

**REGIONE PIEMONTE**  
**PROVINCIA VERBANO CUSIO OSSOLA**  
**CITTA' DI VERBANIA**



**PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA**  
**“MIRALAGO”**  
*Verifica di Assoggettabilità a Valutazione*  
*Ambientale Strategica*

***F - Documento Tecnico Preliminare***

*L.R. 56/1977 e s.m.i. “Tutela ed uso del suolo”*  
*D.Lgs. 152/2006 “Norme in materia ambientale” e s.m.i.*  
*L.R. 40/1998 “Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione”*  
*D.G.R. 12-8931 del 9 giugno 2008 - D.G.R. 21-892 del 12 gennaio 2015 - D.G.R. 25-2977 del 29 febbraio 2016*  
*D.G.R. 4/R del 22 marzo 2019*

<b>Committenti</b> HOUSING srl - CEMP sas - SEVEN srl	<b>Elaborato</b> DTP	<b>maggio 2022</b>
--	-------------------------	--------------------

revisioni

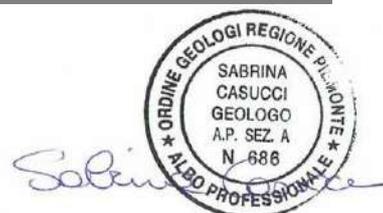
<b>indice</b>	<b>descrizione</b>	<b>data</b>	<b>redazione</b>
01	prima emissione	11/05/2022	SC

**GEASIT**

geol. Sabrina Casucci

Strada Vecchia Binda-Brisino, 41, 28838 Stresa (VB)

Tel./fax: 0323 932076; e-✉: [s.casucci@geasit.it](mailto:s.casucci@geasit.it)



## SOMMARIO

1.	PREMESSA .....	3
2.	RIFERIMENTI NORMATIVI .....	5
3.	SOGGETTI COINVOLTI NELLA FASE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS .....	8
4.	DATI GENERALI DEL PdR .....	8
4.1.	Dati di inquadramento generali .....	8
4.2.	Caratteristiche del PRGC vigente .....	12
4.3.	Rapporti con la pianificazione dei Comuni contermini .....	13
4.4.	Descrizione sintetica del SUE e relativi elaborati grafici .....	13
4.4.1.	Parametri urbanistici dell'area soggetta a PdR .....	16
4.4.2.	Determinazione delle quantità di area da adibire a standard .....	17
4.4.3.	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria .....	18
4.4.4.	Tempi previsti per l'attuazione .....	18
4.4.5.	Obiettivi e azioni del PdR .....	18
5.	ANALISI AMBIENTALE DI CONTESTO – STATO DI FATTO .....	19
5.1.	Componente: aria .....	19
5.1.1.	Effetti potenziali attesi sulla risorsa aria .....	24
5.2.	Componente: suolo - sottosuolo .....	24
5.2.1.	Elementi di analisi .....	24
5.2.1.1.	Geologia e geomorfologia .....	25
5.2.1.2.	Pericolosità geomorfologica .....	25
5.2.1.3.	Uso del suolo .....	29
5.2.1.4.	Consumo di suolo .....	30
5.2.2.	Effetti potenziali attesi sulla risorsa suolo - sottosuolo .....	31
5.3.	Componente: acque superficiali e sotterranee .....	32
5.3.1.	Effetti potenziali attesi sulla risorsa acque superficiali e sotterranee .....	35
5.4.	Componente: flora, fauna, biodiversità .....	35
5.5.	Componente: paesaggio .....	35
5.5.1.	Effetti potenziali attesi sulla risorsa paesaggio .....	36
5.6.	Componente: urbanizzazione ed infrastrutture .....	37
5.6.1.	Urbanizzazioni primarie .....	37
5.6.2.	Gestione delle acque bianche .....	38
5.6.3.	Infrastrutturazione e Traffico .....	39
5.6.3.1.	Assetto insediativo .....	39
5.6.3.2.	Infrastrutturazione .....	40
5.6.3.3.	Traffico .....	40
5.6.4.	Effetti potenziali attesi sulla componente infrastrutturazione e urbanizzazione .....	43
5.7.	Componente: salute umana .....	43
5.7.1.	Rumore – Inquinamento acustico .....	43
5.7.2.	RIR .....	45
5.7.3.	Elettromagnetismo .....	45
5.7.4.	Componente: rifiuti .....	47
5.7.5.	Effetti potenziali attesi sulla componente salute umana .....	47
6.	CHECK LIST DEI VINCOLI E DEGLI ELEMENTI DI RILEVANZA AMBIENTALE .....	48
7.	ANALISI COERENZA RISPETTO AI PIANI SOVRAORDINATI .....	50
7.1.	Analisi di coerenza rispetto al Piano Territoriale Regionale (PTR) .....	50
7.2.	Analisi di coerenza rispetto al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) .....	54

7.2.1.	Ambiti di paesaggio e componenti paesaggistiche.....	55
7.2.2.	Beni paesaggistici .....	56
7.2.3.	Individuazione e verifica del rispetto degli elementi normativi del Piano per le parti interessate dal PdR .....	58
7.3.	Analisi di coerenza rispetto al Piano Territoriale Provinciale (PTP) .....	65
7.4.	Analisi di coerenza rispetto al Piano di Tutela delle Acque (PTA) .....	65
7.5.	Analisi di coerenza rispetto al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e al Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) .....	66
8.	EFFETTI, MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE .....	69
8.1.	Caratteristiche del SUE, con riferimento ai possibili effetti sull'ambiente.....	69
8.2.	Analisi degli effetti – quadro analitico .....	70
9.	POSSIBILE INDIVIDUAZIONE DI ULTERIORI AZIONI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE .....	76
10.	CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE .....	76
	STRALCIO NTA PRGC VIGENTE – ART. 32.....	78

**Allegato 1.** Estratto da PRGC vigente della “Carta dell'idrografia e delle fasce esondabili”

**Allegato 2.** Estratto da PRGC vigente della “Carta del livello massimo del Lago Maggiore” in occasione dell'evento alluvionale 2000

## 1. PREMESSA

---

Lo scenario legislativo relativo alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), introdotto dalla Direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001 e oramai recepito con il D.Lgs. n. 152, promulgato il 3 Aprile 2006, successivamente modificato dal D.Lgs. del 13 febbraio 2008, n. 4, ha focalizzato l'attenzione sulla necessità di introdurre un cambiamento radicale di prospettiva nella modalità di elaborazione degli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale.

Nello specificare gli ambiti di applicazione della VAS, tra cui la pianificazione territoriale, l'art. 3, punto 3, della Direttiva Europea 2001/42/CE (D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4, art. 6, comma 3) precisa che: *“per piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, la valutazione ambientale è necessaria solo se gli Stati membri determinano (qualora l'autorità competente valuti) che essi possano avere effetti significativi sull'ambiente”*.

A tal fine, nell'allegato II della Direttiva Europea 2001/42/CE (allegato I del D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4) si specificano i criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di piani e programmi e, dunque, per valutare l'opportunità di assoggettarli o meno alla procedura di VAS.

La normativa comunitaria è stata recepita a livello regionale dalla D.G.R. n. 12-8931 del 9 giugno 2008 “Norme in materia ambientale. Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia ambientale di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi” e dalla D.G.R. 25-2977 del 29 febbraio 2016 “Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela e uso del suolo)”.

Le modifiche apportate alla disciplina urbanistica piemontese mediante la L.R. n. 3 del 25 marzo 2013 “Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia”, successivamente modificata con L.R. n. 17 del 12 agosto 2013 e con L.R. n. 3 del 11 marzo 2015, hanno introdotto il riconoscimento normativo del ruolo della Valutazione Ambientale Strategica che risulta ora essere inserita, in modo organico, nella procedura di approvazione degli strumenti urbanistici, garantendo l'integrazione, procedurale e normativa, tra aspetti urbanistici e aspetti ambientali.

La suddetta Legge Regionale ha, inoltre, introdotto nuovi campi di applicazione della VAS, non limitati solamente alle varianti agli strumenti urbanistici generali, ma anche ai piani attuativi, siano essi di iniziativa pubblica o privata.

I piani attuativi sono assoggettati alle procedure di cui all'articolo 40, commi 7 e 8, della L.R. 3/2013 e s.m.i.; in particolare:

[...]

*Sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS esclusivamente i piani particolareggiati attuativi di PRG che non sono già stati sottoposti a VAS o ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi della legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40 (Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione). Non sono sottoposti a VAS o a verifica i piani particolareggiati che non comportano variante quando lo strumento sovraordinato, in sede di VAS o di analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 40/1998, ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piano volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.*

[...]

*Per il piano particolareggiato la VAS, ove prevista, è svolta dal comune o dall'ente competente alla gestione urbanistica, purché dotato della struttura di cui all'articolo 3 bis, comma 7, in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni disciplinate con apposito provvedimento dalla Giunta regionale.*

**Il presente rapporto costituisce pertanto il Documento Tecnico Preliminare (DTP) finalizzato alla Verifica di Assoggettabilità a VAS dello Strumento Urbanistico Esecutivo (nella fattispecie: Piano di Recupero, PdR), di iniziativa privata, redatto ai sensi dell'art. 41bis della L.R. 56/1977 e s.m.i. e proposto dalle Società HOUSING srl - CEMP sas - SEVEN srl (nel seguito Proponente), ai fini dell'utilizzazione edilizia ed urbanistica dell'ex albergo Miralago, sito nella Città di Verbania, Corso G. Mameli – 173, censito catastalmente al Fg. 63, mappale 244.**

**Questa fase pianificatoria risulta condizione attuativa pregiudiziale (momento urbanistico) per consentire il rilascio dei successivi titoli attuativi (momento esecutivo).**

Si precisa che il Piano:

- NON interessa un progetto che rientra tra le categorie progettuali di cui agli allegati della L.R. 40/1998 e s.m.i.;
- NON prevede interventi o opere che richiedono autorizzazioni ambientali;
- NON riguarda il territorio di più comuni e NON sono prevedibili ricadute in ambito sovracomunale;
- interessa la viabilità di livello comunale in quanto il Proponente, per la dotazione dei parcheggi privati determinata ai sensi della Legge 122/89, ha acquisito la proprietà del piano terra del fabbricato sito in Via De Bonis 13, censito al mappale 732 del Fg.63;
- porta all'insediamento di nuovi residenti nell'area, con una capacità massima di 75 abitanti teorici, determinata ai sensi dell'art. 20 della L.R. 56/1977 e s.m.i..

La normativa regionale più sopra delineata, con particolare riferimento alla Deliberazione della Giunta Regionale del 29 febbraio 2016, n. 25-2977, evidenzia che fase di Verifica di assoggettabilità a VAS, necessaria per l'attuazione del PdR, consente di determinare se l'attuazione del Piano possa produrre effetti significativi sull'ambiente, nonché, di conseguenza, consente di stabilire la necessità di procedere, o meno, alla fase di Valutazione vera e propria.

L'esito della Fase di Verifica può quindi determinare due differenti scenari:

- non vengono rilevati effetti significativi tali da richiedere l'attivazione della 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 del SUE;
- 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 presente documento, redatto ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 4/2008 e dell'allegato II alla D.G.R. 25-2977/2016, per assolvere al processo di Verifica di assoggettabilità a VAS dello strumento, in particolare, ha lo scopo di indagare, con la massima chiarezza e con un livello di approfondimento proporzionale ai possibili effetti ambientali derivanti dall'attuazione del SUE, gli elementi che consentano all'Autorità Competente di valutare:

- ✚ le analisi svolte per la verifica della sussistenza di effetti ambientali significativi;
- ✚ le risposte fornite alle problematiche ambientali individuate con il percorso progettuale definito e con l'individuazione delle eventuali mitigazioni e compensazioni, senza necessità di eseguire ulteriori valutazioni.

Le informazioni trattate riguardano le caratteristiche della proposta, le caratteristiche ambientali delle aree potenzialmente coinvolte e le caratteristiche degli effetti attesi dalla sua attuazione con riferimento ai criteri per la Verifica preventiva di cui all'Allegato 1 del D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4, e all'Allegato II della Direttiva 2001/42/CE, nonché riguardano l'individuazione di eventuali mitigazioni/compensazioni.

**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 decisione finale in merito all'assoggettamento e/o all'esclusione del PdR dalla Valutazione Ambientale Strategica è in capo al soggetto titolato all'approvazione del Piano stesso e quindi, in questo caso specifico, è in capo alla Città di Verbania, nel soggetto del suo Consiglio Comunale, così come stabilito all'Allegato 1 della D.G.R. 12-8931 del 09.06.2008 e all'Allegato 1 della D.G.R. 25-2977 del 26.02.2016, nonché all'art. 3bis, comma 7, della L.R. 56/1977, così come modificata dalla L.R. 17/2013 e s.m.i..

La funzione di autorità preposta alla VAS deve essere assicurata dall'Amministrazione Comunale mediante il proprio Organo Tecnico, istituito ai sensi dell'art.7 della L.R. 40/1998 e s.m.i..

Secondo il principio generale di adeguatezza di cui all'articolo 13, comma 4, del D.Lgs. 152/2006, il livello di approfondimento del presente Documento è proporzionale ai possibili effetti ambientali derivanti dall'attuazione del PdR.

Ai fini della consultazione, il Documento dovrà essere messo a disposizione dei soggetti istituzionali con competenza ambientale e dei settori di pubblico coinvolti nel procedimento di VAS.

Si precisa, infine, che il Documento viene redatto, sia negli aspetti metodologici sia nella descrizione dei contenuti, in riferimento all'Allegato 2 *Indicazioni per la redazione degli elaborati urbanistici e del documento tecnico di verifica di assoggettabilità a VAS degli strumenti urbanistici esecutivi* di cui alla D.G.R. 25-2977 del 29 febbraio 2016 e, pertanto, risulta articolato nelle seguenti parti:

**DATI GENERALI DELLO STRUMENTO:** in cui sono contenuti in sintesi i riferimenti amministrativi del PRG – al quale il SUE dà attuazione, i principali obiettivi del SUE, la descrizione del contesto ambientale interessato e l'esplicitazione dei possibili effetti ambientali prodotti, con la presentazione di stralci cartografici che agevolino i soggetti competenti in materia ambientale a collocare il SUE nel territorio comunale.

**EFFETTI, MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE:** in cui sono contenuti l'inquadramento pianificatorio/programmatico del SUE, la check list dei vincoli e degli elementi di rilevanza ambientale e la metodologia per l'analisi degli effetti eventualmente prodotti, con un'individuazione dei criteri da considerare per la valutazione della significatività degli effetti stessi; nella compilazione di tale parte, sono state inserite eventuali misure di mitigazione/compensazione o possibili ulteriori azioni di sostenibilità ambientale, al fine di migliorare la performance ambientale del SUE.

**In sintesi, come sopra evidenziato, il DTP deve argomentare le motivazioni dell'Assoggettabilità/non Assoggettabilità a VAS del Piano, richiamando i criteri previsti dall'Allegato II della Direttiva 2001/42/CE.**

## **2. RIFERIMENTI NORMATIVI**

---

Il corpo legislativo e di indirizzo è il seguente:

- Direttiva Europea 2001/42/CE e relativi allegati concernente “La valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente”
- D.Lgs. 152/2006 “Norme in materia ambientale”
- D.Lgs. 4/2008 “Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D. Lgs. 152/2006”
- D.Lgs. 128/2010 “Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'art. 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69”
- L.R. 40/1998 “Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione”

- D.G.R. 12-8931 del 9 giugno 2008 - D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. “Norme in materia ambientale”. Primi indirizzi operativi per l’applicazione delle procedure in materia ambientale di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi
- D.G.R. 21-892 del 12 gennaio 2015 Valutazione Ambientale Strategica. Approvazione del documento tecnico di indirizzo “Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale”
- D.G.R. 25-2977 del 29 febbraio 2016 – Disposizioni per l’integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela e uso del suolo)
- D.G.R. del 22 marzo 2019 n. 4/R - Regolamento regionale recante: “Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr), ai sensi dell’articolo 8 bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell’articolo 46, comma 10, delle norme di attuazione del Ppr.”.

In particolare, la Verifica di assoggettabilità deve avvenire sulla base dello schema informativo indicato all’Allegato 1 del D.Lgs. 4/2008 “Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all’articolo 12” dove si prevede di tener conto degli aspetti fondamentali del Piano e delle caratteristiche degli impatti e delle aree interessate.

Riprendendo quanto definito dalla vigente normativa, è necessario individuare:

- in quale misura il Piano stabilisce un quadro di riferimento per le previsioni urbanistiche proposte per quanto riguarda l’ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il Piano influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- i problemi ambientali pertinenti al Piano o al Programma;
- la probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- il carattere cumulativo degli impatti;
- la natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umana e per l’ambiente;
- entità ed estensione nello spazio degli impatti;
- valore e vulnerabilità dell’area potenzialmente interessata;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Il procedimento integrato per l’approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all’art. 32 della L.R. 56/1977 e s.m.i.: Piani di recupero (approvati ai sensi dell’art. 41bis L.R. 56/1977 e s.m.i.), Fase di Verifica di assoggettabilità e pubblicazione, può avvenire in maniera “contestuale” o “sequenziale”; nel caso in oggetto, si è optato per una procedura contestuale in cui la progettazione e gli aspetti di carattere ambientale vengono portati avanti contestualmente secondo il seguente schema previsto dalla D.G.R. 25-2977/2016:

<b>Presentazione al Comune del PEC, comprensivo del documento tecnico per la fase di verifica VAS e dello schema di convenzione</b>		
<b>Istruttoria tecnica da parte del Comune, con la collaborazione dell'autorità comunale competente (90 gg)</b>		
<i>Eventuale messa a punto degli elaborati da parte del privato</i>		
Il Comune decide l'accoglimento del PEC		
<b>Il Comune</b>		
<b>pubblica ed espone in pubblica visione il progetto di piano e lo schema di convenzione per 15+15 gg per osservazioni</b>	<b>pone il progetto di piano e lo schema di convenzione a disposizione degli organi di decentramento amministrativo per 30gg</b>	<b>trasmette la documentazione ai soggetti competenti in materia ambientale che inviano i pareri entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento</b>
L'autorità comunale competente per la VAS <b>emette il provvedimento di verifica entro il termine massimo di 90 gg</b> 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)		
<b>NO VALUTAZIONE</b>		<b>SI VALUTAZIONE</b>
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		<b>Istruttoria tecnica da parte del Comune, con la collaborazione dell'autorità comunale competente</b>
		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)		<b>Il Comune</b>
Il PEC assume efficacia con la pubblicazione sul BUR della deliberazione di approvazione		<b>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</b>
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 <b>entro 60 gg</b> esprimono il parere di competenza (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)
<b>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</b>		L'autorità comunale competente per la VAS <b>emette il parere motivato entro 90 gg dal termine delle consultazioni</b> 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 <b>Giunta comunale</b> controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver tenuto conto del parere motivato e <b>approva</b> il piano esecutivo con propria deliberazione (DGC)
		Il PEC assume efficacia con la pubblicazione sul BUR della deliberazione di approvazione
<b>NOTA BENE2: là dove è scritto Comune si intende "comune o forma associativa che svolge la funzione di pianificazione urbanistica"</b>		Il PEC è pubblicato sul sito informatico del Comune, unitamente al parere motivato, alla dichiarazione di sintesi e al piano di monitoraggio

**Il presente Documento Tecnico per la Verifica di assoggettabilità alla VAS costituisce allegato alla proposta di Piano di Recupero.**

### 3. SOGGETTI COINVOLTI NELLA FASE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

Nella tabella che segue vengono indicati i soggetti coinvolti nella fase di Verifica di assoggettabilità a VAS.

SOGGETTI ATTIVI NEL PROCESSO DI VAS		
FUNZIONE	SOGGETTO	NOMINATIVO
Proponente	Soggetti privati	HOUSING srl CEMP sas SEVEN srl
Autorità procedente	Città di Verbania	Ufficio Urbanistica
Autorità competente per la VAS	Città di Verbania	Consiglio Comunale
Organo tecnico (OTC)	Città di Verbania	OTC Città di Verbania
Soggetti competenti in materia ambientale	ARPA ASL VCO PROVINCIA VCO SOPRINTENDENZA ACQUA NOVARA VCO	ARPA PIEMONTE - Dip. Terr. Piemonte Nord Est ASL VCO - Dip. Prevenzione - Servizio Igiene e Sanità pubblica PROVINCIA VCO - Settore IV - Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica SOPRINTENDENZA Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per Province di BI, NO, VB, VC ACQUA NOVARA VCO s.p.a.

### 4. DATI GENERALI DEL PdR

#### 4.1. Dati di inquadramento generali

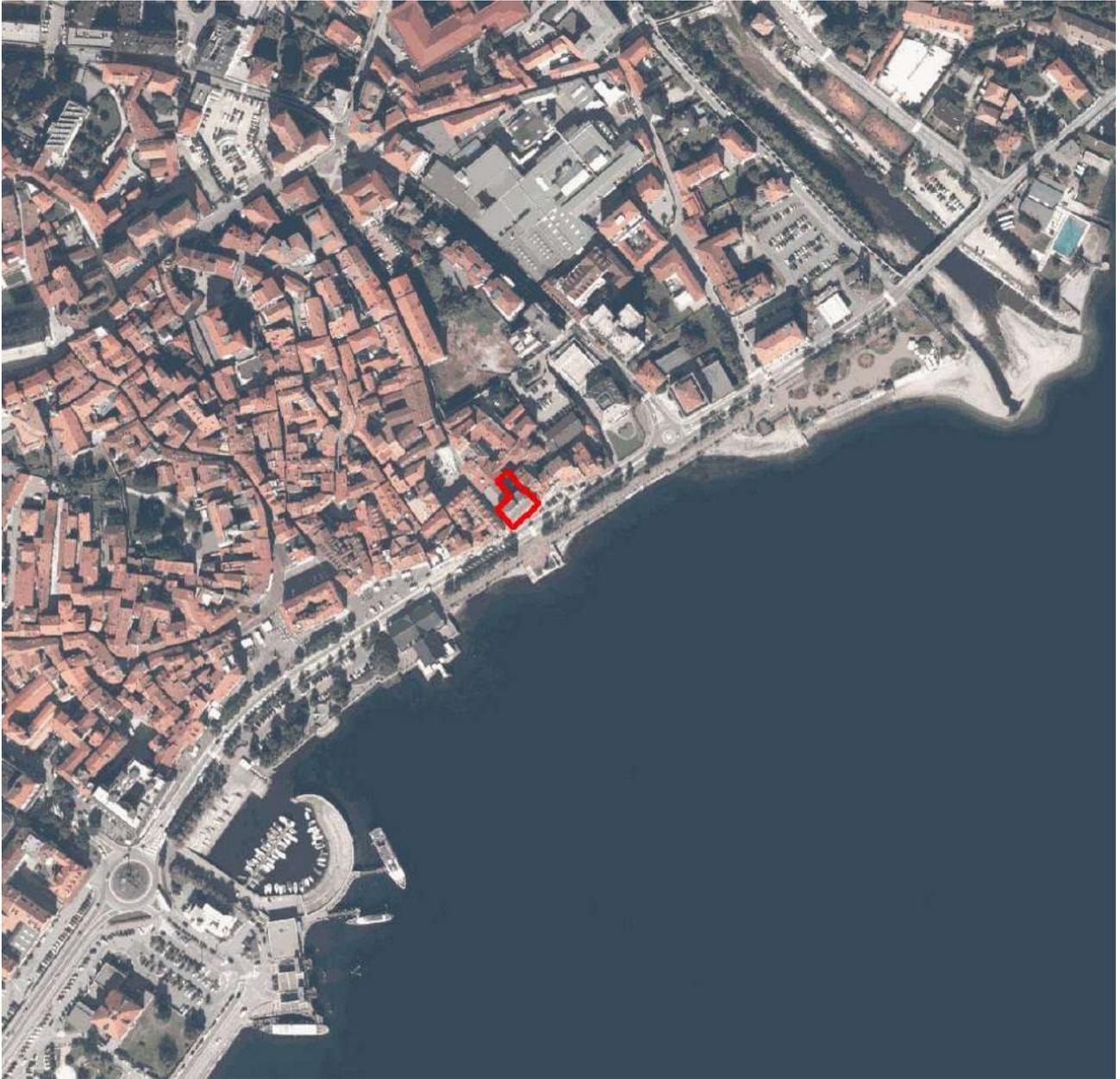
L'area oggetto d'intervento si trova nel territorio della Città di Verbania, nel centro storico di Intra, lungo Corso G. Mameli 173 (cfr. Figura 1, Figura 2), ed è identificata attualmente come ex albergo "Miralago", realizzato con Nulla Osta del 1962 sul sedime del vecchio "Albergo del Vitello e del Leon d'Oro", dismesso dalla destinazione turistico-ricettiva nel 2020.

L'area è costituita da un unico lotto individuato a Catasto Terreni al mappale 244 del Foglio n. 63 (cfr. Figura 4) per una SUL terziaria-turistico ricettiva pari a 1859.96 mq.

La consistenza edilizia allo stato di fatto è costituita da un corpo di fabbrica che si affaccia su C.so G. Mameli e su Via De Bonis (cfr. Figura 3).

L'edificio presenta una struttura in c.a., composta da due blocchi di identiche dimensioni, formata da telai di 4 pilastri e 3 campate di luce netta, pari a circa 3 metri, con una rotazione di circa 5 gradi di un blocco rispetto all'altro, il tutto nascosto dietro ad una facciata che, senza soluzione di continuità, presenta una piega verticale non trattata come soluzione architettonica (cfr. Figura 5). I balconi che, insieme alle aperture, sono solitamente gli elementi che scandiscono ritmicamente le facciate, hanno tre dimensioni diverse e una collocazione slegata dalle partiture compositive della facciata.

Il contesto in cui il lotto oggetto di intervento si inserisce è quello del tessuto storico dell'abitato di Intra, in una zona centrale, fortemente vocata al turismo, al commercio e ai servizi, in affaccio sul lungolago.



**Figura 1.** Corografia area PdR vista 2d – orientamento N-S, scala 1:5.000 - Base cartografica: ortoimmagine AGEA 2018 resa disponibile mediante servizio WMS della Regione Piemonte. Con perimetro rosso, è indicato l'edificio oggetto d'intervento.



**Figura 2.** Vista aerea edificio oggetto di PdR; Bing Maps © 2022 Microsoft.



**Figura 3.** Affaccio su Corso G. Mameli (1) e su Via De Bonis (2).



**Figura 4.** Estratto catastale.



**Figura 5.** Schema strutturale dell'edificio esistente.

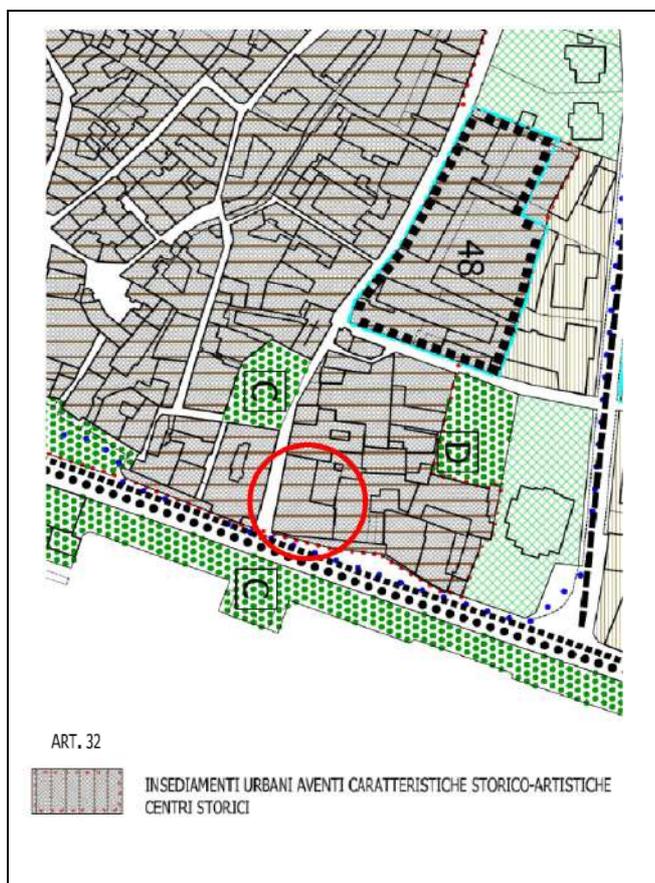
## 4.2. Caratteristiche del PRGC vigente

La città di Verbania è dotata di Piano Regolatore generale approvato con D.G.R. n.13–2018 del 23.01.2006, entrato in vigore il 2 febbraio 2006 con la pubblicazione sul B.U.R. n. 5.

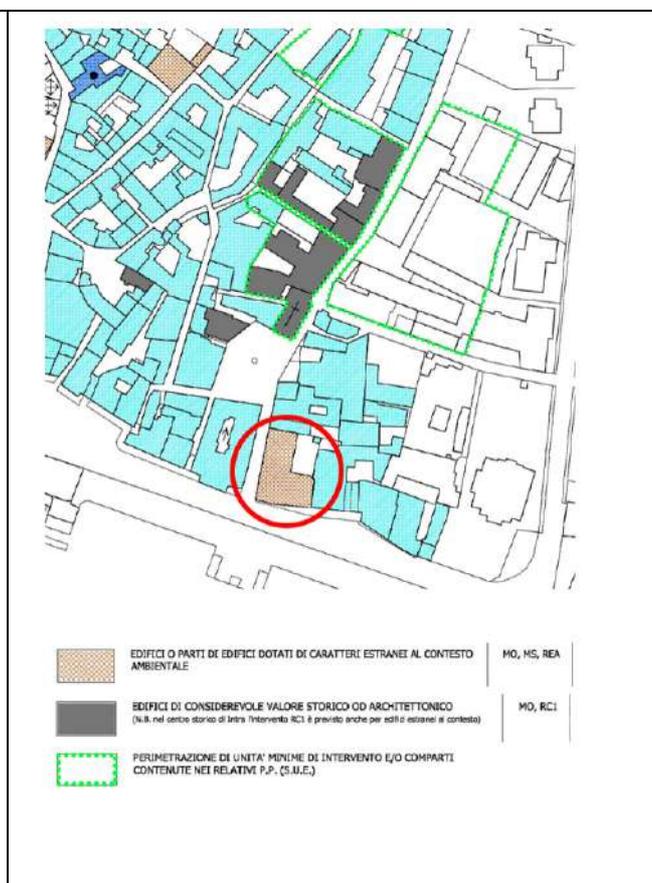
Lo strumento è stato oggetto di numerose Varianti Parziali, approvate ai sensi dell'art.17, comma 5, della L.R. 56/1977 e s.m.i., al fine di ottimizzare le previsioni di Piano e renderle attinenti alle esigenze maturate nel corso del tempo. L'ultima Variante Parziale è la n. 37 adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 30 settembre 2020.

