
REGIONE PIEMONTE
COMUNE DI VERBANIA

PIANO DI RECUPERO
CENTRO STORICO SUNA
VIA DEI PARTIGIANI 120/122

LAVORO:

PIANO DI RECUPERO

TITOLO:

ELABORATO "G"
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

DATA:

ELAB:

TAV:

SCALA:

22 MAGGIO 2023

AGG:

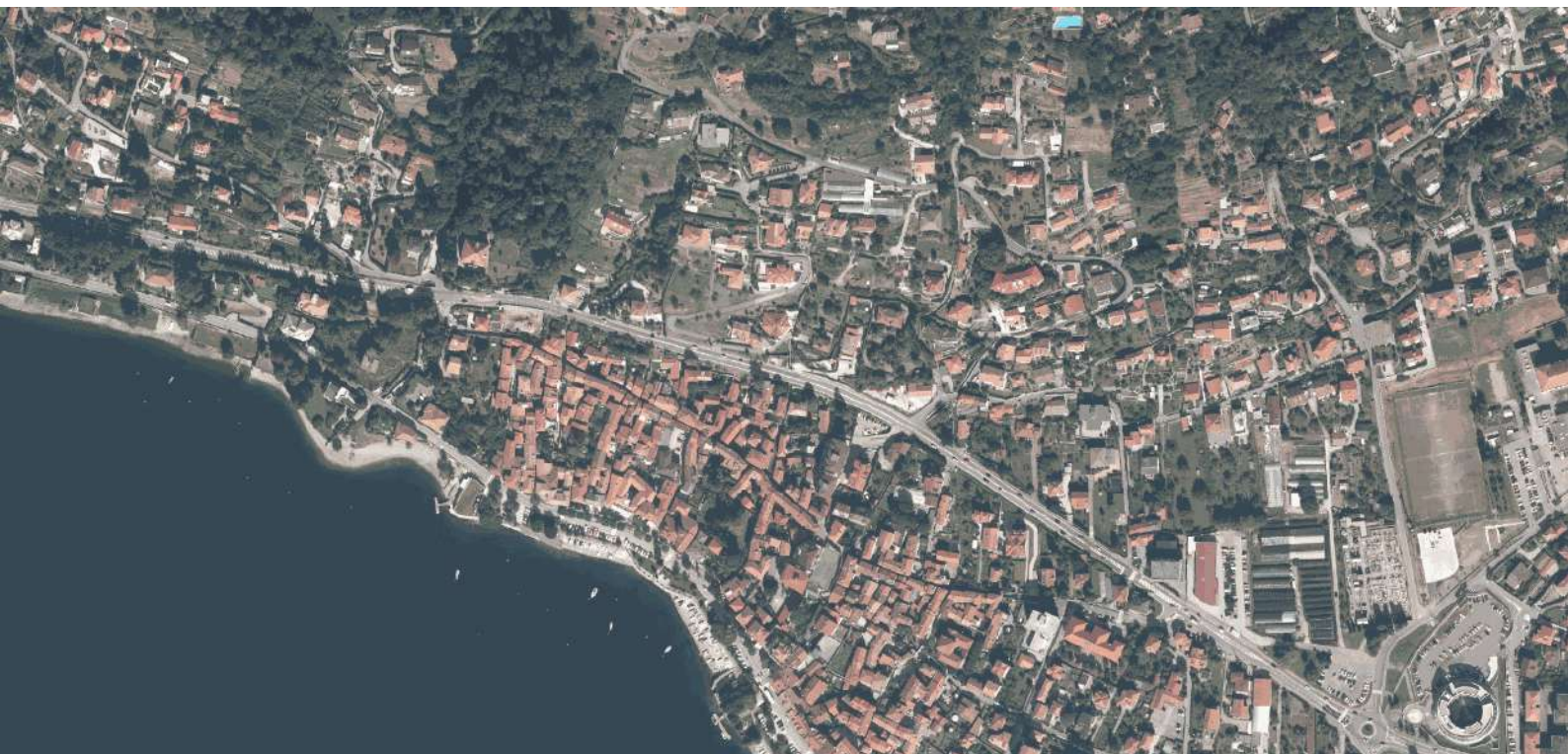
COMMITTENTE:

FRANCO ZUCCHINETTI

PROGETTISTA:

GIANMARIA BARISANI architetto
via Montebello 24 – 28925 VERBANIA
ordine arch. prov. NO e VCO n. 789

COMUNE DI VERBANIA
PIANO DI RECUPERO NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE SUNA



RAPPORTO PRELIMINARE
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS



Arch. Elisa Lucia Zanetta

Via Domenico Savio, 34 – 28021 Borgomanero (NO)

Cell. +39 340.5437048

email: elisa.zanetta@gmail.com - pec: elisalucia.zanetta@archiworldpec.it

CF. ZNTLLC81A71B019P - P.IVA 02364250031

INDICE

1. PREMESSA3

2. QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO E ITER PROCEDURALE	5
2.1. RIFERIMENTI NORMATIVI.....	5
2.2. CONTENUTI E STRUTTURA DEL DOCUMENTO E MODELLO VALUTATIVO PROPOSTO	6
2.2.1. <i>Le fonti di riferimento</i>	9

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO	10
3.1. DATI DI INQUADRAMENTO GENERALE.....	10
3.2. ANALISI PRGC VIGENTE.....	19
3.3. DESCRIZIONE SINTETICA DEL PIANO DI RECUPERO	22
3.3.1. <i>Dati quantitativi del Piano di Recupero</i>	30
3.3.2. <i>Obiettivi generali ed azioni del Piano di Recupero</i>	30
3.4. SOGGETTI COINVOLTI NELLA FASE DI VERIFICA	31

4. GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E LA LORO COERENZA CON GLI OBIETTIVI DI PIANO 32

4.1. PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE E DI TUTELA AMBIENTALE A LIVELLO REGIONALE	42
4.1.1. <i>Il Piano Territoriale Regionale (PTR)</i>	42
4.1.2. <i>Verifica di coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) ai sensi dell'art. 46 comma 9 NTA</i>	47
4.2. PIANO DI AZIONE PER L'ENERGIA SOSTENIBILE PAES	60
4.3. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE	64

5. CHECK LIST DEI VINCOLI E DEGLI ELEMENTI DI RILEVANZA AMBIENTALE, PERTINENTI E DERIVANTI DA DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE 66

6. ASPETTI PERTINENTI DELLO STATO ATTUALE DELL'AMBIENTE E VERIFICA DEGLI EFFETTI POTENZIALI ATTESI..... 72

6.1. SISTEMA IDROGEOMORFOLOGICO E SISMICO	73
6.1.1. <i>Inquadramento geomorfologico</i>	73
6.1.2. <i>Inquadramento idrologico e idrogeologico</i>	75
6.1.3. <i>Effetti potenziali sulla componente</i>	78
6.2. SISTEMA PAESISTICO	79
6.2.1. <i>Descrizione dei caratteri della struttura paesaggistica</i>	79
6.2.2. <i>Effetti potenziali attesi sulla componente paesaggistica</i>	80
6.3. SINTESI DEGLI IMPATTI	85
6.4. EVOLUZIONE PROBABILE SENZA L'ATTUAZIONE DEL PIANO	87
6.5. VALUTAZIONE DELLO SCENARIO PROPOSTO DAL PIANO	87
6.6. MISURE DI MITIGAZIONE PROPOSTE	89
6.6.1. <i>Gestione delle attività di cantiere</i>	89
6.6.2. <i>Inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti</i>	90

7. CONCLUSIONI..... 91

Figura 1: Localizzazione area soggetta a Piano di Recupero	10
Figura 2: Estratto catastale NCT Comune di Verbania Foglio 68 Mappale 142	11
Figura 3: Planimetria inquadramento con indicazione punti di ripresa.....	12
Figura 4: Stralcio PRGC Vigente Ambito centro storico Suna, via dei Partigiani 120/122.....	20
Figura 5: Stralcio PRGC Vigente Ambito centro storico Suna, via dei Partigiani 120/122.....	21
Figura 6: Piante progetto	27
Figura 7: Prospetto sud.....	28
Figura 8: Prospetto sud.....	28
Figura 9: Planivolumetrico stato di fatto	29
Figura 10: Planivolumetrico stato di progetto	29
Figura 11 Estratto della Tavola di progetto del PTR: il Comune di Verbania	44
Figura 12: Stralcio Tavola P4 Componenti Paesaggistiche PPR Regione Piemonte fonte dati http://webgis.arpa.piemonte.it/ppr_storymap_webapp/	55
Figura 13: Stralcio Tavola P5 Rete di connessione paesaggistica PPR Regione Piemonte	57
Figura 14: Estratto Piano di Classificazione acustica comunale	65
Figura 15: Tavola vincoli D.lgs 42/2004.....	68
Figura 16: Aree protette e siti rete natura 2000	68
Figura 17: Vincolo idrogeologico.....	69
Figura 18: Vincoli di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004 e smi	70
Figura 19: Localizzazione dell'area su rilievo aerofotogrammetrico (1965) – scala 1:2.000	74
Figura 20: Sezione topografica dell'area allo stato di fatto.....	74
Figura 21: Livelli al colmo di piena del Lago Maggiore, distribuzione Gumbel (estratto da P.R.G.C. del Comune di Baveno, a cura Dott. Geol. I. Isoli).....	76
Figura 22: Aree allagabili ai sensi della Direttiva Alluvioni D.Lgs. n.49/2010	78
Figura 23: Fotoinserimento	83

1. Premessa

Il presente documento costituisce il Rapporto preliminare sui possibili impatti finalizzato alla Verifica di Assoggettabilità a VAS del Piano di Recupero di iniziativa privata relativo ad un'area sita in Comune di Verbania, centro storico di Suna, compresa tra Corso Nazioni Unite, strada ad elevata percorrenza, e via dei Partigiani, strada urbana a traffico locale.

La proposta di piano è riferita all'ambito sito in Verbania, in via dei Partigiani civico 120/122 e meglio individuato al Catasto Terreni al Foglio n. 68 mappale 142.

Tale strumento si rende necessario a seguito della proposta di intervento di rigenerazione urbana presentata dal Sig. Franco Zucchinetti.

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, del D.lgs 152/2006 e s.m.i., per un piano urbanistico che determina l'uso di piccole aree a livello locale, risulta necessario procedere a verificare se esso possa produrre impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'art. 12 del medesimo Decreto legislativo, tenendo conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento ed inducendo, pertanto, all'attivazione di una specifica procedura di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Il presente rapporto ha lo scopo di fornire all'Autorità che deve esprimere il provvedimento di verifica, le informazioni necessarie alla decisione relativa alla necessità di sottoporre il piano a valutazione ambientale. Tali informazioni riguardano le caratteristiche del piano, le caratteristiche degli effetti attesi dalla sua attuazione e delle aree potenzialmente coinvolte da essi.

Come indicato nella normativa di riferimento, con particolare riguardo a quanto introdotto dalla *DGR n. 29 Febbraio 2016, n. 25-2977 "Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)"*, il presente Documento Tecnico di Verifica comprende una sintetica descrizione del piano (rimandando alla specifica documentazione progettuale) e più in particolare le informazioni ed i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dalla sua attuazione, facendo riferimento ai criteri esposti nell'Allegato I del D.Lgs 152/2006 smi.

2. Quadro di riferimento normativo e iter procedurale

2.1. Riferimenti normativi

La procedura di VAS è stata introdotta dalla Direttiva Europea 2001/42/CE per la valutazione degli effetti che un Piano/Programma può provocare sull'ambiente, inteso nella sua accezione più vasta che comprende la sfera naturale, economica e sociale, per garantire un "elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione delle considerazioni ambientali nei piani/programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile".

I riferimenti normativi fondamentali da prendere in considerazione per lo sviluppo della presente procedura di verifica sono:

- D.Lgs. 152/2006, "Norme in materia ambientale", successivamente sostituito nella Parte Seconda dal D.Lgs. 4/2008 recante "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.Lgs. 152/2006";
- Legge Regionale n. 40/98 del 14 dicembre 1998, "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione";
- D.G.R. 12-8931 del 09/06/2008, concernente il "D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., Norme in materia ambientale" – "Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi".
- LR 56/77 e smi "Tutela ed uso del suolo" in cui sono state indicate le procedure di valutazione relativamente agli strumenti di pianificazione, garantendone l'integrazione procedurale;
- D.G.R. 29 Febbraio 2016, n. 25-2977 "Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)".

L'Allegato II della DGR 9 giugno 2008 n. 12-8931 "Indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica", tenuto conto di quanto precisato a proposito dalla circolare del Presidente della Giunta regionale 13 gennaio 2003, n. 1/PET (nella quale è stata evidenziata l'opportunità di rendere proporzionato alla scala di riferimento territoriale ed al genere di strumento in oggetto il tipo di analisi ambientale da condurre), individua l'ambito di applicazione della Valutazione Ambientale per gli strumenti di pianificazione urbanistica.

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, del D.lgs 152/2006 e s.m.i., per un piano urbanistico che determina l'uso di piccole aree a livello locale, risulta necessario procedere a verificare se esso possa produrre impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'art. 12 del medesimo Decreto legislativo, tenendo conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento ed inducendo, pertanto, all'attivazione di una specifica procedura di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Nell'ambito del quadro di riferimento normativo regionale si ricorda che, con l'entrata in vigore della LR 3/2013 e LR 17/2013 in materia urbanistica, è prevista la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS per le varianti di cui all'articolo 17.

L'amministrazione responsabile dei procedimenti di cui al presente articolo svolge il ruolo di autorità competente per la VAS; i provvedimenti in merito alla VAS sono formulati sulla base

dei contributi espressi dai soggetti con competenza ambientale in sede di conferenza; tali contributi, in caso di assoggettabilità, forniscono elementi di specificazione per il rapporto ambientale.

Con D.G.R 29 Febbraio 2016, n. 25-2977 “Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)” sono stati inoltre approvati i nuovi indirizzi e criteri per lo svolgimento integrato dei procedimenti di VAS per l'approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

2.2. Contenuti e struttura del documento e modello valutativo proposto

In attuazione di quanto sopra si è ritenuto di sottoporre il piano di recupero alla fase di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.

Questo documento costituisce quindi il **Rapporto preliminare di verifica** richiesto per assolvere al processo di verifica di assoggettabilità a VAS dello strumento come indicato da normativa, con la finalità di indagare, con la massima chiarezza e con un livello di approfondimento proporzionale ai possibili effetti ambientali derivanti dall'attuazione dello strumento urbanistico, gli elementi che consentano all'Autorità Competente di valutare:

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

L'esito della fase di verifica potrà determinare due differenti scenari:

- non vengono rilevati effetti significativi tali da richiedere l'attivazione della successiva fase di valutazione, ovvero gli effetti prodotti non vengono ritenuti rilevanti e il provvedimento di verifica può già fornire prescrizioni progettuali per migliorare la performance ambientale del piano;
- vengono rilevati effetti significativi tali da richiedere ulteriori approfondimenti da definire attraverso la redazione del rapporto ambientale e quindi l'attivazione della fase di valutazione; in tal caso il provvedimento fornisce gli elementi di specificazione per la redazione del rapporto ambientale, desunti anche dalle osservazioni dei soggetti con competenza ambientale.

Il documento ha quindi lo scopo di consentire all'autorità competente di verificare se occorra o meno procedere con la fase di valutazione.

Per quanto concerne la valutazione preliminare degli effetti/impatti della proposta di piano questa si sviluppa su diversi oggetti di valutazione con differenti scale di approfondimento:

- valutazione della sostenibilità ambientale: un primo livello di valutazione viene fornito attraverso la verifica dei livelli di integrazione degli obiettivi di piano con le strategie di sostenibilità a livello sovralocale per verificarne la coerenza;

- valutazione dell'incidenza delle trasformazioni previste considerate nel loro insieme.

All'interno della valutazione si rende necessario dare conto delle possibili interferenze delle trasformazioni con i Siti Rete Natura 2000 con le aree protette presenti nel contesto di riferimento.

A conclusione del documento verranno sintetizzate le principali considerazioni emerse in fase di valutazione necessarie al fine dell'espressione del parere sulla necessità di sottoporre il piano a VAS.

Come evidenziato il documento di verifica deve argomentare le motivazioni dell'assoggettabilità/non assoggettabilità a VAS del piano richiamando i criteri previsti dall'Allegato II della Direttiva 2001/42/CE.

Nella tabella seguente si riportano i riferimenti ai contenuti del presente rapporto in cui vengono affrontati gli specifici elementi richiesti.

Allegato II della Direttiva 2001/42/CE	Rapporto preliminare
CARATTERISTICHE DEL PIANO, TENENDO CONTO IN PARTICOLARE DEI SEGUENTI ELEMENTI	
in quale misura il P/P stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	Il PDR non rappresenta quadro di riferimento per progetti ed altre attività soggette a procedure di VIA o VI.
in quale misura il P/P influenza altri P/P, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	La proposta di piano rappresenta attuazione dello strumento urbanistico vigente
la pertinenza del P/P per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	Cfr Capitolo 4 Gli strumenti di pianificazione e la loro coerenza con gli obiettivi di piano
problemi ambientali relativi al P/P	Cfr Capitolo 6 Aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e verifica degli effetti potenziali attesi
la rilevanza del P/P per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. P/P connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).	La proposta di piano non ha rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente Tutela della Rete Natura 2000 e della Rete Ecologica Cfr Capitolo 6 Aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e verifica degli effetti potenziali attesi.
Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:	Cfr Capitolo 6 Aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e verifica degli effetti potenziali attesi
probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti	Cfr Capitolo 6 Aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e verifica degli effetti potenziali attesi
carattere cumulativo degli effetti	
natura transfrontaliera degli effetti	
rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)	
entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)	

Allegato II della Direttiva 2001/42/CE	Rapporto preliminare
valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa	Cfr Capitolo Sintesi degli impatti
delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale	
del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite	
dell'utilizzo intensivo del suolo	
effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	Cfr Capitolo Sintesi degli impatti

2.2.1. Le fonti di riferimento

Come già evidenziato in premessa, la VAS deve necessariamente far riferimento al principio di sostenibilità ambientale; ai fini di un'effettiva ed efficace integrazione del principio di sostenibilità ambientale nel processo pianificatorio, sono pertanto di seguito illustrati i principali riferimenti internazionali in materia, che verranno specificamente assunti nelle successive analisi e valutazioni del livello di relativa integrazione raggiunto dalla proposta di piano.

Per i contenuti relativi ai temi ambientali pertinenti alla valutazione sono stati utilizzati informazioni ed approfondimenti ottenuti nell'ambito di altri livelli decisionali, in particolare:

- Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale (ISPRA) – Annuario dei dati ambientali
- ARPA Piemonte – Anno 2022 Stato dell'Ambiente in Piemonte
- Regione Piemonte – Monitoraggio Consumo di suolo

Sono stati inoltre consultati diversi siti di riferimento:

- Regione Piemonte
 - <http://www.regione.piemonte.it/>
 - <http://www.regione.piemonte.it/geopiemonte/>
 - <http://www.sistemapiemonte.it/ambiente/bdn/>
- ARPA– Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente del Piemonte
 - <http://www.arpa.piemonte.it>
- Provincia del Verbano Cusio Ossola
- <http://www.provincia.verbano-cusio-ossola.it/>

3. Inquadramento territoriale di riferimento

3.1. Dati di inquadramento generale

L'area oggetto di strumento attuativo è localizzata nella Frazione di Suna a Verbania, in via dei Partigiani civico 120/122 meglio individuata al Catasto Terreni al Foglio n. 68 mappale 142.



Figura 1: Localizzazione area soggetta a Piano di Recupero

Lo strumento è finalizzato a coordinare la proposta di intervento di rigenerazione urbana di iniziativa privata che coinvolge un'area residenziale urbana oggi abbandonata e fatiscente permettendone la rigenerazione mediante demolizione delle preesistenze.

In particolare, i fabbricati coinvolti, in evidente stato di degrado, ci restituiscono una visione del tessuto urbano piuttosto compatta e fitta con una disposizione attorno ad una corte centrale che appare particolarmente angusta.

Tale sensazione risulta accentuata dalla presenza di porzioni di fabbricato incongrue per tipologia rispetto al contesto alcune delle quali già indicate come “edifici o parti di edifici da demolire” nello strumento urbanistico vigente.

Il fabbricato presente sul lato sinistro della corte (numero 2) presenta invece delle caratteristiche dimensionali che, di fatto, lo rendono non recuperabile ai fini abitativi.

Gli edifici versano in condizioni di abbandono poiché qualsiasi intervento di ristrutturazione edilizia finalizzato al loro recupero e adeguamento alle vigenti normative energetiche e strutturali risulterebbe antieconomico.

Nelle cartografie seguenti si riportano le proprietà catastali interessate dallo strumento.



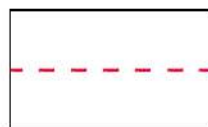
Figura 2: Estratto catastale NCT Comune di Verbania Foglio 68 Mappale 142

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

Si riportano di seguito riprese fotografiche del contesto di piano.



Figura 3: Planimetria inquadramento con indicazione punti di ripresa



CONFINE DELLA PROPRIETA'
CT FOGLIO 68 MAPPALE 142



AREA DI CUI ALLA PROMESSA DI VENDITA ELAB "H"
PARTE INTEGRANTE DEL PIANO DI RECUPERO



SUPERFICIE UTILE LORDA IN DEMOLIZIONE



SUPERFICIE UTILE LORDA RICOLLOCATA



PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA

2



3





4

5



6



8



9



10



12



14



15



3.2. Analisi PRGC vigente

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

Nel corso di questi anni le amministrazioni che si sono succedute hanno proceduto con diverse varianti al P.R.G. al fine di ottimizzare le previsioni di Piano e renderle attinenti alle effettive esigenze maturate nel corso del tempo. Tutte le varianti approvate sono varianti parziali in quanto rientrano complessivamente nei limiti previsti dall'art.17 comma 5 della L.R. 56/77.

La cartografia urbanistica del Piano Regolatore Generale del comune di Verbania classifica la zona in oggetto come “Centri Storici e Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.)” con rimando all'articolo 32 delle Norme Tecniche di Attuazione.



