

Comune di: VERBANIA

Provincia di: VERBANIA

Contenuto: **VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

ANALISI PRELIMINARE

art. 7 comma 5 Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152

Verbania, 16.06.2021

Committenti:

Sig. MARCHINI ALESSANDRO

Sig.ra CVALETTO MARTINELLA

Progettista:

Arch. PIERFRANCO SAVINO

INQUADRAMENTO LEGISLATIVO

PREMESSE

L'articolo 7 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 prevede che siano soggetti a valutazione ambientale strategica anche i piani e i programmi relativi alla pianificazione territoriale o alla destinazione dei suoli. La stessa norma pone comunque al comma 4 una limitazione applicativa di quest'obbligo escludendone i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello tranne nel caso possano avere effetti significativi sull'ambiente. Ai fini dell'applicazione di questa deroga il Legislatore pone in capo all'autorità competente l'approvazione del piano la verifica preliminare circa la sussistenza di effetti significativi sull'ambiente secondo i criteri contenuti nell'Allegato II alla parte seconda dello stesso Decreto Legislativo n. 152. La presente relazione vuole fornire gli elementi necessari a questa Verifica Preliminare

CRITERI DELL'ALLEGATO II

I criteri per verificare se lo specifico piano o programma oggetto di approvazione possa avere effetti significativi sull'ambiente:

1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:
 - in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
 - in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
 - la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
 - problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
 - la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad esempio piani o programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).
2. Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:
 - probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;
 - carattere cumulativo degli effetti;
 - natura transfrontaliera degli effetti;
 - rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incendi);

- entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- 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;
- effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

LEGISLAZIONE REGIONALE DEL PIEMONTE

A seguito della promulgazione delle norme in materia di VAS contenute nel Decreto Legislativo n. 152, la regione Piemonte, non è intervenuta con proprie leggi ma si è limitata ad adottare due Deliberazioni di Giunta Regionale che hanno introdotto specificazioni procedurali e contenutistiche sia a livello di VAS che di Verifica VAS.

Dopo una prima Deliberazione del 09 giugno 2008 (n. 12-8931), la Giunta Regionale del Piemonte, è tornata in argomento adottando una più organica Deliberazione (la n. 25-2977 del 29 febbraio 2016) con la quale ha inteso integrare la procedura di VAS nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica. In particolare, per quanto riguarda il tema della presente relazione, la Regione Piemonte ha inteso codificare anche le procedure cui attenersi in fase di Verifica VAS ponendo due distinte opzioni di integrazione con le procedure previste dalla Legge Regionale 56/77. La presente proposta di SUE intende propendere per il procedimento "contestuale".

I.3. Procedimento integrato per l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32: Piani esecutivi convenzionati (approvati ai sensi dell'art. 43 L.R. 56/1977): fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "in maniera contestuale"

Presentazione al Comune del PEC, comprensivo del documento tecnico per la fase di verifica VAS e dello schema di convenzione		
Istruttoria tecnica da parte del Comune, con la collaborazione dell'autorità comunale competente (90 gg)		
<i>Eventuale messa a punto degli elaborati da parte del privato</i>		
Il Comune decide l'accoglimento del PEC		
Il Comune		
pubblica ed espone in pubblica visione il progetto di piano e lo schema di convenzione per 15+15 gg per osservazioni	pone il progetto di piano e lo schema di convenzione a disposizione degli organi di decentramento amministrativo per 30gg	trasmette la documentazione ai soggetti competenti in materia ambientale che inviano i pareri entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento
L'autorità comunale competente per la VAS emette il provvedimento di verifica entro il termine massimo di 90 gg dall'invio del materiale ai 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 e art. 3 bis, comma 10, l.r. 56/1977)		
NO VALUTAZIONE		SI VALUTAZIONE
Istruttoria tecnica Il Comune segnala al privato le eventuali osservazioni pervenute e l'esito della verifica		Il privato che ha proposto il PEC predispone il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica e modifica, se del caso, gli elaborati del PEC
Eventuale messa a punto degli elaborati da parte del privato		Istruttoria tecnica da parte del Comune, con la collaborazione dell'autorità comunale competente Il Comune accoglie gli elaborati del PEC modificati e il rapporto ambientale
La Giunta comunale controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver recepito le eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica e approva il piano esecutivo con propria deliberazione (DGC)		Il Comune
Il PEC assume efficacia con la pubblicazione sul BUR della deliberazione di approvazione		pubblica il PEC, il RA e la sintesi non tecnica per 60 gg per le osservazioni ai fini della procedura di VAS (termine fissato dal Dlgs. 152/2006), nonché ai fini urbanistici nel caso vi siano state modifiche sostanziali degli elaborati
Il PEC è pubblicato sul sito informatico del Comune		comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti (PP, RA e sintesi non tecnica) ai soggetti competenti in materia ambientale, che entro 60 gg esprimono il parere di competenza (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)
<p>NOTA BENE: nel caso in cui a seguito del provvedimento di verifica sia necessario modificare gli elaborati in modo sostanziale, il Comune deve valutare la necessità di provvedere ad una nuova fase di pubblicazione</p> <p>NOTA BENE2: là dove è scritto Comune si intende "comune o forma associativa che svolge la funzione di pianificazione urbanistica"</p>		L'autorità comunale competente per la VAS emette il parere motivato entro 90 gg dal termine delle consultazioni e lo trasmette al privato, unitamente alle osservazioni pervenute
		Fase di revisione ai sensi dell'articolo 15, comma 2 del Dlgs 152/2006, con conseguente modifica degli elaborati da parte del privato in collaborazione con autorità procedente e competente. Il comune verifica gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio
		La Giunta comunale controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver tenuto conto del parere motivato e approva il piano esecutivo con propria deliberazione (DGC)
		Il PEC assume efficacia con la pubblicazione sul BUR della deliberazione di approvazione
		Il PEC è pubblicato sul sito informatico del Comune, unitamente al parere motivato, alla dichiarazione di sintesi e al piano di monitoraggio

L'ALLEGATO IIB

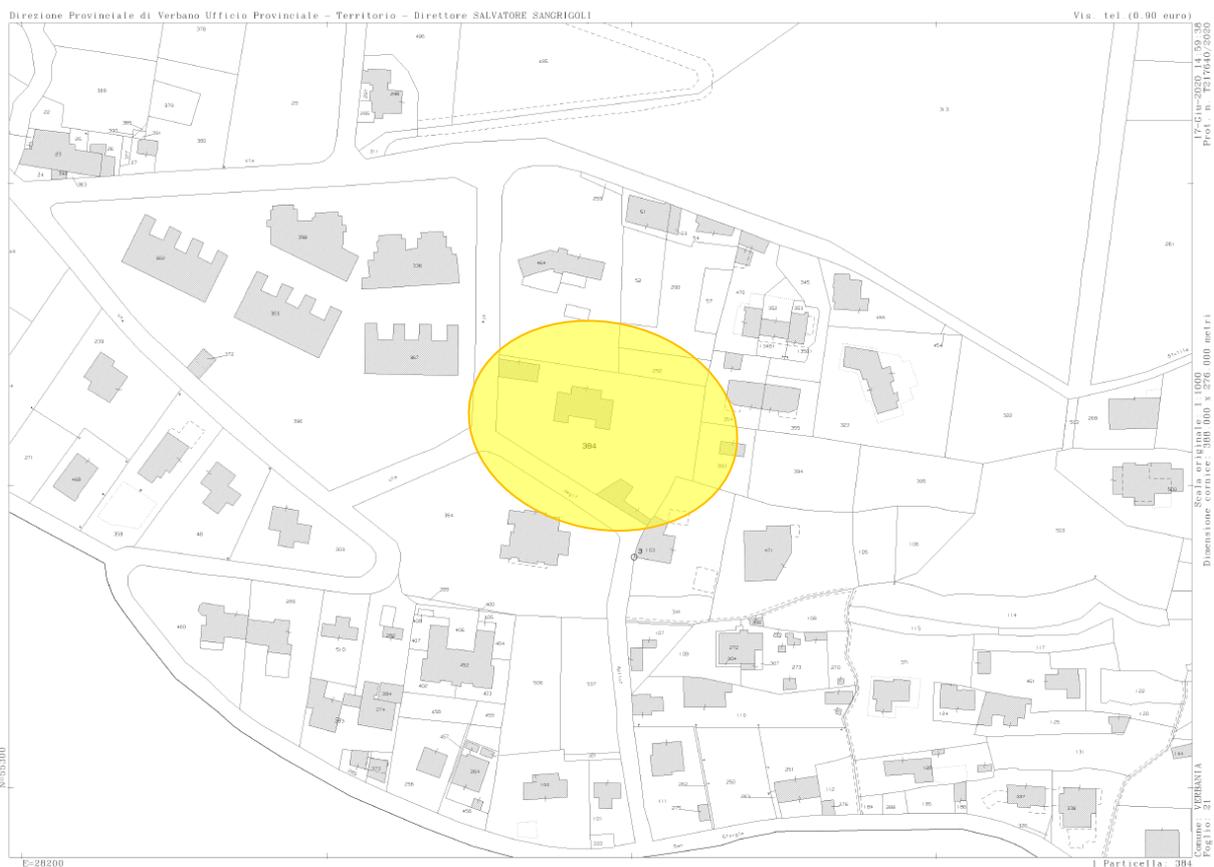
La stessa Deliberazione di Giunta Regionale n. 25-2977 ha inteso fornire una “Traccia per la redazione del documento di verifica di assoggettabilità”. Si tratta di un documento di estrema sintesi, certamente utile per la Verifica di Strumenti Urbanistici Esecutivi di una certa consistenza, ma poco significativo per uno Piano, come quello in esame, dalle ridottissime dimensioni territoriali.

