



Regione Piemonte
Provincia del V.C.O.

COMUNE di STRESA

**Piano Esecutivo Convenzionato H1 ai sensi dell'art. 43 della l.r. 56/77 e s.m.i.
Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (Dir. 2001/42/CE – D. Lgs.
152/2006 e ss.mm.ii. parte II – Titolo I – D.G.R. 12-8931 del 09/06/2008 – D.G.R. 25-2977 del
29/02/2016)**

**DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'
ALLA V.A.S. DEL
P.E.C. - H1**

Luglio 2025

Delibera di G.C. n. Del

Il Tecnico incaricato
AR. 17 H. ORDINE DESA ARCHITETTI, PIANIFICAZ. RI.
VAES AGGISTE CONSERVATORI PROVINCE
NV. 10 DI NOVA E VERBANIA / CUSO - OSSOLA
ARCHITETTO
seriale Francesca Boxler
A/a ne 1468

Arch. Francesca Boxler

Centro Abitato Isella 18
28876 Macugnaga VB
C.F. BXLFNC83T49D332D
P. I.V.A. 02230950038

email. francesca.boxler@gmail.com

tel. 3283249354

1. INDICE

1. INDICE.....	2
2. PREMESSA ED INQUADRAMENTO GENERALE.....	5
3. INTRODUZIONE AL DOCUMENTO TECNICO DI VERIFICA.....	7
4. INQUADRAMENTO NORMATIVO.....	8
4.1. NORMATIVA COMUNITARIA - DIRETTIVA 2001/42/CE (DIRETTIVA VAS).....	8
4.2. NORMATIVA NAZIONALE - DECRETO LEGISLATIVO 152/2006 E S.M.I.....	8
4.3. INQUADRAMENTO NORMATIVO REGIONALE.....	10
4.4. I SOGGETTI CONVOLTI NELLA FASE DI VERIFICA.....	12
5. INQUADRAMENTO DELL'AREA OGGETTO DI P.E.C.....	14
5.1. ESTRATTO BDTRE.....	14
5.2. ESTRATTO MOSAICATURA CATASTALE REGIONALE.....	14
5.2. ESTRATTO ORTOFOTO BING.....	15
5.2. ESTRATTO STRADARIO.....	15
5.3. VINCOLI PRESENTI SUL TERRITORIO.....	16
6. DESCRIZIONE DEL P.E.C.....	19
6.1. IL CONTESTO DI INSERIMENTO DEL PROGETTO E LO STATO DI FATTO.....	19
6.2. CONTENUTI DEL PROGETTO PRELIMINARE DEL P.E.C.....	21
<i>SITUAZIONE DI PARTENZA:</i>	22
<i>CAPACITA' EDIFICATORIA</i>	23
<i>AREE A PARCHEGGI PERTINENZIALI</i>	23
<i>STANDARD URBANISTICI</i>	23
<i>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</i>	23
<i>INTERVENTO "A"</i>	24
<i>INTERVENTO B</i>	25
<i>IMPIANTI</i>	26
<i>Impianti per la sicurezza e prevenzione incendi</i>	26
<i>IMPIANTI ELETTRICI</i>	27
<i>IMPIANTO ANTINTRUSIONE</i>	27
<i>IMPIANTI MECCANICI</i>	28
<i>MIGLIORAMENTO ENERGETICO</i>	28
<i>PARAGRAFI SPECIALISTICI</i>	29
<i>Scavi, opere speciali e fondazioni</i>	29
<i>DESCRIZIONE SECONDA FASE DELL'INTERVENTO "A E C"</i>	30
<i>ELEBORATI PROGETTUALI</i>	30
<i>PROGETTO DEL VERDE</i>	41
<i>INSERIMENTO DELL'INTERVENTO RISPETTO AL CONTESTO</i>	44

6.3. LA COERENZA CON LA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA VIGENTE.....	51
6.4. ESTRATTO PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA:	55
6.5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	56
7. CARATTERIZZAZIONE GEOLOGICO - AMBIENTALE	65
7.1 INQUADRAMENTO GEOLOGICO GENERALE	65
7.2 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO.....	68
7.3 COMPATIBILITÀ CON LE NORME GEOLOGICHE DI PRGC	69
7.4 CLASSIFICAZIONE SISMICA DEL TERRITORIO COMUNALE	71
7.4. GESTIONE DELLE TERRE E ROCCE DA SCAVO.....	74
7.4. INDICAZIONI TECNICHE PER LA FASE ESECUTIVA	76
SCAVO E OPERE PROVVISORIALI DI SOSTEGNO	76
GESTIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE.....	77
IMPERMEABILIZZAZIONE DELLE STRUTTURE INTERRATE	77
APPROFONDIMENTI PROGETTUALI	77
8. DEFINIZIONE AMBITI DI INFLUENZA DEL P.E.C.....	79
8.1. RAPPORTO CON ALTRI PIANI O PROGRAMMI.....	79
8.2. RAPPORTO CON P.T.R.....	80
VERIFICA DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ART. 31 DELLE N.T.A. DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE, APPROVATO CON DCR. N. 122-29783 DEL 21.07.2011.....	86
8.3. RAPPORTO CON P.P.R.....	89
8.4 Piano di azione per energia sostenibile (PAES)	111
8.5. Comuni contermini	111
8.5. RAPPORTO CON P.T.P.	112
8.6. RAPPORTO CON ALTRI PIANI E PROGRAMMI E PROBLEMI AMBIENTALI PERTINENTI AL PIANO	112
9. EFFETTI, MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE.....	113
9.1. SINTESI RISPETTO AI CONTENUTI DELL'ALLEGATO I AL D.LGS 4/2008	113
9.2. CHECK LIST DEI VINCOLI E DEGLI ELEMENTI DI RILEVANZA AMBIENTALE, PERTINENTI AL S.U.E. E DERIVANTI DA DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE	114
9.3. ANALISI DEGLI EFFETTI.....	116
COMPONENTE ARIA E FATTORI CLIMATICI.....	118
VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI	124
COMPONENTE ACQUA	125
MITIGAZIONI DA PREVEDERE IN FASE ESECUTIVA.....	128
VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI	129
COMPONENTE SUOLO E SOTTOSUOLO.....	130
VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI	132
COMPONENTE PAESAGGIO E TERRITORIO.....	133
VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI	134
COMPONENTE BIODIVERSITÀ E RETE ECOLOGICA.....	135
ANALISI DELLO STATO ATTUALE DEL BENE.....	135

COMPONENTE BENI STORICI, CULTURALI E DOCUMENTARI	139
VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI	139
COMPONENTE RIFIUTI	140
VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI	141
COMPONENTE RUMORE	142
VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI	142
COMPONENTE ENERGIA.....	143
VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI	144
COMPONENTE POPOLAZIONE E SALUTE UMANA	145
RUMORE	145
ELETTROMAGNETISMO	145
CAMPI A BASSA FREQUENZA (ELETTRODOTTI)	146
RADIOFREQUENZE (RF)	146
INDUSTRIE E RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE	147
AMIANTO	147
RADON	148
COMPONENTE ASSETTO SOCIOECONOMICO.....	150
9.4 POSSIBILE INDIVIDUAZIONE DI ULTERIORI AZIONI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	152
9.5 INDIVIDUAZIONE DELLE AZIONI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE	152
MISURE DI MITIGAZIONE.....	152
MISURE DI COMPENSAZIONE	153
9.5 QUADRO ANALITICO DEGLI EFFETTI.....	155
10. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	158

2. PREMESSA ED INQUADRAMENTO GENERALE

Il Comune di Stresa è dotato di PRGC vigente, approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n ° 89-32803 del 07 marzo 1994, successivamente sottoposto a varianti, in particolare:

- con deliberazione n. 115 del 16.11.2011, il Consiglio Comunale ha approvato il Documento Programmatico con i relativi allegati ed il Documento Tecnico preliminare di Valutazione Ambientale Strategica della Variante strutturale al PRGC vigente, ai sensi dell'art. 31ter, comma 4, della L.R. 56/1977 e s.m.i. allora vigente;
- con deliberazione n. 51 del 19.07.2013, il Consiglio Comunale ha approvato la variante di adeguamento al P.A.I.;
- con deliberazione n. 68 del 21.08.2013, il Consiglio Comunale ha approvato il progetto definitivo relativo alla variante strutturale stralcio al PRGC vigente, relativa a:
 - S.1. Aumento della superficie utile lorda di pavimento ammessa dal PRGC vigente per l'area denominata H2 e già azionata come "area destinata a nuovo insediamento turistico ricettivo", normata dall'art. 3.5 delle NTA;
 - S.2. Cambio di destinazione d'uso da "area per istruzione – S" di carattere sovra comunale ad "area residenziale a capacità insediativa invariata", normata dall'art. 2.8 delle NTA, del lotto attualmente occupato dall'Istituto Alberghiero Maggia;
 - S.3. Previsione per il recupero e la riqualificazione del percorso storico L1 che collega il lago alle frazioni soprastanti;
- con deliberazione n. 70 del 21.08.2013, il Consiglio Comunale ha approvato la variante c.d. "non variante" al vigente PRGC, ex-articolo 17, comma 12), L.R. 56/1977 e s.m.i., relativa a:
 - inserimento nelle cartografie di Piano delle aree soggette ad "usi civici" di cui alla delibera del C.C. n. 97 del 09/08/2012;
 - inserimento della perimetrazione del centro abitato sulla SS 33 di cui alla delibera della G.C. n. 72 del 13/06/2012, come rettificata dalla delibera della G.C. n. 160 del 12/12/2012;
 - inserimento della delimitazione e regolamentazione delle fasce di rispetto cimiteriali ed integrazione dell'art. 4.3 delle NTA del PRGC vigente;
 - aggiornamento cartografico con inserimento dei vincoli paesaggistici e dei vincoli monumentali gravanti sul territorio comunale;
 - modifica di destinazione d'uso di aree destinate ad altra categoria di opere;
- con deliberazione n. 9 del 13.03.2015, il C.C. ha adottato il progetto preliminare della variante parziale al PRGC vigente, ai sensi dell'art. 17, comma 5, della L.R. 56/1977 e s.m.i., con la quale sono stati introdotti modesti interventi di modifica delle destinazioni d'uso, di ristrutturazione edilizia interna di fabbricati esistenti di edifici erroneamente classificati in area destinata ad insediamenti ricettivi alberghieri esistenti;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n.36 del 29.07.2015, è stata approvata la "variante parziale 2014" al PRGC vigente, ai sensi dell'art. 17, comma 12, lett. g, della L.R. 56/1977 e s.m.i.: Realizzazione del nuovo complesso scolastico "E. Maggia" e del nuovo campo sportivo comunale.

Il PRGC vigente ha sostanzialmente connotato il disegno urbanistico della città e del territorio nei seguenti aspetti:

- il riconoscimento del sistema alberghiero della fascia lago, sia negli ambiti storici edificati tra la fine del XIX e i primi del XX sec. che in quelli più recenti da completare e ampliare;
- l'individuazione di nuovi ambiti di ricettività turistica alberghiera, extralberghiera e ricreativa sportiva nell'area collinare e montana, rimasti pressoché inattuati;
- il riconoscimento degli ambiti di tessuto urbano di impianto storico nel capoluogo e nelle frazioni;
- l'individuazione degli edifici e dei parchi privati riconosciuti per il particolare valore storico- architettonico nonché delle aree, edificate e non, che caratterizzano il sistema ambientale della fascia lago e di quella collinare da salvaguardare
- l'estesa perimetrazione dei tessuti di edificazione più recente prevalentemente residenziale (anni '60-'80), identificati come "aree a capacità insediativa invariata";
- l'espansione edilizia di nuovo impianto e/o di completamento, prevalentemente negli ambiti frazionali di Brisino, Magognino, Binda, Vedasco, Someraro, Levo e Campino;
- l'individuazione di nuove aree per attrezzature e servizi pubblici e d'uso pubblico e del sistema del verde, nella fascia lago e nel territorio collinare;
- infine la perimetrazione delle aree agricole inedificabili, boscate o di tutela ambientale e di quella agricole edificabili per attività propriamente tali.

Il Comune di Stresa è inoltre dotato di:

- Piano di Zonizzazione Acustica, approvato Deliberazione del Commissario Straordinario n. 71 del 20.12.2004;
- Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 49 del 29/8/2008.

Non esiste il Piano Urbano del Traffico (P.U.T.).

L'immobile oggetto di intervento è localizzato nel comune di Stresa (VB), in adiacenza alla Strada Statale n° 33 del Sempione (denominata nel tratto prospiciente l'edificio Corso Umberto I°).

I terreni sono censiti catastalmente al Foglio di Mappa N.C.T. n. 13, Particelle n. 2 e 21.

Il P.E.C. deve effettuare preliminare verifica di assoggettabilità ai sensi della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Alla luce di quanto sopra si procede quindi alla redazione del presente **Documento Tecnico per la verifica di assoggettabilità a V.A.S.**

3. INTRODUZIONE AL DOCUMENTO TECNICO DI VERIFICA

Il presente Documento Tecnico di Verifica è stato redatto ai fini della Verifica di Assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica del PEC ex art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i

La VAS, Valutazione Ambientale Strategica, o più genericamente Valutazione Ambientale, prevista a livello europeo, recepita a livello nazionale e regolamentata a livello regionale, riguarda i programmi e i piani sul territorio, e deve garantire che siano presi in considerazione gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani.

A livello nazionale il D.Lgs. 4/2008 (correttivo al D.Lgs. 152/2006), che demanda alla regione la regolamentazione, mentre a livello regionale restano vigenti le norme antecedenti il suddetto decreto, che ne anticipano sostanzialmente i contenuti, specificando gli aspetti procedurali.

Scopo della "Verifica di assoggettabilità" è la decisione di assoggettare o meno il piano (o programma) a VAS.

Il decreto 4/2008 specifica all'art. 6 i piani da sottoporre a VAS (oggetto della disciplina), e all'art. 12 norma la verifica di assoggettabilità a VAS di piani e programmi, individuando nell'autorità competente il soggetto che esprime l'esito della fase di verifica.

La nuova L.R. 17/2013, che ha modificato ed integrato la L.R. 56/1977, coordina ulteriormente la procedura di VAS con quella urbanistica, stabilendo casistiche precise di assoggettamento ed esclusione ed approfondendo gli iter procedurali dei vari strumenti pianificatori ed urbanistici.

La decisione finale in merito all'assoggettamento e/o all'esclusione, del Piano Esecutivo Convenzionato, dalla Valutazione Ambientale Strategica è in capo al soggetto titolato all'approvazione del Piano stesso e quindi in questo caso specifico dal Comune di STRESA, il tutto in base quanto stabilito all'allegato 1 della D.G.R. n.25-2977 del 29/02/2016 ed in ultimo dall'art. 3bis comma 7 della L.R. 56/77, così come modificata dalla L.R. 17/2013 e s.m.i..

La funzione di autorità preposta alla VAS dovrà essere assicurata dall'Amministrazione Comunale mediante il proprio organo tecnico; nel caso di amministrazioni non dotate di proprio organo tecnico ambientale, la stessa Amministrazione comunale può avvalersi di altra struttura individuata dall'ente come soggetto competente ad esprimere il parere motivato sulla compatibilità ambientale del S.U.E..

4. INQUADRAMENTO NORMATIVO

4.1. NORMATIVA COMUNITARIA - DIRETTIVA 2001/42/CE (DIRETTIVA VAS)

La Direttiva 2001/42/CE (Direttiva VAS) concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente sancisce la necessità di sottoporre a valutazione ambientale non solo i progetti ma anche gli strumenti urbanistici di pianificazione e programmazione territoriale. Nata concettualmente negli Anni '80, la Valutazione Ambientale Strategica è una procedura decisionale atta a valutare le conseguenze di una proposta pianificatoria oltre che a valutarne la rispondenza agli obiettivi di sviluppo sostenibile.

L'esercizio di valutazione ambientale stabilito con la Direttiva VAS può essere definito come un *“processo sistematico inteso a valutare le conseguenze sulla qualità dell'ambiente delle azioni proposte - politiche, piani o iniziative nell'ambito di programmi - ai fini di garantire che tali conseguenze siano incluse a tutti gli effetti e affrontate in modo adeguato fin dalle prime fasi del processo decisionale, sullo stesso piano delle considerazioni di ordine economico e sociale”*.

Gli aspetti preponderanti della procedura VAS così come stabiliti dalla Direttiva riguardano:

la promozione dello sviluppo sostenibile e la garanzia di un elevato livello di protezione dell'ambiente;

- la valutazione dei probabili effetti di piani e programmi sull'ambiente;
- la promozione della conservazione e dell'uso sostenibile della biodiversità;
- l'individuazione di elementi pertinenti, in materia ambientale, per contribuire alla scelta di soluzioni più sostenibili;
- la trasparenza dell'iter decisionale mediante anche la consultazione del pubblico ed il recepimento dei pareri espressi.

La Direttiva stabilisce alcuni obblighi generali per la sua applicazione:

- la valutazione ambientale deve essere effettuata nel corso della preparazione del programma ed anteriormente alla sua adozione;
- deve essere predisposto un Rapporto Ambientale circa gli effetti generati dall'attuazione del programma e sulle alternative considerate;
- deve essere assicurata la consultazione del pubblico e delle autorità interessate sulla proposta di programma e sul Rapporto Ambientale;
- in fase di preparazione del programma e prima della sua adozione devono essere considerati i contenuti del Rapporto Ambientale, i pareri espressi ed i risultati delle consultazioni.

4.2. NORMATIVA NAZIONALE - DECRETO LEGISLATIVO 152/2006 E S.M.I.

Il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, “Norme in materia ambientale”, così come modificato dal D. Lgs. 4/2008, disciplina nella Parte Seconda le “Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione integrata ambientale (IPPC)” e costituisce per il nostro paese il formale recepimento della Direttiva 2001/42/CE sulla valutazione ambientale di determinati

piani e programmi. In particolare l'articolo 6 "Oggetto della Disciplina" del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. individua per quali piani o programmi deve essere effettuata la Valutazione Ambientale Strategica:

Art. 6.

Oggetto della disciplina

1. *La valutazione ambientale strategica riguarda i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.*
2. *Fatto salvo quanto disposto al comma 3, viene effettuata una valutazione per tutti i piani e i programmi:*
 - a) *che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV del presente decreto;*
 - b) *per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, e successive modificazioni.*
3. *Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale e' necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12.*
- 3-bis. *L'autorità competente valuta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12, se i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al paragrafo 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, possono avere effetti significativi sull'ambiente.*
4. *Sono comunque esclusi dal campo di applicazione del presente decreto:*
 - a) *i piani e i programmi destinati esclusivamente a scopi di difesa nazionale caratterizzati da somma urgenza o coperti dal segreto di Stato;*
 - b) *i piani e i programmi finanziari o di bilancio;*
 - c) *i piani di protezione civile in caso di pericolo per l'incolumità pubblica.*

Art. 12.

Verifica di assoggettabilità

1. *Nel caso di piani e programmi di cui all'articolo 6, comma 3, l'autorità procedente trasmette all'autorità competente, su supporto cartaceo ed informatico, un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del presente decreto.*
2. *L'autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il documento preliminare per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente.*

3. *Salvo quanto diversamente concordato dall'autorità competente con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato I del presente decreto e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente.*
4. *L'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 1, emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o il programma dalla valutazione di cui agli articoli da 13 a 18 e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni.*
5. *Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, deve essere reso pubblico.*

Inoltre, si riporta di seguito, l'Allegato I citato all'interno dell'art. 12 che integra e modifica gli Allegati alla Parte Seconda del D. Lgs. 152/2006:

Allegato I

“Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'art. 12”

1. *Caratteristiche del piano o del programma, tenuto conto in particolare, dei seguenti elementi:*
 - *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;*
 - *In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*
 - *La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*
 - *Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;*
 - *Rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente*
2. *Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenuto conto in particolare, dei seguenti elementi:*
 - *Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;*
 - *Carattere cumulativo degli impatti;*
 - *Natura transfrontaliera degli impatti;*
 - *Rischi per la salute umana e per l'ambiente;*
 - *Entità ed estensione dello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);*
 - *Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata;*
 - *Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.*

4.3. INQUADRAMENTO NORMATIVO REGIONALE

A livello regionale la Legge Regionale 13/2023 prevede che “Oggetto delle valutazioni ambientali, nell'ambito dei procedimenti di VAS e di VIA, sono i piani e programmi e i progetti, come definiti rispettivamente all'articolo 5, comma 1, lettera e) e lettera g), del decreto legislativo 152/2006, nel loro complesso, a

prescindere dagli elementi specifici o dalle singole categorie progettuali che ne hanno determinato l'assoggettamento alle relative procedure; in caso di procedimenti di VIA, il progetto è valutato anche in considerazione delle eventuali opere funzionalmente connesse.”

La Legge Regionale 17/2013, che ha modificato ed integrato la L.R. 56/1977 inserisce la V.A.S. anche all'interno delle procedure di approvazione degli strumenti attuativi del P.R.G.C..

La presente Verifica fa riferimento ai criteri individuati dall'Allegato I del D.lgs n. 4/2008 e s.m.i., correttivo del D.lgs 152/2006 e contiene le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti al Piano Esecutivo.

La Deliberazione di Giunta Regionale n. 25-2977 del 29 febbraio 2016 – Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela e uso del suolo) individua l'iter di approvazione del P.E.C. coordinato con la procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Presentazione al Comune del PEC, comprensivo del documento tecnico per la fase di verifica VAS e dello schema di convenzione		
Istruttoria tecnica da parte del Comune, con la collaborazione dell'autorità comunale competente (90 gg)		
<i>Eventuale messa a punto degli elaborati da parte del privato</i>		
Il Comune decide l'accoglimento del PEC		
Il Comune		
pubblica ed espone in pubblica visione il progetto di piano e lo schema di convenzione per 15+15 gg per osservazioni	pone il progetto di piano e lo schema di convenzione a disposizione degli organi di decentramento amministrativo per 30gg	trasmette la documentazione ai soggetti competenti in materia ambientale che inviano i pareri entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento
L'autorità comunale competente per la VAS emette il provvedimento di verifica entro il termine massimo di 90 gg dall'invio del materiale ai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006 e art. 3 bis, comma 10, l.r. 56/1977)		
NO VALUTAZIONE		SI VALUTAZIONE
Istruttoria tecnica Il Comune segnala al privato le eventuali osservazioni pervenute e l'esito della verifica		Il privato che ha proposto il PEC predispone il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica e modifica, se del caso, gli elaborati del PEC
Eventuale messa a punto degli elaborati da parte del privato		Istruttoria tecnica da parte del Comune, con la collaborazione dell'autorità comunale competente
Il Comune accoglie gli elaborati del PEC modificati e il rapporto ambientale		
La Giunta comunale controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver recepito le eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica e approva il piano esecutivo con propria deliberazione (DGC)		Il Comune
Il PEC assume efficacia con la pubblicazione sul BUR della deliberazione di approvazione		pubblica il PEC, il RA e la sintesi non tecnica per 60 gg per le osservazioni ai fini della procedura di VAS (termine fissato dal Dlgs. 152/2006), nonché ai fini urbanistici nel caso vi siano state modifiche sostanziali degli elaborati
Il PEC è pubblicato sul sito informatico del Comune		comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti (PP, RA e sintesi non tecnica) ai soggetti competenti in materia ambientale, che entro 60 gg esprimono il parere di competenza (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)

NOTA BENE: nel caso in cui a seguito del provvedimento di verifica sia necessario modificare gli elaborati in modo sostanziale, il Comune deve valutare la necessità di provvedere ad una nuova fase di pubblicazione NOTA BENE2: là dove è scritto Comune si intende "comune o forma associativa che svolge la funzione di pianificazione urbanistica"	L'autorità comunale competente per la VAS emette il parere motivato entro 90 gg dal termine delle consultazioni e lo trasmette al privato, unitamente alle osservazioni pervenute
	Fase di revisione ai sensi dell'articolo 15, comma 2 del Dlgs 152/2006, con conseguente modifica degli elaborati da parte del privato in collaborazione con autorità procedente e competente. Il comune verifica gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio
	La Giunta comunale controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver tenuto conto del parere motivato e approva il piano esecutivo con propria deliberazione (DGC)
	Il PEC assume efficacia con la pubblicazione sul BUR della deliberazione di approvazione
	Il PEC è pubblicato sul sito informatico del Comune, unitamente al parere motivato, alla dichiarazione di sintesi e al piano di monitoraggio

4.4. I SOGGETTI CONVOLTI NELLA FASE DI VERIFICA

La Deliberazione di Giunta Regionale n. 25-2977 del 29 febbraio 2016 – Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela e uso del suolo) stabilisce che sono Soggetti con competenza ambientale: le pubbliche amministrazioni e gli enti pubblici che, per le loro specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale, possono essere interessati agli effetti sull'ambiente e sulla salute umana dovuti all'attuazione dei piani.

Al cap. 1.3 sono individuati per le Varianti parziali e gli strumenti urbanistici esecutivi non in variante:

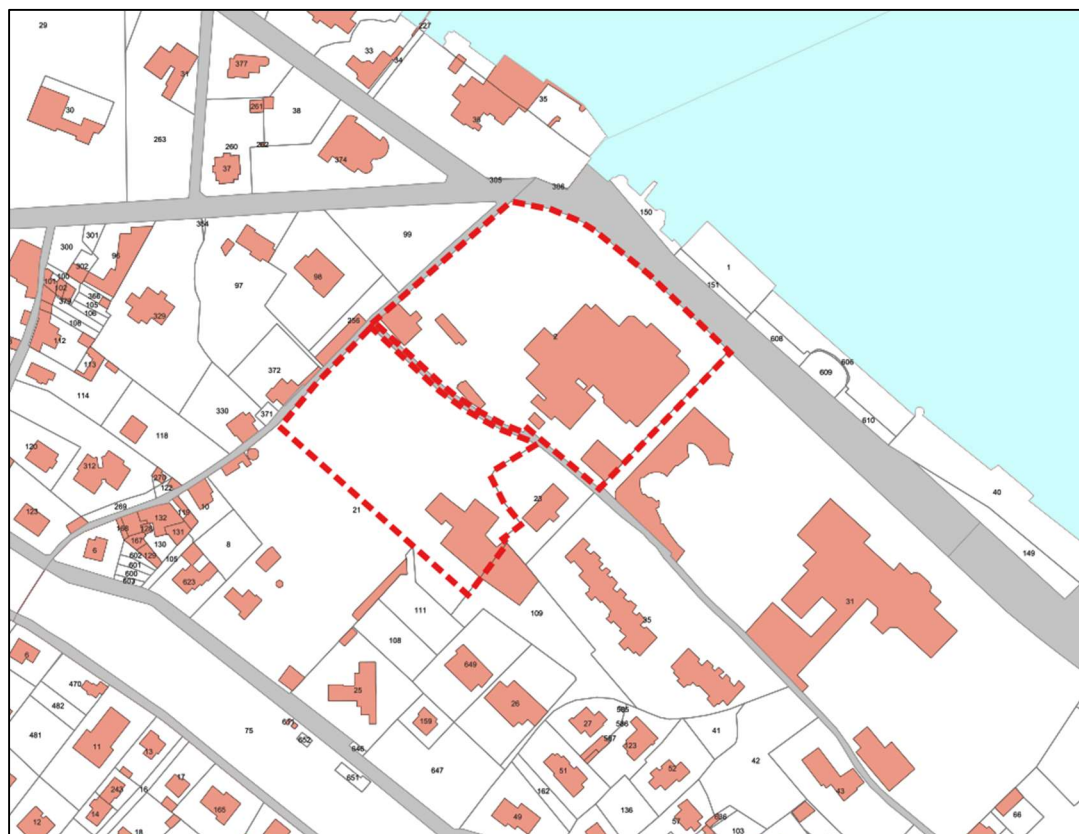
– in ogni caso: Provincia, Città metropolitana, ARPA Piemonte in qualità di supporto tecnico-scientifico degli enti coinvolti;

– a seconda dei casi quando vi sia una relazione diretta tra le previsioni in esame e le specifiche competenze e responsabilità: comuni limitrofi o loro forme associative, singoli settori regionali con responsabilità amministrativa specifica per materia (nel caso di ricadute su aree della Rete Natura 2000, il Settore regionale competente in materia di valutazione d'incidenza o il soggetto gestore del sito qualora venga ad esso delegata la competenza allo svolgimento della valutazione d'incidenza dei piani), Enti di gestione delle Aree protette, ASL, Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici, Soprintendenza per i beni archeologici, Ambiti territoriali ottimali competenti in materia di reti idriche e rifiuti (ATO), altri soggetti..

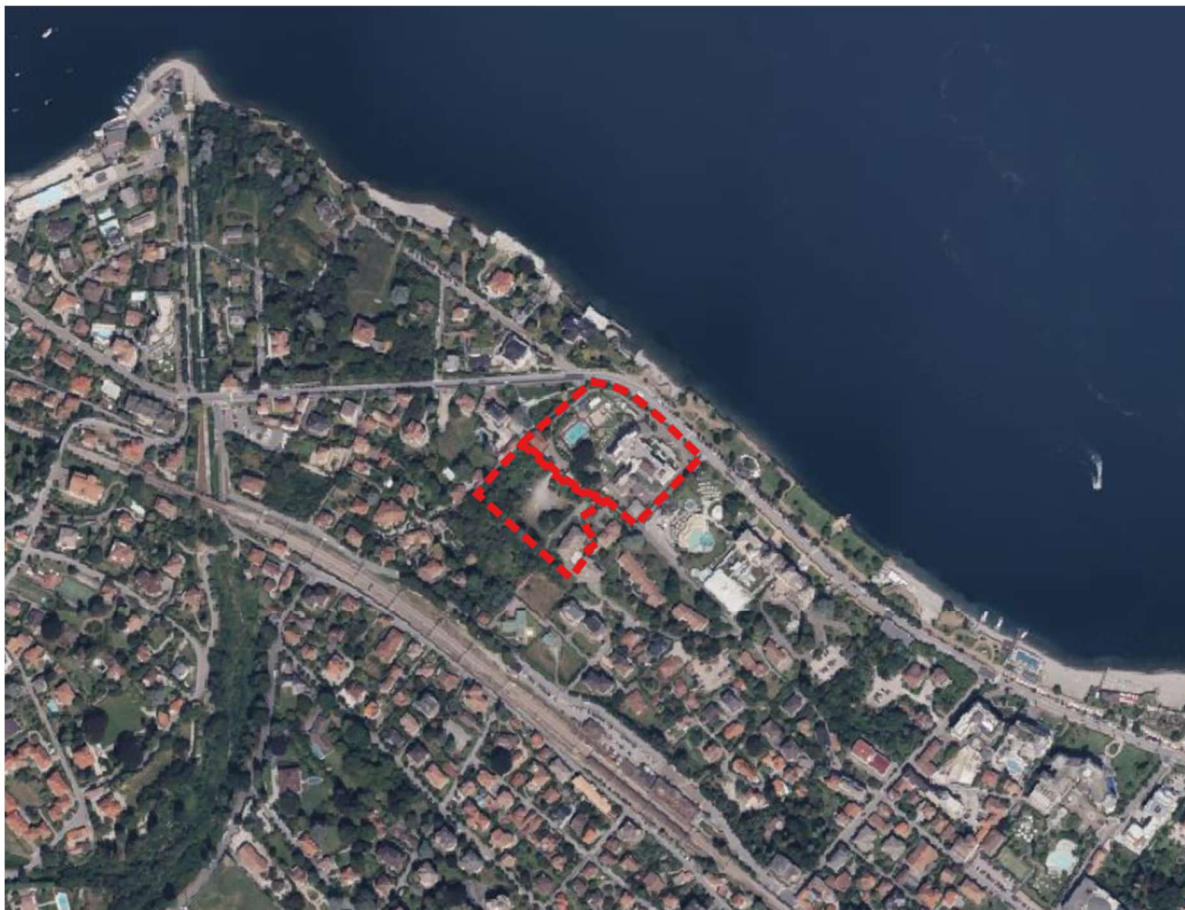
SOGGETTI ATTIVI NEL PROCESSO DI VAS		
FUNZIONE	SOGGETTO	NOMINATIVO
Proponente	Soggetto privato	Società S.A.B. Alberghi di Baveno S.p.a., Vice Presidente e Amministratore Delegato Sig. Antonio Zacchera

Autorità Procedente	Comune di STRESA	Responsabile del Servizio tecnico del Comune di Stresa
Autorità Competente per la VAS	Comune di STRESA	Giunta Comunale di STRESA
Organo Tecnico Comunale (OTC)	Tecnico incaricato	---
Soggetti competenti in materia ambientale	Provincia ARPA Sovrintendenza per i beni paesaggistici	Provincia del Verbano Cusio Ossola ARPA Piemonte – Dipartimento territoriale Piemonte Nord Est Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Biella Novara Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli Altri soggetti individuati dall'autorità procedente, così come stabilito al Cap. 1.2 della DGR n. 25-2977 del 29 febbraio 2016

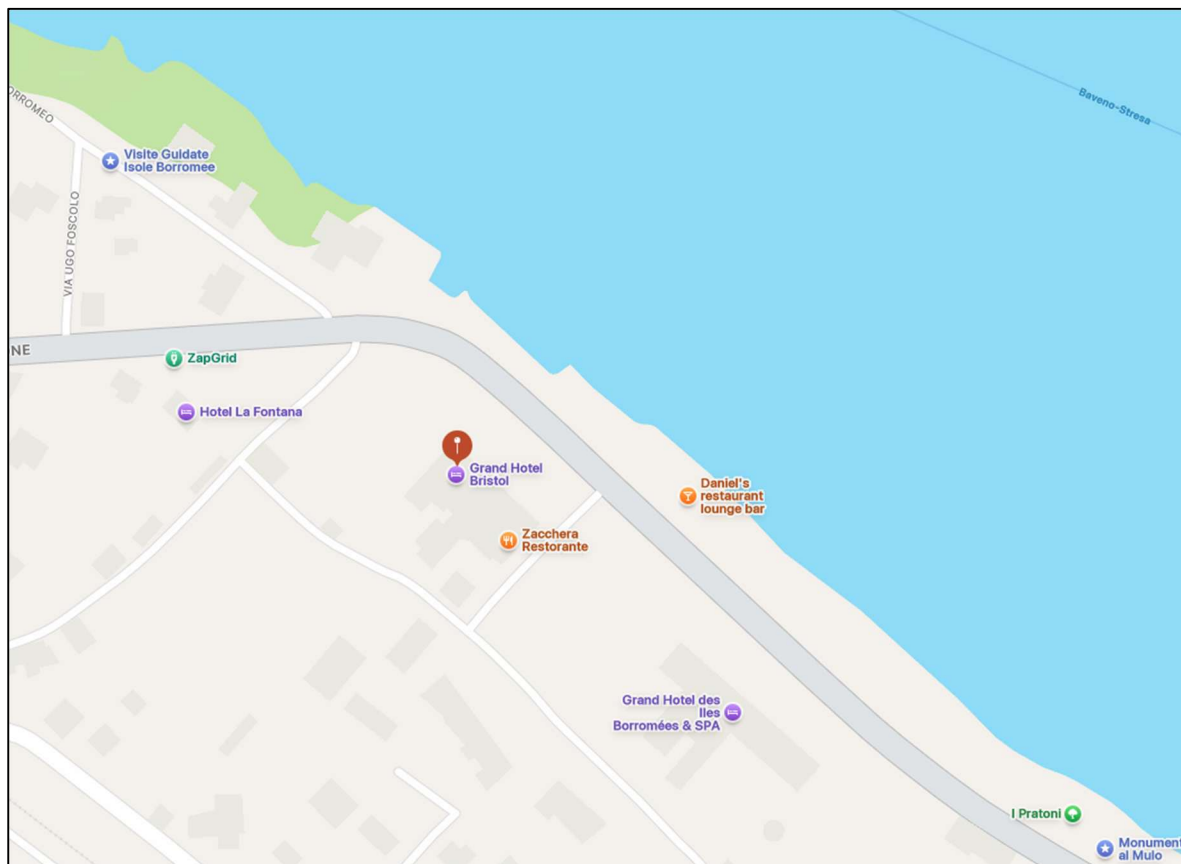
5.1. ESTRATTO BDTRE



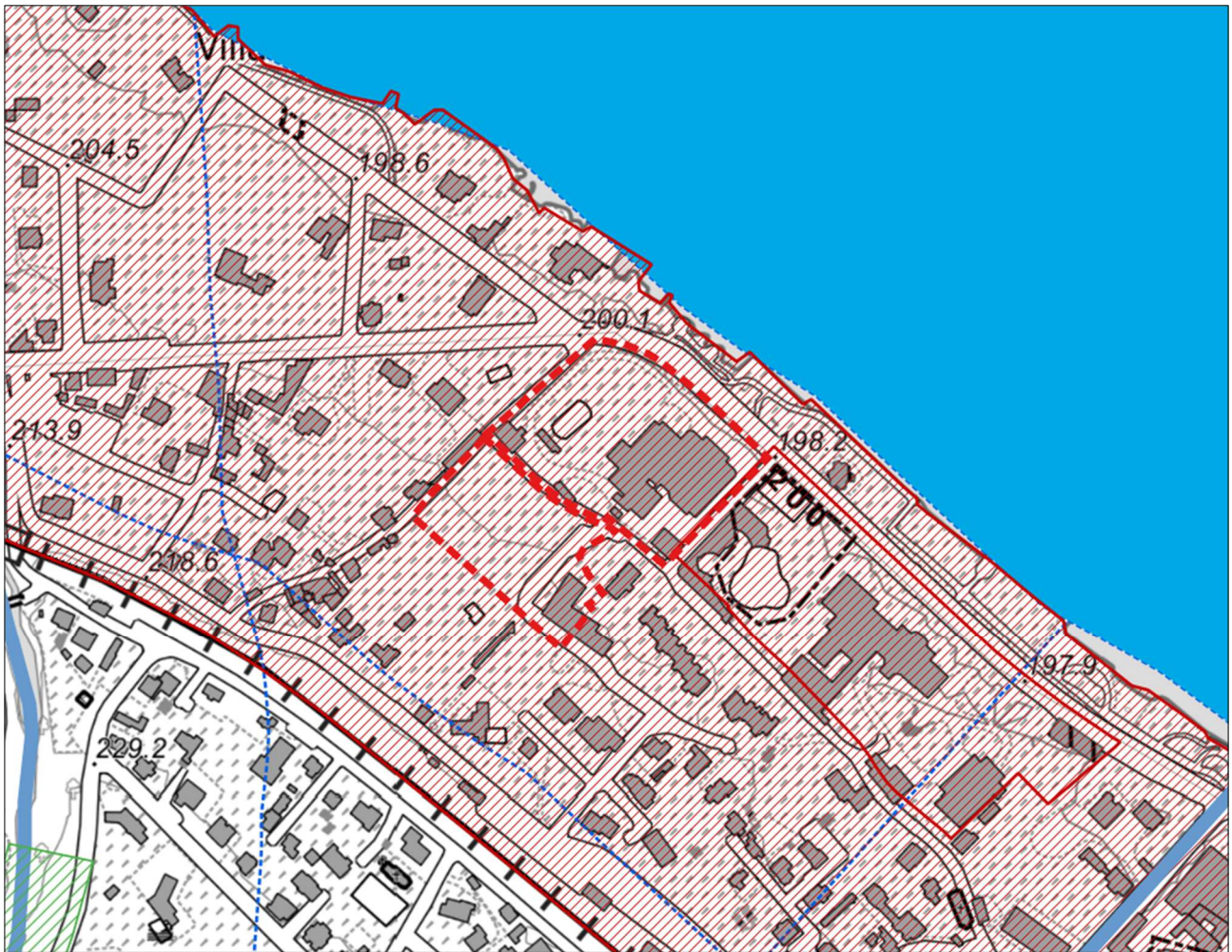
5.2. ESTRATTO ORTOFOTO BING



5.2. ESTRATTO STRADARIO



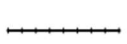
5.3. VINCOLI PRESENTI SUL TERRITORIO



Vincoli:



Vincolo Idrogeologico



Ferrovia



Art. 136 D.Lgs. 42/2004 - Bene ex L.1497/39



Art. 142 D.Lgs. 42/2004 - lettera b) Laghi



Art. 142 D.Lgs. 42/2004 - Lettera b) fasce laghi



Art. 142 D.Lgs. 42/2004 - lettera c) fasce fluviali

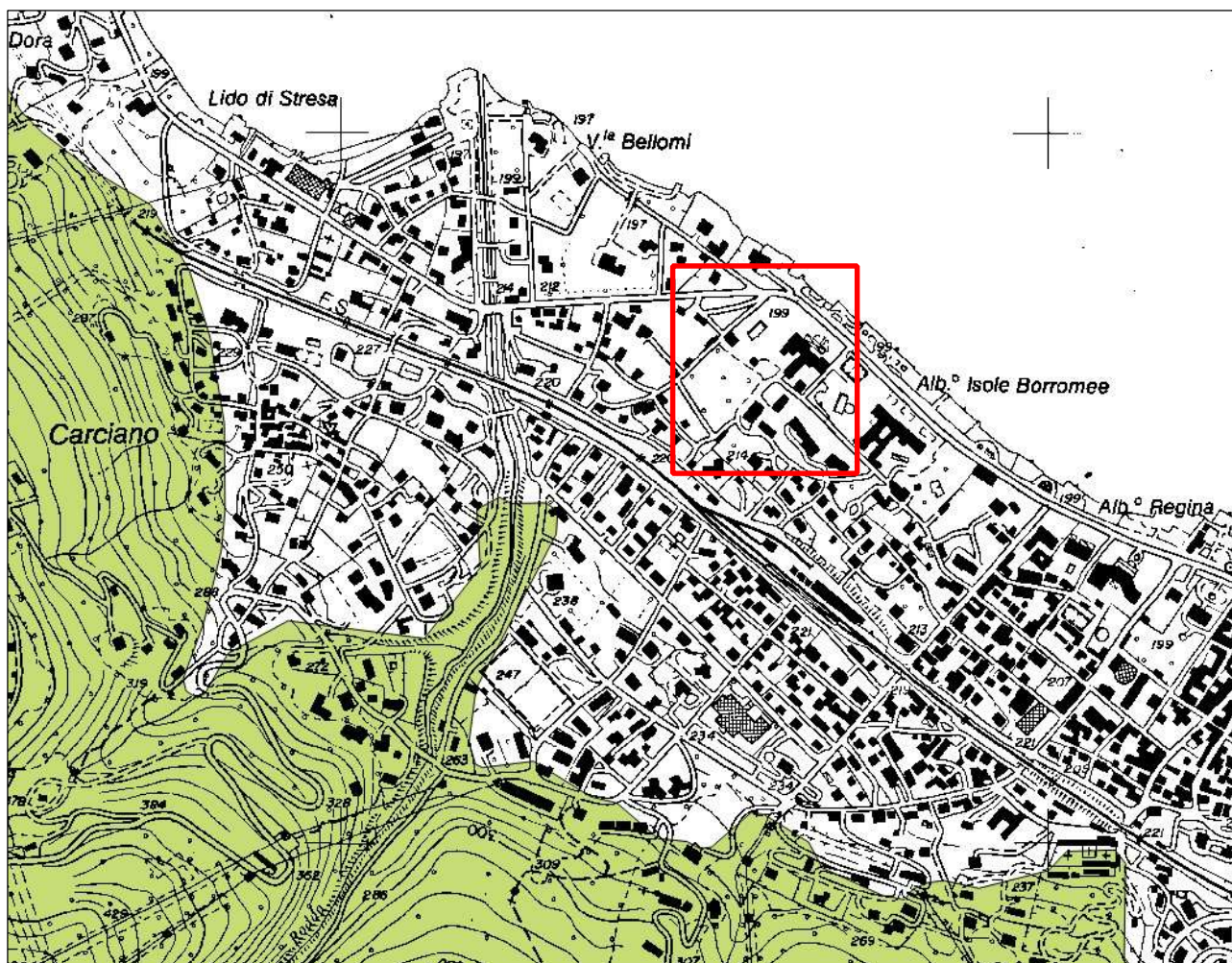


Art. 142 D.Lgs. 42/2004 - lettera c) corpi idrici

Il Grand Hotel Bristol oggetto di P.E.C. è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs 42/2004 (letta c) fasce laghi) e di un vincolo art. 136 D.Lgs 42/2004, oggetto di apposita Scheda Prescrittiva contenuta all'interno del Catalogo dei Beni Paesaggistici del PPR regionale, alla quale si rimanda nei capitoli successivi.

