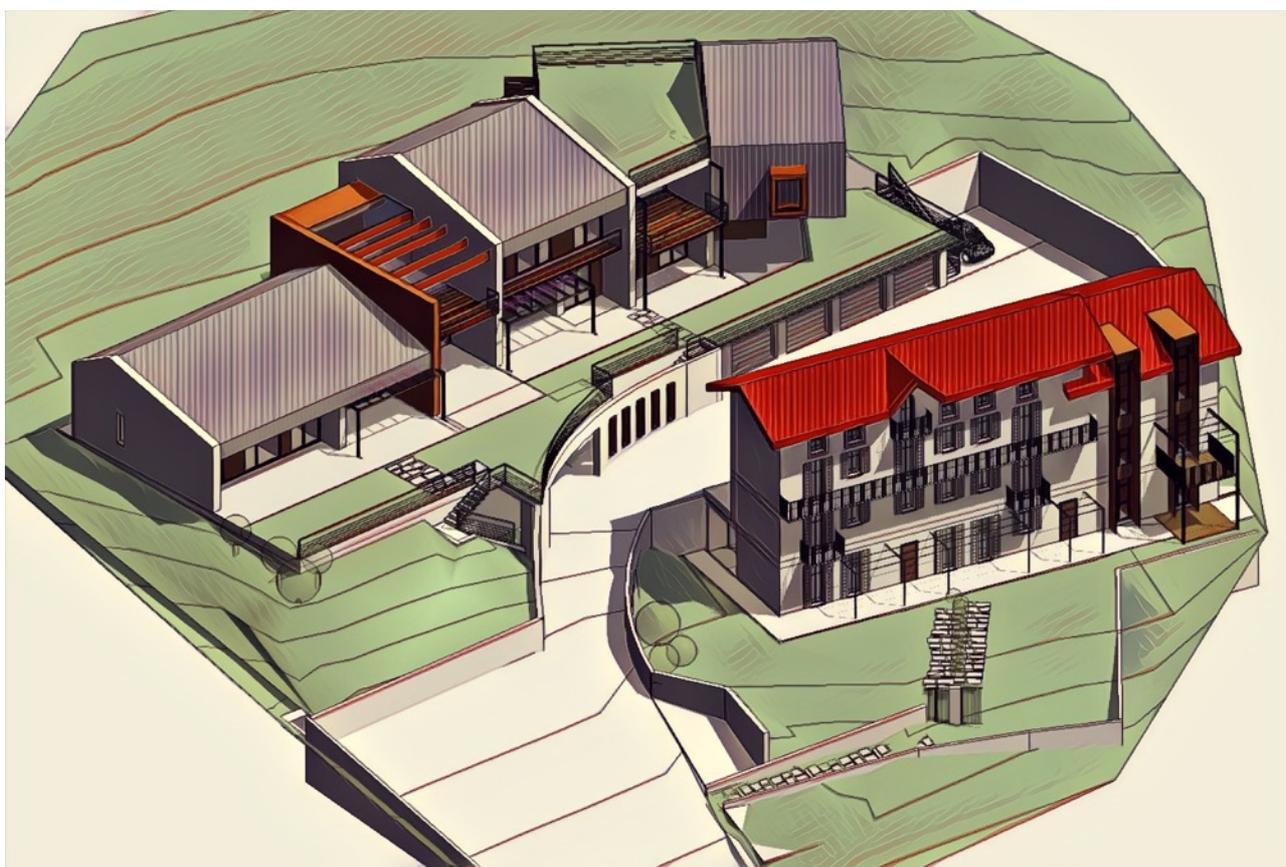


PROPOSTA DI VARIANTE AL
PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
AI SENSI DELL'ART. 43 L.R. 56/77 E S.M.I.
COMUNE DIVIGNONE (VB)

RESIDENCE "BORGO SANTA MARIA 4"

NCT FG. 2 MAPP 88, 91, 92, 590

Via Martiri di Bologna



RELAZIONE PER LA VERIFICA
DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S.

PREMESSA

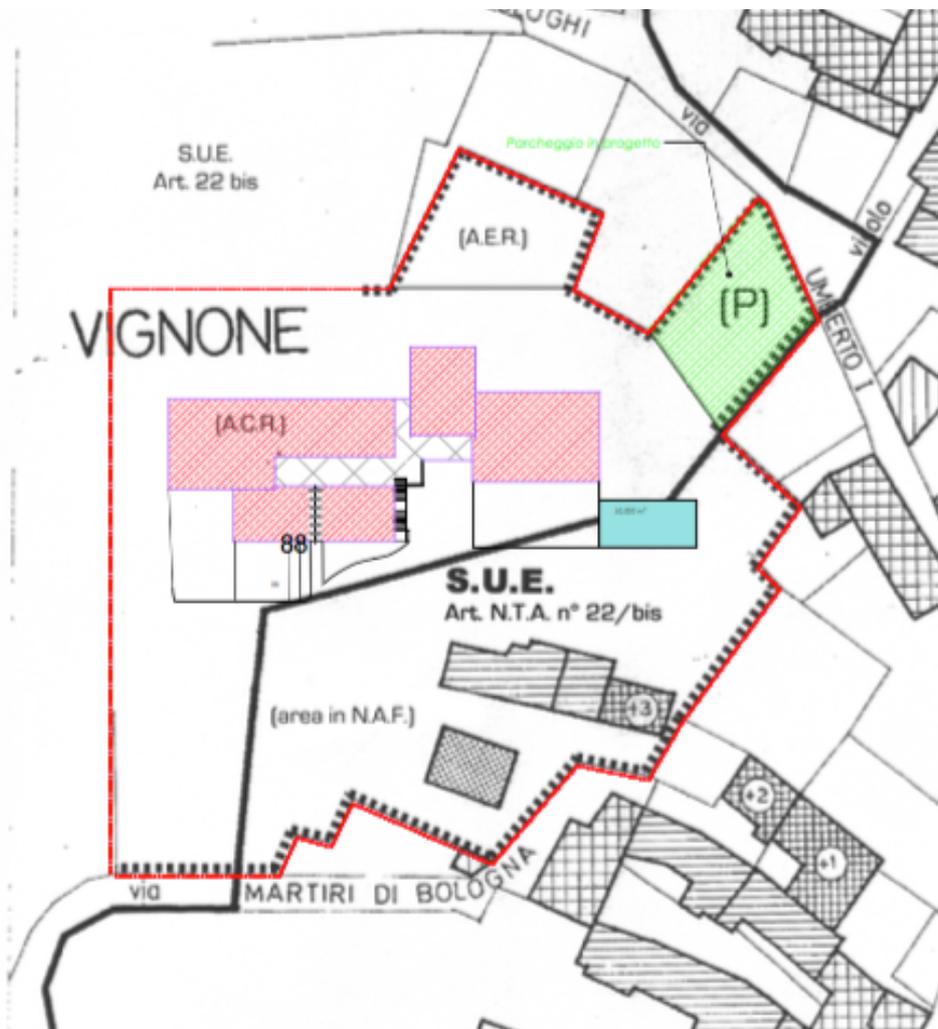
Con D.C.C. n.16 del 29/07/2011 il Comune di Vignone ha approvato il Piano Esecutivo di Libera Iniziativa (Piano di Recupero) relativo all'area sita a monte di Via Martiri di Bologna, censita al NCT fg. 2 mapp. 88, 91, 92, 590, a margine del Nucleo di Antica Formazione di Vignone.

Proprietarie dell'Area erano all'epoca:

- Bazzoni Loredana, nata a Verbania l'11 Giugno 1947, domiciliata in Arizzano (VB), Via del Bosco 9, C.F. BZZLDN47H51L746I
- Bazzoni Maria Claudia, nata a Verbania il 29 Aprile 1954, domiciliata in Vignone (VB), Via Venezia 12A, C.F. BZZMCL54D69L746S

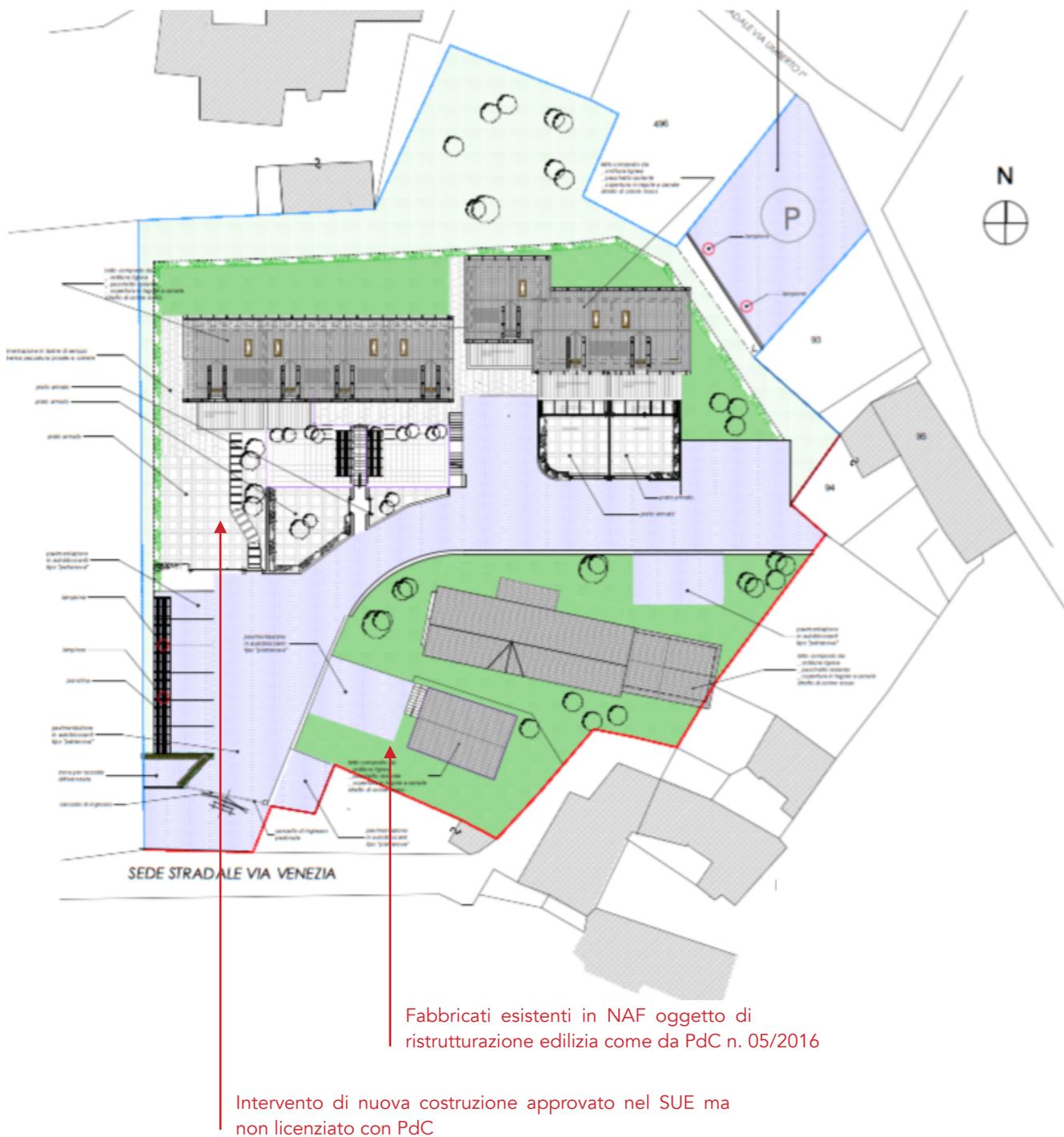
L'area, nel suo complesso, ha due destinazioni urbanistiche diverse:

- parte è inclusa nel NAF di Vignone, e vede la presenza di due fabbricati tipici del luogo risalenti a fine 1800, un edificio abitativo di tre piani con fienile annesso e un rustico di un piano fuori terra ;
- parte ha destinazione di Area Residenziale di Completamento, normata dal PRGC agli art. 22 e 22 bis delle NTA.



