

REGIONE PIEMONTE



PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE GENERALE

al PRGC vigente approvato con D.G.R. n.13-2018 del 23.01.2006 ai sensi dell'art. 17, comma 3 della L.R n. 56/77 e s.m.i.



4° Dipartimento Programmazione Territoriale - Urbanistica Ufficio di Piano

Progetto

Arch. Edoardo Marini n. 8143 Ordine APPC Milano
Arch. Vittorio Brignardello n. 608 Ordine APPC Novara - VCO

Ufficio Urbanistica - Analisi GIS e Geomatica
Dott. Ivano Giuliano

Ufficio Ambiente - Acustica Ambientale
Dott.ssa Marina Della Lucia

Contributo specialistico

Studio associato CMC
Dott. Geol. Giovanni Capulli

LAND Italia s.r.l.
Arch. Andreas Kipar

SMAPROGETTI
Ing. Giorgio Sandrone
Dott. Pian. Cristina Mijno

Studio Associato GEOTER

Dott. Agr. Camilla Scalabrini

Ambiente Italia s.r.l.

Componente traffico e viabilità
Arch. Vincenzo Curti

Il Sindaco

Silvia Marchionini

L'Assessore all'Urbanistica

Roberto Brigatti

Il Segretario Comunale

Antonella Mollia

Il Responsabile del Procedimento

Vittorio Brignardello

TITOLO ELABORATO	NUMERO
Relazione Illustrativa	P1.1
DATA : Luglio 2023	



Comune di Verbania

Sindaco Silvia Marchionini

Assessore all'Urbanistica Roberto Brigatti

Segretario Comunale Antonella Mollia

Responsabile del Procedimento Vittorio Brignardello

4° Dipartimento Programmazione Territoriale Settore Urbanistica Progetto

Arch. Vittorio Brignardello dirigente responsabile

Arch. Edoardo Marini progetto urbanistico

Ufficio di Piano

Geom. Enrico Favagrossa

Geom. Jacopo Caretti

Geom. Barbara Bottacchi

Arch. Flora Martignon

Analisi GIS e Geomatica

Dott. Ivano Giuliano

Contributi specialistici

SMAPROGETTI

Ing. Giorgio Sandrone

Dott. Pian. Cristina Mijno

Studio Associato GEOTER

Studio associato CMC

Dott. Geol. Giovanni Capulli

Ufficio Ambiente - Acustica Ambientale

Dott. Marina Della Lucia

Ambiente e paesaggio

LAND Italia s.r.l.

Arch. Andreas Kipar

Aspetti agronomici

Dott. Agr. Camilla Scalabrini

Componente traffico e viabilità

Arch. Vincenzo Curti

Valutazione Ambientale Strategica

Ambiente Italia s.r.l.

Indice generale

PARTE PRIMA.....	5
1. Premessa.....	5
2. Demografia.....	6
3. Il tessuto produttivo.....	13
4. L'andamento dell'attività Edilizia.....	18
5. Cartografia.....	25
6. Rapporto tra la proposta tecnica del progetto preliminare e il piano territoriale regionale – p.t.r.	25
7. La salvaguardia del suolo Agricolo : Analisi circa il consumo di suolo.....	26
8. Dalla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante di Revisione Generale al PRGC:	27
9. Adeguamento della proposta tecnica del progetto preliminare al piano paesaggistico regionale - p.p.r.....	32
10. Assenza di vincoli assoggettabili a reiterazione.....	32
11. Assenza di Industrie a Rischio Di Incidente Rilevante – R.I.R.....	32
12. Adeguamento della proposta tecnica del progetto preliminare al regolamento edilizio tipo.....	32
13. Adeguamento della proposta tecnica del progetto preliminare agli indirizzi e ai criteri della nor- mativa regionale sulla disciplina del commercio.....	32
14. Carta degli elementi per una Rete Ecologica.....	35
15. Componente traffico e viabilità.....	36
16. Centri storici.....	38
17. CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE E STANDARDS URBANISTICI.....	39
PARTE SECONDA.....	41
18. CONNOTATI DELLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G. VIGENTE.....	41
19. 1. I connotati della <i>proposta tecnica preliminare</i> del “nuovo” PRG di Verbania in sintesi.....	41
20. 1.1 Una città con una estensione limitata, attenta ai fattori ambientali e naturali.....	41
21. 1.2 Un piano più semplice.....	42
22. 1.3 Un piano ri-calibrato per rigenerare la città.....	43
23. 1.4 Una immagine parzialmente diversa di Verbania.....	45
24. 2. Temi aperti.....	48
25. 2.1 Un parco fluviale lungo il San Bernardino e il San Giovanni.....	48
26. 2.2 La sistemazione ambientale di Fondo Toce.....	49
27. 2.3 Gli insediamenti produttivi e gli impianti tecnologici della piana di Sant'Anna.....	50
28. 3. Appunti per la definizione delle regole del “nuovo” PRG di Verbania.....	52
29. 3.1 La città residenziale.....	52

3.1.1 La città compatta, residenziale intensiva o semi intensiva (aree R1).....	53
3.1.2 La città rada, residenziale semi estensiva (aree R2).....	53
3.1.3 La città pedecollinare, residenziale estensiva (aree R3).....	53
3.1.4 Le aree di completamento a capacità edificatoria determinata (aree CR).....	54
3.2.1 Attività produttive isolate nella città residenziale (aree IT).....	55
3.2.2 Gli immobili degni di potenzialità di depauperamento del contesto urbano (aree AT3).....	56
30. 3.3. Insediamenti produttivi (aree I).....	57
31. 3.4 Usi speciali: florovivaisti e strutture ricettive.....	58
3.4.1 Florovivaisti (aree A2).....	58
3.4.2 Attività ricettive (aree H, H1 e H2).....	59
32. 3.5 Aree agricole (aree A).....	60
33. 3.6 Interventi soggetti a “schede progettuali” (aree sc e sc1).....	61
3.6.1 Ambiti soggetti a “schede progettuali”, valori complessivi.....	63
3.6.2 Ambiti soggetti a “schede progettuali” suddivisi per destinazioni funzionali.....	63
3.6.3 Ambiti soggetti a “schede progettuali” per tipologia di intervento.....	63
3.6.4 Compendio delle aree soggette a “schede progettuali”: prima definizione.....	64
.....	65
3.6.5 Schede PRG vigenti in istruttoria riconfermate dal “nuovo” PRG.....	67
34. 3.7 Regole per la flessibilità attuativa degli interventi soggetti a “schede progettuali”.....	67
35. 3.8 Indifferenza funzionale e definizione degli usi ammessi.....	68
3.8.1 Schema dell’articolazione funzionale proposta dal nuovo PRG.....	69
3.8.2 Principali raggruppamenti funzionali.....	70
3.8.3 Destinazioni d’uso delle diverse classificazioni urbanistiche: prime ipotesi.....	71
36. 3.9 Opere per interventi di naturalità e incremento della biodiversità.....	71
37. 3.10 Schema della zonizzazione, parametri urbanistici ed edilizi.....	73

ALLEGATO 1 - Masterplan strategico paesaggistico-ambientale del territorio comunale di Verbania – LAND Italia srl

ALLEGATO 2 – Esempificazione Analisi Centri Storici

PARTE PRIMA

1. Premessa

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Verbania è stato approvato con D.G.R. n.13-2018 del 23.01.2006 e dalla sua entrata in vigore, con l'avvenuta pubblicazione sul B.U.R. n.5 del 2 febbraio 2006, a oggi sono state approvate 39 varianti che, ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/1977 ss.mm.ii., rientrano complessivamente nel novero delle varianti parziali. Dette varianti avevano tutte l'obiettivo di ottimizzare le proposte di intervento rispetto al quadro normativo-regolamentare del Piano, garantendo comunque le finalità e gli obiettivi originari del Piano stesso.

Visto il tempo trascorso dall'entrata in vigore del P.R.G., le trasformazioni socio-economiche sopravvenute, in particolare a partire dalle conseguenze della crisi economica del 2008, l'osservazione di alcuni effetti derivati dalla pandemia da Covid-19, la volontà di mantenere attrattivo il territorio per garantire nuovi investimenti e occasioni di sviluppo, l'Amministrazione ha avviato una riflessione sulla opportunità di una revisione della struttura del P.R.G., a partire dalle aree previste in trasformazione: le "Schede di Indirizzo per l'attuazione degli interventi" di rigenerazione delle aree produttive dismesse o sotto utilizzate, nonché una valutazione sulla semplificazione complessiva della struttura normativa del Piano.

Con la deliberazione n.227 del 30/07/2021 la Giunta comunale ha così assunto l'atto di indirizzo per la revisione del PRG, ai sensi dell'art.17 comma 1 della legge urbanistica regionale, disponendo in particolare che l'attività di revisione persegua i seguenti obiettivi:

- a) procedere con una revisione complessiva della struttura normativa del PRG vigente ai fini del suo aggiornamento e della sua semplificazione, anche per essere maggiormente competitivi e attrattivi nei confronti di investitori esterni al territorio, in particolare se internazionali;
- b) rivedere il quadro delle previsioni delle aree dismesse o sottoutilizzate affinché si possa completare il processo della loro rigenerazione;
- c) aggiornamento e revisione della struttura normativa legata ai centri storici per garantire il prosieguo della loro rigenerazione, con particolare riferimento a quelli a rischio spopolamento;
- d) contenimento ragionato del consumo di suolo;
- e) miglioramento della qualità del paesaggio e della trasformazione edilizia;
- f) diffusione della mobilità lenta e delle relative aree di servizi;
- g) adeguamento e revisione della disciplina riguardante le medie e le grandi strutture di vendita;
- h) valorizzazione e promozione dell'offerta legata al comparto turistico-ricettivo;

La revisione del Piano oltre a restituire gli obiettivi di cui sopra deve perseguire anche i seguenti obiettivi operativi specifici:

- a) adeguamento del P.R.G. al Piano Paesaggistico Regionale - P.P.R.
- b) revisione della struttura gerarchica della viabilità comunale
- c) disegno strategico dell'infrastruttura verde della città
- d) revisione della struttura normativa del P.R.G.
- e) revisione parallela o successiva dei Regolamenti attuativi del P.R.G. (Regolamento di applicazione della plusvalenza e dell'edilizia convenzionata)

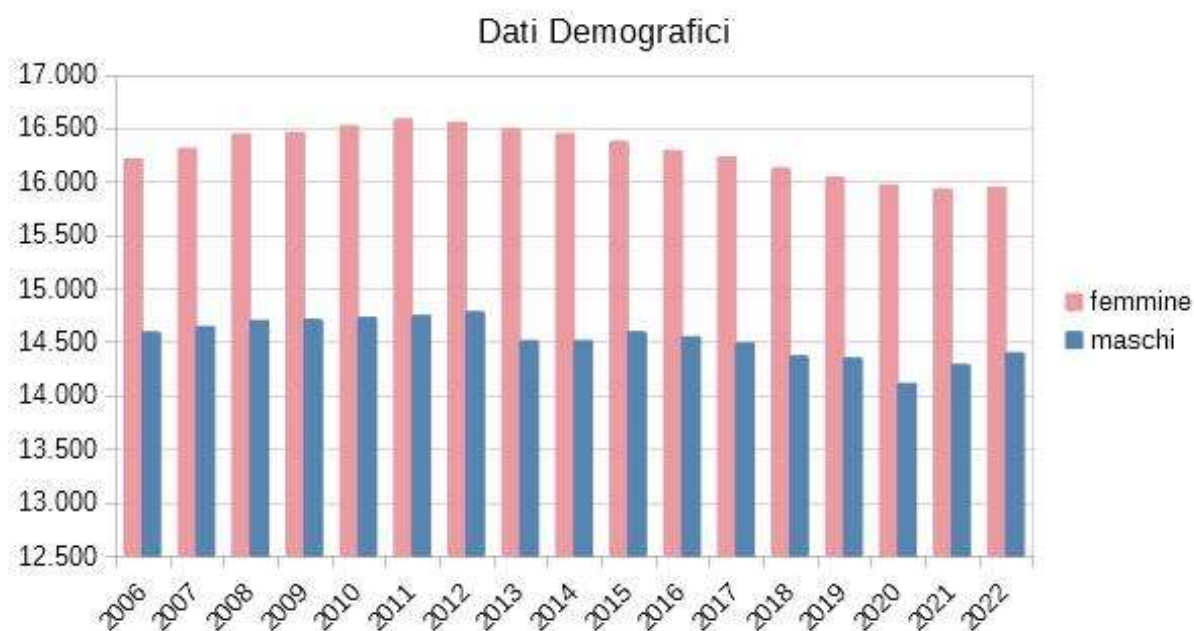
Visti inoltre gli strumenti di programmazione e regolamentazione sopraggiunti introdotti dalla Regione Piemonte, la revisione diventa ovviamente occasione d'obbligo per l'adeguamento del P.R.G. al Piano Paesaggistico Regionale approvato definitivamente con D.C.R. [3 ottobre 2017, n. 233-35836](#), agli *Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica introdotti dalla* dalla DGR n.64/7417 del 2014 e al recepimento del Capo 1 della Parte Prima del Regolamento Edilizio tipo regionale di cui alla D.C.C. n. 247-45856 del 28/11/2017 relativamente alle definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi vigenti sull territorio nazionale, adeguando quindi le previsioni dimensionali del PRG alle nuove definizioni.

2. Demografia

Il primo elemento di riflessione svolto per una verifica degli elementi alla base di una proposta di revisione del P.R.G. vigente, prende atto della situazione demografica rilevata nel periodo 2006/2019; di seguito viene comunque riportato l'aggiornamento complessivo dei dati al 31 dicembre 2022.

Anno	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Femmine	16.206	16.305	16.439	16.452	16.518	16.581	16.550	16.490	16.444
Maschi	14.588	14.638	14.695	14.705	14.725	14.742	14.778	14.507	14.506
Totale	30.794	30.943	31.134	31.157	31.243	31.323	31.328	30.997	30.950

Anno	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Femmine	16.372	16.284	16.224	16.123	16.037	15.962	15.925	15.941
Maschi	14.589	14.543	14.485	14.364	14.345	14.105	14.284	14.392
Totale	30.961	30.827	30.709	30.487	30.382	30.234	30.209	30.333



Dal 2006 al 2012 si registra un leggero incremento della popolazione, a cui segue una decrescita pressochè costante passando da 31.328 abitanti nel 2012 a 30.333 nel 2022 pari a – 4%

Incidenza stranieri

Anno	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Femmine	982	1.144	1.317	1.440	1.549	1.601	1.640	1.632	1.590
Maschi	804	980	1.103	1.175	1.203	1.229	1.271	1.207	1.154
Totale	1.786	2.124	2.420	2.615	2.752	2.830	2.911	2.839	2.744

Anno	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Femmine	1.555	1.513	1.523	1.481	1.466	1.458	1.463	1.498
Maschi	1.279	1.297	1.278	1.194	1.203	1.135	1.250	1.303
Totale	2.834	2.810	2.801	2.675	2.669	2.593	2.713	2.801

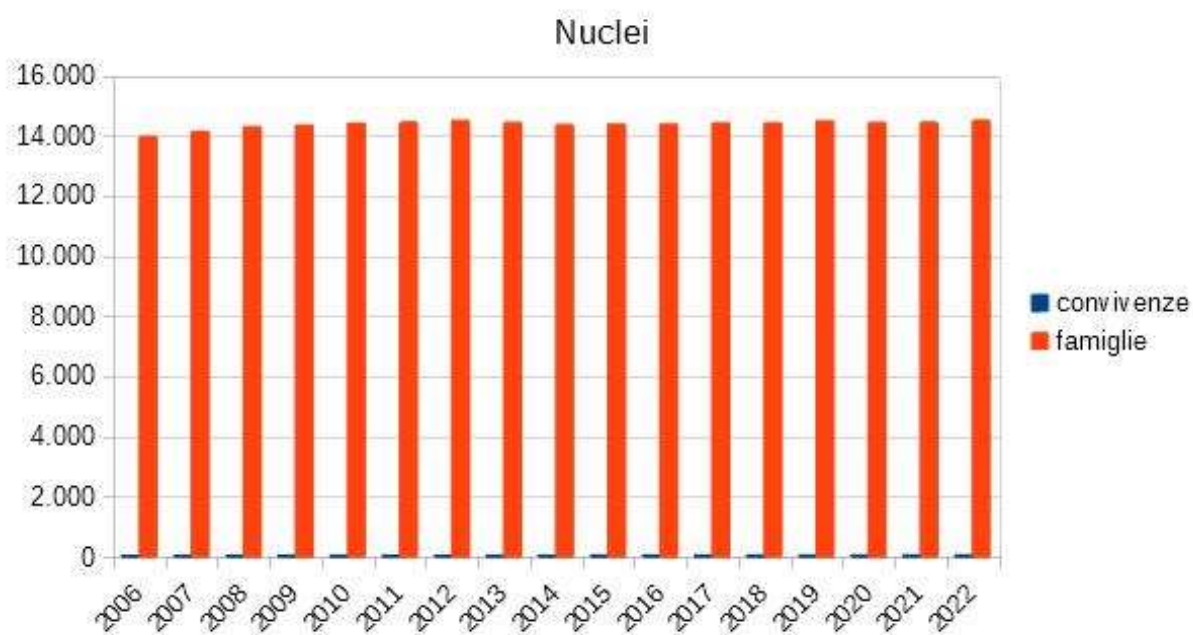


Dal 2006 al 2022 si registra un leggero incremento annuale della popolazione straniera residente, rimane invece costante il divario fra femmine e maschi con prevalenza di quest'ultimi.

Composizione nuclei famigliari

Anno	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Convivenze	30	36	38	38	38	38	38	38	38
Famiglie	13.963	14.128	14.285	14.332	14.402	14.446	14.493	14.425	14.355
Totale	13.993	14.164	14.323	14.370	14.440	14.484	14.531	14.463	14.393

Anno	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Convivenze	41	42	42	42	43	43	45	45
Famiglie	14.373	14.369	14.415	14.415	14.479	14.426	14.441	14.504
Totale	14.414	14.411	14.457	14.457	14.522	14.469	14.486	14.549

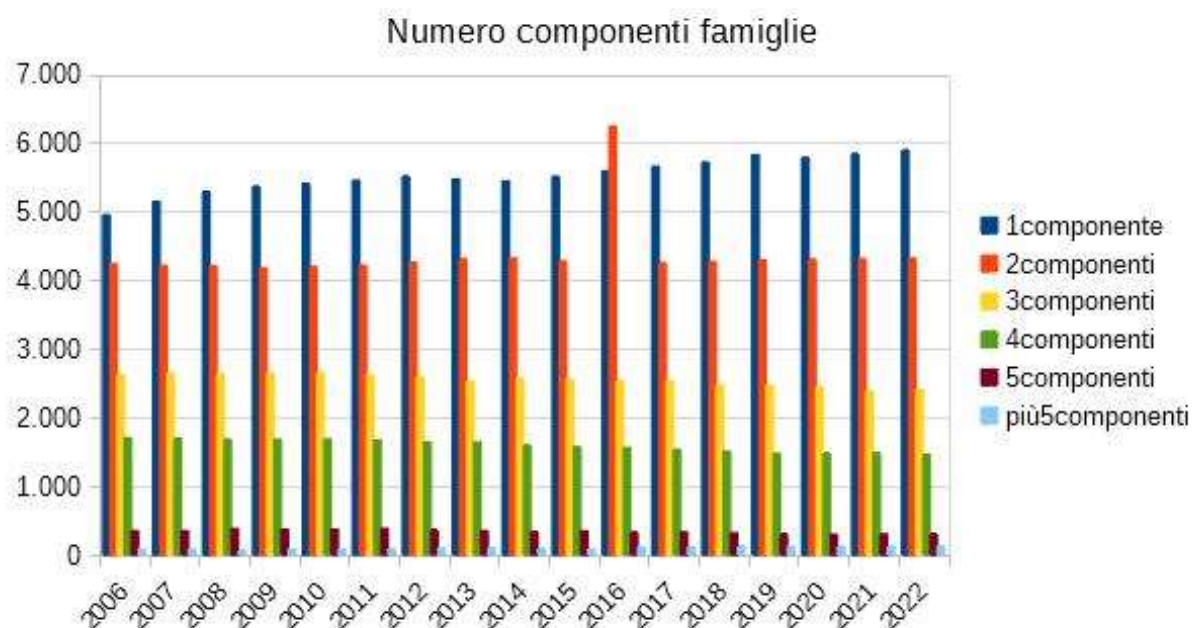


Nel periodo di osservazione si registra il mantenimento dei dati rilevati sia in termini di proporzione fra famiglie e convivenze/comunità che in termini di aumento dei nuclei famigliari

Componenti dei nuclei

Anno	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1 componente	4.950	5.147	5.290	5.369	5.408	5.455	5.516	5.473	5.443
2 componenti	4.237	4.212	4.210	4.180	4.198	4.216	4.260	4.309	4.319
3 componenti	2.627	2.650	2.632	2.642	2.652	2.616	2.593	2.524	2.569
4 componenti	1.703	1.693	1.683	1.678	1.683	1.667	1.640	1.641	1.599
5 componenti	349	349	378	367	367	381	366	347	333
più di 5 componenti	76	75	70	77	74	85	93	100	94

Anno	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1 componente	5.513	5.590	5.656	5.721	5.826	5.786	5.846	5.897
2 componenti	4.279	6.242	4.253	4.269	4.292	4.306	4.310	4.321
3 componenti	2.552	2.542	2.530	2.475	2.462	2.441	2.382	2.401
4 componenti	1.571	1.557	1.534	1.505	1.474	1.483	1.484	1.457
5 componenti	343	331	331	316	308	294	300	308
più di 5 componenti	84	107	111	129	117	118	119	121

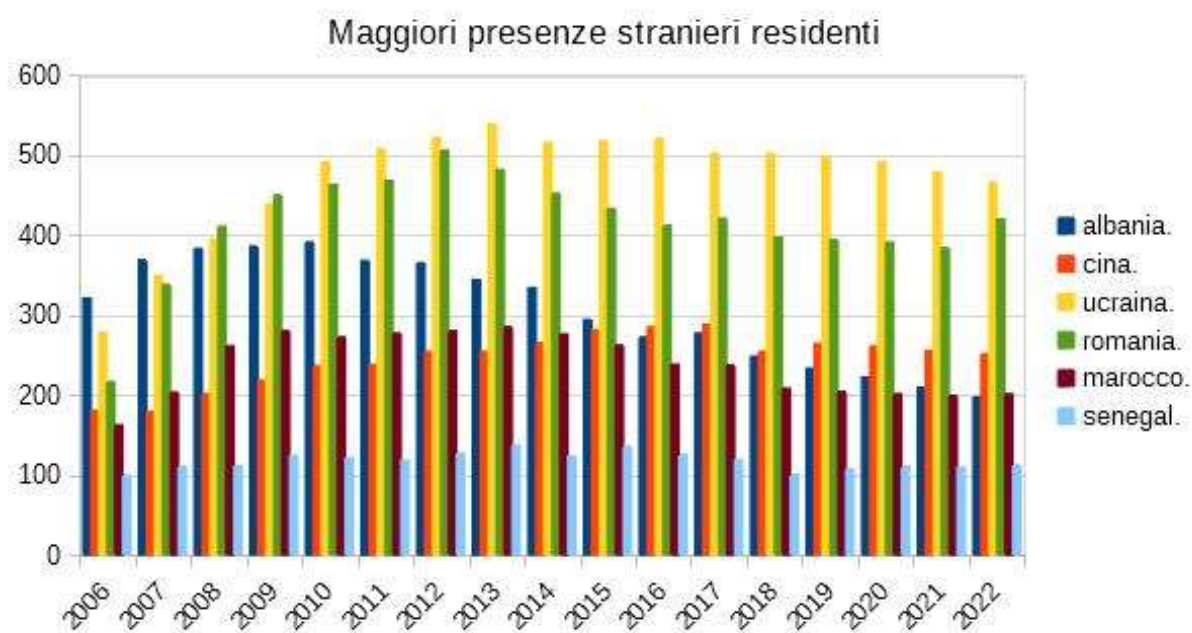


Si registra un calo dei nuclei composti da 4 e 5 componenti, ed un aumento dei nuclei composti da un unico componente che rappresenta il 40% del dato

Maggiori presenze di stranieri residenti

Anno	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
ALBANIA	321	369	383	386	391	368	365	344	334
CINA	180	179	201	218	236	238	254	254	265
UCRAINA	278	349	395	439	492	508	522	539	516
ROMANIA	216	338	411	450	463	468	506	482	452
MAROCCO	162	203	261	280	272	277	280	285	276
SENEGAL	99	110	111	124	121	118	127	137	123

Anno	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
ALBANIA	294	272	277	248	233	222	209	197
CINA	281	285	288	254	264	261	255	251
UCRAINA	518	521	502	502	498	492	479	466
ROMANIA	433	412	421	397	394	391	384	420
MAROCCO	262	238	237	208	204	201	199	201
SENEGAL	135	125	119	100	107	110	109	112

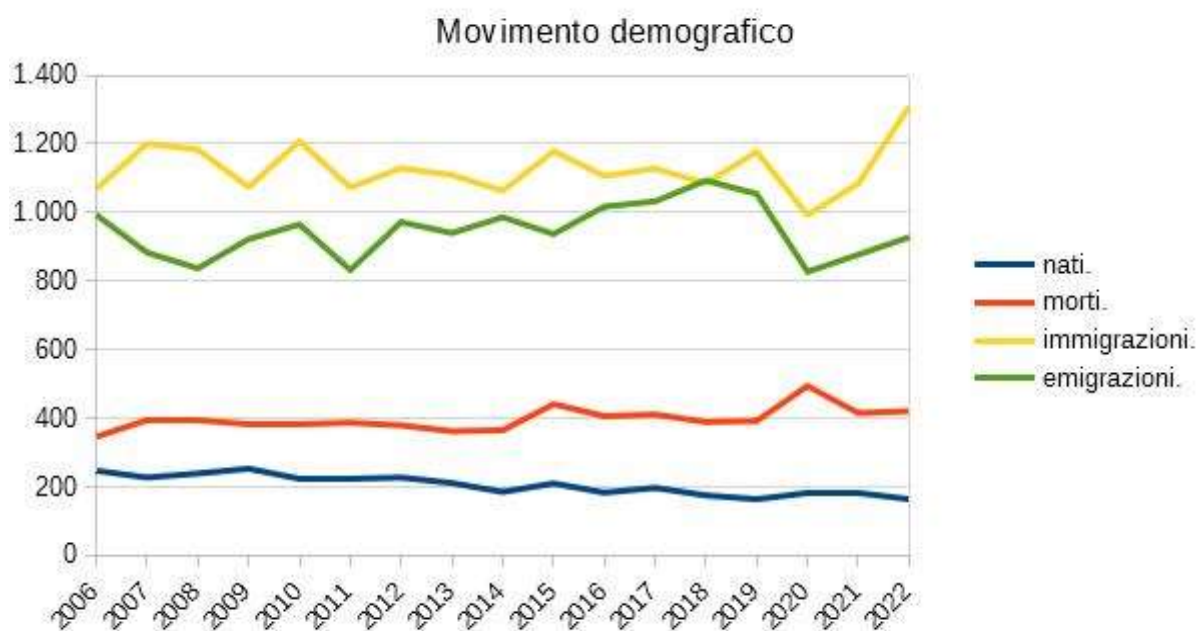


Si rileva che la maggioranza degli stranieri residenti sono provenienti da Ucraina e Romania, mentre vi è un calo della popolazione cinese ed albanese residente.

Movimento demografico

Anno	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
NATI	247	227	239	253	224	226	227	211	185
MORTI	346	396	394	382	381	387	379	362	365
IMMIGRAZIONI	1.068	1.201	1.183	1.074	1.208	1.073	1.129	1.109	1.063
EMIGRAZIONI	993	883	837	922	965	832	972	940	986

Anno	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
NATI	210	183	197	175	164	180	183	164
MORTI	441	406	411	389	392	494	415	421
IMMIGRAZIONI	1.179	1.106	1.128	1.085	1.177	993	1.084	1.309
EMIGRAZIONI	937	1.017	1.032	1.093	1.054	827	877	928



Si rileva un costante calo dei nuovi nati con conseguente aumento del divario fra il rapporto nati/ morti, che per l'anno 2022 vede un bilancio in negativo di 257 unità.

In aumento dall'anno 2020 le immigrazioni ed in rialzo le emigrazioni anche se ancora sotto soglia in confronto alla media degli anni precedenti, questa porta ad un bilancio in positivo di 381 unità.

Struttura dei nuclei famigliari

NUMERO COMPONENTI	VERBANIA (2019)	VERBANIA % (2019)	ITALIA % (2017)
Monocomponenti	5.565	38,87%	31,9%
Due componenti	4.375	30,55%	27,5%
Tre componenti	2.496	17,43%	19,6%
Quattro componenti	1.466	10,24%	15,7%
Cinque o più componenti	415	2,89%	5,3%
TOTALE RESIDENTI	14.317	100,00%	100,0%
NON RESIDENTI	1.812		
TOTALE GENERALE	16.129		

I dati di Verbania sono ricavati dalle denunce della TARI.

I dati di Verbania e dell'Italia non sono omogenei in quanto quelli di Verbania si riferiscono al 2019 mentre quelli nazionali al 2017 (fonte ISTAT).

Le famiglie con meno di tre componenti (single, coppie o famiglie mono genitoriali) sono il 69,42% contro 58,9% italiano.

E' un'ulteriore riprova sia dell'invecchiamento della popolazione e del gap che esiste tra la domanda potenziale di locazione e la disponibilità di alloggi destinati allo scopo.

Dall'analisi dei dati è possibile infine affermare che risultano ancora pienamente valide le considerazioni espresse nella Relazione illustrativa del PRG vigente, qui di seguito riportate: "Verbania fa parte di un ambito territoriale al cui interno si può constatare una tendenza all'uso del territorio e alle scelte insediative che prescinde dai confini amministrativi.

La lettura dei dati demografici risulta quindi più significativa se è estesa all'intero ambito "omogeneo" e non circoscritta al solo territorio comunale, pur non trascurando il "peso" relativo di Verbania rispetto al contesto.

Verbania costituisce un riferimento territoriale e funzionale consolidato rispetto a due "sistemi" insediativi principali: il sistema dei Comuni del "circondario" di Verbania (versante settentrionale del Golfo Borromeo) e il sistema urbano lineare Verbania - Gravellona Toce - Omegna.

La prima area è formata da un sistema policentrico ad elevatissima integrazione, che configura la "zona residenziale" estesa di Verbania; il provincia del V.C.O., in particolare per quanto concerne l'insediamento di attività e di servizi, la concentrazione di popolazione (pari ad un terzo dell'intera provincia) e le relazioni funzionali che si verificano sul territorio.

L'insieme delle due aree è caratterizzato da una stretta interdipendenza delle sue componenti e da una tendenziale "indifferenza" nelle scelte insediative individuali all'interno del perimetro territoriale."

3. Il tessuto produttivo

Di seguito alcune rilevazioni sull'andamento delle attività che non è stato aggiornato poichè il dato riferito al periodo Covid-19 e post pandemia risente delle fluttuazioni avvenute in detto periodo stante anche la natura e le dinamiche di questo comparto.

SETTORE	ADDETTI	PERCENTUALE
Manifattura	7.098	22,46%
Turismo	6.239	19,74%
Commercio	5.886	18,63%
Costruzioni	4.127	13,06%
Noleggio, agenzie viaggio, servizi alle imprese	1.302	4,12%
Altre attività di servizio	1.270	4,02%
Trasporto e magazzinaggio	1.135	3,59%
Sanità e assistenza sociale	862	2,73%

Il totale degli addetti nelle 13.076 sedi di imprese del VCO nel 2018 era 31.591 (dati CCIAA).

La media degli addetti è di 2,41 per ciascuna impresa, ciò dimostra una certa fragilità del tessuto produttivo. La manifattura, nonostante la contrazione, è ancora al primo posto. A poca distanza il turismo e il commercio

VCO – Variazione imprese e addetti 2017 su 2011

Chi perde addetti

Settore Economico

	Variazione imprese	Variazione imprese %	Variazione addetti	Variazione addetti %
Attività manifatturiere	-60	-4,54	-1.364	-14,09
Costruzioni	-323	-15,90	-775	-15,39
Servizi di informazione e comunicazione	12	6,15	-127	-17,64
Commercio all'ingrosso e al dettaglio	60	2,06	-69	-0,81
Agricoltura – Silvicoltura - Pesca	-44	-100,00	-59	-100,00
TOTALE NEGATIVI	-355	-5,46	-2.394	-9,95

Verbania – Variazione imprese e addetti 2017 su 2011**Chi perde addetti****Settore Economico**

	Variazione imprese	Variazione imprese %	Variazione addetti	Variazione addetti %
Attività manifatturiere	-3	-1,61	-365	-22,35
Costruzioni	-82	-24,33	-235	-25,13
Commercio all'ingrosso e al dettaglio	51	8,40	-81	-3,82
Estrazione minerali da cave e miniere	0	0,00	-14	-36,84
Agricoltura – Silvicoltura - Pesca	-2	-100,00	-2	-100,00
TOTALE NEGATIVI	-34	-3,01	-681	-14,52

La crisi del manifatturiero risulta più evidente a Verbania che nella provincia. In 6 anni a Verbania chiudono 3 aziende (1,61%) ma si perde più del 22% dei posti di lavoro; in provincia chiudono molte più aziende (60, pari al 4,54%) ma in proporzione si perdono meno posti di lavoro (1.364 in valore assoluto, il 14,5%).

Drammatico il calo delle costruzioni: a Verbania si perde un quarto delle aziende e un quarto dei posti di lavoro; in provincia la situazione è un po' meno pesante; si perde comunque più del 15% delle imprese e degli addetti (complessivamente 775).

Complessivamente Verbania perde il **3%** delle sue aziende e il **14%** della sua forza lavoro.

La provincia nel suo complesso perde il 5,46% delle aziende ma un po' meno del 10% degli occupati. Il valore assoluto è comunque impressionante: 355 aziende chiudono e 2.394 lavoratori perdono il posto.

VCO – Variazione imprese e addetti 2017 su 2011**Settore Economico**

	Variazione imprese	Variazione imprese %	Variazione addetti	Variazione addetti %
Attività dei servizi di alloggio e ristorazione	143	11,06	1.917	46,92
Sanità e assistenza sociale	138	24,78	563	45,44
Noleggio, agenzie di viaggio e servizi di supporto alle imprese	50	13,30	329	24,03
Attività professionali scientifiche e tecniche	80	5,10	194	8,02
Fornitura acqua reti fognarie, attività e gestione rifiuti e risanamento	31	100,00	130	26,64
Attività immobiliari	41	6,90	121	16,58

Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	21	15,79	110	38,87
Istruzione	32	57,14	89	54,94
Altre attività di servizi	11	1,71	82	6,24
Altre	319	54,81	115	2,95
TOTALE POSITIVI	866	14,85	3.650	22,82
SALDI	511	4,14	1.256	3,14

Verbania – Variazione imprese e addetti 2017 su 2011

Chi aumenta gli addetti

Settore Economico

	Variazione imprese	Variazione imprese %	Variazione addetti	Variazione addetti %
Attività dei servizi di alloggio e ristorazione	31	13,42	362	43,10
Noleggio, agenzie di viaggio e servizi di supporto alle imprese	18	19,35	169	38,76
Sanità e assistenza sociale	45	27,78	123	52,79
Fornitura acqua reti fognarie, attività e gestione rifiuti e risanamento	2	25,00	113	88,28
Altre attività di servizi	-2	-1,22	105	30,26
Attività professionali scientifiche e tecniche	34	7,57	83	11,25
Attività finanziarie e assicurative	43	61,43	55	12,50
Trasporto e magazzinaggio	16	53,33	35	9,72
Istruzione	13	86,67	30	130,43
Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	-3	-8,11	24	36,92
Altre	22	10,48	32	7,05
TOTALE POSITIVI	219	14,91	1131	27,83
SALDI	185	7,11	450	5,14

Le attività di alloggio e ristorazione crescono in tutta la provincia, assorbendo quasi duemila occupati. A Verbania il settore cresce del **13,42%** con **31** nuove aziende e **362** occupati.

Crescono anche le agenzie viaggio e noleggio, con un **+19,35%** a Verbania (**18** aziende e **191** occupati in più) e in provincia con una percentuale molto simile.

Crescono le imprese che si occupano di servizi socio sanitari che portano in provincia **563** addetti in più, di cui il **21,8%** a Verbania.

Verbania si conferma un polo formativo interessante. Crescono sia le imprese che gli addetti, che aumentano di 30 unità.

L'andamento del settore turistico-ricettivo

Diverso è il panorama nel settore turistico-ricettivo

ARRIVI E PRESENZE VERBANIA 2005 – 2021						
ANNO	Strutt. Alberghiere		Strutt.Extralberghiere		Totale	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
2005	74.757	217.465	68.739	457.637	143.496	675.102
2006	84.838	250.884	72.284	490.428	157.122	741.312
2007	87.713	263.465	81.088	556.363	644.076	819.828
2008	80.930	244.030	77.616	523.829	158.546	767.859
2009	79.499	243.571	81.472	542.569	160.971	786.140
2010	84.326	256.464	81.816	553.166	166.142	809.630
2011	88.906	260.235	85.454	569.524	174.360	829.759
2012	84.484	249.796	84.598	596.461	169.082	846.257
2013	88.974	248.187	79.786	567.783	168.760	815.970
2014	80.818	227.282	84.321	574.683	165.139	801.965
2015	84.224	232.579	89.559	568.992	173.783	801.571
2016	87.632	232.625	98.056	633.423	185.688	866.048
2017	98.694	264.974	102.552	657.857	201.246	922.831
2018	94.867	244.426	104.309	670.130	199.176	914.556
2019	88.286	238.391	102.604	658.638	190.890	897.029
*2020	33.992	80.049	56.356	299.385	90.348	379.434
**2021	55.829	145.103	85.984	528.615	141.813	673.718
2022					206.343	971.173

La significativa riduzione della stagione 2020 ovviamente risente delle limitazioni e delle chiusure imposte dal lockdown per la pandemia da Covid-19, mentre la stagione 2021 presenta dati in deciso miglioramento in quanto le chiusure sono state imposte per periodi limitati e differenziati; il dato della stagione 2022 viene riportato unicamente per dimostrare la robusta ripresa degli arrivi e delle presenze in assenza di restrizioni.

Le tipologie dell'offerta di ospitalità

La Regione Piemonte negli anni ha aggiornato e innovato la normativa di settore, così come negli anni è mutata la domanda del tipo di struttura dove soggiornare, con una forte richiesta orientata verso gli appartamenti "privati" anziché le strutture organizzate.

Di seguito vengono riportati alcuni dati di confronto tra il 2006 e il 2022

Alberghi

Questa tipologia risulta in deciso decremento passando da n.24 strutture e 1.687 posti letto nel 2006 a n.18 strutture con 1.224 posti letto nel 2022 con una perdita di 6 strutture e 463 posti letto.

Residenze Turistico Alberghiere (RTA)

Il dato 2006/2022 risulta invariato con n.2 strutture e n.295 posti letto

Affittacamere

Questa tipologia vede invece un deciso incremento passando da n.3 strutture e 28 posti letto nel 2006 a n.7 strutture e 54 posti letto nel 2022

Bed&Breakfast

Anche questa tipologia vede un forte incremento passando da n.2 strutture con 8 posti letto nel 2006 a n.9 strutture con 30 posti letto nel 2022

Case e Appartamenti per vacanze (CAV)

Incremento anche per questa tipologia che passa da n.2 strutture e 106 posti letto nel 2006 a n.8 strutture e 192 posti letto nel 2022

Case per Ferie/Ostelli per la Gioventù

Per questa tipologia si conto un aumento di una sola struttura, passando dalle n.5 con 290 posti letto nel 2006, alle 6 strutture per complessivi 315 posti letto nel 2022

Camere in Agriturismo

Il dato 2006/2022 risulta invariato con una sola struttura e 24 posti letto

Alloggi vacanze

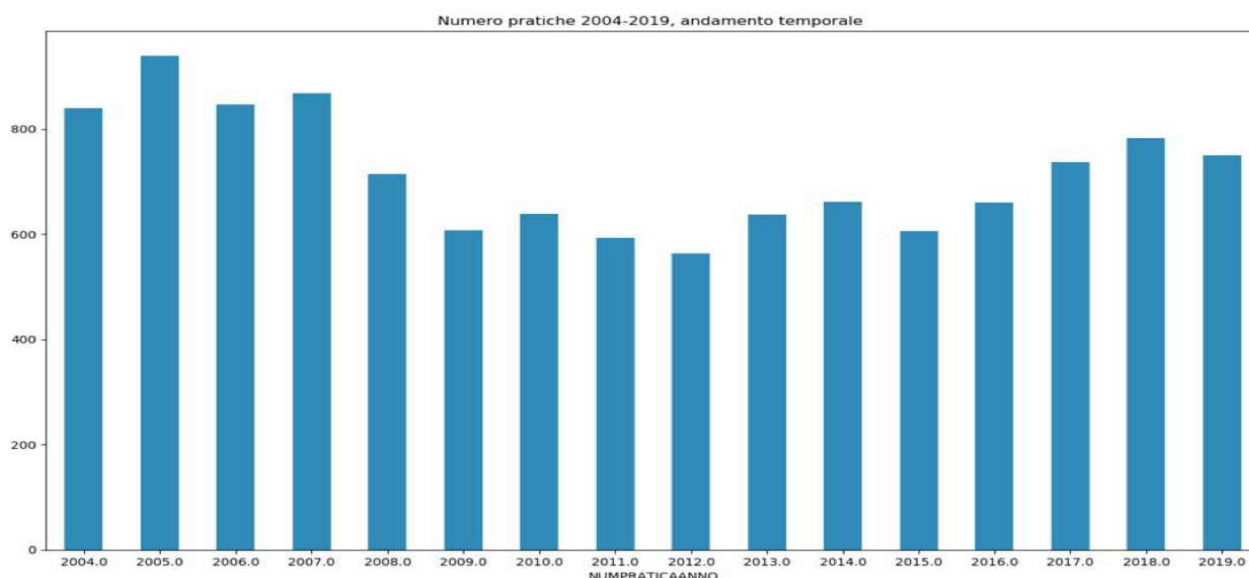
Questa tipologia è stata nel tempo diversamente disciplinata dalla Regione Piemonte, e con la L.R. 3/2015 la tipologia Alloggi Vacanze, che tra il 2014 e il 2017 vedeva n.3 strutture con 21 posti letto, non è più prevista mentre è stata introdotta l'attività di "Locazione Turistica" con un certo turnover tra aperture e chiusure ma che a dicembre 2022 contava 496 unità, il numero di posti letto varia in base alla conformazione degli alloggi dedicati; a titolo esemplificativo ipotizzando una media di n.4 posti letto per unità, i posti letto totali potrebbero essere pari a 1.984.

La lettura dei dati rileva che i posti letto complessivi registrati nel 2006 ammontavano a 2.498 mentre nel 2022 risultano ridotti a 2.134 (-364) quindi le altre tipologie "classiche" non hanno recuperato i posti letto persi con la chiusura di alcune strutture alberghiere; recupero invece ampiamente coperto dai posti letto stimati negli appartamenti destinati a "Locazione Turistica"

Discorso a parte per le strutture a campeggio che invece contribuiscono in maniera sostanziale al numero di presenze stagionali; infatti le 5 strutture esistenti hanno una potenzialità pari a 6.922 ospiti/giorno

4. L'andamento dell'attività Edilizia

Di seguito alcuni dati riferiti all'attività edilizia che principalmente si riferiscono al periodo 2008/2019 a partire quindi dalla disponibilità maggiore di dati sistematizzati e sino al 2019 come anno di riferimento per l'avvio delle prime riflessioni sull'efficacia del P.R.G. vigente.

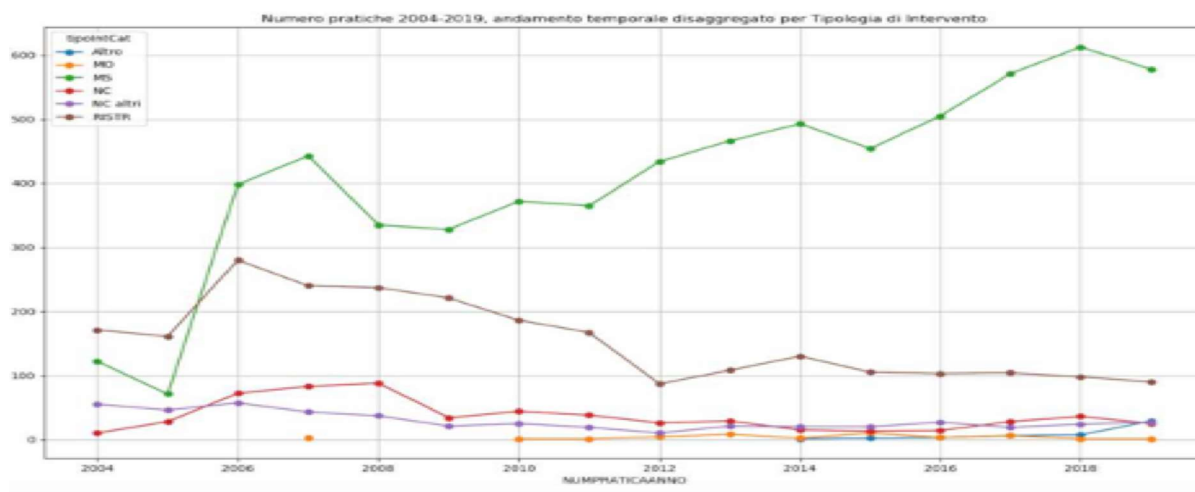


Massimo numero di pratiche nel 2005 (anno prima dell'approvazione del PRG): 935

Secondo valore più alto nel 2007 (anno dopo l'approvazione del PRG) con 870 pratiche;

Valore minimo nel 2012 con 555 pratiche (-36% sul 2007)

Valore massimo post-crisi idel mercato immobiliare (a partire dal 2008) nel 2018 con 780 pratiche (-10% sul 2007)



Si registra una crescita costante (escluso il 2015) delle manutenzioni straordinarie

Le nuove costruzioni scendono dal 2008 e si appiattiscono dal 2010

Le ristrutturazioni scendono dal 2008 e poi sono costanti dal 2015

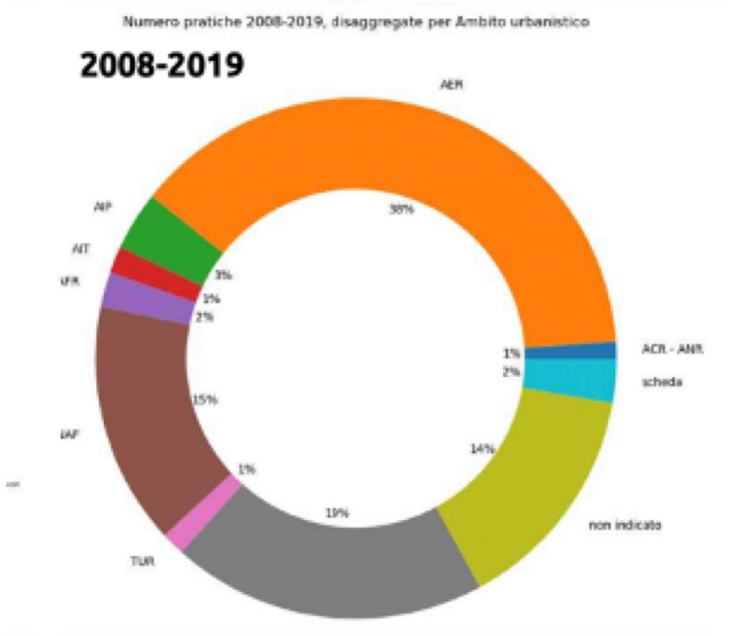
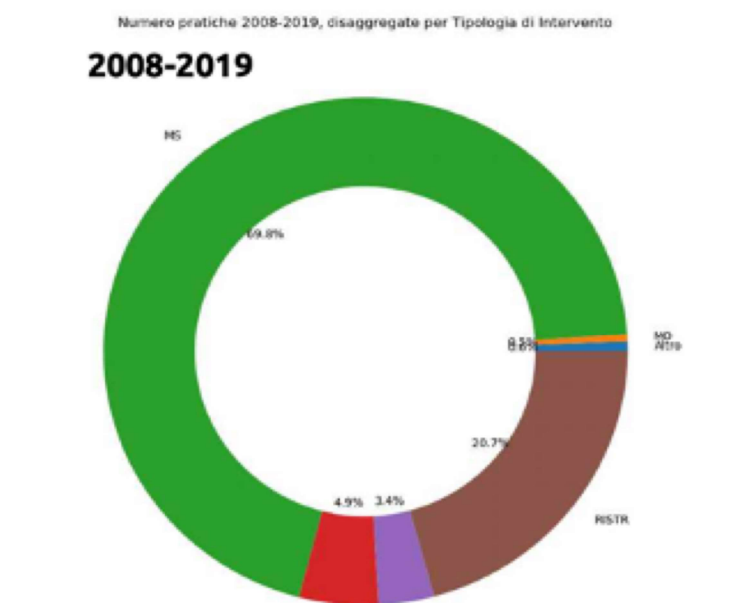
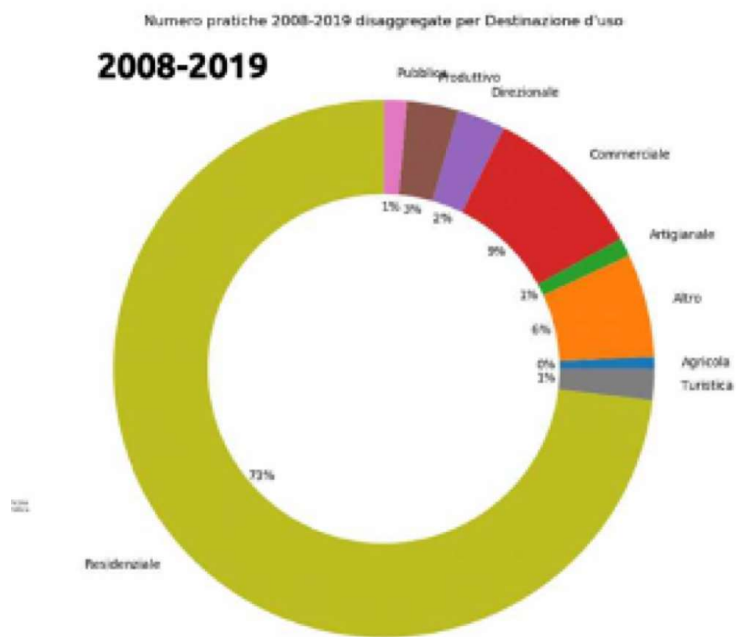
La stragrande maggioranza (quasi il 70%) delle pratiche riguarda opere di manutenzione straordinaria;

Meno del 5% riguarda nuove costruzioni;

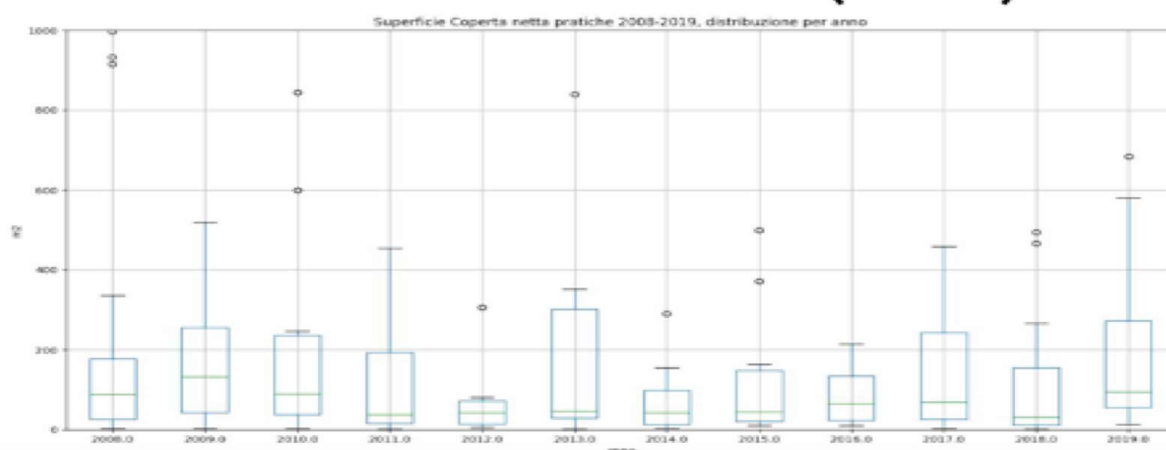
Il 3% riguarda interventi in aree di insediamento produttivo;

Il 15% delle pratiche sono nei Nuclei di antica formazione;

Il totale degli interventi con valenza economica (produttivo, turistico, terziario, floricolo) costituisce il 7% delle pratiche.



SC – Consistenza interventi (zoom)



SC = Superficie coperta . SUL = Superficie Utile Lorda

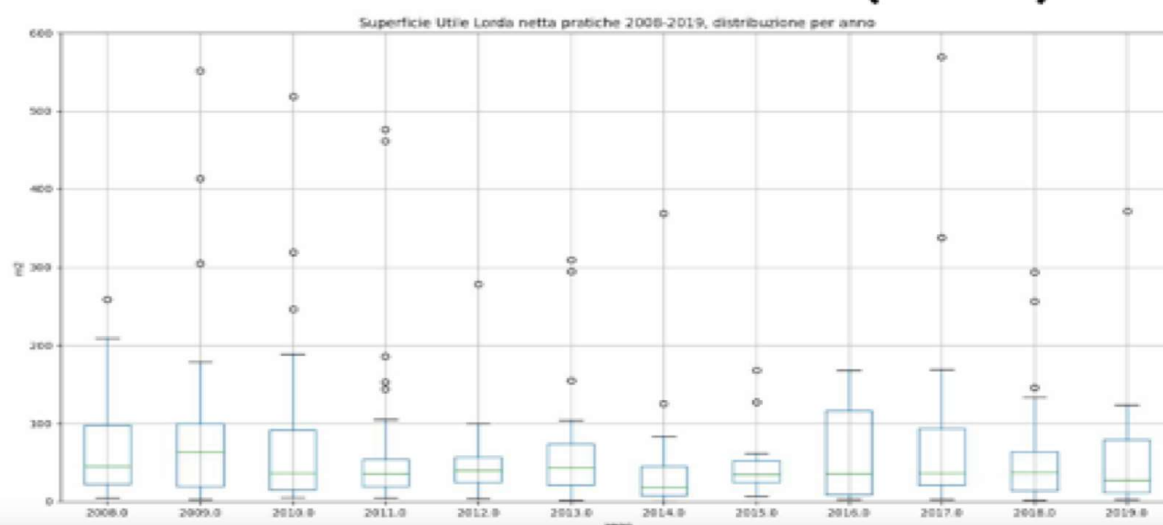
Il primo rettangolo dal basso rappresenta la superficie coperta relativa al 5% delle pratiche

Il secondo rettangolo dal basso rappresenta la superficie interessata dal 25% delle pratiche

La linea orizzontale successiva indica la superficie interessata dal 50% delle pratiche

I punti sono pratiche singole

SUL – Consistenza interventi (zoom)



La superficie utile lorda totale interessata dalle nuove costruzioni è pari a circa 18.000 mq negli ultimi 10 anni, con una media di 1.800 mq/anno

12.700 mq negli anni 2010/2014, con una media di 2.540 mq/anno

5.300 mq negli ultimi 5 anni, con una media di 1.060 mq/anno (-58%)

TIPO	TOTALE	REALIZZATE	PARZIALMENTE REALIZZATE	NON REALIZZATE	SOPPRESSE
AA - Agricole	2	1	0	1	0
AAB - Balneazione assistenza barche	1	0	0	1	0
ACR - Completamento residenziale	2	0	1	1	0
AER - Edificate prevalentemente residenziali	14	10	1	3	0
AFR - Impianti floricoli da riqualificare	6	2	0	2	2
AIP - Impianti per la produzione	5	0	2	3	0
AIT - Terziario, commerciale e di servizio	2	0	0	2	0
AND -	2	1	0	1	0
ANR - Aree di nuova residenza	9	1	3	5	0
ARR - Aree di riuso e riqualificazione	41	6	6	28	1
ATA - Servizi turistico ricettivi in sede fissa	9	0	1	8	0
ATE - Servizi turistico ricettivi mobili	1	1	0	0	0
ITL - Impianti per il tempo libero	2	0	0	2	0
ND -	5	2	0	1	2
TOTALE	101	24	14	58	5

2020

UIU TOTALI	16.780	100,00%
Abitazioni principali	7.339	43,73%
Locazioni	1.106	6,59%
Locazioni a canone concordato	159	0,94%
Comodati d'uso a figli	74	0,44%
A disposizione (seconde case)	3.595	21,42%
Occupate (comodato non ai figli)	207	1,23%
Turistico	162	0,96%
Aire	56	0,33%
ATC	349	2,07%
Cooperative a proprietà indivisa	101	0,60%
Proprietà del comune	424	2,52%
Totale classificate	13.572	80,88%
Non classificate	3.208	19,12%

Le non classificate sono da ricondurre sostanzialmente a due tipologie:

Affitti non registrati

Abitazioni utilizzate come uffici;

Le unità immobiliari ufficiali concesse in locazione (compresi ATC e alloggi comunali) sono il 12,1% del totale contro il 20,8% nazionale (dati Istat aggiornati al 2018);

Gli affitti a canone concordato sono lo 0,78% del totale delle locazioni, contro il 27,8% nazionale (dati Ufficio Studi Tecnocasa 2018)

ATTIVITA' PRODUTTIVE	SUPERFICIE	INCR. 2%	INCR. EFF.	RESIDUO
AIP -Produzione di beni e servizi	1.203.969	24.079		
ABB - Balneazione e cantieristica	139361	2.787		
ARR - Riuso e riqualificazione	300.754	6.015		
TOTALE ATTIVITA' PRODUTTIVE IN INCRE- MENTO	1.644.084	32.882	8.145	24.737

TURISTICO RICETTIVO	SUPERFICIE	NUMERO AREE	UTILIZZATE	% UTILIZZO	AREE LIBERE	SUPERF. LIBERE	% DISPONIBILE
ATA - Alberghiero	374.000	30	18	60%	12	232.758	62%
ATG - Rurale	253.702	6	2	33%	4	61.402	24%
ATE - Extra alberghiero	126.415	3	3	100%	0	0	0%
TOTALE TURISTICO RICETTIVO	754.117	39	23		16	294.160	

OFFERTA RESIDUA AL GIUGNO 2020	NUMERO AREE	REALIZZATE	SUL POTENZIALE	SUL REALIZZATA	SUL RESIDUA	STANZE EQ. REALIZZATE	STANZE EQ. RESIDUE
ARR SENZA SCHEDA	16	4	16.810	7.115	9.695	237	323
ARR CON SCHEDA	41	12	192.470	19.949	172.521	665	5.751
TOTALE ARR	57	16	209.280	27.064	182.216	902	6.074
AFR SENZA SCHEDA	2	0	1.257	0	1.257	0	42
AFR CON SCHEDA	5	3	16.993	7.431	9.562	248	319
TOTALE AFR	7	3	18.250	7.431	10.819	248	361
ACR	97	54	17.370	10.356	7.014	345	234
ANR	9	4	6.650	1.699	4.951	57	165
PEEP	3	2	6.280	3.070	3.210	102	107
TOTALE RESIDENZIALE	109	60	30.300	15.125	15.175	504	506
TOTALE GENERALE	173	79	257.830	49.620	208.210	1.654	6.940

Le previsioni di piano del 2006 davano un numero di stanze equivalenti pari a **66.842**, di cui **58.219** esistenti e **8.623** da realizzare.

Ne sono state realizzate **1.654**, di cui **902 (12,9%)** nelle aree di riuso e riqualificazione, **248 (40,7%)** nelle aree floricole da riqualificare e **504 (49,9%)** nel residenziale. Permane un'offerta residua di **6.940** stanze equivalenti.

Nel residenziale le previsioni si sono verificate nel 50% della SUL; nelle aree floricole per il 40%.

Meno del 13% degli interventi nelle aree di riuso e riqualificazione sono stati realizzati. Si tratta delle aree nelle quali l'intervento è più difficile.

Ad una prima disamina della situazione svolta dall'Assessorato, è stato possibile affermare che la città risultava bloccata nel suo sviluppo demografico, sociale ed economico, con una decrescita della manifattura, compensata dalla crescita del turismo e dei servizi, determinando tuttavia una maggiore fragilità del tessuto produttivo.

L'andamento dell'attività edilizia rivolta soprattutto al recupero del patrimonio edilizio esistente, ha svelato una dinamica economica con un prelevamento di ricchezza piuttosto che una produzione di ricchezza.

L'offerta abitativa rispecchia l'andamento demografico ed economico: scarsa offerta in locazione e crisi dell'istituto promosso dal Piano dell'edilizia convenzionata.