L'area non è interessata dalla presenza di vincolo idrogeologico e non interessa aree oggetto di Vincolo Rete Natura 2000.

L'area di progetto, come è possibile evincere dalla mappa sotto riportata, è esclusa dal vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267, normato dalla L.R. 45/89 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici - Abrogazione L.R. 27/81".



In verde sono evidenziate le aree in vincolo (L.R. 45/89) nei dintorni del settore di interesse.

Con particolare riferimento alle analisi ambientali si precisa che:

- il P.E.C. **NON** interessa un progetto che rientra tra le categorie progettuali di cui agli allegati della l.r. 40/98;
- il P.E.C. prevede interventi o opere che richiedono autorizzazioni ambientali (Commissione Locale Paesaggio e Soprintendenza)
- il P.E.C. **NON** riguarda il territorio di più comuni e **NON** sono prevedibili ricadute del P.E.C. in

ambito sovracomunale;

- il P.E.C. **NON** interessa la viabilità di livello statale/provinciale/comunale ad esempio in termini di nuovi accessi, variazione dei carichi di traffico e modifiche stradali.

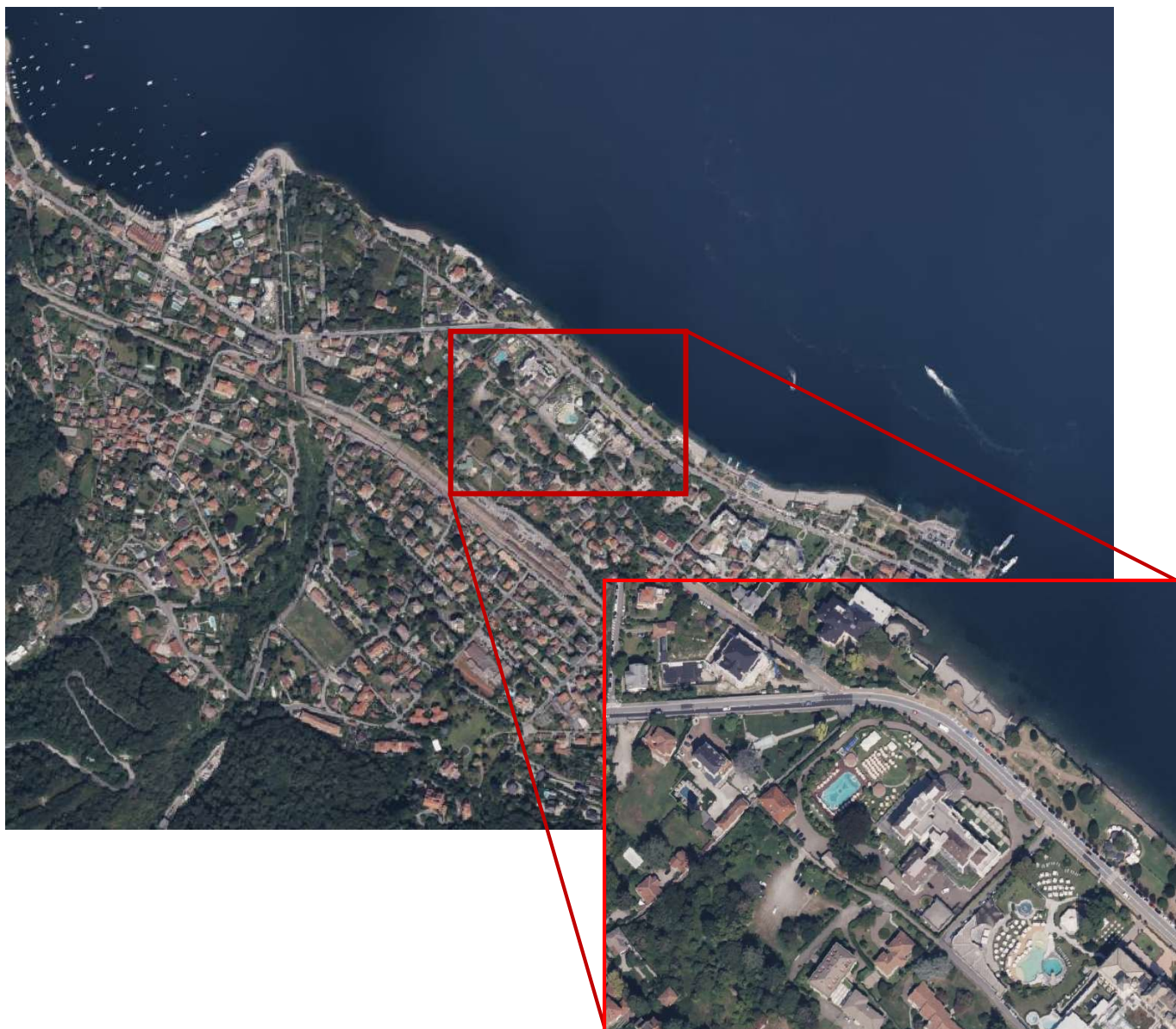
6. DESCRIZIONE DEL P.E.C.

6.1. IL CONTESTO DI INSERIMENTO DEL PROGETTO E LO STATO DI FATTO

La zona in cui sorge il complesso alberghiero denominato Grand Hotel Bristol si colloca lungo la pregevole area del lungo-lago di Stresa, caratterizzato dalla successione delle facciate dei maestosi alberghi e delineato da filari di palme e dai giardini rigogliosi delle aree pubbliche e delle strutture ricettive.

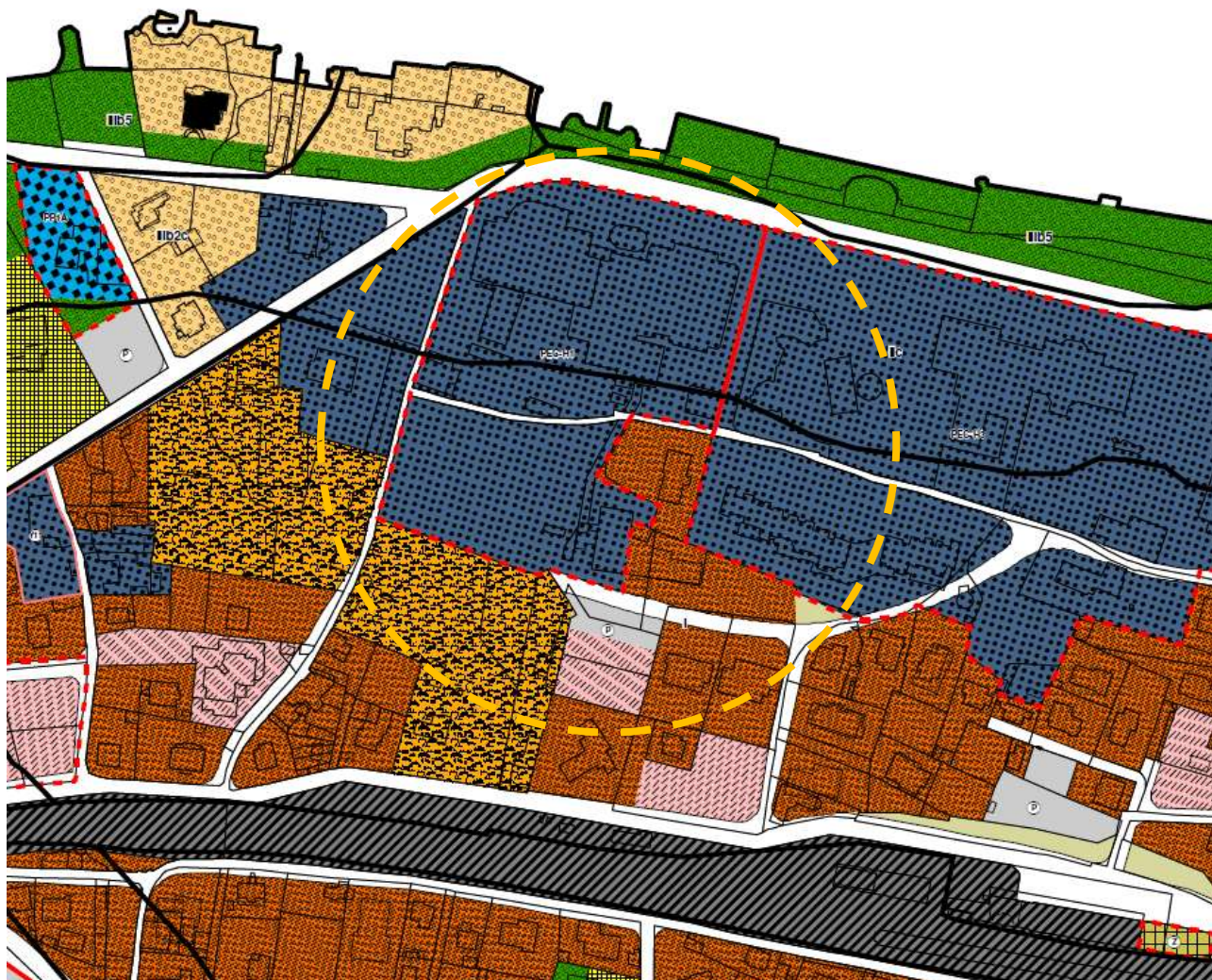
In particolare si individua in prossimità dell'estremità nord-ovest del lungo-lago, in adiacenza alla Strada Statale n° 33 del Sempione (posta parallelamente alla riva del lago Maggiore). Il contesto in cui si inserisce il parco dell'albergo è caratterizzato quindi dalle attrattive della prestigiosa tradizione turistica, che ha reso Stresa uno dei massimi ritrovi del turismo internazionale.

Si riporta a titolo illustrativo immagine ortofoto con individuazione dell'area di intervento e dettaglio:



L'area su cui si estende il complesso alberghiero insiste in parte sulla particella catastale 2 ed in parte sulla particella 21 del foglio 13 C.T., le quali sono separate da una piccola via pubblica, denominata via Omarini, disposta parallelamente alla S.S. 33 del Sempione, ma traslata verso monte rispetto a quest'ultima di circa 100 metri.

L'intervento in oggetto è mirato all'attuazione del PEC – H1, prevede alcuni interventi volti all'implementazione dei servizi alberghieri ed alla riorganizzazione delle strutture esistenti.



Art. 3.4 Aree destinate ad insediamenti ricettivi alberghieri esistenti PEC - H

Estratto P.R.G.C. Stresa – con individuazione della porzione di PEC H1 in attuazione (perimetro giallo tratteggiato)

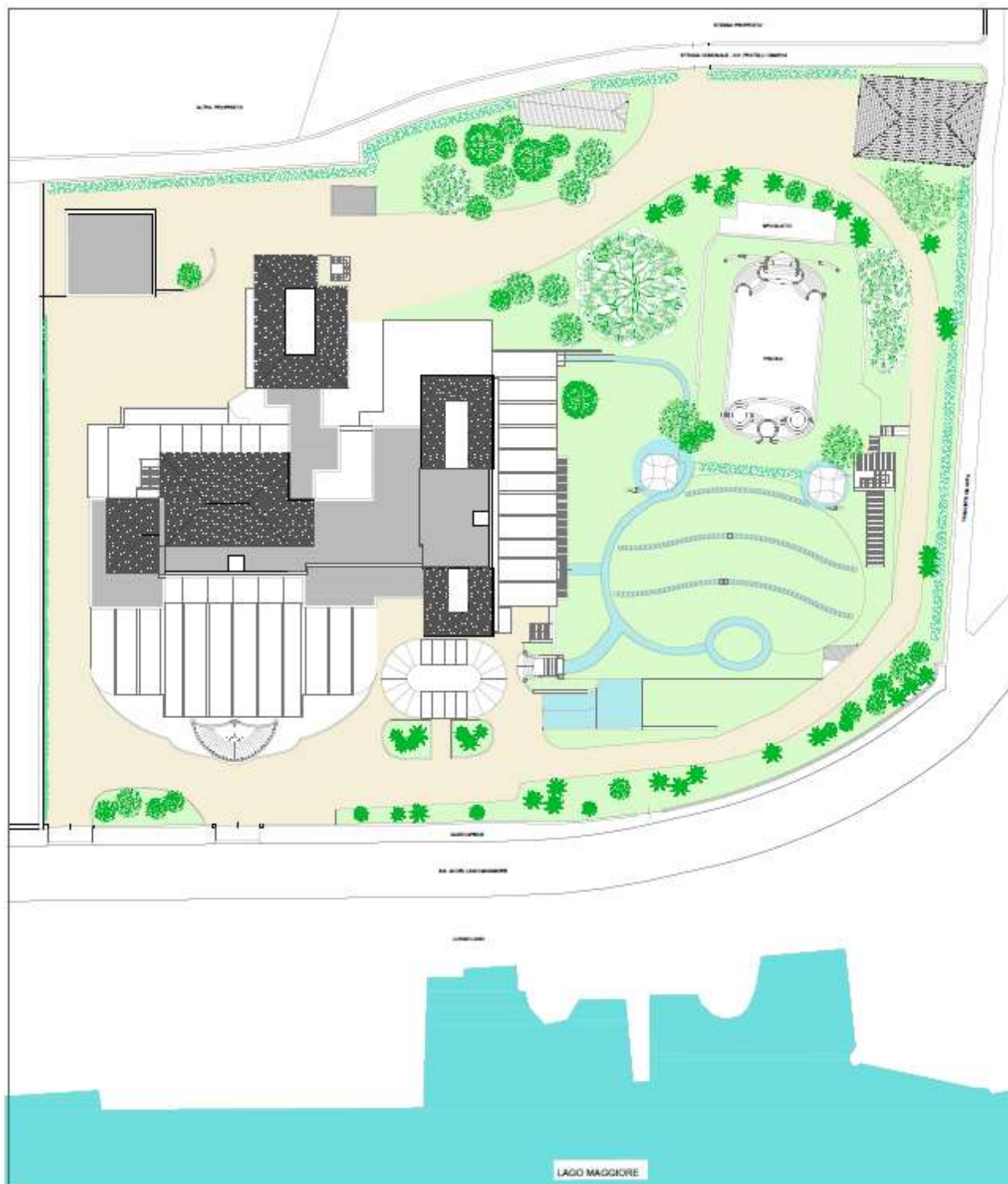
La volumetria totale autorizzata dell'intero complesso alberghiero ricadente all'interno del PEC H1 è pari a 45.605,67 mc, ai sensi della normativa vigente e della ZTO Vigente è concessa una volumetria potenziale in ampliamento pari a 20.754,30 mc (a lordo della volumetria prevista in demolizione pari a 1.754,30 mc).

La prima fase di ampliamento prevede un incremento di SUL pari a 3.384,30 mq e Volumetria pari a 15.031,00 mc. La Superficie Coperta totale di progetto è di 2.714,76 mq.

A seguito dell'approvazione del P.E.C. sul Comune di Stresa, la richiesta del titolo abilitativo verrà presentata al SUAP competente al fine di acquisire le dovute autorizzazioni.

6.2. CONTENUTI DEL PROGETTO PRELIMINARE DEL P.E.C.

Come citato in premessa il progetto prevede l'ottimizzazione ed il miglioramento della struttura alberghiera, attraverso opere distribuite nelle aree pertinenti all'hotel, volte sia all'implementazione dei servizi alla clientela che al miglioramento delle aree di preparazione degli alimenti e di servizio ai dipendenti del Grand Hotel Bristol.



Planimetria stato di fatto aree esterne

Le aree risultano con una superficie catastale complessiva di mq. 21.232,00 e nel vigente P.R.G.C.

risultano classificate come di seguito indicato:

MAPP.	FOGLIO	SUP. CATASTALE	DESTINAZ. URBAN PRGC	Art. N.T.A.	S. coperta esistente	DESTINAZIONE D'USO esistente
2	13	Mq 13.450,00	Aree destinate ad insediamenti ricettivi - alberghieri esistenti	<u>Art. 3.4</u>	Mq 3352,90	Alberghiero, parcheggio, parco attrezzato e abitazione direttore
21	13	Mq 7.782,00	Aree destinate ad insediamenti ricettivi - alberghieri esistenti	<u>Art. 3.4</u>	Mq 437,58	Alberghiero, parco
TOTALE		MQ.21.232,00			Mq 3790,48	

Si prevede la demolizione dell'edificio "Residenza direttore" e "Edificio spogliatoi", entrambi posti alle spalle della piscina esterna esistente, oltre che la parziale demolizione del fronte sud-est, al fine di realizzare il collegamento con la nuova struttura SPA prevista.

E' prevista la realizzazione delle aree a parcheggio sul mappale 21, migliorando ed ampliando il parcheggio in parte già utilizzato per i pullman.

Le aree a pubblico standard verranno in parte monetizzate ed in parte verranno cedute altre aree poste all'esterno del lotto di intervento. Su tali aree verrà effettuata la progettazione in un momento successivo.

Al fine di illustrare le opere previste dal PEC si riprendono i contenuti progettuali a firma dello Studio Archiland, dell'Arch. Paolo Maldotti, i cui elaborati progettuali costituiscono allegato al P.E.C. oggetto di richiesta:

(...)

SITUAZIONE DI PARTENZA:

Volumetria esistente come da situazione esistente PEC:

- C.E. n. 142/93 in data 22/11/1996 ristrutturazione ampliamento 38.650,00 mc
- Concessione dell'ampliamento previsto dall'art. 3.4 delle Norme tecniche di Attuazione (NTA) del vigente Piano Regolatore Generale PRG) pari a +30% del volume esistente ovvero $38.650,00mc \times 30\% = mc 11.595,00$

Volumetrie in ampliamento:

- C.E. n. 142/93 in data 22/11/1996 ristrutturazione ampliamento del Grand Hotel Bristol

VOLUMETRIA REALIZZATA 3.574,96 MC

- C.E. n. 4/01 in data 08/02/2001 per opere di ristrutturazione ed ampliamento della sala bar Grand Hotel Bristol **VOLUMETRIA AUTORIZZATA 1.065,87 MC**

- C.E. n. 19/06 in data 26/09/2006 per opere in sanatoria per diversa dislocazione ed utilizzazione di spazi interni **VOLUMETRIA SANATA 2.314,84 MC**

Volumetria realizzata in ampliamento (vedere allegato a): 6.955,67 mc

TOTALE VOLUMETRIA AUTORIZZATA 38.650,00 mc + 6.955,67 mc = 45.605,67

CAPACITA' EDIFICATORIA

Volumetria residua mc 11.595,00 – mc 6.955,67 = 4.639,30 mc

L.R. 16 DEL 4 OTTOBRE 2018 E S.M.I. (ART.5 COM.2 AUMENTO 25% DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE)

45.605,70 mc x 25% = 11.401,40 mc

Volumetria trasferita con accordo transattivo 3.000,00 mc

Volumetria in demolizione 1.754,30 mc

VOLUMETRIA EDIFICABILE SUL LOTTO 20.795,00 MC

INTERVENTO DI AMPLIAMENTO A+B (Esclusi vani tecnici, corridoi e scale ai sensi dell'Art. 5 comma 2 L.R. 16/2018)

SUPERFICIE UTILE LORDA IN AMPLIAMENTO INTERVENTO A+B: **mq. 3.834,30 mq**

VOLUMETRIA TOTALE IN AMPLIAMENTO INTERVENTO A+B: **15.031,00 mc**

AREE A PARCHEGGI PERTINENZIALI

La Legge Tognoli (legge n. 122 del 24 marzo 1989) calcolo dei parcheggi pertinenziali 1 mq ogni 10 mc

15.031,00 mc /10 = 1.503,10 mq

STANDARD URBANISTICI

Ai sensi dell'art. 3.4 delle NTA vigenti, nei casi di ristrutturazione e ampliamento, devono essere previsti idonei spazi per verde e per area a parcheggio.

Dette superfici vengono determinate ai sensi dell'art. 21 comma 3 e comma 4 ter della L.R. 56/77, come segue:

- superficie utile lorda di pavimento prevista in ampliamento pari a mq 4464,80 al netto delle superfici destinate a locali tecnici;

- aree a standard = mq. 3.834,30 x 100% = mq. 3.834,30

di cui:

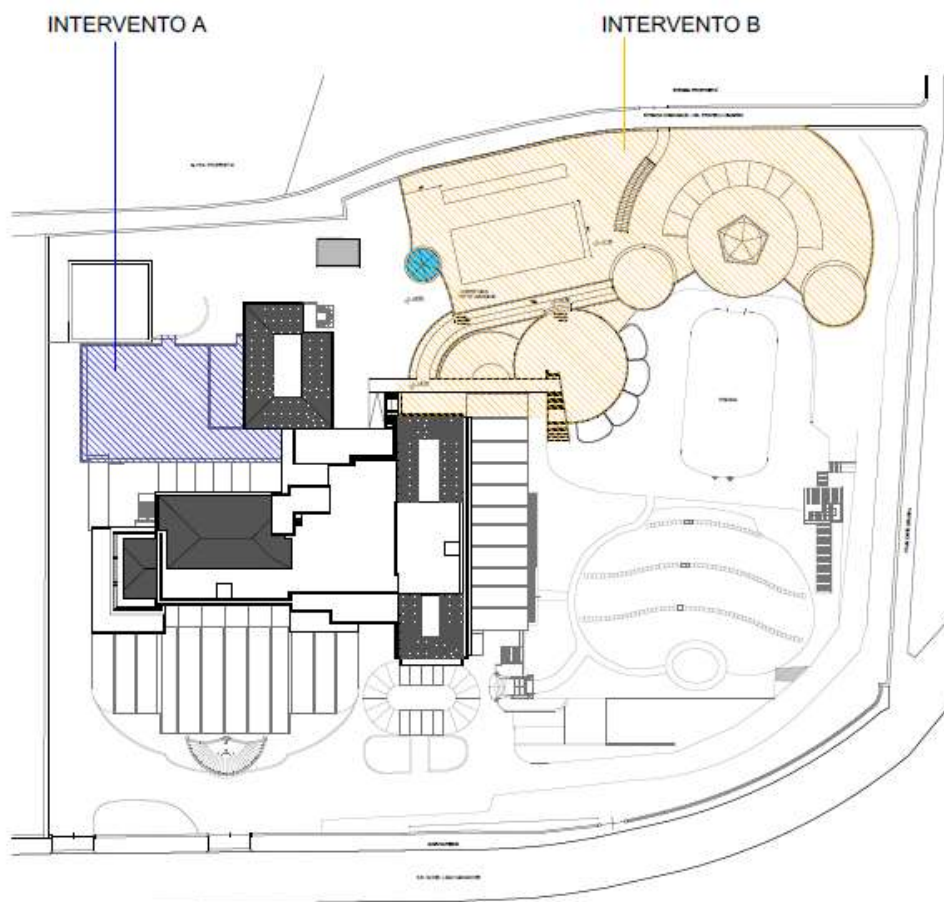
○ aree a parcheggio = mq. 3.834,30 x 50% = mq. 1917,15

○ aree a verde = mq. 3.834,30 x 50% = mq. 1917,15

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Le strutture costituenti il nuovo ampliamento saranno divise in 2 blocchi:

1. Blocco A: destinato ad ospitare le cucine al piano terra e le cantine al piano interrato;
2. Blocco B: destinato ad ospitare la SPA, previsto ad 1 piano interrato e 2 piani fuori terra.



INTERVENTO "A"

Realizzazione nuove cucine con relative cantine interrato e perfezionamento aree destinate alla logistica.

Per migliorare la funzionalità della struttura ricettiva si prevede la realizzazione di nuove cucine ed il miglioramento delle aree destinate alla logistica.

L'intervento ha un duplice scopo:

- *Innanzitutto permette la ricollocazione dell'attuale cucina, che risulta dimensionalmente non più appropriata alle funzioni svolte all'interno della struttura alberghiera, in nuovi spazi più ampi, funzionali e logisticamente meglio utilizzabili, con conseguente svincolo di alcune superfici, da destinare all'ampliamento delle sale ristorante;*
- *Inoltre assicura l'adozione di una soluzione definitiva per la mitigazione dell'impatto provocato dalla zona di servizio posta al piano terra presso l'angolo sud-ovest dell'albergo, attualmente fonte di disagio visivo e acustico alle camere che si affacciano su questa zona.*

Il nuovo corpo di fabbrica in progetto è caratterizzato da uno stile molto semplice e lineare, affiancato all'esistente edificio principale dell'albergo, costituito da:

- *Al piano terra: nuove cucine e locali a servizio del ristorante (dispensa, pasticceria, area lavaggio); sul perimetro esterno sarà realizzato un passaggio, coperto dalla gronda sporgente, destinato alla movimentazione dei bagagli scaricati dagli autobus e diretti alle camere.*
- *Al piano interrato: locali da adibire a cantine, con accesso dal piano interrato dell'albergo dove attualmente vi sono dei locali aventi la stessa destinazione;*
- *Sulla copertura: un giardino pensile che permetterà di temperare la vista di tale settore proposta ai clienti.*

Le aree del piano terra che si libereranno a seguito dell'allestimento delle nuove cucine saranno destinate all'ampliamento delle superfici delle sale ristorante e alla creazione di un ufficio per i camerieri e di un nuovo deposito bagagli.

L'ossatura portante costituente gli edifici sarà essenzialmente caratterizzata da un telaio in calcestruzzo armato gettato in opera.

I tamponamenti esterni saranno in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata e i nuovi serramenti del piano terra in alluminio analoghi a quelli esistenti.

Data la complessità geometrica degli edifici e per ottimizzare la dimensione degli elementi strutturali si prevede di realizzare una struttura in calcestruzzo armato gettato in opera.

Gli orizzontamenti saranno realizzati mediante solette in calcestruzzo armato gettato in opera.

Il sistema di fondazione è superficiale ed è caratterizzato da platee in calcestruzzo armato. Le fondazioni trovandosi al di sotto della falda, saranno inguainate per evitare la risalita capillare.

INTERVENTO B

Il Grand Hotel Bristol di Stresa, albergo storico situato sulle sponde del Lago Maggiore di proprietà della società S.A.B. Alberghi di Baveno S.p.a., è attualmente oggetto di alcuni lavori di ristrutturazione finalizzati a migliorare la funzionalità della struttura ricettiva e mantenere i servizi offerti di livello alto.

Il tema progettuale per la realizzazione della nuova spa per il Bristol Hotel, di cui alla presente descrizione e negli elaborati grafici allegati, si pone l'obiettivo preciso di realizzare una nuova architettura legata all'acqua, un centro dove l'acqua diventa protagonista attraverso un sistema che si occupa di benessere della persona a trecentosessantacinque gradi.

L'obiettivo progettuale è realizzare l'ampliamento del Bristol hotel aumentando il legame già presente tra l'architettura e il lago. Il sistema di piscine e vasche finalizzate ai trattamenti, realizzando un polo di trasformazione legato al benessere e al contatto con questo elemento.

Tale progetto vuole stringere un rapporto ermeneutico di accesso al territorio cittadino e circostante.

L'acqua ha un forte rapporto con la storia di Stresa, poiché la presenza del lago l'ha resa un luogo di forte attrazione, con caratteristiche uniche fin dagli inizi del 900.

Il nuovo progetto si pone l'obiettivo di rendere l'hotel e il comune attrattivo anche nel periodo invernale. Le dimensioni delle camere attuali dell'hotel stanno gradualmente trasformandosi, il numero delle stesse sta diminuendo a beneficio di camere più larghe e adatte a tutte le famiglie. Pertanto con la diminuzione degli utenti dell'hotel i parcheggi liberi verranno destinati agli utenti che vorranno usufruire solo della nuova spa. Si precisa che gli ingressi esterni alla struttura saranno contingentati, e gli stessi non creeranno l'aumento del traffico per raggiungere il sito. La struttura prevista in progetto, come già evidenziato, è del tutto riservata all'utenza dell'hotel ed avrà un numero limitato di accessi esterni, per cui le aree a parcheggio saranno garantite all'interno delle aree private e non andranno a gravare sull'asse viario principale per Stresa.

Per la relazione della nuova spa per il Bristol Hotel, abbiamo sfruttato la pendenza del terreno che va a salire dal piano dell'attuale piscina fino al livello della via Omarini di 5.5 m. Inoltre il terreno sale ulteriormente fino ad arrivare a quota 9 metri nella parte posteriore adiacente alla stazione ferroviaria. Il volume verrà inserito nel terreno esistente lavorando con le curve di livello, integrando la struttura con la conformazione dei dislivelli esistenti.

Il progetto sarà collegato funzionalmente al fabbricato esistente a seguito dello spostamento della zona bar che, rispetto alla posizione attuale, sarà ubicato all'esterno.

Le arcate di progetto saranno tamponante con vetrate con struttura in alluminio, in modo da catturare tutta la luce solare disponibile.

Le coperture della struttura, fatta eccezione per le superfici vetrate, atte alla captazione della luce solare, verranno realizzate con la tecnica del "tetto verde" o giardino pensile.

Le facciate verranno rivestite con lastre di granito grigio del massiccio del Montorfano, tale scelta oltre a privilegiare l'utilizzo di materiali locali vuole creare un'armonia tra il nuovo progetto e il travertino grigio con il quale attualmente è rivestita la facciata dell'hotel.

L'ossatura portante costituente gli edifici sarà essenzialmente caratterizzata da un telaio in calcestruzzo armato gettato in opera con pilastri, travi e solette.

Data la complessità geometrica degli edifici e per ottimizzare la dimensione degli elementi strutturali si è preferito adottare una struttura tradizionale in calcestruzzo armato gettato in opera.

Gli orizzontamenti saranno realizzati mediante solette in calcestruzzo armato gettato in opera. Inoltre nella copertura del blocco B sono presenti delle strutture in acciaio vetrate.

Al piano terra ed all'esterno del blocco B è anche presente una pensilina in acciaio.

Il sistema di fondazione è superficiale ed è caratterizzato da platee in calcestruzzo armato. Le fondazioni trovandosi al di sotto della falda, saranno inguainate per evitare la risalita capillare.

IMPIANTI

Impianti per la sicurezza e prevenzione incendi

Per quanto attiene alla dotazione impiantistica si prevede la realizzazione di una rete idrica antincendio conforme almeno al livello di pericolosità 2, integrata da estintori portatili di tipo e capacità idonei ai rischi presenti.

Per quanto riguarda invece la strategia di rivelazione ed allarme in caso di incendio, le aree sorvegliate saranno gli spazi comuni, le vie di esodo, gli ambienti limitrofi, le aree contenenti beni da proteggere e quelle a rischio specifico.

L'impianto di rivelazione automatica di incendio (IRAI) sarà dotato delle seguenti funzioni principali minime, conformemente alla norma UNI EN 54-1:

- A: Rivelazione automatica dell'incendio
- B: Funzione di controllo e segnalazione
- C: Funzione di allarme incendio
- D: Funzione di segnalazione manuale
- L: Funzione di alimentazione

Tra le funzioni secondarie previste:

- E: Trasmissione dell'allarme incendio
- F: Ricezione dell'allarme incendio
- G: Comando di sistemi o attrezzature di protezione contro l'incendio
- H: Impianto automatico di protezione contro l'incendio
- N: Ingressi e uscite ausiliarie

Le funzioni E ed F saranno previste solo qualora si renda necessario trasmettere e ricevere l'allarme a distanza. Le funzioni G, H ed N non sono previste nel caso in cui l'attivazione dei sistemi di protezione attiva e il controllo/arresto di altri impianti sia demandato a procedure operative previste nella pianificazione dell'emergenza.

Saranno inoltre installati dispositivi di diffusione visiva e sonora o, se necessario, sistemi alternativi adeguati alle capacità percettive degli occupanti e alle condizioni ambientali (es. segnalazioni ottiche, a vibrazione, ecc). Le funzioni di evacuazione e di attivazione impianti saranno demandate a procedure operative oppure, ove previsto, a comandi automatici da centrale IRAI o centrali autonome di azionamento asservite.

IMPIANTI ELETTRICI

Gli impianti elettrici e speciali da prevedersi nell'ambito del progetto di intervento di "Ampliamento Grand Hotel Bristol" nel comune di Stresa sono i seguenti:

Il carico delle nuove utenze sarà derivato dalla forniture dell'albergo che si compone dalle seguenti apparecchiature: cabina di trasformazione da 600 kW più un generatore di emergenza da 180 kW.

Illuminazione

Sarà realizzato con corpi illuminanti a LED ad alta efficienza energetica, distribuiti in modo da garantire un'illuminazione uniforme e conforme alle normative vigenti (es. UNI 12464-1). L'impianto includerà illuminazione ordinaria e di emergenza, con sistemi di comando manuale e/o automatico, a seconda delle aree funzionali.

Forza motrice

Sarà costituito principalmente da prese di servizio 10/16A di tipo bipasso e/o schuko installate in scatole porta-frutti da incasso nei diversi ambienti. Sarà prevista inoltre l'alimentazione di tutte le utenze generiche quali ventilconvettori, pompa di calore, UTA, e più in generale, tutte le utenze facenti parte degli impianti fluido-meccanici.

Cablaggio strutturato

Sarà realizzato per garantire la trasmissione dati, voce e segnali multimediali all'interno dell'edificio. Sarà costituito da cavi in rame e fibra ottica, con punti di accesso distribuiti nelle aree funzionali, supportando le esigenze di connettività e comunicazione secondo le normative CEI 306-2.

Rivelazione automatica e manuale degli incendi

Sarà progettato per garantire la sicurezza dell'edificio, integrando sistemi automatici (rivelatori di fumo) e manuali (pulsanti di allarme). Il sistema sarà conforme alle normative vigenti (es. UNI 9795), assicurando un rapido rilevamento e segnalazione di eventuali incendi, con collegamento alla centrale di controllo e dispositivi di allarme acustici e visivi.

IMPIANTO ANTINTRUSIONE

Sarà installato per garantire la sicurezza dell'edificio, mediante sensori di movimento, rilevatori di apertura porte/finestre e sistemi di allarme sonori e luminosi. Sarà integrato con una centrale di controllo che monitora costantemente lo stato dell'impianto e permette la gestione remota, garantendo protezione continua e tempestiva segnalazione di intrusioni.

Impianto citofonico

Sarà realizzato per permettere la comunicazione interna ed esterna tra gli utenti e la reception, con postazioni audio/video agli ingressi principali. Il sistema garantirà funzionalità di chiamata, apertura porte e gestione centralizzata, integrandosi con gli altri sistemi di sicurezza dell'edificio.

Impianto di terra

Sarà realizzato per garantire la sicurezza elettrica dell'edificio, assicurando la dispersione controllata delle correnti di guasto. Comprenderà un sistema di messa a terra efficiente e conforme alle normative CEI, proteggendo persone e apparecchiature da rischi elettrici e assicurando il corretto funzionamento degli impianti elettrici.

Impianto BMS

Sarà implementato per monitorare e gestire in modo integrato i sistemi tecnologici dell'edificio, come riscaldamento, ventilazione, climatizzazione, illuminazione e sicurezza. Attraverso una piattaforma centralizzata, permetterà il controllo ottimizzato delle risorse, migliorando l'efficienza energetica e il comfort degli utenti.

IMPIANTI MECCANICI

Il presente capitolo descrive sinteticamente gli impianti meccanici realizzare nell'ambito del progetto di intervento di "Ampliamento Grand Hotel Bristol", nel comune di Stresa.

Il progetto di ampliamento prevede di realizzare una derivazione dalla centrale esistente composta da quattro caldaie da 240 kW della Viessmann e da scambiatore a piastra per il servizio raffrescamento.

Le zone servite saranno 3 : Cucine Hotel, Zona SPA e BAR.

Al fine del rispetto della copertura del 60 % di fonte rinnovabile per la produzione di ACS verranno impiegati dei bollitori in pompa di calore per rispettare i requisiti previsti del DGR 04.08.2009 della Regione Piemonte., nella zona cucine e bar, mentre nella zona spogliatoi verranno impiegati dei bollitori elettrici istantanei.

Il servizio di riscaldamento sarà erogato mediante pannelli radianti a pavimento, mentre il raffrescamento mediante ventilo a soffitto.

Tutti gli ambienti sono dotati di sistema di rinnovo aria dimensionati secondo la UNI 10339 e di deumidificazione.

Le attrezzature delle piscine saranno collocate nel piano interrato della piscina e comprenderanno la zona filtraggio, correzione chimica dell'acqua e riscaldamento.

L'impianto idrico sanitario verrà derivato dalla linea del fornitore collocata presso le vie urbane limitrofe.

Come per l'acqua anche gli scarichi saranno recapitati presso le linee esistenti poste lungo le vie urbane.

Si prevede il recupero dell'acqua delle docce al fine di essere riutilizzata per le vasche di cacciata dei WC.

MIGLIORAMENTO ENERGETICO

Il nuovo ampliamento oltre all'utilizzo di tecnologie volte a migliorare il livello di sostenibilità ambientale ed energetica sia dal punto di vista edilizio che impiantistico.

Oltre ad avere cura del rispetto delle norme Ministeriali e Regionali sugli aspetti di sostenibilità ambientale, le cui verifiche sono rimandate alla relazione energetica allegata alla presente relazione, il progetto propone nuovi volumi edilizi con una classe energetica superiore al minimo.

Si condivide lo specchietto dei risultati calcolati con software EC 700 di Edilclima dove si evince la classe energetica superiore al minimo.

1	BarSPA	E.4 (3)	638,59	2811,02	173	kWh/m²anno	A3
2	Zona SPA	E.6 (1)	3826,55	19449	83,15	kWh/m²anno	A3
3	CucinaAlbergo	E.4 (3)	293,02	1301,97	416,2	kWh/m²anno	A4

PARAGRAFI SPECIALISTICI

I paragrafi che seguono illustrano in sintesi le opere specialistiche che saranno realizzate per la realizzazione degli ampliamenti per il Grand Hotel Bistrol a Stresa.

Scavi, opere speciali e fondazioni

Il settore è localizzato in un area antropizzata in cui le interferenze con le infrastrutture esistenti richiedono attenzione per la messa in opera degli scavi.

Nello specifico la volontà del proponente di creare un opera che indubbiamente, rispetto ai volumi complessivi, presenta un impatto esterno estremamente contenuto, comporta la presenza di un volume significativo sotterraneo.

Nello specifico, la presenza dell'albergo esistente, sul lato occidentale della viabilità, sul lato settentrionale e parzialmente su quello nord-orientale, impone la messa in opera di una serie di opere provvisorie per il sostegno delle pareti di scavo in fregio alla VIA FRATELLI OMARINI. Nello specifico in questo settore si deve provvedere alla messa in opera di una paratia di micropali tirantata (Berlinese), tale da consentire lo scavo dei piani interrati e la messa in opera delle strutture, contenendo lo scavo a monte al filo della proprietà. La berlinese sarà formata da pali in acciaio trivellati, con lunghezza adeguata all'altezza dello scavo fuori terra, alle condizioni geotecniche dei terreni attraversati, alle condizioni logistiche. La paratia presenterà in sommità un cordolo perimetrale in cemento armato a sezione rettangolare con la funzione di collegamento delle teste dei micropali. Terminati i pali e messo in opera il cordolo, possono essere avviate le fasi di scavo, le quali proseguiranno per step successivi, in quanto considerando l'altezza dello scavo, si rende necessaria la messa in opera di tiranti geotecnici permanenti, fissati alla trave principale o a travi intermedie in modo da ripartire lo sforzo su tutti i pali e contenere gli sforzi sulla berlinese. A seguito della messa in opera dei tiranti gli scavi potranno proseguire per gli ulteriori step, sino a fondo scavo.