Il Piano proposto dalla Società Pentagono srl, in qualità di Committente per conto della proprietà, prevede la ristrutturazione dei fabbricati ricadenti in NAF e contestualmente la nuova costruzione di fabbricati abitativi sull'area di completamento, e coincide sia a livello urbanistico che edilizio con quanto approvato dal C.C. in data 29/07/2011.

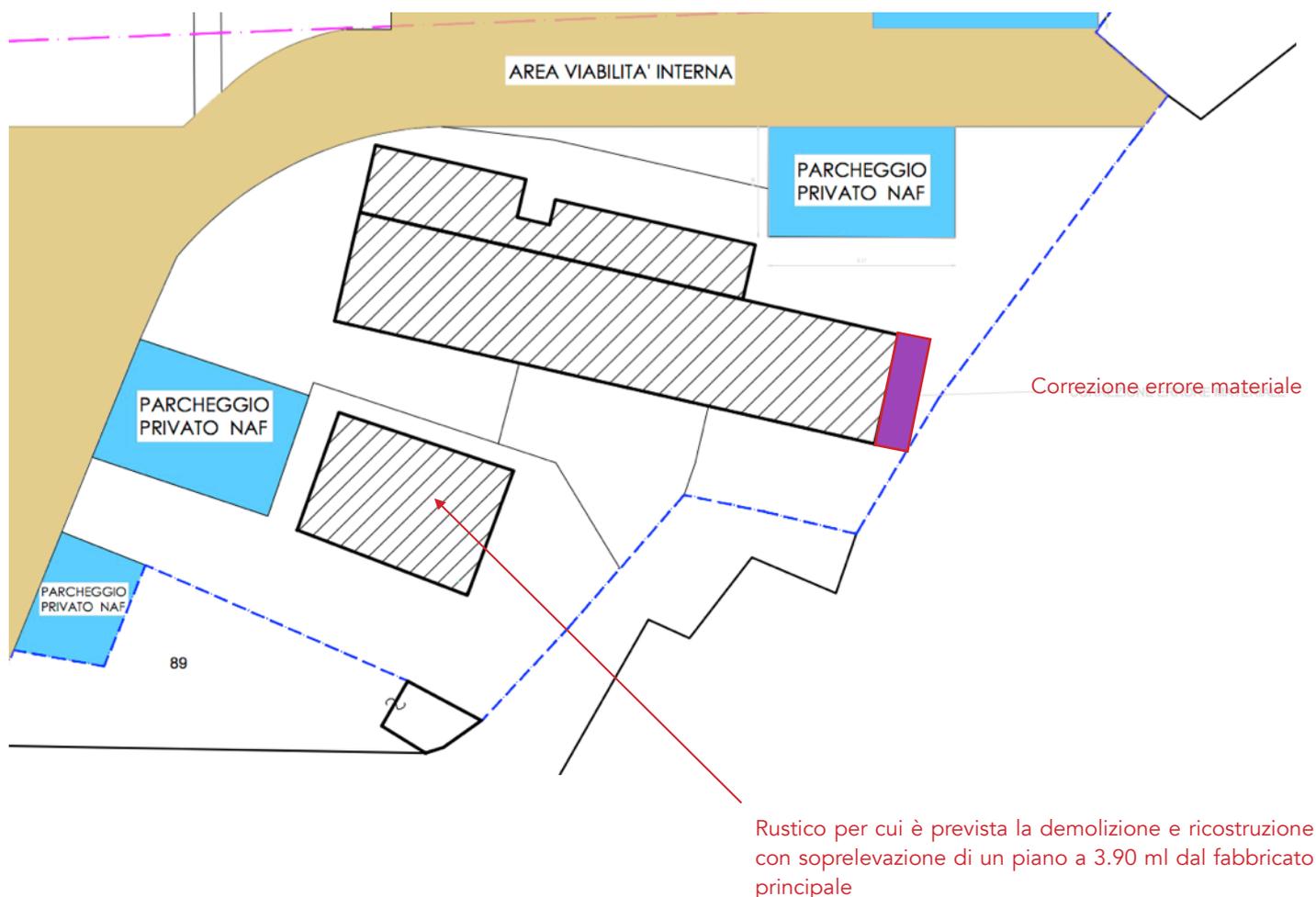
A seguito di conclusione della procedura prevista dall'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 05/2016 del 16.08.2016, relativo al solo intervento di ristrutturazione degli edifici compresi nel NAF.



In data 13/07/2015, con atto del Notaio Vanina Daniela Gatti (Rep. n. 1653 - Racc. n. 1304, registrato a Verbania il 20/07/2015 al n. 3008 Serie 1T) le signore Bazzoni Loredana e Claudia hanno venduto 1/2 della proprietà alla Società Bigotti s.n.c. di Bigotti Donato e Figli, con sede a Cambiasca (VB) in Via G. Borotti 26, C.F. 01468950033.

Il 04/01/2017 la Soc. Bigotti S.n.c. ha comunicato al Comune di Vignone (rif. documento prot. 0000123/2017 del 16/01/2017) il conferimento dell'incarico di Direzione Lavori ed eventuali Varianti in corso d'opera in relazione all'intervento di Via Martiri di Bologna alla sottoscritta Arch. Manuela Andreotti, con studio in Verbania, Piazza D.Ranzoni 45, iscritta all'Ordine degli Architetti e PPC delle Province di Novara e VCO al n. 419.

A seguito di accettazione dell'incarico, la sottoscritta ha proceduto alla verifica dello stato di fatto, riscontrando un **errore materiale** sul rilievo architettonico del fabbricato principale oggetto di ristrutturazione - NCEU fg.2 mapp. 91-92 - che risulta, in realtà, più corto di ml 1,20 rispetto a quello riportato sugli elaborati allegati al PdC 05/16.



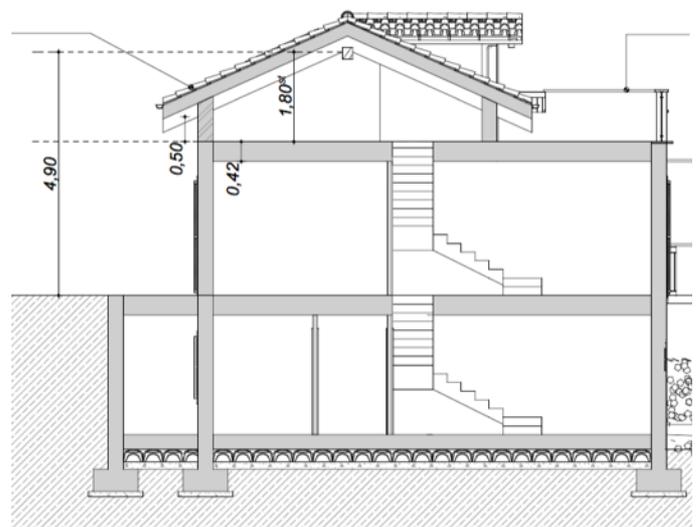
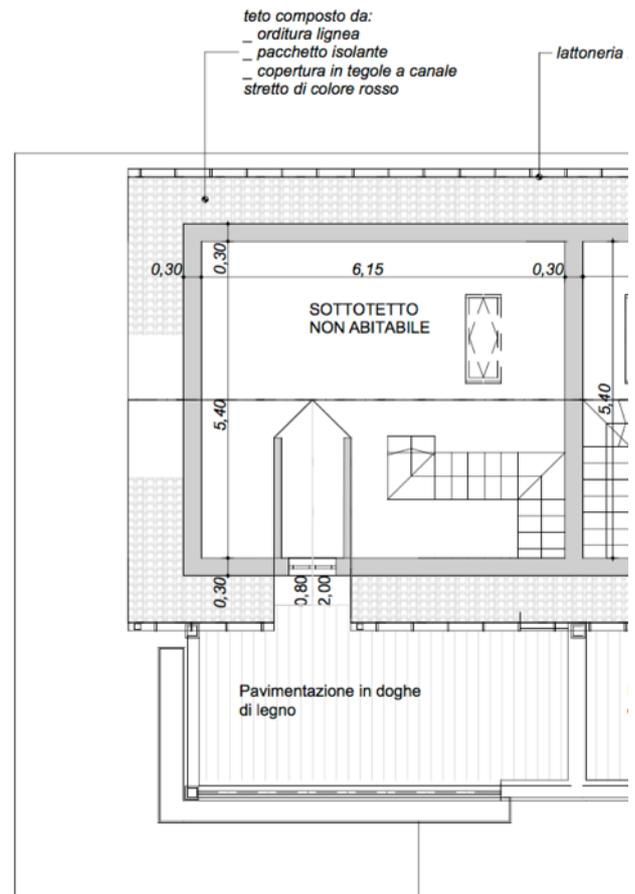
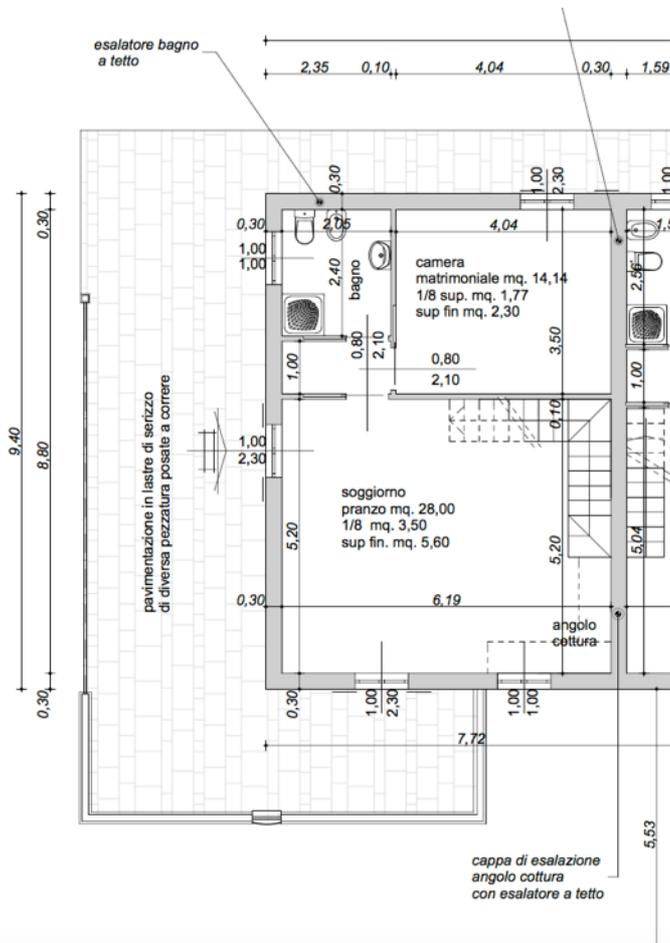
Dato che le previsioni del progetto approvato non sono più realizzabili in quei termini, la proprietà è stata costretta ad **un ripensamento del progetto del fabbricato esistente.**