Si sono evidenziate così le prime possibili linee di intervento:

- Riforma di alcune norme

- Revisione di parte delle schede di piano

- Sviluppo di strumenti per una diversa politica dell'abitare

- Sostenere l'offerta turistica

- Sostenere la qualità ambientale

- Mantenere e qualificare il policentrismo della città

- Salvaguardare e valorizzare il paesaggio

- Trovare un equilibrio tra interventi che favoriscano lo sviluppo turistico e dei servizi e la cura del paesaggio, affinché il PPR possa essere di aiuto e non di ostacolo alla crescita del territorio

- In tema ambientale considerare i temi delle acque, lacustri e fluviali, delle sponde e del Monterosso

- Favorire la mobilità lenta

- Contenere il consumo di suolo

- Proseguire nell'azione di riqualificazione dei Centri Storici

- Porre la massima attenzione alla rigenerazione delle aree dismesse

Valutata l'importanza e la complessità dei temi la Giunta, anziché procedere con eventuali ulteriori varianti puntuali/tematiche, ha inteso quindi avviare una revisione generale del Piano vigente secondo la sintesi espressa nella D.G.C. n.227/2021 già citata.

al fine di ricevere proposte, segnalazioni, manifestazioni di interesse o ogni elemento propositivo utile alla formulazione della proposta tecnica del progetto preliminare di Variante il 7 dicembre 2021 è stato pubblicato apposito avviso pubblico.

Entro il termine fissato nel giorno 8 febbraio 2022, sono pervenute 94 proposte e altre oltre tale termine.

Inoltre sono stati svolti momenti di confronto con gli ordini professionali e le principali associazioni di categoria.

Oltre agli obiettivi di carattere generale fissati dalla D.G.C. 227/2021, il lavoro di revisione ha tenuto conto dei contributi emersi dalle proposte presentate dai cittadini, dagli operatori e dalle associazioni di categoria, prendendo avvio da una analisi della qualità ambientale e del paesaggio per verificare come meglio interpretare gli obiettivi posti dall'Amministrazione, rispetto alla situazione esistente e soprattutto alle qualità ambientali del territorio comunale.

La struttura tecnica comunale del 4° Dipartimento – Programmazione Territoriale – Ufficio Urbanistica si è così avvalsa di figure tecniche specialistiche e l'attività cardine in materia di urbanistica è stata svolta dall'arch. Edoardo Marini.

L'assetto finale della presente Proposta Tecnica del progetto preliminare della Variante generale al P.R.G. vigente ha preso avvio dal Masterplan strategico paesaggistico-ambientale del territorio comunale redatto dallo studio Land s.r.l., allegato alla presente Relazione, e dall'approfondita lettura del territorio e delle sue dinamiche svolta dall'arch. Marini che hanno portato a una rilettura dell'impianto urbano evidenziando la stratificazione morfologica del territorio e la struttura insediativa a densità variabile in corrispondenza, appunto, delle peculiarità territoriali.

L'attività di analisi, le caratteristiche e gli obiettivi alla base dell'attività di revisione del Piano oltre che dall'esplicitazione dello schema normativo conseguente, sono ben argomentate al punto *“Connotati della Proposta Tecnica del progetto Preliminare della Variante generale al P.R.G. vigente”* della presente Relazione.

5. Cartografia

In fase di discussione preliminare in merito alla revisione del P.R.G.C. Vigente, è sorta la necessità di procedere ad un adeguamento della cartografia ad oggi a disposizione del Comune di Verbania.

Pertanto per la redazione del presente piano regolatore, si è scelto di adottare la restituzione aerofotogrammetrica, derivante da volo aereo effettuato nell'Ottobre 2021, come base cartografica di riferimento, al fine degli sviluppi pianificatori, anziché fare affidamento esclusivamente alla cartografia del catasto messa a disposizione dall'Agenzia delle Entrate. Questa scelta è stata motivata dalla necessità di rappresentare in modo più accurato lo stato di fatto del territorio. L'utilizzo della restituzione aerofotogrammetrica ha consentito di ottenere una rappresentazione dettagliata e aggiornata dell'area di studio, consentendo una migliore comprensione della configurazione geografica e delle caratteristiche territoriali. Tale approccio ha consentito di cogliere in modo più completo le peculiarità del contesto territoriale, fornendo una base solida per le valutazioni e le decisioni nel contesto del piano regolatore.

In aggiunta, all'utilizzo della restituzione aerofotogrammetrica derivante da volo aereo, è stato preso in considerazione anche il supporto fornito dalla mosaicatura territoriale messa a disposizione dalla Regione Piemonte DBtre. Tale mosaicatura, comprendente una vasta gamma di dati geografici provenienti da diverse fonti di dati, ha contribuito a integrare ulteriormente le informazioni disponibili per la redazione del piano regolatore. L'accesso a questa risorsa ha permesso di arricchire pertanto, la nostra comprensione del territorio, fornendo dati aggiuntivi e dettagliati sulle caratteristiche ambientali, infrastrutturali e geografiche rilevanti. L'utilizzo congiunto della restituzione aerofotogrammetrica e della mosaicatura del database territoriale regionale, ha quindi consentito una visione approfondita e completa del territorio oggetto del piano regolatore.

6. Rapporto tra la proposta tecnica del progetto preliminare e il piano territoriale regionale – p.t.r.

I contenuti della Proposta Tecnica oltre a garantire una coerenza con gli obiettivi espressi in via generale agli artt. 18 *La riqualificazione dell'ambiente urbano*, 19 *I centri storici*, 20 *Le aree urbane esterne ai centri storici*, 21 *Gli insediamenti per attività produttive*, delle Norme di Attuazione del P.T.R., risultano coerenti anche rispetto agli Allegati, visti i contenuti espressi al successivo punto *“Connotati della Proposta Tecnica del progetto Preliminare della Variante generale al P.R.G. vigente”* esplicitati nella trattazione delle singole tematiche in materia naturalistica-ambientale, geologica, di salvaguardia delle aree produttive -in particolare del Tecnoparco- delle condizioni per incentivare lo sviluppo delle attività turistico-ricettive e dello sviluppo della mobilità dolce.

Valorizzazione del territorio

Conservazione e gestione del patrimonio naturalistico-ambientale, paesaggistico e architettonico con particolare riguardo alle potenzialità presenti sul territorio come il Parco della Val Grande, le Isole Borromeo, l'architettura d'epoca e i giardini sui laghi, i centri storici, il Sacro Monte di Ghiffa.

Controllo dell'uso e dello stato ambientale delle risorse idriche anche attraverso la prevenzione del rischio idraulico (con particolare riguardo al fiume Toce).

Contenimento della dispersione insediativa e riordino urbanistico della "conurbazione dei laghi", in particolare nelle zone limitrofe a Cannobio, Cannero, Griffa e Verbania.

Recupero dei siti da bonificare e attivazione del Parco agricolo del Toce.

Difesa della qualità ambientale urbana anche come fattore per l'attrazione di imprese innovative,

Potenziamento dei servizi scolastici superiori, universitari e ospedalieri.

Valorizzazione, anche a livello istituzionale, del ruolo di cerniera transfrontaliera con il Cantone Ticino.

Ricerca, tecnologia, produzioni industriali

Presenza del Distretto dei casalinghi: sostegno alla riqualificazione fondata su innovazione tecnologica, servizi alle imprese, formazione e design.

Sviluppo nei poli di Verbania (Tecnoparco), Stresa e Omegna di attività di ricerca, servizi specializzati e formazione superiore, legate alle principali vocazioni della Provincia:

- gestione e valorizzazione ambientale;
- produzione energetica, turismo;
- pietre ornamentali;
- floro-vivaismo;
- casalinghi.

La vocazione produttiva tecnologica-industriale che caratterizza l'ambito favorisce relazioni sovralocali con Malpensa, la regione metropolitana milanese e il Corridoio 24.

Turismo

Integrazione dell'AIT nei circuiti turistici dei laghi Maggiore e d'Orta (v. AIT Verbania),

con polarità di eccellenza (Orta San Giulio, Arona), anche attraverso la valorizzazione di percorsi lacuali di tipo ciclo-pedonale, che colleghino tra loro il sistema portuale.

Promozione del turismo fieristico e congressuale.

Per quanto attiene al rispetto di quanto previsto all'art.31 *Contenimento del consumo di suolo* l'analisi della Proposta Tecnica, ha portato ad un valore di consumo di suolo teorico pari 1,16 %, rispetto alla soglia ammissibile del 6% riferita all'arco di validità decennale della Variante generale, così come di seguito espresso.

7. La salvaguardia del suolo Agricolo : Analisi circa il consumo di suolo

(a cura dello studio SMA Progetti)

(Tav.P1.4)

Relativamente al consumo di suolo, il Piano Territoriale Regionale introduce uno strumento operativo di immediata limitazione al possibile consumo di suolo agricolo, attribuendo a questo fattore una diretta relazione con i contenuti citati. L'art. 31, comma 10, delle N.T.A. del PTR dispone che gli strumenti di pianificazione non causino un incremento di aree urbanizzate superiore al 3% di quelle esistenti per ogni quinquennio, incrementabile al 6% nel caso di Varianti di Revisione Generale al P.R.G.C., per le quali l'orizzonte temporale è fissato a 10 anni.

Tale disposizione appare nella sua determinatezza come un elemento certamente innovativo nella programmazione territoriale di area vasta, in quanto fino all'approvazione del PTR si è sempre assistito a indicazioni su enunciazioni di principi, piuttosto che disposizioni oggettivamente vincolanti.

Il valore del 6% fissato dal PTR quale quota massima di suolo che può essere consumato, trattandosi nel presente caso di una Variante di Revisione Generale, è pertanto il parametro su cui dev'essere verificato il progetto urbanistico.

In assenza di disposizioni regionali circa il metodo da utilizzare per il calcolo del consumo di suolo, si è quantomeno ricercato, all'interno degli strumenti messi a disposizione dalla Regione, la definizione di un lessico condiviso. Nello schema che segue e nel relativo allegato grafico si sono pertanto utilizzati i termini individuati nel glossario del "*Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte*"

per consentire la valutazione complessiva delle porzioni di territorio “consumate” in modo reversibile o irreversibile dal progetto di Piano.

Nello specifico si è fatto riferimento a:

- **Consumo di suolo da superficie urbanizzata (CSU)**, suolo trasformato per la realizzazione di superfici urbanizzate a discapito di usi agricoli o naturali;
- **Consumo di suolo da superficie infrastrutturata (CSI)**, suolo trasformato per la realizzazione di superfici infrastrutturate a discapito di usi agricoli o naturali;
- **Consumo di suolo irreversibile (CSCI)**, considerando come tale la sommatoria del *consumo di suolo da superficie urbanizzata (CSU)* e del *consumo di suolo da superficie infrastrutturata (CSI)*;
- **Consumo di suolo reversibile (CSR)** ossia suoli non più agricoli o naturali, trasformati senza azione di impermeabilizzazione (impianti sportivi e tecnici, parchi urbani, campi fotovoltaici...).

Al fine della verifica dei parametri di consumo di suolo, l'analisi è stata compiuta sia sui dati disponibili in scarico relativi al Monitoraggio Regione 2021, sia sulle superfici derivanti dalla base topografica comunale. Tuttavia, appare opportuno precisare che l'impronta relativa al suolo consumato contenuta negli archivi regionali risulta elaborata ad una scala di minor dettaglio rispetto allo strumento urbanistico comunale, non consentendo un'accurata valutazione degli effetti derivanti dal progetto di variante. Al fine di valutare tali variazioni più nello specifico si propone, a fianco della verifica sopra riportata effettuata ai sensi dell'art. 31 del PTR, anche un'analisi che tenga conto della zonizzazione di piano vigente e delle previsioni urbanistiche in esso contenute.

Ciò premesso, dal punto di vista operativo i parametri su cui si è valutato il consumo di suolo della Variante di Revisione Generale al PRGC vigente sono:

8. Dalla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante di Revisione Generale al PRGC:

CONSUMO DI SUOLO DA SUPERFICIE URBANIZZATA (CSU):

- le aree dove sono previsti interventi di completamento e di nuovo impianto, limitatamente agli ambiti interessati dalla presente Variante di Revisione Generale al P.R.G.C..

CONSUMO DI SUOLO REVERSIBILE (CSR):

- le aree per servizi pubblici di tipo non costruito, le aree a verde privato e verde privato di valenza ecologica, le aree per attività equestri, esterne al perimetro del centro abitato, limitatamente agli ambiti interessati dalla presente Variante di Revisione Generale al P.R.G.C..

CONSUMO DI SUOLO DA SUPERFICIE INFRASTRUTTURATA (CSI):

- le aree destinate alla realizzazione di infrastrutture per la mobilità, limitatamente agli ambiti interessati dalla presente Variante di Revisione Generale al P.R.G.C..

Tali valori sono stati in prima analisi confrontati con i valori di CSU, CSI e CSCI derivanti dal Monitoraggio Regionale 2021

Di seguito si riportano i valori necessari alla verifica dell'art. 31 delle N.A. del P.T.R. confrontando i valori del Monitoraggio Regionale 2021 con le previsioni urbanistiche della variante.

Analisi sul consumo di suolo	PRGC vigente <i>monitoraggio regionale 2021</i>	Verifica art. 31 PTR 6%	PTPP Variante Revisione Ge- nerale	Valori PTPP Va- riante Revisione Generale
	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	%
CSU - consumo di suolo da superficie urbanizzata	8.513.810	510.829	110.931	1,30
CSI - consumo di suolo da su- perficie infrastrutturata	510.820	30.649	0	0,00
CSCI (CSI+CSU) - consumo di suolo irreversibile	9.024.630	541.478	110.931	1,23
CSR - consumo di suolo rever- sibile	650.239			

Come emerge dalla tabella precedente sulla base dei criteri fissati, la percentuale di suolo consumato in modo irreversibile a seguito dell'attuazione delle previsioni della Variante Generale al PRGC di Verbania risulta pari al **1,23%**, rispettando dunque le disposizioni del PTR. Lo stralcio cartografico mostra un'evidenza grafica degli elementi descritti.

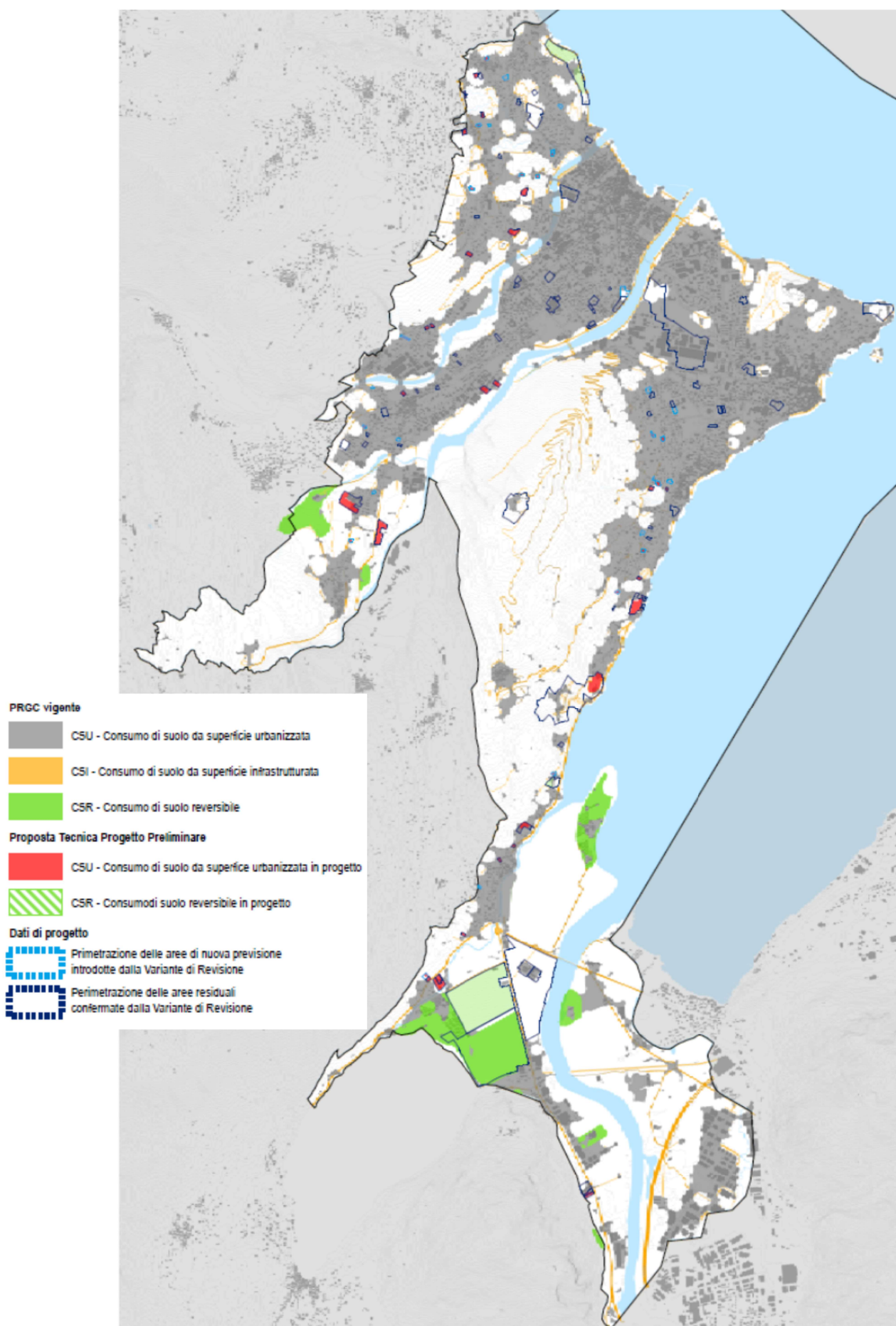


Figura 1: Stralcio elaborato di analisi del consumo di suolo rispetto al consumo di suolo da Monitoraggio regionale 2021.

In relazione invece alle all'analisi effettuata sulla base dei valori derivanti dalla base topografica comunale, i dati derivanti dalla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante di Revisione Generale al PRGC, sono stati confrontati con i seguenti:

Da PRGC vigente:

CONSUMO DI SUOLO DA SUPERFICIE URBANIZZATA (CSU):

- le aree comprese nel perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 12 L.R. 56/77;
- le aree esterne al perimetro del centro abitato consolidate, di cui rientrano anche le superfici edificate ricadenti in area agricola;
- le aree in progetto individuate dal Piano vigente, non attuate e non oggetto di modifica della presente Variante Generale.

CONSUMO DI SUOLO DA SUPERFICIE INFRASTRUTTURATA (CSI):

- le aree ferroviarie interne ed esterne al perimetro del centro abitato;
- stima della viabilità esistente e in progetto da PRGC vigente esterna al perimetro del centro abitato.

CONSUMO DI SUOLO REVERSIBILE (CSR):

- le aree per servizi pubblici riconducibili alle aree verdi e le aree a verde privato, esistenti e in progetto, interne ed esterne al perimetro centro abitato.

L'elaborato P1.4 "Analisi del consumo di suolo" riporta un'evidenza grafica degli elementi sopra descritti e di quanto calcolato nella tabella esplicativa di seguito riportata.

Analisi sul consumo di suolo	PRGC vigente <i>dati da base topografica comunale</i>	Verifica art. 31 PTR 6%	PTPP Variante Revisione Generale	Valori PTPP Variante Revisione Generale
	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>%</i>
CSU - consumo di suolo da superficie urbanizzata	9.400.824	564.049	110.931	1,18
CSI - consumo di suolo da superficie infrastrutturata	291.409	17.485	0	0,00
CSCI (CSI+CSU) - consumo di suolo irreversibile	9.692.233	581.534	110.931	1,14

CSR - consumo di suolo reversibile	565.858
---	---------

Sulla base di tali valori, si è pertanto proceduto alla verifica dei parametri di cui all'art. 31 delle N.T.A. del PTR.

Come emerge dalla tabella precedentemente riportata sulla base dei criteri fissati e di quanto sopra evidenziato, la percentuale di suolo consumata in modo irreversibile, a seguito dell'attuazione del progetto di Piano, risulta pari al **1,14%**, in linea con le disposizioni regionali. Tale valore dimostra come il progetto di Variante Generale ha provveduto all'individuazione di aree di nuovo impianto senza generare impatti rilevanti sulla risorsa suolo.

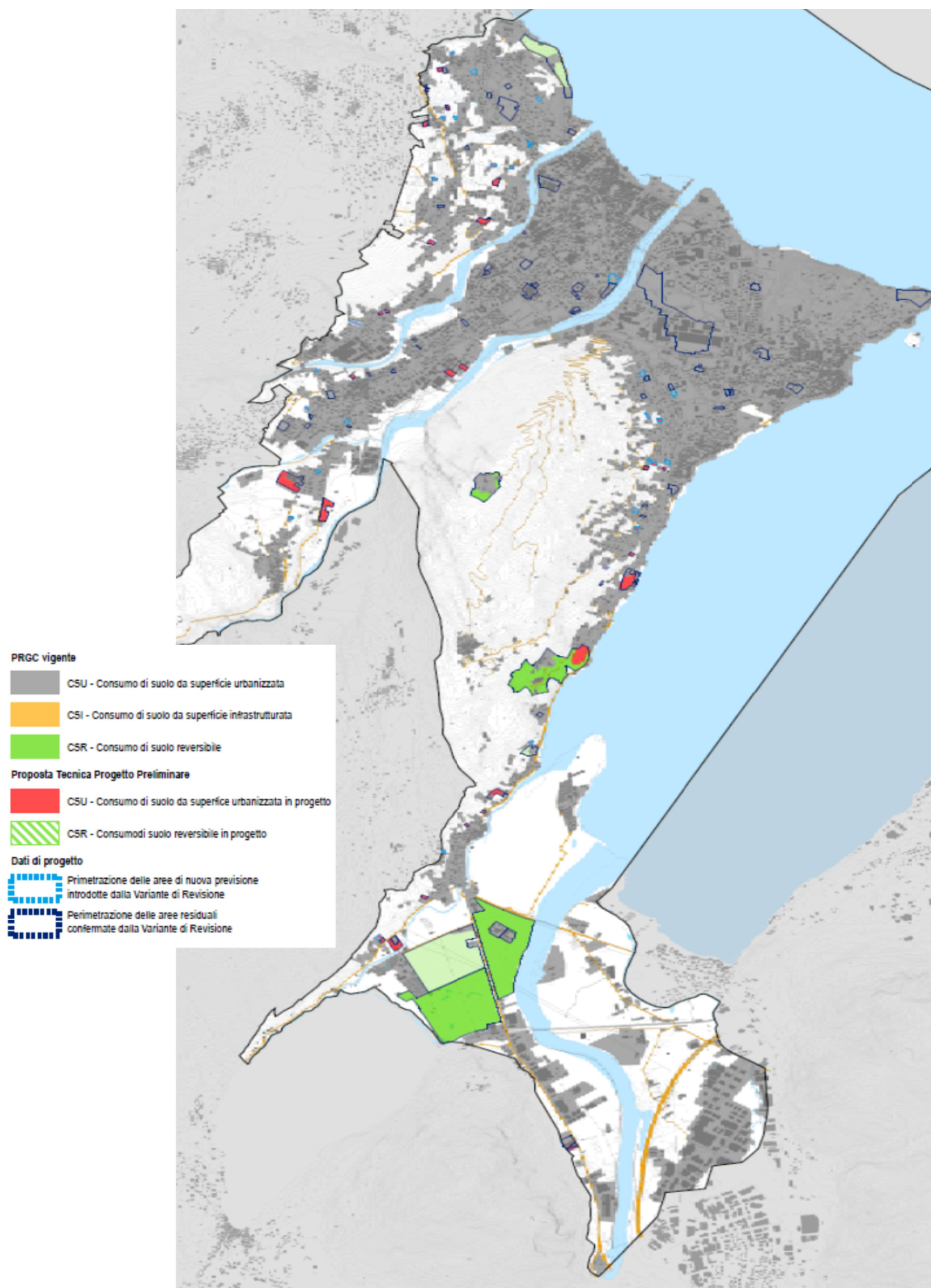


Figura 2: Stralcio elaborato P1.4 Analisi del consumo di suolo

9. Adeguamento della proposta tecnica del progetto preliminare al piano paesaggistico regionale -p.p.r.

(a cura dello studio SMA Progetti)

Per quanto attiene all'adeguamento della Proposta Tecnica al P.P.R. in applicazione del Regolamento di cui al D.P.G.R. 22 marzo 2019 , n. 4/R si rimanda allo specifico documento denominato "*Relazione di adeguamento al P.P.R.*" - P.1.2.5 ed ai relativi elaborati: P1.2.1., P1.2.2., P1.2.3, P1.2.4.

10. Assenza di vincoli assoggettabili a reiterazione

Ai sensi e per gli effetti dell'art.9 del D.P.R.n.327/2001, le aree di uso pubblico previste dal P.R.G. vigente, hanno caratteristiche meramente conformative in quanto incidono su una generalità di beni, nei confronti di una pluralità indifferenziata di soggetti, inquadrabili nella zonizzazione dell'intero territorio comunale; senza una loro indicazione in funzione della localizzazione puntuale di un'opera pubblica. Inoltre le aree di uso pubblico visti gli artt. 16 e 37 della Norme di Attuazione, non comportano inedificabilità assoluta in quanto il comma 2 dell'art.16 prevede che possono anche essere realizzati, soggetti privati, enti ed associazioni di interesse pubblico, possano realizzare le opere di interesse pubblico tramite la stipula di una convenzione approvata dal Consiglio Comunale; inoltre il comma 4 del citato art.37 prevede che: "*alle aree di uso pubblico è attribuito un indice teorico di edificabilità di 0,10 mq./mq., utilizzabile esclusivamente in aggiunta agli indici previsti per le aree di riuso e all'interno di esse*"

Per quanto sopra, le aree a servizi indicate nella Proposta Tecnica di Variante generale al P.R.G. vigente non comportano dichiarazione di reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio di cui al comma 4 dell'art.9 del D.P.R.n.327/2001 citato.

11. Assenza di Industrie a Rischio Di Incidente Rilevante – R.I.R.

Sul territorio comunale non sono presenti o in previsione di insediamento, attività produttive che rientrano nella categoria delle industrie a rischio di incidente rilevante.

12. Adeguamento della proposta tecnica del progetto preliminare al regolamento edilizio tipo

Con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 56 del 07/06/2018, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della l.r. 8 luglio 1999, n. 19, è stato approvato il Regolamento Edilizio Comunale conforme al tipo secondo i disposti della D.C.R. 28 novembre 2017, n.247 – 45856; in particolare con l'adozione del progetto preliminare di Variante generale al P.R.G. vigente, le previsioni dimensionali saranno adeguate alle nuove definizioni.

13. Adeguamento della proposta tecnica del progetto preliminare agli indirizzi e ai criteri della normativa regionale sulla disciplina del commercio

(Tav. P3)

La revisione del P.R.G. comporta, ai sensi dell'art.14 comma 2 della L.R. 56/1977, la rappresentazione delle perimetrazioni con riferimento alle caratteristiche delle zone di insediamento commerciale, secondo quanto previsto dagli indirizzi e dai criteri sulla disciplina del commercio previsti dalla D.C.R. 29 ottobre 1999, n.563-13414 poi integrata con la successiva D.C.R. 20 novembre 2012, n.191-43016.

La Regione Piemonte ha classificato il comune di Verbania come comune polo della rete primaria (allegato 2 della D.C.R.)

La proposta di adeguamento ai *Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa*, applicata alla realtà territoriale della città di Verbania prevede per quanto riguarda gli esercizi di vicinato:

la possibilità di insediare esercizi commerciali di vicinato, sino a 250 mq di vendita, è estesa all'intero territorio comunale. Si prevede di individuare n.3 addensamenti di tipo A1 con riferimento ai centri storici di Pallanza, Intra e Trobaso; non si ritiene di ricomprendere gli altri centri storici presenti sul territorio comunale per non generare pressioni su questi ambiti urbani, tutelare gli esercizi di vicinato esistenti e favorire il possibile insediamento di altri esercizi di vicinato. La norma regionale richiede la coincidenza del perimetro dell'addensamento di tipo A1 con il perimetro del centro storico individuato dal P.R.G. ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77. Tuttavia nella formulazione finale delle Norme di Attuazione della Variante al P.R.G., saranno specificati i criteri di insediabilità delle strutture commerciali superiori ai 250 mq di vendita, al fine di preservare alcuni tessuti edilizi di maggior pregio e/o struttura morfologica, posti all'interno dei CS, ritenuti non compatibili con il potenziale impatto derivante dall'insediamento di una media struttura commerciale (dimensione, aspetti logistici, traffico indotto, ecc.)

Per quanto riguarda l'individuazione degli addensamenti commerciali, oltre a considerare le caratteristiche e le potenzialità degli ambiti urbani individuati, la proposta tiene conto della presenza di strutture commerciali consolidate poste all'interno dei diversi settori urbani:

n.2 addensamenti di tipo A3, uno corrispondente al quartiere Sassonia, all'interno del quale sono presenti in particolare due medie strutture alimentari (Tigros e IN's), l'altro che comprende l'ambito tra Viale Azari, Corso Europa e il quartiere di S.Anna dove sono insediate diverse medie/grandi strutture (Lidl, Esselunga, Euronics, NaturaSì, Caddy's, Bennet, L'Hobbista), oltre ad aree mercatali;

n.2 addensamenti di tipo A4: uno corrispondente all'ambito del corso Cairoli dove sono insediate diverse attività commerciali e uno all'ambito di via Renco dove sono insediate diverse medie strutture (Tigros, Arcaplanet, Cipir e concessionarie d'auto);

Al fine di preservare il resto del territorio e non polverizzare eccessivamente l'offerta commerciale, non si ritiene di individuare altre aree, in particolare di non prevedere una ulteriore espansione commerciale lungo l'asta della SS.34 tra la stazione ferroviaria e il confine con il Comune di Gravelona Toce.

Per quanto riguarda le Localizzazioni sono previste solo due Localizzazioni di tipo 1 riferite alle medie strutture alimentari e non alimentari anche per favorire il recupero di alcune aree dismesse.

Di seguito viene riportata la proposta di tabella con le superfici di vendita massime per i singoli addensamenti e le singole localizzazioni.

Prima dell'adozione del progetto preliminare, si procederà con la definizione dei criteri per l'insediamento delle medie e grandi strutture, come previsto dalla normativa regionale.

TABELLA 2

TIPO DI COMUNE: COMUNI POLO DELLA RETE PRIMARIA CON POPOLAZIONE INFERIORE A 60.000 ABITANTI

TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI				LOCALIZZAZIONI	
		A.1.	A.3.	A.4.	A.5.	L.1.	L.2.
VICINATO	Fino a 150 Fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SAM1	151-250 251-400	SI	SI	SI	NO	SI	NO
M-SAM2	251-900 401-900	SI	SI	SI	NO	SI	NO
M-SAM3	901-1500 901-1800	NO	SI	NO	SI	SI	SI (1)
M-SAM4	1801-2500	NO	SI	NO	NO	SI	SI (1)
M-SE1	151-400 251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1500 901-1800	NO	SI	NO	SI	SI	SI
M-SE4	1801-2500	NO	NO	NO	SI	NO	SI
M-CC	151-1500 251-2500	SI	SI	NO	NO	SI	SI
G-SM1	1501-4500 2501-4500	NO	NO	NO	NO	NO	SI
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE1	1501-3500 2501-3500	NO	SI	NO	SI	SI (2)	SI
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO	SI	NO	SI	SI (2)	SI
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO	NO	NO	SI (3)
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO

A1= Addensamenti storici rilevanti

A3= Addensamenti commerciali urbani forti

A4= Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli)

A5= Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)

L1= Localizzazioni commerciali urbane non addensate

L2= Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate

Note:

(1) Solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella

(2) Solo fino a mq. 3.000

(3) Solo fino a mq. 8.000.

14. Carta degli elementi per una Rete Ecologica

(a cura della Dott.Agr. Camilla Scalabrini)

(Tav. AG1)

La carta degli elementi per una rete ecologica di Verbania rappresenta un primo inquadramento cartografico, per valutazioni preliminari ed è stata ottenuta a partire da banche dati cartografiche disponibili e dalla fotointerpretazione della TrueOrtofoto fatta realizzare dal Comune di Verbania (2021), unite a conoscenze maturate nel corso di precedenti attività.

Essa evidenzia, in modo schematico e semplificato, alcuni elementi di interesse ecologico, senza entrare nel merito degli aspetti specifici vegetazionali e faunistici indicati dalla metodologia tecnico-scientifica per l'individuazione degli elementi della rete ecologica regionale, che richiedono determinati approfondimenti ed elaborazioni.

Gli elementi rappresentati sono:

- le aree della rete Natura 2000 (zone di protezione speciale, zone speciali di conservazione e siti di importanza comunitaria) – fonte: Geoportale della Regione Piemonte
-
- la Riserva naturale del Fondo Toce - fonte: Geoportale della Regione Piemonte
-
- l'area di estensione proposta del Parco Nazionale Val Grande – fonte: UT Comune di Verbania
-
- le superfici forestali (versione preliminare, basata su fotointerpretazione della TrueOrtofoto di Verbania e su materiale bibliografico disponibile, quale la Carta forestale (edizione 2016) disponibile su Geoportale della Regione Piemonte); si tratta di una versione preliminare da utilizzare come primo inquadramento e che manca di approfondimenti e conferme da rilievi, soprattutto per quanto riguarda aree incerte, di margine, di transizione, ecc.;
-
- le zone umide (fonte: Geoportale della Regione Piemonte, estrazione parziale comprendente principalmente le aree a canneto);
-
- i laghi e le relative fasce riparie (fonte: Catasto Geoportale della Regione Piemonte, estrazione parziale), comprendenti l'ambiente lacustre in generale e le forme di vegetazione riparia di piccola estensione o a sviluppo lineare; in tal senso è stato inserito anche il lago di Mergozzo, per la presenza di fasce riparie sul territorio del Comune di Verbania);
-
- i corridoi ecologici principali, intesi come elementi lineari principali di connessione, corrispondenti ai principali corsi d'acqua e rappresentati come elementi lineari, ma che di fatto vanno intesi in senso più ampio a comprendere anche le parti adiacenti naturali e seminaturali di completamento (elaborazione a partire dal Catasto terreni Comune di Verbania);
-
- l'idrografia (fonte: Catasto terreni Comune di Verbania, parzialmente rivista), che comprende anche tutti i rii, principali e secondari (questi ultimi anch'essi elementi di connessione, insieme alle loro fasce circostanti naturali e semi-naturali);
-
- il sistema dei prati, inteso come inquadramento dei principali nuclei di prati permanenti, formazioni semi-naturali di particolare interesse per la biodiversità, sia per quanto riguarda la componente vegetale che quella faunistica (in parte comprendenti anche filari, boschetti o altre formazioni di interesse ecologico), conservate da pratiche agro-pastorali come sfalcio, concimazione e/o pascolamento;
-
- area agricola con filari, macchie arboreo-arbustive, prati: è un'area con forme di agricoltura più o meno intensiva (florovivaismo, seminativi, impianti di arboricoltura, ecc.) che però presenta numerosi e diffusi elementi di interesse ecologico, di varia dimensione, utili per il transito di specie, quali ad esempio filari, macchie arboreo-arbustive, prati (in parte permanenti).

Non sono riportati, in questo inquadramento generale, formazioni arboreo-arbustive, prati e prati arborati di piccola dimensione, formazioni vegetali di altra tipologia, diffusi nelle aree più antropizzate, oltre a parchi privati e pubblici, che possono comunque rivestire un interesse ecologico come elementi a diverso grado di naturalità.

15. Componente traffico e viabilità

(a cura dell'Arch. Vincenzo Curti)

(Tavv. 1A, 1B, 2A, 2B)

La Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Verbania tratta la Componente Traffico considerando obiettivi di medio e lungo periodo. Per quanto attiene a questa componente l'insieme degli obiettivi sono mirati al riequilibrio del sistema della mobilità e alla definizione delle modalità di condivisione dello spazio "strada" da parte dei diversi utenti della strada con particolare attenzione alla Mobilità Dolce.

Nelle note seguenti vengono delineati gli obiettivi generali, viene descritto lo Stato di Fatto della rete viaria attraverso un quadro conoscitivo che riassume i dati disponibili e viene delineato un quadro di progetto che svolgerà il ruolo di linea guida per gli assetti di medio/lungo periodo.

Gli obiettivi generali, mirati a raggiungere un equilibrio del sistema della mobilità, si possono riassumere nei seguenti indirizzi di piano:

- Indirizzi mirati alla definizione di una città vivibile e condivisa tra i diversi utenti della strada;
- Indirizzi mirati alla calmierazione del traffico attraverso interventi sia strategici, sia di diffusa messa in sicurezza dei tratti stradali;
- Indirizzi mirati a ottenere una diversa distribuzione del taglio modale del trasporto a favore di una mobilità più sostenibile.

QUADRO CONOSCITIVO DELLO STATO DI FATTO

Lo stato di fatto è ricostruito a partire dai dati di traffico disponibili registrati a partire da specifiche campagne di misura dei flussi di traffico (2018-2019) e con rilevamenti on line derivati dai sistemi semaforici dinamici installati (2022-2023). La definizione percentuale dei viaggi origine/destinazione all'interno e tra le diverse aree del Comune è stata derivata dagli studi che accompagnavano i diversi aggiornamenti del Piano Urbano del Traffico.

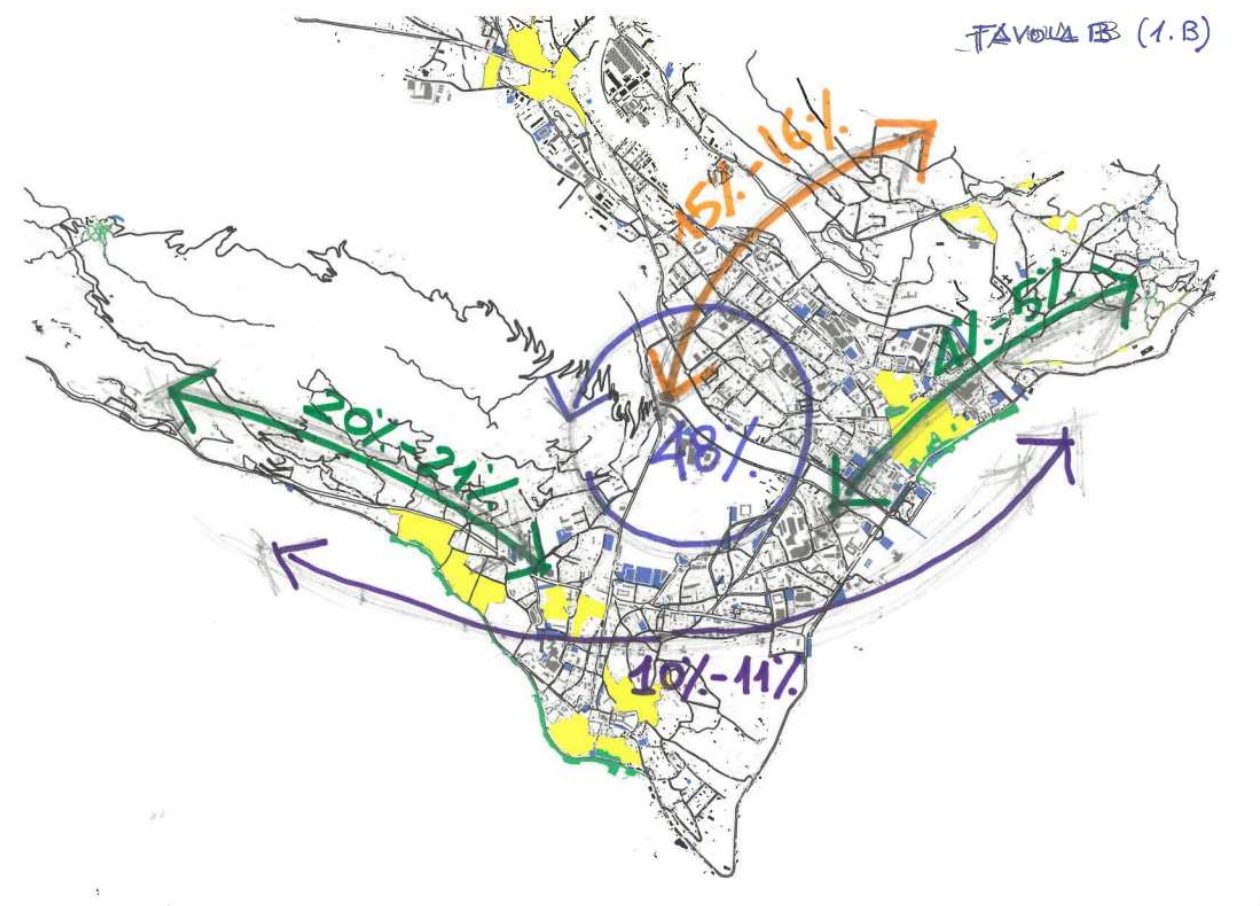
Sulla base delle polarità attuali individuate il quadro conoscitivo si focalizza:

- Sulle direttrici di traffico primarie e secondarie (direttrici alternative e improprie);
- Sui flussi di traffico giornalieri e di punta delle diverse direttrici;
- Sulla matrice degli spostamenti Origine/Destinazione (scambi generali tra le aree comunali);
- Sulla classificazione funzionale delle strade (in relazione ai flussi di traffico attuali);
- Sull'indicazione dei nodi (intersezioni) critici;
- Sui percorsi ciclabili esistenti;

- Sulle aree di sosta esistenti.

Il quadro conoscitivo, viene descritto dalle seguenti tavole allegate :

- Tavola 1.A - Analisi Flussi del Traffico - flussi veicolari attuali lungo le principali direttrici di traffico;



- Tavola 1.B - Matrice degli spostamenti Origine/Destinazione di attraversamento e tra le diverse aree del Comune;
- Tavola 1.B - Classificazione delle Strade
- Tavola 2.B - Opere strategiche di breve periodo connesse alla calmiere del traffico
- Tavola 1.C. percorsi ciclabili esistenti (in sede propria e promiscua) e sulle principali aree di sosta esistenti.

L'insieme dei dati rappresentati permette di ricostruire una istantanea relativa ai volumi di traffico con cui ci si deve confrontare nell'attuazione dei diversi interventi sia di natura infrastrutturale, sia di trasformazione del tessuto urbano.

QUADRO DI PROGETTO

Relativamente alla Componente Traffico il Quadro di Progetto, sulla base delle polarità strategiche individuate e in funzione degli obiettivi assunti (miglioramento della sicurezza stradale, spostamento del taglio modale a favore della mobilità dolce), si occupa di definire:

- La classificazione delle strade secondo il Codice della Strada;
- Le Opere strategiche di medio e lungo periodo (nuove strade, aree di sosta, ecc.);
- Le Opere strategiche di breve periodo e connesse alla riorganizzazione del reticolo dei tratti stradali e delle intersezioni compatibili con l'obiettivo di calmierazione del traffico (Zone 30, Aree Art. art.229 del D.L. 19 maggio 2020 n.34;

Il quadro conoscitivo, descritto nelle tavole allegate, è rappresentato nei seguenti flussogrammi:

- Tavola 2.A. Classificazione delle Strade secondo il Codice della Strada;
- Tavola 2.B. Opere strategiche di breve periodo connesse alla calmierazione del traffico;

Definizione degli obiettivi, quadro conoscitivo e ipotesi progettuali indirizzano l'ipotesi di piano verso la creazione di un diverso rapporto tra i vari utenti della strada in un ottica di miglioramento della sicurezza stradale. Miglioramento della definizione dello spazio "strada" e sua condivisione da parte dei diversi utenti del sistema viario introducono al tema della calmierazione del traffico tipico degli interventi di messa in sicurezza.

L'attuazione di questi interventi dovrà avvenire necessariamente attraverso Piani Urbanistici di diverso livello e Piani Attuativi mirati che ne permetteranno la realizzazione.

16. Centri storici

(tavv AT3.2, P1.5)

Al punto precedente, relativamente al rapporto tra la Proposta Tecnica e il P.T.R., è stato richiamato l'art.19 delle Norme di Attuazione del P.T.R. relativamente ai centri storici, che pone quale indirizzo la seguente indicazione operativa: *"Gli strumenti di governo del territorio, ad ogni livello, in coerenza con il PPR, garantiscono, oltre alla tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio, la continuità del ruolo e dell'identità culturale di tutti i centri storici della Regione anche con riferimento all'equilibrio delle funzioni residenziali, commerciali, terziarie e di servizio, alla fruibilità degli spazi pubblici, alla tutela dell'immagine architettonica ed urbana legata alla conservazione degli edifici e degli spazi di antica formazione."*

La presente Proposta Tecnica oltre ad essere in continuità con il P.R.G. vigente relativamente al metodo di analisi e gestione dei Centri Storici, garantisce anche il rispetto dell'indicazione del P.T.R. in quanto in via preliminare è stato operato un censimento edificio per edificio di tutti i nuclei storici. Verbania si compone di 11 centri storici principali (Fondotoce, Suna, Cavandone, Pallanza, Intra, Trobaso, Unchio, Possaccio, Zoverallo, Biganzolo, Antoliva) e 6 nuclei di antica formazione (Cavatocco, Canton Magistris, Campasca, Vigne, La Guardia, Torchiedo) individuati ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/1977. L'analisi preliminare è stata svolta proprio per valutare l'evoluzione di questi nuclei, al fine di procedere, nella fase di redazione del progetto preliminare della Variante generale, all'attribuzione delle puntuali categorie di intervento ritenute maggiormente attinenti allo stato dell'edificio. Anche in applicazione dell'art. 24 del P.P.R. (*Centri e nuclei storici*) da una analisi più attenta in particolare del tessuto edilizio degli abitati di Pallanza e Intra, si propone di estendere il perimetro vigente di questi CS, per ricomprendere parti dell'edificato certamente riconducibili e meritevoli di rientrare nell'ambito del tessuto storico.

L'articolo dedicato all'interno delle Norme di Attuazione, fornirà il quadro generale e le modalità di intervento per il recupero, la conservazione e la valorizzazione non solo dei singoli edifici, ma anche del tessuto edilizio esistente. A titolo meramente indicativo si allegano alla presente Relazione, alcune schede di analisi relative all'abitato di Cavandone.

17. CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE E STANDARDS URBANISTICI

Nella zonizzazione della Proposta Tecnica e nella Parte Seconda della presente Relazione, sono rappresentate e descritte le aree che rientrano nel calcolo della capacità insediativa teorica nel caso di completa trasformazione delle previsioni.

Le aree da considerare corrispondono alle classificazioni:

- a) le aree di completamento residenziali - RC (quoziente pari a 150 mq di sul per ogni area)
- b) le Schede progettuali -SC/SC1
- c) i lotti liberi con una superficie sufficiente per una possibile nuova edificazione che rientrano nelle classificazioni R1 e R2
- d) le aree IT e AT3 che potenzialmente potrebbero essere rigenerate con funzioni residenziali

Di seguito si rappresenta un calcolo speditivo della capacità residenziale:

- a) le aree di tipo RC sono 46 con una sul potenziale pari a 150 mq per area = 6.900 mq sul
- b) le Schede progettuali confermate e di nuova previsione sommano 37.404 mq di sul
- c) i lotti potenzialmente edificabili classificati in R1 hanno una superficie pari a 6.936 mq con un indice edificatorio pari a 0,50 mq/mq con una previsione edificatoria pari a 22.898 mq di sul
- d) i lotti potenzialmente edificabili classificati in R2 hanno una superficie pari a 5.848 mq con un indice edificatorio pari a 0,20 mq/mq con una previsione edificatoria pari a 1.170 mq di sul

la sul potenziale complessiva risulta pari a **68.372 mq**

se sommiamo la sul potenziale teorica delle aree produttive potenzialmente trasformabili IT, tutte..., (103.475mq x 0,50mq/mq) e il recupero a fini residenziali di tutte le aree degradate classificate in AT3 (20.496mq x 0,8 mq/mq) otteniamo una sul teorica complessiva pari a **68.135 mq**

la somma delle due sul è pari a: 68.372 mq + 68.135 mq = **136.507 mq**

ai sensi dell'art.20 della L.R.56/1977 la stima sintetica della capacità insediativa, utilizzando l'indice volumetrico abitativo medio pari a 90mc per abitante, ovvero 30 mq/abitante, risulta pari a 4.550,23 abitanti arrotondato per eccesso a 4.560 abitanti, che sommati ai 30.333 abitanti residenti al 31/12/2022 porta a un totale complessivo pari a **34.893 abitanti**.

La superficie a standard minima richiesta dall'art.21 della L.R.56/77 risulta quindi pari a 34.893 ab x 25 mq/ab = **872.330 mq** di superficie a standards

La superficie a standard minima richiesta dall'art.22 della L.R.56/77, di interesse generale, risulta quindi pari a 34.893 ab x 17,5 mq/ab = **610.627,5mq** di superficie a standards

Inoltre se consideriamo tutte le aree produttive esistenti già realizzate che si confermano, peraltro già trasformate classificate con la lettera I e considerato che la Proposta Tecnica non prevede nuove aree da destinare ad attività produttive, la superficie complessiva è pari a **928.120 mq** con uno standard richiesto dalla l.u.r. pari al 10% delle superfici asservite, sommano **92.812 mq** di aree a standard pari a **30.093** abitanti equivalenti.

Considerato che la Proposta Tecnica prevede che la destinazione terziario direzionale può insediarsi con attività proprie in aree produttive, in sede di redazione del progetto preliminare sarà meglio

definito il potenziale carico aggiuntivo teorico di aree a standards; tenuto conto altresì che per gli insediamenti commerciali, come disciplinati dalla normativa regionale, dovranno assolvere al proprio interno le quantità di aree a standards in relazione alla tipologia di attività commerciale proposta.

La Proposta Tecnica classifica come aree a servizi pubblici **1.907.340 mq** di aree essenzialmente di proprietà pubblica per la gran parte già realizzati da destinare a standard art.21 della l.u.r.; mentre per aree da destinare a standard art.22 della l.u.r. si propone di confermare le due grandi aree verdi del Monterosso e della piana di Unchio le cui aree di proprietà comunale assommano rispettivamente a 1.907.340 mq e 525.897 mq, per un totale complessivo pari a **2.353.675 mq**. Dette aree, inoltre, saranno a breve ricomprese nell'estensione del Parco nazionale della Val Grande.

Per tutto quanto sopra risulta complessivamente che le dotazioni a standard art.21 dovute per residenziale e produttivo sommano $872.330 \text{ mq} + 92.812 \text{ mq} = \mathbf{965.140 \text{ mq} < 1.907.340 \text{ mq}}$
Mentre le aree a standard art.22 richieste pari **610.627,5mq < 2.353.675 mq**

Quanto sopra verrà meglio dettagliato con la redazione del progetto Preliminare di Variante generale al P.R.G. vigente.

PARTE SECONDA

18. CONNOTATI DELLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G. VIGENTE

(a cura dell'Arch. Edoardo Marini)

Tavv. P1 e P2.2A P2.2B P2.2C

19. 1. I connotati della *proposta tecnica preliminare* del “nuovo” PRG di Verbania in sintesi

20. 1.1 Una città con una estensione limitata, attenta ai fattori ambientali e naturali

Una città contenuta nella sua estensione, che evita di destinare ad usi urbani nuovo suolo agricolo, boscato o naturale. Una città che nella sostanza rimane entro i confini definiti dal vecchio piano e che si guarda bene di prevedere nuovi grandi interventi su suolo non già edificato o comunque compromesso. E, comunque, una città che laddove prevede l'urbanizzazione di nuovo suolo agricolo, come ad esempio nelle aree di *completamento a capacità edificatoria definita*, cerca un equilibrio e una proporzione fra la necessità di preservare il territorio e l'interesse particolare dei singoli cittadini che aspirano a realizzare una casa per esigenze proprie o, comunque, intendono trasferirsi nella città pedecollinare laddove i valori ambientali e paesaggistici sono maggiori. E' questa la città a cui sta pensando il “nuovo” piano regolatore generale di Verbania.

Una città, soprattutto, attenta al disegno di quelle che potremmo definire omnicomprensivamente le risorse “verdi” e che cerca di legare queste con la città costruita. Innanzitutto individuando gli elementi naturali di maggiore interesse, che poi sono i boschi, le aree agricole residuali, le sponde fluviali, il Fondo Toce, ma anche i “giardini” pubblici o privati di maggiore rilevanza. E poi cercando di disegnare una rete che metta in connessione tutti gli elementi di naturalità più rilevanti della città, per ora solo in via tentativa e da approfondire. L'idea che sta alla base di questo disegno è che la biodiversità e la resilienza delle diverse ecologie, anche quella propriamente urbana, possano rafforzarsi se collegate fra loro e ricondotte entro un disegno complessivo. Quindi areali, ma anche corridoi, che nelle situazioni più critiche possono se ben progettati prendere le sembianze di un semplice filare alberato.

La “rete verde” assume anche un valore fruitivo e un chiaro impatto paesistico. Realizzare un sistema di percorsi che permettano di legare il lago ai boschi, la fascia urbana agli insediamenti di collina e nella città i diversi quartieri, rendendo accessibile e permettendo di riscoprire ad esempio i corsi d'acqua, è un modo per diversificare l'offerta turistica. Ma è anche un modo per rendere la città più vivibile ai suoi cittadini. Più facile e piacevole da abitare. D'altronde, è d'obbligo ricordare che avvantaggiata da condizioni climatiche particolarmente favorevoli, Verbania è per eccellenza una città “verde” ove da sempre la villa e il parco, la casa e il giardino, la casa e il bosco costituiscono elementi inscindibili. Sotto questo profilo il “nuovo” PRG non inventa nulla e si limita ad inserirsi nel solco di una tradizione consolidata della città.

Fa parte di questa strategia l'attenzione che il “nuovo” PRG presta all'individuazione delle aree boscate, che dovrà continuare nelle successive fasi di definizione del piano mettendo in evidenza le diverse tipologie di bosco e i relativi valori agronomici allo scopo di preservare le porzioni di maggiore valore. Ma fa parte di questa strategia anche il progetto proposto dal “nuovo” PRG per Piano Piccolo ove, sfruttando e incanalando le domande di utilizzo turistico, si propone una sistemazione generale e più definitiva dell'intero Fondo Toce. Una sistemazione che sia rispettosa dei valori

paesaggistici e naturalistici del luogo da rendere accessibili e fruibile a tutti anche, e perché no, cercando di schermare e migliorare edifici ed elementi disturbanti attraverso un vero e proprio progetto di paesaggio. Fa parte, inoltre, di questa strategia la proposta del “nuovo” PRG di istituire un parco fluviale lungo il San Bernardino e il San Giovanni o, comunque, di pensare alle sponde fluviali e alle aree verdi che ne connotano ancora i bordi come un unico spazio da valorizzare e rendere fruibili come, per altro, a tratti già avviene. Rafforza infine questa strategia la proposta di istituire una sorta di “onere aggiuntivo” che subordini le trasformazioni del territorio più impattanti sotto il profilo dell’impronta antropica, a forme dirette o indirette di compensazione “verdi” che permettano di realizzare almeno alcuni dei progetti e delle proposte avanzate.

Passare dai vincoli e dai segni sulle carte alle politiche attive di progettazione della natura e del paesaggio è l’obiettivo.

21. 1.2 Un piano più semplice

I piani urbanistici spesso sopravvalutano le possibilità di incidere e modificare la città. Buone regole sono importanti, ma non sono sufficienti per modificare lo stato di fatto, e poi è difficile anticipare e ridurre la complessità delle città e delle loro possibili traiettorie evolutive in una norma o in un disegno. Nel tentativo di rincorrere questa complessità i piani urbanistici finiscono per diventare delle macchine troppo complicate e puntigliose. Degli strumenti che sanno interpretare solo gli addetti ai lavori, e non senza qualche difficoltà. E così perdono ancora di più in efficacia e diventano carte talvolta poco utili.

Il “nuovo” PRG vuole essere uno strumento semplice. O perlomeno è in questa direzione che ci siamo mossi e intendiamo muoverci. A partire dalla definizione delle norme tecniche, per ora solo abbozzate, che dovrà essere ben più compatta e semplice di quelle proposte dalla generalità dei piani italiani. Se possibile, prestando attenzione ai contenuti come alla loro comunicazione.

Alcuni passi in questa direzione sono però già evidenti. Ad esempio, l’attuale PRG definiva nel dettaglio moltissime aree di intervento. Il riferimento in questo caso è alle cosiddette “schede” diventate nel tempo circa 106. Questa sovrabbondanza di indicazioni è in qualche modo legata alla scelta di come regolare la città esistente, che laddove fa coincidere i parametri urbanistico-edilizi con lo stato di fatto (quello che c’è, c’è) obbliga ad una individuazione caso per caso delle trasformazioni ipotizzate e ammesse. Questa sovrabbondanza di indicazioni e casi particolari presuppone una grande fiducia nelle possibilità di determinare nel dettaglio e nel tempo le trasformazioni della città. Il “nuovo” piano è più modesto e si limita ad individuare un numero molto più ridotto di aree da sottoporre a scheda progettuale (circa 26), demandando tutte le trasformazioni che non sono già state esplicitate, avviate o che sono impellenti alla “normale” regolazione urbanistica della città esistente, pur prevedendo le necessarie garanzie di controllo e verifica da parte dell’amministrazione qualora nel tempo si palesassero altre trasformazioni.

Inoltre, il “nuovo” piano propone alcune semplici regole in grado di garantire una maggiore flessibilità all’attuazione degli interventi. Relativamente, ad esempio, alla precisa individuazione dei lotti, alla possibilità di realizzare gli interventi per porzioni distinte e autonome, ma nel rispetto di alcune precise condizioni e, infine, alla diversa definizione delle opere di urbanizzazioni, che nel tempo può cambiare in conseguenza di una sopravvenuta differente definizione da parte dell’Amministrazione delle priorità di intervento e dell’interesse pubblico.

Si muove nel solco di una semplificazione anche la tassonomia degli usi ammessi nelle diverse porzioni della città che, fatta eccezione per alcuni usi specificatamente locali (il turismo, i florovivaisti, etc..) e alcuni obblighi normativi (la disciplina delle attività commerciali, ad esempio), si limita ad individuare due sole macrocategorie: laddove sono ammesse tutte le attività tranne la residenza, e laddove l’unica esclusione sono le attività industriali. E questo perché fra la fabbrica e le case esistono ancora delle incompatibilità. Questa riduzione presuppone che la diversità e la “mixité” della

città esistente sia assunta come una ricchezza e, contemporaneamente, che la definizione ex ante di come questa debba modificarsi sia particolarmente ardua, stante la complessità degli attuali processi di trasformazione della città e del mercato immobiliare. Infine, si muove verso una semplificazione dello strumento *piano* anche la riduzione delle zone omogenee, ovvero della classificazione del territorio, che nel “nuovo” piano è decisamente più leggera.

Solo alla fine della procedura di adozione del “nuovo” piano si potrà ovviamente dire se l’obiettivo sarà raggiunto, ancorché riteniamo che sia strategico: se lo strumento non funziona, infatti, perde significato e credibilità e diventa inutile.

22. 1.3 Un piano ri-calibrato per rigenerare la città

Come abbiamo detto il “nuovo” piano regolatore generale di Verbania ha scelto di rimanere entro il perimetro della città ideata dal PRG vigente. Non prevede, cioè, di intaccare per nuove funzioni urbane aree boscate o agricole. Il “nuovo” PRG enuclea poi alcuni *temi* strategici per lo sviluppo della città, per ora posti in forma aperta, circa i quali occorre avviare una discussione e pervenire ad una soluzione prima dell’adozione della versione formale del piano. Essi riguardano il futuro degli insediamenti industriali e gli impianti tecnologici di Sant’Anna, la sistemazione ambientale e naturalistica di Fondo Toce e la proposta di realizzare un parco lungo il torrente San Bernardino e San Giovanni. Nel capitolo successivo entreremo più nel dettaglio di questi argomenti. Rimane la questione delle molteplici aree produttive e non solo, dismesse o poco utilizzate, disseminate nella città ma perlopiù concentrate fra Trobaso e Intra e fra questa e Pallanza e Suna (le cosiddette “piane”, come proponiamo di chiamarle).

Se vogliamo essere sintetici si tratta della *città da rigenerare*, quella che il PRG vigente ha ben messo in evidenza enucleando tutti gli insediamenti poco compatibili con i relativi contesti sotto il profilo funzionale, architettonico o manutentivo.

Riguardano questa fattispecie o aree simili una porzione consistente delle circa 106 schede progettuali individuate dal Piano regolatore attuale. Anzi, ad essere più precisi, buona parte delle schede progettuali che non sono state realizzate concernono proprio questa tipologia di interventi¹.

Per la città da rigenerare, quella cioè che fino ad ora sembra persistere ad una trasformazione, il “nuovo” piano regolatore generale propone una doppia strategia.

Circa la prima strategia, il piano non avanza soluzioni innovative quanto propone una diversa definizione del problema. Riteniamo, infatti, che il PRG attuale abbia adottato un criterio troppo estensivo, individuando tutte le aree o quasi tutte le aree che in linea di principio sarebbe opportuno destinare ad usi e forme più proficue. Ad esempio molti insediamenti a proprietà frazionata e alcune industrie ancora attive. Il “nuovo” PRG, al contrario, opta per una disciplina più leggera.

Innanzitutto conferma la trasformazione di tutte quelle aree industriali o a destinazione mista dismesse o mal messe per le quali è stata esplicitata una volontà di trasformazione o che da tempo sono oggetto di studi e progettazione. Ovviamente subordinando gli interventi a *scheda progettuale*.