Figura 4: Stralcio PRGC Vigente Ambito centro storico Suna, via dei Partigiani 120/122

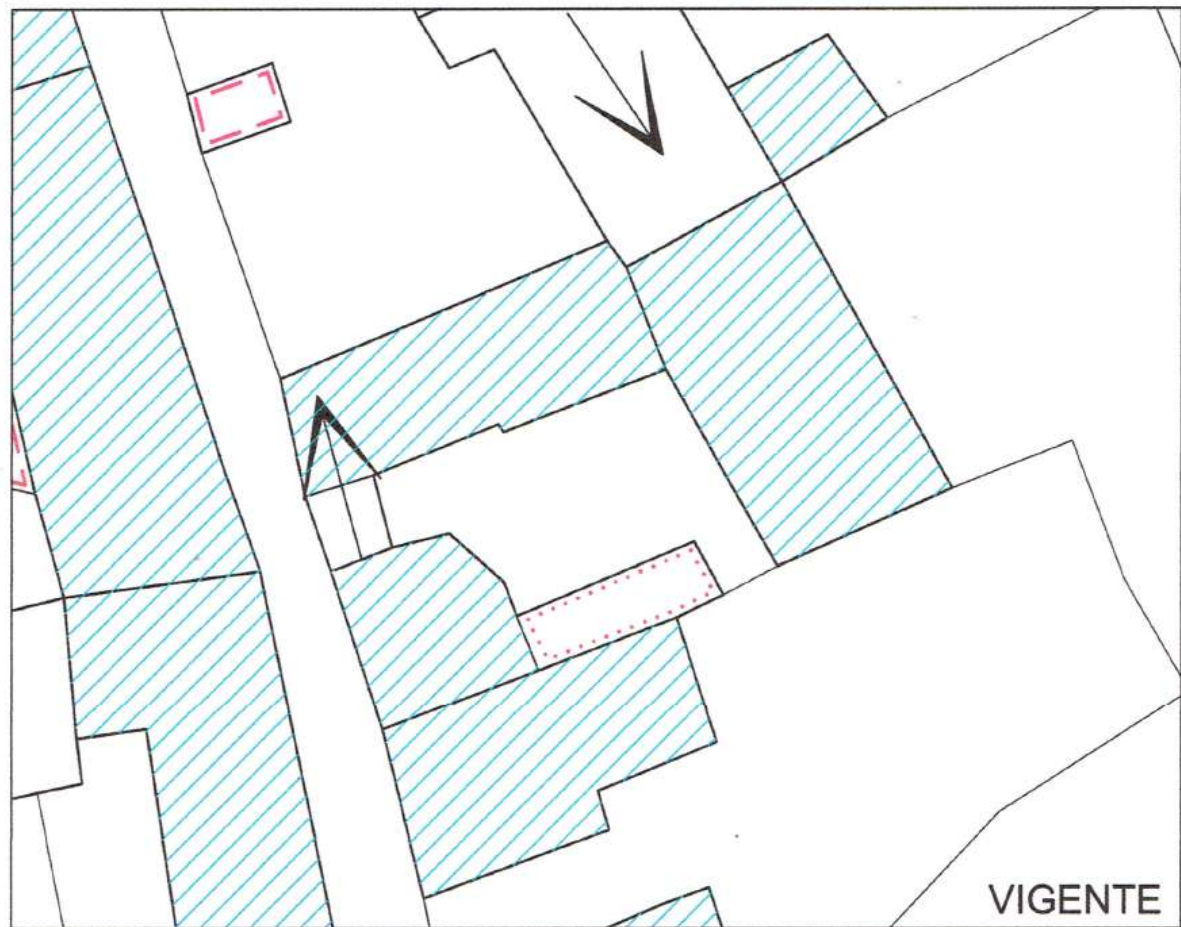


Figura 5: Stralcio PRGC Vigente Ambito centro storico Suna, via dei Partigiani 120/122

	EDIFICI CON CARATTERI MORFOLOGICI TRADIZIONALI RICORRENTI	MO, MS, RC1, RC2, REA, REB REB+A
	EDIFICI O PARTI DI EDIFICI DA DEMOLIRE	D

3.3. Descrizione sintetica del Piano di Recupero

L'intervento di recupero si pone l'obiettivo di razionalizzare e riorganizzare la volumetria esistente in modo da originare quattro unità immobiliari ad uso residenziale rispondenti alle normative vigenti ed ai moderni criteri di vivibilità

Nello specifico il Piano di Recupero prevede:

- la demolizione dei corpi edilizi esistenti fatta eccezione per una parete posta a confine ritenuta meritevole di salvaguardia e recupero;
- la riorganizzazione dei volumi mediante ricollocazione della Sul demolita ed il trasferimento di quella in eccedenza su un terreno posto in area esterna al centro storico di proprietà del medesimo soggetto;
- la realizzazione al piano terra di n. 4 autorimesse, una per ogni unità residenziale, con accesso da via dei Partigiani e locali accessori destinati a cantine, locale tecnico e spazio comune per la raccolta dei rifiuti;
- la riproposizione dell'area cortilizia esistente, sistemata a verde e collocata al piano primo sopra il livello delle autorimesse;
- la costruzione di un volume a destinazione residenziale formato da quattro livelli fuori terra, ciascuno dei quali costituito da una unità immobiliare. Gli interventi sono finalizzati al riuso dei manufatti con funzioni residenziali, al miglioramento della qualità architettonica, statica, energetica, igienico funzionale dell'edificio ed alla deimpermeabilizzazione del suolo.

La Superficie utile lorda che si rende disponibile a seguito della demolizione verrà riutilizzata in parte nel lotto e in parte trasferita in area esterna al centro storico, su un terreno di proprietà della committenza distinto al Catasto Terreni al foglio 68 mappale 737 avente superficie pari a mq 1280.

Il nuovo volume sarà caratterizzato da un corpo di forma rettangolare posto in aderenza al fabbricato esistente sul lato ovest e ricostruito a confine sui lati nord ed est.

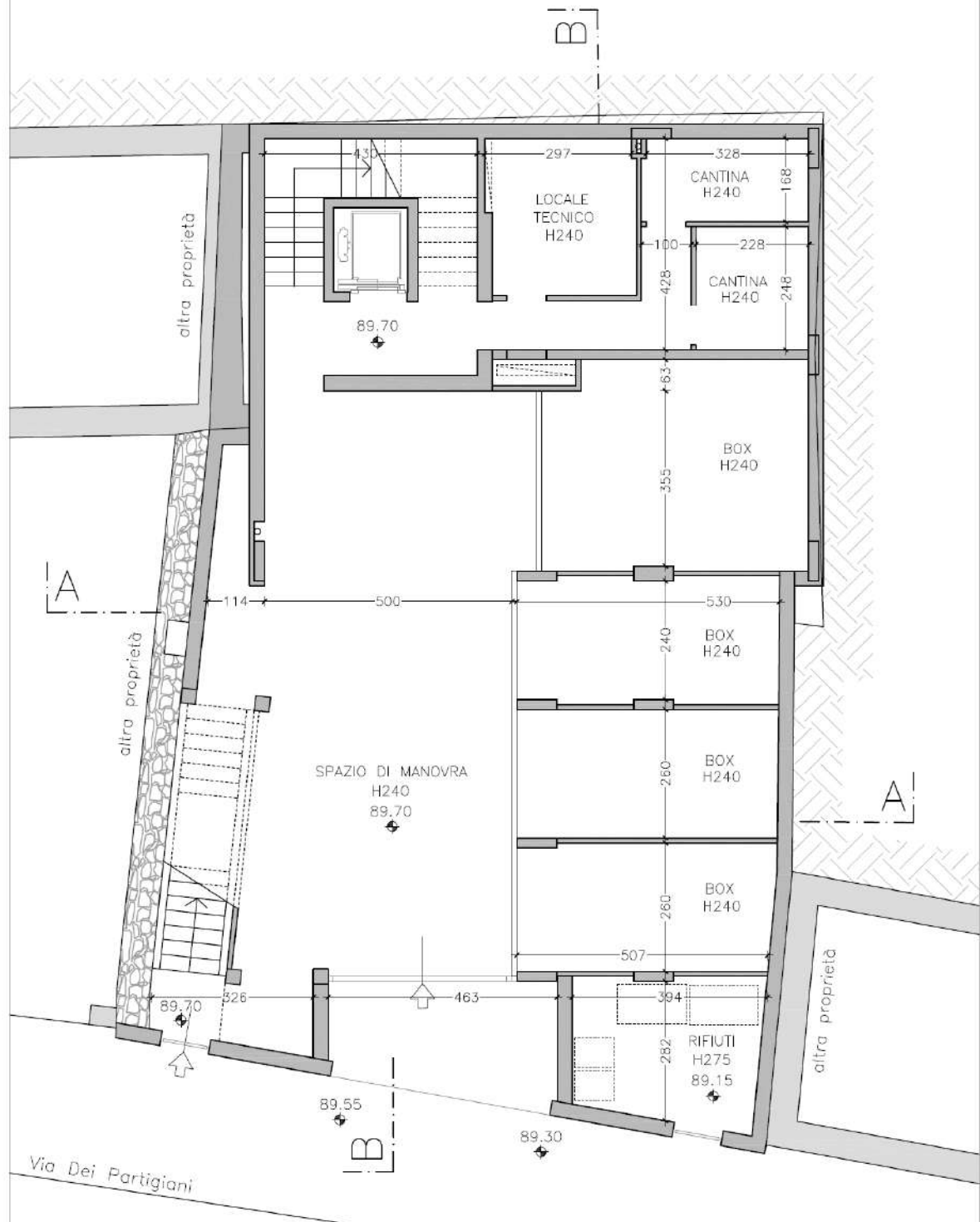
La parte sud del lotto che si rende libera a seguito della demolizione dei fabbricati avrà le caratteristiche di una corte cinta da muri e trattata a verde con piantumazione di essenze arboree.

Sul lato nord della proprietà, quello rivolto verso Corso Nazioni Unite, i livelli fuori terra saranno in numero di tre in quanto la morfologia del terreno vincola il progetto alla realizzazione di un piano autorimesse interrato e di un primo piano residenziale seminterrato.

La costruzione avverrà secondo forme semplificate derivanti dal linguaggio architettonico tipico della tradizione.

Si riporta di seguito uno stralcio delle planimetrie e del planivolumetrico per inquadrare gli interventi proposti. Per una trattazione esaustiva si rimanda alla documentazione di piano.

PIANTA PIANO TERRA





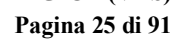






Figura 6: Piante progetto



Figura 7: Prospetto sud



Figura 8: Prospetto sud

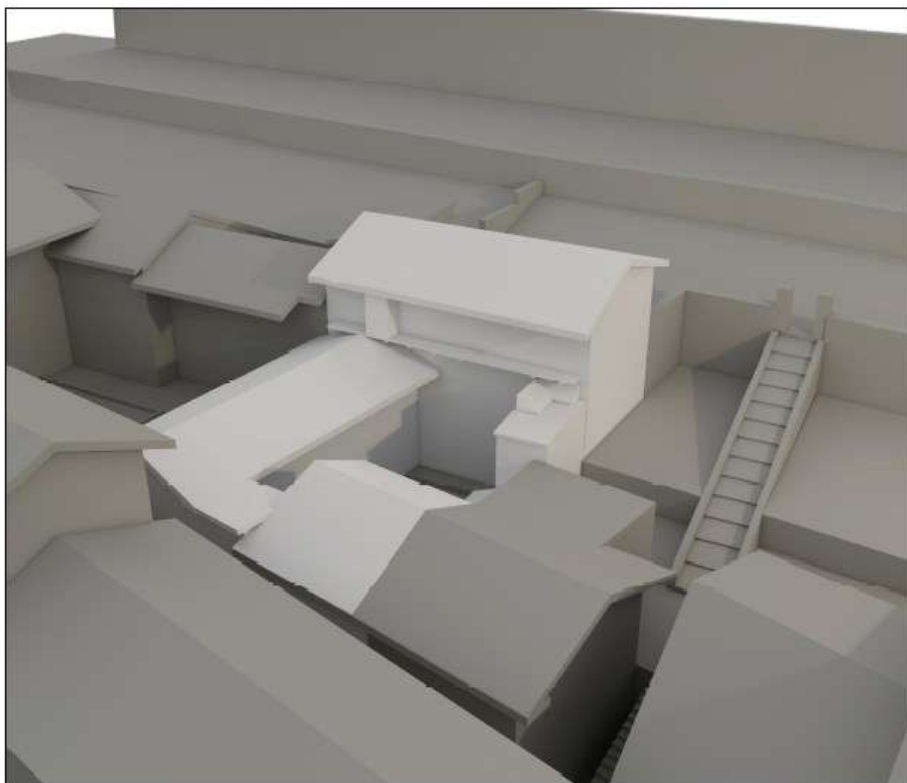


Figura 9: Planivolumetrico stato di fatto



Figura 10: Planivolumetrico stato di progetto

3.3.1. Dati quantitativi del Piano di Recupero

Si riportano di seguito i dati quantitativi di piano:

- Totale Superficie Lorda esistente = mq 454,10
- Ampliamento disponibile 10% = mq 45,41
- Totale Superficie Lorda a disposizione = mq 499,51
- Superficie Lorda da trasferire = mq 192,00
- Superficie Lorda residua disponibile = mq 307,51 (mq 499,51- mq 192,00)
- Superficie Lorda ricollocata = mq 307,30
- Verifica = mq 307,30 < mq 307,51 a disposizione

3.3.2. Obiettivi generali ed azioni del Piano di Recupero

Gli obiettivi generali che il piano si pone possono essere così sintetizzati:

Obiettivo 1.	riqualificare un'area attualmente compromessa, attraverso un progetto di intervento coerente ed integrato con il contesto di riferimento;
Obiettivo 2.	contenere il consumo di suolo e promuovere di azioni di recupero di aree dismesse e/o di completamento dell'edificato

Le azioni di piano che concorrono al raggiungimento degli obiettivi di piano sono così sintetizzabili:

- realizzazione manto di copertura in coppi di cotto, colore argilla, la lattoneria in lamiera di rame
- aperture di tipo rettangolare verticale con cornici a rilievo tinteggiate color panna;
- serramenti in legno colore panna con persiane in legno sulle tonalità dei grigi;
- parapetti dei balconi a disegno semplice in ferro di colore grigio;
- finiture delle pareti del colore naturale della calce, il basamento color tortora
- aree scoperte di pertinenza trattate a giardino con corte pavimentata con materiali lapidei compatibili con la tradizione costruttiva; diversi esemplari verranno disposti nelle aree a disposizione andando ad occupare lo strato arbustivo con le piante a sviluppo maggiore e quindi quello erbaceo con piante striscianti e coprisuolo. Le pareti dei muri perimetrali della corte ospiteranno le piante rampicanti.

La proposta di progetto prevede di adottare sistemi e tecnologie atte a limitare l'impatto ambientale dell'edificio, in particolare attraverso l'ottimizzazione del fabbisogno energetico e il

ricorso a fonti energetiche rinnovabili.

La centrale di produzione sarà costituita da una pompa di calore aria-acqua ad alta efficienza. I terminali interni agli ambienti saranno del tipo a bassa temperatura così da massimizzare la resa della pompa di calore.

A supporto dell'impianto elettrico e meccanico si prevede la realizzazione di un impianto fotovoltaico con potenza pari a 12 kWp posto in aderenza alle falde sud, est ed ovest.

3.4. Soggetti coinvolti nella fase di verifica

Per il procedimento in oggetto sono stati individuati i seguenti soggetti:

FUNZIONE	SOGGETTI COINVOLTI
Proponente	<i>Soggetto privato</i>
Autorità procedente	L'Autorità procedente in materia di VAS è il <i>Comune di Verbania</i>
Autorità competente per la VAS	Autorità competente in materia di VAS è il <i>Comune di Verbania OTC</i>
Organo Tecnico Comunale	OTC Comune di Verbania
Soggetti competenti in materia ambientale	Provincia del Verbano Cusio Ossola ARPA Piemonte ASL VCO

4. Gli strumenti di pianificazione e la loro coerenza con gli obiettivi di piano

Nella presente sezione dello studio è verificata la coerenza del piano di recupero con gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti che coinvolgono a diverso titolo il contesto di riferimento e con gli eventuali vincoli presenti nell'area di interesse.

Nell'analisi si è tenuto conto degli indirizzi e delle prescrizioni della programmazione territoriale e di settore, delle destinazioni d'uso attuali degli strumenti urbanistici e degli eventuali programmi di trasformazione in atto o previsti nelle aree limitrofe, in modo da fornire un quadro armonico e completo del contesto programmatico dell'area che può essere significativamente interessata dall'intervento in progetto.

Al fine di valutare la coerenza esterna, verticale ed orizzontale, tra il sistema di obiettivi specifici del piano e i piani/programmi che insistono e/o coinvolgono a vario titolo il contesto in oggetto, sono stati analizzati i seguenti strumenti di pianificazione alle diverse scale territoriali – regionale/provinciale/comunale – e si è data sinteticamente indicazione della coerenza o meno del piano con gli stessi:

Livello regionale

- Piano Territoriale Regionale (Ptr) - Approvato con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011
- Piano Paesaggistico Regionale (Ppr) – Approvato con DCR n. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017

Livello provinciale

1. Piano Territoriale di coordinamento Provinciale (Ptp) Provincia del Verbano Cusio Ossola – Il Ptp del VCO è stato adottato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 25 del 02.03.2009. In accordo con quanto prescritto dall'art. 58 della legge urbanistica regionale, il Ptp risulta ad oggi privo di efficacia in quanto non è giunto all'approvazione.

Livello comunale

- Piano di Azione per l'Energia Sostenibile PAES approvato con DCC n. 118 del 30/07/2015
- Piano di Zonizzazione Acustica, approvato con Deliberazione C.C. n.55 del 16/04/2003 successivamente modificato nella parte regolamentare con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 44 del 20/01/2004.

Il Piano ad oggi vigente è il frutto di due successive revisioni: Prima Revisione del Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale (D.C.C. n° 155 del 26.11.2012) - Seconda Revisione del Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale (D.C.C. n° 81 del 26.11.2014).

L'analisi di coerenza è stata effettuata mediante analisi e confronto e approfondita prevedendo una scala di valutazione tra obiettivi dettagliata, attraverso l'utilizzo di quattro livelli di raffronto, secondo la seguente legenda:

Tabella 1: Classi di confronto per l'analisi di coerenza esterna

	Non coerente	Contrapposizione tra gli obiettivi del piano e gli obiettivi dello strumento esaminato
	Non confrontabile	Assenza di correlazione tra gli obiettivi del piano e gli obiettivi dello strumento esaminato
	Parzialmente coerente	Finalità sinergiche tra gli obiettivi del piano e gli obiettivi dello strumento esaminato
	Coerente	Forte integrazione tra gli obiettivi del piano e gli obiettivi dello strumento esaminato

Dal momento che, come già affermato in precedenza, la VAS è vista come una verifica della sostenibilità dell'insieme delle azioni programmate, diventa fondamentale capire quale sia il tipo di sostenibilità che interessa la pianificazione e la progettazione; inoltre, al fine di concorrere effettivamente al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità voluti dall'Unione Europea, è necessario avere degli strumenti di confronto per capire se effettivamente ci si sta dirigendo verso la sostenibilità.

In particolare, l'analisi critica del modo in cui il piano oggetto dell'analisi sia effettivamente in grado di recepire questi criteri e di concorrere al loro raggiungimento, rappresenta una fase fondamentale per la valutazione della sostenibilità degli interventi.

Il **2 ottobre 2017** il Consiglio dei Ministri ha approvato la **Strategia Nazionale di Sviluppo Sostenibile (SNSvS)**.

La Strategia, che rappresenta il primo passo per declinare a livello nazionale i principi e gli obiettivi dell'**Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile adottata nel 2015 dall'ONU**, intende **disegnare una visione di futuro e di sviluppo incentrata sulla sostenibilità**, quale valore condiviso e imprescindibile per affrontare le sfide globali del nostro paese.

Partendo dall'aggiornamento della "Strategia d'azione ambientale per lo sviluppo sostenibile in Italia 2002-2010", affidato al Ministero dell'Ambiente dalla Legge n. 221 del 28 dicembre 2015, la SNSvS assume una prospettiva più ampia e diventa **quadro strategico di riferimento delle politiche settoriali e territoriali in Italia**, disegnando un ruolo importante per istituzioni e società civile nel lungo percorso di attuazione, che si protrarrà sino al 2030.

Al fine di valutare come il piano in esame risponda effettivamente alle indicazioni nazionali di sviluppo sostenibile, nonostante il carattere puntuale e localizzato della stessa, si ritiene utile impiegare una matrice di confronto, la cui finalità è proprio quella di evidenziare i reciproci rapporti tra i due sistemi di obiettivi.

