E RIQUALIFICAZIONE NEL TERRITORIO URBANO CON DESTINAZIONE MISTA	ART. 21			
	AREE CON IMPIANTI FLOROVIVAISTICI SOGGETTE A RIUSO E RIQUALIFICAZIONE NEL TERRITORIO URBANO CON DESTINAZIONE MISTA	ART. 22			
	AREE CON IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI	ART. 23			
	AREE CON IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI AD EDIFICABILITA' CONDIZIONATA				
	AREE CON IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI AD EDIFICABILITA' CONDIZIONATA - AREA SUBORDINATA ALLA PRATICA SUAP n.51/2017				
	DELIMITAZIONE DI AREE A VERDE PRIVATO IN AREE CON IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI				
	AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE TERZIARIA, COMMERCIALE, DIREZIONALE, DI SERVIZIO	ART. 22 bis			
	AREE PER IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE	ART. 22 bis			
	AREE PER IMPIANTI PRIVATI PER IL TEMPO LIBERO	ART. 24			
	AREE DI ESCAVAZIONE DI MATERIALI INERTI	ART. 29			
	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 DESTINATE AI SERVIZI TURISTICO-RICETTIVI				
	- ALBERGHIERO ED EXTRALBERGHIERO IN SEDE FISSA	ART. 25			
	- RESIDENZE PER COMUNITA'	ART. 25			
	- EXTRALBERGHIERO MOBILI (camping)	ART. 27			
	- ATTIVITA' RICETTIVE, DI SERVIZIO E PER IL TEMPO LIBERO IN AREE EXTRAURBANE	ART. 26			