Per gli altri casi il “nuovo” PRG prevede un doppio regime. Conferma l’attuale utilizzo produttivo, anche quando accompagnato da interventi di sistemazione edilizia radicali ma limitati, senza però escludere la possibilità di una trasformazione residenziale complessiva che, nel caso, deve avvenire secondo regole e procedure definite. Possibilità, quella della trasformazione radicale, poco realistica ma che in linea di principio non si può totalmente escludere. L’intenzione, ovviamente, non è quella di perpetuare la permanenza di attività poco compatibili con l’intorno, quanto piuttosto quella di favorire la metamorfosi di questi insediamenti e la progressiva occupazione dei volumi

¹ Buona parte degli interventi riguardanti aree non edificate hanno al contrario trovato attuazione, assicurando così un grado di realizzazione complessiva del piano spesso sottovalutato.

esistenti con attività meno impattanti come, ad esempio, le attività di servizio, l'artigianato, gli uffici, le palestre, i pubblici esercizi e, perché no, altre attività produttive di piccole dimensioni e non nocive o similari. La speranza è che sostituzioni di questo genere inducano nel tempo il recupero più radicale di questi organismi. La definizione molto vasta delle attività che ricadono all'interno della categoria funzionale "produttivo" serve proprio a facilitare questo processo (indifferenza funzionale). Più in generale, potremmo sottolineare come la pretesa che i complessi a proprietà frazionata possano essere recuperati attraverso progetti unitari e complessivi è irrealistica e, comunque, fino ad oggi non è avvenuta. Più credibile è ritenere che il mutamento avvenga attraverso la sommatoria di cambiamenti reiterati parziali e limitati, da cui la scelta di optare per una disciplina più aperta e leggera².

Una terza situazione è rappresentata dai pochi e limitati immobili abbandonati e cadenti rispetto ai quali il "nuovo" PRG assume un atteggiamento per così dire "coercitivo". Propone, cioè, una procedura che modulando incentivi e penalizzazioni *caldamente inviti* le proprietà ad occuparsi dei propri immobili. Questi casi sono quelli che potrebbero essere affrontati con il tradizionale strumento delle ordinanze sindacali, se non fosse che si tratta di uno dispositivo largamente inefficace. Il connotato vagamente coercitivo della procedura, peraltro proposta in forme similari da altre legislazioni regionali e piani urbanistici, trova fondamento nel fatto che il degrado di questi immobili si riverbera sulla città. Non è più un problema privato ma un fatto pubblico.

La seconda strategia proposta da "nuovo" PRG per la Verbania da rigenerare è quella di intervenire sullo spazio pubblico. Realizzare un giardino, sistemare una strada, creare una piazza, istituire una zona a traffico limitato o allargare un marciapiede con progetti ben studiati induce una valorizzazione degli immobili limitrofi e, in ultima analisi, innesta la loro riqualificazione. Facciamo notare che in questo caso l'Amministrazione deve intervenire con risorse proprie e si tratta dunque di una strategia che trova un limite nella sua capacità di spesa. Vale inoltre la pena ricordare che il tema degli spazi pubblici e della loro progettazione esula dal campo proprio dell'urbanistica. E' tema da lavori pubblici e da *Programma Triennale delle Opere Pubbliche*. Un altro limite di questa strategia sono le capacità che le pubbliche amministrazioni hanno di progettare e mantenere lo spazio pubblico. Non c'è dubbio, però, che intervenire su questo, che è poi il luogo privilegiato dell'incontro e della comunità, sia lo strumento più efficace per indurre dei cambiamenti nella città e innestare dei processi di rigenerazione.

Il tema, come abbiamo già detto, è laterale rispetto alle competenze proprio di uno strumento urbanistico che può però suggerire una visione più generale e complessiva delle priorità di intervento che talvolta sfugge quando ogni anno si redige il Programma Triennale delle Opere. Un piano urbanistico può, ad esempio, suggerire che il sistema delle piazze e degli spazi pubblici del nucleo storico di Intra, peraltro di grande suggestione, debba essere considerato come una rete unitaria. Può mettere in evidenza come il complesso degli edifici e degli impianti sportivi, sempre di Intra, abbia urgente bisogno di una riqualificazione. Può evidenziare il problema della piazza di Trobaso e del suo attraversamento automobilistico. Può ancora far notare come il sistema viario costituito dal tratto della statale 34 che dall'incrocio con via Madonna di Campagna giunge fino al lago sia una porta di ingresso al nucleo più denso di Verbania non all'altezza della sua bellezza e complessità. Su questo tema la *Proposta Tecnica di Progetto Preliminare* avanza delle prime ipotesi, ma molto lavoro deve essere ancora fatto.

2 In altri casi, laddove ad esempio l'azienda intende continuare la sua attività, il piano non può che non prenderne atto.

23. 1.4 Una immagine parzialmente diversa di Verbania

Una tavola del piano regolatore vigente mostra bene quale era l'idea della forma della città proposta. E' una tavola che mette in evidenza soprattutto lo schema della rete viaria e, contemporaneamente, attraverso il suo disegno e i colori utilizzati, l'idea di ricompattare quella porzione di città compresa fra la strada statale n.34, l'itinerario via Azari – XXIV Maggio, il torrente San Giovanni e il lago sul margine est. Quella che, almeno sotto il profilo altimetrico e orografico potremmo chiamare la "piana" o le "piane". In questa porzione di città, che è poi quella che ospita l'ex stabilimento Acetati, il piano individua la maggior parte delle aree di riuso e trasformazione³. *Compattare, riqualificare e recuperare agli usi residenziali* le "piane" sembrano essere, semplificando molto, gli obiettivi dell'attuale PRG. Per mezzo di un sistema di strade perimetrali che garantiscano una buona accessibilità, ovviamente.

Diversa l'immagine proposta dal piano Bottoni, Meneghetti, Morini e dal giovane Francesco Indovina⁴, che è poi quello che nel bene e nel male ha determinato la forma dell'attuale città. Un piano pensato per la crescita industriale e produttiva che ha poi dato forma allo spazio compreso fra Pallanza e Suna, da una parte, e Intra, dall'altra, e tra questa e Trobaso. Più vago e meno efficace⁵ il disegno proposto per Fondo Toce ove il piano Bottoni riprende, sviluppandole, alcune suggestioni del PRG del 1952⁶. Disegno, quello del piano Bottoni per Fondo Toce, rimasto poi largamente inattuato. Come di prassi allora, Bottoni gioca sull'attenta calibrazione del rapporto fra abitati e servizi e su un'altrettanta attenta dislocazione delle aree produttive in relazione agli insediamenti residenziali (originariamente "operai") che dovevano essere limitrofi ma distanziati da opportune fasce a verde nel solco di una metodica diffusa in quegli anni fra il professionismo colto italiano⁷.

Anche il disegno suggerito per Fondo Toce dal piano regolatore cosiddetto Comprensoriale, che forse -appunto- andrebbe analizzato ad una scala più vasta, è rimasto largamente indeterminato. Ad esempio per quanto riguarda le estese aree subordinate a piano particolareggiato previste nella porzione nord del Piano Piccolo. Forse per la sua particolarissima condizione ambientale ed orografica la zona di Fondo Toce pare refrattaria agli ipotizzati sviluppi urbani. E' invece il piano Comprensoriale che individua le aree di maggior interesse naturalistico (e, in particolare, l'ambito del Monterosso) e definisce per differenza il confine per l'espansione della città verso l'alto. Limite che grosso modo coincide con la linea corrispondente ai 300 ml sul livello del mare. Allo stesso modo è questo piano che cerca di dare una forma alla città che già allora si inerpicava verso Possaccio e Biganzolo. Ad esempio prevedendo un esteso sistema di verde e di servizi per distanziare e preservare come riconoscibili i vecchi nuclei abitati in riva sinistra del torrente San Giovanni e l'abitato di Antoliva. Distanziamento che riprende una suggestione del PRG del 1952 e di cui ne rimangono tracce anche nella presente *Proposta Tecnica di Progetto Preliminare*.

3 Si tratta della tavola AT2 denominata "Schema della struttura urbana e territoriale" che, ovviamente, individua altri elementi fra cui, a differenza dei piani regolatori precedenti, i grandi sistemi ambientali corrispondenti al Monterosso, il San Giovanni e il San Bernardino.

4 Piano adottato il 26 luglio del 1959.

5 E, potremmo dire, anche bizzarro, almeno per quanto riguarda la proposta di realizzare un aeroporto nella parte terminale verso Lago Maggiore di Piano Piccolo.

6 Piano regolatore risalente agli anni 1952-1953, mai approvato, a cura di Calza Bini, Guidi, Sterbini, Della Rocca, Lerti e Zella

7 Il riferimento è in questo caso alla riflessione circa i nuovi quartieri abitativi che si apre già prima della fine del conflitto mondiale sulle pagine di *Costruzioni Casabella* diretta da Pagano o di riviste come il *Quadrante* e *La casa*. O, ancora, successivamente sistematizzato da *Diotalle* e *Marescotti* nel loro celeberrimo manuale. Dibattito che fra gli altri ha visto lo stesso Bottoni come uno dei più importanti animatori. Per tutti, si veda l'articolo firmato da Albini, Bottoni, Camus, Cerutti, Mazzocchi e Minoletti, Pucci, "Quattro città satelliti intorno a Milano" pubblicato sul numero 176 di *Costruzioni Casabella* del 1942. Nella proposta avanzata per Verbania emergono anche le riflessioni successive sul rapporto fra abitazioni e servizi proprie della cosiddetta "città organica".

Il “nuovo” piano propone una immagine leggermente diversa di Verbania e suggerisce di leggere la città per fasce “orizzontali”. Una lettura che si affianca a quella più tradizionale di carattere zenitale e cartografica che, come noto, fa emergere innanzitutto la sua frammentazione e complessità. Una frammentazione e complessità data dalle differenze imputabili alla pluralità dei nuclei storici con le relative corone urbanizzate, dalle specificità degli insediamenti lungo lago, della particolarità costituita dalle ville della Castagnola, della città a bassa densità di Biganzolo o di quella che sale lungo le pendici del Monterosso. L’immagine zenitale della città è quella dei “tessuti molli” disegnati dal piano Bottoni e poi entrata in crisi con il processo di deindustrializzazione. Sono gli insediamenti sparsi e un po’ scomposti di Piano Piccolo e di Piano Grande⁸.

Dicevamo che accanto all’immagine cartografica più usuale è possibile descrivere una città organizzata per fasce orizzontali o, più precisamente, per fasce altimetriche. Proponiamo cinque fasce. C’è la Verbania che si attesta poco sotto i 200 ml di altitudine. E’ la città più delicata sotto il profilo idrogeologico che periodicamente finisce sott’acqua. E’ tutto il Fondo Toce, parte del lungo Lago, le porzioni rivierasche dei nuclei storici di Pallanza e Intra e il quartiere Sassonia. E’ il territorio che a scapito dei diversi tentativi esperiti nel tempo ha pervicacemente resistito al processo di urbanizzazione. Fatta eccezione per gli insediamenti storici e il quartiere Sassonia, ovviamente, e fatta eccezione per un disordinato “sprawl urbano”.

Poi c’è la Verbania di mezzo compresa fra i 200 e 240 ml sul livello del mare. E’ la Verbania più densamente costruita, quella della “piana” o delle “piane”. In questa fascia è compreso il quartiere Sant’Anna, gli isolati a corona di Intra, Pallanza, Suna e Trobaso, le urbanizzazioni sorte a ridosso della strada statale 34. Come abbiamo già precisato, è la città disegnata da Bottoni. Se dividiamo questa fascia in due ulteriori zone, fino cioè ad una altitudine di 220 ml e fra 220 e 240 ml sul livello del mare, emergono per differenza con la città più bassa la collina della Castagnola e la zona di Trobaso. Lungo il San Bernardino e il San Giovanni, infatti, più ci spingiamo verso l’interno della valle il territorio si alza. Venti metri di differenza sono però pochi e su queste distanze sono percepibili con difficoltà. Questa Verbania è quella più densamente costruita ma anche la più bisognosa di interventi di riqualificazione.

La quarta fascia è quella pedecollinare compresa fra i 240-250 ml e i 300 ml sul livello del mare. E’ una città a bassa densità con molto verde e strade strette, è una città costituita da case unifamiliari, ville e piccole palazzine che nel tempo hanno occupato le poche radure esistenti e qualche volta hanno invaso i boschi. Poiché alzandosi è possibile godere del paesaggio lacustre, questa Verbania è quella oggi più ambita poiché caratterizzata da valori ambientali e paesaggistici più elevati. Almeno quanto quella delle ville lungo lago. Trecento metri è il limite disegnato dal piano comprensoriale. Questo limite vale per le pendici del Monterosso e si sposta più verso l’alto nel caso di Biganzolo e Zoverallo. In questo caso, infatti, la città che “sale” tende a saldarsi con quella che “scende” costituita dalle propaggini dei comuni confinanti, che a loro volta si attestano a corona sul limite dei 400-600 ml sul livello del mare.

Infine, c’è la Verbania dei boschi e dei monti poco urbanizzata e con un alto valore naturalistico. E’ il Monterosso, il Mont’Orfano e il Motto di Unchio e altri territori simili.

Questa lettura della città non è un semplice esercizio descrittivo. Nasce dalle richieste di cittadini e degli operatori di occupare la città pedecollinare, da una parte, e dall’altra la città soggetta ad inondazioni collocata ad una altitudine inferiore ai 200 ml sul livello del mare. Soprattutto Fondo Toce. Nasce, cioè, dalle richieste di edificare le porzioni di città fino ad ora meno urbanizzate ma anche più delicate sotto il profilo paesaggistico, ambientale e idraulico. Richieste che emergono con forza una volta che le “piane” sono state interamente occupate. Richieste che, forse, sottendono una

8 Per quanto questa frammentazione e mancanza di omogeneità possa essere considerata da alcuni disturbante, noi, al contrario, riteniamo sia uno degli elementi di ricchezza della città.

sorta di allontanamento da una città percepita come poco accogliente. D'altronde, come non comprendere chi vuole andare ad abitare sui rilievi pedecollinari per godere di un paesaggio di bellezza equiparabile a quello delle ville rivierasche, ma a prezzi decisamente più contenuti? Come più in dettaglio proporremo nei successivi paragrafi la zonizzazione proposta dal "nuovo" PRG è stata pensata per governare e dare risposta a queste domande e, conseguentemente, è debitrice della lettura della città per fasce orizzontali.

Facciamo infine presente che l'immagine proposta è poi quella della Verbania osservata dal lago. E' quella dell'icona scelta da "google map" per rappresentare la città. E' dal lago, infatti, che emerge l'importanza del sistema insediativo costituito dalle ville e dai palazzi lungo il lago. Palazzi e ville troppo piccoli per essere percepiti adeguatamente su una mappa. E' dal lago che si comprende lo stretto rapporto fra Suna, Sant'Anna e la piana retrostante. E' da questo punto di vista che emerge la rilevanza della Castagnola e di villa San Remigio, che emerge l'importanza delle quinte edificate fronte lago degli insediamenti storici, con i relativi campanili e cupole retrostanti. E' ancora dal lago che si capisce come la città pedecollinare, e l'agricoltura ancora prima, abbiano sfruttato i lievi pianori disegnati dall'orografia. Ed è sempre dal lago che emerge preponderante la sequenza valle-acqua-monte-acqua-valle che caratterizza sia Fondo Toce che la Val Grande e la valle Intrasca e che permette di legare la città al sistema territoriali retrostante. Il "nuovo" PRG ritiene che questo paesaggio, unitamente probabilmente a quello cinematografico che si percepisce percorrendo la strada statale 34, sia ben più pregante di quello che emerge dalla semplice collezione sulla mappa dei vincoli e degli oggetti urbani di maggior valore ambientale, storico-testimoniale o paesaggistico.

24. 2. Temi aperti

25. 2.1 Un parco fluviale lungo il San Bernardino e il San Giovanni

I torrenti d'acqua hanno da sempre la capacità di delimitare lo spazio, di diventare dei limiti, dei confini. Il limite e il confine fra chi abita la sponda destra del corso e quelli che vivono sulla sponda sinistra, fra il territorio paludoso e quindi inabitabile e quello asciutto e coltivabile, ad esempio. Ma i fiumi hanno anche la capacità di unire e mettere in relazione popolazione, economie, territori. Così è stato per il torrente San Bernardino e il San Giovanni che, almeno storicamente, hanno segnato la diversità di Intra rispetto a Pallanza e messo in relazione le popolazioni delle valli con quelle lacustri. Oggi i due torrenti non segnano nessun confine perché Intra, Suna e Pallanza sono un'unica cosa. Allo stesso modo, una volta scomparsa l'economia della pietra e quella del legno, non mettono in relazione più nulla. Questa affermazione è vera solo parzialmente. I corsi d'acqua sono infatti una riserva di naturalità strategica che mettono in relazione ecologie diverse. Possono anche diventare un modo far dialogare parti di città e quartieri differenti. Lo studio Land - Landscape, Architecture, Nature, Development, incaricato dall'Amministrazione di realizzare un *"Masterplan strategico paesaggistico ambientale del territorio comunale di Verbania"*, ha proposto di realizzare un parco fluviale recuperando le sponde lacuali e assicurando la loro fruibilità⁹. Lo studio propone una perimetrazione, segnala i punti ove è opportuno realizzare opere e interventi di sistemazione paesistica più "duri", al fine di garantirne la fruibilità, e raccoglie diversi esempi di interventi realizzati o solo progettati in tutta Europa. Il "nuovo" piano regolatore riprende, precisandola però ad una scala di maggior dettaglio, la delimitazione proposta che è ampliata e altresì integrata da almeno due corridoi che permettono di mettere in relazione i due corsi d'acqua attraversando la città. Un tale progetto deve contemplare parti "minerali" di sistemazione delle sponde che garantiscano la possibilità di utilizzarlo, punti di accesso, zone balneabili, percorsi, interventi sulla vegetazione e di natura idraulica, aree tampone e la definizione a verde e ambientale delle molte aree libere limitrofe che la città non è riuscita ad inglobare, soprattutto per problemi idraulici e geologici. Alcune delle quali già oggi attrezzate a parco e servizio pubblico. Un progetto di tal fatta deve altresì mettere in evidenza le molte memorie storiche che è possibile scoprire lungo il corso dei due torrenti. Un intervento di tal fatta richiede molte risorse e, conseguentemente, tempi di realizzazione lunghi. Riteniamo però che un progetto simile sia fondamentale almeno sotto tre punti di vista. Il primo riguarda, come abbiamo già detto, gli aspetti ambientali e naturalistici, che è poi la motivazione che sta decretando il successo di questo tipo di intervento (i cosiddetti "raggi verdi"). L'acqua è un grande veicolo per la conservazione di molte specie animali e vegetali. Il secondo motivo è che la realizzazione del parco fluviale incrementa e diversifica l'offerta turistico-fruttiva della città. Peraltro, laddove il parco rende raggiungibili le zone e gli insediamenti più interni, può incrementare il loro uso turistico, aiutando a combattere fenomeni di spopolamento e marginalizzazione e, per contro, può attenuare la pressione sulle aree centrali dei nuclei lungo lago. In terzo luogo la sistemazione paesistico ambientale del San Giovanni e del San Bernardino può innestare processi di riqualificazione della città. Si tratta infatti di realizzare un grande parco, sebbene non con le forme del cosiddetto "giardino pubblico", che incrementa sensibilmente le dotazioni della città. Una volta che l'acqua ha perso la sua funzione di generatore di energia la città ha voltato le spalle ai fiumi privilegiando le sue sponde per l'insediamento di attività comunque poco pregiate o disturbanti: impianti tecnologici, cimiteri, aree industriali. Insediamenti, soprattutto quest'ultimi, che con la deindustrializzazione subiscono e stanno subendo un processo di depauperamento e obsolescenza. Realizzare un grande parco può diventare un modo per innestare la loro trasformazione e riquali-

⁹ Lo Studio Land - Landscape, Architecture, Nature, Development è stato incaricato dall'Amministrazione di realizzare un *"Masterplan strategico paesaggistico ambientale del territorio comunale di Verbania"* a cui stiamo facendo riferimento, a cui rimandiamo per maggiori dettagli e che costituisce parte integrante della presente proposta tecnica. Lo studio è firmato dall'arch. Kippar, il dott. Pedaso, l'arch. Erba, i dottori in urbanistica La Fleur e Alderighi e l'arch. Signorini.

ficazione. Per queste motivazioni, se la città ci crede, riteniamo che questo progetto debba assorbire una buona porzione delle sue risorse umane ed economiche.

26. 2.2 La sistemazione ambientale di Fondo Toce

E' la Verbania collocata sotto i 200 metri di altitudine. Un territorio idraulicamente molto delicato per le complesse interazioni delle acque del lago Maggiore e del fiume Toce. E' anche un territorio di straordinario interesse e di altissimo valore naturalistico e bellezza. Praticamente l'unica porzione pianeggiante di dimensioni rilevanti rimasta intonsa e preservata dalla crescita della città. Forse, proprio a causa della resistenza che la sua fragilità idrogeologica ha saputo opporre nel tempo alla dilagante urbanizzazione¹⁰.

Per questi motivi è anche uno territorio molto ambito per lo sviluppo ricettivo e turistico. Si pensi ai campeggi, alle attività ludico-sportive, al golf e alle reiterate domande di trasformazione che lo riguardano. Lo Studio Land e, di conseguenza, il "nuovo" piano, propongono una sistemazione per così dire complessiva e più stabile della sponda orografica sinistra del Toce (Piano Piccolo), per il quale già il PRG attuale prevede la realizzazione di un "club house" in prossimità della Stazione Ferroviaria e il raddoppio dell'impianto per il gioco del golf sull'area agricola confinante (quella compresa fra la strada statale del lago Maggiore, il campeggio e il lago di Mergozzo a nord-ovest). Progetti, questi, già in corso di definizione che potrebbero concludersi anche in tempi medio-brevi (scheda Ic)¹¹. Il "nuovo" PRG propone anche il recupero per funzioni ricettive della cascina di Piano Piccolo (ex fattoria proprietà De Antonis – scheda Ib), non più utilizzata da tempo, e il possibile ampliamento del campeggio in due lotti collocati a nord-est oltre via Filippo Turati e il canale che collega i due laghi. Lotti che possono essere (anche) destinati ad attività ricettive, previa verifica di dettaglio delle salvaguardie da adottarsi in relazione alla preesistenza di canali (scheda IaA e IaB). Circa la cascina, invece, si prevede il recupero della capacità edificatoria esistente (da determinare con più precisione¹²) ma solo all'interno dell'area fondiaria indicata nella scheda. Area che corrisponde all'attuale sedime con esclusione della porzione occupata dalle stalle poste a sud che sono ricomprese in una classificazione idrogeologica che esclude l'edificazione (classe IIIa). Il recupero della cascina prevede quindi la "de-cementificazione" di una parte rilevante dell'area oggi edificata. Tutto ciò a patto che siano garantite quattro condizioni. Innanzitutto, che sia interamente completata la rete di percorsi ciclo-pedonali ai fini di assicurare la fruibilità di tutto il Piano Piccolo (e, in prospettiva, anche del Piano Grande) secondo il disegno proposto dallo Studio Land e i suggerimenti forniti dal "nuovo" PRG. In secondo luogo è necessario che vi sia un chiaro impegno al mantenimento come tale dell'area agricola che circonda la cascina di cui alla scheda "Ic". In terzo luogo deve essere assicurato il libero accesso pubblico del lago di Mergozzo, oggi in parte ad uso esclusivo del campeggio, rivedendo i termini della concessione demaniale. In quarto luogo occorre realizzare un vero e proprio progetto di naturalizzazione della porzione di territorio compreso fra il canale, il raccordo della SS34 e il campeggio fronteggiante il lago Maggiore (Camping Village Isolino). Ad esempio, creando una zona umida, come proposto dallo Studio Land, o mantenendo il prato stabile e il bosco produttivo, come suggerito dal PRG e, comunque, con modalità concordate con il ge-

10 Il PRG a firma Calza Bini degli anni '50, mai approvato, prevedeva la realizzazione di una enorme area industriale in prossimità della stazione ferroviaria, che solo in piccola parte ha poi preso luce. Il PRG Bottoni-Meneghetti-Morini-Indovina del '59 confermava lo sviluppo industriale, spostandolo però più ad ovest lungo la Statale del Lago Maggiore, ove è poi avvenuto. Il piano Bottoni prevedeva anche un esteso sviluppo residenziale su tutta l'area oggi occupata dal Golf e la realizzazione di un aeroporto a sud del vecchio nucleo urbano di Fondo Toce verso il Lago Maggiore di cui si è poi persa traccia.

11 Il PRG vigente prevede anche un piccolo ampliamento del campeggio verso il lago di Mergozzo (solo area tende). La capacità edificatoria complessiva per la *Club House* e il campeggio prevista dal PRG vigente è di circa 5800 mq (SL).

12 La superficie virtuale degli edifici esistenti corrisponde a 11.000 mq, quella lorda stimata è pari a 9.000 mq. Tenuto conto delle dimensioni della superficie fondiaria si ritiene che una superficie lorda edificabile pari a 7.000 mq sia più che sufficiente. Una verifica più attenta dello stato attuale dovrà essere appurata accedendo ai titoli edilizi autorizzativi. Ovviamente, dovranno essere escluse le superfici non agibili.

store della Riserva Naturale del Fondo Toce al cui interno quest'area ricade¹³. Insomma, la strategia proposta dal PRG è quella di ammettere il recupero di quanto già esistente e l'ampliamento delle attività turistico-ricettive entro i limiti di quanto già stabilito dal PRG vigente ma nell'ambito di una strategia più generale di valorizzazione ambientale, paesaggistica e fruitiva di tutto il territorio considerato. Una strategia che, ci preme sottolineare, considera l'alto valore ambientale di questo territorio una risorsa in primo luogo determinante per le stesse attività turistico-ricettive.

Circa il Piano Grande va precisato che la porzione ricompresa all'interno della Riserva Naturale è quella più delicata sotto il profilo idraulico ma è anche quella più compromessa sotto l'aspetto paesistico. E' l'area che lo Studio Land definisce lo spazio della "agricoltura produttiva", in virtù della presenza di diverse aziende florovivaiste e diversi impianti sportivi "open air". Anche per Piano Grande si può dunque pensare ad un progetto di riqualificazione ambientale e fruitiva, fermo restando che secondo le indicazioni della *Zona a protezione speciale (ZPS IT1140001)* la disciplina urbanistica di questa area è quella definita dal PRG vigente, e anche le piccole modifiche introdotte dal "nuovo" PRG debbono pertanto essere verificate con la relativa autorità competenti (le norme per le attività florovivaistiche, ad esempio).

27. 2.3 Gli insediamenti produttivi e gli impianti tecnologici della piana di Sant'Anna

Il riferimento è in questo caso alla Verbania industriale nata nei primi decenni del novecento con la costruzione dei primi capannoni dell'attuale Acetati e poi sviluppatasi a partire dagli anni '50 e nel decennio successivo sul disegno definito dal PRG del 1959. Da tempo le Amministrazioni di Verbania cercano di conferire una sistemazione più dignitosa a questa porzione della città, tuttora in cerca di un futuro. Una porzione di città utilizzata da aziende che hanno cessato la propria attività, come l'ex stabilimento Acetati, da impianti produttivi ancora in funzione, come l'azienda *Plastipak* e quella specializzata nel riciclo dei rottami ferrosi (*Betteo Rottami*)¹⁴, da servizi come il depuratore, la rimessa del trasporto pubblico locale, il cimitero, etc.. Non mancano gli insediamenti commerciali (*Esselunga*), alcuni dei quali recentissimi, come la programmata media struttura di vendita alimentare (*EuroSpin*) e la programmata apertura di un "brico" sull'area ex Martone (*L'Hobbista*). Completano il quadro le residenze collocate oltre il cimitero, gli impianti sportivi, altri insediamenti produttivi e i quartieri sorti oltre via Giuseppe Azari con la bella chiesa della Madonna di Campagna e il relativo parco. La conclusione del fallimento Acetati e il subentro di una nuova proprietà ha dato un nuovo impulso alla programmazione di quest'area. Programmazione che corre parallela alla definizione del "nuovo" PRG. Ciò nonostante, e non ritenendo comunque opportuno entrare all'interno di un processo già di per sé complicato (cfr. paragrafo *Interventi soggetti a "schede progettuali"*), riteniamo che la possibilità di delineare un futuro di questa porzione della città sia legata alla risoluzione di tre fattori.

Innanzitutto, ed è forse la constatazione più banale, è che si tratta di un'area molto estesa in relazione alla dimensione di Verbania e, quindi, che richiederà molto tempo e molte risorse. Una estensione difficile da aggredire. In secondo luogo, non è chiaro quale mix funzionale possa caratterizzare questa città. Uno sviluppo residenziale, ad esempio, è in contrasto con il permanere delle attività produttive e dei servizi tecnologici (depuratore, attività di rottamazione, cimitero, etc.). Un'ulteriore affermazione della vocazione commerciale, come fino ad oggi è avvenuto, trova un limite invalicabile nella scarsa accessibilità dell'area, già adesso congestionata. Difficile è anche pensare al

13 Sono opportuni anche ulteriori interventi di schermatura e sistemazione paesistica, ad esempio del tratto fra la rotonda e la stazione ferroviaria della strada statale del lago Maggiore, a ridosso dei campeggi, e per nascondere alcuni edifici o i parcheggi pertinenziali necessari ad un riutilizzo per funzioni turistico-ricettive della cascina. Circa l'ampliamento del golf facciamo notare che è possibile progettare un impianto che interpreti e mantenga il paesaggio attuale privilegiando le vedute aperte e gli spazi liberi. Nei paesi in cui la pratica del golf è più popolare vi sono impianti quasi indistinguibili dal paesaggio circostante. Ad esempio, in Cornovaglia o in Bretagna.

14 Che il "nuovo" PRG classifica in base alla normativa vigente come un "servizio pubblico".

mantenimento della specializzazione produttiva. Soprattutto in una città e in un paese in piena deindustrializzazione. Ovviamente, sarebbe auspicabile pensare all'insediamento di un polo "avanzato" di ricerca e produttivo, magari legato da un ente di alta formazione statale o para-statale. Ma le possibilità che un tale scenario si inveri sono molto scarse. E poi le possibilità che le amministrazioni comunali (e non solo quelle comunali) riescano ad orientare le scelte di rigenerazione della città sono molto scarse. L'imposizione di orientamenti ardui da perseguire finisce infatti per invalidare l'obiettivo primario che le stesse amministrazioni si sono date, che è poi quello di riconquistare alla città aree abbandonate. In questi casi vince sempre il "mercato" e le possibilità di previsione e programmazione sono molto limitate. E qua arriviamo al terzo fattore problematico, che è il tempo. E' evidente, infatti, che la trasformazione di questa parte della città avverrà in qualche decennio. Alcune aziende sono ancora attive e lo spostamento di impianti come il depuratore non sono ipotizzabili (se non in tempi lunghissimi). Se facciamo però riferimento a tempi pluridecennali le possibilità di delineare scenari e prospettive di sviluppo credibili sono quasi del tutto assenti.

Il "nuovo" PRG, ovviamente, non pretende di risolvere problematiche di questo genere e per questi motivi, in questa fase, si limita a recepire nella zonizzazione la disciplina attuale. La speranza è che la riconversione anche parziale dell'Acetati inneschi nel tempo un processo virtuoso. E' possibile però dare alcuni suggerimenti.

Il primo è che, forse, è necessario adottare un atteggiamento pragmatico rispetto ai progetti che di volta in volta saranno portate all'attenzione della città. Ad esempio, per quanto riguarda gli usi, non è tanto importante definire quali sono desiderabili, quanto piuttosto riflettere sulle incompatibilità. Difficoltà che in alcuni casi possono essere mitigate e superate con opportuni stratagemmi (aree tampone e verdi, ad esempio). Inoltre, e poiché la riconversione avverrà in tempi lunghi, forse è meglio programmare la trasformazione porzione per porzione, pur all'interno di un quadro generale anche solo abbozzato. E' inutile sprecare risorse -economiche, progettuali, di consenso- per definire ciò che oggi non è definibile. Alcune esperienze straniere e italiane hanno mostrato, ad esempio, che la rigenerazione può avviarsi dall'insediamento di attività leggere, spesso adattando gli immobili esistenti, ma che hanno il pregio di restituire alla città aree fino ad ora precluse. Una volta riconquistati questi spazi alla città gli usi temporanei favoriscono nel tempo il subentro di attività più strutturate e durature¹⁵. La logica, in questo caso, è prima riconquisti alla città le aree abbandonate e poi procedi alla loro trasformazione permanente.

E' possibile, infine, disegnare in questa porzione di città un filo "verde", in alcuni tratti più spesso in altri molto fine, che assuma un valore ambientale e naturalistico ma anche fruitivo e che partendo dalle pendici del Monterosso passi accanto alla chiesa della Madonna di Campagna, corra lungo tutto l'area Acetati, scavalchi la zona commerciale (Esselunga) e la SS.34 e si inoltri fra gli edifici per riconnettersi alla Castagnola. Ricordiamo che laddove non vi è spazio un corridoio "ecologico e ambientale" può essere costituito se ben progettato da un semplice filare di alberi. Il "filo" può passare sia lungo via S.Giuseppe Azari o a ridosso del cimitero, ove peraltro è già presente un filare, e dividersi come una "Y" piegando, da una parte, verso Madonna di Campagna, dall'altra verso il torrente San Bernardino costeggiando il depuratore. Ovviamente un filo verde così concepito ha un valore ecologico e naturalistico ma può anche diventare, se la città ci crede, un elemento capace nel tempo di strutturare le trasformazioni di questa porzione di città. Un elemento di "struttura" del tessuto urbano, sufficientemente flessibile e adattabile nel tempo, ma capace di costituire un elemento di ordine della futura trasformazione di questa porzione di città.

15 E' questa ad esempio una delle strategie adottate per il recupero degli scali ferroviari di Milano e dell'area Expo, anche se in quest'ultimo caso ha dato risultati modesti. Il caso più famoso è quello del recupero negli anni '80 della riva sinistra del Tamigi ove poi è stata realizzata la nuova Tate Gallery.

28. 3. Appunti per la definizione delle regole del “nuovo” PRG di Verbania

29. 3.1 La città residenziale

La Verbania abitativa è regolata da quattro classificazioni (azzonamenti). Innanzitutto, la città compatta e la città rada, rispettivamente intensiva o semintensiva, cresciute a ridosso dei centri storici nella porzione di territorio più pianeggiante, caratterizzate da tipologie ed oggetti molto diversificati e una certa *mixte d'uso*, soprattutto nel caso della città compatta. E poi la città che sale, quella pedecollinare, con le relative aree di completamento, grosso modo compresa fra i 200 e i 300 ml sul livello del mare, prevalentemente costituita da ville, case singole e comunque da palazzine con un numero limitato di piani. Questa città è caratterizzata da una grande estensione di aree verdi, boschi e, talvolta, compendi con ancora dei forti caratteri di naturalità. La città compatta e quella rada hanno una capacità edificatoria determinata (indice) e regole, diciamo, più *tradizionali*. La città pedecollinare non corrisponde ad un vero e proprio azzonamento, inteso in senso classico, quanto, piuttosto, corrisponde ad una fascia di territorio costituito da oggetti diversi. Il territorio, appunto, pedecollinare che si sviluppa a partire da una altitudine di 200 metri e si dirada introno ai 300 metri nel caso di Monterosso e prosegue oltre nel caso di Briganzolo e Zoverallo, ove tende a congiungersi con le propaggini degli abitati dei comuni limitrofi (Arizzano, Vignone, etc.) e che a loro volta paiono scendere a valle. Questa fascia ospita case, ma anche strade, sentieri, servizi pubblici, nuclei rurali, attività agricole, aziende florovivaistiche e poi boschi, campi, torrenti e altri elementi ancora di forte naturalità. Le possibilità edificatorie sono quelle esistenti e i limitati incrementi ammessi dal “nuovo” PRG sono individuati puntualmente (zone di completamento). Potremmo dire che questa città richiama, sebbene vagamente, la *città diffusa* e le aree tipiche dello *sprawl urbano*. Il rapporto fra l'edificio e l'area di pertinenza è spesso labile, soprattutto laddove il confine di questa si perde nei boschi o nei campi. Parimenti, in altri casi, tale rapporto è così basso da perdere significato. E per questi motivi che abbiamo parlato di un azzonamento sui generis. La tabella allegata a fondo pagina, fornisce alcuni dati quantitativi delle tre città che aiutano a descriverne le caratteristiche. Facciamo notare che il dato relativo alla superficie edificata è virtuale, ovvero dedotto parametricamente dall'altezza degli immobili indicata nella carta topografica, ed è superiore alla superficie edificata che si calcola nei titoli edilizi (superficie lorda) di circa il 30-35%.

La città compatta e quella a bassa densità sono state individuate a partire dalla stima degli indici edificatori esistenti. Questi sono stati determinati sovrapponendo la carta catastale con quella topografica. Della prima abbiamo utilizzato le particelle catastali per stimare l'area di pertinenza, della seconda le quote e la superficie coperta per determinare il volume e stimare conseguentemente la superficie edificata¹⁶. In questo modo è stato possibile determinare con una buona approssimazione l'indice edificatorio dei singoli lotti e, conseguentemente, distinguere le due zone e determinare i parametri urbanistici e edilizi assunti dal “nuovo” PRG. Ovviamente, poiché la varietà della città è quasi infinita, le misure considerate sono delle stime, dei valori medi benché riferiti ad una popolazione di casi con una varianza accettabile.

Rapporto di copertura e densità edificatoria delle zone residenziali individuate dal “nuovo” PRG: stato di fatto

zona omogenea	superficie mq	rapporto di copertura %	indice edificatorio (mq/mq) (*)	
			complessivo di zona	media degli indici (**)
centro storico (***)	877.900	38,4	1,02	-
R1 città compatta, residenziale intensiva	1.568.305	35,8	0,99	1,03
R2 città rada, residenziale semi estensiva	835.199	23,1	0,48	0,60
R3 città pedecollinare, residenziale estensiva	1.193.335	14,8	0,28	0,49

(*) poiché la superficie edificata è calcolata virtualmente a partire dal volume dedotto dalla carta topografica si stima che sia circa il 30/35% maggiore della superficie lorda. Applicando tale correzione gli indici “complessivi” diventano rispettivamente 0,71 - 0,69 - 0,33 e 0,19 mq/mq.

(**) valore medio degli indici di edificabilità calcolati sulle relative aree di pertinenza come individuate dal PRG vigente

(***) come individuato dal limite della zona omogenea A

16 Si tratta comunque di una stima perché il catasto, come noto, non fotografa esattamente le proprietà e spesso non è aggiornato, mentre la carta topografica fornisce una indicazione dei volumi e conseguentemente, come già specificato, della superficie edificata virtuale (volume/3,5 metri=superficie edificata virtuale) che non corrisponde a quella autorizzata, peraltro con modalità e regole che sono variate nel tempo. Generalmente, si stima che la superficie cosiddetta virtuale sia del 30/35% superiore a quella lorda.

3.1.1 La città compatta, residenziale intensiva o semi intensiva (aree R1)

La città compatta corrisponde grosso modo alle porzioni di Verbania cresciute a ridosso dei centri storici, nella piana compresa fra Pallanza e Intra (Sant'Anna) e fra questa e Trobaso. E' la città residenziale pubblica o semi-pubblica (edilizia convenzionata) caratterizzata da densità e altezze inusuali, è la città degli assi commerciali, quella che racchiude diversi insediamenti produttivi isolati o modulari antichi o più recenti, e poi è una città costituita da condomini, case unifamiliari, palazzine, vecchi edifici rurali ma anche ville ed altri edifici storici e da una ricca dotazione di servizi pubblici. Gli usi ammessi sono tutti quelli contemplati dal raggruppamento funzionale "prevalentemente residenziale". Gli usi produttivi e le attività commerciali di medie dimensioni esistenti alla data di adozione del PRG sono fatti salvi, qualora legittimamente autorizzate. Per gli insediamenti produttivi già esistenti il nuovo PRG prevede regole precise per la loro trasformazione urbanistica e edilizia, pur ammettendo la loro permanenza anche con limitate possibilità di adattamento (cfr. paragrafo: *Attività produttive isolate nella città residenziale*). La capacità edificatoria è pari ad un indice di 0,5 mq edificabile ogni mq di area pertinenziale o pari a quello esistente se superiore. L'indice di 0,5 mq/mq è inferiore a quello medio esistente poiché il "nuovo" PRG ritiene che, pur ricalcando il disegno della città esistente, sia opportuno ridurre la sua densità o, comunque, evitare eccessivi sviluppi fuori norma. Il numero di piani massimi realizzabili è 6 (o gli esistenti, se superiori). Il rapporto di copertura massimo previsto è pari al 65% dell'estensione del lotto.

3.1.2 La città rada, residenziale semi estensiva (aree R2)

Caratteristiche simili sono previste per la città rada. I parametri urbanistici-edilizi sono ovviamente più contenuti. L'indice edificatorio previsto è pari a 0,2 mq/mq, le altezze massime edificabili sono pari a 4 piani, il rapporto di copertura massimo ammissibile è uguale al 50% dell'estensione del compendio. Sempre che lo stato di fatto non ecceda questi valori. In tal caso vige la situazione autorizzata. Anche in questo caso l'indice edificatorio previsto è inferiore a quello medio esistente. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle del raggruppamento funzionale "prevalentemente residenziale". Le attività produttive esistenti sono fatte salve, ma non sono previste norme specifiche per la loro trasformazione. Anche perché la loro presenza è esigua, giacché questa Verbania è ben più omogenea, sia sotto il profilo degli usi del territorio, sia sotto il profilo delle forme che la costituiscono (perlopiù piccole palazzine, case unifamiliari a schiera e qualche edificio storico o di origine rurale). Questa città è quella a confine fra quella densa e la città pedecollinare, la ritroviamo intorno a Trobaso o fronte lago, soprattutto fra Pallanza e Suna e fra questa e Fondo Toce.

Facciamo notare che la tavola delle densità edilizie esistenti permette di individuare con una certa precisione i lotti liberi inclusi sia nella città compatta che in quella rada. Si tratta complessivamente in prima approssimazione di circa 20.550 mq¹⁷ con una capacità edificatoria residenziale stimata di 5.100 mq (superficie lorda). Questi lotti sono edificabili con un titolo edilizio diretto e con una densità edificatoria massima rispettivamente di 0,2 e 0,5 mq/mq.

3.1.3 La città pedecollinare, residenziale estensiva (aree R3)

La città pedecollinare (o cosiddetta "che sale") è quella che si colloca fra i 200 e i 300 metri sul livello del mare. Per questa città il "nuovo" PRG conferma nulla più che lo stato vigente. Potremmo dire: "ciò che c'è c'è" e le nuove costruzioni ammesse sono individuate puntualmente. Non esiste dunque un indice edificatorio ma solamente la possibilità di ampliare "una tantum" le abitazioni che già esistono per una superficie lorda massima non superiore a 30 mq. Una estensione limitata che il PRG ritiene sia utile per assicurare alle abitazioni una sufficiente flessibilità d'uso. Per permettere, cioè, che il patrimonio edilizio esistente si adatti alle mutate esigenze delle famiglie. Vero è che, ad esempio, una "stanza in più" ha un valore economico e determina in via di principio un

¹⁷ Due lotti di circa 5000 mq sono destinati ad attività produttive.

carico urbanistico (impatto) aggiuntivo. Ma una “stanza in più” ha anche e soprattutto un valore d’uso. E’ utile per rendere agibili spazi che non lo sono, per poter lavorare in casa, per ospitare l’anziano genitore o per ingrandire l’abitazione e suddividerla in modo da poter ospitare una nuova famiglia. L’ampliamento una tantum è altresì previsto anche per la città rada, residenziale semi estensiva. Gli ampliamenti una tantum non sono trasferibili fra una proprietà e l’altra per evitare che la loro sommatoria determini un nuovo organismo edilizio snaturando le finalità che il PRG ha previsto per questo istituto. Per quanto invece riguarda gli altri parametri edilizi sono quelli esistenti alla data di adozione del PRG e comunque non superiori ad un indice di copertura pari al 30% e una altezza non superiore a tre piani, compresi gli eventuali sottotetti abitabili. Per quanto invece riguarda gli usi ammessi, oltre a quelli del raggruppamento funzionale prevalentemente residenziale, sono ammessi tutti gli usi agricoli (compreso quelli florovivaistici e le attività silvo-pastorali o, comunque, legate alla presenza del bosco) ed eventuali servizi pubblici, sia sotto forma di urbanizzazioni primarie che di eventuali piccoli servizi pubblici o di interesse pubblico e generale (urbanizzazione secondarie). Gli interventi di messa in sicurezza idrogeologica e di aumento della naturalità e quelli finalizzati alla fruizione pubblica di questi territori non hanno vincoli.

3.1.4 Le aree di completamento a capacità edificatoria determinata (aree CR)

La città pedecollinare è, per le sue qualità paesistiche e la predominanza del verde, uno spazio ambito. Vicino alla città ma fuori dalla sua confusione. Non a caso molte delle richieste che i cittadini hanno espresso circa il “nuovo” PRG riguardavano proprio la possibilità di edificare lotti inseriti in questa porzione di territorio¹⁸. La decisione dell’Amministrazione è stata di accogliere queste domande, ovviamente ove possibile¹⁹. E comunque conferendogli la forma di domande espresse o potenzialmente esprimibile dalle esigenze dei nuclei familiari. Quando, cioè, hanno assunto la forma di richieste di trasformazione urbanistica molto contenute e con un impatto limitato. Conseguentemente, il nuovo PRG ha individuato all’interno delle aree oggetto delle richieste dei cittadini, talvolta anche molto estese, una porzione limitata²⁰ con una capacità edificatoria determinata e pari a una superficie lorda di 150 mq per lotto. Grosso modo, diciamo, una superficie edificabile equivalente ad una abitazione unifamiliare. Detto in altre parole, le richieste sono state accettate laddove non hanno assunto le caratteristiche di uno sviluppo immobiliare rilevante, certamente legittimo, ma non in questa porzione di città. Quando, al contrario, le trasformazioni urbanistiche hanno assunto un connotato ragguardevole, e ciò è successo laddove sono state riconfermate proposte del PRG vigente non attuate ma da tempo allo studio, il nuovo PRG propone il ricorso al piano attuativo, ovvero alle cosiddette “schede progettuali” che garantiscono un controllo più puntuale delle trasformazioni (cfr. paragrafo: *Interventi soggetti a “schede progettuali”*). Questa regola, che per brevità potremmo anche chiamare del “quoziente edificatorio”, è stata adottata anche per le aree di completamento previste dal PRG vigente e non attuate. Soprattutto quelle poste a confine fra la città esistente e il territorio agricolo o fra la città compatta e quella pedemontana. Fermo restando che l’Amministrazione ha ritenuto comunque opportuno interpellare formalmente tutti i

18 Altre richieste riguardavano, più semplicemente, la possibilità di realizzare complementi dell’abitazione come garage, piscine, porzioni di giardino, gazzebi, etc. all’interno della loro proprietà ma classificata dal PRG vigente come agricola o, comunque non urbanizzabile. Da qui la diversa impostazione dell’azzoneamento proposta dal “nuovo” PRG.

19 In particolare, sono state comunque escluse tutte le aree di dimensioni inadeguate, di utilizzo limitato per la presenza di vincoli idrogeologici e aree boscate, con problemi di accessibilità o perché particolarmente distanti da nuclei già abitati. Sono inoltre state escluse tutte le aree poste ad una altitudine superiore ai 300 metri, soprattutto sul Monterosso. Complessivamente, circa più della metà delle richieste pervenute entro i termini di scadenza previsti dal bando sono state escluse.

20 Il lotto tipo ha mediamente una estensione di 900/1000 mq, fermo restando le specificità e i vincoli delle singole situazioni. Tale individuazione sarà certamente da affinarsi nei seguenti passaggi di approvazione del PRG per meglio tener conto di esigenze particolari, limitazioni e caratteristiche orografiche dei terreni non sempre adeguatamente conosciuti.

proprietari dei suddetti lotti, domandandogli se fossero ancora intenzionati a procedere, e ha confermato solo i compendi i cui proprietari hanno esplicitato il proprio interesse escludendo quelli che non hanno risposto. Complessivamente, sono state riconfermati 12 lotti con una estensione di 12.000 mq e una capacità edificatoria di 1.800 mq²¹. Le nuove richieste ritenute ammissibili, sebbene nella forma del “quoziente edificatorio”, sono state 33 per un’estensione complessiva di 33.800 mq e una edificabilità pari a 4.950 mq. Se consideriamo unitamente sia le prime che le seconde si tratta di una espansione decisamente limitata, soprattutto se considerata in termini di nuovi abitanti teorici.

Va infine precisato che nella città pedecollinare è opportuno prevedere con apposito e parallelo provvedimento amministrativo oneri e contributi di costruzione differenziati e maggiorati, poiché la dotazione infrastrutturale (l’accessibilità, in particolare) e, comunque, il costo di erogazione dei servizi, è decisamente superiore rispetto alle altre zone della città. Le opere di urbanizzazioni, talvolta anche complesse, dovranno comunque essere interamente tutte a carico di chi interviene e devono minimizzare l’impatto ambientale e paesistico. Può anche essere contemplato un incremento degli oneri di compensazione di cui al successivo paragrafo.

Per quanto invece riguarda gli altri indici edificatori si prevede un rapporto di copertura particolarmente ridotto pari al 30% e un limite di altezza pari a 3 piani, compreso sottotetti abitabili. Le destinazioni d’uso ammesse sono unicamente quelle residenziali.

e per quanto possibile incentivare il recupero di questi spazi per attività direzionali, di servizio alla persona, para-commerciali ed anche, laddove ammesso, di carattere commerciali che è poi l’unica strategia percorribile, ad esempio, per gli interventi a proprietà frazionata. Anche attraverso limitate demolizioni e ricostruzioni e interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia. Facciamo notare che tutti gli usi prima menzionati sono ricompresi nel novero del raggruppamento funzionale “usi prevalentemente produttivi”. Ciò significa che queste trasformazioni non si configurano come dei veri e propri “cambi di destinazione d’uso”. Non si può neanche escludere, in linea di principio, che alcune aziende continuino a produrre anche in contesti non del tutto idonei, anche usufruendo di limitati ampliamenti e, comunque, con la possibilità di riammodernare i contenitori edilizi. E’ difficile pensare di trasferire coattivamente queste realtà, e forse non è del tutto convincente o, comunque, è remota la possibilità che ciò avvenga come ha dimostrato l’esperienza del vigente PRG. Infine, non si può escludere che

3.2.1 Attività produttive isolate nella città residenziale (aree IT)

La Verbania del fare è costituita da insediamenti produttivi specializzati con carattere modulare e di estese dimensioni, alcune dei quali attivi e senza evidenti problematicità (zone industriali a corona di Trobaso e Tecnoparco), altri in via di dimissione e comunque depauperamento (alcune industrie di Sant’Anna e quelle lungo la strada statale 34 nel tratto sotto il Montorfano, ad esempio) e da una pluralità di localizzazioni isolate perlopiù annegate nella città residenziali. Quest’ultima tipologia insediativa è costituita da situazioni molto diverse: generalmente di impianto originariamente meno recente, abbiamo complessi monoaziendali come condomini pluri-aziendali, insediamenti ancora produttivi o in via di trasformazione e sotto-utilizzati, sia degradati, sia ospitati in capannoni efficienti o appena messi in ordine. Si pensi, ad esempio, agli insediamenti disposti lungo gli assi che collegano Intra e Trobaso, allo stabilimento Barry Callebaut (ex Nestlé) o a quelli collocati fra l’ex Acetati e il lago. Il PRG vigente ipotizzava (in via generale) la trasformazione di questi insediamenti ad altre funzioni in virtù della scarsa compatibilità con il contesto o il loro sottoutilizzo. Trasformazioni che non sono poi avverate, vuoi perché si tratta di aziende ancora attive, vuoi perché si tratta di proprietà frazionate per le quali è difficile pianificare una rigenerazione complessiva. Il nuovo PRG propone un’altra strada, per certi versi meno ambiziosa, ma anche più realistica e ha ricompreso questi compendi nella città compatta residenziale intensiva, prevedendo delle specifiche

21 Altri lotti, perché interni alle zone compatte o della città rada sono stati anch’essi riconfermati ma con le regole rispettivamente della prima o della seconda. Tali lotti sono stati conseguentemente classificati come lotti liberi.

procedure nel caso si palesasse una loro radicale sostituzione. Da una parte, infatti, è necessario ammettere alcune di queste situazioni, magari non oggi ma domani, maturino le condizioni per una trasformazione radicale di carattere abitativo. Trasformazioni che devono essere comunque ammesse in virtù della bassa compatibilità con la città residenziale.

Il “nuovo” PRG ammette conseguentemente la permanenza nella città compatta degli insediamenti esistenti alla data di adozione del PRG e altresì la loro sostituzione con altre aziende “industriali” (non, però, di carattere nocivo) accompagnata da limitati interventi di ristrutturazione edilizia anche pesanti (demolizione con ricostruzione). Parimenti, è altresì ammesso il cambio di destinazione verso funzioni residenziali e compatibili con queste seguita da una radicale trasformazione dell’impianto edilizio (che coinvolge più del 30% della superficie lorda esistente, ad esempio). In questi casi, però, poiché si tratta di aree densamente costruite che è impensabile riconvertire ad altri usi mantenendo le superfici edificate attuali, si ritiene che l’indice edificatorio massimo debba essere quello di 0,5 mq/mq. Ovvero la soglia minore dell’edificabilità massima ammessa per la città compatta. In prima approssimazione, questa condizione dovrebbe scattare nel caso di cambio di destinazione d’uso verso funzioni residenziali e/o quando accompagnati da interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione superiori al 30% della superficie lorda esistente²². Per la rilevanza delle trasformazioni previste questa fattispecie comporta il ricorso al piano attuativo, ovvero al permesso di costruire convenzionato. Queste aree hanno in totale una estensione di 104.000 mq e una potenzialità edificatoria di 52.000 mq, in vero del tutto teorica, giacché è decisamente impensabile che vengano trasformate in modo radicale nel corso di validità del “nuovo” PRG. Le aree produttive non più utilizzate, per le quali è stata esplicitata una volontà di trasformazione sono state al contrario ricomprese all’interno delle cosiddette *schede progettuali*.

3.2.2 Gli immobili degni con potenzialità di depauperamento del contesto urbano (aree AT3)

Il nuovo PRG individua, inoltre, nove immobili non utilizzati, particolarmente malmessi o con problemi di natura statica e per la sicurezza pubblica. Perlopiù localizzati nella piana fra Pallanza e Intra. Si tratta di immobili degni che riverberano questo degrado sull’immediato intorno urbano. Per questi immobili il “nuovo” PRG prevede sulla scorta della legislazione allo studio in molte regioni o adottata da diversi piani urbanistici comunali una procedura, diciamo, di carattere coercitivo che incentiva la loro sistemazione ma, anche, qualora ciò non avvenisse, una drastica riduzione della capacità edificatoria. Ovviamente al termine di una procedura che garantisca il contraddittorio fra pubblica amministrazione e proprietà. Gli usi ammessi sono quelli del raggruppamento funzionale prevalentemente residenziale e, in alcuni casi, gli usi commerciali. Per queste aree si può pensare ad una capacità edificatoria “generosa” pari a 0,7-0,8 mq/mq o pari all’esistente se superiore. Una capacità edificatoria che si riduce drasticamente (0,05-0,1 mq/mq, ad esempio) qualora l’operatore non pervenga all’adozione di un piano attuativo o di un titolo edilizio convenzionato entro un tempo determinato a partire dall’avvio del procedimento da parte della Pubblica Amministrazione che ne riscontri l’effettiva pericolosità e degrado (avvio che può coincidere con l’approvazione del PRG). Ad esempio, entro un arco di tempo di tre anni. In alternativa alla presentazione di un progetto è possibile contemplare la demolizione delle attuali costruzioni con certificazione dei relativi diritti da utilizzare in un secondo tempo. La *ratio* di una norma così concepita è, diciamo, “caldamente invitare” il recupero di immobili e aree il cui degrado si riverbera sulla città e l’immediato contesto urbano.

²² Nell’attuale proposta queste aree benché classificate come zona R1, Città compatta, residenziale intensiva e semi-intensiva sono individuate puntualmente. Poiché le regole per questa città sono definite da una norma “speciale” collocata nella disciplina che riguarda, appunto, la città compatta potranno nei successivi approfondimenti non comparire nella tavola della zonizzazione.

30. 3.3. Insediamenti produttivi (aree I)

Verbania, come moltissime altre città, vede una sempre più accentuata riduzione e impoverimento degli spazi dedicati alla produzione di beni. Due delle aree più problematiche della città, l'ex stabilimento Acetati e la strada produttiva lungo la statale 34 ai piedi del Mont Orfano, sono aree dismesse o in via di degrado ove il lavoro si è progressivamente ritirato. In altre parti della città la produzione di beni continua ad essere una presenza significativa. Si pensi ad esempio al "Tecnoparco" e alle aree industriali modulari a corona di Trobaso o quelle lungo il fiume San Bernardino e il San Giovanni. Anche quando, come in quest'ultima geografia, abbiamo insediamenti in via di dismissione, e per i quali il "nuovo" PRG contempla un diverso assetto (cfr. il paragrafo: *La città da rigenerare*), è assai probabile che il recupero di queste aree non avverrà attraverso una riconversione abitativa ma attraverso una ibridazione dell'originale destinazione "industriale". Almeno laddove siamo in presenza di una proprietà frazionata. In queste condizioni, ma anche e soprattutto nelle aree più strutturate e attive (Tecnoparco, ad esempio), gli insediamenti produttivi continueranno a prosperare laddove rendiamo possibile l'insediamento di un largo spettro di usi: la produzione di beni, ovviamente, ma anche i servizi alle imprese e alle persone, gli uffici, i pubblici esercizi, l'entertainment, il commercio (con esclusione della media e grande distribuzione, ove non già esplicitamente previste o esistenti) e i servizi di interesse pubblico. Come peraltro già in parte ammette lo stesso PRG vigente. Ricordiamo, infine, che nelle economie globali è sempre più difficile distinguere fra produzione di beni, e cioè l'industria, e produzione di servizi, e cioè il direzionale. Senza contare che le scelte localizzative delle imprese sono sempre più guidate dalla presenza di "facility" come la presenza di ristoranti, di attività commerciali e para-commerciali, l'entertainment, etc. e cioè da quello che potremmo chiamare "effetto città". Per questi motivi, riprendendo il concetto di indifferenza funzionale, il "nuovo" PRG prevede un'unica classificazione per le attività economiche ove ammette indistintamente sia la produzione di beni, e cioè l'industria, sia la produzione di servizi, e cioè gli uffici, fermo restando che quest'ultimi, e cioè il terziario, sono ammesse anche nel raggruppamento funzionale della residenza.

Unificare le attività di produzione di beni (industriale) e quelle di servizio alle imprese o alla persona (uffici) significa modificare i parametri urbanistici e edilizi ritornando ad un indice edificatorio di carattere tradizionale (mq/mq). Anche perché il PRG vigente disciplina le aree industriali non definendo un rapporto fra area edificata e superficie del lotto ma stabilendo un rapporto di copertura, e cioè stabilendo una misura massima dell'impronta al suolo degli edifici in relazione all'estensione dell'area di pertinenza (rapporto di copertura che, ad esempio, nell'art 23 del PRG non può essere superiore al 66%). Ovviamente il presupposto di questa norma è che le attività industriali siano sostanzialmente "monoplanari" e quindi sia inutile preoccuparsi di cosa avviene dopo il piano terra. Tranne casi eccezionali, infatti, il numero di piani effettivamente edificati e, conseguentemente, la superficie costruita complessiva ha per le "fabbriche" poca rilevanza sotto il profilo urbanistico. Tale presupposto non vale ovviamente per gli "uffici", che hanno invece tradizionalmente uno sviluppo multipiano. Per questi motivi il "nuovo" PRG propone di istituire per le attività produttive un indice edificatorio massimo che si può attestare intorno a 0,7/0,8 mq edificabili ogni mq di area o, anche, forse più correttamente, propone un indice edificatorio differenziato: per le industrie, vicino ai valori prima proposti, e più ridotto per gli uffici (0,5 mq/mq, ad esempio). Occorre quindi pensare ad una norma "bicefala" che moduli in maniera diversa i parametri urbanistici e edilizi a seconda che si decida di realizzare degli uffici (terziario/direzionale) o delle fabbriche. Facciamo notare che sotto il profilo urbanistico queste due tipologie di costruzione si distinguono per capacità edificato-

ria ma anche per altezza massima, rapporto di copertura, dotazioni infrastrutturali, servizi, etc. giacche, appunto, hanno forme ed esigenze differenti²³.

Infine, va specificato che anche per le attività produttive dovranno essere fatte salve le superfici lorde esistenti alla data di approvazione del PRG, soprattutto per evitare sorprese nel passaggio da un tipo di regolazione ad un altro, e limitate possibilità di ampliamento “una tantum” (30/50 mq, ad esempio, o rapportato alla estensione dell’immobile sul quale si applica). Anche l’indice di permeabilità, cioè la percentuale della superficie del lotto in grado di raccogliere negli strati profondi del terreno l’acqua piovana potrà essere ridefinito. Soprattutto nel caso il “nuovo” PRG (o regione Piemonte) adottasse una regola sulla invarianza idraulica²⁴.

