

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA
COMUNE DI ARIZZANO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
legge 17.08.1942 n.1150
legge regionale 5.12.1977 n. 56 e s.m.i.

Variante Parziale n. 1
ai sensi della L.R. 56/1977 e s.m.i. Art. 17 comma 5
al PRGC approvato con D.G.R. 5 settembre 2016 n. 33-3893

Elaborato "B"

RELAZIONE

Relazione

Relazione

Il Comune di Arizzano è dotato della Variante Generale di adeguamento al P.A.I. approvata definitivamente con Deliberazione della Giunta Regionale del 5 Settembre 2016 n. 33-3893.

Gli obiettivi della presente Variante parziale n. 1 sono i seguenti:

1. introdurre nelle Norme Tecniche di Attuazione i criteri con i quali si possa applicare nel territorio comunale l'istituto del "trasferimento di cubatura" ;
2. accogliere quelle istanze della cittadinanza che rilevano errori materiali o introducono lievi modifiche ammesse dai commi 5 e 12 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. nelle tavole di Piano, che possano agevolare la corretta interpretazione nell'applicazione del P.R.G.;
3. accogliere le istanze degli uffici comunali al fine di migliorare la comprensione e l'applicazione della normativa tecnica attuativa del piano;
4. prendere atto delle modifiche già apportate o da apportare alle aree destinate alle attrezzature pubbliche, in particolare i parcheggi.

1. APPLICAZIONE DELL'ISTITUTO DEL TRASFERIMENTO DI CUBATURA

Il primo punto attiene al cosiddetto **trasferimento di cubatura** ovvero all'istituto introdotto dall'art. 5 D.L. 13 maggio 2011 n. 70, convertito in legge 12 luglio 2011 n.106, che per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, aggiunge all'art. 2643 del codice civile, il punto 2-bis) che sottopone a trascrizione "i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale".

E' pacifico in giurisprudenza che la cessione di cubatura è un istituto utilizzabile in sede di rilascio di permesso di costruire e la giurisprudenza amministrativa, nonché quella penale, è concorde nel ritenere che essa sia utilizzabile, in presenza di particolari condizioni e limiti, per cui può avvenire solo tra fondi:

- compresi nella medesima zona urbanistica ed aventi la stessa destinazione urbanistica, in quanto, se così non fosse, nella zona in cui viene aggiunta cubatura potrebbe determinarsi un superamento della densità edilizia massima consentita dallo strumento urbanistico (vedi C. Stato, Sez. V, 19.04.2013, n. 2220);

- contigui, nel senso che, anche qualora non si riscontri la continuità fisica tra tutte le particelle catastali interessate dalla nuova costruzione, sussista pur sempre, comunque, una "effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti" (vedi C. Stato, sez. 5^: 30.10.2003, n. 6734).

La pratica contrattuale conosce da tempo accordi fra privati proprietari (cd. "trasferimenti di cubatura") mediante i quali uno di essi "cede" ad un altro la facoltà di edificare, esistente sul suo terreno secondo le norme urbanistiche, affinché il cessionario possa avvalersi di tale facoltà per ottenere dal Comune, in sede di rilascio del permesso di costruire, l'autorizzazione a realizzare un volume edilizio maggiore di quello che gli

spetterebbe, sul terreno di sua proprietà, secondo le previsioni della pianificazione vigente.

Tale pratica - considerata legittima dalla giurisprudenza amministrativa - è stata talora recepita e disciplinata in Leggi Regionali o in strumenti urbanistici, ma è opinione corrente che ad essa possa farsi ricorso anche a prescindere da un riconoscimento da parte di norme urbanistiche regionali e/o comunali.

Il trasferimento di cubatura, riconosciuto dal legislatore statale come schema negoziale tipico nell'esplicazione della potestà legislativa esclusiva attribuita allo Stato in materia di ordinamento civile, deve ritenersi pertanto generalmente ammesso, salvo che la normativa settoriale urbanistica ovvero gli strumenti di pianificazione territoriale lo vietino per particolari ragioni o lo assoggettino a particolari condizioni, in tal senso dovendo essere inteso il rinvio del novellato art. 2643, n. 2-bis), cod. civ., alle «normative statali o regionali», ovvero agli «strumenti di pianificazione territoriale» (in altri termini, il trasferimento di diritti edificatori trova il proprio limite, oltre che in eventuali discipline speciali della legislazione urbanistica, nelle statuizioni degli strumenti urbanistici, i quali potrebbero vietare tali operazioni per alcune aree, oppure contenere previsioni inerenti alla determinazione della volumetria realizzabile fondata su criteri incompatibili con il suo trasferimento).

Invero, come ribadito recentemente dal Consiglio di Stato (Sezione VI, sentenza 21 novembre 2016, n. 4861), negare la possibilità del trasferimento di diritti edificatori nell'ambito di una stessa zona omogenea, con la motivazione del mancato rispetto del parametro dell'indice edificatorio fondiario del lotto beneficiario, equivarrebbe ad una sostanziale abrogazione dell'istituto introdotto dal citato art. 5 d.l. n. 70/2011, perseguendo l'istituto in esame il precipuo fine di aumentare la capacità edificatoria del lotto di proprietà del cessionario, anche e proprio nei casi in cui la capacità edificatoria del lotto sia già esaurita, ché, diversamente, non sarebbe necessario l'acquisto di diritti edificatori provenienti da altro immobile (il tutto, purché venga rispettato l'indice territoriale dell'intera zona).

Ciò detto, si ritiene doveroso ribadire alcuni principi e definire regole operative per l'applicazione del citato istituto onde evitare che la sua applicazione determini un'alterazione dei principi posti a fondamento dello strumento urbanistico comunale vigente.