Inoltre, stante nel PdC 05/16 la previsione di demolire, ricostruire e sopraelevare di un piano il fabbricato rustico identificato al mapp. 590, si è riconsiderata anche l'opportunità di tale realizzazione ad una distanza inferiore a ml 4.00 dall'edificio retrostante (mapp. 91-92): gli appartamenti del piano terra e primo del fabbricato sul retro si ritroverebbero di fronte, a meno di quattro metri, un nuovo fabbricato residenziale, **contro la logica che tende ad eliminare, anziché formare, intercapedini dannose tra i fabbricati.**



Da ultimo, considerato che il progetto approvato sull'area di completamento non è mai stato portato a Permesso di Costruire, la proprietà ha riconsiderato la validità dell'ipotesi proposta, trovandola inadeguata ai nuovi standards di mercato immobiliare residenziale:

- le murature perimetrali previste, dello spessore di soli 30 cm, difficilmente possono soddisfare i requisiti di risparmio energetico previsti dall'attuale normativa;
- il fabbricato, composto da monocalci con accesso a sottotetti non abitabili, dotati di abbaini e terrazze panoramiche, è già implicitamente destinato ad accogliere camere da letto abusive in locali dall'altezza massima di mt 1,80, in spregio a qualsiasi norma, prima ancora che edilizia ed urbanistica, di natura igienico sanitaria.
- la volontà di mimesi attribuita all'edificio progettato vede la



riproposizione di alcuni aspetti architettonici tipici della tradizione locale, associandoli però ad una struttura costruttiva che nulla ha a che fare con la tradizione, dai già nominati

spessori delle murature ai terrazzi (e non balconi) con pavimentazione in doghe di legno, per fare un esempio.

Pertanto la decisione presa di comune accordo con la proprietà va nella direzione di :

- correggere gli errori materiali ove riscontrati
- rivedere il progetto relativo all'intervento in NAF alla luce delle nuove misure
- proporre la demolizione senza ricostruzione del fabbricato rustico (mapp. 590) e redistribuire il volume recuperato tramite l'accorpamento dello stesso al fabbricato principale
- azzerare il progetto relativo all'area di completamento e proporre una nuova soluzione architettonica.

Considerato che un insieme di modifiche così articolato, pur non influenzando sui parametri edilizi ed urbanistici indicati dall'art. 22 bis delle NTA del PRGC, comporta senza dubbio la Variante al S.U.E., e che all'epoca dell'approvazione il Piano originario approvato non è stato sottoposto a verifica di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica, ai sensi della D.G.R. 29.02.2016 n. 25-2977, Allegato 1, punto 2 sub c) "Iter dei procedimenti integrati", si procede ora alla verifica di assoggettabilità alla V.A.S. ¹

¹ (...) Si precisa che le varianti e i piani appena elencati non sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS nei seguenti casi:

(...) c. strumenti urbanistici esecutivi che non comportano variante al piano regolatore comunale che li ha determinati, per i quali sia stato già svolto un precedente esame degli effetti ambientali in sede di analisi di compatibilità ambientale

Nuova Planimetria Generale proposta in Variante

In basso a destra, con copertura rossa, il fabbricato esistente oggetto di ristrutturazione. All'estremità destra è visibile il volume ampliato del fienile recuperato, ottenuto dalla demolizione senza ricostruzione del rustico esistente sul fronte dell'edificio: al posto del rustico viene realizzato un giardino.





Foto dello Stato di Fatto

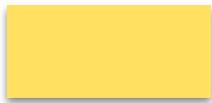
In primo piano il rustico oggetto di proposta di demolizione senza ricostruzione



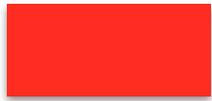
Immagine del rustico con parziale ricostruzione in mattoni di una parete crollata.

Dalla documentazione fotografica risulta evidente l'impossibilità di recupero del fabbricato ad usi abitativi

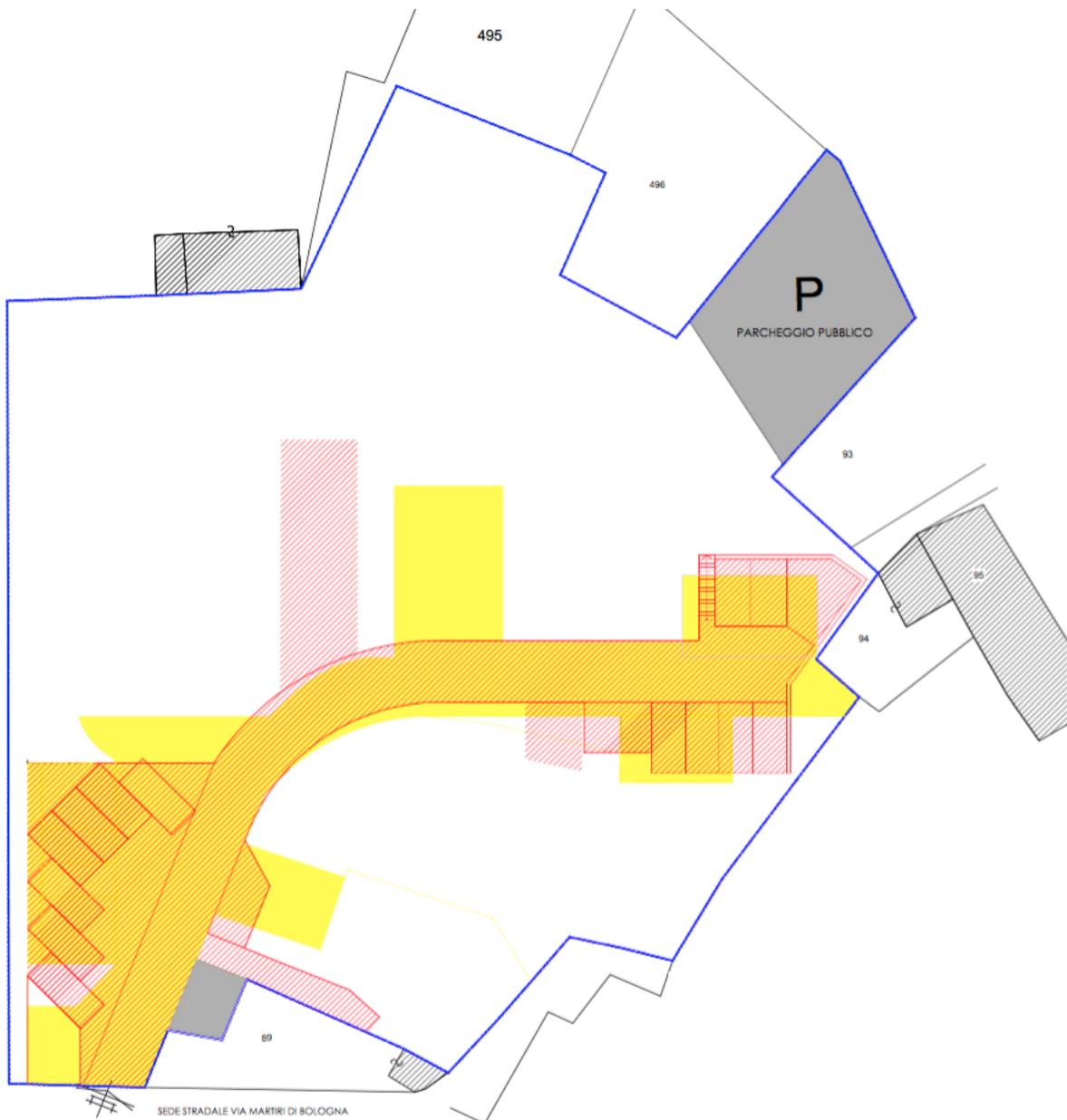
Dal punto di vista Urbanistico la Variante al PdR in oggetto, oltre a NON incidere sui parametri previsti dall'Art.22 bis delle NTA del PRG, non si differenzia dal Piano originario nemmeno nella **distribuzione interna all'area**:



aree comuni interne al lotto autorizzate e oggetto di Variante



aree comuni interne al lotto in Progetto di Variante



INQUADRAMENTO NORMATIVO

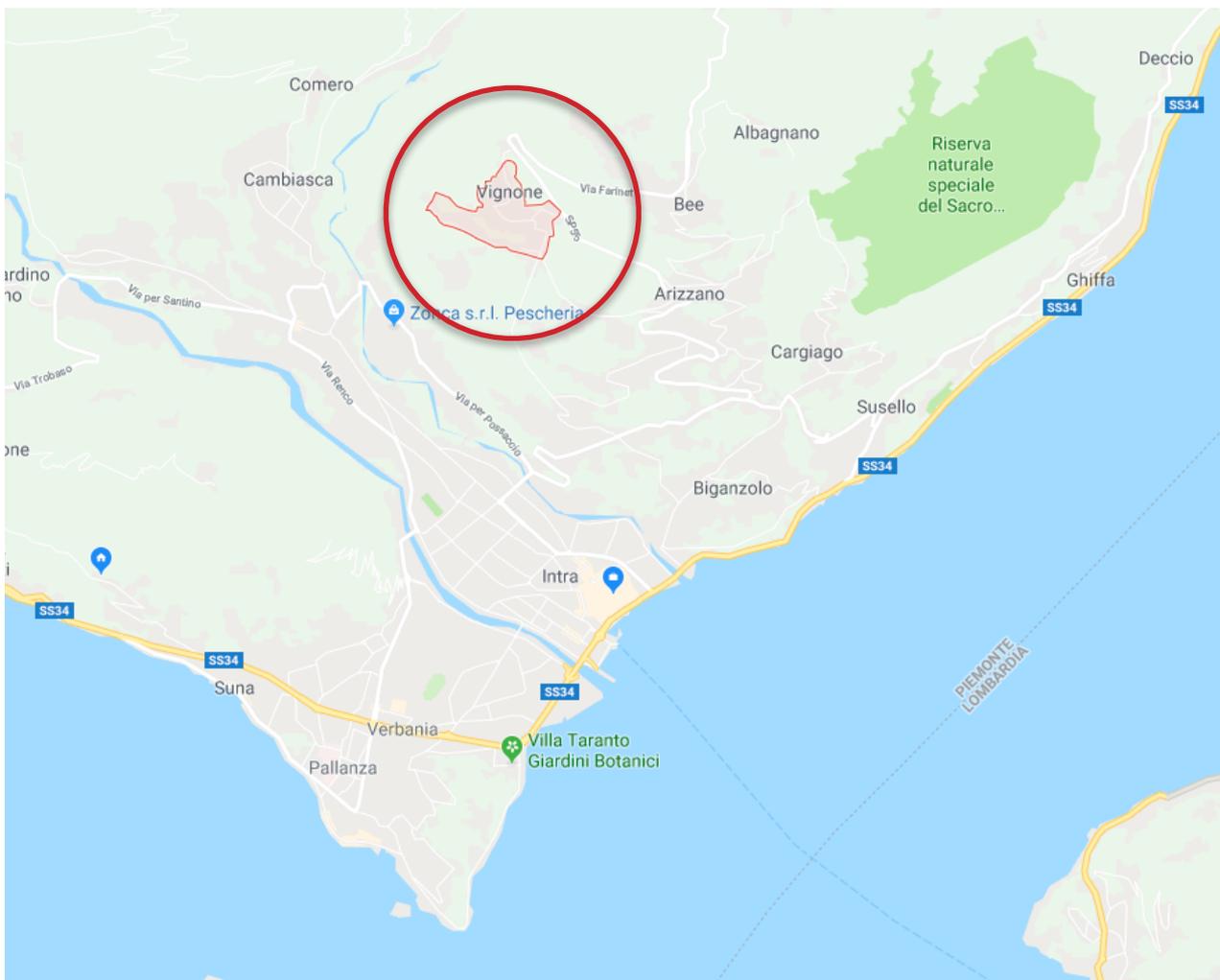
- Direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001, con introduzione della Valutazione Ambientale Strategica nel diritto comunitario
- D.lgs. 152/2006
- art. 20 l.r. 40/1998 "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione"

In particolare il comma 2 dell'art.20 sopra citato richiede un'*analisi di compatibilità ambientale* a supporto delle scelte di piano, secondo i contenuti specificati all'Allegato F.

L'analisi "valuta gli effetti, diretti e indiretti, dell'attuazione del piano o del programma sull'uomo, la fauna, la flora, il suolo e il sottosuolo, le acque superficiali e sotterranee, l'aria, il clima, il paesaggio, l'ambiente urbano e rurale, il patrimonio storico, artistico e culturale, e sulle loro reciproche interazioni, in relazione al livello di dettaglio del piano o del programma e fornisce indicazioni per le successive fasi di attuazione".

CONTESTO TERRITORIALE, EDILIZIO e URBANISTICO

Il Comune di Vignone, all'incirca 1200 abitanti, si trova nella fascia collinare a ridosso del territorio di Verbania, posta sulla Riva Nord del Golfo Borromeo del Lago Maggiore.

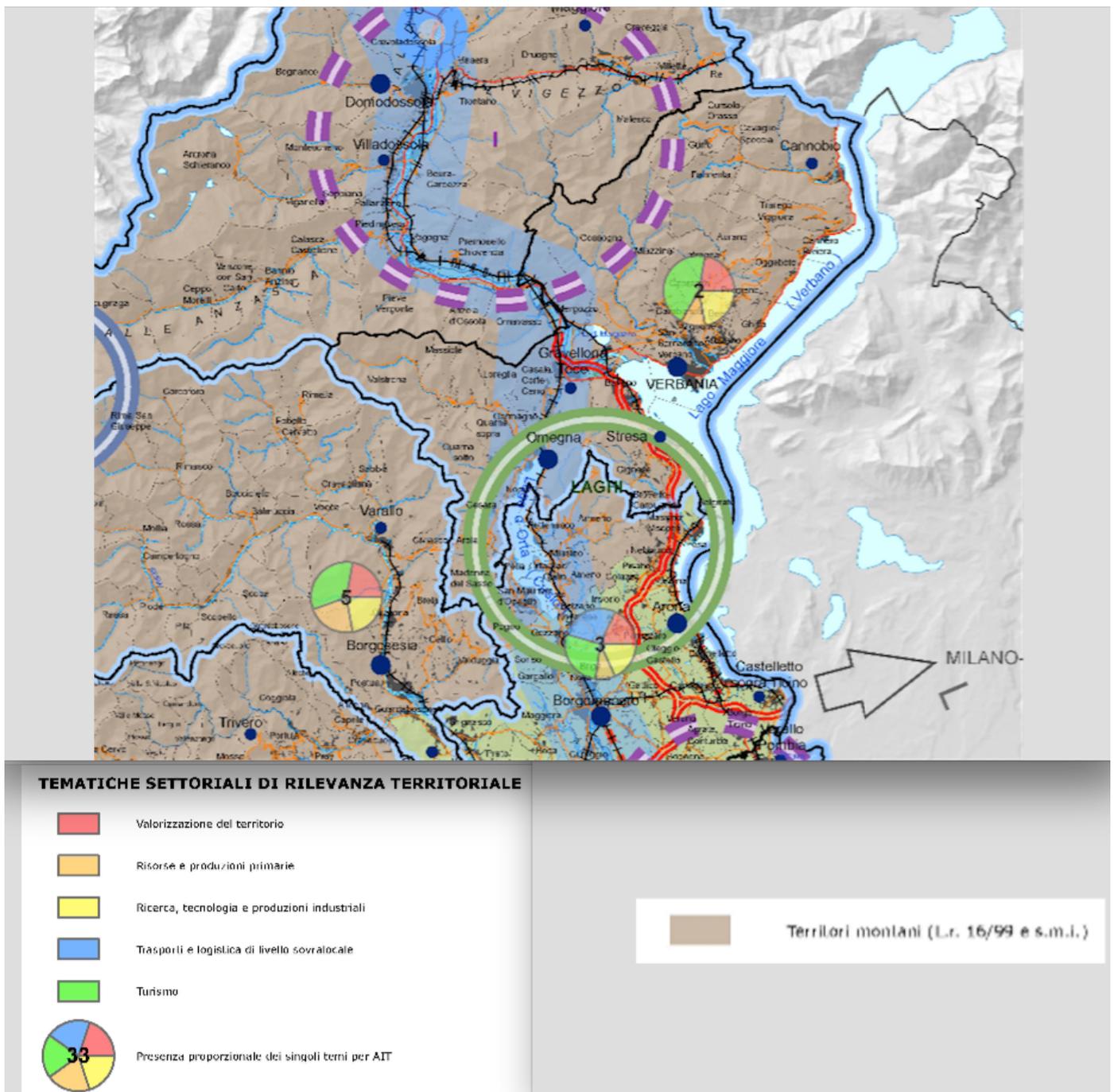


ANALISI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI GERARCHICAMENTE SOVRAORDINATI

Piano Territoriale Regionale (PTR)

Approvato con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011

PTR- Tavola di Piano



In linea con le previsioni dei Piani gerarchicamente sovraordinati, il Piano di Recupero in Variante pone l'obiettivo della "riqualificazione delle aree urbane in un'ottica di qualità della vita e inclusione sociale, la rivitalizzazione delle "periferie" montane e collinari, lo sviluppo economico e la rigenerazione delle aree degradate".

Come risulta dall'estratto di Piano Territoriale Regionale riportato alla pagina precedente, la Tematica settoriale di Zona più rilevante dell'AIT è il Turismo, subito seguita dalla Valorizzazione del territorio.

Dagli estratti di Piano riportati di seguito, emerge che l'area del Comune di Vignone è inserita in territorio montano, boscato e non particolarmente ricco di patrimonio architettonico, monumentale e archeologico.

Dal punto di vista del rischio ambientale, territoriale e idrogeologico, il territorio non presenta problematiche ostative agli interventi previsti nel SUE, e comunque si rimanda alla consultazione degli strumenti urbanistici a livello locale, contenenti prescrizioni puntuali sulle aree oggetto di intervento.

Gli interventi proposti non sottraggono al territorio aree boschive, si collocano in area già densamente antropizzata circondata da strade e infrastrutture di tipo urbano, e non necessitano di adeguamenti dei servizi a livello urbano, ad esclusione di quanto già inserito nella convenzione facente parte del SUE approvato, la cui realizzazione è a carico del proponente.

L'intento del Piano di valorizzare e proteggere il patrimonio storico/culturale esistente trova continuità nella Variante Piano di Recupero proposta, che prevede il riordino dell'area e il recupero degli immobili in abbandono, restando nei limiti di un intervento di modesta entità.