31. 3.4 Usi speciali: florovivaisti e strutture ricettive

3.4.1 Florovivaisti (aree A2)

Le aziende florovivaistiche rappresentano ancora un settore produttivo principe per Verbania, sebbene qua come altrove queste attività abbiano subito nell’ultimo decennio una profonda trasformazione, con un processo di concentrazione nelle aziende di dimensioni medio grosse e, forse, con un ridimensionamento complessivo. Per queste attività Il PRG propone una doppia disciplina. Poiché si tratta a tutti gli effetti di aziende agricole, anche quando la coltivazione in proprio di piante è ridotta all’osso (e l’attività principale si esplica nella loro commercializzazione). Queste attività possono tranquillamente e legittimamente svolgersi negli spazi destinati all’agricoltura. Non è dunque necessario distinguerle e individuarle puntualmente. Il PRG prevede però una specifica disciplina di zona ma per le aziende collocate all’interno e prossime alla città, ove cioè una classificazione agricola non avrebbe alcun senso, e per le aziende più estese come quelle che occupano la sponda destra del Toce. Per entrambe le fattispecie il “nuovo” PRG propone uno specifico azionamento e conferma i parametri del vecchio. In estrema sintesi, si tratta di un rapporto di copertura per le serre in sede fissa pari al 50-60% dell’area di pertinenza e un’edificabilità per le abitazioni “rurali” pari a 0,05 mc/mq, eventualmente innalzabile per le aziende con localizzazione urbana. Per quest’ultime, e cioè per le attività disciplinate da uno specifico azionamento, potrà essere valutata l’opportunità di definire un indice edificatorio comprensivo sia delle abitazioni rurali che di tutti gli impianti e gli immobili funzionali alla coltivazione delle piante e dei fiori (escluso le serre).

Per queste attività, che abbiamo chiamato sinteticamente urbane, si propone di ammettere parallelamente alla vendita al minuto o all’ingrosso delle piante e dei fiori anche la vendita di prodotti complementari²⁵. La proposta è che lo spazio dedicato alla vendita di tali beni, che si caratterizza a tutti gli effetti come una attività commerciale o para-commerciale, possa estendersi fino ad una superficie di vendita pari a 1500 mq²⁶. Detto in altre parole, il modello proposto è quello dei “garden center” che può aiutare molto lo sviluppo e la sopravvivenza di queste aziende. Nelle altre aziende,

23 Gli uffici hanno indici edificatori e rapporti di copertura più ridotti e un numero di piani maggiori, le industrie hanno percentuali di copertura del suolo più elevate, indici più alti e altezze minore, fatti salvi manufatti particolari come le ciminiere, ad esempio.

24 Per invarianza idraulica si intende il divieto di scaricare le acque meteoriche direttamente in fogna o nei corsi d’acqua superficiali. Tali acque devono essere raccolte e fatte percolare nel terreno o scaricate in tempi differiti nella rete fognaria o, eventualmente, laddove ammesso, in quella idraulica superficiale. Si tratta di regole che molte regioni italiane hanno adottate o si apprestano ad adottare e finalizzata a ridurre l’impatto delle cosiddette “bombe d’acqua”, migliorare la tenuta della rete fognaria e l’efficienza dei depuratori. Facciamo notare una norma simile rende superfluo il parametro della superficie drenante che può essere sostituito da indicazioni circa la dotazione “verde”. Ricordiamo altresì che assicurare l’invarianza idraulica comporta costi non sempre irrilevanti.

25 Quali, ad esempio e in prima approssimazione: substrati colturali e prodotti per la cura del verde (humus, ammendanti, concimi, terricci, cortecce, torbe, prodotti fitosanitari non professionali); materiali per la messa a dimora delle piante (vasi, fioriere, sostegni, graticci, etc); materiali idonei a confezionare e decorare le piante e i prodotti derivati; attrezzi e accessori per la gestione e la cura del verde in giardino e in casa, compreso gli elementi di arredo “open air”; vendita di animali da compagnia e da cortile e i relativi prodotti ed accessori ad essi dedicati (pet food).

quelle cioè classificate e localizzate in ambiti agricoli, la vendita di prodotti “complementari” non può non essere limitata ad una superficie di vendita decisamente più contenuta (ad esempio: $sdv < 250$ mq).

Per entrambi le fattispecie, ma soprattutto per quest’ultima, deve essere inoltre previsto un obbligo al ripristino della condizione agricola qualora l’attività cessasse, in particolar modo per quanto riguarda le serre e relativi plateatici. Ad esempio, subordinando la validità del titolo edilizio autorizzatorio alla sottoscrizione di un impegno unilaterale da parte dell’operatore²⁷.

3.4.2 Attività ricettive (aree H, H1 e H2)

Non c’è dubbio che in una economia urbana ove la produzione di beni si è assottigliata sempre più, il turismo è diventato uno dei settori economici più rilevanti in termini di addetti e fatturato. La stessa affermazione vale probabilmente, almeno in prospettiva, per l’intero paese. Con tutte le conseguenze che questo comporta, ad esempio, a livello locale, circa il mercato immobiliare, quello della forza lavoro e le temporalità d’uso della città. Quale che siano le questioni generate dall’esplosione del turismo i quasi 1550 posti letto presenti in città nel solo settore alberghiero hanno un impatto spaziale non irrilevante sull’assetto della città. Secondo i dati ISTAT le presenze registrate nel 2021 sono state 1.956.000²⁸ presenza di cui il 58% in strutture extra alberghiere.

Da questo punto di vista non si può ad esempio non far notare che la crescita della città o, meglio, la definizione della capacità insediativa del piano, non può essere semplicemente dedotta dalle dinamiche demografiche, e che le cosiddette seconde case e gli affittacamere, nelle loro diverse declinazioni, assumono un peso quantitativamente rilevante e crescente.

Anche in questo caso il PRG prevede un doppio binario. Le attività ricettive e quelle para ricettive sono comunque sempre ammesse all’interno di tutte le zone residenziali. Ovviamente con i parametri urbanistici e edilizi e le regole da queste definite. Ci riferiamo, per usare i termini della legislazione piemontese, agli alberghi e alle residenze turistico-alberghiere gestite in forma unitaria, alle strutture ricettive extralberghiere²⁹ nonché, aggiungiamo noi, a tutte le residenze collettive e a queste assimilabili (come gli studentati, ad esempio). E questo perché si ritiene che i vantaggi derivati da uno sviluppo del settore turistico siano per adesso superiore agli svantaggi da esso generato, in particolare per quanto riguarda il mercato immobiliare abitativo.

Parallelamente, il PRG prevede per i grandi alberghi “storici” (ma anche per alcuni interventi di trasformazione come l’ex Hotel Eden e villa Poss) la destinazione ricettiva come esclusiva. E questo perché si vuole salvaguardare edifici e funzioni caratterizzanti la città e si vuole assicurare un indotto all’economia cittadina più continuativo, allargato e duraturo rispetto ad una semplice valorizzazione immobiliare (cambio di destinazione d’uso). Su modello di quanto stabilito dal PRG vigente i parametri urbanistici e edilizi per gli alberghi esistenti devono essere “generosi” e capaci di garan-

26 Facciamo notare che le aziende agricole collocate sulla sponda destra del Toce sono ricomprese all’interno della ZPS IT1140001. Tale possibilità andrà pertanto approfondita e concordata con gli enti interessati anche nel caso si decidesse che la vendita dei prodotti complementare possa avvenire all’interno degli immobili già esistenti.

27 Sotto questo profilo il titolo edilizio si configurerebbe come un titolo convenzionato o, comunque, accompagnato da un atto d’obbligo unilaterale eventualmente trascrivibile ai soggetti subentranti e, quindi, da trascrivere, non essendo verosimile richiedere garanzie fideiussorie o assicurative a garanzia degli impegni di ripristino.

28 Fonte dati, ISTAT, <http://dati.istat.it/index.aspx?queryid=25864>

29 Il riferimento è alla Legge regionale n. 3 del 11 marzo 2015 e alla Legge regionale n. 13 del 3 agosto 2017 che individuano come attività ricettive extralberghiere: gli esercizi di affittacamere e locande; i bed and breakfast; le case e appartamenti vacanze e residence; le residenze di campagna; le case per ferie; gli ostelli. Gli alberghi e le residenze turistico-alberghiere, gestiti in forma unitaria, comprendono: motel, villaggio albergo, albergo meublè o garni, esercizio ricettivo, albergo-dimora storica, albergo-centro benessere, albergo diffuso, condhotel o, anche, hotel, grand hotel o palace hotel o resort o, infine, hotel residence, albergo residenziale, aparthotel o posto tappa. Se abbiamo ben inteso secondo la legislazione regionale i campeggi cono sono considerati attività ricettive extralberghiere.

tire il mantenimento della situazione esistente e una necessaria flessibilità, giacché è importante che queste attività possano adattarsi e crescere. Senza ovviamente stravolgere lo stato di fatto³⁰.

Il nuovo PRG individua, inoltre, i campeggi che per la loro particolare natura necessitano di una normativa speciale sulla scorta di quella già prevista dal PRG attuale. Almeno in prima battuta. Si tratta peraltro di poche situazioni concentrate lungo Fondo Toce, e dunque in un contesto ambientale di grande delicatezza per le quali è probabilmente necessario prevedere interventi di schermatura “verde” e mitigazione paesaggistica più incisivi.

Parimenti, il nuovo PRG individua quelle strutture a metà strada fra le attività sportive, l'intrattenimento e l'allevamento e la cura degli animali (maneggi, ad esempio) non pienamente riconducibili all'attività agricola ma con strutture edificate molto contenute. Si tratta, ad esempio, degli insediamenti disciplinati dall'attuale art.24 delle norme tecniche di attuazione del PRG vigente.

32. 3.5 Aree agricole (aree A)

La disciplina delle aree agricole è definita dalla legislazione statale con le inflessioni derivate dalle specificazioni regionali. Si tratta pertanto di un corpus rigido di norme che il “nuovo” PRG non può non assumere come tale. In realtà l'attività agricola presente a Verbania è via via diventata sempre più marginale, anche e soprattutto da un punto di vista dello spazio occupato, e quella produttiva coincide con le aziende florovivaiste di cui abbiamo discusso nel precedente paragrafo. Lo spazio agricolo a Verbania o, più precisamente, lo spazio rurale, è soprattutto il bosco. Un bosco che ha radici storiche e un tempo aveva valenze economiche, e che a tutt'oggi mantiene un grande valore naturalistico e paesaggistico. Il “nuovo” PRG ha avviato la rilevazione delle aree boscate attraverso foto-interpretazione integrata da una conoscenza diretta e approfondita del territorio³¹. Una rilevazione già ora abbastanza dettagliata ma che dovrà essere affinata nei successi step di approvazione del PRG, soprattutto laddove si ritenga utile mettere in evidenza le formazioni boschive a più alto valore agronomico e da preservare con maggiore attenzione. Il rilievo delle aree boscate proposto dal “nuovo” PRG sostituisce quello già abbastanza dettagliato proposto dal PRG vigente e quello del Piano paesaggistico regionale decisamente più grossolano. La definizione delle aree da edificare, come ad esempio le *Aree di completamento a capacità edificatoria determinata* e gli interventi soggetti a *Schede progettuali*, sono già state definite sulla base del rilievo delle unità boscate avviato dal “nuovo” PRG.

Come per le aree agricole le aree boscate sono disciplinate dalla normativa vigente e, in particolar modo, dal cosiddetto *Codice dei beni culturali e del paesaggio* di cui al D.lgs 42/2004 (articolo 142, in particolare) nonché dalla normativa di settore nazionale e regionale come, ad esempio, il Decreto legislativo 3 aprile 2018, n. 34 che ha sistematizzato e rafforzato la disciplina del bosco a livello nazionale. Anche i criteri di compensazione delle porzioni di bosco che abbatte, laddove ciò sia ammesso, sono determinati, in questo caso dalla normativa regionale, e ad essa fa riferimento il PRG senza doverla riproporre.

Il “nuovo” PRG individua all'interno delle aree agricole quelle che rivestono particolare valore ambientale, perlopiù concentrare a Fondo Toce e soprattutto all'interno della riserva naturale della *Zona a protezione speciale (IT1140001)*, ma anche in alcuni contesti di confine fra la città e il terri-

30 In prima approssimazione la capacità edificatoria è pari alla situazione esistente con una possibilità di ampliamento equivalente al 30-40%. Il piano vigente ammette ampliamenti fino al 50% e un indice edificatorio, sempre per le attività esistenti, pari a 0,65 mq/mq. Facciamo presente che gli sviluppi esclusivamente ricettivi previsti dal nuovo PRG e i recuperi come, ad esempio, la citata villa Poss e l'Hotel Eden sono soggetti a piano attuativo, ovvero disciplinati con capacità edificatorie definite caso per caso nelle schede in relazione alle loro diverse specificità e caratteristiche.

31 La rilevazione è stata curata dalla dott.sa Camilla Scalabrini.

torio rurale (ad esempio lungo le pendici del Monterosso). Queste aree sono quelle ove concentrare le politiche attive di costruzione del paesaggio e di incremento della naturalità di cui, ad esempio, ai contributi proposti nell'ultimo paragrafo. Per queste aree è altresì possibile mettere a punto forme di regolazione che minimizzi l'attività edilizia pur connessa con l'agricoltura contenendo la realizzazione di nuovi fabbricati (solo in continuità di nuclei rurali già esistenti) e la realizzazione di coperture e serre a carattere permanente.

Il "nuovo" PRG individua inoltre i prati stabili, per ora in via provvisoria, ma da completare strada facendo. Prati stabili, oramai residuali, ma importanti sia da un punto di vista prettamente ambientale che storico-documentale e da un punto di vista paesaggistico. Anche per queste aree possono essere messe a punto forme di regolazione come quelle proposte per le aree agricole di valore ambientale. Infine, il "nuovo" PRG individua corridoi di carattere ecologico/ambientale ma anche a scopo fruitivo fra il Monterosso e la città, fra questa e le aree boscate, fra il Monterosso e la Castagnola, fra Intra, Biganzolo e Zoverallo e fra il San Giovanni e il San Bernardino. Anche in questo caso la bozza del PRG propone una prima maglia che dovrà essere precisata successivamente in parallelo alla definizione della rete ecologica comunale, anch'essa in via di definizione. Come è noto, la finalità, è partire dalle aree di naturalità esistenti o previste come, ad esempio, le aree boscate, il parco del Monterosso, le aree di protezione esistenti (rete Natura 2000) e i parchi proposti (parco fluviale del san Giovanni e san Bernardino), per individuare e progressivamente realizzare una rete di percorsi che colleghi e metta in relazione i diversi areali di naturalità.

33. 3.6 Interventi soggetti a "schede progettuali" (aree sc e sc1)

Soggetti a *schede progettuali* sono tutti gli interventi per le quali il PRG detta regole specifiche e puntuali che non rientrano nel novero degli altri azzonamenti. Casi così particolari da richiedere una trattazione ad hoc o interventi così complessi da necessitare, ancora, di una trattazione specifica. Casi particolari, anche di piccolissima entità, da una parte, e dall'altra interventi di nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica e/o ricostruzione che richiedono un adeguamento delle dotazioni di servizi e delle urbanizzazioni, compreso quelle a rete e, comunque, un attento controllo progettuale da parte dell'Amministrazione pubblica e dei suoi enti (Commissione comunale del paesaggio, ad esempio). Questi interventi sono soggetti a pianificazione attuativa e/o a permesso di costruire convenzionato per il reperimento delle dotazioni e delle opere di urbanizzazioni previste. Si tratta di quelle che il PRG vigente e, nell'uso comune, vengono denominate "schede". Centosei sono quelle individuate dal "vecchio" PRG, ventisette quelle indicate nella proposta del "nuovo" piano. Per ognuna di queste è individuata, la perimetrazione, la denominazione, il raggruppamento funzionale o la singola destinazione ammessa, la superficie massima edificabile espressa in valore assoluto, la presenza di eventuali sub-comparti o ambiti di intervento, alcune sintetiche indicazioni riguardanti i servizi, ma non complete e da approfondire, e una breve descrizione dell'intervento e delle sue problematiche. Nel prosieguo del piano saranno definite più puntualmente le dotazioni e le urbanizzazioni primarie e secondarie giudicate indispensabili, la configurazione fisica degli edifici (altezze massime, tipologie edilizie, allineamenti, etc..) e delle relative aree non edificate nonché, laddove necessario, le specificazioni attuative e procedurali, i vincoli e le salvaguardie che gli interventi dovranno assumere. Si tratta, dunque, di un lavoro in via di definizione. Rimandiamo alla tabella per una descrizione pur sintetica ma speriamo esaustiva delle trasformazioni previste, limitandoci in questo contesto ad una descrizione generale e quantitativa degli interventi individuati.

Quattordici schede delle ventisette individuate riguardano interventi già previsti dal PRG vigente che sono confermati, seppure talvolta con una diversa definizione (nella maggior parte dei casi con un'estensione più contenuta). La codifica (numerica) di questi interventi riprende quella del piano vigente. Il "nuovo" piano regolatore segnala con una speciale grafia nella tavola della zonizzazione

e nella tabella cinque interventi previsti dal PRG vigente che sono in corso di istruttoria. Sebbene a tutt'oggi non approvati, si ritiene lo possano essere prima dell'adozione del "nuovo" PRG. Qualora ciò non avvenisse è evidente che questi interventi diventeranno delle "schede progettuali" aggiuntive rispetto alle 27 oggi proposte. Per questi interventi il "nuovo" PRG si limita a recepire la disciplina di quello vigente. Facciamo notare che fra questi cinque casi ricadono i due interventi oggi più rilevanti a Verbania, e cioè la rigenerazione dell'ex stabilimento Acetati e la riconversione con ampliamento della ex Colonia Motta, per una superficie di intervento complessiva pari a 277.000 mq e un'edificabilità fra nuovi edifici ed immobili esistenti di 84.000 mq. Una edificabilità quasi equivalente (vicina) alla somma delle 27 schede previste dal "nuovo" PRG per usi residenziali, produttivi e ricettivi (pari a circa 99.700 mq). Si tenga però conto che il dato relativo alla superficie dell'area di intervento è in alcuni casi fuorviante, nel senso che si riferisce all'area di proprietà o alle aree interessate da interventi connessi (sistemazione aree verdi e giardini, realizzazione urbanizzazioni primarie, ad esempio)³². La superficie fondiaria, e cioè quella specificatamente destinata alle costruzioni, è infinitamente più piccola.

Volendo fornire una descrizione seppur sintetica degli interventi soggetti a "scheda progettuale" possiamo dire che delle 27 aree individuate solo due riguardano aree non già classificate come edificabili o destinate a servizi pubblici dal precedente PRG. Si tratta della scheda "Ia" e "Ib" a Fondo Toce nella quale si prevede rispettivamente, un possibile ampliamento del campeggio o delle attività ricettive e il recupero ad usi sempre ricettivi della cascina abbandonata di Piano Piccolo. Le altre aree sono nel PRG vigente già tutte urbanizzabili (classificate, cioè, non come "agricole" o altre destinazioni similari). Quelle che erano state destinate a standard e che il "nuovo" PRG derubrica a edificabili sono 6 per una superficie complessiva di 21.400 mq.

Se invece vogliamo distinguere gli ambiti a seconda che interessino aree allo stato attuale libere o costruite (o che lo sono state) quelle "libere" sono 16 per una capacità edificatoria pari a 37.000 mq (equivalente al 37% del totale previsto)³³. Inverso il rapporto riguardante l'estensione dei lotti interessati, che vede una netta prevalenza delle aree non già edificate con una un'estensione pari al 75% del totale. In questo caso va però precisato che il dato risulta sfalsato dalle caratteristiche di due ambiti (ampliamento dell'impianto sportivo destinato al golf, scheda "Ic", e ampliamento agriturismo Monterosso, scheda O). La tabella allegata sintetizza i dati relativi alle schede, sia ereditate, sia nuove e le superfici edificabili suddivise per raggruppamento funzionale. La tabella successiva propone invece una articolazione per caratteristiche delle aree soggette a "scheda progettuale".

32 E' questo ad esempio il caso della scheda 80 (villa POSS), 44 (ex albergo Eden), 98 (area industriale a nord di Trobaso), Ic (ampliamento campeggio e golf a Fondotoce), Ib (Fondotoce, recupero cascina per funzioni ricettive) ove l'area del lotto misura 22 ettari e l'area fondiaria 11.000 mq o, ancora, la scheda O che riguarda l'agriturismo esistente sulla sommità del Monterosso ove l'area dell'intervento misura quasi 40.000 mq mentre l'edificabilità aggiuntiva prevista è pari a 1500 mq.

33 In questo caso, ai fini di garantire una maggiore precisione del dato, i sub comparti della medesima scheda sono stati considerati separatamente ove configuravano comportamenti differenti. Gli ambiti considerati sono pertanto diventati 31 rispetto alle 27 schede prima considerate.

3.6.1 Ambiti soggetti a “schede progettuali”, valori complessivi

	n.schede	superficie ambiti (mq)	superficie edificabile
ambiti ereditati dal PRG vigente	14	190.664	52.073
ambiti previsti dal nuovo PRG (*)	13	559.962	47.600
totale	27	750.626	99.673

(*) il dato relativo alla superficie degli ambiti è falsato dalla presenza di interventi ove si prevede sistemazioni a verde particolarmente estese come, ad esempio, gli interventi riguardanti villa Poss, Hotel Eden, l'ampliamento del golf e altri ancora

3.6.2 Ambiti soggetti a “schede progettuali” suddivisi per destinazioni funzionali

raggruppamento funzionale	edificabilità prevista	
	mq	%
attività ricettive e assimilabili	36310	36,4
attività prevalentemente produttive	16283	16,3
attività prevalentemente residenziali	35994	36,1
attività miste residenziali e ricettive	11086	11,1
totale	99673	100,0

3.6.3 Ambiti soggetti a “schede progettuali” per tipologia di intervento

tipologia di intervento e caratteristiche urbane	superficie edificabile		denominazione schede
	mq	%	
bordi urbani edificati e non da completare	16580	16,6	22,42,C,D,H, N
aree ex produttive, miste o abbandonate interne alla città da riqualificare	37100	37,2	9,23,29,69, A, B, E, L
luoghi "topici" della città da recuperare (Eden, POSS, etc.)	13286	13,3	44, 63,80
campeggi e attività ricettive a Fondo Toce	15900	16,0	1a, 1b, 1c
interventi ereditati dal PRG vigente che prevedono lo sviluppo edificatorio negli ambiti pedecollinari	5260	5,3	40, 86,103
altri interventi	11547	11,6	98, 105, O
totale	99673	100	

[illegible]

sigla scheda	ST	stato area	note/descrizione	Usi prevalenti	SL	NUOVO PRG S2 (prima definizione)
9	6315	IE	Ex florovivaista Pallanza, intervento già previsto dal PRG vigente che si conferma con i parametri del "nuovo" PRG.	R	2200	ampliamento strade/verde di quartiere, realizzazione corridoio fruitivo/ambientale per tratto di competenza
22	4862 lotto B 5984 lotto A	NE IE	Ex scheda 22 e area agricola limitrofa gravata dal rispetto del pozzo per uso idropotabile. Sono previsti due lotti con due indici diversi. Per il lotto A si conferma sostanzialmente la capacità insediativa del vigente PRG, per il lotto B, non edificabile, si prevede un indice più ridotto pari a 0,2 mq/mq. La capacità edificatoria di quest'ultimo dovrà pertanto "atterrare" sul lotto A. Ovviamente i due comparti sono indissolubilmente legati uno all'altro. L'ipotesi sopra esposta è subordinata al permanere del decreto regionale che ha individuato le aree di rispetto dei pozzi per usi idropotabili.	R	3400 + 980	cessione a parco lotto B
23	4514	IE	Sviluppo residenziale	R	2700	da determinare
29	14747	IE	Come PRG vigente, si può ridurre l'area di cessione	R	8800	area per ampliamento piscina, PRG vigente = 5000 mq da ridurre
40 e 40 bis	19324	NE	Come PRG vigente, è necessario trovare un accordo fra i diversi proprietari, garantire l'attuazione per comparti e una capacità edificatoria molto ridotta. Eventualmente è possibile contenere le aree in cessione o subordinarle ad interventi di carattere ambientale. Verificare applicabilità "progetto unitario di coordinamento"	R	1350	rideterminare
42	11277	NE	Insedimento produttivo di espansione, obbligo di sistemazione delle baracche ora esistenti, interventi di mascheramento/compensazione ambientale verso sud	I	5600	allargare strada/parcheggi e compensazione verso sud/ovest
44	26609	IE	Hotel Eden. L'indice attuale è circa 0,67 mq/mq (solo fuori terra) che se applicato alla nuova perimetrazione produce una edificazione di 17.900 mq. La proposta è rimanere sull'esistente stimato in 4600 mq (16,200 mc/3,5) + 40%.	H	4600 + 1800	verificare sussistenza della collezione di antiche camelie
63	4144	IE	Ex clinica privata, conservazione dell'edificio esistente (involucro esterno). Capacità edificatoria = esistente + 40%. I Parcheggi possono essere reperiti verso la SS34.	R/H	1633 + 653	parcheggi lungo SS Lago Maggiore
66	7544	NE	E' prevista la realizzazione di una struttura per il turismo a metà strada fra l'attività ricettiva e il campeggio come, ad esempio, i cosiddetti "glamping". Si verificherà la possibilità di realizzare posti letto in strutture anche più leggere (bungalow), per una superficie complessiva comunque contenuta (ad esempio 500 mq complessivi) anche all'interno del bosco e al di fuori alla scheda di progetto ma nelle aree di proprietà, previa verifica dell'accessibilità e delle reti infrastrutturali. Nei successivi approfondimenti sarà verificata l'opportunità di mantenere e recuperare l'edificio esistente con una SL di circa 1000 mq.	H/H1	2000 + 1000	da definirsi
68	1995 1270	NE IE	Compendio di via Muller, costituito da due lotti: un'area non edificata con un indice relativamente ragguardevole e il sedime ove è collocata la vecchia fabbrica di cui si prevede il mantenimento e il recupero (virtuali = 3400mq, reali stimati 2600 mq). L'edificabilità del primo lotto è subordinata al recupero dell'immobile esistente, non viceversa. Sistemazione del cortile condominiale e degli accessi, previo accordo con i proprietari terzi.	R	2600 + 1200	sistemazione cortile, allargamento vicolo di accesso, piccolo giardino interno
80	55155	IE	Villa Poss: edificabilità esistente (esistente = 290*3+ 621*4+418*3=4608). Prestare molta attenzione alla conservazione e valorizzazione del parco	H	4600	verificare opportunità di confermare previsione PRG vigente che prevede la cessione di porzione del parco
98	20069	A	Area industriale, si prevede la riorganizzazione degli accessi (anche fuori ambito) e una contenuta ampliamento dell'impianto industriale esistente (+40%) stimato in 4083 mq SL	I	4083+1600	nuova strada di accesso
103	2684	NE	Scheda appena determinata con recente variante, L'area di concentrazione fondiaria è tralasciata nella proposta del "nuovo" PRG per tener conto del bosco esistente	H	910	da definirsi
105 bis 105	3688 483	NE IE	Ambito appena ridefinito con apposita variante. E' prevista una SL complessiva di 364 mq (compreso l'esistente) di cui 100 mq da edificarsi a Trobasio (lotto 105) e 264 mq nel lotto di cui alla scheda 105 bis	R	364	da definirsi
A	3100 +400	NE	Due comparti: A con ST = 3100 mq e B con ST = 400 mq Il comparto A è attuabile anche separatamente, non il contrario	R	1860 + 240	arretramento strada/parcheggi
B	6047	IE	E' in atto un procedimento di variante ex lege rigenerazione allo stato fermo. Si conferma il volume esistente (si = volume virtuale/3,5 = 7600 mq, da verificare). Occorre definire quali porzioni del complesso sono da mantenere. Definire il fronte verso lago del lotto. Previsione di parcheggi.	R/H	7600	definire bordo lotto vs. lago, eventuali parcheggi interrati

C/A	2031	NE	Intervento misto residenziale/commerciale (solo merci ingombranti come rivenditore automobili), con edificazione concentrata sulla parte alta (ST = 2031) e attrezzature leggere nel lotto fronte strada ad ovest (ST =1012). Ampliare/migliorare viabilità esistente	R/C ingombranti	1300	rivedere viabilità pubblica esistente (rotonda) e relativi accessi
C/B	1012	IE				
D	1956	NE	Metà lotto sarà dedicato a parcheggi (profondità 25/30 metri pari a circa 900 mq), metà è destinato ad edificazione privata.	R/H	1200	parcheggio 25/30 * 30 = 900 mq minimo
E	10523	IE	Ambito dedicato agli usi residenziali con la possibilità di prevedere, oltre alle funzioni compatibili comunque ammesse, l'insediamento di attività commerciali anche eccedente una superficie di vendita pari a 250 mq ma non superiore a 600 mq (formato cosiddetto "superette").	R/C media	4500	da definirsi
G	4734	NE	Porzione dell'ex scheda 46, intervento di edilizia sociale con SL pari a 1900. Può essere una tipologia a schiera	R/S2	1900	accesso
H	3377	NE	Sviluppo residenziale	R	1300	da definirsi
IaA	8344	NE	Previo ulteriore verifica delle limitazioni derivate dalla condizione idrogeologica, in corso, si propone l'ampliamento del campeggio nel lotto più grande (lotto IaA) e l'insediamento di attività ricettive con indice più rilevante in quello più piccolo a nord denominato IaB. Le superfici degli edifici esistenti sono stimate pari a ca.600 mq. L'intervento è subordinato alla possibilità di garantire l'accessibilità e l'uso pubblico della fascia di batigia lungo il lago di Mergozzo prospiciente il campeggio.	H1/H	2500 + 600	da definirsi
IaB	2690	NE				
Ib	223.139 = ST, 11.416 = SF	IE	Recupero cascina e trasformazione in attività turistico-ricettive. Attenzione ai parcheggi. Deve essere assicurata una deimpermeabilizzazione rispetto alla situazione esistente consistente e compatibili con le limitazioni dettate dallo studio idrogeologico. Verifica idraulica di dettaglio. Verifica superfici esistenti (9000 mq stimati, 11.000 sl/virtuale). Realizzazione degli interventi ambientali, paesaggistici e fruitivi (anche fuori dal lotto) di cui studio Land. Verifica collocazione parcheggi pertinenziali. Impegno a mantenere agricolo il resto dell'area determinante sotto il profilo paesaggistico. L'intervento è subordinato alla possibilità di garantire l'accessibilità e l'uso pubblico della fascia di batigia lungo il lago di Mergozzo prospiciente il campeggio.	H	7000	vedi progetto Land
Ic	450.398 ST	NE	Ampliamento campeggio, realizzazione campo da golf e realizzazione "club house", come PRG vigente ex scheda 104 e disciplina art.24 I.T.L., comma 6, lettera 2. Saranno previsti tre comparti: golf house, eventuale ampliamento campeggio, campo da golf. L'occupazione dell'area limitrofa al campeggio è subordinata a verifica idrogeologica. L'intervento è subordinato alla realizzazione dell'accessibilità lungo la batigia, ovvero all'uso pubblico di una idonea fascia lungo la riva il lago di Mergozzo. L'ampliamento del campo da golf dovrà assicurare la compatibilità ambientale e paesistica con i caratteri del paesaggio storico/tradizionale privilegiando vedute il più possibili aperte e l'uso di essenze autoctone o compatibili con quelle tradizionalmente presenti nell'area.	H1	5800	accessibilità pubblica lungo lago, interventi di compensazione e sistemazione paesaggistica come studio Land
L	10068	IE	L'intervento è subordinato alla verifica e successiva realizzazione di tutti i manufatti e le opere atte a garantire la sicurezza del nuovo insediamento (cava). E' confermata la presenza della residenza e sulla porzione un tempo dedicata alle attività di lavorazione della pietra la realizzazione di un nuovo insediamento industriale o commerciale (mdo) ma solo per la vendita di beni ingombranti. E' comunque prevista una fascia di protezione delle residenze. I due lotti possono avere sviluppi autonomi.	R e I/C ingombranti	5000	sistemazione paesaggistica viale, parcheggi
Lres.	1038	IE			400 mq	
N	3423	NE_C	Si prevede che parte del lotto sia destinato a servizi per l'ampliamento della scuola o del centro sportivo (1250 mq ca.) e parte possa essere edificabile (2200 mq). Si prevede una edificabilità residenziale ridotta.	R	900	cessione 1250 mq. ca
O	39405 ST	A	Si prevede l'ampliamento delle attività turistico-ricettive (ristorante, albergo, etc...) esistenti attraverso la realizzazione di nuovi edifici per una superficie di circa 1500 mq da destinarsi sempre ad attività ricettive o complementari con queste. L'edificabilità esistente è in corso di definizione. Una particolare cura dovrà essere prestata alla configurazione paesistica dei nuovi edifici (massimo due piani fuori terra) e alla salvaguardia del prato.	H	esistente + 1500 mq	da definirsi

IE=intervento su esistente, NE=nuova edificazione, A=ampliamento

R=prevalentemente residenziale, I = prevalentemente produttivo, C=commerciale, MDO = medie strutture di vendita, H=ricettivo, H1=attività turistico ricettive all'aperto, S2 = servizi
SF= superficie fondiaria, ST = superficie territoriale

3.6.5 Schede PRG vigente in istruttoria riconfermate dal “nuovo” PRG

sigla scheda	ST	stato area	note/descrizione	Usi prevalenti	PRG VIGENTE	
					SL	S2
3	5654	NE	Piano attuativo approvato e già parzialmente edificato, fermo	R/S2	1576	=ST-SF=5654-3916=1738
ACETATI	148457	IE	IN ISTRUTTORIA. La disciplina è quella dettata dall'art 23 con una capacità edificatoria pari al 66% della SC. Parte della proprietà è azionata come verde privato (ca. 62.238 mq). La parte rimanente dovrebbe essere grosso modo pari a 86.219 mq. La capacità edificatoria sarebbe pari a 57.000 mq.	?	57000	-
43	128637	IE/A	IN ISTRUTTORIA. Ex scheda 43 per attività ricettive, PRG vigente = 90000 mc (pari a SL 25700 mq); esistente = 75.000 mc + 15.000 mc ampliamento	H	27.000 mq tot. di cui 22.700 esistenti	-
51	4576	IE	IN ISTRUTTORIA. Ambito già in corso di definizione. E' confermato solo l'intervento privato. Le porzioni rimanenti classificate come servizio sono stralciate. Per l'intervento privato si conferma la capacità edificatoria certificata pari a 4870 mq	R	4870	cessione collegio e aree retrostanti
94	3243	NE_C	IN ISTRUTTORIA. Area libera SS.Lago Maggiore, previsto l'insediamento di un McDonald che sfrutterà solo una porzione dell'edificabilità prevista dal "vecchio" PRG	R	1450 + 550	

34. 3.7 Regole per la flessibilità attuativa degli interventi soggetti a “schede progettuali”

Il “nuovo” PRG propone per gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa (o permesso di costruire convenzionato) tre possibili adeguamenti che rendono più semplice e speditiva la loro attuazione e il raggiungimento degli obiettivi assunti dal PRG stesso. Si tratta di adattamenti limitati ma talvolta determinanti della disciplina dettata dalle schede progettuali che non costituiscono variante di PRG, quindi direttamente applicabili in sede di redazione dello strumento attuativo. Vediamo quali sono.

- *Migliore individuazione dei perimetri delle aree di trasformazione.* Innanzitutto, la possibilità di meglio individuare il perimetro delle aree di trasformazione urbana disegnato dal PRG per correggere errori di individuazioni catastale o altre imprecisioni. Il margine di tolleranza definito è pari al 20% della superficie. Ciò significa che l'area variata potrà avere una estensione maggiore o minore solo se inferiore o uguale al 20% della superficie dell'area originariamente individuata. Le aggiunte si compensano con le sottrazioni e la capacità edificatoria rimane invariata se il sedime viene ampliato e ridotta proporzionalmente in caso contrario. Questa regola non si applica per escludere proprietà che per motivi diversi non intendono intervenire. In questi casi va utilizzata la regola successiva.
- *Realizzazione di opere di urbanizzazioni o la cessione di aree diverse da quelle previste dal PRG.* Il giardino, la strada, il parcheggio, la pista ciclabile indicate nelle schede possono essere già state realizzate o non essere più utili. L'Amministrazione può, infatti, legittimamente cambiare le proprie priorità d'intervento e la valutazione dell'interesse pubblico. Tali modifiche sono possibili in via speditiva (non costituiscono variante) purché non muti il valore economico dei servizi o delle opere realizzate o delle aree cedute, che dovrà essere dimostrato attraverso perizia e computo metrico estimativo. A maggior ragione, e sempre alle stesse condizioni, è possibile realizzare opere o cedere aree con forma e posizione diversa da quella indicata nelle schede progettuali. Sempre che l'Amministrazione decida che ciò è opportuno e migliorativo.
- *Scindere in due o più interventi (piani attuativi) le aree di trasformazione individuate unitariamente.* La condizione è che i diritti e i doveri siano suddivisi equamente fra le diverse nuove unità e, in particolare, che ogni strumento attuativo si faccia carico della quota parte delle opere da realizzare e della porzione delle aree da cedere per urbanizzazioni primarie o secondarie previste dalle schede. Poiché è inoltre possibile che alcune opere o infrastrutture siano imprescindibili e non suddivisibili (ad esempio la strada di accesso, le infrastrutture a rete, etc.), la loro realizzazione è a totale carico di coloro che decidono di intervenire per primi. Potremmo dire che sono un costo connesso al mancato coordinamento e alla collaborazione fra le diverse proprietà coinvolte. Insomma, la possibilità di realizzare per parti distinte l'intervento individuato unitariamente è possibile solo laddove siano equamente garantiti i diritti di tutti e, contemporaneamente, ove siano assicurate le corrette condizioni per far funzionare l'inter-

vento: posso realizzare metà parco, ma non posso costruire una strada con una sezione di tre metri e qualche cosa al posto di una di 7,5 metri.

35. 3.8 Indifferenza funzionale e definizione degli usi ammessi.

Oramai da qualche anno molti piani urbanistici adottano un'individuazione sempre più lasca degli usi ammessi nelle diverse parti del territorio (disciplina di zona o zonizzazione). Fino agli anni '70, al contrario, i piani disciplinavano nel dettaglio le funzioni ammesse nell'arduo tentativo di rincorrere e classificare la varietà del mondo reale. Volendo semplificare un po', il concetto di "indifferenza localizzativa" rimanda all'idea che la città coincida con la ricchezza e la pluralità delle attività e dei soggetti che ospita e, contemporaneamente, che quando il fuoco è costituito dai mutamenti della città esistente la definizione ex ante e puntuale di ciò che può essere ammesso in quel determinato edificio o area è decisamente ardua a fronte di un mercato immobiliare poco prevedibile. Ciò che si può fare è allora lavorare sulle incompatibilità che riguardano alcuni specifici usi del territorio, abbandonando la pretesa di determinare nel dettaglio come la città deve essere utilizzata. Ad esempio, le incompatibilità che ancora riguardano l'abitare e il produrre o, più precisamente, quelle che attengono la "casa" e la "fabbrica". Semplificando un po', il "nuovo" PRG di Verbania individua solo due definizioni funzionali: ove sono ammessi tutti gli usi, tranne la produzione di beni (industrie), e ove sono ammesse tutte le funzioni, tranne la residenza. Con alcune eccezioni, però, riconducibili alla particolare disciplina dettata dalla normativa vigente (le medie e le grandi strutture di vendita commerciali, l'agricoltura, ad esempio) o alla specificità della città e alle sue esigenze (le attività ricettive, i campeggi, etc.).

Ma come funziona e, soprattutto, come deve essere utilizzato la disciplina degli usi ammessi? Innanzitutto, il piano definisce un catalogo per "macro-famiglie" di tutti i possibili usi del territorio. Le famiglie sono: gli usi abitativi, quelli ricettivi (alberghi), le attività turistiche ricettive speciali, il commercio minuto e, distinta, la media e la grande distribuzione, gli usi produttivi, quelli direzionali, gli usi agricoli, i servizi e i cosiddetti servizi tecnologici. Ovviamente il catalogo non è esaustivo. Ci saranno sempre degli usi non esplicitamente richiamati nel catalogo. O perché si tratta di casi nuovi o perché si tratta di usi così particolari che sono stati tralasciati. Per trattare questi casi occorrerà lavorare per "analogia", considerando la normativa e la giurisprudenza vigente e, soprattutto, considerando le forme dei contenitori che ospitano l'attività e il loro impatto sulla città: in termini di traffico indotto e generato, di emissioni sonore, di inquinamento dell'aria e dell'aria, di compatibilità con il contesto, etc³⁴. Un primo elenco tentativo e da affinare del catalogo degli usi è pubblicato a tergo di questo paragrafo.

Il catalogo ha una funzione meramente descrittiva, non dice "dove" si può costruire "cosa". Più semplicemente, definisce un linguaggio. *Dove è possibile costruire cosa* è stabilito nella disciplina di zona (o azionamento) che definisce di volta in volta gli usi ammessi. Semmai le macro-famiglie corrispondono, con alcune piccole distinzioni, alle cosiddette "categorie principali" ai fini della definizione del mutamento delle destinazioni d'uso di cui all'art.23-ter del DPR 380/2001. Sono di aiuto per definire ove il cambio di destinazione d'uso è oneroso o soggetto ad un adeguamento "per differenza" degli equipaggiamenti pubblici (standard). E' la disciplina delle varie zone omogenee che definisce quali usi sono di volta in volta ammessi facendo riferimento alle famiglie ma anche, in alcuni specifici casi, a singole voci elencate all'interno di alcune famiglie.

34 In questi anni, ad esempio, si è aperta la discussione se aziende come Amazon siano attività commerciali o logistiche, e quindi da classificare come produttive. Se consideriamo però la forma di questi insediamenti e il loro impatto urbanistico è evidente che tali attività sono più vicine alle attività produttive che a quelle commerciali, anche se nella definizione dei "locker" o della cosiddetta logistica dello "ultimo miglio" hanno più attinenza con le funzioni commerciali.

Per rendere più agevole e semplice la lettura del PRG la tabella successiva definisce le due funzioni principali a cui abbiamo sopra fatto riferimento e cioè gli “usi prevalentemente residenziali” (sostanzialmente tutte le attività tranne la produzione) e gli “usi prevalentemente produttivi” (tutte le attività tranne la residenza). Si tratta di nulla più che un espediente grafico per evitare nella disciplina di zona di elencare tutte le macro-famiglie.

3.8.1 Schema dell’articolazione funzionale proposta dal nuovo PRG

Usi residenziali [R]

- Residenza
- Residenza sociale
- Residenze collettive

Usi turistico – ricettivo [H]

- Alberghi e residenze turistico alberghiere
- Attività ricettive extra alberghiere
- Altre attività assimilabili agli alberghi e residenze turistico alberghiere e alle attività extralberghiere
- Servizi e impianti sportivi e ricreativi connessi con le attività ricettive
- Pubblici esercizi

Altri usi turistico – ricettivi [H1]

- campeggi
- attività sportive e ricreative all’aria aperta anche connesse all’allevamento e cura degli animali
- Servizi e impianti sportivi e ricreativi connessi con le attività ricettive
- Pubblici esercizi

Usi produttivi [P]

- Fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere anche di carattere artigianale
- Attività di ricerca e di laboratorio
- Uffici e altre attività integrate e funzionali all’uso produttivo
- Attività espositive e di vendita relative ai beni prodotti in loco
- Attività logistica e di autotrasporto anche quando non funzionali all’uso produttivo
- Magazzini e depositi, anche quando non funzionali all’attività produttiva
- Attività di vendita all’ingrosso
- Servizi aziendali ed interaziendali
- Residenza di servizio

Usi direzionali [D]

- Studi professionali
- Uffici privati
- Banche e altre attività di intermediazione finanziaria e assicurativa
- Sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati
- Attività di servizi alle attività produttive e alla persona
- Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)
- Attività espositive e fieristiche
- Attività di ricerca e laboratorio

Usi commerciali e para commerciali di piccole dimensioni [C]

- Esercizi di vicinato (sdv<250 mq)
- Artigianato di servizio
- Laboratori e attività di vendita connessa
- Bar, ristoranti, edicole, tabaccai ed altri pubblici esercizi
- Attività di servizio alla persona o alle imprese (banche, assicurazioni, agenzie di intermediazione immobiliare, etc.)
- Magazzini e depositi

Usi commerciali di medie e grandi dimensioni (C1)

- Medie strutture di vendita
- Grandi strutture di vendita
- Grandi strutture di vendita unitarie e altre tipologie a queste assimilabili
- Attività di vendita all'ingrosso
- Magazzini e depositi

Usi rurali e compatibili [Ru]

- Tutti gli usi qualificati come agricoli o come compatibili con la categoria funzionale rurale da disposizioni legislative vigenti (allevamento, agriturismo, usi florovivaisti ecc.)

Usi di interesse comune [S]

- Servizi culturali
- Servizi sociali
- Servizi assistenziali
- Servizi sanitari
- Servizi amministrativi
- Servizi relativi alle forze armate e alle forze dell'ordine
- Servizi per l'istruzione e la formazione
- Servizi abitativi (edilizia residenziale pubblica e sociale)
- Servizi pubblici
- Servizi per lo sport
- Servizi religiosi (ai sensi articolo 71 della LR 12/05)
- Attività per la balneazione e cantieristiche su aree demaniali
- Opere ed impianti di regimazione e controllo delle acque

Usi tecnologici [ST]

- Impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue
- Impianti per la produzione e distribuzione dell'acqua, del gas, del metano, dell'elettricità, di altre forme di energia e relative strutture
- Impianti di comunicazione, compreso quelli relativi alla telefonia cellulare
- Impianti per la manutenzione della viabilità e delle altre infrastrutture per la mobilità.

3.8.2 Principali raggruppamenti funzionali

	usi prevalentemente residenziali	usi prevalentemente produttivi
Usi residenziali [R]	X	
Usi turistico – ricettivo [H]	X	
Altri usi turistico – ricettivi [H1]		
Usi produttivi [P]		X
Usi direzionali [D]	X	X
Usi commerciali e para commerciali di piccole dimensioni [C]	X	X
Usi commerciali di medie e grandi dimensioni (C1)	solo ove esplicitamente previsto dalla normativa di settore	
Usi rurali e compatibili [Ru]		
Usi di interesse comune [S]	X	X
Usi tecnologici [ST]		X

3.8.3 Destinazioni d'uso delle diverse classificazioni urbanistiche: prime ipotesi

Zone omogenee (sintesi)	Usi residenziali [R]	Usi turistico – ricettivo [H]	Altri usi turistico – ricettivi [H1]	Usi produttivi [P]	Usi direzionali [D]	Usi commerciali e para commerciali di piccole dimensioni [C]	Usi commerciali di medie e grandi dimensioni (C1)	Usi rurali e compatibili [Ru]	Usi di interesse comune [S]	Usi tecnologici [ST]
CS- centri storici	X	X			X	X	solo ove esplicitamente previsto dalla normativa di riferimento		X	
R1 – città compatta residenziale intensiva	X	X			X	X			X	
R2 – città rada, residenziale semi-estensiva	X	X			X	X			X	
R3 – città pedecollinare, residenziale estensiva	X	X			X	X		X	X	
R4 – aree di completamento a capacità edificatoria determinata	X									
IT - Attività produttive isolate nella città residenziale	X	X		X	X	X			X	
AT3 - immobili degradati	X	X			X	X			X	
I - insediamenti produttivi				X	X	X			X	
H – attività ricettive		X								
H1 – campeggi			X							
H2 – aree sportive ed equiparabili “open air”			X							
A2 – attività florovivaistiche						X *		X	X	

36. 3.9 Opere per interventi di naturalità e incremento della biodiversità

Il PRG propone che le attività di trasformazione del territorio debbano realizzare come compensazione delle opere di naturalità e di incremento della biodiversità o, nel caso non si intenda intervenire direttamente, siano soggette al versamento di un valore economico corrispondente all'importo delle opere previste (monetizzazione). Potremmo dire una sorta di onere di urbanizzazione “aggiuntivo” da dedicare specificatamente alla realizzazione delle opere di naturalità e incremento della biodiversità. In tal caso le risorse derivate sono vincolate e dovranno confluire in una voce del bilancio comunale dedicato. Questi interventi potranno essere pertanto realizzati direttamente dagli operatori che intervengono, dal comune ma anche, previo apposito accordo o contratto, dai gestori dei parchi, dagli altri enti istituzionalmente preposti o da soggetti specifici come, ad esempio, le associazioni degli agricoltori, il CAI, le associazioni ambientaliste, venatorie, etc. Gli interventi di naturalità e incremento della naturalità sono quelli che riguardano in via generale il potenziamento della copertura vegetale, ma anche gli interventi di natura idrogeologica, qualora realizzati con le tecniche dell'ingegneria naturalistica, e gli interventi finalizzati al potenziamento della fruizione delle aree naturali (sentieri, piste ciclo-pedonali, aree di sosta, belvederi, etc.)³⁵. Circa il “dove” rea-

35 Un primo elenco “aperto” delle opere di naturalità e aumento della biodiversità è il seguente: aree boscate; coltivazioni legnose policicliche; filari e frangivento; siepi, cortine vegetali, fasce tampone; praterie seminaturali, aree umide, isole biotiche; interventi di bypass faunistici di infrastrutture lineari; fasce boscate a schermatura delle infra-

lizzare gli interventi di incremento della naturalità si ritiene che debbano essere di preferenza collocati all'interno del perimetro dei parchi sovra-comunali, delle aree di *Rete Natura 2000*, in attuazione della rete ecologica e nelle aree agricole di valore ambientale.

Circa *quali* interventi di trasformazione sono soggetti al contributo, la scelta è stata quella di selezionare tre tipologie di trasformazione del territorio tenendo conto del loro impatto sull'ambiente: la realizzazione di nuove strade carrabili di uso pubblico o privato o l'ampliamento di quelle esistenti, ma solo per la porzione di nuova realizzazione (e indipendentemente dalla proprietà e classificazione ai sensi del Codice della Strada); i parcheggi di nuova realizzazione, sia pubblici sia privati; le nuove costruzioni e gli ampliamenti di qualsiasi tipo e destinazione d'uso, compreso le ristrutturazioni, ovvero le ristrutturazioni edilizie che contemplano demolizioni e ricostruzioni. Ad esempio, tutti gli interventi previsti all'interno delle cosiddette schede di intervento. Detto con altre parole, la platea degli interventi edilizi soggetti al contributo sono quelli che modificano in aumento il carico antropico sul territorio. Ed è per questi motivi che riteniamo che tali opere debbano essere assicurate anche nel caso sia il soggetto pubblico a realizzare gli interventi.

Circa il *quanto*, e cioè il contributo o l'estensione delle opere da realizzare, è stato calcolato sulla base di un valore standard corrispondente a una ipotetica superficie boscata da realizzarsi per ogni mq costruito. Per le nuove costruzioni e i parcheggi l'area boscata deve essere pari al 40% della superficie edificata o occupata³⁶, per le strade deve essere pari al 50%. Considerando che un mq di bosco ha un costo stimato di circa 8,5 €/mq è possibile determinare il contributo per le opere di naturalità e di incremento della biodiversità a cui sono soggetti gli interventi di trasformazione del territorio che aumentano il carico antropico. La realizzazione di interventi più costosi rispetto all'area boscata, ad esempio un filare alberato, dovrà essere rapportata al corrispettivo dovuto sulla base del computo metrico estimativo delle opere da realizzare. A successivi atti amministrativi dovrà essere demandata la possibilità di ampliare o meglio specificare le opere realizzabili. Facciamo notare che i valori fissati sono contenuti: la realizzazione di un posto macchina equivale a 42,5 €; 3,4 € è il valore per mq edificato di case, uffici o capannoni e 4,5 € quanto bisogna accantonare per ogni metro quadro di strada costruita, il che significa che un appartamento di 70 mq è tenuto a pagare o realizzare opere di naturalità per un valore pari a quasi 310 € e che a titolo esemplificativo un chilometro di strada potrebbe valere fino a 54.000 €. Benché le opere e i contributi per le opere di naturalità e incremento della biodiversità non siano contributi di costruzione, seguono le medesime regole circa il loro aggiornamento, le procedure di pagamento, la realizzazione dei lavori, il regime fiscale, etc.

Contributi per interventi di naturalità e incremento della biodiversità

superfici edificate di nuova costruzione, ampliamento o ri-	40% della superficie lorda edificata	3,4 € ogni mq di superficie lorda
---	--------------------------------------	-----------------------------------

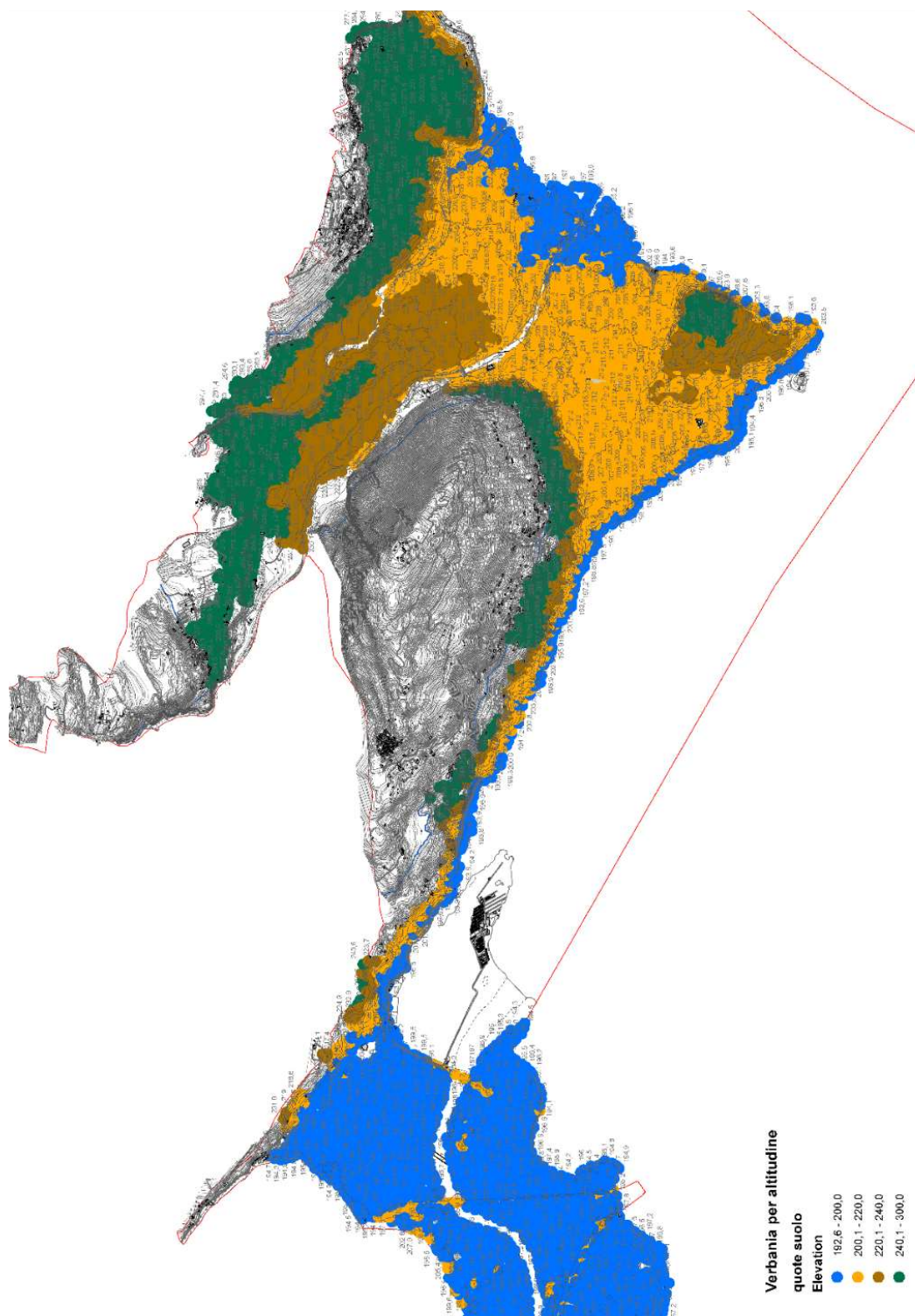
strutture lineari o di quinte edilizie; rain gardens (aree verdi con funzioni idrauliche e di bio-ritenzione); opere di sistemazione e rinaturalizzazione della vegetazione ripariale; opere di sistemazione idraulica, ma limitate all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica; percorsi ciclo-pedonali, sentieri rurali interpoderali, e opere finalizzate alla fruizione pubblica delle infrastrutture verdi e della rete ecologica comunale; creazione di viali alberati; tetti verdi.

36 Per i parcheggi l'unità di misura scelta è stato il posto macchina o stallo fissando pari a 5 mq la superficie boscata da realizzare. Gli oneri relativi agli stalli degli autobus o dei camion debbono essere determinati in relazione all'estensione di quelli dedicati alle autovetture. Tutti i posti macchina sono tenuti alla realizzazione/pagamento dei contributi: pubblici, privati, coperti, scoperti, interrati o alla quota del suolo. Per superficie edificata si intende la superficie lorda. La superficie delle strade da computare è quella della carreggiata come definita dal Codice della Strada.

strutturazioni edilizie con demolizione e ricostruzione		
parcheeggi privati e pubblici	5 mq ogni stallo	42,5 € ogni stallo
ampliamenti e nuove strade di uso pubblico	50% della superficie della carreggiata	4,25 €/mq superficie carreggiata

37. 3.10 Schema della zonizzazione, parametri urbanistici ed edilizi

denominazione		usi	edificabilità	ampliamenti una tantum (per edificio)	limite di altezza	rapporto di copertura	procedura autorizzativa
R1	città compatta, residenziale intensiva o semintensiva	raggruppamento funzionale: usi prevalentemente residenziali	esistente o 0,5 mq/mq	20 mq	esistente o 6 piani	esistente o 65%	titolo edilizio diretto
R2	città rada, residenziale semi-estensiva	raggruppamento funzionale usi: prevalentemente residenziali	esistente o 0,2 mq/mq	30 mq	esistente o 4 piani	esistente o 50%	titolo edilizio diretto
R3	città pedecollinare, residenziale estensiva	raggruppamento funzionale: usi prevalentemente residenziali; usi rurali e compatibili; usi di interesse comune	esistente	30 mq	esistente o 3 piani	esistente o 30%	titolo edilizio diretto
R4	le aree di completamento a capacità edificatoria determinata	usi residenziali	SL= 150 mq per area individuata dal PRG (non trasferibili)	no	3 piani	30%	titolo edilizio diretto
Vp	verde privato	raggruppamento funzionale: usi residenziali	esistente	30 mq (non cumulabili)	esistente	esistente +10%	titolo edilizio diretto
SC	interventi soggetti a schede progettuali	destinazioni d'uso e parametri edilizio urbanistici definiti caso per caso					piano attuativo o permesso di costruire convenzionato
IT	aree produttive isolate nella città residenziale	raggruppamento funzionale: usi prevalentemente produttivi	esistente	no	<18 metri o esistente	75%	titolo edilizio diretto
		raggruppamento funzionale usi residenziali in caso di trasformazione radicale (>70% si esistente)	0,5 mq/mq	no	6 piani	65%	piano attuativo o permesso di costruire convenzionato
AT3	immobili degradati con potenzialità di depauperamento del contesto urbano	raggruppamento funzionale: usi residenziali	0,7/0,8 mq/mq in caso di recupero tempestivo; 0,05/0,1 mq/mq in caso di prolungato mantenimento dello staus quo	no	8 piani o esistente	65%	piano attuativo o permesso di costruire convenzionato
I	insediamenti produttivi	usi produttivi; usi commerciali e para commerciali di piccole dimensioni; usi di interesse comune	esistente o 0,7 mq/mq	<15% e in relazione all'estensione dell'immobile	<18 metri o superiore per manufatti particolari	75%	titolo edilizio diretto
		usi direzionali; usi commerciali e para commerciali di piccole dimensioni, usi di interesse comune	esistente o 0,5 mq/mq	20 mq	esistente o 6 piani	50%	titolo edilizio diretto
C	insediamenti commerciali (media e grande distribuzione)	usi commerciali di medie grandi dimensioni (cfr. indicazioni di dettaglio)	esistente o 0,5 mq/mq	<15-20% esistente	<10 metri	50%	piano attuativo o permesso di costruire convenzionato
A2	florovivaisti (localizzazioni urbane)	attività florovivaistiche, attività commerciali per la vendita di prodotti connessi (sdv<1500 mq)	0,2 mq/mq, RC<50% per le serre	<15% e in relazione all'estensione dell'immobile	esistente o 4 piani	65%	piano attuativo o permesso di costruire convenzionato
H1	attività ricettive	usi turistico ricettivi	esistente o 0,5 mq/mq	<15% e in relazione all'estensione dell'immobile	esistente o 6 piani	65%	titolo edilizio diretto
H2	campeggi e strutture assimilabili	vedi disciplina PRG vigente					
H3	strutture "open air" sportive, per l'intrattenimento e per l'allevamento e la cura degli animali	vedi disciplina PRG vigente					
X	distributori di carburante	vedi legislazione vigente					
S	servizi	usi di interesse comune; usi commerciali e para-commerciali in quanto funzionali all'attività principale	indefinito per le strutture pubbliche, 0,3 mq/mq per quelle private di interesse pubblico	50 mq	esistente o 6 piani	esistente o 50%	OOPP o titolo edilizio convenzionato
ST	servizi tecnologici	usi tecnologici, usi di interesse comune,	indefinito	indefinito	<18 metri con deroghe per manufatti speciali	75%	OOPP o titolo edilizio convenzionato
A	aree agricole	vedi legislazione vigente					
A1	aree agricole di valore ambientale	aree agricole o naturali di particolare valore ambientale ove concentrare gli interventi di incremento della naturalità e della biodiversità					



Masterplan strategico paesaggistico-ambientale del territorio comunale di Verbania

Report Integrale

Committenza:



Comune di Verbania

Piazza Garibaldi, 15
28922 - Verbania

Sindaco Silvia Marchionini

Dirigente Arch. Vittorio Brignardello

Assessore Roberto Brigatti

Progetto a cura di:

LAND

LAND Italia Srl

Via Varese, 16
IT - 20121 Milano
T +39 02 8069 11 1
italia@landsrl.com

Team

Arch. Andreas Kipar

Pian. Matteo Pedaso

Arch. Martina Erba

Pian. Filippo LaFleur

Arch. Paes. Gloria Signorini

Pian. Junior Letizia Alderighi



Foto di Verbania, vista su Pallanza e il monterosso.
Fonte: Consorziolagomaggiore.com

Index

L'impegno di LAND per le città verdi	10
L'ambito geografico di riferimento	18
Sintesi degli strumenti pianificatori alla scala territoriale	35
Inquadramento territoriale	43
Il masterplan strategico paesaggistico - ambientale	65
Gli ambiti strategici	99
La centralità del paesaggio nei finanziamenti	128

Premessa

Il comune di Verbania ha affidato in data 30.12.2021 nella persona dell'architetto Andreas Kipar della società LAND Italia Srl l'incarico per la predisposizione di un **Masterplan strategico paesaggistico-ambientale del territorio comunale**, come **strumento propedeutico e di accompagnamento alla redazione del nuovo Piano Regolatore Generale della città**. L'ipotesi dello studio parte dal presupposto che ripensare la città dopo oltre 20 anni dall'approvazione dell'ultimo strumento urbanistico offre l'occasione e l'opportunità di rispondere alla realtà, ai cambiamenti della nostra epoca con nuove necessità e prospettive che possano cavalcare la grande era della **transizione ecologica** collocandosi in maniera strategica rispetto ai temi dell' European Green Deal e del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza.