Tali criteri si possono declinare come di seguito esposto:

- Il trasferimento dei diritti edificatori dovrà avvenire solo tra zone urbanistiche a medesima classificazione residenziale e cioè: Aree edificate esistenti, aree residenziali a saturazione (ARS) e Aree di completamento residenziale (ACR);

- Tale prassi non è comunque applicabile ad aree incluse nei nuclei di antica formazione per i quali vige una dettagliata e specifica normativa che prescinde dagli indici fondiari e non è altresì applicabile alle aree agricole né ad altre zone di piano non espressamente citate al punto precedente;

- Il trasferimento di volumetria rappresenta di fatto una deroga agli indici di densità fondiaria propri della singola area ed in tal senso si ritiene corretto che vengano posti dei limiti quantitativi:

- Per le aree edificate con il criterio dell'indice fondiario pari a 0,6 mc./mq. l'incremento di indice fondiario conseguente il trasferimento dei diritti edificatori non dovrà superare il 20%, (indice fondiario massimo pari a 0,72 mc./mq.) rimanendo quindi ben al di sotto del limite posto per i Comuni al di sotto dei 10.000 abitanti pari a 3mc/mq consentito dall'art. 23 della L.R. 56/77 (Densità territoriali e densità fondiarie minime e massime nelle zone residenziali);
- Per le aree edificate con il criterio della cubatura "una Tantum" pari a 450 mc a prescindere dall'estensione del lotto di pertinenza, l'incremento di cubatura conseguente il trasferimento dei diritti edificatori non dovrà superare l'indice pari a 0,72 mc/mq.

Inoltre dovranno essere rispettati i seguenti punti:

- Tale opportunità non si potrà cumulare con altre deroghe o benefici consentiti da altre normative regionali o nazionali;
- Il trasferimento di diritti edificatori non potrà comportare la deroga ad altri parametri edilizi od urbanistici quali le altezze massime, il rapporto di copertura, ecc.;
- Al fine di quantificare l' "effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti" si stabilisce in 500 metri la distanza massima ammissibile tra zona di "decollo" e zona di "atterraggio", distanza misurata in linea d'aria tra le particelle catastali interessate;

Sulla base di quanto asserito si è proceduta a modificare l'art. 1 e l'art. 37 delle NTA.

2. LE ISTANZE DEI CITTADINI

A seguito dell' "Avviso esplorativo non vincolante " Variante parziale al vigente P.R.G.C. Pubblicato all'Albo con il n. 265 del 06.07.2017, sono state raccolte le istanze dei cittadini che di seguito vengono riepilogate

	lotto	Destinazione vigente	Destinazione variata	Art. 17 L.R.56/77
A	f.4 mapp.122	Area di completamento	Cessione di cubatura	Introduzione nuovo comma o articolo nelle NTA (art.17 comma 5)
1	f.8 mapp.490	Area libera interstiziale	Area ad uso commerciale	Comma 12, Lettera a) Correzione di errore materiale
2	f.7 mapp.176	Parte parcheggio pubblico	Accesso Carraio ad area ACR 1A	Comma 12, Lettera b) Adeguamento di limitata entità della localizzazione delle aree per attrezzature di interesse generale per poter permettere l'accesso carraio all'area di proprietà privata. Rif. Tav.VAR_2b n. 11
B	f.8 mapp.29-321	Area di completamento residenziale	Cessione di cubatura	Introduzione nuovo comma nelle NTA(art.17 comma 5)
3	f.4 mapp.300-305	Edificio all'interno NAF	sopraelevazione	Comma 12, Lettera f) Modifica ai singoli tipi di intervento

		Arizzano		sul patrimonio edilizio esistente
4	f.4 mapp.170	Area libera interstiziale	Area edificata residenziale	Comma 12, Lettera a) Correzione di errore materiale in quanto lotto asservito da edificio residenziale esistente.
C	f.3 mapp. 892	Area di completamento o residenziale	Cessione di cubatura	Introduzione nuovo comma o articolo nelle NTA(art.17 comma 5)
D	f.7 mapp. 496	Area libera interstiziale	Area Edificata residenziale	L'area non risulta pertinenziale all'edificio costruito
5	f.8 mapp. 433	Area Artigianale	Area/edifici o in contrasto con la destinazione e prevalente di zona (art. 28 NTA)	Comma 12, Lettera a) Correzione di errore materiale in quanto l'opificio risulta dismesso
6	f.2 mapp.916	Area libera interstiziale	Area edificata	Comma 12, Lettera a) L'area risulta asservita a fabbricato residenziale
7	f.6 mapp. 321-204	Area di completamento o residenziale soggetta a SUE	Eliminazione e perimetro SUE	Comma 12, Lettera c) Adeguamento di limitata entità del perimetro di area sottoposta a strumento urbanistico esecutivo
E	f.3 mapp. 607	Area Agricola	Richiesta di nuova destinazione e ad Area di completamento residenziale	La richiesta non rientra tra le finalità della Variante
8	f.7 mapp. 202-205-457	Area Verde pubblico attrezzato	Area di pertinenza edificio sul mapp. 458 Area edificata residenziale	Area a giardino di pertinenza della villa. Adeguamento di limitata entità della localizzazione delle aree per attrezzature di interesse generale.

Dal punto di vista strettamente tecnico sono state valutate non idonee le istanze identificate con le lettere D e E .

3. ISTANZE DELL'UFFICIO TECNICO EDILIZIA PRIVATA

Al fine di migliorare l'applicazione delle Norme tecniche di attuazione sono state evidenziate delle criticità alle quali si è cercato di porre rimedio modificando e/o dettagliando la normativa tecnica di piano senza peraltro modificarne la ratio.

- **Art. 10 – Sistemazione del luogo e del suolo. Capitolo “Dotazione di parcheggi privati di uso pubblico” : Nella Tabella “usi residenziali” correzione di errore materiale del parametro 1mq/10mc di volume residenziale in 1mq./10mq. Di superficie utile lorda.**

Art.17 comma 12 lettera a) correzione di errore materiale

Si è proceduta alla modifica dell'art. 10.

- **Consentire nelle aree libere interstiziali, nelle aree edificate e di nuova costruzione ubicate nel perimetro del centro abitato e contermini le strade comunali, l'edificazione dei manufatti accessori previsti dall'art. 7 –Nca e, limitatamente alle autorimesse e depositi attrezzi, consentirne l'edificazione in allineamento ai fabbricati esistenti, fermo restando l'arretramento di m.1,50 previsto per le recinzioni.**

Art. 17 Comma 12 Lettera a) in quanto atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio.

L'art. 15 delle NTA non regola questo caso specifico in quanto lo stesso è definito dal Regolamento di Attuazione del Codice della strada all'art. 28 – Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati che al comma 2 recita:” Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione”.