La berlinese consente la messa in opera di un intercapedine tra il muro a tergo dell'edificio in progetto ed il terreno in sito, al fine di rendere più salubre l'edificio e di contribuire al suo isolamento termico. Per il completamento della berlinese la stratigrafia ipotetica potrebbe essere la seguente: Paratia di micropali, tessuto tridimensionale drenante in fogli (Geocomposito drenante), impermeabilizzazione esterna (fogli di bentonite, spritz-beton addizionato, teli in materiale plastico), muro perimetrale edificio compreso di stratigrafia isolamento.

Alla base della paratia, tra essa e il muro perimetrale dell'edificio è necessaria l'installazione di una tubazione di drenaggio fessurata, che consenta l'evacuazione delle acque drenate che potranno essere utilizzate per gli usi consentiti dalle norme laddove le stesse a regime abbiano portate significative, anche prevedendo sistemi di accumulo.

Gli orizzontamenti saranno realizzati mediante solette in calcestruzzo armato gettato in opera.

L'edificio sarà caratterizzato da una fondazione a platea (possibile anche un reticolo di travi rovesce) la quale consentirà una distribuzione omogenea dei carichi al terreno, contenendo le pressioni di contatto a valori significativamente bassi, che consentono la minimizzazione dei cedimenti a lungo termine. Le fondazioni trovandosi al di sotto della falda, saranno inguainate per evitare la risalita capillare.

I terreni di sedime presentano carattere francamente detritico, privi di comportamenti plastici, tali da escludere possibili evoluzioni nel tempo e assestamenti di lungo termine.

DESCRIZIONE SECONDA FASE DELL'INTERVENTO "A E C"

Si prevede un seconda fase con la riplasmazione dei volumi richiesti in progetto dell'intervento A (tavola 14) per la quale verranno richieste le dovute autorizzazioni.

Si prevede inoltre la futura realizzazioni di un corpo di fabbrica denominato "intervento C" confinante con l'attuale Via Omaini, lungo il prospetto sud ovest. Tale operazione renderà necessari l'abbattimento dell'edificio indentificato nel precedente PEC alla lettera D e il relativo terrapieno. Le variazioni dei volumi per il nuovo intervento sono stati approfonditi all'interno dell'allegato E5.

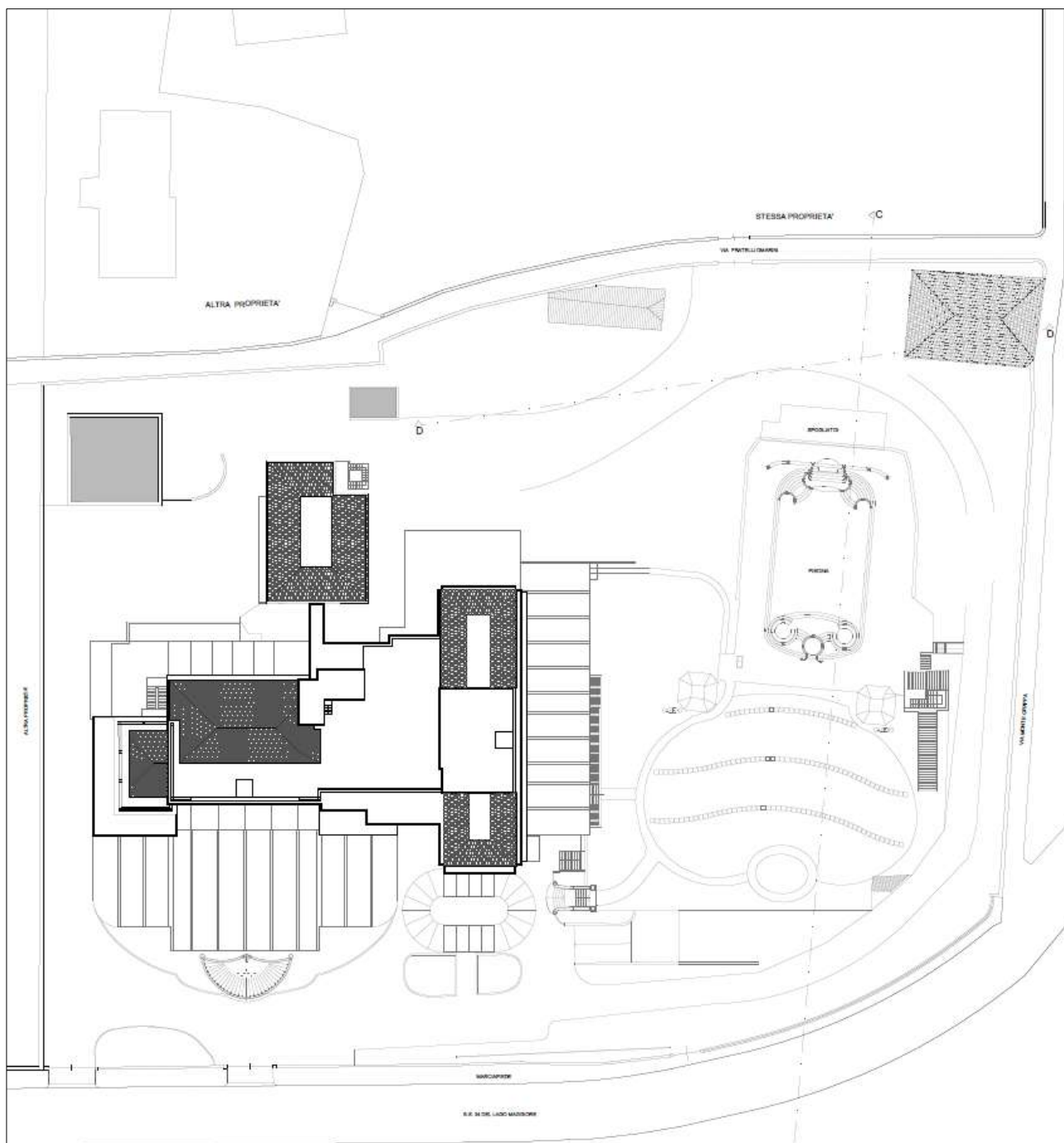
(...)

ELEBORATI PROGETTUALI

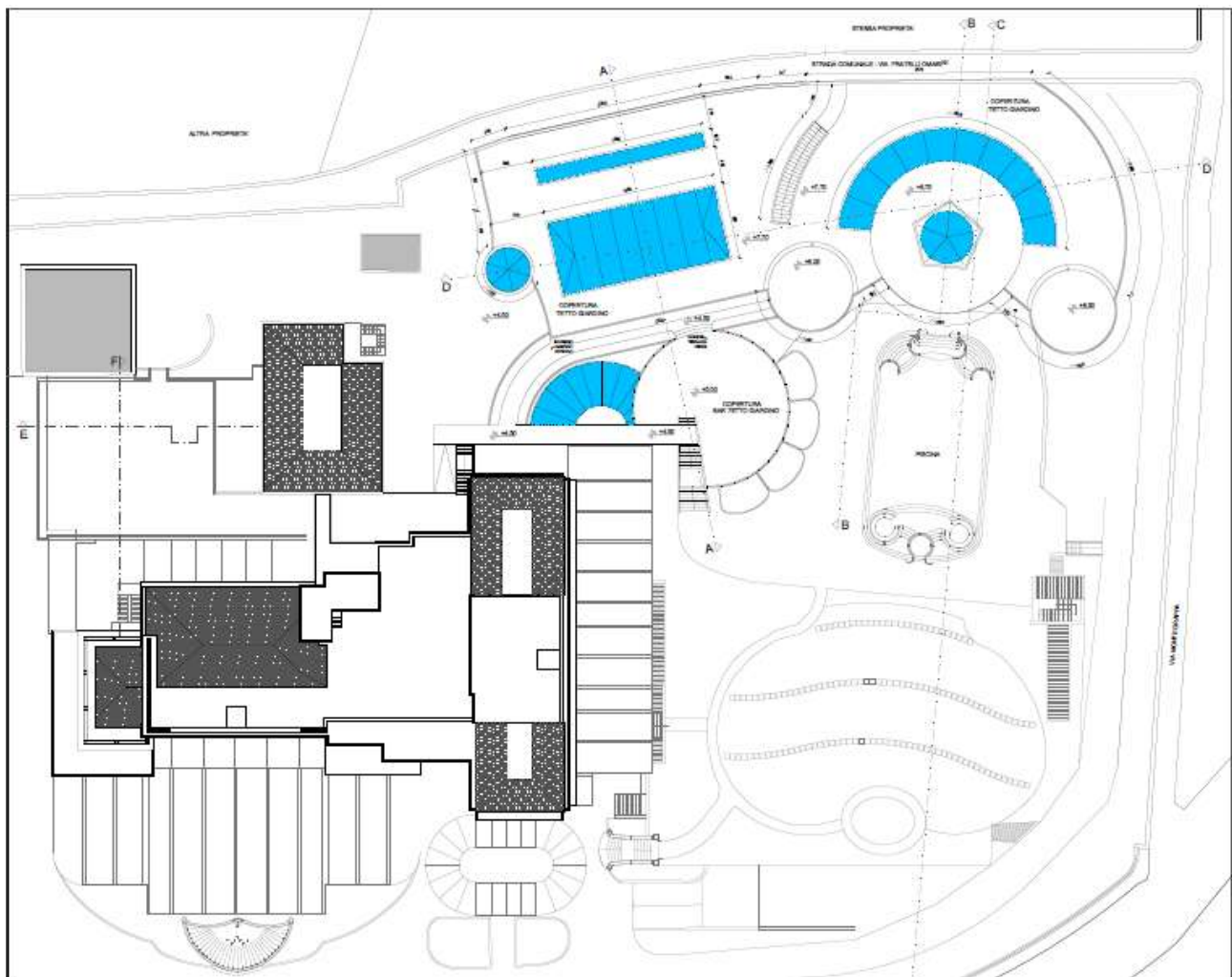
Si demanda alla lettura degli elaborati allegati alla richiesta di PEC e dei quali si riprendono gli elementi più significativi per la redazione della presente relazione:

1. All. A1) Relazione tecnica
2. All. A2) Legittimità
3. All. B) Estratto di P.R.G.C. – Legenda P.R.G.C.
4. All. C) Estratto Norme Tecniche Attuazione art. 1.3;1.4;1.5;1.6;1.7;3.1;3.4
5. All. D) Estratto mappa, Visure catastali. – Catasto Terreni; Catasto Fabbricati.
6. All. E) Schemi planivolumetrici:
 - E1 Calcolo delle superfici coperte (stato di fatto e progetto).
 - E2 Calcolo delle superfici utili lorde e dei volumi stato di fatto.
 - E3 Calcolo delle superfici utili lorde e dei volumi progetto
 - E4 Calcolo delle superfici utili nette di progetto.
 - E5 Schema riassuntivo delle variazioni di superfici e volumi.
 - E6 Distanze da confini
7. All. F) Calcolo delle possibilità edificatorie.
 - Computo del volume totale realizzabile.
 - Verifica delle aree a parcheggio.
 - Verifica degli standard urbanistici dovuti.

8. All. G) Planimetria nuovi parcheggi pertinenziali.
9. All. H1) Planimetria di progetto alla scala del P.R.G.C.
10. All. H1) Planimetria di progetto alla scala del P.R.G.C. FUTURE MODIFICHE
11. All. I) Planimetria utenze.
12. All. L) Planimetria stato di fatto delle essenze arboree.
13. All. M) Relazione fotografica
14. All. N) Relazione geologica. Individuazione falda:
15. All. O1) Relazione legge 10 – Cucine
16. All. O2) Relazione legge 10 – SPA
 - O) ALLEGATO 1 Indicazione stratigrafie piano -4.20m
 - O) ALLEGATO 2 Indicazione stratigrafie piano -1,50m
 - O) ALLEGATO 3 Indicazione stratigrafie piano terra
 - O) ALLEGATO 4 Indicazione stratigrafie piano primo
17. TAV. 1 Estratto Mappa; Estratto di P.R.G.C.
18. TAV. 2 Planimetria Generale; Stato di fatto
19. TAV. 3 Stato di fatto piano interrato e piano terreno
20. TAV. 4 Stato di fatto piano primo e piano secondo
21. TAV. 5 Stato di fatto terzo e quarto
22. TAV. 6 Stato di fatto piano quinto e coperture
23. TAV. 7 Stato di fatto prospetto nord-est e nord-ovest
24. TAV. 8 Stato di fatto prospetto sud-ovest e sud-est
25. TAV. 9 Stato di fatto piante prospetti e sezioni
26. TAV. 10 Stato di fatto prospetti e sezioni intervento A
27. TAV. 11 Sovrapposizioni – piante prospetti e sezioni
28. TAV. 12 Sovrapposizioni – prospetti e sezioni intervento A
29. TAV. 13 Progetto – piante prospetti e sezioni
30. TAV. 14 Progetto – prospetti e sezioni intervento A
31. TAV. 15 Stato successiva modifica

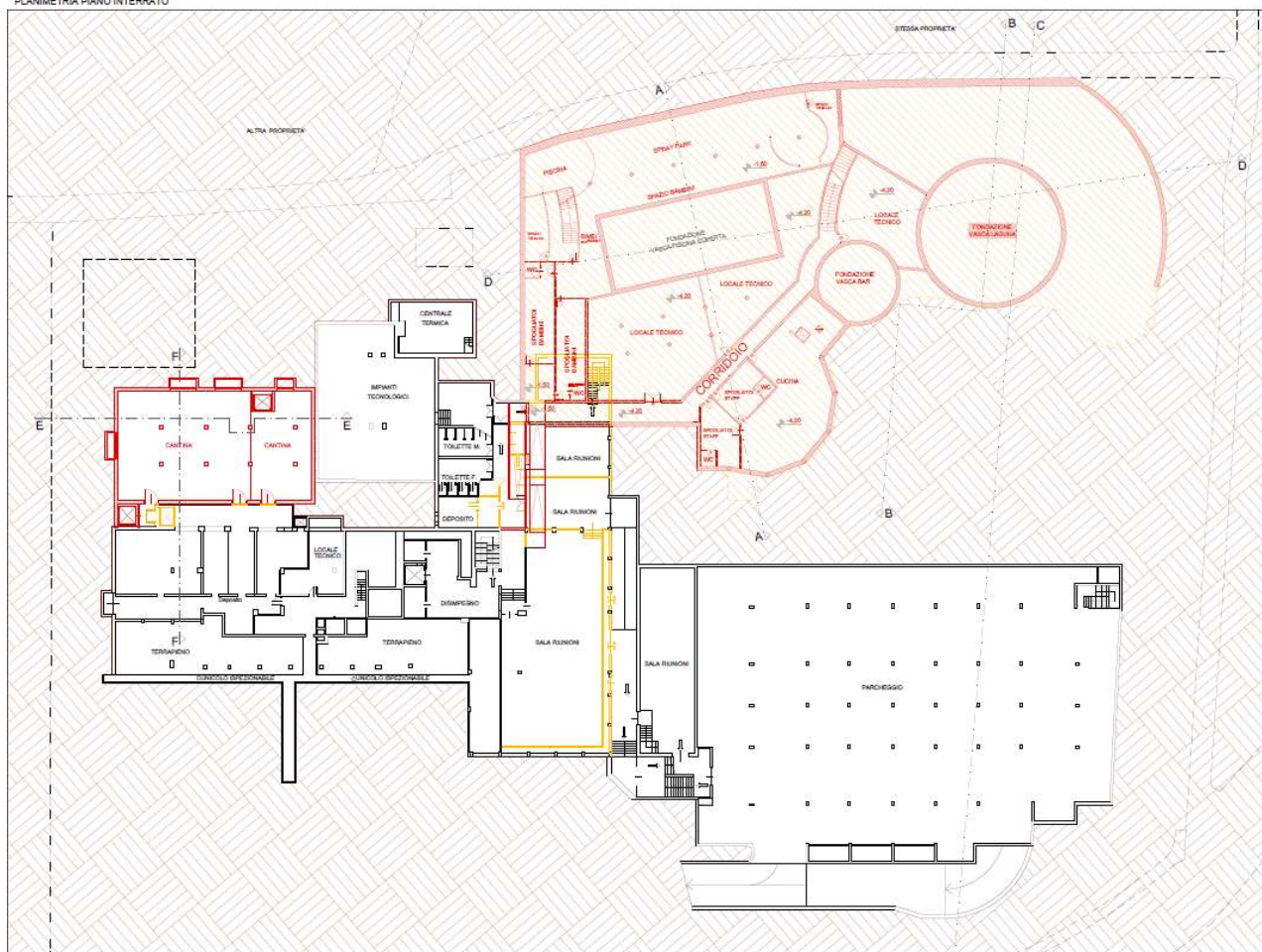


Planimetria generale stato di fatto

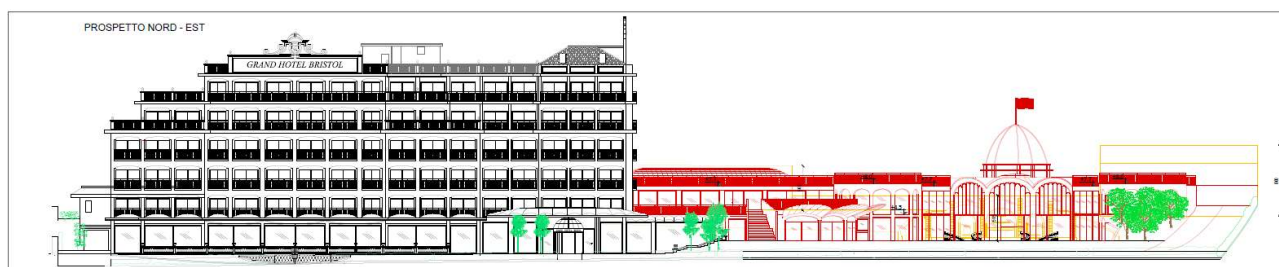


Planimetria generale stato di progetto

SOVRAPPOSIZIONE
PLANIMETRIA PIANO INTERRATO



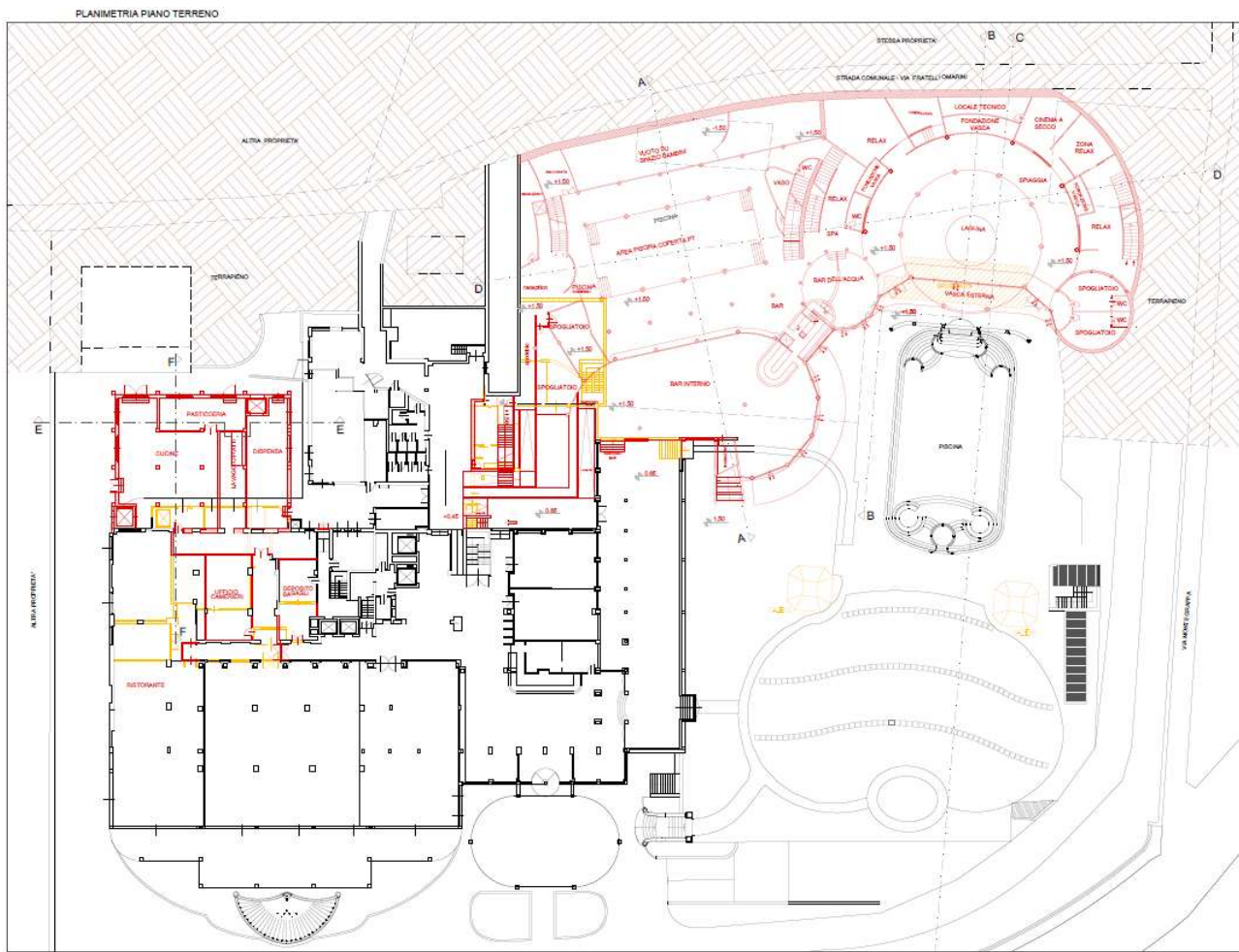
Planimetria di sovrapposizione – Piano Interrato



Prospetto nord – est – Sovrapposizione



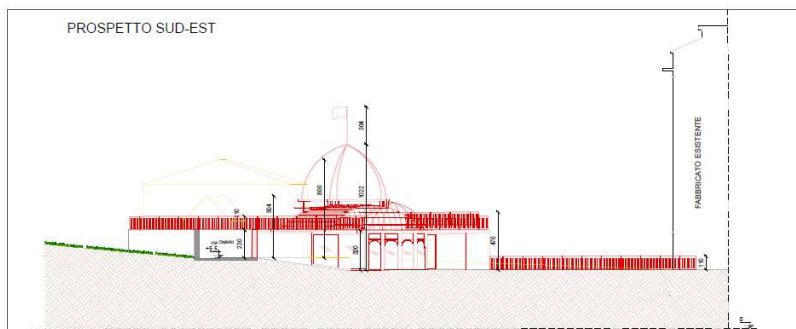
Prospetto sud – ovest – Sovrapposizione



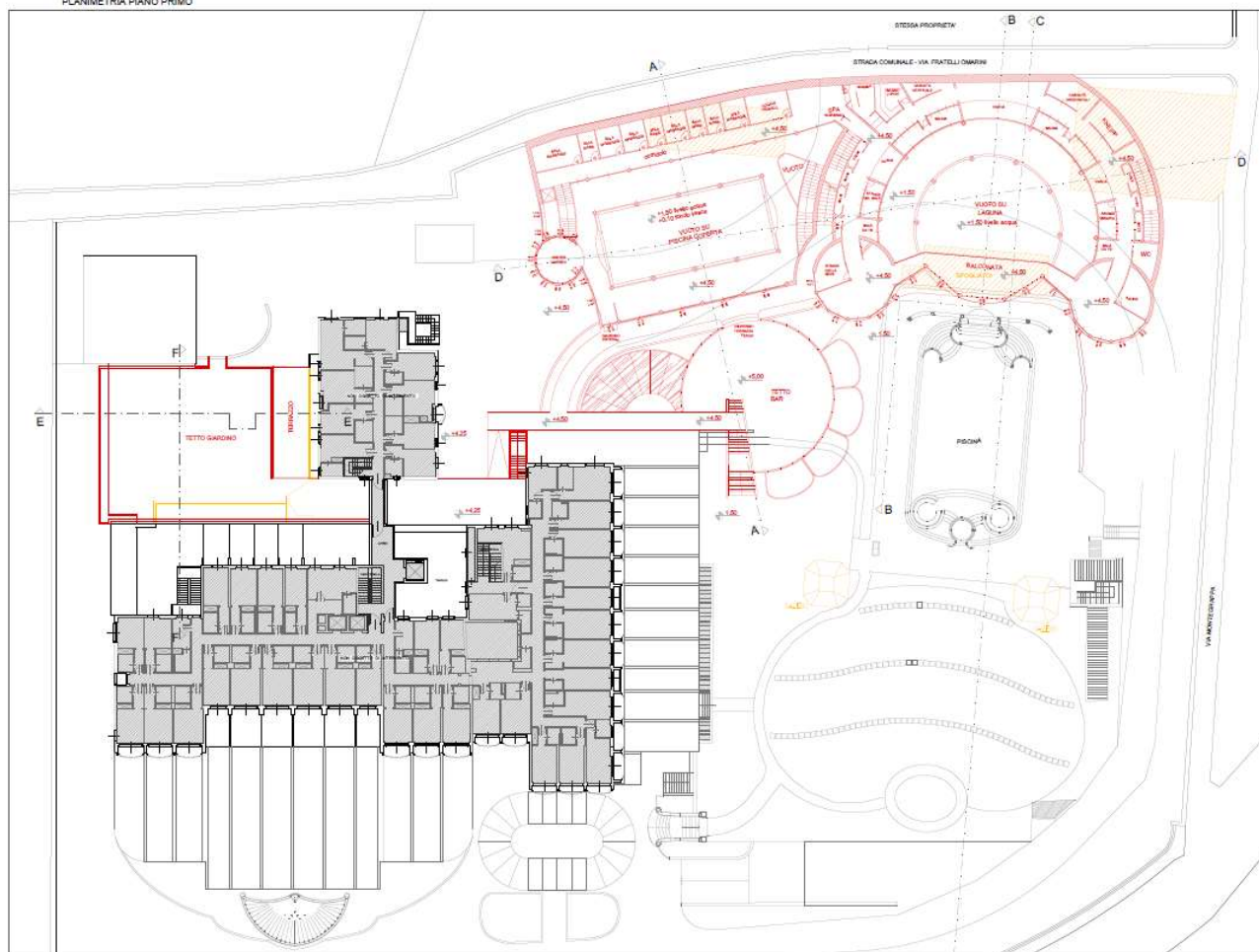
Planimetria di sovrapposizione – Piano Terreno



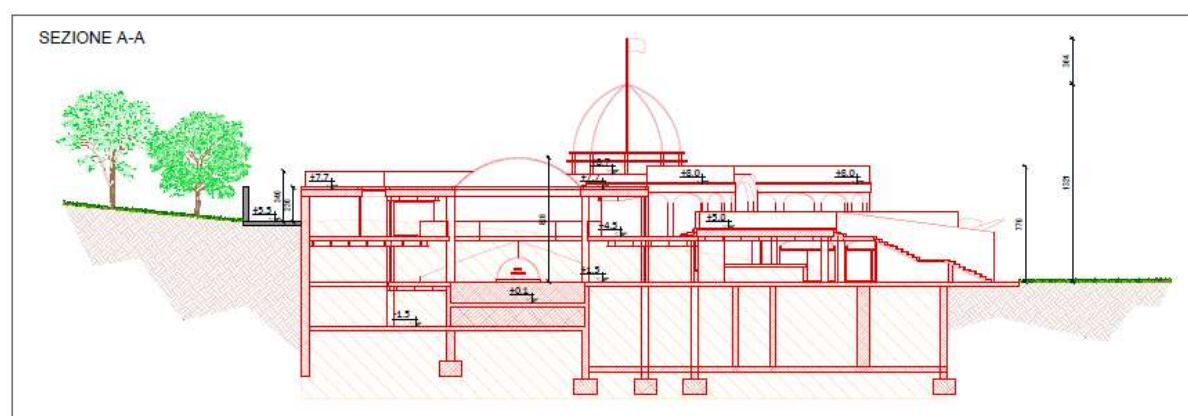
Prospetto nord – ovest – Sovrapposizione



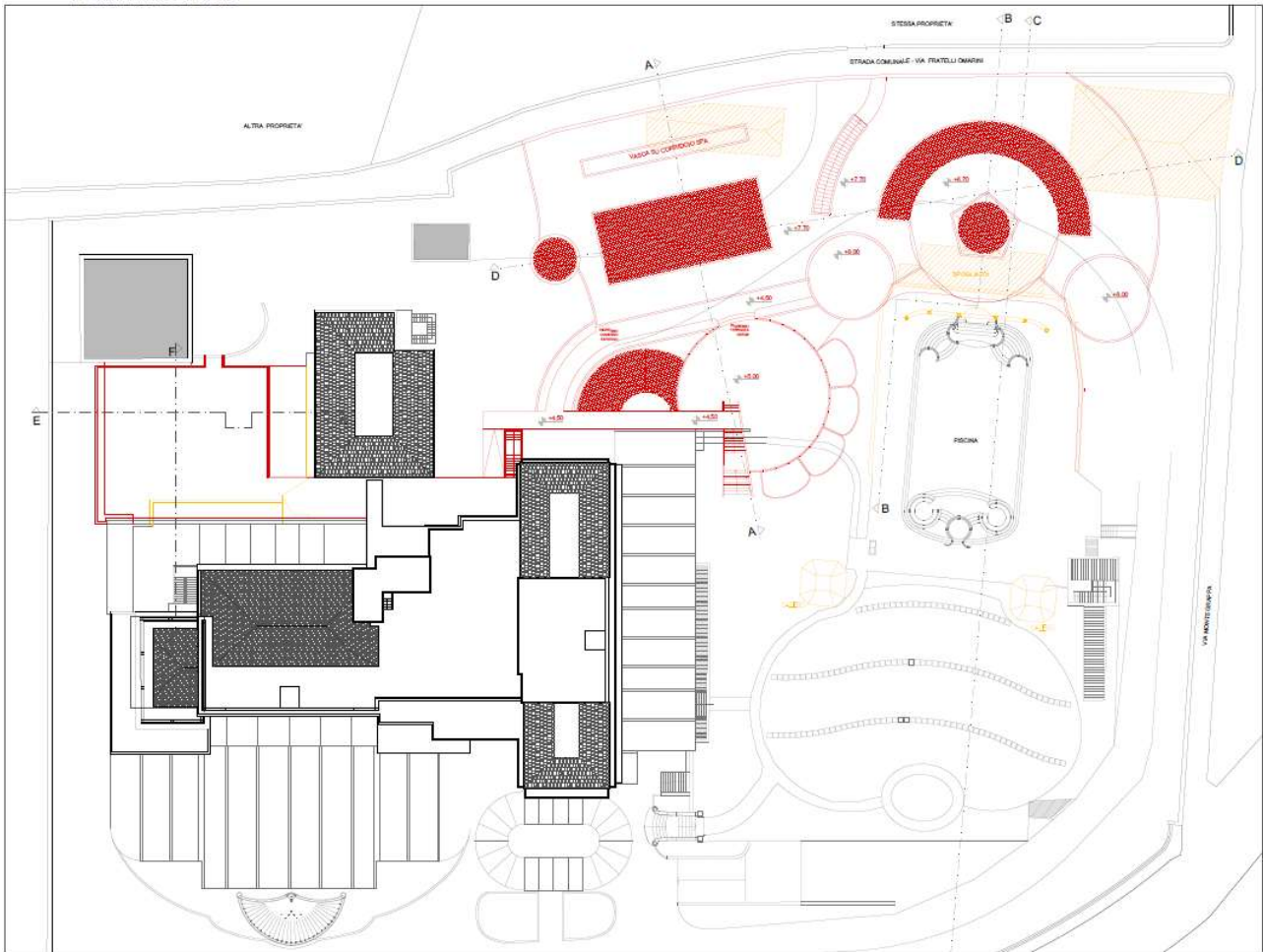
Prospetto sud – est – Sovrapposizione



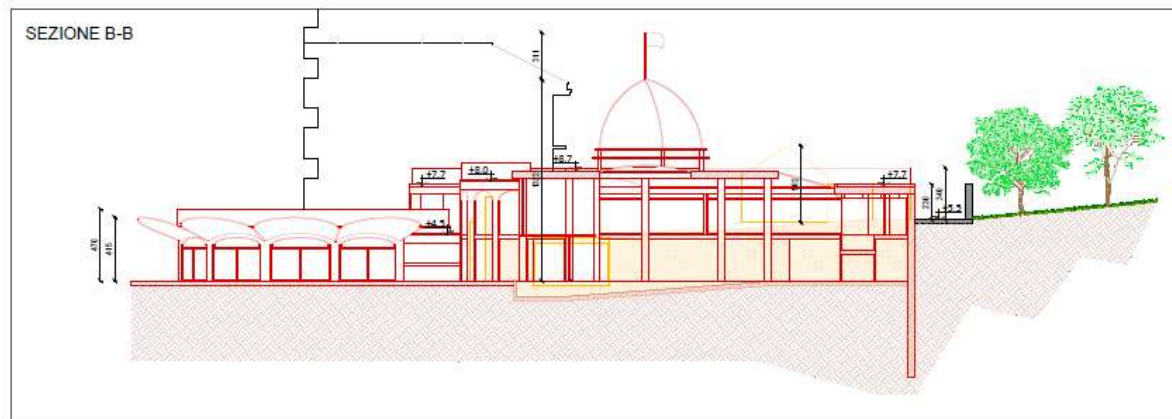
Planimetria di sovrapposizione – Piano Primo



Sezione A:A - Sovrapposizione

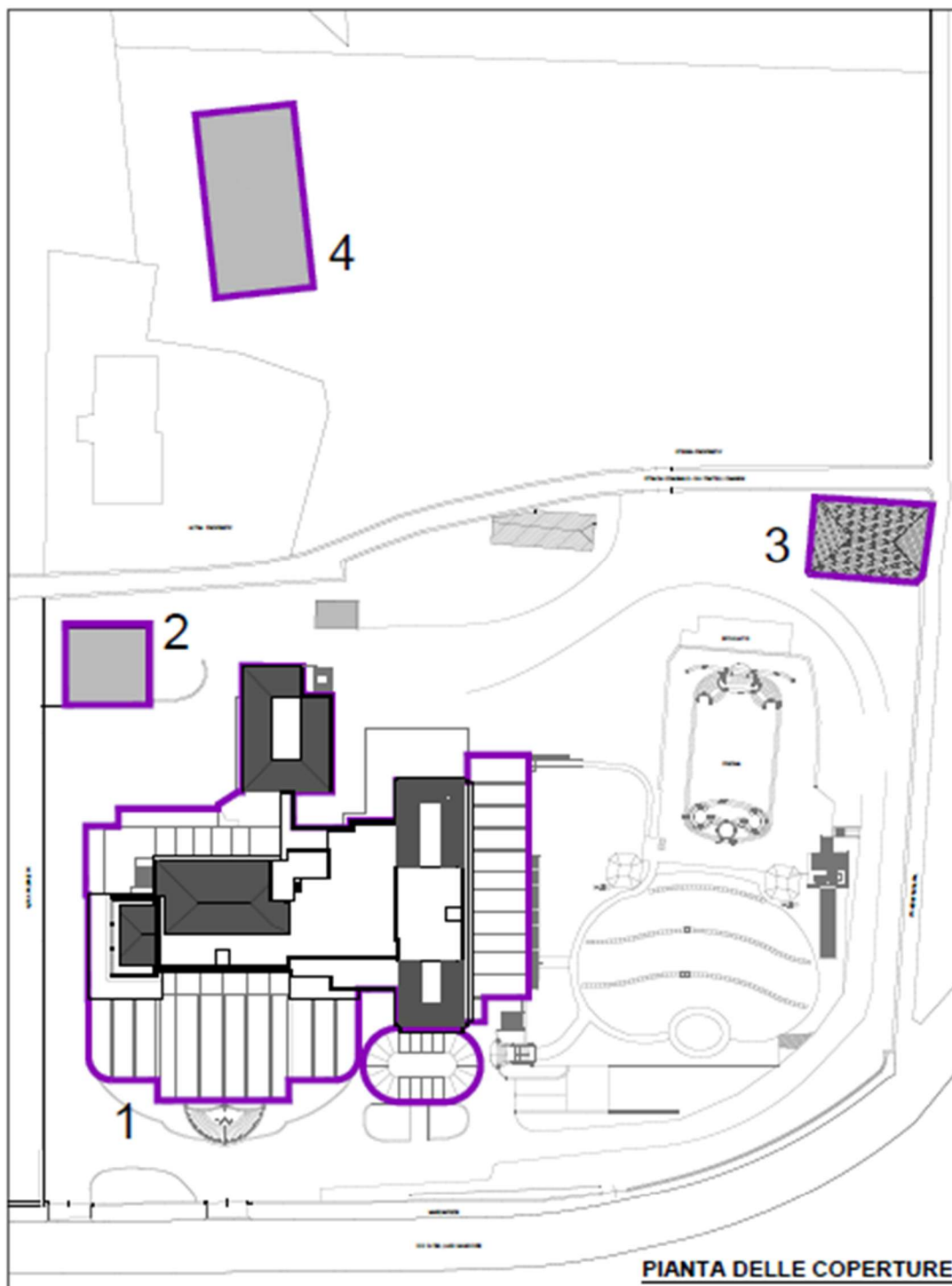


Planimetria di sovrapposizione – Piano Coperture



Sezione B:B - Sovrapposizione

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COPERTA STATO DI FATTO

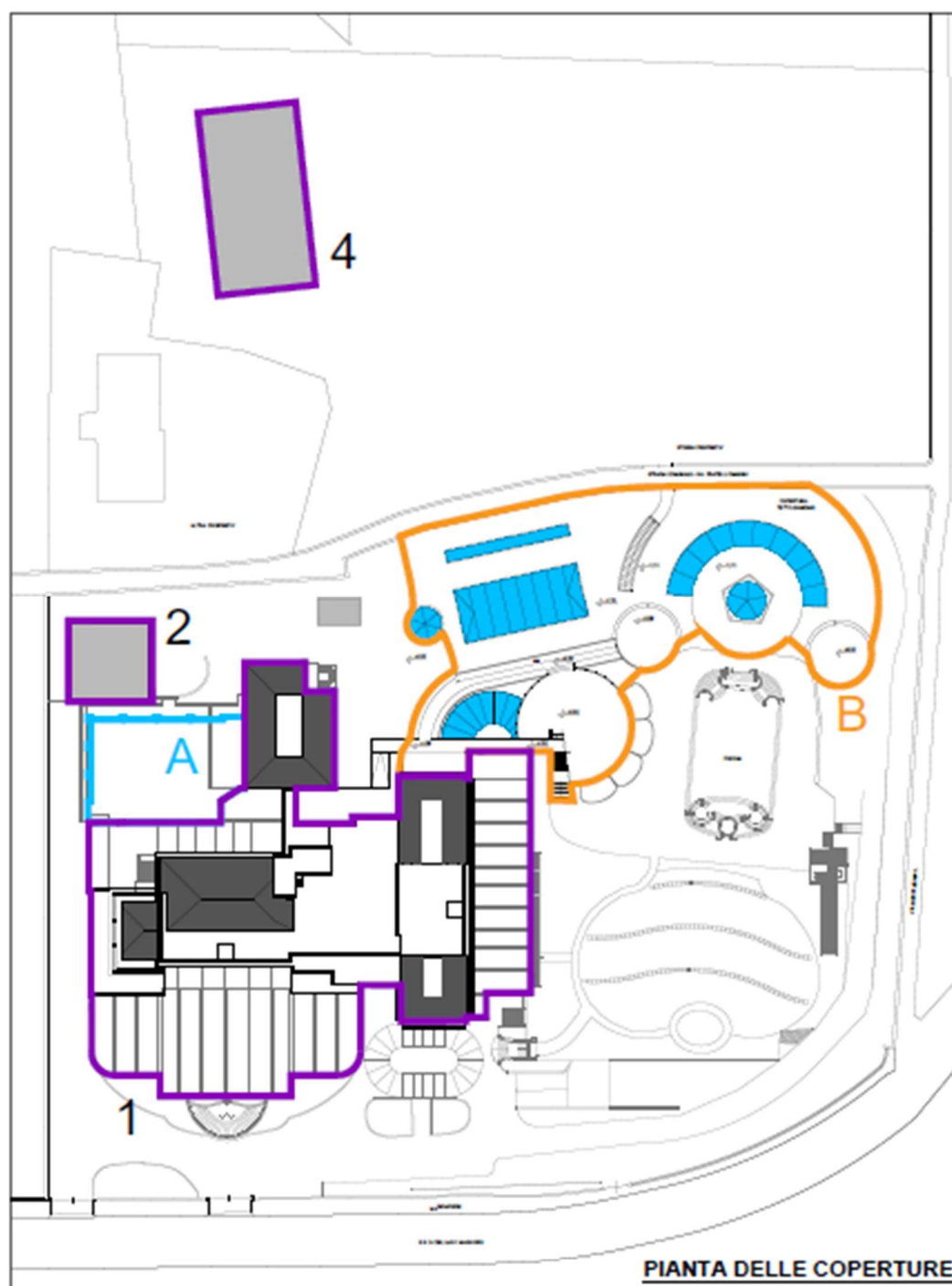


1 HOTEL	2965,50 mq
2 PALAZINA SERVIZIO	165,00 mq
3 RESIDENZA DIRETTORE	220,40 mq
4 DEPENDANCE	437,58 mq

SUPERFICIE COPERTA TOTALE STATO DI FATTO 3.790,48 mq

Planimetria generale stato di fatto con calcolo della superficie coperta

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COPERTA PROGETTO



STATO DI FATTO

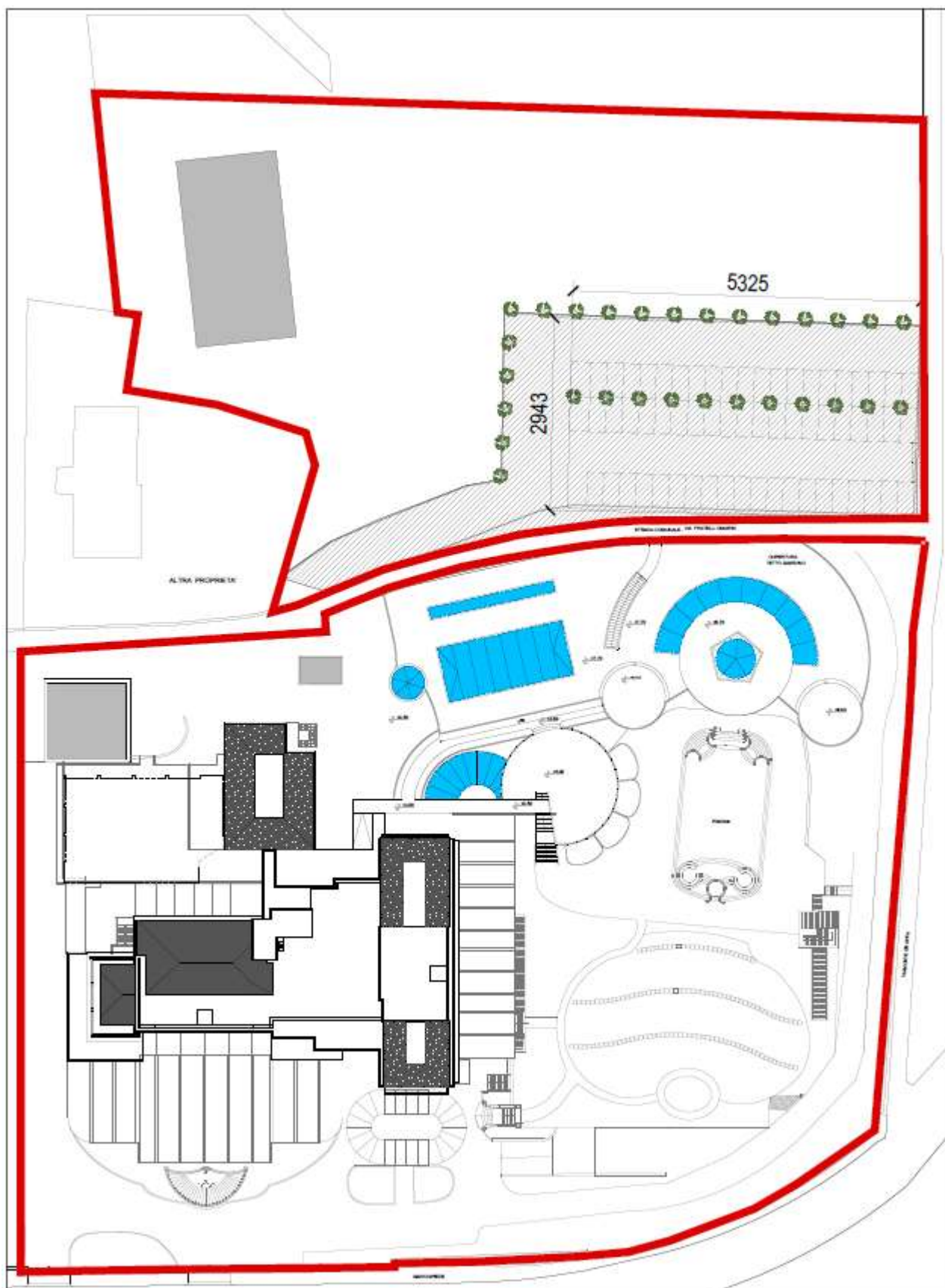
1 HOTEL	2965,50 mq
2 PALAZZINA SERVIZIO	165,00 mq
4 DEPENDANCE	437,58 mq

PROGETTO

INTERVENTO A	370,28 mq
INTERVENTO B	2.344,48

SUPERFICIE COPERTA TOTALE STATO DI FATTO 6505,24 mq

Planimetria generale progetto con calcolo della superficie coperta



Planimetria generale progetto con individuazione dei parcheggi pertinenti L. 122/89

PROGETTO DEL VERDE

Al fine di mettere realizzare l'intervento descritto nella relazione paesaggistica (allegato relazione paesaggistica) si rende necessario effettuare le seguenti operazioni a carico della vegetazione:

- *Decespugliamento dell'area oggetto di intervento*
- *Taglio alberi ed estrazione ceppi 16 alberi al alta fusto e quinte sempreverdi di delimitazione delle aree esistenti*
- *Zollatura e ricollocamento nell'area limitrofa e nell'area di progetto di 14 esemplari.*
- *Scavo della superficie di 2450 mq*
- *Costruzione della struttura come da allegato Tavola 03 04 05*
- *Piantumazione e collocamento delle essenze secondo progetto.*

L'impatto a carico della vegetazione verrà mitigato poiché la maggior parte delle piante presenti sull'area come descritto precedentemente verranno ricollocate nell'area limitrofa della stessa proprietà dell'immobile Inoltre è prevista la realizzazione di una barriera verde sui lati della piscina, tale barriera verrà realizzata tramite la rimessa a dimora delle piante zollate.