L'obiettivo del masterplan è avviare un **processo culturale** finalizzato all'aumento della consapevolezza del valore del paesaggio come infrastruttura ecologica e sociale che possa contribuire al miglioramento della qualità della vita degli abitanti e dei visitatori oltre che costituire un **quadro di riferimento strategico per lo sviluppo territoriale di medio-lungo periodo**, ma allo stesso tempo strumento per individuare priorità e progetti da attuare nel breve periodo anche attraverso la partecipazione a bandi di finanziamento europei, nazionali, regionali. Le attività si sono svolte a partire da un inquadramento territoriale degli ambiti geografici di riferimento, dalla scala europea fino alla scala comunale. In particolare si è partiti da una rilettura e un riposizionamento della città rispetto al territorio post metropolitano della grande conurbazione padano - alpina, caratterizzata da una costante intensificazione dei flussi. **Da questo punto di vista appare chiara la posizione baricentrica e dunque strategica di Verbania**, al centro di due grandi 'pezzi forti' dell' Europa occidentale. Inoltre la mappatura dei macrosistemi ambientali e infrastrutturali permette di comprendere la vastità di relazioni ed eccellenze paesaggistiche della regione urbana insubrica all'interno della quale la città di Verbania si colloca. L'impostazione dei lavori ha previsto una prima fase di raccolta di informazioni e discussione delle tematiche di progetto. **In queste fase iniziale di condivisione hanno partecipato il Team LAND guidato dall' Architetto Andreas Kipar, l'Architetto E. Marini (incaricato della redazione del nuovo Piano Regolatore Generale del comune di Verbania) e l'Architetto V. Brignardello (Dirigente dell'area urbanistica del comune di Verbania)**. Dopo aver approfondito le varie tematiche della città e aver analizzato il territorio comunale con immagini storiche, analitiche e interpretative, appare chiara che Verbania presenta oggi una **struttura urbana complessa, policentrica, risultato di un continuo processo di ricucitura delle relazioni tra i borghi storici che la costituiscono**. La città è ricca di risorse paesaggistiche e ambientali grazie alla presenza di ecosistemi strutturanti: il lago Maggiore, i torrenti San Bernardino e San

Giovanni, il sistema montuoso collinare del Monterosso e le Prealpi (con il Parco della Val Grande), l'area umida di alto valore naturalistico della piana di Fondotoce, le ville ed i giardini storici concentrati soprattutto sul lungolago. Successivamente sono state indagate le criticità e le potenzialità attraverso l'elaborazione di dati GIS, la ricostruzione di processi di trasformazione del paesaggio e una lettura critica del Piano Paesaggistico Regionale del Piemonte. Ne scaturisce un **territorio immerso nella natura ma dove la natura in città è poco fruibile, un paesaggio fragile in emergenza climatica, allo stesso tempo la presenza di natura "selvaggia", di ecosistemi intatti, la presenza di borghi storici e beni culturali diffusi, l'unicità della piana di Fondotoce** e la grande cornice del lago Maggiore.

Verbania appare come una città che ha perso le profonde relazioni tra costruito e natura che l'hanno da sempre caratterizzata grazie alla sua geomorfologia: la ricerca delle vocazioni del territorio viene quindi avanzata a partire da casi studio internazionali e una ricerca di modelli innovativi di riferimento, con particolare riguardo allo scenario europeo, di progetti tematici quali esempi guida per la riqualificazione e la valorizzazione della città. **La costruzione della visione per il Masterplan Strategico Paesaggistico Ambientale prende forma dalla rilettura dell'eterogeneità dei paesaggi di Verbania** e dal ruolo strutturante degli spazi aperti, attraverso l'individuazione di **5 strategie per 5 ambiti paesaggistici**, i quali costituiscono una piattaforma per una nuova **maglia paesaggistica**, una **cornice progettuale e istituzionale per Verbania capitale della natura 2030**. Tale obiettivo vuol essere perseguito attraverso la lettura e la ricucitura dei paesaggi che caratterizzano la città, definendo una rete di relazioni che possa strutturare gli spazi pubblici e verdi che uniscono lago, città, colline e montagna. La ricucitura del territorio attraverso una nuova rete di relazioni verde e blu potrà contribuire al miglioramento della qualità della vita, riscoprendo i valori identitari e naturalistici del proprio territorio. In specifico, **la valorizzazione del sistema degli spazi aperti, se concepita in ottica sistemica all'interno del Piano Regolatore può generare processi virtuosi di rigenerazione urbana e paesaggistica con ricadute sul territorio dal punto di vista economico, ambientale e sociale**. Per far "atterrare" la visione in progettualità specifiche, si è proceduto con la scomposizione degli ambiti paesaggistici in **cellule territoriali di riferimento alle quali è stata assegnata un'accezione strategica**. All'interno di questa partizione della città sono stati individuati **due ambiti di approfondimento** dove le progettualità del masterplan emergono dalla messa a sistema del potenziale esistente e dall'individuazione di spazi specifici dove declinare regole e progetti. Per ogni ambito si individuano 5 progetti specifici, come primi tasselli prioritari per comporre l'immagine della città nel futuro: **Verbania 2030 Capitale della Natura**.



L

LANDSCAPE

We work at
every scale

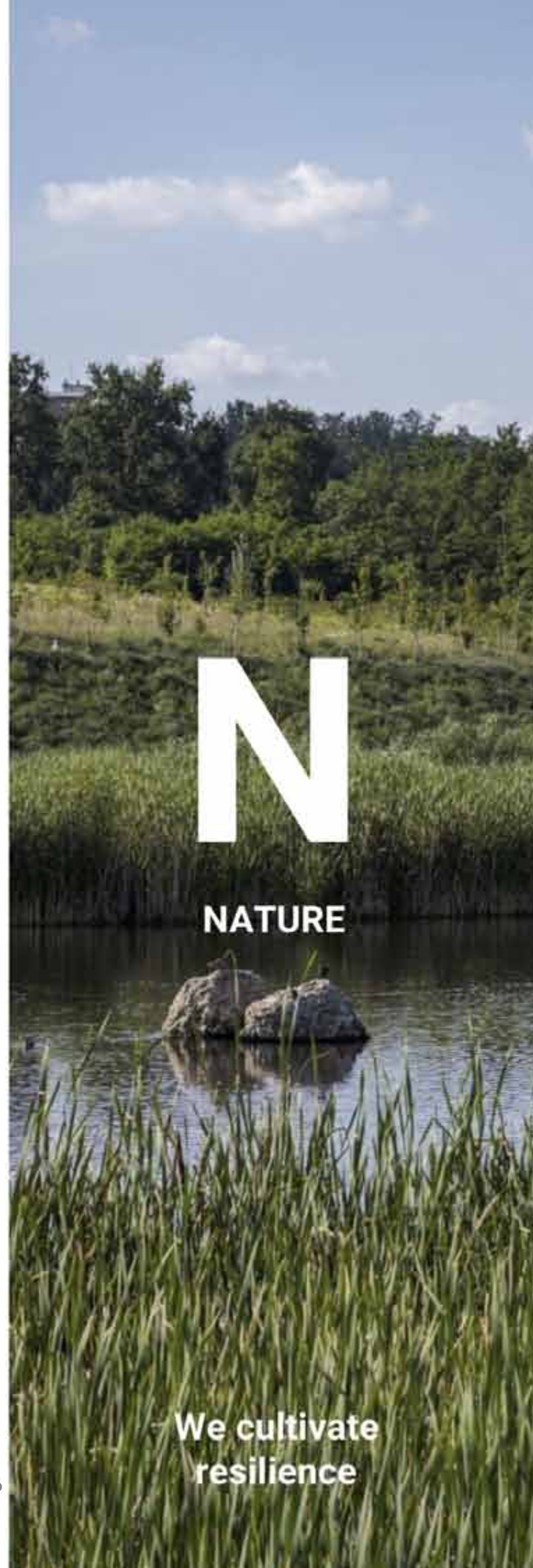
LAND



A

ARCHITECTURE

We make space
for people



N

NATURE

We cultivate
resilience



D

DEVELOPMENT

We strive for sustainable
development

Our projects always start with a story

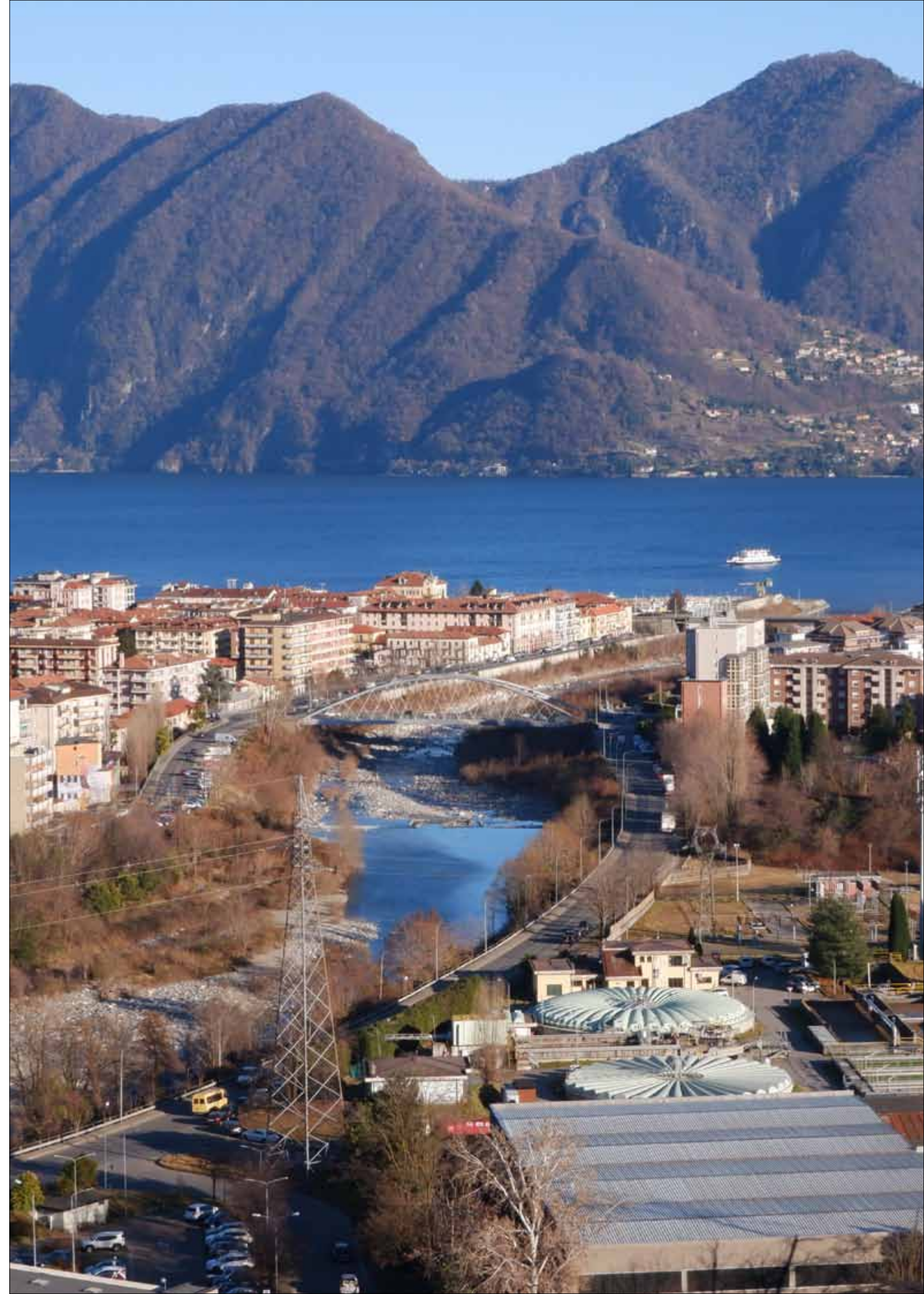
Walking through a scenery, observing and listening to the heart of a place and its community while stepping back somewhat, creates an important understanding of how areas evolve and landscape develop. In fact, every landscape has its own soul and is a mirror of the society, who formed it.

Our approach has its unique style, shaped with generosity and longevity, targeted at the protagonists of the story. This approach enables us to overcome and unite complex and seemingly fragmented landscapes. Only by doing so can we truly develop places.

Our work is multidisciplinary, embracing the uniqueness of every single area, to define a common vision that enables process and follows a strategy.

Our LANDscape architecture offers a response to today's challenges of a sharing society. It never loses sight of the people, the protagonist of our story. So, nature becomes a tangible reality, able to give room to everyone's dreams.

LAND Landscape Architecture Nature Development



LAND

LANDSCAPE

WE WORK AT EVERY SCALE



ARCHITECTURE

WE CREATE SPACE FOR PEOPLE



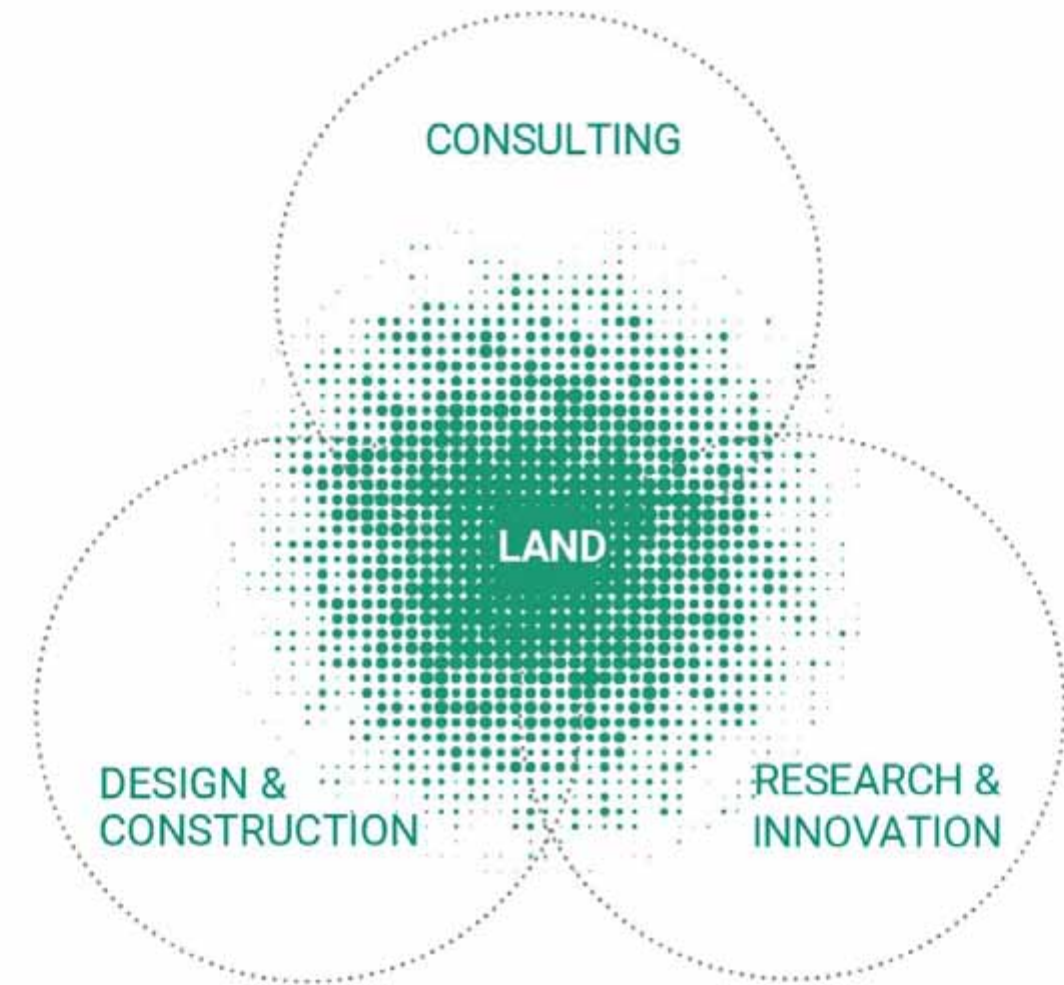
NATURE

WE CULTIVATE RESILIENCE



DEVELOPMENT

WE STRIVE FOR SUSTAINABLE DEVELOPMENT



Millions of people think, read, chat, relax and dream in the open spaces we create for them.

Our LANDscape architecture combines research, innovation and a holistic approach offering solutions for today's social and environmental challenges. Aiming to create liveable spaces for the communities of tomorrow.



L'impegno di LAND per le città verdi

—
Selezione di progetti

LAND per le città verdi | 1° Generazione

Ravenna
1989-1998-2004



Cagliari
1996 - 2006



Vercelli
2004



Reggio Emilia
2007-2008

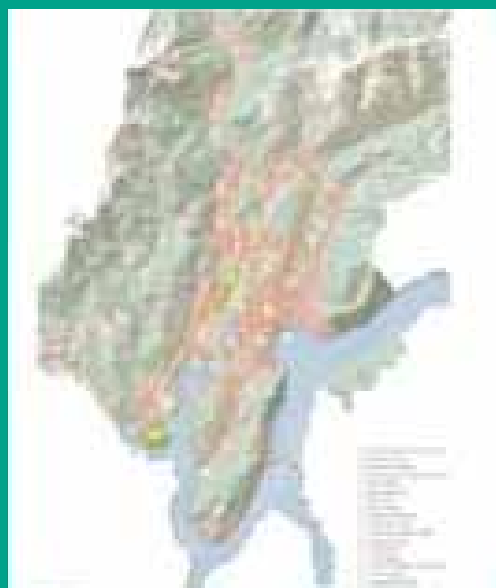


Milano
2004



LAND per le città verdi | 2° Generazione

Lugano
2016



Bellinzona
2020



Bolzano
2020



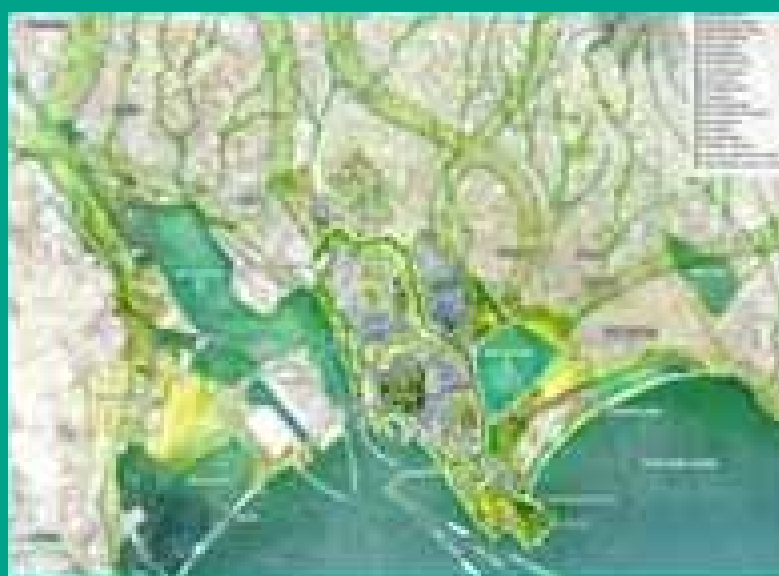
Vercelli
2021



Lecco
2020



Cagliari
2022

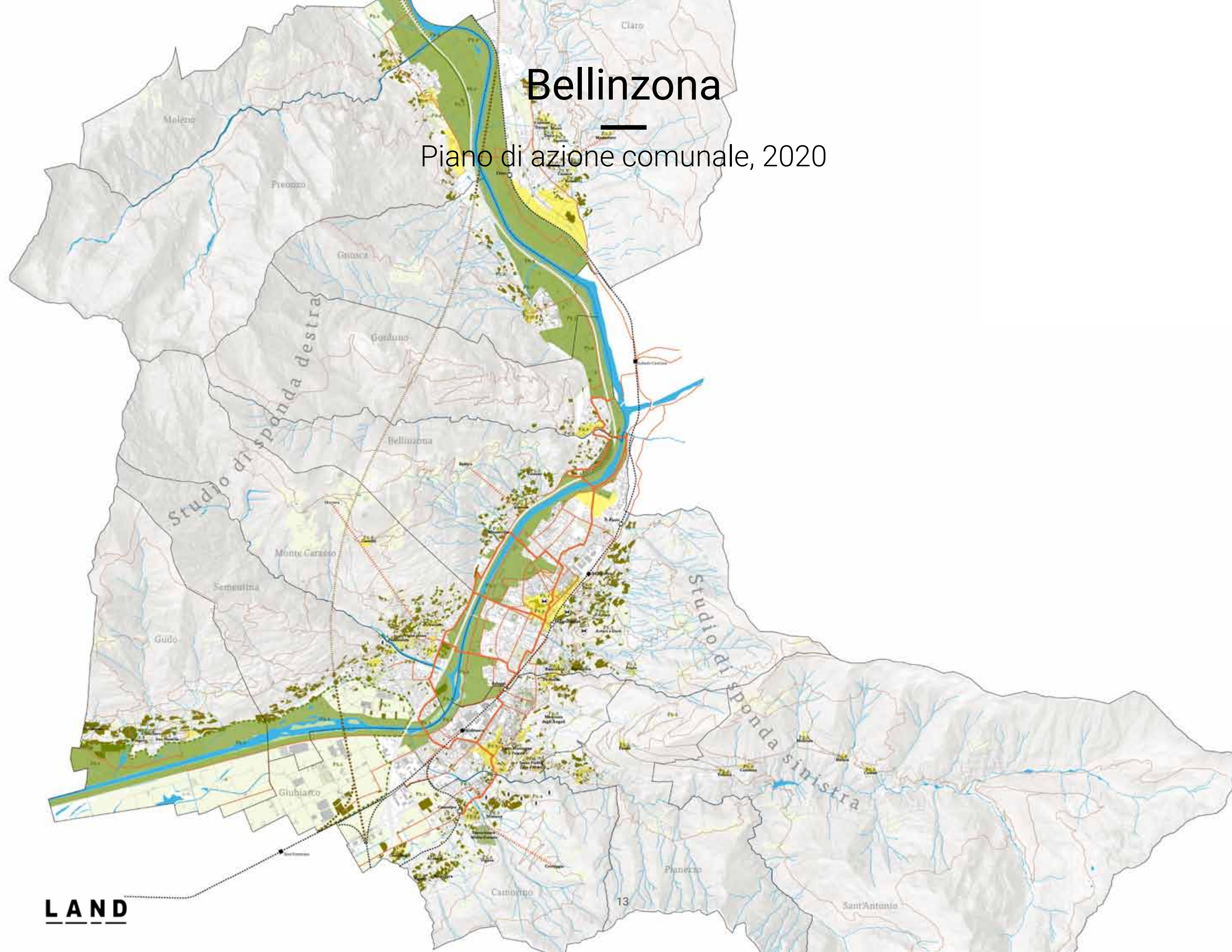


Verbania
2022



Bellinzona

Piano di azione comunale, 2020



Lecco città sostenibile a 360°

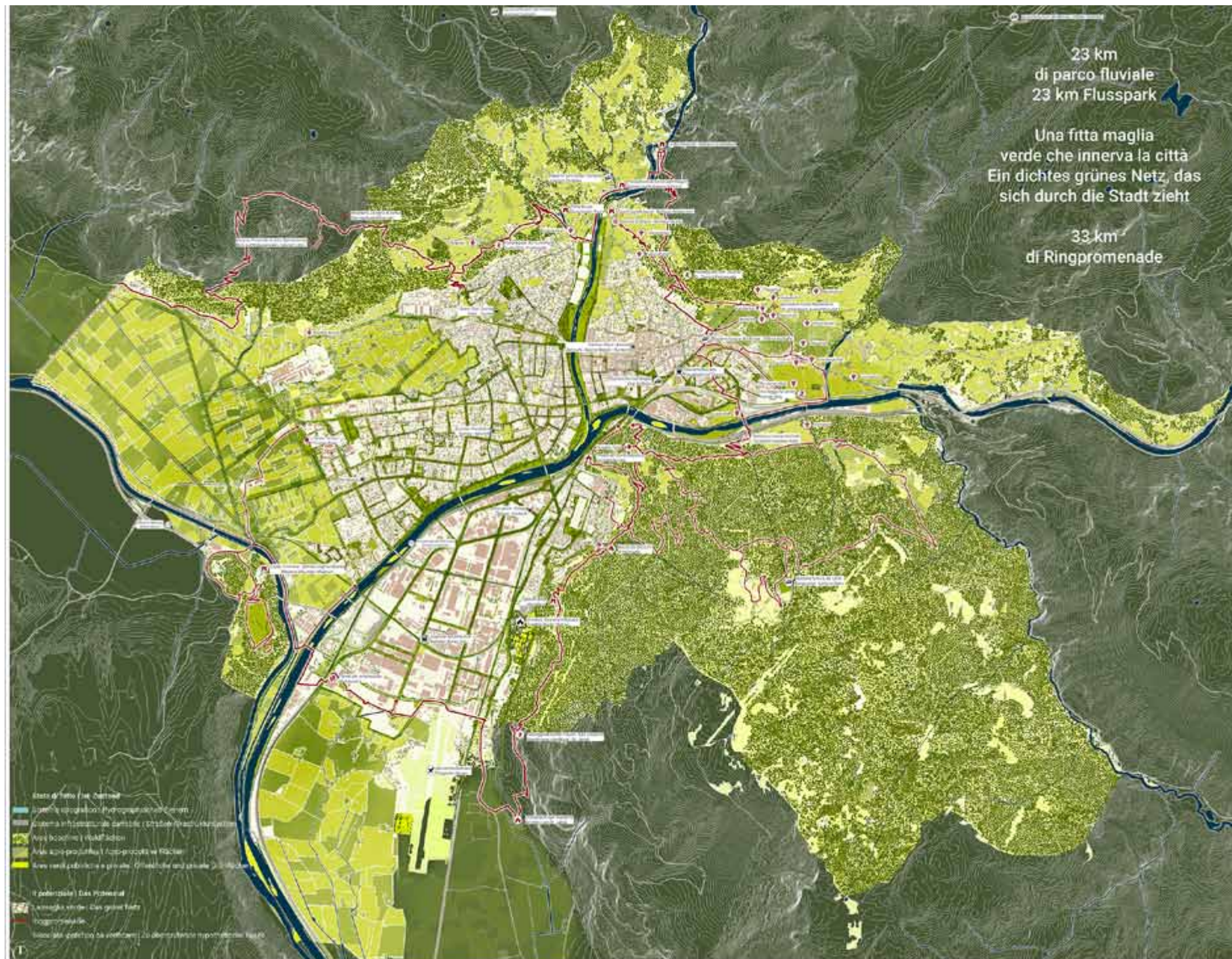
Masterplan Strategico Paesaggistico Ambientale, LAND, 2020-2021



Piano del verde di Bolzano

Piano del verde, LAND, 2021

L'obiettivo del Piano per Bolzano è una città più verde che favorisca **il contatto tra natura e cittadini** in città e fuori città. Il Piano si configura come uno **strumento programmatico** di interventi per lo **sviluppo quantitativo e qualitativo del verde urbano, periurbano e naturalistico** nel medio e lungo periodo.



Masterplan strategico di Vercelli

Masterplan delle opportunità di rigenerazione urbana della città, LAND, 2021

IL SISTEMA FLUVIALE

10 km di nuovo parco fluviale lungo il fiume Sesia

IL SISTEMA DELLA CITTÀ CONSOLIDATA

3,5 km di Garden Boulevard
13 ha di spazi pubblici rigenerati

IL SISTEMA DEGLI SPAZI DI FRANGIA

25 ha di spazi periurbani rigenerati

IL SISTEMA DEL TERRITORIO AGRICOLO E DELLA MOBILITÀ DOLCE

60 km di canali rinaturalizzati
100 km di percorsi ciclopeditoni
12 borghi e cascine rifunzionalizzati



Masterplan strategico di Cagliari

Un'oasi di biodiversità nel cuore del Mediterraneo, LAND, 2020



L'ambito geografico di riferimento

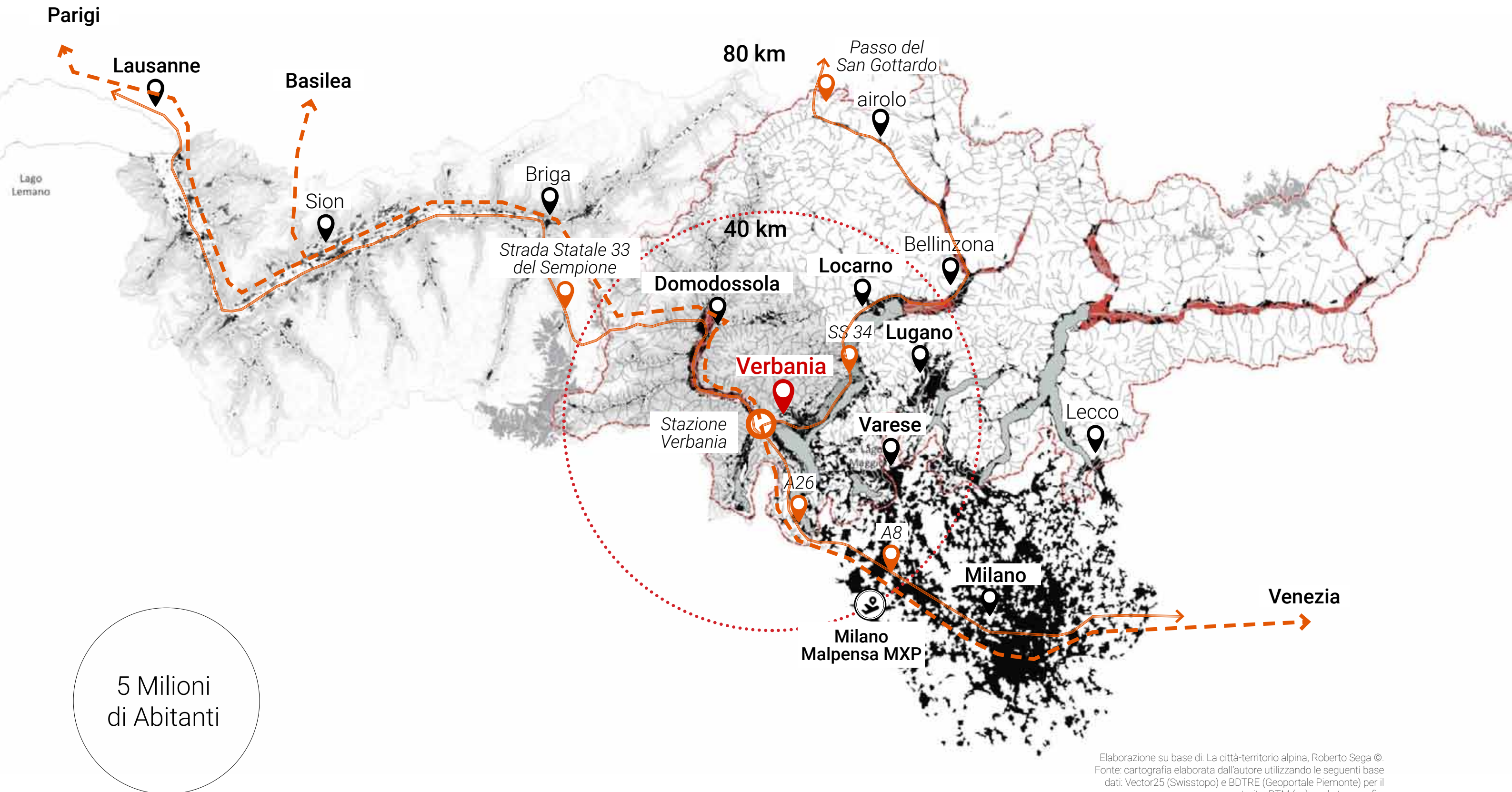
Un territorio di mezzo

La megalopoli
svizzera

Verbania

La valle del Po

Verbania al centro della città - territorio padano - alpina



Un luogo di transizione, una storia di relazioni

Le prime economie del verbanico si sviluppano grazie alla **vendita e il trasporto di materiali sfruttando le connessioni via acqua**

La nascita del settore "estrattivo". Costruzione del **Duomo di Milano** con il **marmo di Candoglia** del lago Maggiore

Verbania acquisisce **na nuova immagine Europea** attraverso l'apertura del **traforo ferroviario** del passo del **Sempione**

Nel 1924, la prima **autostrada** in del mondo a pedaggio, Milano - Varese apre al pubblico.

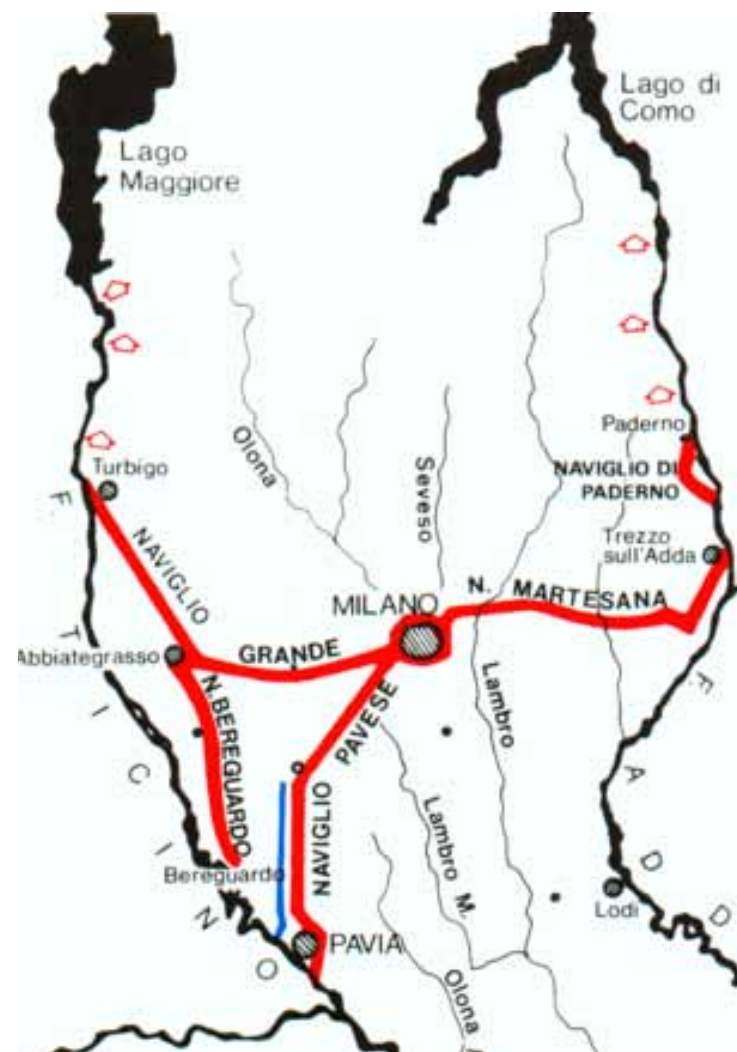
Il lago Maggiore si avvicina sempre più ad una Milano che si appresta ad accogliere il boom industriale e demografico

1257

1577

1906

1924



Verbania al centro del territorio prealpino



Un nodo strategico della regione urbana insubrica



Un territorio d'acqua



Un sistema ambientale di rilevanza strategica



SEI

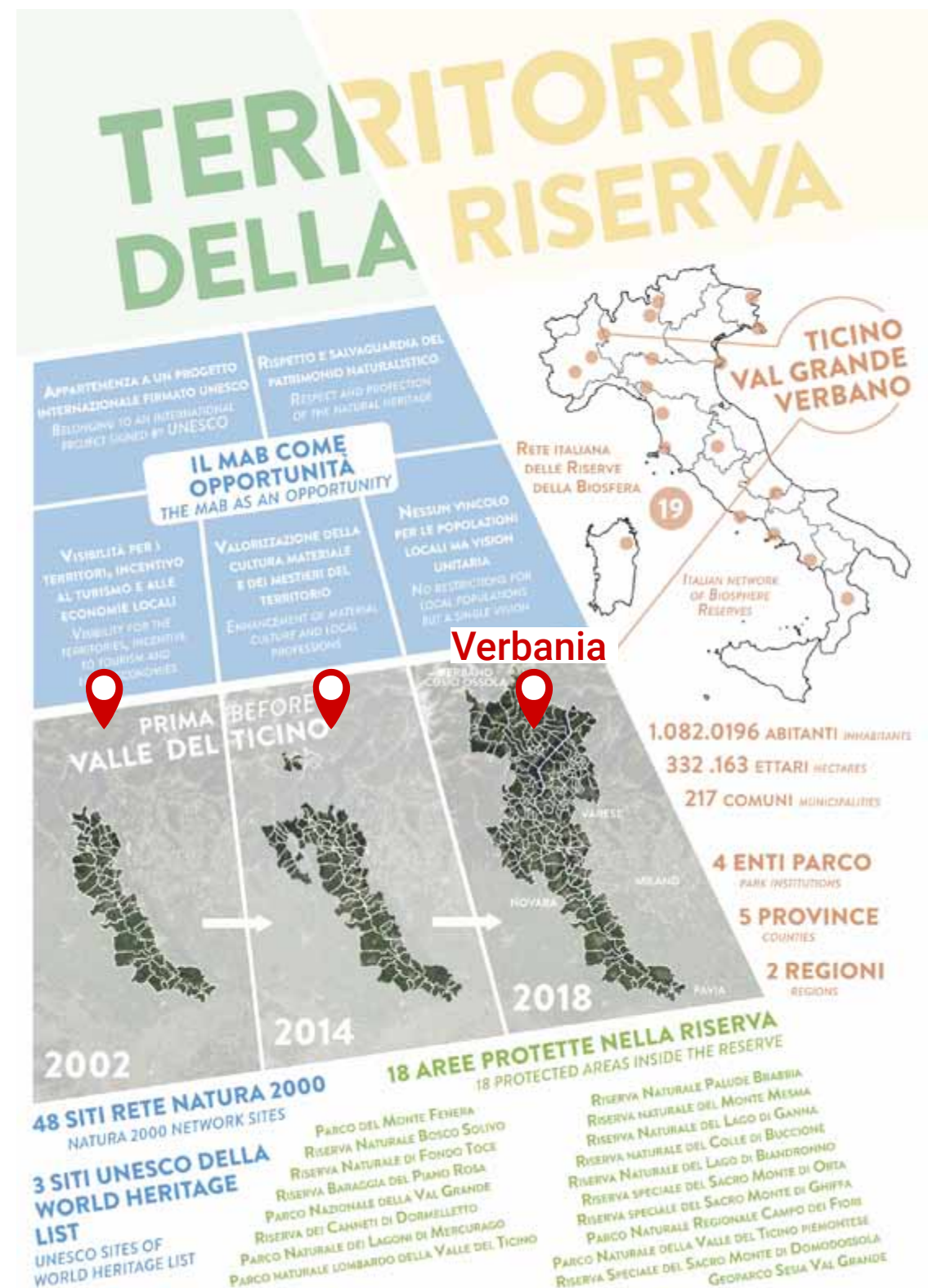
NELLA RISERVA
DELLA BIOSFERA
UNESCO

TICINO VAL GRANDE VERBANO

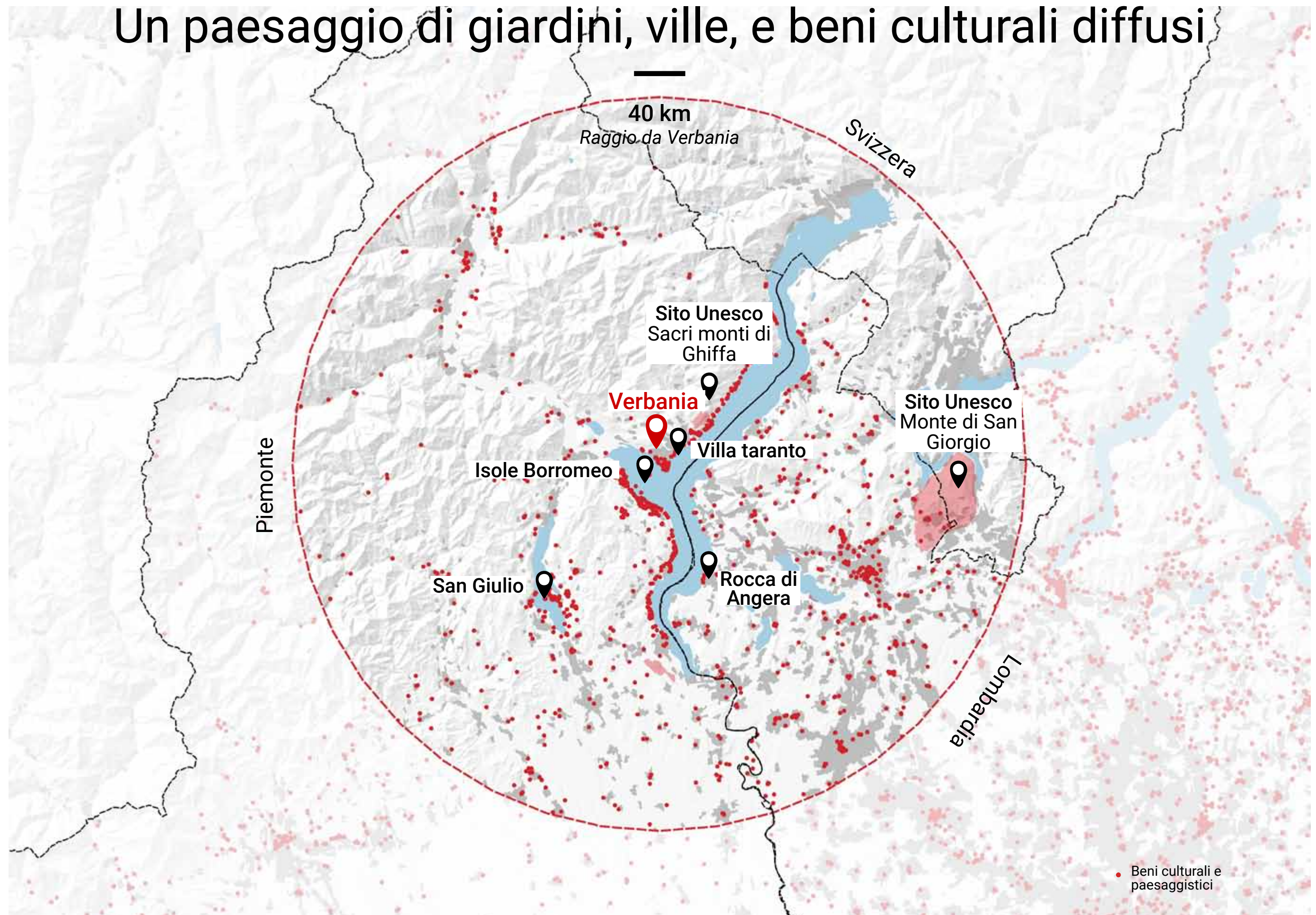


Ticino Val Grande Verbano Riserva della Biosfera

Dal 2018 all'interno di uno dei 19 MAB UNESCO in Italia. Un'opportunità unica per coltivare progettualità legate alla protezione e valorizzazione del capitale naturale.



Un paesaggio di giardini, ville, e beni culturali diffusi



Un paesaggio ricco di storia e cultura

Villa San Remigio, Verbania

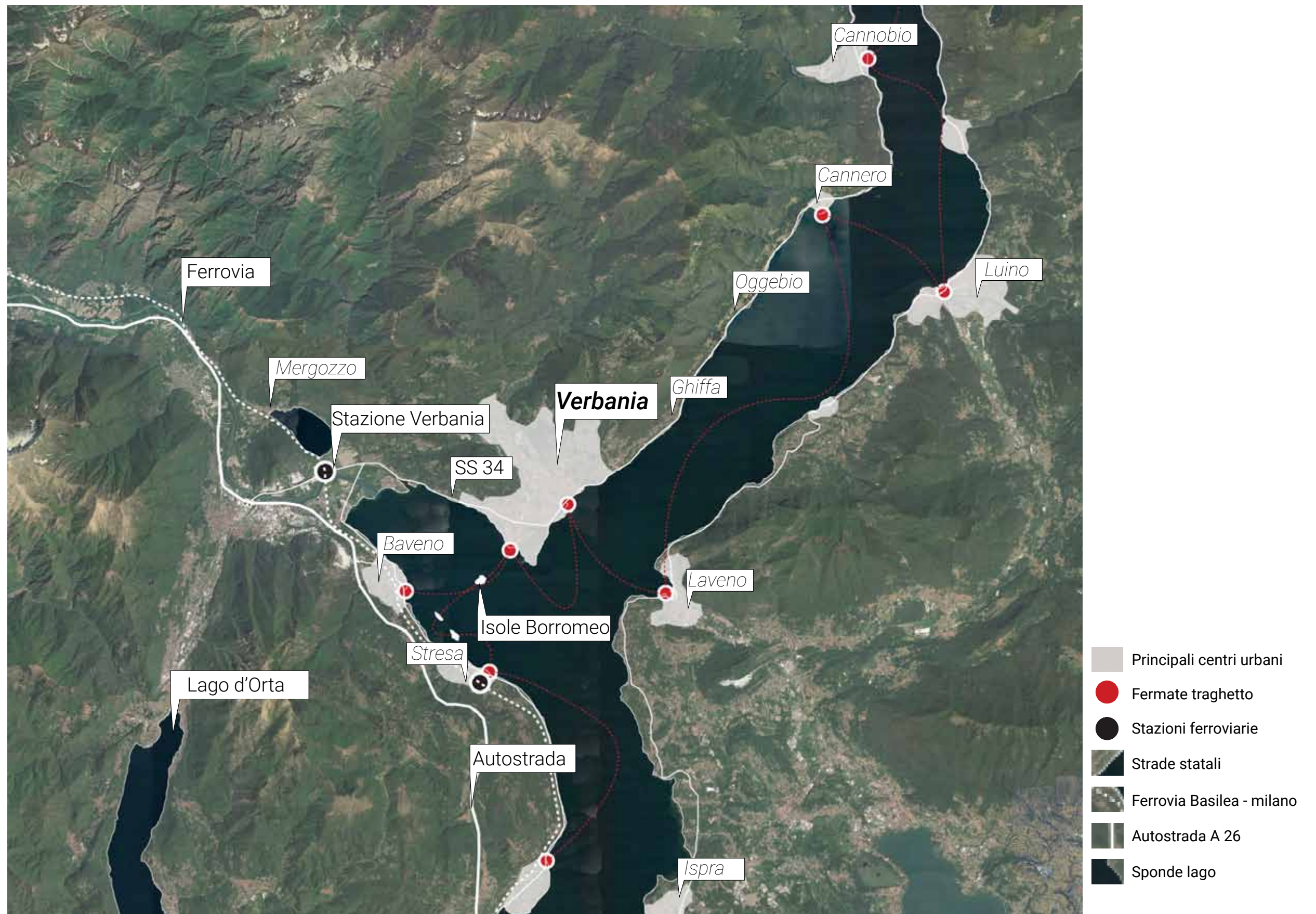


Foto: LAND, Sopralluogo 21.02.2022

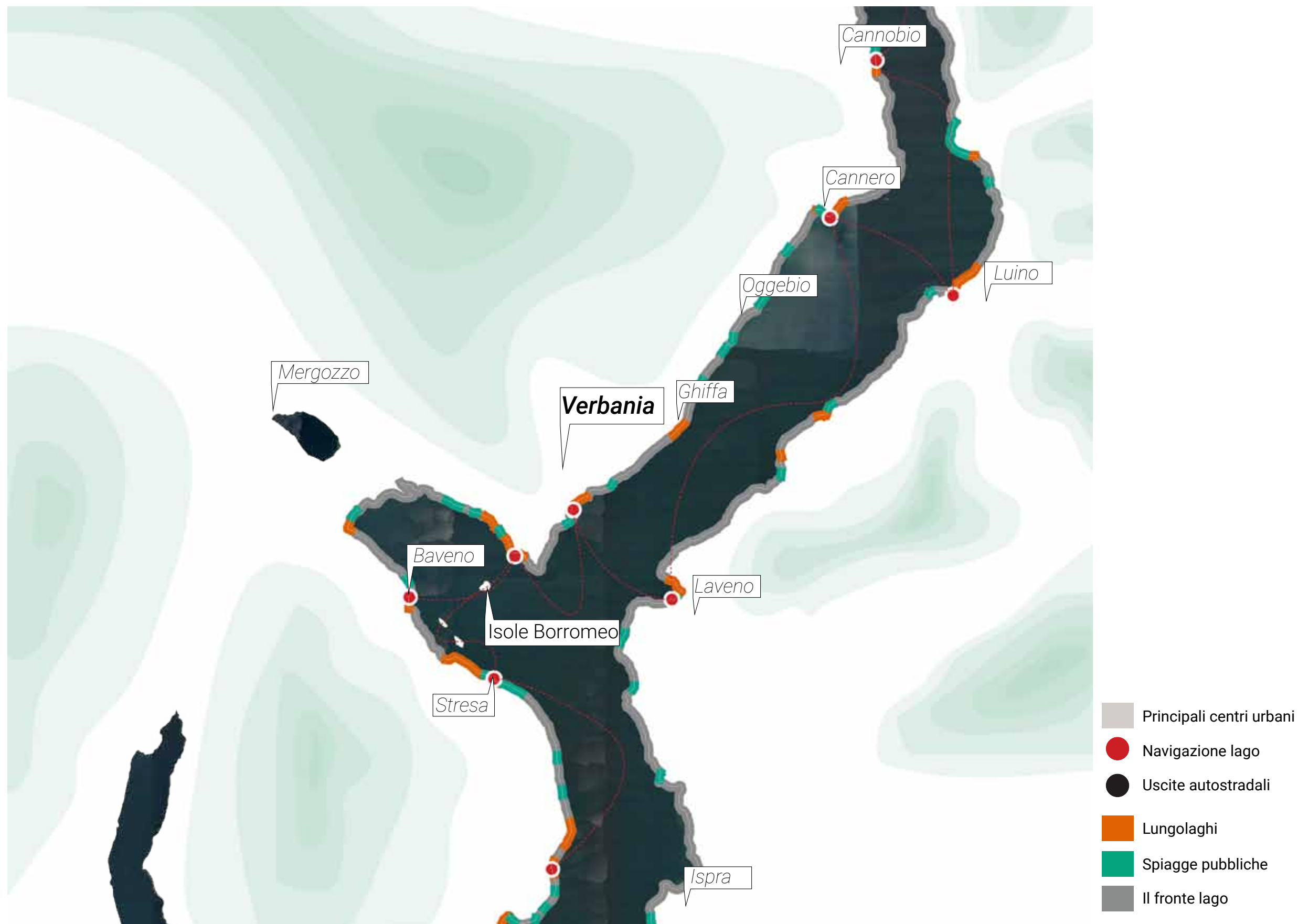
La geologia: Il macro sistema pre-alpino



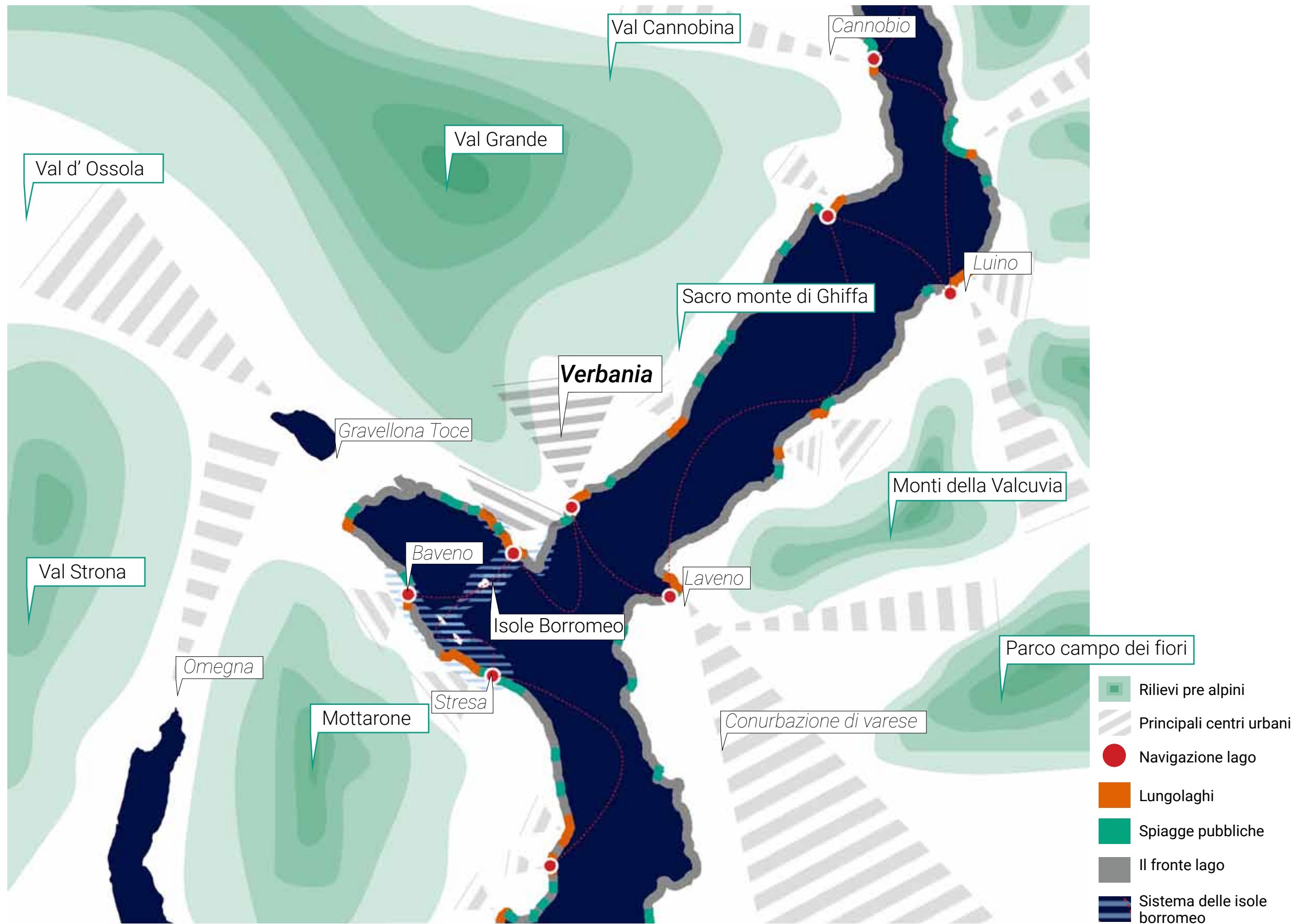
Il macro sistema insediativo infrastrutturale



Il fronte lago e la sua caratterizzazione



I macro sistemi paesaggistici territoriali



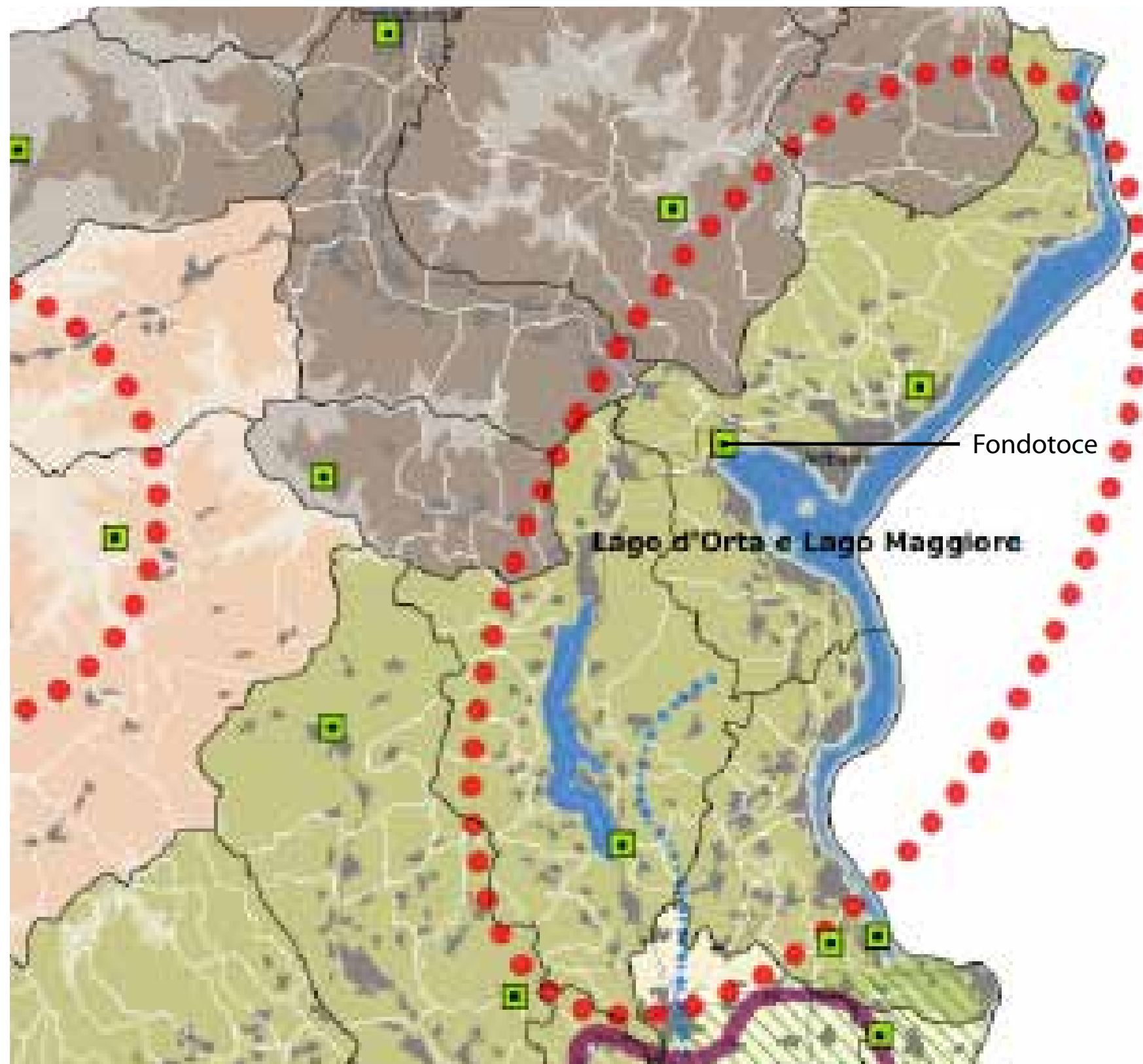
In sintesi

- ① **L'intensificazione dei flussi**, che da sempre hanno caratterizzato il territorio, permettono oggi a **Verbania di posizionarsi in maniera strategica** (da periferia a centro) **rispetto** ad una crescente **conurbazione europea della città padano - alpina**;
- ② **La presenza del verbano nel MAB UNESCO** (uno dei 19 siti italiani) **"Ticino Val Grande Verbano"**, può rappresentare **un'opportunità unica per la valorizzazione, lo sviluppo e la fruizione del territorio** e del proprio **capitale naturale**;
- ③ La maggior parte delle città nasce sulle sponde del lago estendosi nelle valli, le quali rappresentano oggi **un sistema di città all'interno di un ambiente naturale prestigioso**.