Si è proceduto alla modifica dell'art. 15 delle N.T.A.

- Integrare l'art. 23 “Aree libere interstiziali” consentendo per i lotti ubicati nel perimetro abitato la costruzione delle autorimesse secondo l'articolo 7 delle NTA

Art. 17 comma 2: Modifica alle norme tecniche di attuazione.

Si è proceduto ad integrare l'art. 23 delle N.T.A.

4. MODIFICHE ALLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE (PARCHEGGI)

Aggiornamento cartografico per aree a parcheggio pubblico realizzate e non previste dal P.R.G., introduzione di nuove previsioni a parcheggio e allargamento stradale.

Comma 12, Lettera b) adeguamento di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle attrezzature di interesse generale

Con riferimento alle Tavole VAR_2b :

1. Allargamento delle stradale pari a m.2,00 di porzione di Viale Rimembranze in prossimità della Via Del bosco;

2. Correzione di errore materiale per assenza di retino identificativo del parcheggio in fregio a Viale Rimembranze;
3. Nuova previsione di parcheggio pubblico di mq. 194, in Via Giulio Pastore in prossimità del confine con il Comune di Bèe;
4. Nuova previsione di parcheggio pubblico di mq. 157 in Via Castello;
5. Nuova previsione di parcheggio pubblico di mq. 210 in Via Meschiavino su area già classificata ad usi pubblici (verde pubblico attrezzato)
6. Realizzazione di parcheggio pubblico di mq. 217 in Corso Roma;
7. Realizzazione di parcheggio pubblico di mq. 58 all'incrocio tra Via Scavini e Corso Roma;
8. Realizzazione di parcheggio pubblico di mq. 144 in fregio a Via Nuova Intra-Premeno;
9. Realizzazione di parcheggio pubblico di mq. 85 in fregio a via Verbania;
10. Realizzazione di parcheggio pubblico di mq. 40 all'incrocio tra Via Nuova Intra Premeno e Via Cresseglio.
11. Eliminazione del vincolo a Parcheggio pubblico in località Cissano in fregio a Via Stazione con superficie pari a mq. 180 sostituendolo con area posta all'altro lato della Provinciale Intra-Premeno di superficie pari a mq. 230;
12. Estensione del perimetro del P.d.R. 1

La realizzazione e previsione di aree a parcheggio pubblico contenute nella presente Variante parziale al PRGC portano ad un incremento pari a mq. 1145,00 delle aree ad uso pubblico.

Nessuna altra modifica è stata apportata al PRGC vigente.

5. RAPPORTO TRA LE PREVISIONI DI P.R.G. E DEL P.P.R.

Il P.P.R. della Regione Piemonte è stato adottato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 53-11975 del 04/08/2009.

Il Piano, a seguito delle numerose osservazioni pervenute nelle fasi di pubblicazione e consultazione da parte dei soggetti a vario titolo interessati e in riferimento alle richieste formulate con il parere motivato, è stato sottoposto ad un processo di revisione ed integrazione dei contenuti che ha comportato una nuova adozione.

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

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

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

Questo importante atto di pianificazione si pone con un ruolo strategico nel quadro degli strumenti di tutela e valorizzazione del paesaggio per promuovere e diffondere la

conoscenza del paesaggio piemontese ed attivare un processo di condivisione con gli enti pubblici a tutti i livelli.

Il suo obiettivo principale, quindi, è la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, naturale e culturale.

Le sue strategie generali, enunciate nelle NdA, sono:

- Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio
- Sostenibilità ambientale, efficienza energetica
- Integrazione territoriale delle infrastrutture, mobilità, comunicazione, logistica
- Ricerca innovazione e transizione economico produttiva
- Valorizzazione delle risorse umane, delle capacità istituzionali e delle politiche sociali.

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

La normativa di piano è impostata su:

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

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

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

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

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

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

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

Ambiti di Paesaggio e Componenti Paesaggistiche

Nel caso in studio, il territorio comunale di Arizzano interessa l' Ambito di paesaggio n. 12 "Fascia costiera Nord del Lago Maggiore" così come indicato nell'estratto della cartografia "Ambiti di paesaggio" sotto riportata.

INDIRIZZI NORMATIVI E ORIENTAMENTI STRATEGICI

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 *loisir* 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;
- attenzione alle aree estrattive, rispettando le esigenze di percezione del paesaggio e valorizzandone il sapere consolidato e legato alle attività e ai mestieri tradizionali dei luoghi;
- valorizzazione e potenziamento del rapporto lago-montagna, anche nell'ottica di alleggerimento della pressione turistica sulle sponde del lago, indirizzando a una fruizione più ampia del territorio (con la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili di facile accessibilità lungo le medie pendici, dalle quali si può godere di visuali ad alto valore paesaggistico);
- nella piana alluvionale del Toce, correzione dell'elevato impatto visuale degli insediamenti industriali esistenti e integrazione dell'insorgenza di nuove infrastrutture e insediamenti industriali e commerciali, in un'ottica di salvaguardia e di recupero del contesto paesaggistico.

Per gli aspetti naturalistici le riserve speciali, già presenti, andrebbero ampliate nei confini e portate a una più marcata caratterizzazione, intervenendo per migliorare struttura e composizione del bosco.

Per le superfici forestali deve essere incentivata la gestione attiva, multifunzionale e sostenibile; in particolare è opportuno:

- favorire una corretta gestione selvicolturale delle superfici forestali;
- incentivare la conversione attiva a fustaia dei popolamenti cedui a prevalenza di faggio, con priorità per i popolamenti invecchiati e delle stazioni più stabili;
- negli interventi selvicolturali di qualsiasi tipo (tagli intercalari, di maturità/rinnovazione), valorizzare le specie spontanee rare, sporadiche o localmente poco frequenti conservandone i portaseme e mettendone in luce il novellame, per il loro ruolo di diversificazione del paesaggio e dell'ecosistema;
- negli interventi selvicolturali di qualsiasi tipo (tagli intercalari, di maturità/rinnovazione), prevenire l'ulteriore diffusione di robinia e altre specie esotiche; in particolare, nei boschi a prevalenza di specie spontanee la gestione deve contenere la robinia e tendere a eliminare gli altri elementi esotici (ailanto, quercia rossa, conifere ecc.), soprattutto se diffusivi, o le specie comunque inserite fuori areale;
- valorizzare gli alberi monumentali o comunque a portamento maestoso all'interno del bosco, oltre al mantenimento di una quantità sufficiente di alberi maturi, deperenti e morti in piedi e al suolo, in misura adeguata per la tutela della biodiversità.