L'Amministrazione ha attualmente in corso la revisione dello strumento vigente mediante la redazione di una Variante Strutturale, ai sensi del comma 4 dell'art.17 della L.R. 56/1977 e s.m.i., avente per oggetto la "revisione delle classi geologiche in località Piano Grande e di pertinenza del fiume Toce", adottata, per quanto riguarda la proposta tecnica di progetto preliminare, con D.C.C. n. 63 del 30 novembre 2020.

L'elaborato PR3 "Carta degli usi del suolo" del PRGC vigente individua il lotto di intervento *come Insedimenti urbani aventi caratteristiche storico-artistiche – centri storici* (art. 32) ossia *aree ove si rileva l'esistenza di insediamenti addensati di antica origine e datazione, anche in presenza di alterazione di edifici, manufatti e luoghi in epoca successiva. I centri storici di Intra e Pallanza e i N.A.F. di Cavandone, Biganzolo e Torchiedo sono provvisti di S.U.E.* (cfr. Figura 6).



**Figura 6.** Estratto, non in scala, Elaborato PR3 PRGC vigente "Carta degli usi del suolo" (scala originale 1:2.000).



**Figura 7.** Estratto, non in scala, Elaborato PR4 PRGC vigente "Planimetria degli interventi nei centri storici e nuclei antichi di formazione" (scala originale 1:2.000).

Il PRG contiene una specifica planimetria (Elaborato PR4 “Planimetria degli interventi nei centri storici e nuclei antichi di formazione”) con l’indicazione, per ciascun edificio, dei tipi di intervento ammessi; per l’edificio dell’ex “Miralago” sono ammessi MO-MS-REA (cfr. Figura 7).

Sulla base della suddetta planimetria, l’ex “Miralago” risulta censito tra gli edifici o parti di edifici dotati di caratteri estranei al contesto ambientale e non risulta perimetrato all’interno di un S.U.E..

In assenza di S.U.E., il punto 2 delle “Disposizioni particolari” dell’art. 32 delle NTA (cfr. Allegato 1) comporterebbe la messa in opera ex novo di una “pelle” su cui appuntare stilemi della tradizione locale, con davanzali e cornici in pietra, finestre nelle proporzioni caratteristiche, (dunque ridimensionate rispetto alle esistenti), dotazione limitatissima di balconi esterni con mensole e lastre in pietra a vista, tetto con manto in pietra o in coppi: l’invenzione di un recupero di un edificio storico inesistente.

L’operatività di un intervento sull’edificio che superasse questi limiti ha trovato, pertanto, spazio in uno Strumento Urbanistico Esecutivo, come indicato al punto 3) dello stesso articolo 32 delle NTA.

Il Piano di Recupero in esame, in particolare, deve effettuare la Verifica di assoggettabilità a VAS in quanto attuativo di PRG che non ha svolto la procedura di VAS essendo stato approvato precedentemente all’applicazione della relativa normativa. Il Piano è stato sottoposto unicamente ad Analisi di compatibilità ambientale ai sensi dell’art.20 della L.R. 40/1998 e s.m.i..

Nel merito, occorre precisare che:

- il SUE non costituisce variante al PRGC vigente;
- la Verifica di assoggettabilità a VAS si limita “ai soli effetti significativi sull’ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati” (art. 12, comma 6, D.Lgs. 152/2006 s.m.i.): procedura di VAS oppure analisi di compatibilità ambientale (ai sensi della L.R. 40/1998).

#### ***4.3. Rapporti con la pianificazione dei Comuni contermini***

In ordine alle previsioni urbanistiche dei Comuni contermini, il presente Piano di Recupero non interessa aree di confine.

#### ***4.4. Descrizione sintetica del SUE e relativi elaborati grafici***

L’ex albergo “Miralago”, dismesso dalla destinazione turistico-ricettiva nel 2020, è già stato oggetto di parziale trasformazione ad uso residenziale in base a S.C.I.A. del 03.08.2020, protocollo 30559 - pratica edilizia n. 2020/125.

Con l’intervento previsto, verrà completata la riconversione dell’edificio ad uso residenziale, con la sola eccezione del Piano Terra, che conserverà un’attività terziaria sul fronte lago e sarà destinato a servizi nella parte retrostante.

Il Piano di Recupero, redatto dall’arch. Manuela Andreotti, prevede sostanzialmente un intervento di “recladding”: il rifacimento dell’involucro dell’edificio e il suo efficientamento energetico e tecnologico con l’individuazione della sagoma da conservare e la rimozione degli elementi incoerenti (cfr. Figura 8).



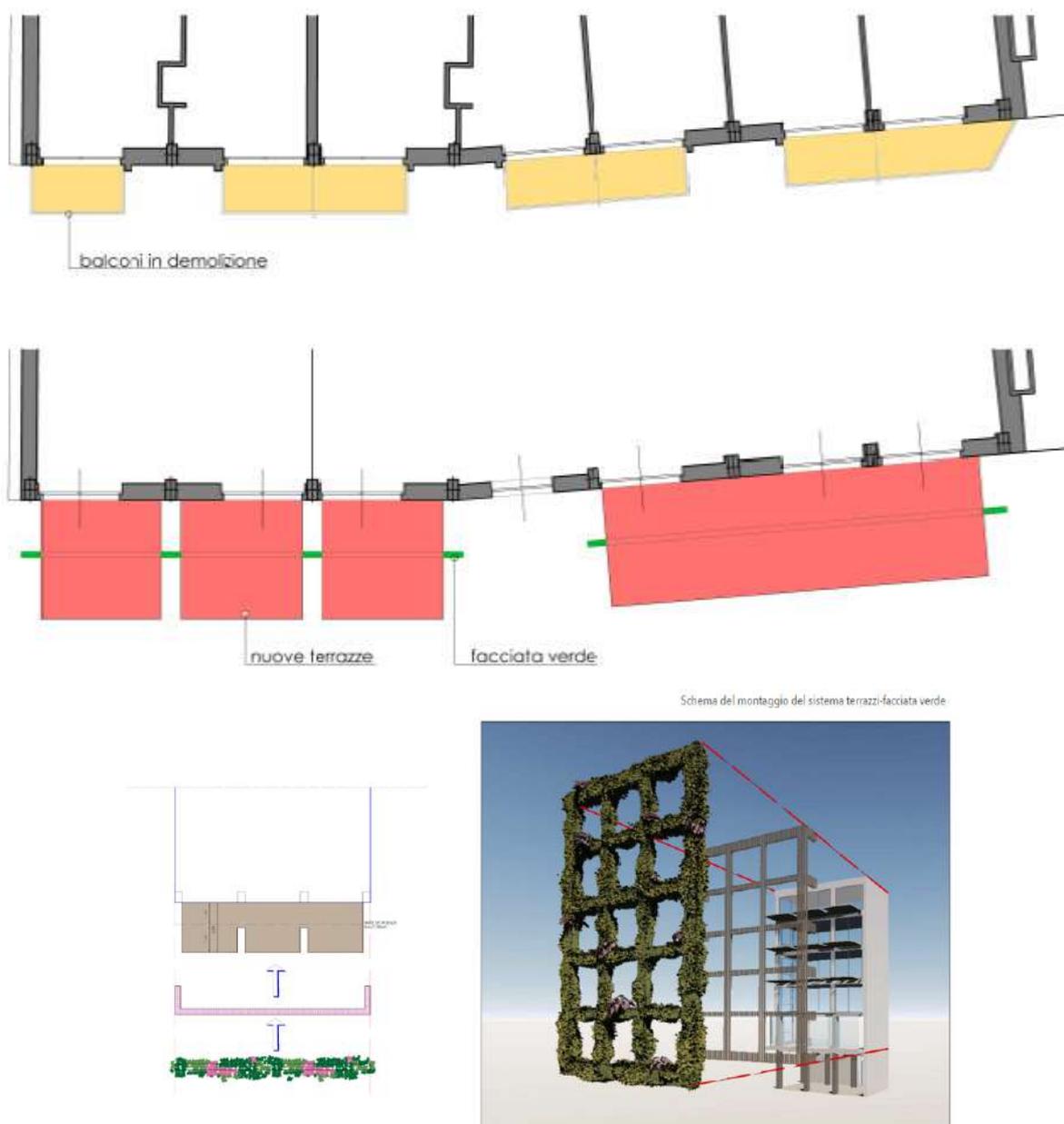
**Figura 8.** Render di progetto.

Nello specifico vengono previsti:

- ✚ rifacimento delle facciate esterne sia nelle parti opache che trasparenti, con la messa in opera di materiali corrispondenti ai criteri CAM e performanti dal punto di vista energetico;
- ✚ impiego di tecnologie impiantistiche ad alta efficienza con utilizzo di fonti rinnovabili;
- ✚ realizzazione di una “facciata verde” sul prospetto a Lago che, abbinata alla parziale destinazione a verde della copertura (nella parte non occupata da un “parco solare”), costituisce un importante elemento di vocazione ambientale;
- ✚ rimozione, sui due fronti dell’edificio (su Corso G. Mameli e su Via De Bonis), del tamponamento in alluminio del locale ristorante al Piano Primo e dei balconi e rimozione di elementi incoerenti (cfr. Figura 9); la rimozione dei balconi esistenti permetterà l’eliminazione dei ponti termici e la costruzione di nuove terrazze, in grado di rispondere alla sempre crescente esigenza di disporre di spazi per soggiornare all’aperto, supportate a metà dalla struttura che costituirà la facciata verde del nuovo fabbricato (cfr. Figura 10);
- ✚ ampliamento al Piano Quinto, la cui facciata su Corso Mameli verrà allineata a quella dei livelli sottostanti;
- ✚ sopraelevazione del fabbricato con la creazione di un Piano Sesto, previa demolizione della copertura a falde inclinate.



**Figura 9.** Individuazione degli elementi incoerenti da demolire.



**Figura 10.** Nuove terrazze e schema del montaggio del sistema terrazzi-facciata verde.

#### 4.4.1. Parametri urbanistici dell'area soggetta a PdR

Riferimento PRG – art. 32 - Centri storici e nuclei di antica formazione (NAF):

.... *omissis* ...

#### 4. parametri:

1) Sul/H/Sc = coincidenti con i valori preesistenti, salvo specifiche indicazioni planovolumetriche riportate nella planimetria dei tipi di intervento con A e S e salvo interventi di tipo REB + A. E' consentita la deroga al parametro Sul nei casi di edifici aventi altezze interne tali da consentire la realizzazione di orizzontamenti aggiuntivi entro la sagoma preesistente.

2) Su edifici singoli potranno essere previste modifiche a SUL/H/Sc, ai tipi di intervento, alle previsioni contenute nelle planimetrie PR4, con incrementi della SUL esistente fino al 10%, previo

parere obbligatorio vincolante della Commissione locale per il paesaggio, nel rispetto delle indicazioni riportate al successivo comma 5.

3) Nel caso di interventi riguardanti più edifici, o a seguito di specifica prescrizione della Commissione locale per il paesaggio, incrementi della Sul esistente fino al 10% nonché modificazioni alle previsioni contenute nelle planimetrie PR4, in merito a Sul/H/Sc ed ai tipi di intervento potranno avvenire solo tramite Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, assoggettato al parere della Commissione regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali; le relative prescrizioni prevalgono rispetto alle indicazioni riportate nella planimetria PR4.

4) La localizzazione delle aree soggette a PdR sarà effettuata attraverso le procedure della legge 457/78.

5) Per gli altri parametri si fa riferimento al Codice civile ed al D.M. 2/4/68 n° 1444 (zone A).

#### Capacità insediativa residenziale (C.I.R.):

Secondo il criterio sintetico di cui all'art. 20, c.3, L.R. 56/1977 e s.m.i., l'indice volumetrico abitativo medio, per la destinazione d'uso esclusivamente residenziale è pari rispettivamente a 100 mc per ogni abitante nei comuni nei quali la popolazione prevista dal Piano Regolatore Generale non superi i 2.000 abitanti e a 75 mc per ogni abitante in tutti gli altri comuni. Il PRG vigente prevede una popolazione superiore a 2000 abitanti, pertanto, considerando il volume di 75 mc/ab e un previsto volume residenziale di progetto di 5619.63 mc, ne deriva una capacità insediativa residenziale pari a 75 abitanti teorici.

#### **4.4.2. Determinazione delle quantità di area da adibire a standard**

L'attuazione del Piano di Recupero induce una richiesta di parcheggi da determinare ai sensi della Legge 122/89.

I suddetti parcheggi, data l'impossibilità di reperimento in situ per motivi di spazio, verranno localizzati in Via de Bonis 13, a meno di 100 mt dall'edificio "Miralago", dove la Committenza ha acquisito la proprietà del piano terra del fabbricato censito al mappale 732 del Fg.63 (cfr. Figura 11, Figura 12).

Sul residenziale	mapp 244 fg 63	mq 1.683,58
Sul Terziaria	mapp 244 fg 63	mq 69,13
Parcheggi in situ	mapp 244 fg 63	mq 302,93
Parcheggi in Via De Bonis, 13 (197,51+113,67)	mapp 732 fg 63	mq 311,18

**Figura 11.** Schema riassuntivo della Sul (residenziale e terziaria) e delle superfici a parcheggio.

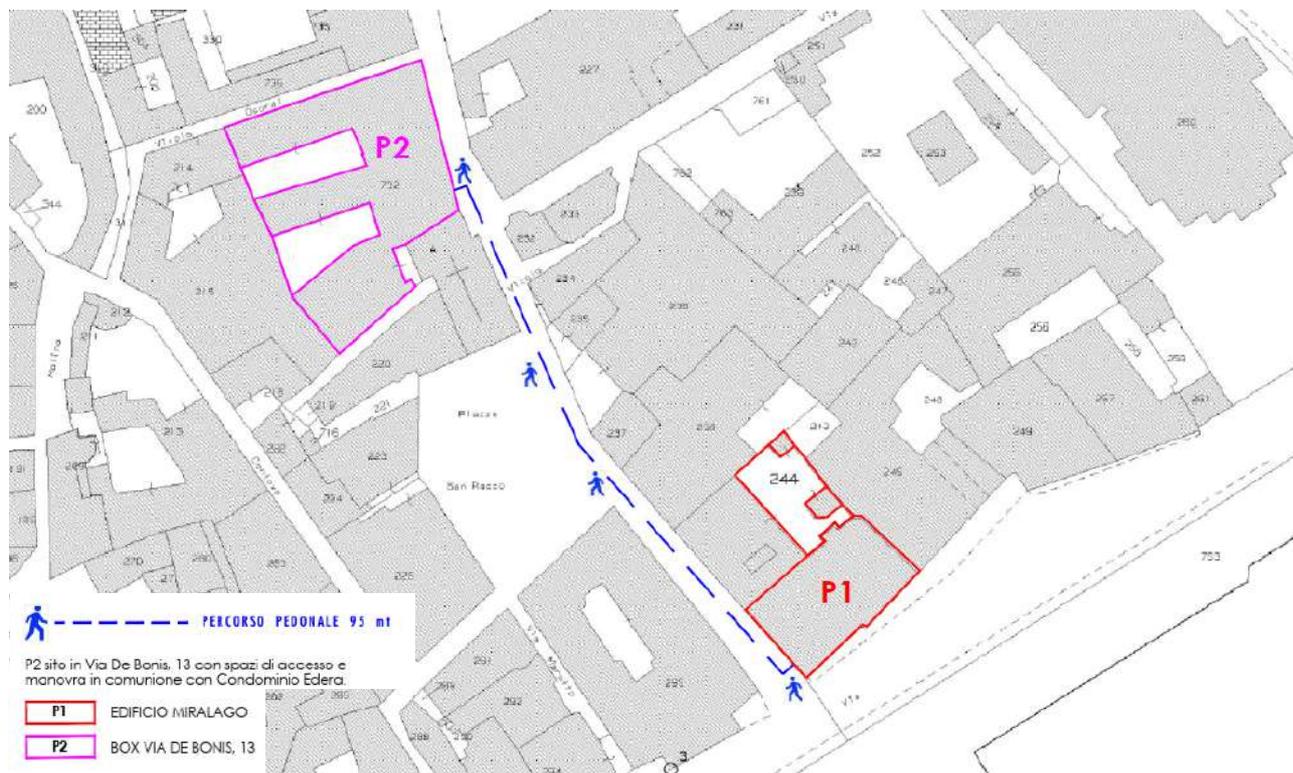


Figura 12. Estratto Elaborato PdR Tav. D – Parcheggi pertinenziali.

#### 4.4.3. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

L'ex "Miralago" è dotato dell'allacciamento a tutti i servizi pubblici esistenti. In sede di progetto esecutivo verranno previsti gli eventuali adeguamenti alle norme vigenti.

#### 4.4.4. Tempi previsti per l'attuazione

In riferimento allo schema di convenzione urbanistica, redatta ai sensi dell'art. 45 della L.R. 54/1977 e s.m.i., tra il Comune di Verbania e i legali rappresentanti delle società proponenti, Housing srl, CEMP sas e SEVEN srl, gli interventi previsti dal Piano di Recupero sul mappale 244, Fg. 63, del NCT del Comune di Verbania, saranno realizzati entro 36 mesi dalla data di inizio dei lavori, che seguirà il rilascio del titolo abilitativo.

#### 4.4.5. Obiettivi e azioni del PdR

Gli obiettivi alla base delle scelte urbanistiche effettuate e il sistema di azioni definito per il raggiungimento dei suddetti obiettivi possono essere così sintetizzati:

Obiettivi generali		Azioni specifiche	
Ob.1	Riqualificazione architettonica	Az.1.1	Demolizione volumi incoerenti
		Az.1.2	Rifacimento facciate esterne
		Az.1.3	Interventi di modifica dello schema strutturale esistente (terrazze, ampliamento quinto piano, sopraelevazione)
Ob. 2	Riqualificazione energetica e sostenibilità ambientale	Az. 2.1	Impiego di tecnologie impiantistiche ad alta efficienza con utilizzo di fonti rinnovabili
		Az. 2.2	Realizzazione di una "facciata verde"
Ob. 3	Contenere il consumo di suolo e promuovere azioni di recupero di aree dismesse	Az. 3.1	Riconversione ad uso residenziale di un edificio dismesso

## 5. ANALISI AMBIENTALE DI CONTESTO – STATO DI FATTO

---

L'analisi, di cui al presente capitolo, ha lo scopo di costruire il quadro di riferimento delle caratteristiche e dello stato di qualità delle risorse ambientali rilevanti ai fini della procedura di Verifica VAS di cui al PdR. In particolare, l'analisi ha lo scopo di approfondire lo studio dell'area o delle porzioni di territorio su cui il SUE può avere influenza e di consentire, di conseguenza, la definizione dei prevedibili effetti del Piano, articolati nello spazio e nel tempo.

La suddetta analisi è stata condotta attraverso le fonti ad oggi disponibili, in linea con quanto stabilito dall'articolo 13, comma 4, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. *“Per evitare duplicazioni della valutazione, possono essere utilizzati, se pertinenti, approfondimenti già effettuati ed informazioni ottenute nell'ambito di altri livelli decisionali o altrimenti acquisite in attuazione di altre disposizioni normative”*.

Si precisa che gli stralci del PRGC vigente nel seguito riportati sono stati estratti dalle tavole rese disponibili dall'Amministrazione comunale, mediante il proprio portale, alla url <https://www.comune.verbania.it/Servizi/Consultazione-Piano-Regolatore-Generale>.

### 5.1. Componente: aria

Sul territorio del Comune di Verbania è localizzata una centralina di monitoraggio urbana della qualità dell'aria appartenente alla rete di rilevamento regionale, gestita da ARPA Piemonte, localizzata in loc. S. Anna – Via Filatoio.

Sono stati, pertanto, analizzati i dati comunali, disponibili, contenuti nell'inventario regionale emissioni atmosfera (I.R.E.A.) – anno di riferimento 2015 (cfr. Tabella 1).

## Report sulle emissioni al massimo livello di dettaglio

### Provincia-Comune: VERBANIA, VERBANIA

Provincia-Comune > VERBANIA

comune	macrosettore	Combustibile	CH4	CO
VERBANIA	02 - Combustione non industriale	gas naturale (metano)	2,50758	25,07579
		gas petrolio liquido (GPL)	0,00342	0,03425
		gasolio	0,11017	0,31478
		legna e simili	8,37587	103,10039
	03 - Combustione nell'industria	gas naturale (metano)	0,12584	1,63590
		senza combustibile	.	3,40000
	04 - Processi produttivi	senza combustibile	.	.
	05 - Estrazione e distribuzione combustibili	senza combustibile	17,96978	.
	06 - Uso di solventi	senza combustibile	.	.
	07 - Trasporto su strada	benzina senza piombo	4,53576	288,74132
		gas naturale (metano)	0,41200	13,43008
		gas petrolio liquido (GPL)	0,01660	31,05898
		gasolio per autotrasporto (diesel)	0,62723	36,90380
	08 - Altre sorgenti mobili e macchinari	senza combustibile	.	.
		benzina senza piombo	0,01499	2,89055
09 - Trattamento e smaltimento rifiuti	gasolio per autotrasporto (diesel)	0,00134	0,26640	
	senza combustibile	9,00000	.	
10 - Agricoltura	senza combustibile	22,76582	.	
11 - Altre sorgenti e assorbimenti	senza combustibile	117,70129	1,75532	

Provincia-Comune > VERBANIA

comune	macrosettore	Combustibile	CO2	CO2equiv
VERBANIA	02 - Combustione non industriale	gas naturale (metano)	55,16675	55,53035
		gas petrolio liquido (GPL)	0,21384	0,21603
		gasolio	1,15982	1,17189
		legna e simili	.	0,28812
	03 - Combustione nell'industria	gas naturale (metano)	7,02556	7,03990
		senza combustibile	0,60000	0,60000
	04 - Processi produttivi	senza combustibile	.	.
	05 - Estrazione e distribuzione combustibili	senza combustibile	.	0,37737
	06 - Uso di solventi	senza combustibile	.	.
	07 - Trasporto su strada	benzina senza piombo	10,59072	10,74997
		gas naturale (metano)	0,68025	0,89166
		gas petrolio liquido (GPL)	1,14519	1,15122
		gasolio per autotrasporto (diesel)	33,95329	34,44726
	08 - Altre sorgenti mobili e macchinari	senza combustibile	.	.
		benzina senza piombo	0,00558	0,00591
09 - Trattamento e smaltimento rifiuti	gasolio per autotrasporto (diesel)	0,07696	0,07801	
	senza combustibile	.	0,37500	
10 - Agricoltura	senza combustibile	.	0,65161	
11 - Altre sorgenti e assorbimenti	senza combustibile	-2,68118	2,47282	

comune	macrosettore	Combustibile	N2O	NH3
VERBANIA	02 - Combustione non industriale	gas naturale (metano)	1,00303	.
		gas petrolio liquido (GPL)	0,00685	.
		gasolio	0,03148	.
		legna e similari	0,36201	0,24591
	03 - Combustione nell'industria	gas naturale (metano)	0,03775	.
		senza combustibile	.	.
	04 - Processi produttivi	senza combustibile	.	.
	05 - Estrazione e distribuzione combustibili	senza combustibile	.	.
	06 - Uso di solventi	senza combustibile	.	.
	07 - Trasporto su strada	benzina senza piombo	0,20647	0,99931
		gas naturale (metano)	0,00892	0,03306
		gas petrolio liquido (GPL)	0,01833	0,13180
		gasolio per autotrasporto (diesel)	1,55093	0,27113
08 - Altre sorgenti mobili e macchinari	senza combustibile	.	.	
	benzina senza piombo	0,00004	.	
09 - Trattamento e smaltimento rifiuti	gasolio per autotrasporto (diesel)	0,00331	0,00019	
	senza combustibile	0,60000	.	
10 - Agricoltura	senza combustibile	0,55979	3,71005	
11 - Altre sorgenti e assorbimenti	senza combustibile	0,00351	.	

Provincia-Comune > VERBANIA

comune	macrosettore	Combustibile	NMVO	NOx
VERBANIA	02 - Combustione non industriale	gas naturale (metano)	5,01516	34,92557
		gas petrolio liquido (GPL)	0,00685	0,17124
		gasolio	0,04722	0,78696
		legna e similari	9,10894	2,80118
	03 - Combustione nell'industria	gas naturale (metano)	0,31460	7,92782
		senza combustibile	0,70000	23,50000
	04 - Processi produttivi	senza combustibile	32,04301	.
	05 - Estrazione e distribuzione combustibili	senza combustibile	13,45787	.
	06 - Uso di solventi	senza combustibile	78,60603	.
	07 - Trasporto su strada	benzina senza piombo	78,66253	11,66060
		gas naturale (metano)	2,14513	0,92291
		gas petrolio liquido (GPL)	4,89677	1,87980
		gasolio per autotrasporto (diesel)	7,36123	171,13580
08 - Altre sorgenti mobili e macchinari	senza combustibile	.	.	
	benzina senza piombo	1,49491	0,00322	
09 - Trattamento e smaltimento rifiuti	gasolio per autotrasporto (diesel)	0,08197	0,76090	
	senza combustibile	.	.	
10 - Agricoltura	senza combustibile	15,68766	0,00657	
11 - Altre sorgenti e assorbimenti	senza combustibile	49,23462	0,08281	

comune	macrosettore	Combustibile	PM10	PM2.5
VERBANIA	02 - Combustione non industriale	gas naturale (metano)	0,20061	0,20061
		gas petrolio liquido (GPL)	0,00068	0,00068
		gasolio	0,07870	0,07870
		legna e simili	10,03304	9,92480
	03 - Combustione nell'industria	gas naturale (metano)	0,11200	0,11200
		senza combustibile	-	-
	04 - Processi produttivi	senza combustibile	0,09276	0,06289
	05 - Estrazione e distribuzione combustibili	senza combustibile	-	-
	06 - Uso di solventi	senza combustibile	0,23437	0,22135
		benzina senza piombo	1,10244	1,10244
	07 - Trasporto su strada	gas naturale (metano)	0,00475	0,00475
		gas petrolio liquido (GPL)	0,00676	0,00676
		gasolio per autotrasporto (diesel)	5,11832	5,11832
		senza combustibile	14,78937	3,71677
	08 - Altre sorgenti mobili e macchinari	benzina senza piombo	0,00350	0,00350
gasolio per autotrasporto (diesel)		0,04233	0,04233	
09 - Trattamento e smaltimento rifiuti	senza combustibile	-	-	
10 - Agricoltura	senza combustibile	0,00827	0,00249	
11 - Altre sorgenti e assorbimenti	senza combustibile	1,44325	1,44325	

Provincia-Comune > VERBANIA

comune	macrosettore	Combustibile	SO2
VERBANIA	02 - Combustione non industriale	gas naturale (metano)	0,50152
		gas petrolio liquido (GPL)	0,00075
		gasolio	0,73754
		legna e simili	0,34502
	03 - Combustione nell'industria	gas naturale (metano)	0,06292
		senza combustibile	1,60000
	04 - Processi produttivi	senza combustibile	-
	05 - Estrazione e distribuzione combustibili	senza combustibile	-
	06 - Uso di solventi	senza combustibile	-
		benzina senza piombo	0,06652
	07 - Trasporto su strada	gas naturale (metano)	-
		gas petrolio liquido (GPL)	-
		gasolio per autotrasporto (diesel)	0,21645
		senza combustibile	-
	08 - Altre sorgenti mobili e macchinari	benzina senza piombo	0,00024
gasolio per autotrasporto (diesel)		0,00243	
09 - Trattamento e smaltimento rifiuti	senza combustibile	-	
10 - Agricoltura	senza combustibile	-	
11 - Altre sorgenti e assorbimenti	senza combustibile	0,01752	

**Tabella 1.** Emissioni della Città di Verbania aggregate per macrosettore (Fonte: IREA, anno 2015).

I dati delle emissioni, aggregati per macrosettore, evidenziano, per quanto concerne la qualità dell'aria, che le maggiori fonti di pressione sono rappresentate dai processi di combustione e dal trasporto su strada. In riferimento a quanto sopra, si possono declinare alcune considerazioni di carattere generale:

- il territorio comunale è caratterizzato dalla presenza di un'edificazione di tipo residenziale diffusa e dalla presenza di aree industriali;
- il trasporto su strada risulta un elemento di pressione importante rispetto ai processi di combustione in quanto il capoluogo è attraversato dalla viabilità principale, rappresentata dalla S.S. 34, la quale scorre sulla costa lacuale e risulta caratterizzata da transito veicolare piuttosto costante durante tutti i giorni della settimana, con picchi di traffico in corrispondenza delle fasce orarie in cui si verificano gli spostamenti casa-lavoro e in corrispondenza del week-end;

- l'area oggetto del Piano di recupero si inserisce in un contesto prettamente urbano, affacciato direttamente sulla S.S. 34.

Il Comune di Verbania con D.C.C. n. 38 del 25.08.2014 ha formalizzato l'adesione al Patto dei Sindaci che è uno degli strumenti per raggiungere gli obiettivi del pacchetto clima-energia dell'Unione Europea.

L'adesione al Patto si colloca in un lungo processo di attenzione del Comune alle tematiche energetico-ambientali incentrate, in particolare, su risparmio energetico negli edifici, nel settore elettrico e nei trasporti; sviluppo delle fonti rinnovabili, solare termico e fotovoltaico.

A seguito dell'adesione al Patto dei Sindaci, il Comune ha predisposto il Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (PAES), approvato in C.C. nel luglio 2015: un documento di pianificazione e programmazione territoriale nel quale è delineata la strategia energetica che l'Amministrazione si è impegnata ad attuare sul proprio territorio per raggiungere concretamente l'obiettivo europeo del programma noto come 20-20-20 al 2020, cioè la riduzione del 20% dei consumi energetici, l'incremento del 20% delle fonti energetiche rinnovabili e la riduzione del 20% delle emissioni di anidride carbonica entro il 2020. Per il raggiungimento di tale obiettivo sono state definite azioni volte a diminuire i consumi energetici della città e incrementare la produzione di energia da fonti rinnovabili; in particolare, la strategia integrata del PAES si è sviluppata su 12 diverse linee di azione riferite a 5 ambiti prioritari di intervento:

- ✚ il settore residenziale;
- ✚ il settore terziario pubblico;
- ✚ il settore terziario privato;
- ✚ le fonti rinnovabili;
- ✚ il settore dei trasporti e della mobilità urbana.

Per il raggiungimento degli obiettivi al 2020, l'impegno dell'Amministrazione di Verbania si è focalizzato in particolare sulla promozione di azioni e interventi riguardanti:

- ✚ la riqualificazione energetica del proprio patrimonio;
- ✚ la riduzione dei consumi e l'incremento dell'efficienza energetica nell'edilizia residenziale;
- ✚ l'incremento della produzione di energia da fonti rinnovabili di tipo diffuso;
- ✚ la riduzione dei flussi di traffico in area urbana e la promozione di sistemi di mobilità sostenibile.