APPLICAZIONE DELLE DIRETTIVE STATALI E REGIONALI

Pur in presenza di questa anomalia di scala, si è in ogni caso proceduto alla compilazione del “Documento di Verifica di Assoggettabilità” secondo le indicazioni della DGR n. 25-2977, compendiata dalla stesura di questa breve relazione di analisi, con la quale si è cercato di seguire le indicazioni contenute nel Decreto Legislativo n. 152 e nella Deliberazione di Giunta Regionale n. 25-2977, adeguandole all’entità degli interventi edilizi previsti da questa proposta di Variante al P.E.C.L.I. approvato con D.C.C. n° 135 del 2 dicembre 2010

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La proposta di Variante al P.E.C.L.I. approvato con D.C.C. n° 135 del 2 dicembre 2010 ed il cui termine di validità, in data 25 giugno 2020, è stato prorogato di anni 3 (tre) ai sensi dell'art. 30 comma 3 bis della Legge 98/2013 del 9 agosto 2013, interessa la modesta area di pertinenza di una villa sita in via Cannero in località Zoverallo, meglio identificata al NCT al Foglio 21 mappale 384.



DESTINAZIONE URBANISTICA

PIANO TERRITORIALE REGIONALE



AIT.2 - Verbania - Laghi

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	<p>Conservazione e gestione del patrimonio naturalistico-ambientale, paesaggistico e architettonico con particolare riguardo alle potenzialità presenti sul territorio come il Parco della Val Grande, le Isole Borromeo, l'architettura d'epoca e i giardini sui laghi, i centri storici, il Sacro Monte di Ghiffa.</p> <p>Controllo dell'uso e dello stato ambientale delle risorse idriche anche attraverso la prevenzione del rischio idraulico (con particolare riguardo al fiume Toce).</p> <p>Contenimento della dispersione insediativa e riordino urbanistico della "conurbazione dei laghi", in particolare nelle zone limitrofe a Cannobio, Cannero, Griffa e Verbania.</p> <p>Recupero dei siti da bonificare e attivazione del Parco agricolo del Toce.</p> <p>Difesa della qualità ambientale urbana anche come fattore per l'attrazione di imprese innovative.</p> <p>Potenziamento dei servizi scolastici superiori, universitari e ospedalieri.</p> <p>Valorizzazione, anche a livello istituzionale, del ruolo di cerniera transfrontaliera con il Cantone Ticino.</p>
Risorse e produzioni primarie	<p>Uso sostenibile del potenziale energetico derivante dall'utilizzo delle risorse forestali ed estrattive, conferma/potenziamento della consolidata tradizione artigianale connessa alla filiera bosco-legno.</p> <p><u>Conferma/potenziamento delle attività connesse alla floro-vivaistica.</u></p>
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	<p>Presenza del Distretto dei casalinghi: sostegno alla riqualificazione fondata su innovazione tecnologica, servizi alle imprese, formazione e design.</p> <p>Sviluppo nei poli di Verbania (Tecnoparco), Stresa e Omegna di attività di ricerca, servizi specializzati e formazione superiore, legate alle principali vocazioni della Provincia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gestione e valorizzazione ambientale; - produzione energetica, turismo; - pietre ornamentali; - floro-vivaismo; - casalinghi. <p>La vocazione produttiva tecnologica-industriale che caratterizza l'ambito favorisce relazioni sovralocali con Malpensa, la regione metropolitana milanese e il Corridoio 24.</p>
Trasporti e logistica	<p>Potenziamento attraverso il raddoppio ferroviario della tratta Vignale (Novara)-Oleggio-Arona (come previsto all'interno dell'Intesa Generale Quadro stipulata tra il Governo e la Regione Piemonte in data 23 Gennaio 2009).</p>
Turismo	<p>Riqualificazione e diversificazione dell'offerta turistica lacuale attraverso la valorizzazione della sua immagine internazionale e la sua integrazione con:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività sportive, congressuali e formative, manifestazioni culturali e fieristiche (Parco agricolo del Toce); - i circuiti dell'entroterra alpino (con AIT Domodossola), basati sulle risorse ambientali e paesaggistiche, l'artigianato e i prodotti tipici; - i circuiti dei laghi a scala transregionale (regione Insubrica). <p>Estendere l'offerta turistica anche ai territori limitrofi collinari ricchi di borgate e ville storiche.</p>

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Il Piano paesaggistico regionale (Ppr), adottato nel 2015, è stato approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017.

Tavola P2, Beni paesaggistici 1:100.000;

Tavola P3, Ambiti e unità di paesaggio 1:250.000;

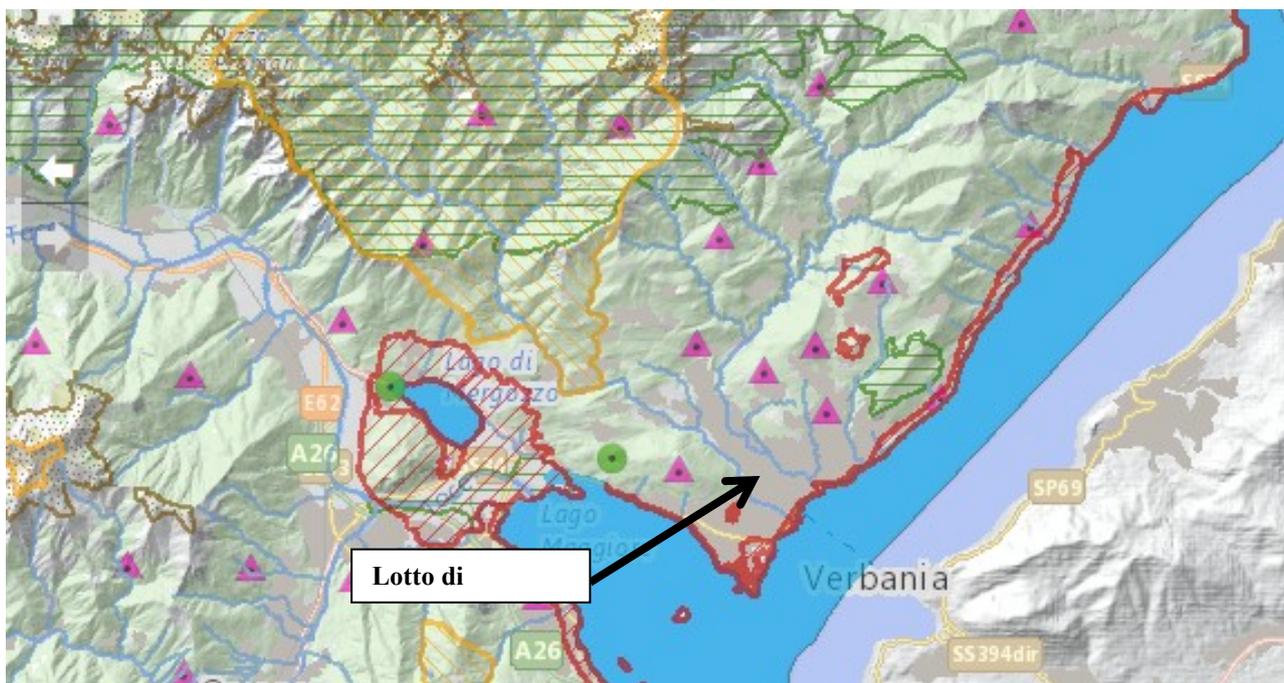
Tavola P4, Componenti paesaggistiche 1:50.000;