Per gli aspetti infrastrutturali in genere e insediativi è importante:

- regolamentare con piani specifici l'installazione di antenne per telefonia mobile e tralicci per linee elettriche ad alta tensione;
- regolamentare, nel rispetto di ecosistemi e paesaggio, lo sfruttamento idroelettrico, in particolare quello di privati e con piccole portate, mediante piani compatibili concertati tra gli enti a tutti i livelli;
- regolamentare con specifici piani il numero e le caratteristiche degli ampliamenti delle sedi stradali, le caratteristiche dei manti stradali e in particolare i guard-rails e barriere, da studiare in modo che non siano antiestetici e non ostruiscano visuali e conservando elementi e manufatti storici;
- regolamentare l'installazione dei pannelli solari con norme specifiche nei piani regolatori;

- regolamentare l'attività edilizia e il mantenimento d'uso dei materiali tradizionali e delle lavorazioni artigianali con norme specifiche nei piani regolatori;
- regolamentare e limitare la demolizione e sostituzione edilizia nei nuclei insediativi storici, anche minori (frazioni), in particolare di strutture collettive antiche come forni, lavatoi, torchi, ecc.;
- regolamentare nei piani regolatori la gestione dell'attività edilizia sulle ville di lago e i relativi parchi e giardini, con censimento di tutte quelle esistenti e denominazione per tutte di "interesse storico architettonico", con relativi limiti alla trasformazione;
- regolamentare nei piani regolatori le caratteristiche dei campeggi;
- regolamentare nei piani regolatori le caratteristiche dei porti, dei moli, degli approdi e dei centri velici;
- regolamentare nei piani territoriali lo sviluppo e la riqualificazione dei percorsi di lungolago, in modo che siano omogenei nei diversi comuni;
- regolamentare e limitare con strumenti urbanistici coordinati l'edificazione e le espansioni residenziali dell'area da Ghiffa al confine svizzero;
- recuperare e valorizzare il turismo escursionistico sui percorsi culturali e storici (Griffa - Trinità, Cannobio, Carmine, Vignone - San Martino);
- consolidare e riorganizzare il tessuto di carattere suburbano a ovest del centro di Cannobio, con particolare attenzione al ruolo strutturante dell'ansa del torrente Cannobino e della linea di pedemonte;
- evitare la saldatura dei centri di lungolago tra Cannero, Ghiffa e Verbania;
- contenere la crescita a carattere dispersivo e salvaguardare le pause del costruito sul lungolago del Golfo Borromeo e sul lungolago nord del lago di Mergozzo;
- arrestare la crescita insediativa a carattere dispersivo sul lungolago tra i centri di Baveno e Stresa e a sud di Stresa;
- sottoporre a tutela maggiormente restrittiva l'area del lago di Mergozzo.

Per le superfici forestali, in un'ottica di gestione attiva, multifunzionale e sostenibile, è necessario in particolare:

- evitare tagli di maturità/rinnovazione su superfici continue accorpate maggiori di 5 ettari, da ridurre a 2-3 ettari su aree più sensibili e protette, per fini paesaggistici e di tutela della biodiversità;
- incentivare la conversione attiva a fustaia dei popolamenti cedui a prevalenza di faggio, con priorità per i popolamenti invecchiati e delle stazioni più stabili; ove non raggiungibili da viabilità silvopastorale esistente, la conversione naturale per invecchiamento è da preferire;
- valorizzare le specie spontanee rare, sporadiche o localmente poco frequenti conservandone i portamenti e mettendone in luce il novellame, per il loro ruolo di diversificazione del paesaggio e dell'ecosistema;
- valorizzare gli alberi monumentali o comunque a portamento maestoso all'interno del bosco, oltre al mantenimento di una quantità sufficiente di alberi maturi, deperenti e morti in piedi ed al suolo, in misura adeguata per la tutela della biodiversità;
- migliorare e riqualificare i popolamenti fluviali del Toce, con interventi prevalentemente legati al miglioramento degli habitat presenti; incentivare la creazione di nuovi boschi paraturali e di impianti di arboricoltura da legno con specie idonee nelle aree fluviali del Toce, con priorità per le terre a seminativi, in particolare a contatto con boschi relitti, per ridurre l'insularizzazione, e su terre a debole capacità di protezione della falda, e golenali, costituendo casce di espansione per la laminazione delle piene.

Per gli aspetti insediativi è importante:

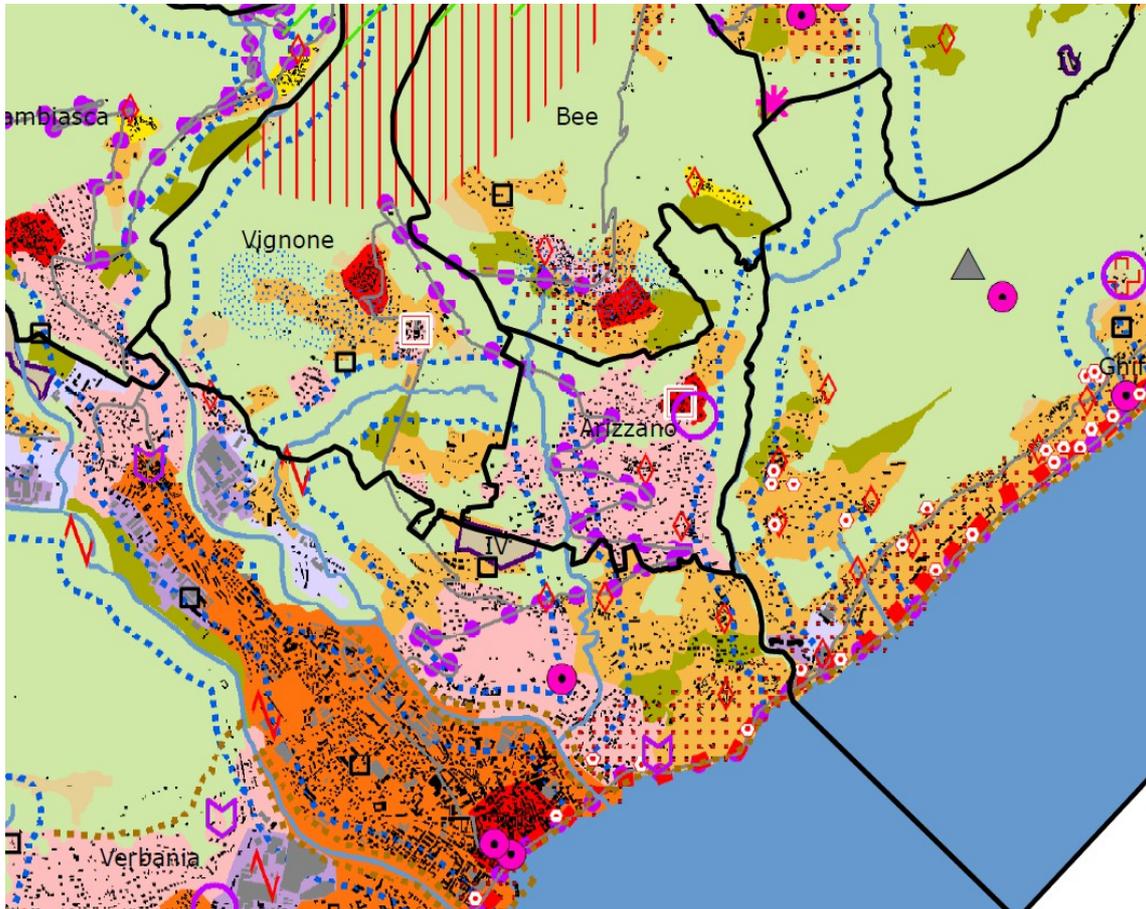
- arrestare l'espansione a carattere dispersivo in atto nel fondovalle, sulla piana del Toce, a nord di Domodossola, tra i centri di Maserà, Crevoladossola e Montecrestese;
- compattare e riordinare l'espansione suburbana sul conoide di Domodossola;
- arrestare la crescita lineare e la saldatura dei nuclei sulla piana di fondovalle in destra orografica, tra i centri di Domodossola, Villadossola, Pallanzeno e Piedimulera;

Verifica di coerenza

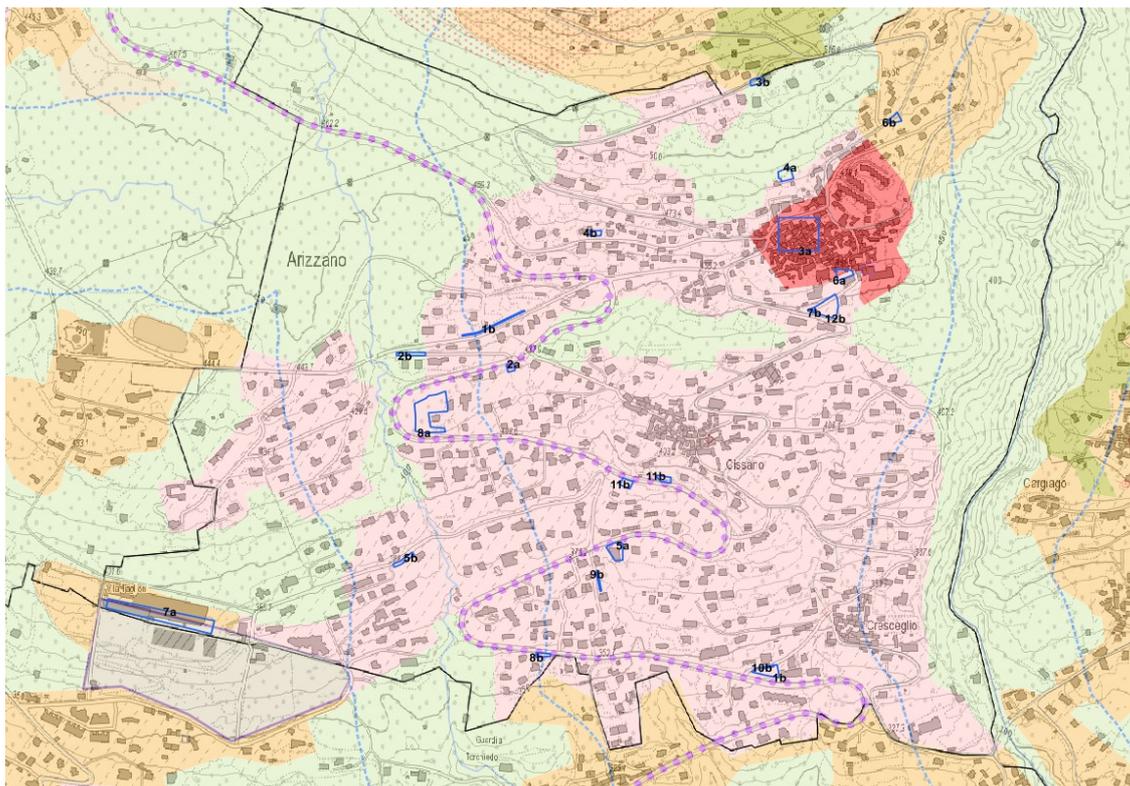
Analizzando i contenuti della scheda si evince che la variante proposta non risulta in contrasto con le indicazioni in esse riportate.

Le Componenti paesaggistiche negli elaborati di Piano (P.P.R.) vengono suddivise in aspetti naturalistico-ambientali, storico-culturali, percettivo-identitari e morfologico-insediativi. Le componenti rappresentate nelle tavole serie P4 sono connesse con le unità di paesaggio; a ciascuna componente è associata specifica disciplina, dettagliata nelle N. di A.

Si riporta lo stralcio della Tav. P4.3 Componenti paesaggistiche Verbania Cusio Ossola Orientale (Comune di Arizzano) ed un dettaglio delle aree interessate dalle modifiche proposte con la presente.



