


Regione Piemonte  
Provincia del Verbano Cusio Ossola  
COMUNE DI BAVENO

PIANO REGOLATORE GENERALE  
progetto definitivo

adozione progetto preliminare  
adozione progetto definitivo  
approvazione progetto definitivo

---

progetto:	il sindaco:	elaborato:		data aggiornamento planimetrie:
STUDIO RIPAMONTI arch. roberto ripamonti omegna	arch. massimo zoppi			MARZO 2004
consulente geologo:	il segretario:	titolo:		data stesura elaborato:
dr. italo isoli verbania	dr. ignazio mendolia	RELAZIONE ILLUSTRATIVA		APRILE 2004 agg. DICEMBRE 2005
consulente agronomo/ forestale:	il responsabile del procedimento:	scala:		
dr. luciano falcini domodossola	geom. davide cerlini			

---

## SOMMARIO

---

1. ANALISI PRELIMINARI E ORIENTAMENTI GENERALI.....	1
1 - PREMESSA.....	2
2 - TENDENZA INSEDIATIVA E ASPETTI DEMOGRAFICI.....	4
3 - PATRIMONIO EDILIZIO E UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO.....	6
4 - ATTIVITA' ECONOMICHE E SCENARI DI SVILUPPO.....	8
5 - ORIENTAMENTI E SCELTE DEL PIANO PER LE ATTIVITA' ECONOMICHE.....	10
5.1. - Il settore turistico.....	10
5.2. - Il settore della produzione di beni e di servizi.....	13
6 - STRUTTURA TERRITORIALE.....	15
7 - ELEMENTI DELLA QUALITA' AMBIENTALE.....	17
8 - EVOLUZIONE DELLA MOBILITA'.....	19
2. DISEGNO DELLA STRUTTURA URBANA.....	21
1 - PRINCIPALI COMPONENTI DELLA STRUTTURA URBANA ESISTENTE.....	22
2 - ORIENTAMENTI DEL P.R.G. DI RAFFORZAMENTO E QUALIFICAZIONE DELLA STRUTTURA URBANA.....	24
3. CONTENUTI DEL PIANO E VALORI QUANTITATIVI.....	26
1 - IL SISTEMA DELLA MOBILITA'.....	27
2 - LE PREVISIONI DI RIUSO E DI RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO.....	28
3 - LE PREVISIONI INSEDIATIVE RESIDENZIALI AGGIUNTIVE.....	30

4 - STIMA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE COMPLESSIVA .....	32
5 - CALCOLO DELLE AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO .....	34
6 - CALCOLO DELLE AREE PER LE ATTIVITA' ECONOMICHE.....	35

# **1. ANALISI PRELIMINARI E ORIENTAMENTI GENERALI**

## **1 - PREMESSA**

Il Comune di Baveno è dotato di P.R.G.I. vigente, redatto nell'ambito dei Comuni del Consorzio del Basso Toce, definitivamente approvato nel 1989. Le previsioni contenute in tale piano sono state largamente attuate. Ciò, unitamente alla necessità di un aggiornamento normativo e disciplinare in generale, ha determinato la scelta di formare un nuovo P.R.G. comunale.

Con la formazione del nuovo P.R.G. si propone un'impostazione metodologica che privilegi un approccio di tipo "sistemico", rispetto ad un metodo analitico tradizionale.

Ciò significa non basare esclusivamente le analisi su elementi e dati concernenti gli aspetti dimensionali, ma puntare alla conoscenza di fenomeni e processi sul territorio; si tratta di partire dalla comprensione degli aspetti dinamici che caratterizzano le condizioni e le trasformazioni del territorio.

Una seconda questione centrale è rappresentata dal tendenziale superamento della contrapposizione tra azioni e attori pubblici e privati, sostituita dalla gestione "concertata" dei contenuti del piano.

La terza questione fondamentale è rappresentata dalla attenzione agli aspetti di tutela e valorizzazione ambientale; tale attenzione non si manifesta esclusivamente attraverso il sistema dei vincoli, ma trova applicazione negli aspetti procedurali e normativi, nei meccanismi incentivanti e nella valutazione preliminare di compatibilità ambientale.

La diagnostica delle dinamiche si riferisce ovviamente ad ambiti territoriali di diverse scale, relative all'intero territorio omogeneo interessato da singoli aspetti e non esclusivamente all'area compresa entro i confini amministrativi.

Nella prima parte del testo che segue vengono indicati alcuni elementi diagnostici preliminari.

Nella seconda parte sono indicate le principali questioni relative alla struttura territoriale.

Nella terza infine vengono illustrati i contenuti del progetto preliminare e i relativi valori quantitativi.

La relazione preliminare di compatibilità ambientale è contenuta in un elaborato autonomo, predisposto contestualmente al piano.

## **2 - TENDENZA INSEDIATIVA E ASPETTI DEMOGRAFICI**

I fenomeni demografici e la tendenza localizzativa che riguardano il territorio di Baveno possono essere esaminati come appartenenti a due sistemi insediativi generali di riferimento, corrispondenti rispettivamente alle “classiche” funzioni di residenza, attività produttive e servizi e alle funzioni specifiche connesse con il turismo.

Il primo sistema insediativo comprende fundamentalmente il territorio dei comuni di Baveno, Verbania e Gravellona Toce e discende da un sistema produttivo industriale storicamente consolidato nell'area.

Esso appare caratterizzato, negli ultimi decenni, da espansione ed integrazione fisica di insediamenti destinati alla produzione e alla residenza e da crescita e diffusione dei servizi, tanto da aver dato corpo ad un sistema urbano intercomunale omogeneo e continuo, che supera i confini amministrativi dei singoli comuni.

Il secondo sistema comprende il territorio dei principali comuni affacciati sul golfo Borromeo (Baveno, Stresa e Verbania), che costituiscono storicamente la parte principale della presenza di attività turistiche sulla sponda occidentale del lago Maggiore.

Partendo dalle origini ottocentesche del fenomeno turistico, la tendenza insediativa si è manifestata con la presenza delle grandi ville, dei grandi alberghi (con la loro più recente evoluzione funzionale e commerciale), con attrezzature ricettive extralberghiere (campeggi, residences, villaggi) e con il rilevante fenomeno della seconda casa che si è manifestato soprattutto a partire dal secondo dopoguerra fino ad oggi.

La lettura dei dati di censimento ISTAT ufficiali mostra una dinamica demografica generale complessivamente negativa, negli ultimi decenni, per entrambi i sistemi insediativi.

Da questo scenario si distingue solo il Comune di Baveno, in controtendenza rispetto alle altre realtà amministrative.

Di per sé, considerati anche i modesti valori assoluti dei dati in gioco, ciò non può essere ritenuto espressione di una condizione particolare o il risultato di specifiche cause.

Tuttavia la dinamica di Baveno potrebbe essere espressione di alcune condizioni locali, non documentabili se non attraverso alcune considerazioni empiriche.

Sembra di cogliere, nel territorio di Baveno, una valorizzazione qualitativa evidente, attraverso alcuni visibili aspetti positivi: una buona qualità urbana complessiva, un equilibrio tra carichi insediativi e disponibilità di infrastrutture e servizi, uno sviluppo considerevole di attività nel settore turistico e dei relativi servizi, con ricaduta anche sui residenti fissi, uno standard attrattivo della qualità ambientale, sia dell'ambiente naturale che di quello urbano.

I valori relativi all'invecchiamento della popolazione ed alla presenza di nuclei familiari con un solo componente non si discostano a Baveno in modo significativo dalla media delle aree omogenee, prese in esame, testimonianza probabile di una situazione essenzialmente priva di fenomeni particolari di squilibrio e di una tendenza generalizzata all'allungamento della vita media.

Tutto ciò sembra deporre a favore dell'esistenza di una dinamica insediativa e demografica che non determinano accentuati problemi o patologie in grado di condizionare le scelte di P.R.G.

Piuttosto si può mettere in evidenza una tendenza insediativa positiva, favorita a Baveno dal valore qualitativo del territorio, che presumibilmente potrà continuare a manifestare una domanda di spazi per l'insediamento di residenze, attività e servizi.

Nelle pagine seguenti sono riportate le tabelle ed i grafici relativi alla lettura degli aspetti demografici.



TABELLA 1  
POPOLAZIONE RESIDENTE 1971-1981-1991

<b>AREA TURISTICA OMOGENEA</b>	<b>1971</b>	<b>1981</b>	<b>1991</b>	<b>'71-'91</b>
BAVENO	4.223	4.477	4.510	6,80%
STRESA	5.168	5.162	4.684	-9,37%
VERBANIA	34.736	32.744	30.517	-12,15%
<b>AREA URBANA OMOGENEA</b>	<b>1971</b>	<b>1981</b>	<b>1991</b>	<b>'71-'91</b>
BAVENO	4.223	4.477	4.510	6,80%
GRAVELLONA TOCE	6.460	7.866	7.854	21,58%
VERBANIA	34.736	32.744	30.517	-12,15%
MERGOZZO	2.120	2.098	1.990	-6,13%
<b>TOTALE AREA TURISTICA OMOGENEA</b>	<b>44.127</b>	<b>42.383</b>	<b>39.711</b>	<b>-10,01%</b>
<b>TOTALE AREA URBANA OMOGENEA</b>	<b>47.539</b>	<b>47.185</b>	<b>44.871</b>	<b>-5,61%</b>
<b>TOTALE PROV. NO (NO+VCO)</b>	<b>496.352</b>	<b>507.367</b>	<b>496.829</b>	<b>0,09%</b>