Nel 2019 è stato redatto il primo Rapporto di monitoraggio riferito all'anno 2017, il quale ha evidenziato quanto segue:

- ✚ il settore residenziale è risultato il comparto più energivoro e responsabile di quasi il 50% (42,4%) delle emissioni di CO<sub>2</sub> a livello comunale;
- ✚ rispetto a quanto previsto dal PAES al 2020, al 2018 è stato raggiunto:
  - ❖ il 36% delle riduzioni dei consumi di energia;
  - ❖ il 54% dell'obiettivo di crescita della produzione di energia rinnovabile per usi termici ed elettrici;
  - ❖ il 35,6% delle riduzioni delle emissioni di CO<sub>2</sub>.

Nel suddetto rapporto, è stata evidenziato che la strategia energetica della Città di Verbania dovrà necessariamente confrontarsi con i nuovi obiettivi delle politiche europee in tema di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici, delineati nel "Quadro per il clima e l'energia 2030" definito a ottobre 2014 dal consiglio Europeo, eventualmente attraverso una revisione ragionata della strategia energetica contenuta nel PAES; i nuovi obiettivi prevedono nello specifico:

- ✚ una riduzione almeno del 40% delle emissioni di gas a effetto serra (rispetto ai livelli del 1990);
- ✚ una quota almeno del 27% di energia rinnovabile;
- ✚ un miglioramento almeno del 27% dell'efficienza energetica.

Per il raggiungimento dei nuovi obiettivi *particolare rilevanza dovrà continuare ad essere assegnata alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (ottimizzazione delle prestazioni energetiche e ambientali, miglioramento dell'efficienza del sistema edificio-impianti, utilizzo di fonti rinnovabili di energia per la copertura dei fabbisogni termici ed elettrici) .... si dovranno rafforzare ulteriormente le misure a sostegno della mobilità collettiva, della mobilità alternativa a sistemi motorizzati e della multi-modalità con l'obiettivo di ridurre l'uso dell'auto privata e i flussi di traffico in area urbana ...*

**Il modello di riqualificazione energetica dell'ex albergo “Miralago”, a basso consumo e basso impatto ambientale, si inserisce perfettamente nella strategia energetica definita dal PAES e dal contesto sovraordinato (pacchetto energia 2030).**

### **5.1.1. Effetti potenziali attesi sulla risorsa aria**

Il progetto di riqualificazione prevede:

- ✚ l'impiego di tecnologie impiantistiche ad alta efficienza con utilizzo di fonti rinnovabili (“parco solare” sulla copertura, impianto geotermico);
- ✚ la realizzazione di una “facciata verde” sul prospetto a Lago che, abbinata alla parziale destinazione a verde della copertura (nella parte non occupata dal “parco solare”), consentirà di:
  - ❖ filtrare le particelle sottili presenti nell'aria e di trasformare l'anidride carbonica in ossigeno. Ricercatori del settore sostengono che 1 mq di parete verde assorbe dall'aria 2,3 kg di CO<sub>2</sub> e produce 1,7 kg di ossigeno (miglioramento clima urbano);
  - ❖ abbattere le temperature estive all'interno delle abitazioni anche oltre 4° C, comportando una riduzione dei consumi per il condizionamento dell'aria intorno al 40%.

Durante le lavorazioni (fase di cantiere) potranno verificarsi fenomeni di sollevamento di polveri, che, in particolari condizioni di vento intenso, potranno essere veicolate verso le abitazioni e gli edifici presenti in attiguità.

## **5.2. Componente: suolo - sottosuolo**

### **5.2.1. Elementi di analisi**

Tra le diverse componenti che costituiscono il sistema ambientale di un determinato territorio, il suolo è la componente dove le ricadute generate dall'attuazione degli strumenti di pianificazione e programmazione sono, in linea generale, più consistenti e immediate. Tale componente viene nel seguito destrutturata negli elementi costituenti, che consentiranno di focalizzare l'attenzione sugli aspetti maggiormente influenzabili dalle scelte del Piano:

- ✚ geologia e geomorfologia;
- ✚ pericolosità geomorfologica;
- ✚ uso del suolo;
- ✚ consumo di suolo.

### **5.2.1.1. Geologia e geomorfologia**

L'immobile oggetto di intervento insiste sulle alluvioni su cui si è sviluppato gran parte dell'abitato di Intra, intorno ad una quota di 197.0-197.50 m s.l.m., in un contesto ormai completamente urbanizzato.

Dal punto di vista strettamente geologico, l'abitato di Intra si colloca sugli antichi depositi alluvionali legati all'attività torrentizia del T. San Giovanni e del T. San Bernardino, esplicitasi posteriormente all'ultima fase glaciale.

A seguito, infatti, del progressivo abbassamento del livello del Lago Maggiore (inizialmente ad un livello di qualche decina di metri superiore a quello attuale) avutosi in fase post-glaciale, i corsi d'acqua vedevano progredire verso valle la loro foce, in direzione della quale depositavano i materiali trasportati provenienti dai rispettivi bacini montani, nell'ambito dei quali venivano progressivamente demoliti gli apparati morenici.

Il risultato della ciclica e progressiva azione di erosione e deposizione dei medesimi corsi d'acqua è stato, nell'area, l'edificazione dell'ampia conoide coalescente, sviluppata da Trobaso alla sponda lacustre, caratterizzata da ampi terrazzi alluvionali posti a quote differenti, in conseguenza della reincisione dell'originaria conoide da parte degli stessi corsi d'acqua, in relazione all'abbassamento del livello lacustre, sino agli alvei attuali.

Nel complesso quindi si osserva, oggi, una morfologia tipicamente alluvionale, con ampia conoide caratterizzata nell'insieme da modestissime pendenze da W verso E/E-SE, ossia verso il Lago, con la parte più antica e rilevata degradante verso gli alvei attuali del Torrente San Bernardino e San Giovanni, attraverso gradoni separati da scarpate ad andamento longitudinale che definiscono i vari terrazzi.

Dal punto di vista litologico, i terreni alluvionali presenti sono costituiti da sabbie e ghiaie anche grossolane, con ciottoli in percentuale variabile, da sciolte a discretamente addensate; localmente, sono possibili intercalazioni date da lenti o livelli sabbiosi o sabbioso-limosi più fini e meno addensati.

Le modalità di deposizione, in parte subaeree e in parte di delta subacqueo, hanno determinato alternanze fra bancate a giacitura orizzontale e livelli tipici di delta con inclinazione verso il bacino lacustre.

Si tratta di depositi, scarsamente osservabili in affioramento nell'areale a causa dell'intensa urbanizzazione, che, allo stato naturale, sono generalmente ricoperti da una coltre di alterazione superficiale e variano granulometricamente dall'apice sino allo sbocco nel Lago, passando da materiale più grossolano (ghiaie molto ciottolose, grossolane con diffusa presenza di trovanti metrici, grado di selezione nullo ed assetto caotico), nella zona di apice, a sedimenti più fini (ghiaie sabbiose o sabbie ghiaiose con variabile percentuale di ciottoli, con clasti poligenici, discreta selezione, assenza di clasti metrici e presenza di matrice sabbiosa), nella zona più distale della conoide subaerea, quale quella in esame.

Tali depositi sono generalmente organizzati in corpi lentiformi suborizzontali o con modesta clinostratificazione, aventi continuità molto variabile e limiti spesso difficilmente identificabili a causa dell'eterogeneità granulometrica che contraddistingue tali sedimenti, caratterizzati anche da intercalazioni date da lenti o livelli sabbiosi o sabbioso-limosi più fini e meno addensati, legati anche alle modalità di deposizione, in parte subaeree e in parte di delta subacqueo.

**Nel complesso, il PdR si presenta come un'area già trasformata antropicamente dalle passate attività edilizie compiute per la realizzazione degli edifici presenti e della viabilità che nascondono l'originaria morfologia.**

### **5.2.1.2. Pericolosità geomorfologica**

Lo strumento urbanistico comunale vigente, approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 13 – 2018 in data 23 gennaio 2006 e adeguato ai disposti del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

dell'Autorità di Bacino del F. Po, approvato con D.P.C.M. 24 maggio 2001 e D.P.C.M. 10 dicembre 2004, relativamente alle problematiche di tipo geologico, suddivide il territorio comunale in classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica così come previsto dalla Circ. P.G.R. n.7/LAP/96.

E' stata quindi esaminata la Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – PG2 (sc.1:2.000), redatta dal Dott. Geol. Italo Isoli e dalla Dott.ssa Geol. Angelica Sassi, dalla lettura della quale, per quanto riguarda gli aspetti e le normative di carattere geologico ed idrogeologico, è emerso che l'ex albergo "Miralago" è classificato e normato entro la Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica IIIb7 (cfr. Figura 13).

Ai sensi della Circ. P.G.R. n. 7/LAP, la classe IIIB comprende *Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'Art.31 della L.R. n.56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.*

*Si tratta di aree edificate o parzialmente edificate, in cui si rende necessaria la realizzazione di interventi di attenuazione o eliminazione della pericolosità, oppure di controllo periodico dell'efficienza delle opere di difesa esistenti.*

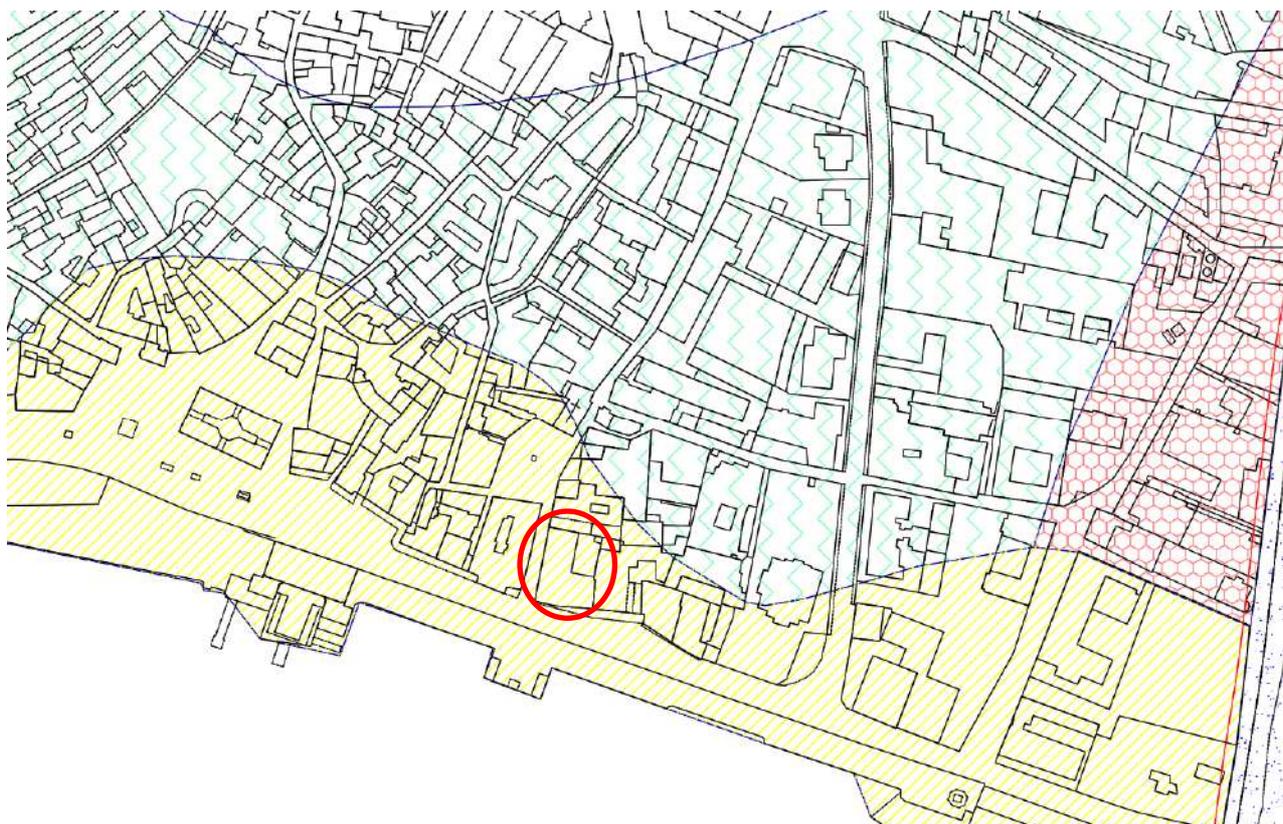
*Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica sono state definite le seguenti sottoclassi, di cui è normata la fruibilità urbanistica allo stato attuale e a seguito della realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico secondo quanto previsto dalle presenti norme:*

**Classe IIIb 7:**

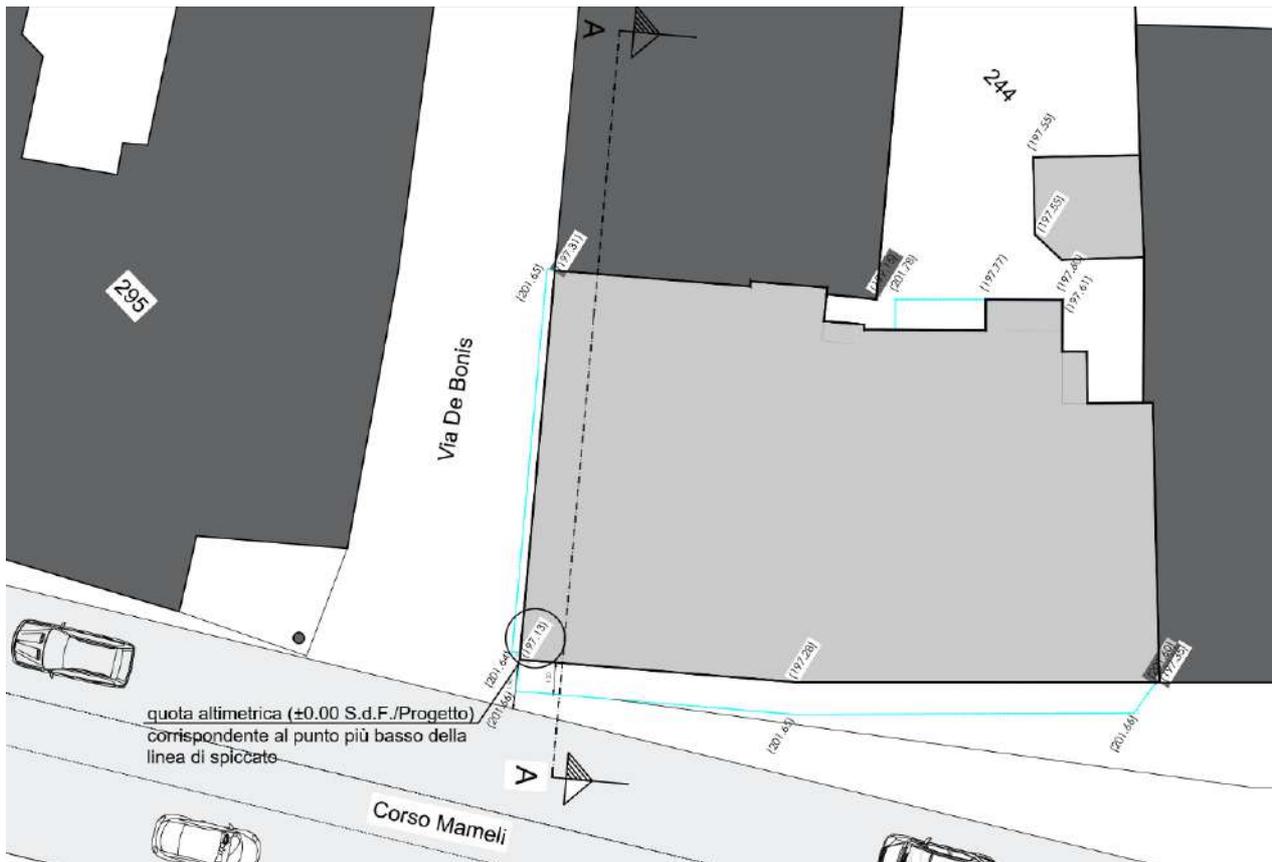
- *tale classe comprende le aree edificate o parzialmente edificate situate lungo la fascia litorale del Lago Maggiore e del Lago di Mergozzo, nonché parzialmente in fregio alla s.s.34 nella tratta Fondotoce - Stazione FF.SS., interessate da falda freatica a bassa profondità e, a volte, da terreni con mediocri caratteristiche geotecniche adiacenti a versanti subacquei con stabilità incerta; all'interno di tali aree sono presenti inoltre zone con quota inferiore a 198.00 m s.l.m., che possono quindi essere interessate da tracimazioni lacustri con tempi di ritorno fino a 100 anni, caratterizzate da innalzamento lento ed energia dipendente esclusivamente dal moto ondoso;*
- *in tali aree non sono prevedibili, nell'ambito dell'attuazione del P.R.G., interventi di riassetto idrogeologico atti a diminuire la pericolosità dovuta alle sommersioni lacustri;*
- *pertanto non saranno ammessi nuovi piani residenziali e produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche al di sotto della quota 198.50 m s.l.m., considerata quota minima di sicurezza (riferita ad eventi con tempo di ritorno indicativamente di 100 anni); sono possibili deroghe solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico architettoniche o tecnico-funzionali e previa esplicita accettazione del relativo aumentato rischio da parte del richiedente;*
- *i progetti devono comunque sempre esplicitare l'accettazione delle condizioni di rischio connesse con la possibilità di allagamento per eventi con tempi di ritorno superiori a 100 anni, e quindi per quote superiori a quelle indicate come quote minime di sicurezza, nonché gli accorgimenti tecnici atti al loro superamento, con presa d'atto da parte dei titolari del permesso di costruire dell'entità del rischio con riferimento agli studi idrologici e idrogeologici presenti nelle analisi di piano, e in relazione alle condizioni di vulnerabilità e al valore dei beni a rischio;*
- *in ogni caso ogni nuova opera o parte di opera eseguita al di sotto delle quote di sicurezza dovrà essere progettata e costruita con criteri che consentano la sommersione periodica senza particolari danni e con caratteristiche di resistenza al moto ondoso;*
- *sono ammesse quote inferiori a quelle di sicurezza per le strutture tecniche legate all'utilizzo del litorale, alla navigazione e all'attività sportiva e ricreativa;*
- *le misure delle quote di progetto vanno presentate mediante rilievo altimetrico di precisione appoggiato su quote geodetiche sicure;*

- in ogni caso le eventuali riquotature del p.c. per il raggiungimento delle quote di sicurezza dovranno essere giustificate da uno studio specifico che motivi le necessità dell'innalzamento, le caratteristiche dello stesso in termini di quote, di materiali utilizzati, di effetti geotecnici sui terreni naturali, nonché la mancanza di effetti negativi sulle aree limitrofe dal punto di vista del deflusso delle acque e del drenaggio.

In relazione a quanto previsto dalla norma di Piano è stato eseguito un rilievo di dettaglio per determinare la quota del piano di calpestio del piano terra esistente, individuata negli elaborati di progetto come quota 0.00 S.d.F./Progetto (cfr. Figura 14).



**Figura 13.** Estratto, non in scala, Elaborato PG2 "Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (scala originale 1:2.000). L'area in analisi è indicata con circolo di colore rosso.



**Figura 14.** Estratto PdR Tav. C/2 “Stato di fatto: Planimetria generale – sezione”.

Dal rilievo effettuato, risulta che la quota 0.00, valevole sia per lo stato di fatto sia per il progetto, corrisponde, in quote assolute alla quota di 197.13 m s.l.m., inferiore a quella di possibile sommersione per innalzamento del livello lacustre fissata a 198.00 m s.l.m..

**Nel merito, si evidenzia tuttavia che:**

- ✚ gli interventi previsti al piano terra non comportano modifiche alla destinazione d’uso vigente: **SUL terziaria esistente senza CD, autorimesse e parcheggi, spazi per la distribuzione verticale ai piani superiori, centrale termica;**
- ✚ valgono su tutto il Piano le indicazioni secondo cui ogni nuova opera o parte di opera eseguita al di sotto delle quote di sicurezza dovrà essere progettata e costruita con criteri che consentano la sommersione periodica senza particolari danni e con caratteristiche di resistenza al moto ondoso, vale a dire che eventuali impianti dovranno essere realizzati a quote compatibili con quelle di previsto allagamento, rischio che dovrà essere esplicitato con presa d’atto da parte dei titolari del permesso di costruire dell’entità del rischio e in relazione alle condizioni di vulnerabilità e al valore dei beni potenzialmente a rischio.

### 5.2.1.3. Uso del suolo

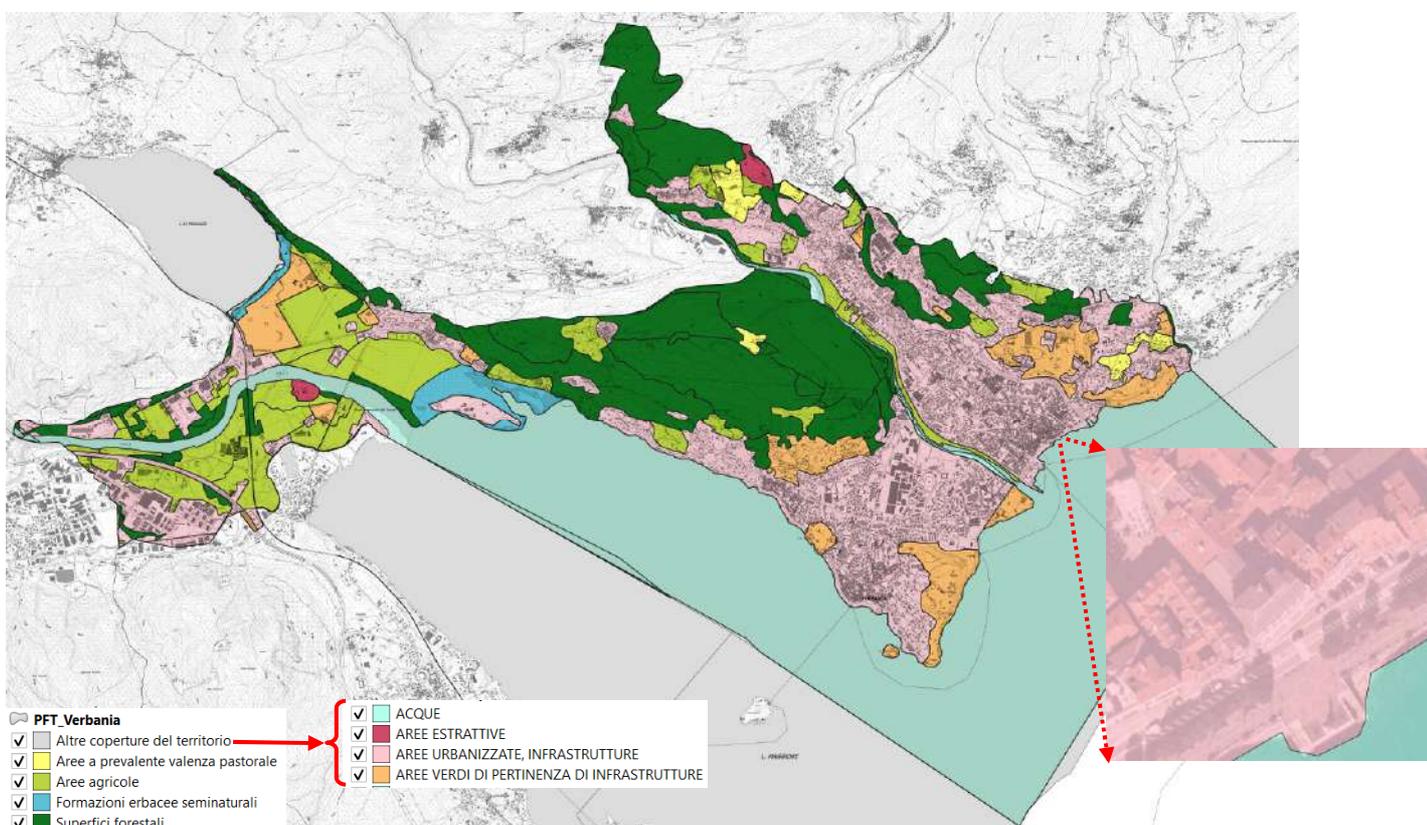
Il territorio di Verbania (36826961.711 mq) è caratterizzato da una moderata naturalità come emerso dall'analisi della Carta forestale e delle altre coperture del suolo, edita da IPLA nell'anno 2000 (cfr. Tabella 2 e Figura 15).

Sup. territoriale	Sup. agricola		Formazioni erbacee seminaturali		Sup. forestale		Sup. a valenza pastorale		Altre coperture	
	mq	%	mq	%	mq	%	mq	%	mq	%
36826961.711	3513511.993	9,54	490085.324	1,33	7127297.286	19,35	326447.789	0,89	25369619.319	68,89

**Tabella 2.** Uso del suolo (IPLA – Regione Piemonte).

In particolare, l'analisi ha evidenziato che il PdR ricade nel gruppo “Altre coperture del territorio” - categoria “Aree urbanizzate, infrastrutture” (cfr. Figura 15).

Allo stato attuale, infatti, la superficie d'intervento è caratterizzata dalla presenza di volumi esistenti.



**Figura 15.** Uso suolo, IPLA – Regione Piemonte, sc. 1:35.000 con riduzione pari al 46% ai fini dell'inserimento nel documento di testo. Orientamento N-S. Base cartografica: BDTRE 2022, Regione Piemonte.

#### 5.2.1.4. Consumo di suolo

I principi della legislazione e della pianificazione regionale, e in particolare la normativa del Piano Territoriale Regionale (approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011) e del Piano Paesaggistico Regionale (approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2018), vanno nella direzione di limitare il consumo di suolo, tutelare il territorio agricolo e favorire il recupero e la rigenerazione urbana. In tal senso è stato approvato, da parte della Giunta regionale con deliberazione n. 34-1915 del 27 luglio 2015, il documento “Il monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte – edizione 2015”, su dati del 2013/2014, quale strumento conoscitivo di riferimento per le politiche regionali di carattere territoriale e settoriale e per l’attuazione della normativa urbanistica regionale, degli obiettivi e delle strategie del Piano territoriale regionale e del Piano paesaggistico regionale, in materia di contenimento del consumo di suolo.

Arpa Piemonte, nell’ambito delle attività connesse al progetto nazionale di Monitoraggio del Consumo di suolo 2018, condotto dal Sistema Nazionale per la Protezione Ambientale (SNPA), attraverso il coordinamento di ISPRA e il coinvolgimento di diverse Agenzie regionali, ha realizzato una nuova mappatura delle aree di suolo consumato in Piemonte aggiornate al 2017.

In entrambe le mappature (cfr. Figura 16 e Figura 17), l’immobile “Miralago” risulta una superficie completamente urbanizzata, in linea con l’analisi dell’uso del suolo di cui alla Carta Forestale regionale, ricadendo pertanto all’interno dell’impronta del consumo di suolo.



**Figura 16.** Consumo di suolo anno 2013. Geoservizio, Regione Piemonte. Con circolo, di colore rosso, è indicata l’area d’intervento.



**Figura 17.** Consumo di suolo anno 2017. ARPA Piemonte. Con circolo, di colore rosso, è indicata l'area d'intervento.

A prescindere dalle considerazioni avanti fatte, il PdR ha l'obiettivo di riqualificare dal punto di vista architettonico ed energetico un edificio esistente, ex albergo "Miralago", e, pertanto, non implica nuovo consumo di suolo dal punto di vista urbanistico, risultando di conseguenza coerente con l'art. 31 delle NTA del P.T.R..

### 5.2.2. Effetti potenziali attesi sulla risorsa suolo - sottosuolo

In riferimento alla componente suolo – sottosuolo è possibile delineare il seguente quadro riassuntivo degli effetti:

Elemento	Effetti
Geologia e geomorfologia	I previsti interventi di riqualificazione non richiederanno movimenti terra ad eccezione di attività minime connesse alla riqualificazione del cortile interno del "Miralago" e della terebrazione del pozzo necessario al funzionamento dell'impianto geotermico.
Pericolosità geomorfologica	L'uso terziario previsto al piano terra dell'immobile, non costituendo cambio di destinazione d'uso rispetto allo stato di fatto, risulta compatibile rispetto alla normativa del PRGC vigente benché posto al di sotto della quota di sicurezza nel rispetto di quanto previsto dall'art. 49 delle NTA dello strumento urbanistico vigente.
Uso del suolo e consumo di suolo	Gli interventi non prevedono l'incremento di consumo di suolo in quanto vanno a svilupparsi su aree già utilizzate.

### 5.3. Componente: acque superficiali e sotterranee

L'area si colloca a circa 20 metri di distanza dalla sponda del lago Maggiore e, pertanto, gli aspetti idrogeologici ed idrologici sono strettamente connessi con tale elemento.

Nell'ambito dei depositi alluvionali presenti nell'areale, la cui permeabilità varia notevolmente, da medio-alta o addirittura altissima (sedimenti grossolani sciolti e privi di matrice fine), a bassa (depositi sabbiosi, sabbioso-limosi), è presente una falda freatica il cui livello piezometrico risulta in continuità con il vicino Lago, che ne rappresenta il livello di base.

In particolare, è da ritenere che l'assenza di veri e propri livelli impermeabili con sufficienti spessori e continuità orizzontali non abbia consentito l'instaurarsi di una serie di falde sovrapposte, cosicché la situazione è quella di un'unica falda freatica, il cui livello piezometrico è strettamente connesso con l'oscillazione del Lago.

Vista la particolare situazione idrologica dell'area, è stato eseguito uno studio statistico delle variazioni del livello lacustre con l'obiettivo di individuare i limiti di utilizzazione dell'opera.

La serie di misure più affidabile per la previsione di eventi attuali è quella relativa all'idrometrografo dell'Istituto Idrobiologico di Pallanza, ora CNR per lo Studio degli Ecosistemi, che è in funzione dal 1952, ossia dopo la costruzione della diga della Miorina, all'incile del Lago Maggiore, opera che ha modificato le condizioni di variazione di livello delle magre ma anche in parte delle piene.

Nel secolo scorso, la piena massima è stata di 197.61 m s.l.m. nel novembre 1993, superata nell'ottobre 2000 da un livello di 197.85 m s.l.m.. Nei secoli precedenti, si sono verificati livelli anche molto più alti, fra cui il livello misurato di 199.81 m s.l.m. della piena del 1868 e livelli addirittura superiori a 203 m s.l.m. dovuti a piene più antiche, solo citate.