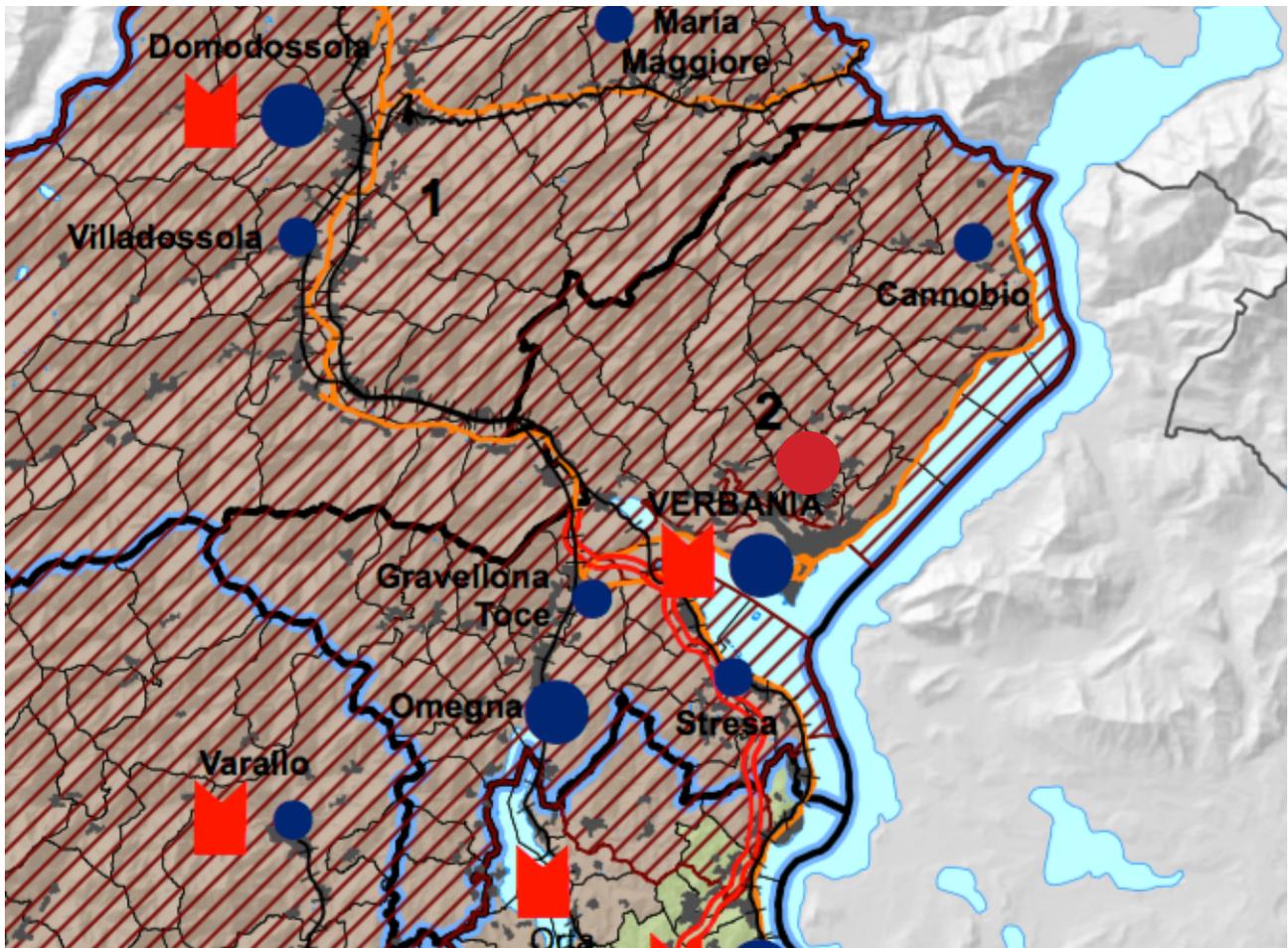
Come riportato nel Documento Tecnico per la Verifica Preventiva di assoggettabilità a V.A.S. della Variante al P.R.G.C. del 2014, gli immobili oggetto di intervento rientrano in una previsione di **aree edificabili per funzioni residenziali già previste dal PRG vigente e confermate dalla Variante.**

Considerata la domanda insediativa di tipo residenziale, verificata dal Comune stesso in sede di redazione di Variante strutturale al PRGC, si evidenzia che il SUE proposto costituisce parziale risposta in tal senso, con la messa a disposizione di circa 950 mq di SUL (in proporzione circa il 55% da Ristrutturazione dell'esistente, mentre il rimanente 45% è costituito da Nuova costruzione), per un a **capacità insediativa di circa 40 abitanti.**

Tav. A - Strategia 1- Riquilificazione Territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio Tav.



Localizzazione Comune di Vignone



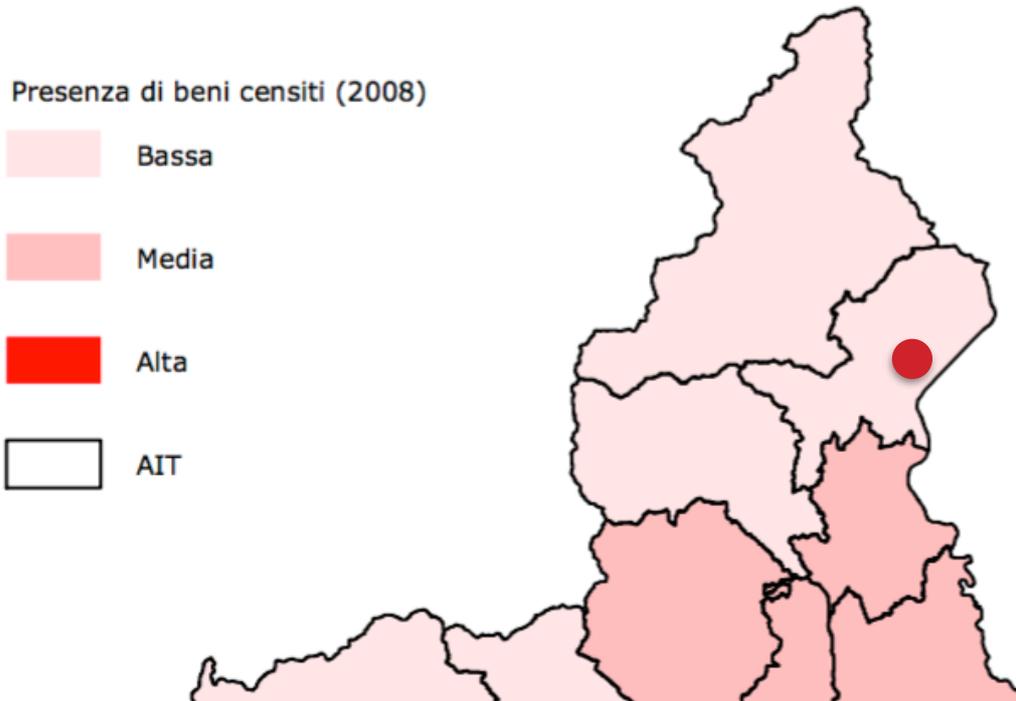
MORFOLOGIA E CARATTERISTICHE DEL TERRITORIO

Altimetria

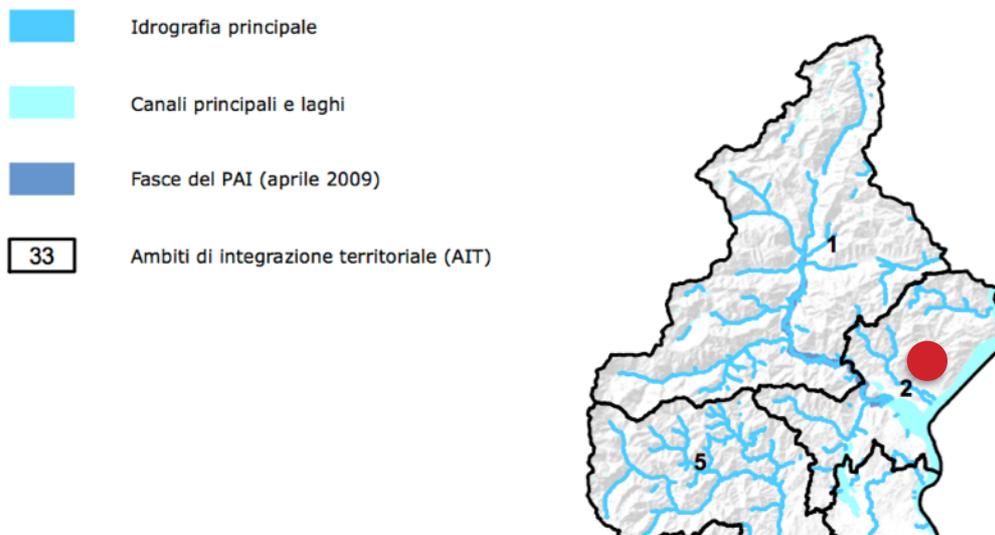
-  Territori montani (ISTAT)
-  Territori di collina (ISTAT)
-  Territori di pianura (ISTAT)
-  Territori montani (L.r. 16/99 e s.m.i.)