GRAFICO TABELLA 1  
POPOLAZIONE RESIDENTE 1971-1981-1991

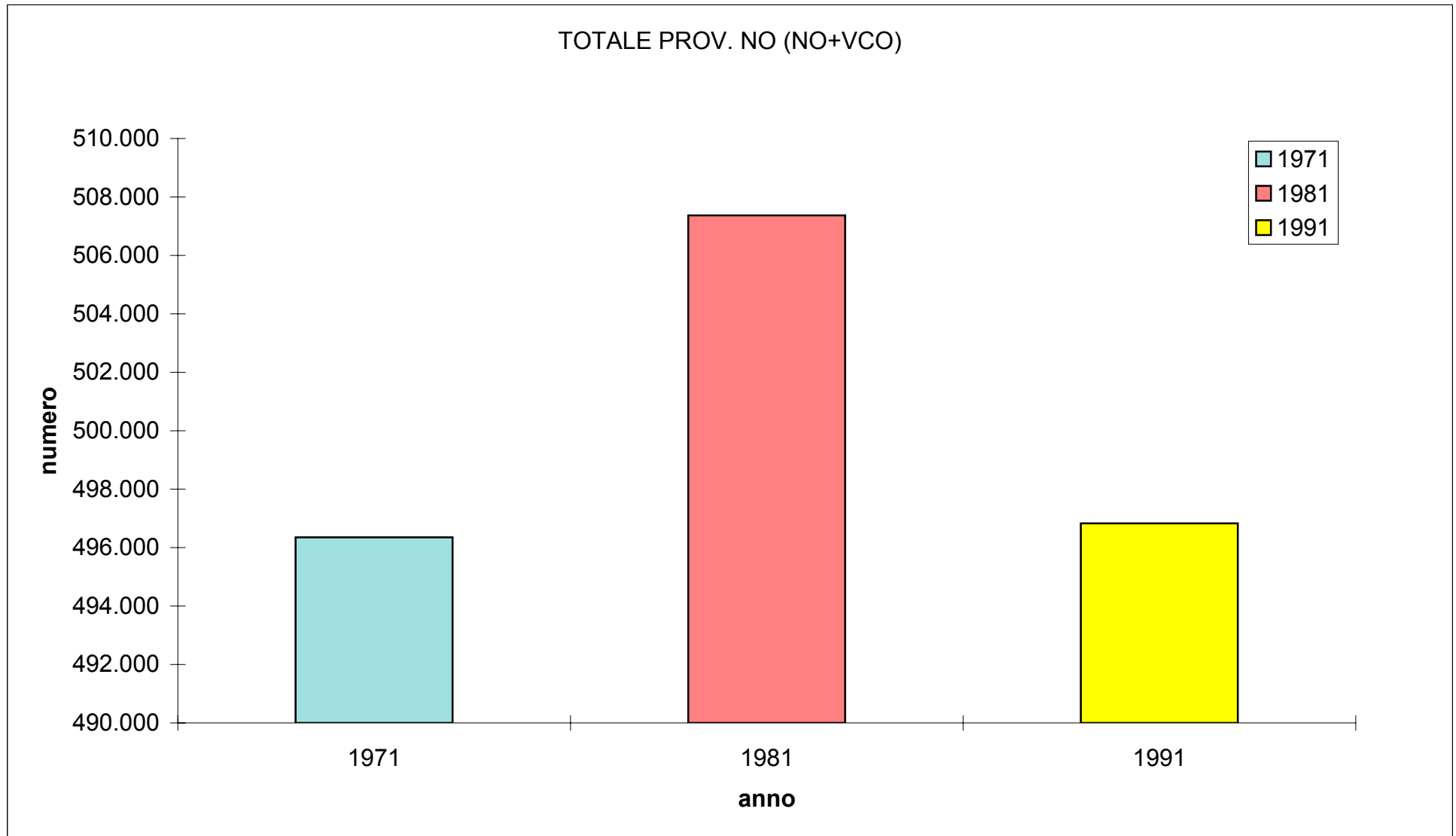


GRAFICO TABELLA 1  
POPOLAZIONE RESIDENTE 1971-1981-1991

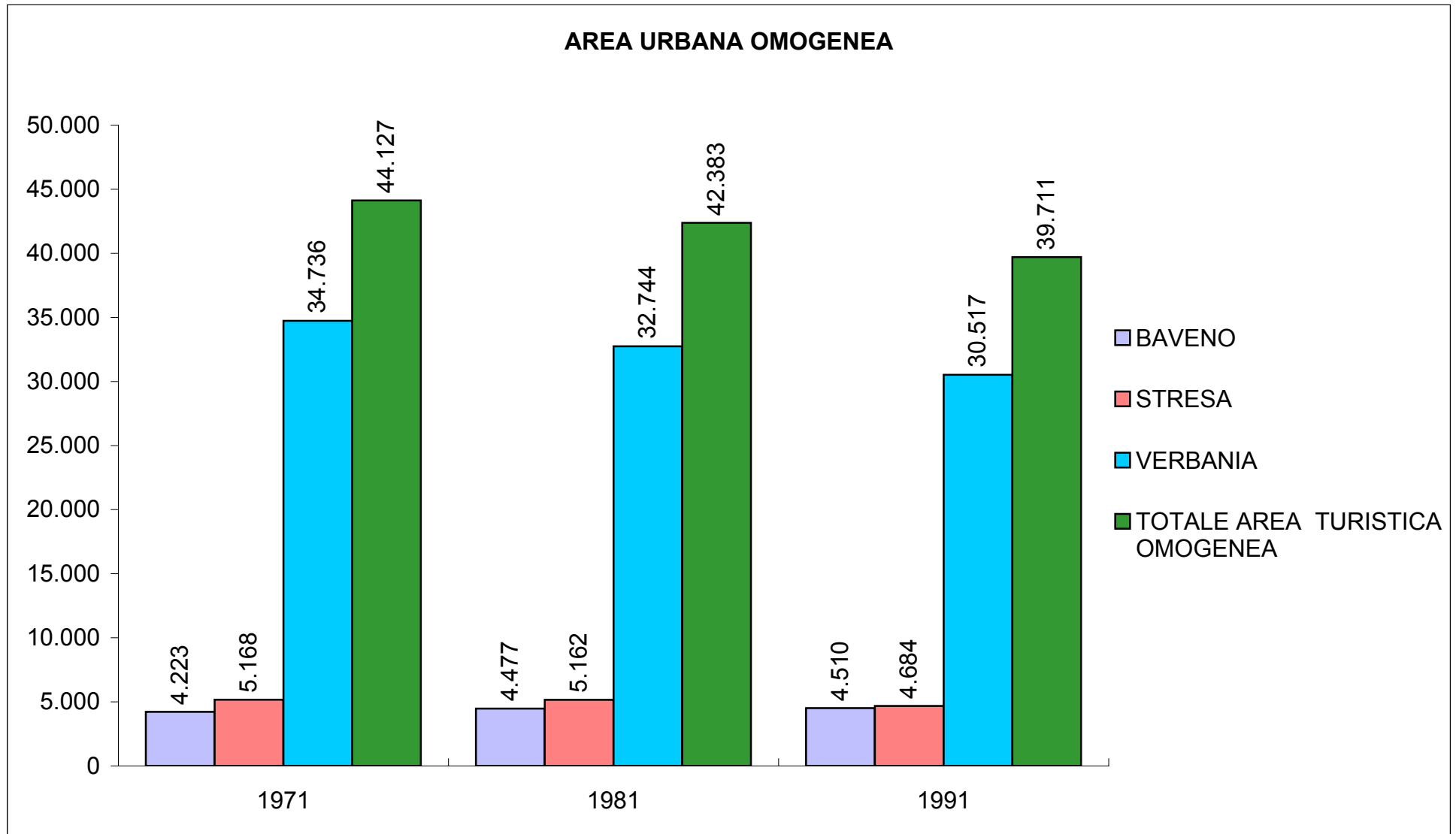


GRAFICO TABELLA 1  
POPOLAZIONE RESIDENTE 1971-1981-1991

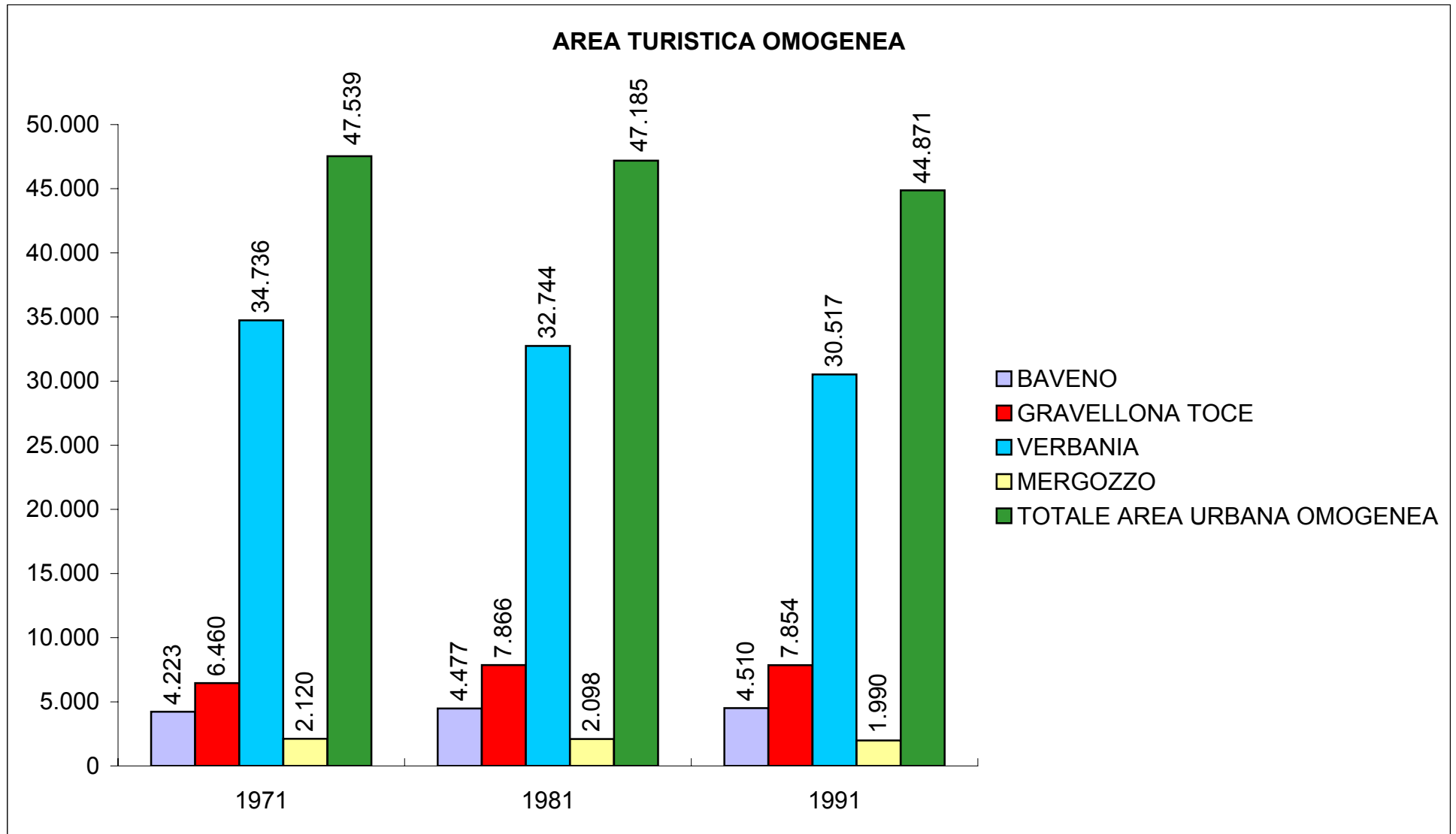


TABELLA 2  
FAMIGLIE RESIDENTI 1971-1981-1991  
TOTALE E FAMIGLIE DI UN SOLO COMPONENTE

AREA TURISTICA OMOGENEA	1971		1981		1991		'71-'81/'81-'91	'81-'91
	totale n°	1 componente n°	totale n°	1 componente n°	totale n°	1 componente n°	totale %	1 componente %
BAVENO	1.485	nd	1.710	374	1.826	487	21,94%	6,61%
STRESA	1.791	nd	1.930	483	1.989	666	10,82%	9,48%
VERBANIA	11.779	nd	12.023	2.956	12.214	3.432	3,66%	3,96%
<b>AREA URBANA OMOGENEA</b>	<b>1971</b>		<b>1981</b>		<b>1991</b>		<b>'71-'81/'81-'91</b>	<b>'81-'91</b>
BAVENO	1.485	nd	1.710	374	1.826	487	21,94%	6,61%
GRAVELLONA TOCE	2.108	nd	2.687	419	2.916	610	35,99%	7,11%
VERBANIA	11.779	nd	12.023	2.956	12.214	3.432	3,66%	3,96%
MERGOZZO	783	nd	783	184	799	231	2,04%	6,00%
<b>TOTALE AREA TURISTICA OMOGENEA</b>	15.055	nd	15.663	3.813	16.029	4.585	6,38%	4,93%
<b>TOTALE AREA URBANA OMOGENEA</b>	16.155	nd	17.203	3.933	17.755	4.760	9,70%	4,81%
<b>TOTALE PROV. NO (NO+VCO)</b>	171.057	nd	187.648	42.570	194.055	49.100	13,44%	15,33%

GRAFICO TABELLA 2  
 FAMIGLIE RESIDENTI 1971-1981-1991  
 TOTALE FAMIGLIE DI UN SOLO COMPONENTE

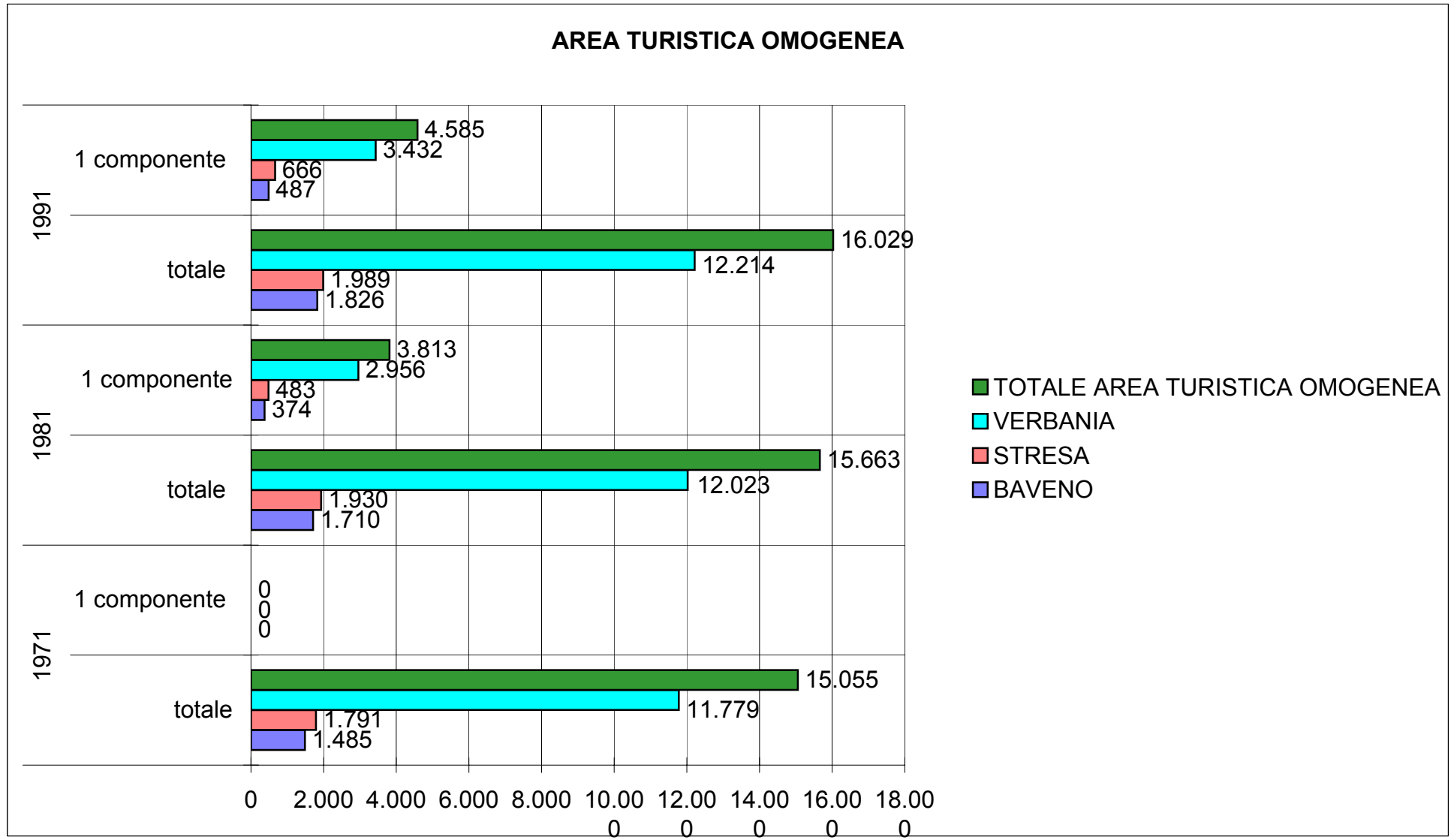


GRAFICO TABELLA 2  
 FAMIGLIE RESIDENTI 1971-1981-1991  
 TOTALE E FAMIGLIE DI UN SOLO COMPONENTE

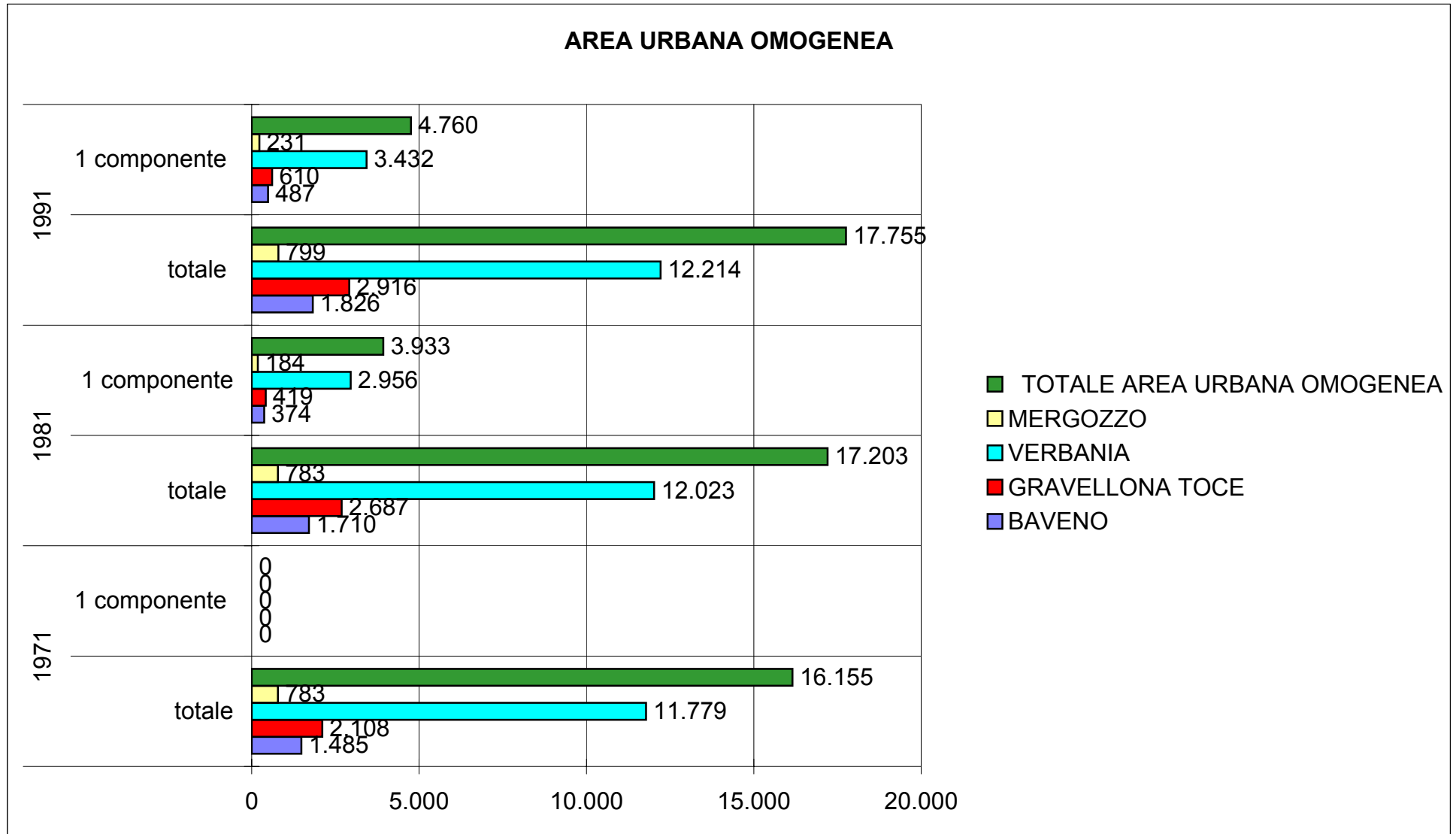


GRAFICO TABELLA 2  
FAMIGLIE RESIDENTI 1971-1981-1991  
TOTALE E FAMIGLIE DI UN SOLO COMPONENTE

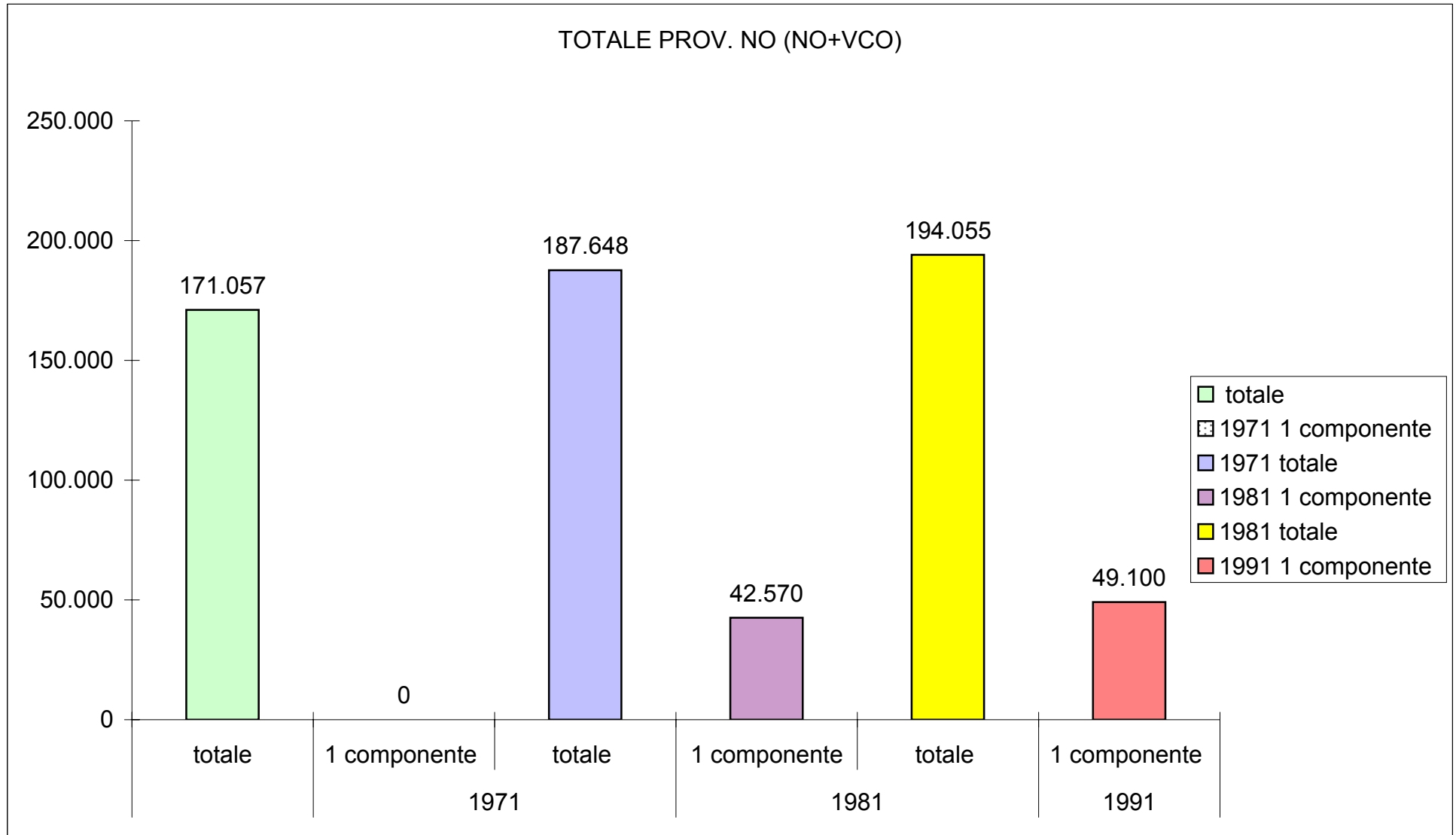




TABELLA 3  
CLASSI DI ETÀ'  
(PERCENTUALI SUL TOTALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE) 1991

AREA TURISTICA OMOGENEA	0/ 14		15/ 24		25/ 44		45/ 64		>65		Δ popolaz.>65 '81-'91 %
	%	n°	%	n°	%	n°	%	n°	%	n°	
BAVENO	12,22%	551	13,55%	611	29,60%	1.335	26,16%	1.180	18,47%	833	14,27%
STRESA	10,80%	506	13,09%	613	26,75%	1.253	27,95%	1.309	21,41%	1.003	4,59%
VERBANIA	11,41%	3.483	14,14%	4.316	28,14%	8.589	27,13%	8.279	19,17%	5.850	9,49%
AREA URBANA OMOGENEA	0/ 14		15/ 24		25/ 44		45/ 64		>65		Δ popolaz.>65 '81-'91 %
	%	n°	%	n°	%	n°	%	n°	%	n°	
BAVENO	12,22%	551	13,55%	611	29,60%	1.335	26,16%	1.180	18,47%	833	14,27%
GRAVELLONA TOCE	15,16%	1.191	15,70%	1.233	31,81%	2.498	24,12%	1.894	13,22%	1.038	22,12%
VERBANIA	11,41%	3.483	14,14%	4.316	28,14%	8.589	27,13%	8.279	19,17%	5.850	11,94%
MERGOZZO	12,26%	244	14,97%	298	29,80%	593	26,43%	526	16,53%	329	-6,80%
<b>TOTALE AREA TURISTICA OMOGENEA</b>		4.540		5.540		11.177		10.768		7.686	
<b>TOTALE AREA URBANA OMOGENEA</b>		5.469		6.458		13.015		11.879		8.050	
<b>TOTALE PROV. NO (NO+VCO)</b>	<b>13,50%</b>	<b>66.306</b>	<b>14,00%</b>	<b>70.422</b>	<b>29,50%</b>	<b>146.131</b>	<b>26,00%</b>	<b>128.992</b>	<b>17,00%</b>	<b>85.978</b>	<b>4,50%</b>