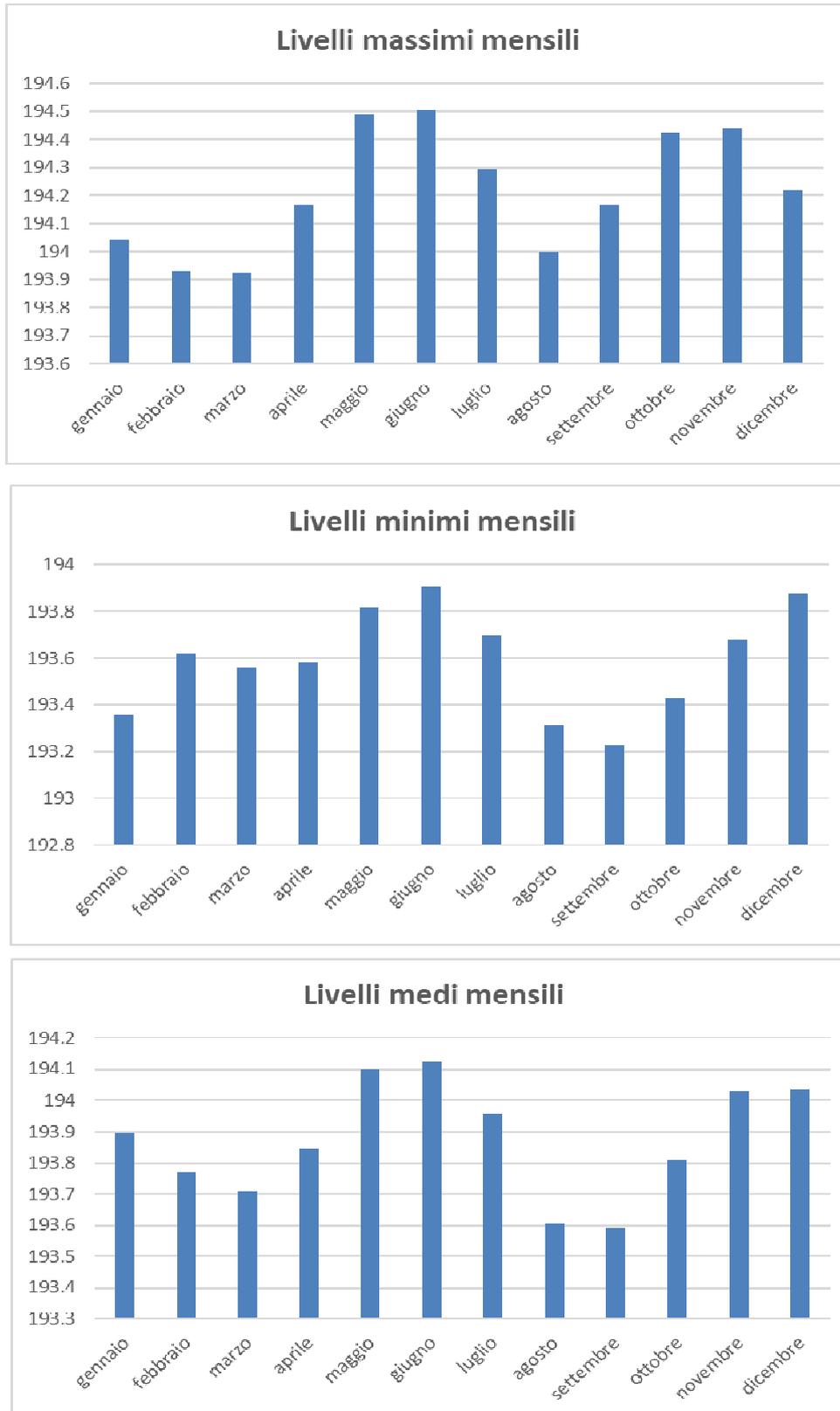
Per quanto riguarda le magre, si può ritenere che il livello lacustre non possa oggi scendere sotto la quota 192.20 m s.l.m., a causa della presenza della soglia regolata costituita dalla diga di Miorina; le magre sotto la quota 192.30 devono ritenersi assolutamente eccezionali.

L'effetto regolatore della suddetta soglia è invece da considerarsi praticamente ininfluenza sulle massime piene; più evidente, invece, l'effetto della regolazione sui livelli stagionali che naturalmente presenterebbero i minimi in inverno e che, invece, in tale periodo, sono tenuti più alti artificialmente per esigenze irrigue che prevedono rilasci all'inizio della primavera.

Nelle successive Figura 18 e Tabella 3, vengono rappresentati l'andamento delle altezze idrometriche del Lago rispetto ai valori massimi, minimi e medi rilevati nel periodo 1952-2021 (settembre) dall'idrometrografo di Pallanza con zero idrometrico a 190 m s.l.m., nonché i giorni di sommersione; dal suddetto andamento si rileva quanto segue:

- ✚ le altezze idrometriche presentano un andamento bimodale con 2 massimi (primavera e autunno) e due minimi (estate e inverno);
- ✚ il livello di 197.61 m s.l.m. avutosi nel 1993 deve considerarsi a tempo di ritorno quarantennale, mentre il livello di 197.94 dell'ottobre 2000 risulta riferibile ad un tempo di ritorno di circa 75 anni; si può osservare che al superamento della quota 198.00 m s.l.m. è possibile attribuire un tempo di ritorno di quasi 100 anni, mentre la quota 198.50 m s.l.m., considerata quota di rispetto per l'edificazione urbana dal PRGC di Verbania, sarebbe superata all'incirca ogni 150 anni;
- ✚ la piena alluvionale del 1993, considerata a tempo di ritorno 40 anni, è arrivata alla quota del pavimento del "Miralago" (197.13 m s.l.m.) mentre la piena del 2000 ha superato tale livello;
- ✚ il livello minimo di base del Lago, valutato su base statistica, è rappresentato dalla quota 193.2 m s.l.m., riscontrabile in autunno (settembre);
- ✚ la quota 193 m s.l.m. viene sostanzialmente raggiunta tutto l'anno;

- i tempi di sommersione (probabilità di intercettare la falda) si riducono di un'aliquota media del 25% intorno a 193.5 m s.l.m. e del 50% intorno ai 194 m s.l.m..

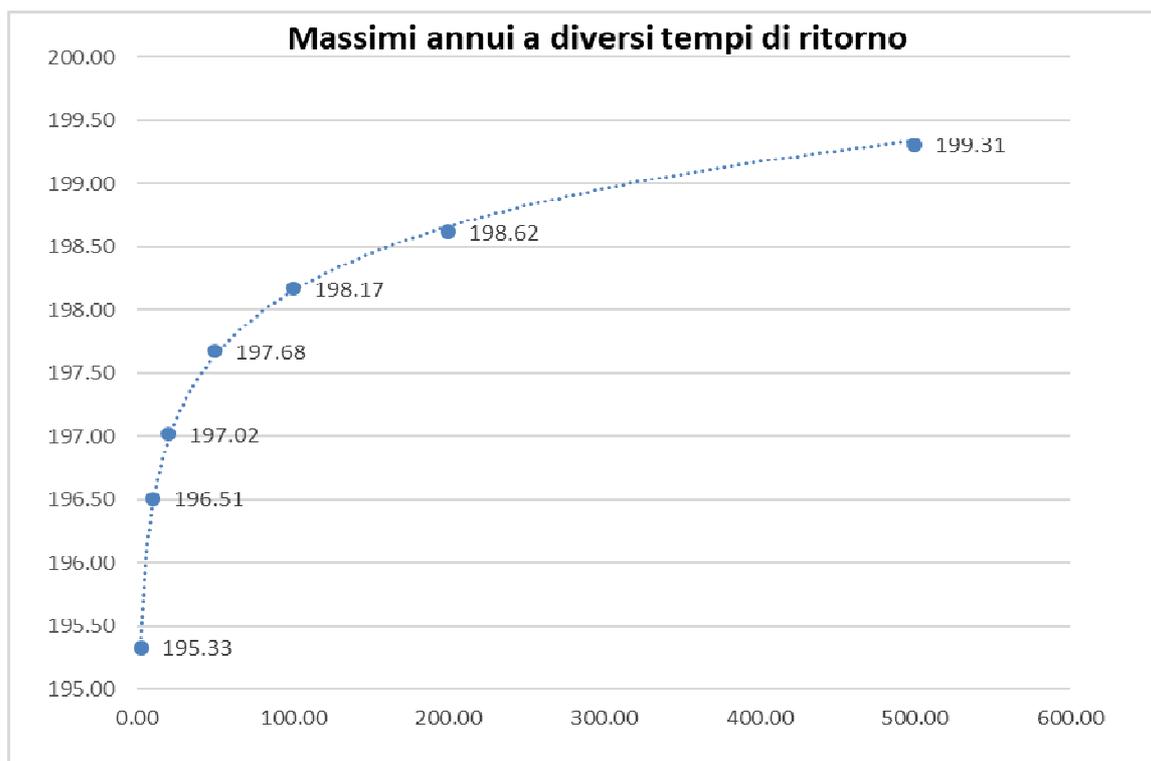


**Figura 18.** Oscillazioni del livello lacustre rispetto ai valori massimi, minimi e medi, rilevati nel periodo 1952-2021 (settembre) dall'idrometrografo di Pallanza.

<i>m s.l.m.</i>	Gen.	Feb.	Mar.	Apr.	Mag.	Giu.	Lug.	Ago.	Set.	Ott.	Nov.	Dic.
<b>197.50</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.19	0.00	0.00
<b>197.00</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.05	0.52	0.00	0.00
<b>196.50</b>	0.00	0.00	2.09	0.00	0.14	0.00	0.00	0.00	0.24	1.09	0.68	0.00
<b>196.00</b>	0.00	0.00	0.00	0.24	0.74	0.00	0.00	0.05	0.57	2.08	1.51	0.05
<b>195.50</b>	0.00	0.00	0.00	0.34	1.25	0.14	0.23	0.23	1.38	4.12	2.92	0.14
<b>195.00</b>	0.00	0.00	0.00	0.62	5.13	1.57	1.01	0.92	3.14	7.66	6.04	0.24
<b>194.50</b>	0.79	0.00	0.23	2.78	13.55	9.25	4.33	2.91	6.38	13.53	14.52	5.22
<b>194.00</b>	52.08	40.49	22.15	27.24	57.86	69.49	43.92	12.70	15.29	26.06	54.85	66.02
<b>193.50</b>	79.34	69.75	75.34	83.31	92.04	95.33	91.52	63.16	55.19	66.13	79.88	81.49
<b>193.00</b>	88.92	91.01	91.76	95.59	98.47	99.24	95.76	87.86	82.81	83.49	91.13	90.91
<b>192.50</b>	100.00	99.65	97.63	100.00	100.00	100.00	99.77	98.89	99.14	98.49	99.76	100.00
<b>192.00</b>	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

**Tabella 3.** Livelli del Lago Maggiore e durata di sommersione (%).

È stata quindi effettuata l'interpolazione dei livelli al colmo mediante l'equazione esponenziale di Gumbel, al fine di estrapolare le probabilità di superamento dei massimi annuali (cfr. Figura 19).



**Figura 19.** Livelli al colmo di piena relativamente al periodo 1952 -2021 (settembre) – Estrapolazione Gumbel.

Per quanto riguarda le acque di scorrimento superficiale, le acque meteoriche, compresa la quota parte raccolta dalle superfici impermeabili di origine antropica, vengono smaltite prevalentemente attraverso le opere di raccolta e drenaggio già esistenti, nonché, per infiltrazione, nelle limitate aree non impermeabilizzate circostanti

### **5.3.1. Effetti potenziali attesi sulla risorsa acque superficiali e sotterranee**

Gli interventi previsti per l'attuazione del PdR non influiranno sulla circolazione delle acque sotterranee in quanto non sono previste attività interferenti con il sistema idrografico.

Per quanto riguarda le acque sotterranee, il pozzo, che verrà realizzato per alimentare il previsto impianto geotermico, verrà dimensionato, sentita la Ditta realizzatrice, per una portata massima di 3 l/s e pertanto, funzionando peraltro solo sulla base della richiesta energetica delle abitazioni, avrà dimensioni tali da non poter influire sul regime della falda.

L'analisi delle condizioni geologico-geomorfologiche e idrogeologiche dell'area oggetto di PdR precedentemente riportate ha, invece, messo in evidenza come gli elementi di dissesto per la stessa siano rappresentati sostanzialmente ed esclusivamente dalle oscillazioni del livello del Lago e della falda che possono determinare risalite sino ad interessare il piano terra dell'ex "Miralago".

A titolo esemplificativo, si riportano in allegato, l'estratto (cfr. Allegato 1) della carta idrologica del PRGC di Verbania con individuazione delle aree allagabili e l'estratto (cfr. Allegato 2) della carta dell'evento alluvionale 2000.

Sulla scorta di quanto sopra, in relazione ai fenomeni di esondazione del Lago Maggiore, e in riferimento a quanto già indicato al precedente paragrafo 5.2 per l'area d'intervento, valgono le indicazioni secondo cui ogni nuova opera o parte di opera eseguita al di sotto delle quote di sicurezza (198.50 m s.l.m.) dovrà essere progettata e costruita con criteri che consentano la sommersione periodica senza particolari danni e con caratteristiche di resistenza alla sommersione, vale a dire che eventuali impianti dovranno essere realizzati a quote compatibili con quelle di previsto allagamento, rischio che dovrà essere esplicitato con presa d'atto da parte dei titolari del permesso di costruire, in relazione alle condizioni di vulnerabilità e al valore dei beni potenzialmente a rischio.

Per quanto riguarda la gestione delle acque bianche si rimanda al successivo paragrafo 5.6.2.

### **5.4. Componente: flora, fauna, biodiversità**

Come già evidenziato in precedenza, il Piano di Recupero si inserisce in un contesto completamente urbanizzato (volumi esistenti, viabilità e urbanizzazioni).

### **5.5. Componente: paesaggio**

L'ex albergo "Miralago" è localizzato a margine del centro storico di Intra ed è attualmente inquadrato, nella Tavola PR4 del PRG vigente (cfr. Elaborato Pd/R Tav. C/1 Cartografie PRG – estratto mappa), tra gli "Edifici o parti di edifici dotati di caratteri estranei al contesto ambientale" e normato dall'art. 32 delle NTA, il cui scopo è la salvaguardia dei "valori architettonici o, comunque, documentari della tradizione insediativa e costruttiva locale", nonché il ripristino delle parti compromesse "in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale, con l'obiettivo di recuperare i valori originari, eliminando e/o sostituendo le parti che, per forme e materiali, risultino in contrasto con tali valori".

L'edificio, attualmente dismesso, è caratterizzato da elementi dell'architettura degli anni '60 del secolo scorso e non può essere considerato testimone dei valori documentari della tradizione insediativa.

La preesistenza non-storica dell'edificio è stata quindi vista come un'opportunità e non come un limite operativo al fine di trasformare un fabbricato "dotato di caratteri estranei al contesto" in una sintesi di riqualificazione energetica e di sostenibilità ambientale.

Il fabbricato verrà sottoposto ad un intervento di "recladding":

- ✚ rifacimento dell'involucro dell'edificio anche con demolizione degli elementi incoerenti.

Ai fini dell'ottimizzazione dell'inserimento paesaggistico dell'intervento, l'art. 8 delle NTA del PdR prescrivono:

*Per le finiture esterne del fabbricato dovranno essere utilizzati materiali che per aspetto estetico e colorazione non si pongano in netto contrasto con l'ambiente storico.*

*Pur escludendo che all'edificio siano applicate le norme relative alle preesistenze storiche, dovrà essere tenuto conto di quanto contenuto nell'art. 32 delle NTA del PRG vigente, al punto "Disposizioni particolari":*

- sono da escludersi rivestimenti e contrasti di colori vistosi, tapparelle, parapetti pieni per balconi

- dovranno essere portate in tubazione passacavo sotto traccia le linee interessanti le facciate degli edifici, avendo come obiettivo il permanere dei cavi e delle tubazioni in vista, soltanto per i casi rigorosamente selezionati per obbligo di legge;

- ✚ realizzazione, in linea con i principi della forestazione urbana, di una "facciata "verde" che può costituire un elemento paradigmatico per la Città.

La soluzione progettuale vuole conferire all'edificio un carattere ambientale e sociale, forte e distintivo; in sintesi:

- ✓ costituisce un elemento dell'arredo urbano di significativa attrattiva visiva e paesaggistica;
- ✓ aiuta a regolare il clima urbano fornendo ombra e riducendo, di conseguenza, i costi in termini di riscaldamento e raffrescamento dell'edificio;
- ✓ si configura come filtro naturale della qualità dell'aria e attenua l'inquinamento acustico;
- ✓ contribuisce al miglioramento del benessere fisiologico e sociologico.

Il sistema, inoltre, prevederà un layout in cui le essenze, sia rampicanti che ricadenti scelte tra specie che utilizzano poca acqua, assicureranno la copertura vegetale nell'arco dell'intero anno, con alternanza di fioritura e di colori.

- ✚ sopraelevazione di un piano arretrato dal filo delle facciate al fine di alleggerire l'effetto della sopraelevazione;
- ✚ efficientamento energetico e tecnologico.

### **5.5.1. Effetti potenziali attesi sulla risorsa paesaggio**

La riqualificazione dell'edificio "Miralago" determinerà un miglioramento della percezione visiva di C.so Mameli per effetto:

- ✚ dell'eliminazione degli elementi architettonici incoerenti;
- ✚ della realizzazione della "facciata verde" che favorirà l'inserimento armonioso del previsto intervento di riqualificazione nel contesto cittadino circostante;
- ✚ delle NTA del PdR che vietano l'utilizzo di materiali e colori in contrasto con l'ambiente storico.

Per quanto riguarda, invece, la sopraelevazione, il suo effetto è stato "alleggerito" prevedendo l'arretramento dall'attuale filo delle facciate.

L'ultimo piano, infine, non costituirà un ostacolo visivo rispetto all'attuale visuale da Lago verso il centro cittadino, caratterizzato dalla presenza di edifici di analoga altezza e che emergono rispetto allo skyline per effetto della morfologia del territorio debolmente acclive, degradante in direzione E-SE (cfr. Figura 20).

DETTAGLIO PROGETTO



DETTAGLIO ESISTENTE



**Figura 20.** Inserimento dell'edificio rispetto al contesto circostante.

## **5.6. Componente: urbanizzazione ed infrastrutture**

### **5.6.1. Urbanizzazioni primarie**

L'immobile "Miralago" risulta servito dalle urbanizzazioni primarie con possibilità di allacciamento (cfr. Figura 21).



**Figura 21.** Elaborato Tav. C/5 – Urbanizzazioni e servizi – planimetria generale.

### 5.6.2. Gestione delle acque bianche

Ai fini della manutenzione della “facciata verde”, il PdR prevede un impianto di fertirrigazione che entrerà in funzione una volta al giorno.

L’azienda produttrice indica un fabbisogno idrico di 1,5 mc/mq all’anno per un totale di 1500 mc, avendo la facciata verde del progetto in esame una superficie di circa 100 mq.

Il suddetto fabbisogno verrà soddisfatto riutilizzando l’acqua dell’impianto geotermico previsto, con sistema acqua-acqua, per l’efficientamento dell’edificio; il volume idrico in uscita dallo scambiatore di calore verrà stoccato in una vasca di riserva, senza collegamento alla rete delle acque pubbliche, e lasciato “riposare” per 24 ore al fine di ottimizzarne le caratteristiche chimiche e fisiche (temperatura) ai fini irrigui.

Sulla scorta delle valutazioni sopra espresse, il volume minimo della prevista vasca di raccolta dovrà essere pari, a fini cautelativi, a 2000 l.

Per quanto riguarda le acque meteoriche raccolte dal volume del fabbricato, verranno smaltite nella rete fognaria esistente che scorre al di sotto di C.so G. Mameli e di Via De Bonis, analogamente allo stato attuale.

### 5.6.3. Infrastrutturazione e Traffico

#### 5.6.3.1. Assetto insediativo

L'assetto insediativo comunale si configura come una struttura policentrica, a sviluppo lineare, chiusa tra il Lago Maggiore e i versanti retrostanti.

Sono riconoscibili due sistemi insediativi principali ed altri, minori, aggregati ai primi.

Il primo sistema si articola a partire da Fondotoce, lungo la strada costiera, con insediamenti di case isolate, sino agli abitati di Suna e Pallanza; il promontorio della Castagnola conclude il sistema con un insediamento rado di ville immerse tra i giardini e sparse sulla collina panoramica. Fattore insediativo determinante di quest'area è stato fin dall'origine, il complesso industriale ex Montedison, lungo Viale Azari.

Il secondo sistema insediativo si sviluppa, dal Lago verso l'entroterra, a partire dal centro di Intra lungo la piana compresa fra i torrenti S. Bernardino e S. Giovanni. I due nuclei storici di Intra e Trobaso, si sono venuti saldando progressivamente in un *unicum* urbano costituito da attività industriali di grandi dimensioni e di antica fondazione (presso il bordo dei torrenti), di attività artigianali sparse, di residenza e di servizi. Questa zona è connotata da forte rigidità morfologica tutta costretta dallo sviluppo longitudinale imperniato sulla strada di penetrazione verso Trobaso e Unchio. I ponti, relativamente scarsi, rendono più rigido il sistema insediativo e ostacolano (specialmente sulle sponde del S. Bernardino) il rapporto fra i due sistemi principali del Comune di Verbania.

Gli elementi morfologici e ambientali salienti del territorio verbanese sono costituiti da (Fonte: Relazione Illustrativa PRG vigente):

- ✚ la piana alluvionale del fiume Toce che si apre sul golfo Borromeo tra Mottarone, Montorfano e Monte Ompio; essa è incisa dal rilevato ferroviario che la chiude verso monte e dal rilevato autostradale che delimita l'area industriale del Piano Grande; una parte di essa è oggi compresa nella riserva regionale;
- ✚ il rilievo del Monterosso sostanzialmente abbandonato (salvo alcune eccezioni nella parte alta) dalle originarie attività agricole sul versante meridionale dove, nelle parti più prossime a Suna e Pallanza, si è concentrata un'edilizia residenziale rada, mentre nella fascia medio-alta si è verificato uno sviluppo vegetazionale in gran parte caratterizzato dalla copertura spontanea di boscaglia sui prati e sui coltivi preesistenti; il versante settentrionale, inaccessibile e influenzato sfavorevolmente dall'orientamento è rimasto prevalentemente boscato; con l'abbandono delle attività agricole si sono andati in parte perdendo i sentieri e le mulattiere;
- ✚ la piana di origine alluvionale a monte di Pallanza in zona S. Anna; su di essa si è concentrata, fin dall'impianto originario delle attività industriali, una notevole crescita degli insediamenti che ne connotano un aspetto "di periferia urbana" pur rappresentando il baricentro del territorio urbano di Verbania;
- ✚ la linea costiera da Fondotoce a Pallanza, stretta tra la riva del lago e la strada immediatamente soprastante, dove, con l'eccezione del canneto di Fondotoce, sono presenti spazi naturali o liberi ormai residuali; le emergenze più significative di quest'area sono rappresentate dai centri storici di Suna e Pallanza;
- ✚ la collina della Castagnola che si caratterizza per la consistente presenza dei grandi parchi delle ville che, in ragione della quantità di spazio data alla vegetazione, costituisce un'emergenza ambientale forte del territorio verbanese;
- ✚ la piana di Intra racchiusa tra il corso del S. Bernardino e del S. Giovanni (intra flumina); anch'essa è stata oggetto, ancor prima della piana di Pallanza e S. Anna, della crescita urbana di Verbania, risalendo lungo i fiumi, a partire dal centro storico di Intra fino a

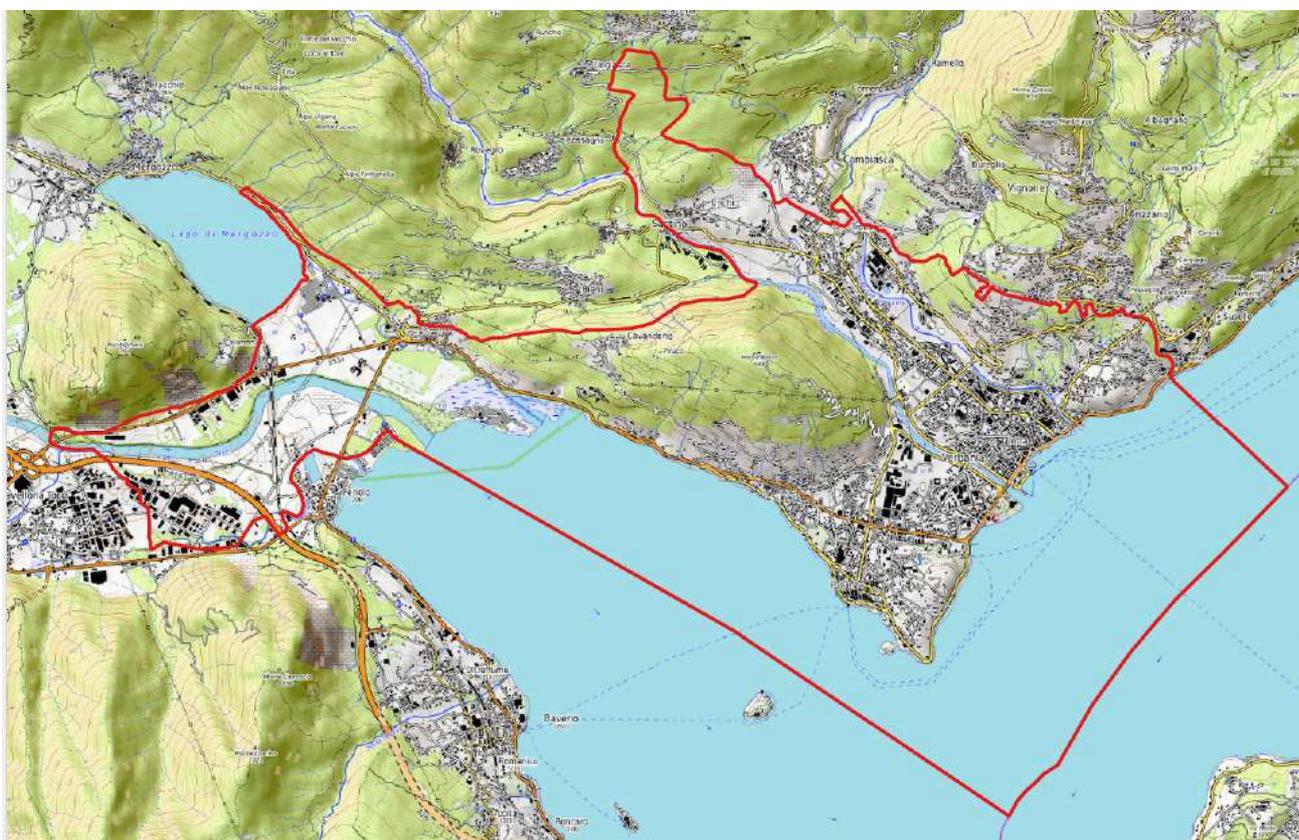
Trobaso e Unchio; al di sopra di Unchio si conserva un importante versante caratterizzato dalla vegetazione;

- ✚ il versante collinare soprastante Intra originariamente costellato di nuclei di antica formazione, circondati da coltivi e terrazzamenti favoriti dalla buona esposizione verso sud; tra i nuclei originari è cresciuta, soprattutto a partire dal secondo dopoguerra una notevole quantità di insediamenti residenziali che si alternano alle aree su cui sono stati pressoché completamente dismesse le attività agricole.

### 5.6.3.2. Infrastrutturazione

Verbania è servita dalla autostrada A26, la cui uscita "Verbania" si trova in realtà nel territorio del comune di Gravellona Toce ed è attraversata dalla Strada Statale 34 del Lago Maggiore che costeggiando il Lago prosegue verso il confine con la Svizzera.

La Città è servita dalla stazione ferroviaria di Verbania-Pallanza, posta sulla linea Domodossola-Milano, situata in posizione decentrata rispetto ai centri abitati di Pallanza e Intra.



**Figura 22.** Sistema della viabilità del Comune di Verbania. Base cartografica: OpenStreetMap.

### 5.6.3.3. Traffico

Il Comune è dotato di un Piano Urbano del Traffico (P.U.T.) approvato con D.C.C. n. 2 del 09.01.2019.

Non è stato possibile acquisire i dati del P.U.T. e quindi sono stati analizzati i dati del traffico lungo C.so G. Mameli messi a disposizione dalla Regione Piemonte attraverso la piattaforma denominata Supervisore Regionale (SVR), il quale è basato sul modello matematico di assegnazione dinamica PTV-OPTIMA3.

Il grafo utilizzato dal modello comprende tutta la rete delle Autostrade, Statali e Provinciali, più tutte le tratte urbane di scorrimento o che consentono di garantire la connettività della rete e l'accesso ai centroidi di attrazione/generazione del traffico.

Nel Grafo SVR, le informazioni sono distinte per senso di marcia; questa distinzione non è prevista grafo della Base Dati di Riferimento regionale (BDTRE), per cui i dati SVR prima di essere attribuiti agli elementi del grafo BDTRE vengono aggregati (sommati o mediati a seconda dei casi).

Il tracciato dei due grafi (SVR e BDTRE) non è esattamente coincidente in quanto provenienti da fonti diverse, per cui il trasferimento delle informazioni da SVR a BDTRE avviene tramite la trasformazione del grafo SRV in punti a distanza regolare (1 m) e la loro associazione agli archi del grafo BDTRE, basata sul criterio della vicinanza.

Per ogni insieme di punti associati a un singolo arco BDTRE viene calcolata statisticamente la moda dei valori dell'attributo da trasferire, che rappresenta il valore del dato messo a disposizione. Inoltre, il grafo SVR rappresenta un sottoinsieme della rete stradale del Piemonte completa. Pertanto, sul grafo BDTRE sono valorizzati con il TGM solo gli archi in corrispondenza alla sottorete rappresentata nel grafo SVR.

Dal Grafo Supervisore Regionale (SVR), ai fini del presente lavoro, è stato utilizzato il Traffico Giornaliero Medio [mfw] inteso come numero di veicoli che mediamente transitano giornalmente sull'elemento stradale nell'anno di riferimento. È distinto per tipologia di mezzi, leggeri [mfwl] o pesanti [mfwp]. Espresso in numero di veicoli/giorno. Nella categoria leggeri sono compresi tutti i veicoli fino a 3.5 t e 9 passeggeri, mentre in quella mezzi pesanti i veicoli con massa superiore.

Attributi generati

- > mfwl\_sum(Daily) Mean FloW Light (vehicles/day) entrambe le direzioni
- > mfwp\_sum(Daily) Mean FloW Pesanti (vehicles/day) entrambe le direzioni

Il dato regionale relativo a C.so G. Mameli, ha consentito di ricavare che il numero di veicoli giornalieri transitanti è mediamente pari a 7000 leggeri e 2400 veicoli pesanti (Figura 23, Figura 24).

Sulla scorta di quanto sopra, si ritiene che l'incremento di traffico veicolare connesso all'attuazione del SUE non sia di entità tale da poter mettere in crisi la rete viaria. Si stima, infatti, che l'attuazione del PdR, per il quale è previsto l'insediamento di 75 abitanti teorici, possa determinare, rispetto allo stato di fatto, un volume di traffico pari a 47 veicoli (Autoveicoli stimati = abitanti insediabili x indice di motorizzazione - 0,63 autoveicoli/ab).