Opere di recupero e mitigazione

Al termine dei lavori di costruzione della nuova struttura, sono previsti i seguenti interventi di mitigazione:

- *Realizzazione tetto giardino intervento A e B*
- *Piantumazione tetto giardino intervento A e B, balconate intervento B, porzione anteriore del bar intervento B, baulatura area est intervento B e realizzazione nuova aiuola angolo est della proprietà intervento B.*

Il progetto di ampliamento INTERVENTO A insiste su un piazzale finito ad autobloccanti, pertanto non verranno toccate aree a verde o abbattute specie vegetali.

Il progetto di ampliamento INTERVENTO B prevede l'abbattimento e/o lo spostamento delle essenze arboree presenti in sito. Si prevede lo spostamento delle piante esistenti nell'area di proprietà limitrofa e nell'area stessa a seguito della costruzione della nuova struttura. La percentuale di alberi e arbusti presenti, che dovrà essere rimossa, verrà compensata con la piantumazione di nuovi esemplari.

L'impatto a carico della vegetazione verrà mitigato tramite la piantumazione di nuove specie vegetali sul tetto giardino della struttura, sulle balconate, sulla parte anteriore al nuovo bar, baulatura area est e realizzazione nuova aiuola angolo est della proprietà. Sul tetto giardino per permettere una radicazione corretta abbiamo realizzato una baulatura del substrato di coltivazione che degradando permetterà la corretta crescita delle essenze scelte (schemi di posa e elenco delle essenze vedere tavola 08).

Essendo la flora del Lago Maggiore caratterizzata da una ricca vegetazione, spesso definita come flora insubrica, che si adatta alle condizioni climatiche umide della zona. Le piante sono state scelte per garantire la corretta crescita con la presenza di scarsa sezione del substrato, le essenze inoltre hanno una buona attitudine al cambiamento climatico.

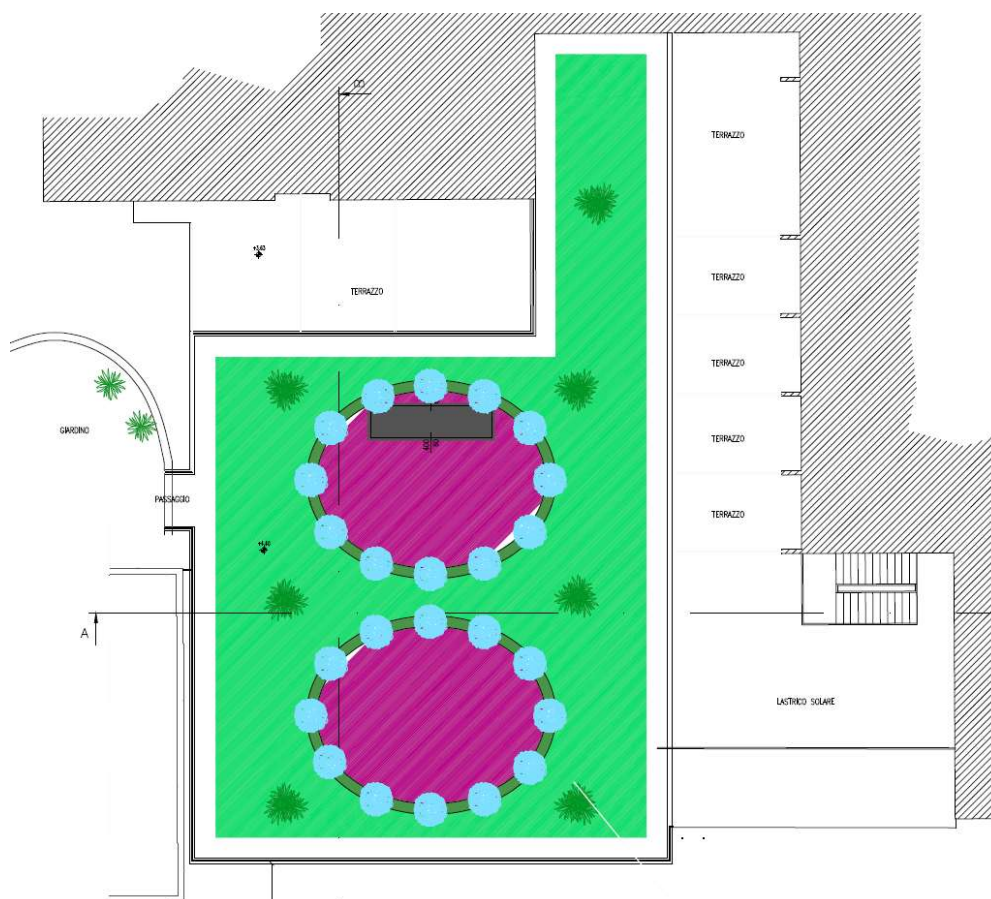
*Si prevede la realizzazione di una baulatura nella area est della struttura sulla quale verranno ricollocate alcune delle specie zollate come ad esempio *Camelia japonica*, *acer palmatum dissectum*, *Magnolia grandiflora* e integrate con nuove specie (vedere tavola 08).*

*Verrà realizzata una nuova aiola sull'angolo est della proprietà nella quale verranno ripiantumate *trachycarpus fortunei* per compensare parte di quelle abbattute e integrate a nuove specie arbustive. Lungo il*

muro est e nord verrà inoltre integrata la porzione di siepe di *Lauro cerasus* inframezzato da *cupressus sempervirens* (vedere tavola 08).

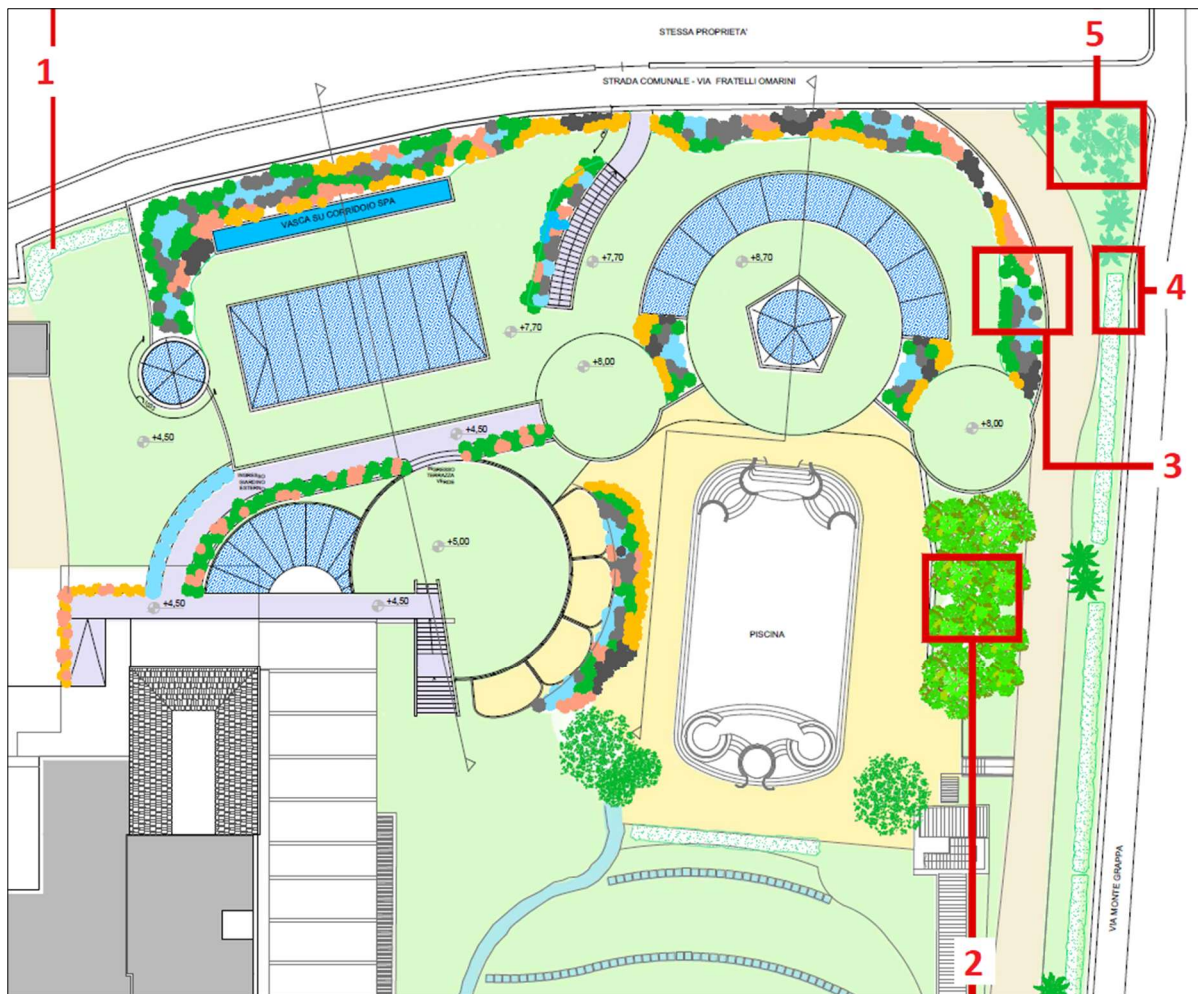
Le coperture della struttura, fatta eccezione per le superfici vetrate, atte alla captazione della luce solare, verranno realizzate con la tecnica del “tetto verde” o giardino pensile, integrandosi positivamente con l'ambiente circostante e migliorando la qualità del paesaggio urbano. La progettazione del tetto verde considera l'armonia tra l'architettura esistente e il sito per mezzo di un'accurata scelta delle specie vegetali.

Tale tecnologia contribuisce alla mitigazione dell'effetto isola di calore urbana, alla riduzione delle emissioni di CO₂ e alla conservazione dell'acqua fornendo un habitat per diverse specie di fauna, contribuendo alla conservazione della biodiversità urbana.

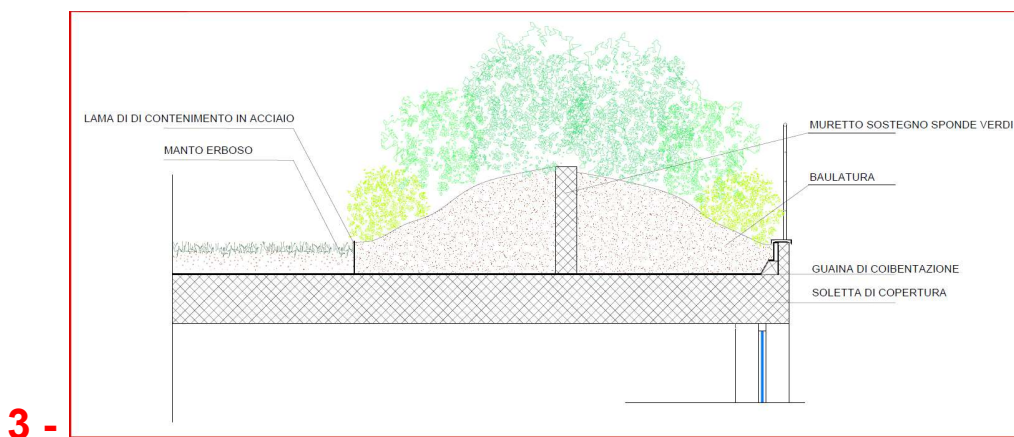


LEGENDA		
	Piantagione A	<u>Osmanthus armatus e fragrans</u> <u>h150;160 cm</u> <u>3 piante ogni 2ml (2 armatus 1 fragrans)</u>
	Piantagione B	<u>Azzalea (fiore rosa e bianco intenso)</u> <u>diam 40;50 cm</u> <u>2 piante ogni ml</u>
	Piantagione C	<u>Buxus sempervirens</u> <u>diam 40;50 cm</u> <u>2 piante ogni ml</u>
	Prato	

Progetto tetto giardino copertura intervento “A”



- 1 -  *Lauro cerasus*
- 2 -  *Camelia japonica*
acer palmatum dissectum
Magnolia grandiflora
- 4 -  *trachycarpus fortuneii*

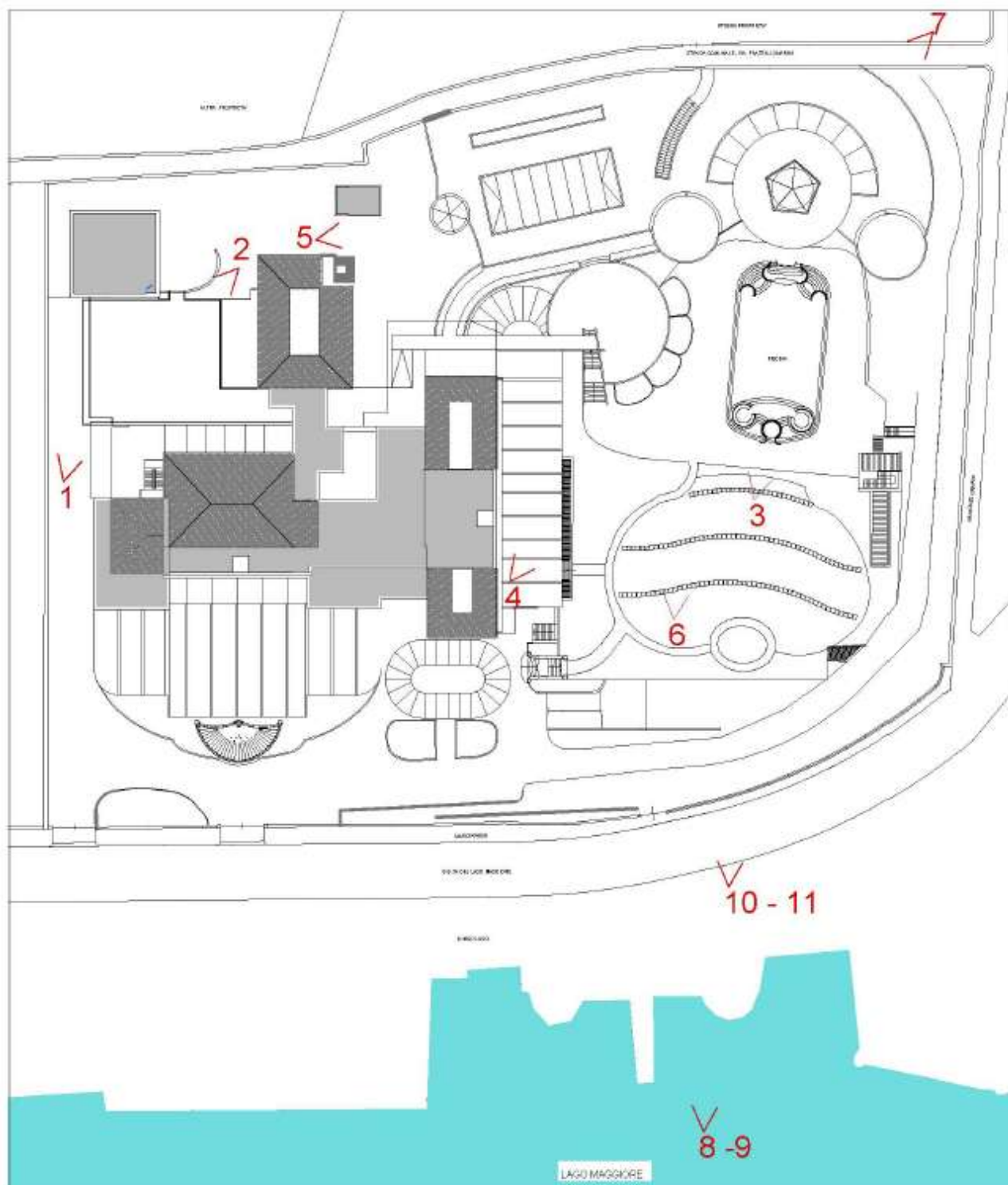


- 5 -  *Lauro cerasus* inframezzato da *cupressus sempervirens*

Progetto verde intervento "B"

INSERIMENTO DELL'INTERVENTO RISPETTO AL CONTESTO

Si riportano a titolo illustrativo alcuni render dell'intervento previsto.



Planimetria con i visuali render del progetto



Figura 1



Figura 2

Proposta Progettuale



Figura 3 - Vista prospetto principale



Figura 4- Foto-inserimento vista a volo d'uccello dell'intervento



Figura 5 – Foto-inserimento prospetto sud est



Figura 6 – Foto-inserimento dal giardino in posizione parallela alla statale



Figura 7 - Vista dell'intervento da monte verso il lago



Figura 8 - Foto-inserimento vista dal lago



Figura 9 - Foto-inserimento vista dal lago



Figura 10 - Foto-inserimento vista dalla statale

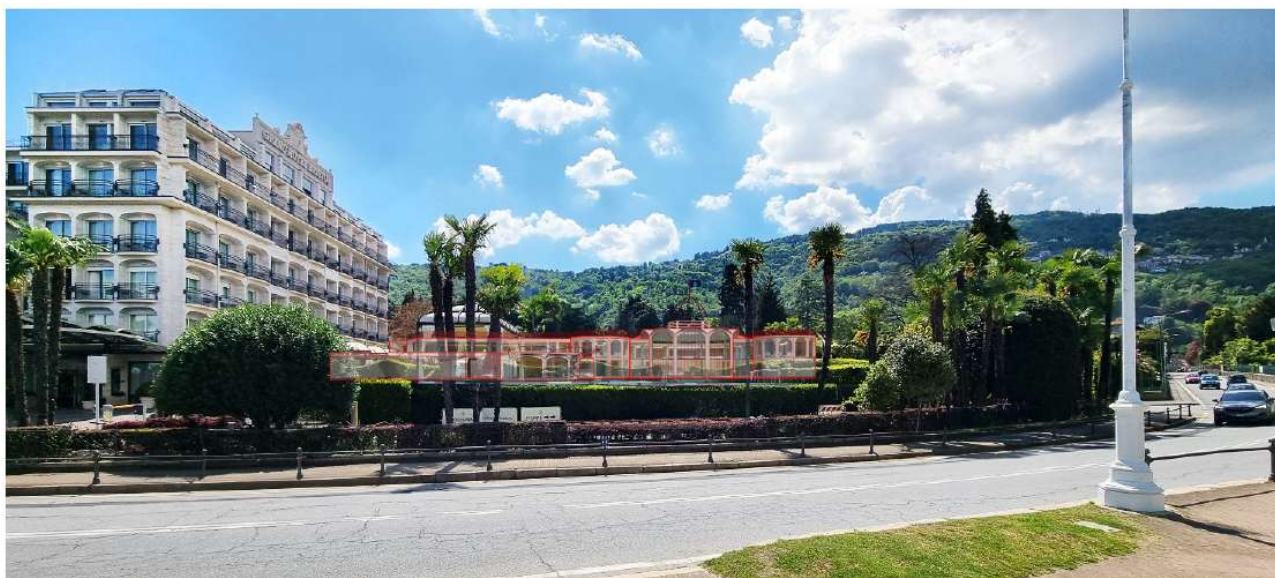


Figura 11 - Foto-inserimento vista dalla statale

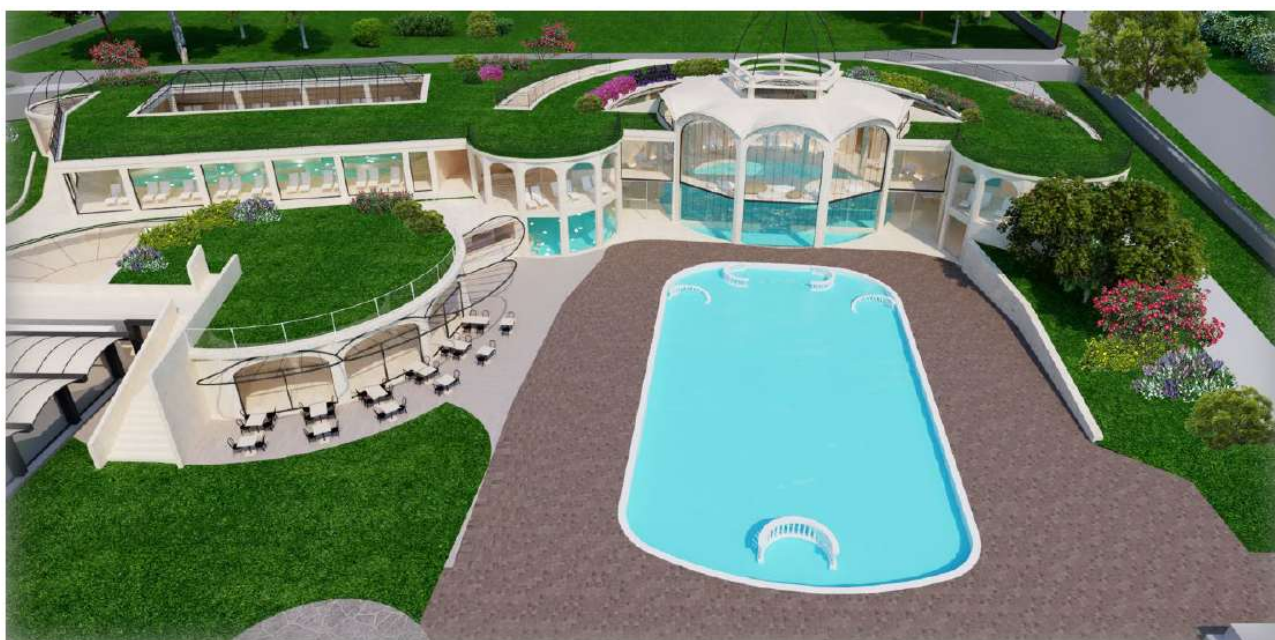


Figura 12 – Vista del prospetto nord-est

6.3. LA COERENZA CON LA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Per una migliore panoramica di coerenza tra le esigenze dell'Amministrazione Comunale e le aspettative del soggetto attuatore, è necessario confrontare il P.E.C. con gli obiettivi del Piano regolatore comunale, strumento attraverso il quale l'Amministrazione Comunale orienta le decisioni di trasformazione urbanistica e definisce le condizioni di cooperazione tra soggetti pubblici e privati.

Estratto del PRGC Vigente con individuazione dell'area oggetto di intervento (contorno tratteggiato rosso):



Art. 3.4

Aree destinate ad insediamenti ricettivi alberghieri esistenti PEC - H

L'area PEC è inserita nei pressi di un'area alberghiera consolidata presente sul territorio del Comune di Stresa, a fianco di essa è individuato il PEC H3 del Grand Hotel des Iles Borromees.

A ovest, oltre Viale Monte Grappa è presente un'altra attività alberghiera, l'Hotel Fontana.

A nord dell'area PEC è presente il lungolago con le aree a pubblico standard, con attrezzature e servizi di interesse generale, mentre a sud dell'area PEC, oltre all'area in cui si prevede la realizzazione dei parcheggi pertinenziali all'intervento con accesso da Via Omarini, il P.R.G.C. individua un'area di nuova edificazione ai sensi dell'art. 2.13 con relativa area parcheggio, delle Aree a capacità insediativa invariata ai sensi dell'art. 2.8 e un'area a residenza in parco privato ai sensi dell'art. 2.10.

Si riportano ora le NTA relative all'area PEC H1:

Estratto NTA – art. 1.6 e 3.4

ART.1.6 – ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Gli strumenti attuativi del P.R.G. sono quelli previsti dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente in materia.

Il P.R.G. individua le porzioni di territorio ed i casi in cui gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Nei restanti casi sono previsti interventi diretti tramite singola concessione od autorizzazione edilizia, a seconda dei tipi di intervento ed ai sensi della legislazione vigente pro-tempore in materia.

Nei casi in cui il P.R.G. preveda interventi diretti tramite singola concessione od autorizzazione sono sempre ammessi interventi tramite strumenti urbanistici esecutivi, qualora ciò sia richiesto dai proprietari interessati e/o previsto in sede di formazione del programma di attuazione.

Nei casi di cui al precedente 2° comma del presente articolo, gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica potranno prevedere al loro interno limitate modifiche degli azzonamenti, dei tracciati stradali e degli indici edilizi del P.R.G. a condizione che non siano modificati, relativamente alle parti comprese in ciascuno strumento urbanistico esecutivo globalmente considerate, i dati dimensionali riguardanti la capacità insediativa, le destinazioni d'uso e le aree a destinazione pubblica previste da P.R.G.

Gli interventi con incremento volumetrico in ampliamento previsti con la variante di piano 22 sono attuabili con Permesso di Costruire Convenzionato. (periodo approvato con D.C.C. n. 45 del 20/8/2009)

ART. 3.4 – AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI RICETTIVI – ALBERGHIERI ESISTENTI.

Sono costituite dalle aree di pertinenza di edifici esistenti a destinazione ricettivo alberghiera.

All'interno di ciascuna area ricettivo-alberghiera gli edifici possono essere adibiti ai seguenti usi:

- alberghi, ristoranti;*
- locali di ritrovo;*
- attrezzature relative a congressi, sale di riunioni ed esposizione;*
- attrezzature e servizi per gli addetti;*
- abitazione per il proprietario o gestore fino ad un volume massimo complessivo di 600 mc..*

Gli interventi ammessi, tramite singola autorizzazione o concessione edilizia, ad esclusione delle aree PEC-H1, PEC-H2 e PEC-H3, che dovranno utilizzare per gli eventuali ampliamenti di cui al presente comma seconda interlinea lo strumento del Piano Esecutivo convenzionato (PEC), sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, senza aumento dei volumi;*
- ampliamento “una tantum” degli edifici esistenti, anche mediante demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*

in caso di I_f esistente $< 3 \text{ mc./mq.}$

- ampliamento volumetrico massimo = 30% del volume esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G. (e comunque sino ad un I_f massimo pari a 3 mc./mq. , utilizzabile per un miglioramento funzionale ed economico-organizzativo dell'unità ricettiva;

- $D_s = 5 \text{ mt.}$

- H = altezza massima degli edifici circostanti più 3 mt.

in caso di $I_f \geq 3 \text{ mc./mq.}$ (per PEC-H1, PEC-H2, PEC-H3)

- ampliamento volumetrico massimo = 10% della volumetria esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G., utilizzabile solo per un miglioramento funzionale (sale di ritrovo, ristorante, ricettività servizi tecnologici);

- $D_s = 5 \text{ mt.}$;

- $H = 22 \text{ mt.}$

per i restanti interventi:

- H = altezza massima degli edifici circostanti più 3 mt..

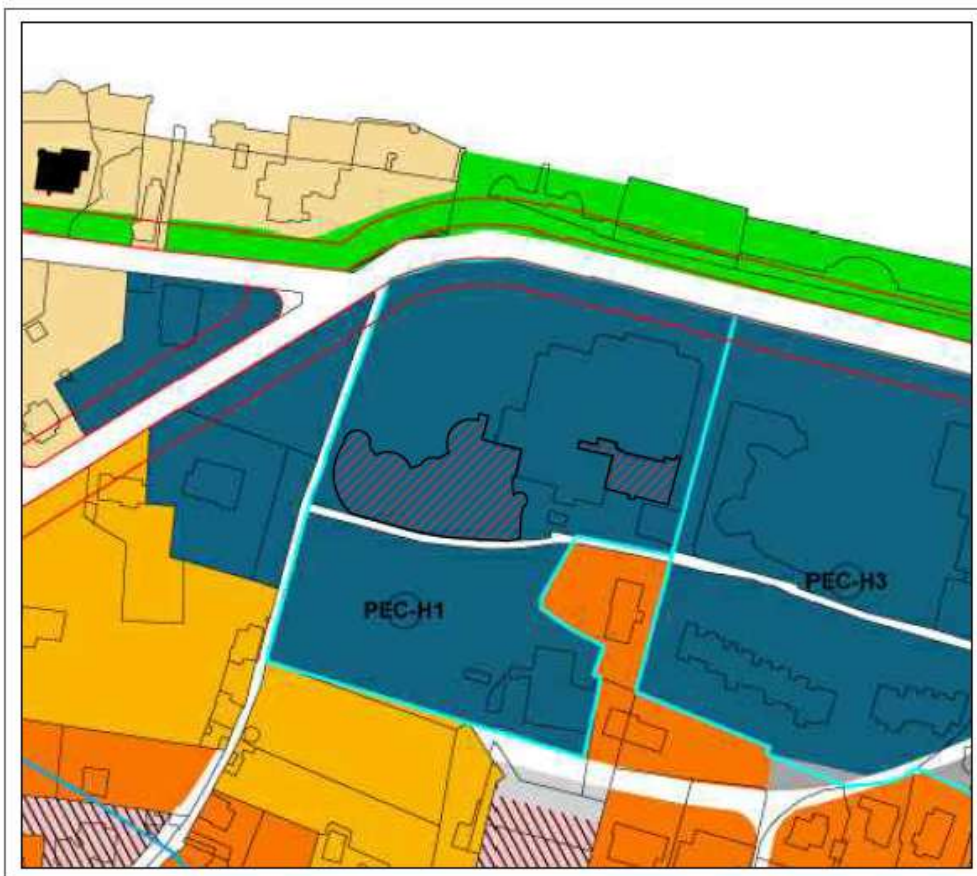
Nei nuclei urbani originari è consentito là dove indicato dalle tavole di Piano, tramite Piano di Recupero, un ampliamento in sopralzo fino ad allinearsi al colmo della copertura degli edifici contigui. Tale sopralzo non può essere superiore ad un piano.

Negli interventi di ristrutturazione e di ampliamento devono essere previsti idonei spazi per verde e per parcheggi pubblici (anche sotterranei) anche in aree finitime assertive. Nel caso di impossibilità fisica del reperimento delle aree a verde ed a parcheggi pubblici previsti dal presente P.R.G.C., è ammessa la monetizzazione di tali quantità di aree, che saranno reperite dall'Amministrazione Comunale, nelle aree più idonee a tali scopi previste dal P.R.G.C. stesso.

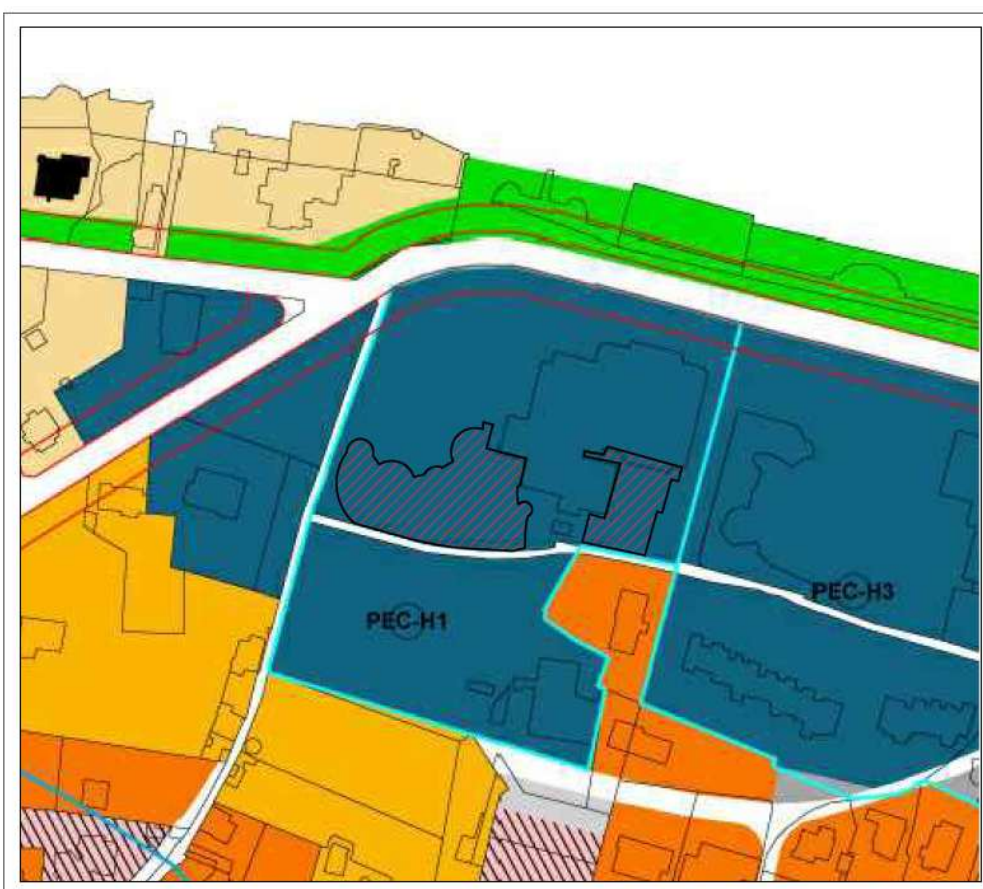
Possono altresì essere ammesse negli interventi di cui ai commi precedenti anche le attività extra alberghiere esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. senza incremento della superficie.

Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui al momento non esiste una rete dedicata, né sul comune di Stresa né su quello di Crodo, si prevede pertanto la realizzazione di sistemi in subirrigazione e verrà presentata apposita istanza di autorizzazione.

Si riportano ora, coerentemente ai disposti dell'art. 39 della L.R. 56/77 s.m.i., le planimetrie di intervento inserite alla scala di Piano, relative alle fasi successive di intervento.