La legenda di riferimento è quella indicata nella presentazione di quest'analisi e prevede quattro classi di confronto. (Tabella 2: Matrice di verifica della coerenza degli obiettivi del piano e gli obiettivi di sostenibilità a livello europeo)

Area	Scelta	Obiettivo Strategico Nazionale
PERSONE	I. Contrastare la povertà e l'esclusione sociale eliminando i divari territoriali	I.1. Ridurre l'intensità della povertà
		I.2 Combattere la deprivazione materiale e alimentare
		I.3 Ridurre il disagio abitativo
	II. Garantire le condizioni per lo sviluppo del potenziale umano	II.1 Ridurre la disoccupazione per le fasce più deboli della popolazione
		II.2 Assicurare la piena funzionalità del sistema di protezione sociale e previdenziale
		II.3 Ridurre il tasso di abbandono scolastico e migliorare il sistema dell'istruzione
		II.4 Combattere la devianza attraverso prevenzione e integrazione sociale dei soggetti a rischio
	III. Promuovere la salute e il benessere	III.1 Diminuire l'esposizione della popolazione ai fattori di rischio ambientale e antropico
		III.2 Diffondere stili di vita sani e rafforzare i sistemi di prevenzione
		III.3 Garantire l'accesso a servizi sanitari e di cura efficaci, contrastando i divari territoriali
PIANETA	I. Arrestare la perdita di biodiversità	I.1 Salvaguardare e migliorare lo stato di conservazione di specie e habitat per gli ecosistemi, terrestri e acquatici
		I.2 Arrestare la diffusione delle specie esotiche invasive
		I.3 Aumentare la superficie protetta terrestre e marina e assicurare l'efficacia della gestione
		I.4 Proteggere e ripristinare le risorse genetiche e gli ecosistemi naturali connessi ad agricoltura, silvicoltura e acquacoltura
		I.5 Integrare il valore del capitale naturale (degli ecosistemi e della biodiversità) nei piani, nelle politiche e nei sistemi di contabilità

Area	Scelta	Obiettivo Strategico Nazionale
PIANETA	II. Garantire una gestione sostenibile delle risorse naturali	II.1 Mantenere la vitalità dei mari e prevenire gli impatti sull'ambiente marino e costiero
		II.2 Arrestare il consumo del suolo e combattere la desertificazione
		II.3 Minimizzare i carichi inquinanti nei suoli, nei corpi idrici e nelle falde acquifere, tenendo in considerazione i livelli di buono stato ecologico dei sistemi naturali
		II.4 Attuare la gestione integrata delle risorse idriche a tutti i livelli di pianificazione
		II.5 Massimizzare l'efficienza idrica e adeguare i prelievi alla scarsità d'acqua
		II.6 Minimizzare le emissioni e abbattere le concentrazioni inquinanti in atmosfera
		II.7 Garantire la gestione sostenibile delle foreste e combatterne l'abbandono e il degrado
	III. Creare comunità e territori resilienti, custodire i paesaggi e i beni culturali	III.1 Prevenire i rischi naturali e antropici e rafforzare le capacità di resilienza di comunità e territori
		III.2 Assicurare elevate prestazioni ambientali di edifici, infrastrutture e spazi aperti
		III.3 Rigenerare le città, garantire l'accessibilità e assicurare la sostenibilità delle connessioni
		III.4 Garantire il ripristino e la deframmentazione degli ecosistemi e favorire le connessioni ecologiche urbano/rurali
		III.5 Assicurare lo sviluppo del potenziale, la gestione sostenibile e la custodia dei territori, dei paesaggi e del patrimonio culturale
PROSPERITÀ	I. Finanziare e promuovere ricerca e innovazione sostenibili	I.1 Aumentare gli investimenti in ricerca e sviluppo
		I.2 Attuare l'agenda digitale e potenziare la diffusione delle reti intelligenti
		I.3 Innovare processi e prodotti e promuovere il trasferimento tecnologico

Area	Scelta	Obiettivo Strategico Nazionale
PROSPERITÀ	II. Garantire piena occupazione e formazione di qualità	II.1 Garantire accessibilità, qualità e continuità della formazione II.2 Incrementare l'occupazione sostenibile e di qualità
	III. Affermare modelli sostenibili di produzione e consumo	III.1 Dematerializzare l'economia, migliorando l'efficienza dell'uso delle risorse e promuovendo meccanismi di economia circolare
		III.2 Promuovere la fiscalità ambientale
		III.3 Assicurare un equo accesso alle risorse finanziarie
		III.4 Promuovere responsabilità sociale e ambientale nelle imprese e nelle amministrazioni
		III.5 Abbattere la produzione di rifiuti e promuovere il mercato delle materie prime seconde
		III.6 Promuovere la domanda e accrescere l'offerta di turismo sostenibile
		III.7 Garantire la sostenibilità di agricoltura e silvicoltura lungo l'intera filiera
		III.8 Garantire la sostenibilità di acquacoltura e pesca lungo l'intera filiera
		III.9 Promuovere le eccellenze italiane
	IV. Decarbonizzare l'economia	IV.1 Incrementare l'efficienza energetica e la produzione di energia da fonte rinnovabile evitando o riducendo gli impatti sui beni culturali e il paesaggio
		IV.2 Aumentare la mobilità sostenibile di persone e merci
		IV.3 Abbattere le emissioni climalteranti nei settori non-ETS

Area	Scelta	Obiettivo Strategico Nazionale
PACE	I. Promuovere una società non violenta e inclusiva	I.1 Prevenire la violenza su donne e bambini e assicurare adeguata assistenza alle vittime
		II.2 Garantire l'accoglienza di migranti richiedenti asilo e l'inclusione delle minoranze etniche e religiose
	II. Eliminare ogni forma di discriminazione	II.1 Eliminare ogni forma di sfruttamento del lavoro e garantire i diritti dei lavoratori
		II.2 Garantire la parità di genere
		II.3 Combattere ogni discriminazione e promuovere il rispetto della diversità
	III. Assicurare la legalità e la giustizia	III.1 Intensificare la lotta alla criminalità
		III.2 Contrastare corruzione e concussione nel sistema pubblico
		III.3 Garantire l'efficienza e la qualità del sistema giudiziario

Area	Aree di intervento	Obiettivo
PARTNERSHIP	Governance, diritti e lotta alle disuguaglianze	Rafforzare il buon governo e la democrazia
		Fornire sostegno alle istituzioni nazionali e locali, a reti sociali o d'interesse, ai sistemi di protezione sociale, anche mediante il ricorso ai sindacati e alle Organizzazioni della Società Civile
		Migliorare l'interazione tra Stato, corpi intermedi e cittadini al fine di promuovere il rispetto dei diritti umani e i principi di trasparenza
		Promuovere l'uguaglianza di genere, l'empowerment delle donne e la valorizzazione del ruolo delle donne nello sviluppo
		Impegnarsi nella lotta alla violenza di genere e alle discriminazioni contro le donne: migliorare l'accesso e la fruizione dei servizi alla salute, ai sistemi educativi e formativi, l'indipendenza economica e sociale
		Migliorare le condizioni di vita dei giovani e dei minori di età: ridurre il traffico di giovani donne, adolescenti e bambini e il loro sfruttamento nell'ambito del lavoro, le nuove forme di schiavitù, la criminalità minorile, lo sfruttamento dei minori con disabilità, lo sfruttamento sessuale dei minorenni, le pratiche nocive come le mutilazioni genitali delle bambine e altre forme di abuso, violenze e malattie sessuali come HIV/AIDS, le discriminazione sul diritto di cittadinanza
	Migrazione e Sviluppo	Promuovere la partecipazione e il protagonismo dei minori e dei giovani perché diventino "agenti del cambiamento", Promuovere l'integrazione sociale, l'educazione inclusiva, la formazione, la valorizzazione dei talenti.
		Favorire il ruolo dei migranti come "attori dello sviluppo"
		Promuovere le capacità professionali ed imprenditoriali dei migranti in stretto collegamento con i Paesi di origine
		Promuovere modelli di collaborazione tra Europa e Africa per la prevenzione e gestione dei flussi di migranti attraverso il rafforzamento delle capacità istituzionali, la creazione di impiego e di opportunità economiche, il sostegno alla micro-imprenditoria e agli investimenti infrastrutturali in particolare nei Paesi africani

Area	Aree di intervento	Obiettivo
PARTNERSHIP	Salute	Migliorare l'accesso ai servizi sanitari e contribuire all'espansione della copertura sanitaria universale Rafforzare i sistemi sanitari di base e la formazione del personale sanitario Contrastare i fattori di rischio e l'impatto delle emergenze sanitarie: perfezionare meccanismi di allerta precoce e di prevenzione Impegnarsi nella lotta alle pandemie, AIDS in particolare e nella promozione di campagne di vaccinazione (Fondo Globale, GAVI) Sostenere la ricerca scientifica, la promozione di una cultura della salute e della prevenzione Operare per un forte rilancio delle funzioni di sanità pubblica, appoggio alle riforme sanitarie
	Istruzione	Garantire l'istruzione di base di qualità e senza discriminazioni di genere Promuovere la formazione, migliorare le competenze professionali degli insegnanti/docenti, del personale scolastico e degli operatori dello sviluppo Realizzare un'educazione inclusiva a favore delle fasce sociali maggiormente svantaggiate, emarginate e discriminate Favorire l'inserimento sociale e lavorativo dei giovani e degli adulti disoccupati offrendo una formazione fortemente professionalizzante basata sullo sviluppo delle capacità e delle competenze Valorizzare il contributo delle Università: Definire percorsi formativi con nuove professionalità, rivolti a studenti dei Paesi partner; Contribuire allo sviluppo e al rafforzamento di capacità istituzionali; Formare i futuri professionisti e dirigenti nei Paesi partner; Mettere a disposizione strumenti di ricerca destinati a produrre innovazione per lo sviluppo e ad elaborare metodi e modelli di valutazione in linea con le buone pratiche internazionali

Area	Aree di intervento	Obiettivo
PARTNERSHIP	Agricoltura sostenibile e sicurezza alimentare	Garantire la governance e l'accesso alla terra, all'acqua, alle risorse naturali e produttive da parte delle famiglie di agricoltori e piccoli produttori
		Sostenere e sviluppare tecniche tradizionali di adattamento a fattori biotici e abiotici
		Rafforzare le capacità di far fronte a disastri naturali anche promuovendo le "infrastrutture verdi"
		Incentivare politiche agricole, ambientali e sociali favorevoli all'agricoltura familiare e alla pesca artigianale
		Favorire l'adozione di misure che favoriscono la competitività sul mercato di prodotti in linea con i principi di sostenibilità delle diete alimentari
		Rafforzare l'impegno nello sviluppo delle filiere produttive in settori chiave, richiamando il particolare modello italiano di sviluppo – PMI e distretti locali – e puntando all'incremento della produttività e della produzione, al miglioramento della qualità e alla valorizzazione della tipicità del prodotto, alla diffusione di buone pratiche culturali e alla conservazione delle aree di produzione, alla promozione del commercio equo-solidale, al trasferimento di tecnologia, allo sviluppo dell'agroindustria e dell'export dei prodotti, attraverso qualificati interventi di assistenza tecnica, formazione e capacity building istituzionale
	Ambiente, cambiamenti climatici ed energia per lo sviluppo	Coinvolgere il settore privato nazionale, dalle cooperative all'agro-business, attraverso la promozione di partenariati tra il settore privato italiano e quello dei Paesi partner
		Promuovere interventi nel campo della riforestazione, dell'ammodernamento sostenibile delle aree urbane, della tutela delle aree terrestri e marine protette, delle zone umide, e dei bacini fluviali, della gestione sostenibile della pesca, del recupero delle terre e suoli, specie tramite la rivitalizzazione della piccola agricoltura familiare sostenibile
		Contribuire alla resilienza e alla gestione dei nuovi rischi ambientali nelle regioni più deboli ed esposte
		Favorire trasferimenti di tecnologia, anche coinvolgendo gli attori profit, in settori come quello energetico, dei trasporti, industriale o della gestione urbana

Area	Aree di intervento	Obiettivo
PARTNERSHIP		Promuovere l'energia per lo sviluppo: tecnologie appropriate e sostenibili ottimizzate per i contesti locali in particolare in ambito rurale, compatibili paesaggisticamente, nuovi modelli per attività energetiche generatrici di reddito, supporto allo sviluppo di politiche abilitanti e meccanismi regolatori che conducano a una modernizzazione della governance energetica interpretando bisogni e necessità delle realtà locali, sviluppo delle competenze tecniche e gestionali locali, tramite formazione a diversi livelli
	La salvaguardia del patrimonio culturale e naturale	Contribuire alla diversificazione delle attività soprattutto nelle aree rurali, montane e interne, alla generazione di reddito e di occupazione, alla promozione del turismo sostenibile, allo sviluppo urbano e alla tutela dell'ambiente, del patrimonio culturale, al sostegno alle industrie culturali e all'industria turistica, alla valorizzazione dell'artigianato locale e al recupero dei mestieri tradizionali Intensificare le attività volte all'educazione e alla formazione, al rafforzamento delle capacità istituzionali, al trasferimento di know how, tecnologia, innovazione, intervenendo a protezione del patrimonio anche in situazioni di crisi post conflitto e calamità naturali Programmare e mettere a sistema progetti sperimentali orientati verso una maggiore conoscenza del patrimonio paesaggistico e naturale rivolte alle diverse categorie di pubblico da monitorare in un arco temporale da definire, per valutarne le ricadute e gli esiti
	Il settore privato	Promuovere: strumenti finanziari innovativi per stimolare l'effetto "leva" con i fondi privati e migliorare l'accesso al credito da parte delle PMI dei Paesi partner; dialogo strutturato con il settore privato e la società civile; trasferimento di know how in ambiti d'eccellenza dell'economia italiana Favorire forme innovative di collaborazione tra settore privato profit e non profit, con particolare riferimento alle organizzazioni della società civile presenti nei Paesi partner, ai fini dello sviluppo dell'imprenditoria a livello locale con l'obiettivo di contribuire alla lotta alla povertà attraverso la creazione di lavoro e la crescita economica inclusiva

VETTORI DI SOSTENIBILITÀ	Area	Scelta	Obiettivo Strategico Nazionale
	I. Conoscenza comune		I.1 Migliorare la conoscenza sugli ecosistemi naturali e sui servizi ecosistemici
			I.2 Migliorare la conoscenza su stato qualitativo e quantitativo e uso delle risorse naturali, culturali e dei paesaggi
			I.3 Migliorare la conoscenza relativa a uguaglianza, dignità delle persone, inclusione sociale e legalità
			I.4 Sviluppare un sistema integrato delle conoscenze per formulare e valutare le politiche di sviluppo
			I.5 Garantire la disponibilità, l'accesso e la messa in rete dei dati e delle informazioni
	II. Monitoraggio e valutazione di politiche, piani, progetti		II.1 Assicurare la definizione e la continuità di gestione di sistemi integrati per il monitoraggio e la valutazione di politiche, piani e progetti
			II.2 Realizzare il sistema integrato del monitoraggio e della valutazione della SNSvS, garantendone l'efficacia della gestione e la continuità dell'implementazione
	III. Istituzioni, partecipazione e partenariati		III.1 Garantire il coinvolgimento attivo della società civile nei processi decisionali e di attuazione e valutazione delle politiche
			III.2 Garantire la creazione di efficaci meccanismi di interazione istituzionale e per l'attuazione e valutazione della SNSvS
			III.3 Assicurare sostenibilità, qualità e innovazione nei partenariati pubblico-privato
	IV. Educazione, sensibilizzazione, comunicazione		IV.1 Trasformare le conoscenze in competenze
			IV.2 Promuovere l'educazione allo sviluppo sostenibile
			IV.3 Promuovere e applicare soluzioni per lo sviluppo sostenibile
			IV.4 Comunicazione
	V. Efficienza della pubblica amministrazione e gestione delle risorse finanziarie pubbliche		V.1 Rafforzare la governance pubblica
			V.2 Assicurare la semplificazione e la qualità della regolazione
			V.3 Assicurare l'efficienza e la sostenibilità nell'uso delle risorse finanziarie pubbliche
			V.4 Adozione di un bilancio di genere

Tabella 2: Matrice di verifica della coerenza degli obiettivi del piano e gli obiettivi di sostenibilità a livello europeo

Obiettivo 1. riquilibrare un'area attualmente compromessa, attraverso un progetto di intervento coerente ed integrato con il contesto di riferimento;					
PERSONE	PIANETA	PROSPERITÀ	PACE	PARTNERSHIP	VETTORI DI SOSTENIBILITÀ A'
Obiettivo 2. contenere il consumo di suolo e promuovere di azioni di recupero di aree dismesse e/o di completamento dell'edificato					
PERSONE	PIANETA	PROSPERITÀ	PACE	PARTNERSHIP	VETTORI DI SOSTENIBILITÀ A'

Dalla lettura della matrice di confronto tra i criteri di sostenibilità fissati a livello nazionale e gli obiettivi e le azioni di piano, si possono trarre alcune valutazioni di sintesi:

- il piano coinvolge un'area limitata di territorio;
- la significatività dell'area sotto il profilo della riqualificazione del contesto urbano rende il piano coerente anche con i criteri relativi all'ambito "PIANETA".

I criteri potranno essere utilizzati come linee guida anche nella progettazione edilizia dei singoli interventi con particolare riguardo alla sostenibilità energetica ed al consumo di risorse e all'ottimizzazione della gestione dei rifiuti di produzione industriale.

4.1. Pianificazione e programmazione territoriale e di tutela ambientale a livello regionale

4.1.1. Il Piano Territoriale Regionale (PTR)

Con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011 è stato approvato il Piano Territoriale Regionale.

Il nuovo Piano sostituisce il PTR approvato nel 1997 ad eccezione delle norme di attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici (articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter) che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale.

Il Piano assicura l'interpretazione strutturale del territorio e rappresenta il riferimento, anche normativo, per la pianificazione alle diverse scale; è redatto in sintonia con il Piano paesaggistico regionale e persegue il comune obiettivo di garantire politiche e azioni tese a favorire l'affermarsi di uno sviluppo sostenibile.

Il PTR Contiene il Quadro di riferimento strutturale del territorio regionale a partire dal quale costruire il disegno strategico dei processi di sviluppo e trasformazione, le scelte normative, lo sviluppo operativo della pianificazione ai diversi livelli.

La matrice territoriale sulla quale si sviluppano le componenti del piano si basa sulla suddivisione del territorio regionale in 33 Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT); in ciascuno di essi sono rappresentate le connessioni positive e negative, attuali e potenziali, strutturali e dinamiche che devono essere oggetto di una pianificazione integrata e per essi il Piano definisce percorsi strategici, seguendo cioè una logica multipolare, sfruttando in tal modo la ricchezza e la varietà dei sistemi produttivi, culturali e paesaggistici presenti nella Regione

Di seguito si riportano gli stralci delle tavole del nuovo PTR relativi all'area di intervento e legate alle strategie operanti nel contesto paesaggistico:

Il Piano si articola in tre diverse componenti: un quadro di riferimento strutturale, una parte strategica e una parte statutaria.

Per quanto riguarda il quadro di riferimento strutturale, è possibile sintetizzare i grandi assi che costituiscono le priorità già contenute nei documenti programmatori della Regione:

- riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio

-
- sostenibilità ambientale ed efficienza energetica
 - integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica
 - valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali

Tali assi risultano declinati in cinque strategie:

- **Strategia 1- riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio: finalizzata a promuovere l'integrazione tra valorizzazione del patrimonio ambientale, storico, culturale e le attività imprenditoriali.**
- Strategia 2- sostenibilità ambientale, efficienza energetica: finalizzata a promuovere l'ecosostenibilità di lungo termine della crescita economica perseguendo una maggiore efficienza nell'utilizzo delle risorse.
- Strategia 3 – integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica: finalizzata a rafforzare la coesione territoriale e lo sviluppo locale del nord-ovest nell'ambito di un contesto economico e territoriale a dimensione Europa.
- Strategia 4 – ricerca, innovazione e transizione produttiva: individua le localizzazioni e le condizioni di contesto territoriale più adatte a rafforzare le competitività del sistema regionale attraverso l'incremento della sua capacità di produrre ricerca ed innovazione, ad assorbire nuove tecnologie, anche in riferimento a tematiche di frontiera, alle innovazioni in campo ambientale e allo sviluppo della società dell'informazione.
- Strategia 5 – valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali: sviluppa le potenzialità insite nella capacità di fare sistema tra i diversi soggetti interessati alla programmazione attraverso il processo di governante territoriale

In particolare, il piano risulta molto coerente con la Strategia 1 con specifico riferimento alla riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio finalizzata a promuovere l'integrazione tra valorizzazione del patrimonio ambientale, storico, culturale.

Le previsioni/obiettivi di PTR possono essere così sintetizzate:

- **la riqualificazione territoriale , la tutela e valorizzazione del paesaggio;**
- la valorizzazione del policentrismo Piemontese;
- **la riqualificazione dell'ambiente urbano;**
- **la tutela e la valorizzazione del ruolo e dell'identità culturale dei tutti i centri storici;**
- **la rivitalizzazione e rifunionalizzazione delle aree urbane, in particolare se degradate;**
- la valorizzazione degli insediamenti produttivi esistenti per attrarre imprese innovative, ambientalmente sostenibili, evidenziando le aree di nuovo impianto da privilegiare;
- l'equilibrata distribuzione territoriale della rete commerciale;
- l'affermazione del settore turistico nel processo di diversificazione dell'economia;
- la valorizzazione del ruolo dell'agricoltura;
- la limitazione dell'eccessivo e disordinato consumo di suolo nelle aree rurali perturbane;
- la promozione dei valori, delle attività e delle potenzialità della produzione agro-forestale per la qualificazione culturale e paesaggistica del territorio;
- la tutela e la salvaguardia degli aspetti paesaggistici e ambientali;

- la sostenibilità ambientale e l'efficienza energetica;
- la razionalizzazione del sistema della mobilità;
- la valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali.

La tavola di progetto del PTR illustra i principali scenari ed indirizzi per lo sviluppo e la pianificazione dei sistemi locali, in particolare sono rappresentate le potenzialità strategiche degli ambiti di integrazione territoriale in rapporto ai temi strategici di rilevanza regionale ed alle strategie di rete

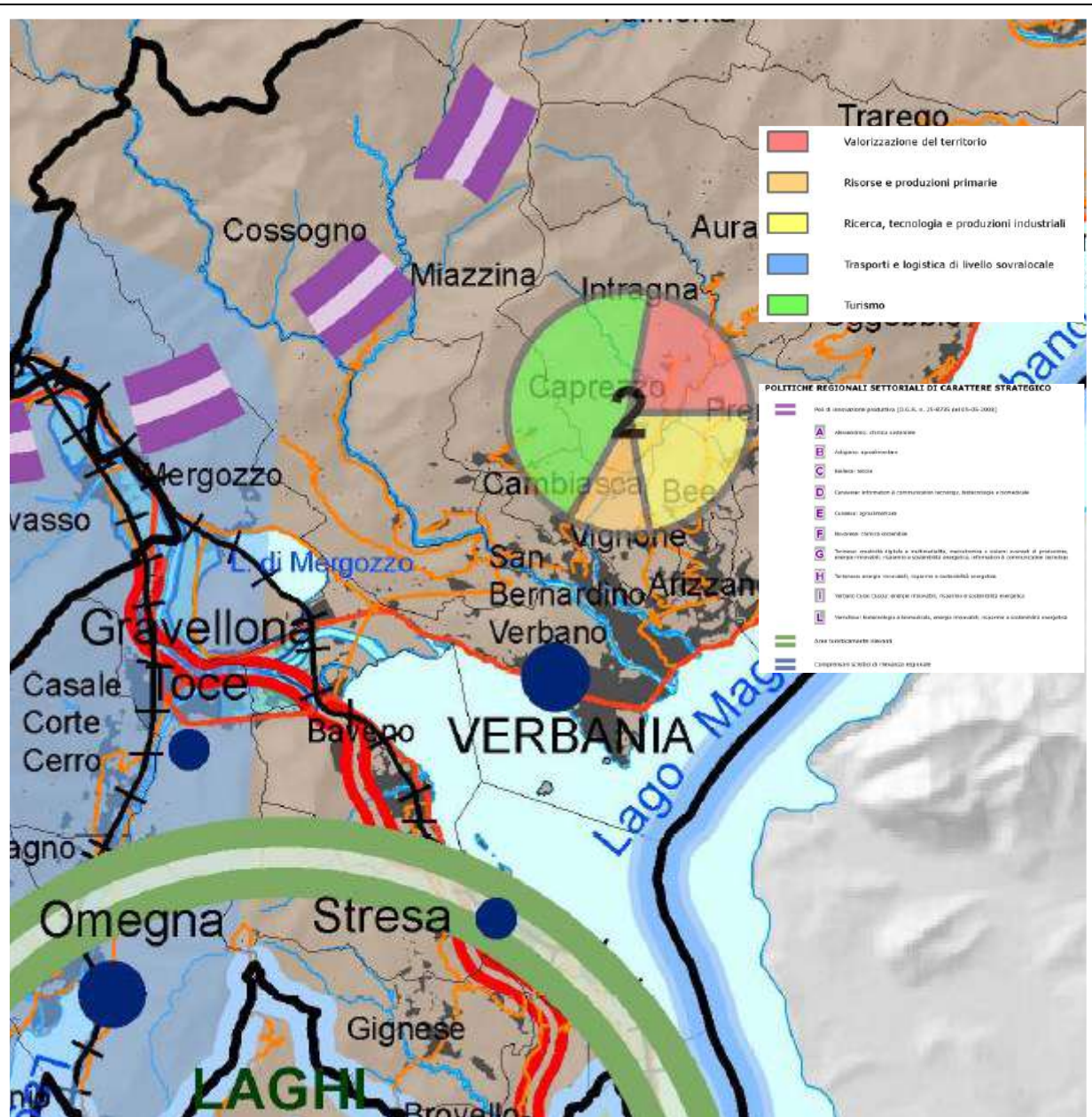


Figura 11 Estratto della Tavola di progetto del PTR: il Comune di Verbania

Come evidenziato l'area oggetto di piano ricade nell'ambito di area vasta dell'AIT 2 Verbania Laghi

Le componenti strutturali principali da considerare nell'ambito in termini di potenzialità e di criticità sono anzitutto le condizioni climatiche, fitogeografiche e paesaggistiche lacustri alla base di un'immagine e di un'attrezzatura ricettiva turistica di primaria importanza, la quale a sua volta ha contribuito a creare un paesaggio edificato storico di pregio, ma, negli ultimi decenni anche una crescita problematica in termini di carico edilizio, sprawl urbano, congestione del traffico, eccessiva concentrazione della fruizione turistica, inquinamento delle acque.