**La trasformazione della superficie terziaria in residenziale di cui al PdR in esame, risolve le temporanee problematiche di congestionamento del traffico lungo C.so Mameli che, in fase di attività dell'albergo "Miralago", si verificavano per effetto dell'occupazione del sedime stradale in fase di arrivo e partenza dei pullman turistici.**

**Infine, la domanda di parcheggi connessa alla riconversione residenziale dell'edificio di cui alla Legge 122/89 è stata soddisfatta dalla Committenza, stante l'impossibilità di reperimento in situ per motivi di spazio, mediante l'acquisizione in Via de Bonis, 13, a meno di 100 mt dall'edificio "Miralago", della proprietà del piano terra del fabbricato censito al mappale 732 del Fg. 63.**

#### ***5.6.4. Effetti potenziali attesi sulla componente infrastrutturazione e urbanizzazione***

Il PdR "Miralago" si inserisce nel sistema insediativo di Intra.

Gli interventi previsti non richiederanno nuove urbanizzazioni ma l'allacciamento alle esistenti.

In fase di attuazione del PdR si ritiene che l'aumento del traffico (47 veicoli), rispetto allo stato di fatto, non rappresenti una criticità, alla luce anche della situazione attuale sopra delineata; inoltre, verranno meno le temporanee problematiche di congestionamento del traffico che si verificavano lungo C.so Mameli in fase di esercizio dell'albergo "Miralago".

Infine, la richiesta di parcheggi privati, connessa alla trasformazione della superficie terziaria in residenziale e dall'ampliamento previsto, è stata soddisfatta dalla Committenza mediante l'acquisizione della proprietà del piano terra del fabbricato sito in Via De Bonis, 13, censito al mappale 732 del Fg. 63. La richiesta di parcheggi connessa, invece, all'utilizzo terziario dell'immobile, verrà soddisfatta, come allo stato attuale, dai parcheggi esistenti lungo C.so G. Mameli.

Per quanto attiene, invece, ai fattori di pressione inducibili dal transito di mezzi pesanti a servizio del cantiere in attraversamento del centro di Intra (obbligato per assenza di viabilità alternative), si attendono effetti potenzialmente problematici per i ricettori antropici che dovranno essere attentamente superati in fase di progettazione esecutiva delle opere mediante un'attenta pianificazione della viabilità di cantiere.

#### ***5.7. Componente: salute umana***

In riferimento all'analisi di cui ai paragrafi successivi, non sono riscontrabili nell'area del PdR, fattori che possono avere interferenza o ricaduta sulla salute umana.

##### ***5.7.1. Rumore – Inquinamento acustico***

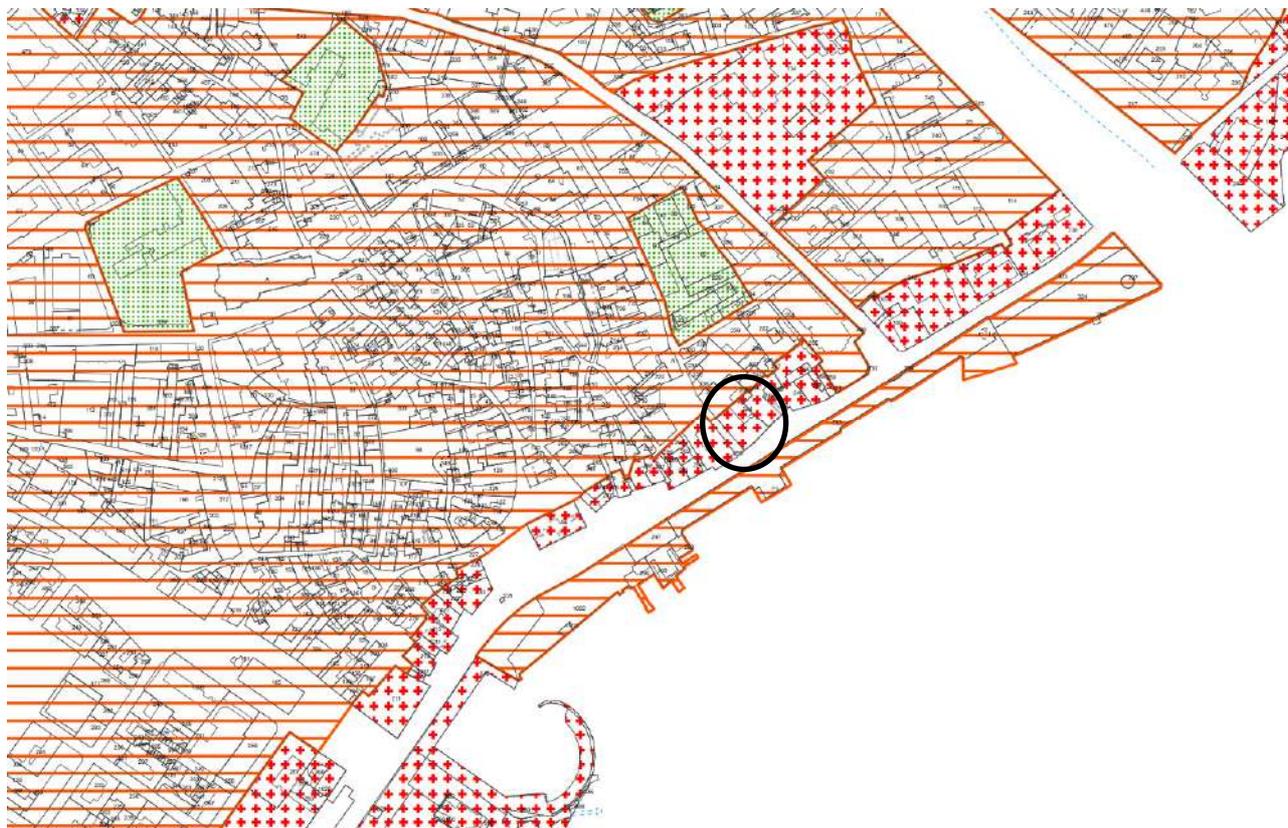
La Città di Verbania è dotata di piano di classificazione, approvato originariamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 16.04.2003, successivamente modificato nella parte regolamentare con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 20.01.2004.

Il Piano ad oggi vigente è il frutto di due successive revisioni:

- ✚ Prima Revisione del Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale (D.C.C. n. 155 del 26.11.2012);
- ✚ Seconda Revisione del Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale (D.C.C. n. 81 del 26.11.2014).

L'ambito in cui si inserisce è individuato come Classe IV Aree di intensa attività umana; rientrano in questa classe le Aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di

popolazione, elevata presenza di attività commerciali ed uffici, presenza di attività artigianali, aree in prossimità di strade di grande comunicazione, di linee ferroviarie, di aeroporti e porti, aree con limitata presenza di piccole industrie (cfr. Figura 25).



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

**Figura 25.** Estratto, non in scala, Elaborato T2 – Piano di Classificazione Acustica (seconda revisione) Intra – Pallanza – Suna (scala originale 1:5.000). Con circolo di colore nero è indicata la localizzazione dell'ex albergo "Miralago".

Tale classificazione acustica è compatibile con l'insediamento in oggetto in quanto trattasi di classe acustica coerente con l'ambiente urbano.

Si ritiene, pertanto, che le previsioni del PdR che, di fatto, constano nella riqualificazione di un edificio esistente ai fini della trasformazione di parte della superficie terziaria esistente in residenziale, non risultino in contrasto con la zonizzazione comunale e non ne comportino modifiche.

## 5.7.2. RIR

La consultazione dell'Inventario degli stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti connessi con sostanze pericolose, elaborato da ISPRA sulla base dei rapporti di sicurezza e delle ispezioni, conformemente al D.Lgs. 105/2015, in recepimento alla Dir. 2012/18/UE "Seveso Ter", ha evidenziato che, all'interno del territorio comunale, insiste n. 1 tipologia di tali industrie (cfr. Figura 26).



Inventario Seveso D.Lgs. 105/2015

Seveso

Regione Stabilimento: PIEMONTE

Provincia Stabilimento: Verbano-Cusio-Ossola

Comune Stabilimento: Selezionare

piemonte

Cerca

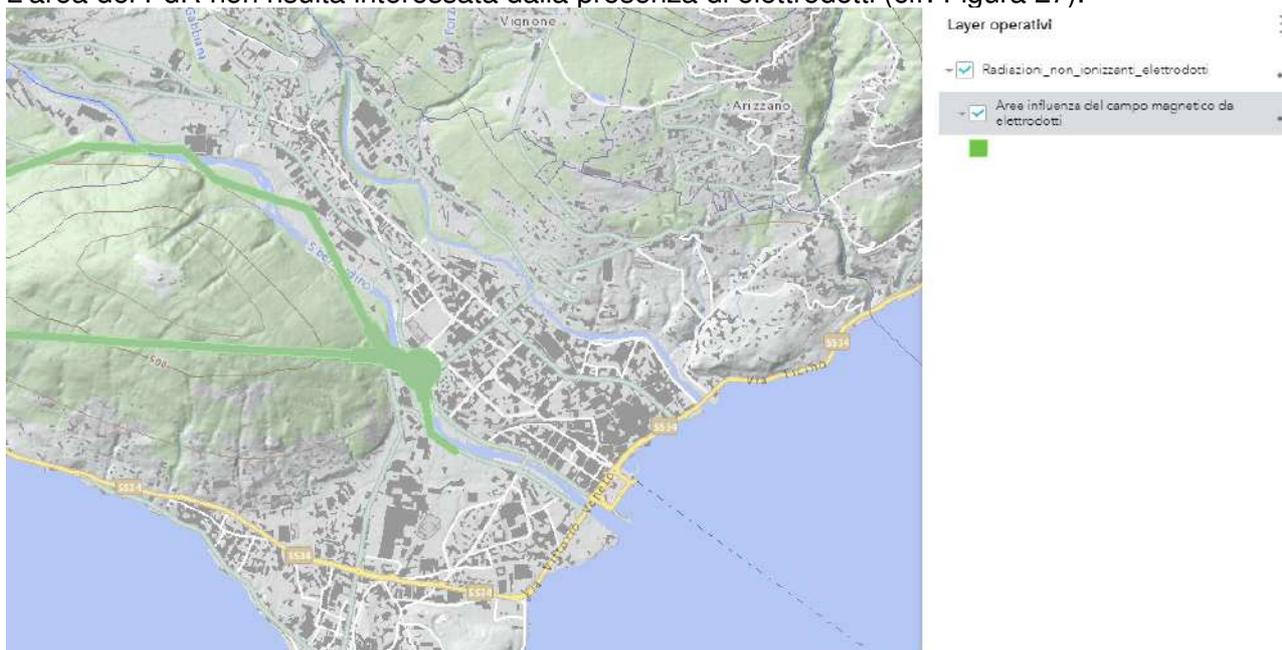
Notifica	Codice Univoco	Soglia	Ragione Sociale	Attività	Regione Stabilimento	Provincia Stabilimento	Comune Stabilimento
Notifica Pubblica	DA071	D.Lgs 105/2015 Stabilimento di Soglia Inferiore	LIQUIGAS SPA	(14) Stoccaggio di GPL	PIEMONTE	VERBANO-CUSIO-OSSOLA	PREMOSELLO-CHIOVENDA
Notifica Pubblica	DA092	D.Lgs 105/2015 Stabilimento di Soglia Superiore	VINAVIL SPA	(22) Impianti chimici	PIEMONTE	VERBANO-CUSIO-OSSOLA	VILLADOSSOLA
Notifica Pubblica	NA007	D.Lgs 105/2015 Stabilimento di Soglia Superiore	HYDROCHEM ITALIA SRL	(22) Impianti chimici	PIEMONTE	VERBANO-CUSIO-OSSOLA	VERBANIA

**Figura 26.** Indicazione degli stabilimenti a rischio d'incidente rilevante presenti nel VCO (<https://www.mite.gov.it/pagina/inventario-nazionale-degli-stabilimenti-rischio-di-incidente-rilevante-0>).

L'immobile "Miralago" non interferisce con la suddetta area.

## 5.7.3. Elettromagnetismo

L'area del PdR non risulta interessata dalla presenza di elettrodotti (cfr. Figura 27).



**Figura 27.** Individuazione delle aree soggette all'influenza del campo magnetico da elettrodotti.

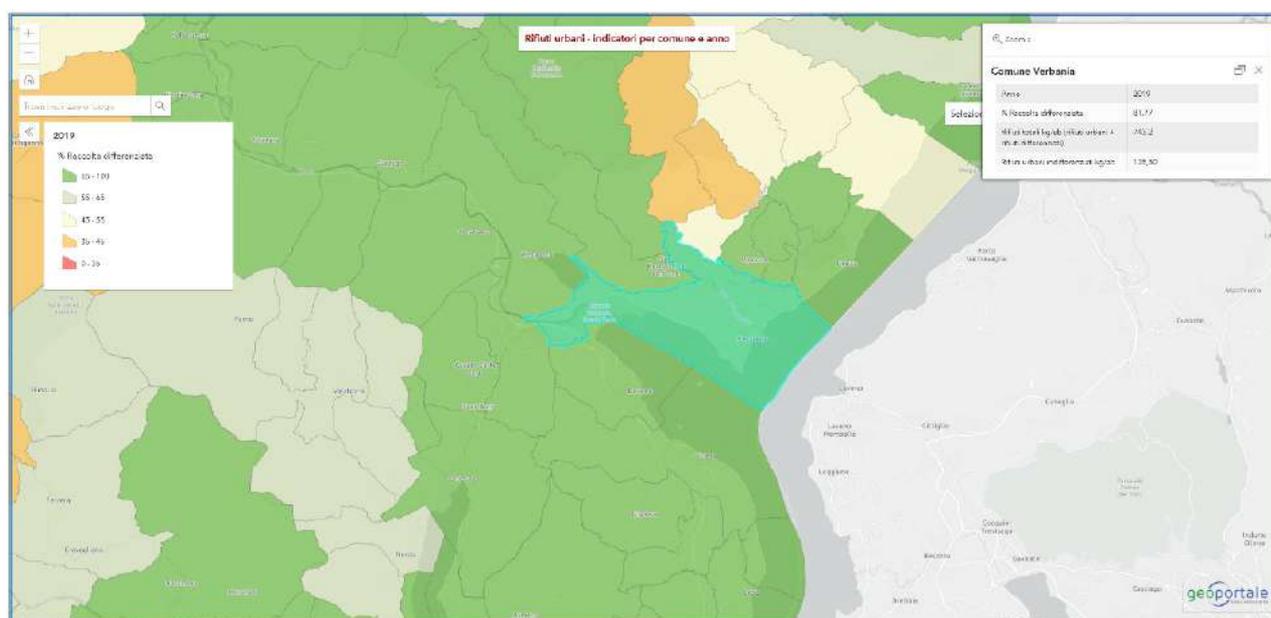
Per quanto riguarda gli impianti di tele-radiocomunicazione, invece, la banca dati di ARPA Piemonte censisce per la Città di Verbania numerosi impianti di telefonia, TV e radio che, tuttavia, non interferiscono direttamente con l'area del PdR (Fonte: <http://webgis.arpa.piemonte.it/geoportale/index.php/tematiche/campi-elettromagnetici>) – cfr. Figura 28.



**Figura 28.** Individuazione degli impianti esistenti in un intorno significativo del PdR. Con circolo, di colore rosso, è indicata la localizzazione dell'ex albergo "Miralago".

#### 5.7.4. Componente: rifiuti

Nella Città di Verbania viene adottata la raccolta differenziata dei rifiuti con il metodo “porta a porta”; nel successivo cartogramma è possibile visionare i dati di sintesi relativi all’anno 2019 desunti dall’Osservatorio Regionale Rifiuti della Regione Piemonte ([https://www.arpa.piemonte.it/reporting/indicatori-on\\_line/pressioni-ambientali/rifiuti/rifiuti\\_produzione-rifiuti-urbani](https://www.arpa.piemonte.it/reporting/indicatori-on_line/pressioni-ambientali/rifiuti/rifiuti_produzione-rifiuti-urbani)).



**Figura 29.** Dati raccolta differenziata per la Città di Verbania relativamente all’anno 2019.

L’attuazione del PdR richiederà la necessità di prevedere un’isola ecologica condominiale e di estendere il sistema di raccolta anche al suddetto edificio da parte del gestore del Servizio come avveniva in fase di esercizio dell’attività alberghiera.

#### 5.7.5. Effetti potenziali attesi sulla componente salute umana

In riferimento al sistema antropico, sulla scorta di quanto sopra espresso, si ravvedono potenziali elementi di interferenza unicamente rispetto al rumore e ai rifiuti.

La fase di cantiere rappresenterà, dal punto di vista del clima acustico, il principale fattore di potenziale problematicità per l’immediato intorno dell’immobile. Dovranno essere, pertanto, realizzate barriere temporanee lungo il perimetro del cantiere e in prossimità delle lavorazioni più rumorose (demolizioni elementi incoerenti, nuove strutture) e attuate opportune misure gestionali per quanto riguarda:

- ✚ scelta dei mezzi e insonorizzazione di quelli più rumorosi;
- ✚ rispetto delle fasce orarie di lavorazione;
- ✚ dislocazione delle lavorazioni più rumorose;
- ✚ attenzione nell’evitare la sovrapposizione temporale delle lavorazioni più rumorose.

Il PdR non prevede l’insediamento di attività/funzioni che possano arrecare disturbo alla quiete pubblica o ai residenti presenti nelle abitazioni limitrofe; si ritiene, inoltre, che l’efficientamento energetico e tecnologico previsto per l’ex “Miralago”, oltre alla facciata verde, permetteranno di ridurre i possibili impatti generati sia dalle sorgenti sonore connesse agli impianti tecnologici che saranno localizzati nell’immobile sia dalle sorgenti sonore del centro cittadino (viabilità, esercizi commerciali e turistici).

Per quanto concerne l'impatto sulla componente rifiuti, il progetto dovrà prevedere l'installazione di un'isola ecologica condominiale, dotata di contenitori interni per la raccolta dei rifiuti in forma differenziata, in numero congruo alla volumetria dell'edificio. L'isola dovrà essere posizionata in blocco, in modo da raggruppare nello stesso punto differenti tipologie di contenitori allo scopo sia di facilitare la raccolta sia di ridurre l'impatto ambientale e visivo.

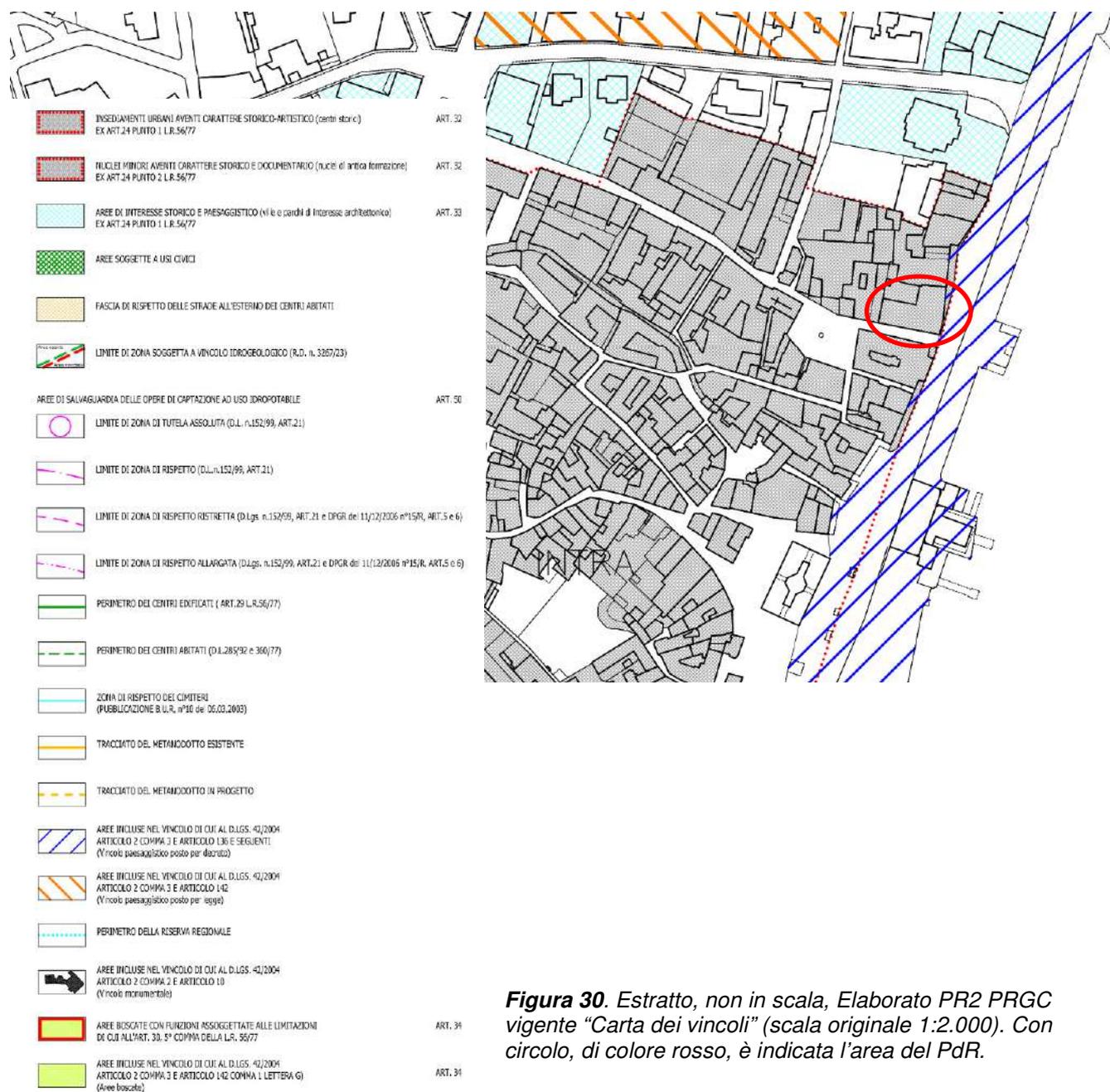
## 6. CHECK LIST DEI VINCOLI E DEGLI ELEMENTI DI RILEVANZA AMBIENTALE

La compilazione della tabella seguente fornisce una guida per la verifica della presenza di eventuali vincoli o elementi di rilevanza paesaggistico-ambientale, sia all'interno dell'area SUE, sia nel suo possibile ambito di influenza (centro storico di Intra).

Elemento ambientale rilevante	Presenza nel PdR	Presenza all'esterno (nelle immediate vicinanze)
Vincoli di tutela naturalistica, aree naturali protette ( <b>SIC-ZPS</b> )	NO	NO
Reti ecologiche (se individuate)	NO	NO
Vincoli ex art <b>142</b> DLGS 42/2004 ( <b>Categorie</b> di aree tutelate per legge dalla "ex Legge Galasso 1985")		
<i>Territori contermini a laghi (entro 300 m)</i>	SI	SI
<i>Corsi d'acqua e sponde (entro 150 m)</i>	NO	NO
<i>Montagne (Alpi oltre 1600 m o Appennini oltre 1200 m slm)</i>	NO	NO
<i>Ghiacciai</i>	NO	NO
<i>Foreste e boschi</i>	NO	SI
<i>Usi civici</i>	NO	SI
<i>Zone umide</i>	NO	NO
<i>Zone d'interesse archeologico</i>	NO	NO
Vincoli ex art <b>136</b> -157 DLGS 42/2004 (vincoli individuati e cartografati puntualmente: " <b>decreti ministeriali</b> " e " <b>ex Galassini 1985</b> ")	NO	NO
Prescrizioni vigenti o in salvaguardia, derivanti da PPR	NO	Art .14 Sistema idrografico
Prescrizioni vigenti o in salvaguardia, derivanti da PTR	Art. 16 Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio Art. 29 Territori montani Art. 31 Contenimento uso del suolo Art. 32 La difesa del suolo	Art. 16 Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio Art. 29 Territori montani Art. 31 Contenimento uso del suolo Art. 32 La difesa del suolo
Prescrizioni vigenti o in salvaguardia, derivanti da PTCP	-	-
Prescrizioni vigenti derivanti dal Piano Assetto Idrogeologico (PAI)	NO	NO
Classificazione idro-geologica da PRG adeguato al PAI	IIB7	IIIB7, IIc
Classificazione acustica o eventuali accostamenti critici	Classe IV	Classe III, IV
Fasce di rispetto di captazioni idropotabili	NO	NO
Fasce di rispetto degli elettrodotti	NO	NO
Fasce di rispetto cimiteriali	NO	NO
Fascia di rispetto depuratore	NO	NO
Fascia di rispetto stradale	NO	NO
Vincolo idrogeologico di cui al R.D.3267/1923	NO	NO

L'analisi della cartografia dei vincoli allegata al Piano Regolatore Generale Vigente (cfr. Figura 30), ha evidenziato che:

- ✚ il PdR non ricade all'interno del vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., art. 2, comma 3;
- ✚ il PdR non ricade all'interno del vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., art. 136 e seguenti;
- ✚ in prossimità all'ambito di intervento, ma esternamente ad esso, sono riconosciute alcune aree di interesse storico e paesaggistico (ville e parchi), normate dall'art. 33 delle NTA del PRG vigente;
- ✚ il PdR non interferisce con Aree protette ai sensi del DPR 357/97, né con elementi della Rete Natura 2000.



**Figura 30.** Estratto, non in scala, Elaborato PR2 PRGC vigente "Carta dei vincoli" (scala originale 1:2.000). Con circolo, di colore rosso, è indicata l'area del PdR.

## 7. ANALISI COERENZA RISPETTO AI PIANI SOVRAORDINATI

---

Il presente Piano di Recupero ha una rilevanza “puntuale” che ne limita il “peso” urbanistico ed ambientale ad una scala strettamente comunale; infatti, si esaurisce unicamente nella destinazione residenziale/terziaria e costituisce quadro di riferimento per i progetti successivi che riguardano la riqualificazione del fabbricato “Miralago”. Esso costituisce un elemento funzionale e di attuazione del PRGC vigente dove gli obiettivi della pianificazione sovraordinata dovrebbero trovare attuazione e declinazione.

Essendo l’approvazione del PRGC vigente precedente all’applicazione della normativa in materia di VAS, si rende necessario la verifica di coerenza del Piano in oggetto con gli elementi della pianificazione sovraordinata.

La rilevanza locale dei contenuti del Piano limita di fatto il confronto diretto con gli obiettivi di tutela e salvaguardia ambientale di livello nazionale, regionale e provinciale, pertanto, tale verifica viene condotta attraverso l’analisi dei contenuti degli strumenti urbanistici sovraordinati di interesse territoriale. Di seguito, verranno analizzati i contenuti, nonché gli elementi di specifico interesse per lo Strumento Urbanistico in studio dei seguenti piani sovraordinati: Piano Territoriale Regionale (PTR), Piano Paesaggistico Regionale (PPR), Piano Territoriale Provinciale (PTP) del VCO, Piano di Tutela delle Acque (PTA), Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA).

### 7.1. *Analisi di coerenza rispetto al Piano Territoriale Regionale (PTR)*

Il PTR individua e norma i caratteri socio-economici, le potenzialità e le criticità dei diversi territori regionali e paesaggistici, nonché definisce gli obiettivi strategici per lo sviluppo socio-economico e gli indirizzi per la pianificazione/programmazione territoriale di province, comunità montane e comuni.

Il primo Piano Territoriale Regionale del Piemonte è stato adottato, ai sensi della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche e integrazioni, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 23-42715 del 30.01.1995, pubblicata sul Bollettino Uff. Regione n. 8 del 22.02.1995 ed approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale del 19.06.1997, pubblicata sul Bollettino Uff. Regione n. 27 del 09.07.1997.

Attualmente è in vigore il Nuovo Piano Territoriale Regionale adottato con D.G.R. 16-10273 del 16 dicembre 2008 (pubblicata sul B.U.R. supplemento al n. 51 del 18 dicembre 2008) e redatto sulla scorta delle indicazioni contenute nel documento programmatico (*Per un nuovo Piano Territoriale Regionale*) approvato con deliberazione n. 30-1375 del 14 novembre 2005 e n. 17-1760 del 13 dicembre 2005.

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

La valenza paesistica e ambientale del PTR determina l’imposizione di vincoli specifici a tutela di beni cartograficamente individuati e prescrizioni vincolanti per gli strumenti urbanistici, nonché direttive e indirizzi per i soggetti pubblici locali.

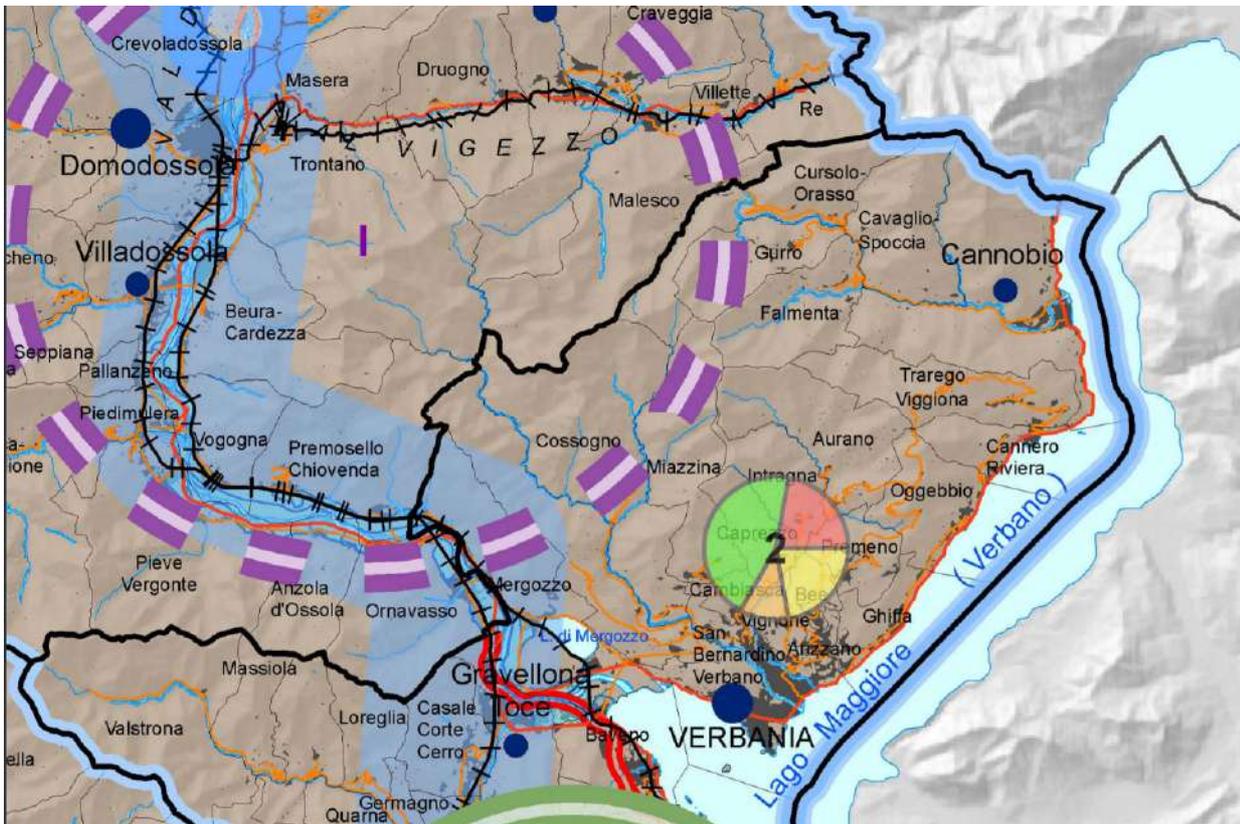
*La matrice territoriale sulla quale si sviluppano le componenti del piano si basa sulla suddivisione del territorio regionale in 33 Ambiti di integrazione territoriale (Ait); in ciascuno di essi sono rappresentate le connessioni positive e negative, attuali e potenziali, strutturali e dinamiche che 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.*

I contenuti del Piano sono riassunti nella *Tavola di progetto*, in scala 1:250.000, la quale illustra i principali scenari ed indirizzi per lo sviluppo e la pianificazione dei sistemi locali; in particolare,

sono rappresentate le potenzialità strategiche dei diversi ambiti di integrazione territoriale (Ait), in rapporto ai temi strategici di rilevanza regionale e alle strategie di rete.