GRAFICO TABELLA 3  
CLASSI DI ETÀ'  
(PERCENTUALI SUL TOTALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE) 1991

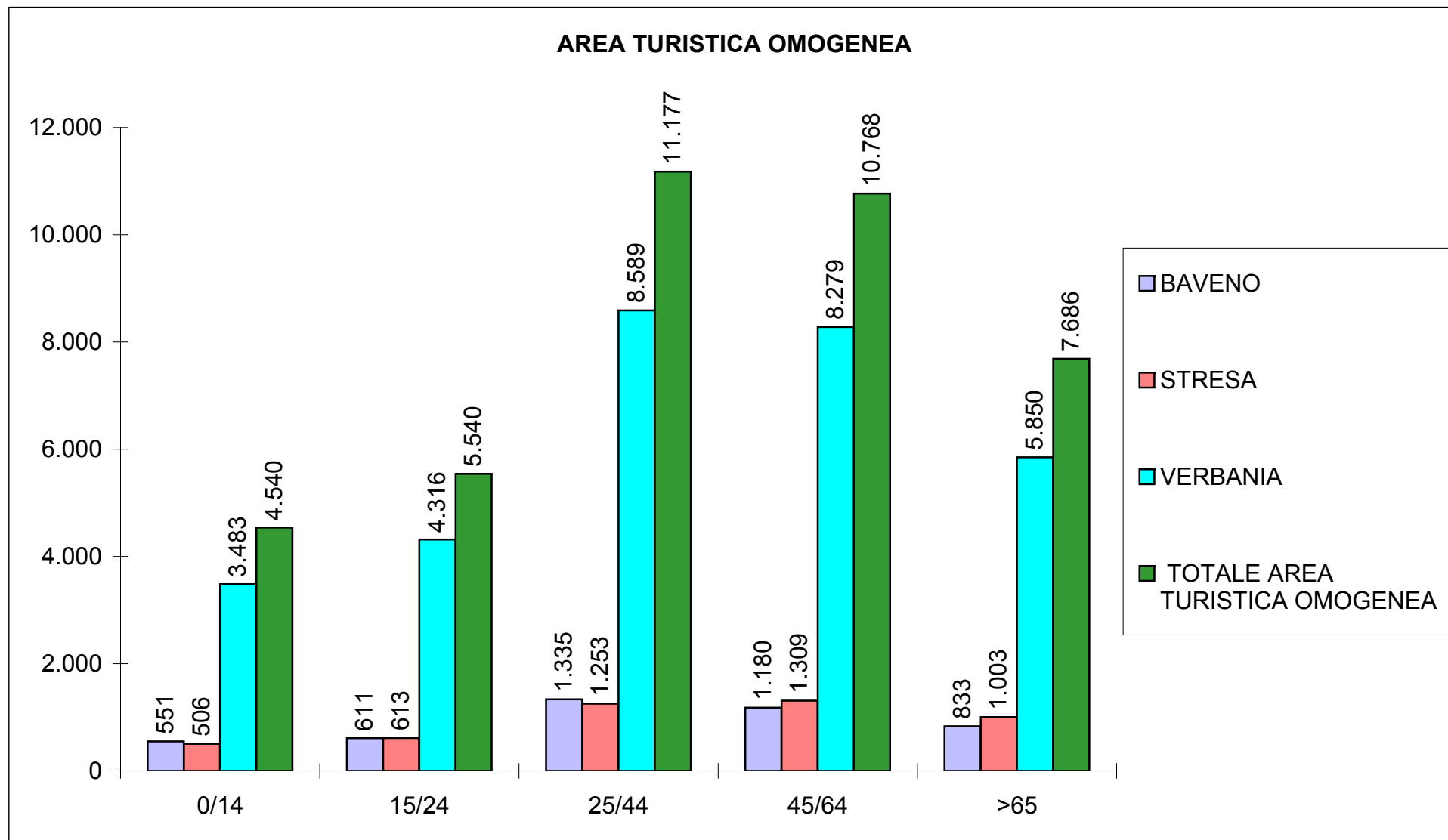
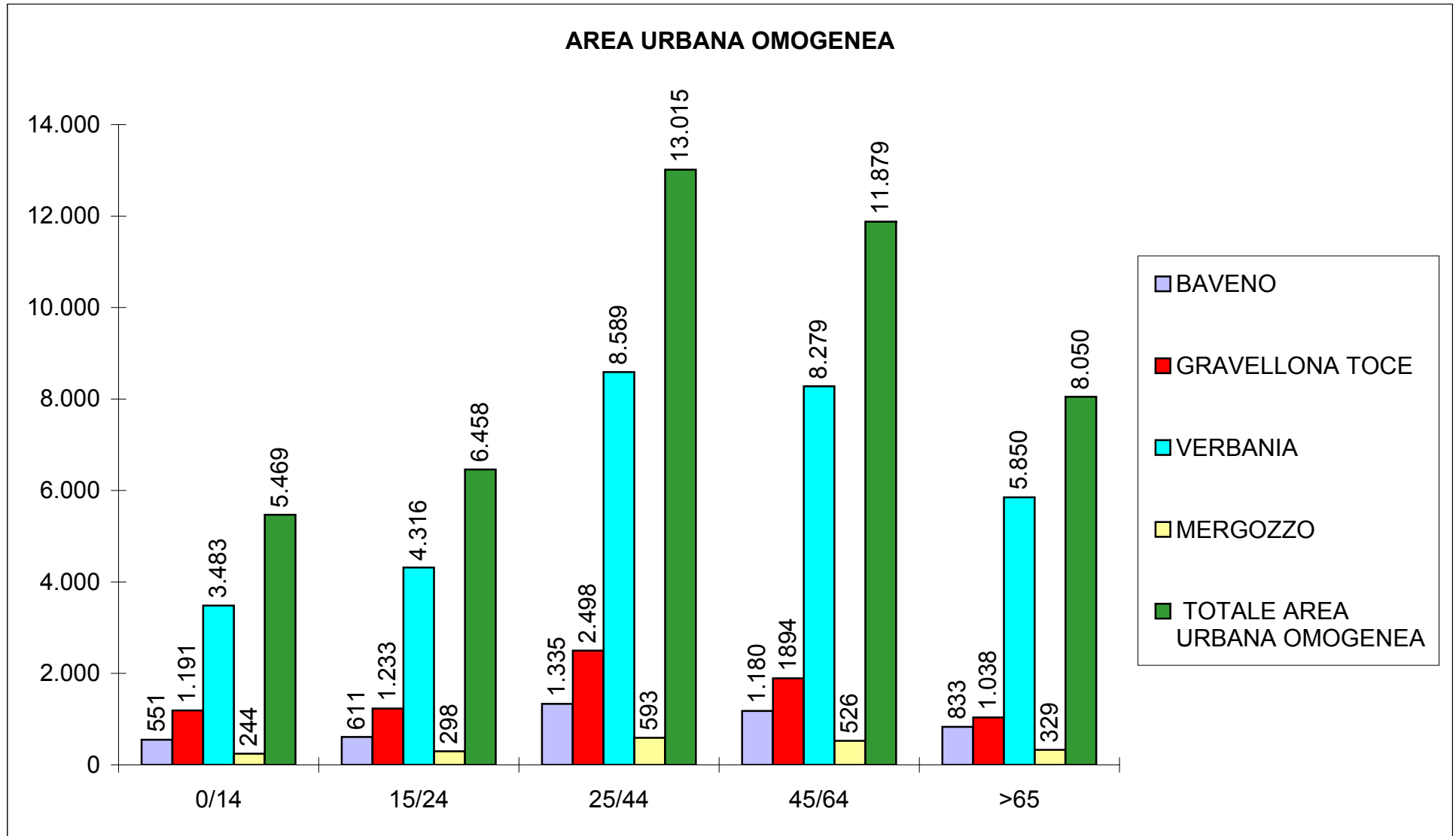


GRAFICO TABELLA 3  
 CLASSI DI ETÀ'  
 (PERCENTUALI SUL TOTALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE) 1991



### **3 - PATRIMONIO EDILIZIO E UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO**

Facendo riferimento ai due ambiti omogenei individuati al precedente capitolo 2, si può evidenziare come il dato più rappresentativo del patrimonio edilizio sia costituito dalla notevole crescita quantitativa verificatasi nei trascorsi decenni nell'intera area.

Tra il 1971 e il 1991 la disponibilità di stanze è aumentata complessivamente tra il 40% e il 45% circa, a seconda dell'ambito omogeneo considerato.

Proprio nel Comune di Baveno si rileva la crescita maggiore del patrimonio edilizio residenziale (addirittura +84% tra il '71 e il '91) anche se esso rappresenta in valore assoluto il 16,6% dell'incremento complessivo nelle due aree omogenee.

Lo sviluppo maggiore è avvenuto tra il '71 e l'81; il ritmo di crescita è rallentato nel successivo decennio, pur manifestando la presenza di una consistente domanda insediativa in Baveno.

La maggior parte (circa i 4/5) del patrimonio immobiliare prodotto è stata indirizzata all'utilizzazione di seconda residenza.

Ciò conferma e sottolinea il ruolo di comune turistico di Baveno; il 28% delle stanze totali esistenti, pari all'80% delle stanze non occupate, è utilizzato come abitazione di vacanza.

Se alle circa 3.300 stanze utilizzate per vacanza si somma la ricettività delle attrezzature alberghiere (1.942 posti letto) ed extralberghiere (3.486 posti in campeggi), si ha la misura del ruolo svolto da Baveno nel sistema turistico del lago Maggiore, con una capacità ricettiva a pieno regime valutabile in circa 8.700 posti.

L'esame della distribuzione territoriale dello sviluppo edilizio, attraverso l'aggiornamento delle planimetrie effettuato per il nuovo P.R.G., fa rilevare una tendenza al "compattamento" della trama dell'edificato preesistente, ciò anche sulla base di scelte compiute dai precedenti strumenti urbanistici.

L'espansione del territorio urbano si è limitata alla fascia più bassa del territorio; l'intensità di utilizzazione indica uno sfruttamento

capillare, dovuto presumibilmente all'alto valore commerciale dei suoli.

I 4.510 abitanti residenti occupano, secondo il censimento ISTAT 1991, il 65% degli alloggi (13% in meno del 1971) con 7.565 stanze, con un'incidenza quindi di 1,68 stanze per abitante.

Mentre le famiglie sono composte mediamente di 2,5 persone, gli alloggi contano mediamente su 4,3 stanze.

Ciò sembra testimoniare di una condizione mediamente soddisfacente degli alloggi in rapporto alle esigenze degli occupanti, così come un buon livello qualitativo si rileva nella gran parte del patrimonio edilizio per quanto concerne condizioni funzionali e manutentive e valore del contesto.

Nelle pagine seguenti sono riportate le tabelle ed i grafici relativi alla lettura della situazione del patrimonio edilizio; i dati ufficiali sono quelli relativi ai censimenti ISTAT disponibili.

TABELLA 4  
 PATRIMONIO EDILIZIO 1971-1981-1991  
 STANZE IN ABITAZIONI OCCUPATE, NON OCCUPATE E TOTALE

	stanze in abitazioni occupate			stanze in abitazioni non occupate			stanze totale		
	'71	'81	'91	'71	'81	'91	'71	'81	'91
<b>AREA TURISTICA OMOGENEA</b>									
BAVENO	4.990	6.795	7.656	1.404	3.124	4.110	6.394	9.919	11.766
STRESA	6.136	8.250	8.713	4.319	8802	9.692	10.455	17.052	18.405
VERBANIA	39.152	47.109	48.559	2.837	4.772	6.547	41.989	51.881	55.106
<b>AREA URBANA OMOGENEA</b>									
BAVENO	4.990	6.795	7.656	1.404	3.124	4.110	6.394	9.919	11.766
GRAVELLONA TOCE	7.883	11.117	12.371	677	821	815	8.560	11.938	13.186
VERBANIA	39.152	47.109	48.559	2.837	4.772	6.547	41.989	51.881	55.106
MERGOZZO	2.757	3.337	3.508	541	1.001	1.029	3.298	4.338	4.537
<b>TOTALE AREA TURISTICA OMOGENEA</b>	50.278	62.154	64.928	8.560	16.698	20.349	58.838	78.852	85.277
<b>TOTALE AREA URBANA OMOGENEA</b>	54.782	68.358	72.094	5.459	9.718	12.501	60.241	78.076	84.595
<b>TOTALE PROV. NO (NO+VCO)</b>	598.785	752.266	825.788	99.641	184.281	211.275	698.426	936.547	1.037.063

