


Regione Piemonte
Provincia del Verbano Cusio Ossola
COMUNE DI BAVENO

PIANO REGOLATORE GENERALE
progetto definitivo

VARIANTE IN ITINERE

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. ugo palmieri	RELAZIONE ILLUSTRATIVA		APRILE 2004 agg. DICEMBRE 2005 agg. MAGGIO 2006 agg. SETTEMBRE 2006
consulente agronomo/ forestale:	il responsabile del procedimento:	scala:		
dr. luciano falcini domodossola	geom. davide cerlini			

SOMMARIO

1. PREMESSA	1
2. CONTENUTI DELLA VARIANTE “IN ITINERE”	2
2.1. Adeguamento della zonizzazione ai sensi della L.R. 28/1999.....	2
2.2. Modifiche dell’area di intervento individuata dalla scheda normativa n° 4	3
2.3. Inserimento della nuova previsione di area da destinare a impianti per attività sportive, ludiche e ricreative	4
2.4. Adeguamento di percorso stradale	5
3. VALORI DIMENSIONALI.....	6
4. PROCEDURE	7

1. PREMESSA

Il Comune di Baveno ha riadottato il progetto definitivo di P.R.G. con delib. C.C. n° _____ del _____ e ha provveduto a inoltrare i relativi documenti che sono attualmente presso la Regione Piemonte “in itinere” di approvazione.

Successivamente alla riadozione definitiva sono emerse valutazioni e opportunità, così come più avanti specificate, che hanno indotto l'Amministrazione Comunale a proporre al Consiglio Comunale la presente variante in itinere.

2. CONTENUTI DELLA VARIANTE “IN ITINERE”

La presente variante “in itinere” riguarda i seguenti contenuti:

- adeguamento della zonizzazione di addensamenti e localizzazioni per le attività commerciali ai sensi della L.R. 28/1999 e successive modifiche e integrazioni e relativi provvedimenti normativi e attuativi;
- modifiche alle previsioni relative all’area di intervento disciplinata dalla scheda di indirizzo n° 4 delle N.T.A.;
- inserimento di una nuova previsione relativa ad un’area da destinare a impianti per attività sportive, ludiche e ricreative;
- inserimento della previsione di adeguamento e parziale modificazione di un tracciato stradale esistente.

2.1. Adeguamento della zonizzazione ai sensi della L.R. 28/1999

Il progetto di P.R.G. attualmente “in itinere” ha provveduto a introdurre le perimetrazioni di aree di “addensamento” e “localizzazione” per l’insediamento di attività commerciali ai sensi della L.R. 28/1999, così come modificata con L.R. 37/2003 e della deliberazione del Consiglio Regionale n° 563-13414 del 29 ottobre 1999, modificata e integrata con successivo atto in data 23 dicembre 2003. Alla data odierna la disciplina di settore risulta ulteriormente aggiornata con deliberazione in data 24 marzo 2006.

A seguito di una successiva verifica, soprattutto relativa alla preesistenza di attività commerciali sul territorio anche in riferimento ai nuovi parametri regionali, l’Amministrazione Comunale ha ritenuto di dover proporre una diversa perimetrazione delle aree di addensamento e localizzazione, secondo quanto di seguito specificato:

- zona A1: il P.R.G. “in itinere” prevede tale classificazione per i nuclei di antica formazione di Baveno e Feriolo; si propone di introdurre la classificazione di zona A1 anche per il nucleo antico di Oltrefiume; in tal modo i tre nuclei di antica formazione principali risultano interamente compresi in zona A1
- zona A3: il P.R.G. “in itinere” classifica come A3 l’area circostante il nucleo di antica formazione del capoluogo di Baveno; si propone con la presente variante una estensione della zona A3 fino al limite territoriale costituito dalla linea ferroviaria del Sempione, che delimita la parte più marcatamente

urbana della città

- zona L1: si propone, mediante la presente variante, una sostanziale modificazione delle previsioni del P.R.G. “in itinere” nell’abitato di Feriolo; in particolare si propone la cancellazione dell’ampia zona L1 lungo la SS 33, verso il confine con Gravellona Toce, poiché tale area risulta eccessivamente estesa (ben oltre il valore di 20.000 m² previsto nei parametri tabellari regionali) e pressoché completamente destinata alle attività produttive; si ritiene di proporre invece due nuove localizzazioni, di dimensione inferiore, l’una lungo la SS 33 (in corrispondenza di aree già classificate con destinazione d’uso commerciale dal P.R.G.), l’altra lungo la “bretella stradale” tra SS 33 e SS 34 (in corrispondenza di un’area classificata dal P.R.G. come assoggettabile a interventi di riuso per destinazioni residenziali e terziarie – A.P.R.)