Il patrimonio ambientale della montagna interna, ampiamente protetto (parco nazionale della Val Grande) presenta potenzialità di maggior fruizione. Rilevantissimo è il patrimonio storico-architettonico.

La declinazione specifica delle tematiche settoriali rilevanti per l'AIT di riferimento prevede

Tabella 3 Indirizzi AIT 2 Verbania Laghi – PTR Regione Piemonte

Tematiche	Indirizzi
	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 Borromee, l'architettura d'epoca e i giardini sui laghi, i centri storici, il Sacro Monte di Ghiffa.
Valorizzazione del territorio	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.
Risorse e produzioni primarie	Uso sostenibile del potenziale energetico derivante dall'utilizzo delle risorse forestali ed estrattive, conferma/potenziamento della consolidata tradizione artigianale connessa alla filiera bosco-legno. Conferma/potenziamento delle attività connesse alla floro-vivaistica.
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	Presenza del Distretto del 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.
Trasporti e logistica	Potenziamento attraverso il raddoppio ferroviario della tratta Vignale (Novara)-Oleggio-Arona (come previsto all'interno dell'Intesa Generale Quadro stipulata tra il Governo e la Regione Piemonte in data 23 Gennaio 2009).
Turismo	Riqualificazione e diversificazione dell'offerta turistica lacuale attraverso la valorizzazione della sua immagine internazionale e la sua integrazione con: - attività sportive, congressuali e formative, manifestazioni culturali e fieristiche (Parco agricolo del Toce); - i circuiti dell'entroterra alpino (con AIT Domodossola), basati sulle risorse ambientali e paesaggistiche, l'artigianato e i prodotti tipici; - i circuiti dei laghi a scala transregionale (regione Insubrica). Estendere l'offerta turistica anche ai territori limitrofi collinari ricchi di borgate e ville storiche.

Di seguito si riporta la matrice di coerenza tra gli obiettivi del piano ed il sistema di obiettivi relativo alla strategia Riqualificazione territoriale e valorizzazione del territorio di primaria importanza nelle idee di sviluppo regionali per l'intero ambito.

Tabella 4: Matrice di confronto coerenza obiettivi del piano o obiettivi specifici nuovo PTR per AIT 2

	INDIRIZZI NUOVO PTR – AIT 2 Verbania Laghi				
Obiettivi	Valorizzazione del territorio	Risorse e produzioni primarie	Ricerca e tecnologia, produzioni industriali	Trasporti e logistica	Turismo
Obiettivo 1. riqualificare un'area attualmente compromessa, attraverso un progetto di intervento coerente ed integrato con il contesto di riferimento;					
Obiettivo 2. contenere il consumo di suolo e promuovere di azioni di recupero di aree dismesse e/o di completamento dell'edificato					

Il piano in esame, pur essendo localizzata e puntuale, persegue obiettivi coerenti con le strategie per l'AIT di riferimento a livello regionale, in particolare per quanto concerne gli obiettivi di:

- **riqualificazione dell'ambiente urbano;**
- **tutela e la valorizzazione del ruolo e dell'identità culturale dei tutti i centri storici;**
- **rivitalizzazione e rifunionalizzazione delle aree urbane, in particolare se degradate.**

4.1.2. Verifica di coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) ai sensi dell'art. 46 comma 9 NTA

La Regione Piemonte, con Delibera del Consiglio Regionale n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale (PPR). Gli obiettivi sui quali si basa il piano sono così sintetizzati:

- Riquilificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio
- Valorizzazione del policentrismo e delle identità culturali e socio-economiche dei sistemi locali
- **Salvaguardia e valorizzazione della biodiversità e patrimonio naturalistico - ambientale**
- **Valorizzazione del patrimonio culturale materiale e immateriale dei territori**
- **Tutela e riqualificazione dei caratteri e dell'immagine identitaria del paesaggio**
- **Riquilificazione del contesto urbano e periurbano**
- Valorizzazione delle specificità dei contesti rurali

- **Salvaguardia e valorizzazione integrata delle fasce fluviali e lacuali**
- **Rivitalizzazione della montagna e della collina**
- **Recupero e risanamento delle aree degradate, abbandonate e dismesse.**

Sostenibilità ambientale, efficienza energetica

- Tutela e valorizzazione delle risorse primarie: acqua
- Tutela e valorizzazione delle risorse primarie: aria
- Tutela e valorizzazione delle risorse primarie: suolo e sottosuolo
- Tutela e valorizzazione delle risorse primarie: patrimonio forestale
- Prevenzione e protezione dei rischi naturali e ambientali
- Contenimento della produzione e ottimizzazione del sistema di raccolta e smaltimento dei rifiuti

Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica

- Riorganizzazione della rete territoriale dei trasporti, della mobilità e relative infrastrutture
- Riorganizzazione e sviluppo dei nodi della logistica
- Sviluppo equilibrato della rete telematica

Ricerca, innovazione e transizione economico-produttiva

- Promozione selettiva delle attività di ricerca, trasferimento tecnologico, servizi per le imprese e formazione specialistica
- Promozione dei sistemi produttivi locali agricoli e agro-industriali
- Promozione dei sistemi produttivi locali industriali e artigianali
- Riqualficazione e sviluppo selettivo delle attività terziarie
- Promozione delle reti e dei circuiti turistici

Valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali

- Promozione di un processo di governante territoriale e promozione della progettualità integrata sovra comunale
- Organizzazione ottimale dei servizi collettivi sul territorio

Il piano in esame, pur essendo localizzato e puntuale, persegue obiettivi coerenti con alcune linee di tutela del paesaggio regionale. In particolare, emerge come le indicazioni di piano possano concorrere alla riqualificazione del contesto urbano e periurbano e al recupero e risanamento delle aree degradate, abbandonate e dismesse. Inoltre, l'intervento, così come prefigurato, permetterà di completare con coerenza stilistica l'ambito di intervento, garantendo quindi la salvaguardia dell'immagine identitaria dei luoghi.

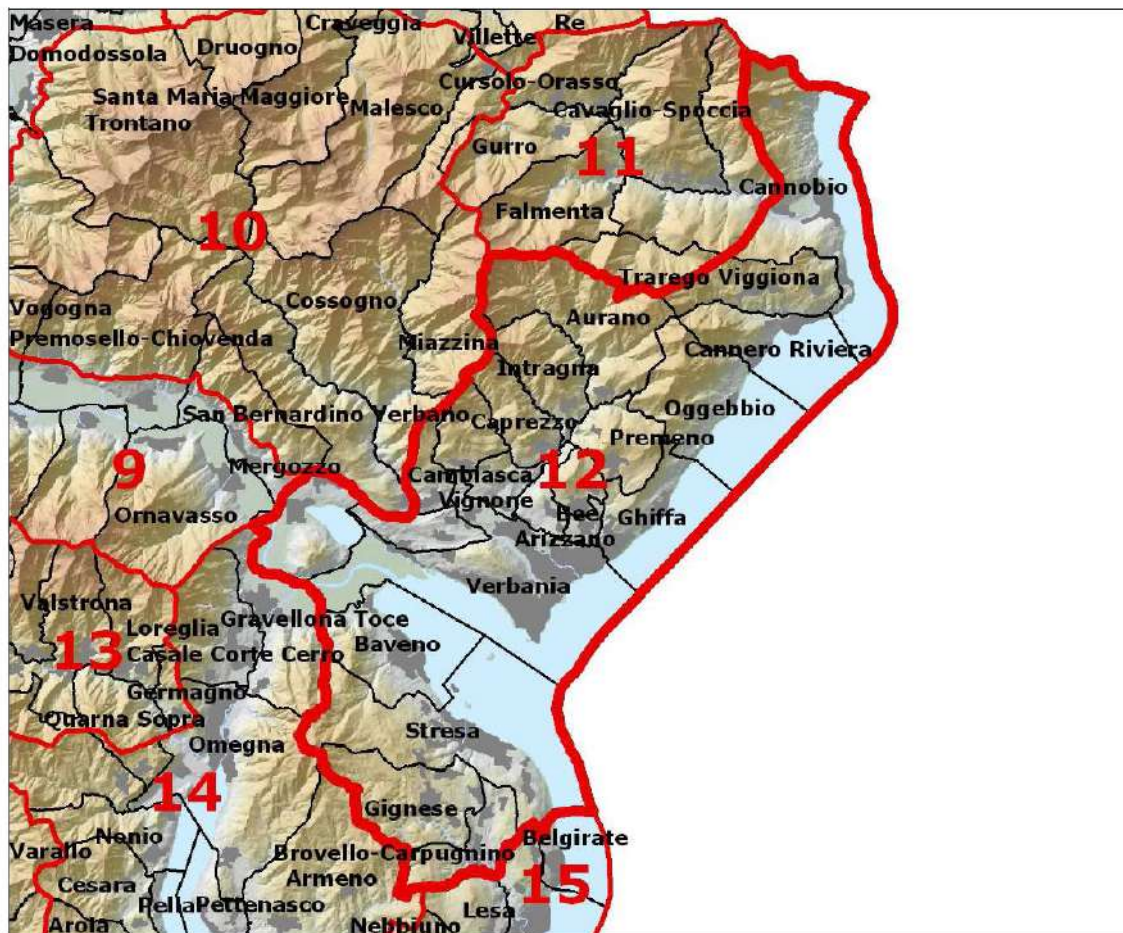
Il PPR si fonda sugli aspetti costitutivi del paesaggio piemontese con particolare attenzione a quelli naturalistico - ambientali (fisici ed ecosistemici), storico-culturali, percettivo-identitari e morfologico - insediativi. Il territorio regionale, sulla base di questi aspetti costitutivi è stato suddiviso in Ambiti di Paesaggio, corredati da specifiche schede con l'indicazione degli obiettivi e delle azioni da perseguire.

Al fine di aderire il più possibile alle diversità paesistiche ed ambientali, urbanistiche e infrastrutturali, economiche e sociali del territorio, il PPR articola le conoscenze e le valutazioni, gli obiettivi, le indicazioni strategiche e gli indirizzi normativi, in 76 "ambiti di paesaggio" definiti in base agli aspetti geomorfologici, alla presenza di ecosistemi naturali, alla presenza di sistemi insediativi, alla diffusione consolidata di modelli colturali e culturali. Per ciascun ambito il PPR prevede delle Schede d'Ambito, con specificazione dei caratteri, degli obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere, degli indirizzi normativi. I 76 ambiti di paesaggio sono stati infine aggregati in 12 macroambiti al fine di rappresentare la mappa dei paesaggi identitari del Piemonte.

Il Comune di Verbania rientra nell'Ambito di Paesaggio 12, Fascia Costiera Nord del Lago Maggiore

Di seguito si riporta una scheda sintetica relativa alla descrizione e agli obiettivi del Piano, con particolare riferimento al contesto del piano.

AMBITO 12 FASCIA COSTIERA NORD DEL LAGO MAGGIORE



Ambito di dimensioni modeste che si disegna lungo la sponda piemontese del Lago Maggiore, delimitato a nord-ovest dai crinali che costituiscono la linea spartiacque con la Valle Cannobina, con la Val Grande, dalla porzione di pianura del Fondo Toce e dai crinali che separano il Lago d'Orta. A sud si protende fino oltre Stresa, ove confina con l'ambito 15 (relativo alla costa meridionale del lago), con il quale mostra marcate analogie.

La fascia costiera del Lago Maggiore è caratterizzata, a eccezione della limitata area pianeggiante di fondo Toce, da un immediato rapporto con le zone collinari e pedemontane con zone di cerniera su linee di crinale o punti di notevole importanza panoramica quali, ad esempio, la vetta del Mottarone, stazione sciistica di pregio, strettamente legata al lungo-costa da funivia. Assume importanza sopranazionale, essendo il lembo settentrionale del bacino in territorio svizzero, ed essendo le comunicazioni stradali e ferroviarie, soprattutto da fine Ottocento, notevolmente sviluppate con la via che da Verbania si dirige a Locarno, mentre da Feriolo si punta verso il passo del Sempione (sviluppo che ha notevolmente favorito la vocazione turistica dell'area, insieme all'introduzione dei battelli sul lago). La cerniera con la sponda lombarda è invece **attualmente garantita dalla connessione diretta data dalla presenza del battello Intra-Laveno.**

L'ambito (come la fascia costiera meridionale, ambito 15) è storicamente connesso alla sponda lombarda del Lago Maggiore soprattutto in virtù del controllo attuato dalla famiglia Borromeo.

Gli insediamenti della fascia costiera lungo la via che costeggia il perimetro lacustre si configurano come una struttura lineare chiusa tra lago e versante collinare-pedemontano, con sviluppo a monte ed esposizione con affaccio verso lago. Discorso a parte per Verbania: comune costituito nel 1939 dall'aggregazione di una serie di centri, di cui Intra e Pallanza i principali, e connotato quindi da una singolare varietà di aspetti urbanistici, specchio delle forti identità originarie, dovute alle **differenze sia delle sorti storiche sia del contesto orografico di sviluppo.**

Il paesaggio insubrico ha un alto carattere di unicità e di rarità. Esso è la testimonianza dell'imponente azione dei ghiacciai alpini e rappresenta una realtà naturale che si avvantaggia di caratteristiche climatiche particolarmente favorevoli allo sviluppo della vegetazione. L'ecosistema lacustre è particolarmente sensibile alle modificazioni di origine antropica che possono produrre impatti notevoli e avere effetti molto dannosi; perciò è necessario un continuo monitoraggio per intervenire rapidamente, in caso di necessità, con misure che permettano al sistema di mantenere un'elevata resilienza. La stabilità degli ambienti nella piana alluvionale del Toce è da considerarsi bassa.

Si tratta di un paesaggio oggetto di rappresentazioni artistiche e letterarie, meta privilegiata del "Grand Tour", che conserva un fascino unico, dato dalla complessità e dalla mutevolezza dei quadri Panoramici, e una rara stratificazione di elementi botanici e architettonici di assoluto valore. Dopo la realizzazione delle infrastrutture storiche (strada e ferrovia del Sempione) e il massiccio intervento in chiave turistica e ricettiva, alcune parti del paesaggio lacustre sono state irrimediabilmente alterate, soprattutto con edificazioni fuori scala per volumetria e tipologia costruttiva, per le quali si pone il difficile tema della riqualificazione. Ciò nonostante, il sistema insediativo e culturale storico ha buona leggibilità, manifesta buone possibilità di valorizzazione integrata, necessitando del riconoscimento di sistemi non sempre adeguatamente valorizzati. Nella piana di Fondo Toce, pur con la creazione dell'area della Riserva naturale, il rapporto con la criticità della presenza industriale e di fabbricati fuori scala appare ancora difficilmente gestibile.

Il rischio più elevato è rappresentato dalla possibilità di un'inadeguata riconversione del patrimonio rurale in turistico, legato alla pressione trasformativa per le seconde case.

Ciò comporta una progressiva perdita di leggibilità del patrimonio edilizio storico, soprattutto in concomitanza con le aree di elevate espansioni turistiche.

Fattori strutturanti pertinenti all'area di intervento	– Sistema delle ville e dei parchi storici (da sottoporre a puntuale individuazione a scala edilizia, nel quadro di livelli di pianificazione comunale o intercomunale); si segnalano, per la rilevanza panoramica: Villa Poss a Intra, Villa Palazzola e Villa Castelli a Stresa, ruderi dell' ex Hotel Eden sulla punta Castagnola a Pallanza, Terme di Baveno; – strada napoleonica del Sempione con relativi manufatti e opere d'arte (parapetti e punti di sosta e affaccio); – linea ferroviaria del Sempione con manufatti di pertinenza; – percorsi devozionali storici Bee-Arizzano-Verbania-Vignone e complesso monumentale di San Martino a Vignone; – linea Cadorna e fortificazioni (Aurano, Cannero Riviera, Falmenta, Oggebbio, Trarego Viggiona).
Fattori caratterizzanti	– Sistema degli edifici romanici afferenti al sistema pievano medioevale, in relazione anche con le pievi attualmente in territorio svizzero (in prima analisi si possono segnalare, per la rilevanza, gli edifici romanici di Baveno, Pallanza, Suna, Montorfano e Mergozzo); – sistema degli edifici controriformistici, di cui San Martino di Vignone è un esempio emblematico; – sistema dei cordoni morenici glaciali dell'Alpe Sincina.
Fattori qualificanti	– Sistema dei percorsi porticati in numerosi tratti di lungolago urbani; – promontorio della Castagnola a Pallanza con i ruderi dell'Hotel Eden; – Villa e Villino San Remigio a Verbania con parco annesso; – sistema delle piazze sul lungolago dei centri abitati storici (Verbania, Stresa, Cannobio, Cannero);

Dinamiche in atto di interesse	L'ambito vede un prevalente mantenimento complessivo della destinazione territoriale per il <i>loisir</i> con tutte le strutture a esso legate, con numerose iniziative diffuse o puntuali che hanno assunto un ruolo negli ultimi anni: – l'affermazione degli interventi di "case di villeggiatura", basati sul recupero dei casali abbandonati a seguito della forte decrescita dell'uso dei boschi. Ciò avviene come parziale alternativa al fenomeno dell'espansione di seconde case che ha alterato negli scorsi cinquant'anni il rapporto costa-collina; – la valorizzazione dei giardini storici a fronte di una mantenuta tradizione di floricultura e vivaistica; – le iniziative di recupero di borgate di mezza costa e di restauro di molti edifici rappresentano una crescente valorizzazione dei centri abitati esistenti con la creazione di molte strutture ricettive – la valorizzazione delle potenzialità agrituristiche ed escursionistiche; – la valorizzazione dei collegamenti con le vallate dell'Ossola; – l'istituzione dell'Ecomuseo del Lago d'Orta e Mottarone; – episodi di riqualificazione (creazione di nuove passeggiate, nuovi porti) del lungolago; – il potenziamento dei percorsi lacustri, anche in funzione dei collegamenti ferroviari. Tra le dinamiche critiche: – realizzazione incrementale di antenne per telefonia mobile; – installazione indiscriminata e non regolamentata di pannelli solari sulle coperture; – eccessivo sfruttamento idroelettrico dei corsi d'acqua di qualsiasi dimensione e portata, con – impatto sul paesaggio visibile ed ecosistema, anche in zone di tutela naturalistica (SIC, ZPS); – realizzazione di nuova edilizia in centro storico e ampliamenti periferici con caratteri estranei a tipologie tradizionali; – edificazione intensiva di lottizzazioni a mezza costa a Oggebbio, Vignone, Cannobio, Ghiffa; – edificazione e lottizzazioni a Mergozzo sul lago, sito di alto interesse panoramico e naturalistico; – edificazione di alberghi lungo il lago tra Stresa e Baveno con compromissione di ville storiche; – - progressivo inserimento lungo la statale del lago di guard-rail ANAS alti e antiestetici, che tolgono la visuale del lago, rimuovono muretti e manufatti storici, impediscono l'accesso al lago ai pedoni. – A fronte delle dinamiche turistiche si riscontra un processo di abbandono delle attività agroforestali, con: – sostanziale abbandono, nella zona meridionale, delle attività produttive del bosco; – abbandono delle superfici agricole, con rinaturalizzazione spontanea e invasione di specie forestali arboree e arbustive, sia
---------------------------------------	--

	autoctone sia, soprattutto nella zona più prossima al lago, di specie esotiche presenti nei parchi delle ville.
Indirizzi e orientamenti strategici per l'area di riferimento	La strategia fondamentale dell'ambito deve essere indirizzata a una prospettiva di tutela attiva, che salvaguardi i valori straordinari presenti (sia storico-culturali sia naturalistici) pur nella continuità degli utilizzi turistici ormai consolidati. In riferimento alle risorse disponibili, le azioni strategiche e le linee normative devono indirizzarsi verso: – conservazione integrata del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei isolati anche con funzione di residenza per villeggiatura, contenendo il nuovo consumo di suolo; – conservazione del patrimonio delle ville storiche, anche novecentesche, con i relativi giardini e parchi, evitando la frammentazione o separazione del rapporto villa-giardino e promuovendo la fruizione pubblica dei luoghi; controllo delle trasformazioni d'uso turistico ricettive dei complessi villa-giardino, verificando la compatibilità in rapporto alla conservazione degli elementi caratterizzanti dei luoghi (parcheggi, impianti tecnologici, attrezzature di servizio); – valorizzazione culturale con il miglioramento dell'accessibilità e dell'offerta fruitiva delle attività caratterizzanti i primi rilievi collinari; – valorizzazione della peculiarità dei porti lacustri storici e dei collegamenti via lago; – ulteriore valorizzazione dei luoghi del <i>loisir</i> storicamente consolidati e riconosciuti per fama, promuovendo in particolare le valenze storiche dei luoghi; sistemazione della fascia lacustre curando la continuità dei percorsi ciclabili e pedonali; – contenimento degli interventi di potenziamento infrastrutturale non strettamente connessi a esigenze di sicurezza;
Obiettivi specifici per AIT 12	Linee di azione
1.1.2. Potenziamento dell'immagine articolata e plurale del paesaggio piemontese.	Valorizzazione culturale, miglioramento di accessibilità e offerta fruitiva, di attività caratterizzanti i primi rilievi collinari, anche per ridurre la pressione turistica sulle sponde del lago, indirizzando ad una fruizione più ampia del territorio, con percorsi panoramici lungo le medie pendici.
1.3.3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.	Conservazione integrata del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei isolati, delle ville storiche, anche novecentesche, con i relativi giardini e parchi; promozione della loro fruizione pubblica e del riuso sostenibile a fini turistici; tutela delle aree agricole di pregio paesaggistico.
1.4.4 Salvaguardia e valorizzazione degli aspetti di panoramicità regionali e locali, con particolare attenzione agli spazi aperti che consentono la percezione in profondità del territorio e l'inquadramento dei beni di interesse storico culturale e all'aspetto consolidato degli skyline urbani, collinari e	Tutela degli scorci panoramici fruibili delle superfici a terrazzo; definizione di interventi di mitigazione a scala territoriale.

montani.	
1.5.4. Qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale al tessuto urbano e ai luoghi centrali con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato	Riduzione del traffico nelle aree centrali e lungo la strada litoranea, potenziamento della rete di piste ciclabili per il collegamento dei nuclei storici lungo la costa.
1.9.1. Riuso e recupero delle aree e dei complessi industriali o impiantistici dismessi od obsoleti o ad alto impatto ambientale, in funzione di un drastico contenimento del consumo di suolo e dell'incidenza ambientale degli insediamenti produttivi.	Mitigazione dell'elevato impatto visuale degli insediamenti industriali esistenti, con integrazione di nuove infrastrutture ed insediamenti industriali e commerciali, per la salvaguardia e il recupero del contesto paesaggistico della piana alluvionale del Toce.
4.5.1. Sviluppo di reti di integrazione e di attrezzature leggere per il turismo locale e diffuso, rispettoso e capace di valorizzare le specificità e le attività produttive locali.	Valorizzazione dei luoghi di loisir storicamente consolidati e riconosciuti per fama; promozione delle valenze storiche dei luoghi; sistemazione della fascia lacustre curando la continuità dei percorsi ciclabili e pedonali.

