

AGGIORNAMENTO DEL DOCUMENTO DI VERIFICA DI  
ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE  
STRATEGICA IN MERITO ALLA RICHIESTA DI VARIANTE

## STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

**via al cenacolo**

RIFERIMENTO ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Le Corti S. r. l.

Arch. Anna Domenici

**Premessa**

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 301 del 20/07/2018 viene approvato lo Strumento Urbanistico Esecutivo, redatto ai sensi dell'art.43 della Legge Regionale n° 56 del 1977, per l'intervento di ristrutturazione urbanistica degli immobili siti in via al Cenacolo a Verbania e censiti al Fg 39 con i mappali 323-156-322, di proprietà della Società Le Corti S.r.l..

In merito all'approvazione del S.U.E citato riporto la "RELAZIONE TECNICA CONCLUSIVA DEL PROCEDIMENTO" inviata dal Comune di Verbania dove si evidenziava quanto segue:

“ ...

- a) la proposta di S.U.E. in esame è compatibile con il vigente P.R.G.;
  - b) l'attuazione dello strumento comporterà un incremento di n° 2 abitanti equivalenti rispetto alla situazione esistente, mantenendo invariata la capacità insediativa (C.I.R.) del P.R.G., conformemente ai parametri previsti dall'art. 18 delle Norme di Attuazione del vigente;
  - c) l'intervento edilizio derivante dalla proposta in esame potrebbe legittimamente essere realizzato anche attraverso il rilascio del semplice titolo abilitativo edilizio, mentre la proprietà ha optato per la presentazione di un S.U.E. al fine di poter gestire con tempistiche differenziate la fase di demolizione e ricostruzione, secondo i disposti normativi nazionali e regionali in materia di strumenti attuativi, con particolare riferimento all'art.16, c.5 della L.1150/1942 s.m.i.;
- Conseguentemente, si ritiene che, al netto di quanto già valutato nella Relazione di Analisi di compatibilità Ambientale del vigente P.R.G., non siano prevedibili ulteriori significativi effetti ambientali tali da giustificare l'assoggettamento alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.
- Conseguentemente, si ritiene che, al netto di quanto già valutato nella Relazione di Analisi di compatibilità Ambientale del vigente P.R.G., **non siano prevedibili ulteriori significativi effetti ambientali tali da giustificare l'assoggettamento alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.**”

Il seguente documento vuole mettere in evidenza gli elementi fondamentali per cui le valutazioni fatte allora valgono anche per questa variante.

Nella prima parte si riporta la medesima cartografia in quanto la base di partenza è invariata.

---

## PRIMA PARTE

### 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 tranfrontaliera 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 la procedimento "contestuale".

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

via al cenacolo

RIFERIMENTO ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Le Corti S. r. l.

Arch. Anna Domenici

<p><b>I.3. Procedimento integrato per l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32:</b> Piani esecutivi convenzionati (approvati ai sensi dell'art. 43 L.R. 56/1977): fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "in maniera contestuale"</p>		
<p>Presentazione al Comune del PEC, comprensivo del documento tecnico per la fase di verifica VAS e dello schema di convenzione</p>		
<p>Istruttoria tecnica da parte del Comune, con la collaborazione dell'autorità comunale competente (90 gg)</p>		
<p><i>Eventuale messa a punto degli elaborati da parte del privato</i></p>		
<p>Il Comune decide l'accoglimento del PEC</p>		
<p><b>Il Comune</b></p>		
<p>pubblica ed espone in pubblica visione il progetto di piano e lo schema di convenzione per 15+15 gg per osservazioni</p>	<p>pone il progetto di piano e lo schema di convenzione a disposizione degli organi di decentramento amministrativo per 30gg</p>	<p>trasmette la documentazione ai soggetti competenti in materia ambientale che inviano i pareri entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento</p>
<p>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)</p>		
<p><b>NO VALUTAZIONE</b></p>		<p><b>SI VALUTAZIONE</b></p>
<p>Istruttoria tecnica Il Comune segnala al privato le eventuali osservazioni pervenute e l'esito della verifica</p>		<p>Il privato che ha proposto il PEC predisponde il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica e modifica, se del caso, gli elaborati del PEC</p>
<p>Eventuale messa a punto degli elaborati da parte del privato</p>		<p>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</p>
<p>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)</p>		<p><b>Il Comune</b></p>
<p>Il PEC assume efficacia con la pubblicazione sul BUR della deliberazione di approvazione</p>		<p>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>
<p>Il PEC è pubblicato sul sito informatico del Comune</p>		
<p><b>NOTA BENE:</b> 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>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</p>
		<p>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</p>
		<p>La Giunta comunale controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver tenuto conto del parere motivato e approva il piano esecutivo con propria deliberazione (DGC)</p>
		<p>Il PEC assume efficacia con la pubblicazione sul BUR della deliberazione di approvazione</p>
<p><b>NOTA BENE2:</b> là dove è scritto Comune si intende "comune o forma associativa che svolge la funzione di pianificazione urbanistica"</p>		<p>Il PEC è pubblicato sul sito informatico del Comune, unitamente al parere motivato, alla dichiarazione di sintesi e al piano di monitoraggio</p>

## STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

**via al cenacolo**

RIFERIMENTO ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

*Le Corti S. r. l.**Arch. Anna Domenici***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 Strumento Urbanistico esecutivo.

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La proposta di Strumento Urbanistico Esecutivo interessa un'area collinare di mq 1943.48 posta in sponda sinistra del torrente San Giovanni, in posizione dominante sull'abitato di Intra. I due edifici aventi destinazione residenziale, ai quali un tempo erano affiancati altri volumi di carattere rurale, deputati all'attività agricola sono stati demoliti, il compendio un tempo si estendeva infatti da via alla Bolla a corso Italia, delimitato ad ovest dalla strada comunale pedonale denominata via al Cenacolo. Successivamente l'area è stata parcellizzata e ceduta, con finalità edificatorie ad imprenditori privati.