TABELLA 4  
 PATRIMONIO EDILIZIO 1971-1981-1991  
 STANZE IN ABITAZIONI OCCUPATE, NON OCCUPATE E TOTALE

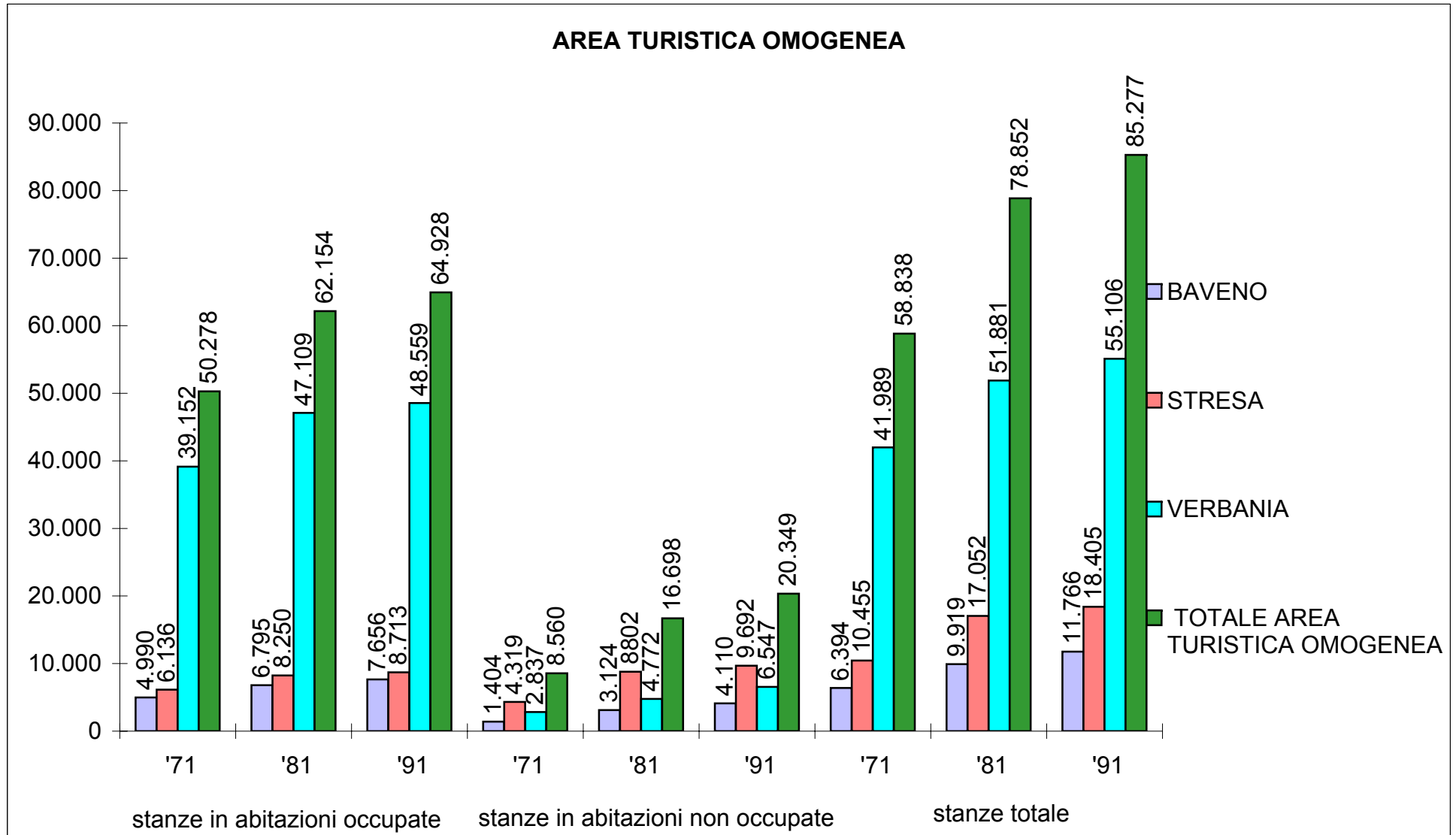


TABELLA 4  
 PATRIMONIO EDILIZIO 1971-1981-1991  
 STANZE IN ABITAZIONI OCCUPATE, NON OCCUPATE E TOTALE

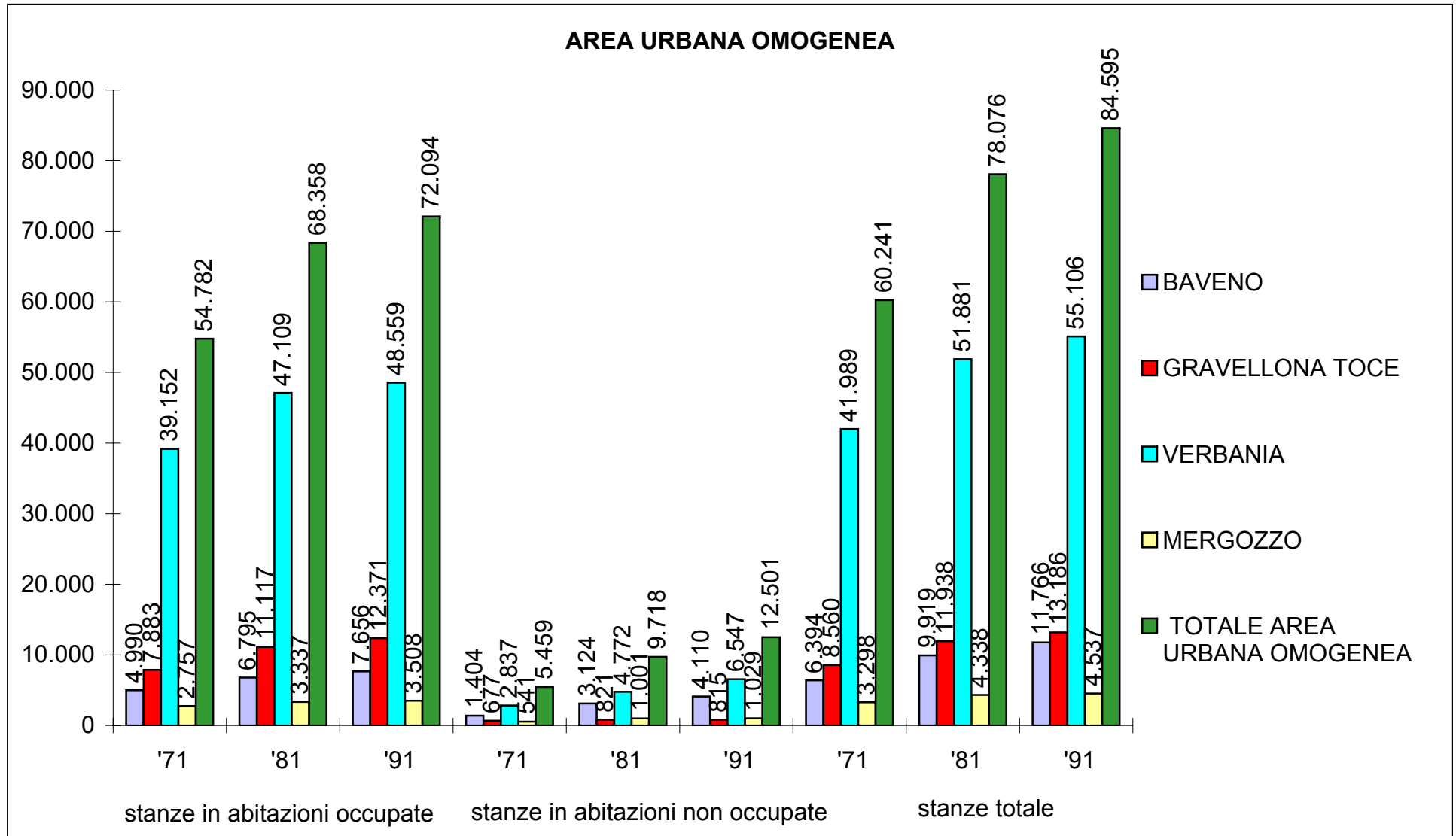




TABELLA 5  
INCREMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO NEL PERIODO 1971-1991

	incremento del numero di stanze totali				incremento del numero di stanze non occupate			
	'71-'81		'81-'91		'71-'81		'81-'91	
	n°	%	n°	%	n°	%	n°	%
<b>AREA TURISTICA OMOGENEA</b>								
BAVENO	3.525	55,13%	1.847	18,62%	1.720	122,51%	986	31,56%
STRESA	6.597	63,10%	1.353	7,93%	4.483	103,80%	890	10,11%
VERBANIA	9.892	23,56%	3.225	6,22%	1.935	68,21%	1.775	37,20%
<b>AREA URBANA OMOGENEA</b>								
BAVENO	3.525	55,13%	1.847	18,62%	1.720	122,51%	986	31,56%
GRAVELLONA TOCE	3.378	39,46%	1.248	10,45%	144	21,27%	-6	-0,73%
VERBANIA	9.892	23,56%	3.225	6,22%	1.935	68,21%	1.775	37,20%
MERGOZZO	1.040	31,53%	199	4,59%	460	85,03%	28	2,80%
<b>TOTALE AREA TURISTICA OMOGENEA</b>	20.014	34,02%	6.425	8,15%	8.138	95,07%	3.651	21,86%
<b>TOTALE AREA URBANA OMOGENEA</b>	17.835	29,61%	6.519	7,71%	4.259	78,02%	2.783	28,64%
<b>TOTALE PROV. NO (NO+VCO)</b>	238.121	34,00%	100.516	10,70%	84.640	84,90%	26.994	14,60%

GRAFICO TABELLA 5  
INCREMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO NEL PERIODO 1971-1991

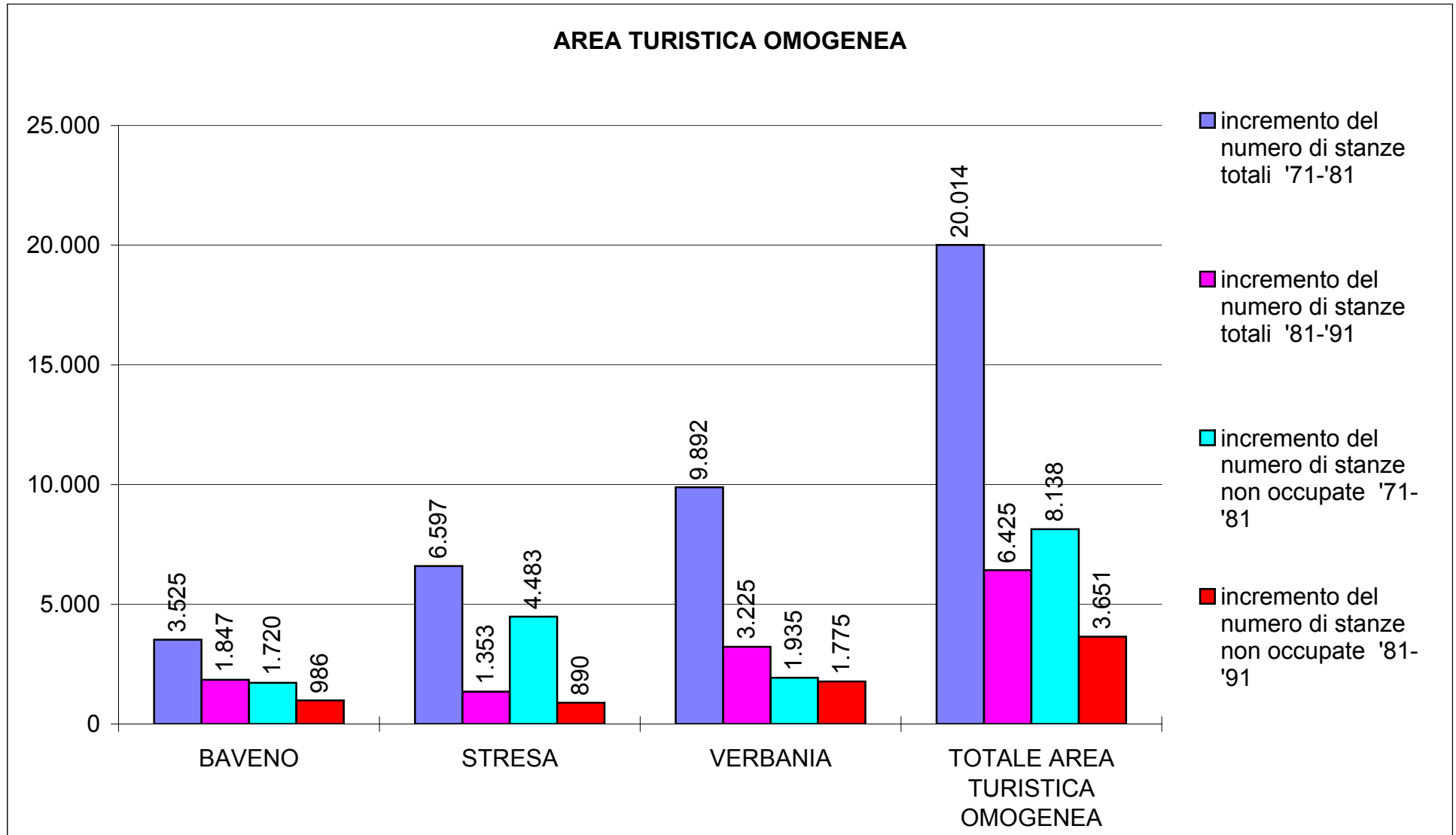


GRAFICO TABELLA 5  
INCREMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO NEL PERIODO 1971-1991

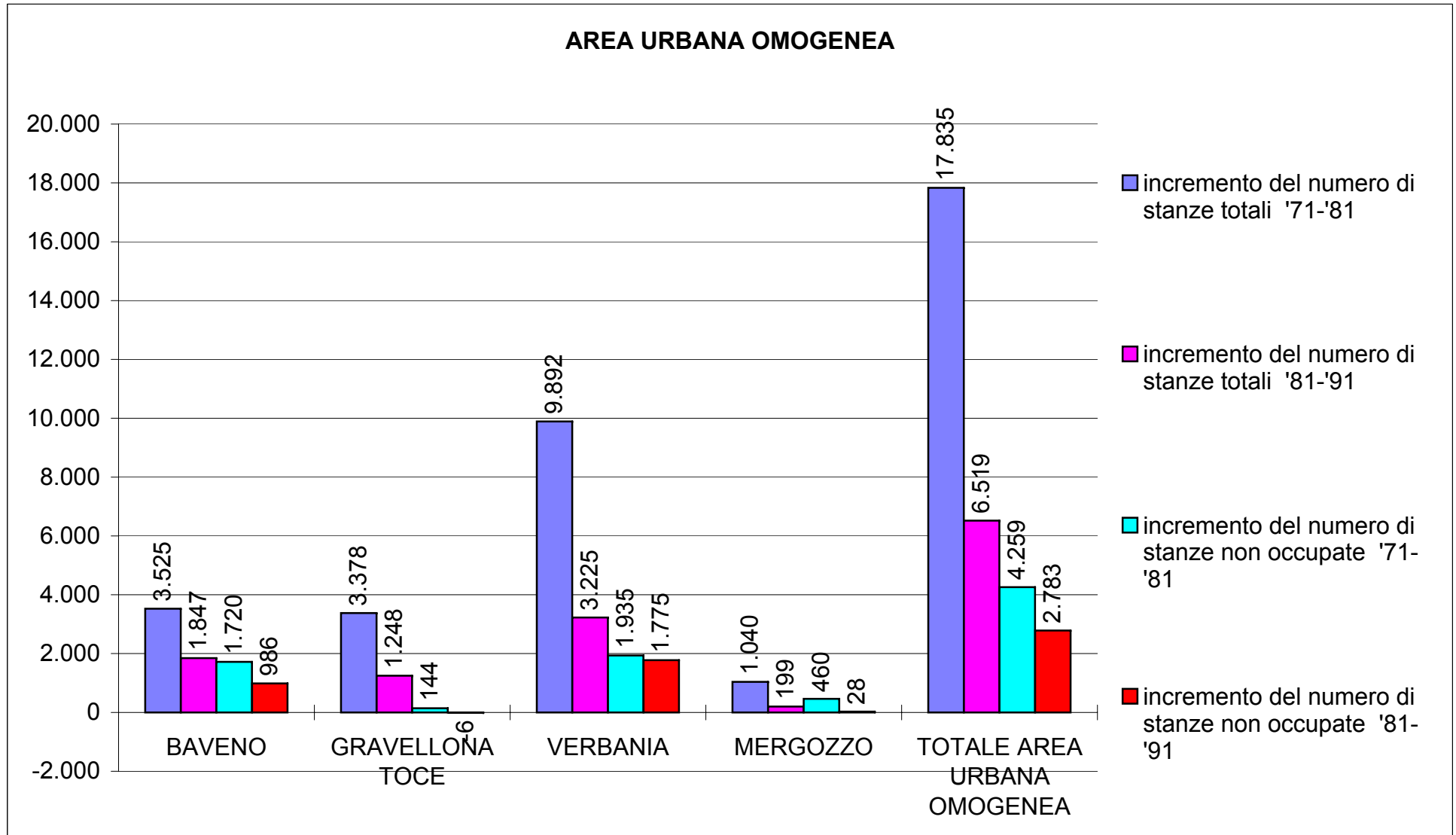


TABELLA 6  
BAVENO: COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO 1981-1991

	stanze totali		stanze non occupate				disponibili per vendita e/o affitto		utilizzate per altri usi e non disponibili	
			totali		utilizzate p vacanze					
	n°	%	n°	%	n°	%	n°	%	n°	%
<b>1981</b>	9.919	100	3.124	31,50%	2356	23,75%	376	3,79%	392	3,95%
<b>1991</b>	11.766	100	4.110	34,93%	3293	27,99%	581	4,94%	393	3,34%

GRAFICO TABELLA 6  
BAVENO: COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO 1981-1991