2.2. Modifiche dell’area di intervento individuata dalla scheda normativa n° 4

Il Comune di Baveno ha aderito al Programma Integrato di Sviluppo Locale (P.I.S.L.) della “conurbazione dei laghi”, con capofila il Comune di Verabnia.

La Regione Piemonte ha ritenuto la proposta di P.I.S.L., presentata dalla conurbazione, adeguata rispetto agli obiettivi e agli indirizzi indicati nel relativo bando e nell’accordo di programma quadro sottoscritto con il C.I.P.E., dando disposizioni per la formulazione del Programma definitivo, corredato della necessaria documentazione, entro il settembre 2006.

Il P.I.S.L. si caratterizza per la previsione di realizzazione coordinata e complementare di interventi pubblici e privati, aventi per obiettivo la riqualificazione urbana e territoriale, lo sviluppo delle attività economiche, il miglioramento dei servizi.

Nel caso di Baveno la proposta di P.I.S.L. comprende tre interventi di iniziativa privata, coordinati con gli interventi pubblici e con gli obiettivi strategici generali riguardanti l’intera area dei Comuni aderenti.

Tra questi è presente l’intervento relativo all’area situata nel centro del capoluogo, tuttora adibita a campeggio, per la quale il P.R.G. individua la classificazione di A.P.R. “aree con insediamenti preesistenti assoggettabili ad interventi di riuso per destinazioni terziarie e residenziali”.

Il processo di trasformazione è regolamentato nel P.R.G. da una apposita scheda di indirizzo per l’attuazione degli interventi che prevede, a fronte di un

indice di densità territoriale di 0,80 mc/mq., la predisposizione di parcheggi pubblici o di uso pubblico in misura pari al 50% della superficie territoriale.

E' stata valutata la possibilità di incrementare il numero di parcheggi disponibili, al fine di migliorare l'offerta di sosta nel centro abitato, di disporre eventualmente di quote di parcheggio per l'uso di strutture ricettive alberghiere e commerciali esistenti che ne sono carenti o del tutto prive e di trasferire quote di veicoli in sosta sulla superficie di spazi urbani (vie e piazze) che si intendono riqualificare, a vantaggio dell'immagine e della qualità della città.

Poiché il P.R.G. attribuisce la realizzazione dei parcheggi a carico dell'intervento di trasformazione urbanistica, si è ritenuta praticabile la possibilità di pervenire al raddoppio delle superfici a parcheggio (da 50% a 100% di ST) a fronte del contestuale raddoppio della volumetria realizzabile, incrementando l'utile economico che, in quota parte, viene indirizzato alla realizzazione di parcheggi pubblici.

Tale possibilità è stata valutata preliminarmente anche per verificare la compatibilità della previsione di raddoppio della volumetria con l'assetto generale dell'isolato e con il carico urbanistico che si verrebbe a determinare.

Ai fini di ottenere un risultato di inserimento soddisfacente, si è provveduto ad inserire ulteriori e nuove specifiche norme di indirizzo di intervento nella scheda 4.

Tale ipotesi comporta un incremento della capacità insediativa residenziale del P.R.G. "in itinere" che viene calcolata nel successivo capitolo della relazione.

2.3. Inserimento della nuova previsione di area da destinare a impianti per attività sportive, ludiche e ricreative

L'area in questione è situata lungo la strada Cavalli. Si tratta di una superficie precedentemente utilizzata come area di cantiere durante la realizzazione dell'autostrada A26.

Tale area è attualmente in abbandono e risulta inutilizzata da tempo.

Il P.R.G.I. precedentemente vigente classificava l'area per la destinazione d'uso di nuovi impianti turistici di tipo extralberghiero (campeggi).

Tale previsione non ha trovato attuazione nel periodo intercorrente tra l'approvazione del P.R.G.I. e la data odierna.

In sede di formazione del nuovo P.R.G. è stata presentata una proposta volta ad una trasformazione ad uso residenziale. Tale proposta è stata respinta,

considerando più opportuno preservare l'area per funzioni connesse con il turismo e i servizi terziari.

Attualmente è stata presentata una proposta per utilizzare l'area al fine di insediare attività di tipo sportivo-ricreativo per il tempo libero.