In tempi recenti lo stato dei luoghi è stato sostanzialmente modificato rispetto alla planimetria di Piano Regolatore Generale, in quanto le aree, perimetrare in azzurro e identificate con il numero 100, sono state oggetto di un'intensa attività edilizia (si veda l'estratto PRGR riportato nelle pagine a seguire)



## DESTINAZIONE URBANISTICA

### PIANO TERRITORIALE REGIONALE



## STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

**via al cenacolo**

## RIFERIMENTO ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Le Corti S. r. l.

Arch. Anna Domenici

## AIT.2 - Verbania - Laghi

Tematiche	Indirizzi
<b>Valorizzazione del territorio</b>	<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>
<b>Risorse e produzioni primarie</b>	<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>Conferma/potenziamento delle attività connesse alla floro-vivaistica.</p>
<b>Ricerca, tecnologia, produzioni industriali</b>	<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"> <li>- gestione e valorizzazione ambientale;</li> <li>- produzione energetica, turismo;</li> <li>- pietre ornamentali;</li> <li>- floro-vivaismo;</li> <li>- casalinghi.</li> </ul> <p>La vocazione produttiva tecnologica-industriale che caratterizza l'ambito favorisce relazioni sovralocali con Malpensa, la regione metropolitana milanese e il Corridoio 24.</p>
<b>Trasporti e logistica</b>	<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>
<b>Turismo</b>	<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"> <li>- attività sportive, congressuali e formative, manifestazioni culturali e fieristiche (Parco agricolo del Toce);</li> <li>- i circuiti dell'entroterra alpino (con AIT Domodossola), basati sulle risorse ambientali e paesaggistiche, l'artigianato e i prodotti tipici;</li> <li>- i circuiti dei laghi a scala transregionale (regione Insubrica).</li> </ul> <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



STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

via al cenacolo

RIFERIMENTO ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Le Corti S. r. l.

Arch. Anna Domenici



- Lettera b - Leghi ...
- Lettera b - fascia ...
- Lettera c - I fiumi - i torrenti - i corsi d'acqua ...
- Lettera c - Fasce di 150 m ...
- Lettera d - Le montagne per la parte eccedente 1600 m slm per la catena alpina e 1200 m slm per la catena appenninica - art 13 NdA ...
- Lettera e - I ghiacciai - art 13 NdA ...
- Lettera e - I circhi glaciali - art 13 NdA ...
- Lettera f - I parchi e le riserve nazionali o regionali nonché i territori di protezione esterna dei parchi - art 18 NdA ...



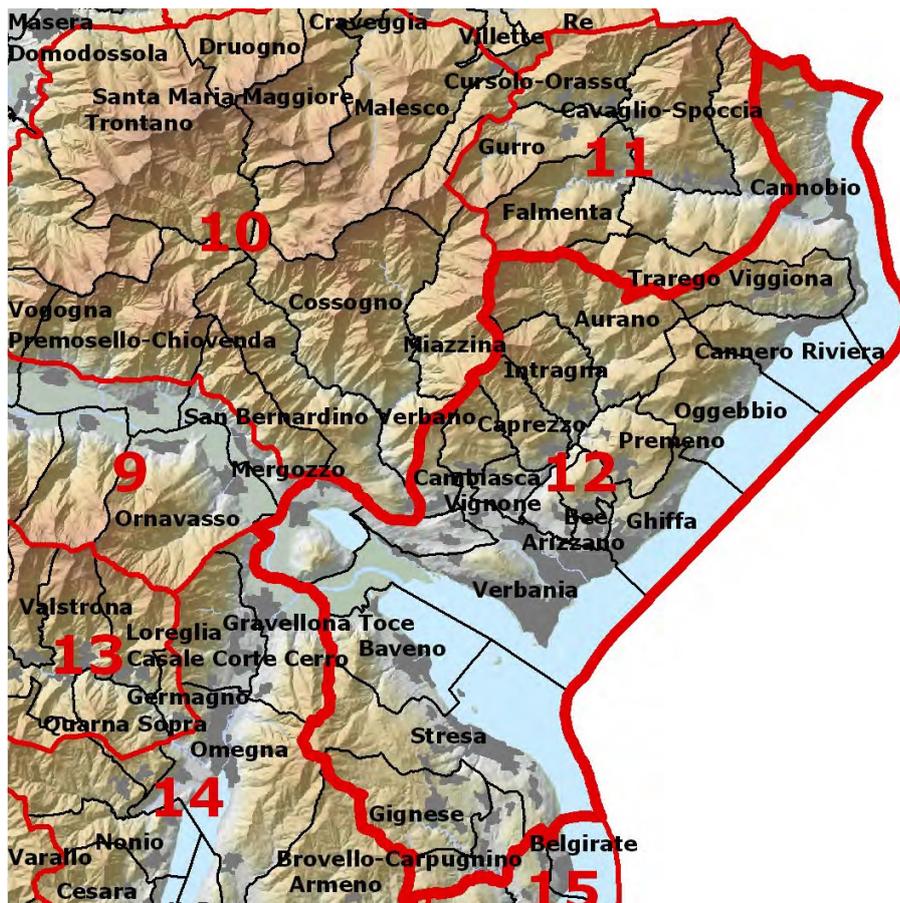
**Estratto da cartografia P.P.R. -P3 Ambiti e unità di paesaggio****PARTE III – AMBITI E UNITÀ DI PAESAGGIO**

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. 36. Tessuti discontinui suburbani**

[1]. Il Ppr identifica, nella Tavola P4 le aree di tipo m.i. 4, contigue ai centri e ai tessuti urbani continui che, pur caratterizzate da estese urbanizzazioni in rapida evoluzione, non hanno continuità e compattezza, presentando un assetto urbano frammentario e frammisto ad aree libere interstiziali o a inserti di edilizia specialistica, produttiva o terziaria.