Sintesi degli strumenti pianificatori alla scala territoriale

Un territorio dalla vocazione turistica

Verbania nel macrosistema pedemontano



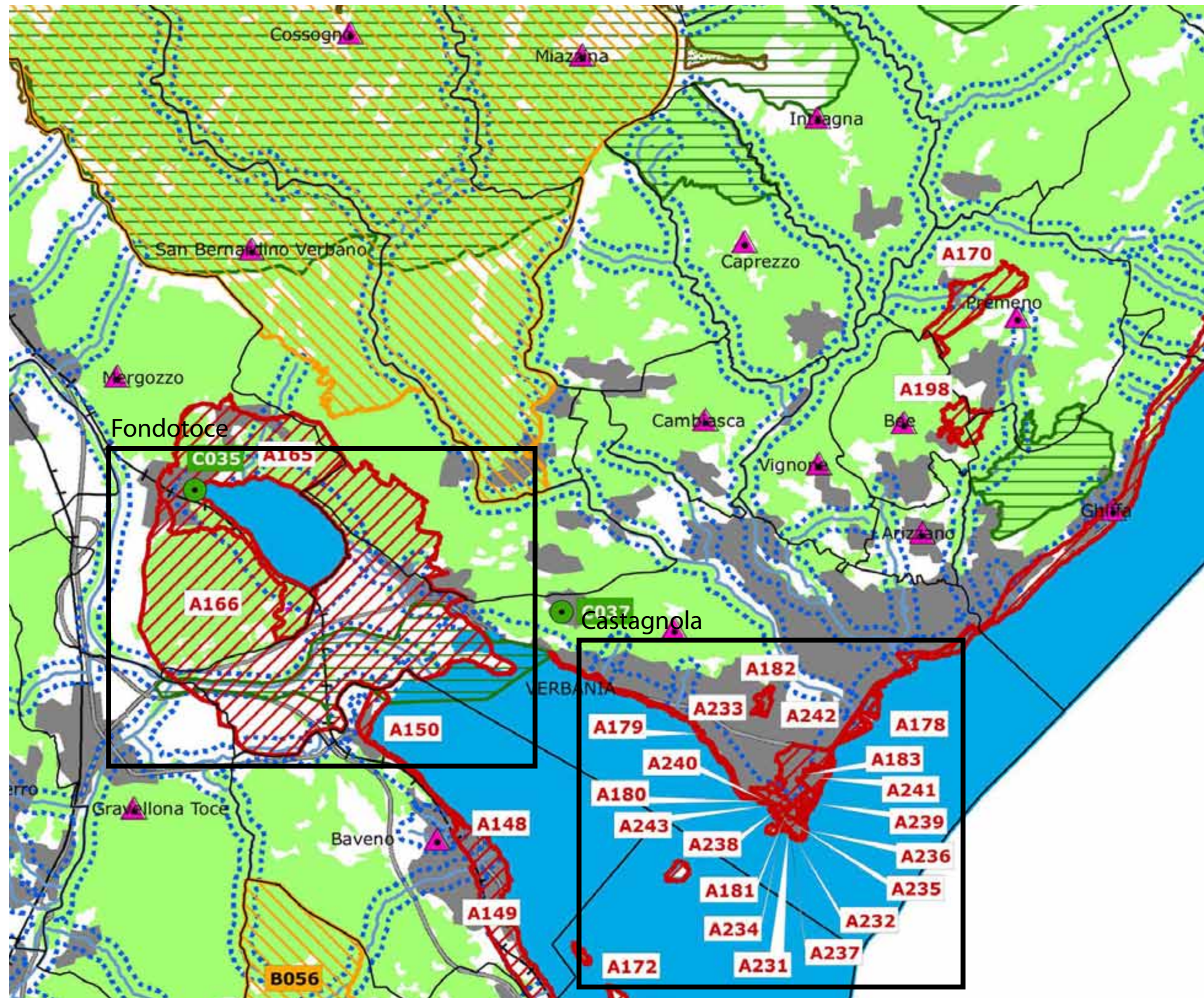
- L'ambiente pedemontano si contraddistingue per la stretta interazione tra attività rurali e bosco, dove l'attività agricola ha fortemente modificato la configurazione originale del paesaggio;
- Grazie al sistema dei laghi e alle architetture storiche, il contesto di Verbania si inserisce all'interno di uno dei principali luoghi di turismo del Piemonte;
- In questo quadro di sintesi vengono individuati i siti di aree protette di importanza regionale, tra cui il Fondotoce.

LEGENDA

-  Aree protette
-  Principali luoghi del turismo
-  Paesaggio pedemontano

Il Fondotoce e la Castagnola

Due ambiti di grande valore paesaggistico



- Verbania si divide tra realtà naturalistica e urbanizzata. Entrambe ospitano aree protette, di cui:
- Il bene paesaggistico del Fondotoce, tutelato anche da: **“Riserva naturale di Fondo Toce”**. SIC e ZPS: **“Fondo Toce”**. ZPS: **“Lago di Mergozzo e Mont’Orfano”**;
- L’area della **Castagnola**, il complesso dei beni paesaggistici delle **ville storiche**, assieme al **lungolago**

LEGENDA

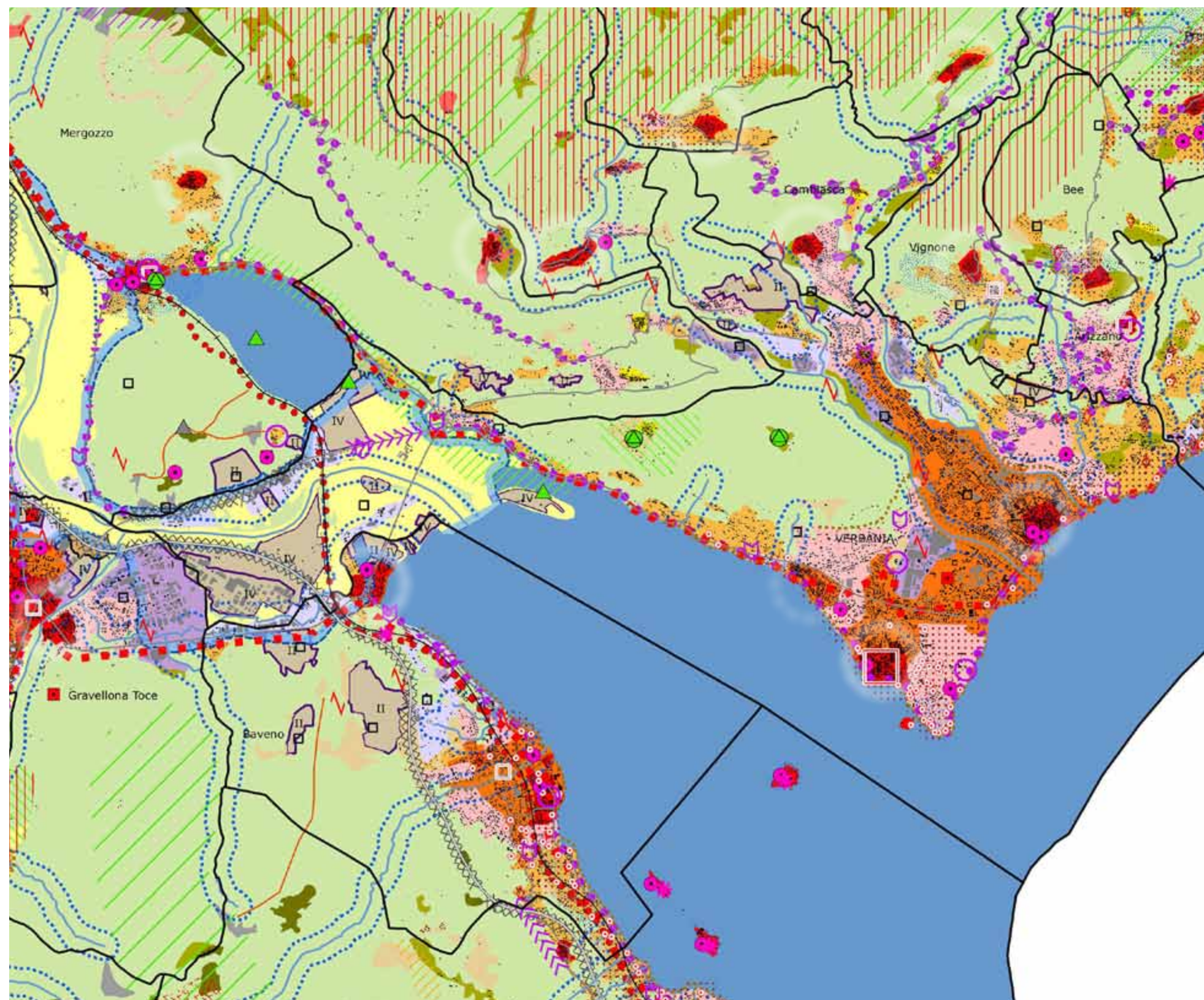
- A121** Bene paesaggistico inserito nel catalogo dei beni paesaggistici
- Aree urbane
- Territori coperti da boschi e foreste
- “Area di notevole interesse pubblico”
- Parchi di interesse e riserve nazionali

Fonte: PPR Regione Piemonte. Tavola P2: beni paesaggistici

LAND

Un sistema territoriale policentrico

Un paesaggio eterogeneo



- Il territorio si contraddistingue per la diffusione dei centri storici, che si localizzano sul lungolago e a corona in ambito prealpino;
- La conurbazione urbana e continua si concentra tra i due torrenti, con i centri Suna, Intra e Pallanza, le aree industriali si localizzano lungo i torrenti e ad ovest del Fondotoce.

LEGENDA

Sistemi di ville, giardini e parchi

Percorsi panoramici

Varchi tra aree edificate

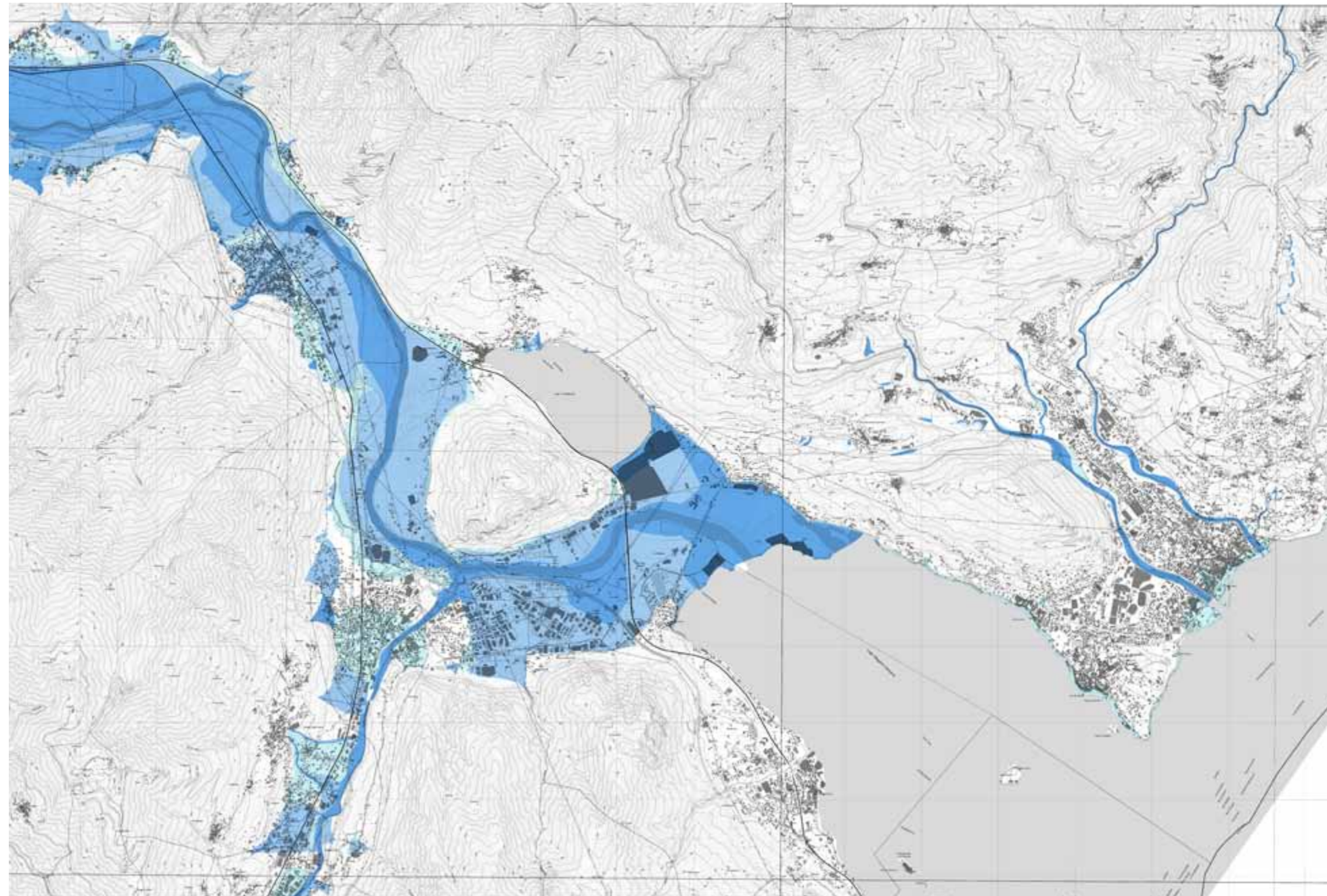
- Centri storici
- Tessuti urbani esterni ai centri
- Tessuti discontinui suburbani
- Insedimenti specialistici organizzati
- "Isule" specializzate
- Aree rurali di pianura o collina

Fonte: PPR Regione Piemonte. Tavola P4: componenti paesaggistiche

LAND

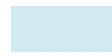
Rischio alluvionale

Un territorio fragile



- Ci sono tre ambiti particolarmente soggetti al rischio alluvionale: la Piana di Fondotoce, il Lungolago e i torrenti San Bernardino e San Giovanni.

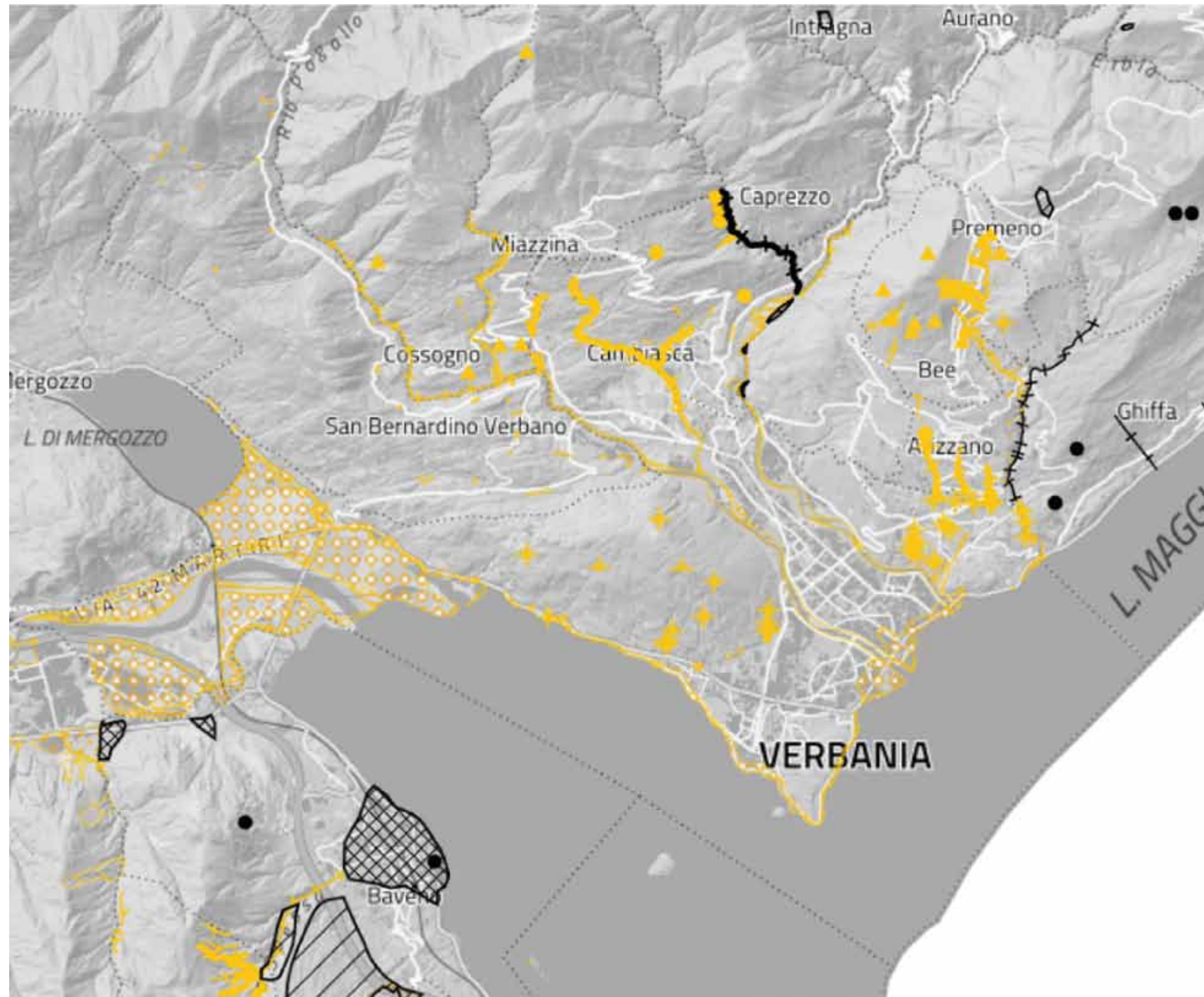
LEGENDA

-  Probabilità di alluvioni elevata (tr. 20/50) (H-Frequente)
-  Probabilità di alluvioni media (tr. 100/200) (M-Poco frequente)
-  Probabilità di alluvioni scarsa (tr. 500) (L-Rara)

Fonte: Cartografia Direttive Alluvionali, Regione Piemonte. Carta del rischio alluvionale

Rischio idrogeologico

Un territorio fragile



- Temporali sempre più intensi causati dai cambiamenti climatici, assieme al fenomeno dell'abbandono delle montagne e la scarsa manutenzione del suolo intensificano il rischio idrogeologico delle aree.

LEGENDA

Dissesti PAI vigenti

● Dissesti lineari da PAI vigente

+++ Dissesti areali da PAI vigente

Dissesti PAI vigenti, da PRG adattati a PAI

▲ Dissesti puntuali da PRG

+++ Dissesti lineari da PRG

○○○ Dissesti areali da PRG

Fonte: <https://www.geoportale.piemonte.it/visregpigo/>. Dissesti PAI

Le frane e le alluvioni

Un territorio fragile

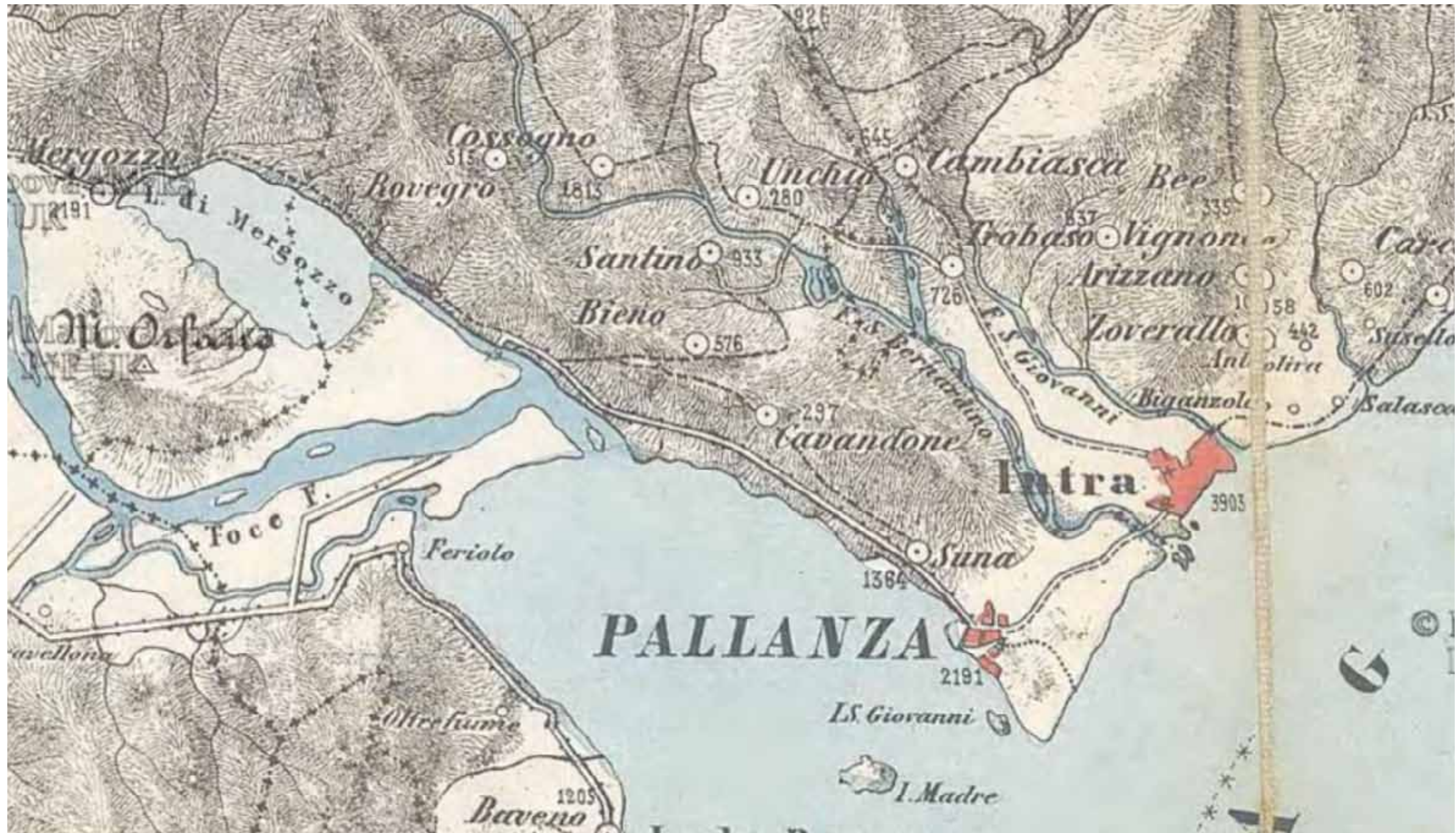


In sintesi

- ① Verbania si localizza sul Lago Maggiore e all'interno di un **sistema paesaggistico dalla vocazione turistica**;
- ② A livello regionale, si identificano **due ambiti paesaggistici**: il **Fondotoce** e l'area della **Castagnola**, con il sistema delle ville storiche e il lungolago;
- ③ I cambiamenti climatici e l'abbondante presenza di acqua sottopongono Verbania ai frequenti **fenomeni alluvionali** e a **dissesti idrogeologici**;
- ④ Verbania è un **territorio fragile**, il quale necessita di una costante **cura e manutenzione** del paesaggio naturale.

Inquadramento territoriale

Ripartire dalla storia: Il Verbano a metà Ottocento



Mappa storica, fonte: <https://www.georeferencer.com/>

La crescita della città

Polarizzazione dei borghi storici e urbanizzazione lungo le vie storiche



Razionalizzazione della maglia infrastrutturale e urbanizzazione diffusa



L'industrializzazione lungo i torrenti San Giovanni e San Bernardino



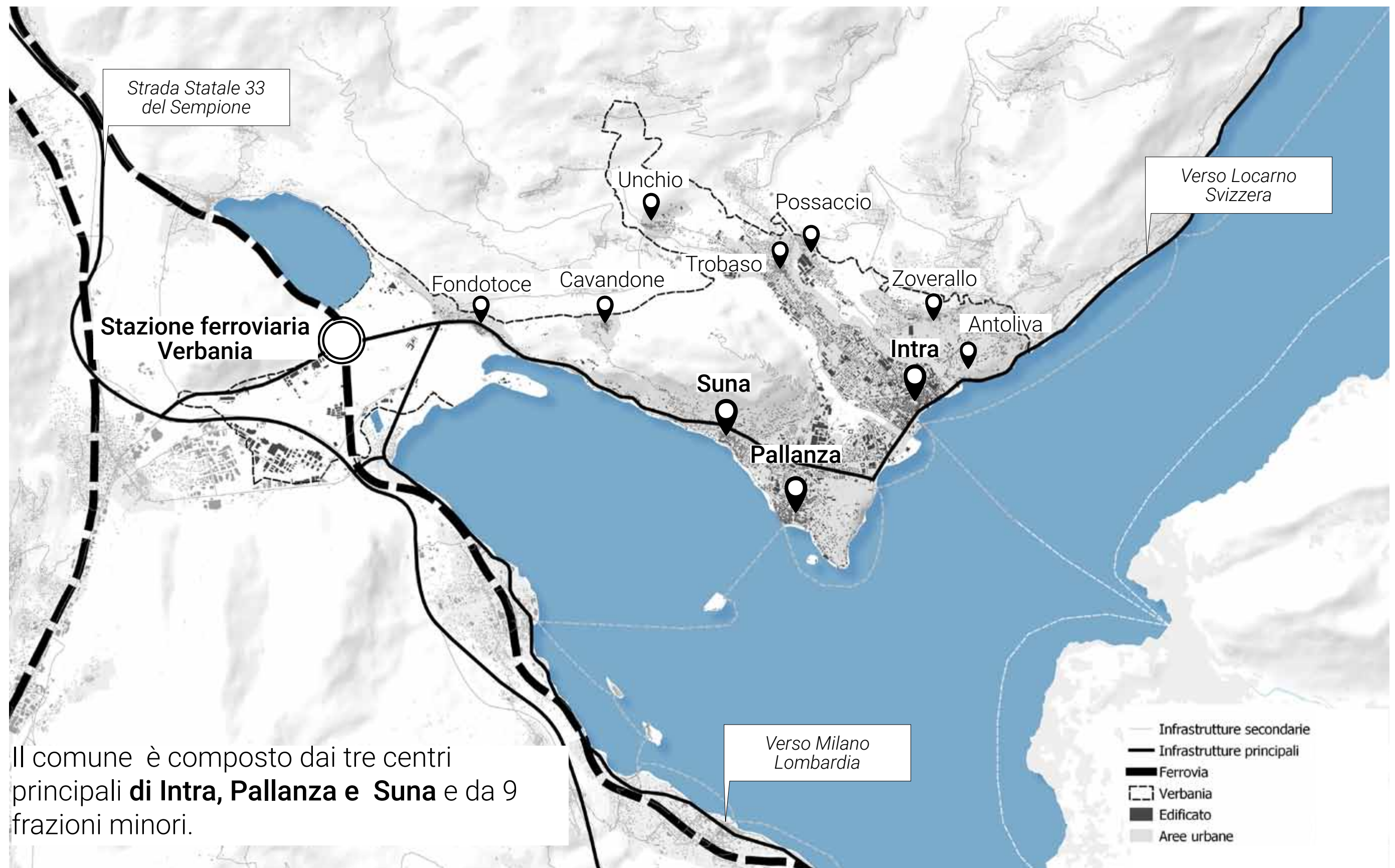
Saturazione del tessuto urbano e localizzazione poli industriali nelle vicinanze dell'autostrada e della ferrovia



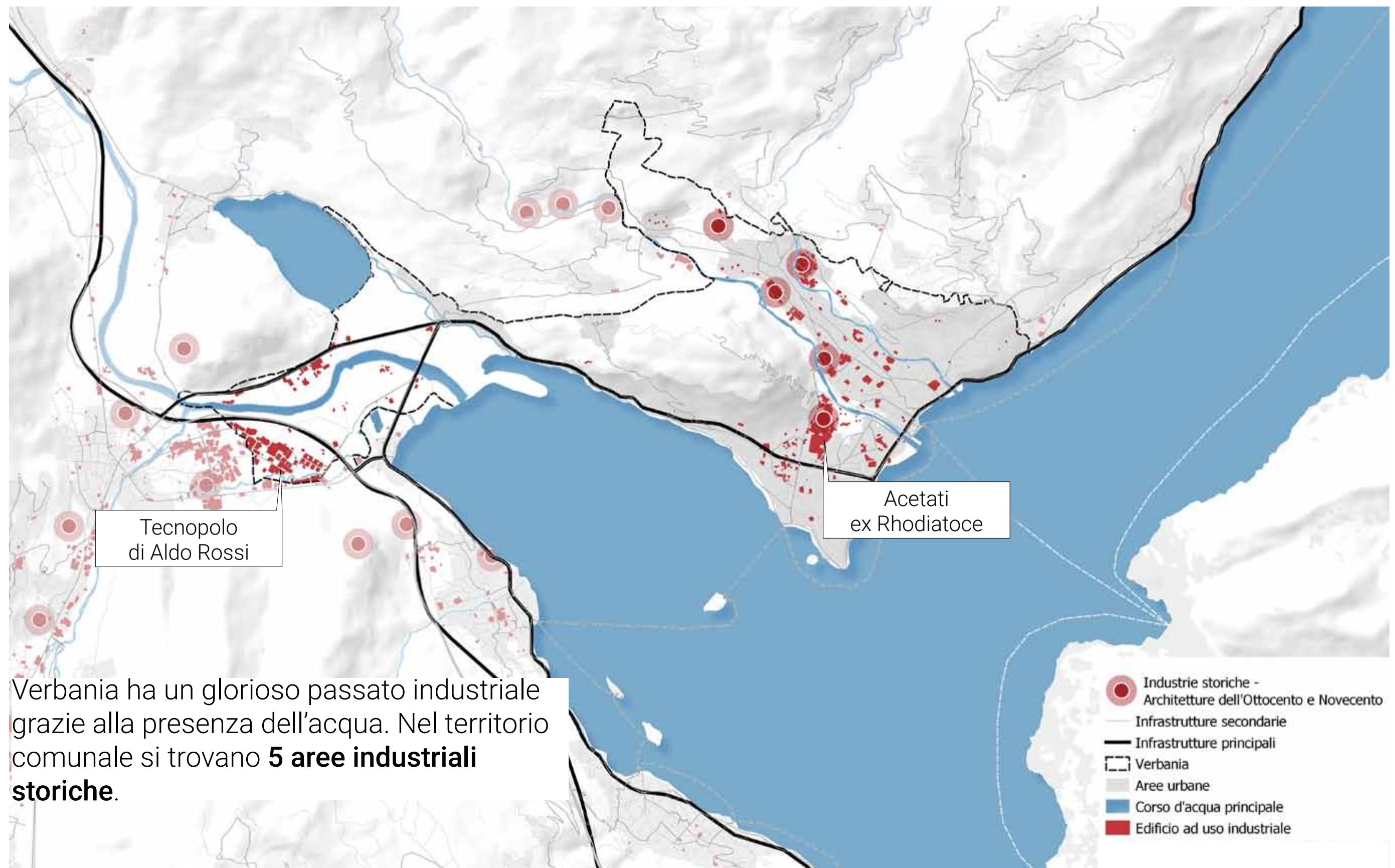
Il comune di Verbania oggi



Città policentrica: 3 centri urbani e 9 borghi storici



Città produttiva



Lo sviluppo industriale nelle valli del verbano anni '30 - '80

Acetati ex Rhodiatoce - Foto storiche

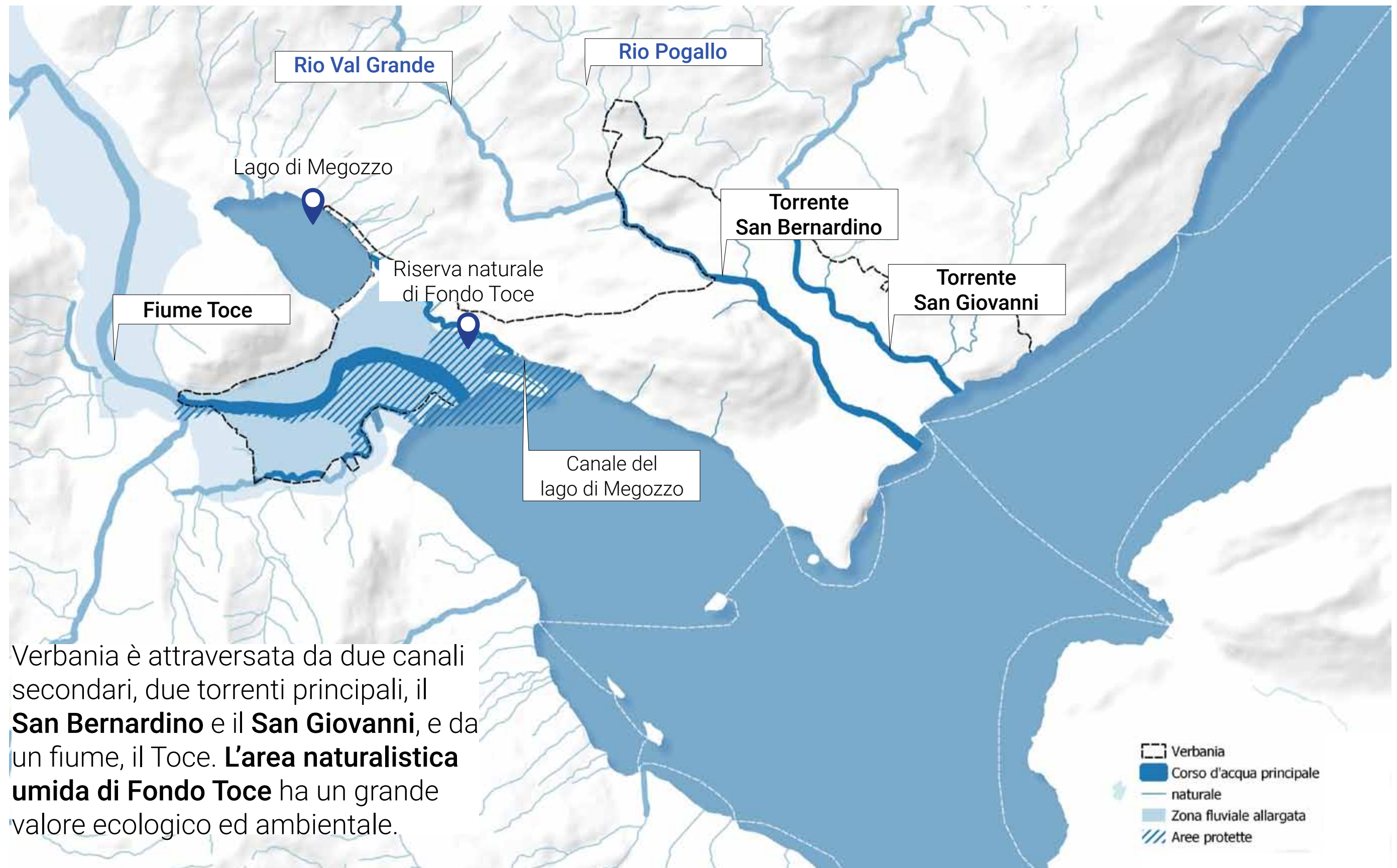


L' area ex Acetati oggi



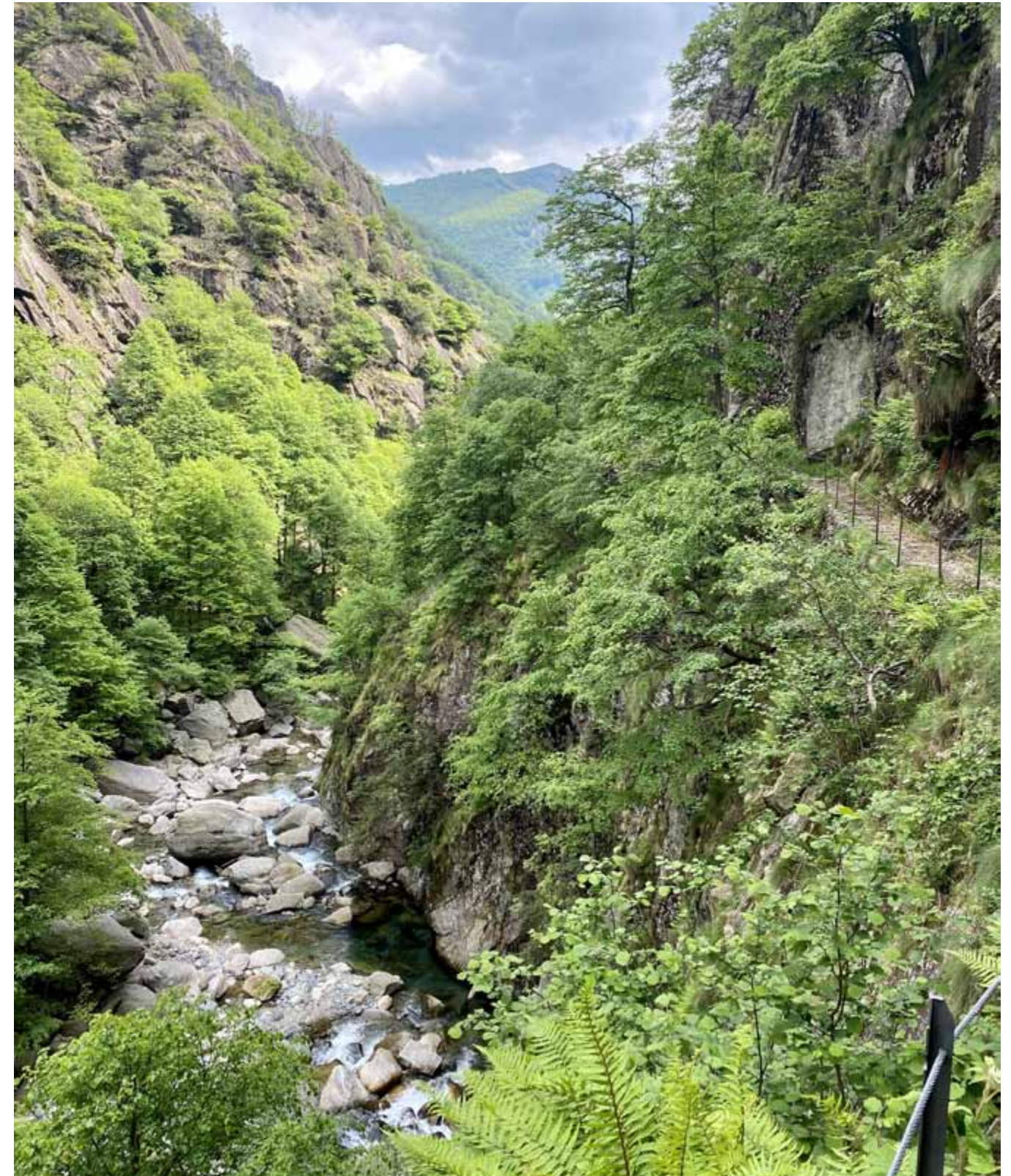
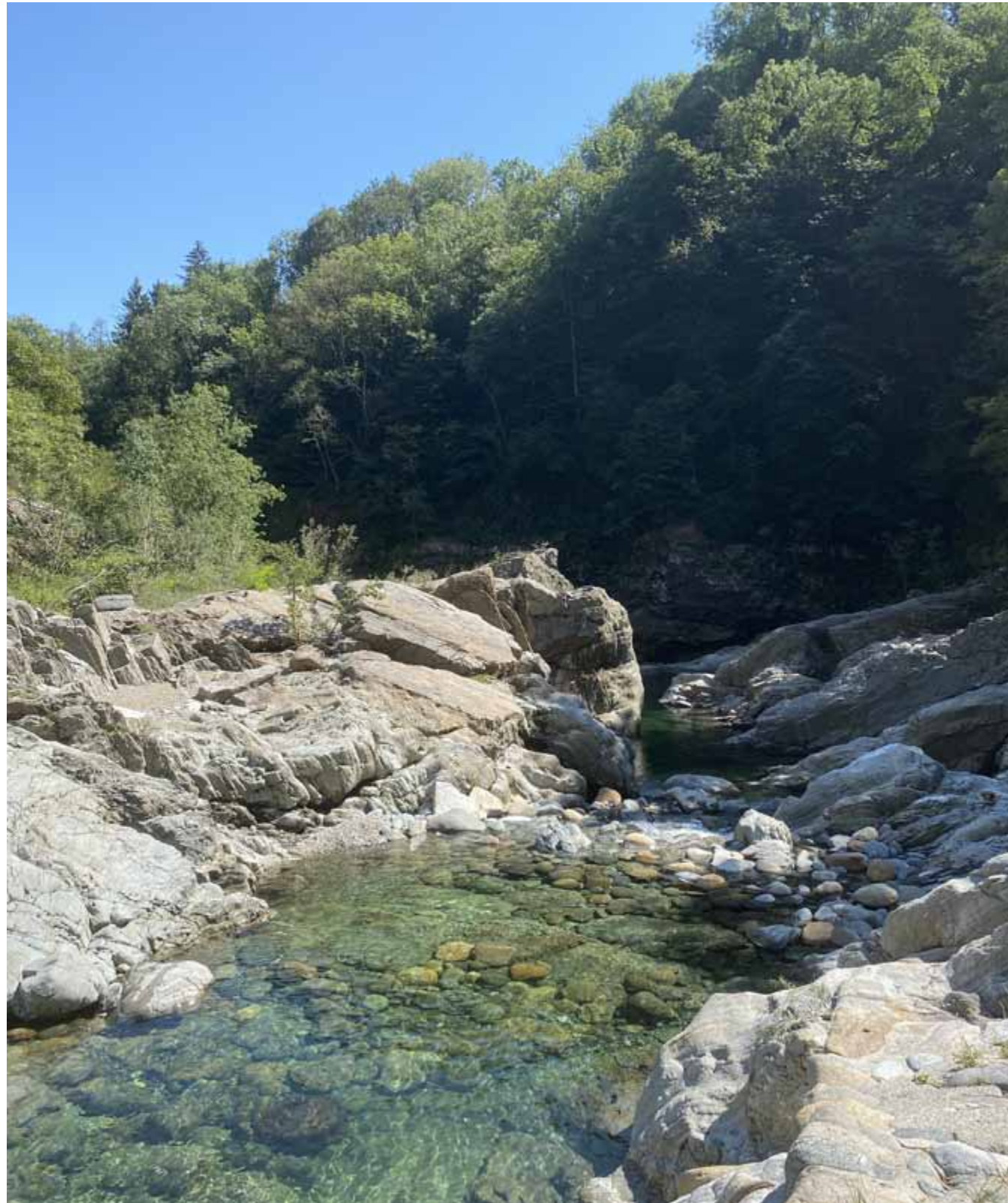
Foto: Filippo LaFleur, visita per progetto European. 2019

Due sistemi eterogenei, i torrenti e il Fondo Toce



Gli affluenti dei torrenti

Il Rio Pogallo e il Ro Val Grande affluenti del torrente San Bernardino in Val Grande



I torrenti

Il torrente San Bernardino



Foto: LAND, Sopralluogo 21.02.2022

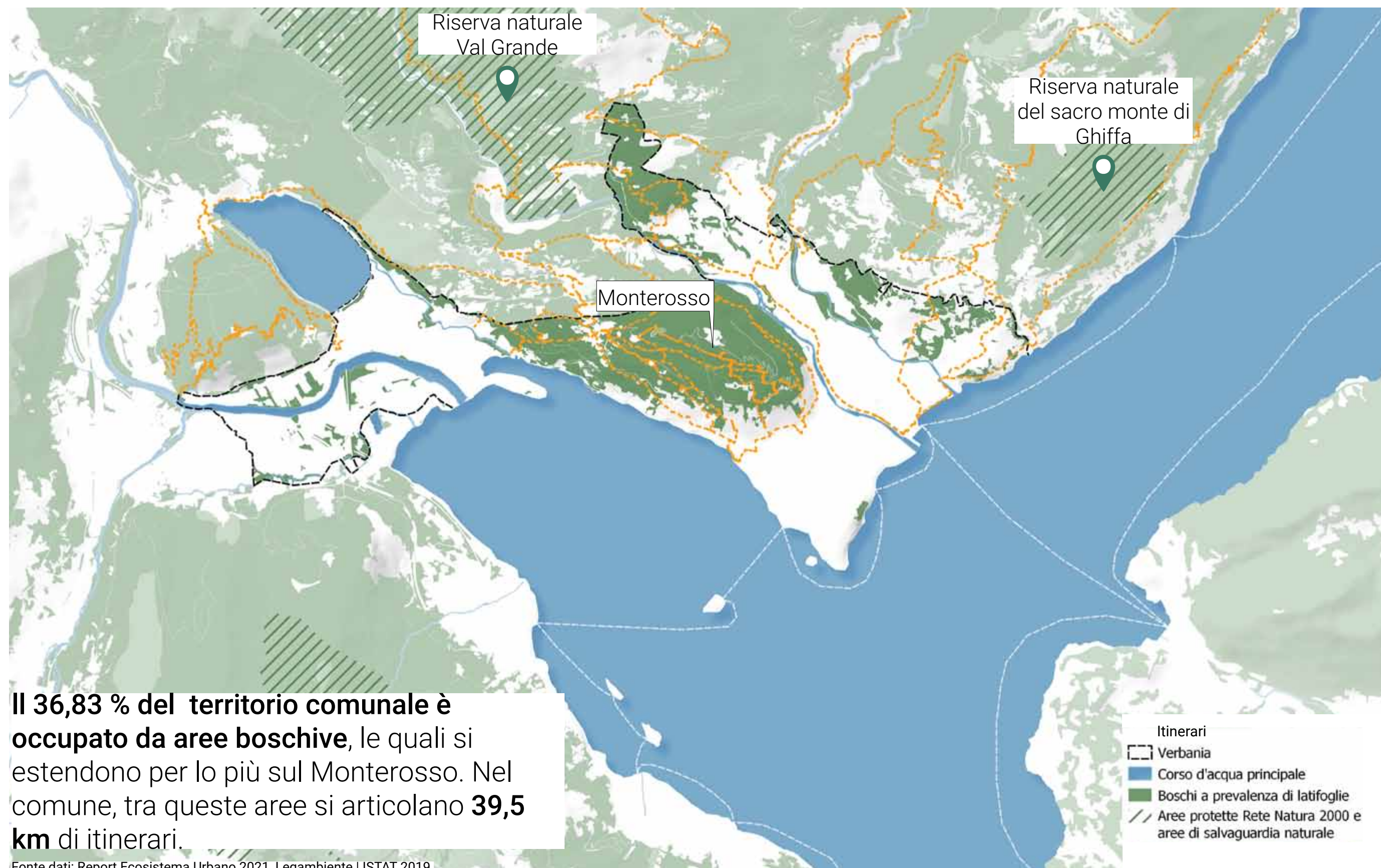
La Piana di Fondotoce



Foto: lakemaggiore.com | Oasi Naturale Fondo Toce

LAND

Il sistema prealpino



Un luogo di cultura e storia

Tra Borghi storici, beni culturali, sentieri, mulattiere e percorsi nel bosco



Madonna di Camapagna



Via della scala, ai piedi del Monterosso. Pallanza



Sentieri del Monterosso



Aree boschive del Monterosso



Madonna di Camapagna



Borgo di Cavandone



Vista da Cavandone



Scalinata per Cavandone



Chiesa di Cavandone

Foto: Club Italiano Alpino, I Sentieri del Monterosso

Il paesaggio boschivo produttivo del passato

Cossogno, metà del Novecento



Il comune di Cossogno durante il taglio della legna e vista sui pascoli Fonte: Comuniterrae

Il graduale abbandono della montagna a partire dagli anni '60

Terrazzamenti in abbandono sul Monterosso, Oggi

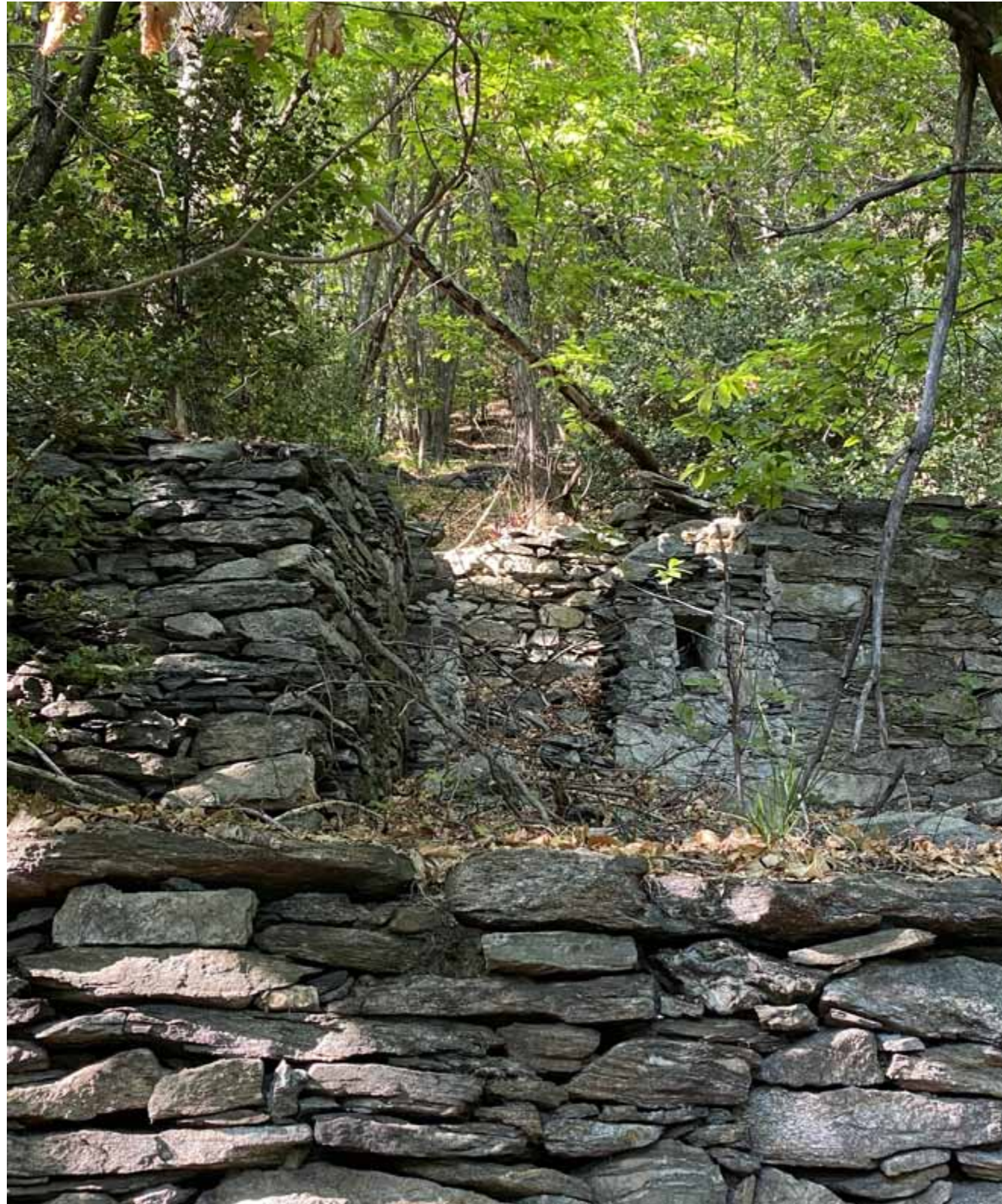


Foto: LAND, Terrazzamenti agricoli e per il pascolo abbandonati sul Monterosso

Verbania città giardino: il sistema del verde e delle ville storiche



Fonte dati: Piano Paesaggistico Regionale, Regione Piemonte

I giardini pubblici a Intra anni '20



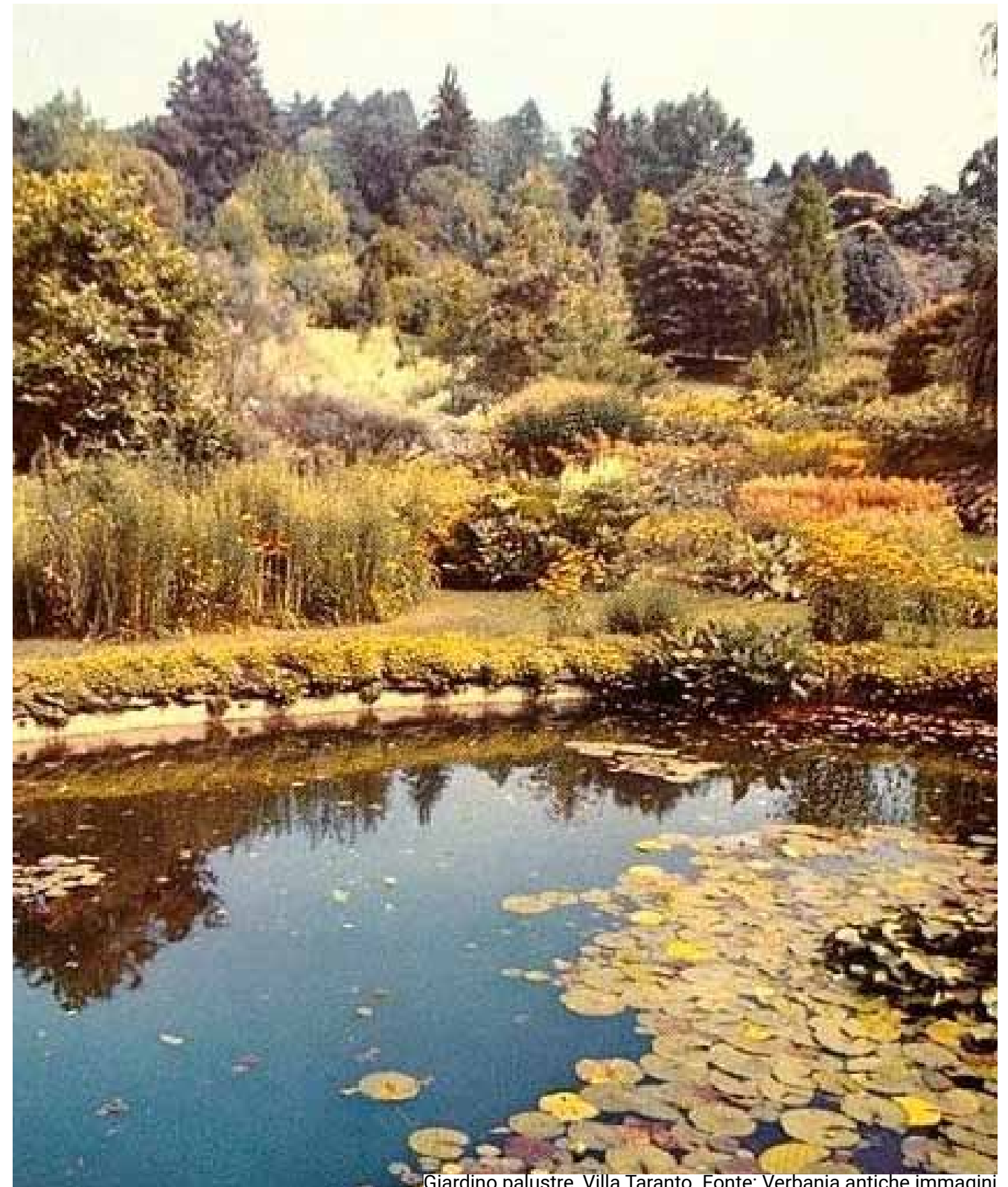
Fonte: Verbania antiche Immagini

Le ville storiche

Luoghi di sperimentazione e innovazione botanica e fruizione turistica



La serra sperimentale di Villa Ada. Fonte: Verbania antiche immagini

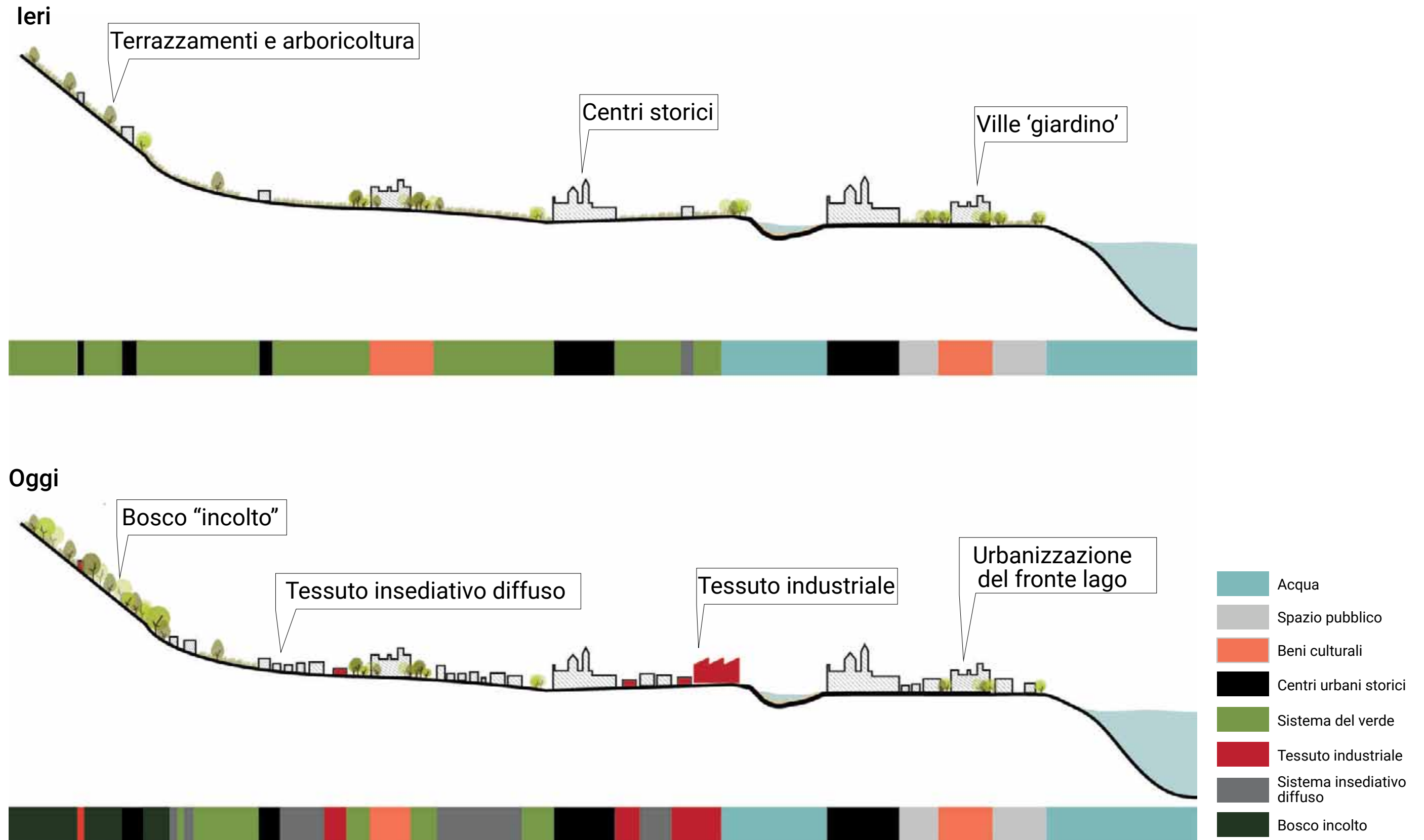


Giardino palustre, Villa Taranto. Fonte: Verbania antiche immagini

Verbania città nella natura, ma dove la natura urbana è poco fruibile



Il processo di trasformazione del territorio



Criticità e potenzialità in sintesi

Criticità:

- Un territorio in emergenza climatica: territorio **a rischio alluvioni e dissesto idrogeologico**;
- Una città nella natura ma con una **natura urbana poco fruibile**;
- **Abbandono del sistema pre-alpino**, di boschi coltivati, terrazzamenti storici e borghi;
- Un sistema con grande necessità di **cura e manutenzione**.

Potenzialità:

- **La Piana di Fondotoce**: un'area altamente accessibile e dal valore ecologico unico;
- **Il Monterosso**: un **ambito naturale selvaggio** e incontaminato
- **I borghi storici diffusi**: una storia di sviluppo urbano tra lago e montagna
 - Presenza di **ville e giardini botanici** riconosciuti in tutto il mondo

Il masterplan strategico paesaggistico - ambientale

Un territorio in cui il paesaggio e gli spazi aperti sono protagonisti,
ma nel quale si è perso l'equilibrio tra natura e costruito.

Come ristabilire un rapporto?
Ripartire dalle vocazioni



Back to the future: learning from...

Il caso di Utrecht in Olanda



CatharijnenSingel, Utrecht. La città di Utrecht riscopre i propri canali storici.