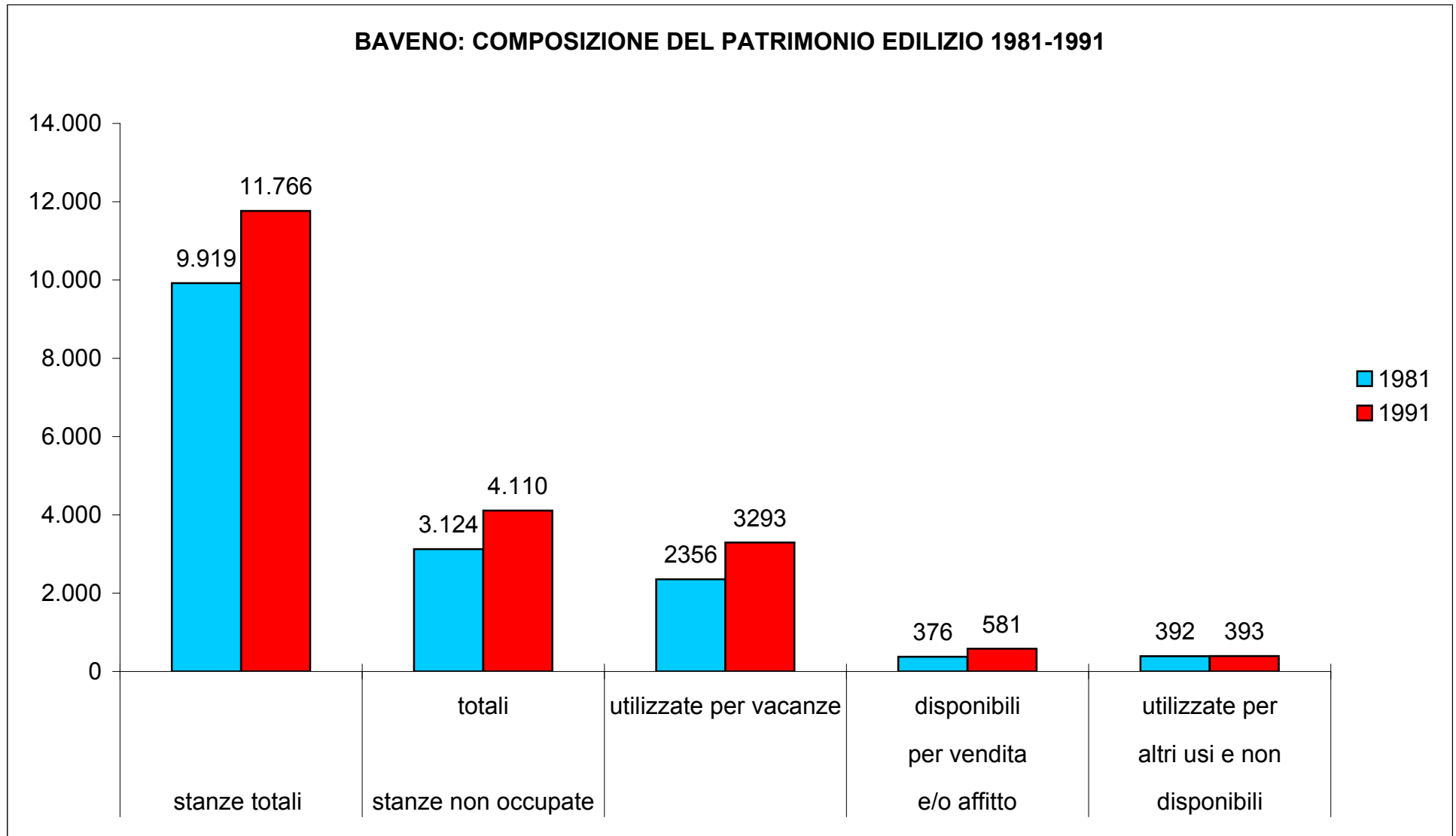


TABELLA 7  
 BAVENO: COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO PERIODO 1961-1991

	fam.residenti	abit.residenti	abitazioni occupate			abitazioni non occupate			abitazioni totali			n° stanze per alloggio	stanze occupate residenti	alloggi occupati famiglie (coabitanti)
	n°	n°	abitaz.	stanze	%	abitaz.	stanze	%	abitaz.	stanze	%			
<b>1961</b>	nd	3.287	1260	4250	77,67%	240	1.222	22,33%	1.500	5.472	100	3,65	1,29	nd
<b>1971</b>	1.485	4.223	1.453	4.990	78,04%	350	1.404	21,96%	1.803	6.394	100	3,55	1,18	-32
<b>1981</b>	1.676	4.477	1.653	6.795	68,50%	864	3.124	31,50%	2.517	9.919	100	3,94	1,52	-23
<b>1991</b>	1.826	4.510	1.821	7.565	64,80%	896	4.110	35,20%	2.717	11.675	100	4,30	1,68	-5
<b>Prov. NO (NO+VCO)</b>	194.055	496.829	193.519	825.788	79,60%	54.225	211.275	20,30%	247.744	1.037.063	100	3,70	1,66	-536

GRAFICO TABELLA 7  
BAVENO: COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO PERIODO 1961-1991

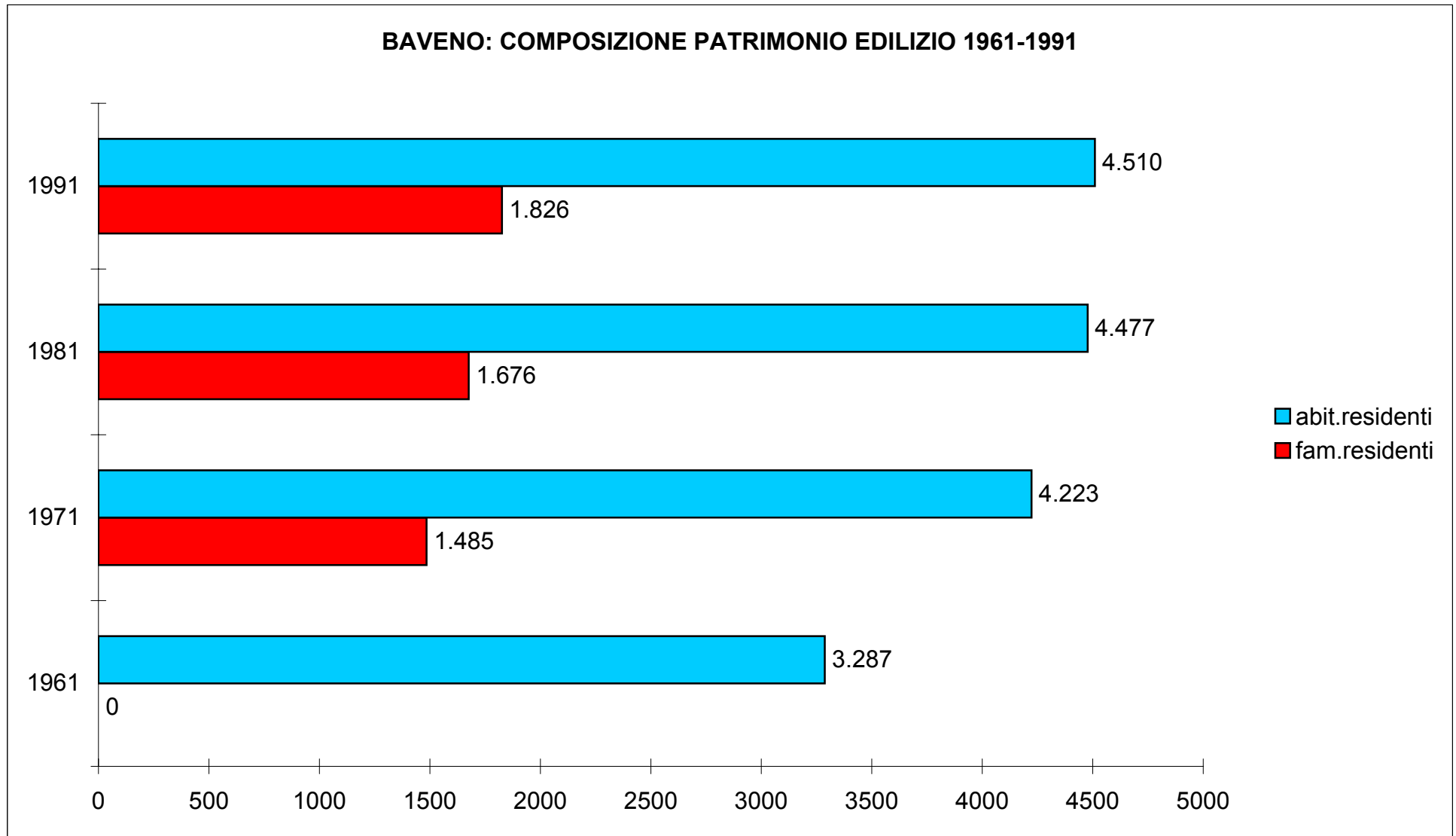


GRAFICO TABELLA 7  
BAVENO: COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO PERIODO 1961-1991

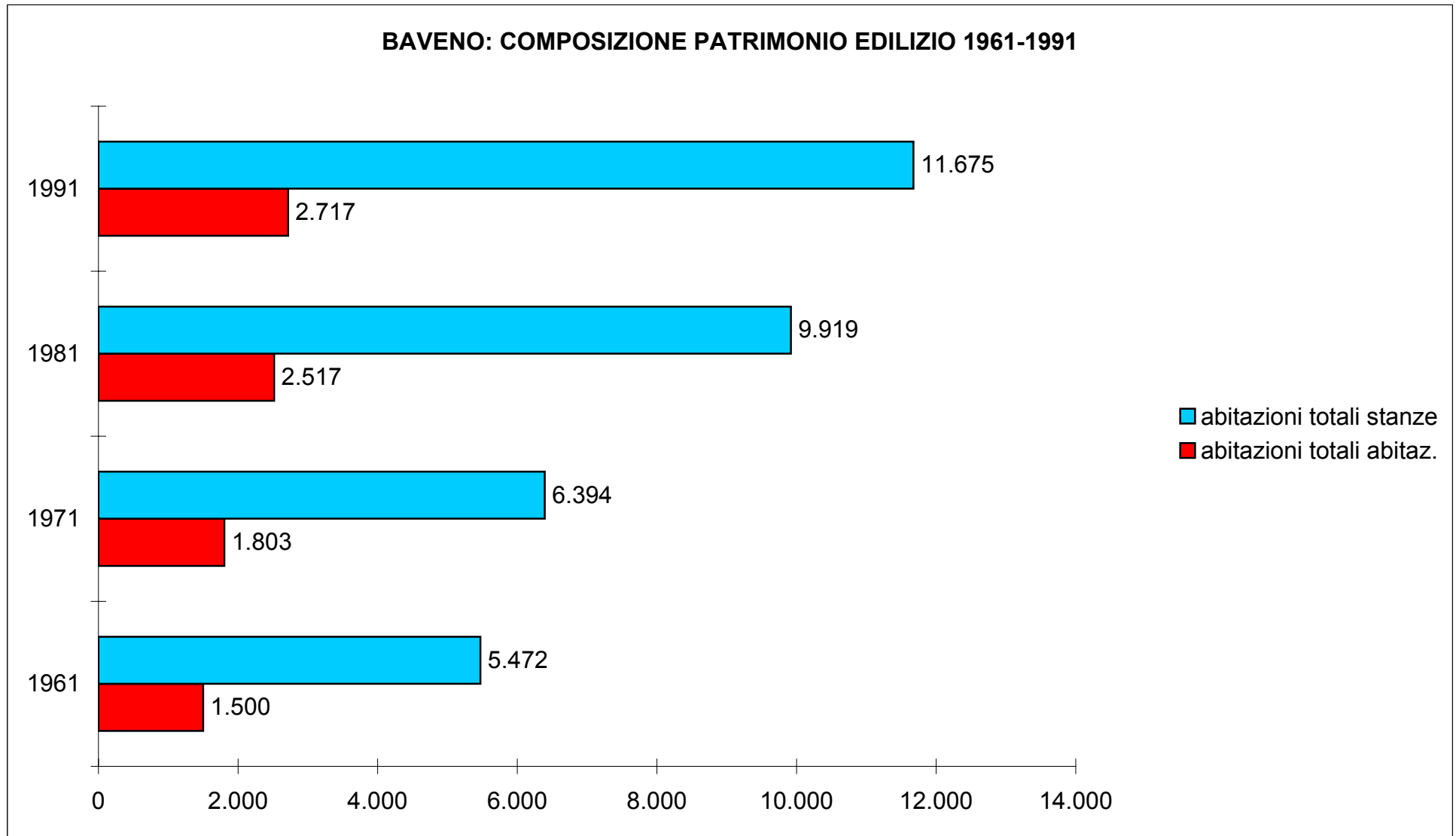
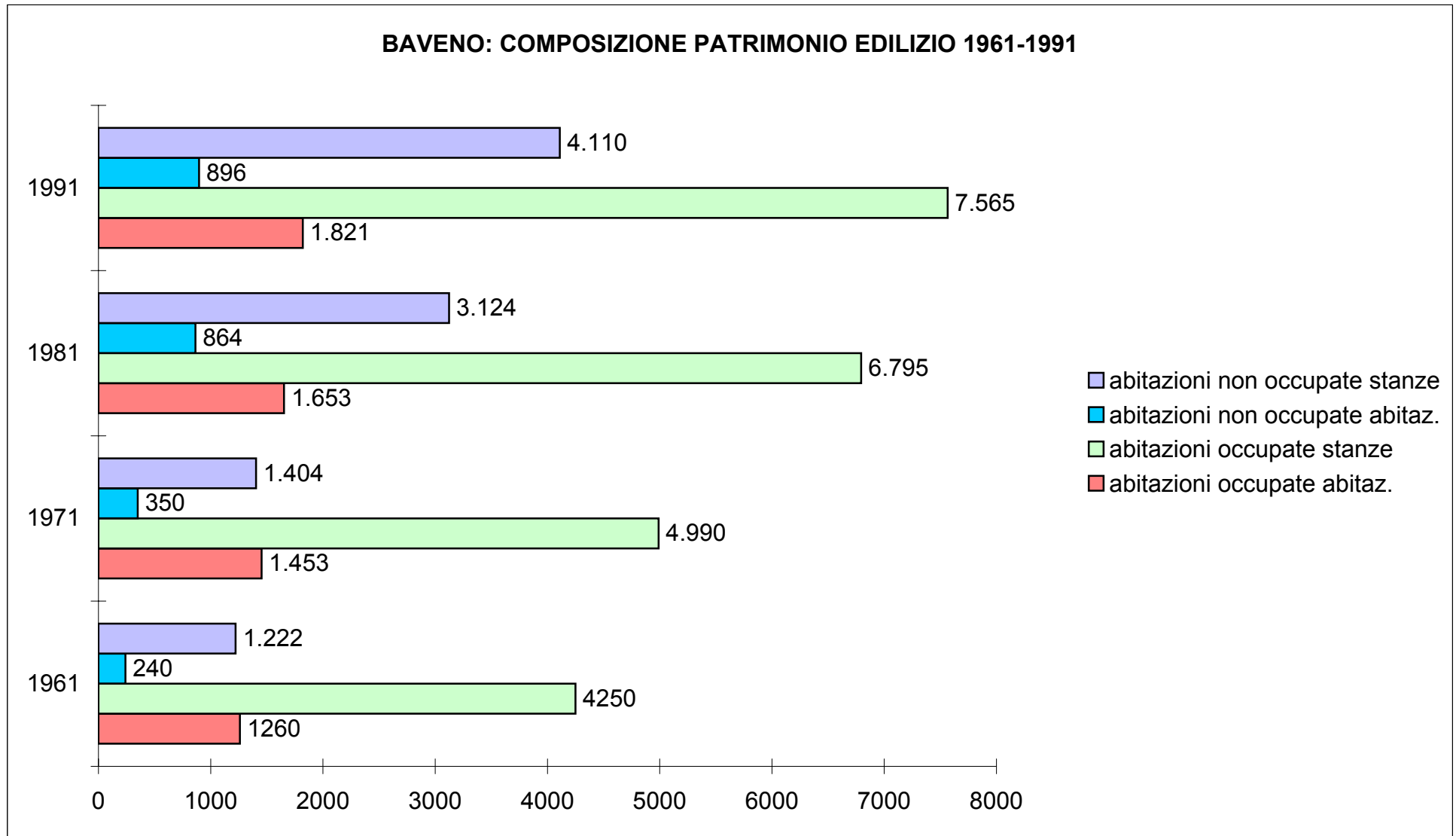




GRAFICO TABELLA 7  
BAVENO: COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO PERIODO 1961-1991



#### **4 - ATTIVITA' ECONOMICHE E SCENARI DI SVILUPPO**

Da lungo tempo Baveno dispone di un sistema economico basato su un ventaglio piuttosto ampio ed equilibrato di settori di attività.

Secondo i dati censuari ISTAT disponibili, il 15% circa della popolazione residente attiva è inserita in attività turistiche, il 26% circa in attività manifatturiere, il 12% nel settore delle costruzioni, il 14% nel commercio.

Ciò potrebbe essere una possibile spiegazione del fatto che, all'interno dell'area comunale di Baveno, si riscontra un aumento della popolazione attiva (di quasi il 5%), a fronte di una contemporanea riduzione, nello stesso periodo, nell'area omogenea considerata.

La percentuale di popolazione attiva rispetto alla popolazione residente risulta in Baveno superiore alla media della aree omogenee in cui è inserito.

La generalizzata consistente riduzione della popolazione attiva nel settore industriale (- 25% circa nelle due aree omogenee considerate) è stata meno accentuata in Baveno (- 16% circa); viceversa nell'insieme delle altre attività si determina una crescita della popolazione residente attiva di Baveno (+ 24% circa) superiore a quella relativa alle aree omogenee prese in considerazione.

Ovviamente tutto ciò non può far considerare le condizioni generali di Baveno in modo diverso da quelle dell'intera area vasta di appartenenza ed estranee a scenari più ampi, almeno regionali, in cui si possono riconoscere e valutare condizioni socio – economici e scenari omogenei.

In questo senso non si può superficialmente ritenere che la situazione di relativo favore del sistema economico e sociale di Baveno sia di per sé garanzia, per il futuro, di situazioni positive.

I processi di radicale modificazione in corso dei sistemi produttivi costringono tutti ad uno sforzo per migliorare i fattori favorevoli allo sviluppo.

Baveno si colloca in un contesto geografico e di relazioni economiche, sociali e culturali complessivamente favorevole.

A ciò si aggiungono parametri positivi quali le condizioni di accessibilità migliorate (autostrada A26 – aeroporto di Malpensa), il valore ambientale considerevole dell'area, la condizione equilibrata dell'ambiente sociale.

Aspetti meno favorevoli sono rappresentati dalla gamma offerta dal sistema dei servizi nel V.C.O. che, in rapporto ad una popolazione provinciale paragonabile a quella di una città media, non è in condizioni di offrire le stesse opportunità presenti nelle aree urbane.