				OBIETTIVI NUOVO PPR – Ambito 12		
Obiettivi	PPR 1.1.2	PPR 1.3.3	PPR 1.4.4	PPR 1.5.4	PPR 1.9.1	PPR 4.5.1
Obiettivo 1. riqualificare un'area attualmente compromessa, attraverso un progetto di intervento coerente ed integrato con il contesto di riferimento;						
Obiettivo 2. contenere il consumo di suolo e promuovere di azioni di recupero di aree dismesse e/o di completamento dell'edificato						

La proposta di piano può essere considerata fortemente compatibile con gli obiettivi proposti per l'ambito di riferimento.

La Tavola P4 Componenti Paesaggistiche definisce le strategie di intervento a livello regionale e le direttive che i piani di livello subordinato dovranno perseguire.

Come si evince dalla cartografia di seguito riportata le aree oggetto di piano risultano così azionate

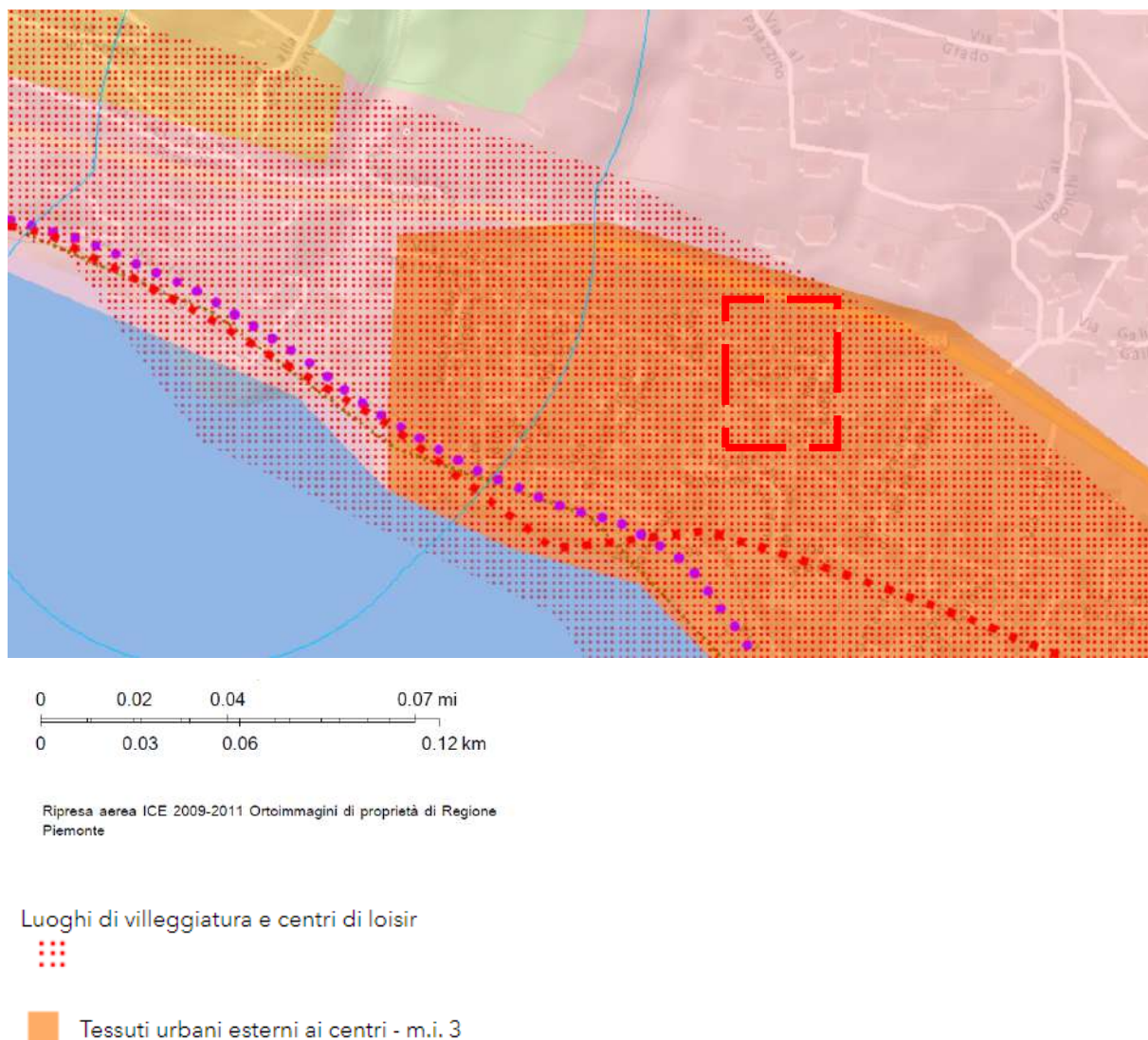


Figura 12: Stralcio Tavola P4 Componenti Paesaggistiche PPR Regione Piemonte fonte dati http://webgis.arpa.piemonte.it/ppr_storymap_webapp/

Di seguito sono riportate le componenti paesaggistiche individuate nella Tavola n. P4 del PPR, che interessano la porzione di territorio in esame:

- Morfologie insediative tipo m.i.3 (art.35) – Aree urbane consolidate – tessuti urbani esterni ai centri**

Si procede di seguito ad esaminare le componenti nell'articolato normativo del PPR con riferimento:

- agli obiettivi e alle direttive, al fine di poter esprimere un giudizio di coerenza dell'intervento proposto;
- alle prescrizioni, al fine di verificare il rispetto delle norme prevalenti dettate dal piano sovraordinato.

Art.35 Aree urbane consolidate dei centri minori Morfologie insediative tipo m.i. 2 – La disciplina delle aree di cui al presente articolo è orientata al raggiungimento dei seguenti obiettivi: a. qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale ai luoghi centrali, con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato; b. caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo, ecc.) e agli sviluppi urbanizzativi.

I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5: a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità; b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.

Il piano prefigura interventi che possono considerarsi coerenti con le prescrizioni in salvaguardia del Ppr, nello specifico:

- **La progettazione edilizia presterà le dovute attenzioni alle tematiche poste nella presente prescrizione. Nello specifico per quanto attiene la progettazione e dello spazio pubblico questa garantirà la coerenza con il tessuto e gli spazi aperti esistenti e il potenziamento della permeabilità dei percorsi.**

La Tavola P5 del PPR regola il progetto di Rete Ecologica Regionale e la rete paesaggistica individuando le core areas e le connessioni ecologiche che le mettono in rete. Come si evince dallo stralcio di seguito riportato il territorio oggetto di piano e il contesto comunale non è interessato da corridoi ecologici a livello regionale.

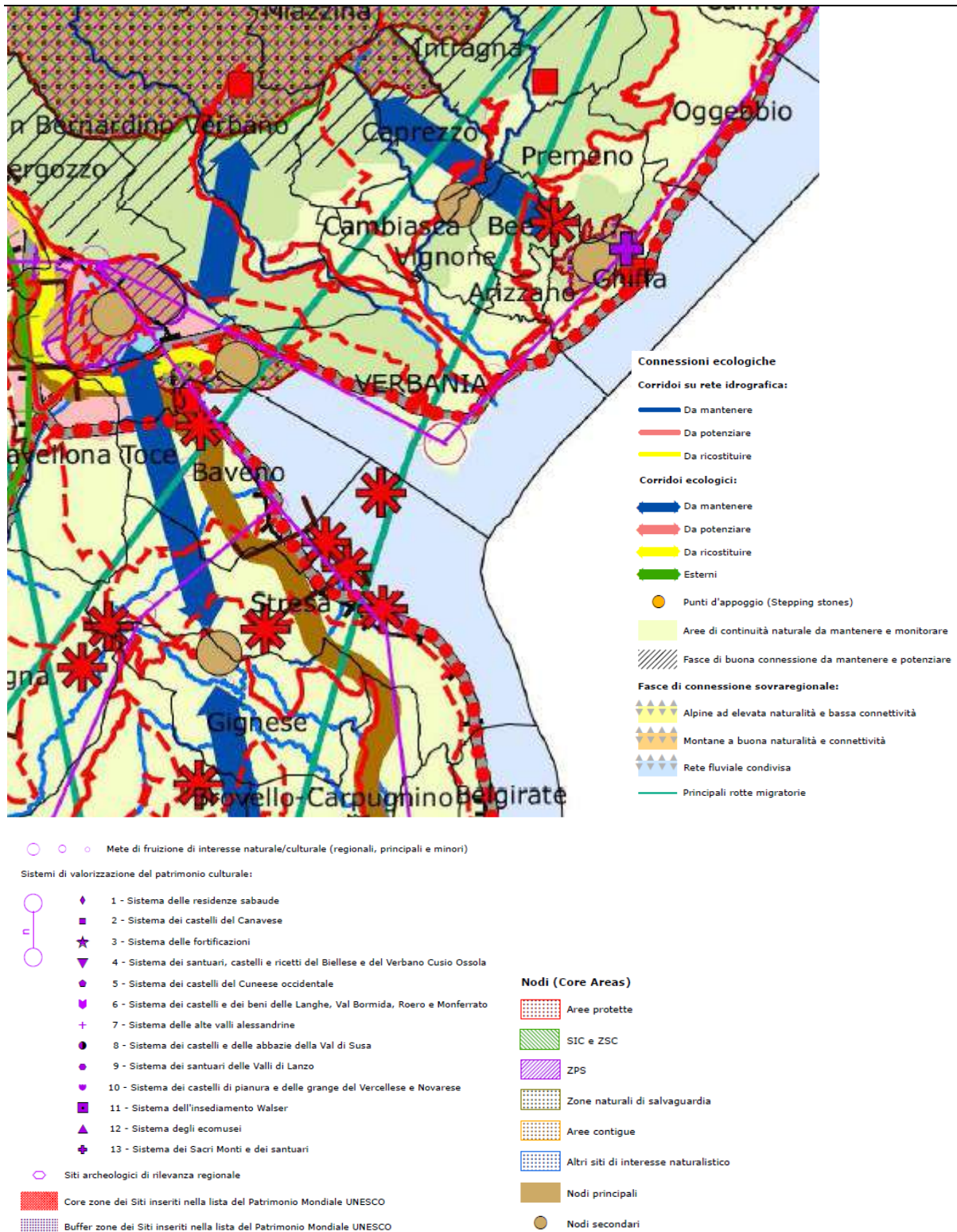


Figura 13: Stralcio Tavola P5 Rete di connessione paesaggistica PPR Regione Piemonte

Segue la valutazione di coerenza, operata ai sensi dell'art 46 c.9 delle NdA del PPR e del Regolamento approvato con DPGR 22.3.2019 n.4/R.

Nella Tav. P4 sono rappresentati: - Morfologie insediative tipo m.i.3 (art.35) – Aree urbane consolidate – tessuti urbani esterni ai centri - Luoghi di villeggiatura e centri del loisir (art. 26) Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) con le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142, cosiddetta fascia "Galasso").	
ART. 35 NTA Morfologie insediative tipo m.i.3 – Aree urbane consolidate – tessuti urbani esterni ai centri	
Il Ppr individua, nella Tavola P4, gli insediamenti urbani consolidati, costituiti da tessuti edificati compatti, quali componenti strutturali del territorio regionale, distinguendo tre tipi di morfologie insediative (m.i.): a. urbane consolidate dei centri maggiori (m.i. 1); b. urbane consolidate dei centri minori (m.i. 2); c. tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3). La disciplina delle aree di cui al presente articolo è orientata al raggiungimento dei seguenti obiettivi: a. qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale ai luoghi centrali, con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato; b. caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo, ecc.) e agli sviluppi urbanizzativi.	
INDIRIZZI	
I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5: a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità; b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana. [4]. I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i.3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.	Il piano è completamente coerente con gli indirizzi proposti per la morfologia di riferimento.
DIRETTIVE	
I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario; inoltre verificano e precisano la delimitazione delle aree interessate dalle m.i. 1, 2 e 3, tenendo conto anche dei seguenti parametri: a. presenza nelle carte IGM 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia alla scala 1:25.000; b. dotazione di spazi pubblici fruibili con continuità per i centri dei nuclei maggiori; c. prevalenza di tipologie edilizie e di impianto di carattere extragricolo.	Il piano propone un intervento coerente con gli obiettivi di mantenimento e valorizzazione del disegno di impianto.
ART. 26 Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo	
Il Ppr identifica, nella Tavola P4 e negli Elenchi di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e., le aree e gli immobili di rilevante valenza storico-culturale e paesaggistica espressione di attività storicamente consolidate finalizzate alla villeggiatura, al loisir e al turismo; il Ppr identifica altresì, nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., le ville, i giardini e i parchi, individuati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera b. e dell'articolo 157 del Codice, cui si applicano, fatto	

salvo quanto disposto dagli articoli 140, comma 2, e 141 bis del Codice stesso, le presenti norme nonché la disciplina in materia di autorizzazione paesaggistica.	
DIRETTIVE	
I piani locali, fatto salvo quanto disposto dalla Parte seconda del Codice, stabiliscono normative rispettando i seguenti principi: a. tutela e valorizzazione: I. delle aree e degli elementi concorrenti a definire i caratteri identitari e storici dei luoghi; II. dei luoghi a valenza turistica con particolare attenzione al mantenimento delle strutture storiche di fruizione della montagna e della rete sentieristica; III. dei complessi architettonici, delle costruzioni pertinenziali di servizio, dei giardini e parchi e degli spazi aperti di connessione. b. restauro delle architetture, dei giardini e dei parchi, con interventi volti al mantenimento delle testimonianze storiche e della loro leggibilità, utilizzo e riuso appropriato e coerente con i caratteri tipologici della preesistenza; c. rispetto dei caratteri architettonici e stilistici propri del complesso e delle relazioni visive e funzionali fra gli edifici e i giardini e i parchi storici di pertinenza; d. rispetto delle viste d'insieme e delle emergenze dei complessi in oggetto, per quanto tradizionalmente leggibili da luoghi di alta frequentazione e in particolare dai percorsi e dai siti di cui al comma 2; e. rispetto dell'impianto originario e delle interconnessioni tra complessi architettonici e corredi vegetali, con attenzione per: I. gli allineamenti e i profili altimetrici; II. gli aspetti tipologici, dei materiali e dei trattamenti di finitura e del colore; III. le relazioni tra corte, giardino e aree verdi progettate circostanti; IV. la trama viaria locale, la rete di canalizzazioni irrigue e le acque di decorazione dei giardini; V. le assialità dei percorsi di accesso, il ruolo di quinta o di fondale di architetture costruite o di alberature; VI. le recinzioni.	Il piano è completamente coerente con gli indirizzi di tutela e valorizzazione mediante gli interventi che permettono di definire i caratteri identitari e storici dei luoghi oggetto di valutazione.
PRESCRIZIONI	
Sulle ville, giardini e parchi individuati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera b. e dell'articolo 157 del Codice e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., al fine della loro conservazione e valorizzazione: a. sono consentiti, anche in relazione a una diversa destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche del bene, esclusivamente interventi coerenti con le valenze storiche e paesaggistiche del sistema della villa, del giardino e del parco e delle sue componenti (architettoniche, vegetali, idriche, topografiche e ambientali), che non interferiscano con prospettive, visuali e allineamenti consolidati e siano comunque realizzati nel rispetto dei principi descritti al comma 3; b. è consentita la sola demolizione di parti, elementi o strutture estranei alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso di recente realizzazione, individuati a seguito di idonei studi e/o elaborati tecnico-scientifici.	Il piano non coinvolge ville e parchi individuati ai sensi dell'art. 136 comma 1

Tali interventi per essere considerati ammissibili devono dimostrare, nella relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, il rispetto del processo storico che ha caratterizzato il complesso, mediante una lettura storico critica comparata, ed essere supportati da approfonditi studi e ricerche volti a precisare gli aspetti tipologici e architettonici, nonché le condizioni da rispettare per garantirne il corretto inserimento nel contesto interessato.	
--	--

4.2. Piano di Azione per l'Energia Sostenibile PAES

Il Patto dei Sindaci è uno degli strumenti per raggiungere gli obiettivi del pacchetto clima-energia dell'Unione Europea: si tratta di un'iniziativa della Commissione europea che chiede alle città di affrontare i problemi legati al cambiamento climatico tramite l'attuazione di politiche locali in materia di energia sostenibile.

L'adesione al Patto dei Sindaci è stata formalizzata dal Comune di Verbania con D.C.C. n. 38 del 25/08/2014, propedeutica alla redazione del PAES e si colloca in un lungo processo di attenzione del Comune alle tematiche energetico-ambientali incentrate, in particolare, su risparmio energetico negli edifici, nel settore elettrico e nei trasporti; sviluppo delle fonti rinnovabili, solare termico e fotovoltaico.

Il Piano di Azione per l'Energia Sostenibile – PAES è un documento che definisce le politiche energetiche che il Comune adotterà per raggiungere l'obiettivo europeo del programma noto come 20–20–20 al 2020, cioè la riduzione del 20% consumi energetici, l'incremento del 20% delle fonti energetiche rinnovabili e la riduzione del 20% delle emissioni di anidride carbonica entro il 2020. Tale obiettivo sarà perseguito attraverso azioni volte a diminuire i consumi energetici della città e incrementare la produzione di energia da fonti rinnovabili. Il Piano conterrà una relazione che descrive il contesto di riferimento e un dettagliato inventario delle emissioni suddivise per settore; illustrerà le attività già sviluppate e in corso e delinea gli obiettivi, le linee di azione e gli interventi che saranno realizzati nei prossimi anni

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 118 del 30/07/2015 è stato approvato il PAES del Comune di Verbania.

Le azioni previste dal PAES coinvolgono diversi settori ed in particolare anche il settore privato residenziale.

Di seguito la scheda di riferimento contenuta nel documento strategico e che rappresenta linea guida per la progettazione degli interventi prefigurati dal piano.



Comune di Verbania



SCHEDA 5

EFFICIENTAMENTO ENERGETICO NELL'EDILIZIA PRIVATA: REGOLAMENTAZIONE EDILIZIA E SENSIBILIZZAZIONE

SETTORE: edilizia privata

UTENZA: Edifici residenziali

RESPONSABILE: 4° Dipartimento Programmazione territoriale

Premessa

Nel Comune di Verbania il settore residenziale rappresenta il **52%** dei consumi energetici ed il **46%** delle emissioni di CO₂.

L'azione per il contenimento dei consumi energetici nel comparto residenziale deve essere affrontata in maniera articolata agendo sia sull'aspetto normativo regolatorio che sulla sensibilizzazione ed informazione. La definizione delle possibili azioni non può prescindere dalla situazione economica che ha comportato una forte riduzione delle attività edilizie sia per le nuove costruzioni che per le ristrutturazioni (-15,8% addetti nel periodo 2008_2014 a livello provinciale).

Occorre rilevare che le situazioni di crisi possono rappresentare le condizioni favorevoli per l'attuazione di politiche rivolte al contenimento dei consumi energetici e quindi rappresentano le condizioni favorevoli dal punto di vista economico.

Si tratta di bilanciare gli interventi su un comparto in difficoltà coinvolgendo gli operatori economici (imprese edili, installatori, manutentori, E.S.Co., banche, operatori immobiliari, ecc.) ed i professionisti (progettisti, amministratori di condominio, ecc.) che sono i primi interlocutori con cui avviare un'azione per l'impiego di soluzioni efficienti sotto il profilo energetico.

L'azione dell'Amministrazione Comunale deve includere azioni di sensibilizzazione dei cittadini al fine di aumentare il grado di attenzione e le competenze energetiche sulle nuove tecnologie, sulle opportunità di riduzione dei costi di gestione degli immobili, sulle opportunità offerte dalla presenza di incentivi o detrazioni di imposta, ecc. (vedi scheda sulla comunicazione)

I principi ispiratori del PAES ed in particolare di questa misura sul settore residenziale sono i seguenti:

- Promuovere la diffusione di tecnologie innovative a basse emissioni e ad elevata efficienza energetica, al fine di migliorare le prestazioni energetiche del sistema edificio-impianto (involucro, generatore di calore, sistema di distribuzione e di regolazione) e ridurre quindi le emissioni di sostanze inquinanti;
- Favorire l'utilizzo di materiali atossici, asettici, durevoli, facilmente manutenibili, eco-compatibili e riciclabili;
- Favorire l'utilizzo di combustibili a basso impatto ambientale;
- Favorire attraverso misure di incentivazione migliori performances degli edifici rispetto ai limiti di legge ed in particolare per le zone ad alta densità edilizia esistenti o di previsione/riuso;
- Favorire l'impiego di fonti energetiche rinnovabili.

L'attuazione di tali principi sarà applicata a tutti gli interventi previsti sul territorio e per tutte le destinazioni



Comune di Verbania



d'uso (ancorché le destinazioni artigianali/industriali necessitano di ulteriori e specifiche norme), prefigurando applicabilità diverse se si tratta di realizzazione:

- di aree di nuovi insediamento (il PRGC di Verbania ne prevedeva relativamente poche; poi, come detto in relazione, essendo il PRGC in via di esaurimento, ve ne sono oggi disponibili ancora meno)
- di nuovi lotti edificabili (il PRGC di Verbania ne prevedeva relativamente pochi; poi, come detto in relazione, essendo il PRGC in via di esaurimento, ne sono rimasti pochi e ragionevolmente non saranno oggetto di edificazione)
- ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente (il PRGC di Verbania aveva come obiettivo principale il riuso delle aree dismesse e/o sottoutilizzate industriali e floricole; molte sono state attuate seppur attraverso il frequente ricorso a varianti specifiche; alcuni comparti non sono stati attuati e difficilmente lo potranno essere in futuro) ;
- manutenzione e/o restauro del patrimonio edilizio esistente

Pertanto si ritiene necessario che per l'attuazione dei principi sopraesposti l'Amministrazione Comunale di Verbania faccia ricorso a procedure di Variante non Variante o Varianti Parziali perchè veloci e rifugga, per quanto possibile, da Varianti strutturali che avrebbero tempi non compatibili con le scadenze del PAES; si privilegino interventi diffusi di recupero e riqualificazione : su tutte la Città deve ripensare all'immensa area dell'ex Montedison vero baricentro della città.