Le città alla riscoperta delle proprie vocazioni naturalistiche

Un nuovo canale verde - blu per la città di Utrecht, 2015



CatharijnenSingel, Utrecht, Olanda. OKRA Landscape Architecture

Le città alla riscoperta delle proprie vocazioni naturalistiche

La riqualificazione dell'area Ex Ceramica Lago a Laveno, 2017



Spazio pubblico del nuovo complesso immobiliare Laveno Premium Real Estate, un progetto di riqualificazione di una ex area industriale. Foto di: Laveno.com

Le città alla riscoperta delle proprie vocazioni naturalistiche

Una nuova infrastruttura civica verde e blu,
riqualificazione foce del Cassarate, Lugano, 2019



Foce del Cassarate, Officine del Paesaggio. Lugano

Le città alla riscoperta delle proprie vocazioni naturalistiche

Una nuova piazza multifunzionale per la città di Groningen, 2015 - ongoing



Piazza centrale a Groningen, Olanda. Felixx Landscape Architecture

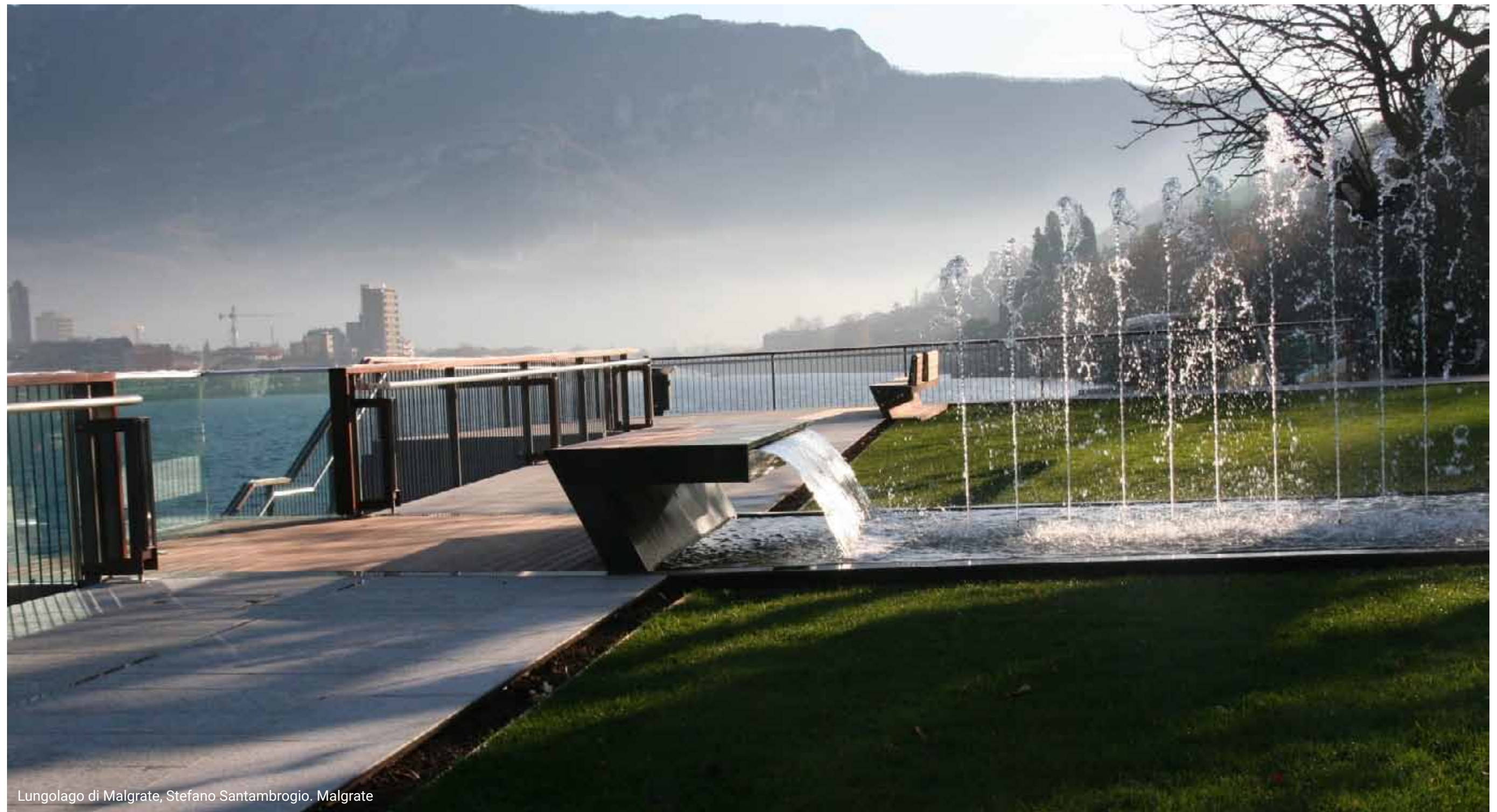
Le città alla riscoperta delle proprie vocazioni pedonali

Un nuovo cuore verde - pedonale per il centro storico di Enschede, 2020



Le città alla riscoperta delle proprie vocazioni pedonali

La riqualificazione lungolago di Malgrate
per un nuovo rapporto visivo e fisico con l'acqua, Lecco, 2020



Lungolago di Malgrate, Stefano Santambrogio. Malgrate

Le città alla riscoperta delle proprie vocazioni produttive

La cultura come paradigma per la rigenerazione urbana, Tilburg, 2019



Lochal Library by Mecanoo Architects, within industrial regeneration building in Tilburg

Ripartire dal paesaggio e dal ruolo strutturante degli spazi aperti di Verbania



Rileggere l'eterogeneità dei paesaggi



Il lungolago



I torrenti



**Città e borghi
storici**



**La piana di
Fondotoce**



**Il sistema
prealpino**

5 ambiti, 5 strategie

Verbania città di lago



- **Valorizzare** i paesaggi dei **lungolaghi**
- Favorire la **continuità ciclopedonale**
- **Definire un sistema di spazi pubblici** attrezzati

I raggi verdi e blu



- Strutturare dei veri e propri **parchi naturalistici** fruitivi a partire dai torrenti
- Valorizzare il **sistema degli spazi aperti**
- Promuovere processi di **rigenerazione del paesaggio costruito storico e industriale**

Verbania città verde



- Creazione di una infrastruttura verde urbana per la **rigenerazione dello spazio pubblico** attraverso l'applicazione di **Nature Based solutions**
- Individuazione di **assi attrezzati principali e secondari** che favoriscano le connessioni con il sistema dei torrenti e con la Corona Verde

La nuova porta naturalistica alla città



Creazione di **due parchi con due vocazioni:**

- Un **Parco Ecologico Fruitivo** che valorizzi la piana naturalistica di Fondo Toce
- Un **Parco Produttivo** che metta in relazione il sistema della produzione agro- vivaistica e industriale

La corona verde

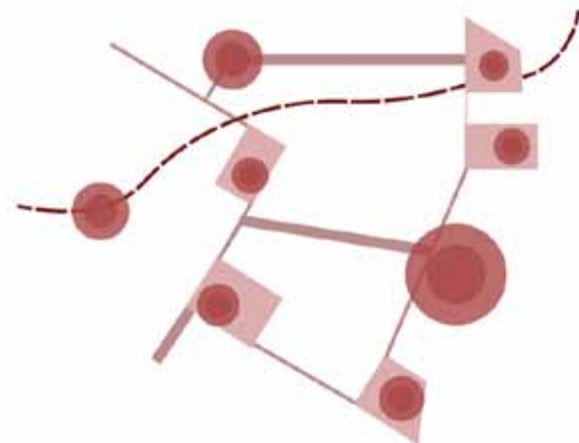


- **Valorizzazione degli itinerari e delle "mulattiere"** storiche che collegano il sistema dei borghi storici pre-alpini attraverso un **ring che collega lago e montagna**
- **Rigenerazione dei paesaggi boschivi produttivi** attraverso la silvicoltura e il recupero dei terrazzamenti per fini produttivi

Lavorare con la cultura e con la natura

Metodologia di definizione del masterplan strategico paesaggistico

La cultura del costruito



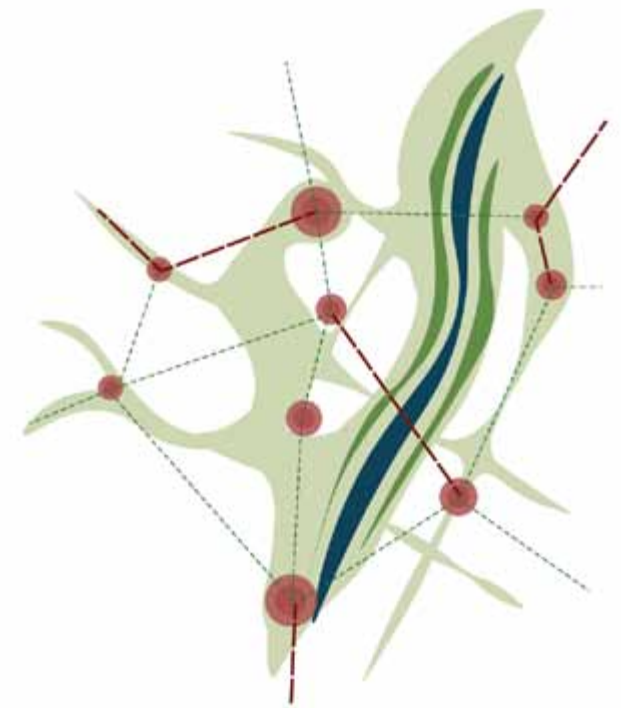
Gli assi e i centri storici,
i potenziali ambiti di
rigenerazione urbana, le ville
storiche e i beni culturali, i
percorsi turistici e gli itinerari

La natura del non costruito

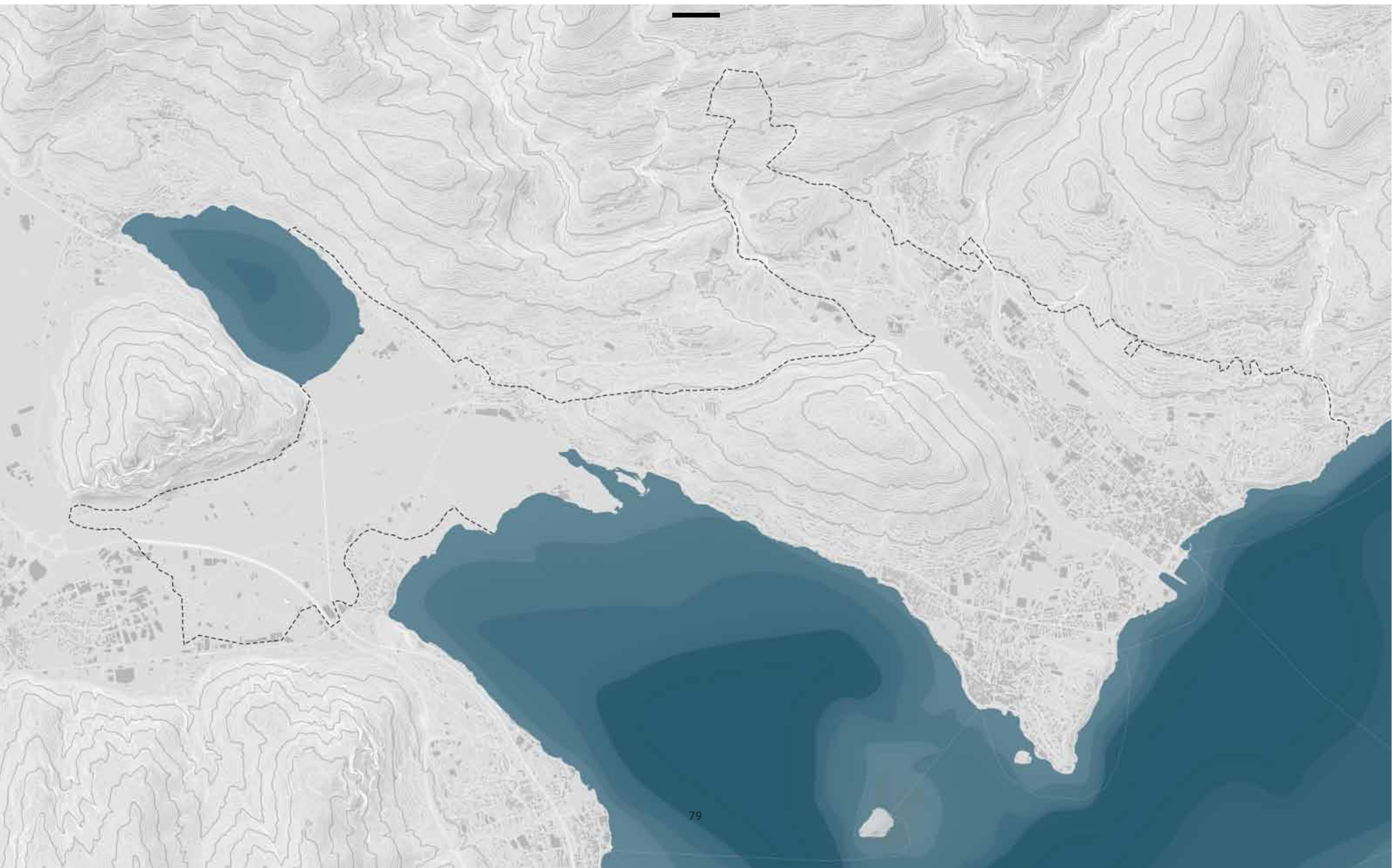


Gli spazi aperti, i boschi, i
sentieri, i parchi e i giardini
storici, i torrenti e le aree
umide

Una nuova maglia paesaggistica

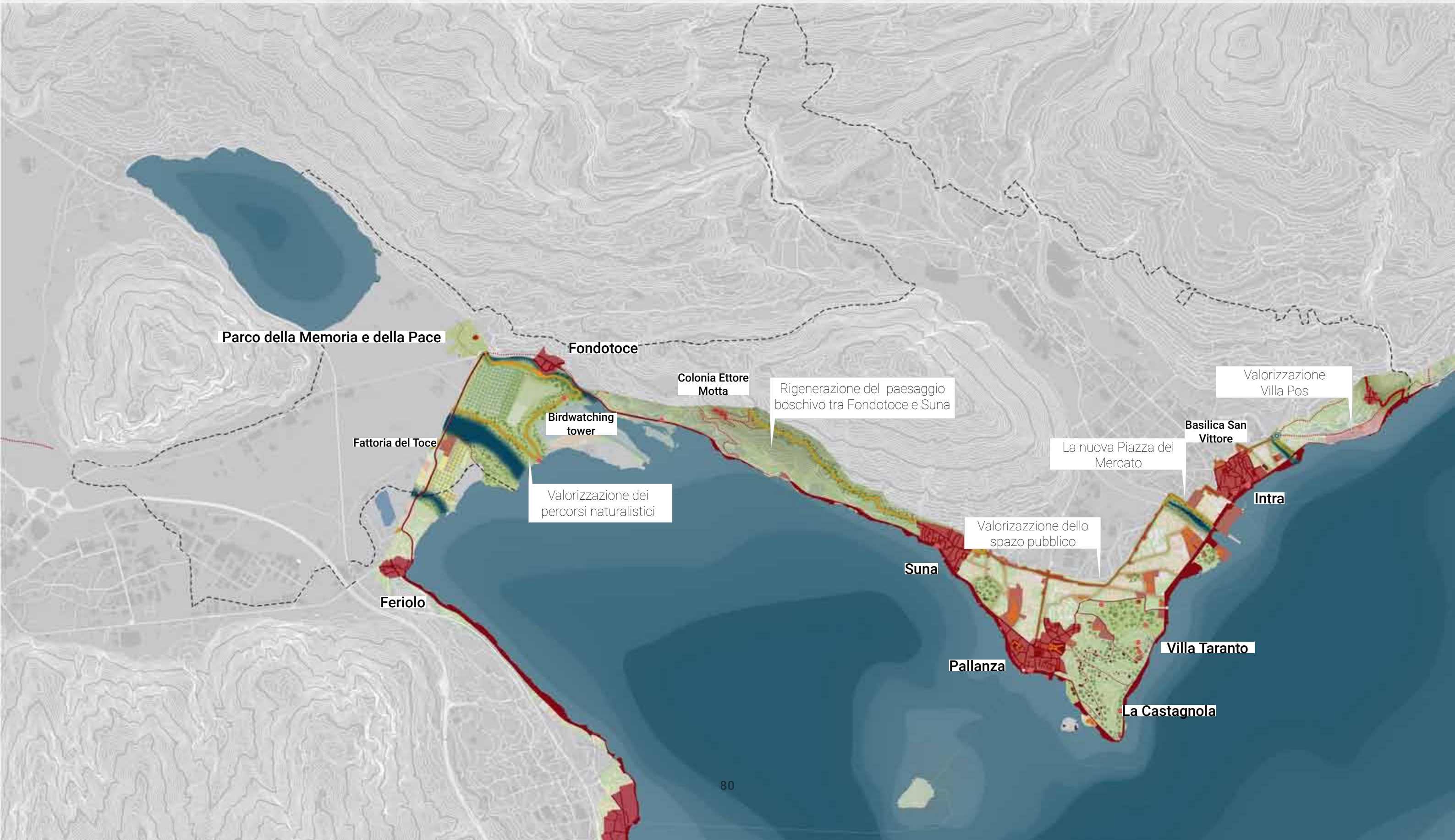


La morfologia del paesaggio di Verbania



Verbania città di lago

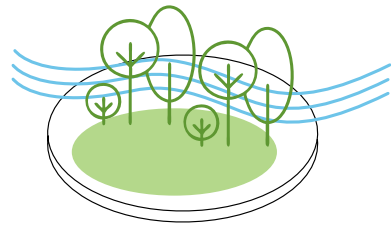
8 km di lungolaghi eterogenei valorizzati e **5 borghi storici** connessi



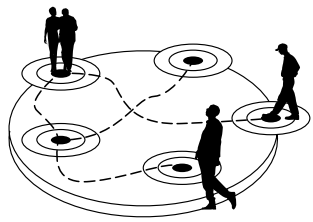
La rigenerazione degli spazi pubblici del lungolago

Linee guida concorso per il waterfront a Lecco, LAND + P.Viganò, 2021

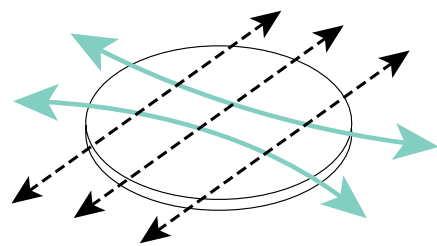
Paesaggi



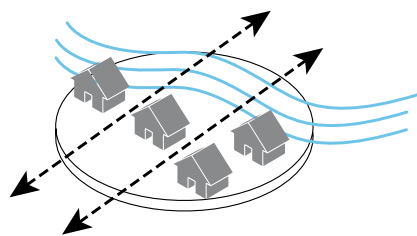
Fruizione



Assi



Architettura



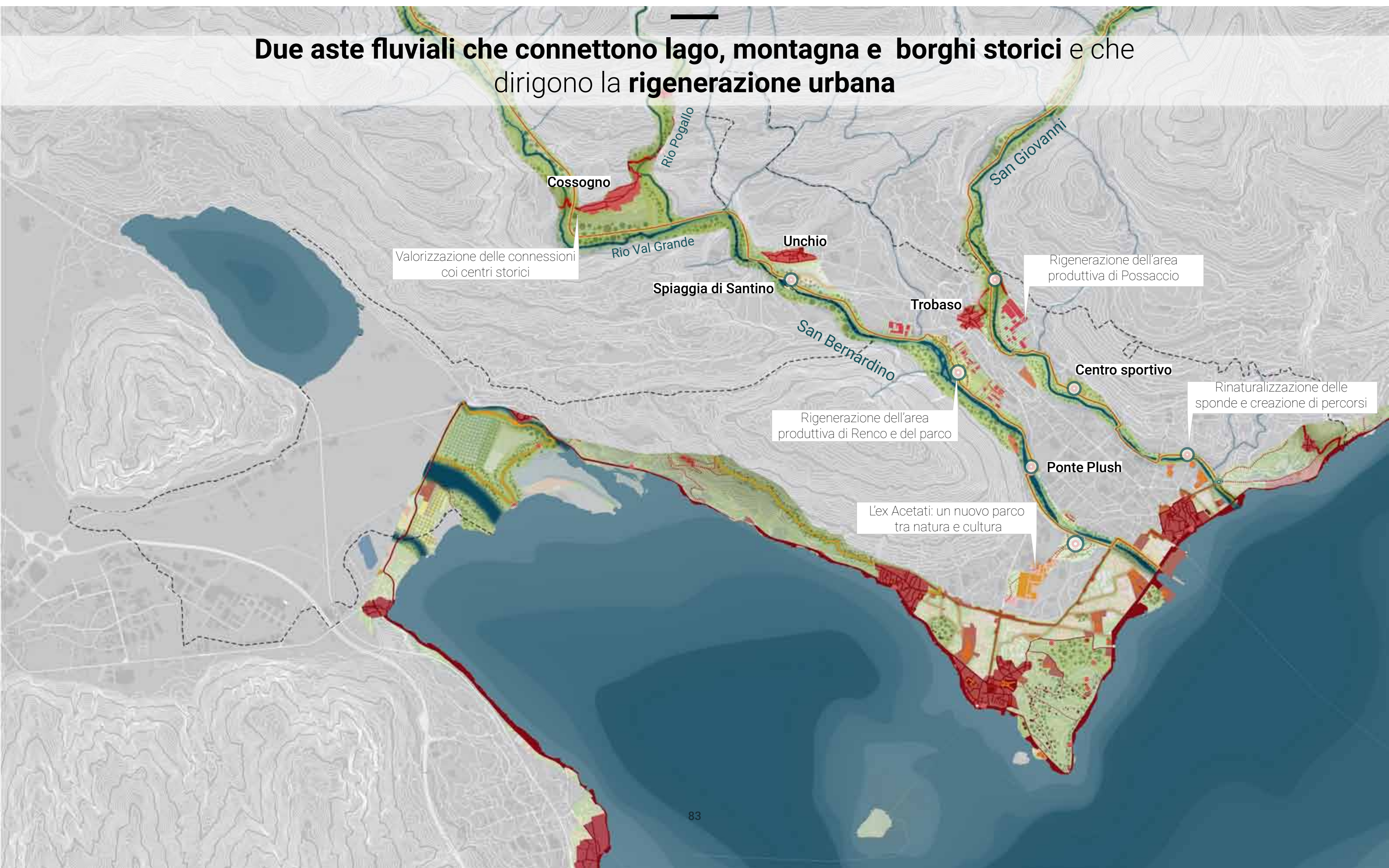
La rigenerazione degli spazi pubblici del lungolago

Lungolago Lugano, Officine paesaggio 2012



I raggi verdi e blu San Bernardino e San Giovanni

Due aste fluviali che connettono lago, montagna e borghi storici e che dirigono la rigenerazione urbana



La rifunzionalizzazione dei torrenti come luoghi di fruizione pubblica

Foce del Cassarate a Lugano, Officine paesaggio 2012



Le aste fluviali come infrastrutture verdi e blu

PFTE del Torrente Bione a Lecco - LAND, 2021



Verbania città verde

Rigenerazione dello spazio pubblico a partire dagli **assi storici**, Corso Cairoli e Viale azzari, e delle direttrici secondaria attraverso una maglia verde a supporto delle **connessioni trasversali**



Rigenerazione dello spazio pubblico

Progetto definitivo di Corso Garibaldi, Vercelli - LAND, 2022



Valorizzazione delle connessioni ciclopedonali

Progetto definitivo di Corso Garibaldi, Vercelli - LAND, 2022



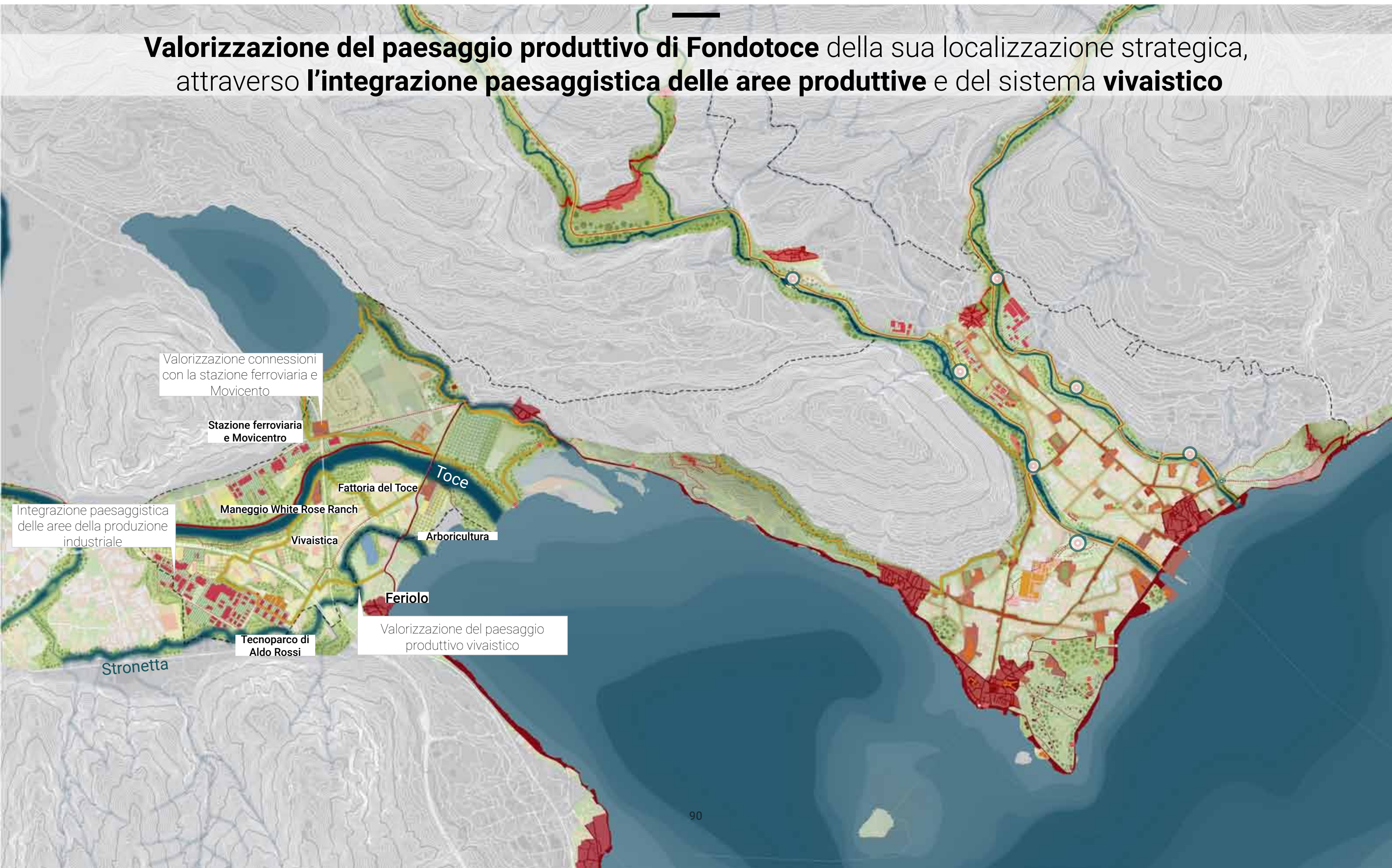
Il parco ecologico di Fondotoce

Valorizzazione del capitale naturale di Fondotoce attraverso un **Parco Ecologico Fruitivo**
Rinaturalizzazione della sponda del fiume Toce e creazione di un **itinerario naturalistico di 6 km**



Il parco produttivo di Fondotoce

Valorizzazione del paesaggio produttivo di Fondotoce della sua localizzazione strategica, attraverso **l'integrazione paesaggistica delle aree produttive** e del sistema **vivaistico**



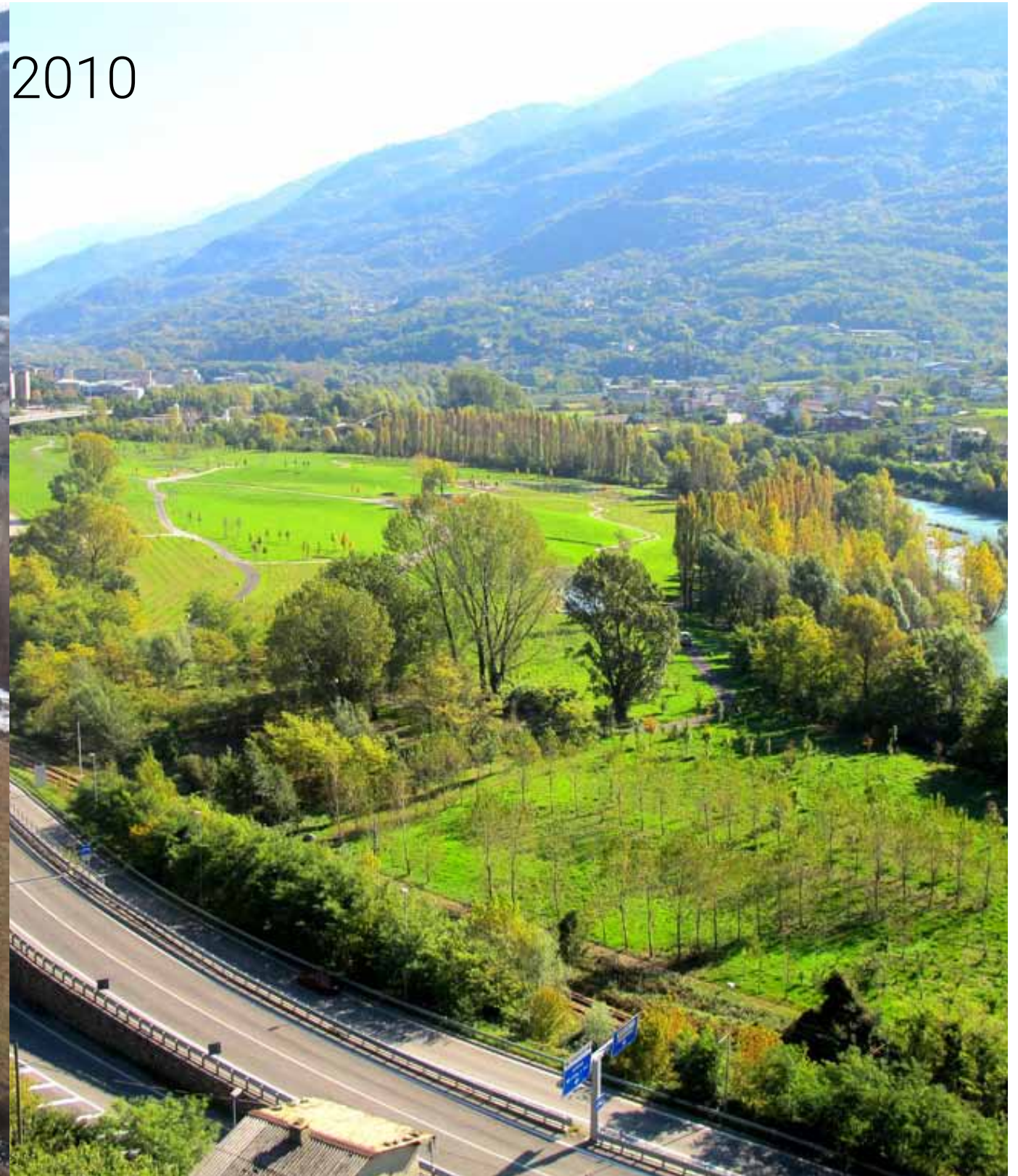
Rigenerazione del capitale naturale

Parco Adda Mallero - LAND, 2011

2005



2010



Una nuova natura fruitiva

Parco Adda Mallero - LAND, 2005-2011



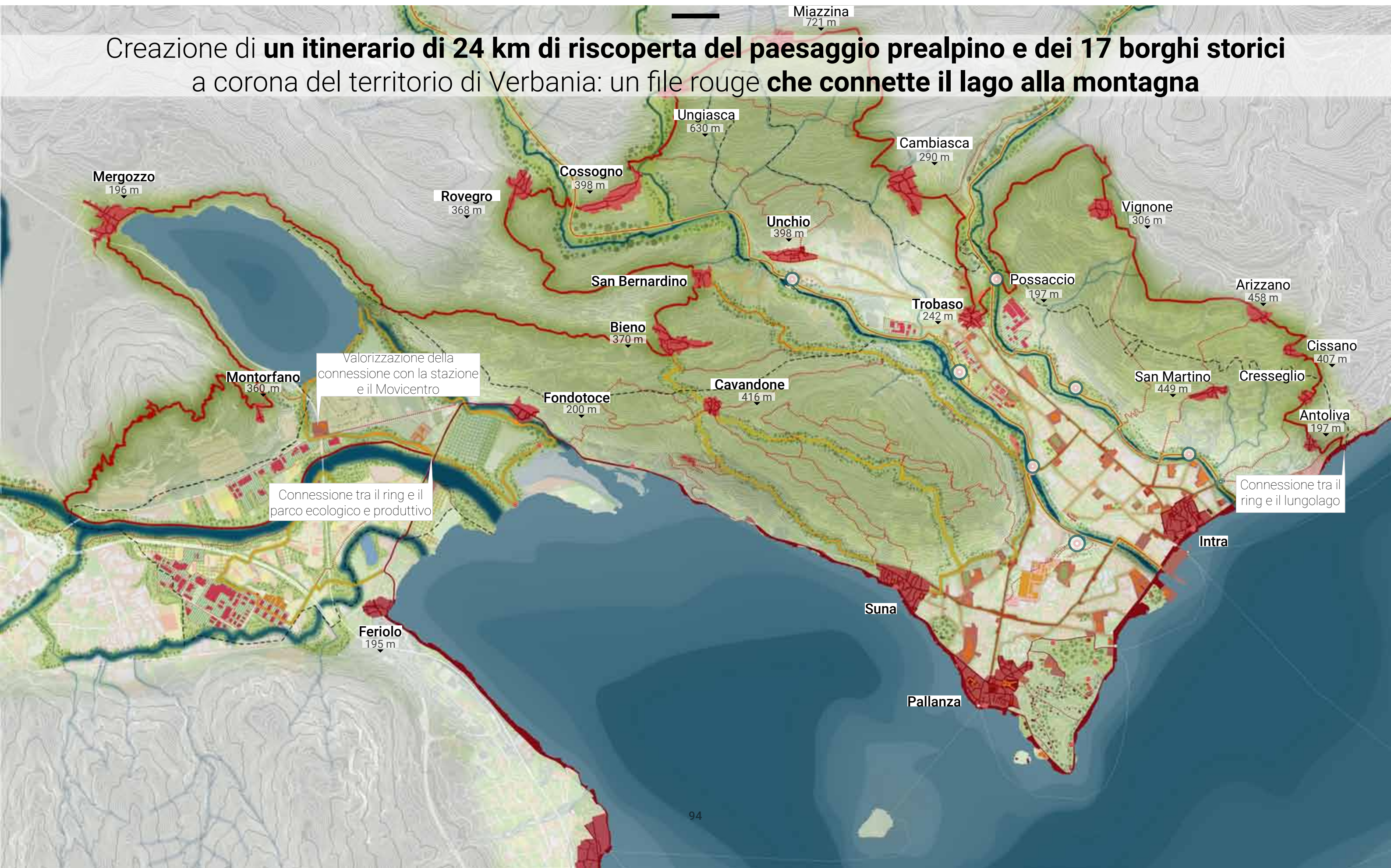
Il Monterosso: porta urbana alla Val Grande

Individuazione di **tre percorsi by-pass** che **connettono la città con il paesaggio boschivo selvaggio** e manutenzione attraverso **selvicoltura e agroforestazione**



La corona verde

Creazione di **un itinerario di 24 km di riscoperta del paesaggio prealpino e dei 17 borghi storici** a corona del territorio di Verbania: un file rouge **che connette il lago alla montagna**



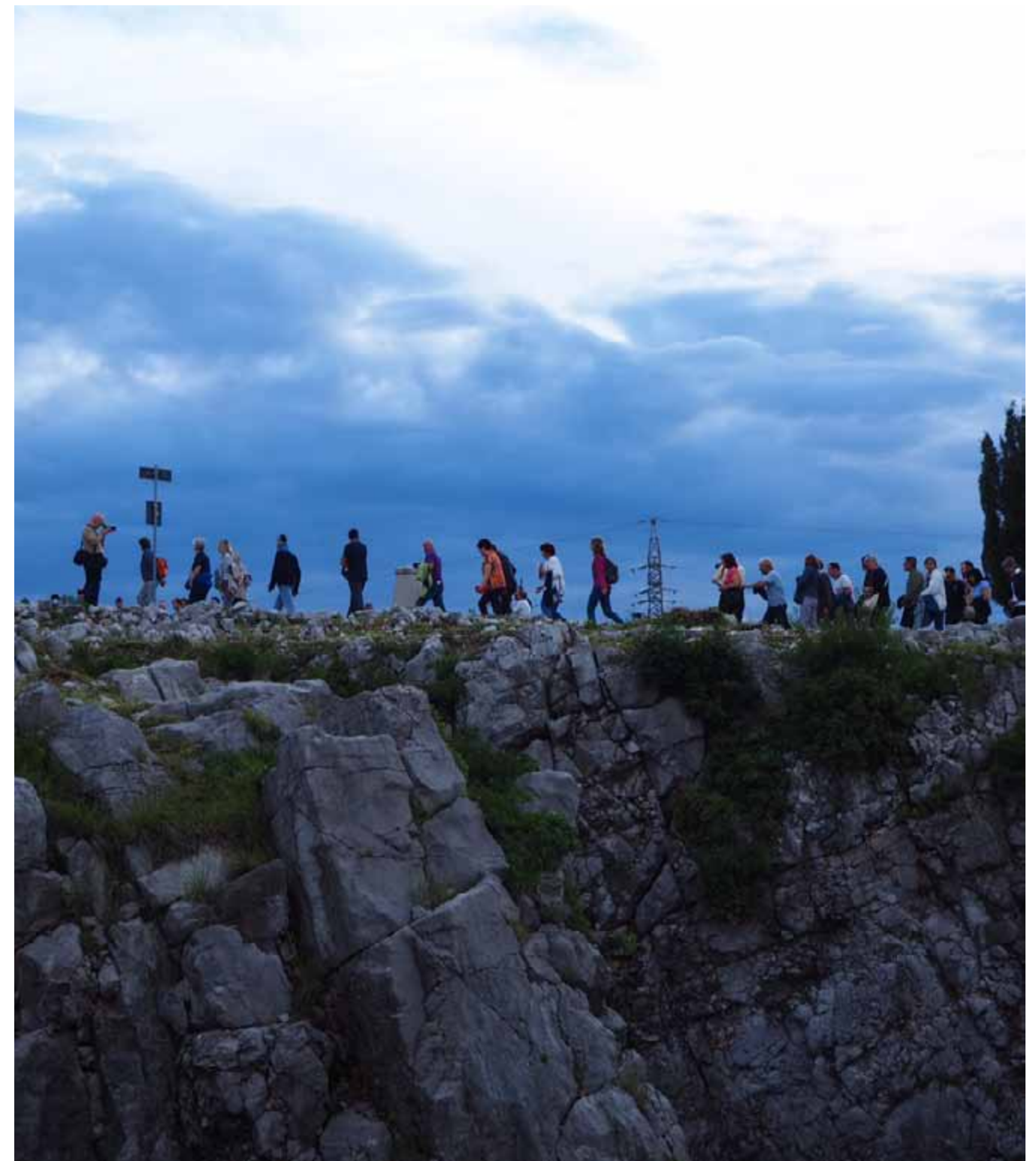
La riscoperta della natura selvaggia e dei borghi storici

Costermano sul Garda Eccellenza Ambientale - LAND, 2016-2017

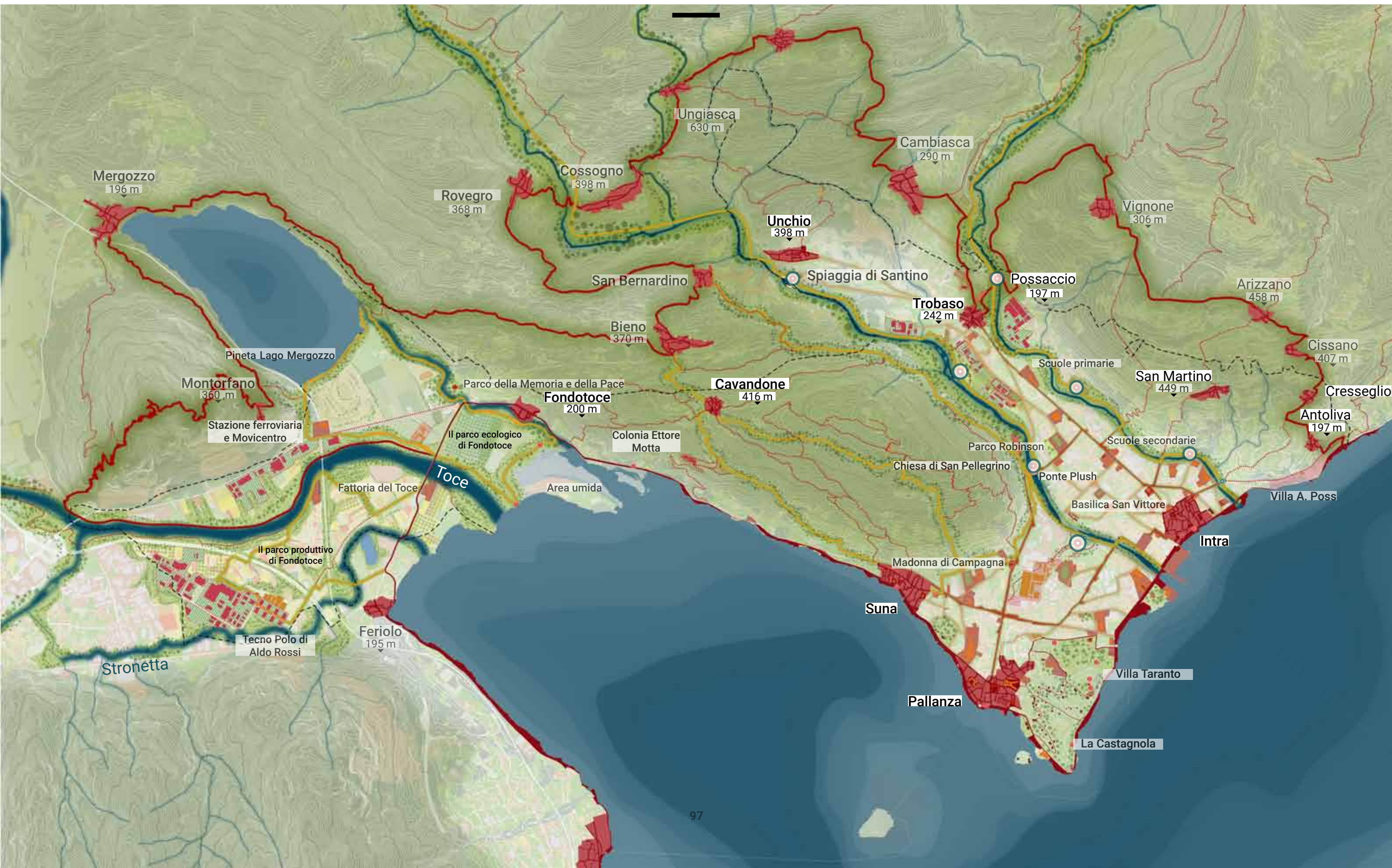


La riscoperta della natura selvaggia e dei borghi storici

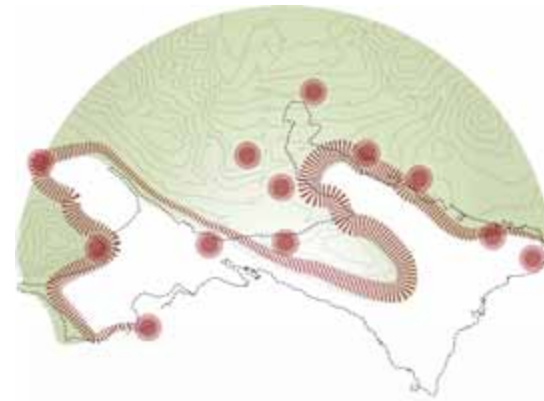
Percorso Monte San Michele, Carso - LAND e Burgi, 2014



Verbania capitale della natura 2030



Verbania capitale della natura 2030



Un ring di **24 km di riscoperta della natura selvaggia** prealpina e dei **17 borghi storici**



Due parchi, due vocazioni:
il **parco ecologico fruitivo** e il
parco produttivo di Fondotoce



Una **maglia verde urbana** che **riporta la natura in città** con la **riqualificazione degli spazi pubblici** fruibili



Due **aste fluviali** che **dirigono la rigenerazione del paesaggio** e **connettono lago, borghi storici e montagna**



8 km di lungolaghi eterogenei valorizzati e **5 borghi storici connessi** attraverso la continuità ciclopedonale e la **rigenerazione degli spazi pubblici**

Gli ambiti strategici

Dal masterplan alle cellule di paesaggio

L'opportunità per la rigenerazione del territorio risiede nella riscoperta e valorizzazione degli elementi che strutturano la sua dimensione naturalistica e culturale, i quali possono configurarsi come base di una nuova rete strategica di relazioni: una **maglia paesaggistica per la città di Verbania**.

Il Masterplan paesaggistico-ambientale strategico rappresenta quindi uno strumento in grado di comprendere il territorio a differenti scale di osservazione, **individuare gli elementi di potenzialità** che caratterizzano lo caratterizzano nella sua dimensione naturale e culturale, lavorando con questi ultimi per implementare un sistema di relazioni articolate. La lettura della città attraverso ambiti di paesaggio permette di **definire le destinazioni future di ogni ambito a partire dal riconoscimento delle vocazioni** dei suoi paesaggi, ricchi nella loro incredibile eterogeneità.

La declinazione e scomposizione degli ambiti strategici in cellule si configura come un'opportunità per osservare localmente gli obiettivi definiti a partire dal masterplan, quadro d'insieme, e comprenderne l'applicazione ad una scala di dettaglio maggiore, nella quale è possibile **leggere le relazioni sottili tra gli elementi della natura del non costruito e cultura del costruito e individuare gli ambiti di progettualità strategici**: quei luoghi che assumono un ruolo centrale nella ricucitura della maglia paesaggistica.

Attraverso questa lente di osservazione è stato deciso di sviluppare **due approfondimenti** relativi a porzioni di territorio che si differenziano per il capitale naturale e culturale coinvolto.

Un primo approfondimento è stato elaborato a partire da una porzione di territorio compresa negli ambiti di paesaggio: "Verbania città di lago", "Verbania città verde" e "I raggi verdi e blu". Si tratta di una parte di città che si è sviluppata tra i centri storici di Suna, Pallanza e Intra ed a cavallo del torrente San Bernardino in maniera diffusa e che, ad oggi, fatica a trovare una propria identità e destinazione. Un **territorio di mezzo** che fatica a relazionarsi con gli ecosistemi che lo circondano: i fiumi, il lago e la montagna. **Il lavoro di esplorazione del potenziale ha quindi previsto l'individuazione degli spazi di qualità del costruito, le polarità che debolmente definiscono un sistema da svelare**: i luoghi di cultura e sport, gli spazi pubblici pedonali, i servizi alla persona e i percorsi ciclabili esistenti **e gli spazi aperti naturali accessibili e fruibili**, con valore percettivo paesaggistico, come le ville e i parchi pubblici. Successivamente, sono stati intercettati gli spazi con potenziale di rigenerazione (aree verdi abbandonate, aree ripariali, il paesaggio boschivo del

Monterosso e gli itinerari, le aree boschive di natura selvaggia dell'area Ex Acetati) al fine di costruire una visione d'insieme.

Da elementi puntuali si è cercato quindi di individuare la spazialità.

La spazialità permette di comprendere gli indirizzi di sviluppo e definire una rete di connessioni. La maglia guida la rigenerazione urbana attraverso direttrici di sviluppo: gli assi attrezzati principali (le vie storiche di Corso Cairoli e Viale Azzari) e secondari che connettono le polarità esistenti e gli spazi da rigenerare.

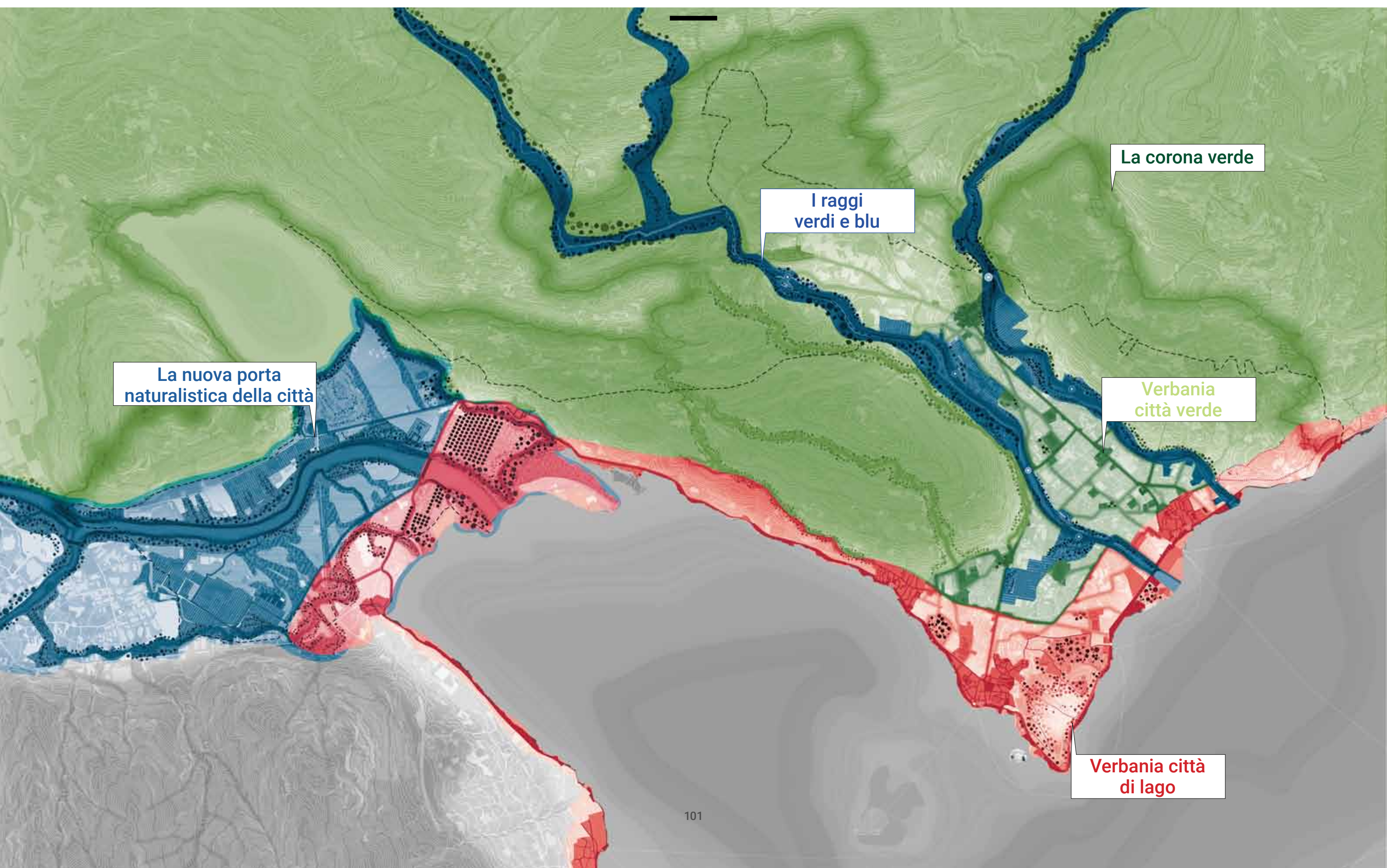
A partire da un'immagine sinergica e sistemica della città sono stati individuati 5 touchpoint, punti di ricucitura fra gli ambiti di paesaggio: quei luoghi di grande valenza strategica su cui sviluppare regole e progetti.

L'ambito investigato muta quindi **da territorio di mezzo a "città dei servizi"**, caratterizzata da una ritrovata qualità dello spazio pubblico, con un potenziale nuovo hub di rigenerazione e parco urbano (L'area Ex Acetati) e punti di connessione tra lago, fiumi e montagna. **Un luogo fruibile e di connessione tra paesaggi eterogenei.** Parallelamente, lo stesso ragionamento è stato avanzato per la **porta naturalistica della città: l'area della Piana di Fondotoce**. L'area ad oggi presenta un grande valore naturalistico grazie alla presenza del fiume Toce e della sua piana e si figura come primo luogo d'approdo al comune di Verbania, ma soffre di una **mancata sistematizzazione delle sue componenti paesaggistiche**: gli ambiti agricoli, i servizi turistici, le aree umide e boschive, le infrastrutture, i percorsi ciclabili interrotti.

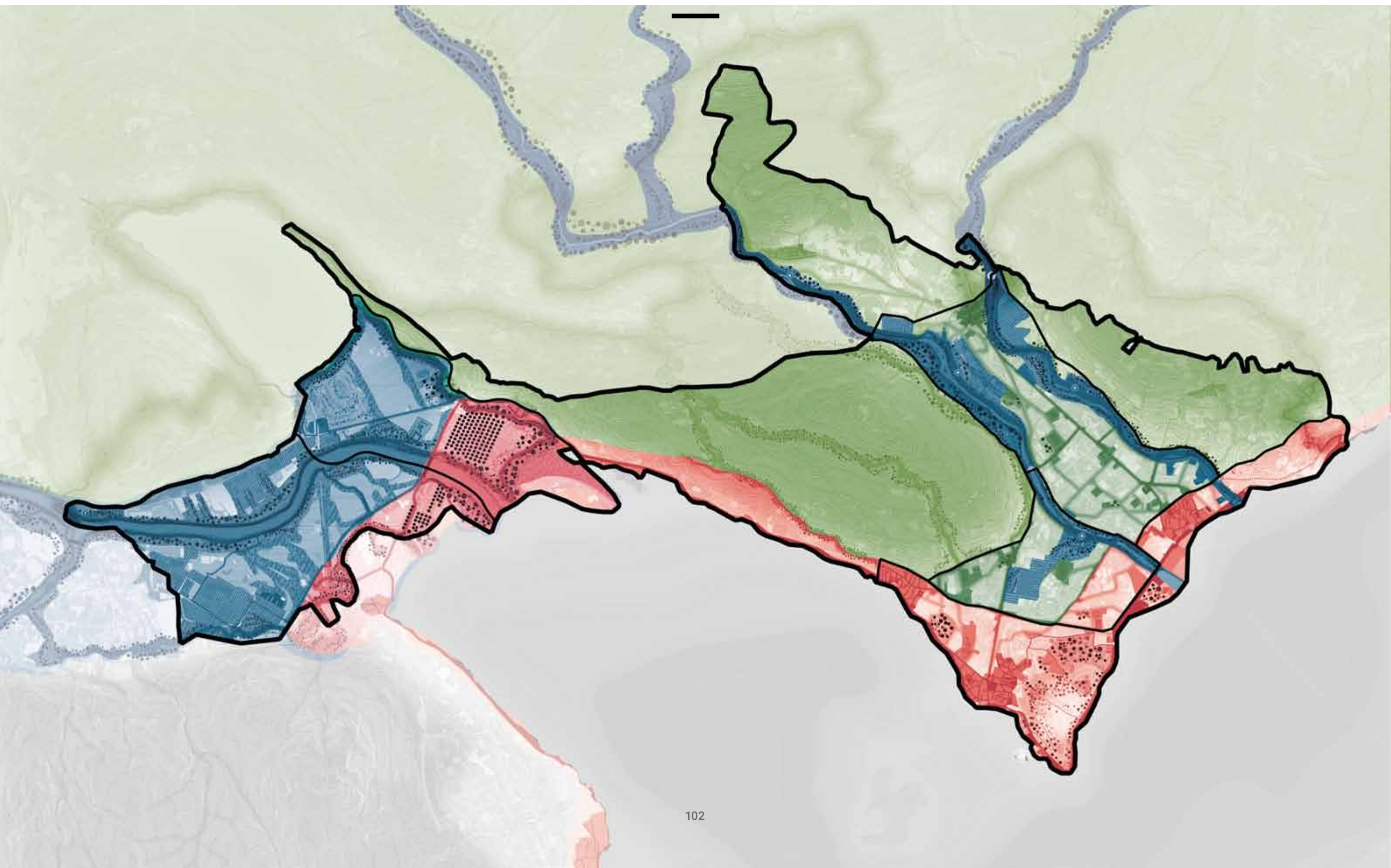
Il riconoscimento di due vocazioni della Piana di Fondotoce, da una parte potenziale **parco fruitivo-ecologico** (a nord) e dall'altro **parco produttivo** (in termini di produzione vivaistica e produzione industriale) permette la definizione di una visione d'insieme che valorizzi e metta a sistema le polarità naturali e culturali esistenti: la stazione ferroviaria, il Movicentro, le strutture ricreative come la Fattoria di Fondotoce e gli elementi di valore paesaggistico e di contatto con la natura come la birdwatching tower e i punti panoramici.

Attraverso la gerarchizzazione degli spazi e la **sistematizzazione delle connessioni esistenti, viene così a delinearsi un paesaggio naturale e culturale valorizzato nella sua eterogeneità** che presenta punti d'incontro di importante valore strategico. La declinazione della vision strategica in altrettanti **5 ambiti progettuali** vuol figurarsi dunque come opportunità di concretizzare la visione strategica attraverso l'applicazione progettuale in ambiti specifici.