Il territorio del Comune di Verbania è localizzato nell’Ambito di Integrazione Territoriale (A.I.T.) n. 2 (Verbania-Laghi) per il quale sono stati individuati come tematismi strategici principali di rilevanza regionale quelli del turismo, della riqualificazione territoriale, della ricerca, tecnologia e produzioni industriali, nonché delle risorse e produzioni primarie (cfr. Figura 31). I sistemi produttivi locali sono caratterizzati dalla presenza di risorse forestali, estrattive e vivaistiche; i sistemi produttivi manifatturieri sono quelli dei casalinghi e del lapideo.

Di seguito si riporta un estratto della “Tavola di progetto” del PTR.



**SISTEMA POLICENTRICO REGIONALE**

Livelli di gerarchia urbana

- Metropolitano
- Superiore
- Medio
- Inferiore

TORINO Poli capoluogo di provincia

Chivasso Altri poli

33 Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT)

**TEMATICHE SETTORIALI DI RILEVANZA TERRITORIALE**

- Valorizzazione del territorio
  - Risorse e produzioni primarie
  - Ricerca, tecnologia e produzioni industriali
  - Trasporti e logistica di livello sovralocale
  - Turismo
- 33
 Presenza proporzionale dei singoli temi per AIT



Poli di innovazione produttiva (D.G.R. n. 25-8735 del 05-05-2008)

- A** Alessandrino: chimica sostenibile
- B** Astigiano: agroalimentare
- C** Bielloco: tessile
- D** Canavese: information & communication technology, biotecnologie e biomedicale
- E** Cuneese: agroalimentare
- F** Novarese: chimica sostenibile
- G** Torinese: creatività digitale e multimedialità, meccatronica e sistemi avanzati di produzione, energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica, information & communication technology
- H** Tortonese: energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica
- I** Verbanco Cusio Ossola: energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica
- L** Vercellese: biotecnologie e biomedicale, energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica

### INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

- Corridoio internazionale
- Corridoio infraregionale
- Direttrice di interconnessione extraregionale
- Aeroporto di rilevanza internazionale
- Altri aeroporti
- Ferrovia
- Ferrovia ad alta velocità
- Autostrada
- Strada statale o regionale
- Strada provinciale
- Potenziamento di infrastrutture esistenti
- Infrastrutture ferroviarie in progetto
- Infrastrutture stradali in progetto
- Polo logistico
- Polo logistico integrato

### INFRASTRUTTURE PER IL TURISMO

- Aree turisticamente rilevanti
- Comprensori sciistici di rilevanza regionale

### BASE CARTOGRAFICA

- Limite regionale
- Limite provinciale
- Limite comunale
- Idrografia principale
- Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI)
- Area urbanizzata
- Burlasco
- Comuni non appartenenti al sistema policentrico regionale
- Altimetria**
  - Territori di pianura (fonte ISTAT)
  - Territori di colline (fonte ISTAT)
  - Territori montani (L.r. 16/99 e s.m.i.)

Figura 31. Estratto Tavola di Progetto PTR – sc. 1:250.000 (non in scala nel documento).

**La presente pianificazione locale persegue obiettivi coerenti con le strategie per l'AIT di riferimento a livello regionale, in particolare per quanto riguarda la tematica della Valorizzazione del territorio - *Contenimento della dispersione insediativa e riordino urbanistico della "conurbazione dei laghi" ... omissis ...* - che risulta alla base delle azioni di Piano.**

Si segnalano, inoltre, i seguenti elementi normativi vincolanti:

art. 31 – Contenimento uso del suolo - ..... la pianificazione locale, al fine di contenere il consumo di suolo dovrà rispettare le seguenti direttive:

*a) i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali dovranno prevedersi solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. In particolare dovrà dimostrarsi l'effettiva domanda previa valutazione del patrimonio di abitazioni esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e quello da recuperare;*

*b) non è ammessa la previsione di nuovi insediamenti residenziali su territori isolati dagli insediamenti urbani esistenti. Il nuovo insediato deve porsi in aree limitrofe ed organicamente collegate alla città già costruita, conferendo a quest'ultima anche i vantaggi dei nuovi servizi e delle nuove attrezzature, concorrendo così alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme;*

*c) quanto le aree di nuovo insediamento risultino alle estreme propaggini dell'area urbana, esse dovranno essere localizzate ed organizzate in modo coerente con i caratteri delle reti stradali e tecnologiche e concorrere, con le loro morfologie compositive e le loro tipologie, alla risoluzione delle situazioni di frangia e di rapporto col territorio aperto evitando fratture, anche formali, con il contesto urbano. Nella scelta delle tipologie del nuovo edificato dovranno privilegiarsi quelle legate al luogo e alla tradizione locale.....*

art. 32 – La difesa del suolo - ..... I Comuni, nella redazione dei propri strumenti di pianificazione, devono definire obbligatoriamente il quadro del dissesto a livello comunale in adeguamento al PAI secondo le procedure in vigore per garantire che le scelte da attuare anche attraverso strumenti concertativi o di programmazione negoziata, siano coerenti e compatibili. Sono auspicabili interventi di tipo perequativo tra comuni per favorire la realizzazione di interventi (vasche di laminazione) per la mitigazione del rischio idraulico e la messa in sicurezza dei territori. La pianificazione locale, nella realizzazione di nuovi insediamenti per attività produttive e terziarie, residenziali, commerciali o di opere infrastrutturali dovrà privilegiare l'ubicazione in aree non soggette a pericolosità o a rischio idrogeologico; solo in seconda istanza potrà essere consentita l'ubicazione in aree di moderata pericolosità, limitando in tal modo il numero di opere esposte a rischi di natura idraulica ed idrogeologica e contenendo, al contempo i costi economici e sociali per la realizzazione di nuove opere di difesa. I Comuni nei cui territori il PAI abbia individuato aree a "rischio molto elevato" (RME), devono definire il quadro del dissesto e della pericolosità in modo condiviso con la Regione e la provincia di appartenenza, nel rispetto del principio di sussidiarietà e di responsabilizzazione degli enti, al fine di poter affrontare le modalità e i tempi per la revisione di tali aree.

**Dall' analisi degli elementi di Piano (PTR) non sono emersi contrasti evidenti tra i contenuti del PdR e le indicazioni di carattere regionale; l'intervento interessa aree già edificate e non si prevedono di fatto nuovi impegni di suolo.**

## 7.2. *Analisi di coerenza rispetto al Piano Paesaggistico Regionale (PPR)*

Il PPR della Regione Piemonte è stato adottato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 53-11975 del 04.08.2009 e con medesimo atto viene inoltre stabilito che non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice, interventi in contrasto con le prescrizioni degli art. 13 – 14 – 16 – 18 – 26 – 33, le quali sono sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art. 143, comma 9, del Codice stesso. Il Piano, a seguito delle numerose osservazioni proposte nelle fasi di pubblicazione e consultazione da parte dei soggetti a vario titolo interessati e in riferimento alle richieste formulate con il parere motivato, è stato sottoposto ad un processo di revisione ed integrazione dei contenuti che ha comportato una nuova adozione.

Il nuovo PPR è stato adottato dalla Giunta regionale con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015 e definitivamente approvato, ai sensi dell'articolo 7 della L.R. 56/1977, sulla base dell'Accordo, firmato a Roma il 14 marzo 2017 tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo (MiBACT) e la Regione Piemonte, con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, divenuto efficace dal giorno successivo alla pubblicazione sul B.U.R. n. 42, S1, del 19 ottobre 2017.

Entro due anni dall'approvazione del PPR gli strumenti di pianificazione dovevano adeguarsi a esso, perseguendo gli obiettivi, dando attuazione agli indirizzi e alle direttive, rispettando le prescrizioni.

In attesa dell'adeguamento qualsiasi variante deve comunque dimostrare, per le parti del territorio interessate, la coerenza con i contenuti del PPR.

Questo importante atto di pianificazione si pone con un ruolo strategico nel quadro degli strumenti di tutela e valorizzazione del paesaggio per promuovere e diffondere la conoscenza del paesaggio piemontese ed attivare un processo di condivisione con gli enti pubblici a tutti i livelli. Il suo obiettivo principale, quindi, è la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, naturale e culturale. Le strategie e gli obiettivi generali, poiché basati su un quadro di riferimento comune, sono dunque gli stessi individuati per il PTR, a cui si rimanda.

Lo studio del complesso quadro strutturale ha portato alla suddivisione del territorio regionale in 76 "Ambiti di paesaggio" definiti in base agli aspetti geomorfologici, alla presenza di ecosistemi naturali, alla presenza di sistemi insediativi, ecc.

La normativa di Piano è impostata su:

**Indirizzi:** orientamenti e criteri che riconoscono agli enti territoriali una motivata discrezionalità circa il loro recepimento.

**Direttive:** disposizioni che devono essere obbligatoriamente osservate nell'elaborazione di piani settoriali, territoriali provinciali e nei piani locali alle diverse scale.

**Prescrizioni:** disposizioni con diretta efficacia conformativa. Vincolanti e cogenti, sono di immediata attuazione da parte di tutti i soggetti pubblici e privati.

Queste ultime sono sottoposte alle misure di salvaguardia (art. 143 c. 9 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.) di cui si è detto in precedenza.

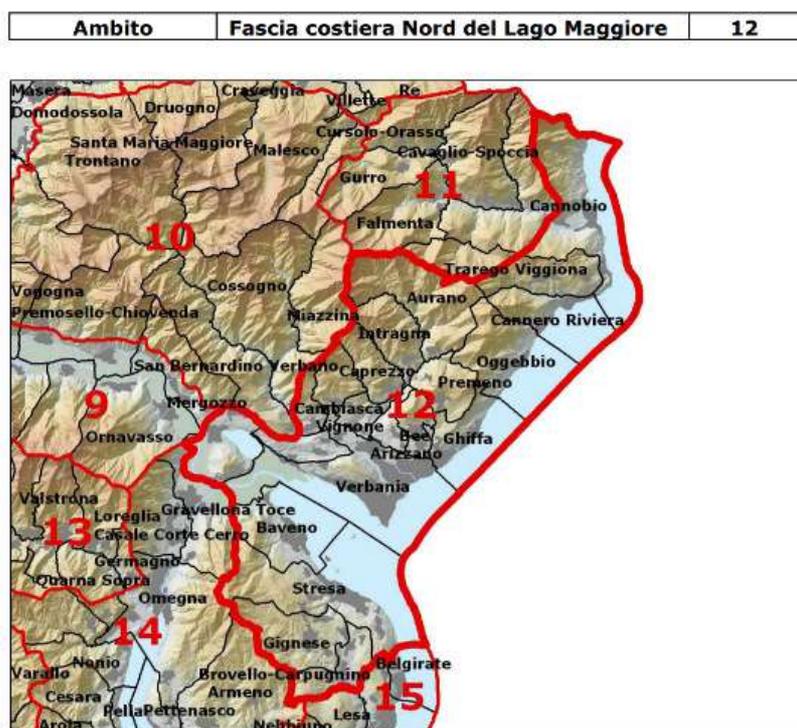
La ricognizione e perimetrazione dei beni tutelati ai sensi degli artt. 136, 157 e 142 del Codice effettuata nell'ambito della definizione del PPR, è confluita nel Catalogo, suddiviso in due sezioni:

- la prima sezione comprende gli immobili e le aree di cui agli artt. 136 e 157 del Codice;
- la seconda sezione è dedicata alle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142.

Di seguito, vengono analizzati gli aspetti specifici riferiti all'area di intervento, verificandone gli elementi in relazione alla progettazione in studio.

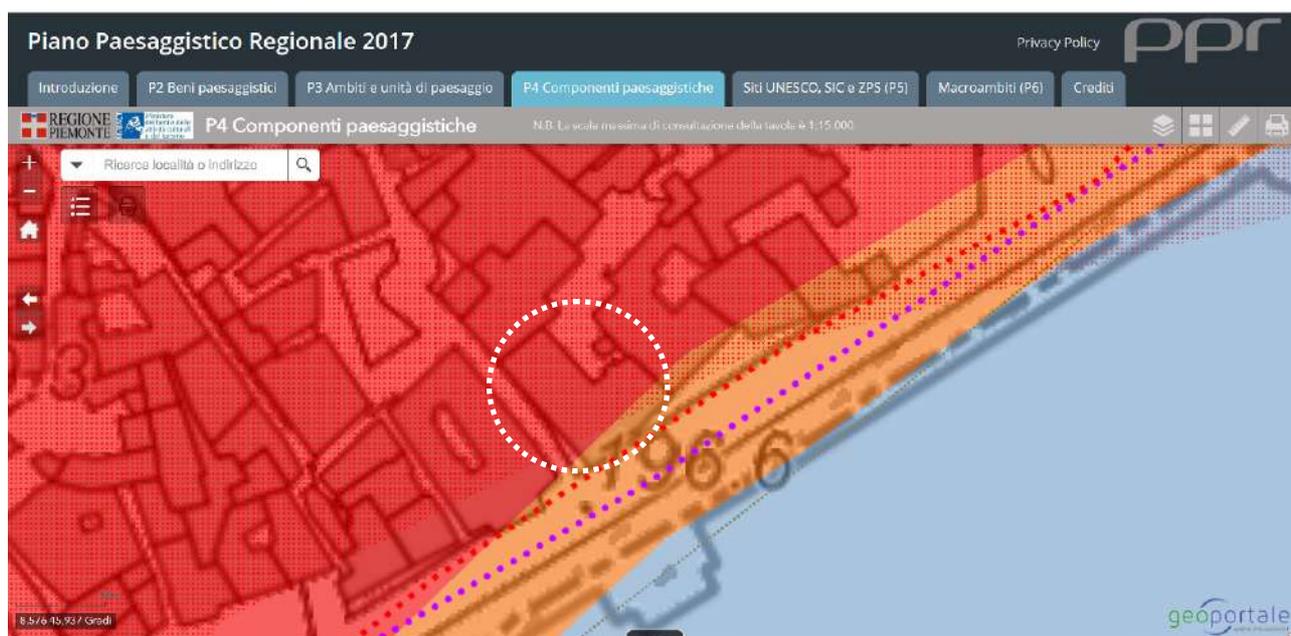
### 7.2.1. Ambiti di paesaggio e componenti paesaggistiche

La Città di Verbania e, quindi, l'area del SUE ricadono nell'Ambito di paesaggio n. 12, la cui strategia fondamentale deve essere indirizzata ad una prospettiva di tutela attiva, che salvaguardi i valori straordinari presenti (storico-culturali e naturalistici) pur nella continuità degli utilizzi turistici ormai consolidati; analizzando i contenuti della relativa scheda ([https://www.regione.piemonte.it/web/sites/default/files/media/documenti/2019-03/d\\_Schede\\_degli\\_ambiti\\_di\\_paesaggio.pdf](https://www.regione.piemonte.it/web/sites/default/files/media/documenti/2019-03/d_Schede_degli_ambiti_di_paesaggio.pdf)), si evince che la proposta non risulta in contrasto con le indicazioni in esse riportate.



Per quanto riguarda le componenti paesaggistiche, sono rubricate negli elaborati della serie P4 del PPR e vengono suddivise in aspetti naturalistico-ambientali, storico-culturali, percettivo-identitari e morfologico-insediativi; a ciascuna componente, è associata una specifica disciplina, dettagliata nelle Norme di Attuazione. L'area in esame (cfr. Figura 32):

- ✚ è territorialmente identificabile tra le morfologie “Urbane consolidate dei centri minori – m.i.2” e i “Tessuti urbani esterni ai centri - m.i. 3” (art. 35 NdA);
- ✚ rientra tra i Luoghi di villeggiatura e i centri di loisir (art. 26 NdA);
- ✚ è limitrofa alla componente storico-culturale: Viabilità storica (art. 22 NdA);
- ✚ è limitrofa alla componente percettivo-identitaria: Percorsi panoramici (art. 30 NdA);
- ✚ è limitrofa alla componente morfologico-insediativa: Elementi strutturanti i bordi urbani - lungolago (art. 34 NdA).



**Figura 32.** Estratto Tavola P4 “Componenti Paesaggistiche” PPR, servizio webgis: [http://webgis.arpa.piemonte.it/ppr\\_storymap\\_webapp/](http://webgis.arpa.piemonte.it/ppr_storymap_webapp/). Con circolo, di colore bianco, è indicata l'area del PdR.

L'intervento proposto, come evidenziato al successivo paragrafo 7.2.3, risulta coerente con la classificazione delle componenti morfologico insediative e non appare in contrasto con gli elementi prescrittivi connessi alle aree di specifico interesse paesaggistico.

## 7.2.2. Beni paesaggistici

I Beni Paesaggistici, presenti nel territorio regionale e tutelati ai sensi degli artt. 136, 142 e 157 del Codice, sono riportati nel “Catalogo dei Beni Paesaggistici del Piemonte” (parte prima e parte seconda) e nelle tavole della serie P2 del PPR. La rappresentazione di tali beni costituisce riferimento per l'applicazione della specifica disciplina dettata dalle norme di attuazione in applicazione del Codice.

Per la Città di Verbania, la prima sezione del Catalogo, “Elenco per Comune degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico” (articoli 136 e 157 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42), comprende:

- ✚ Beni individuati ai sensi della L. 11 giugno 1922, n. 778 e della L. 29 giugno 1939, n. 1497 (numerazione A);
- ✚ Alberi monumentali individuati ai sensi della l.r. 3 aprile 1995, n. 50 (numerazione C).

In particolare, risultano le seguenti dichiarazioni di notevole interesse pubblico:

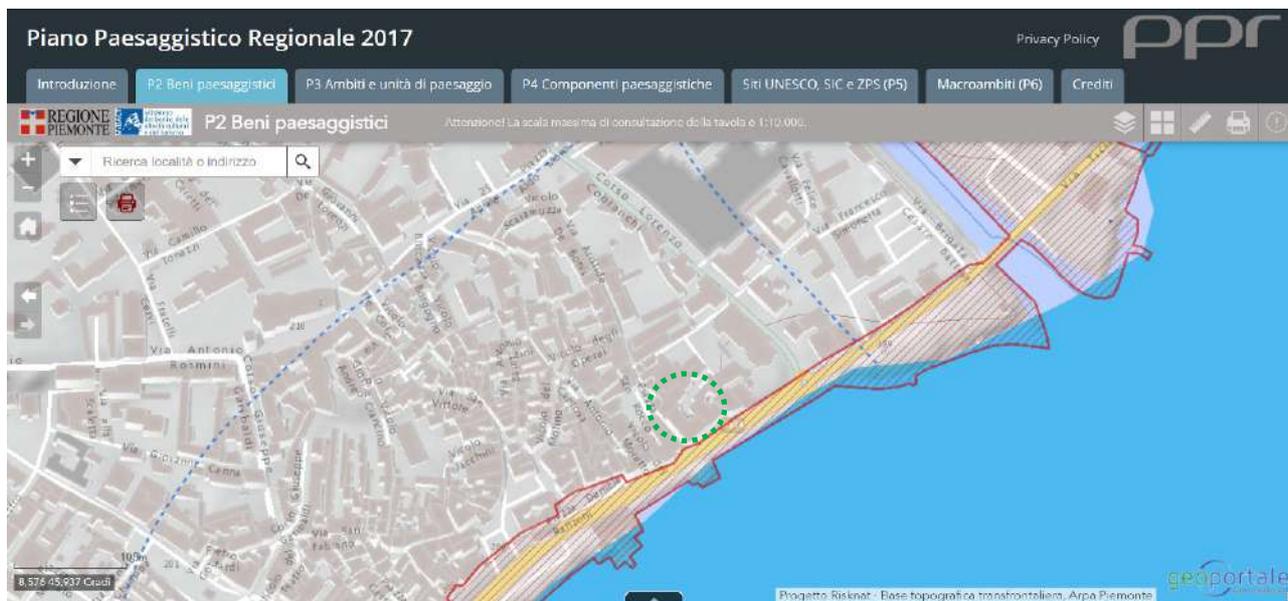
Verbania	A066	Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle sponde del lago Maggiore site nell'ambito dei comuni di Arona, Meina, Verbania, Ghiffa, Oggebbio, Cannero e Cannobio	D.M. 28/02/1953
	A166	Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona nei comuni di Mergozzo, S. Bernardino Verbano e Verbania	D.M. 21/06/1977
	A178	Dichiarazione di notevole Interesse pubblico del terreno alberato sulla strada Pallanza-Intra sito nel Comune di Pallanza	D.M. 30/11/1923
	A179	Dichiarazione di notevole interesse pubblico di alcuni terreni siti in territorio del Comune di Suna	D.M. 02/04/1925
	A180-A240	Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei terreni col fabbricato siti nel Comune di Pallanza, di proprietà Franzi Enrico e Fattalini Maddalena fu Carlo	D.M. 03/12/1934 D.M. 01/04/1924
	A181	Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del Colle della Castagnola, con l'attigua porzione dell'abitato comunale e la zona costiera del lago Maggiore nella frazione di Intra, sita nell'ambito del comune di Verbania	D.M. 25/06/1959
	A182	Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona Madonna di Campagna sita nel territorio del comune di Verbania	D.M. 21/07/1966
	A183	Dichiarazione di notevole interesse pubblico di zone site nel comune di Verbania	D.M. 09/12/1970
	Verbania	A231	Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Villa esistente lungo il Lago nel tratto confine Suna - Intra sito nel Comune di Pallanza, di proprietà di Renzi Giuseppina ved. Rovelli, usufruttuaria, e Rovelli dott. Renato fu Carlo
A232		Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Villa esistente nella località "Punta della Castagnola" sita nel Comune di Pallanza	D.M. 19/06/1922
A233		Dichiarazioni di notevole interesse pubblico di terreni antistanti la Chiesa della Madonna di Campagna siti nel Comune di Pallanza	DD.MM. 12/02/1924
A234		Dichiarazione di notevole interesse pubblico del terreno lungo il Lago nel tratto confine Suna - Intra sito nel Comune di Pallanza, di proprietà della Società Immobiliare Nava (in fallimento)	D.M. 31/03/1924
A235		Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei terreni e degli edifici esistenti lungo il Lago nel tratto confine Suna - Intra siti nel Comune di Pallanza, di proprietà della Società Immobiliare Nava (in fallimento)	D.M. 31/03/1924
A236		Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Villa esistente lungo il Lago nel tratto confine Suna - Intra sito nel Comune di Pallanza	D.M. 01/04/1924
A237		Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Villa esistente lungo il Lago nel tratto confine Suna - Intra sito nel Comune di Pallanza, di proprietà di Erba Comm. Adolfo fu Leonardo	D.M. 01/04/1924
A238		Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Villa esistente lungo il Lago nel tratto confine Suna - Intra sito nel Comune di Pallanza, di proprietà di Perinoli Cristina ved. Biffi	D.M. 01/04/1924
A239		Dichiarazione di notevole Interesse pubblico della Villa Kaupe esistente lungo il Lago nel tratto confine Suna - Intra sito nel Comune di Pallanza	D.M. 01/04/1924
A241		Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Villa Casanova esistente lungo il Lago nel tratto confine Suna - Intra sito nel Comune di Pallanza	D.M. 01/04/1924
A242		Dichiarazione di notevole interesse pubblico del terreno lungo il Lago nel tratto confine Suna - Intra sito nel Comune di Pallanza, di proprietà di Ronchi Bernardo e fratelli Carlo e Luigi fu Paolo	D.M. 01/04/1924
A243		Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Villa già Melzi d'Eril ed annesso Parco esistente lungo il Lago nel tratto confine Suna - Intra sito nel Comune di Pallanza	D.M. 20/04/1924
C037		Dichiarazione di notevole Interesse pubblico dell'albero monumentale denominato Tasso di Cavandone in Verbania	D.G.R. n. 72-13581 del 04/10/2004

Il Bene attiguo alle previsioni della Variante è il Bene A066 così identificato nella rispettiva scheda: *L'ambito mantiene un elevato valore panoramico dovuto alla molteplicità e alla varietà delle vedute, godibili dalla strada costiera, caratterizzate da fulcri e insiemi di rilevanza paesaggistica, quali le Isole Borromee, le varie ville storiche con parco che sono presenti in maniera significativa tra Arona e Meina, a Pallanza in località Punta della Castagnola e tra Ghiffa e Cannobio; caratterizzano le vedute anche i centri storici, il sistema dei lungolaghi con gli annessi porticcioli e imbarcaderi. Per la singolarità e la rilevanza paesaggistica si segnalano l'Isolino di San Giovanni, prospiciente il lungolago di Verbania, caratterizzato dalla villa storica con l'annesso parco e il fulcro dei castelli di Cannero. Sono tuttavia presenti significative alterazioni del paesaggio costiero causate dalla crescita dei centri urbani con il conseguente sviluppo delle aree edificate sparse sui versanti collinari. Altri fenomeni di alterazione paesaggistica sono dovuti all'abbandono di alcune ville storiche con parchi (villa Poss a Verbania), alla loro demolizione (villa Cella a Meina) o al loro frazionamento con la contestuale trasformazione (villa Ada a Verbania), nonché alla modificazione della linea di costa per la realizzazione di nuovi porti turistici. Anche i centri storici hanno subito alcune significative trasformazioni che in alcuni casi hanno provocato l'alterazione e la modifica del profilo originario delle cortine edilizie affacciate sul lungo lago con edifici incongrui per forma, altezza o composizione architettonica. A Meina e Cannobio sono stati realizzati interventi di sostituzione edilizia, con la demolizione di edifici produttivi dismessi e la realizzazione di nuove residenze. Inoltre, tra i fattori di criticità, si segnalano, lungo alcuni tratti della strada costiera,*

barriere stradali, recinzioni e aree di sosta che interferiscono e occludono le visuali aperte verso il lago.

Nella seconda sezione del Codice, “Aree tutelate ai sensi dell’articolo 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42”, nell’area del PdR risulta presente il seguente elemento di tutela (cfr. Figura 33):

lettera b) – I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi.



**Figura 33.** Estratto Tavola P2 “Beni Paesaggistici” PPR, servizio webgis: [http://webgis.arpa.piemonte.it/ppr\\_storymap\\_webapp/](http://webgis.arpa.piemonte.it/ppr_storymap_webapp/). Con circolo, di colore verde, è indicata l’area del PdR.

### 7.2.3. Individuazione e verifica del rispetto degli elementi normativi del Piano per le parti interessate dal PdR

Nel seguito, vengono poste a raffronto le prescrizioni contenute nelle schede del catalogo per i Beni ex articoli 136 e 157 del Codice e le norme di attuazione del P.P.R. con le previsioni del PdR.

I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DEL PdR	
Prescrizioni specifiche	Riscontro
<p>Deve essere salvaguardata la visibilità dei beni culturali, dei fulcri del costruito, degli elementi a rilevanza paesaggistica individuati nella presente scheda e/o tra le componenti della Tav. P4; a tal fine gli interventi modificativi nelle loro adiacenze non devono pregiudicare l’aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con i beni stessi (14).</p> <p>Eventuali infrastrutture di rete e impianti per la telecomunicazione e/o di produzione energetica non devono pregiudicare le visuali panoramiche percepibili dai luoghi privilegiati di osservazione del paesaggio, dalle bellezze panoramiche e/o dalle componenti percettivo-identitarie così come individuati nella Tav. P4, ovvero percepibili dai beni culturali e dagli elementi a rilevanza paesaggistica indicati nella presente scheda (15).</p> <p>Nei centri storici non sono ammessi interventi che alterino la morfologia di impianto del tessuto edilizio e le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione, riqualificazione e valorizzazione</p>	<p>Gli interventi previsti dal PdR non pregiudicano l’aspetto visibile dei luoghi interessati dal Bene (sponda del Lago) né interferiscono in termini di volumi, forma, materiali e cromie.</p> <p>Gli interventi attuativi del PdR in esame non contempleranno stili della tradizione locale al fine di evitare il recupero di un edificio storico che, di fatto, è inesistente. Il concetto che sta alla base del recupero del</p>

<p>del tessuto storico, alla rigenerazione delle parti degradate e a eventuali adeguamenti funzionali degli edifici esistenti in coerenza con i contenuti del comma 5 dell'art. 24 delle Nda (8).</p> <p>Gli interventi riguardanti il tessuto edilizio esterno ai centri storici devono essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi distintivi dell'edificato consolidato e compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati (17).</p> <p>Eventuali nuove costruzioni non devono pregiudicare le visuali percepibili dalla strada costiera verso il lago e la percezione del profilo dei centri abitati dal lago. Le eventuali nuove recinzioni verso il lago devono essere di altezza contenuta, di forma e trama semplice, tali da conservare la percezione visiva del contesto lacuale; non sono ammesse recinzioni piene in muratura a tutta altezza ad eccezione di interventi di recupero di murature esistenti di valore storico-documentario (16).</p> <p>Le eventuali previsioni di nuova espansione edilizia devono essere poste nei lotti liberi interclusi o in contiguità con le aree edificate esistenti, senza compromettere aree integre e totalmente separate dal contesto edificato (19).</p> <p>Sull'insieme delle ville, parchi o giardini di rilevante valenza storica-culturale e paesaggistica, riconosciute nell'elenco di cui alla lettera e) del comma 1 dell'articolo 4 delle Nda, eventuali interventi devono essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi originari del complesso e rispettare le componenti architettoniche, vegetali, idriche e la naturale conformazione del terreno (12).</p> <p>Deve essere conservata la naturalità della costa lacustre e la vegetazione igrofila esistente; gli interventi di consolidamento spondale devono privilegiare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica con attenzione alla salvaguardia degli eventuali manufatti storici e la realizzazione di nuovi approdi e pontili deve essere effettuata privilegiando l'utilizzo del legno. Nel caso di opere che prevedano la riduzione della vegetazione igrofila esistente devono essere previsti interventi di rivegetazione e di rimboschimento con specie autoctone (2).</p> <p>Eventuali nuovi tracciati viari, l'adeguamento di quelli esistenti e la posa in opera di barriere di protezione devono essere realizzati adattandosi all'andamento delle linee morfologiche dei paesaggi attraversati nonché rispettando le visuali panoramiche e gli elementi di valore ambientale, storico culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati (20).</p> <p>Lungo il percorso panoramico individuato nella Tav. P4 non è ammessa la posa in opera di cartellonistica o altri mezzi pubblicitari ad eccezione di installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale o di cartellonistica pubblica per la fruizione e promozione turistica (13).</p>	<p>fabbricato, invece, si può sintetizzare nella riqualificazione energetica e di sostenibilità ambientale.</p> <p>Le NTA del PdR, inoltre, vietano l'utilizzo di materiali e colori in contrasto con l'ambiente storico.</p>
---	---

## II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.P.R. E LE PREVISIONI DEL PdR

### Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario

*Nella Tav.P4 è rappresentata:*

- rete viaria di età romana e medievale (tema lineare);
- **rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare);**
- rete ferroviaria storica (tema lineare).