[2]. Il Ppr persegue i seguenti obiettivi:

- a. riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia;
- b. contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane;
- c. qualificazione paesaggistica delle aree agricole interstiziali e periurbane, con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano;
- d. riuso e recupero delle aree e dei complessi industriali o impiantistici dismessi od obsoleti, anche in funzione del contenimento del consumo di suolo e dell'incidenza ambientale degli insediamenti produttivi;
- e. formazione di zone verdi significative nei centri urbani, nelle aree periurbane e nelle fasce di mitigazione dell'impatto ambientale delle grandi infrastrutture;
- f. integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, a partire dalle loro caratteristiche progettuali.

**Indirizzi**

[3]. I piani locali garantiscono:

- a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento, con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;
- b. il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari;
- c. l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.

**Direttive**

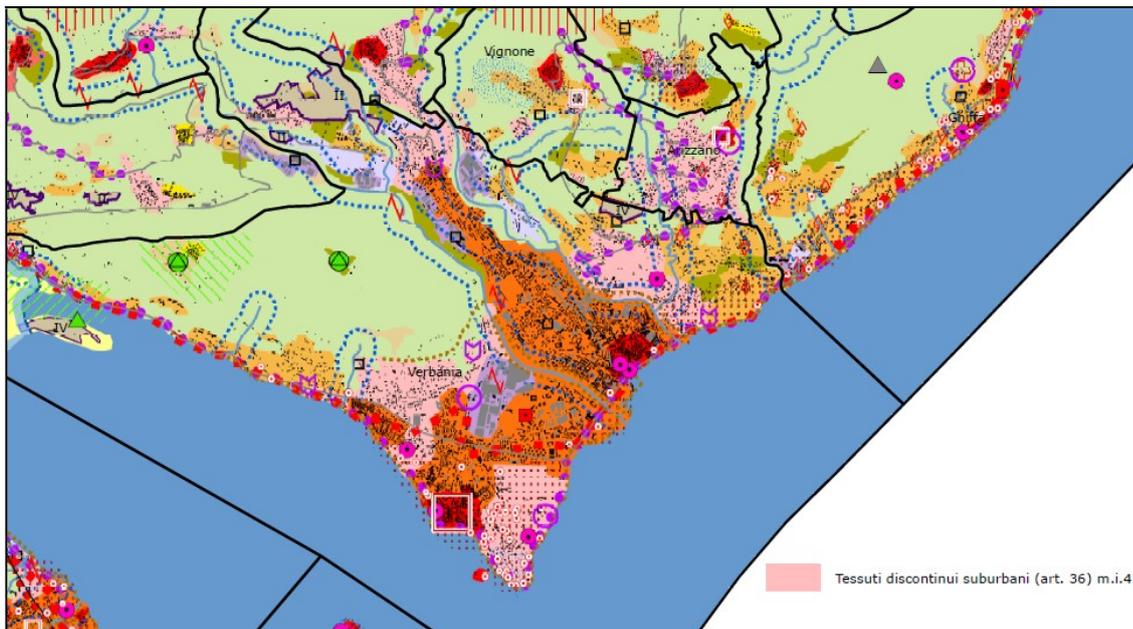
[4]. I piani locali verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1 tenendo conto anche:

- a. della contiguità con aree urbane di m.i. 1, 2 e 3, di cui all'articolo 35, comprensive di residui non urbanizzati ormai disorganici rispetto agli usi agricoli;
- b. della prevalenza di lottizzazioni organizzate rispetto a insediamenti individuali e privi di regole urbanistiche;

- c. della prevalenza di lottizzazioni con tipologie ad alta copertura di suolo e densità volumetrica bassa o media, intervallate da aree non insediate;
- d. della presenza di trame infrastrutturali con caratteristiche urbane ancorché incomplete.

[5]. Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:

- a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), limitando il più possibile il consumo di suolo in aree aperte e rurali, e potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati;
- b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;
- c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico - soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali - e delle relative infrastrutture, con particolare attenzione per i fattori strutturanti evidenziati all'articolo 7, comma 3;
- d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.



Fascia costiera Nord del Lago Maggiore

Morfologie insediative :

Tessuti discontinui suburbani - m.i. 4

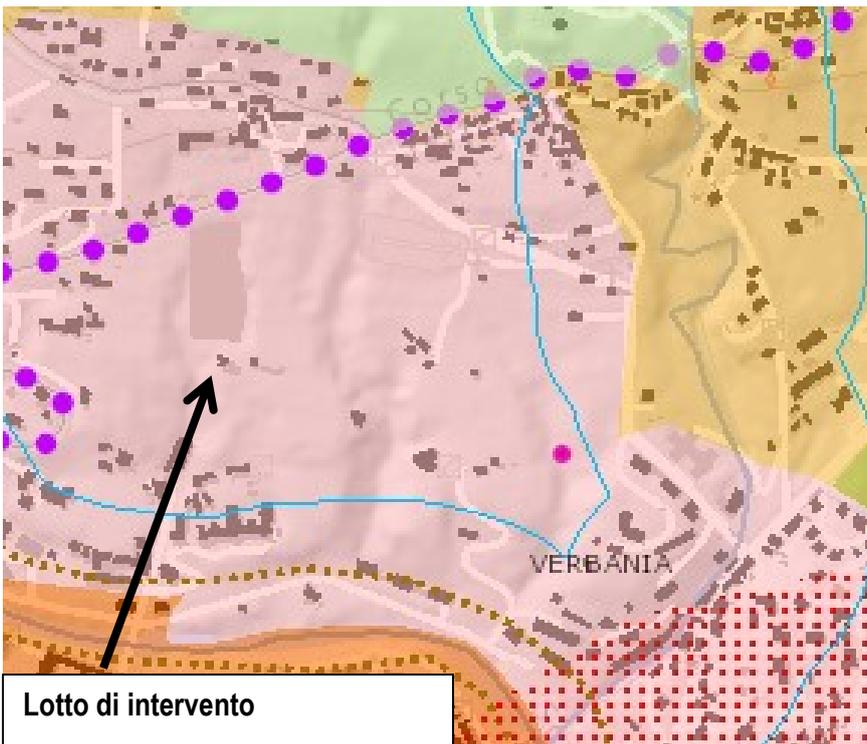


Elementi strutturanti i bordi urbani

...