Si tratta in particolare di un cosiddetto "parco avventura", ossia di uno spazio dove vengono installate attrezzature a cielo aperto per attività fisiche quali arrampicate, percorsi su funi sospese, percorsi in equilibrio su elementi in legno, ecc.

A tali attrezzature si aggiunge la realizzazione di strutture chiuse, di limitate dimensioni, destinate all'accoglienza, ai servizi igienici, alla ristorazione e di superfici attrezzate per la sosta, l'incontro, le attività ricreative per l'infanzia, ecc.

La nuova destinazione d'uso proposta è valutata favorevolmente dall'Amministrazione Comunale che ritiene la struttura complementare e coerente con l'offerta di attività connesse con l'accoglienza turistica.

Per tale ragione ne viene proposta la variante "in itinere".

Allo scopo di definire con precisione le caratteristiche dell'intervento, oltre a un nuovo articolo normativo (27 bis), si propone l'inserimento di una specifica scheda di indirizzo (n° 27).

2.4. Adeguamento di percorso stradale

Sul territorio comunale è presente un tracciato stradale che collega la SS 33 in località Feriolo, all'altezza della zona del cimitero, con l'area delle cave di granito soprastante l'autostrada A 26.

Tale tracciato ha subito nel tempo alcuni parziali adeguamenti.

Qualora si provvedesse ad adeguare ulteriormente la strada, in particolare garantendo una sezione utile al traffico pesante, si potrebbe utilizzarne il tracciato per i mezzi che effettuano il trasporto di materiale di cava, evitando l'utilizzazione del percorso lungolago e del relativo tratto di collegamento con lo svincolo autostradale.

L'Amministrazione Comunale ravvisa in tale proposta l'opportunità di evitamento del centro abitato di Feriolo e di aree di interesse turistico da parte dei mezzi operativi di cava.

Si ritiene anche che la presenza di tale viabilità potrebbe garantire un'alternativa di percorso in caso di impraticabilità temporanea della SS 33, come già avvenuto, in presenza di lavori o di manifestazioni o di problemi di natura idrogeologica.

3. VALORI DIMENSIONALI

L'inserimento della capacità insediativa determinata dalla variante in itinere proposta per l'area della scheda di indirizzo n° 4 viene calcolato nel modo seguente:

- superficie territoriale = m² 4.800
- volume previsto in P.R.G. = 4.800 m² x 0,80 m³/m² = m³ 3.840
- volume in variante = 4.800 m² x 1,60 m³/m² = m³ 7.680
- differenza = m³ 3.840

Risulta pertanto un incremento pari a:

m³ 3.840 : 90 m³ / abitante – stanza = 43 abitanti / stanze aggiuntive.

Il P.R.G. “in itinere” contiene la previsione di incremento della capacità insediativa residenziale di 1.572 abitanti / stanze.

La nuova previsione porta tale valore a 1.615.

Lo stesso P.R.G. “in itinere” contiene un calcolo del fabbisogno di aree standard, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/1977, pari a m² 438.412,50.

L'incremento di 43 stanze comporta un nuovo fabbisogno calcolato in m² 32,50 x 43 = m² 1.397,50.

Poiché il P.R.G. “in itinere” contiene una previsione di aree standard pari a m² 587.700, con un'eccedenza rispetto al fabbisogno di m² 149.287,50, si ritiene soddisfatto lo standard generato dalla previsione di variante “in itinere” relativa alla scheda 4.

Per quanto riguarda la nuova area a destinazione di attività sportive, ludiche e ricreative, essa ha una superficie di m² 26.500.

Il P.R.G. “in itinere” prevede aree destinate ad attività economiche (produttive, terziarie, turistiche, ecc.) per una superficie di 526.496 m².

La previsione introdotta con variante “in itinere” determina un incremento del 5%.

L'area è vincolata con specifico provvedimento di natura ambientale e, pertanto, i relativi interventi sono soggetti alla procedura autorizzativa specifica.

Per quanto riguarda la classificazione acustica si sensi della L.R. 52/2000, l'area ricade in classe 2.

4. PROCEDURE

La variante “in itinere” al P.R.G. è soggetta alla procedura seguente:

- adozione preliminare del Consiglio Comunale;
- pubblicazione per 30 giorni;
- presentazione di osservazioni e proposte per 30 giorni;
- controdeduzioni e adozione definitiva del Consiglio Comunale;
- inoltro alla Regione per il ricongiungimento con la procedura istruttoria del P.R.G. “in itinere”.