A - Cartogrammi Allegati

PATRIMONIO ARCHITETTONICO, MONUMENTALE E ARCHEOLOGICO



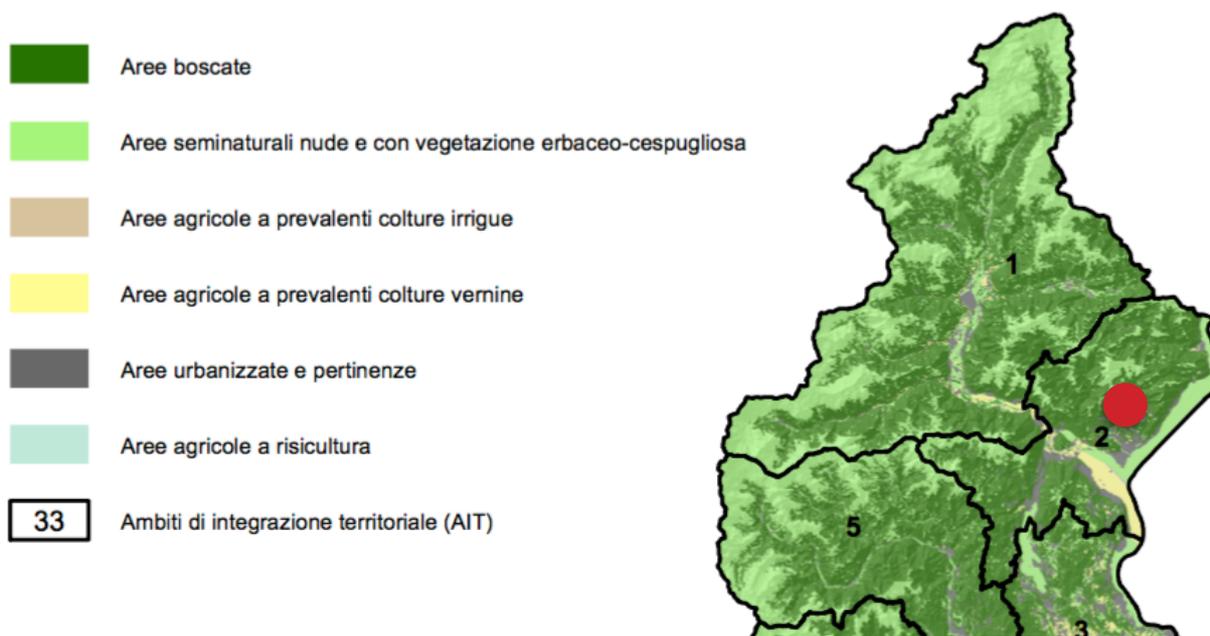
SISTEMA IDROGRAFICO



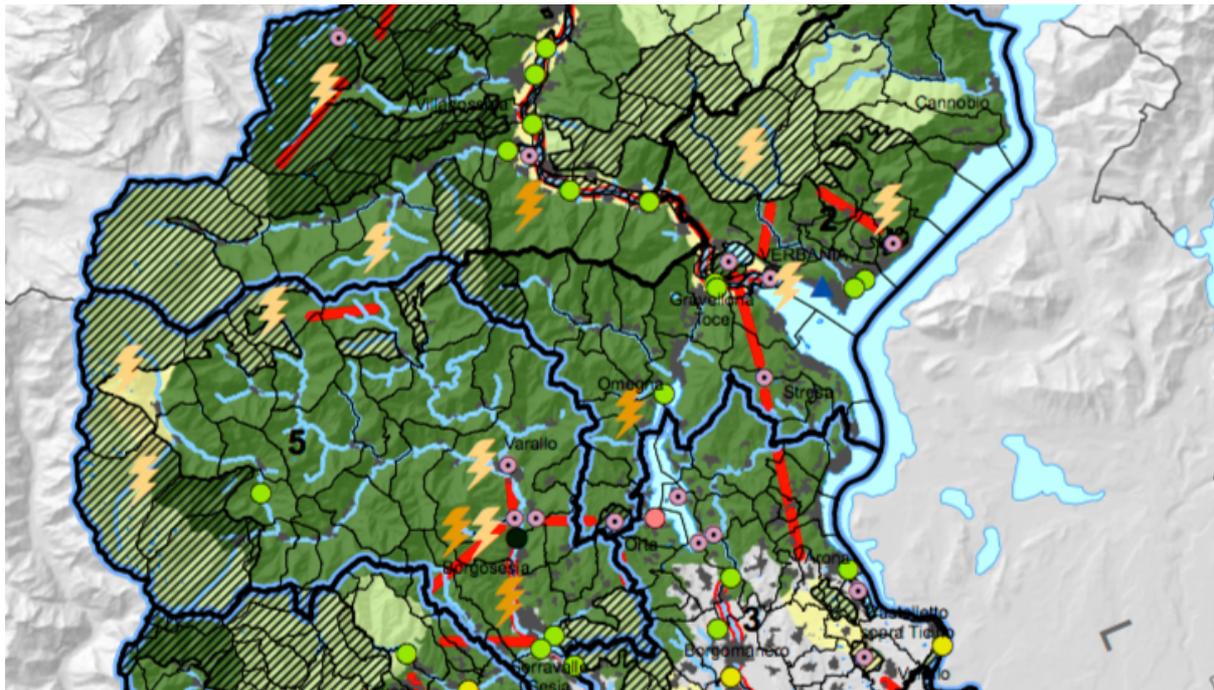
SISTEMA POLICENTRICO REGIONALE



CLASSI USO DEL SUOLO



Tav. B - Strategia 2- Sostenibilità ambientale, efficienza energetica



ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA E AREE DI INTERESSE NATURALISTICO (IPLA, 2008)

-  Nodi principali (Core areas)
-  Nodi secondari (Core areas)
-  Punti d'appoggio (Stepping stones)
-  Zone tampone (Buffer zones)
-  Connessioni
-  Aree di continuità naturale
-  Aree di interesse naturalistico: aree protette, SIC, ZPS (Regione Piemonte)

QUALITA' DELLE ACQUE (ARPA, 2008)

Punti di rilevazione

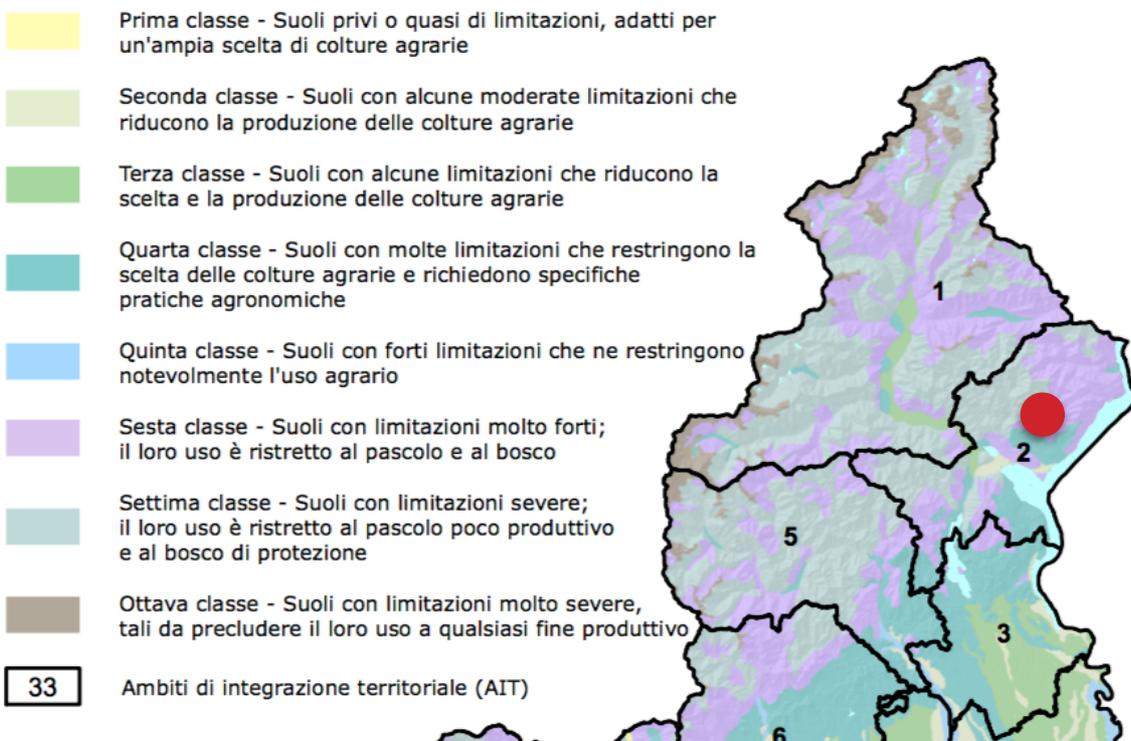
-  Elevata
-  Buona
-  Sufficiente
-  Scadente
-  Pessima

QUALIFICAZIONE E CERTIFICAZIONE AMBIENTALE (ARPA)

-  Impianti qualificati in progetto per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (2006)
-  Impianti qualificati in esercizio per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (2006)
-  Certificazioni ambientali (Comuni di agenda 21: 2000/2006, Emas enti pubblici: 2008)

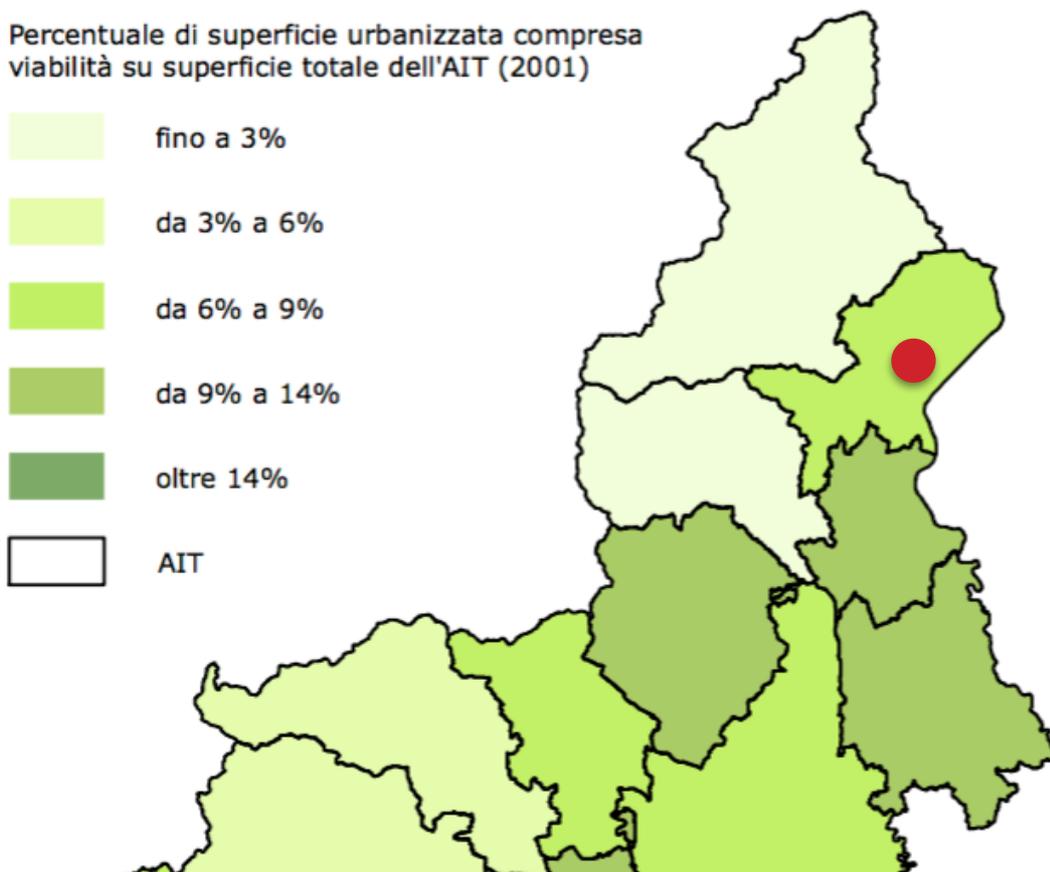
Tav. B - Cartogrammi Allegati

CAPACITA' D' USO DEL SUOLO



CONSUMO DI SUOLO

Percentuale di superficie urbanizzata compresa viabilità su superficie totale dell'AIT (2001)