Morfologie insediative

- Urbane consolidate dei centri maggiori - m.i. 1
- Urbane consolidate dei centri minori - m.i. 2
- Tessuti urbani esterni ai centri - m.i. 3
- Tessuti discontinui suburbani - m.i. 4
- Insediamenti specialistici organizzati - m.i. 5
- Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale - m.i. 6
- Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica - m.i. 7
- "Insule" specializzate - m.i. 8 (art. 39, c. 1, lett. a, punto I)
- "Insule" specializzate - m.i. 8 (art. 39, c. 1, lett. a, punto II)
- "Insule" specializzate - m.i. 8 (art. 39, c. 1, lett. a, punto III)
- "Insule" specializzate - m.i. 8 (art. 39, c. 1, lett. a, punto IV)
- "Insule" specializzate - m.i. 8 (art. 39, c. 1, lett. a, punto V)
- Complessi infrastrutturali - m.i. 9
- Aree rurali di pianura o colline - m.i. 10
- Sistemi di nuclei rurali di pianura, colline e basse montagne - m.i. 11
- Villaggi di montagna - m.i. 12



STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

**via al cenacolo**

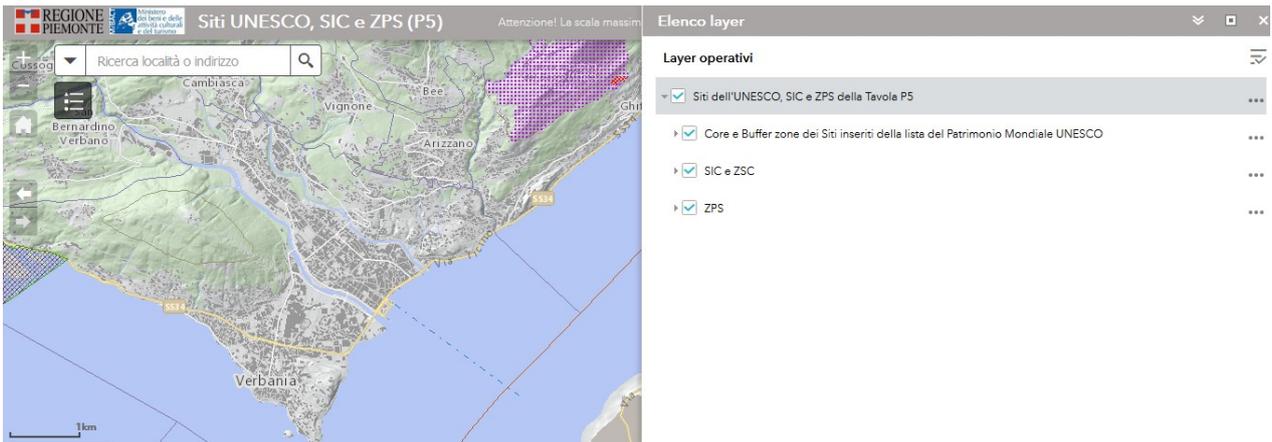
RIFERIMENTO ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Le Corti S. r. l.