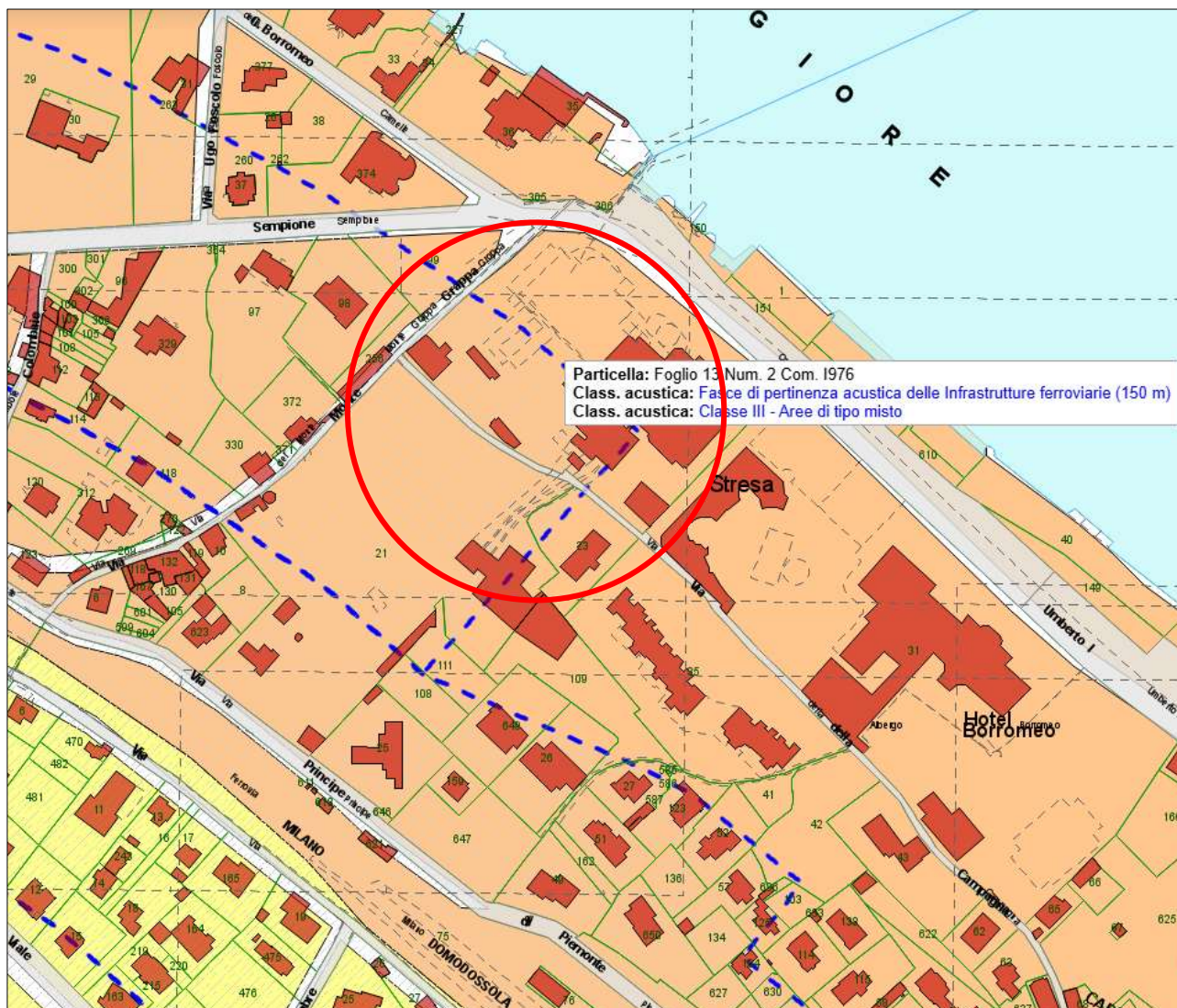


Planimetria progetto alla scala di P.R.G.C. – Fase 1



Planimetria progetto alla scala di P.R.G.C. – Fase 2

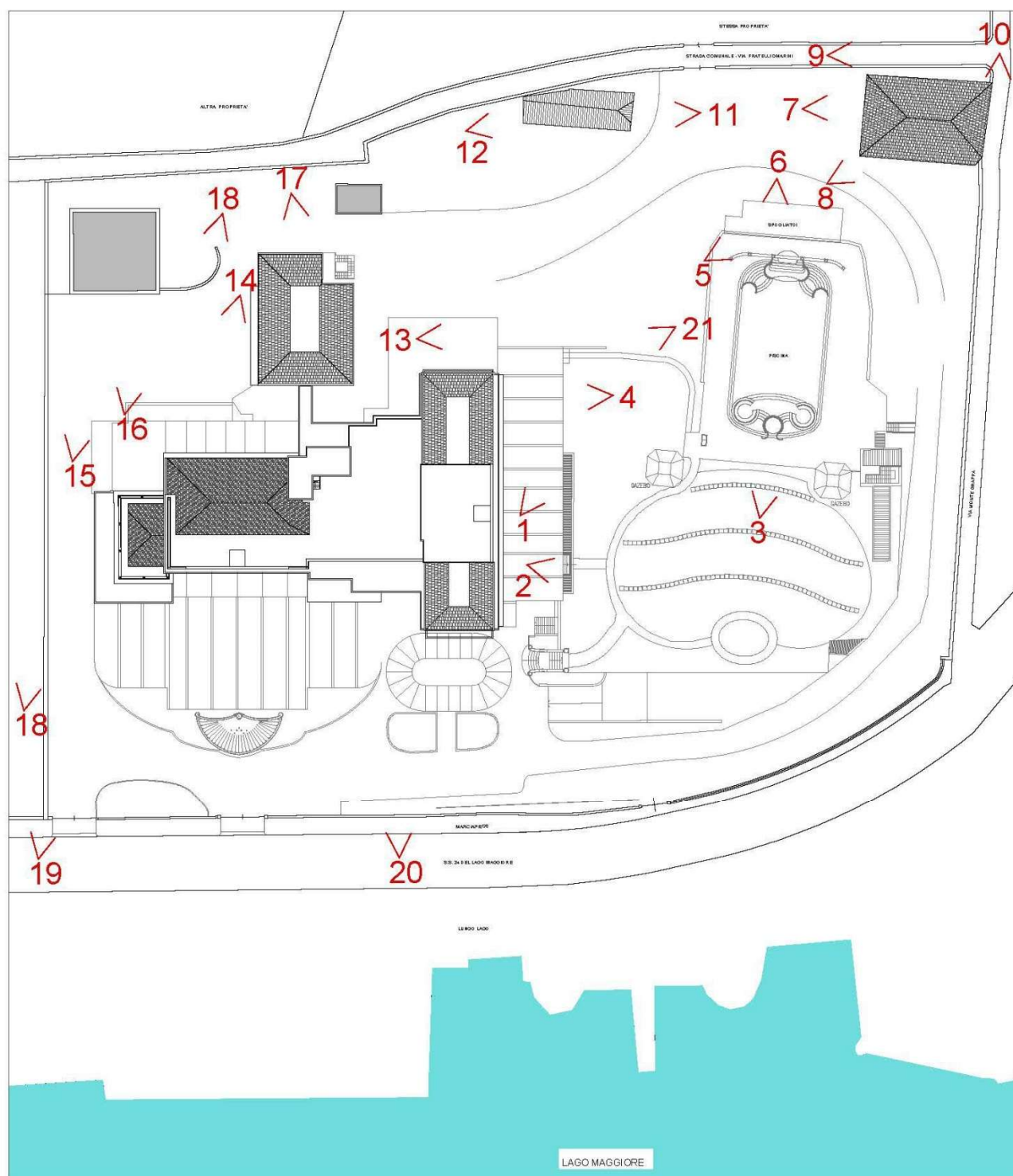
6.4. ESTRATTO PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA:



Estratto PZA Vigente – Sistema webgis comunale

Le aree oggetto di modifica sono in classe acustica III, le classe acustica risulta quindi coerenti alle destinazioni previste.

6.5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Planimetria con individuazione dei coni di ripresa fotografica



Figura 1



Figura 2



Figura 3



Figura 4



Figura 5



Figura 6



Figura 7



Figura 8

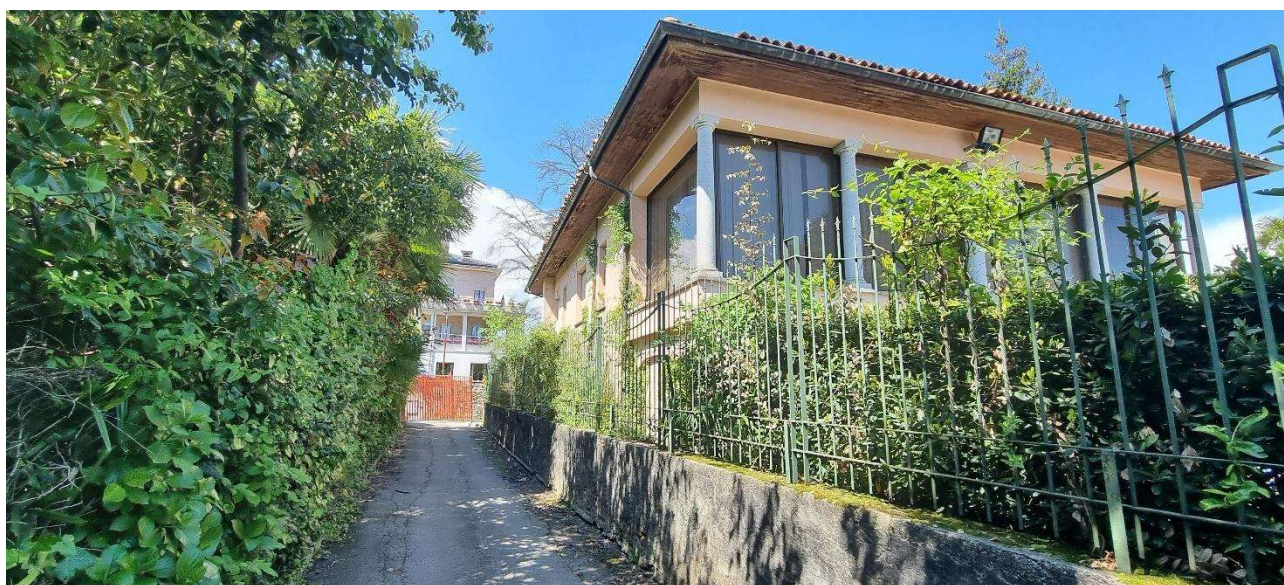


Figura 9



Figura 10



Figura 11



Figura 12

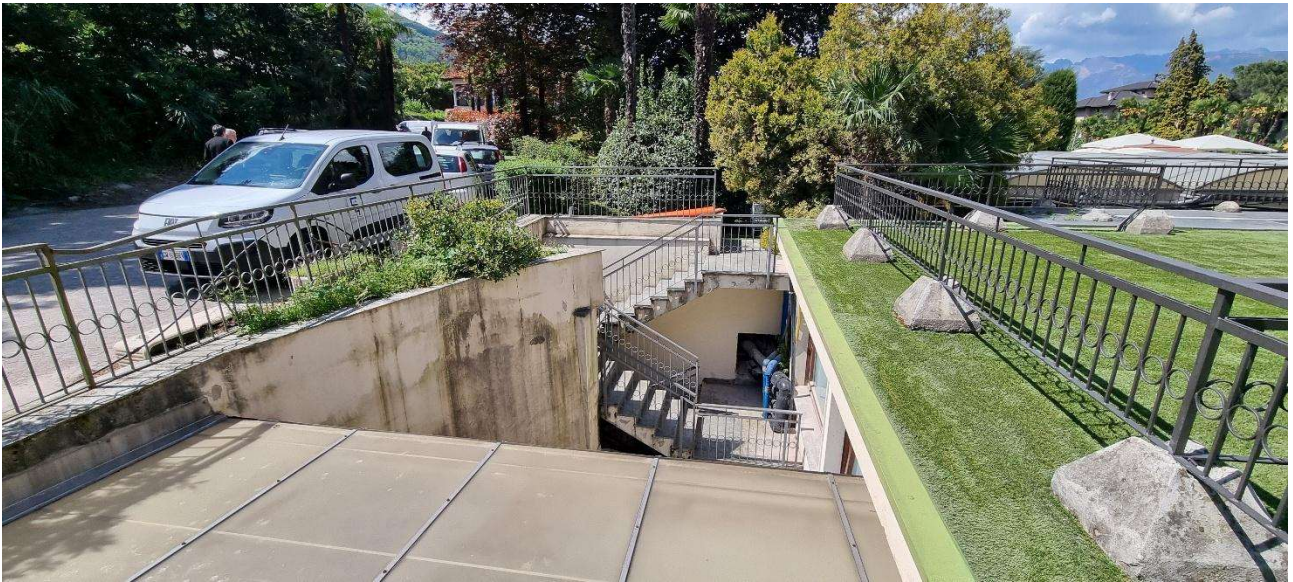


Figura 13



Figura 14



Figura 15



Figura 16



Figure 17 e 18



Figura 19



Figura 20

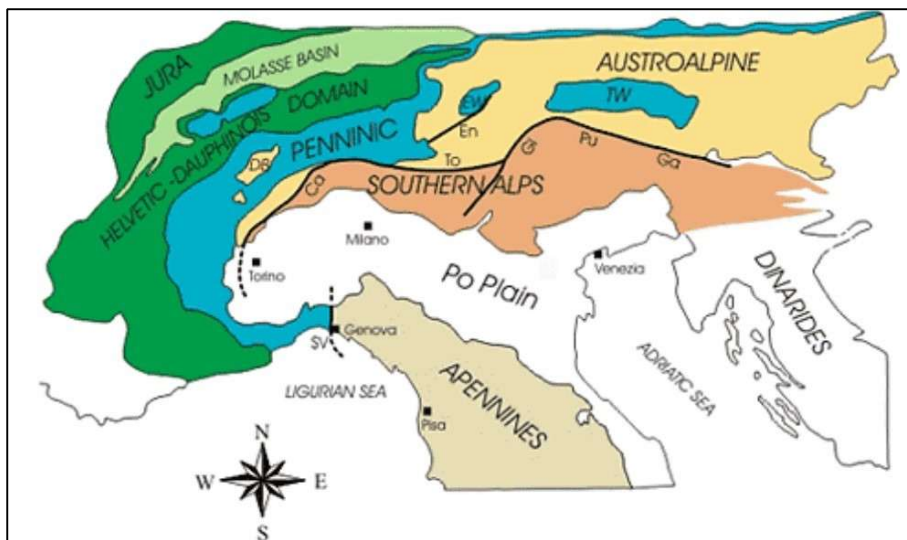


Figura 20

7. CARATTERIZZAZIONE GEOLOGICO - AMBIENTALE

7.1 INQUADRAMENTO GEOLOGICO GENERALE

Da un punto di vista geologico – strutturale il territorio comunale di Stresa è incluso all'interno del dominio Sudalpino. Si tratta del più interno tra i grandi domini in cui viene comunemente suddiviso l'edificio alpino, facente parte della placca Adria o Apula, caratterizzato da falde a vergenza africana. È separato dal resto dell'orogene alpino dal Linimento Periadriatico, che nel settore occidentale delle Alpi prende il nome di Linea del Canavese. Si tratta di un dominio che ha risentito poco o nulla degli eventi metamorfici e deformativi di età alpina.



Domini principali della catena alpina

Nel settore occidentale della catena alpina, tale dominio è notevolmente assottigliato rispetto al settore orientale e viene comunemente suddiviso in due unità principali: la “Serie dei Laghi” e la “Zona Ivrea - Verbano”. Le due unità formano un ellissoide allungato in direzione NE-SW, esteso per circa 130 km con potenza variabile tra 10 e 50 km.

Nel complesso le rocce che lo costituiscono rappresentano un record dei processi di sedimentazione, di magmatismo e metamorfismo di età paleozoica, dell'orogenesi ercinica e delle fasi distensive permo-mesozoiche (che hanno portato all'intrusione dei corpi granitici di età tardo permiana) e del marginale coinvolgimento nell'orogenesi alpina.

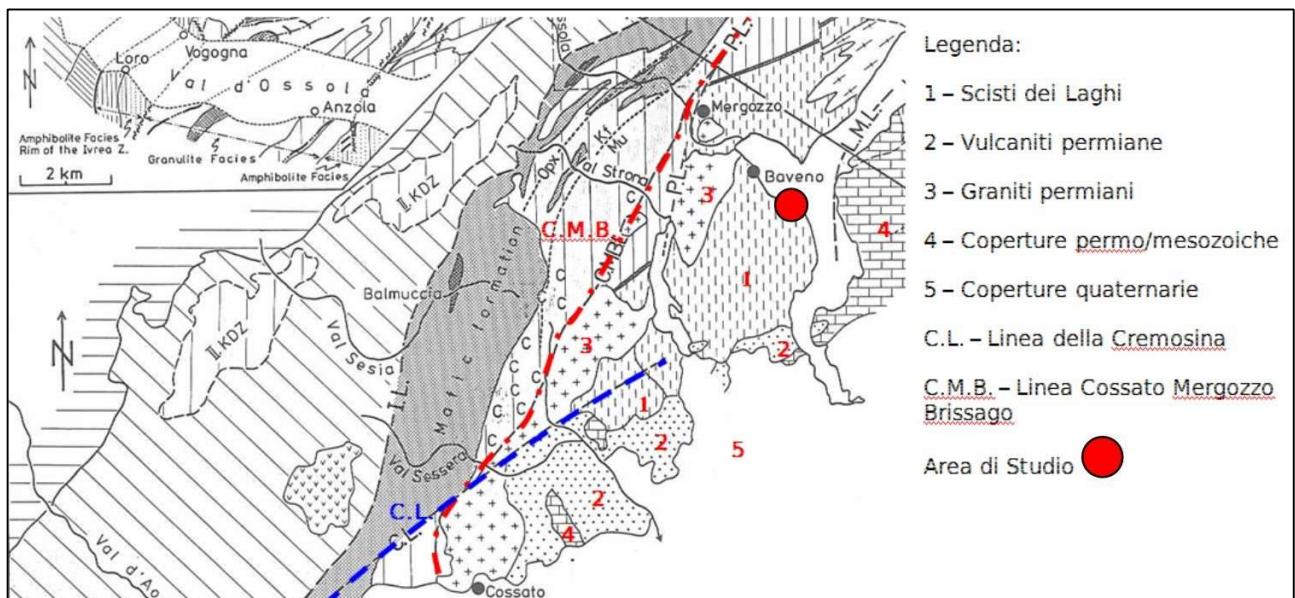
Il substrato dell'area in esame è composto dalle litologie costituenti l'unità della “Serie dei Laghi”. Tale unità, affiorante a sud-est della Zona Ivrea-Verbanese, si estende in direzione SO-NE, a partire dal settore del biellese settentrionale e della bassa Valsesia all'area dei laghi Orta, Mergozzo e Maggiore. Si tratta di una sezione di crosta intermedia costituita da para ed orto derivati di età ercinica a relitti caledoniani, con scarse coperture carbonatiche permo-mesozoiche. Vi si associano granitoidi tardo-permiani (i ben noti Graniti dei Laghi) ed i corrispondenti effusivi.

Il metamorfismo regionale, generalmente ritenuto di età ercinica si sviluppa in facies anfibolitica inferiore con temperature comprese tra 540 e 650°C e pressioni comprese tra 3 e 8Kbar mentre i relitti caledoniani conservano un'impronta metamorfica in facies eclogitica di alta temperatura.

La Serie dei Laghi è strutturata in due complessi principali: "Scisti dei laghi" e "Zona Strona-Ceneri", bordate a ovest dalla Linea Cossato-Mergozzo-Brissago e dalla Linea del Pogallo (limite con Ivrea-Verbanò) e a sud-est dalle linee della Cremosina e della Val Colla. Lungo le linee tettoniche citate in precedenza si ha lo sviluppo di miloniti sia di alta temperatura sia in facies scisti verdi, il che fa supporre differenti periodi di attivazione delle discontinuità.

Nel dettaglio, le litologie costituenti il substrato roccioso nell'area di studio sono le seguenti:

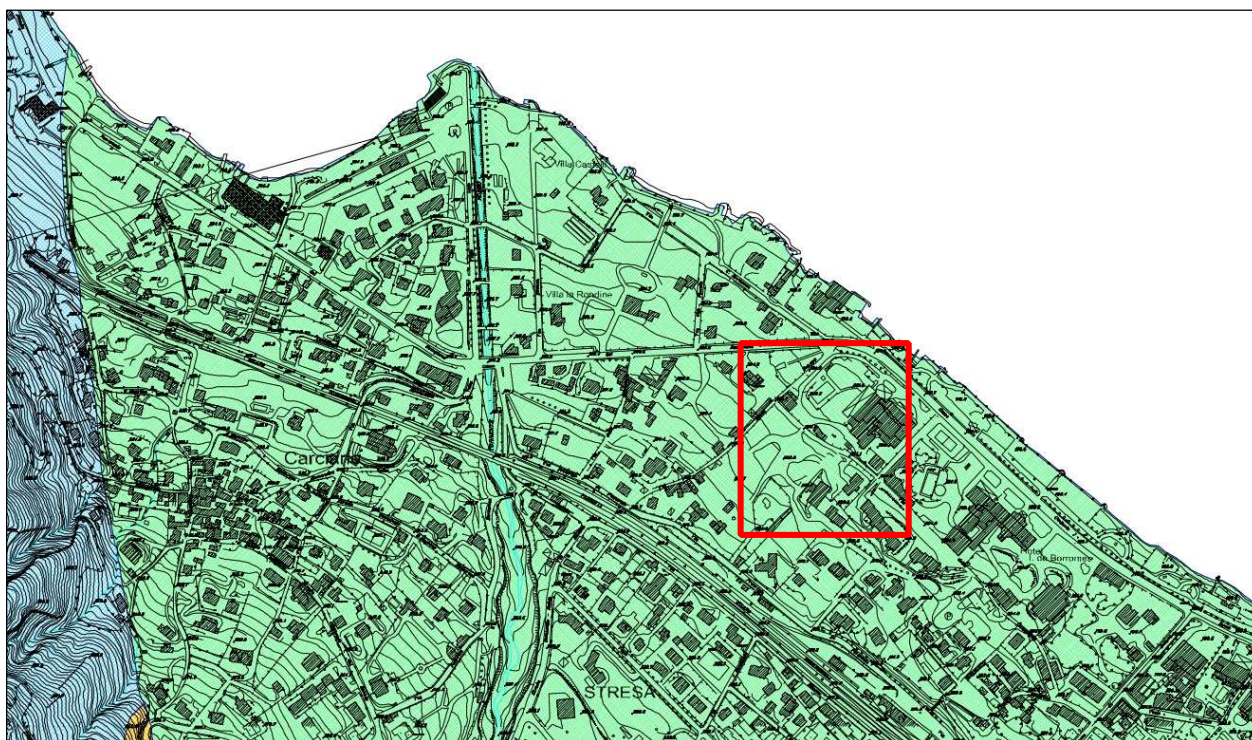
- **Scisti dei Laghi:** micascisti e paragneiss caratterizzati da una foliazione pervasiva alle diverse scale di osservazione, equilibrati in facies anfibolitica con relitti eclogitici preservati e localmente retrocessi in facies scisti verdi. Il protolite di queste rocce è una serie sedimentaria pelitico-arenacea. La mineralogia tipica è data dall'associazione di $Qz + Pl + Ms + Bt$ che definisce la foliazione con porfiroblasti di granato, cianite e staurolite da sin a post-cinematici; apatite, zircone, tormalina e opachi sono i minerali accessori più diffusi.



Carta geologica di sintesi del dominio Subalpino di questo settore di catena con indicate le principali litologie. Come si può vedere il territorio di Stresa (cerchio rosso) è incluso negli Scisti dei Laghi.

Come visibile dalla carta geologica – strutturale del piano regolatore del Comune di Stresa, il substrato appena descritto non affiora nell'area in esame, in quanto completamente sepolto al di sotto di depositi recenti di età quaternaria.

Sono indicati nell'area depositi di conoide alluvionale; tutto l'abitato principale di Stresa sorge infatti al di sopra di una serie di conoidi in rapporti di coalescenza, originati dai numerosi rii che scendono lungo il versante e sfociano nel Lago Maggiore. In particolare l'area di studio è posta nel settore distale destro del conoide del Rio Roddo.



Estratto della carta geologica del PRG del Comune di Stresa.

Nel medesimo elaborato viene fornita anche una caratterizzazione litotecnica delle tipologie dei depositi alluvionali che costituiscono tali conoidi.

Si tratta in generale depositi costituiti da ghiaie sabbiose e sabbie ghiaiose di varia pezzatura, da grossolane a fini, con ciottoli e blocchi generalmente rari assenti. Il grado di arrotondamento non è elevato in quanto il trasporto è abbastanza limitato. Spesso si tratta di depositi clinostratificati.

Le dinamiche idrauliche prevalenti che concorrono alla formazione dei settori distali dei conoidi che sfociano a lago sono essenzialmente il trasporto di fondo (bed load) e i flussi iperconcentrati (debris flood).

S i m b o l o	Tipologia del terreno	Ambito di variazione dei parametri						Presenza di acque sotterranee
		Peso di volume {ton/m3}		Angolo di attrito		Coesione {kg/cm2}		
			min	max	min	max	min	max
	Ghiaie e sabbie a disposizione lenticolare localmente caotica	1.8	2.1	35°	40°	0.0	0.0	Presenza di falda freatica con livello piezometrico a profondità variabile
	Sabbie e ghiaie a disposizione lenticolare frequentemente clinostratificate	1.7	2.0	30°	35°	0.0	0.0	

Caratterizzazione litotecnica dei depositi alluvionali individuati nella carta geologica del PRG comunale.

Oltre ai depositi alluvionali più superficiali è ipotizzabile che andando più in profondità si trovino anche sedimenti di origine lacustre, costituiti essenzialmente da limi e limi sabbiosi.

Le due tipologie di depositi sarebbero in rapporti eteropici tra loro, con la presenza di eventuali superfici di tipo erosionale al passaggio tra livelli di limi e depositi alluvionali.

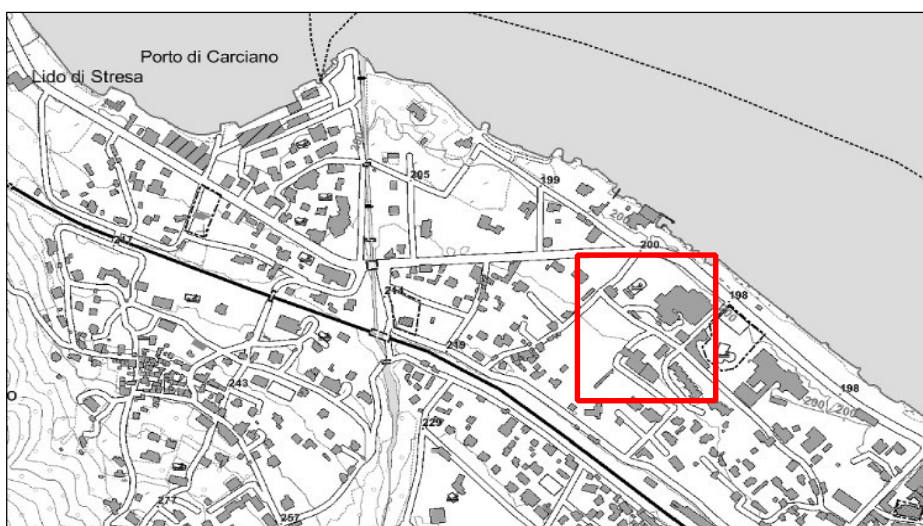
L'area su cui insiste l'insediamento turistico-ricettivo si sviluppa in corrispondenza della porzione destra del conoide stabilizzato naturalmente del rio Roddo, è caratterizzata da debole pendenza verso il bacino lacustre, ma le originarie morfologie di origine alluvionale sono quasi completamente obliterate dalle trasformazioni antropiche subite dalla zona nel tempo.

Non sono comunque evidenziati anche nell'analisi geologica di PRGC processi dissestivi connessi alla dinamica torrentizia, l'area può quindi essere considerata geomorfologicamente stabile.

7.2 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

L'area di progetto corrisponde al sedime dell'insediamento turistico-ricettivo del Gran Hotel Bristol, che si trova in corrispondenza del margine NW del nucleo abitato principale di Stresa. L'area si trova ad una quota compresa tra circa 202 m s.l.m. e circa 210 m s.l.m., secondo i dati desunti dal modello digitale del terreno (DTM) con risoluzione 5 x 5 m della Regione Piemonte.

La cartografia ufficiale di riferimento è rappresentata dalla Base Dati Territoriale di Riferimento per gli Enti (BD TRE) alla scala 1:10.000, sezione n° 073110.



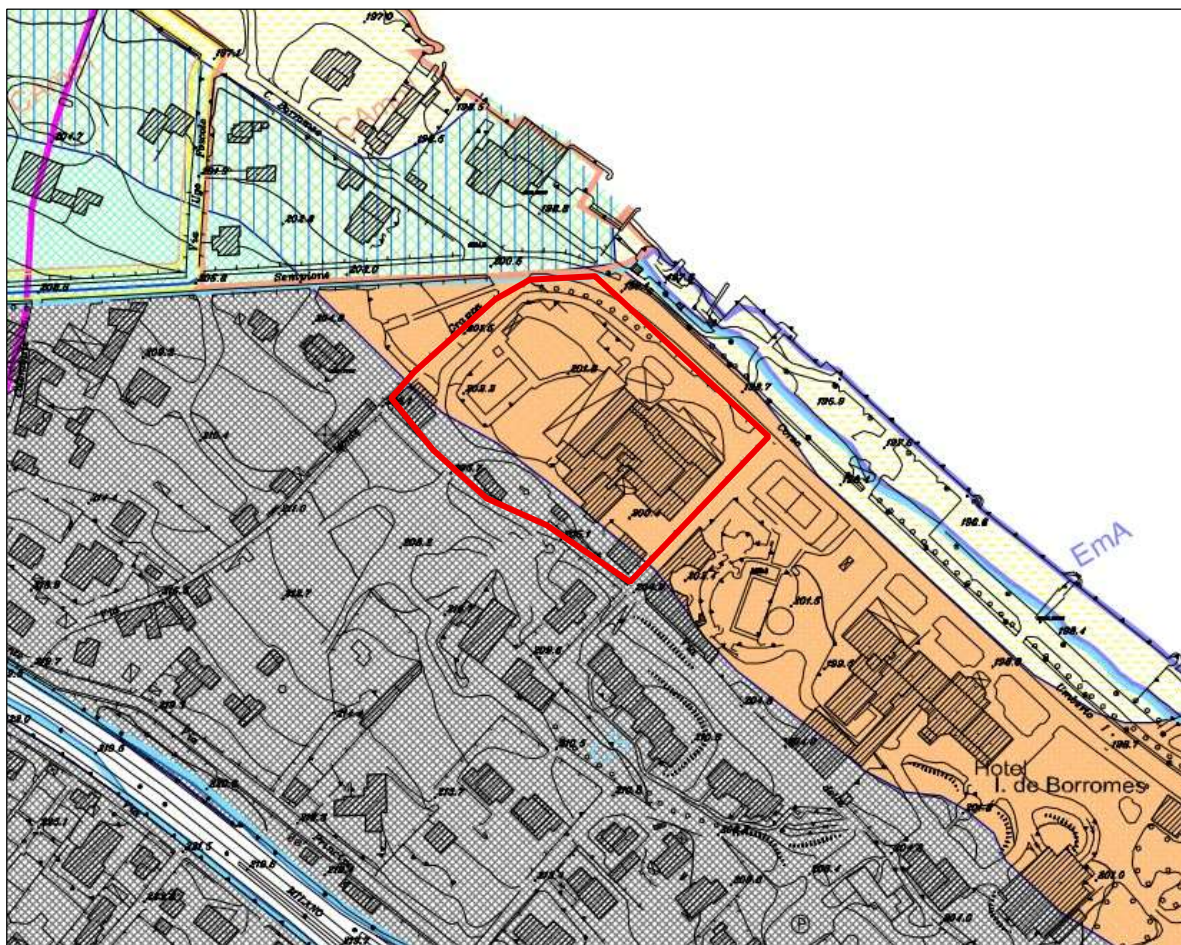
Stralcio BD TRE



Stralcio Ortofotocarta AGEA 2021

7.3 COMPATIBILITÀ CON LE NORME GEOLOGICHE DI PRGC

Secondo le norme di piano regolatore attualmente vigenti nel territorio del Comune di Stresa l'area oggetto di interesse è inserita in parte in **classe di idoneità urbanistica 2c** e in parte in **Classe 1**.



CLASSE	SOTTOCLASSE	SIMBOLO	PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA
			Agente geomorfologico prevalente
I			
			Aree sulle quali non sono stati evidenziati particolari pericoli e non sono presenti condizioni geotecniche penalizzanti
2c			Aree localizzate nelle porzioni litorali del territorio di Stresa caratterizzate da terreni a granulometria sabbioso ghiaiosa e da falda freatica con soggiacenza periodicamente superficiale (inferiore ai 3 m). Aree in località "torbiere" caratterizzate da terreni limoso-sabbiosi con livelli torbosi e da difficoltà di drenaggio, con formazione di ristagni superficiali

Estratto della carta di sintesi (con relativa legenda) della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica del Comune di Stresa nel settore di interesse.

Art. 5.6 - Classe 1

Ai sensi della Circ. P.G.R. 7/LAP, la Classe 1 riguarda *«Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni dei D.M. 11-3-88 e 14-1-08»*.

Nelle aree soggette a tale classe non si applicano norme particolari oltre a quelle previste dalla legislazione specifica sulle norme geotecniche e sul vincolo idrogeologico. L'assenza di problematiche particolari non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo e alla stabilità dell'area e alla possibile presenza di falda freatica.

Classe 2c

Tale classe riguarda le aree localizzate nelle porzioni litorali del territorio di Stresa caratterizzati da terreni a granulometria sabbioso ghiaiosa, da falda freatica con soggiacenza periodicamente superficiale (inferiore ai 3 m) e con possibilità di parziale sommersione con bassa o nulla energia e limitati battenti idrici in occasione di piene lacustri. Tali aree infatti hanno quota sempre superiore a 198.00 m s.l.m., ma localmente sono comprese fra 198.00 m e 200.00 m s.l.m., e quindi sono potenzialmente soggette anche ad allagamenti lacustri (ad energia nulla e battenti d'acqua modesti) con tempi di ritorno superiori a 50-100 anni.

In tale classe le relazioni geologiche e geotecniche devono verificare e valutare l'interferenza della falda freatica superficiale con le opere previste e, in particolare, con le eventuali porzioni interrate, per le quali deve essere garantita la possibilità di sommersione senza danni.

In ogni caso non sono ammessi piani residenziali o produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche ad una quota inferiore a quella del livello freatico massimo a tempo di ritorno 50 anni, e comunque non inferiore a 198.50 m s.l.m.; è ammessa deroga a tale quota solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico-architettoniche o funzionali. Le misure delle quote di progetto vanno presentate mediante rilievo altimetrico di precisione appoggiato su quote geodetiche sicure.

I progetti devono sempre esplicitare le condizioni di rischio connesse con la possibilità di allagamento con tempi di ritorno superiori e gli accorgimenti tecnici atti al loro superamento, con presa d'atto da parte dei titolari del permesso di costruire dell'entità del rischio, con riferimento a tutti gli elaborati componenti lo studio geologico a supporto del PRGC e il piano sovraordinato PAI in relazione alle condizioni di vulnerabilità e al valore dei beni a rischio.

La valutazione dei livelli freatici deve tener conto anche delle possibili variazioni nel tempo legate a diversi sfruttamenti della falda; in ogni caso, fra gli accorgimenti tecnici atti alla mitigazione del rischio, non è ammesso l'abbattimento della falda mediante pompaggio.

Per quanto riguarda le porzioni dell'intervento che si collocano in **Classe 1**, non sussistono limitazioni di alcun tipo rispetto all'utilizzazione urbanistica dell'area.

Per quanto riguarda le opere previste in **Classe 2c** dove sussistono alcune limitazioni connesse alle interazioni tra falda freatica e strutture; in particolare la realizzazione di costruzioni accessorie e strutture tecniche a quote inferiori a 198.50 m s.l.m. è ammissibile in deroga per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico-architettoniche o funzionali.

Il piazzale la cui quota coincide con quella del piano terreno della struttura dell'albergo, si trova ad una quota, desunta dal rilievo fotogrammetrico del comune di Stresa, pari a 200.4 m s.l.m..

L'intervento A, riferito alla realizzazione della nuova cucina, si sviluppa in continuità con il piano interrato esistente che, ha un piano di calpestio posto circa a quota 196.6 m s.l.m..

Il piano interrato si sviluppa in continuità con l'interrato già esistente dell'Hotel Bristol, che si trova già sotto quota 198.50 m s.l.m.; appare evidente che le esigenze di carattere funzionale determinano la necessità di connettere le due parti della struttura, quella esistente con quella in progetto, alla quota del piano interrato esistente.

Si ritiene quindi del tutto motivata la richiesta di deroga rispetto alla quota soglia definita dalle NTA geologiche di PRGC.

Le opere progettate saranno comunque completamente impermeabilizzate e realizzate con tutti gli accorgimenti tecnici necessari per mitigare i potenziali effetti derivanti dall'innalzamento eccezionale del livello della falda freatica.

Alla futura pratica edilizia sarà quindi allegata la presa d'atto da parte dei richiedenti dell'entità del rischio.

Il grande interrato nel quale troverà sede la nuova SPA (**Intervento B**), si collocherà in parte in Classe 1 e in parte in Classe 2c; la quota minima del piano di calpestio si colloca circa 4.5 m più in basso rispetto a quella del piano terreno dell'hotel, a una quota assoluta di circa 195.9 m s.l.m., anche in questo caso al di sotto della quota di sicurezza individuata in 198.50 m s.l.m. dalle norme geologiche di piano.

Anche in questo caso la scelta progettuale è motivata da esigenze di carattere funzionale che si impongono come vincolo sulle quote di progetto e che sono anche volte a migliorare l'inserimento ambientale dell'intervento nel suo complesso, riducendo in modo considerevole i volumi emergenti dalla linea del terreno.

In entrambi i casi, le opere progettate saranno comunque completamente impermeabilizzate e realizzate con tutti gli accorgimenti tecnici necessari per mitigare i potenziali effetti derivanti dall'innalzamento eccezionale del livello della falda freatica; i dettagli tecnici delle opere di impermeabilizzazione saranno esplicitati e rappresentati nella fase di presentazione della pratica edilizia.

Alla futura pratica edilizia sarà inoltre, come previsto dalla normativa geologica di PRGC per la Classe 2c, allegata la presa d'atto da parte dei richiedenti dell'entità del rischio.

Si ritiene quindi che le opere rientrino nei casi derogabili in quanto risultano evidenti le **problematiche storico-architettoniche o funzionali** che vincolano la progettazione.

L'intervento in progetto risulta quindi compatibile con la normativa geologica di PRGC.

7.4 CLASSIFICAZIONE SISMICA DEL TERRITORIO COMUNALE

Al fine di assicurare il rispetto delle prescrizioni dettate per le costruzioni in zone sismiche, su tutto il territorio regionale ogni costruzione, riparazione e sopraelevazione di consistenza strutturale è sottoposta all'obbligo di denuncia prima dell'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e s.m.i.

La denuncia rappresenta, di per sé, un adempimento obbligatorio su tutto il territorio piemontese, indipendentemente dalla zona sismica. La realizzazione di opere sottoposte agli obblighi di cui all'art. 93 del

D.P.R. n. 380/2001 in mancanza della denuncia costituisce, infatti, violazione di legge passibile delle sanzioni previste dall'articolo 95 del D.P.R. n. 380/2001.

In alcuni casi, di seguito esplicitati, oltre alla denuncia è prevista un'autorizzazione preventiva all'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 94 D.P.R. n. 380/2001, anch'essa obbligatoria. In mancanza di denuncia e in mancanza di autorizzazione, ove prevista, i soggetti intervenuti nella progettazione e nella realizzazione dell'opera, oltre ad incorrere nelle sanzioni di cui sopra, sono interamente responsabili verso la pubblica incolumità.

La denuncia rappresenta un obbligo preliminare all'inizio dei lavori strutturali. Sono sottoposte all'obbligo di denuncia anche le varianti sostanziali al progetto di opere o interventi già oggetto di denuncia.

Nell'ambito dei comuni compresi nelle zone sismiche 3 e 4, sono sottoposte rispettivamente a:

- a) denuncia e autorizzazione prima dell'inizio dei lavori, ai sensi degli articoli 93 e 94 del D.P.R. n. 380/2001: o tutte le opere e gli interventi relativi agli edifici e alle opere infrastrutturali strategiche e rilevanti di cui al numero 1.1, al numero 1.2 lettere a), b) e c) ed al numero 2.1 lettera a) dell'Allegato 1;
- b) denuncia prima dell'inizio dei lavori, ai sensi dell' articolo 93 del D.P.R. n. 380/2001: o tutte le opere e gli interventi di rilevanza strutturale, indipendentemente dal sistema costruttivo adottato e dal materiale impiegato, la cui sicurezza possa interessare la pubblica incolumità.

Con Deliberazione della Giunta Regionale 21 maggio 2014, n. 65-7656 (Individuazione dell'ufficio tecnico regionale ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ulteriori modifiche e integrazioni alle procedure attuative di gestione e controllo delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico approvate con D.G.R. 12 dicembre 2011, n. 4-3084" la Regione Piemonte ha ritenuto di abolire nelle zone 3 e 4 i controlli a campione, come disciplinati dalla D.G.R.

n. 4-3084 del 12/12/2011 e s.m.i., conseguendo così anche un significativo snellimento degli adempimenti posti a carico dei committenti privati, sottolineando che il rispetto delle disposizioni per le costruzioni in zone sismiche resta comunque soggetto all'ordinaria attività di vigilanza di cui all'articolo 103 del D.P.R. n. 380/2001;

Nella DGR n. 6 – 887 del 30 dicembre 2019 si prende atto e si approva l'aggiornamento della classificazione sismica del territorio della Regione Piemonte, di cui alla D.G.R. del 21 maggio 2014, n. 65-7656.

Secondo il primo allegato dell'Ordinanza sopra citata, ciascuna zona viene individuata secondo valori di accelerazione di picco orizzontale del suolo (a_g), con probabilità di superamento del 10% in 50 anni, secondo lo schema seguente:

Zona	Accelerazione orizzontale con probabilità di superamento pari al 10% in 50 anni (a_g/g)	Accelerazione orizzontale di ancoraggio dello spettro di risposta elastico (a_g/g)
1	> 0.25	0.35
2	$0.15 - 0.25$	0.25
3	$0.05 - 0.15$	0.15
4	< 0.05	0.05

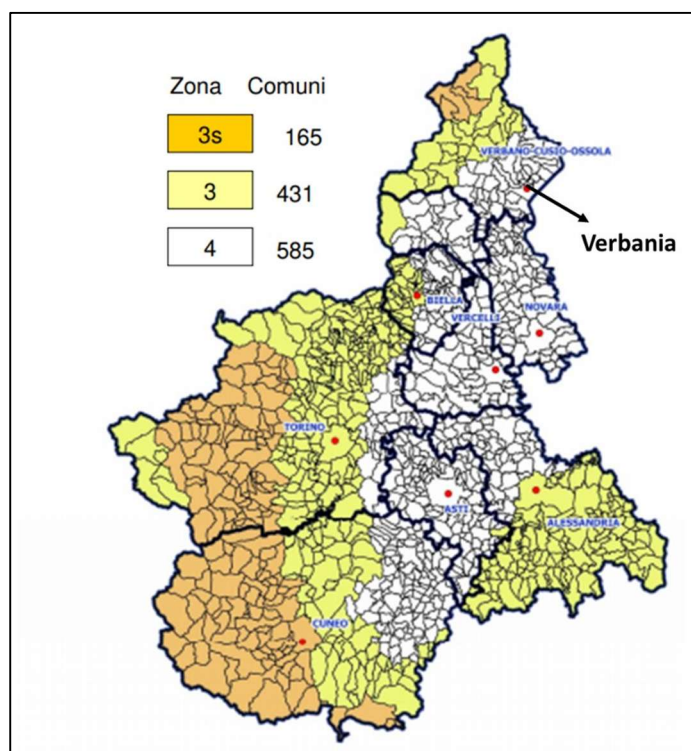
I risultati dello studio di pericolosità confermano che i valori di accelerazione sismica attesi, in base ai criteri nazionali, sono compatibili con le zone sismiche 3 e 4.

Per dare continuità alle politiche di prevenzione, già operanti sul territorio, ed articolare in modo più efficace le misure di controllo e gestione, si è scelto di riproporre la suddivisione della zona 3 in una sottozona 3s.