Per avviare un processo di sostenibilità della gestione della residenza risulta anche necessario adottare nuovi criteri di progettazione interdisciplinari che, nell'insieme, potrebbero consentire di risparmiare fino al 70% dell'energia legata al costruire ed all'abitare.

Dal punto di vista normativo, il decreto di recepimento della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, approvato nel 2014 dal Consiglio dei Ministri, **ha stabilito che, a partire dal 31 dicembre 2016, tutti gli edifici con il riscaldamento centralizzato dovranno obbligatoriamente dotarsi di dispositivi specifici per la termoregolazione e la contabilizzazione del calore.**

Perciò è previsto che in tutti i casi di pluralità di edifici (supercondominio) o di edifici polifunzionali, serviti da un impianto di distribuzione centralizzato o da una rete di teleriscaldamento per la fornitura di riscaldamento, raffreddamento o acqua calda, le imprese fornitrici del servizio dovranno, entro il 2016, **installare obbligatoriamente contatori di calore o di fornitura di acqua calda** ; inoltre, le stesse imprese dovranno dotare gli utenti finali di contatori individuali per la misurazione dell'effettivo consumo di calore o di raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare.

Descrizione Azione

L'intervento sul comparto residenziale si compone di una serie "sotto-azioni" complementari finalizzate al raggiungimento dell'obiettivo globale di risparmio energetico.

- 1. Inserimento e recepimento degli interventi e delle azioni proposte nei documenti di Pianificazione Urbanistica/Regolamento Edilizio** per il raggiungimento degli obiettivi di riduzione dei consumi energetici e delle emissioni di CO₂. Si tratta di una misura importante che dovrà essere recepita nella fase di adozione, recepimento, approvazione ed attuazione degli strumenti cardini della pianificazione territoriale. Si dovranno prevedere specifiche misure per favorire la realizzazione di interventi aventi una decisa connotazione di risparmio energetico sia per quanto riguarda l'involucro che per la parte impiantistica e per le energie rinnovabili. Si cita *ad esempio* l'applicazione di Normative che favoriscono l'applicazione della cogenerazione in ambito



Comune di Verbania



residenziale e terziario al fine di diffondere questa tecnologia che assicura una migliore efficacia nella generazione dell'energia accompagnata da considerevoli contenimenti dei consumi energetici, oppure la previsione di "consumo zero del suolo" oppure la previsione di anticipare la progettazione/realizzazione di nuovi edifici a consumi quasi zero (nZEB) sia pubblici che privati.

2. **Adozione del Protocollo ITACA o di un documento di sintesi simile, da allegare al Regolamento Edilizio.** Il Comune prenderà in considerazione l'adozione di strumenti innovativi per favorire il contenimento dei consumi energetici nel settore residenziale. Questo percorso deve essere basato sulla conoscenza delle dinamiche del comparto edilizio sia per le nuove costruzioni che per le ristrutturazioni. L'adozione di un documento allegato al Regolamento Edilizio potrebbe essere uno strumento idoneo grazie ai tempi "contenuti" per l'adozione da parte dell'Amministrazione Comunale. La definizione specifica dell'allegato energetico sarà effettuata con il coinvolgimento degli stakeholder; premi di cubatura negli interventi di ristrutturazione, riduzione degli oneri di costruzione e altre tipologie di azioni saranno accuratamente considerate e valutate sotto il profilo normativo, energetico ed ambientale.

A tal proposito si riporta che la Regione Piemonte ha adottato il *Protocollo ITACA*, strumento di valutazione della sostenibilità energetica e ambientale degli edifici approvato il 15 gennaio 2004 dalla Conferenza delle Regioni e delle Province autonome. Tale protocollo è nato dalla esigenza delle amministrazioni pubbliche di definire con precisione le caratteristiche degli edifici residenziali e di poter disporre di uno strumento in grado di quantificare in maniera oggettiva il livello di qualità ambientale delle costruzioni sia in fase di progetto sia di esercizio.

3. **Azioni pilota su comparti significativi.** Il Comune di Verbania favorirà un approccio già avviato in alcune città italiane (Torino, Bari, Milano ecc.), che cerca di trovare una soluzione pratica per favorire la realizzazione degli interventi attraverso il coinvolgimento di operatori esterni. A tal proposito si cita un'iniziativa promossa in passato dal Comune di Parma, tipo "*Condomini Intelligenti*": l'obiettivo del progetto è quello di fornire ai condomini uno strumento economico concreto per realizzare interventi di riqualificazione energetica utilizzando il meccanismo delle "ESCo" (Energy Service Companies), realizzando cioè interventi finalizzati a migliorare l'efficienza energetica negli edifici, con il rischio dell'iniziativa a carico della ESCo stessa, liberando così il cliente finale da ogni onere organizzativo e di investimento. Sono stati effettuati vari incontri (vedi sito del Comune) tra l'Amministrazione Comunale, alcune ESCO, operatori del settore edilizio, amministratori di condominio (quelli che vengono chiamati gli stakeholders = portatori di interesse) per promuovere una campagna pubblica finalizzata ad incentivare la riqualificazione energetica dei condomini di Verbania e che potrebbe prevedere la possibilità di offrire audit energetici gratuiti o a prezzo concordato/calmierato ai primi condomini che aderiranno all'iniziativa; si auspica che tali incontri/modalità vengano ripetuti in maniera continuativa per tutta la durata del Paese.

La realizzazione dei successivi interventi potrà usufruire di detrazioni fiscali che permetteranno una riduzione dei tempi di ritorno degli investimenti che rende fattibile il coinvolgimento degli operatori privati. Anche in questo caso il Comune potrà essere l'attore principale del processo al fine di favorire la realizzazione concreta delle azioni. Esse potrebbero avere un impatto significativo in termini energetico, ambientale e importanti ricadute a livello sociale ed economico.

4. **Riqualificazione del patrimonio comunale** (Edilizia Residenziale Pubblica ERP) costituito da un vasto patrimonio edilizio (ca. 300 alloggi a gestione diretta / ATC)

Si evidenzia una sostanziale coerenza con le strategie di recupero messe in campo dalla pianificazione attuativa oggetto di valutazione.

4.3. Piano di classificazione acustica comunale

Il Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale è stato approvato originariamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 55 del 16/04/2003, successivamente modificato nella parte regolamentare con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 44 del 20/01/2004.

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

- Prima Revisione del Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale (D.C.C. n° 155 del 26.11.2012)
- Seconda Revisione del Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale (D.C.C. n° 81 del 26.11.2014) I limiti diurni e notturni da rispettare vengono attribuiti a zone territoriali classificate in base alla diversa destinazione d'uso del territorio, secondo i criteri espressi in Tabella 5 del DPCM 14/11/97.

Nello specifico sono previste sei classi di territorio secondo la tabella seguente:

Tabella 5: Limiti immissione in dB(A)

DESTINAZIONE D'USO TERRITORIALE	DIURNO 6:00÷22:00	NOTTURNO 22:00÷6:00
I Aree protette	50	40
II Aree residenziali	55	45
III Aree miste	60	50
IV Aree di intensa attività umana	65	55
V Aree prevalentemente industriali	70	60
VI Aree esclusivamente industriali	70	70

L'ambito di piano è così classificata:

Centro storico Suna, via dei Partigiani 120/122 – CLASSE III Aree miste.

Le previsioni di piano che definiscono un nuovo comparto residenziale possono ritenersi COMPATIBILI con la zonizzazione acustica vigente.

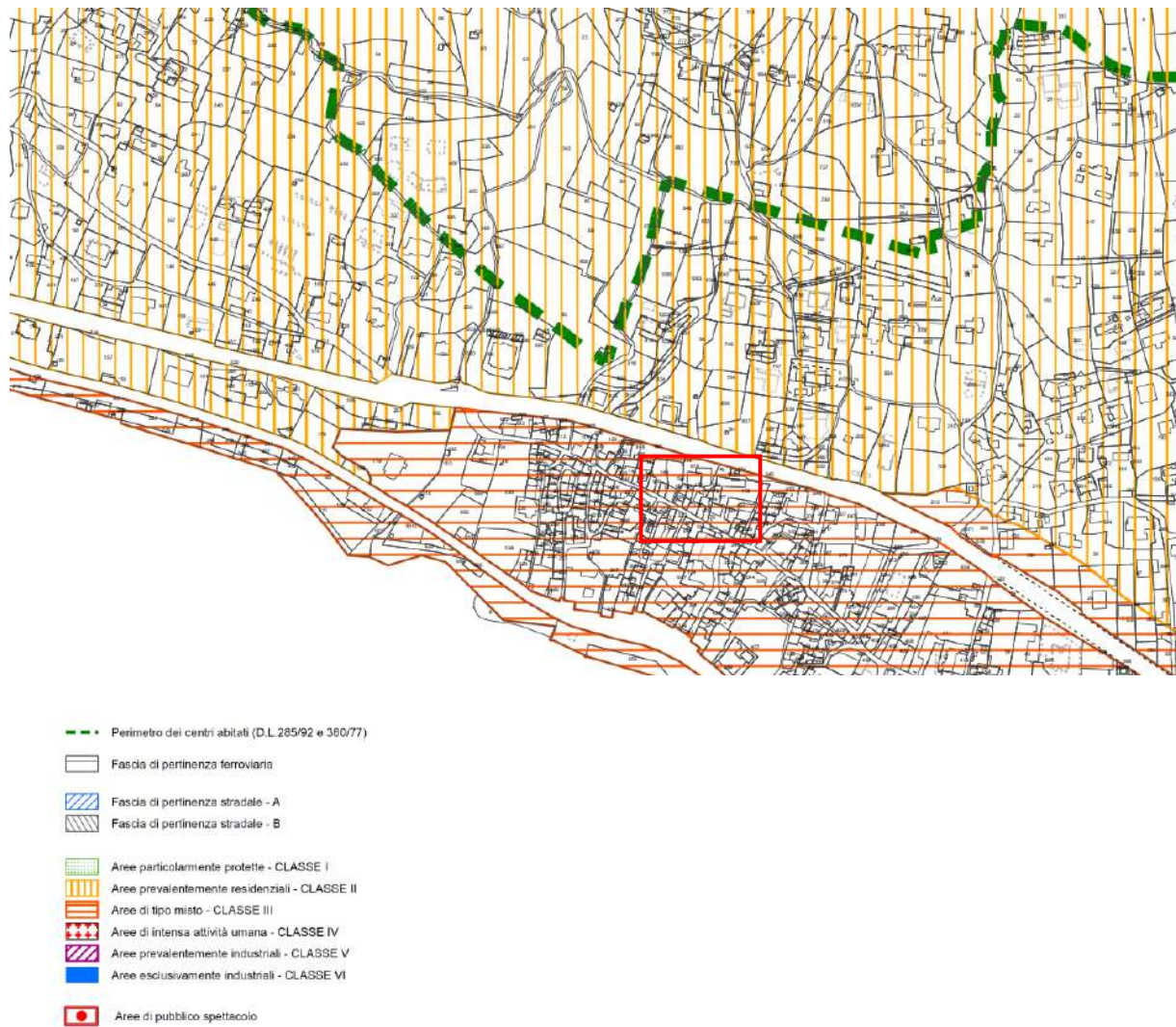


Figura 14: Estratto Piano di Classificazione acustica comunale

5. Check list dei VINCOLI e degli ELEMENTI DI RILEVANZA AMBIENTALE, pertinenti e derivanti da disposizioni sovraordinate

Al fine di delineare il regime vincolistico, si è provveduto a verificare, attraverso la consultazione della cartografia a disposizione, sia a scala regionale che comunale, la presenza dei seguenti vincoli di rilevanza ambientale:

Elemento ambientale rilevante	Interferenza con l'area di piano	Presenza all'esterno dell'area e/o nelle immediate vicinanze
vincoli di tutela paesaggistica (ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004), tra cui vincoli di tutela paesaggistica relativi ad immobili ed aree di notevole interesse pubblico (ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004)	X Insediamenti e nuclei storici aventi carattere storico e documentario ex. Art. 24 LR 56/77 ART. 142 D.LGS 42/2004 b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;	X ART. 142 D.LGS 42/2004 ART. 136 D.LGS 42/2004
vincoli di tutela paesaggistica relativi a beni culturali (ai sensi dell'art.10 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004)	--	ART. 136 D.LGS 42/2004
aree protette ai sensi della L 394/1991: i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi	--	--
Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale (individuati dal D.P.R. n. 357 del 8 settembre 1997, successivamente modificato dal D.P.R. n. 120 del 12 marzo 2003 - legislazione concernente l'attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e fauna selvatiche)	--	--
vincolo idrogeologico e forestale (ai sensi del R.D. n. 3267 del 30 dicembre 1923 e della L.R. n. 45 del 9 agosto 1985)	--	X

Elemento ambientale rilevante	Interferenza con l'area di piano	Presenza all'esterno dell'area e/o nelle immediate vicinanze
i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna	X	X
fasce di rispetto (di strade, ferrovie, elettrodotti, cimiteri, depuratori)	--	--
aree di salvaguardia da opere di derivazione e captazione	--	--
Montagne (Alpi oltre 1600 m o Appennini oltre 1200 m slm)	--	--
Ghiacciai	--	--
Foreste e boschi	--	--
Usi civici	--	--
Zone umide	--	--
Zone d'interesse archeologico	--	--

Al fine di delineare il regime vincolistico, si è provveduto a verificare, attraverso la consultazione della cartografia a disposizione, sia a scala regionale che comunale, la presenza dei seguenti vincoli di rilevanza ambientale sul territorio comunale e sull'area oggetto della presente procedura:

- vincolo idrogeologico e forestale (ai sensi del R.D. n. 3267 del 30 dicembre 1923 e della L.R. n. 45 del 9 agosto 1985)
- vincoli di tutela paesaggistica (ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004) e vincoli di tutela paesaggistica relativi ad immobili ed aree di notevole interesse pubblico (ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004)
- aree protette ai sensi della L. 394/1991: i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi
- Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale (individuati dal D.P.R. n. 357 del 8 settembre 1997, successivamente modificato dal D.P.R. n. 120 del 12 marzo 2003 - legislazione concernente l'attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e fauna selvatiche)
- fasce di rispetto

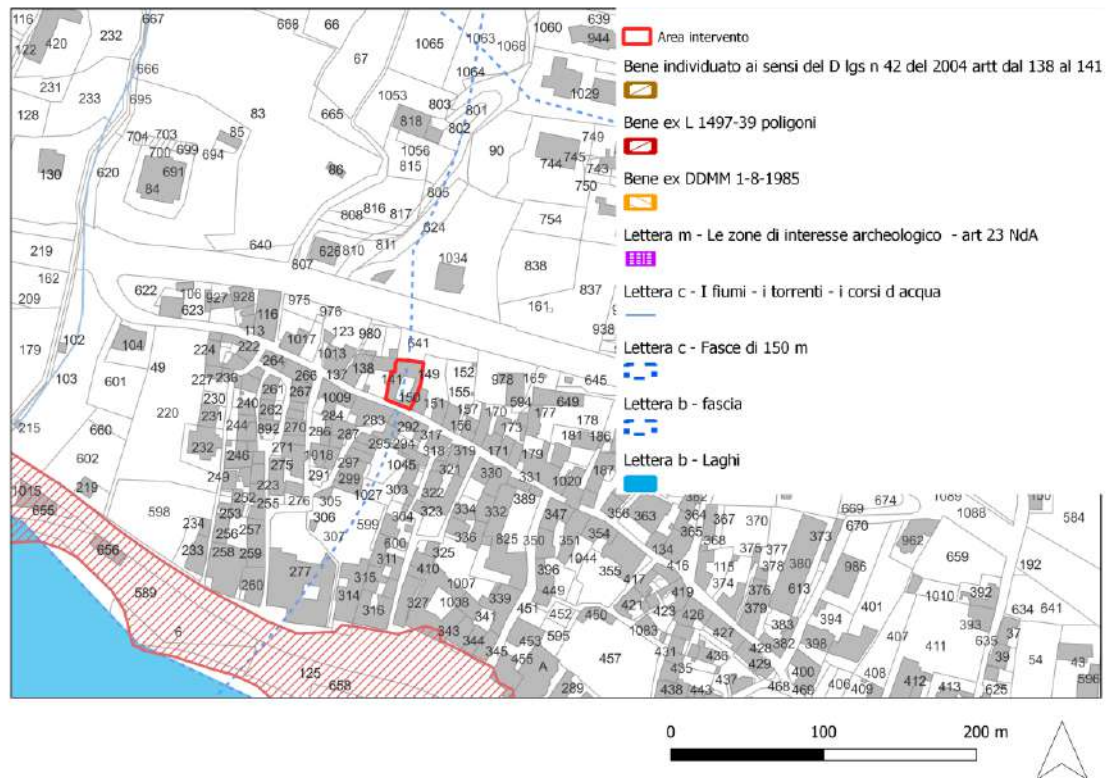


Figura 15: Tavola vincoli D.lgs 42/2004

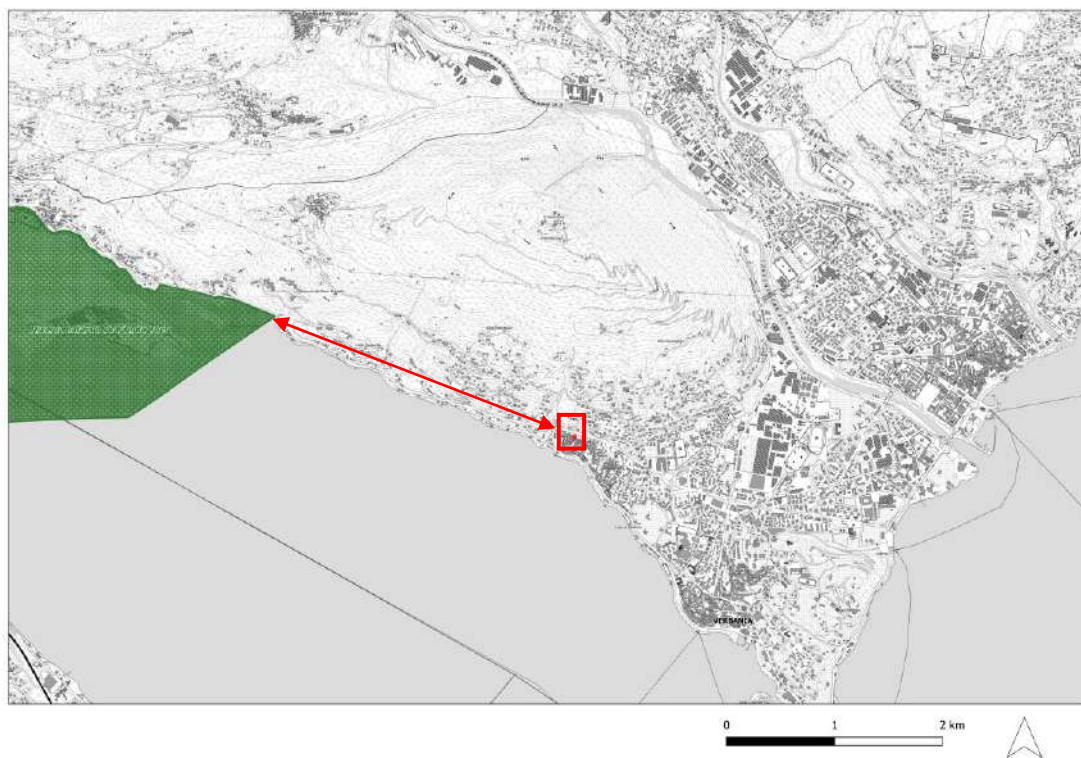
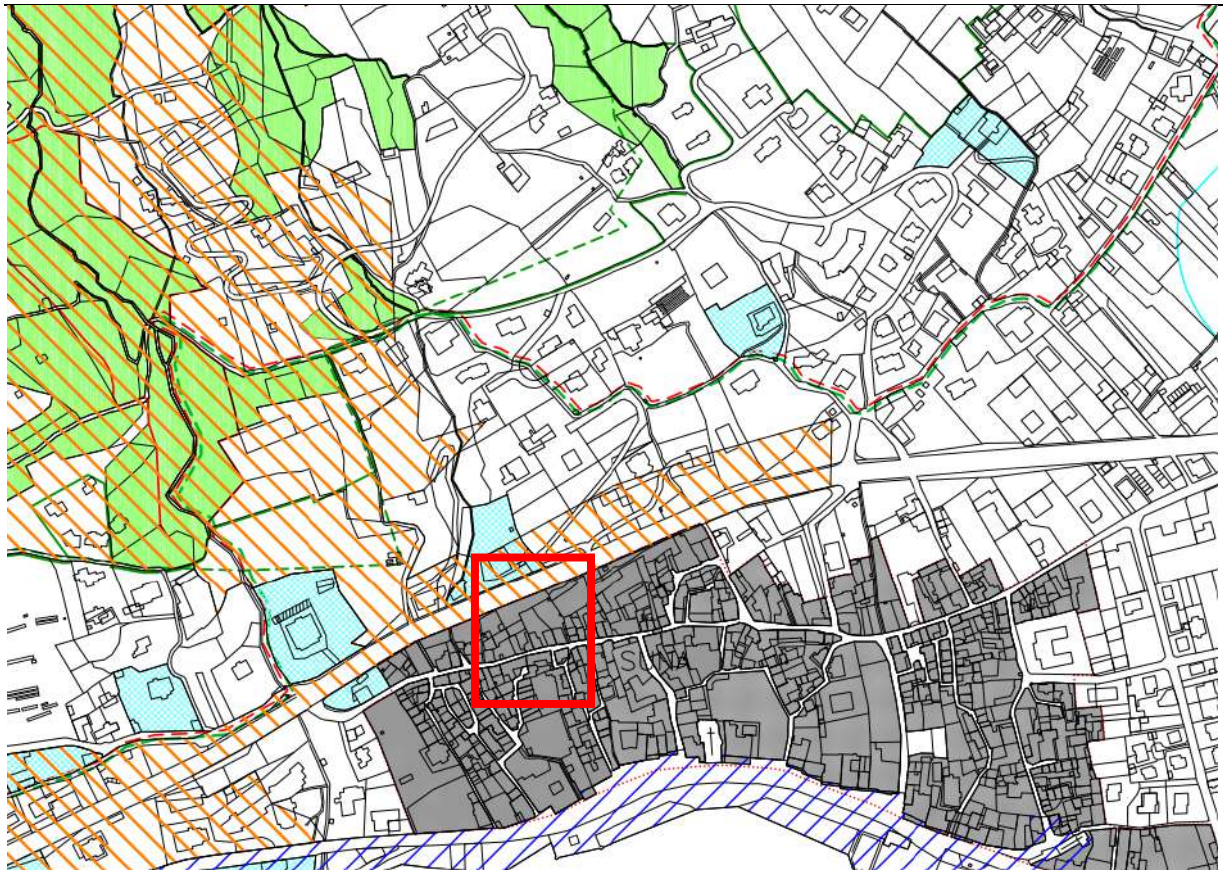


Figura 16: Aree protette e siti rete natura 2000



Figura 17: Vincolo idrogeologico

Si riporta inoltre di seguito la cartografia dei vincoli allegata al Piano Regolatore Generale Vigente.