**Estratto Tavola PPR - P4.3 Componenti paesaggistiche Verbania Cusio Ossola Orientale –
Comune di Arizzano**



**Estratto Tavola PPR - P4.3 Componenti paesaggistiche Verbano Cusio Ossola Orientale –
Evidenza ambiti interessati dalle modifiche proposte con la presente variante**

Componenti naturalistico-ambientali

-  Aree di montagna (art. 13)
-  Vette (art. 13)
-  Sistema di crinali montani principali e secondari (art. 13)
-  Ghiacciai, rocce e macereti (art. 13)
-  Zona Fluviale Allargata (art. 14)
-  Zona Fluviale Interna (art. 14)
-  Laghi (art. 15)
-  Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)
-  Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (cerchiati se con rilevanza visiva, art. 16)
-  Praterie rupicole (art. 19)
-  Praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art. 19)
-  Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19)
-  Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)

Componenti storico-culturali

Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):

-  Rete viaria di età romana e medievale
-  Rete viaria di età moderna e contemporanea
-  Rete ferroviaria storica

Torino e centri di I-II-III rango (art. 24):

-  Torino
-  Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art. 24, art. 33 per le Residenze Saba)
-  Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25)
-  Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (art. 25)
-  Presenza stratificata di sistemi irrigui (art. 25)
-  Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 26)
-  Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (art. 26)
-  Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (art. 26)
-  Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27)
-  Poli della religiosità (art. 28, art. 33 per i Sacri Monti Siti Unesco)
-  Sistemi di fortificazioni (art. 29)

Componenti percettivo-identitarie

-  Belvedere (art. 30)
 -  Percorsi panoramici (art. 30)
 -  Assi prospettici (art. 30)
 -  Fulcri del costruito (art. 30)
 -  Fulcri naturali (art. 30)
 -  Profili paesaggistici (art. 30)
 -  Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)
 -  Sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (art. 31)
- Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31):
-  Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi
 -  Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza
 -  Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati
 -  Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate
 -  Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali)

Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):

-  Aree sommitali costituenti fondali e skyline
-  Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscai
-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico, disciplinati dall'art. 33 e contrassegnati in carta dalla lettera T)
-  Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali
-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie
-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti

Componenti morfologico-insediative

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

Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

-  Elementi di criticità puntuali (art. 41)
-  Elementi di criticità lineari (art. 41)

Temî di base

-  Autostrade
-  Strade statali, regionali e provinciali
-  Ferrovie
-  Sistema idrografico
-  Confini comunali
-  Edificato residenziale

In riferimento alle componenti paesaggistiche le aree di intervento risultano interessate dai seguenti elementi:

Componenti paesaggistiche	nta	Prescrizioni normative
Zona Fluviale	art. 14	<i>All'interno delle zone fluviali "interne" ../. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche,...La realizzazione di impianti di produzione idroelettrica deve rispettare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua quali cascate e salti di valore scenico, nonché essere coerenti con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale</i>
Territori a prevalente copertura boscata	art 16	<p><i>11) I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario, ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all'interno dei confini della Rete Natura 2000, costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico e sono oggetto di tutela in coerenza con le "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte (DGR 7 aprile 2014, n. 54-7409)</i></p> <p><i>(12) All'interno delle superfici forestali di cui al comma 11 :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>a) sono consentiti gli interventi strettamente necessari per la difesa del suolo e la protezione civile;</i> <i>b) è consentita la realizzazione di opere, infrastrutture di interesse regionale e sovrapregionale non localizzabili altrove, nonché la manutenzione e riqualificazione di quelle esistenti;</i> <i>c) sono consentiti gli interventi di manutenzione e riqualificazione sulle infrastrutture esistenti di livello locale;</i> <i>d) è consentito il rinnovo e l'ampliamento delle attività e dei siti estrattivi esistenti; -...../ ..</i> <i>e) sono consentiti gli interventi necessari per la razionalizzazione e l'ammodernamento dei sistema degli impianti sciistici, .../...</i> <i>f) è consentita la realizzazione di impianti di produzione idroelettrica .. / ...;</i> <i>g) sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino riduzione di soggetti arborei.</i> <p><i>(13) nei territori di cui al comma1, per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni di cui alla l.r. 4/2009 e relativi provvedimenti;</i></p>
Percorsi panoramici	art 30	///
Urbane consolidate dei centri minori m.i. 2	art. 35	///
Tessuti discontinui sub urbani m.i. 4	art 36	///
Aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale m.i. 6	art. 38	///