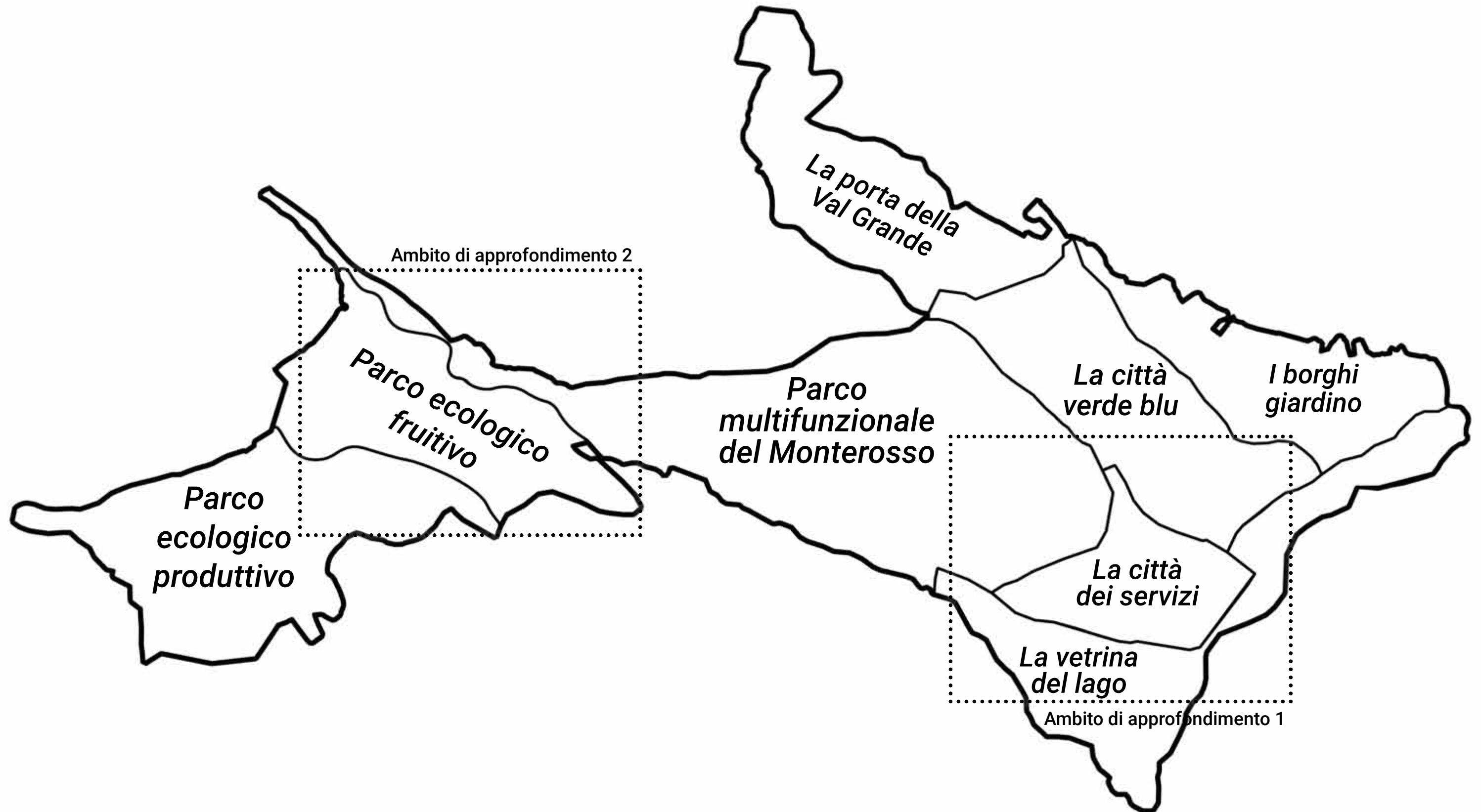
Declinazione del masterplan in ambiti di paesaggio



Da ambiti a cellule



Le cellule di paesaggio



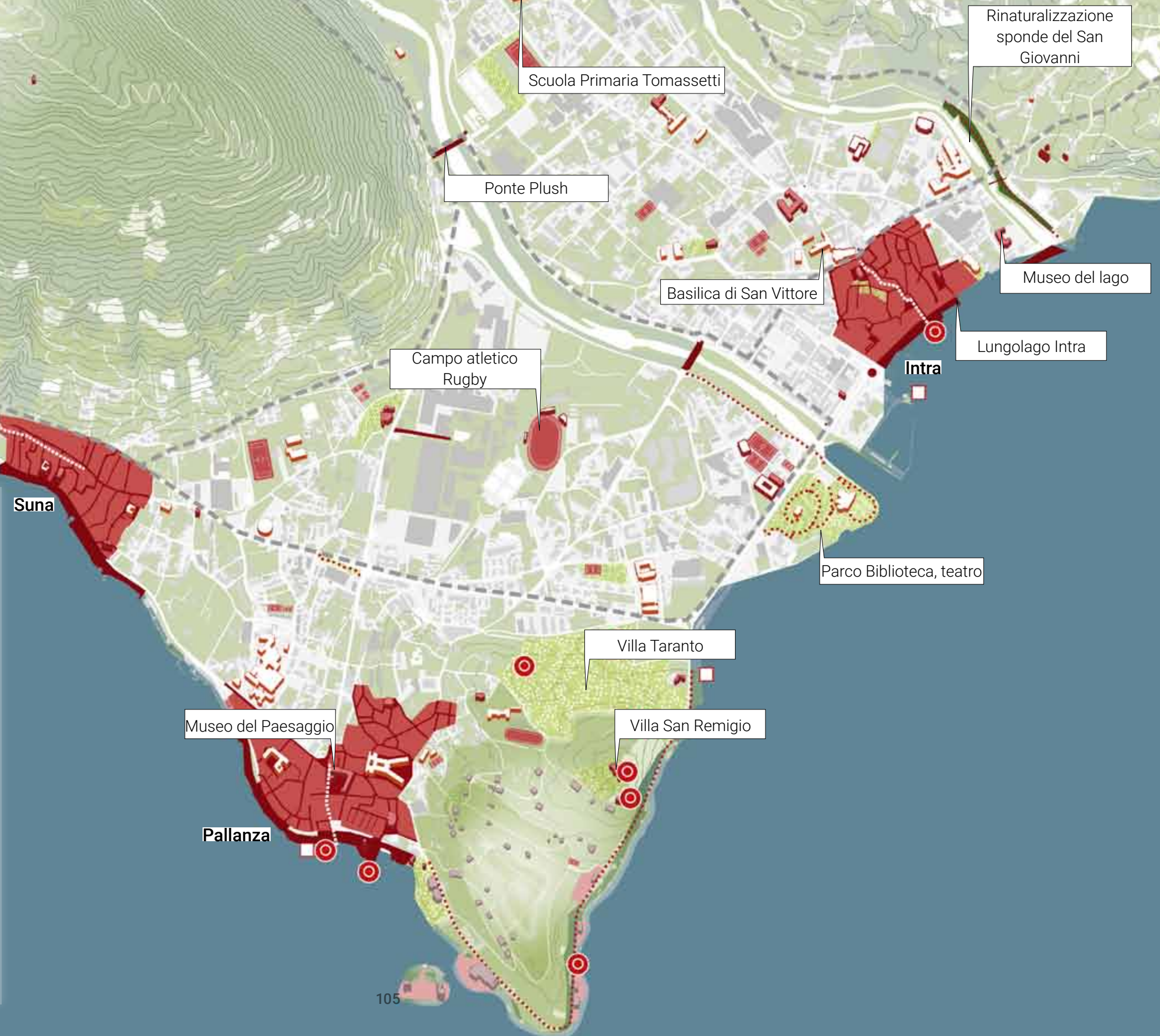
Primo ambito di approfondimento



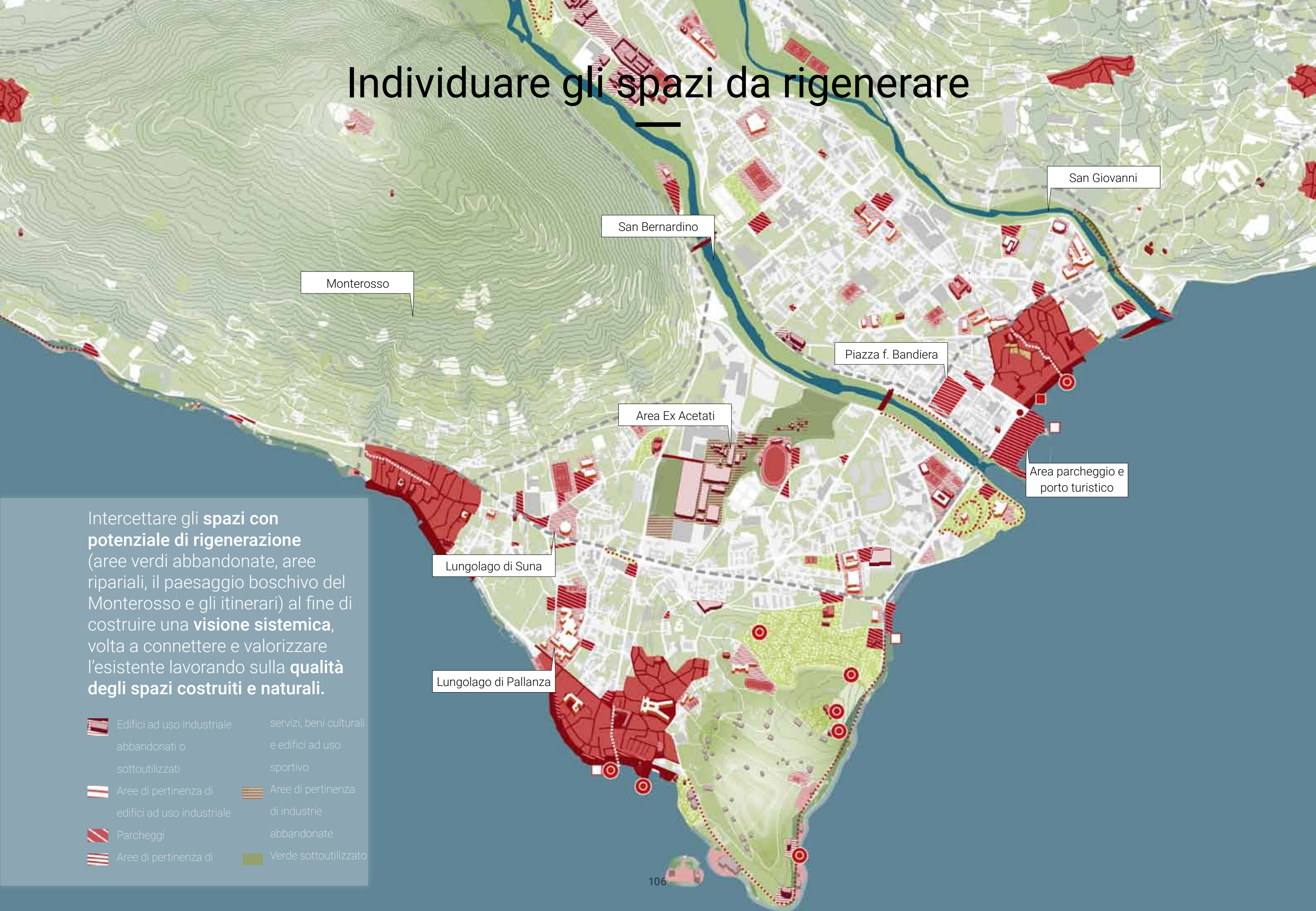
Partire dal potenziale esistente

Individuare gli spazi di qualità del costruito, quali **luoghi di cultura e sport, gli spazi pubblici pedonali, i servizi alla persona e i percorsi ciclabili esistenti** e individuare gli spazi aperti naturali accessibili e fruibili, con valore percettivo paesaggistico, come **le ville e i parchi pubblici**.

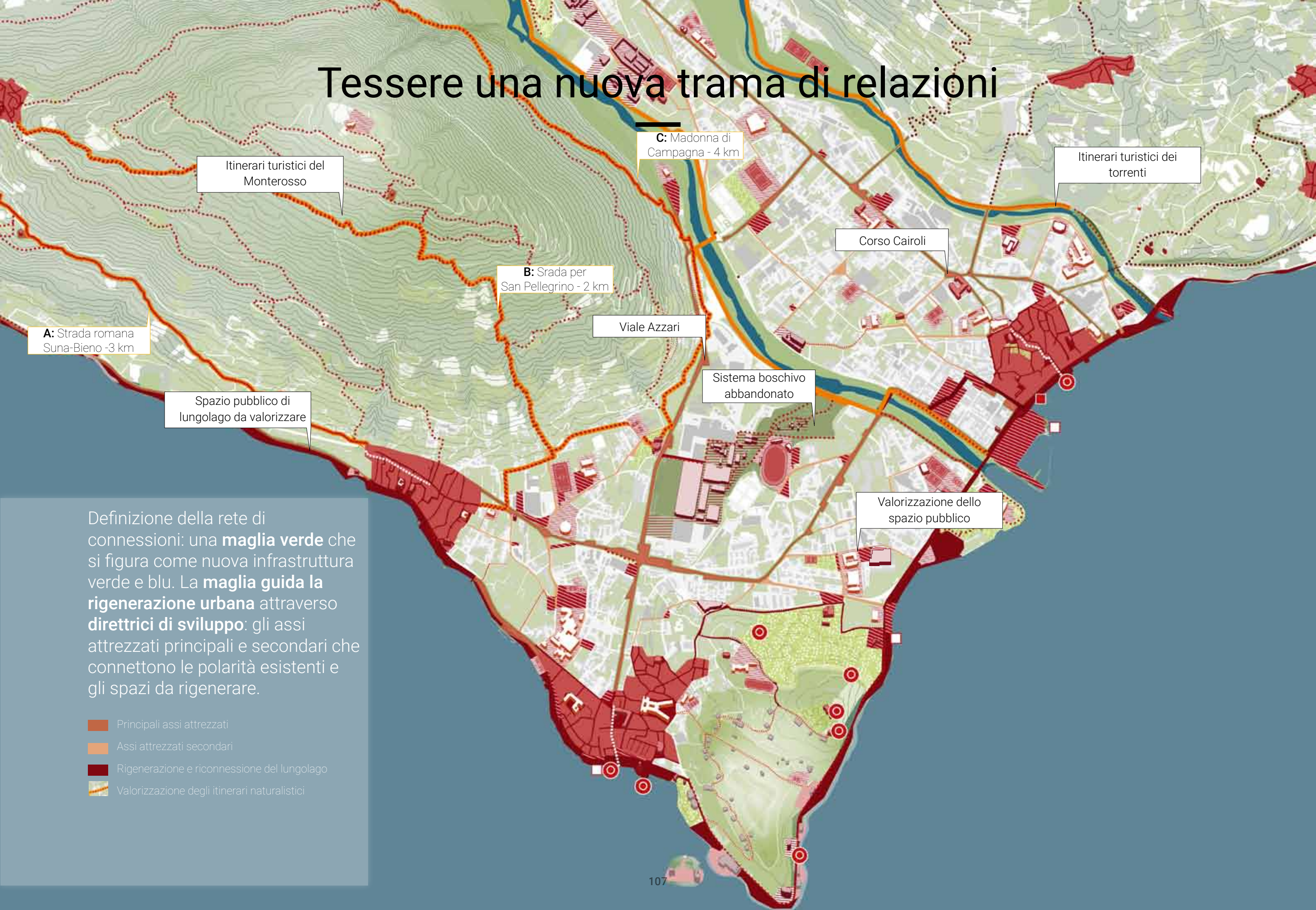
- | | | | |
|---|---------------------------|---|------------------|
|  | Villeggiatura privata |  | Giardini storici |
|  | Percorsi pedonali |  | Parchi pubblici |
|  | Beni culturali |  | Sistema boschivo |
|  | Servizi pubblici | | |
|  | Edifici ad uso sportivo | | |
|  | Campi sportivi | | |
|  | Centri storici | | |
|  | Spazi pubblici di qualità | | |



Individuare gli spazi da rigenerare



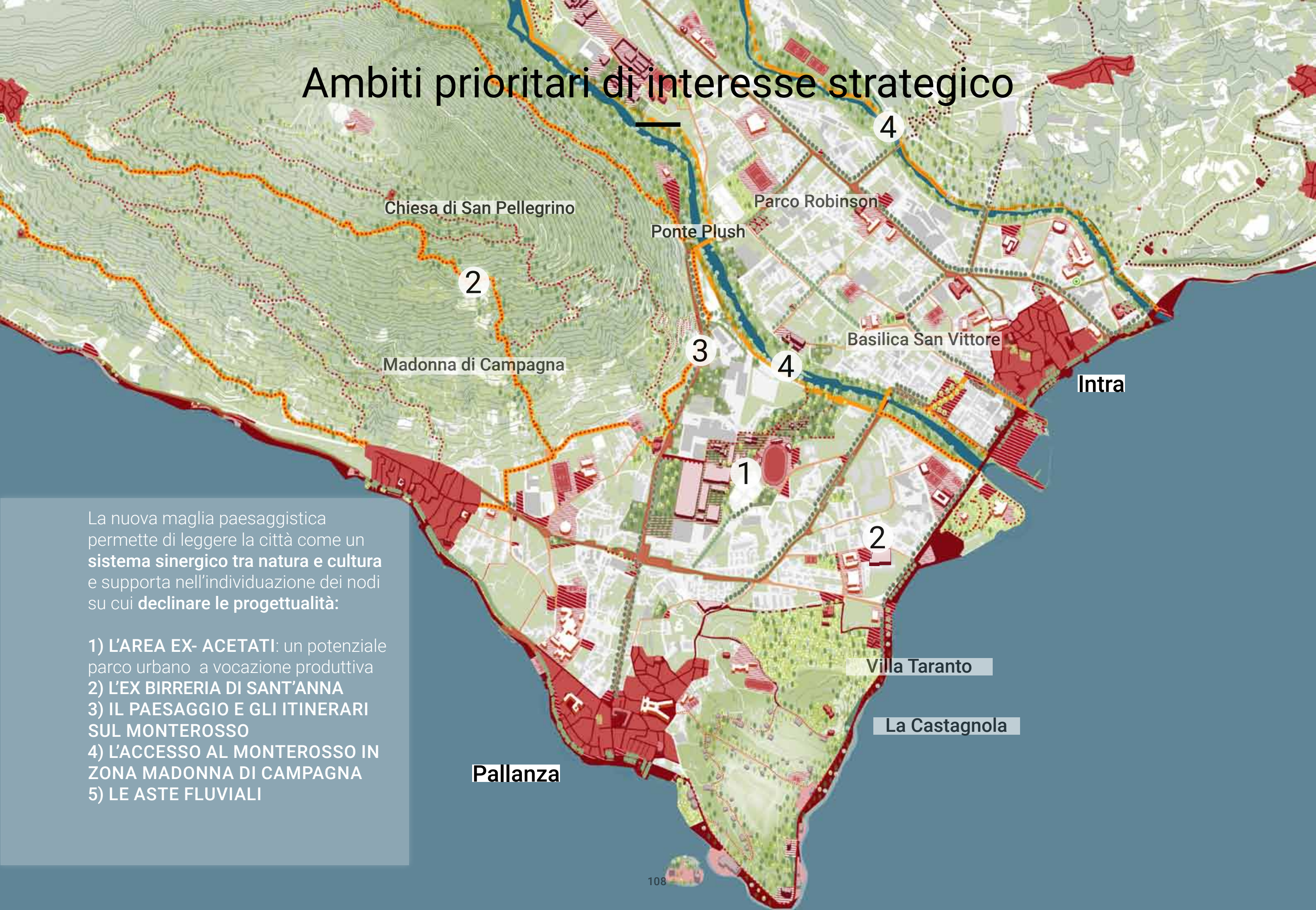
Tessere una nuova trama di relazioni



Definizione della rete di connessioni: una **maglia verde** che si figura come nuova infrastruttura verde e blu. La **maglia guida la rigenerazione urbana** attraverso **direttrici di sviluppo**: gli assi attrezzati principali e secondari che connettono le polarità esistenti e gli spazi da rigenerare.

- Principali assi attrezzati
- Assi attrezzati secondari
- Rigenerazione e riconnessione del lungolago
- Valorizzazione degli itinerari naturalistici

Ambiti prioritari di interesse strategico



La nuova maglia paesaggistica permette di leggere la città come un **sistema sinergico tra natura e cultura** e supporta nell'individuazione dei nodi su cui **declinare le progettualità**:

- 1) L'AREA EX- ACETATI: un potenziale parco urbano a vocazione produttiva
- 2) L'EX BIRRERIA DI SANT'ANNA
- 3) IL PAESAGGIO E GLI ITINERARI SUL MONTEROSSO
- 4) L'ACCESSO AL MONTEROSSO IN ZONA MADONNA DI CAMPAGNA
- 5) LE ASTE FLUVIALI

1. L'area Ex Acetati

Situazione attuale



Vista interna all'area Ex Acetati / © foto LAND

Suggerimenti progettuali



Jardin des fonderies / Fonte: landezine.com



Darwin Ecosystem project by Evolution Group a Bordeaux / Fonte: landezine.com



Werkspoorpad Utrecht by Flux Landscape Architecture / Fonte: landezine.com

2. L'ex birreria di Sant'Anna

Situazione attuale



Via della birreria 1 / foto google street map

Suggerimenti progettuali



Nuove forme dell'abitare

Toulouse ZAC Saint-Martin Residential Complex by Aldric Beckmann Architectes / Fonte: archdaily.com



Nuovi usi temporanei

Place au Changement by CollectifETC / Fonte: landezine.com



Un'occasione per il dialogo tra spazio pubblico-privato

Combo Milano / Fonte: thisiscmb.com

3. Il paesaggio e gli itinerari sul Monterosso

Situazione attuale



Terrazzamenti e percorsi in abbandono sul Monterosso / © foto LAND

Suggerimenti progettuali



Nuovi itinerari nella natura selvaggia

Alta Valle Tanaro / Fonte: parcomarguareis.it



Connettere l'arte con la natura

The Landscape Therapeutic Park in Brilon by B.A.S. by Planergruppe Oberhausen / Fonte: landezine.com



Recupero dei terrazzamenti agricoli

Via dei Terrazzamenti, Sondrio / Fonte: visitasondrio.it

4. L'accesso al Monterosso in zona Madonna di Campagna

Situazione attuale



Via al Monterosso 1 / foto google street map

Suggerimenti progettuali



Promuovere l'intermodalità

Electric Bike Sharing Launches in Birmingham Alabama / Fonte: electricbikereport.com



Una nuova porta al Monterosso

The Bluffby OMGEVING Landscape Architecture / Fonte: landezine.com



Nuova segnaletica

Wald.Berlin.Klima. – Exhibition in the Forest by hochC Landscape Architects/ Fonte: landezine.com

5. L'asta fluviale del San Bernardino

Situazione attuale - San Bernardino



San Bernardino, Via Olanda 45 / foto google street map

Suggerimenti progettuali



Parchi fluviali

Riverside Lünenby WBP Landschaftsarchitekten / Fonte: landezine.com



Luoghi per attività sportive sul fiume

Bridge Park by Atelier LOIDL / Fonte: landezine.com



Rinnovo della relazione città-fiume

Bar-le-Duc Centre Ville / Fonte: villesetpaysages.fr

5. L'asta fluviale del San Giovanni

Situazione attuale - San Giovanni



San Giovanni / © foto LAND



Rinaturalizzazione sponda destra del Torrente San Giovanni a Verbani / © foto LAND

Suggerimenti progettuali



Development Bank Of The Meurthe by Atelier Cite Architecture / Fonte: landezine.com



Perreux River Banks by BASE Landscape Architecture / Fonte: landezine.com

Secondo ambito di approfondimento



Stato di fatto



Partire dal potenziale esistente

Valorizzare il capitale naturale e culturale del Fondotoce a partire dagli spazi naturali fruibili, come i parchi, le aree umide, le aree boschive fluviali, e individuare gli **hotspot della cultura, poli attrattori a vocazione turistica** collegati parzialmente tra loro da percorsi di mobilità lenta.

- | | | | |
|---|-------------------|---|-------------------------|
| | Percorsi pedonali |  | Aree boschive ripariali |
|  | Beni culturali |  | Aree rinaturalizzate |
|  | Servizi pubblici |  | Spiagge |



Individuare gli spazi da rigenerare

Individuare il sistema di spazi da rigenerare a partire dall'**inserimento paesaggistico delle aree della produzione industriale** e dalle riconessioni ecologiche attraverso la rinaturalizzazione delle sponde fluviali. **Valorizzazione del sistema di produzione vivaistica.**

- Edifici ad uso industriale abbandonati o sottoutilizzati
- Sistema della produzione vivaistica
- Aree di pertinenza di edifici ad uso industriale
- Aree boschive ripariali
- Aree di pertinenza di servizi, beni culturali



Protezione e implementazione dei boschi ripariali

Fondotoce

Rinaturalizzazione della sponda del fiume

Rigenerazione edifici agricoli abbandonati

Montorfano

Inserimento paesaggistico

Valorizzazione del sistema vivaistico

Inserimento paesaggistico

Rigenerazione serra abbandonata

Protezione e implementazione dei boschi ripariali

Feriolo

Tessere una nuova trama di relazioni

Definizione della rete di connessioni:
I percorsi esistenti vengono messi a sistema al fine di definire **gli itinerari naturalistici che attraversano il parco produttivo, localizzato a sud, e il parco ecologico fruitivo a nord**. Gli itinerari naturalistici si agganciano al ring della corona verde e al lungolago.

-  Itinerari naturalistici
-  Percorsi ciclopeditoni
-  Ring - corona verde
-  Lungolago

Valorizzazione delle
connessioni con la stazione

Nuove connessioni con il
tessuto produttivo

Itinerario naturalistico
del parco produttivo

Itinerario naturalistico
del parco ecologico

Nuove connessioni con il
tessuto produttivo

Ambiti prioritari di interesse strategico

Ripartire dalle vocazione attraverso la creazione di due parchi: **ecologico-fruttivo e produttivo**. Le dimensioni produttiva e naturalistica di fondotoce vengono valorizzate. In entrambi i parchi possono essere identificati ambiti di interesse strategico:

1) IL NUOVO CENTRO

MULTIFUNZIONALE: spazio strategico tra stazione, fiume Toce e città

2) LA SPONDA NORD DEL FIUME TOCE:

Rinaturalizzazione e implementazione della fruibilità

3) GLI ITINERARI DEL PARCO ECOLOGICO FRUTTIVO

4) I NUOVI SPAZI DEL LAVORO:

integrazione paesaggistica degli spazi della produzione

5) RECUPERO EDIFICIO A SERRA



La piana di Fondotoce



La nuova porta naturalistica della città



1. Il nuovo centro multifunzionale

Situazione attuale



Vista su Piana di Fondotoce / © foto LAND

Suggerimenti progettuali



Un nuovo hub del parco ecologico

H-Farm campus / Fonte: fantin.com



Recupero del patrimonio architettonico esistente

Daviners headquarter by Matteo Thun / Fonte: bluesyemre.com



Apertura verso il paesaggio circostante

Scandi by Atelier Partero / Fonte: landezine.com

2. La sponda nord del fiume Toce

Situazione attuale



Vista su percorso della Piana di Fondotoce / © foto LAND

Suggerimenti progettuali



Riforestazione delle aree ripariali

Wangchan Forest by TK Studio / Fonte: landezine.com



Rinaturalizzazione delle sponde del fiume

Parco del Meisino, LAND a Torino



Riforestazione delle aree ripariali

Wuhlepark: Lots of Landscape – Minimal Maintenance by gruppe F / Fonte: landezine.com

3. Gli itinerari del parco ecologico

Situazione attuale



Vista su Piana di Fondotoce, Foce / © foto LAND

Suggerimenti progettuali



Recupero e riapertura degli spazi verdi

Wald.Berlin.Klima. – Exhibition in the Forest by hochC Landscape Architects/ Fonte: landezine.com



Inserire nuove funzioni e attività

Algaida Path by ACTA Javier Lopez & Ramon Pico / Fonte: landezine.com



Recupero e riapertura degli spazi verdi

Algaida Path by ACTA Javier Lopez & Ramon Pico / Fonte: landezine.com

4. I nuovi spazi del lavoro

Situazione attuale



Vista su Piana di Fondotoce / © foto LAND

Suggerimenti progettuali



Recupero e riapertura degli spazi verdi

Werkspoorpad Utrecht by Flux Landscape Architecture / Fonte: landezine.com



Inserire nuove funzioni e attività

Werkspoorpad Utrecht by Flux Landscape Architecture / Fonte: landezine.com



Recupero e riapertura degli spazi verdi

Werkspoorpad Utrecht by Flux Landscape Architecture / Fonte: landezine.com

5. Recupero edificio a serra

Situazione attuale



Vista su Piana di Fondotoce / © foto LAND

Suggerimenti progettuali



Indoor and vertical farming

Indoor farming / Fonte: www.agritecture.com



Riconversione in spazi attrezzati

Paramit: Factory in the Forest / Fonte: archello.com/



Inserimento paesaggistico dell'edificio

Planet farm, vertical farm / Fonte: vertically.it

La centralità del paesaggio nei finanziamenti

Making peace with nature

*“Le sfide ambientali dell’umanità sono cresciute in numero e gravità sin dalla Conferenza di Stoccolma del 1972 e ora rappresentano un’emergenza planetaria. Mentre affrontare l’emergenza è impegnativo, questo rapporto illumina un **percorso verso un futuro sostenibile** con nuove possibilità e opportunità”*



Fonte: <https://www.unep.org/resources/making-peace-nature>

Agenda 2030: Gli obiettivi di sviluppo sostenibile

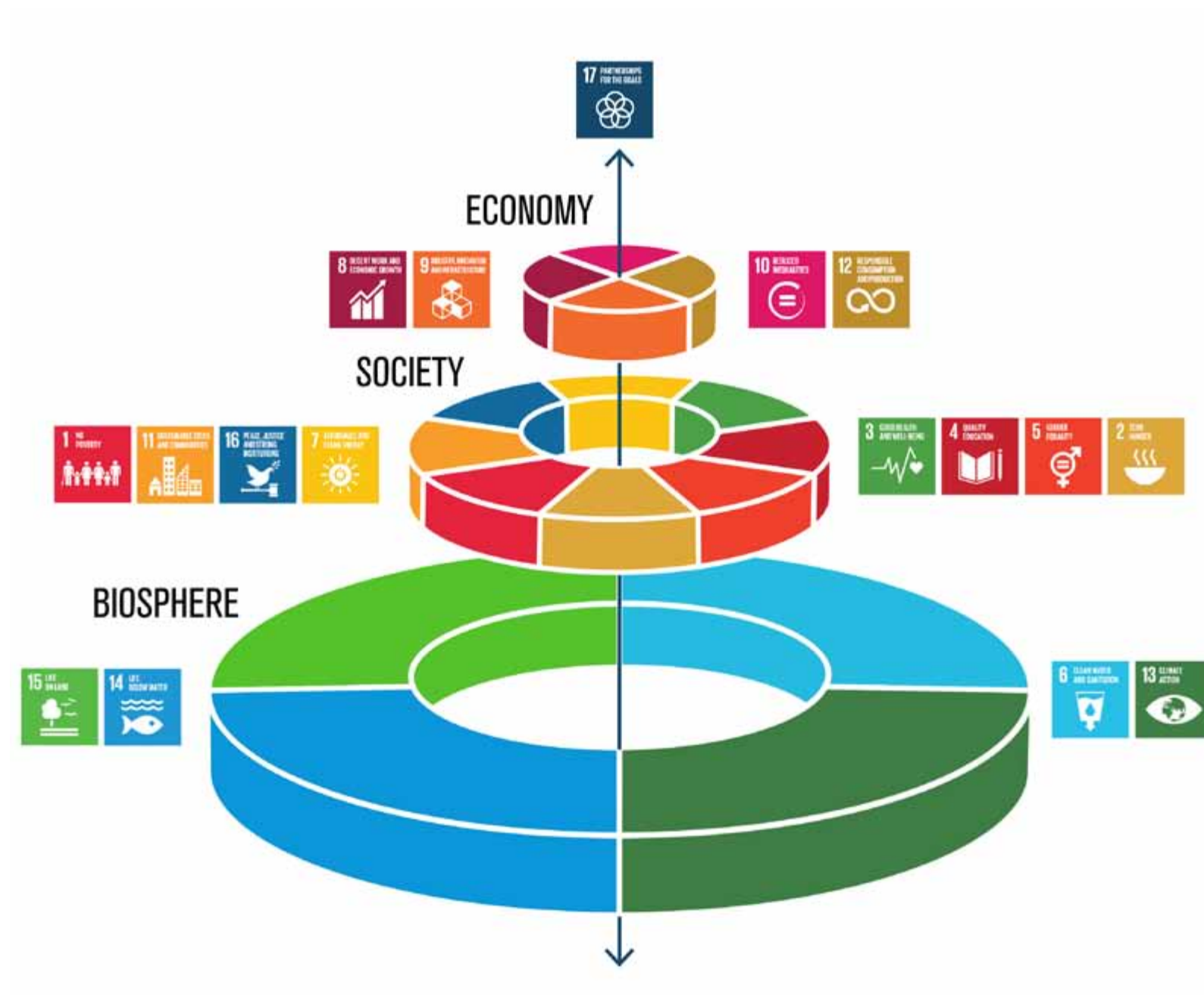
Sulla base dei 17 obiettivi - Sustainable Development Goals - dell' Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile, adottati nel 2015 da parte di 193 paesi membri dell'Onu, lo **sviluppo sostenibile ha assunto una priorità assoluta nell'economia mondiale**. Tale agenda è un programma d'azione per le persone e le partnership, il pianeta, la prosperità, la pace ed ingloba 17 Obiettivi di sviluppo per un totale di 169 "target" o traguardi. L' avvio ufficiale degli Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile ha coinciso con l'inizio del 2016, guidando il mondo sulla strada da percorrere nell'arco dei prossimi 15 anni: i Paesi, infatti, si sono impegnati a raggiungerli entro il 2030.

5 assi a livello mondiale



Fonte: UNRIC, Centro Regionale di Informazione delle Nazioni Unite

La Natura come capitale da rigenerare



Il capitale naturale entra a far parte degli indicatori del PIL

“Superare il Pil attraverso un nuovo sistema per misurare la prosperità economica e il benessere umano che includa i contributi della natura... Le risorse della natura – ha detto – non figurano ancora nei calcoli della ricchezza dei Paesi. Il sistema attuale è orientato alla distruzione, non alla conservazione. Il punto fondamentale – ha proseguito – è che dobbiamo trasformare il modo in cui vediamo e valutiamo la natura”

Elliott Harris, capo economico dell' ONU

European Green Deal



Cambiamenti climatici

Diventare climaticamente neutra entro il 2050



Benessere

Proteggere vite umane, animali e piante riducendo l'inquinamento



Imprese

Aiutare le imprese a diventare leader mondiali nel campo delle tecnologie e prodotti puliti



Trasformazione

Contribuire ad una transizione giusta e inclusiva

500 miliardi di euro

per la rigenerazione urbana, il recupero ambientale, la resilienza climatica e l'innovazione digitale ed energetica

Per attivare i fondi servono progetti declinati locamente



Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)

MISSIONE 2

RIVOLUZIONE VERDE E TRANSIZIONE ECOLOGICA

- M2C1 ECONOMIA CIRCOLARE E AGRICOLTURA SOSTENIBILE: 5,27 Mld
- M2C2 ENERGIA RINNOVABILE, IDROGENO, RETE E MOBILITA' SOSTENIBILE: 23,78 Mld
- M2C3 EFFICIENZA ENERGETICA E RIQUALIFICAZIONE DEGLI EDIFICI: 15,22 Mld
- M2C4 TUTELA DEL TERRITORIO E DELLA RISORSA IDRICA: 15,06 Mld

TOTALE COMPONENTE MISSIONE 2: 59,33 Mld



Green Leaf Award



*"La sostenibilità non è un lusso, è una necessità. In questi tempi difficili, in cui diverse città europee stanno affrontando sfide economiche e sociali, **vogliamo aiutarle a realizzare la loro visione di sostenibilità.** [...] Incoraggio tutte le città in Europa a seguire il percorso di GreenCapital e Green Leaf per la sostenibilità urbana".*

Virginijus Sinkevičius, European Commissioner for the Environment, Oceans and Fisheries

Green Leaf Award

Obiettivi e benefici

Il concorso

European Green Leaf Award

mira a creare un network di città sostenibili, attraverso un

finanziamento di 200.000

per una città europea con una popolazione di
20.000 abitanti e fino a 100.000 abitanti.

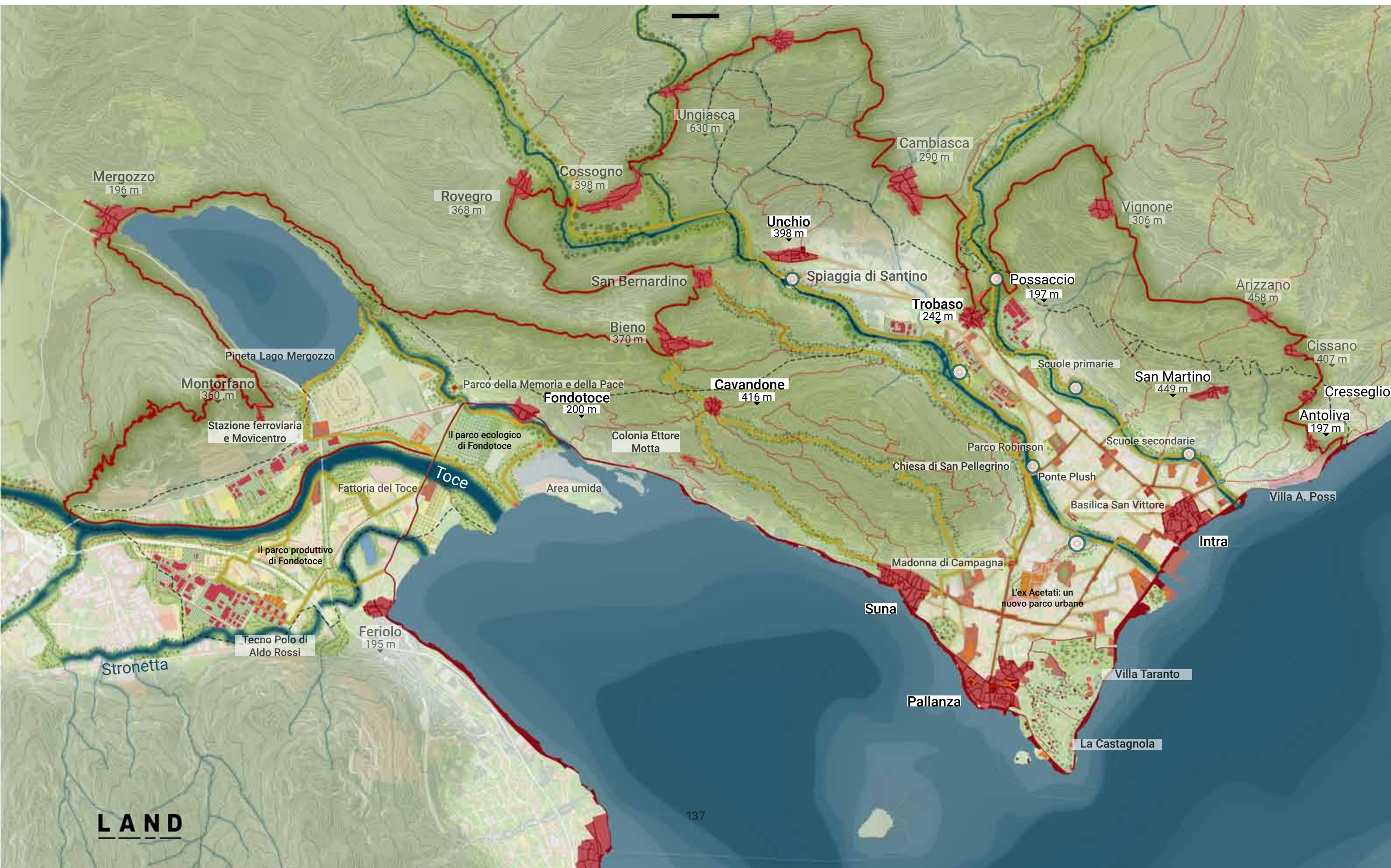


RICONOSCERE UN
BUON RECORD
AMBIENTALE
E L'IMPEGNO A
GENERARE UNA
CRESCITA VERDE

INCORAGGIARE LE
CITTÀ A SVILUPPARE
ATTIVAMENTE LA
CONSAPEVOLEZZA E
IL COINVOLGIMENTO
AMBIENTALE DEI
CITTADINI

IDENTIFICARE LE
CITTÀ CHE POSSONO
AGIRE COME
“AMBASCIATORI VERDI”
E INCORAGGIARE
ALTRE CITTÀ VERSO
MIGLIORI RISULTATI DI
SOSTENIBILITÀ

Verbania 2030: capitale della natura



Verbania 2030: la porta d'ingresso ad una natura selvaggia

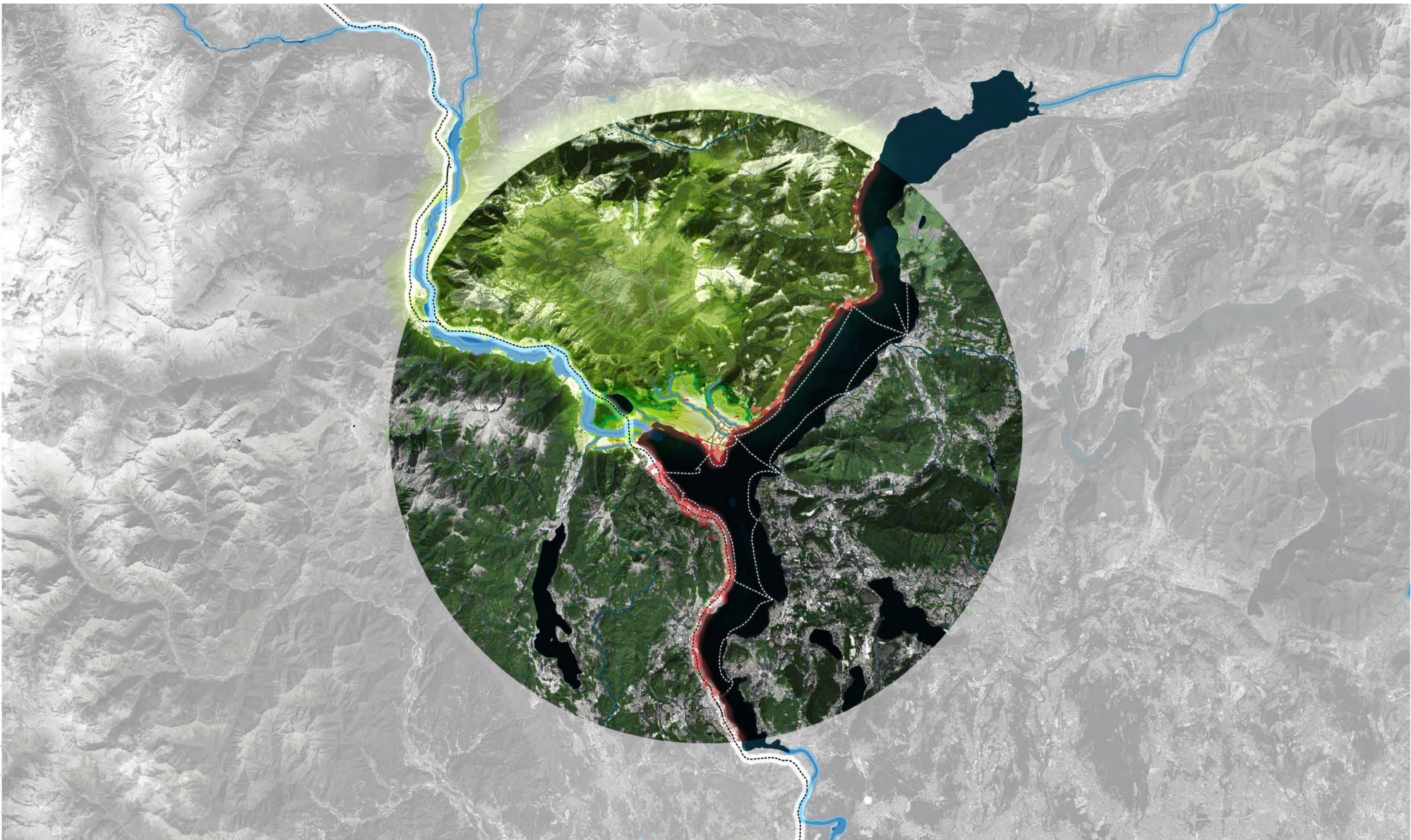


Verbania 2030: la porta d'ingresso ad una natura selvaggia

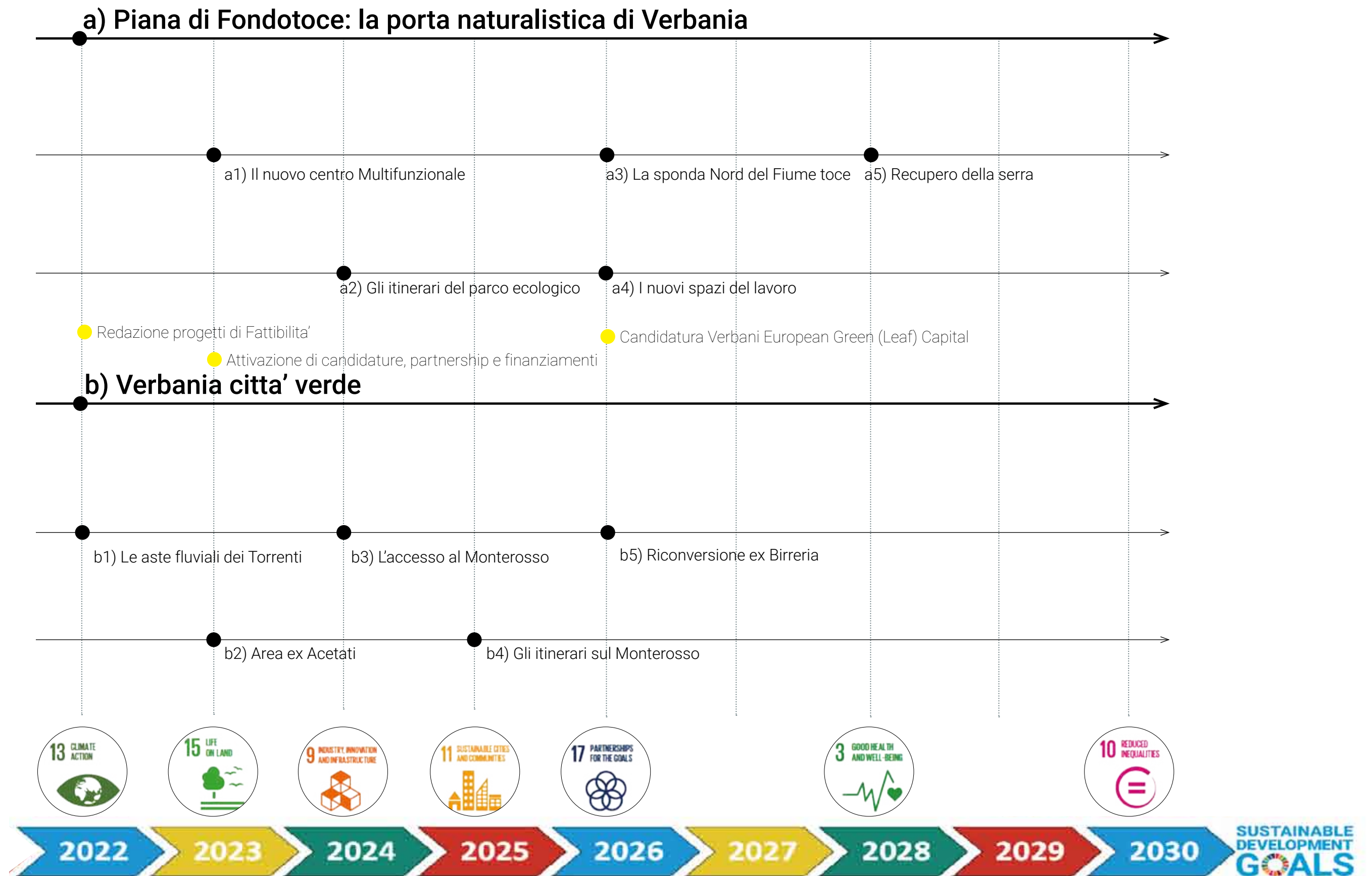


*...la Porta alla
Val Grande*

Verbania 2030: riposizionarsi al centro del lago Maggiore



Il progetto come processo: la roadmap di Verbania 2030



Il progetto come processo: dalla strategia all'attuazione

Integrazione tra Masterplan
Paesaggistico e Piano
regolatore Genrale

Dialogo e condivisione con la
cittadinanza

Redazione di Progetti
di Fattibilit  Tecnico
Economica delle varie
progettualita' strategiche

Attivazione di Patnership
strategiche pubblico -
private

Candidatura a bandi di
finanziamento



Riflessioni finali

Il Masterplan strategico paesaggistico-ambientale del territorio comunale di Verbania si propone come uno strumento che possa ricollocare la città all'interno dello spazio geografico strategico del lago maggiore e del sistema prealpino, riconfigurandone la centralità rispetto ai macrosistemi infrastrutturali e ambientali: Verbania al centro del Lago maggiore, Verbania porta d'ingresso alla Val Grande, Riserva naturale più selvaggia d'Italia.

Il Masterplan, **strumento di guida e indirizzo per lo sviluppo del territorio** nel futuro, oltre a definire una visione strategica per la città e a figurarsi come supporto alla redazione del nuovo Piano Regolatore Generale, **definisce un quadro di riferimento all'interno del quale si possano inserire le progettualità pubbliche e private orientate alla rigenerazione del territorio comunale.**

In questo senso, il piano si prefigura come un processo culturale dove interessi pubblici e privati possano convergere in maniera sinergica, attingendo alle opportunità che il **tema del paesaggio** porta con sé come **elemento chiave e strategico dei finanziamenti del futuro.** In questa ottica, il masterplan genera dinamiche virtuose legate a investimenti pubblici e privati che permettano a Verbania di comporre, tassello dopo tassello, l'immagine complessiva della città del 2030 e che possano soddisfare la **crescente domanda di fruizione della natura e di valori legati alla sostenibilità in un sempre più ampio bacino di utenza di riferimento.**

Leading with LANDscape

landsrl.com

©LAND Srl, 2022. All rights reserved

ITALIA

LAND Italia Srl
via Varese16
IT - 20121 Milano
T +39 (0)2 806911 1
italia@landsrl.com

SUISSE

LAND Suisse Sagl
via Nassa 31
CH - 6900 Lugano
T +41 (0)91 910 26 50
suisse@landsrl.com

GERMANY

LAND Germany GmbH
Birkenstraße 47a
D - 40233 Düsseldorf
T +49 (0)211 2394780
germany@landsrl.com

CODICE: 2
INDIRIZZO:
NUMERO CIVICO:
TIPO IMMOBILE: edificio/capannone-negozio

2 USI DIVERSI DA QUELLO ABITATIVO:
TIPI DI USI DIVERSI DA QUELLO ABITATIVO:

SOTTOTIPI COMMERCIALE/PARACOMMERCIALE:

3. UTILIZZO:utilizzato

4. CONDIZIONI: appena ristrutturato o cmq in ottimo stato

5. VALORE DELL'EDIFICIO:edificio di particolare pregio/interesse* - per configuraz. architett. o presenza manufatti particolari (scale,balconi,gronde,...)

6. PERIODO DI COSTRUZIONE PRESUNTO: < inizio secolo

7. OPPORTUNITA' E NECESSITA' TRASFORMATIVE: {nessuno}

NOTE:



Comune di Verbania

VARIANTE GENERALE PRGC
ufficio di Piano

CODICE: 6
INDIRIZZO:
NUMERO CIVICO:
TIPO IMMOBILE: edificio/capannone-negozio

2 USI DIVERSI DA QUELLO ABITATIVO:
TIPI DI USI DIVERSI DA QUELLO ABITATIVO:

SOTTOTIPI COMMERCIALE/PARACOMMERCIALE:

3. UTILIZZO: interamente vuoto
4. CONDIZIONI: degrado materico
5. VALORE DELL'EDIFICIO: edificio di carattere tradizionale "normale"

6. PERIODO DI COSTRUZIONE PRESUNTO: < inizio secolo

7. OPPORTUNITA' E NECESSITA' TRASFORMATIVE: {altro (descrizione 5)}

NOTE: Piano attuativo insieme ai n 7 e 8, 9; eliminare parti estranee e valutare distribuzione ingressi



Comune di Verbania

VARIANTE GENERALE PRGC ufficio di Piano

CODICE: 10
INDIRIZZO:
NUMERO CIVICO:
TIPO IMMOBILE: edificio/capannone-negozio

2 USI DIVERSI DA QUELLO ABITATIVO:
TIPI DI USI DIVERSI DA QUELLO ABITATIVO:

SOTTOTIPI COMMERCIALE/PARACOMMERCIALE:

3. UTILIZZO:utilizzato

4. CONDIZIONI: degrado materico

5. VALORE DELL'EDIFICIO:edif./gruppo edif. a carattere tradizionale con presunti elementi di pregio/ interesse

6. PERIODO DI COSTRUZIONE PRESUNTO: < inizio secolo

7. OPPORTUNITA' E NECESSITA' TRASFORMATIVE: {altro (descrizione 5)}

NOTE: Eliminare elementi estranei mantenendo elementi caratteristici



Comune di Verbania

VARIANTE GENERALE PRGC
ufficio di Piano

CODICE: 17
INDIRIZZO:
NUMERO CIVICO:
TIPO IMMOBILE: edificio/capannone-negozio

2 USI DIVERSI DA QUELLO ABITATIVO:
TIPI DI USI DIVERSI DA QUELLO ABITATIVO:

SOTTOTIPI COMMERCIALE/PARACOMMERCIALE:

3. UTILIZZO:utilizzato

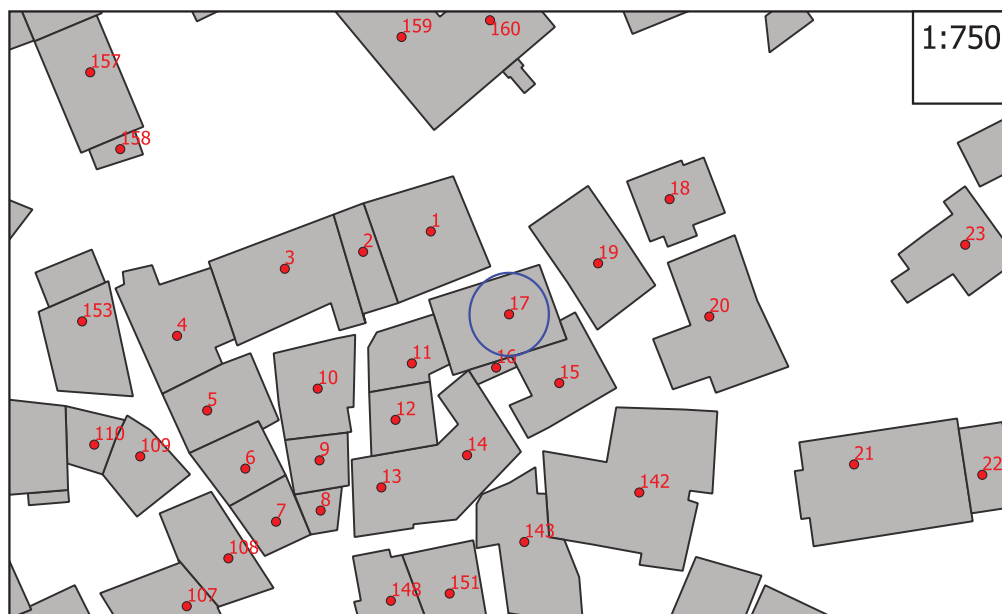
4. CONDIZIONI: appena ristrutturato o cmq in ottimo stato

5. VALORE DELL'EDIFICIO:edificio di particolare pregio/interesse* - per configuraz. architett. o presenza manufatti particolari (scale,balconi,gronde,...)

6. PERIODO DI COSTRUZIONE PRESUNTO: < inizio secolo

7. OPPORTUNITA' E NECESSITA' TRASFORMATIVE: {nessuno}

NOTE:



Comune di Verbania

VARIANTE GENERALE PRGC ufficio di Piano



CODICE: 24
INDIRIZZO:
NUMERO CIVICO:
TIPO IMMOBILE: fienile/rustico

Comune di Verbania

VARIANTE GENERALE PRGC
ufficio di Piano

2 USI DIVERSI DA QUELLO ABITATIVO: interamente

TIPI DI USI DIVERSI DA QUELLO ABITATIVO: altro (descrizione2)

Fienile

SOTTOTIPI COMMERCIALE/PARACOMMERCIALE:

3. UTILIZZO: interamente vuoto

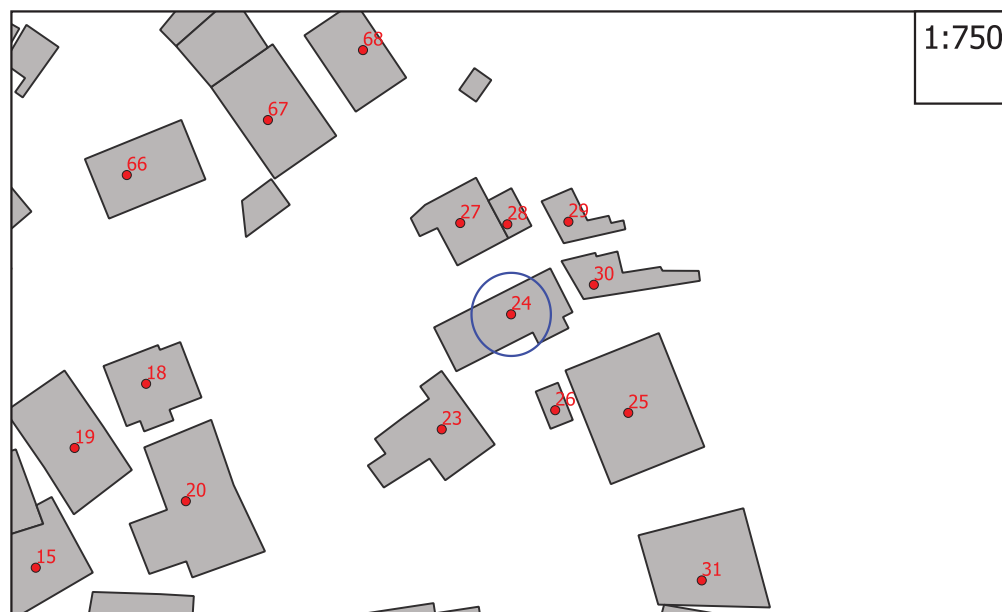
4. CONDIZIONI: degrado statico o strutturale*

5. VALORE DELL'EDIFICIO: edif./gruppo edif. a carattere tradizionale con presunti elementi di pregio/ interesse

6. PERIODO DI COSTRUZIONE PRESUNTO: fra inizio secolo e cosiddetta "mappa impianto"

7. OPPORTUNITA' E NECESSITA' TRASFORMATIVE: {demolizione e ricostruzione con altra sagoma/definizione planimetrica *}

NOTE:



CODICE: 37
INDIRIZZO:
NUMERO CIVICO:
TIPO IMMOBILE: edificio/capannone-negozio

2 USI DIVERSI DA QUELLO ABITATIVO:
TIPI DI USI DIVERSI DA QUELLO ABITATIVO:

SOTTOTIPI COMMERCIALE/PARACOMMERCIALE:

3. UTILIZZO:utilizzato

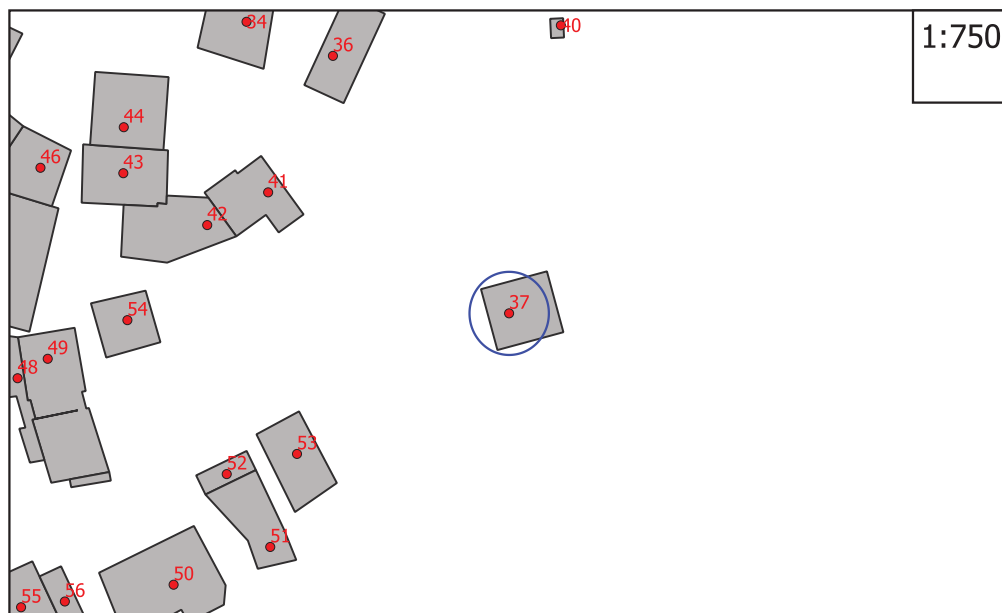
4. CONDIZIONI: appena ristrutturato o cmq in ottimo stato

5. VALORE DELL'EDIFICIO:edificio che non riveste particolare interesse* - di carattere tradizionale ma maldestramente/radicalmente modificato

6. PERIODO DI COSTRUZIONE PRESUNTO: < inizio secolo

7. OPPORTUNITA' E NECESSITA' TRASFORMATIVE: {nessuno}

NOTE: Edificio demolito e ricostruito in epoca recente



Comune di Verbania

VARIANTE GENERALE PRGC ufficio di Piano



CODICE: 48

INDIRIZZO:

NUMERO CIVICO:

TIPO IMMOBILE: autorimesse e similari

Sovrastante terrazza

2 USI DIVERSI DA QUELLO ABITATIVO: interamente

TIPI DI USI DIVERSI DA QUELLO ABITATIVO:

SOTTOTIPI COMMERCIALE/PARACOMMERCIALE:

3. UTILIZZO:utilizzato

4. CONDIZIONI: appena ristrutturato o cmq in ottimo stato

5. VALORE DELL'EDIFICIO:edificio che non riveste particolare interesse* - edificio recente (> mappa impianto)

6. PERIODO DI COSTRUZIONE PRESUNTO: > 1980 circa

7. OPPORTUNITA' E NECESSITA' TRASFORMATIVE: {nessuno}

NOTE:



Comune di Verbania

VARIANTE GENERALE PRGC ufficio di Piano



CODICE: 59
INDIRIZZO:
NUMERO CIVICO:
TIPO IMMOBILE: edificio/capannone-negozio

2 USI DIVERSI DA QUELLO ABITATIVO:
TIPI DI USI DIVERSI DA QUELLO ABITATIVO:

SOTTOTIPI COMMERCIALE/PARACOMMERCIALE:

3. UTILIZZO:utilizzato
4. CONDIZIONI: appena ristrutturato o cmq in ottimo stato
5. VALORE DELL'EDIFICIO:monumento

Ex convento

6. PERIODO DI COSTRUZIONE PRESUNTO: < inizio secolo
7. OPPORTUNITA' E NECESSITA' TRASFORMATIVE: {nessuno}

NOTE:



Comune di Verbania

VARIANTE GENERALE PRGC ufficio di Piano



CODICE: 72
INDIRIZZO:
NUMERO CIVICO:
TIPO IMMOBILE: edificio/capannone-negozio

2 USI DIVERSI DA QUELLO ABITATIVO:
TIPI DI USI DIVERSI DA QUELLO ABITATIVO:

SOTTOTIPI COMMERCIALE/PARACOMMERCIALE:

3. UTILIZZO:dubbio

4. CONDIZIONI: degrado materico

5. VALORE DELL'EDIFICIO:edificio di particolare pregio/interesse* - per valore testimoniale o simbolico Osteria del Monterosso

Osteria del Monterosso

6. PERIODO DI COSTRUZIONE PRESUNTO: < inizio secolo

7. OPPORTUNITA' E NECESSITA' TRASFORMATIVE: {nessuno}

NOTE:



Comune di Verbania

VARIANTE GENERALE PRGC
ufficio di Piano



CODICE: 83
INDIRIZZO:
NUMERO CIVICO:
TIPO IMMOBILE: edificio/capannone-negozio

2 USI DIVERSI DA QUELLO ABITATIVO: parzialmente
TIPI DI USI DIVERSI DA QUELLO ABITATIVO: produttivi

Laboratorio di ceramica e vendita

SOTTOTIPI COMMERCIALE/PARACOMMERCIALE:

3. UTILIZZO:utilizzato

4. CONDIZIONI: appena ristrutturato o cmq in ottimo stato

5. VALORE DELL'EDIFICIO:edificio di carattere tradizionale "normale"

6. PERIODO DI COSTRUZIONE PRESUNTO: < inizio secolo

7. OPPORTUNITA' E NECESSITA' TRASFORMATIVE: {nessuno}

NOTE:



Comune di Verbania

VARIANTE GENERALE PRGC ufficio di Piano