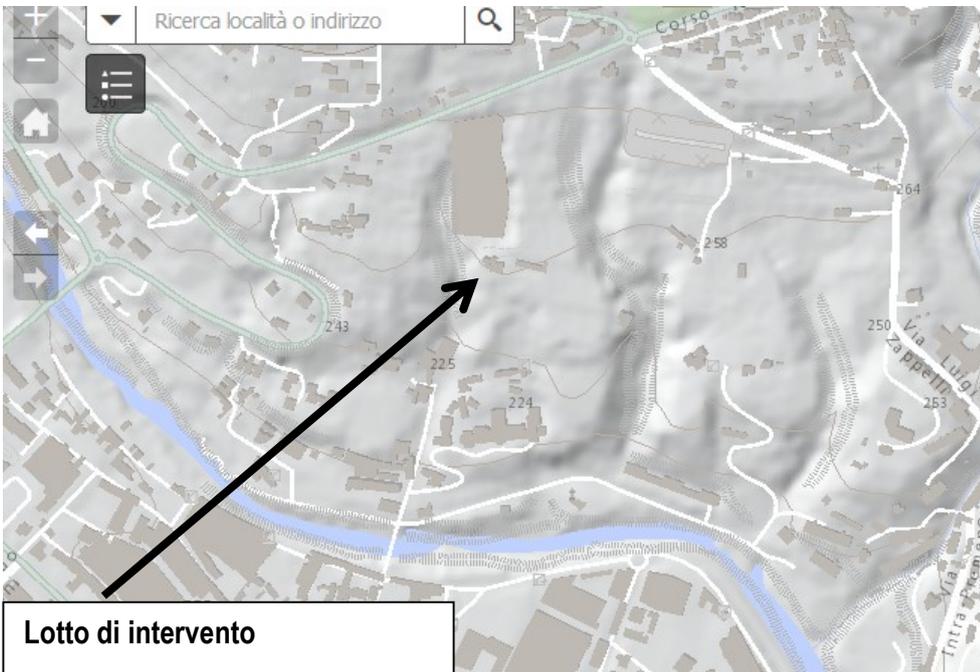
Arch. Anna Domenici

**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

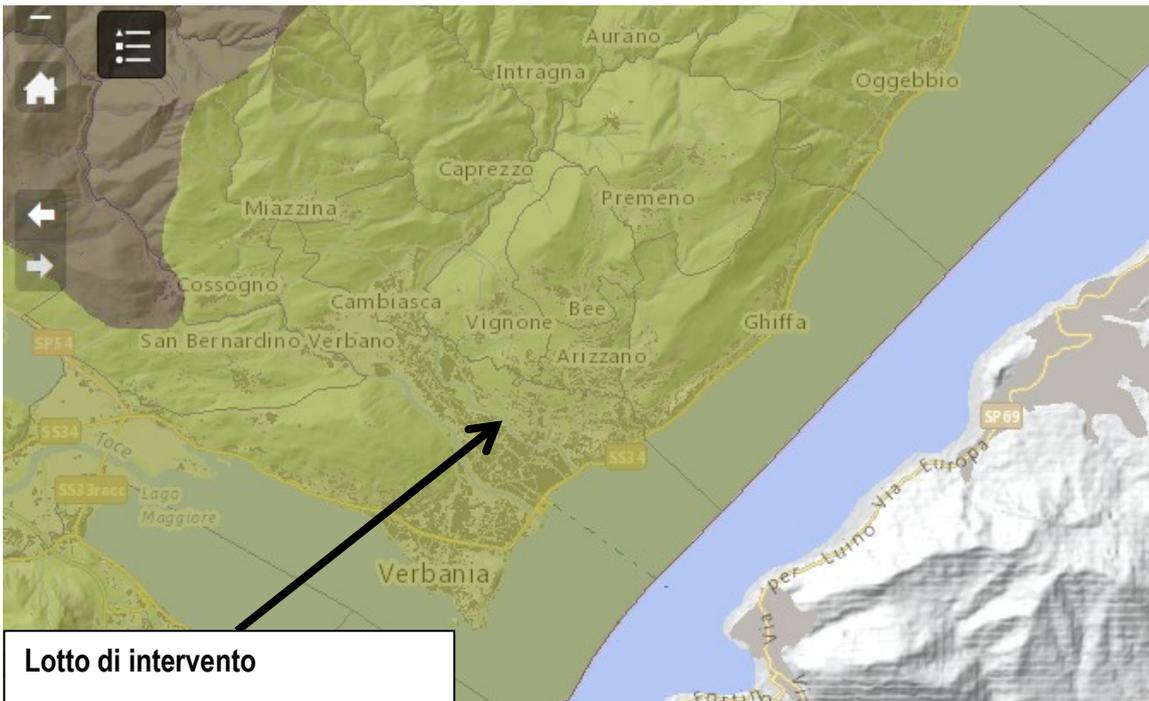


**Estratto da cartografia P.P.R. -Tav. P6**

**Macroambiti  
Paesaggio Pedemondano**



- Alcuni temi della Tavola P6 ..
- Paesaggio di alta quota ..
- Macroambiti ..
- Paesaggio alpino del Piemonte Settentrionale e dell'Ossola
- Paesaggio alpino walsler
- 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 piane e delle colline 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**

**via al cenacolo**

RIFERIMENTO ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Le Corti S. r. l.

Arch. Anna Domenici

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 dello Strumento Urbanistico Esecutivo, 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 sole unità residenziali, senza introdurre altre destinazioni compatibili. L'assoggettamento a Strumento Urbanistico Esecutivo dell'area è intervenuto a seguito della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 88 dello 07.06.2016 che ha recepito una specifica richiesta della Proprietà. Gli interventi edilizi previsti dal SUE avrebbero potuto essere realizzati attraverso il semplice titolo abilitativo edilizio, ma era intenzione della proprietà intervenire da subito con la demolizione dei manufatti esistenti, per procedere solo successivamente (comunque nei tempi di validità dello strumento) alla edificazione della nuova costruzione.

*"I manufatti sono stati demoliti nel 2019."*

*Cogliendo l'occasione di questa nota integrativa si rettifica quanto precedentemente indicato rispetto alla sussistenza di area boscata all'interno del perimetro del SUE, si era infatti provveduto a riportare nelle tavole dello Strumento il perimetro così come delineato negli elaborati di Piano Regolatore.*

*In realtà, a seguito dell'adozione della D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 e successivamente alla recente nota sull'argomento trasmessa dalla Regione Piemonte al Comune di Verbania, il perimetro delle aree boscate è esclusivamente quello cartografato nella CARTA FORESTALE (EDIZIONE 2016).*

*Detto elaborato esclude sul lotto interessato dal SUE la presenza di alcun tipo di bosco, pertanto sono venuti meno i presupposti per l'applicazione del vincolo di cui alla lettera g, comma 1 dell'articolo 142 del Decreto Legislativo 42/2004.*

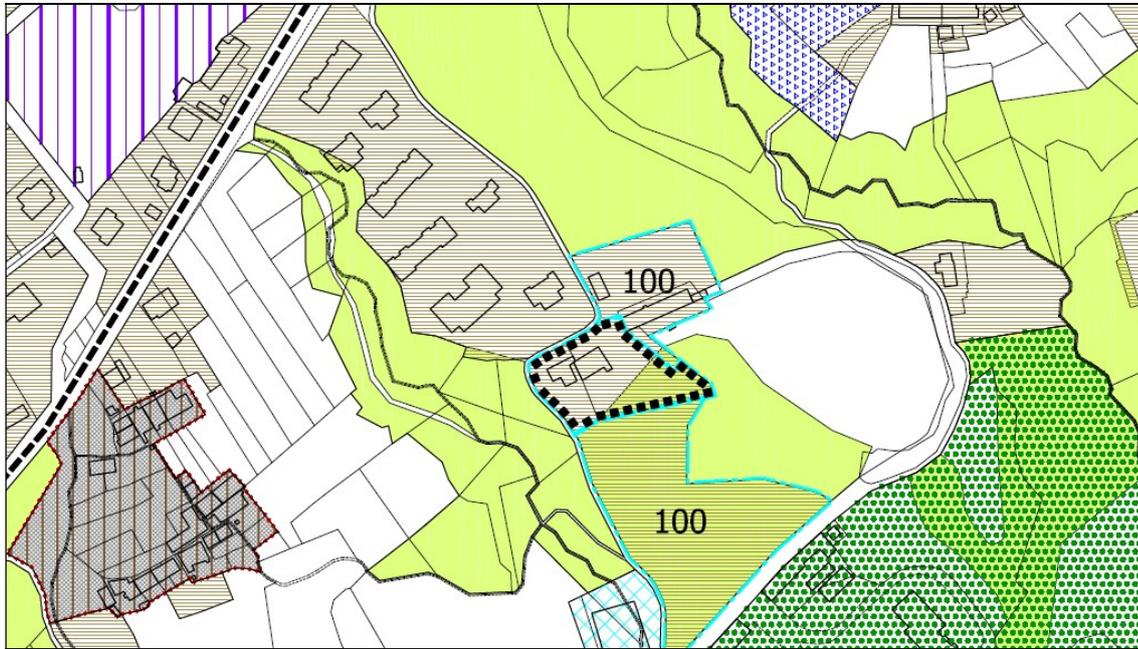
STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