	PERIMETRO DEI CENTRI EDIFICATI (ART.29 L.R.56/77)		INSEDIAMENTI URBANI AVENTI CARATTERE STORICO-ARTISTICO (centri storici) EX ART.24 PUNTO 1 L.R.56/77	ART. 32
	PERIMETRO DEI CENTRI ABITATI (D.L.285/92 e 360/77)		NUCLEI MINORI AVENTI CARATTERE STORICO E DOCUMENTARIO (nuclei di antica formazione) EX ART.24 PUNTO 2 L.R.56/77	ART. 32
	ZONA DI RISPETTO DEI CIMITERI (PUBBLICAZIONE G.U.R. n°10 del 06/03/2003)		AREE DI INTERESSE STORICO E PAESAGGISTICO (ville e parchi di interesse architettonico) EX ART.24 PUNTO 1 L.R.56/77	ART. 33
	TRACCIATO DEL METANODOTTO ESISTENTE		AREE SOGGETTE A USI CIVICI	
	TRACCIATO DEL METANODOTTO IN PROGETTO		FASCIA DI RISPETTO DELLE STRADE ALL'ESTERNO DEI CENTRI ABITATI	
	AREE INCLUSE NEL VINCOLO DI CUI AL D.LGS. 42/2004 ARTICOLO 2 COMMA 3 E ARTICOLO 136 E SEGUENTI (Vincolo paesaggistico posto per decreto)		LIMITI DI ZONA SOGGETTA A VINCOLO IDROGEOLOGICO (P.D. n. 3267/23)	
	AREE INCLUSE NEL VINCOLO DI CUI AL D.LGS. 42/2004 ARTICOLO 2 COMMA 3 E ARTICOLO 142 (Vincolo paesaggistico posto per legge)		AREE DI SALVAGUARDIA DELLE OPERE DI CAPTAZIONE AD USO IDROPOTABILE	ART. 50
	PERIMETRO DELLA RISERVA REGIONALE		LIMITI DI ZONA DI TUTELA ASSOLUTA (D.L. n.152/99, ART.21)	
	AREE INCLUSE NEL VINCOLO DI CUI AL D.LGS. 42/2004 ARTICOLO 2 COMMA 2 E ARTICOLO 10 (Vincolo monumentale)		LIMITI DI ZONA DI RISPETTO (D.L. n.152/99, ART.21)	
	AREE BOSCHIVE CON FUNZIONI ASSOGGETTATE ALLE LIMITAZIONI DI CUI ALL'ART. 30, 5° COMMA DELLA L.R. 56/77		LIMITI DI ZONA DI RISPETTO RISTRETTA (D.Lgs. n.152/99, ART.21 e DPR del 11/12/2006 n°15/R, ART.5 e 6)	ART. 31
	AREE INCLUSE NEL VINCOLO DI CUI AL D.LGS. 42/2004 ARTICOLO 2 COMMA 3 E ARTICOLO 142 COMMA 1 LETTERA G) (Aree boschive)		LIMITI DI ZONA DI RISPETTO ALLARGATA (D.Lgs. n.152/99, ART.21 e DPR del 11/12/2006 n°15/R, ART.5 e 6)	ART. 31

Figura 18: Vincoli di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004 e smi

L'area di piano è individuata come insediamento e nucleo con carattere storico e documentario tutelati ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77 (ZONA A).

L'area risulta inclusa gravata da vincoli di tutela paesaggistica (ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004).

6. Aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e verifica degli effetti potenziali attesi

Per poter effettuare una valutazione dei potenziali impatti sullo stato di qualità dell'ambiente in relazione agli interventi previsti dal piano, si affronta nel presente capitolo una descrizione degli aspetti pertinenti lo stato attuale dell'ambiente.

Tra le componenti ambientali di riferimento è possibile individuare quelle di rilevanza per il contesto di riferimento anche sulla base del quadro vincolistico e delle emergenze individuate nel Capitolo 5.

Di seguito si individuano e descrivono i fattori ambientali di prioritaria attenzione che potranno essere coinvolti dall'attuazione del Piano.

Tali Sistemi sono:

- Sistema idro-geo-morfologico e sismico;
- Sistema antropico;
- Sistema paesistico.

A seguito dell'analisi dello Stato delle componenti di interesse e dell'inquadramento delle proposte di Piano si procederà ad indicare i possibili impatti che interesseranno le componenti: essi andranno analizzati per verificarne il livello di consistenza e per poter conseguentemente indicare le possibili azioni di mitigazione, per minimizzare e/o compensare gli effetti negativi.

Alla luce delle azioni proposte con il piano è possibile valutare in primo luogo la rilevanza delle singole componenti ambientali. (Tabella 6)

Tabella 6: Rilevanza delle componenti ambientali rispetto alle previsioni di piano

SISTEMA DI RIFERIMENTO	COMPONENTE	RILEVANZA PER IL PIANO		VALORE E VULNERABILITA' DELLE AREE ANALIZZATI
		SI	NO	
Sistema ambientale	ATMOSFERA		X	Qualità dell'aria
Sistema idro-geo-morfologico e sismico	SUOLO e SOTTOSUOLO	X		Pericolosità geomorfologica
Sistema idro-geo-morfologico e sismico	AMBIENTE IDRICO		X	Ambiente idrico superficiale Ambiente idrico sotterraneo Reti e impianti
Sistema ambientale	ASPETTI NATURALI E CONNETTIVITÀ ECOLOGICA		X	Possibile incidenza su Rete Natura 2000
Sistema antropico	AMBIENTE ACUSTICO		X	Clima Acustico dell'area di interesse

Sistema paesistico	PAESAGGIO	X		Patrimonio Culturale, Architettonico e Paesaggistico
Sistema antropico	SALUTE UMANA		X	Benessere sociale Dotazione di servizi essenziali Rifiuti Sistema del traffico e dei trasporti

6.1. Sistema idrogeomorfologico e sismico¹

6.1.1. Inquadramento geomorfologico

L'area sottoposta a Piano di Recupero è localizzata entro il nucleo storico dell'abitato di Verbania Suna, a quota di circa 207 m s.l.m.

Dal punto di vista geomorfologico il lotto di proprietà è collocato nella zona di transizione tra il settore marginale dell'antica conoide alluvionale del T. San Bernardino e il piede del versante meridionale del Monterosso; l'areale risulta ampiamente urbanizzato, come evidenziato nella figura seguente, pertanto l'originaria morfologia risulta notevolmente modificata dall'azione modellatrice di origine antropica; ne è testimonianza, ad esempio, la presenza di terrazzamenti diffusi nelle proprietà ubicate lungo la porzione al piede del versante e a valle della S.S. n.34.

¹ RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA ai sensi del D.M. 17-01-2018 - Studio GeA Geologi Associati
- Verbania

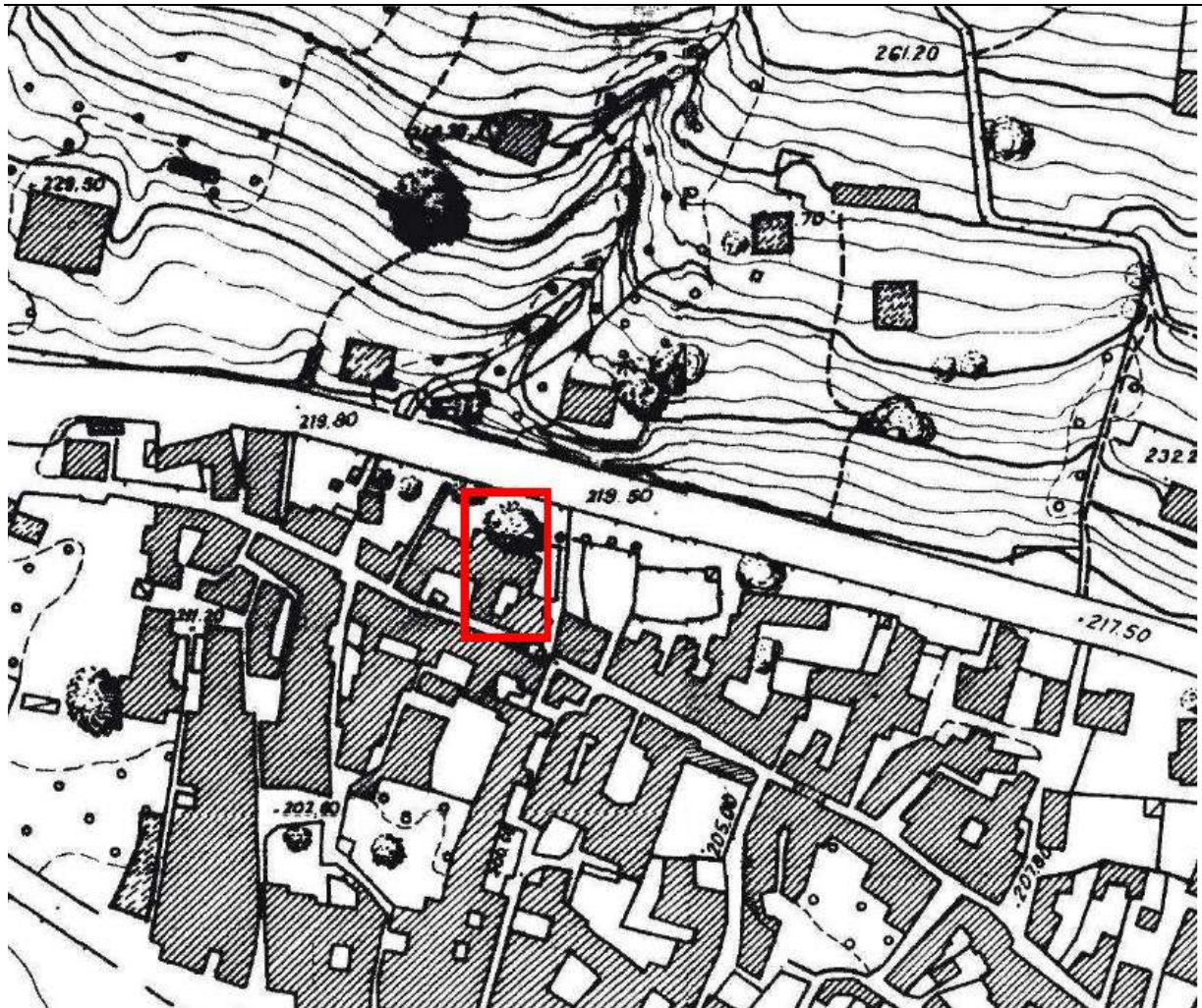


Figura 19: Localizzazione dell'area su rilievo aerofotogrammetrico (1965) – scala 1:2.000

Anche l'area oggetto di trasformazione è caratterizzata dalla presenza di due opere di sostegno di sottoscarpa in corrispondenza dell'edificio oggetto di intervento e della sovrastante sede della strada statale che contribuiscono a conferirne una morfologia terrazzata antropicamente.

Complessivamente l'area mostra bassa acclività, circa 12-14°, molto più ridotta rispetto a quella rilevabile lungo il pendio a monte della S.S. n.34 pari a circa 20-25°.

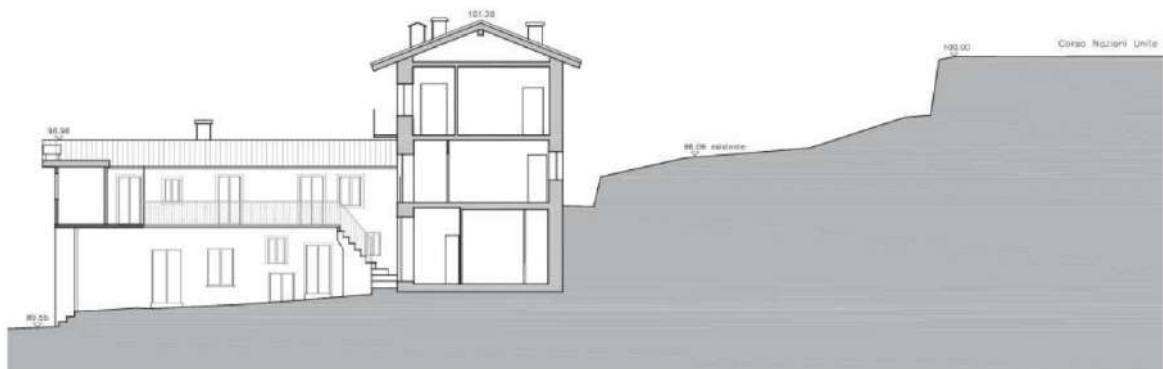


Figura 20: Sezione topografica dell'area allo stato di fatto

Dal punto di vista geologico il versante a monte della strada statale all'altezza del nucleo storico di Suna, mostra coperture di origine glaciale arealmente diffuse e caratterizzate da spessori plurimetrici: il substrato roccioso, infatti, risulta scarsamente affiorante per lo più solo nelle incisioni torrentizie.

I depositi glaciali sono costituiti da diamicton grossolani da matrix a clast supported, con abbondanti clasti poligenici, da subangolosi a subarrotondati, eterometrici, scarsissima selezione, assenza di strutture sedimentarie, che conferisce ai depositi un evidente assetto caotico e variabilità tessiturale e granulometrica, e con profilo di alterazione non particolarmente sviluppato; è nota nell'areale in esame la presenza di livelli limosi o limoso sabbiosi di spessore, geometria e continuità variabili intercalati nei sedimenti glaciali grossolani.

A copertura dei depositi glaciali sono presenti coltri di origine eluviale, che rappresentano i prodotti dell'alterazione in situ dei depositi superficiali, e colluviale, quest'ultima originata dal rimaneggiamento e dal deposito delle coltri eluviali e delle porzioni superficiali dei sedimenti glaciali e del substrato roccioso ad opera delle acque ruscellanti: in generale sono dati da livelli alterati nei minerali primari, di colore tendente al marrone con presenza di orizzonti pedogenizzati.

I depositi di conoide alluvionale torrentizia occupano la porzione dell'abitato di Suna prossima al litorale lacustre e quindi a valle dell'area in esame; essi hanno età olocenica, la loro sedimentazione è pertanto successiva la messa in posto dei depositi glaciali; si tratta in prevalenza di ghiaie sabbiose e ciottolose clast supported con clasti poligenici, da subangolosi a subarrotondati, eterometrici, bassa selezione e assenza di particolari strutture sedimentarie, con profilo di alterazione. I depositi torrentizi olocenici mostrano un profilo di alterazione molto poco evoluto e profondo e pertanto risultano ricoperti da limitati livelli di coltri di origine eluviale, che rappresentano i prodotti dell'alterazione in situ dei depositi superficiali.

Possibile anche la presenza di materiali di riempimento, in particolare sul lato settentrionale della proprietà, di spessore e natura non noti messi in posto in ambito delle trasformazioni legate all'urbanizzazione dell'area.

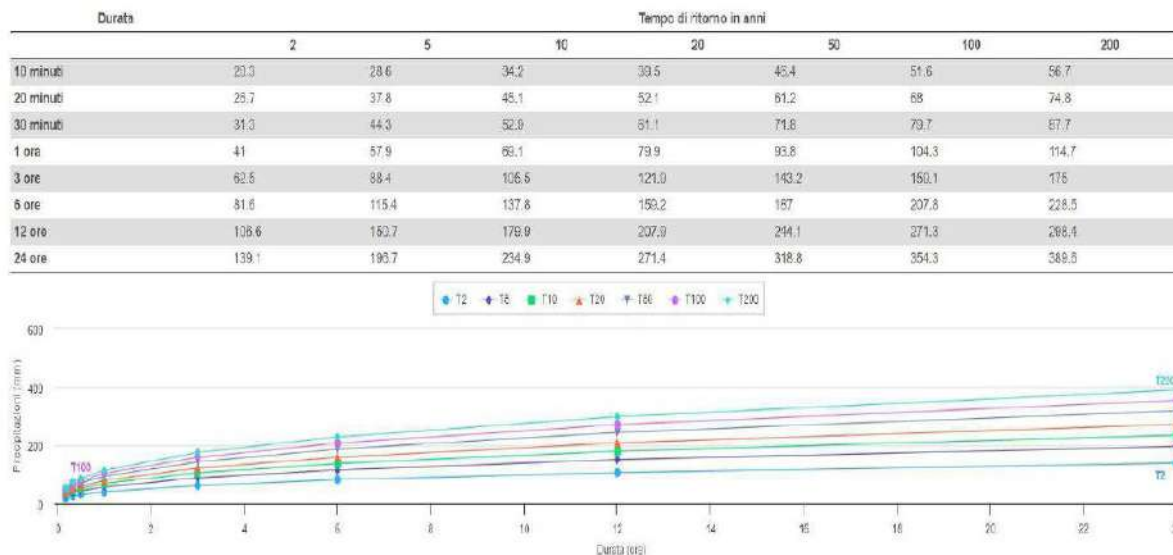
Le considerazioni a carattere geomorfologico svolte in precedenza fanno ritenere che il lotto soggetto al Piano di Recupero ricada nella porzione di versante occupata dai depositi di origine glaciale; tuttavia, in assenza di indagini geognostiche, permane incertezza circa la presenza e lo spessore di eventuali terreni di riporto, nonché su granulometria e condizione di alterazione dei sedimenti di origine glaciale (in particolare su presenza e spessore di livelli limosi o limoso sabbiosi entro i depositi glaciali).

6.1.2. Inquadramento idrologico e idrogeologico

Per quanto attiene alle acque meteoriche di scorrimento superficiale non incanalate, l'area appare attualmente drenata, poiché non si osservano fenomeni di ristagno anche in occasione di eventi piovosi particolarmente intensi e prolungati; le acque meteoriche vengono per lo più drenate attraverso le opere di raccolta e drenaggio esistenti connesse con l'urbanizzazione dell'area oppure attraverso il ruscellamento diffuso.

Dal punto di vista idrologico l'areale può essere soggetto ad eventi di precipitazioni piovose caratterizzati da elevata intensità, con consistenti piogge per brevi durate anche per bassi tempi di ritorno; la figura seguente riporta le altezze di pioggia per varie durate e tempi di ritorno e le curve di

possibilità pluviometrica ricavate da Arpa Piemonte (utilizzando la distribuzione di Gumbel) per l'areale in esame. Il dimensionamento degli interventi di drenaggio e smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere definito in funzione delle altezze di pioggia presenti nel diagramma e nelle curve di seguito rappresentate.



Dal punto di vista dell'idrografia superficiale il Lago Maggiore non è in grado di interferire con l'areale in cui è localizzato il lotto di proprietà anche in occasione di eccezionale innalzamento del livello lacustre; la piena massima dell'ultimo secolo si è verificata in occasione dell'evento alluvionale del 13-16 ottobre 2000, con un livello massimo di 197.94 m s.l.m. registrato a Pallanza alle ore 23.30 del 16-10-2000. La disponibilità dei dati per il periodo dal 1952 al 2000 compresi ha permesso di eseguire elaborazioni per definire le possibilità di piene a vari tempi di ritorno; vengono qui ripresi, in particolare, i risultati di un'analisi dei livelli di colmo misurati alla stazione di Pallanza, eseguita dai Dott. Geol. Italo Isoli e Angelica Sassi nell'ambito dello studio geologico a supporto del P.R.G.C. vigente del Comune di Verbania.

Massimi annuali	
T. ritorno (anni)	Livelli (m s.l.m.)
2.33	195.55
10	196.67
20	197.15
50	197.78
100	198.25
200	198.71
300	198.99
400	199.18
500	199.30

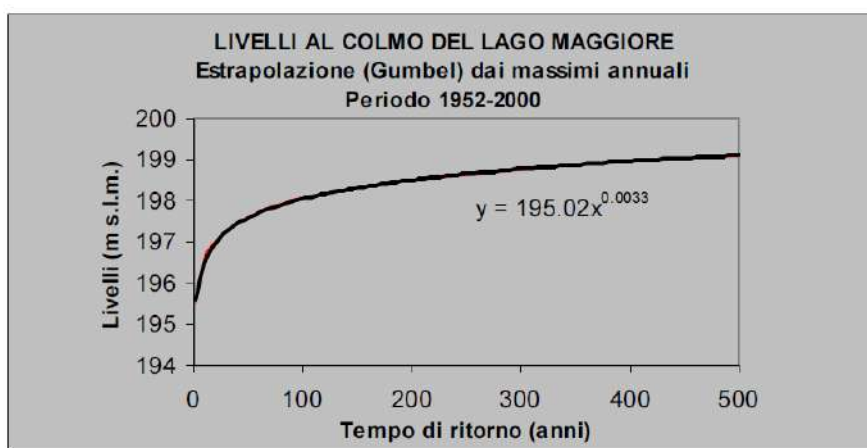


Figura 21: Livelli al colmo di piena del Lago Maggiore, distribuzione Gumbel (estratto da P.R.G.C. del Comune di Baveno, a cura Dott. Geol. I. Isoli).

Dalle considerazioni riportate si evince come l'area in esame, posta a quota di circa 207 m s.l.m., non possa essere interessabile da allagamenti anche in caso di eventi di piena a tempo di ritorno millenario.

Il corpo idrico più vicino all'area in esame è il Rio Galli, colatore monocursale impostato lungo il versante meridionale del Monterosso, il cui alveo risulta costretto entro una tombinatura a partire dall'attraversamento della S.S. n.34 fino allo sbocco nel Lago Maggiore in corrispondenza dell'abitato di Suna.

Circa le caratteristiche idrogeologiche della zona in esame è possibile fare alcune ipotesi qualitative basate essenzialmente sui connotati geologici e geomorfologici dell'areale nonché sugli aspetti idraulici del Lago Maggiore. È ragionevole dedurre la presenza di una superficie freatica nell'ambito di un acquifero monostrato dato dai depositi alluvionali torrentizi costituenti la conoide del T. San Bernardino caratterizzati, vista la granulometria ghiaioso sabbiosa, da un coefficiente di conducibilità idraulica medio-alto, indicativamente pari a 10-2/ 10-3 cm/s. Fatto salva la possibile presenza di livelli impermeabili entro i sedimenti di conoide torrentizia con sufficienti spessori e continuità orizzontali dati da limi di origine lacustre, che potrebbe consentire l'instaurarsi di falde sovrapposte, la situazione idrogeologica ipotizzabile nell'area di intervento è quella di un unico livello freatico, con inclinazione verso il lago, in comunicazione e in continuità con esso che ne rappresenta il livello di base; le oscillazioni della superficie lacustre, conseguentemente, si ripercuotono sulla soggiacenza della quota piezometrica e sul regime della falda.

La falda freatica è alimentata da monte dall'infiltrazione superficiale delle aree non impermeabilizzate, e soprattutto, dalle perdite di subalveo dei corsi d'acqua torrentizi; le variazioni del livello freatico saranno quindi da mettere in relazione alle corrispondenti variazioni di portata idrica torrentizia, oltre che naturalmente, alle già citate oscillazioni del livello lacustre che in condizioni normali funge da livello di base drenante ma che in condizioni di piena lacustre eccezionale assume anche funzione di alimentatore della falda freatica. È possibile stimare empiricamente una pendenza della superficie freatica verso lago con gradiente dell'ordine del 1÷1.5%.