Zone Piemonte

ZONE	PGA 475 (ag)
3s	$0,125g < a_g \leq 0,150g$
3	$0,05g < a_g \leq 0,125g$
4	$\leq 0,05g$

La nuova mappa di pericolosità sismica a scala regionale (OPCM 28 aprile 2006 n. 3519 del DGR n. 6 – 887 del 30 dicembre 2019) è la seguente:



Nell'area d'intervento, la nuova mappa di pericolosità sismica, espressa in termini di accelerazione massima del suolo (a_{max}), con probabilità di eccedenza del 10% in 50 anni, riferita a suoli molto rigidi ($V_{s30} >$

800 m/s), prevede valori di a_{max} variabile da 0,025 a 0,050 g che rientrano pienamente nei limiti di cui alla zona sismica 4 (≤ 0.05 g).

Il Comune di Verbania è inserito in **Zona Sismica 4**.

7.4. GESTIONE DELLE TERRE E ROCCE DA SCAVO

In attuazione di quanto previsto dall'art. 8 della legge 164/2014, di conversione con modifiche del decreto-legge 133/2014 cd Sblocchi Italia, è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 183 del 07-08-2017 il **D.P.R. 13 giugno 2017 n. 120**, con entrata in vigore il 22 agosto 2017. Tale Decreto sostituisce e riunisce in un'unica normativa tutta la gestione delle terre e rocce da scavo come sottoprodotti.

Il D.P.R. 13 giugno 2017 n. 120, pur introducendo alcune novità, mantiene sostanzialmente l'impostazione della normativa precedente, distinguendo due diverse casistiche:

- applicazione (come previsto dal Capo II della norma, dall'art. 8 all'art. 19) di una procedura simile a quella prevista dal Regolamento di cui al DM 161/2012 per i materiali da scavo derivanti da opere sottoposte a VIA o ad AIA con produzione maggiore di 6.000 m³, anche se il Piano di Utilizzo non richiede più una autorizzazione esplicita;
- applicazione di una procedura semplificata, simile a quella dell'ex art. 41bis, per tutti i cantieri inferiori a 6.000 m³ (compresi quelli che riguardano opere sottoposte a VIA o ad AIA) e per i siti di grandi dimensioni non sottoposti a VIA o AIA.

La norma prevede che il produttore attesti il rispetto dei requisiti di cui all'articolo 4 del D.P.R. che consentono di considerare i materiali da scavo come sottoprodotti e non rifiuti mediante una **"autocertificazione"** (dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del DPR 445/2000) da presentare all'Arpa territorialmente competente e al Comune del luogo di produzione utilizzando il modello di cui all'Allegato 6 del D.P.R.

Le attività di scavo, così come quelle di riutilizzo, devono essere autorizzate dagli enti competenti in quanto attività edilizie e quindi il processo di autocertificazione dovrà comunque essere coordinato con l'iter edilizio. Il produttore deve inoltre confermare l'avvenuto utilizzo inviando una specifica Dichiarazione di Avvenuto Utilizzo (D.A.U.) all'autorità competente, all'Arpa competente per il sito di destinazione, al Comune del sito di produzione e al Comune del sito di destinazione, utilizzando il modello di cui all'Allegato 8 del D.P.R.

Il trasporto al di fuori del sito di produzione deve essere accompagnato da apposita documentazione secondo il modello di cui all'Allegato 7 del D.P.R.

Le dichiarazioni vanno inviate al Dipartimento provinciale Arpa territorialmente competente rispetto al sito di produzione (dichiarazione iniziale) o utilizzo (D.A.U.) dei materiali di scavo.

Per l'esecuzione dell'intervento è previsto lo sbancamento dell'intera superficie del lotto per la realizzazione del piano interrato da adibire a SPA; lo scavo avverrà completamente nel deposito incoerente

di origine alluvionale, costituito in prevalenza da sabbie, ghiaie e ciottoli, per un volume complessivo probabilmente superiore a 6.000 mc.

Nel caso in cui si dovesse procedere al trasporto ex sito di una frazione del materiale di scavo, da destinare al riutilizzo in altri cantieri come sottoprodotto, dovranno essere applicati i disposti di cui al Capo IV (TERRE E ROCCE DA SCAVO PRODOTTE IN CANTIERI DI GRANDI DIMENSIONI NON SOTTOPOSTI A VIA E AIA), Art. 22, del **D.P.R. 13 giugno 2017 n. 120** (Cantieri di grandi dimensioni non sottoposti a VIA e AIA) che di seguito si cita integralmente:

1. Le terre e rocce da scavo generate in cantieri di grandi dimensioni non sottoposti a VIA o AIA, come definiti nell'articolo 2, comma 1, lettera v) , per essere qualificate sottoprodotti devono rispettare i requisiti di cui all'articolo 4, nonché i requisiti ambientali indicati nell'articolo 20. Il produttore attesta il rispetto dei requisiti richiesti mediante la predisposizione e la trasmissione della dichiarazione di cui all'articolo 21 secondo le procedure e le modalità indicate negli articoli 20 e 21.

Il cantiere in oggetto non rientra infatti nella categoria dei cantieri di piccole dimensioni in quanto i volumi di scavo saranno presumibilmente **superiori a 6.000 mc**, tuttavia il progetto non risulta sottoposto a VIA o ad AIA, per cui la norma di riferimento risulta essere quella avanti citata (art.22).

In fase esecutiva si dovrà quindi procedere quindi alla caratterizzazione ambientale dei materiali destinati al riutilizzo secondo i disposti dell'allegato 4 (Procedure di caratterizzazione chimico – fisiche e accertamento delle qualità ambientali") del D.P.R. 120/2017.

Nel caso in cui si propendesse per il **conferimento a discarica** dovranno invece essere rispettate le norme relative alla gestione e al trasporto dei rifiuti secondo i dettami dei D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.; in particolare la normativa vigente prevede che predetto materiale sia conferito presso un centro autorizzato dalla Provincia a ricevere e trattare lo specifico codice CER (**170504**).

7.4. INDICAZIONI TECNICHE PER LA FASE ESECUTIVA

Ai sensi dell'art. 6.2.1 (Caratterizzazione e modellazione geologica del sito) del D.M. 17.01.2018 (Norme Tecniche per le Costruzioni), la caratterizzazione e la modellazione geologica del sito consiste nella ricostruzione dei caratteri litologici, stratigrafici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici e, più in generale, di pericolosità geologica del territorio.

“In funzione del tipo di opera o di intervento e della complessità del contesto geologico, specifiche indagini saranno finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico. Esso deve essere sviluppato in modo da costituire utile elemento di riferimento per il progettista per inquadrare i problemi geotecnici e per definire il programma delle indagini geotecniche. Metodi e risultati delle indagini devono essere esaurientemente esposti e commentati nella Relazione Geologica”.

Secondo le indicazioni della norma sopra citata, in questa fase l'indagine è stata appunto finalizzata alla definizione generale delle caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche del sito ed alla modellazione geologica dei terreni interessati dagli interventi, utilizzando come riferimento, oltre agli specifici rilievi di terreno, tutta la documentazione di carattere geologico disponibile redatta a corredo del PRGC del Comune di Stresa.

La sintesi delle conoscenze acquisite ha permesso di ricostruire in modo preliminare il modello geologico dell'area nonché il modello geotecnico di riferimento che costituisce lo schema rappresentativo delle condizioni stratigrafiche, del regime delle pressioni interstiziali e della caratterizzazione fisico-meccanica dei terreni comprese nel volume significativo, finalizzato all'analisi solo qualitativa degli specifici problemi geotecnici.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, si riportano quindi alcune prescrizioni da seguire obbligatoriamente in fase di progettazione definitiva ed esecutiva e di realizzazione dei lavori, al fine di garantire la sicurezza e la stabilità dei luoghi e delle opere in progetto.

Quanto di seguito descritto tiene conto delle risultanze dei riscontri di questa fase e di quanto richiesto dalla normativa vigente (D.M. 17.01.2018 “Norme Tecniche per le Costruzioni”).

SCAVO E OPERE PROVVISORIALI DI SOSTEGNO

Lo scavo per la realizzazione del piano interrato avverrà in terreni di natura alluvionale a dominante ghiaioso-sabbiosa, con presenza di una falda freatica in continuità con il livello del Lago Maggiore. La profondità di scavo prevista lungo il lato di monte è pari a circa 4.50 m, in corrispondenza del quale è prevista la realizzazione di una paratia tipo berlinese, finalizzata al sostegno del fronte di scavo e alla salvaguardia dei terreni sovrastanti.

Si prescrive quanto segue:

- La progettazione della paratia dovrà tenere conto della natura granulometrica dei terreni, della spinta attiva e passiva dei terreni saturi e dei livelli piezometrici attesi, con riferimento anche agli scenari di massimo invaso del Lago Maggiore.
- Si raccomanda di valutare, anche tramite modellazioni geotecniche preliminari, la stabilità globale del fronte di scavo, nonché le eventuali interferenze con infrastrutture e fondazioni esistenti nelle immediate adiacenze.
- In fase di progettazione definitiva, sarà opportuno prevedere un sistema di monitoraggio piezometrico e deformativo in corso d'opera, volto a controllare l'andamento della falda e il comportamento della paratia.

GESTIONE DELLE ACQUE SOTTERRALEE

Alla luce della presenza della falda freatica in stretta connessione con i livelli lacuali, sarà necessario:

- Valutare attentamente la necessità di opere di emungimento temporaneo durante la fase di scavo, tenendo conto delle portate potenziali, della granulometria dei terreni e del rischio di sifonamento o instabilità da risalita.
- Considerare l'adozione di sistemi di impermeabilizzazione di tipo strutturale (vasca bianca), idonei a contrastare l'eventuale risalita della falda e a garantire la durabilità e la tenuta all'acqua delle strutture interrato anche in condizioni eccezionali di piena del Lago Maggiore.
- Prevedere, se necessario, sistemi di drenaggio o depressurizzazione locale a protezione delle fondazioni e della platea di fondo, compatibili con il mantenimento dell'equilibrio idrogeologico locale.

IMPERMEABILIZZAZIONE DELLE STRUTTURE INTERRATE

Considerata la potenziale interazione tra le strutture interrato e la falda freatica:

- Si raccomanda l'adozione di una vasca bianca realizzata con calcestruzzo impermeabile e giunti idroespansivi, studiata fin dalla fase progettuale per garantire la tenuta all'acqua per pressione idrostatica permanente o variabile.
 - In fase esecutiva dovranno essere definite in dettaglio:
 - o le modalità costruttive e di stagionatura del calcestruzzo;
 - o i particolari costruttivi dei giunti e degli attraversamenti;
 - o eventuali sistemi di monitoraggio delle infiltrazioni.

APPROFONDIMENTI PROGETTUALI

Essendo questa una fase preliminare, si sottolinea che:

- La progettazione definitiva ed esecutiva dovrà essere supportata da una campagna geognostica integrativa, mirata a confermare le ipotesi stratigrafiche, la quota e la dinamica della falda, e le caratteristiche geotecniche dei terreni.

- Sarà valutata l'opportunità, in accordo con i progettisti, di eseguire:
 - o Sondaggi a carotaggio continuo e/o prove in sito (SPT);
 - o Misure piezometriche;
 - o Indagine geofisica in sito (MASW+HVSr)
 - o Eventuali prove di permeabilità (Lefranc/Lugeon) in Profondità.

Tutti gli elaborati progettuali e le fasi esecutive dovranno essere condivisi con il Direttore Lavori e il professionista Geologo, al fine di gestire tempestivamente eventuali criticità riscontrate durante lo scavo e la realizzazione delle strutture.

8. DEFINIZIONE AMBITI DI INFLUENZA DEL P.E.C.

Il P.E.C., come visto nel capitolo precedente, è in attuazione al PRGC Vigente e riguarda la realizzazione di un capannone ad uso artigianale.

8.1. RAPPORTO CON ALTRI PIANI O PROGRAMMI

La pianificazione locale influenza il territorio in maniera diretta e non può perdere i riferimenti alle strategie a scala intercomunale, provinciale, regionale e nazionale. Gli strumenti di pianificazione influenzano infatti, direttamente o indirettamente, le trasformazioni del campo biotico, abiotico e antropico.

Il piano deve quindi rendere le proprie azioni locali compatibili e coordinate alle strategie a scala più vasta.

Nel complesso quadro dei riferimenti programmatici si possono individuare:

Un primo livello di carattere regionale costituito dal Piano Territoriale Regionale (P.T.R), dal Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R) e dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

- Un secondo livello di carattere provinciale costituito dal Piano Territoriale Provinciale

In particolare gli strumenti regionali vanno a definire il nuovo “Quadro di Governo del Territorio”, finalizzato a definire ed aggiornare gli strumenti di pianificazione regionale, adeguandoli alle nuove normative in materia ambientale e paesaggistica.

Il Piano Paesaggistico Regionale approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 sulla base dell'Accordo, firmato a Roma il 14 marzo 2017 tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo (MiBACT) e la Regione Piemonte rappresenta lo strumento primario per fondare sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale.

Il nuovo Piano Territoriale Regionale è stato approvato con D.C.R. n. 12229783 del 21 luglio 2011.

È comunque utile rapportarsi ad essi in maniera completa e non solo rispetto alla salvaguardia prevista dalla L.R. 56/77 o dal D.Lgs 42/2004, poiché offrono un approccio alla tematica ambientale, paesaggistica e pianificatoria innovativo e complesso, alla luce soprattutto del nuovo significato di “paesaggio” e di modalità pianificatorie legate al concetto di sussidiarietà.

L'analisi della coerenza viene effettuata rispetto a:

Livello regionale

- ☐ Piano Territoriale Regionale (PTR)
- ☐ Piano Paesistico Regionale (PPR)
- ☐ Piano di Tutela delle Acque (PTA) [inserito al par. 7 verifica e analisi dell'incidenza ambientale]
- ☐ Piano per il Risanamento e la tutela della qualità dell'aria (PRQA) [inserito al par. 7 verifica e analisi dell'incidenza ambientale]

Livello Provinciale

- ☐ Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

Livello Comunale

- ☐ Piano Regolatore Generale Comunale (già analizzata ai paragrafi precedenti)
- ☐ Piano di Zonizzazione Acustica (PZA già analizzata ai paragrafi precedenti)
- ☐ Piano di azione per l'energia sostenibile (PAES)

8.2. RAPPORTO CON P.T.R.

Il P.T.R. della Regione Piemonte costituisce un quadro di riferimento per tutte le politiche che interferiscono con il territorio ed in particolar modo costituisce il punto di riferimento per i singoli piani provinciali.

In concreto il P.T.R. individua e norma i caratteri socio-economici, le potenzialità e le criticità dei diversi territori regionali e paesaggistici nonché definisce gli obiettivi strategici per lo sviluppo socioeconomico e gli indirizzi per la pianificazione/programmazione territoriale di province, comunità montane e comuni.

Attualmente è in vigore il Nuovo Piano Territoriale Regionale adottato con D.G.R. 16-10273 del 16 dicembre 2008 (pubblicata sul B.U.R. supplemento al n. 51 del 18 dicembre 2008), redatto sulla scorta delle indicazioni contenute nel documento programmatico (Per un nuovo Piano Territoriale Regionale) approvato con deliberazione n. 30-1375 del 14 novembre 2005 e n. 17-1760 del 13 dicembre 2005 ed approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011.

Questo nuovo strumento di pianificazione contiene le scelte strategiche che la Regione intende compiere, o favorire, nei riguardi delle diverse politiche di tutela e uso del suolo. Individua, pertanto, attraverso i propri elaborati cartografici, una serie di politiche da attivare. Definisce gli indirizzi generali e settoriali di pianificazione, provvede al riordino dei piani, programmi e progetti regionali e individua i caratteri territoriali paesistici e gli indirizzi di governo del territorio.

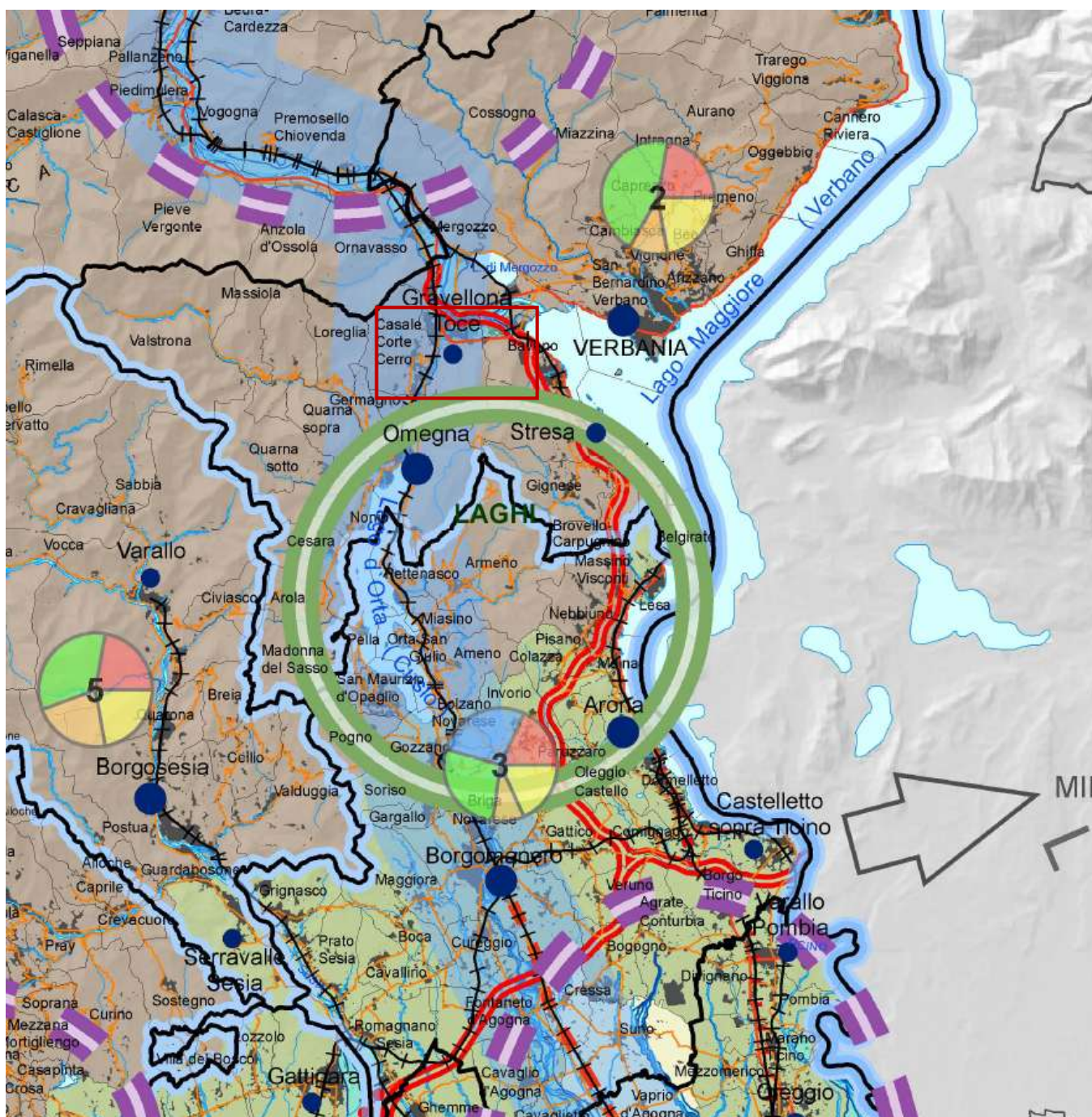
La valenza paesistica e ambientale del PTR determina l'imposizione di vincoli specifici a tutela di beni cartograficamente individuati e prescrizioni vincolanti per gli strumenti urbanistici, nonché direttive e indirizzi per i soggetti pubblici locali.

Il territorio è stato articolato in AIT (Ambiti di Integrazione Territoriale) che costituiscono gli elementi di base per le analisi e la programmazione delle strategie di sviluppo condivise.

Il Comune di STRESA fa parte dell'AIT 2 (Verbania – Laghi). Per tale AIT sono stati definiti i seguenti indirizzi programmatici:

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	Conservazione e gestione del patrimonio naturalistico-ambientale, paesaggistico e architettonico con particolare riguardo alle potenzialità presenti sul territorio come il Parco della Val Grande, le Isole Borromee, l'architettura d'epoca e i giardini sui laghi, i centri storici, il Sacro Monte di Ghiffa. Controllo dell'uso e dello stato ambientale delle risorse idriche anche attraverso la prevenzione del rischio idraulico (con particolare riguardo al fiume Toce). Contenimento della dispersione insediativa e riordino urbanistico della "conurbazione dei laghi", in particolare nelle zone limitrofe a Cannobio, Cannero, Griffa e Verbania. Recupero dei siti da bonificare e attivazione del Parco agricolo del Toce. Difesa della qualità ambientale urbana anche come fattore per l'attrazione di imprese innovative. Potenziamento dei servizi scolastici superiori, universitari e ospedalieri. Valorizzazione, anche a livello istituzionale, del ruolo di cerniera transfrontaliera con il Cantone Ticino.
Risorse e produzioni primarie	Uso sostenibile del potenziale energetico derivante dall'utilizzo delle risorse forestali ed estrattive, conferma/potenziamento della consolidata tradizione artigianale connessa alla filiera bosco-legno. Conferma/potenziamento delle attività connesse alla floro-vivaistica.
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	Presenza del Distretto dei casalinghi: sostegno alla riqualificazione fondata su innovazione tecnologica, servizi alle imprese, formazione e design. Sviluppo nei poli di Verbania (Tecnoparco), Stresa e Omegna di attività di ricerca, servizi specializzati e formazione superiore, legate alle principali vocazioni della Provincia: - gestione e valorizzazione ambientale; - produzione energetica, turismo; - pietre ornamentali; - floro-vivaismo; - casalinghi. La vocazione produttiva tecnologica-industriale che caratterizza l'ambito favorisce relazioni sovralocali con Malpensa, la regione metropolitana milanese e il Corridoio 24.
Trasporti e logistica	Potenziamento attraverso il raddoppio ferroviario della tratta Vignale (Novara)-Oleggio-Arona (come previsto all'interno dell'Intesa Generale Quadro stipulata tra il Governo e la Regione Piemonte in data 23 Gennaio 2009).
Turismo	Riqualificazione e diversificazione dell'offerta turistica lacuale attraverso la valorizzazione della sua immagine internazionale e la sua integrazione con: - attività sportive, congressuali e formative, manifestazioni culturali e fieristiche (Parco agricolo del Toce); - i circuiti dell'entroterra alpino (con AIT Domodossola), basati sulle risorse ambientali e paesaggistiche, l'artigianato e i prodotti tipici; - i circuiti dei laghi a scala transregionale (regione Insubrica). Estendere l'offerta turistica anche ai territori limitrofi collinari ricchi di borgate e ville storiche.

I contenuti del piano sono riassunti nella Tavola di progetto che descrive le principali componenti del territorio e definisce, sotto l'aspetto progettuale, gli interventi che si ritengono necessari sotto l'aspetto strategico.



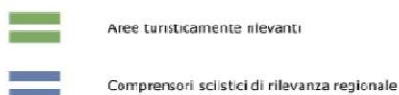
Tav. PTR Tavola di progetto – Localizzazione area

SISTEMA POLICENTRICO REGIONALE

Livelli di gerarchia urbana



INFRASTRUTTURE PER IL TURISMO



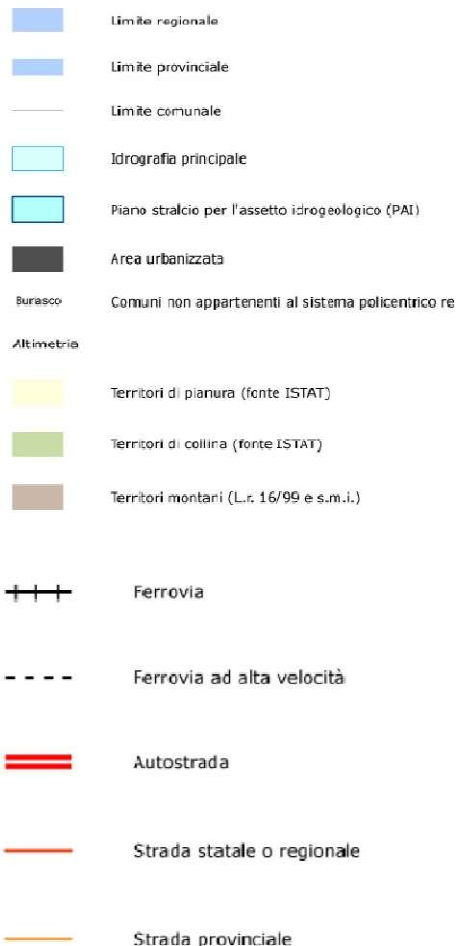
TEMATICHE SETTORIALI DI RILEVANZA TERRITORIALE



INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'



BASE CARTOGRAFICA



Verbano Cusio Ossola: energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica

Il PTR individua le strategie per il proseguimento degli obiettivi imposti ed ogni strategia prevede una serie di norme (indirizzi e direttive) che concorrono alla sua attuazione. Gli aspetti vincolistici delle norme (prescrizioni) sono invece demandati al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.).

Ai fini della pianificazione locale gli elementi vincolanti (direttive) contenuti nel PTR sono ascrivibili principalmente alla riqualificazione e tutela del paesaggio, alla difesa del suolo e salvaguardia dei territori montani. **Dalla loro analisi non sono emersi contrasti evidenti tra i contenuti del PEC e le indicazioni di carattere regionale.**

Si segnalano le seguenti linee di indirizzo:

art. 20 – Aree urbane esterne ai centri storici – (...) *la pianificazione locale non deve prevedere nuove aree di espansione dell'urbanizzato di tipo sparso, sviluppi a carattere lineare lungo assi stradali o protendimenti edificati all'interno delle aree agricole; in questa logica i piani locali dovranno definire soluzioni che configurino il compattamento della forma degli insediamenti e la valorizzazione della strutturazione policentrica. (...)*

Art. 16 - Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio – (...) *La riqualificazione territoriale fa riferimento sia alla dimensione urbana che a quella rurale del territorio ed è finalizzata alla promozione di una crescita equilibrata dei sistemi locali attraverso il potenziamento dei fattori di competitività a vantaggio delle attività economiche presenti e per attrarre nuove risorse per lo sviluppo dei territori interessati.*

Indirizzi

Il perseguimento degli obiettivi di cui sopra deve essere garantito dalla pianificazione territoriale, ad ogni livello, attraverso:

- a) l'integrazione tra valorizzazione del patrimonio ambientale, storico, culturale, paesaggistico e le attività produttive connesse;*
- b) la riqualificazione delle aree urbane in un'ottica di inclusione sociale, sviluppo economico e rigenerazione delle aree dismesse e degradate;*
- c) il recupero e la riqualificazione di aree degradate in territori rurali (insediamenti industriali dismessi, cave, depositi, discariche, ecc.)*
- d) il contenimento dell'edificato frammentato e disperso che induce una crescente dequalificazione del paesaggio modificandone in modo diffuso i connotati tradizionali.*

Gli strumenti della pianificazione, ai diversi livelli, con riferimento alla tutela e valorizzazione del paesaggio, garantiscono la coerenza di tutte le azioni trasformative in progetto con quanto previsto dal PPR, cui è demandata la tutela e la valorizzazione del paesaggio.

Art. 23 – Reti turistiche integrate – (...) *La pianificazione locale, in coerenza con gli strumenti di pianificazione regionale e provinciale, definisce azioni volte a:*

- a) valorizzare le risorse locali individuando nel patrimonio naturalistico e storico culturale le aree con maggiori potenzialità di sviluppo;*
- b) valorizzare i nuclei edificati che hanno mantenuto le loro caratteristiche e valenze ambientali;*
- c) favorire lo sviluppo dei sistemi museali promuovendo la connessione tra le strutture museali, artistiche e architettoniche esistenti;*
- d) incentivare gli investimenti coerenti con gli obiettivi di diversificazione turistica, ampliamento della stagionalità, potenziamento e articolazione dell'offerta ricettiva;*
- e) recuperare e valorizzare i percorsi escursionistici legati alla storia locale;*
- f) valorizzare l'agriturismo come fonte di reddito integrativo di quello agricolo;*
- g) valorizzare il turismo naturalistico tutelando la fauna selvatica e gli ecosistemi, favorendo la biodiversità.*

Art. 29 – Territori montani - (...) *la pianificazione locale (...) definisce azioni volte a garantire:*

- a) *il contenimento di ulteriori sviluppi dei processi insediativi, con particolare riferimento a quelli di tipo lineare lungo la viabilità di interesse nazionale, regionale e provinciale e dei sistemi insediativi dei fondovalle già densamente urbanizzati;*
- b) *la riqualificazione e la riorganizzazione funzionale del reticolo insediativo consolidato definendo tipologie edilizie, caratteri architettonici e costruttivi coerenti con la tradizione locale da applicare negli interventi di recupero e di eventuale nuova edificazione;*
- c) *la salvaguardia del tessuto produttivo locale con particolare riferimento alle attività artigianali tradizionali;*
- d) *il potenziamento attraverso la tutela e l'uso equilibrato delle risorse naturali, delle condizioni di redditività delle attività rurali da attuare anche mediante attività integrative quali l'agriturismo, il turismo rurale e naturalistico, la valorizzazione dell'artigianato locale e dei prodotti agro-silvo-pastorali; e) il potenziamento delle strutture destinate all'incremento della fauna selvatica;*
- f) *la rivitalizzazione delle borgate montane attraverso la realizzazione di interventi integrati mirati al sostegno delle attività (produttive, culturali, ambientali, di servizio) esercitate nelle stesse e al recupero architettonico e funzionale delle strutture e infrastrutture presenti nelle stesse. (...)*

art. 31 – Contenimento uso del suolo - (...) *la pianificazione locale, al fine di contenere il consumo di suolo dovrà rispettare le seguenti direttive:*

- a) *i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali dovranno prevedersi solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. In particolare dovrà dimostrarsi l'effettiva domanda previa valutazione del patrimonio di abitazioni esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e quello da recuperare;*
- b) *non è ammessa la previsione di nuovi insediamenti residenziali su territori isolati dagli insediamenti urbani esistenti. Il nuovo insediato deve porsi in aree limitrofe ed organicamente collegate alla città già costruita, conferendo a quest'ultima anche i vantaggi dei nuovi servizi e delle nuove attrezzature, concorrendo così alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme;*
- c) *quanto le aree di nuovo insediamento risultino alle estreme propaggini dell'area urbana, esse dovranno essere localizzate ed organizzate in modo coerente con i caratteri delle reti stradali e tecnologiche e concorrere, con le loro morfologie compositive e le loro tipologie, alla risoluzione delle situazioni di frangia e di rapporto col territorio aperto evitando fratture, anche formali, con il contesto urbano. Nella scelta delle tipologie del nuovo edificato dovranno privilegiarsi quelle legate al luogo e alla tradizione locale. (...)*

(...) *In assenza della definizione delle soglie di cui al comma 8 le previsioni di incremento di consumo del suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente.*

Rispetto all'ultimo punto, si rimanda al capitolo successivo.

art. 32 – La difesa del suolo - (...) *I Comuni, nella redazione dei propri strumenti di pianificazione, devono definire obbligatoriamente il quadro del dissesto a livello comunale in adeguamento al PAI secondo le procedure in vigore per garantire che le scelte da attuare anche attraverso strumenti concertativi o di programmazione negoziata, siano coerenti e compatibili. Sono auspicabili interventi di tipo perequativo tra comuni per favorire la realizzazione di interventi (vasche di laminazione) per la mitigazione del rischio idraulico e la messa in sicurezza dei territori.*

La pianificazione locale, nella realizzazione di nuovi insediamenti per attività produttive e terziarie, residenziali, commerciali o di opere infrastrutturali dovrà privilegiare l'ubicazione in aree non soggette a pericolosità o a rischio idrogeologico; solo in seconda istanza potrà essere consentita l'ubicazione in aree di moderata pericolosità, limitando in tal modo il numero di opere esposte a rischi di natura idraulica ed idrogeologica e contenendo, al contempo i costi economici e sociali per la realizzazione di nuove opere di difesa.

I Comuni nei cui territori il PAI abbia individuato aree a "rischio molto elevato" (RME), devono definire il quadro del dissesto e della pericolosità in modo condiviso con la Regione e la provincia di appartenenza, nel rispetto del principio di sussidiarietà e di responsabilizzazione degli enti, al fine di poter affrontare le modalità e i tempi per la revisione di tali aree. (...)

VERIFICA DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ART. 31 DELLE N.T.A. DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE, APPROVATO CON DCR. N. 122-29783 DEL 21.07.2011

Il Piano Territoriale Regionale Vigente è stato approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011.

L'art. 31 – Contenimento uso del suolo - prevede che (...) *la pianificazione locale, al fine di contenere il consumo di suolo dovrà rispettare le seguenti direttive:*

a) i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali dovranno prevedersi solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. In particolare dovrà dimostrarsi l'effettiva domanda previa valutazione del patrimonio di abitazioni esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e quello da recuperare;

b) non è ammessa la previsione di nuovi insediamenti residenziali su territori isolati dagli insediamenti urbani esistenti. Il nuovo insediato deve porsi in aree limitrofe ed organicamente collegate alla città già costruita, conferendo a quest'ultima anche i vantaggi dei nuovi servizi e delle nuove attrezzature, concorrendo così alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme;

c) quanto le aree di nuovo insediamento risultino alle estreme propaggini dell'area urbana, esse dovranno essere localizzate ed organizzate in modo coerente con i caratteri delle reti stradali e tecnologiche e concorrere, con le loro morfologie compositive e le loro tipologie, alla risoluzione delle situazioni di frangia e di rapporto col territorio aperto evitando fratture, anche formali, con il contesto urbano. Nella scelta delle tipologie del nuovo edificato dovranno privilegiarsi quelle legate al luogo e alla tradizione locale. (...)

(...) In assenza della definizione delle soglie di cui al comma 8 le previsioni di incremento di consumo del suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente."

Si riportano a titolo illustrativo le definizioni contenute nel suddetto elaborato denominato " , capitolo 18 "Glossario":

"Il consumo di suolo deve essere considerato come un processo dinamico che altera la natura di un territorio, passando da condizioni naturali a condizioni artificiali, di cui l'impermeabilizzazione rappresenta l'ultimo stadio (Eea, 2004). Esso può essere declinato a seconda delle tipologie di uso del suolo che vengono prese in considerazione in:

- consumo di suolo da superficie infrastrutturata: suolo trasformato per la realizzazione di superfici infrastrutturate a discapito di usi agricoli o naturali;

• *consumo di suolo da superficie urbanizzata: suolo trasformato per la realizzazione di superfici urbanizzate a discapito di usi agricoli o naturali;*

• *altri tipi di consumo di suolo: suolo trasformato, a discapito di usi agricoli o naturali, per lo svolgimento di attività che ne modificano le caratteristiche senza tuttavia esercitare un'azione di impermeabilizzazione (cave, parchi urbani, impianti sportivi e tecnici, impianti fotovoltaici etc.).*

Per consentire una valutazione complessiva del fenomeno, tali tipologie possono essere aggregate come segue:

• *consumo di suolo reversibile: consiste nella somma degli "Altri tipi di consumo di suolo";*

• *consumo di suolo irreversibile: consiste nella somma del "Consumo di suolo da superficie infrastrutturata" e del "Consumo di suolo da superficie urbanizzata";*

• *consumo di suolo complessivo: consiste nella somma del "Consumo di suolo da superficie infrastrutturata", del "Consumo di suolo da superficie urbanizzata" e degli "Altri tipi di consumo di suolo".*

(...)

Ai sensi dell'art. 35 della L.R. 7/2022 sono state definite alcune precisazioni relative al calcolo del consumo di Suolo:

Art. 35.

(Norme in materia di compensazione del consumo di suolo)

1. Le soglie di consumo di suolo di cui all'articolo 31 delle norme di attuazione del piano territoriale regionale (PTR), approvato con deliberazione del Consiglio regionale 21 luglio 2011, n. 122-29783 (Approvazione del piano territoriale regionale ai sensi dell' articolo 7 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 'Tutela ed uso del suolo'), **costituiscono riferimento per le nuove previsioni che occupano superfici libere localizzate esternamente alle aree già previste dalla pianificazione vigente e che necessitano di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica adottata dopo l'entrata in vigore della presente legge, ad esclusione delle opere pubbliche non diversamente localizzabili e della realizzazione di interventi di livello sovralocale che derivino da accordi di programma, territoriali o da intese tra pubbliche amministrazioni.**

2. Le nuove previsioni di occupazione di superficie libera ammesse, oggetto di variante generale agli strumenti di pianificazione urbanistica, adottata dopo l'entrata in vigore della presente legge, determinano l'obbligo di compensare la perdita irreversibile di suolo prodotta dalla trasformazione, con la finalità di perseguire l'obiettivo del bilancio del consumo di suolo pari a zero per il 2050. La Giunta regionale, con suo provvedimento, determina la natura, le destinazioni e i limiti delle conseguenti compensazioni.

3. I precedenti commi si applicano anche alle procedure istruttorie di natura pianificatoria ed autorizzativa non ancora concluse alla data di approvazione della presente legge, non recependo nel provvedimento finale eventuali prescrizioni compensative difformi anche formalizzate in endoprocedimenti già conclusi.

L'allegato 2 alla DGR 2-6683 del 4 aprile 2023, inoltre, definisce più dettagliatamente i requisiti ed i criteri di calcolo della soglia di incremento, se ne riprendono alcuni punti:

"Ai fini del computo dei limiti percentuali in applicazione dell'art. 31 delle Norme del PTR e dell'art. 35 della l.r. 7/2022 si considerano incremento di "consumo di suolo ad uso insediativo le superfici generate dalla perimetrazione di tutte le aree normative edificabili di nuova previsione inserite in sede di variante allo strumento urbanistico ed esterne alle aree già previste dalla pianificazione vigente" (cfr. art. 35 l.r. 7/2022).

Sono escluse da tale computo, come previsto nel glossario sul monitoraggio del consumo di suolo di cui alla DGR 34-1915 del 27 luglio 2015:

- le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico, di cui all'art. 21 e 22 della l.r. 56/1977 e smi.;
- gli impianti sportivi e tecnici anche non pubblici, per le parti classificabili quale consumo di suolo reversibile;
- le strade, ferrovie e altre infrastrutture viarie;
- le cave, le discariche, gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Con specifico riferimento a quanto contenuto al comma 9 dell'articolo 31, all'interno del quale l'argomento consumo di suolo viene correlato a "nuovi impegni di suolo", "nuovi insediamenti..." e "ampliamento di nuovi insediamenti", il mutamento d'uso (ad es. da produttivo a commerciale), trattandosi di un'area già vigente, non concorre al calcolo del consumo di suolo.

Qualora tale cambio d'uso sia relativo ad aree le cui destinazioni originarie non concorrono al calcolo del consumo di suolo verso un uso che concorre al consumo di suolo, le stesse dovranno invece essere computate ai fini delle soglie previste."



Estratto Ortofoto con sovrapposizione dato Consumo di Suolo 2021 – Geoportale Regione Piemonte

Il P.E.C. in progetto è riferito ad una porzione già inserita nella pianificazione vigente, limitandosi ad attuarne i contenuti.

8.3. RAPPORTO CON P.P.R.

La tutela e la salvaguardia del paesaggio in Regione Piemonte, già in parte disciplinate nel Piano Territoriale Regionale (PTR) approvato nel 1997, con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali, trovano nei nuovi principi contenuti del Codice e della Convenzione le principali motivazioni che hanno indotto la Regione ad avviare la formazione del primo Piano Paesaggistico Regionale (PPR) adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 4 agosto 2009 e riadottato dalla Giunta regionale con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015; è stato infine approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 sulla base dell'Accordo, firmato a Roma il 14 marzo 2017 tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo (MiBACT) e la Regione Piemonte, esso rappresenta lo strumento primario per fondare sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale.

Il PPR detta indirizzi (orientamenti e criteri che riconoscono agli enti territoriali una motivata discrezionalità circa il loro recepimento), direttive (disposizioni che devono essere obbligatoriamente osservate nell'elaborazione di piani settoriali, territoriali provinciali e nei piani locali alle diverse scale) e prescrizioni (disposizioni con diretta efficacia conformativa, vincolanti e cogenti, sono di immediata attuazione da parte di tutti i soggetti pubblici e privati).

Lo studio del complesso quadro strutturale ha portato alla suddivisione del territorio regionale in 76 "Ambiti di paesaggio" definiti in base agli aspetti geomorfologici, alla presenza di ecosistemi naturali, alla presenza di sistemi insediativi, ecc. I relativi caratteri sono stati definiti in apposite Schede di Ambito che indicano tra l'altro gli obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere e gli indirizzi normativi. A loro volta gli ambiti sono organizzati in "Unità di paesaggio" che ne definiscono l'identità e i caratteri locali. Essi sono articolati secondo 9 tipologie in relazione ai caratteri paesaggistici prevalenti.

Nel caso in studio, il territorio comunale di Stresa interessa prevalentemente l'**Ambito di paesaggio 12 "Fascia costiera Nord del Lago Maggiore"**, la cui strategia fondamentale deve essere indirizzata ad una prospettiva di tutela attiva, che salvaguardi i valori straordinari presenti (sia storico-culturali che naturalistici) pur nella continuità degli utilizzi turistici ormai consolidati.

La descrizione e le caratteristiche naturali sono state estratte dall'elaborato del PPR e riportate di seguito.

- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Villa esistente lungo il Lago nel tratto confine Suna - Intra sita nel Comune di Pallanza, di proprietà di Erba Comm. Adolfo fu Leonardo (D.M. 01/04/1924);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Villa esistente lungo il Lago nel tratto confine Suna - Intra sito nel Comune di Pallanza, di proprietà di Perinoli Cristina ved. Biffi (D.M. 01/04/1924);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Villa esistente lungo il Lago nel tratto confine Suna - Intra sito nel Comune di Pallanza, di proprietà di Renzi Giuseppina ved. Rovelli, usufruttuaria, e Rovelli dott. Renato fu Carlo (D.M. 01/04/1924);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico del Villino esistente lungo il Lago nel tratto confine Suna - Intra sito nel Comune di Pallanza (D.M. 01/04/1924);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Villa Casanova esistente lungo il Lago nel tratto confine Suna - Intra sito nel Comune di Pallanza (D.M. 01/04/1924);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico del terreno lungo il Lago nel tratto confine Suna - Intra sito nel Comune di Pallanza, di proprietà di Ronchi Bernardo e fratelli Carlo e Luigi fu Paolo (D.M. 01/04/1924);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Villa Kaupe esistente lungo il Lago nel tratto confine Suna - Intra sito nel Comune di Pallanza (D.M. 01/04/1924);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Villa già Melzi d'Eril ed annesso Parco esistente lungo il Lago nel tratto confine Suna - Intra sito nel Comune di Pallanza (D.M. 20/04/1924);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico del Parco del Grand Hotel delle Isole Borromee sulla strada Nazionale Stresa-Sempione sito nel comune di Stresa (D.M. 04/09/1924);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico di alcuni terreni siti in territorio del Comune di Suna (D.M. 02/04/1925);*
- *Dichiarazioni di notevole interesse pubblico di terreni esistenti in regione "Tornicco" nel comune di Premeno (DD.MM. 09/03/1925 e DD.MM. 26/12/1925);*
- *Dichiarazioni di notevole interesse pubblico di terreni esistenti in regione "S. Salvatore" (DD.MM. 09/03/1925 e DD.MM. 26/12/1925);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico del Masso erratico denominato "Sasso Papale" (D.M. 10/10/1929);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei terreni col fabbricato siti nel Comune di Pallanza, di proprietà Franzini Enrico e Fattalini Maddalena fu Carlo (D.M. 03/12/1934);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico del terreno di proprietà del Sig. Monferrini Carlo Felice, sito nel comune di Baveno (D.M. 05/01/1942);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Villa con annesso il parco Bonomelli (D.M. 29/02/1943);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico del parco della Villa D'Azeglio sita in località Cannero (D.M. 22/06/1944);*
- *Vincolo di bellezze naturali del Comune di Cannobio (Novara) (D.M. 01/11/1944);*
- *Sottoposizione al vincolo di notevole interesse pubblico delle isole Borromee nel comune di Stresa, ai sensi della legge 28 giugno 1939, n. 1497 (D.M. 11/08/1947);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona sita in comune di Baveno compresa fra la strada statale del Sempione e la sponda del lago, a partire dal confine col comune di Stresa sino al rivo Croso (D.M. 02/04/1949);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona sita nell'ambito del comune di Stresa (D.M. 08/09/1951);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico della vetta del <Mottarone>, sita nell'ambito del comune di Stresa (D.M. 15/09/1952);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona denominata l'Alpino compresa tra i comuni di Stresa e Gignese (D.M. 18/10/1952);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle sponde del lago Maggiore site nell'ambito dei comuni di Arona, Meina, Verbania, Ghiffa, Oggebbio, Cannero e Cannobio (D.M. 28/02/1953);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera del lago Maggiore sita nell'ambito del comune di Baveno (Novara) (D.M. 20/06/1959);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del Colle della Castagnola, con l'attigua porzione dell'abitato comunale e la zona costiera del lago Maggiore nella frazione di Intra, sita nell'ambito del comune di Verbania (D.M. 25/06/1959);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona Madonna di Campagna sita nel territorio del comune di Verbania (D.M. 21/07/1966);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico di zone site nel comune di Verbania (D.M. 09/12/1970);*

- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico del centro abitato e dei dintorni del comune di Mergozzo (D.M. 25/02/1974);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona nei comuni di Mergozzo, S. Bernardino Verbano e Verbania (D.M. 21/06/1977);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona della Val Grande e Val Pogallo sita nei comuni di Trontano, Malesco, Cossogno, Miazzina e San Bernardino Verbano (D.M. 01/08/1985);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona comprendente il Mottarone e Alpe Vidabbia sita nel comune di Stresa (D.M. 01/08/1985);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'albero monumentale denominato Olmo di Mergozzo (D.G.R. n. 37-8157 del 30/12/2002);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'albero monumentale denominato Tasso di Cavandone in Verbania (D.G.R. n. 72-13581 del 04/10/2004);*
- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'albero monumentale denominato Cedro di Stresa (D.G.R. n. 83-14799 del 14/02/2005).*

INDIRIZZI E ORIENTAMENTI STRATEGICI

La strategia fondamentale dell'ambito deve essere indirizzata a una prospettiva di tutela attiva, che salvaguardi i valori straordinari presenti (sia storico-culturali sia naturalistici) pur nella continuità degli utilizzi turistici ormai consolidati.

In riferimento alle risorse disponibili, le azioni strategiche e le linee normative devono indirizzarsi verso:

- *conservazione integrata del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei isolati anche con funzione di residenza per villeggiatura, contenendo il nuovo consumo di suolo;*
- *conservazione del patrimonio delle ville storiche, anche novecentesche, con i relativi giardini e parchi, evitando la frammentazione o separazione del rapporto villa-giardino e promuovendo la fruizione pubblica dei luoghi; controllo delle trasformazioni d'uso turistico ricettive dei complessi villa-giardino, verificando la compatibilità in rapporto alla conservazione degli elementi caratterizzanti dei luoghi (parcheggi, impianti tecnologici, attrezzature di servizio);*
- *valorizzazione culturale con il miglioramento dell'accessibilità e dell'offerta fruitiva delle attività caratterizzanti i primi rilievi collinari;*
- *valorizzazione della peculiarità dei porti lacustri storici e dei collegamenti via lago;*
- *ulteriore valorizzazione dei luoghi del loisir storicamente consolidati e riconosciuti per fama, promuovendo in particolare le valenze storiche dei luoghi; sistemazione della fascia lacustre curando la continuità dei percorsi ciclabili e pedonali;*
- *contenimento degli interventi di potenziamento infrastrutturale non strettamente connessi a esigenze di sicurezza;*
- *attenzione alle aree estrattive, rispettando le esigenze di percezione del paesaggio e valorizzandone il sapere consolidato e legato alle attività e ai mestieri tradizionali dei luoghi;*
- *valorizzazione e potenziamento del rapporto lago-montagna, anche nell'ottica di alleggerimento della pressione turistica sulle sponde del lago, indirizzando a una fruizione più ampia del territorio (con la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili di facile accessibilità lungo le medie pendici, dalle quali si può godere di visuali ad alto valore paesaggistico);*
- *nella piana alluvionale del Toce, correzione dell'elevato impatto visuale degli insediamenti industriali esistenti e integrazione dell'insorgenza di nuove infrastrutture e insediamenti industriali e commerciali, in un'ottica di salvaguardia e di recupero del contesto paesaggistico.*

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

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

- *favorire una corretta gestione selvicolturale delle superfici forestali;*
- *incentivare la conversione attiva a fustaia dei popolamenti cedui a prevalenza di faggio, con priorità per i popolamenti invecchiati e delle stazioni più stabili;*

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

Per gli aspetti infrastrutturali in genere e insediativi è importante:

- *regolamentare con piani specifici l'installazione di antenne per telefonia mobile e tralicci per linee elettriche ad alta tensione;*
- *regolamentare, nel rispetto di ecosistemi e paesaggio, lo sfruttamento idroelettrico, in particolare quello di privati e con piccole portate, mediante piani compatibili concertati tra gli enti a tutti i livelli;*
- *regolamentare con specifici piani il numero e le caratteristiche degli ampliamenti delle sedi stradali, le caratteristiche dei manti stradali e in particolare i guard-rails e barriere, da studiare in modo che non siano antiestetici e non ostruiscano visuali e conservando elementi e manufatti storici;*
- *regolamentare l'installazione dei pannelli solari con norme specifiche nei piani regolatori;*
- *regolamentare l'attività edilizia e il mantenimento d'uso dei materiali tradizionali e delle lavorazioni artigianali con norme specifiche nei piani regolatori;*
- *regolamentare e limitare la demolizione e sostituzione edilizia nei nuclei insediativi storici, anche minori (frazioni), in particolare di strutture collettive antiche come forni, lavatoi, torchi, ecc.;*
- *regolamentare nei piani regolatori la gestione dell'attività edilizia sulle ville di lago e i relativi*
- *parchi e giardini, con censimento di tutte quelle esistenti e denominazione per tutte di "interesse storico architettonico", con relativi limiti alla trasformazione;*
- *regolamentare nei piani regolatori le caratteristiche dei campeggi;*
- *regolamentare nei piani regolatori le caratteristiche dei porti, dei moli, degli approdi e dei centri velici;*
- *regolamentare nei piani territoriali lo sviluppo e la riqualificazione dei percorsi di lungolago, in modo che siano omogenei nei diversi comuni;*
- *regolamentare e limitare con strumenti urbanistici coordinati l'edificazione e le espansioni residenziali dell'area da Ghiffa al confine svizzero;*
- *recuperare e valorizzare il turismo escursionistico sui precorsi culturali e storici (Griffa - Trinità, Cannobio, Carmine, Vignone - San Martino);*
- *consolidare e riorganizzare il tessuto di carattere suburbano a ovest del centro di Cannobio, con particolare attenzione al ruolo strutturante dell'ansa del torrente Cannobino e della linea di pedemonte;*
- *evitare la saldatura dei centri di lungolago tra Cannero, Ghiffa e Verbania;*
- *contenere la crescita a carattere dispersivo e salvaguardare le pause del costruito sul lungolago del Golfo Borromeo e sul lungolago nord del lago di Mergozzo;*
- *arrestare la crescita insediativa a carattere dispersivo sul lungolago tra i centri di Baveno e Stresa e a sud di Stresa;*
- *sottoporre a tutela maggiormente restrittiva l'area del lago di Mergozzo.*

Gli indirizzi normativi e orientamenti strategici per l'Ambito riguardano le risorse disponibili, gli aspetti naturalistici, le superfici forestali e gli aspetti insediativi:

AMBITO 12 – FASCIA COSTIERA NORD DEL LAGO MAGGIORE

Obiettivi	Linee di azione
1.1.2. Potenziamento dell'immagine articolata e plurale del paesaggio piemontese.	Valorizzazione culturale, miglioramento di accessibilità e offerta fruitiva, di attività caratterizzanti i primi rilievi collinari, anche per ridurre la pressione turistica sulle sponde del lago, indirizzando ad una fruizione più ampia del territorio, con percorsi panoramici lungo le medie pendici.
1.2.3. Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.	Valorizzazione delle specie forestali spontanee rare, con limitazione dei tagli di maturità/rinnovazione su superfici boschive continue accorpate maggiori di 5 ettari.
1.3.3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.	Conservazione integrata del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei isolati, delle ville storiche, anche novecentesche, con i relativi giardini e parchi; promozione della loro fruizione pubblica e del riuso sostenibile a fini turistici.
1.7.2. Salvaguardia delle caratteristiche ambientali delle fasce fluviali e degli ecosistemi acquatici negli interventi di ripristino delle condizioni di sicurezza dei corsi d'acqua e per la prevenzione dei rischi di esondazione.	Valorizzazione della peculiarità dei porti lacustri storici e dei collegamenti via lago.
1.9.1. Riuso e recupero delle aree e dei complessi industriali o impiantistici dismessi od obsoleti o ad alto impatto ambientale, in funzione di un drastico contenimento del consumo di suolo e dell'incidenza ambientale degli insediamenti produttivi.	Mitigazione dell'elevato impatto visuale degli insediamenti industriali esistenti, con integrazione di nuove infrastrutture ed insediamenti industriali e commerciali, per la salvaguardia e il recupero del contesto paesaggistico della piana alluvionale del Toce.
1.9.3. Recupero e riqualificazione delle aree interessate da attività estrattive o da altri cantieri temporanei con azioni diversificate (dalla rinaturalizzazione alla creazione di nuovi paesaggi) in funzione dei caratteri e delle potenzialità ambientali dei siti.	Promozione di misure di attenzione per le aree estrattive rispettando le esigenze di percezione del paesaggio e valorizzandone il sapere consolidato, legato alle attività e ai mestieri tradizionali dei luoghi.
2.4.1. Salvaguardia del patrimonio forestale.	Valorizzazione degli alberi monumentali o comunque a portamento maestoso, e mantenimento di alberi maturi in misura adeguata a favorire la tutela della biodiversità.
2.4.2. Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione).	Prevenzione dell'ulteriore diffusione di robinia e di altre specie esotiche e conversione attiva a fustaia dei popolamenti cedui a prevalenza di faggio.
3.1.1. Integrazione paesistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	Contenimento degli impatti delle nuove infrastrutture attraverso il rispetto dei rapporti scalari e morfologici con le peculiarità del luogo.
4.5.1. Sviluppo di reti di integrazione e di attrezzature leggere per il turismo locale e diffuso, rispettoso e capace di valorizzare le specificità e le attività produttive locali.	Valorizzazione dei luoghi di loisir storicamente consolidati e riconosciuti per fama; promozione delle valenze storiche dei luoghi; sistemazione della fascia lacustre curando la continuità dei percorsi ciclabili e pedonali.

Comuni

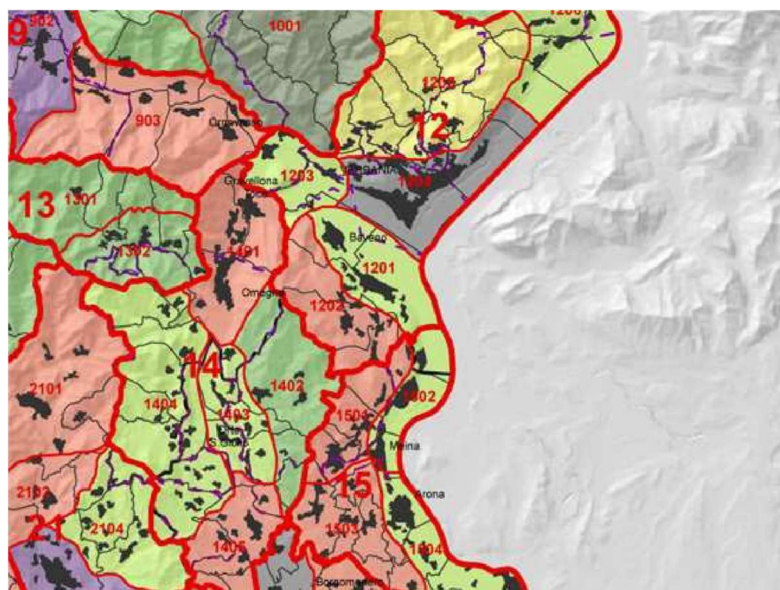
Arizzano (12), Aurano (12), Baveno (12), Bee (12), Brovello-Carpugnino (12), Cambiasca (12), Cannero Riviera (12), Cannobio (11-12), Caprezzo (12), Cossogno (10-12), Ghiffa (12), Gignese (12), Intragna (12), Mergozzo (9-10-12), Miazina (10-12), Oggebbio (12), Premeno (12), San Bernardino Verbano (10-12), Stresa (12), Trarego Viggiona (11-12), VERBANIA (12), Vignone (12).

Il P.P.R. è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione
- Norme tecniche di attuazione
- Tav. P1 – Quadro strutturale
- Tav. P2 – Beni paesaggistici

- Tav. P3 – Ambiti e unità di paesaggio
- Tav. P4 – Componenti paesaggistiche
- Tav. P5 – Rete ecologica, storico - culturale e fruitiva
- Schede degli ambiti
- Elenchi delle componenti e delle unità di paesaggio
- Rapporto ambientale e sintesi non tecnica

Le aree oggetto di PEC-H3 ricadono, come già più sopra individuato, nell'**Ambito n° 12** “Fascia costiera nord del lago Maggiore” mentre per quanto attiene agli ambiti di paesaggio, le aree ricadono nell'**Unità Tipologia Normativa n° 1201** “Stresa Baveno e le isole Borromee”. Si riporta di seguito stralcio della Tavola P3 individuante gli ambiti di paesaggio.



Estratto da PPR - Tavola P3 Ambiti e unità di paesaggio – scala 1:250.000

Elenco delle Unità di Paesaggio comprese nell'Ambito in esame e relativi tipi normativi

Cod	Unità di paesaggio	Tipologia normativa (art.11 NdA)
1201	Stresa Baveno e le Isole Borromee	IV Naturale/rurale o rurale alterato da insediamenti

Come si evince tale Unità di paesaggio corrisponde alla **Tipologia Normativa IV (art. 11 NdA)** “**Naturale/Rurale o Rurale alterato da insediamenti**”, i cui caratteri tipizzanti sono determinati dalla “Compresenza e consolidata interazione di sistemi naturali, prevalentemente montani e collinari, con sistemi insediativi rurali tradizionali, in contesti ad alta caratterizzazione, alterati dalla realizzazione puntuale di infrastrutture, seconde case, impianti ed attrezzature per lo più connesse al turismo”.

Consultate le schede contenute nel “Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte”, altro strumento fondamentale nell'applicazione della tutela del P.P.R., per il territorio oggetto di P.E.C. è individuato il Vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs 42/2004 riferito al D.M. 8 settembre 1951 “Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona sita nell'ambito del Comune di Stresa”.



Identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza/trasformazione:

I valori panoramici e scenografici riconosciuti dal decreto e che hanno determinato l'insediamento e lo sviluppo del sistema delle ville storiche con i relativi parchi, giardini e darsene, permangono quali fattori caratterizzanti il paesaggio della costa affacciata sul Golfo Borromeo. La maggior parte delle ville e dei relativi parchi storici mantengono un elevato interesse paesaggistico, con presenza di notevoli esemplari arborei anche monumentali (C039) ad eccezione di alcune proprietà che sono state frazionate (con la conseguente realizzazione di nuove volumetrie residenziali e la riduzione dei parchi annessi) e di altri immobili storici attualmente in stato di abbandono e a rischio di trasformazione (villa Palazzola, villa Castelli, villa Basile e villa Marina). Tra le eccellenze qualificanti si segnala il parco botanico di villa Pallavicino dal quale si può osservare una ampia vista sul centro del lago e sul golfo Borromeo. Si rileva per l'interesse panoramico e il contesto

paesaggistico in cui è inserita l'area prativa ubicata tra la linea ferroviaria, la via del Lupo e la strada costiera verso il confine comunale con Baveno. Si rilevano notevoli trasformazioni dei caratteri paesaggistici originari, per interventi di demolizione e ricostruzione all'interno del nucleo storico e per la realizzazione di importanti volumetrie frapposte agli alberghi storici sul lungolago. Tra i fattori di criticità si segnalano lungo la strada costiera barriere stradali, recinzioni e aree di sosta che interferiscono con le visuali aperte verso il lago.

Prescrizioni Specifiche:

Deve essere salvaguardata la visibilità dei beni culturali, dei fulcri del costruito e degli elementi a rilevanza paesaggistica individuati dalla presente scheda e/o tra le componenti della Tav. P4; a tal fine gli interventi modificativi delle aree poste nelle loro adiacenze non devono pregiudicare l'aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con i beni stessi (14). L'installazione di impianti per le infrastrutture di rete, per la telecomunicazione e di produzione energetica non deve pregiudicare le visuali panoramiche percepibili dalle componenti percettivo-identitarie così come individuate nella Tav. P4 e nei relativi Elenchi del Ppr, ovvero dai beni culturali e dagli elementi a rilevanza paesaggistica indicati nella presente scheda.

Non è ammesso l'inserimento di apparati tecnologici esterni agli edifici che non rispettino il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione (15).

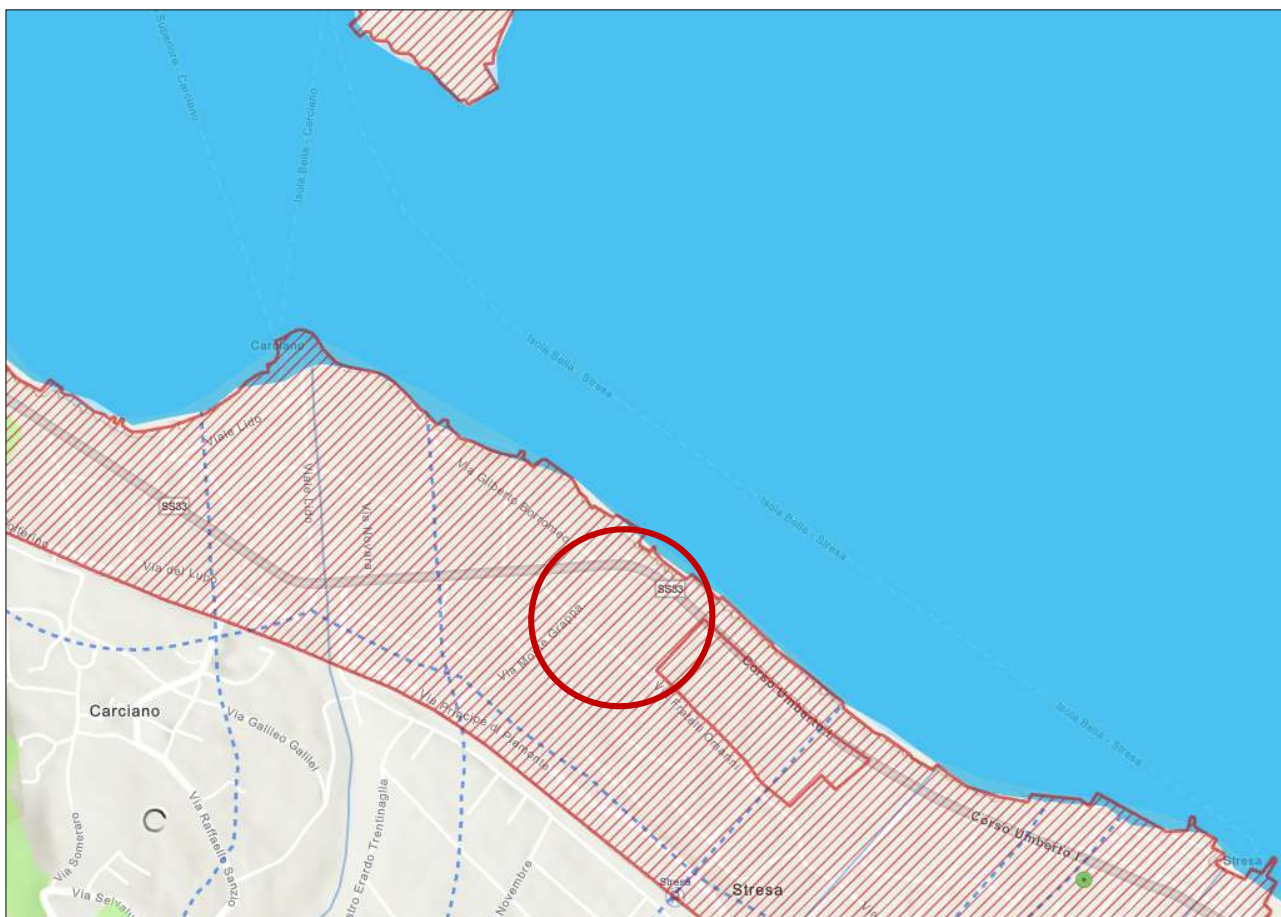
Nel nucleo storico non sono ammessi interventi che alterino la morfologia di impianto del tessuto edilizio e le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione, riqualificazione e valorizzazione del tessuto storico, alla rigenerazione delle parti degradate e a eventuali adeguamenti funzionali degli edifici esistenti in coerenza con i contenuti del comma 5 dell'art. 24 delle Nda (8). Gli interventi riguardanti il tessuto edilizio esterno al nucleo storico devono essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi distintivi dell'edificato consolidato e compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore ambientale, storicoculturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati (17). Sulle ville, parchi o giardini di rilevante valenza storica-culturale e paesaggistica, riconosciute nell'elenco di cui alla lettera e. del comma 1 dell'articolo 4 delle Nda, gli eventuali interventi devono essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi originari del complesso nel rispetto delle componenti architettoniche, vegetali, idriche e della naturale conformazione del terreno (12). **Eventuali nuove costruzioni non devono pregiudicare le visuali esistenti percepibili dalla strada panoramica verso il lago o alterare l'andamento del profilo delle cortine edilizie affacciate sul lungolago.** Le eventuali nuove recinzioni verso il lago devono essere di altezza contenuta e di forma e trama semplice, tali da conservare la percezione visiva del contesto lacuale; non sono ammesse recinzioni piene in muratura a tutta altezza ad eccezione di interventi di recupero di muraure esistenti di valore storico-documentario (16). **Le eventuali previsioni di nuova edificazione devono essere poste nei lotti liberi interclusi o in contiguità con le aree edificate esistenti, senza compromettere aree integre e totalmente separate dal contesto edificato, ricercando un'adeguata integrazione con i caratteri insediativi del tessuto edificato esistente. Per gli interventi relativi a nuove previsioni devono essere privilegiate posizioni non dominanti, armonicamente inserite nel profilo naturale del terreno con eventuali scarpate inerbite o muri di contenimento di limitata altezza; le volumetrie e le cromie dei fabbricati non devono alterare gli elementi scenico-percettivi che compongono il paesaggio circostante. Per gli insediamenti non residenziali gli eventuali interventi di riuso, completamento o ampliamento devono essere compatibili in termini di volumi, altezze e cromie con il contesto circostante e in particolare con gli specifici caratteri scenico percettivi che connotano**

il bene e prevedere la realizzazione di opere di mitigazione che limitino l'impatto visivo delle opere (19). Per il suo valore paesaggistico e per salvaguardare il residuo varco libero esistente lungo la strada costiera deve essere conservata nella sua integrità l'area prativa posta tra la linea ferroviaria, la via del Lupo e la strada costiera verso il confine comunale con Baveno, riportata a fondo Catalogo (A173) (6). Deve essere conservata la naturalità della costa lacustre e la vegetazione igrofila esistente; gli interventi di consolidamento spondale devono privilegiare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica con attenzione alla salvaguardia degli eventuali manufatti storici e la realizzazione di nuovi approdi e pontili deve essere effettuata privilegiando l'utilizzo del legno. Nel caso di opere che prevedano la riduzione della vegetazione igrofila esistente devono essere previsti interventi di rivegetazione e di rimboschimento con specie autoctone (2). Gli interventi di adeguamento della rete viaria devono essere realizzati adattandosi all'andamento delle linee morfologiche dei paesaggi attraversati nonché nel rispetto delle visuali panoramiche e degli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati; l'eventuale posa in opera di barriere di protezione deve risultare compatibile con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali (20). Lungo il percorso panoramico individuato nella Tav. P4 non è ammessa la posa in opera di cartellonistica o altri mezzi pubblicitari ad eccezione di installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale o di cartellonistica pubblica per la fruizione e promozione turistica (13).

Per completezza si riprendono alle prescrizioni del Decreto relativo al vicino Grand Hotel Des Iles Borromee (D.M. 4 settembre 1924), per verificare la presenza di eventuali indicazioni specifiche relative agli interventi posti in adiacenza ad esso:

Sono consentiti interventi di conservazione e valorizzazione del complesso costituito dall'albergo storico, dal parco e dalle sue pertinenze. Gli esemplari arborei di pregio devono essere conservati fatti salvi interventi determinati da problematiche di stabilità o fitosanitarie asseverate; eventuali sostituzioni devono avvenire utilizzando le specie vegetali originarie e mantenendo il medesimo sesto d'impianto. Per quanto riguarda l'area sopra citata posta al confine orientale e non più parte integrante del parco storico annesso al Grand Hotel, sono consentiti eventuali interventi di rigenerazione e di ridisegno dell'assetto del costruito, fatti salvi i disposti di cui agli strumenti di tutela individuati ai sensi della Parte II del Codice. Tali interventi devono risultare coerenti con il contesto e prevedere opere di mitigazione e inserimento paesaggistico anche mediante l'utilizzo di materiali e cromie adeguate all'ambito di tutela e prevedere la messa a dimora di specie arboree e arbustive autoctone (11). Non è ammesso l'inserimento di apparati tecnologici esterni agli edifici che non rispettino il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione (15).

Al fine di verificare i disposti del PPR sulla porzione oggetto di P.E.C. si è consultato il sistema WebGis regionale, di cui si riportano gli estratti della Tav. P2 e P4 con individuazione dell'area oggetto di P.E.C.:



Estratto WebGis Tav.2



Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939



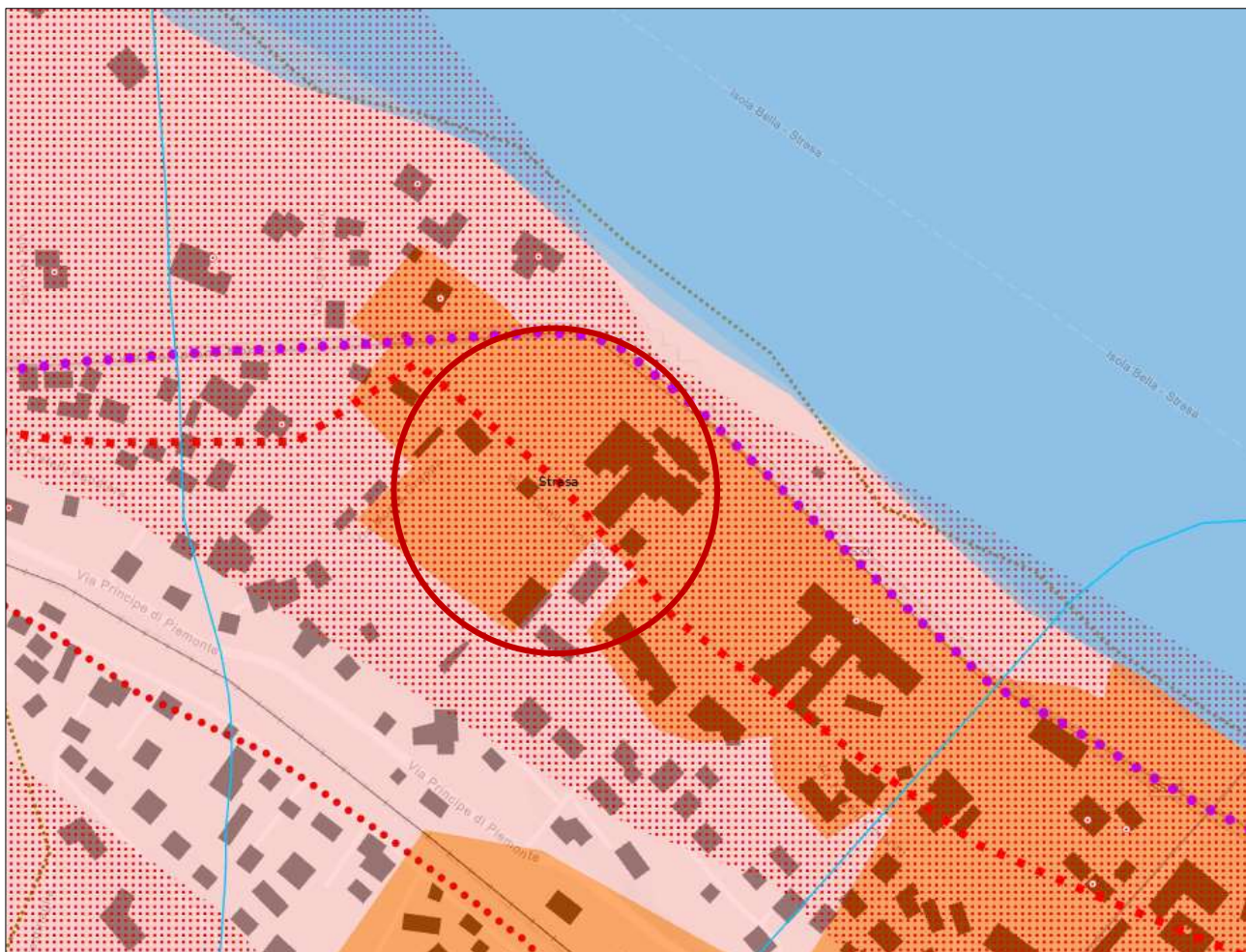
Lettera b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 NdA)



Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA)

Estratto Legenda Tav. P2

Come si vede in cartografia sul territorio oggetto di P.E.C., è presente il vincolo di cui all'art. 142 del D.lgs 42/2004 lettera b) e il Vincolo ai sensi dell'art. 136 relativo al Decreto Ministeriale riportato nel Catalogo del P.P.R. precedentemente illustrato.



Estratto WebGis Tav.4

Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):

■ ■ ■ ■ Rete viaria di età romana e medievale

■ ■ ■ ■ Rete viaria di età moderna e contemporanea

■ ■ ■ ■ Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (art. 26)

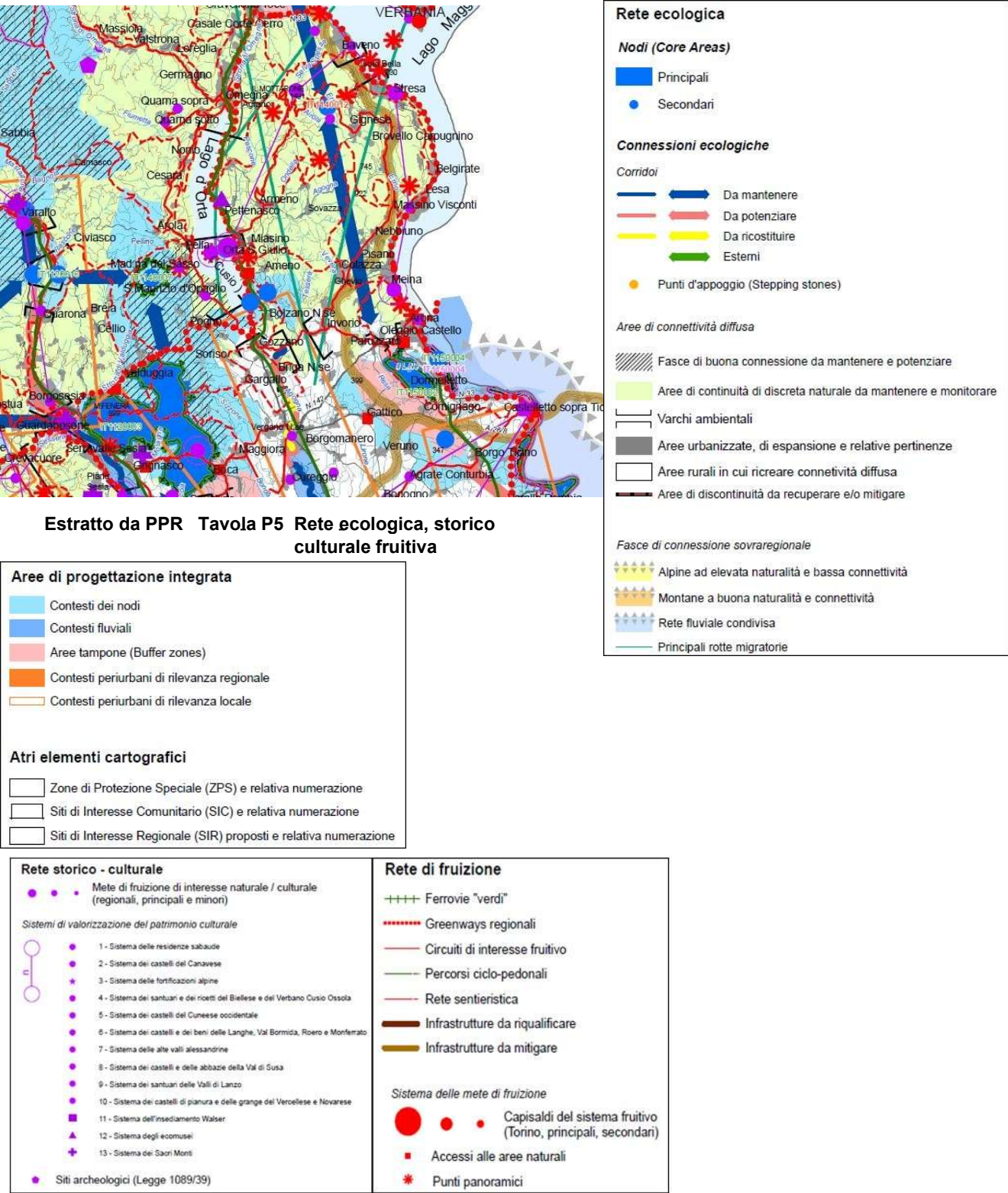
● ● ● ● Percorsi panoramici (art. 30)

■ Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3

Estratto legenda Tav. P.4

Come si vede in cartografia il territorio oggetto di P.E.C. è individuato all'interno delle aree di montagna di cui all'art. 13, dei territori a prevalente copertura boscata di cui all'art. 16, in adiacenza ad esso è individuata una rete viaria di età romana e un percorso panoramico che corrispondono alla S.S. tratto per Stresa, che conduce a Riale al passo del Gries, è inoltre in adiacenza alla morfologia insediativa n. 8 "Aree minerarie/impianti estrattivi", che di fatto si estende verso il confine comunale e di cui la nuova area diventa il proseguo.

Rispetto invece alla rete ecologica, storico-culturale e fruitiva di cui alla **Tavola 5 del PPR**, non si individuano elementi di spicco alcuno rispetto all'area oggetto di PEC-H3 così come si evince dal sotto riportato stralcio e relativa legenda.



Si riporta ora tabella di verifica rispetto ai contenuti dell'articolato normativo del P.P.R. Vigente:

1. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E L'INDIVIDUAZIONE DEL PEC

Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario

Nella Tav.P4 è rappresentata:

- rete viaria di età romana e medievale (tema lineare);
- rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare);
- rete ferroviaria storica (tema lineare).

Indirizzi

comma 2

Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.

Per quanto riguarda la realizzazione del nuovo parcheggio a sud di via Omarini l'ingresso sulla stessa rimarrà simile allo stato attuale, non alterando l'aspetto della viabilità.

Piuttosto, l'ampliamento del blocco cucina e servizi, implica la riqualificazione visiva della parte posteriore visibile da Via Omarini, inserendo delle nuove quinte a verde e nuovi elementi progettuali di qualità.

Direttive

comma 4

Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali:

- a. disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità;
- b. sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.

Compatibilmente con l'azione effettuata dal P.E.C. le direttive vengono attuate, in quanto rispetto alle visuali esistenti la percezione dei luoghi verrà migliorata, con un stretto richiamo alle geometrie e alle caratteristiche dell'architettura tipica e della vegetazione lacustre, andando a migliorarne l'inserimento e la percezione anche mediante nuove quinte verdi.

Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- sistemi di ville, giardini e parchi (tema puntuale costituito da 767 elementi, concentrati particolarmente sulle rive del Lago Maggiore, Lago d'Orta, areali pedemontani e collina di Torino);

- luoghi di villeggiatura e centri di loisir (tema areale costituito da 171 elementi, localizzati prevalentemente nell'area montana e nelle fasce lacuali);
- infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (tema areale costituito da 62 elementi).

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, prima parte, sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. b. del d.lgs. 42/2004.