**via al cenacolo**

RIFERIMENTO ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Le Corti S. r. l.

Arch. Anna Domenici



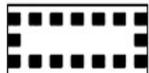
AREE EDIFICATE E/O DI PERTINENZA DI EDIFICI AD USO  
PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE O DOTATI DI CONCESSIONE O SOGGETTE  
A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO VIGENTE OD IN ITINERE

ART. 18



AREE BOSCADE CON FUNZIONI CLASSIFICATE IMPORTANTI E SIGNIFICATIVE

ART. 34

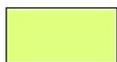


AREE ASSOGGETTATE A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

## VINCOLI

### TUTELA PAESAGGISTICA

L'area non è soggetta a vincoli di nessuna natura. L'estratto del Piano Regolatore riporta nella punta più meridionale dell'area un vincolo ex art. 142 comma (1 lettera (g del Decreto legislativo, 22/01/2004 n° 42 per la presenza, al momento della redazione del PRG, di piante ornamentali d'alto fusto (magnolie e camelie), rimosse fraudolentemente. Ma, come sopra precisato, la carta forestale della Regione Piemonte esclude la presenza di area boscata.



AREE INCLUSE NEL VINCOLO DI CUI AL D.LGS. 42/2004  
ARTICOLO 2 COMMA 3 E ARTICOLO 142 COMMA 1 LETTERA G)  
(Aree boscate)

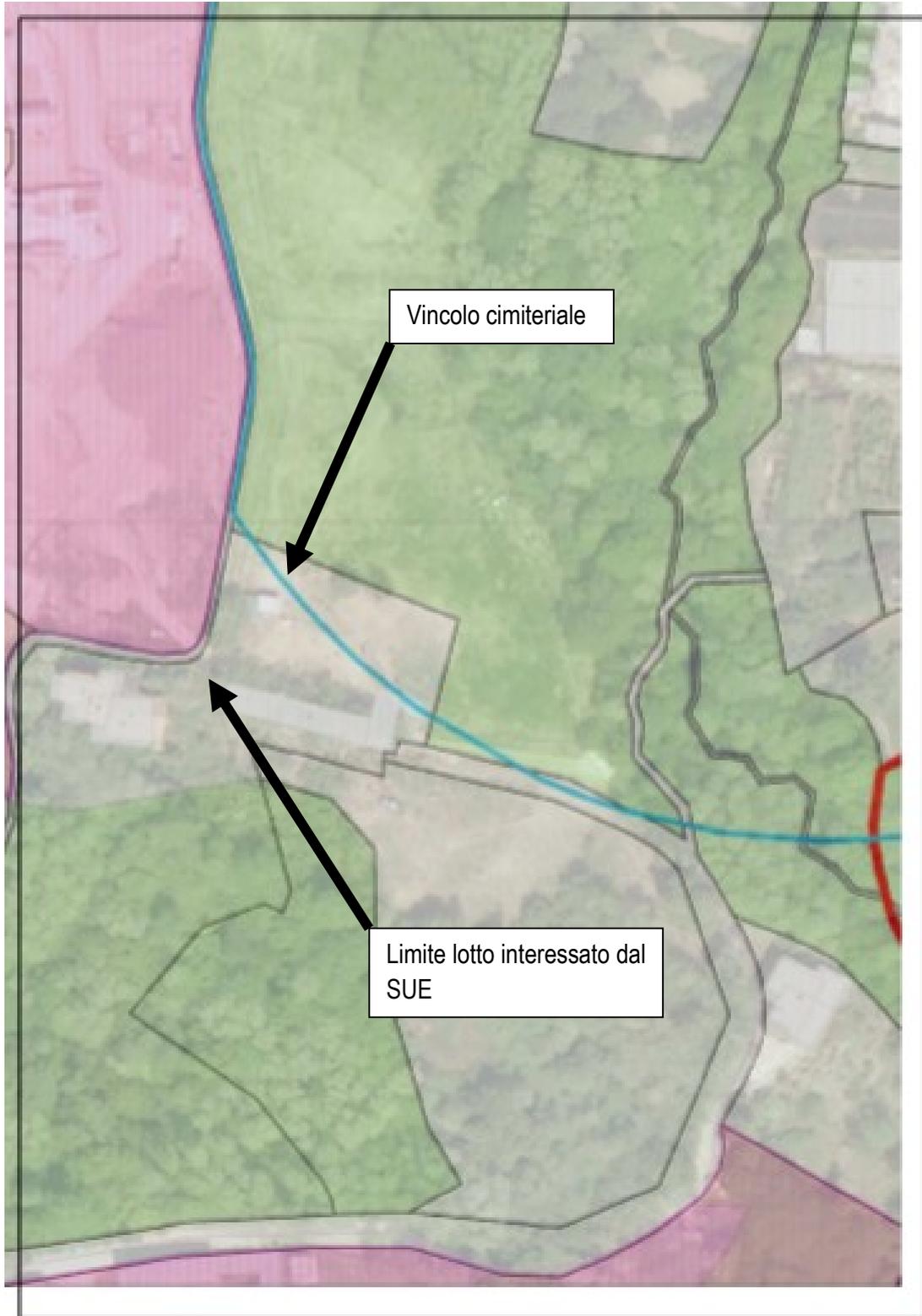
ART. 34

**Legenda**

■ Superficie Boscata (edizione 2016)