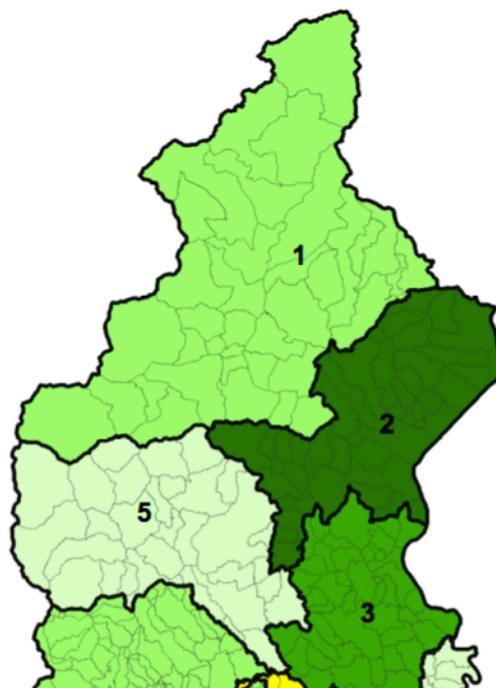
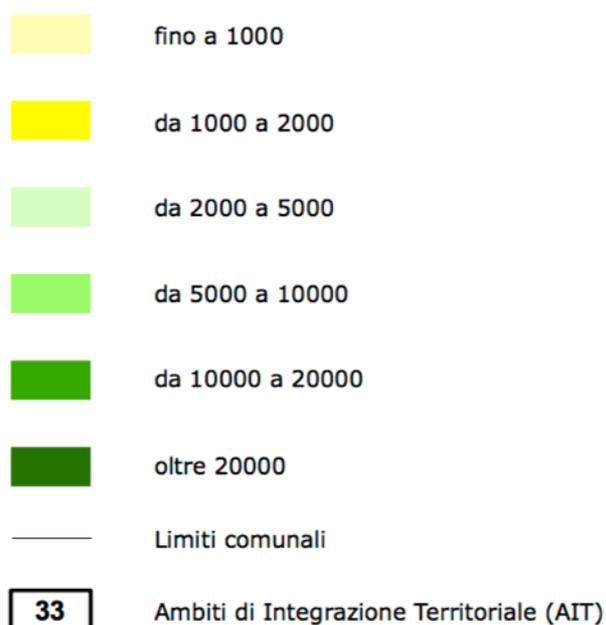


Tav. B - Strategia 4- Ricerca, innovazione e transizione produttiva

Cartogrammi Allegati

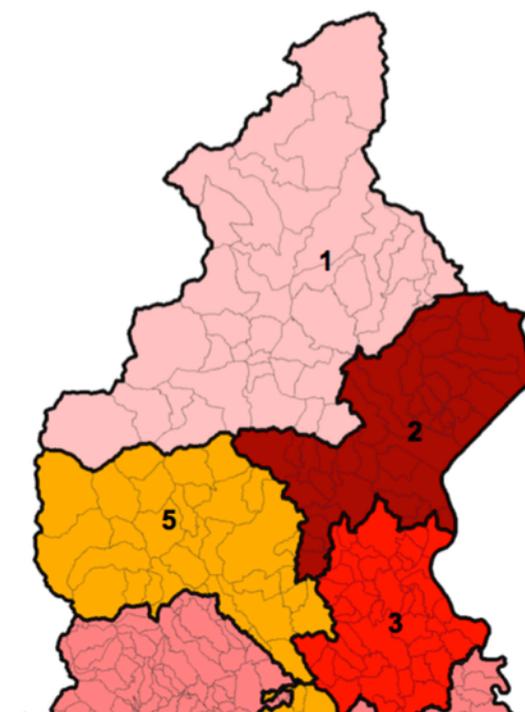
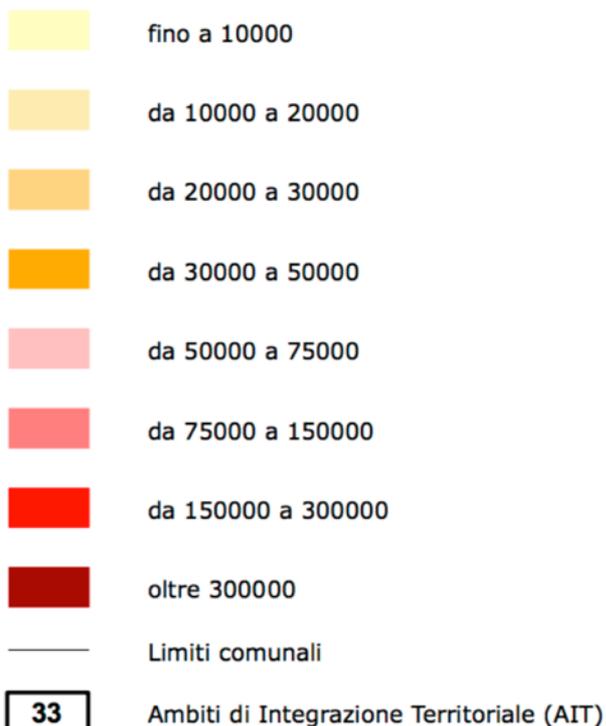
RICETTIVITA' TURISTICA

Numero di posti letto per AIT (dicembre 2008)



FLUSSI TURISTICI

Numero di arrivi per AIT (dicembre 2008)

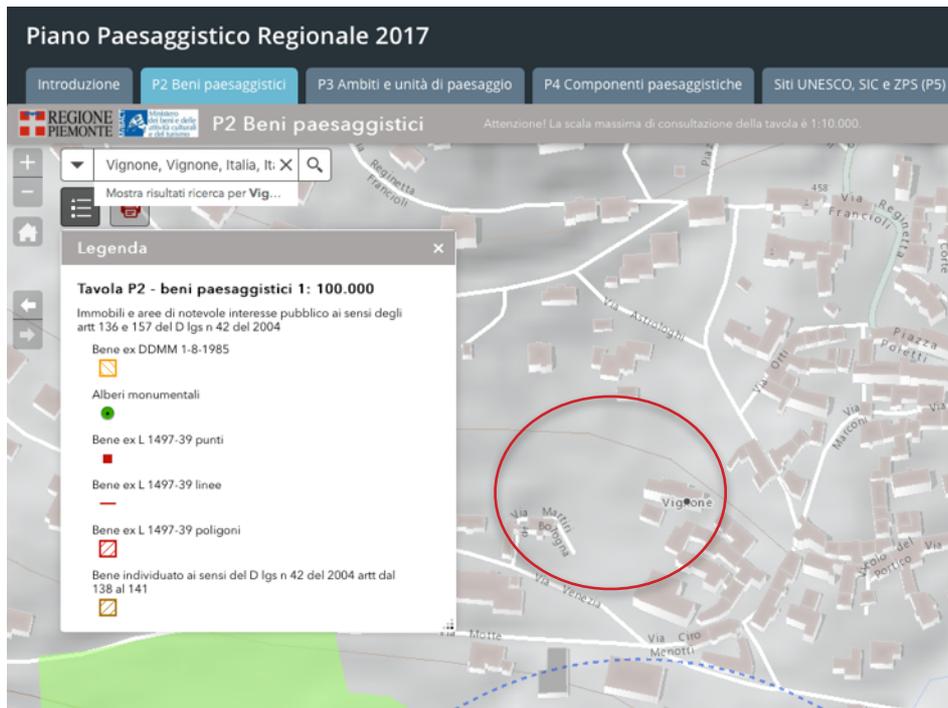


Piano Paesaggistico Regionale 2017

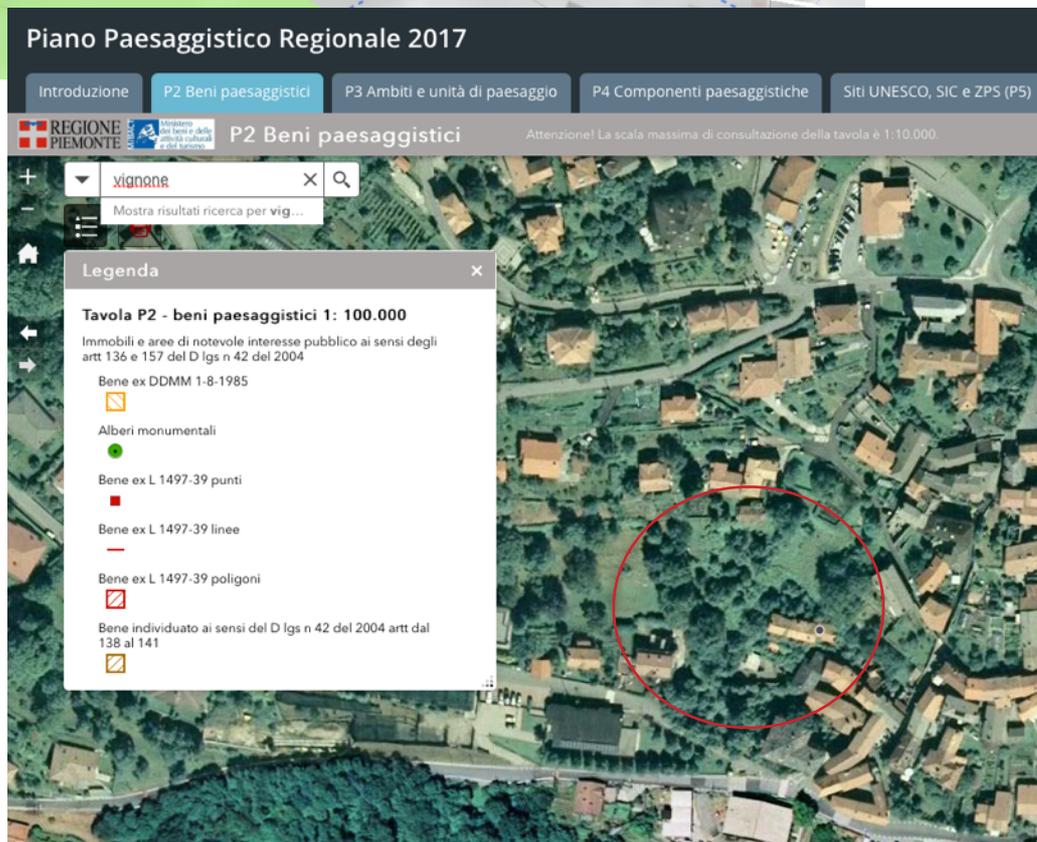
Il Piano paesaggistico regionale (Ppr), adottato nel 2015, è stato approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017.