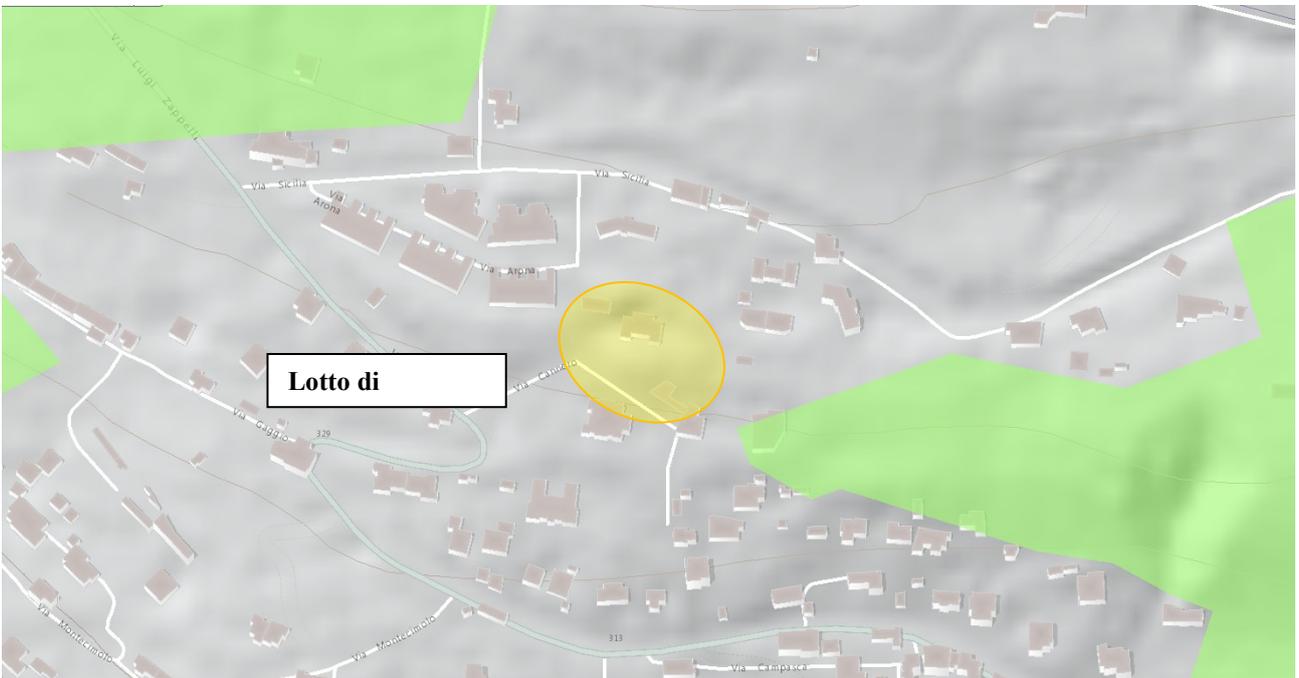
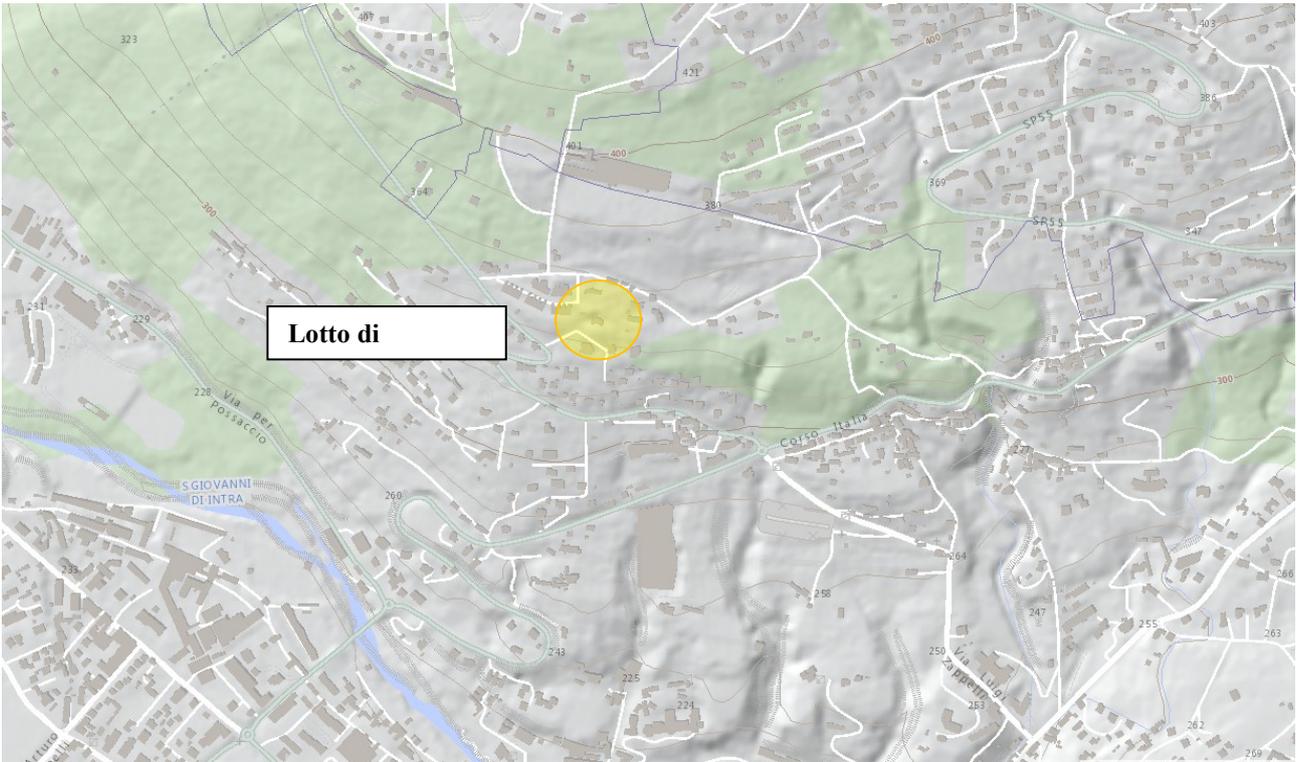
Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO, SIC e ZPS della tavola P5 “Rete di connessione paesaggistica” 1:250.000;

Macroambiti di paesaggio della Tavola P6 “Strategie e politiche per il paesaggio” 1:250.000.