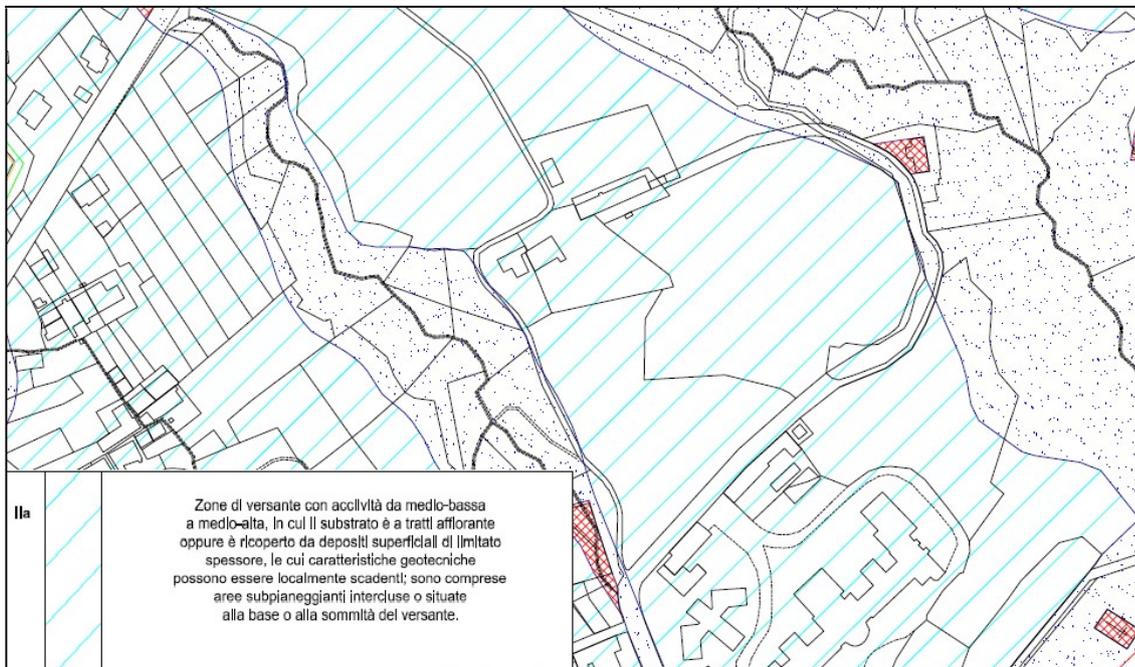
**VINCOLO CIMITERIALE**

L'area è prossima al Vincolo Cimiteriale determinato dal Camposanto di Zoverallo, ma non ne è interessata. La distanza tra lo spigolo sud ovest del cimitero e l'estremo limite a nord est dell'area interessata dal SUE è di metri lineari 175,77, mentre la distanza dal punto più prossimo della fascia di rispetto è di metri lineari 22. Occorre aggiungere che il Cimitero di Zoverallo sorge, rispetto all'area di intervento, al di là del rio Sant'Eusebio.



## 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 dal presente Strumento Urbanistico Esecutivo la classe di pericolosità geomorfologica IIa (zone di versante con acclività da medio-bassa a medio-alta, in cui il substrato è a tratti affiorante oppure è ricoperto da depositi superficiali di limitato spessore, le cui caratteristiche geotecniche possono essere localmente scadenti; sono comprese aree subpianeggianti intercluse o situate alla base o alla sommità del versante).



## SECONDA PARTE

### PARAMETRI URBANISTICI-EDILIZI

#### CAPACITÀ INSEDIATIVA

##### SUE APPROVATO

La capacità insediativa assentita con il SUE è di 30 abitanti (mq 744 x h 3 / 75= 29,76 abitanti).

L'incremento della capacità insediativa prevista dal SUE, ma ottenibile anche attraverso semplice Permesso di Costruire, è pari a 2 abitanti.

##### SUE IN VARIANTE

La capacità insediativa prevista in variante è di 10 abitanti (mq 244 x h 3 / 75= 9.76 abitanti), 20 in riduzione rispetto all'assentito.

#### ALTEZZA FABBRICATO

##### SUE APPROVATO

Il SUE prevedeva di realizzare un unico edificio avente un'altezza massima di m 8.35, equivalente per la parte più a valle (sud) a 3 piani fuori terra.

##### SUE IN VARIANTE

Il SUE in variante prevede di realizzare un unico edificio ad un piano fuori terra.

#### RAPPORTO DI COPERTURA

##### SUE APPROVATO

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo approvato aveva l'intento di attenuare il più possibile l'impatto visivo del futuro impianto architettonico, riducendo drasticamente la sua altezza, ma incrementando leggermente la Superficie Utile Lorda, risulta evidente che si avrà un aggravio del rapporto di copertura, pur restando al di sotto dei limiti di Piano Regolatore.

RAPPORTO DI COPERTURA 30.87% < 40% previsto dal Piano

##### SUE IN VARIANTE

La variante al SUE diminuisce in maniera netta il rapporto di copertura 12.55% rispetto al 30.87% previsto dal SUE approvato.

## QUALITÀ AMBIENTALE

### QUALITÀ DELL'ACQUA

#### SUE APPROVATO

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo qui approvato prevede la realizzazione di un condotto chiavico di collegamento alla fognatura comunale.

Sempre in tema di reflui, è possibile affermare che il lotto di intervento non è interessato dalla fascia di rispetto del depuratore di Verbania, distando dallo stesso ml 1.333,225.