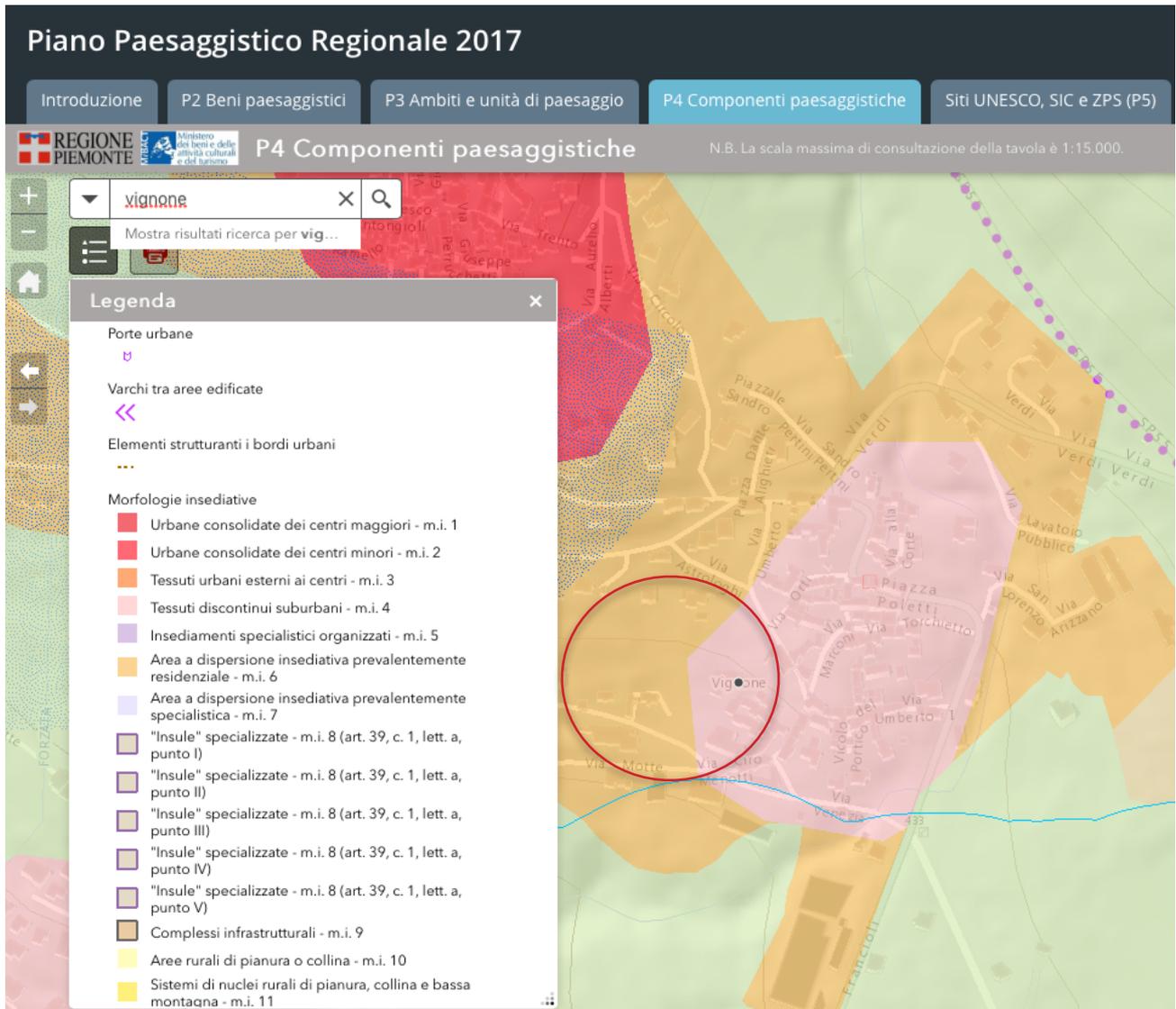
Alla luce delle indicazioni della scheda di Piano, si può affermare che il presente Piano di Recupero contribuisce alla realizzazione degli intenti di valorizzazione del patrimonio edilizio storico tramite il recupero edilizio dell'immobile esistente, riconferisce all'area la destinazione a

residenza primaria, sottraendola all'abbandono e alla rinaturalizzazione spontanea ed invasione di specie forestali arboree ed arbustive.



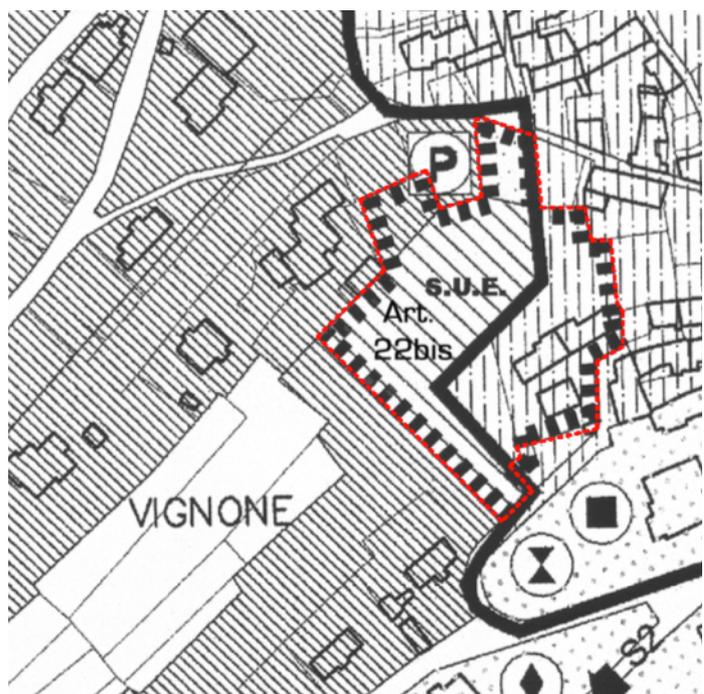
Area di intervento





La Tavola P4, relativa alle Componenti Paesaggistiche, inquadra parte dell'area di intervento tra gli insediamenti specialistici organizzati (Nucleo di Antica Formazione di Vignone), mentre la parte rimanente dell'area ricade tra le "Aree a dispersione insediata prevalentemente residenziale".

L'analisi di Piano trova conferma nel Piano Regolatore Generale Comunale di Vignone.



Contesto edilizio

Gli interventi previsti dal Piano di Recupero si inseriscono in un contesto insediativo caratterizzato da edilizia non intensiva: a fronte di edifici tipici locali, ristrutturati conformemente alla propria tipologia originaria (vedi Foto 2), si trovano interventi di recupero meno rispettosi dell'immagine originaria del fabbricato, o anche nuove costruzioni (risalenti agli anni 80/90- vedi Foto 1) che si distaccano dai caratteri tipologici della zona.

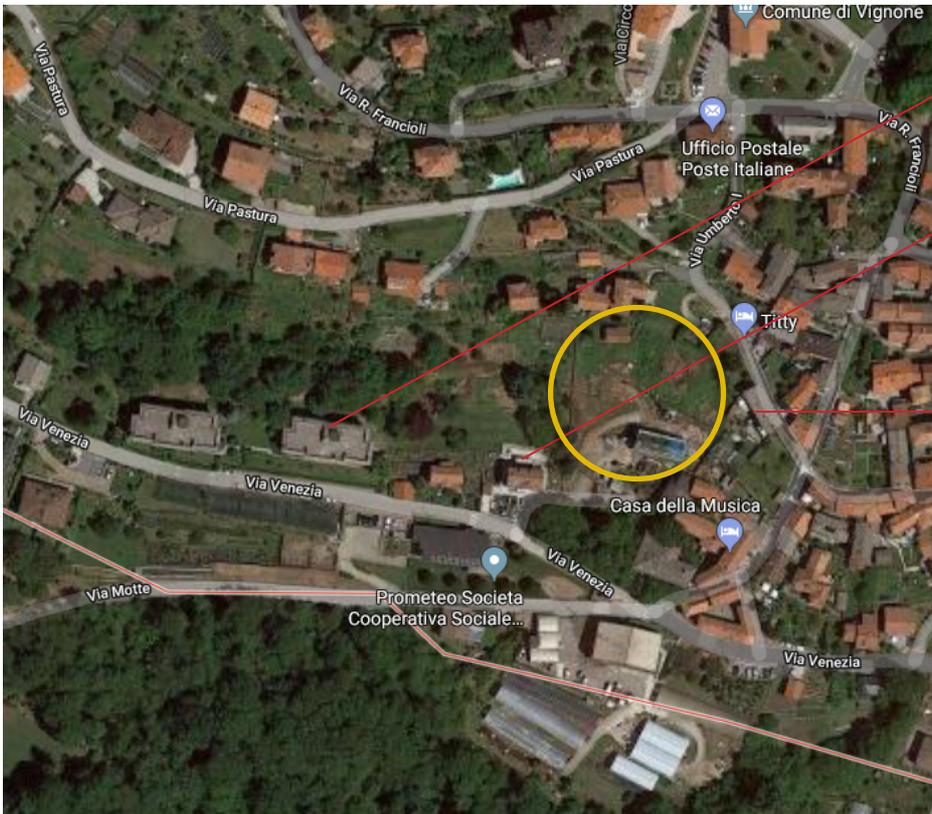


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Principali riferimenti all'Allegato 1 della Parte Seconda del Testo Unico Ambientale
(DL 03.04.2006 n. 152)

- **in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse?**

L'area, individuata dagli Strumenti Urbanistici vigenti come Piano Esecutivo di Libera Iniziativa, è obbligatoriamente improntata ad una totale autonomia rispetto ai servizi urbani esistenti nell'intorno : parcheggi privati, strada di distribuzione interna, aree verdi pertinenza degli edifici e sottoservizi sono a totale carico del proponente, così da non gravare sul contesto insediativo.

Non soggetto a Variante e quasi ultimato è il Parcheggio Pubblico previsto dal Piano originario e dalla Convenzione allegata.

- **in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati ?**

Il Piano NON influenza altri piani o programmi, e si conforma alle indicazioni di tutti gli strumenti gerarchicamente ordinati.

- **la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile**

Il Piano attua senza sostanziali variazioni ciò che è già contenuto negli strumenti urbanistici vigenti: già di per sé il recupero edilizio di fabbricati abbandonati e la realizzazione di un nuovo intervento edilizio in area che non comporta consumo di territorio esterno all'abitato rappresentano l'applicazione di un criterio di sviluppo sostenibile.

Inoltre l'adeguamento delle strutture esistenti e la nuova costruzione in conformità ai requisiti richiesti dalla vigente normativa in materia di risparmio energetico, l'impiego di fonti energetiche alternative, l'adozione di materiali locali quali la pietra e il legno vanno nella direzione dello sviluppo sostenibile.

- **problemi ambientali pertinenti al piano o al programma**

Non si rilevano problemi ambientali pertinenti al piano

CONCLUSIONI

Analizzato l'intervento, dettagliatamente illustrato negli elaborati grafici facenti parte della documentazione di Piano, considerato che :

- rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici sovraordinati non vi sono scostamenti
- la realizzazione appare coerente con l'obiettivo di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente previsto da detti Piani
- non si ravvisano problematiche ambientali conseguenti alla realizzazione dell'intervento
- l'intervento, pur realizzato nel territorio di un "Comune minore" è di modesta entità

non sussistano criteri di assoggettabilità del Piano a V.A.S.

Verbania, li 05.03.2018

Arch. Manuela Andreotti

AR / H ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
NOVA ORA DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
sezione Andreotti Manuela n° 419
A/a



manuela andreotti architetto ▪ p.zza d.ranzoni 45 ▪ 28921 verbania intra