Estratto da cartografia P.P.R. - Tavola P2

Dall'analisi delle tavole grafiche del P.P.R. - tavola P.3 si può desumere che l'area dell'intervento è classificata nell'ambito di paesaggio n. 12 - Fascia costiera Nord del Lago Maggiore – paesaggio pedemontano





Nessuna informazione disponibile

Estratto da cartografia P.P.R. -P3 Ambiti e unità di paesaggio

PARTE III – AMBITI E UNITÀ DI PAESAGGIO

PER AMBITI DI PAESAGGIO elenco dei comuni appartenenti a ogni ambito, gli obiettivi specifici di qualità paesaggistica, le relative linee di azione; nella parentesi sono indicati gli ambiti di paesaggio in cui ricade ciascun comune

Ambito 12 – Fascia Costiera Nord del Lago Maggiore: Arizzano (12), Aurano (12), Baveno (12), Bee (12), Brovello-Carpugnino (12), Cambiasca (12), Cannero Riviera (12), Cannobio (1112), Caprezzo (12), Cossogno (10-12), Ghiffa (12), Gignese (12), Intragna (12), Mergozzo (9-1012), Miazzina (10-12), Oggebbio (12), Premeno (12), San Bernardino Verbano (10-12), Stresa (12), Trarego Viggiona (11-12), **VERBANIA (12)**, Vignone (12)

La Tipologia normativa delle UP è la n° V urbano rilevante Alterato

Presenza di insediamenti urbani complessi e rilevanti, interessati ai bordi da processi trasformativi indotti da nuove infrastrutture e grandi attrezzature specialistiche e dalla dispersione insediativa particolarmente lungo le strade principali



Estratto da cartografia P.P.R. -Tav. P3

Il Piano Paesistico Regionale identifica la macro-area, comprendente quella oggetto dell'intervento proposto, quale "Tessuto discontinuo suburbano", normandone l'utilizzo attraverso l'articolo 36 delle Norme di Attuazione.

Art. 38. Aree di dispersione insediativa

[1]. Il Ppr individua, nella Tavola P4, le aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola nelle quali prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita. In tali aree si distinguono due tipi di morfologie insediative (m.i.):

- a. caratterizzate da insediamenti a bassa densità, prevalentemente residenziali (m.i. 6);
- b. caratterizzate da insediamenti isolati reiterati, con edifici di grandi dimensioni prevalentemente specialistici (produttivi, terziari, commerciali, per attrezzature tecnologiche), localizzati per lo più lungo le strade, privi di un disegno d'insieme (m.i. 7).

[2]. Con riferimento alle aree di cui al comma 1, il Ppr persegue i seguenti obiettivi:

- a. contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative, con particolare attenzione agli sviluppi arteriali specialistici, privilegiando il recupero e il riuso del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, utilizzando razionalmente le aree e le infrastrutture di servizio;
- b. contenimento delle tendenze trasformatrici e dei processi di sviluppo che minacciano paesaggi insediati, dotati di un'identità ancora riconoscibile e qualificazione paesaggistica delle aree agricole interstiziali e periurbane;
- c. salvaguardia dei suoli a elevata capacità d'uso di cui all'articolo 20;
- d. trasformazione dei contesti paesaggistici privi di una chiara struttura spaziale in luoghi dotati di nuove identità riconoscibili e riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia;
- e. contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire un'integrazione delle sue componenti naturali e antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico.