#### SUE IN VARIANTE

Il collegamento fognario al condotto comunale sarà realizzato sempre con un condotto sotterraneo.

### QUALITÀ DELL'ARIA

#### SUE APPROVATO

Il SUE approvato prevede l'introduzione di un impianto di riscaldamento e raffrescamento centralizzato a servizio del nuovo complesso immobiliare, accompagnato dai progressi tecnologici in materia, porterà inevitabilmente ad un miglioramento e ad una razionalizzazione degli scarichi in atmosfera a tutto vantaggio della qualità dell'aria del sito e delle aree circoscrisse.

#### SUE IN VARIANTE

Nel progetto in variante si prevede di mantenere un livello di progettazione impiantistica alto, all'insegna dell'innovazione tecnologica sia per conseguire il miglior comfort abitativo che un risparmio significativo in termini di consumo dei combustibili fossili, e la conseguente diminuzione delle sostanze nocive immesse nell'aria.

### RISPARMIO ENERGETICO

#### SUE APPROVATO

L'intervento proposto, sostanziandosi come mera sostituzione edilizia, comporterà necessariamente una migliore efficienza termica dell'edificio.

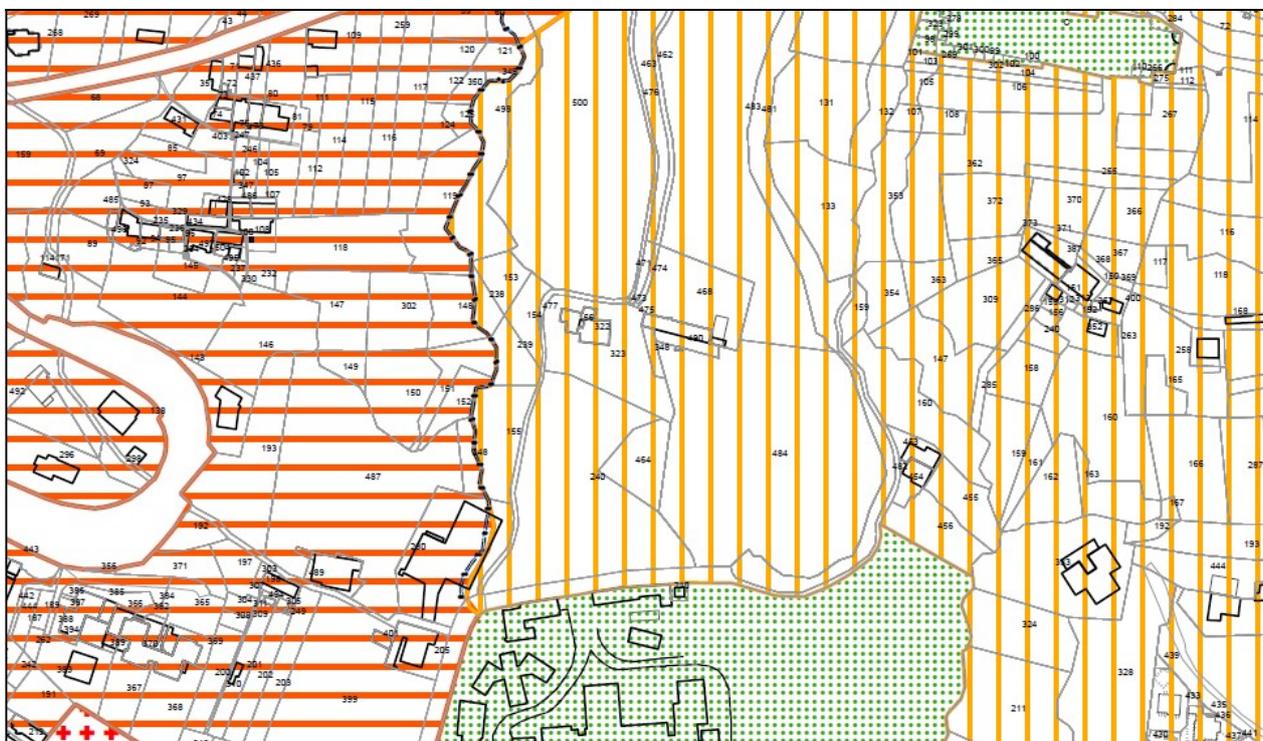
#### SUE IN VARIANTE

L'intervento dovrà essere rispondente alle normative vigenti in merito al risparmio energetico.

## ACUSTICA

### SUE APPROVATO

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 II, ovvero tra le aree prevalentemente residenziali. Tale classificazione, per la porzione di territorio interessata dall'intervento qui proposto, non prevede alcun accostamento critico.



Aree prevalentemente residenziali - CLASSE II

### SUE IN VARIANTE

Anche la Variante non prevede alcun accostamento critico.

## STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

**via al cenacolo**

RIFERIMENTO ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Le Corti S. r. l.

Arch. Anna Domenici

La presente Variante allo Strumento Urbanistico Esecutivo approvato che si proponeva come un'operazione di sostituzione del patrimonio edilizio esistente, mediante la demolizione di un nucleo di 6 unità abitative e la sua sostituzione con un nuovo corpo di fabbrica contenete un egual numero di unità, prevede oggi di realizzare una superficie utile lorda di 244 mq dai 744 approvati, con la previsione di sole due unità abitative.

La Variante prevede un'ulteriore riduzione dell'impatto visivo una migliore contestualizzazione nell'ambiente circostante, perseguendo l'obbiettivo primario di salvaguardia del patrimonio ambientale, realizzando un'opera che si integri proporzionalmente nel lotto senza prevaricare e diventare elemento di disturbo.

Verbania 12 maggio 2021

Arch. Anna Domenici

AR / H | ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,  
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE  
NOV / O | DI NOVARA E VERBANO CUSIO - OSSOLA  
ARCHITETICO  
sezione  
A/4 | Anna Domenici n° 1420