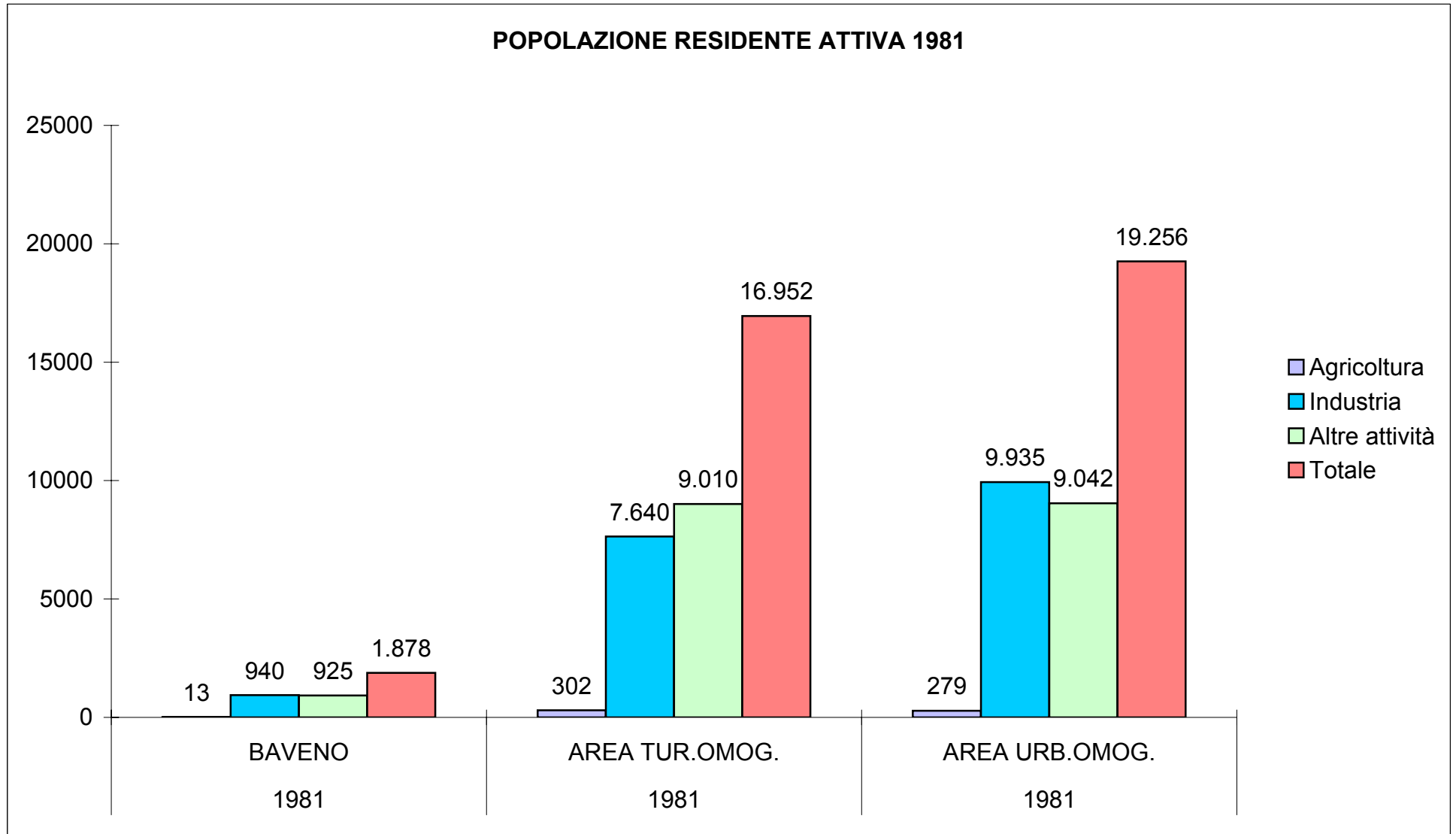
Il P.R.G. ha come obiettivo quello di essere funzionale a realizzare le condizioni per uno sviluppo di qualità, in particolare attraverso la valorizzazione ambientale e il miglioramento dei livelli funzionali, soprattutto dei servizi.

Nelle pagine seguenti sono riportate tabelle e grafici relativi ai dati statistici delle attività economiche.

TABELLA 8  
POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA

	1981			1991			VARIAZIONE '81-'91		
	BAVENO	AREA TUR.OMOG.	AREA URB.OMOG.	BAVENO	AREA TUR.OMOG.	AREA URB.OMOG.	BAVENO	AREA TUR.OMOG.	AREA URB.OMOG.
	n°	n°	n°	n°	n°	n°	n°	%	
<b>Agricoltura</b>	13	302	279	29	293	292	123,08%	-2,98%	4,66%
<b>Industria</b>	940	7.640	9.935	788	5.621	7.487	-16,17%	-26,43%	-24,64%
<b>Altre attività</b>	925	9.010	9.042	1.149	10.202	10.670	24,22%	13,23%	18,00%
<b>Totale</b>	1.878	16.952	19.256	1.966	16.116	18.449	4,69%	-4,93%	-4,19%

GRAFICO TABELLA 8  
POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA



### POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA 1991

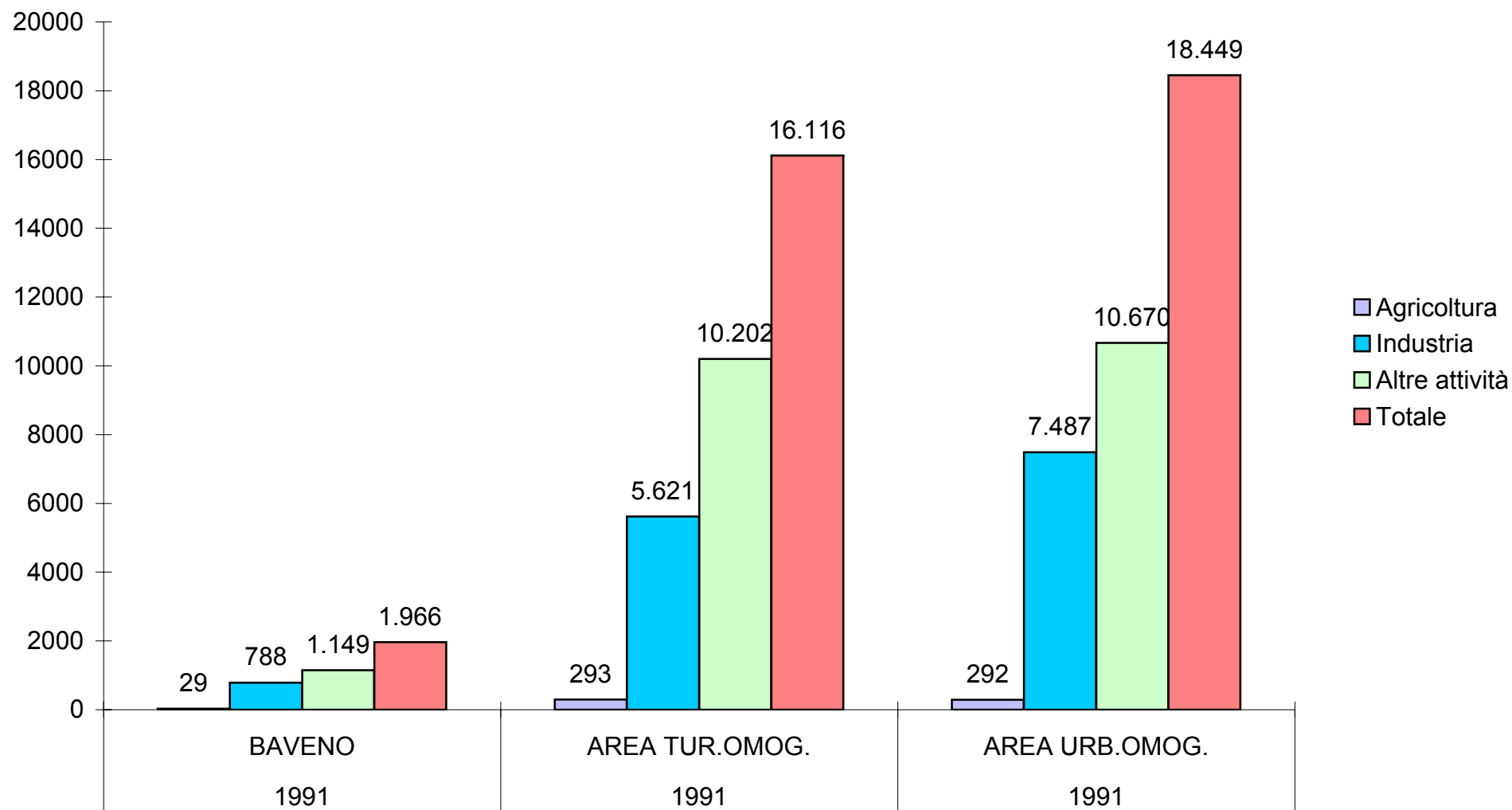


TABELLA 9  
BAVENO: POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA NEI PRINCIPALI SETTORI

1991	Attivi	%
Attività turistico-ricettive	289	14,70%
Attività manifatturiere	512	26,04%
Costruzioni	242	12,31%
Commercio	281	14,29%
Trasporti e comunicazioni	89	4,53%

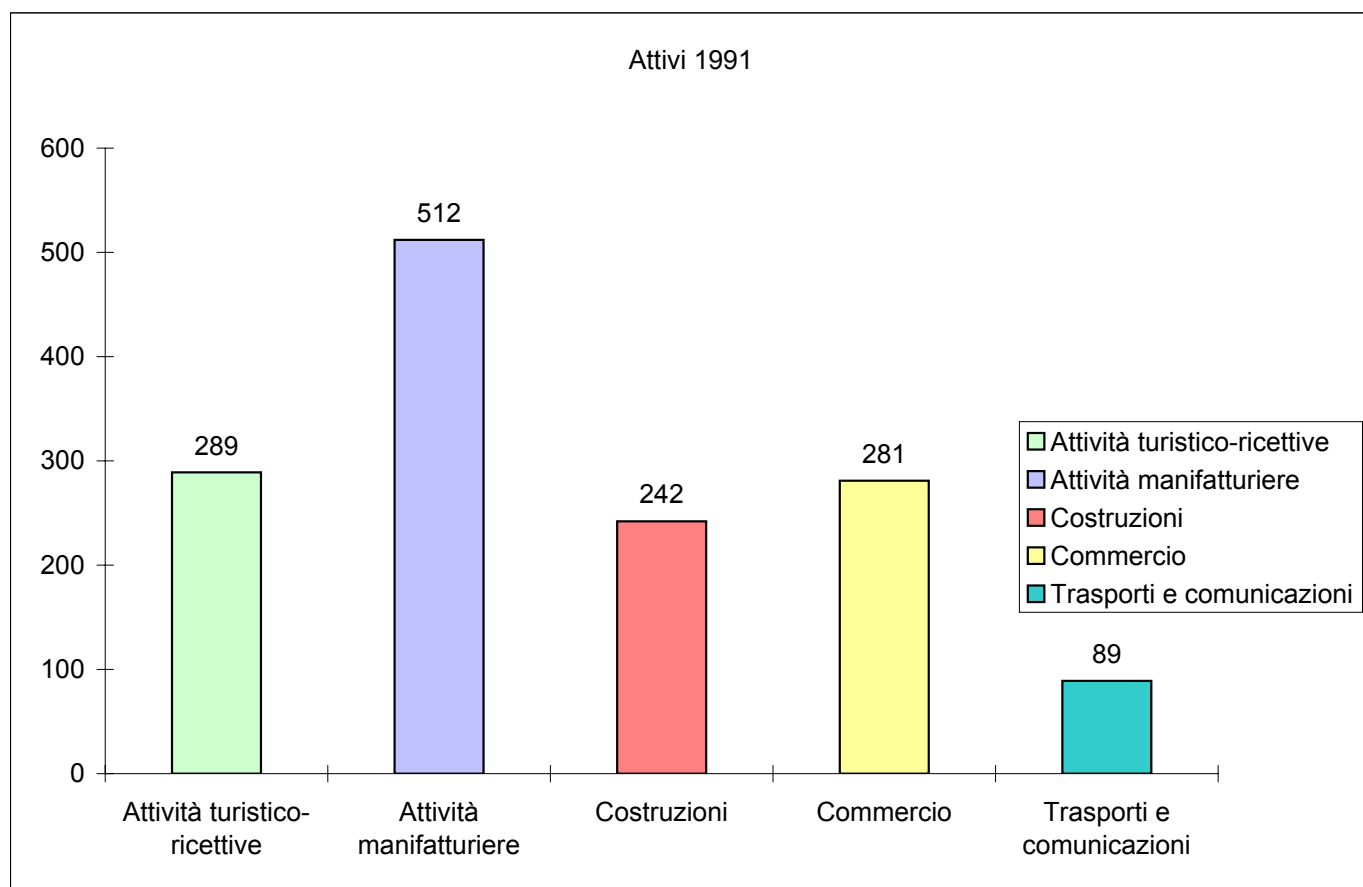
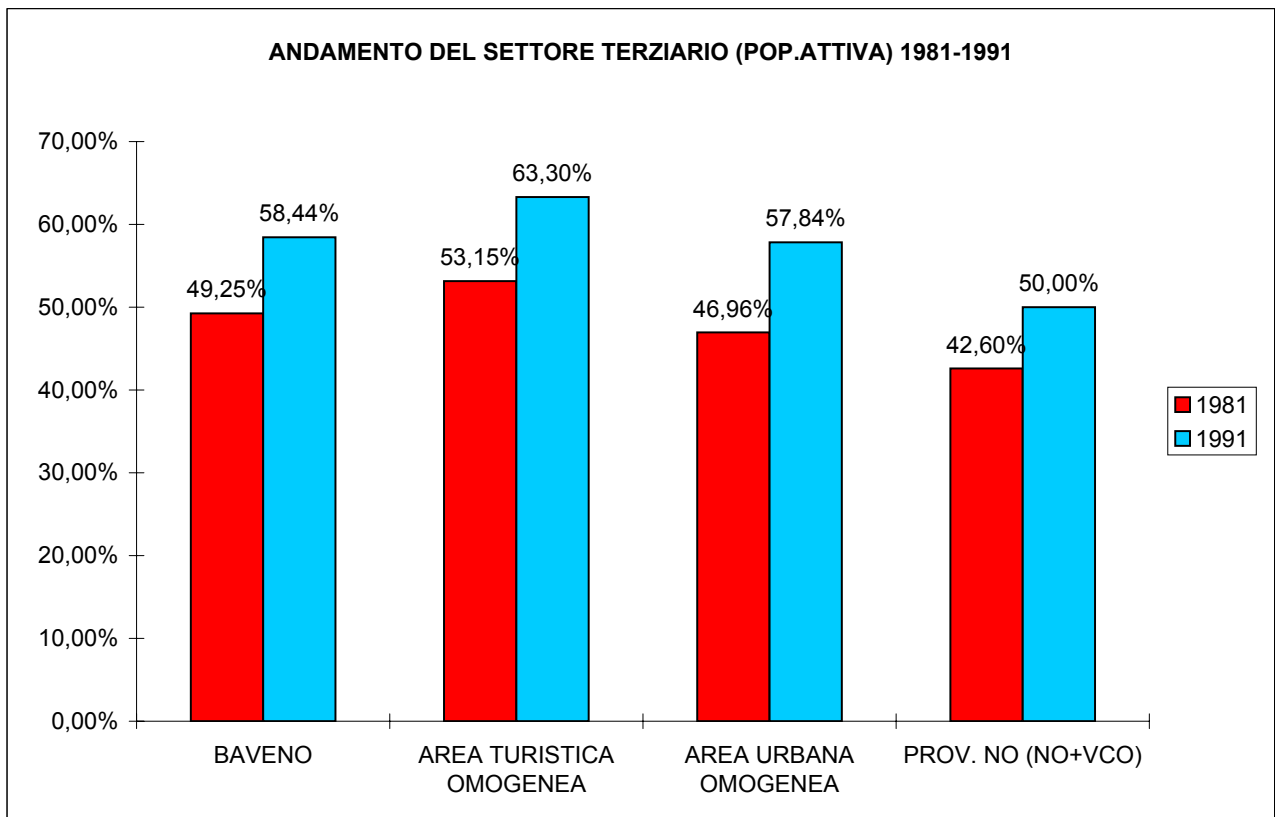


TABELLA 10  
 ANDAMENTO DEL SETTORE TERZIARIO (POP.ATTIVA) 1981-1991

	1981	1991
BAVENO	49,25%	58,44%
AREA TURISTICA OMOGENEA	53,15%	63,30%
AREA URBANA OMOGENEA	46,96%	57,84%
PROV. NO (NO+VCO)	42,60%	50,00%





## **5 - ORIENTAMENTI E SCELTE DEL PIANO PER LE ATTIVITA' ECONOMICHE**

### **5.1. - Il settore turistico**

La regione dei laghi prealpini ha goduto per lungo tempo di una forte immagine turistica; a partire dall'epoca dei "grand tours" romantici si è generata una "idea del lago", non solo geografica quanto storico-culturale, che ha a lungo alimentato il turismo.