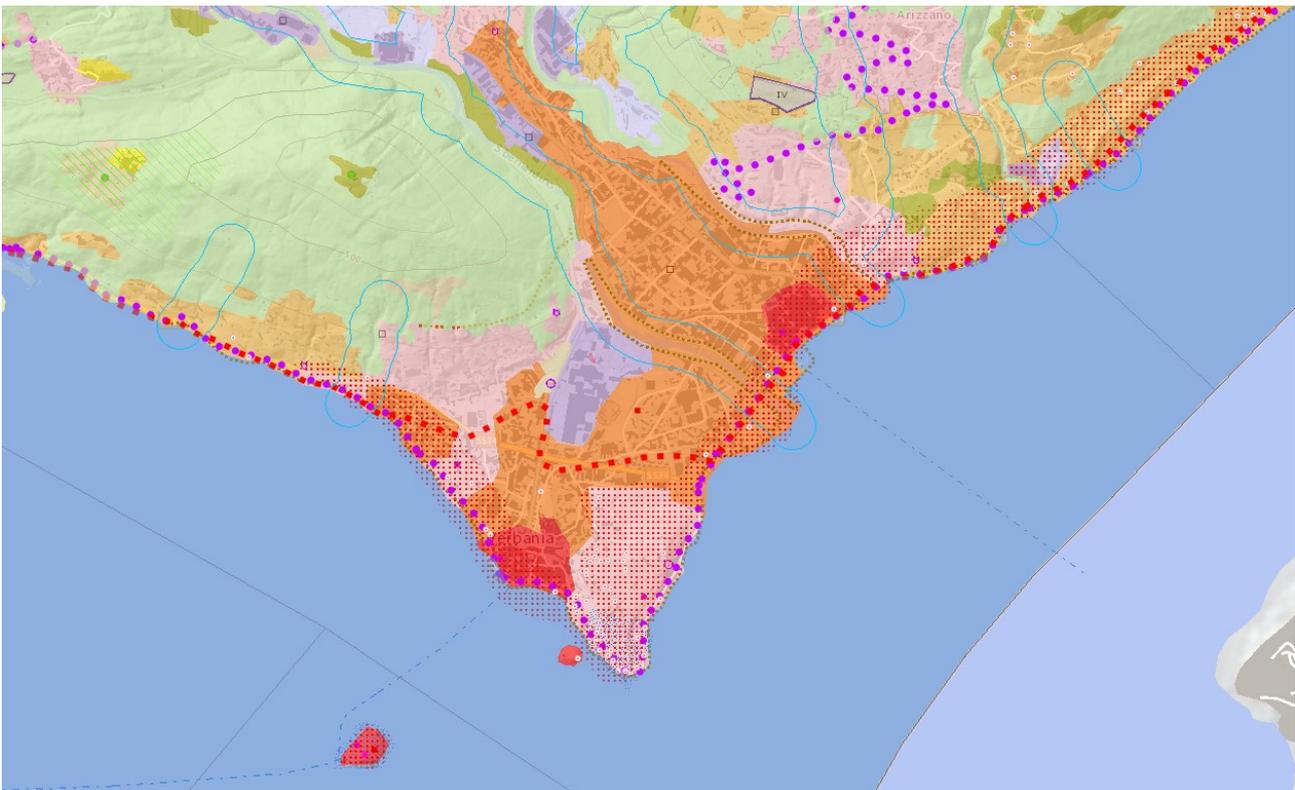
Direttive

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

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

- a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli

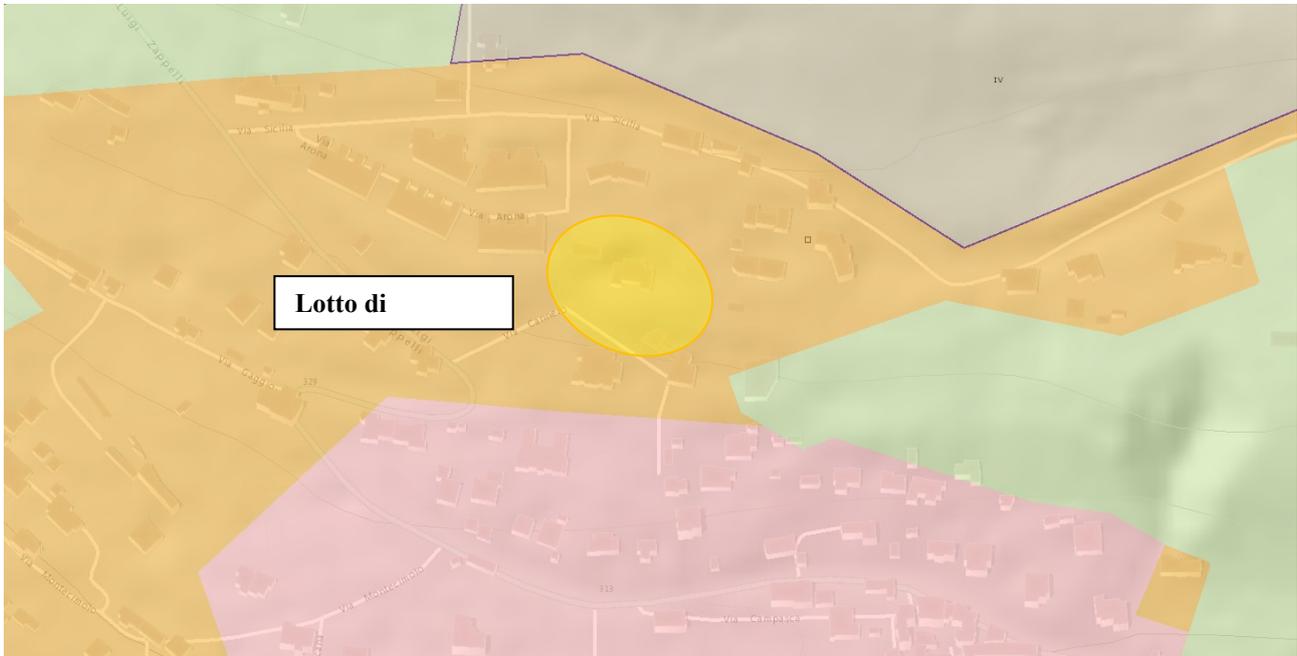
- articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;
- b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio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



Fascia costiera Nord del Lago Maggiore

Morfologie insediative:

Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale – m.i.6

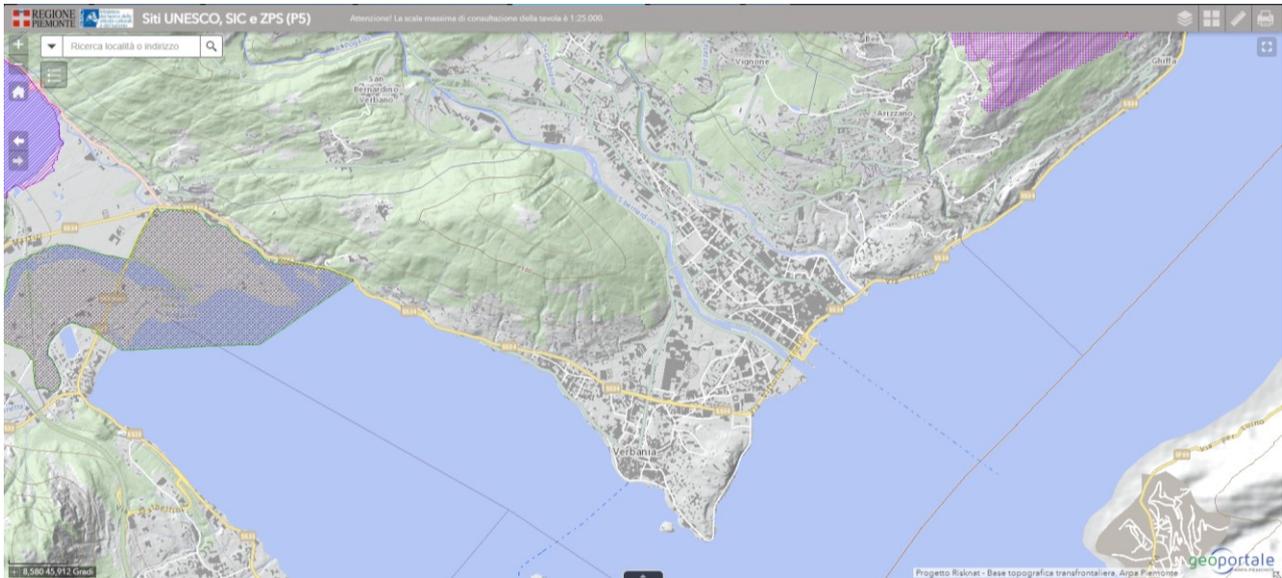


Componenti morfologico-insediative

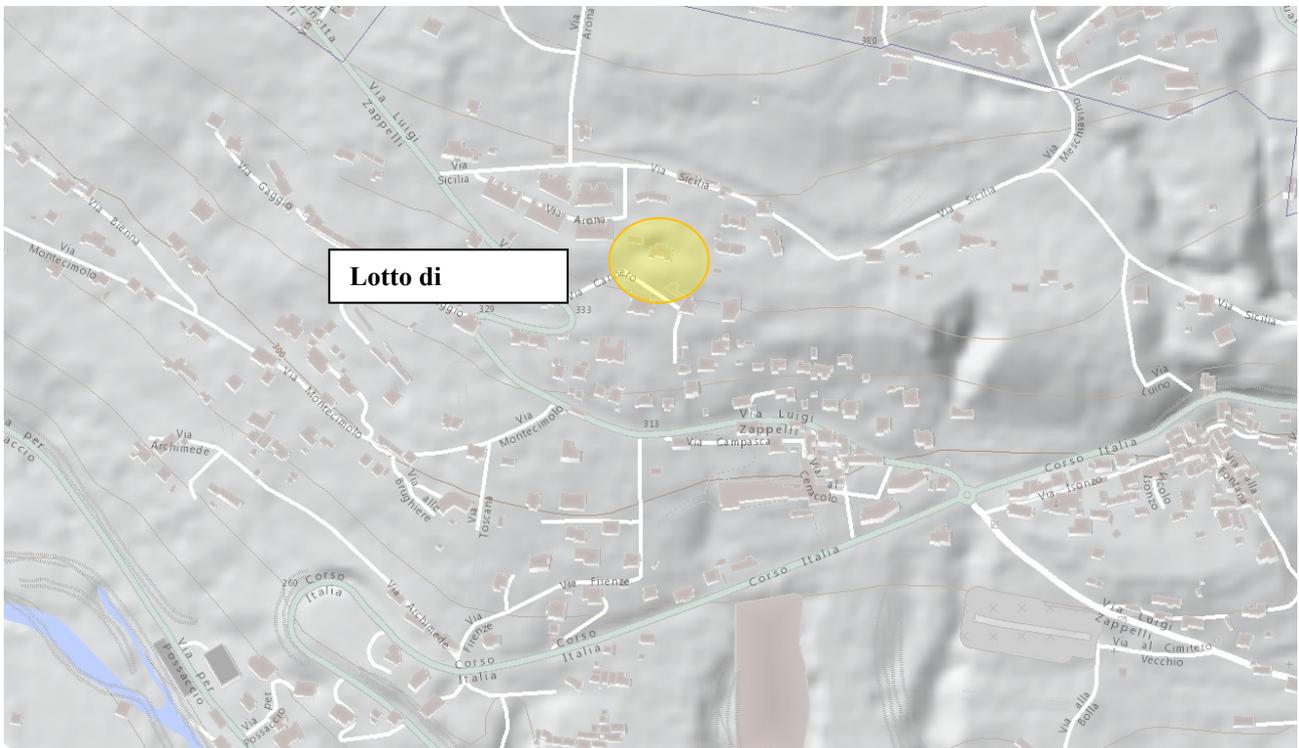
-  Porte urbane (art. 34)
-  Varchi tra aree edificate (art. 34)
-  Elementi strutturanti i bordi urbani (art. 34)
-  Urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.i.1
-  Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2
-  Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3
-  Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4
-  Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5
-  Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6
-  Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7
-  "Insule" specializzate (art. 39, c. 1, lett. a, punti I - II - III - IV - V) m.i.8
-  Complessi infrastrutturali (art. 39) m.i.9
-  Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10
-  Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.i.11
-  Villaggi di montagna (art. 40) m.i.12
-  Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.i.13
-  Aree rurali di pianura (art. 40) m.i.14
-  Alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.i.15