#### Indirizzi

#### *comma 2*

Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la

Non sono previsti interventi che riguardano la viabilità storica.

<p>salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.</p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 3</i> I piani territoriali provinciali e i piani locali precisano e completano il censimento di quanto al comma 1, sulla base dei seguenti aspetti:</p> <p>a. i tratti di strada e i manufatti a essi connessi che costituiscono permanenze archeologiche;</p> <p>b. i percorsi connessi a fattori identitari di rilevanza regionale, come in particolare:</p> <p>I. le strade significative per specifiche memorie storiche o i percorsi devozionali, con le relative testimonianze materiali (cappelle, piloni votivi, monumenti, ecc.);</p> <p>II. la viabilità di rango minore (comprese le mulattiere e i sentieri), anche con riferimento ai materiali (lastricature, parapetti, muri a secco) o al ruolo strutturale per gli impianti insediativi rurali identificati all'articolo 40 (di costa, di valico, di cresta) o per le connessioni transfrontaliere;</p> <p>III. le aree limitrofe alle carreggiate stradali storiche, i cui impianti insediativi sono direttamente coinvolti nelle modalità d'uso della strada (in termini di tipi edilizi, accessi ai lotti, siti di sosta o mercato, ecc.);</p> <p>IV. le opere d'arte e i manufatti dell'infrastruttura (es. ponti, gallerie, viadotti, scarpate, opere di presidio, ecc.) e gli elementi architettonici (es. stazioni, caselli, casotti daziari, ecc.);</p> <p>V. le "porte urbane" e gli assi viari progettati con ruolo scenografico o ordinatore, in particolare ove connessi a centri e complessi architettonici significativi;</p> <p>VI. i tratti delle strade e delle linee ferroviarie storiche dotati di panoramicità, per i quali valgono le norme di cui all'articolo 30;</p> <p>VII. le visuali di e da strada o ferrovia testimoniate in modo ricorrente o esemplare nelle arti figurative, nella letteratura e nell'iconografia storica.</p> <p><i>comma 4</i> Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali:</p> <p>a. disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità;</p> <p>b. sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.</p>	<p>Non pertinente.</p> <p>Non pertinente.</p>
<b>Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo</b>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistemi di ville, giardini e parchi (tema puntuale costituito da 767 elementi concentrati particolarmente sulle rive del Lago Maggiore, Lago d'Orta, areali pedemontani e collina di Torino);</li> <li>- <b>luoghi di villeggiatura e centri di loisir (tema areale costituito da 171 elementi, localizzati prevalentemente nell'area montana e nelle fasce lacuali);</b></li> <li>- infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (tema areale costituito da 62 elementi).</li> </ul> <p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, prima parte, sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. b. del Codice.</i></p>	

<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 3</i></p> <p>I piani locali, fatto salvo quanto disposto dalla Parte seconda del Codice, stabiliscono normative rispettando i seguenti principi:</p> <p>a. tutela e valorizzazione:</p> <p>I. delle aree e degli elementi concorrenti a definire i caratteri identitari e storici dei luoghi;</p> <p>II. dei luoghi a valenza turistica con particolare attenzione al mantenimento delle strutture storiche di fruizione della montagna e della rete sentieristica;</p> <p>III. dei complessi architettonici, delle costruzioni pertinenziali di servizio, dei giardini e parchi e degli spazi aperti di connessione.</p> <p>b. restauro delle architetture, dei giardini e dei parchi, con interventi volti al mantenimento delle testimonianze storiche e della loro leggibilità, utilizzo e riuso appropriato e coerente con i caratteri tipologici della preesistenza;</p> <p>c. rispetto dei caratteri architettonici e stilistici propri del complesso e delle relazioni visive e funzionali fra gli edifici e i giardini e i parchi storici di pertinenza;</p> <p>d. rispetto delle viste d'insieme e delle emergenze dei complessi in oggetto, per quanto tradizionalmente leggibili da luoghi di alta frequentazione e in particolare dai percorsi e dai siti di cui al comma 2;</p> <p>e. rispetto dell'impianto originario e delle interconnessioni tra complessi architettonici e corredi vegetali, con attenzione per:</p> <p>I. gli allineamenti e i profili altimetrici;</p> <p>II. gli aspetti tipologici, dei materiali e dei trattamenti di finitura e del colore;</p> <p>III. le relazioni tra corte, giardino e aree verdi progettate circostanti;</p> <p>IV. la trama viaria locale, la rete di canalizzazioni irrigue e le acque di decorazione dei giardini;</p> <p>V. le assialità dei percorsi di accesso, il ruolo di quinta o di fondale di architetture costruite o di alberature;</p> <p>VI. le recinzioni.</p>	<p>Gli interventi attuativi del PdR in esame non contempleranno stilemi della tradizione locale al fine di evitare il recupero di un edificio storico che, di fatto, è inesistente. Il concetto che sta alla base del recupero del fabbricato, invece, si può sintetizzare nella riqualificazione energetica e di sostenibilità ambientale.</p> <p>Le NTA del PdR vietano, inoltre, l'utilizzo di materiali e colori in contrasto con l'ambiente storico.</p> <p>Per quanto riguarda le altezze, la sagoma del fabbricato, a seguito della prevista sopraelevazione, si integrerà proporzionalmente nel contesto edilizio circostante anche in considerazione del fatto che non verrà superata l'altezza degli attuali locali tecnici presenti sulla copertura, già provvisti di altezza interna abitabile.</p>
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Sulle ville, giardini e parchi individuati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera b. e dell'articolo 157 del Codice e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., al fine della loro conservazione e valorizzazione:</p> <p>a. sono consentiti, anche in relazione a una diversa destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche del bene, esclusivamente interventi coerenti con le valenze storiche e paesaggistiche del sistema della villa, del giardino e del parco e delle sue componenti (architettoniche, vegetali, idriche, topografiche e ambientali), che non interferiscano con prospettive, visuali e allineamenti consolidati e siano comunque realizzati nel rispetto dei principi descritti al comma 3;</p> <p>b. è consentita la sola demolizione di parti, elementi o strutture estranei alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso di recente realizzazione, individuati a seguito di idonei studi e/o elaborati tecnico-scientifici.</p> <p>Tali interventi per essere considerati ammissibili devono dimostrare, nella relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, il rispetto del processo storico che ha caratterizzato il complesso, mediante una lettura storico critica comparata, ed essere supportati da approfonditi studi e ricerche volti a precisarne gli aspetti tipologici e architettonici, nonché le condizioni da rispettare per</p>	<p>All'interno dell'area del PdR non sono presenti aree vincolate ai sensi dell'art. 136 del Codice.</p>

<p>garantirne il corretto inserimento nel contesto interessato.</p>	
<p><b>Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico</b></p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>belvedere (tema puntuale costituito da 162 elementi);</i></li> <li>- <b>percorsi panoramici (tema lineare);</b></li> <li>- <i>assi prospettici (tema lineare costituito da 9 strade aventi come fulcro visivo le Residenze Sabaude);</i></li> <li>- <i>fulcri del costruito (tema puntuale costituito da 435 elementi);</i></li> <li>- <i>fulcri naturali (tema areale costituito da fulcri della fascia pedemontana, in particolare nella Serra morenica di Ivrea);</i></li> <li>- <i>profili paesaggistici (tema lineare costituito da bordi, crinali, incisioni fluviali, orli di terrazzo, ecc., con particolare riferimento alla Serra morenica di Ivrea);</i></li> <li>- <i>elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (tema puntuale costituito da 2060 elementi riguardanti complessi costruiti significativi per forma, posizione, morfologia).</i></li> </ul> <p><i>Nella Tav. P2 sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1 del Codice.</i></p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 3</i></p> <p>In relazione ai siti e ai contesti di cui al comma 1, i piani locali, fatte salve le previsioni dell'articolo 2, comma 6 delle presenti norme e degli articoli 140, comma 2, 141 bis, 152 e 153 del Codice, provvedono a:</p> <p>a. individuare e dimensionare adeguati bacini visivi a tutela della fruibilità visiva degli aspetti di bellezza panoramica tra quelli segnalati negli Elenchi di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e., nonché dei beni tutelati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a. e d., del Codice;</p> <p>b. definire criteri e modalità realizzative per aree di sosta attrezzate, segnaletica turistica, barriere e limitatori di traffico, al fine di migliorarne la fruibilità visiva e limitarne l'impatto;</p> <p>c. definire le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità e per assicurare la conservazione e la valorizzazione dei belvedere e delle bellezze panoramiche;</p> <p>d. definire le misure di attenzione da osservarsi nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture e nella manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva, in riferimento:</p> <p>I. al controllo dell'altezza e della sagoma degli edifici, degli impianti e della vegetazione, e di ogni altro elemento interferente con le visuali, con particolare attenzione alle strade di crinale e di costa;</p> <p>II. alla conservazione e valorizzazione degli assi prospettici e degli scorci panoramici lungo i tracciati stradali di interesse storico documentario o paesaggistico-ambientale, evitando la formazione di barriere e gli effetti di discontinuità che possono essere determinati da un non corretto inserimento paesaggistico di elementi e manufatti quali rotatorie, sovrappassi, mancati allineamenti, cartellonistica pubblicitaria, nonché assicurando la continuità degli elementi che costituiscono quinte visive di sottolineatura delle assialità prospettiche con i fulcri visivi (costituiti anche dalle alberature o dalle cortine edilizie), anche tramite regolamentazione unitaria dei fronti e dell'arredo urbano.</p> <p>e. subordinare, a seguito dell'individuazione in sede di adeguamento al Ppr dei bacini visivi di cui al comma 3, lettera a., per i siti di cui al comma 1 non dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 o 157 del Codice, ogni intervento trasformativo ricadente in tali bacini che possa, per dimensione, elevazione, forma, colore, materiali e collocazione, incidere significativamente sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità delle bellezze d'insieme e di dettaglio di cui al comma 1, alla redazione di uno studio di inserimento paesaggistico valutato da parte dell'amministrazione</p>	<p>Gli interventi attuativi del PdR in esame non contempleranno stilemi della tradizione locale al fine di evitare il recupero di un edificio storico che, di fatto, è inesistente. Il concetto che sta alla base del recupero del fabbricato, invece, si può sintetizzare nella riqualificazione energetica e di sostenibilità ambientale.</p> <p>Le NTA del PdR vietano, inoltre, l'utilizzo di materiali e colori in contrasto con l'ambiente storico.</p> <p>Per quanto riguarda le altezze, la sagoma del fabbricato, a seguito della prevista sopraelevazione, si integrerà proporzionalmente nel contesto edilizio circostante anche in considerazione del fatto che non verrà superata l'altezza degli attuali locali tecnici presenti sulla copertura, già provvisti di altezza interna abitabile.</p>

<p>preposta all'autorizzazione dell'intervento; tale verifica deve prendere in considerazione l'insieme delle relazioni evidenziate al comma 1 nella loro più ampia estensione spaziale e deve tenere conto degli effetti cumulativi che possono prodursi in relazione a modificazioni di carattere antropico, paesaggistico o naturale; i contenuti e le modalità valutative dello studio sono definiti, in relazione alle specificità dei territori interessati, in sede di adeguamento dei piani locali al Ppr; nel caso di interventi in ambito tutelato ai sensi della Parte terza del Codice, tali analisi devono essere ricomprese all'interno della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005.</p>	
<p><b>Art. 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative</b></p>	
<p>[1]. Il Ppr definisce la disciplina del sistema insediativo del territorio regionale sulla base di una lettura complessa dei suoi caratteri strutturali e dei fattori che ne hanno differenziato gli usi e i percorsi evolutivi; su tale base individua diverse tipologie di aree insediative, morfologicamente differenziate, distintamente rappresentate nella Tavola P4 e descritte nel capitolo 2.4 della Relazione del Ppr, cui si applicano le norme degli articoli dal 34 al 40. [2]. Le componenti morfologico-insediative sono riconoscibili come parti omogenee di territorio per conformazione (trama edificata e viaria), caratteri, fattori, usi del suolo, densità dei tessuti edificati e maglia del tessuto agrario, con riferimento alle differenti epoche storiche e ai fenomeni di trasformazione che ne hanno condizionato gli sviluppi. [3]. L'individuazione delle componenti morfologico-insediative mediante il riconoscimento degli elementi omogenei caratterizzanti il territorio antropizzato è finalizzata a garantire la qualità del paesaggio, ovvero a promuovere azioni tese alla riqualificazione delle aree compromesse e a definire i criteri, le condizioni e i limiti per gli sviluppi urbanistico-insediativi; essa si basa sull'interpretazione dello stato dei luoghi rilevato dalle foto aeree e da cartografie, aggiornate al 2005- 2009, integrata con l'inserimento di alcuni interventi d'interesse regionale previsti dalla programmazione regionale o dagli strumenti urbanistici approvati e in fase di attuazione.</p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 4</i>  Gli strumenti della pianificazione ai vari livelli stabiliscono, in accordo con le disposizioni contenute nel Piano territoriale regionale, indicazioni finalizzate a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i diversi sistemi insediativi, con particolare riferimento agli aspetti di cui al comma 7;</li> <li>b. favorire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti urbani consolidati;</li> <li>c. garantire la riqualificazione e il completamento delle attrezzature al servizio dei tessuti urbani discontinui, con particolare riferimento alla qualità degli spazi verdi e alla definizione dei bordi urbani;</li> <li>d. contrastare il fenomeno della dispersione insediativa, contenendo il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, favorendo il completamento dei tessuti urbani esistenti e inibendo la creazione di nuovi nuclei separati dai contesti già edificati;</li> <li>e. contenere, mitigare e compensare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e di strutture specialistiche al servizio della produzione e della distribuzione;</li> <li>f. garantire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali, nonché il recupero delle aree agricole in stato di abbandono e la valorizzazione delle aree agricole ancora vitali.</li> </ul> <p><i>comma 5</i>  I piani locali provvedono altresì negli ambiti già edificati caratterizzati da gravi situazioni di compromissione edilizia e urbanistica, con particolare riferimento alle aree di cui agli articoli 35, 36 e 37, a disciplinare eventuali processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, riuso e riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi pubblici, in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di valorizzazione paesaggistica e architettonica del</p>	<p>L'attuazione del PdR consentirà di evitare l'impegno di nuovo consumo di suolo a fini residenziali.</p> <p>Gli interventi previsti per la riqualificazione dell'ex albergo "Miralago" (ambiente costruito), sono stati progettati in un'ottica di sostenibilità ambientale (uso fonti rinnovabili, realizzazione "facciata verde").</p>

<p>contesto, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale.</p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 6</i> I piani locali provvedono a:</p> <p>a. precisare la delimitazione delle componenti morfologico-insediative individuate dal Ppr in relazione alla scala di rappresentazione e alle analisi di dettaglio dei propri strumenti; la delimitazione è sottoposta alle previsioni dell'articolo 5, comma 4 delle presenti norme;</p> <p>b. rendere coerenti con i contenuti del Ppr le proprie previsioni e disposizioni normative relative alle diverse morfologie insediative.</p> <p><i>comma 7</i> I piani locali per gli interventi di completamento e di sviluppo urbanistico, salvo specifiche indicazioni inserite nell'Allegato B alle presenti norme:</p> <p>a. analizzano l'evoluzione storica dell'urbanizzato, anche sulla base delle carte IGM a partire dalla serie 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia, al fine di assicurare la coerenza con il modello insediativo storicamente consolidato;</p> <p>b. ne disciplinano l'ammissibilità anche con riferimento ai seguenti aspetti, in particolare ove segnalati nella Tavola P4:</p> <p>I. le porte urbane, ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, per le quali vanno valorizzati gli spazi e gli elementi esistenti (eventuali viali alberati, cortine edificate, ecc.) o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno, con una progettazione unitaria che metta in luce i caratteri delle preesistenze;</p> <p>II. i bordi urbani, intesi come elementi o fasce che definiscono i confini dell'edificato (fronti edificati, crinali, conche, conoidi, terrazzi, lungofiume, lungolago e pedemonte), da consolidare in relazione alle morfologie disciplinate agli articoli dal 35 al 38, attraverso un disegno del profilo urbano riconoscibile e congruente con gli aspetti storici, geomorfologici o naturali strutturanti l'insediamento;</p> <p>III. i varchi, intesi come spazi liberi tra aree edificate, per i quali devono essere evitati interventi che agevolino la formazione o il prolungamento di aggregazioni lineari lungo-strada, tali da saldare fra loro diverse morfologie insediative o, comunque, da ridurre i varchi 58 tra aree edificate, soprattutto ove funzionali alla continuità ecosistemica e paesaggistica di cui all'articolo 42.</p> <p><i>comma 8</i> Al fine di promuovere la qualità paesaggistica dei sistemi insediativi costituiscono riferimento le linee guida approvate con DGR n. 30-13616 del 22 marzo 2010, contenenti criteri e modalità per la progettazione edilizia e la pianificazione locale.</p>	
<b>Art. 35 Aree urbane consolidate</b>	
<p>[1]. Il Ppr individua, nella Tavola P4, gli insediamenti urbani consolidati, costituiti da tessuti edificati compatti, quali componenti strutturali del territorio regionale, distinguendo tre tipi di morfologie insediative (m.i.):</p> <p>a. urbane consolidate dei centri maggiori (m.i. 1);</p> <p><b>b. urbane consolidate dei centri minori (m.i. 2);</b></p> <p><b>c. tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3).</b></p> <p>[2]. La disciplina delle aree di cui al presente articolo è orientata al raggiungimento dei seguenti obiettivi: a.</p>	

<p>qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale ai luoghi centrali, con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato; b. caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo, ecc.) e agli sviluppi urbanizzativi.</p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 3</i> I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:</p> <p>a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;</p> <p>b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.</p> <p><i>comma 4</i> I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p>	<p>Gli interventi previsti per la riqualificazione dell'ex albergo "Miralago" (ambiente costruito), sono stati progettati in un'ottica di sostenibilità ambientale (uso fonti rinnovabili, realizzazione "facciata verde").</p>
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 5</i> I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario; inoltre verificano e precisano la delimitazione delle aree interessate dalle m.i. 1, 2 e 3, tenendo conto anche dei seguenti parametri:</p> <p>a. presenza nelle carte IGM 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia alla scala 1:25.000;</p> <p>b. dotazione di spazi pubblici fruibili con continuità per i centri dei nuclei maggiori;</p> <p>c. prevalenza di tipologie edilizie e di impianto di carattere extragratico.</p>	<p>Gli interventi attuativi del PdR in esame non contempleranno stilemi della tradizione locale al fine di evitare il recupero di un edificio storico che, di fatto, è inesistente. Il concetto che sta alla base del recupero del fabbricato, invece, si può sintetizzare nella riqualificazione energetica e di sostenibilità ambientale.</p>

### 7.3. *Analisi di coerenza rispetto al Piano Territoriale Provinciale (PTP)*

In merito al Piano Territoriale Provinciale, approvato con delibera della Giunta Provinciale n. 94 del 02.05.2008 e adottato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 25 del 02.03.2009, allo stato attuale, risultano scaduti i termini della salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/1977 e s.m.i. in data marzo 2012.

### 7.4. *Analisi di coerenza rispetto al Piano di Tutela delle Acque (PTA)*

Il PTA, approvato il 2 novembre 2021, con D.C.R. 179-18293, come previsto dall'articolo 8 delle Norme del Piano, è uno strumento dinamico che opera attraverso una continua azione di monitoraggio, programmazione e realizzazione di interventi, aggiornato sulla base delle risultanze del programma di verifica ed al variare delle condizioni di riferimento; persegue gli obiettivi generali del D.Lgs.152/1999 ovvero:

- prevenire e ridurre l'inquinamento ed attuare il risanamento dei corpi idrici inquinanti;
- migliorare lo stato delle acque ed individuare adeguate protezioni di quelle destinate a particolari usi;
- perseguire usi sostenibili e durevoli delle risorse idriche;
- mantenere la capacità naturale di auto depurazione dei corpi idrici, nonché la capacità di sostenere comunità animali e vegetali ampie e ben diversificate.

Inoltre, è coerente con le linee strategiche e gli strumenti di azione del Piano di Bacino del fiume Po; infatti esso si ispira agli stessi principi, regole e criteri fondamentali delle politiche di pianificazione dell'Autorità di bacino del fiume Po, riportati nel documento di impostazione strategica "Il Po fiume d'Europa: riflessioni e proposte sulle strategie di pianificazione - 2001" e la cui finalità principale è la protezione e la valorizzazione del sistema idrico piemontese (art. 1 N.T.A.).

Nelle NTA (art. 18), sono indicati gli obiettivi di qualità ambientale da perseguire per i corpi idrici significativi ovvero:

- mantenimento o raggiungimento dell'obiettivo di qualità ambientale corrispondente allo stato di «buono» come definito nell'allegato 1 del D.Lgs. 152/1999;
- mantenimento, ove già esistente, dello stato di qualità ambientale «elevato» come definito nell'allegato 1 del D.Lgs. 152/1999;
- mantenimento, ove già esistente, nei corsi d'acqua naturali di un valore di indice biotico esteso (IBE) oppure di livello di inquinamento espresso dai macrodescrittori (LIM) corrispondente alla classe 1 come definita nell'allegato 1 del D.Lgs. 152/1999.

Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 3, entro il 31 dicembre 2008, per ogni corpo idrico superficiale significativo doveva essere conseguito almeno lo stato di qualità ambientale «sufficiente» come definito nell'allegato 1 del D.Lgs. 152/1999.

**Verificate le finalità del PTA, è possibile affermare che l'attuazione del SUE, tenuto conto delle modalità di gestione dei reflui (scarico in fognatura) e delle modalità di riutilizzo delle acque dell'impianto geotermico ai fini dell'irrigazione della "facciata verde", sia ininfluente rispetto agli obiettivi contenuti nel PTA stesso.**

#### ***7.5. Analisi di coerenza rispetto al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e al Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA)***

Lo strumento urbanistico comunale vigente, approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 13 – 2018 in data 23 gennaio 2006 e adeguato ai disposti del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del F. Po, approvato con D.P.C.M. 24 maggio 2001 e D.P.C.M. 10 dicembre 2004, relativamente alle problematiche di tipo geologico, suddivide il territorio comunale in classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica così come previsto dalla Circ. P.G.R. n.7/LAP/96.

Il quadro del dissesto vigente risulta, pertanto, quello definito dallo strumento urbanistico comunale.

Le aree oggetto d'intervento sono poste, in termini di pericolosità geomorfologica ed idoneità all'utilizzazione urbanistica, in classe IIIb7, come già precedentemente indicato (cfr. paragrafo 5.2.1.2), con le relative limitazioni d'uso previste nelle Norme Tecniche del PRGC.

Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) è stato predisposto dall'Autorità di Bacino del F. Po (AdBPo), in attuazione del D.Lgs. 49/2010, di recepimento della Direttiva 2007/60/CE (cosiddetta "Direttiva Alluvioni"), approvato con DPCM 27 ottobre 2016 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 30 del 6 febbraio 2017), previa adozione da parte del Comitato Istituzionale dell'AdBPo con deliberazione n. 2 del 3 marzo 2016, al fine di individuare, a livello di distretto idrografico, le misure necessarie a conseguire, nel primo sessennio di pianificazione (2016 – 2021), gli obiettivi di riduzione degli impatti negativi delle alluvioni sulla salute umana, l'ambiente, il patrimonio culturale e le attività economiche.

In data 16 dicembre 2021 la Conferenza Operativa ha espresso parere positivo sull'Aggiornamento e revisione del Piano di gestione del rischio alluvioni che è quindi stato pubblicato il 22 dicembre 2021, nel rispetto delle scadenze fissate dalla Direttiva 2007/60/CE.

In data 20 dicembre 2021 con Delibera\_5/2021\_PGRAPo, la Conferenza Istituzionale Permanente ha adottato l'aggiornamento del PGRA ai sensi degli art. 65 e 66 del D.Lgs. 152/2006.

Con Deliberazione della Giunta 23 novembre 2018, n. 17-7911 “Disposizioni regionali riguardanti l’attuazione del Piano di gestione rischio alluvioni (PGR) nel settore urbanistico (art. 58 Norme di Attuazione PAI, integrate dal Titolo V), le attività per i comuni non ancora adeguati al PAI e l’aggiornamento del quadro del dissesto a seguito di eventi calamitosi”, la Regione Piemonte ha definito gli aspetti attuativi del PGR rispetto alla pianificazione urbanistica e alla gestione del territorio in generale.

Nel Piano vengono infatti individuate le aree potenzialmente esposte a pericolosità per alluvioni, stimato il grado di rischio al quale sono esposti gli elementi che ricadono entro le aree “allagabili”, individuate le “aree a maggior rischio (ARS)” e impostate misure per ridurre il rischio medesimo suddivise in misure di prevenzione, protezione, preparazione, ritorno alla normalità e analisi, da attuarsi in maniera integrata.

L’individuazione e la delimitazione delle aree allagabili è contenuta nelle mappe di pericolosità nelle quali le suddette aree vengono delimitate in riferimento a tre scenari:

- ▬ aree P3 (H nella cartografia), o aree interessate da alluvione frequente;
- ▬ aree P2 (M nella cartografia), o aree interessate da alluvione poco frequente;
- ▬ aree P1 (L nella cartografia), o aree interessate da alluvione rara.

La classificazione di rischio delle aree allagabili fa invece riferimento alle seguenti classi:

- ▬ classe di rischio R4, rischio molto elevato;
- ▬ classe di rischio R3, rischio elevato;
- ▬ classe di rischio R2, rischio medio;
- ▬ classe di rischio R1, rischio moderato.

Le aree allagabili individuate, per quanto concerne la Regione Piemonte, riguardano i seguenti “ambiti territoriali”:

- ▬ Reticolo principale (RP);
- ▬ Reticolo secondario di pianura (RSP) e reticolo collinare e montano (RSCM);
- ▬ Ambiti di conoide (RSCM)
- ▬ Aree costiere lacuali (ACL), in Piemonte solo il lago Maggiore.

Il PdR non ricade negli ambiti territoriali riferibili al reticolo idrico principale o secondario, né agli ambiti di conoide; risulta, invece, interessato dall’ambito di esondazione del Lago Maggiore, suddiviso tra scenario di probabilità di alluvioni elevata (H-Frequente), media (M-Poco frequente) e scarsa (L-Rara).

Le previsioni progettuali interesseranno le aree allagabili per la piena rara L (P1) e per la piena poco frequente M (P2) e marginalmente le aree interessate da alluvione frequente H (P3) – cfr. Figura 34.

Entro le aree allagabili L e M, la D.G.R. n. 17-7911, con riferimento al capo 2.4 DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE COSTIERE LACUALI (ACL), esplicita che è lasciata la *facoltà al comune di prevedere in tutto o in parte le limitazioni e le prescrizioni più cautelative previste alla precedente lettera a<sup>1</sup>* (aree allagabili per la piena frequente H - P3).

---

<sup>1</sup> Entro le aree allagabili per la piena frequente H (P3), laddove negli strumenti urbanistici non siano già vigenti norme equivalenti, o fino a quando il comune non proceda con l’aggiornamento del proprio strumento urbanistico che tenga conto dei limiti di allagabilità contenuti nelle mappe del PGR, è necessario:

- subordinare le eventuali trasformazioni edilizie alla realizzazione di uno studio di compatibilità idraulica, che l’Amministrazione comunale è tenuta a valutare in sede di rilascio del titolo edilizio, finalizzato a definire i limiti e gli accorgimenti da assumere per rendere l’intervento compatibile con le criticità rilevate, in base al livello di esposizione locale con specifico riferimento ai valori di quota della piena indicati dal PGR per i diversi scenari, così come riportati al link: [http://osgis2.csi.it/direttiva\\_alluvioni/cartografia\\_direttivaalluvioni.html](http://osgis2.csi.it/direttiva_alluvioni/cartografia_direttivaalluvioni.html)
- garantire l’applicazione di misure volte al rispetto del principio dell’invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare e non peggiorare la capacità ricettiva del sistema idrogeologico;
- vietare la realizzazione di piani interrati o seminterrati;

Nel merito, si tiene a precisare quanto segue:

- ✚ l'edificio è esistente e non sono previsti nuovi piani interrati e/o seminterrati;
- ✚ il quadro del dissesto del PRGC vigente individua, per l'area, potenziali dissesti legati alla dinamica lacustre, a fronte dei quali ha predisposto idonea normativa per l'utilizzazione urbanistica, come esplicitato al precedente paragrafo 5.2.1.2; la perimetrazione del PRGC risulta, pertanto, coerente con la perimetrazione del PGRA.



**Figura 34.** PGRA – Scenari di alluvioni – geoservizio Regione Piemonte; con circolo, di colore rosso, è indicata l'area del PdR.

- nei piani interrati o seminterrati esistenti, anche qualora dotati di sistemi di autoprotezione e idonei accorgimenti edilizi, vietare un uso che preveda la presenza continuativa di persone;
- progettare e realizzare le trasformazioni consentite in modo tale che la sommersione periodica per più giorni consecutivi non arrechi danni significativi, anche tenendo conto delle oscillazioni piezometriche tipiche di un territorio perilacuale;
- progettare gli interventi in modo da favorire il deflusso/infiltrazione delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo, ovvero che comportino l'aggravio delle condizioni di pericolosità/rischio per le aree circostanti;
- a seguito delle valutazioni di pericolosità e rischio adottare sistemi volti alla riduzione della vulnerabilità noti come Waterproofing System.