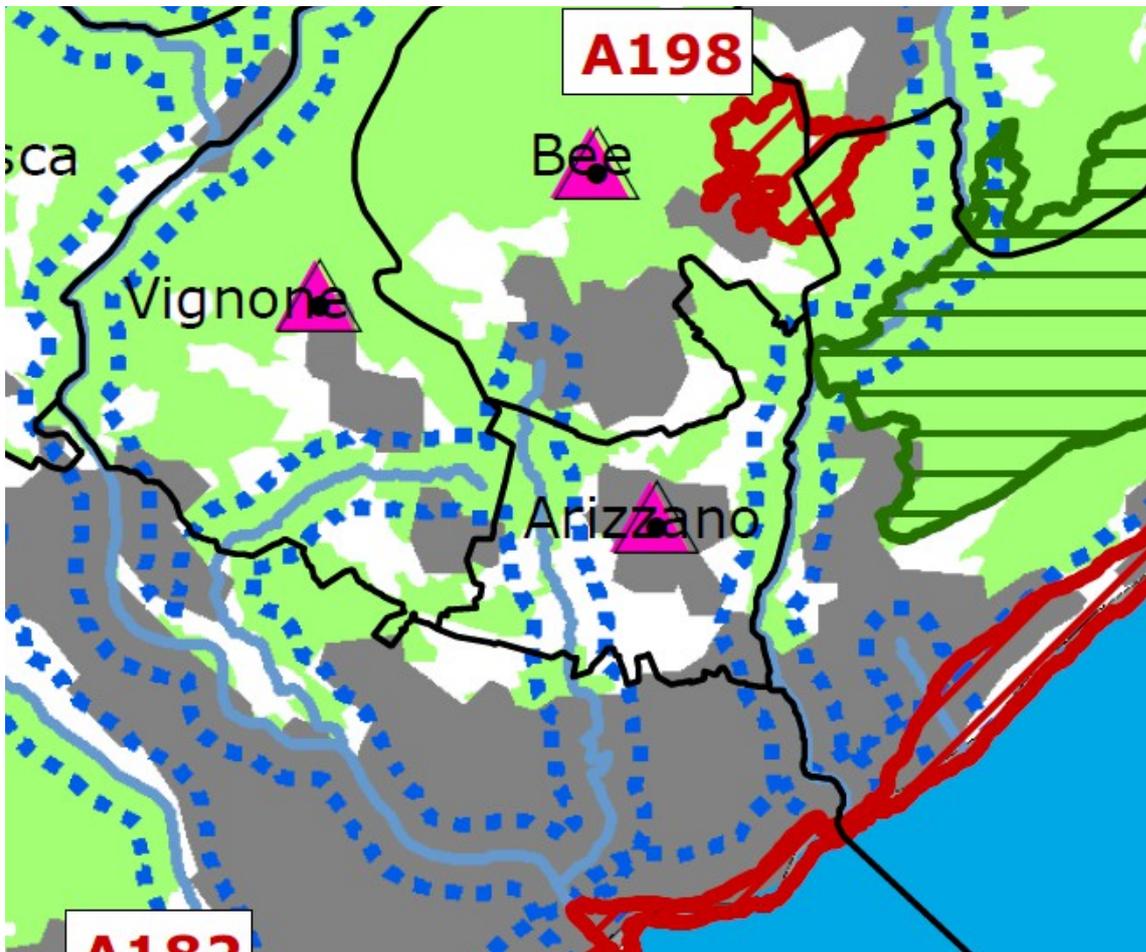
Verifica di coerenza

Le modifiche proposte con la presente variante risultano coerenti con la classificazione delle componenti morfologico insediative e non appaiono in contrasto con gli elementi prescrittivi connessi alle aree di specifico interesse paesaggistico.

Catalogo dei beni paesaggistici

I **Beni Paesaggistici** presenti nel territorio regionale e tutelati ai sensi degli artt. 136, 142 e 157 del Codice, sono riportati su tavole della serie P2; per quanto riguarda il territorio in cui ricade il Comune di Arizzano la tavola di riferimento è la P2.1.

La rappresentazione dei beni paesaggistici costituisce riferimento per l'applicazione della specifica disciplina dettata dalle norme di attuazione in applicazione del codice. Di seguito si riporta lo stralcio della Tavola P2.1 Beni paesaggistici (Comune di Arizzano).



Estratto Tavola PPR - 2.1 Componenti paesaggistiche Verbano Cusio Ossola Occidentale – Territorio Comunale di Arizzano

Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004

-  Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
-  Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
-  Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
-  Bene individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985
-  Alberi monumentali (L.R. 50/95)
-  Bene individuato ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, artt. dal 138 al 141

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 *

-  Lettera b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 NdA)
-  Lettera 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 R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA)
-  Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1.600 m s.l.m. per la catena alpina e 1.200 m s.l.m. per la catena appenninica (art. 13 NdA)
-  Lettera e) I ghiacciai (art. 13 NdA)
-  Lettera e) I circhi glaciali (art. 13 NdA)
-  Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 18 NdA)
-  Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA)
-  Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 NdA) **
-  Lettera m) Le zone di interesse archeologico (art. 23 NdA)

I beni tutelati ai sensi degli artt. 136, 157 e 142 del Codice sono riportati nel “Catalogo dei Beni Paesaggistici del Piemonte”.

Nella **prima sezione del Catalogo**, comprendente gli immobili e le aree di cui agli artt. 136 e 157 del Codice, nell’“Elenco per Comune degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico”, **non risultano presenti** nel Comune di Arizzano elementi di specifica tutela:

Nella **seconda sezione del Codice**, “Aree tutelate ai sensi dell’articolo 142 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42, **risultano presenti**, nel Comune di Arizzano, i seguenti elementi di tutela:

- a. lettera c) fiumi e i torrenti , i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti da testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. N.1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

- b. lettera g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall’art. 2, commi 2 e 6 del D.lgs n.227/2001 n. 227

Bannio Anzino	236	Torrente Egua	Torrente Egua	Torrente Egua	Torrente Egua	Torrente Egua
	252	Torrente Mastellone	Torrente Mastellone	T. Mastellone	Torrente Mastellone	
	461	Torrente Anza	Torrente Anza	Torrente Anza	Torrente Anza	Torrente Anza
	466	Rivo Ri	El Ri	El Ri	Rio Scarpignano	Rio Scarpignano
	467	Torrente Olocchia, Rio detto Il Torrente e Rio di Oriale	Olocchia	T. Olocchia	Torrente Olocchia	Torrente Olocchia
	468	Rivo Rosezza	Rosenza	Rio Rosenza	Rio Rosenza	Rio Rosenza
	469	Rivo Cugnei	Rio Le Piane	-	Rio del Roletto	Fosso Lava del Lego
	482	Rivo di Roletto	Crotto di Roletto	Crotto di Roletto	Rio Roletto	Rio Roletto
483	Rivo Rosso	-	Rio Rosso	Rio Rosso	Rio Rosso	

c. lettera h) zone gravate da usi civici

In riferimento ai Beni Paesaggistici si riporta di seguito un dettaglio cartografico degli ambiti interessati dalle modifiche proposte