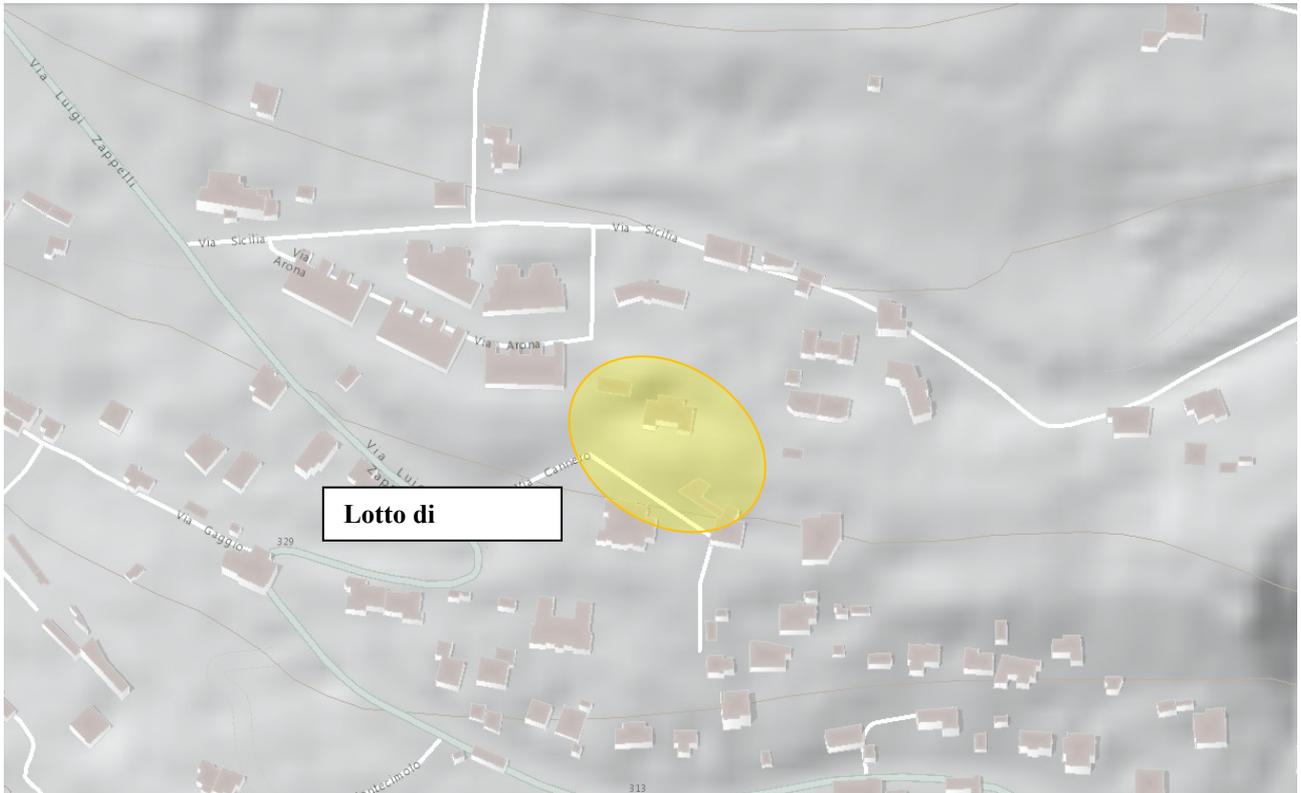
Estratto da cartografia P.P.R. -Tav. P5

Infine nella Tavola P5 che permette di verificare la rete di connessione paesaggistica si può verificare che l'Area non ricade in aree protette da rete tecnologiche quali siti UNESCO, SIC e ZPS.



Estratti da cartografia P.P.R. – tav. P5

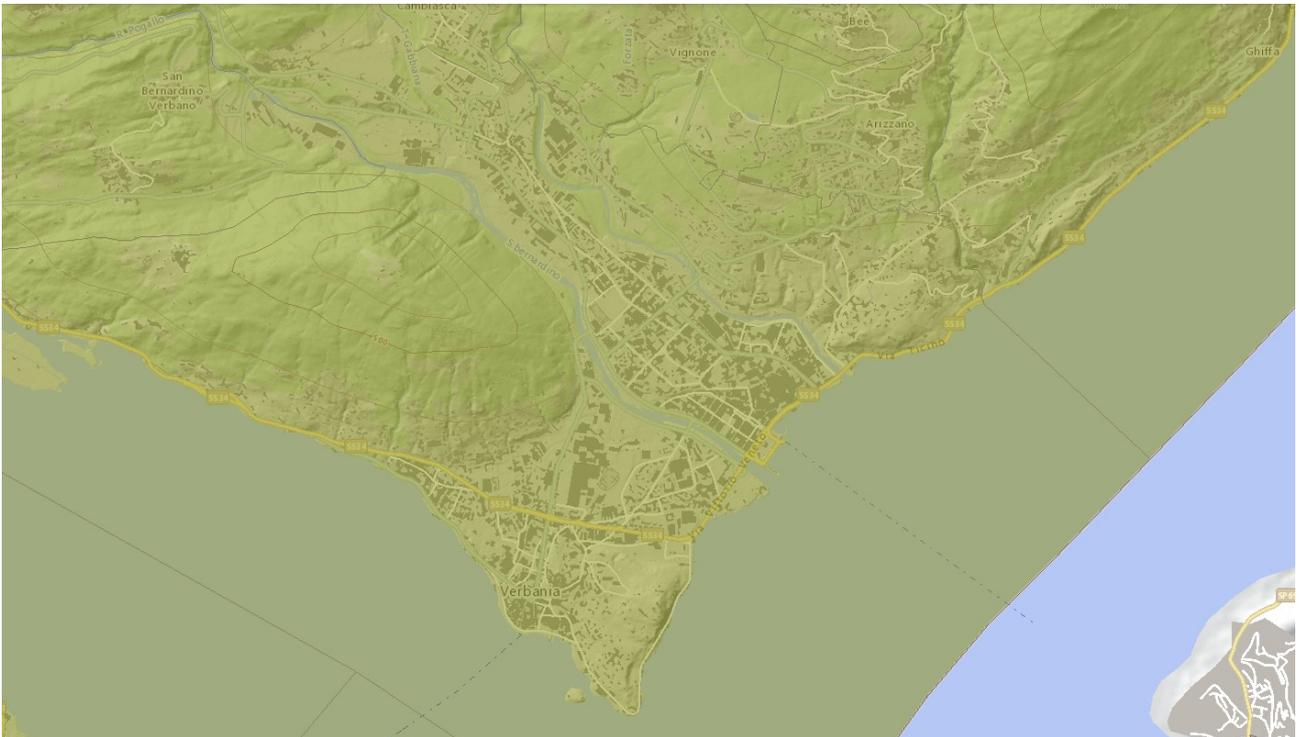




Estratto da cartografia P.P.R. -Tav. P6

Macroambiti

Paesaggio Pedemontano



Alcuni temi della Tavola P6

Paesaggio di alta quota

Macroambiti

-  Paesaggio alpino del Piemonte Settentrionale e dell'Ossola
-  Paesaggio alpino walser
-  Paesaggio alpino franco-provenzale
-  Paesaggio alpino occitano
-  Paesaggio appenninico
-  Paesaggio collinare vitivinicolo
-  Paesaggio della pianura del seminativo
-  Paesaggio della pianura risicola
-  Paesaggio pedemontano
-  Paesaggio urbanizzato della piana e della collina di Torino

**ACCERTAMENTO DI COERENZA DELL'INTERVENTO ALLE PRESCRIZIONI DEL PIANO
PAESAGGISTICO REGIONALE**

(DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N. 20-1445 DEL 18/05/2015).