## 8. EFFETTI, MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

### 8.1. Caratteristiche del SUE, con riferimento ai possibili effetti sull'ambiente

Per evidenziare le caratteristiche del SUE (Piano di Recupero) e per definire la portata degli effetti ambientali che esso può produrre, rispetto a obiettivi ambientali definiti da strumenti sovraordinati, si prendono in esame gli elementi desunti dall'Allegato I alla Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006, rispondendo ai relativi quesiti. In questo modo sarà possibile individuare eventuali criticità prodotte, da approfondire nelle analisi degli effetti che seguono.

a. Il Piano di Recupero stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività che determinano effetti ambientali rilevanti?

- **NO.** Il Piano di Recupero in esame costituisce un quadro di riferimento esclusivamente per le trasformazioni comprese all'interno dell'area individuata dal Piano stesso, la quale risulta di estensione territoriale limitata.

In sostanza, costituisce quadro di riferimento per i progetti successivi che riguardano la riqualificazione del fabbricato "Miralago"; il recupero edilizio di un fabbricato dismesso, l'applicazione della vigente normativa in materia di risparmio energetico e l'impiego di fonti energetiche alternative vanno nella direzione dello sviluppo sostenibile.

L'intervento proposto, infine, per i contenuti propri, non costituisce quadro di riferimento per progetti sottoposti a procedure di VIA ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i..

b. Il Piano di Recupero influisce sull'ubicazione, sulla natura, le dimensioni e le condizioni operative di progetti e altre attività che determinano effetti ambientali rilevanti?

- **NO.** Il Piano di Recupero NON influisce sull'ubicazione, sulla natura, le dimensioni e le condizioni operative di progetti e altre attività che determinano effetti ambientali rilevanti; esso rappresenta esclusivamente il quadro di riferimento finalizzato al rilascio del titolo abitativo per la realizzazione degli interventi necessari all'attuazione del PdR. Gli interventi prefigurati sono di carattere puntuale e localizzato.

c. Il Piano di Recupero influisce su altri Piani o Programmi?

- **NO.** Il Piano di Recupero in oggetto risponde a criteri valutativi circoscritti e di valenza limitati al territorio comunale nel quale il PRGC è l'unico strumento di programmazione/pianificazione di riferimento. Il Piano in oggetto ha carattere attuativo rispetto ai piani sovraordinati; inoltre, non influenza altri Piani e Programmi Comunali, in quanto coerente e finalizzato alla destinazione urbanistica e di classificazione acustica dell'area.

- d. Il Piano di Recupero recepisce gli obiettivi di sostenibilità ambientale già presenti - con riferimento all'area in oggetto – nel PRG?
- **SI** Il PdR rispetta l'impostazione e i contenuti del PRG vigente in merito agli obiettivi di sostenibilità ambientale; le aree interessate dal Piano di Recupero sono localizzate in un contesto urbanizzato ed infrastrutturato che non subirà modifiche rilevanti se non ricadute positive dovute alla riqualificazione dell'immobile oggetto di PdR e al suo efficientamento energetico.

- g. Il SUE ha rilevanza, rispetto alla normativa dell'Unione Europea nel settore dell'ambiente?
- **NO.** I contenuti del Piano sono tali da risultare ben poco relazionabili con i temi generali di livello comunale in materia ambientale e di sviluppo sostenibile. Inoltre non hanno rilevanza per l'attuazione delle principali normative comunitarie del settore dell'ambiente (ad esempio: gestione dei rifiuti, protezione delle acque, risparmio energetico, ...); infine, le previsioni di Piano non interessano, per localizzazione, aree di protezione speciale (ZPS) o siti di importanza comunitaria (SIC/ZSC). Inoltre, per loro stessa natura, non sono in grado di generare impatti sulle aree di protezione ambientale presenti nei territori limitrofi.

## 8.2. *Analisi degli effetti – quadro analitico*

La verifica sugli effetti ambientali attesi è stata condotta sulle diverse componenti ambientali coinvolte dall'attuazione del SUE.

Le caratteristiche degli effetti vengono definite, per ogni componente ambientale, valutandone:

- la probabilità;
- la durata;
- la frequenza;
- la reversibilità;
- i rischi per la salute umana e l'ambiente;
- l'eventuale carattere cumulativo;
- l'entità ed estensione nello spazio, anche in relazione al valore e alla vulnerabilità della componente ambientale coinvolta.

L'impatto su aree e paesaggi protetti non è stato considerato in quanto l'area SUE non interferisce con aree protette o con aree delle Rete natura 2000.

In riferimento alle caratteristiche dell'effetto, viene, inoltre attribuito un giudizio sintetico sulla base della seguente scala di valori: 0 nullo, 1 basso, 2 medio, 3 elevato, **+ positivo**, **- negativo**.

Da ultimo, laddove ritenute necessarie, vengono indicate:

- misure di mitigazione, al fine di ridurre la significatività dell'impatto;
- misure di compensazione, al fine di bilanciare e risarcire quegli impatti che non possono essere evitati o mitigati.

Si precisa, infine, che gli impatti che seguono:

- riguardano il solo intervento edilizio;
- vengono declinati anche in riferimento alla fase di cantiere. Il cantiere edile interferisce solitamente con quasi tutte le componenti ambientali e gli impatti sono generalmente negativi ma localizzati nelle vicinanze del cantiere stesso e sono generalmente prevedibili e minimizzabili.

COMPONENTE AMBIENTALE	RILEVANZA PER IL SUE		DESCRIZIONE DELL'EFFETTO	GRADO DI SIGNIFICATIVITA' DELL'EFFETTO	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
	SI	NO			
ARIA E FATTORI CLIMATICI	X		<p>Aumento, <u>di entità contenuta</u>, dell'immissione di inquinanti da combustione per l'aumento del carico antropico (75 abitanti teorici) e da traffico per l'introduzione di nuovi veicoli leggeri nella fase di esercizio (47 ipotetici) e di mezzi pesanti nella fase di cantiere. Pertanto, l'effetto sarà certo, permanente nella fase di esercizio e temporaneo nella fase di cantiere, mediamente frequente (impianto riscaldamento nel periodo invernale e gas di scarico connessi al passaggio delle autovetture/automezzi), reversibile, con limitati rischi per la salute umana e l'ambiente, con cumulatività bassa rispetto alla qualità dell'aria del territorio comunale e, infine, di limitata entità ed estensione nello spazio.</p> <p>Incremento polveri e fonti di rumore nella fase di cantiere soprattutto nelle fasi di demolizione dei volumi incoerenti. Pertanto, l'effetto sarà certo, temporaneo, abbastanza frequente, reversibile, con limitati rischi per la salute umana e l'ambiente in presenza di condotta conforme ai piani di sicurezza, con cumulatività bassa rispetto alla qualità dell'aria del territorio comunale e, infine, di limitata entità ed estensione nello spazio.</p>	-1	<p>Applicazione delle misure esistenti nelle norme e regolamenti di settore vigenti nel Comune e nella legislazione regionale e nazionale. L'intervento risulterà comunque migliorativo rispetto alla situazione esistente, poiché l'efficientamento energetico dell'edificio e degli impianti ridurrà sensibilmente le emissioni domestiche in atmosfera; in tal senso, contribuirà anche la prevista "facciata verde", la quale si configura come filtro naturale della qualità dell'aria.</p> <p>Riduzione delle emissioni delle polveri e degli inquinanti durante la fase di cantiere attuando opportuni accorgimenti tecnici e logistici (velocità contenuta di transito dei mezzi, delimitazione fisica del cantiere e sua schermatura con opportune protezioni di adeguata altezza, copertura degli eventuali cumuli di materiale polverulento stoccato in cantiere, omologazione dei veicoli a servizio del cantiere con emissioni rispettose delle direttive europee, ...).</p>

ACQUA	X	<p>Il cambio di destinazione d'uso della struttura a residenziale comporta l'aumento del carico antropico permanente (75 abitanti), con maggiore richiesta di acqua potabile e di servizi di smaltimento fognario.</p> <p>La gestione delle acque meteoriche non verrà quantitativamente modificata.</p> <p>Pertanto l'effetto sarà certo, permanente nella fase di esercizio e temporaneo nella fase di cantiere (preparazione malte, lavaggio mezzi, bagnamento polveri di cantiere ...), mediamente frequente, irreversibile, senza rischi per la salute umana e l'ambiente connesso, in considerazione del fatto che è previsto l'allacciamento alle reti acquedottistica e fognaria esistenti, con cumulatività bassa rispetto alla disponibilità idrica del territorio comunale, di limitata entità.</p> <p>Potenziale infiltrazione di inquinanti nella falda in fase di cantiere.</p> <p>Pertanto l'effetto sarà possibile, temporaneo, occasionale, irreversibile, con rischi per la salute umana e l'ambiente connesso, con cumulatività, entità ed estensione nello spazio dipendenti dalla tipologia della fonte di inquinamento.</p> <p>Effetto probabile, permanente, irreversibile senza rischi per la salute umana e per l'ambiente.</p>	-2	<p>La progettazione impiantistica a servizio dell'immobile prevederà l'utilizzo di apparecchiature in grado di ridurre i consumi e soprattutto gli sprechi.</p> <p>Per l'irrigazione della "facciata verde" verranno utilizzate le acque in uscita dal previsto impianto geotermico.</p> <p>Per quanto riguarda gli allacciamenti alla rete idrica e fognaria esistente, dovrà essere interpellata la Società Acqua Novara VCO.</p> <p>Adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare sversamenti di sostanze inquinanti nel corso dei lavori. Corretta regimazione delle acque di cantiere, stoccaggio dei lubrificanti e degli oli esausti in appositi contenitori, esecuzione di manutenzioni dei veicoli da cantiere. Corretta gestione delle acque di lavorazione, per es. di lavaggio dei macchinari, delle attrezzature e dei mezzi.</p>
SUOLO E SOTTOSUOLO	X	<p>Lo strato superficiale del suolo sarà interessato da opere di scavo connesse sostanzialmente alla sistemazione del cortile interno. E' previsto lo scavo della terebrazione del pozzo necessario al funzionamento dell'impianto geotermico.</p> <p>Pertanto l'effetto sarà certo, temporaneo, di breve durata, irreversibile, senza rischi per la salute umana e l'ambiente connesso, nel rispetto della normativa vigente in materia di terre e rocce da scavo (DPR 170/2017), di limitata entità ed estensione nello spazio.</p>	-1	<p>Limitazione al minimo della quantità degli scavi.</p> <p>Applicazione regolamento edilizio vigente (art. 66) e delle norme in materia di terre e rocce da scavo.</p>

<p>PAESAGGIO E TERRITORIO</p>	<p>X</p>	<p>Il volume del fabbricato oggetto di PdR non subirà, in sostanza, modifiche rispetto agli ingombri attuali; verrà alleggerito degli elementi incoerenti e sopraelevato di un piano (sesto piano) con altezza massima pari a quella degli attuali locali tecnici presenti sulla copertura, già provvisti di altezza interna abitabile. Pertanto l'effetto sarà certo, permanente, continuo, irreversibile, senza rischi per la salute umana e l'ambiente connesso, con cumulatività, entità ed estensione nello spazio limitate.</p>	<p>+2</p>	<p>Il recupero dell'immobile pone rimedio al degrado dei fabbricati esistenti, attualmente in fase di abbandono.</p> <p>Il nuovo sesto piano è stato disegnato in arretramento rispetto ai piani sottostanti, anche per alleggerire l'alzato dell'edificio, e sarà realizzato con forma estremamente semplificata.</p> <p>Il sistema della "facciata verde" costituisce un elemento di arredo urbano di significativa attrattiva visiva e paesaggistica e prevederà un layout in cui le essenze, sia rampicanti che ricadenti scelte tra specie che utilizzano poca acqua, assicureranno la copertura vegetale nell'arco dell'intero anno, con alternanza di fioritura e di colori. La struttura metallica di supporto del sistema verde è stata pensata anche in funzione di un'eventuale futura dismissione dell'impianto vegetale per motivi imprevisti e, al momento, imprevedibili.</p> <p>Le norme progettuali contenute nelle NTA garantiscono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✚ la manutenzione della "facciata verde";</li> <li>✚ l'inserimento dell'intervento edilizio in accordo con il contesto circostante.</li> </ul>
-------------------------------	----------	---	-----------	--

FLORA E FAUNA BIODIVERSITA'	X		Il Piano di Recupero si inserisce in un contesto completamente urbanizzato. Pertanto l'effetto sarà certo, presumibilmente permanente, continuo, reversibile, senza rischi per la salute umana e l'ambiente connesso, con cumulatività, entità ed estensione nello spazio limitate.	+2	Realizzazione della "facciata verde" in linea con i principi della forestazione urbana, potendo costituire un elemento paradigmatico per la Città.
BENI STORICI, CULTURALI E DOCUMENTARI		X	Il SUE non interessa immobili di interesse paesaggistico o storico/architettonico.	0	L'intervento prevede un riordino del costruito tramite demolizione di alcuni corpi incoerenti e la valorizzazione dell'ex albergo "Miralago".
RIFIUTI	X		Produzione di rifiuti solidi urbani durante la fase di esercizio. Pertanto l'effetto sarà certo, permanente, continuo, irreversibile, senza rischi per la salute umana e l'ambiente connesso, con cumulatività, entità ed estensione nello spazio limitate.  Produzione di rifiuti solidi durante la fase di cantiere. Pertanto l'effetto sarà certo, temporaneo, occasionale, irreversibile, senza rischi per la salute umana e l'ambiente connesso nel rispetto della normativa vigente in materia di rifiuti, con cumulatività, entità ed estensione nello spazio limitate.	-1	Applicazione del regolamento relativo alla raccolta differenziata presente nel Comune.  Predisposizione di un'isola ecologica condominiale.  Individuazione dell'area di deposito temporaneo dei rifiuti di cantiere.
RUMORE		X	Attenuazione dei rumori per effetto della "facciata verde". Pertanto, l'effetto sarà certo, permanente, continuo, reversibile, senza rischi per la salute umana e l'ambiente, con cumulatività, entità ed estensione nello spazio limitate.  Incremento delle fonti di rumore durante la fase di cantiere (movimenti terra, produzione di calcestruzzo da impianti mobili o fissi). Pertanto, l'effetto sarà probabile, temporaneo, abbastanza frequente, reversibile, senza rischi per la salute umana e l'ambiente vista la tipologia del cantiere, con cumulatività, entità ed estensione nello spazio limitate.	+2  -2	Garanzia della manutenzione della "facciata verde" grazie alle norme progettuali contenute nelle NTA.  La mitigazione dei rumori anche di breve durata e saltuari relativi ai cantieri è comunque connessa con il rispetto delle norme di sicurezza ed oggetto dei Piani di Sicurezza e C. per ogni cantiere.  Applicazione del Regolamento di attuazione del Piano di Zonizzazione Acustica vigente.

ENERGIA (produzione e consumo)	X		<p>Incremento dei consumi energetici legati alla destinazione residenziale dell'insediamento se pur contenuti in ragione delle scelte progettuali adottate indirizzate alla sostenibilità energetica ed ambientale.</p> <p>Pertanto, l'effetto sarà certo, permanente nella fase di esercizio e temporaneo nella fase di cantiere, frequente, irreversibile, senza rischi per la salute umana e l'ambiente, con cumulatività, entità ed estensione nello spazio limitate.</p>	+1	<p>Applicazione di tecnologie per l'efficientamento energetico degli edifici, che dal gennaio 2021 dovranno avere bilancio energetico vicino allo zero.</p> <p>Realizzazione di impianto fotovoltaico e impianto geotermico.</p> <p>Realizzazione della "facciata verde" la quale contribuisce a regolare il clima urbano fornendo ombra e riducendo, di conseguenza, i costi in termini di riscaldamento e raffrescamento dell'edificio.</p>
POPOLAZIONE E SALUTE UMANA	X		<p>Realizzazione "facciata verde" come elemento con ricadute positive sul benessere fisiologico e sociologico della persona.</p> <p>Effetto probabile e senza rischi per la salute umana e l'ambiente.</p>	+2	
ASSETTO SOCIO ECONOMICO	X		<p>Aumento dell'occupazione durante la fase di cantiere.</p> <p>Pertanto, l'effetto sarà certo, temporaneo, continuo, reversibile, senza rischi per la salute umana e l'ambiente, con cumulatività, entità ed estensione nello spazio limitate.</p> <p>Insediamento di famiglie.</p> <p>Pertanto, l'effetto sarà certo, permanente, continuo, reversibile, senza rischi per la salute umana e l'ambiente, con cumulatività, entità ed estensione nello spazio limitate.</p>	+2	

Dall'analisi sopra riportata emerge che l'attuazione del SUE genera modestissime situazioni di interferenza.

## 9. POSSIBILE INDIVIDUAZIONE DI ULTERIORI AZIONI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

---

Con l'entrata in vigore della normativa sugli edifici nZEB, anche la ristrutturazione prevista dal SUE dovrà adeguarsi a tali parametri rigorosi.

L'efficientamento tecnologico ed energetico del "Miralago" comporterà un consistente isolamento termico dell'involucro, oltre alla sostituzione dei componenti più incisivi sulla performance energetica, quali i serramenti e gli impianti.

La riqualificazione dell'immobile sarà basata sull'utilizzazione delle risorse naturali, in modo da fornire all'edificio una quota importante di energia rinnovabile. In particolare, per la climatizzazione estiva e invernale, è prevista la realizzazione di un impianto geotermico acqua-acqua; sulla copertura verranno posati pannelli solari fotovoltaici e per la produzione di acqua calda sanitaria.

La rimozione dei balconi esistenti permetterà l'eliminazione dei ponti termici e la costruzione di nuove terrazze, supportate a metà dalla struttura che costituirà la "facciata verde"; tali terrazze, da un lato, offriranno spazi esterni vivibili, dall'altra, garantiranno il necessario ombreggiamento estivo.

La prevista sopraelevazione non supererà l'altezza dei locali tecnici esistenti sulla copertura, già provvisti di altezza interna abitabile, in modo tale da non danneggiare la vista panoramica degli edifici delle proprietà retrostanti.

Il SUE, nel suo complesso, terrà conto in maniera significativa del rapporto tra costruzioni e verde naturale, grazie alla "facciata verde" prevista sul prospetto affacciato su C.so G. Mameli, criterio che, oltre ad offrire contributi positivi all'ambiente abitativo in termini di microclima, attenuazione del rumore, regolazione della temperatura, aiuterà anche l'integrazione visiva dell'architettura nel paesaggio.

## 10. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

---

L'analisi, di cui al presente Documento, degli effetti che l'attuazione del SUE avrà sul luogo e sul contesto, ha consentito di verificare che:

- gli interventi non interferiranno con ambiti di tutela della natura (parchi, riserve, aree protette), non avranno alcun effetto indiretto su siti di interesse comunitario, zone di protezione speciale o habitat protetti;
- gli interventi edilizi previsti comporteranno pressioni che possono essere considerate ininfluenti rispetto alla situazione di contesto;
- gli effetti attesi sono riconducibili sia alla fase di cantiere sia alla fase di esercizio;
- la realizzazione del Piano di Recupero persegue gli obiettivi di condotta virtuosa nell'ambito della gestione del territorio:
  - ✓ evitando il consumo del suolo per nuove edificazioni;
  - ✓ rimediando all'attuale stato di abbandono dell'immobile;
  - ✓ utilizzando un contesto già urbanizzato e infrastrutturato;
  - ✓ riqualificando il fabbricato anche tramite la demolizione di volumi incoerenti;
  - ✓ prevedendo un *concept* progettuale volto alla riqualificazione energetica e sostenibilità ambientale.

Va considerato inoltre che:

- **non** interessa un progetto che rientra tra le categorie progettuali di cui agli allegati della L.R. 40/1998 e s.m.i.;
- **non** prevede interventi o opere che richiedono autorizzazioni ambientali ad eccezione fatta delle autorizzazioni di natura edilizia;
- **non** riguarda il territorio di più comuni e/o **non** sono prevedibili ricadute in ambito sovracomunale;
- non costituisce variante al PRGC vigente;
- la dimensione dell'intervento edilizio previsto è limitata;
- gli esigui impatti ambientali attesi graveranno solo alla scala dell'area costituente il SUE e delle aree immediatamente limitrofe; l'area di influenza del SUE è quindi limitata alla sola scala locale.

Data la natura e l'entità del progetto e la modesta entità degli effetti potenziali attesi sull'ambiente dalla sua attuazione, così come illustrati nelle pagine precedenti, **si propone l'esclusione della procedura di approvazione del SUE (PdR) dalla Fase di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., nel rispetto delle mitigazioni individuate al fine di garantire la compatibilità ambientale delle opere da realizzare.**

Verbania, 11.05.2022

dott. geol.

Sabrina Casucci



**Art. 32 - CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)**

1. Il P.R.G. individua quali centri storici e NAF (ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977) le aree ove si rileva l'esistenza di insediamenti addensati di antica origine e datazione, anche in presenza di alterazione di edifici, manufatti e luoghi in epoca successiva. I centri storici di Intra e Pallanza e i N.A.F. di Cavandone, Biganzolo e Torchiedo sono provvisti di S.U.E.
2. Destinazione d'uso non ammesse:
  - industrie
  - attività artigianali e produttive causa di alterazione o depauperamento dell'ambiente fisico e/o del paesaggio urbano
  - attività zootecniche non compatibili con l'igiene ambientale
  - commercio all'ingrosso o comportante l'utilizzazione di ampie superfici
3. Tipi di intervento:

Il P.R.G. contiene una specifica planimetria con l'indicazione, per ciascun edificio, dei tipi di intervento ammessi, con l'avvertenza che l'intervento di ristrutturazione edilizia RE non contempla le possibilità di incremento volumetrico, risultando specificatamente indicati i tipi di intervento A ed S, salvo che per la formazione di collegamenti verticali e/o di servizi igienici come più avanti specificato. Nel caso di edifici esistenti non classificati sulle cartografie di P.R.G., si applicano i tipi di intervento fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B (REB).
4. Parametri:
  - 1)  $Sul/H/Sc$  = coincidenti con i valori preesistenti, salvo specifiche indicazioni planovolumetriche riportate nella planimetria dei tipi di intervento con A e S e salvo interventi di tipo REB + A.

E' consentita la deroga al parametro Sul nei casi di edifici aventi altezze interne tali da consentire la realizzazione di orizzontamenti aggiuntivi entro la sagoma preesistente.
  - 2) Su edifici singoli potranno essere previste modifiche a Sul/H/Sc, ai tipi di intervento, alle previsioni contenute nelle planimetrie PR4, con incrementi della Sul esistente fino al 10%, previo parere obbligatorio vincolante della Commissione locale per il paesaggio, nel rispetto delle indicazioni riportate al successivo comma 5.
  - 3) Nel caso di interventi riguardanti più edifici, o a seguito di specifica prescrizione della Commissione locale per il paesaggio, incrementi della Sul esistente fino al 10% nonché modificazioni alle previsioni contenute nelle planimetrie PR4, in merito a Sul/H/Sc ed ai tipi di intervento potranno avvenire solo tramite Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, assoggettato al parere della Commissione regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali; le relative prescrizioni prevalgono rispetto alle indicazioni riportate nella planimetria PR4.
  - 4) La localizzazione delle aree soggette a P. di R. sarà effettuata attraverso le procedure della legge 457/78.
  - 5) Per gli altri parametri si fa riferimento al Codice civile ed al D.M. 2/4/68 n° 1444 (zone A).
5. Disposizioni particolari:
  - 1) Gli interventi sugli edifici devono in generale perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità o di ogni altro tipo di utilizzazione, salvaguardandone i valori architettonici o, comunque, documentari della tradizione insediativa e costruttiva locale, ed eliminando gli aspetti in contrasto con essi; pertanto, come criteri generali, è fatto divieto di deturpare o eliminare gli elementi originari caratterizzanti

(andamento delle coperture, sporti di gronda, cornicioni, portali, logge, archi, volte, pitture murali); analogamente è fatto divieto di eliminare manufatti di arredo ambientale di valore documentario, quali pozzi, muri o recinzioni di tipo tradizionale; le parti compromesse andranno nel tempo ripristinate, in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale, con l'obiettivo di recuperare i valori originari, eliminando e/o sostituendo le parti che, per forme e materiali, risultino in contrasto con tali valori.

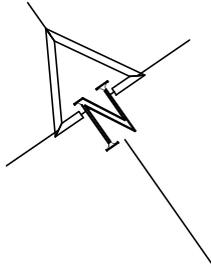
2) In assenza di S.U.E., gli interventi devono rispettare le seguenti indicazioni:

- è escluso l'uso di materiali impropri rispetto al contesto, quali i rivestimenti ceramici, in klinker, in tesserine vetrose, placcaggi in pietra o legno, gli intonaci plastici
- i manti di copertura potranno essere in pietra (ove richiesto dall'Amministrazione Comunale per edifici soggetti a RC2 e obbligatoriamente ove preesistente su edifici soggetti a RC1) oppure in coppi; in casi particolari o di rifacimenti parziali, su parere della C.E. se istituita, potrà essere autorizzato l'impiego di materiali diversi
- gli sporti di gronda o i cornicioni potranno essere:
  - a) con puntoni in travetti di legno in vista, con eventuale collocazione di doghe di legno al di sopra di travi e puntoni costituenti la struttura del tetto;
  - b) con sagomature o con modiglioni porta-gronda in pietra o intonacati negli edifici di tipo urbano;
- le coperture di norma avranno forma a falde inclinate ove potrà essere ammesso l'inserimento di abbaini di foggia e materiali tradizionali e di finestre installate a raso nella falda, a vasistas o a bilico per la illuminazione del sottotetto;
- le aperture di finestre e di porte dovranno essere del tipo rettangolare verticale con mazzette risvoltate in malta o spalle e cornici in pietra e con davanzali e soglie in pietra non lucidata; eventuali aperture arcuate dovranno essere motivate da ragioni di recupero di situazioni preesistenti o di adeguamento a situazioni dell'intorno; i serramenti dovranno essere in legno verniciato; per le vetrine è consentito l'impiego di profilati in metallo di colore scuro; è consentita la posa di serramenti in vetro all'interno di muri e colonne dei loggiati; è sempre ammessa la modificazione delle aperture di finestre e porte per consentire l'adeguamento degli edifici a norme e regolamenti di carattere igienico-sanitario;
- le scale esterne a vista in facciata dovranno essere del tipo tradizionale ripetitivo dei preesistenti, sostenute da muratura piena o con gradini in pietra incastrati nella muratura perimetrale; per gli edifici soggetti a REB + A, è consentita la formazione di scale chiuse e/o di volumi aggiuntivi per i servizi igienici ove si dimostri l'impossibilità a realizzarli all'interno del volume esistente fino ad un incremento di esso del 10%; i volumi corrispondenti dovranno avere morfologie ed impiegare materiali compatibili con il contesto;
- gli androni di accesso ai cortili dovranno adeguarsi alle forme e ai materiali del contesto, comunque essere organicamente inseriti nel disegno dei prospetti;
- i balconi potranno essere in lastre e mensole di pietra a vista di semplice fattura, a bacchette verticali parallele con semplice piattina manocorrente; fanno eccezione rifacimenti e completamenti di ringhiere lavorate appartenenti al disegno originario dell'edificio;
- non sono ammesse nuove recinzioni su strada; le cancellate originarie esistenti possono essere dotate di siepi sempreverdi che le incorporino; sono consentiti la manutenzione, il rifacimento e il completamento di murature piene presenti originariamente e dei relativi portali da realizzare con gli stessi materiali e gli stessi sistemi costruttivi;

- per l'aspetto esterno delle facciate degli edifici è da recuperare l'intonaco antico ogniqualvolta risulti tecnicamente possibile; in caso contrario si deve procedere con rappezzati, nell'intento di ripristinare l'effetto dell'intonaco originario;
  - le tinteggiature vanno realizzate a calce tradizionale o con tinte a base di silicati, secondo le indicazioni del Piano di coordinamento cromatico.
- 3) Per gli interventi in ampliamento di edifici esistenti, la costruzione deve avvenire secondo forme estremamente semplificate derivanti da una impostazione architettonica di disegno ripetitivo della tradizione, escludendo nel contempo forme e materiali che ostentino chiaramente tecnologie, morfologie, criteri compositivi di diversa origine culturale; l'obiettivo è quello di effettuare i nuovi interventi edilizi con forme e materiali scelti in modo che sappiano integrarsi con l'ambiente storico.
  - 4) Sono da escludersi rivestimenti e contrasti di colori vistosi, tapparelle, parapetti pieni per balconi, aperture di finestre ad andamento orizzontale, sporti di gronda di disegno complesso.
  - 5) La superficie pavimentata di piazze, strade, vicoli, androni, ecc. dovrà essere realizzata in pietra a lastre, masselli, acciottolato e cubetti.
  - 6) Gli alberi da collocare negli spazi pubblici e nelle aree verdi saranno ripetitivi dei tipi presenti nell'area geografica.
  - 7) Le reti di distribuzione per energia elettrica per i vari usi, della illuminazione pubblica e del telefono dovranno essere progressivamente interrate in occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali o di ogni altro intervento interessante le aree pubbliche; analogamente dovranno essere portate in tubazione passacavo sotto traccia le linee interessanti le facciate degli edifici, avendo come obiettivo il permanere dei cavi e delle tubazioni in vista, soltanto per i casi rigorosamente selezionati per obbligo di legge.
  - 8) Le aree private scoperte a corredo degli edifici esistenti dovranno essere trattate preferibilmente a giardino o a corte pavimentata con materiali compatibili con la tradizione costruttiva.
  - 9) Parti di tali aree scoperte potranno essere utilizzate per orticelli familiari alla condizione che vengano realizzati con tracciato regolare, senza sovrastrutture coprenti realizzate con materiale di tipo precario e temporaneo.
  - 10) Per gli interventi anche parziali, consentiti ai commi precedenti, dovrà essere presentato il disegno di sistemazione organico e globale dell'intera area scoperta
  - 11) La C.E. se istituita, potrà esprimere propri orientamenti nella interpretazione ed applicazione del presente articolo, dove ne risulti discrezionale il contenuto.
  - 12) In caso di strutture e manufatti da realizzare in applicazione della legge 13/1989 sono ammesse deroghe motivate alle prescrizioni sopra riportate.
  - 13) Sono consentite opere di demolizione di manufatti e scavo di aree finalizzate a miglioramenti igienico-sanitari e ambientali, con obbligo di ripristino secondo le specifiche prescrizioni dell'elaborato PR4 e del presente articolo delle N.A.
  - 14) Le occupazioni di suolo pubblico e di suolo privato di uso pubblico con manufatti ed arredi, ad eccezione di quelle meramente temporanee, sono assoggettate al parere obbligatorio e vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio.



ALLEGATO 2  
Estratto da: P.R.G.C. di  
Verbania:  
"IE1 - Carta del livello massimo  
del lago Maggiore"  
Scala 1:5.000



 LIMITE AREA