Questa "idea del lago" si è andata progressivamente esaurendo; nel contempo sono progrediti altri settori turistici, maggiormente omologati a modelli generalizzati (turismo itinerante, per gruppi organizzati, d'affari, ecc.).

Lo sfruttamento dell'immagine del lago, basata essenzialmente sul paesaggio e su una lunga tradizione della presenza e qualità delle strutture ricettive, non appare più aderente e soddisfacente nei confronti di una domanda più curiosa, più informata e alla quale si offre un mercato di dimensione internazionale, ricco di suggestioni nuove e di esotismi.

Il semplice atteggiamento contemplativo rivolto al paesaggio non soddisfa più le esigenze del turismo; l'attrattività ambientale continua ad essere l'elemento largamente dominante nel motivare in origine la scelta della meta turistica, ma ad essa subentra generalmente, come dimostrano specifiche ricerche di settore, realizzate anche nel contesto territoriale del lago Maggiore, una diffusa delusione per la mancanza di occasioni ed attività interessanti, da esercitare nel tempo libero.

In sintesi recenti analisi e studi di settore svolti da enti turistici, amministrazioni pubbliche, enti e Associazioni economici, operanti nelle province di Varese e V.C.O. e nel Canton Ticino, hanno messo in luce:

- un processo di trasformazione delle motivazioni della domanda turistica
- l'allargamento della base di utenti
- la "crisi di identità" dell'offerta turistica dei laghi e la necessità di un processo di riqualificazione di domanda e offerta

- l’opportunità di sviluppare un’elevata mobilità e circolazione interna alla regione dei laghi per lo sviluppo delle attività economiche legate o connesse al turismo
- la necessità di trovare il modo di sviluppare le risorse peculiari di ogni area, ma in un contesto di offerta globale e omogenea.

Contemporaneamente alla crescita di una domanda più qualificata sotto il profilo degli interessi culturali e delle attività per il tempo libero, si delinea la necessità di adeguamento delle attrezzature ricettive in funzione di particolari tipologie di utenti e della maggiore attenzione del mercato per la qualità del servizio.

Il tema della qualità dell’offerta turistica tocca almeno tre questioni interne al progetto di P.R.G.:

- quali sono le tipologie ricettive che possono trovare un punto di incontro tra la necessità di utilizzare la risorsa turismo per produrre il massimo di occupazione e reddito e l’esigenza di privilegiare forme di ospitalità corrispondenti al tipo di domanda, ma compatibili con obiettivi di qualità del sistema e di valorizzazione dell’ambiente?
- quali interventi strutturali consentono di qualificare l’offerta non come semplice ricettività ma come ospitalità ovvero come è possibile costruire un sistema del turismo e dell’accoglienza?
- quali servizi interni al territorio comunale, e distribuiti a scala intercomunale, possono soddisfare la domanda di attività del tempo libero connesse con l’attrattività turistica?

La riqualificazione dei servizi offerti e del territorio in generale può consolidare l’attrattività, mentre azioni mirate possono far affluire sul lago altre categorie di utenti appartenenti a specifiche “nicchie di mercato”.

L’analisi territoriale mostra un’evidente separazione tra la tendenza delle attività turistiche a concentrarsi a ridosso delle rive del lago e la marginalità del territorio posto più a monte.

Considerate le tendenze di sviluppo di alcuni segmenti turistici orientati verso il rapporto diretto con l’ambiente naturale, si individua,

non solo nella fascia a lago, ma anche nel territorio a monte degli abitati, l'esistenza di potenziali elementi attrattivi.

Durante le consultazioni organizzate dall'Amministrazione Comunale in fase di preparazione del P.R.G. sono emerse alcune indicazioni di cui il piano deve tenere conto.

Un particolare aspetto è rappresentato dall'accessibilità all'area del lago e a Baveno.

Le condizioni di accessibilità dall'esterno si sono modificate sostanzialmente con la costruzione dell'autostrada e con la realizzazione dello svincolo tra Baveno e Feriolo.

Indipendentemente da obblighi legislativi, appare fondamentale definire le azioni ed i requisiti attendibili da provvedimenti sul traffico, da provvedimenti per l'abbattimento dell'inquinamento fonico e dell'aria e da interventi di riqualificazione ambientale lungo le strade (arredo urbano, piste ciclabili, aree pedonali, verde).

Lo sviluppo turistico ha una relazione diretta e fondamentale con gli aspetti di tutela ambientale.

La qualità visiva dell'ambiente è un presupposto fondamentale dell'attrattività turistica.

Esso è un valore costante che deve essere mantenuto come invariabile delle azioni del Piano; da questo punto di vista il P.R.G. deve provvedere a indicare modalità di intervento idonee alla conservazione e valorizzazione di tutte le componenti di valore paesaggistico, anche attraverso modalità di riduzione dell'impatto visivo degli insediamenti.

Analogamente le previsioni normative del P.R.G. devono intervenire a favorire due aspetti messi in evidenza dalle prime fasi di consultazione: l'esigenza di agevolare interventi di adeguamento funzionale, igienico e per la sicurezza per le strutture ricettive e la necessità di consentire, soprattutto alle strutture di piccola dimensione, la trasformazione da tipologie alberghiere ad altri tipi di servizi di ospitalità quali residences e strutture extralberghiere, per le quali esistono le condizioni economiche reali utili allo sviluppo, a fronte di difficoltà nella gestione di strutture alberghiere di limitata ricettività.

Molte aspettative di sviluppo turistico nei confronti del territorio si concentrano nella fascia delle sponde lacuali; per essa il P.R.G. conferma le previsioni contenute nel piano particolareggiato vigente come strumento in grado di individuare dettagliatamente la disciplina degli usi e della tutela.

Il tempo libero del turista è molto spesso orientato verso attività di tipo sportivo.

In questa visione il P.R.G. individua il potenziamento e la qualificazione di attrezzature sportive; tra queste si prefigurano la realizzazione di piastre attrezzate presso le strutture sportive comunali, il lido, la realizzazione di un parco urbano attrezzato con percorsi da jogging, piste ciclabili, percorsi-vita che funga da collegamento funzionale nel verde tra Baveno e Feriolo.

## **5.2. - Il settore della produzione di beni e di servizi**

Il turismo non rappresenta la sola risorsa economica di Baveno.

Le attività di produzione di beni e di servizi riguardano numerosi settori e determinano in modo significativo l'assetto del territorio e l'immagine ambientale.

La storica attività estrattiva del granito ha segnato in modo esteso ed evidente il paesaggio.

In ogni caso il P.R.G. non può che confermare le attività estrattive in atto, ferma restando l'esigenza di recupero ambientale per le parti disattivate.

Per le attività tradizionalmente definite "produttive" come l'industria e l'artigianato, che mostrano di essere oggetto di trasformazioni strutturali con effetti non solo di tipo economico e sociale ma anche territoriale, il P.R.G. distingue tra situazioni dove occorre prevederne la conferma e il completamento (parti di più recente espansione a Feriolo e presso lo svincolo autostradale) e situazioni dove le attività dismesse o ridimensionate pongono il problema e offrono l'opportunità di aree da riqualificare sia per gli aspetti urbanistici che funzionali (aree a monte della ferrovia nell'abitato di Baveno).

Occorre anche sottolineare come si faccia sempre più indefinibile il limite tra attività di produzione di beni e di servizi.

Ciò richiede di stabilire da un lato quali categorie produttive possano essere compatibili con altri usi del suolo (per esempio residenziali) e dall'altro lato quali vadano invece opportunamente indirizzate verso aree appositamente organizzate e infrastrutturate.

Per le categorie compatibili possono essere previste normative tali da consentirne l'introduzione anche in aree di riuso parziale o totale nel territorio urbano.

Per la principale area di insediamento di attività produttive lungo la S.S. 33, il P.R.G. propone la conferma delle previsioni insediative, limitate dalle condizioni di propensione all'utilizzazione urbanistica per problemi di natura idrogeologica.

## 6 - STRUTTURA TERRITORIALE

La struttura del territorio di Baveno è costituita di due componenti fondamentali, l'area urbana cresciuta sui due lati e sulla conoide del torrente Selvaspessa, con l'espansione del capoluogo e di Oltrefiume, e l'area di Feriolo, con la parte residenziale e turistica (soprattutto extralberghiera) verso il lago e l'area industriale retrostante nella piana del Toce, saldata con quelle di Verbania e Gravelona Toce in un "continuum" destinato alle attività produttive esteso per quasi duecento ettari.

Il principale elemento di unione fisica e funzionale dei due sistemi insediativi è rappresentato dalla continuità delle funzioni destinate al turismo e al tempo libero allineate lungo la sponda del lago e servite dalla S.S. 33.

Ad eccezione di alcuni brevi segmenti, nella fascia di territorio posta a diretto contatto del lago prevalgono gli ambienti urbani.

L'obiettivo di valorizzazione del territorio passa, in questa fascia, essenzialmente attraverso le scelte di riqualificazione funzionale e ambientale degli insediamenti e di tutela paesaggistica delle parti di territorio non ancora utilizzate.

Sull'intera area, corrispondente al territorio compreso tra la S.S. 33 e il lago, è in vigore il P.P. delle sponde lacuali e fluviali che contempera obiettivi funzionali e di tutela della qualità ambientale.

Su tale area il P.R.G. introduce dettagliate normative relative all'assetto idrogeologico, con particolare riferimento alle quote del lago.

All'interno dei settori urbani, caratterizzati dalla presenza di insediamenti prevalentemente, ma non esclusivamente, residenziali, le politiche di valorizzazione qualitativa possono esprimersi soprattutto attraverso interventi di riuso e riqualificazione di parti degradate e sottoutilizzate, con lo sviluppo di servizi e spazi verdi, con la razionalizzazione della rete viaria.

A monte dei principali insediamenti, circa all'altezza delle frazioni, si estende un'area libera di notevoli proporzioni, parzialmente interessata dalle opere del tracciato dell'autostrada.

Ancora più in alto il territorio si estende, con boschi e zone a prato e prato – pascolo, verso il Mottarone.

La zona destinata agli insediamenti produttivi a monte di Feriolo, andrebbe inserita in un progetto di riqualificazione esteso ai confinanti territori di Gravellona Toce e Verbania per il miglior assetto funzionale e ambientale della zona industriale più ampia del V.C.O. al cui interno si colloca il Parco Tecnologico del lago Maggiore.

Lo schema strutturale che il P.R.G. propone per Baveno si basa sui seguenti elementi fondamentali:

- consolidamento del fronte del lago con attestamento, dal lato di Baveno, delle funzioni ricettive alberghiere, del lungolago e del nucleo di servizi del lido e del parco di Villa Fedora e, dal lato di Feriolo, delle funzioni ricettive extralberghiere (piana del Toce) e del secondo lungolago; al consolidamento di tale elemento strutturale fondamentale concorrono il completamento di servizi, infrastrutture e attrezzature (porto di Feriolo, adeguamento di strutture ricettive), la realizzazione di un percorso ciclo – pedonale lungo il lago, il piano particolareggiato che sottopone l'intera area a progettazione urbanistica di dettaglio, sostenendo la riqualificazione e il potenziamento di funzioni turistiche;
- formazione di un sistema centrale all'interno dell'ambito urbano, formato dalle aree verdi e dai servizi pubblici, che, a lato del torrente Selvaspessa, colleghi direttamente la fascia lacustre con l'insieme degli insediamenti;
- consolidamento della qualità urbana nella “seconda linea”, a monte della S.S. 33 e della linea ferroviaria, con interventi quali: l'individuazione di aree originariamente produttive da assoggettare a riuso a fini residenziali e terziari, al centro di Baveno, la formazione di un sistema di verde lineare attrezzato collocato a mezza costa tra Baveno e Feriolo (via Cavalli), la previsione di estensione del parco del “castello” di Feriolo, il recupero e la riqualificazione funzionale di aree in sponda destra della Stronetta.

## **7 - ELEMENTI DELLA QUALITA' AMBIENTALE**

Per un'analisi specifica si rinvia all'apposito elaborato facente parte dei documenti del P.R.G.

Il territorio di Baveno è dotato di forti connotati di paesaggio.

In parte essi sono determinati dalle caratteristiche naturali, in parte sono frutto di interventi di antropizzazione quali, in particolare, la formazione dei nuclei urbani antichi di Baveno e Feriolo, sulla riva lacustre, e la costruzione delle ville storiche con i relativi parchi.

La qualità paesaggistica è determinante sia per l'attrattività turistica sia per la qualità della vita dei residenti.

Da ciò deriva la necessità di tutela della qualità del paesaggio.

Attraverso l'imposizione di vincoli propri, soprattutto di carattere normativo, il P.R.G. può generare forme di salvaguardia che, unite a vincoli di rango superiore, determinano una particolare cautela nel valutare gli interventi.

Oltre ai vincoli il P.R.G. si propone di innescare interventi di riqualificazione e valorizzazione di parti significative del territorio.

Gli interventi di riqualificazione nel territorio urbano sono essenzialmente quelli già indicati attraverso il recupero nelle aree di riuso, nei centri storici e nelle aree degradate, ma anche l'estensione del verde urbano, la sistemazione delle sponde lacuali, il controllo degli aspetti qualitativi degli interventi.

Gli interventi di valorizzazione della qualità ambientale contribuiscono a determinare un'immagine complessiva di grande attrattività, funzionale alla promozione turistica e insediativa.

Le parti dove ciò può risultare più efficace sono le zone più antiche dei centri abitati, le rive del lago, le sponde dei corsi d'acqua, che contengono di per sé alcuni elementi di valore, ma anche le cave, la zona industriale lungo la S.S. 33, le strade, che mostrano aspetti ambientali quasi esclusivamente negativi e che potrebbero essere oggetto di interventi mirati e progressivi di riqualificazione.

Posto che l'Ente locale possa assumersi, a cominciare dal disegno del piano e dalle norme del P.R.G., il compito di indirizzare e



progettare complessivamente la riqualificazione e valorizzazione, non sarà possibile che, con le scarse risorse finanziarie del Comune, possano realizzarsi tutti gli interventi necessari.

Occorre dunque ipotizzare come far partecipare anche i soggetti privati all'opera di generale riqualificazione.

Sul piano amministrativo saranno attivabili incentivi diretti, per esempio operando sui tributi, sul regolamento del contributo sugli oneri di urbanizzazione, su finanziamenti e cofinanziamenti.

Sarà pure possibile realizzare interventi "concertati" attraverso i nuovi strumenti dei programmi integrati di recupero e riqualificazione urbana, attraverso i quali introdurre la pratica della cessione di quote di plusvalenza, generata dagli interventi di trasformazione urbanistica, a beneficio di interventi di interesse pubblico.

Il P.R.G. indica alcuni strumenti operativi diretti, quali il convenzionamento e incentivi operanti attraverso l'incremento dei diritti edificatori, per rendere il privato compartecipe del miglioramento complessivo della qualità urbana e ambientale.

Un elemento importante nella definizione della qualità ambientale è costituito dalla situazione vegetazionale.

Allo scopo di individuare e tutelare le tipologie più importanti che formano il quadro vegetazionale, è stato effettuato un rilevamento esteso del territorio extraurbano.

Un elemento decisivo nel quadro ambientale è rappresentato dall'assetto idrogeologico del territorio.

L'analisi effettuata, che si conclude con la definizione dell'idoneità del territorio all'utilizzazione urbanistica, risulta preliminare a qualsiasi tipo di scelta di P.R.G. che, in nessun modo, dovrà risultare tale da aggravare le condizioni di rischio.

Per quanto riguarda gli specifici aspetti agronomici e vegetazionali e quelli idrogeologici, si rimanda alle specifiche relazioni ed analisi.

## 8 - EVOLUZIONE DELLA MOBILITA'

L'assetto attuale del sistema della mobilità presenta i seguenti caratteri:

- predominanza pressoché totale del trasporto privato su gomma di persone e merci
- schema funzionale della rete stradale interna basato su un impianto totalmente tributario nei confronti della S.S. 33 del Sempione
- ridotta funzionalità di molta parte della rete stradale locale.

Se l'autostrada può avere distolto dalla litoranea parte del traffico di transito con origine o destinazione fuori Baveno, è scontato che essa convoglia ulteriormente traffico turistico, soprattutto festivo, verso la sponda occidentale del lago Maggiore, e in particolare per le destinazioni Baveno e Stresa.

Questa dinamica potrebbe entrare in conflitto con la qualità ambientale, poiché, oltre ad avere valori quantitativi significativi, andrà ad interessare negativamente proprio la parte più delicata del territorio, rappresentata dall'affaccio a lago.

Per lo studio specifico delle problematiche del traffico il Comune di Baveno ha predisposto il proprio Piano Urbano del Traffico.

Da questo punto di vista il P.R.G. assume, in base alla situazione esistente e a quella prevista per gli insediamenti, gli interventi che potranno attenuare gli effetti negativi del traffico sull'ambiente e sulle condizioni di sicurezza e di funzionalità nel centro urbano.

Ciò obbliga a considerare necessarie non solo le indicazioni del P.R.G., ma le azioni, adeguatamente supportate da scelte di pianificazione e di moderazione del traffico, che intervengono su un contesto più specifico e operativo indicato dal P.U.T.