Il progetto risulta conforme al piano Paesaggistico Regionale adottato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 20-1442 del 18-05-2015 in particolare:

Art.3 Ruolo del PPR e rapporti con i piani e i programmi territoriali

L'intervento **non ricade** in alcun "piano o programma territoriale" citato "negli elenchi" ai punti 5-6-7.

Art.13 Aree di montagna

L'intervento **non ricade** nell'intorno dei 50 mt. dalle vette e dai sistemi di crinali montani principali e secondari individuati dalla tavola P4.

Art.14 sistema idrografico

L'intervento **non ricade** all'interno della fascia di rispetto dei Rii individuati all'interno della tavola P2.1 del PPR e tutelati ai sensi dell'Art. 142 comma 1 lett.c).

L'intervento proposto è comunque in linea con l'area di intervento e rispetta le caratteristiche del contesto interessato e gli obiettivi di qualità paesaggistica del PPR.

Art.15 Laghi e territori contermini

L'intervento in progetto **non ricade** in territori contermini ai laghi individuati all'interno della tavola P2.1 del PPR e tutelati ai sensi dell'Art. 142 comma 1 lett.b).

Art.16 Territori coperti da foreste e boschi

L'intervento **non ricade** in territori coperti da foreste e boschi.

L'intervento proposto è comunque in linea con l'area di intervento e rispetta le caratteristiche del contesto interessato e gli obiettivi di qualità paesaggistica del PPR. Anche considerando che il lotto d'intervento non è di fatto un'area boscata ma un'area a prato marginale al bosco.

Art. 18 Aree naturali e protette e altre aree di conservazione della bio diversità

Il progetto **non ricade** in parchi nazionali e regionali né in territori di protezione esterna dei parchi quali aree contigue né in riserve nazionali e regionali. L'intervento non ricade in aree protette di cui all'art.4 della L.R. 19-2009 non ricade nei siti della rete natura 2000 di cui all'art. 39 della l.r. 19-2009 né nelle aree contigue né nelle zone naturali di salvaguardia, nei corridoi ecologici di cui agli artt. 6,52bis e 53 della L.r.19-2009 né negli ulteriori siti di interesse naturalistico.

Art.23 zone di interesse archeologico

L'intervento in progetto **non ricade** in zone di interesse archeologico.

Art.26 Ville giardini e parchi, aree e impianti per il loisir e il turismo

L'intervento proposto **non ricade** in tale tipologia paesaggistica **ovvero: è in linea** con le caratteristiche dell'area di intervento e rispetta le peculiarità del contesto interessato.

Art.33 Luoghi ed elementi identitari

L'intervento **non ricade** in una zona montana e non interessa area gravata dal vincolo dell'uso civico.

Art.39 Insule specializzate e complessi infrastrutturali

L'intervento in progetto **non ricade** in aree edificate per funzioni specializzate.

Informazioni finali:

L'intervento proposto è comunque in linea con l'area di intervento e rispetta le caratteristiche del contesto interessato e gli obiettivi di qualità paesaggistica del PPR.

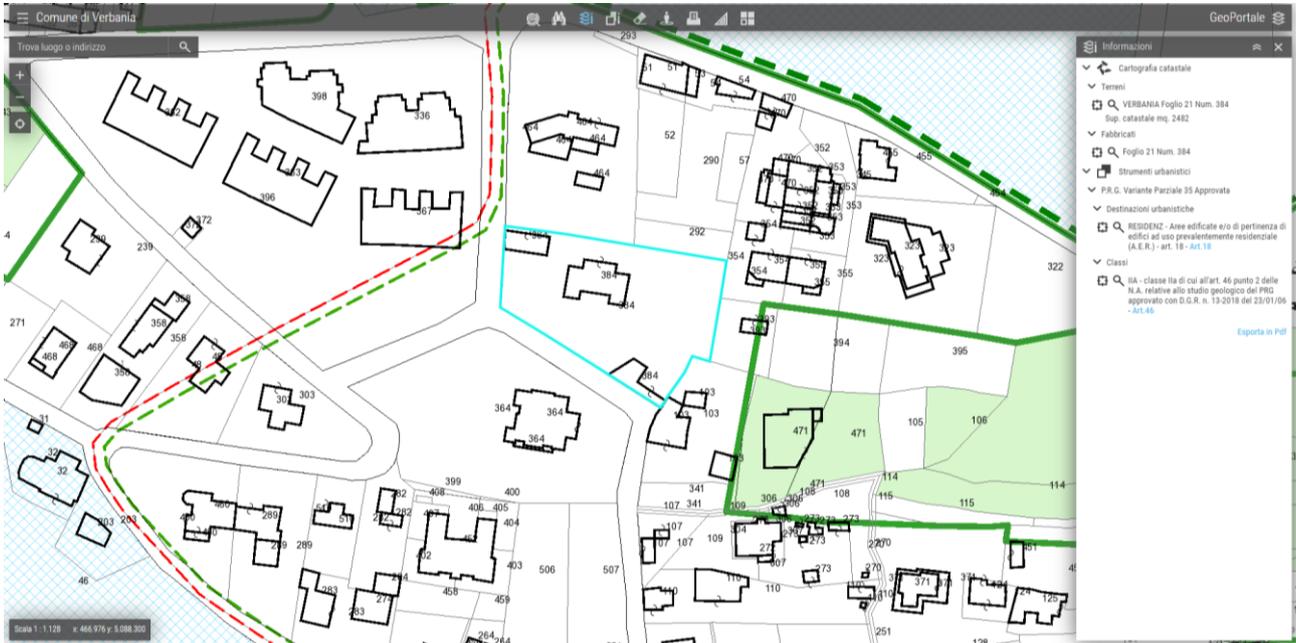
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Il compendio immobiliare, oggetto della presente Variante al P.E.C.L.I., è classificata tra le Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (art. 18 NTA). Tale destinazione viene confermata, prevedendo la realizzazione di una unità residenziale, senza introdurre altre destinazioni compatibili. L'assoggettamento a Piano Esecutivo di Libera Iniziativa dell'area è intervenuto a seguito della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 135 dello 02.12.2010 che ha recepito una specifica richiesta della Proprietà. Gli interventi edilizi previsti in allora dallo strumento urbanistico esecutivo avrebbero potuto essere realizzati attraverso il semplice titolo abilitativo edilizio, ma era intenzione della proprietà intervenire da subito con la demolizione di alcuni manufatti esistenti, per procedere solo successivamente (comunque nei tempi di validità dello strumento) alla edificazione della nuova costruzione.



 AREE EDIFICATE E/O DI PERTINENZA DI EDIFICI AD USO PREVELENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.) – Art.18