Pertanto, nel caso in esame è ipotizzabile una situazione stratigrafica caratterizzata da una litozona più permeabile, rappresentata da orizzonti prevalentemente ghiaioso-sabbiosi grossolani, sede dell'acquifero principale in stretto rapporto con il Lago Maggiore, con superficie freatica soggetta, conseguentemente, a rilevanti oscillazioni di quota in funzione degli innalzamenti ed abbassamenti del livello lacustre; data la quota dell'area in esame è ragionevole ritenere che non ci sarà interferenza tra la superficie freatica e gli interventi previsti.

Data la possibile presenza entro i sedimenti glaciali di livelli limosi di spessore e continuità laterale incerta, non è però possibile escludere la presenza di circolazioni idriche per saturazione prossime alla superficie come locali falde "sospese" confinate a letto dai limi glaciali caratterizzati da bassa permeabilità a carattere ipodermico e del tutto discontinuo in quanto connesse all'andamento stagionale delle precipitazioni.

La bassa-media acclività dell'areale e la distanza da versanti montani ad elevata pendenza soggetti potenzialmente a fenomeni di instabilità gravitativa rendono irrilevante il grado di pericolosità e rischio relativi a dissesti di origine gravitativa.

Dal punto di vista idraulico, la pericolosità gravante sull'area è da ritenersi analogamente bassa in quanto il lotto di proprietà rientra nella porzione geomorfologicamente inattiva della conoide

alluvionale del T. San Bernardino e risulta esterno rispetto ai percorsi di deflusso di eventuali fuoriuscite delle acque del vicino Rio Galli. Come specificato in precedenza, anche la pericolosità relativa agli allagamenti da innalzamento lacustre, intesa come probabilità di accadimento dell'evento di dissesto, è da considerarsi nulla per la zona in esame.

La cartografia allegata alla Direttiva Alluvioni (D.Lgs. n.49/2010) e riportata nella figura seguente riprova le considerazioni svolte circa la pericolosità idraulica.

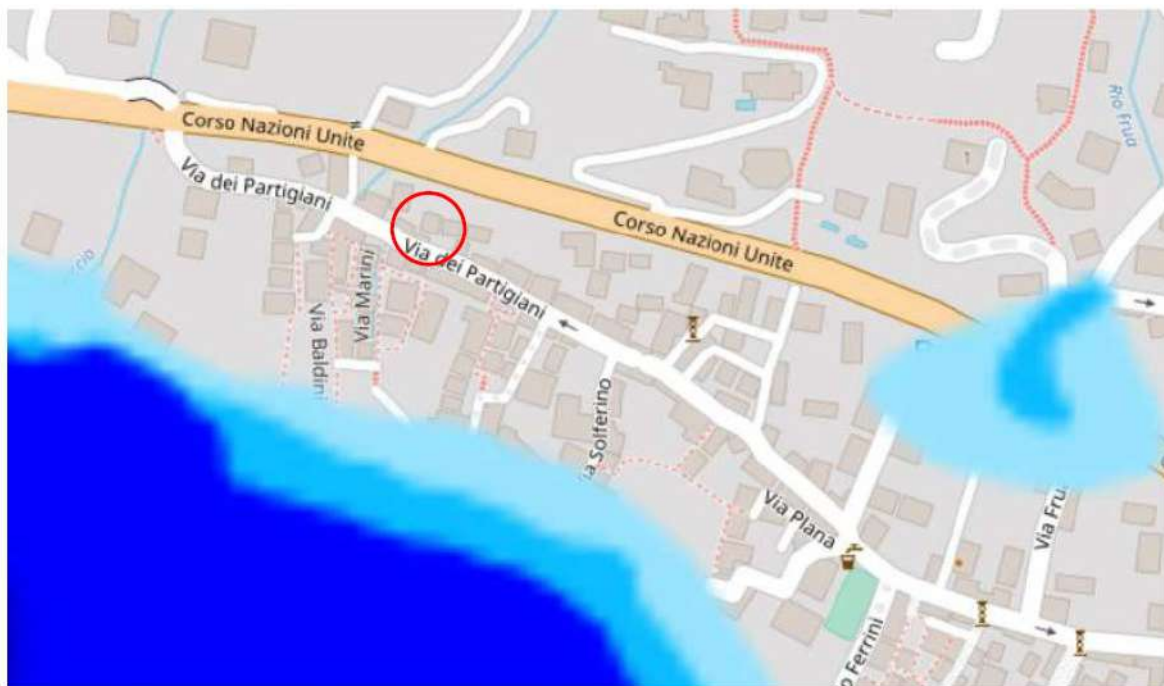


Figura 22: Aree allagabili ai sensi della Direttiva Alluvioni D.Lgs. n.49/2010

Nel complesso quindi la zona di previsto intervento mostra un grado di pericolosità e rischio geomorfologico valutabile come basso.

Quanto riportato trova sostanziale conferma anche nelle indagini geologiche a supporto della Variante Strutturale al P.R.G.C. vigente del Comune di Verbania, condotte a cura dei Dott. Geol. Italo Isoli e Angelica Sassi; in tale analisi, infatti, l'area oggetto di trasformazione, in termini di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica (ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP del 08-05-1996) è posta in classe IIb che individua "aree ad acclività bassa o medio-bassa, caratterizzate dalla presenza di significativi spessori di terreni naturali di copertura o di riporto antropico le cui caratteristiche geotecniche possono rivelarsi localmente scadenti".

6.1.3. Effetti potenziali sulla componente

In seguito all'analisi specialistica relativa alla componente geomorfologica e idrogeologica si conferma la fattibilità geologica dell'intervento oggetto di Piano di Recupero di iniziativa privata.

Non si evidenziano quindi effetti negativi derivanti dall'attuazione delle previsioni.

Per quanto concerne la componente possono essere valutati come significativi ma temporanei gli impatti in fase di cantiere relativi alla gestione delle terre e rocce da scavo.

Gli scavi previsti saranno infatti finalizzati alla realizzazione del muro perimetrale del nuovo edificio sul lato nord della proprietà, al raggiungimento del piano di posa delle fondazioni del nuovo fabbricato e all'asportazione dei volumi di terreno presenti sul lato settentrionale della proprietà allo scopo di ricavare gli spazi per alloggiare le autorimesse interrato. I fronti di maggior altezza saranno previsti in corrispondenza del pendio che raccorda la strada statale con l'attuale edificio oggetto di demolizione: al momento il muro settentrionale di tale fabbricato assolve anche funzione di sostegno del versante.

La rilevante altezza massima del fronte di scavo sul lato nord e la morfologia del versante impone il modellamento del profilo in scavo con formazione di gradoni intermedi così da ridurre le altezze delle singole scarpate e degli angoli di scarpa; le incertezze precedentemente descritte circa natura e spessori dei sedimenti non permettono in questa fase di individuare una precisa geometria del fronte di massima altezza analizzabile attraverso le metodologie di verifica di stabilità dei pendii.

Una volta noti natura, granulometria e spessore dei depositi sarà possibile ipotizzare una più precisa geometria di scavo da sottoporre a verifica di stabilità attraverso le metodologie comunemente utilizzate.

In alternativa alla gradonatura del fronte di scavo sarà possibile prevedere la formazione di una paratia in micropali adeguatamente dimensionata nella frequenza, diametro e lunghezza dei micropali con la funzione di sostegno del fronte di scavo subverticale.

In termini generali tutte le operazioni di scavo andranno eseguite nel rispetto delle norme di sicurezza e per durate brevi, limitando i movimenti di terreno allo stretto necessario e tenendo in preminente considerazione la stabilità dei fronti di scavo, nonché la regimazione delle acque che potrebbero interessare gli scavi stessi a seguito di precipitazioni durante la loro esecuzione, così da impedire il verificarsi di scivolamenti e/o dilavamenti delle pareti di scavo ad opera di acque ruscellanti, oltre che per garantirne la generale stabilità.

In fase esecutiva andranno comunque adattate le metodologie di scavo e le caratteristiche geometriche degli scavi alle eventuali diverse situazioni riscontrate, provvedendo in condizione di scavi aperti, se necessario, a mettere in atto opere provvisorie di copertura dei fronti e/o drenaggio, anche in relazione alla possibilità di intense precipitazioni durante la realizzazione degli stessi.

.

6.2. Sistema paesistico

6.2.1. Descrizione dei caratteri della struttura paesaggistica

L'area di riferimento, come è emerso dalle analisi, si colloca in un contesto di grande pregio paesaggistico.

Come già evidenziato il paesaggio insubrico ha un alto carattere di unicità e di rarità. Esso è la testimonianza dell'imponente azione dei ghiacciai alpini e rappresenta una realtà naturale che si avvantaggia di caratteristiche climatiche particolarmente favorevoli allo sviluppo della vegetazione. L'ecosistema lacustre è particolarmente sensibile alle modificazioni di origine antropica che possono produrre impatti notevoli e avere effetti molto dannosi; perciò, è necessario un continuo monitoraggio

per intervenire rapidamente, in caso di necessità, con misure che permettano al sistema di mantenere un'elevata resilienza. La stabilità degli ambienti nella piana alluvionale del Toce è da considerarsi bassa.

Si tratta di un paesaggio oggetto di rappresentazioni artistiche e letterarie, meta privilegiata del "Grand Tour", che conserva un fascino unico, dato dalla complessità e dalla mutevolezza dei quadri Panoramici, e una rara stratificazione di elementi botanici e architettonici di assoluto valore. Dopo la realizzazione delle infrastrutture storiche (strada e ferrovia del Sempione) e il massiccio intervento in chiave turistica e ricettiva, alcune parti del paesaggio lacustre sono state irrimediabilmente alterate, soprattutto con edificazioni fuori scala per volumetria e tipologia costruttiva, per le quali si pone il difficile tema della riqualificazione. Ciò nonostante, il sistema insediativo e culturale storico ha buona leggibilità, manifesta buone possibilità di valorizzazione integrata, necessitando del riconoscimento di sistemi non sempre adeguatamente valorizzati.

Il rischio più elevato è rappresentato dalla possibilità di un'inadeguata riconversione del patrimonio rurale, legato alla pressione trasformativa per le seconde case.

Ciò comporta una progressiva perdita di leggibilità del patrimonio edilizio storico, soprattutto in concomitanza con le aree di elevate espansioni turistiche.

6.2.2. Effetti potenziali attesi sulla componente paesaggistica

Alla luce del valore paesaggistico dell'area di piano ed alla vulnerabilità dell'intero ambito di riferimento, l'impatto paesaggistico delle trasformazioni potrebbe assumere caratteri di significatività.

Le modificazioni proposte consentono però un reale miglioramento dello stato dei luoghi.

Proprio alla luce di queste considerazioni, il piano prevede come fondativa la necessità di regolare le trasformazioni per quanto concerne la qualità paesaggistica.

L'impatto può essere quindi essere considerato positivo, se le nuove realizzazioni perseguiranno le azioni di integrazione con il contesto paesaggistico di pregio.

Per quanto concerne l'inserimento ambientale e paesaggistico delle costruzioni, i fabbricati oggetto di intervento armonizzeranno nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale.

Nello specifico le azioni di piano previste e di seguito riportate possono essere valutate positivamente:

- realizzazione manto di copertura in coppi di cotto, colore argilla, la lattoneria in lamiera di rame
- aperture di tipo rettangolare verticale con cornici a rilievo tinteggiate color panna;
- serramenti in legno colore panna con persiane in legno sulle tonalità dei grigi;
- parapetti dei balconi a disegno semplice in ferro di colore grigio;
- finiture delle pareti del colore naturale della calce, il basamento color tortora
- aree scoperte di pertinenza trattate a giardino con corte pavimentata con materiali lapidei compatibili con la tradizione costruttiva; diversi esemplari verranno disposti nelle aree a

disposizione andando ad occupare lo strato arbustivo con le piante a sviluppo maggiore e quindi quello erbaceo con piante striscianti e coprisuolo. Le pareti dei muri perimetrali della corte ospiteranno le piante rampicanti.

Si riportano di seguito i render di progetto e i relativi fotoinserimenti dell'intervento nel contesto paesaggistico.







Figura 23: Fotoinserimento



Gli obiettivi di piano legati alla riqualificazione morfologica di spazi in degrado e alla valorizzazione di nuove funzioni permetteranno l'avvio di intervento di riqualificazione urbana e di assegnazione di identità a questa porzione di centro storico.

Alla luce di quanto espresso precedentemente, l'analisi e la valutazione degli impatti sul paesaggio sono finalizzati in questa fase a salvaguardare il territorio in relazione ad alcune categorie interpretative come l'intervisibilità e la panoramicità e di verificare i presumibili impatti sul paesaggio restituendo la percezione futura delle trasformazioni.

L'analisi è sviluppata in relazione a tre componenti del paesaggio, secondo gradi di approfondimento differenti a seconda della maggiore o minore importanza data alla singola componente nella valutazione dello specifico intervento, ovvero:

- componente antropico-culturale;
- componente naturale;
- componente percettiva.

Componente antropico culturale	– La componente antropico – culturale è definita da alcune caratteristiche che compongono un aspetto avente valore estetico e tradizionale per la spontanea concordanza e fusione tra l'espressione della natura e quella del lavoro umano. (...) riveste particolare interesse oltretché per scorci e visuali sul sottostante lago, anche per le qualità di quadro naturale e paesistico di eccezionale importanza per le sue singolari caratteristiche ambientali, per la distesa bellezza della sua sponda e per la composizione e conformazione del
---------------------------------------	--

	terreno digradante verso il lago.
Componente naturale	Da un punto di vista degli aspetti naturali (siano essi idrologici, geomorfologici, vegetazionali, floro-faunistici ed ecologici) l'area interessata è localizzata all'interno del centro abitato della Città di Verbania e non presenta quindi particolari caratteristiche di naturalità.
Componente percettiva	La progettazione degli interventi sarà svolta in coerenza con il contesto storico di riferimento mediante una ricostruzione attenta e in completa coerenza con l'esistente e con un'attenzione particolare ai materiali e alle cromie.

In relazione alla componente paesaggio la proposta di piano introduce potenziali effetti significativamente positivi.

6.3. Sintesi degli impatti

Alla luce dei temi di indagine e dei punti identificati nella fase di analisi di impatto occorre esprimere un giudizio di sintesi in merito allo stato di fatto dell'area di riferimento (STATO). I giudizi vengono formulati su una scala a quattro livelli riportata in seguito.

La stima e valutazione degli effetti potenzialmente attesi si svilupperà in due successivi passaggi:

- valutazione dell'alternativa zero (senza attuazione dell'intervento), evidenziando le problematiche inducibili da fattori di degrado, ecc. e rispetto ai sistemi ambientali assunti in modo qualitativo;
- valutazione dello scenario proposto dal Piano rispetto ai quattro sistemi ambientali assunti;

In riferimento alle analisi effettuate per i temi individuati, occorrerà poi formulare una valutazione sintetica circa le PRESSIONI generate dal progetto. Tali giudizi sono desunti da una scala a cinque livelli riportata nella tabella di seguito.

Incrociando poi lo stato ex ante con le pressioni generate dall'opera in esame, si otterranno delle informazioni circa l'IMPATTO determinato. Il giudizio finale sull'impatto viene formulato secondo un abaco di seguito illustrato.

Le eventuali misure che potranno essere messe in atto per mitigare gli impatti riscontrati sono elencate nella colonna delle RISPOSTE.

L'ultima fase consiste infine nella VALUTAZIONE COMPLESSIVA relativa alle ricadute del progetto sull'area vasta in esame, tenendo conto della situazione ex ante, delle nuove pressioni del progetto, dell'impatto che ne deriva e delle azioni messe in campo per la minimizzazione di eventuali impatti negativi. Anche tale valutazione è formulata secondo una scala di giudizi di seguito schematizzata.

Valore e significatività	
Significativamente positivo	
Positivo	
Trascurabile/nullo/incerto	
Negativo	
Significativamente negativo	

6.4. Evoluzione probabile senza l'attuazione del Piano

Qualora non venisse attuato il piano (opzione 0) si potrebbe ipotizzare uno scenario in cui persista lo stato di abbandono attuale e vi sia un'evoluzione delle dinamiche di degrado in atto.

Entro pochi anni la struttura principale si deteriorerebbe con le successive conseguenze di perdita identitaria e totale del punto di vista panoramico.

6.5. Valutazione dello scenario proposto dal Piano

La valutazione degli effetti indotti dallo scenario proposto dal Piano è effettuata confrontando le scelte proposte, rispetto ai Sistemi ambientali individuati.

SISTEMA DI RIFERIMENTO	COMPONENTE	RILEVANZA PER IL PIANO		POTENZIALE EFFETTO	VALORE E VULNERABILIT A' DELLE AREE	GRADO DI SIGNIFICATIVITA' DELL'EFFETTO	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE	VALUTAZIONE COMPLESSIVA
		SI	NO					
Sistema ambientale	ATMOSFERA		X		Basso	Trascurabile		Trascurabile
Sistema idro-geo-morfologico e sismico	SUOLO e SOTTOSUOLO	X		Fase di Cantiere - Alterazione morfologico-strutturale	Basso	Negativo (Fase di cantiere)	V. Paragrafo Misure di mitigazione proposte	Trascurabile
Sistema idro-geo-morfologico e sismico	AMBIENTE IDRICO		X		Basso	Trascurabile		Trascurabile
Sistema ambientale	ASPETTI NATURALI E CONNETTIVITÀ ECOLOGICA		X		Basso	Trascurabile		Trascurabile
Sistema antropico	AMBIENTE ACUSTICO		X		Basso	Trascurabile		Trascurabile
Sistema paesistico	PAESAGGIO	X		Fase di Cantiere - Alterazione morfologico-strutturale - Alterazione percettiva - Alterazione simbolica • Fase di Esercizio - Alterazione morfologico-strutturale - Alterazione percettiva - Alterazione simbolica	Alto	Significativamente positivo	V. Paragrafo Misure di mitigazione proposte	Significativamente positivo
Sistema antropico	TRAFFICO RUMORE RIFIUTI		X		Basso	Trascurabile		Trascurabile

6.6. Misure di mitigazione proposte

In considerazione degli effetti potenzialmente attesi dall'attuazione del piano, emersi dal precedente capitolo valutativo, risulta importante evidenziare al processo decisionale la necessità di verificare l'opportunità di integrare al proprio interno le seguenti indicazioni di mitigazione aggiuntive rispetto a quanto già previsto dal Piano.

Tali indicazioni fanno riferimento, nello specifico, a:

- inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti;
- definizione di modalità di gestione sostenibile delle fasi di scavo durante la realizzazione;
- definizione di misure di contenimento dei fattori di problematicità potenziale della fase di cantiere;
- l'adesione a protocolli di ecoefficienza per una maggior sostenibilità complessiva dell'intervento.

6.6.1. Gestione delle attività di cantiere

La stima dei tempi necessari per la realizzazione dell'intervento è di dodici mesi, come dettagliato nel diagramma di Gantt sotto riportato.

	mesi da inizio lavori											
CRONOPROGRAMMA LAVORI- DIAGRAMMA DI GANTT	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
consegna dei lavori												
demolizioni e smaltimento materiale di risulta												
trasporto dei materiali e apertura del cantiere												
realizzazione scavi e intercapedini												
realizzazione muri e tramezze												
rifacimento tetto												
realizzazione impianti												
installazione infissi												
realizzazione intonaci, pavimenti, rivestimenti												
finiture, tinteggiature												
sistemazione giardino												
CHIUSURA CANTIERE												

Gli aspetti critici delle lavorazioni sono relativi alla gestione degli scavi e delle demolizioni e il trasporto del materiale da costruzione.

Tutte le operazioni di scavo andranno eseguite nel rispetto delle norme di sicurezza e per durate brevi, limitando i movimenti di terreno allo stretto necessario e tenendo in preminente considerazione la stabilità dei fronti di scavo, nonché la regimazione delle acque che potrebbero interessare gli scavi stessi a seguito di precipitazioni durante la loro esecuzione, così da impedire il verificarsi di scivolamenti e/o dilavamenti delle pareti di scavo ad opera di acque ruscellanti, oltre che per garantirne la generale stabilità.

In fase esecutiva andranno comunque adattate le metodologie di scavo e le caratteristiche geometriche degli scavi alle eventuali diverse situazioni riscontrate, provvedendo in condizione di scavi aperti, se necessario, a mettere in atto opere provvisorie di copertura dei fronti e/o drenaggio, anche in relazione alla possibilità di intense precipitazioni durante la realizzazione degli stessi.

6.6.2. Inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti

Le misure di mitigazione proposte fanno riferimento al documento “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia” approvati dalla Regione Piemonte con DGR 22 marzo 2010, n. 30-13616.

La linea di indirizzo tende a richiamare la necessità di individuare all’interno dall’intero ambito di riferimento le preesistenze caratterizzanti e singolari, in certo modo identitarie, testimoni di un uso ed una funzione passati, ma valide dal punto di vista architettonico, o formale o ancora materico e basare su di esso le riflessioni per le scelte progettuali che dovranno certamente innovare, ma dovranno anche cogliere il testimone da un’epoca passata, se tale testimone è ritenuto valido e positivo e ancora proponibile.

Nello specifico:

- utilizzo di materiali e colori caratterizzanti l’edificio storico.
- dovrà essere posta particolare attenzione alla qualità della progettazione, con specifico riferimento alla scelta dei materiali costruttivi, delle finiture e delle cromie.

L’attuazione delle previsioni si prefigge un corretto inserimento di completamento delle aree di pubbliche con gli insediamenti esistenti. In un’ottica di corretto inserimento ambientale e paesaggistico si raccomanda che le forme compositive, il potenziamento sul lotto, le altezze massime, il rapporto tra parti edificate ed aree pertinenziali verdi ed i materiali siano coerenti tra loro e con il contesto edilizio presente nel Comune.

7. Conclusioni

A conclusione del percorso valutativo effettuato nel presente documento è opportuno richiamare i presupposti procedurali e la sintesi degli approfondimenti fatti rispetto alla sostenibilità ambientale complessiva della trasformazione prevista.

Premesso che:

- **il piano presentato è stata considerato e valutato nel suo insieme;**
- **sono state affrontate le tematiche previste dalla Verifica di Assoggettabilità in maniera puntuale;**
- **la valutazione ha evidenziato come siano presenti elementi di possibile impatto negativo legati all’attuazione del Piano, ma come gli stessi impatti siano contenuti e possano essere mitigati attraverso scelte progettuali e realizzative ulteriori rispetto alle prescrizioni di legge.**

Considerato che

- la proposta di piano non interferisce direttamente con aree protette e Siti Natura 2000;
- la nuova previsione non dà luogo a impatti negativi, certi o ipotetici, di entità grave, anche grazie alle attenzioni che saranno messe in atto.

Si ritiene quindi si possa esprimere un parere di non assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica del Piano di Recupero PDR localizzato a Suna e redatto ai sensi dell’ Art. 41/bis della Legge Regionale n. 56 del 5.12.1997 e s.m.i..