Per quanto riguarda la mobilità "lenta" (pedoni e ciclisti) è stata messa a punto una previsione specifica, con lo scopo di utilizzare sistemi alternativi all'auto privata in particolare per il collegamento dei principali servizi pubblici e delle aree utilizzate al servizio del turismo e del tempo libero.

Il P.R.G. classifica le strade secondo una specifica gerarchia che determina fasce di rispetto, arretramenti, caratteristiche fisiche e funzionali, con l'obiettivo di mettere progressivamente a regime un modello completo.

Tale scelta viene privilegiata, rispetto al tradizionale disegno della rete stradale, poiché consente di determinare la gerarchia funzionale delle strade rispetto alle funzioni distribuite sul territorio, permettendo di definire le caratteristiche geometriche della viabilità al momento della progettazione esecutiva.

## **2. DISEGNO DELLA STRUTTURA URBANA**

## **1 - PRINCIPALI COMPONENTI DELLA STRUTTURA URBANA ESISTENTE**

La struttura insediativa si presenta imperniata su due aree principali: Baveno e Feriolo.

Nel caso di Baveno l'impianto insediativo in origine era costituito:

- dal borgo storico a lago sulla sponda destra del torrente Selvaspessa, affiancato da alcune ville e dalle attrezzature turistiche ricettive e di servizio, con il porto, l'imbarcadere, la stazione ferroviaria e le fonti termali
- dall'insediamento, immediatamente a monte della ferrovia, di alcuni impianti produttivi
- dalla frazione di Oltrefiume, a monte della ferrovia in sponda sinistra
- dai nuclei minori, situati in posizione sopraelevata, sulle prime pendici a monte della linea ferroviaria, con la presenza di alcune grandi ville.

Il nucleo antico di Feriolo presentava un impianto molto diffuso sulla costa, disteso linearmente lungo la riva del lago, nel punto più interno del golfo Borromeo.

Lo sviluppo di Baveno è avvenuto, in particolare nel secondo dopoguerra, attraverso la realizzazione di un numero notevole di insediamenti residenziali, collocati soprattutto a monte della ferrovia, sia nel caso del capoluogo che di Oltrefiume.

Attualmente gli insediamenti prevalentemente residenziali occupano gran parte del territorio a nord e a sud del torrente Selvaspessa, soprattutto a monte della linea ferroviaria.

Tale espansione insediativa ha circondato e inglobato i preesistenti insediamenti produttivi nel territorio urbano, determinando oggi il problema della loro "rifunzionalizzazione".

A valle, in corrispondenza del lago e della strada statale litoranea, si sono sviluppate le attività turistiche e, in particolare gli alberghi.

A monte dell'abitato è stata recentemente realizzata l'infrastruttura autostradale, che separa il territorio urbano dalle cave di granito e dal territorio montano. Presso lo svincolo dell'autostrada si è consolidato un piccolo nucleo di attività produttive.

Intorno all'antico borgo di Feriolo gli insediamenti si sono sviluppati seguendo tre direzioni: nella parte a lago a nord dell'abitato si sono concentrati i campeggi, a monte del nucleo storico si sono sviluppati gli insediamenti residenziali, mentre lungo la direttrice del tracciato storico della SS 33 si sono insediate le attività produttive che, estese ai territori di Verbania e Gravellona Toce, hanno finito per occupare quasi completamente il "Piano Grande" in sponda destra del fiume Toce.

La parte di territorio compresa tra Baveno e Feriolo è stata sporadicamente occupata da limitati insediamenti; di fatto continua a manifestarsi una tendenza alla bipolarizzazione del territorio urbano.

## **2 - ORIENTAMENTI DEL P.R.G. DI RAFFORZAMENTO E QUALIFICAZIONE DELLA STRUTTURA URBANA**

Il nuovo P.R.G. si propone di individuare alcuni elementi in grado di rafforzare e qualificare l'attuale struttura urbana, sia all'interno dei due principali sistemi insediativi di Baveno e Feriolo, sia nell'armatura generale del territorio.

All'interno dell'abitato di Baveno il P.R.G. individua un sistema lineare di aree verdi e di spazi e servizi pubblici, lungo il torrente Selvaspessa, che forma un "asse centrale" del sistema insediativo del capoluogo e, nella zona corrispondente alla foce del torrente, si connette con la struttura insediativa dell'area a lago, destinata essenzialmente a spazi e servizi pubblici e ad attrezzature turistico – ricettive per tutto il tratto coincidente con l'abitato di Baveno.

Su tale schema strutturale si innestano le relazioni con le aree edificate e con quelle di prevista edificazione.

Un aspetto particolare è rappresentato dall'esistenza di un settore urbano centrale, a monte della linea ferroviaria, occupato da aree produttive, in buona parte dimesse o sottoutilizzate. Per tali aree il P.R.G. presenta l'opportunità di una riutilizzazione a fini residenziali e terziari, innescando un processo di riqualificazione urbana che può mettere a disposizione una significativa offerta insediativa, limitando il consumo di suolo libero.

Nel caso del nucleo di Feriolo, dove sono pressoché esaurite o, comunque, molto limitate ulteriori opportunità insediative, il P.R.G. introduce, con la riqualificazione e il riuso di aree lungo il rio Stronetta, un possibile elemento strutturale di completamento del centro abitato.

Infine il P.R.G. propone la formazione di un parco lineare, a monte della ferrovia, lungo via Cavalli, con lo scopo di realizzare un secondo elemento funzionale di collegamento Baveno – Oltrefiume – Feriolo.

Lungo tale collegamento si prevede anche l'introduzione di una previsione per attività ricettive turistiche.

La previsione di collegare i due centri abitati verso monte si affianca a quelle contenute nel Piano Particolareggiato delle sponde lacuali, confermato dal P.R.G., e che organizza le attività del tempo

libero, gli spazi pubblici e le strutture ricettive in continuità lungo la riva del lago.

Per quanto concerne le attività produttive il P.R.G. si limita alla conferma di quelle esistenti presso lo svincolo dell'autostrada e lungo la SS 33, integrate con le poche aree di completamento disponibili. Non si rileva la presenza di altre opportunità insediative sul territorio dove indirizzare spazi per la produzione di beni e servizi.



### **3. CONTENUTI DEL PIANO E VALORI QUANTITATIVI**

## **1 - IL SISTEMA DELLA MOBILITA'**

Il Comune di Baveno si è recentemente dotato di un Piano Urbano del Traffico che contiene le previsioni relative all'assetto dell'intera rete stradale.

Il P.R.G. ne assume le previsioni e provvede a normare quanto si riferisce alla rete stradale, in particolare attribuendo a ciascuna tratta, in dipendenza della sua classificazione gerarchica, le dimensioni della sezione-tipo e le fasce di rispetto e arretramento per recinzioni, manufatti ed edifici.

Le tipologie e categorie di strade individuate e classificate dal P.R.G. sono:

- l'autostrada A26;
- la strada statale 33 del Sempione, in gran parte interna al centro abitato, con funzioni più connesse al traffico locale che non di collegamento sovracomunale; tale strada rappresenta anche il principale itinerario turistico del lago Maggiore;
- le strade urbane di quartiere, che assolvono alla funzione di assi primari di accesso e collegamento tra le parti e gli ambiti omogenei del territorio urbano;
- le strade locali, che rappresentano il sistema reticolare di accesso agli insediamenti;
- le strade interpoderali e vicinali e i sentieri.

## **2 - LE PREVISIONI DI RIUSO E DI RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO**

Lo sviluppo insediativo degli ultimi decenni si è spesso caratterizzato per un'estensione sul territorio, con elevato consumo del suolo, e localizzazione lungo le principali vie di comunicazione e nelle aree più interessanti per la vista panoramica del lago.

Il risultato di queste dinamiche non può dirsi soddisfacente in termini di organizzazione del territorio e di risultati ambientali.

Contemporaneamente, per lunghi periodi, la tendenza della popolazione a insediarsi in aree esterne ha comportato l'abbandono dei centri storici e la sottovalutazione delle opportunità di utilizzazione degli spazi urbani.

In sede di nuovo P.R.G. si pone il problema di una considerazione attenta della questione, che risulta oggi centrale nella disciplina urbanistica.

A vantaggio di una scelta che privilegi il recupero, sono:

- il risparmio di territorio
- il miglioramento dell'ambiente già costruito
- il risparmio per quanto riguarda l'estensione di reti infrastrutturali e la fornitura di servizi
- l'opportunità di mettere in azione iniziative convergenti tra pubblico e privato con la migliore utilizzazione delle risorse.

E' evidente che non può essere convogliata nel recupero tutta la domanda insediativa. Tale domanda non risulta quantificabile attraverso ipotesi demografiche o la valutazione di trend immobiliari. Si tratta piuttosto di cogliere esigenze di adeguamento e riqualificazione del sistema insediativo.

Nella valutazione dell'opportunità di insistere su un progetto che dia spazio alla riqualificazione, è opportuno inserire anche la considerazione di quanto positivo possa risultare alla fine il recupero ed il rinnovamento di parti urbane nella costruzione di un'immagine di elevata qualità ambientale.

Ciò è importante non solo per la qualità della vita della popolazione locale, ma per il successo di politiche di sviluppo turistico e di incentivazione di una tendenza insediativa di iniziative e di attività di rango qualitativo elevato. Sempre più le attività a maggior contenuto di valore nella produzione di beni e di servizi si orientano verso localizzazioni funzionali quanto qualitative.

La gestione dei processi di riqualificazione appare come un punto problematico nella pianificazione territoriale, ma certamente il parametro della qualità ambientale, nel senso più ampio della definizione, è sempre più in posizione primaria nella valutazione di scelte di insediamento e di investimento.

Al di là di una cultura ancora largamente da formare in tal senso, esistono difficoltà oggettive allo sviluppo di dinamiche di riqualificazione, quali la frammentazione della proprietà, le difficoltà di riconversione o trasferimento delle attività preesistenti, la collocazione delle aree nel contesto urbano, la necessità di coordinare una gamma complessa di interventi.

Le politiche e le azioni di riuso e riqualificazione richiedono dunque affinamento degli strumenti di attuazione; alcuni di essi sono di introduzione anche recente nella legislazione italiana (programmi di recupero e di riqualificazione urbana, accordi di programma, ecc.), altri attengono al modo di concepire il Piano.

Il progetto preliminare di P.R.G. propone:

- di migliorare e affinare la disciplina e le opportunità di intervento del precedente piano nei nuclei antichi, affiancando una normativa dettagliata all'allargamento dei tipi di intervento ammissibili
- di affinare e migliorare le norme relative all'adeguamento degli edifici nelle aree edificate
- di dare l'opportunità alle aree produttive nel contesto urbano, oltre che di confermare la funzione preesistente, di mettere in atto processi di riuso e contestuale riqualificazione, consentendo funzioni residenziali e terziarie.

### 3 - LE PREVISIONI INSEDIATIVE RESIDENZIALI AGGIUNTIVE

Il Comune di Baveno ha promosso la raccolta di manifestazioni di intenti dei cittadini per la formazione del nuovo P.R.G.

Le proposte presentate sono state esaminate nel contesto della Commissione Urbanistica Comunale che ha espresso criteri di valutazione e orientamenti.

Le aree sono inoltre state comparate con le analisi idrogeologiche e la relativa classificazione di idoneità all'utilizzo urbanistico.

La sovrapposizione di regimi vincolistici di natura ambientale e legale introduce limitazioni alle aree individuate dal progetto preliminare.

Su tale base il P.R.G. ha introdotto le previsioni relative ad aree di completamento (soggette a concessione semplice) e ad aree di nuova edificazione (sottoposte a SUE).

Le previsioni del progetto preliminare sono state ulteriormente completate ed estese attraverso la procedura di esame delle osservazioni presentate nella fase di pubblicazione del piano.

La tabella riportata di seguito contiene il calcolo delle aree individuate, distinte tra completamento (A.C.R.) e nuova costruzione (A.N.R.).

In base a tali previsioni risulta la seguente previsione insediativa del P.R.G. pari a:

aree A.C.R. m <sup>2</sup> 70.925 x 0,50 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> = m <sup>3</sup> 35.462,5	= stanze 296 <sup>(1)</sup>
aree A.N.R. m <sup>2</sup> 65.210 x 0,75 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> = m <sup>3</sup> 48.907,5	= stanze 408 <sup>(1)</sup>
	-----
totale	= stanze 704 <sup>(1)</sup>

---

<sup>(1)</sup> il calcolo è ottenuto considerando 1 stanza / abitante equivalente = 120 mc.

Tale valore rappresenta una previsione di incremento dell'6,02% rispetto alle stanze totali esistenti del censimento ISTAT 1991 (n° 11.675)

A tale valore occorre aggiungere il calcolo della capacità insediativa generata dall'opportunità di riuso e trasformazione di aree con precedente diversa destinazione d'uso.

Le aree così classificate generano la seguente capacità insediativa: aree A.P.R.  $m^2 104.140 \times 1,00 m^3/m^2 = m^3 104.140 = \text{stanze } 868^{(1)}$ .

La somma delle capacità insediative previste, pari a  $704 + 868 = 1.572$  stanze, corrisponde ad un incremento del 13,46% del patrimonio edilizio esistente al 1991 (ISTAT).

---

<sup>(1)</sup> il calcolo è ottenuto considerando 1 stanza / abitante equivalente = 120 mc.

#### 4 - STIMA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE COMPLESSIVA

La valutazione della capacità insediativa residenziale risulta da un calcolo che utilizza valori noti e previsti dal P.R.G., con lo scopo di determinare il fabbisogno di standard per servizi e attrezzature pubbliche.

La capacità insediativa residenziale viene così stimata:

– stanze esistenti al censimento ISTAT 1991 occupate e non occupate (dedotte quelle utilizzate per vacanze)	= 8.473
– incremento di stanze registrato nel periodo 1992 –2000 (stima sulla base delle previsioni del vigente P.R.G.I. = 80% delle stanze di NC)	= 980
– incremento di stanze previsto dal P.R.G.	= 1.572
	-----
	totale = 11.025

Il Comune di Baveno presenta la capacità ricettiva media annua così stimata:

– stanze appartenenti a case di vacanza (stimate con utilizzazione media annua pari a 1/3): st. 3.293 x 1/3	= 1.097
– posti letto alberghieri (stimati con utilizzazione media annua pari a 3/4) p.l. 2.088 x 3/4	= 1.566
– posti letto extralberghieri prevalentemente campeggi (stimati con utilizzazione media annua pari a 1/4) p.l. 3.586 x 1/4	= 897
	-----
	totale = 3.560

Tali valori non determinano un fabbisogno aggiuntivo di aree per servizi e attrezzature pubbliche ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/1977.

Tuttavia, considerato che la presenza di importanti valori di ricettività turistica determina abitualmente una maggiore domanda di aree per servizi, in particolare di aree verdi e di parcheggi, si effettua il calcolo del fabbisogno di aree per servizi al seguente capitolo, con le maggiorazioni comunque previste per i comuni con popolazione turistica media annua superiore a quella residente.



## 5 - CALCOLO DELLE AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

Nella tabella seguente sono messi a confronto i fabbisogni di aree per servizi in base agli standard stabiliti dall'art. 21 della L.R. 56/1977 e le superfici delle aree contenute nel progetto di P.R.G. (aree esistenti e aree previste):

tipo di area	m <sup>2</sup> /ab. – st.	ab. – st.	fabbisogno m <sup>2</sup>	previsioni di piano m <sup>2</sup>
aree per l'istruzione	5,00	11.025	55.125	13.827
aree per attrezzature di interesse comune	5,00	11.025	55.125	22.584
aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport	20,00	11.025+ 3.560	291.700	487.370
aree per parcheggi pubblici	2,50	11.025+ 3.560	36.462,5	63.919
totale	32,50		438.412,5	587.700

Da quanto riportato alla precedente tabella risulta un'eccedenza di aree per servizi previste dal P.R.G. rispetto al fabbisogno stimato.

Sono tuttavia inferiori a quanto richiesto dagli standard le aree per l'istruzione e per le attrezzature di interesse generale.

Ciò deriva dal fatto che le attrezzature esistenti sono spesso di realizzazione non recente o comprese nel territorio urbano e, pertanto, dispongono di superfici libere limitate.

Sono superiori allo standard richiesto le aree verdi, per le ragioni dovute all'obiettivo di costruzione di una rete ambientale e paesaggistica, diffusa sul territorio comunale, illustrate nella specifica relazione.

Infine si è provveduto ad un sovradimensionamento delle previsioni relative alle aree a parcheggio in ragione della domanda turistica, proveniente anche dall'esterno del territorio comunale.

## 6 - CALCOLO DELLE AREE PER LE ATTIVITA' ECONOMICHE

Nella tabella seguente sono riepilogati i valori delle superfici destinate dal P.R.G. alle attività economiche:

– aree di insediamento di impianti per la produzione di beni e/o servizi (IP)	m <sup>2</sup> 237.906
– aree di insediamento di impianti ad uso di attività terziarie commerciali e di servizio (IT)	m <sup>2</sup> 61.613
– aree per attività turistico-ricettive di tipo alberghiero (ATA)	m <sup>2</sup> 101.000
– aree per attività turistico-ricettive di tipo extralberghiero (ATE)	m <sup>2</sup> 118.971
– aree per il florovivaismo e centri per il giardinaggio (AFG)	m <sup>2</sup> 7.006
	-----
	m <sup>2</sup> 526.496