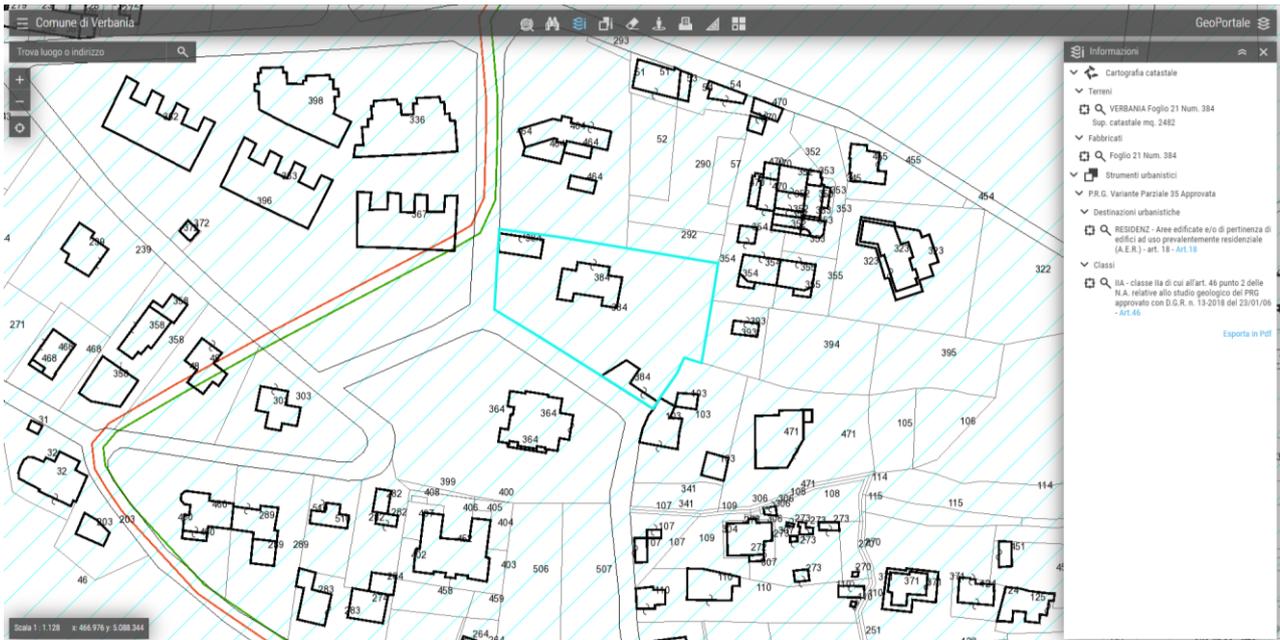
VINCOLI



L'area non è soggetta a vincoli di nessuna natura

PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA

Il Piano Regolatore di Verbania, redatto sulla base della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del Piemonte dello 08.05.1996 n. 7/LAP, assegna all'area interessata dalla presente Variante al P.E.C.L.I. la classe di pericolosità geomorfologica IIa.



IIa	<p>Zone di versante con acclività da medio-bassa a medio-alta, in cui il substrato è a tratti affiorante oppure è ricoperto da depositi superficiali di limitato spessore, le cui caratteristiche geotecniche possono essere localmente scadenti; sono comprese aree subpianeggianti intercluse o situate alla base o alla sommità del versante.</p>
-----	--

PARAMETRI URBANISTICI-EDILIZI

PREMESSA

Il P.E.C.L.I. approvato con D.C.C. n° 135 del 2 dicembre 2010 e il conseguente P.d.C. n° 69/2020 rilasciato in data 10 dicembre 2020 prevedevano la realizzazione di una nuova unità immobiliare ad uso residenziale e un'autorimessa interrata, realizzata ai sensi della L. 122/89.

La presente variante al P.E.C.L.I. sostanzialmente prevede una diversa collocazione planimetrica dell'autorimessa interrata e una modifica della sagoma limite prevista all'art.3 delle N.T.A. del P.E.C.L.I. approvato, tali modifiche non comportano alcuna variazione della S.U.L. in progetto.

La variante al P.E.C.L.I. non prevede l'esecuzione di opere di urbanizzazione in quanto le reti infrastrutturali risultano presenti ed adeguate.

La variante al P.E.C.L.I. non prevede cessioni di aree private a nessun titolo.

CAPACITÀ INSEDIATIVA

La capacità insediativa è inalterata.

ALTEZZA FABBRICATO

La presente variante prevede un aumento in altezza della sagoma limite pari a mt 1,30, tuttavia rispetto all'attuale piano di campagna l'altezza massima di progetto (mt 7,70) rimane ben al di sotto dell'altezza massima consentita dalle norme di P.R.G. pari a mt. 12,00.

RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto di copertura è inalterato

QUALITÀ AMBIENTALE

QUALITÀ DELL'ACQUA

La qualità dell'acqua è inalterata.

QUALITÀ DELL'ARIA

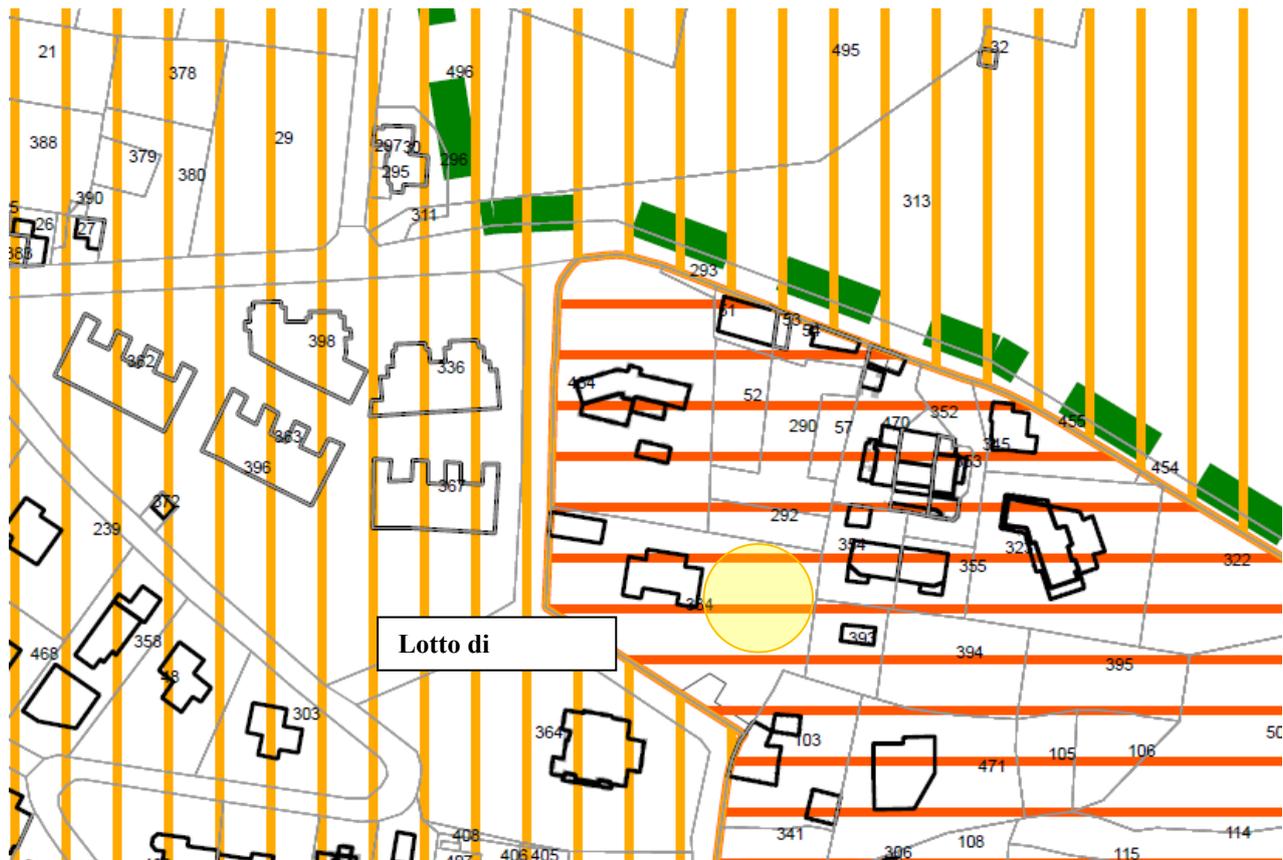
La qualità dell'aria è inalterata.

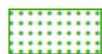
RISPARMIO ENERGETICO

L'intervento proposto comporterà necessariamente una migliore efficienza termica dell'edificio.

ACUSTICA

Il vigente Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale, approvato originariamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 55 del 16/04/2003 e successivamente modificato nella parte regolamentare con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 44 del 20/01/2004, include l'area in oggetto nella Classe III, ovvero tra le aree di tipo MISTO. Tale classificazione, per la porzione di territorio interessata dall'intervento qui proposto, non prevede alcun accostamento critico.



-  Aree particolarmente protette - CLASSE I
-  Aree prevalentemente residenziali - CLASSE II
-  Aree di tipo misto - CLASSE III
-  Aree di intensa attività umana - CLASSE IV
-  Aree prevalentemente industriali - CLASSE V
-  Aree esclusivamente industriali - CLASSE VI