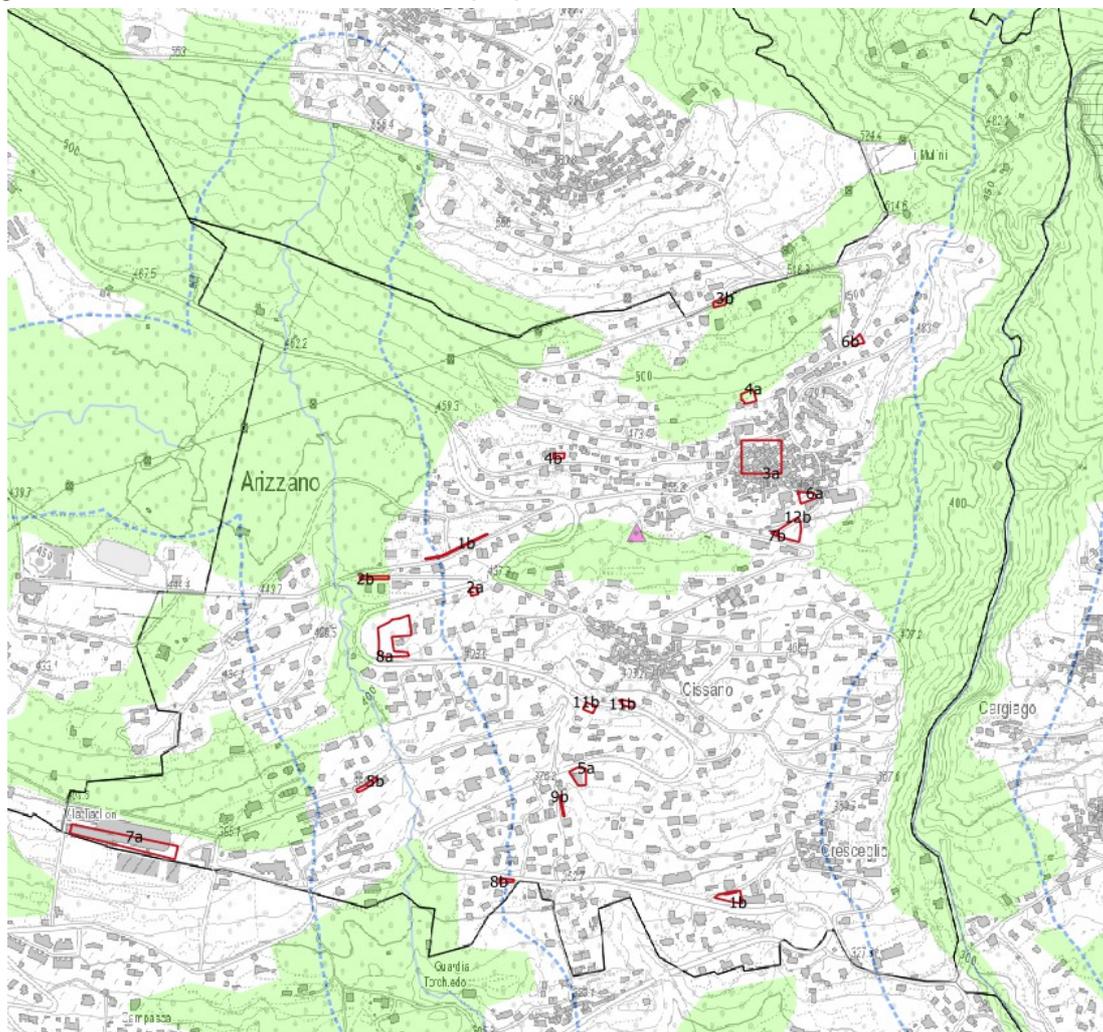


Tavola PPR – P2 Beni Paesaggistici (webgis) Dettaglio ambiti interessati dalla modifiche proposte con la presente variante (evidenziati in rosso)

In particolare le aree di intervento risultano interessate dai seguenti elementi di tutela:

Beni paesaggistici	n.t.a.	Prescrizioni
<p>lettera c) i fiumi e i torrenti , i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti da testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. N.1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri</p>	<p>art. 14</p>	<p><i>All'interno delle zone fluviali "interne" ../. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua...</i></p> <p><i>La realizzazione di impianti di produzione idroelettrica deve rispettare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua quali cascate e salti di valore scenico, nonché essere coerenti con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale</i></p>
<p>lettera g) Territori a prevalente copertura boscata</p>	<p>art16</p>	<p><i>11) I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario, ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all'interno dei confini della Rete Natura 2000, costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico e sono oggetto di tutela in coerenza con le "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte (DGR 7 aprile 2014, n. 54-7409) .</i></p> <p><i>(12) All'interno delle superfici forestali di cui al comma 11</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>a) sono consentiti gli interventi strettamente necessari per la difesa del suolo e la protezione civile;</i> <i>b) è consentita la realizzazione di opere, infrastrutture di interesse regionale e sovvraregionale non localizzabili altrove, nonché la manutenzione e riqualificazione di quelle esistenti;</i> <i>c) sono consentiti gli interventi di manutenzione e riqualificazione sulle infrastrutture esistenti di livello locale;</i> <i>d) è consentito il rinnovo e l'ampliamento delle attività e dei siti estrattivi esistenti; -...../ ..</i> <i>e) sono consentiti gli interventi necessari per la razionalizzazione e l'ammodernamento dei sistema degli impianti sciistici, ... /...</i> <i>f) è consentita la realizzazione di impianti di produzione idroelettrica .. / ...;</i> <i>g) sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino riduzione di soggetti arborei.</i> <p><i>(13) nei territori di cui al comma1, per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni di cui alla l.r. 4/2009 e relativi provvedimenti;</i></p>

Verifica di coerenza.

In relazione alle specifiche prescrizioni riportate nelle NtA ed agli elementi di tutela di cui all'articolo 142 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 non si rilevano contrasti evidenti con le prescrizioni di interesse.

Verifica rispetto degli elementi prescrittivi del Piano per le parti interessate dalla presente variante

In considerazione dei contenuti della presente variante e delle parti di territorio interessate dalle modifiche proposte, gli elementi prescrittivi del P.P.R. di specifico interesse sono risultati quelli relativi agli articoli 14 e 16 così come dettagliato nelle pagine precedenti.

art.		note
14	Sistema idrografico	Le modifiche proposte non risultano in contrasto con le prescrizioni contenute nel presente articolo. In particolare le previsioni non si riferiscono ad impianti di produzione di energia elettrica e non interferiscono con la conservazione dei sistemi vegetazionali dei corsi d'acqua.
16	Territori a prevalente copertura boscata	La previsione di variante che interessano superfici boscate non determinano interferenze con aree caratterizzate da complessi vegetazionali naturali ovvero: <i>boschi identificati come habitat d'interesse comunitario, ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all'interno dei confini della Rete Natura 2000.</i>

Per un'analisi completa si veda la scheda: *“Verifica del rispetto del Piano paesaggistico regionale (Ppr) da parte delle previsioni delle varianti agli strumenti urbanistici precedenti alla variante di adeguamento”* allegata al progetto di Variante.

Il Consulente per gli aspetti urbanistici

Arch. Leonardo Pelizzari