Direttive comma 3 I piani locali, fatto salvo quanto disposto dalla Parte seconda del Codice, stabiliscono normative rispettando i seguenti principi: a. tutela e valorizzazione: - delle aree e degli elementi concorrenti a definire i caratteri identitari e storici dei luoghi; - dei luoghi a valenza turistica con particolare attenzione al mantenimento delle strutture storiche di fruizione della montagna e della rete sentieristica; - dei complessi architettonici, delle costruzioni pertinenziali di servizio, dei giardini e parchi e degli spazi aperti di connessione. a. restauro delle architetture, dei giardini e dei parchi, con interventi volti al mantenimento delle testimonianze storiche e della loro leggibilità, utilizzo e riuso appropriato e coerente con i caratteri tipologici della preesistenza; b. rispetto dei caratteri architettonici e stilistici propri del complesso e delle relazioni visive e funzionali fra gli edifici e i giardini e i parchi storici di pertinenza; c. rispetto delle viste d'insieme e delle emergenze dei complessi in oggetto, per quanto tradizionalmente leggibili da luoghi di alta frequentazione e in particolare dai percorsi e dai siti di cui al comma 2; d. rispetto dell'impianto originario e delle interconnessioni tra complessi architettonici e corredi vegetali, con attenzione per: - gli allineamenti e i profili altimetrici; - gli aspetti tipologici, dei materiali e dei trattamenti di finitura e del colore; - le relazioni tra corte, giardino e aree verdi progettate circostanti; - la trama viaria locale, la rete di canalizzazioni irrigue e le acque di decorazione dei giardini; - le assialità dei percorsi di accesso, il ruolo di quinta o di fondale di architetture costruite o di alberature; - le recinzioni.	L'ubicazione dei nuovi volumi che sfruttano la pendenza del terreno inserendosi nello stesso mimetizzando le coperture con il verde, contribuisce a minimizzare gli effetti visivi, permettendo di non alterare le vedute dal lungolago e dalle aree circostanti. La facciata si conformerà con una composizione lineare ed esteticamente armoniosa, fondando i propri stilemi architettonici nella Storia Stresa. Le caratteristiche delle opere in progetto, per quanto riguarda forme e materiali, nonché la scelta della loro collocazione, consentono un inserimento adeguato senza modificare sostanzialmente l'aspetto dei luoghi interessati dall'intervento.
---	---

<u>Prescrizioni</u> comma 4 Sulle ville, giardini e parchi individuati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera b. e dell'articolo 157 del Codice e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., al fine della loro conservazione e valorizzazione: a. sono consentiti, anche in relazione a una diversa destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche del bene, esclusivamente interventi coerenti con le valenze storiche e paesaggistiche del sistema della villa, del giardino e del parco e delle sue componenti (architettoniche, vegetali, idriche, topografiche e ambientali), che non interferiscano con prospettive, visuali e allineamenti consolidati e siano comunque realizzati nel rispetto dei principi descritti al comma 3; b. è consentita la sola demolizione di parti, elementi o strutture estranei alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso di recente realizzazione, individuati a seguito di idonei studi e/o elaborati tecnico-scientifici. Tali interventi per essere considerati ammissibili devono dimostrare, nella relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, il rispetto del processo storico che ha caratterizzato il complesso, mediante una lettura storico critica comparata, ed essere supportati da approfonditi studi e ricerche volti a precisarne gli aspetti tipologici e architettonici, nonché le condizioni da rispettare per garantirne il corretto inserimento nel contesto interessato.	Il Grand Hotel Bristol non è tra gli immobili oggetto di prescrizioni di cui al comma 4.
Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i> - <i>belvedere (tema puntuale costituito da 162 elementi);</i> - <i>percorsi panoramici (tema lineare);</i> - <i>assi prospettici (tema lineare costituito da 9 strade aventi come fulcro visivo le Residenze Sabaude);</i> - <i>fulcri del costruito (tema puntuale costituito da 435 elementi);</i> - <i>fulcri naturali (tema areale costituito da fulcri della fascia pedemontana, in particolare nella Serra morenica di Ivrea);</i> - <i>profili paesaggistici (tema lineare costituito da bordi, crinali, incisioni fluviali, orli di terrazzo, ecc., con particolare riferimento alla Serra morenica di Ivrea);</i> - <i>elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (tema puntuale costituito da 2060 elementi riguardanti complessi costruiti significativi per forma, posizione, morfologia).</i> <i>Nella Tav. P2 sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1 del d.lgs. 42/2004.</i>	

<u>Direttive</u> <i>comma 3</i> In relazione ai siti e ai contesti di cui al comma 1, i piani locali, fatte salve le previsioni dell'articolo 2, comma 6 delle presenti norme e degli articoli 140, comma 2, 141 bis, 152 e 153 del Codice, provvedono a: a. individuare e dimensionare adeguati bacini visivi a tutela della fruibilità visiva degli aspetti di bellezza panoramica tra quelli segnalati negli Elenchi di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e., nonché dei beni tutelati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a. e d., del Codice; b. definire criteri e modalità realizzative per aree di sosta attrezzate, segnaletica turistica, barriere e limitatori di traffico, al fine di migliorarne la fruibilità visiva e limitarne l'impatto; c. definire le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità e per assicurare la conservazione e la valorizzazione dei belvedere e delle bellezze panoramiche; d. definire le misure di attenzione da osservarsi nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture e nella manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva, in riferimento: I. al controllo dell'altezza e della sagoma degli edifici, degli impianti e della vegetazione, e di ogni altro elemento interferente con le visuali, con particolare attenzione alle strade di crinale e di costa; II. alla conservazione e valorizzazione degli assi prospettici e degli scorci panoramici lungo i tracciati stradali di interesse storico documentario o paesaggistico-ambientale, evitando la formazione di barriere e gli effetti di discontinuità che possono essere determinati da un non corretto inserimento paesaggistico di elementi e manufatti quali rotatorie, sovrappassi, mancati allineamenti, cartellonistica pubblicitaria, nonché assicurando la continuità degli elementi che costituiscono quinte visive di sottolineatura delle assialità prospettiche con i fulcri visivi (costituiti anche dalle alberature o dalle cortine edilizie), anche tramite regolamentazione unitaria dei fronti e dell'arredo urbano.	Con riferimento alla Strada Statale si precisa che l'area di intervento è poco percepibile per le differenze di quote e poiché parte dell'intervento rimarrà ipogeo, in quanto sfrutta i naturali dislivelli esistenti. L'ubicazione dei nuovi volumi che sfruttano la pendenza del terreno inserendosi nello stesso mimetizzando le coperture con il verde, contribuisce a minimizzare gli effetti visivi, permettendo di non alterare le vedute dal lungo-lago e dalle aree circostanti.
---	--

e. subordinare, a seguito dell'individuazione in sede di adeguamento al Ppr dei bacini visivi di cui al comma 3, lettera a., per i siti di cui al comma 1 non dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 o 157 del Codice, ogni intervento trasformativo ricadente in tali bacini che possa, per dimensione, elevazione, forma, colore, materiali e collocazione, incidere significativamente sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità delle bellezze d'insieme e di dettaglio di cui al comma 1, alla redazione di uno studio di inserimento paesaggistico valutato da parte dell'amministrazione preposta all'autorizzazione dell'intervento; tale verifica deve prendere in considerazione l'insieme delle relazioni evidenziate al comma 1 nella loro più ampia estensione spaziale e deve tenere conto degli effetti cumulativi che possono prodursi in relazione a modificazioni di carattere antropico, paesaggistico o naturale; i contenuti e le modalità valutative dello studio sono definiti, in relazione alle specificità dei territori interessati, in sede di adeguamento dei piani locali al Ppr; nel caso di interventi in ambito tutelato ai sensi della Parte terza del Codice, tali analisi devono essere ricomprese all'interno della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005.	
Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2. 3)	
<i>m.i. 1: morfologie insediative urbane consolidate dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</i> <i>m.i. 2: morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</i> <i>m.i.3 : tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o 2.)</i>	
<u>Indirizzi</u> comma 3 <i>I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:</i> a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità; b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche	L'intervento è coerente con i dettami della morfologia insediativa, gli elementi vegetazionali vengono implementati e valorizzati, con la formazione di nuovi fronti percepibili anche dagli spazi pubblici (ad esempio i tetti verdi e l'aiuola posta al limite della proprietà).

con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana. <i>comma 4</i> I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.	
<u>Direttive</u> <i>comma 5</i> I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. Inoltre verificano e precisano la delimitazione delle aree interessate dalle m.i. 1, 2 e 3, tenendo conto anche dei seguenti parametri: a. presenza nelle carte IGM 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia alla scala 1:25.000; b. dotazione di spazi pubblici fruibili con continuità per i centri dei nuclei maggiori; c. prevalenza di tipologie edilizie e di impianto di carattere extragricolo.	L'intervento è progettato per essere coerente con la struttura architettonica e paesaggistica esistente, che costituisce un grande elemento storico-identitario, da mantenere e valorizzare.
• RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Prescrizioni specifiche	Riscontro
<i>Deve essere salvaguardata la visibilità dei beni culturali, dei fulcri del costruito e degli elementi a rilevanza paesaggistica individuati dalla presente scheda e/o tra le componenti della Tav. P4; a tal fine gli interventi modificativi delle aree poste nelle loro adiacenze non devono pregiudicare l'aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma,</i>	Il progetto di ampliamento ha dettagliatamente analizzato gli aspetti di inserimento e valorizzazione dei luoghi e della loro identità, mantenendo caratteri tipologici e costruttivi distintivi dell'edificio consolidato e compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali. Le volumetrie e le cromie dei fabbricati non alterano gli elementi scenico-percettivi che compongono il paesaggio circostante e l'ampliamento in progetto è

materiali e cromie con i beni stessi (14). L'installazione di impianti per le infrastrutture di rete, per la telecomunicazione e di produzione energetica non deve pregiudicare le visuali panoramiche percepibili dalle componenti percettivo-identitarie così come individuate nella Tav. P4 e nei relativi Elenchi del Ppr, ovvero dai beni culturali e dagli elementi a rilevanza paesaggistica indicati nella presente scheda.

Non è ammesso l'inserimento di apparati tecnologici esterni agli edifici che non rispettino il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione (15). Nel nucleo storico non sono ammessi interventi che alterino la morfologia di impianto del tessuto edilizio e le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione, riqualificazione e valorizzazione del tessuto storico, alla rigenerazione delle parti degradate e a eventuali adeguamenti funzionali degli edifici esistenti in coerenza con i contenuti del comma 5 dell'art. 24 delle NdA (8). Gli interventi riguardanti il tessuto edilizio esterno al nucleo storico devono essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi distintivi dell'edificato consolidato e compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore ambientale, storicoculturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati (17). Sulle ville, parchi o giardini di rilevante valenza storica-culturale e paesaggistica, riconosciute nell'elenco di cui alla lettera e. del comma 1 dell'articolo 4 delle Nda, gli eventuali interventi devono essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi originari del complesso nel rispetto delle componenti architettoniche, vegetali, idriche e della naturale conformazione del terreno (12). Eventuali nuove costruzioni non devono pregiudicare le visuali esistenti percepibili dalla strada panoramica verso il lago o alterare l'andamento del profilo delle cortine edilizie affacciate sul lungolago. Le eventuali nuove recinzioni verso il lago devono essere di altezza contenuta e di forma e trama semplice, tali da conservare la percezione visiva del contesto lacuale;

compatibile in termini di volumi, altezze e cromie con il contesto circostante e in particolare con gli specifici caratteri scenico percettivi che connotano il bene.

La progettazione prevedere la realizzazione di opere di mitigazione che limitino l'impatto visivo delle opere e un dettagliato progetto del verde.

Si rimanda alla lettura dei capitoli relativi all'illustrazione del progetto ed al suo inserimento nel contesto (Cap. 6.2), e alle specifiche mitigazioni attuate (Cap. 9.3).

non sono ammesse recinzioni piene in muratura a tutta altezza ad eccezione di interventi di recupero di murature esistenti di valore storico-documentario (16). Le eventuali previsioni di nuova edificazione devono essere poste nei lotti liberi interclusi o in contiguità con le aree edificate esistenti, senza compromettere aree integre e totalmente separate dal contesto edificato, ricercando un'ideale integrazione con i caratteri insediativi del tessuto edificato esistente. Per gli interventi relativi a nuove previsioni devono essere privilegiate posizioni non dominanti, armonicamente inserite nel profilo naturale del terreno con eventuali scarpate inerbite o muri di contenimento di limitata altezza; le volumetrie e le cromie dei fabbricati non devono alterare gli elementi scenico-percettivi che compongono il paesaggio circostante. Per gli insediamenti non residenziali gli eventuali interventi di riuso, completamento o ampliamento devono essere compatibili in termini di volumi, altezze e cromie con il contesto circostante e in particolare con gli specifici caratteri scenico percettivi che connotano il bene e prevedere la realizzazione di opere di mitigazione che limitino l'impatto visivo delle opere (19). Per il suo valore paesaggistico e per salvaguardare il residuo varco libero esistente lungo la strada costiera deve essere conservata nella sua integrità l'area prativa posta tra la linea ferroviaria, la via del Lupo e la strada costiera verso il confine comunale con Baveno, riportata a fondo Catalogo (A173) (6). Deve essere conservata la naturalità della costa lacustre e la vegetazione igrofila esistente; gli interventi di consolidamento spondale devono privilegiare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica con attenzione alla salvaguardia degli eventuali manufatti storici e la realizzazione di nuovi approdi e pontili deve essere effettuata privilegiando l'utilizzo del legno. Nel caso di opere che prevedano la riduzione della vegetazione igrofila esistente devono essere previsti interventi di rivegetazione e di rimboschimento con specie autoctone (2). Gli interventi di adeguamento della rete viaria devono essere realizzati adattandosi

all'andamento delle linee morfologiche dei paesaggi attraversati nonché nel rispetto delle visuali panoramiche e degli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati; l'eventuale posa in opera di barriere di protezione deve risultare compatibile con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali (20). Lungo il percorso panoramico individuato nella Tav. P4 non è ammessa la posa in opera di cartellonistica o altri mezzi pubblicitari ad eccezione di installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale o di cartellonistica pubblica per la fruizione e promozione turistica (13).

In considerazione delle analisi effettuate si ritiene che il P.E.C. sia compatibile con le indicazioni del P.P.R.

8.4 PIANO DI AZIONE PER ENERGIA SOSTENIBILE (PAES)

Il PAES è stato realizzato nell'ambito del Bando della Fondazione Cariplo edizione 2011 **“Promuovere la sostenibilità energetica nei comuni piccoli e medi: Lesa, Baveno, Belgirate, Bee, Vignone, Ghiffa, Meina, San Bernardino Verbano, Stresa”**.

Firmando il Protocollo di adesione al Patto, i Sindaci delle Amministrazioni Locali si impegnano ad attuare un **Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (PAES)**, che dovrà indicare le azioni che verranno intraprese, sia dal settore pubblico che da quello privato, per ridurre di almeno il 20%, rispetto ad un anno di riferimento, le emissioni di gas serra entro il 2020.

Il PAES rappresenta, pertanto, lo strumento programmatico che indica la strategia operativa di lungo termine (almeno al 2020), le misure di contenimento e, quindi, le attività da intraprendere per raggiungere gli obiettivi di sostenibilità energetica per cui si è impegnata l'Amministrazione Locale. Da alcuni anni a questa parte l'Amministrazione Comunale di Stresa si è dimostrata molto sensibile alla tematica energetico-ambientale.

Nel 2011 ha partecipato al progetto “EEA –Buone Pratiche per i Comuni”. EEA è un progetto di cooperazione transfrontaliera che coinvolge Italia e Svizzera: 36 comuni in Piemonte, 5 in Valle d'Aosta e 15 nel Canton Ticino sono stati accompagnati da un pool di esperti verso la certificazione energetica europea, finalizzata alla realizzazione di azioni di miglioramento dell'efficienza energetica e all'utilizzo delle energie rinnovabili.

Le azioni che il Comune di Stresa ha intrapreso per il raggiungimento degli obiettivi di cui al PAES (riduzione delle emissioni complessive di CO₂, entro il 2020, di almeno il 20% rispetto all'anno base preso come riferimento, ossia il 2007).

Le emissioni complessive al 2007 per il Comune di Stresa sono state di 23,9 kt di CO₂, corrispondenti a 4,6 tonnellate pro-capite.

Il raggiungimento degli obiettivi comporterà la riduzione delle emissioni di 4,8 kt di CO₂, cioè 0,93 tonnellate pro-capite.

Il PAES si è proposto di controllare l'andamento nel tempo nel corso degli anni attraverso attività di monitoraggio, così come previsto dall'adesione al Patto dei Sindaci.

Considerando che l'intervento proposto prevedrà anche una nuova progettazione del “sistema impiantistico-energetico” di quanto s'intende realizzare (centro benessere con piscine, nuove aule conferenze, ecc.), tale sistema perseguirà un percorso che porterà, quando sarà a regime, alla richiesta di certificazione EMAS a garanzia anche di un risparmio energetico ed eco-sostenibile. Saranno di fatto utilizzate le migliori tecnologie disponibili volte alla sostenibilità e quindi anche nel rispetto del PAES del Comune di Stresa.

Per dettagli, si rimanda comunque alla specifica matrice ambientale di seguito oggetto di trattazione.

8.5. COMUNI CONTERMINI

Il PEC-H1 non interessa aree poste al confine con i comuni contermini. Inoltre, per i suoi contenuti, non si presume l'insorgere di possibili interferenze con aree appartenenti ad amministrazioni contigue.

8.5. RAPPORTO CON P.T.P.

La DCP n. 25 ai sensi dell'art. 8, comma 2, della L.R. 56/1977 ha posto la salvaguardia ai sensi dell'art. 58 della L.R. 56/1977 sugli articoli 2.2.3 e 2.2.8 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Territoriale, tuttavia ai sensi dell'art. 58 della LR. 56/77 la salvaguardia non può protrarsi oltre i 3 anni, quindi è scaduta a marzo 2012.

8.6. RAPPORTO CON ALTRI PIANI E PROGRAMMI E PROBLEMI AMBIENTALI PERTINENTI AL PIANO

Il PEC-H1, per i contenuti propri, non costituisce quadro di riferimento per progetti sottoposti a procedure di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA). Le previsioni del PEC-H3, non interessano, per localizzazione, neppure parzialmente, aree di protezione speciale (ZPC) o siti di importanza comunitaria (S.I.C.) e non risultano neppure ad esse limitrofe. Pertanto si ritiene non necessario sottoporre a Valutazione di Incidenza Ecologica il presente PEC-H1.

Le implicazioni ambientali pertinenti al PEC-H1 in oggetto risultano limitate, mitigabili e reversibili così come dettagliato al paragrafo 7 relativo alla "Verifica ed analisi dell'incidenza ambientale" dell'intervento proposto sulle matrici ambientali d'interesse a cui si rimanda.

Il Piano non influenza in via diretta altri piani o programmi, non sono previsti interventi che interessino anche i comuni limitrofi e che generino effetti indotti dalle trasformazioni sui territori confinanti.

Per quanto riguarda i "problemi ambientali pertinenti al piano", come visto nei paragrafi precedenti, sul territorio interessato dal P.E.C. non sono previsti particolari vincoli di protezione ambientale.

Si rimanda al paragrafo successivo riguardante la definizione delle caratteristiche degli impatti generati dalla attuazione del P.E.C.

Ad ulteriore precisazione si riporta quanto segue:

- **nel Comune di Stresa non vi sono attività industriali a rischio di incidente rilevante, neppure siti contaminati e/o aree da bonificare o in via di bonifica;**
- **nel Comune non vi sono impianti di trattamento o discariche di rifiuti;**
- **non vi sono in essere progetti soggetti a VIA o aree con presenza di amianto;**
- **le aree oggetto di analisi non rientrano nelle fasce di rispetto degli impianti di depurazione.**

9. EFFETTI, MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

9.1. SINTESI RISPETTO AI CONTENUTI DELL'ALLEGATO I AL D.LGS 4/2008

Per evidenziare le caratteristiche del P.E.C. e per definire la portata degli effetti ambientali che esso può produrre rispetto a obiettivi ambientali definiti da strumenti sovraordinati o a ricadute per i progetti che ne conseguono, risulta utile riflettere sugli elementi desunti dall'Allegato I alla Parte Seconda del d.lgs. 152/2006, rispondendo ai seguenti quesiti.

In questo modo sarà possibile individuare eventuali criticità prodotte da approfondire nelle analisi degli effetti che seguono.

a. Il S.U.E. stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, che determinano effetti ambientali rilevanti?

- ☒ NO Il piano ha effetti limitatamente al suo ambito di influenza.
- ☐ SI

b. Il S.U.E. influisce sull'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative di progetti e altre attività che determinano effetti ambientali rilevanti?

- ☒ NO Il P.E.C. non ha conseguenze dirette rispetto a progetti ed altre attività, esso costituisce riferimento esclusivamente rispetto agli interventi disciplinati dal PRGC.
- ☐ SI

c. Il S.U.E. influisce su altri piani o programmi?

- ☐ NO
- ☒ SI Nei paragrafi precedenti è stata verificata la coerenza del P.E.C. rispetto a obiettivi e indicazioni dei piani e programmi sovraordinati regionali e provinciali. Il piano non influenza altri piani o programmi e la sua portata è limitata al territorio comunale, nel quale il PRGC è l'unico strumento di programmazione e riferimento.

d. Il S.U.E. recepisce gli obiettivi di sostenibilità già presenti – con riferimento all'area in oggetto – nel PRG?

- ☒ NO Il Piano recepisce la normativa di P.R.G.C., che non ha però definito i contenuti ex comma 7 dell'art. 40 della L.R. 56/77, non sono stati definiti degli obiettivi di sostenibilità da soddisfare con la realizzazione del S.U.E.
- ☐ SI

Il S.U.E. ha rilevanza, rispetto alla normativa dell'Unione Europea nel settore dell'ambiente?

☒ NO Nessuna rilevanza, in quanto non sono presenti SIC/ZPS o progetti di natura Europea sull'area rispetto alla quale il S.U.E. ha una potenziale influenza.

☐ SI

9.2. CHECK LIST DEI VINCOLI E DEGLI ELEMENTI DI RILEVANZA AMBIENTALE, PERTINENTI AL S.U.E. E DERIVANTI DA DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE

ELEMENTO AMBIENTALE RILEVANTE	PRESENZA NEL P.E.C.	PRESENZA ALL'ESTERNO
Aree Naturali protette, Siti Rete Natura 2000 (SICZPS)	NO	NO
Reti ecologiche (se individuate)	NO	Non individuate
Vincoli ex art 142 DLGS 42/2004 (Categorie di aree tutelate per legge dalla "ex Legge Galasso 1985")	SI	SI
Territori contermini a laghi (entro 300 m)	SI	SI
Corsi d'acqua e sponde (entro 150 m)	NO	NO
Montagne (Alpi oltre 1600 mslm)	NO	NO
Ghiacciai	NO	NO
Foreste e boschi	NO	NO
Usi civici	NO	Usi Civici presenti sul territorio di Stresa ma distanti dal S.U.E.
Zone umide	NO	SI presenti sul territorio di Stresa ma distanti dal S.U.E.

Zone d'interesse archeologico	NO	NO
Vincoli ex art 136 -157 DLGS 42/2004 (vincoli individuati e cartografati puntualmente: "decreti ministeriali" e "ex Galassini 1985")	SI - D.M. 08/09/1951	D.M. 04/09/1924 D.M. 11/08/1947 D.M. 08/09/1951 D.M. 15/09/1952 D.M. 18/10/1952 D.M. 01/08/1985 D.G.R. n. 83-14799 del 14/02/2005
Eventuali beni paesaggistici individuati dal Piano Paesaggistico Regionale	SI (vedi cap. 8.3)	SI (vedi cap. 8.3)
Prescrizioni vigenti o in salvaguardia, derivanti da PPR	SI (vedi cap. 8.3)	SI
Prescrizioni vigenti o in salvaguardia, derivanti da PTR	Rif. cap. 8.2	-
Prescrizioni vigenti o in salvaguardia, derivanti da PTCP	-	-
Prescrizioni vigenti derivanti dal Piano Assetto Idrogeologico (PAI)	NO	NO

Classificazione idrogeologica da PRG adeguato al PAI	IIb	VARIE
Classificazione acustica o eventuali accostamenti critici	III – Nessun accostamento critico (cap. 5.5)	II - III
Capacità d'uso del suolo (indicare la classe)	-	VII per le aree montane del Comune e IV per la parte pianeggiante.
Fasce di rispetto dei pozzi di captazione idropotabile	NO	Fascia di rispetto individuata dal PRGC per i pozzi esistenti a distanza > 5 km
Fasce di rispetto degli elettrodotti	NO	NO
Fasce di rispetto cimiteriali	NO	Fascia di rispetto cimiteriale del cimitero di Stresa individuata dal PRGC a circa 1 km
Fascia di rispetto depuratore	NO	Fascia di rispetto individuata dal PRGC a distanza > 5 km

9.3. ANALISI DEGLI EFFETTI

Il Progetto di Variante riguarda l'attuazione di un P.E.C. a destinazione turistico – ricettiva, in ampliamento ad un'attività esistente.

Alla descrizione dell'impatto seguono (ove necessario) le misure per la limitazione o mitigazione dello stesso. Come si può prevedere gli impatti maggiormente problematici sono quelli legati alle fasi di cantiere conseguenti all'attuazione degli interventi previsti nella presente variante. Si tratta comunque di problematiche temporanee e reversibili finalizzate ad un intervento che porterà invece ad effetti potenzialmente positivi sulla componente antropica.

Gli interventi previsti dal P.E.C. comporteranno un cambiamento temporaneo, limitato alle fasi di cantiere, delle zone limitrofe alle aree ed un cambiamento permanente legato ai nuovi edifici/manufatti.

Gli impatti direttamente generati sono sinteticamente riconducibili all'incremento dell'accessibilità da parte dei mezzi di cantiere.

In merito agli aspetti prevalentemente di carattere sociale la realizzazione degli interventi previsti nel progetto comporta l'incremento dell'occupazione nella zona durante la fase lavorativa e il miglioramento dell'offerta turistica del territorio, settore predominante e peculiare della zona territoriale considerata, con un aumento dell'occupazione stabile sul territorio e un indotto molto più ampio riferito alle diverse attività economiche presenti sul territorio.

I riflessi specifici ed i principali impatti ipotizzabili che la realizzazione degli interventi comporterà in termini di interferenze ambientali possono essere così individuati:

- Impatti sull'assetto urbanistico e socio economico
- interruzione e/o modificazione dell'accessibilità ad aree durante le fasi di cantiere;
- incremento del traffico di automezzi pesanti e da cantiere durante la fase di ristrutturazione e completamento del fabbricato;
- incremento del traffico di transito nell'area coinvolta dal progetto;
- impatti sulla qualità dell'aria
- sollevamento di polveri e la loro ricaduta sulla vegetazione e sulle strutture circostanti il cantiere;
- emissioni inquinanti da parte degli autoveicoli in transito.
- impatti acustici

Le componenti da considerare nella valutazione degli impatti sono le seguenti:

COMPONENTE ARIA E FATTORI CLIMATICI

ANALISI DELLO STATO ATTUALE DEL BENE:

Dalla valutazione dei dati pluviometrici e termometrici è possibile caratterizzare climaticamente il territorio in esame.

Fra i diversi fattori che influenzano il clima, la piovosità è sicuramente un dato fondamentale.

In quasi tutta la Regione Piemonte prevale il regime pluviometrico del tipo “Sublitoraneo Occidentale” con un massimo primaverile ed un altro autunnale e due minimi, estivo ed invernale che si divide in vari sottotipi:

“Sublitoraneo padano”: caratterizzato da due massimi e due minimi equivalenti, tipico soprattutto della Valle del Tanaro;

“Sublitoraneo alpino”: con due massimi e due minimi nell’anno medio, con moderata prevalenza del massimo primaverile su quello autunnale e con un minimo invernale inferiore a quello estivo;

“Sublitoraneo appenninico”: con un massimo autunnale nettamente prevalente su quello primaverile ed il minimo estivo inferiore a quello invernale.

L’andamento delle registrazioni pluviometriche delle stazioni termopluviometriche interessanti il territorio mette in risalto la tendenza al regime “Sublitoraneo Alpino” della zona in studio caratterizzato da precipitazioni elevate, in genere ben distribuite lungo l’arco dell’anno, con due massimi in primavera e autunno e un lieve calo estivo, periodo in cui le precipitazioni assumono un carattere temporalesco.

In generale, per quanto riguarda le temperature, non avendo a disposizione dati precisi, si può solo considerare che la zona in studio ricade nel regime di deflusso definibile come pluviale, ossia un tipo di regime in cui i deflussi seguono in genere l’andamento delle precipitazioni fatta eccezione per il mese di gennaio durante il quale si risente l’effetto della non completa fusione della neve e per il mese di dicembre per la scarsa radiazione solare. Si può considerare che la temperatura media annua vari dai 6° ai 12° C a partire dai 900 metri di quota fino ai 1600 metri e dai 3 ai 6°C dai 1500 metri fino al limite della vegetazione arborea.

Il numero delle giornate di gelo varia in relazione all’esposizione e alla quota da un minimo di 100-120 giorni (circa 3 – 4 mesi) ad un massimo di 180 – 230 (6- mesi) al di sopra dei 1800 metri.

Sono presenti venti in quota freddi in prossimità de rilievi che condizionano l’accumulo o lo spessore del manto nevoso.

Tuttavia, temperature, precipitazioni e venti sono in funzione di quota esposizione e morfologia, determinando situazioni microclimatiche locali diverse dalla media.

Riassumendo, al di là delle minime variazioni riscontrabili, gli elementi più significativi, sono rappresentati da:

- l’elevata piovosità;
- il netto minimo invernale;
- la distribuzione pressoché omogenea nei rimanenti trimestri, con un massimo autunnale;
- la distribuzione dei giorni di pioggia, che mettono in evidenza come le piogge autunnali siano anche più intense;
- l’assenza, se non per limitati periodi (giorni), di periodi di siccità o di carenza idrica (evapotraspirazione < precipitazioni).

Le condizioni climatiche di Stresa sono fortemente influenzate dal Lago Maggiore, tipico bacino lacustre prealpino che si estende su una superficie di 212 kmq ed ha una forma allungata che si sviluppa

prevalentemente nella direttrice NordNord-Est -Sud/Sud-Ovest per una lunghezza di circa 64 km dalla Svizzera a Sesto Calende ove le acque del lago confluiscono nel Ticino. Le acque si estendono inoltre in direzione Nord-Ovest per una lunghezza di circa 6 km all'interno di una ampia insenatura (golfo Borromeo) che si sviluppa tra gli abitati di Stresa e Pallanza.

Le acque del Lago Maggiore sono circondate in quasi tutte le direzioni da catene montuose, ed il regime dei venti nel corso dell'anno è caratterizzato dalla presenza di brezze di lieve intensità determinate dalla differenza di temperatura tra lo specchio lacustre e le cime; esse si incanalano nelle valli adiacenti al lago, per poi percorrere le sue acque dando origine ad un fenomeno di agitazione ondosa di modesta entità. Si distinguono una brezza mattutina da Nord-Est (Tramontana), una pomeridiana da Sud (Inverna).

Nelle zone di pianura a ridosso del lago, la grande massa idrica svolge una funzione mitigatrice sul clima: le escursioni termiche annuali sono contenute e la media delle temperature estive e invernali è rispettivamente più bassa e più alta di quella delle comuni zone di pianura.

Per definire il clima di Stresa si è scelto di far riferimento alle classificazioni di Thornthwaite (1948), di Bagnouls e Gaussen (1957) e di Newhall (1972), utilizzate dalla Regione Piemonte per definire il clima del proprio territorio (Collana studi climatologici in Piemonte, vol. I, 1998).

La classificazione di Thornthwaite, si basa sulla determinazione dell'evapotraspirazione potenziale (ETP) e sul suo confronto con la quantità di precipitazioni, fa rientrare il Comune di Stresa nelle zone con clima Perumido e nella varietà climatica definita "Primo mesotermico" (mancanza di deficit idrico, diminuzione dell'ETP all'aumentare della quota, clima temperato con estate moderatamente calda).

La classificazione di Bagnouls e Gaussen si fonda sull'alternarsi delle temperature e delle precipitazioni medie mensili nel corso dell'anno. In base a questa classificazione, l'area ricade nella regione climatica Mesaxerica (curva termica sempre positiva, assenza di mesi secchi) ed in particolare nella Sottoregione Ipomesaxerica o Temperata (temperatura del mese più freddo compresa tra 0 °C e 10 °C).

La metodologia definita da Newhall consente di stimare il regime di temperatura e di umidità dei suoli effettuando un bilancio idrico "mobile": in particolare, la Regione ha utilizzato i risultati delle elaborazioni dei dati di temperatura e precipitazioni riferiti all'arco temporale 1951-1986, per individuare la frequenza con cui si presentano le condizioni di umidità e di aridità di una porzione di suolo denominata sezione di controllo (Soil Taxonomy). In dettaglio, l'area di indagine rientra nel regime di temperatura definito "Mesic" che corrisponde a zone con quota inferiore a 1400 m s.l.m., con temperature sufficientemente elevate da permettere lo sviluppo delle colture, e nel regime di umidità "Udic", caratterizzato da periodi aridi di durata e frequenza limitate e tali da non interferire fortemente con lo sviluppo delle colture.

Per ulteriori dettagli circa gli aspetti climatici del territorio della Provincia del Verbano Cusio Ossola, si rimanda allo specifico studio predisposto da ARPA Piemonte "L'atlante climatologico della Provincia del Verbano Cusio Ossola" pubblicato nel 2010.

Tale studio ha cercato di comprendere e quantificare la variabilità climatica propria del territorio della provincia del VCO attraverso lo studio delle principali variabili meteorologiche (temperatura e precipitazione) registrate sul territorio per un periodo continuativo.

Il risultato dell'Atlante climatologico è la rappresentazione delle aggregazioni mensili, stagionali o annuali delle variabili meteorologiche di cui sopra e rappresenta la riproduzione grafica del dataset di valori termici e pluviometrici sulla provincia del Verbano Cusio Ossola che copre l'arco temporale compreso tra il 1 gennaio 1990 ed il 31 dicembre 2009, su un grigliato con risoluzione 7 km, risoluzione scelta in modo da garantire la massima informazione derivante dai punti di monitoraggio.

Inquinamento atmosferico è definito dalla normativa come “ogni modificazione della normale composizione o stato fisico dell'aria atmosferica, dovuta alla presenza nella stessa di una o più sostanze in quantità o con caratteristiche tali da alterare le normali condizioni ambientali e di salubrità dell'aria; da costituire pericolo ovvero pregiudizio diretto o indiretto per la salute dell'uomo; da compromettere le attività ricreative e gli usi legittimi dell'ambiente; da alterare le risorse biologiche ed i beni materiali pubblici e privati”. La nuova legislazione Europea, in materia di inquinamento atmosferico, è basata sulla Direttiva Quadro 96/62 “Qualità dell'Aria Ambiente”, recepita già nella legislazione italiana con DL 4/8/1999 n. 351.

A livello Regionale va ricordata la legge regionale 7 aprile 2000 n. 43, atto normativo regionale di riferimento per la gestione ed il controllo della qualità dell'aria. In essa sono contenuti gli obiettivi e le procedure per l'approvazione del Piano per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria (PRQA) nonché le modalità per la realizzazione e la gestione degli strumenti della pianificazione: il Sistema Regionale di rilevamento della Qualità dell'Aria, l'inventario delle emissioni IREA.

Importante è ricordare la DGR 13-5132 del 05.06.2017 integrativa dell'Accordo di Programma per l'adozione coordinata e congiunta di misure di risanamento della qualità dell'aria nel Bacino Padano oltre che la DGR 57-7628 del 28.09.2018 quale integrazione alla DGR 42-5805 del 20.10.2017 “Attuazione dell'Accordo di Programma per l'adozione coordinata e congiunta di misure di risanamento della qualità dell'aria nel Bacino Padano”, che fissa le misure emergenziali antismog in Regione Piemonte con limitazioni alla circolazione, al riscaldamento domestico con legna e pellet. Tale delibera è comunque rivolta al solo agglomerato di Torino e ai comuni con popolazione superiore ai 20.000 abitanti (tra gli allegati anche misure antismog).

La principale norma vigente in materia di qualità dell'aria è il Decreto Legislativo n° 155 del 13/08/2010 che detta limiti per il Monossido di Carbonio, Biossido di Azoto, Biossido di Zolfo, PM₁₀, PM_{2.5}, Ozono, Benzene, Benzo[a]Pirene, Piombo, Arsenico, Cadmio e Nichel.

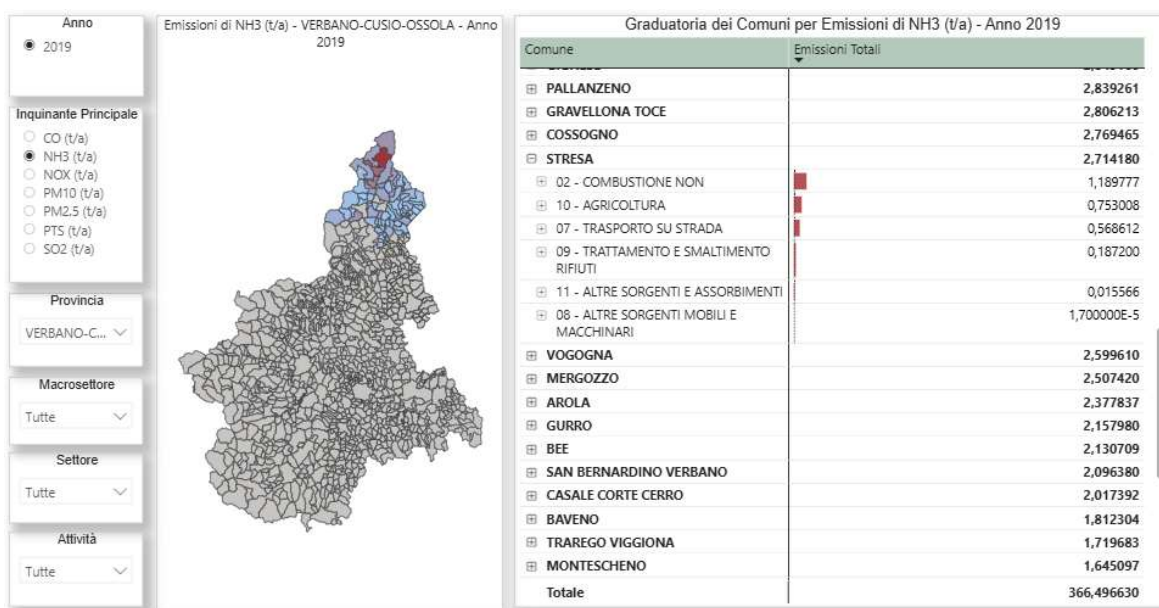
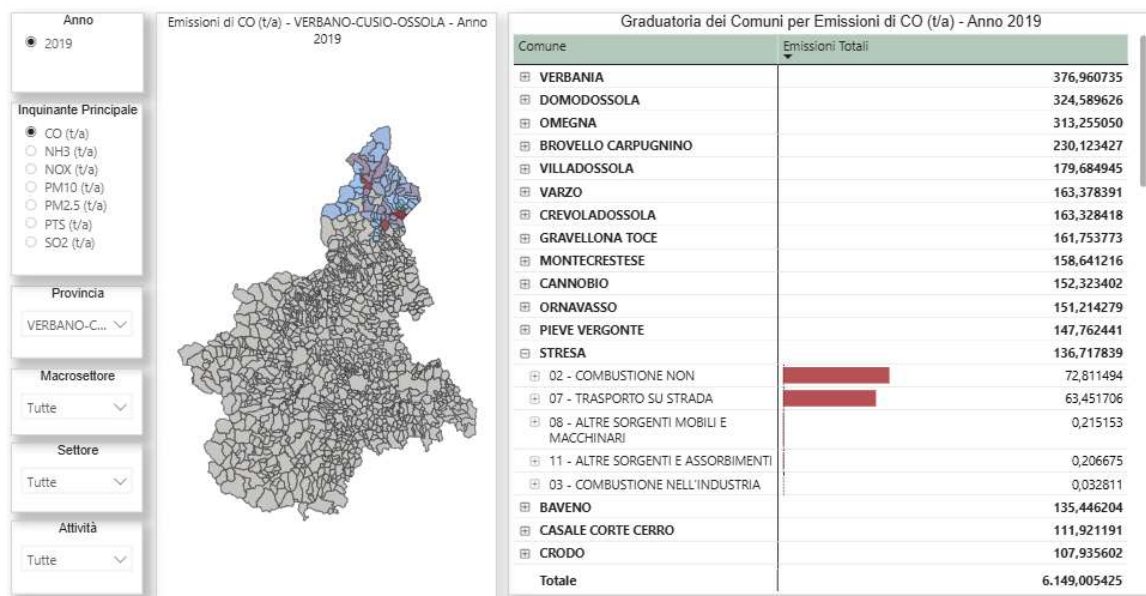
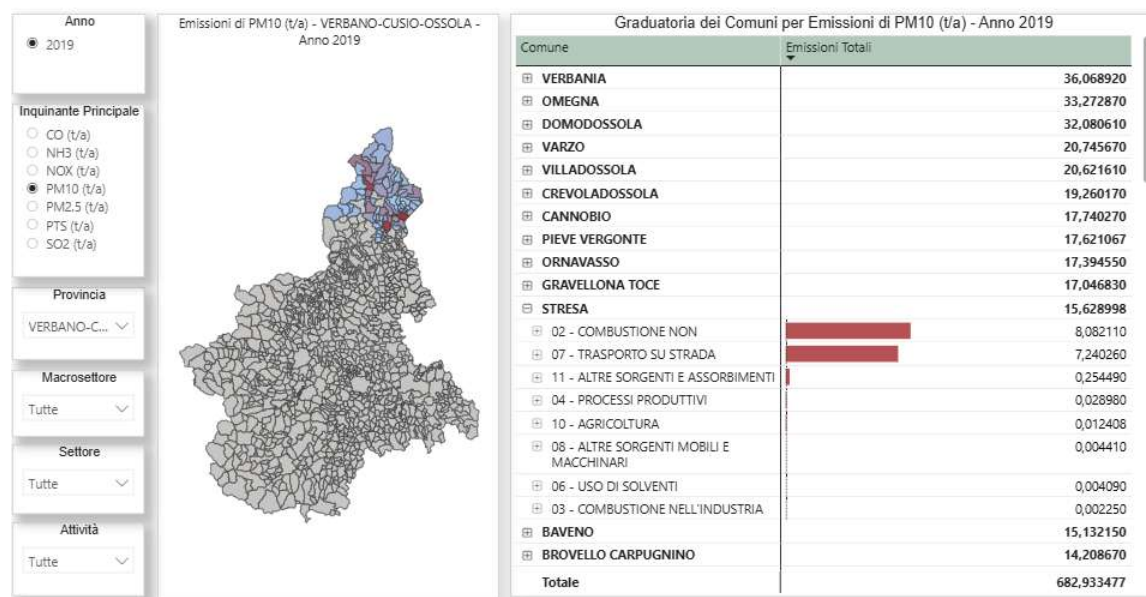
Inquinante	Valore Limite	Periodo di Mediazione	Legislazione
Monossido di Carbonio (CO)	Valore limite protezione salute umana, 10 mg/m³	Max media giornaliera calcolata su 8 ore	D.L. 155/2010 Allegato XI
Biossido di Azoto (NO₂)	Valore limite protezione salute umana, da non superare più di 18 volte per anno civile, 200 µg/m³	1 ora	D.L. 155/2010 Allegato XI
	Valore limite protezione salute umana, 40 µg/m³	Anno civile	D.L. 155/2010 Allegato XI
Inquinante	Valore Limite	Periodo di Mediazione	Legislazione
	Soglia di allarme 400 µg/m³	1 ora (rilevati su 3 ore consecutive)	D.L. 155/2010 Allegato XII

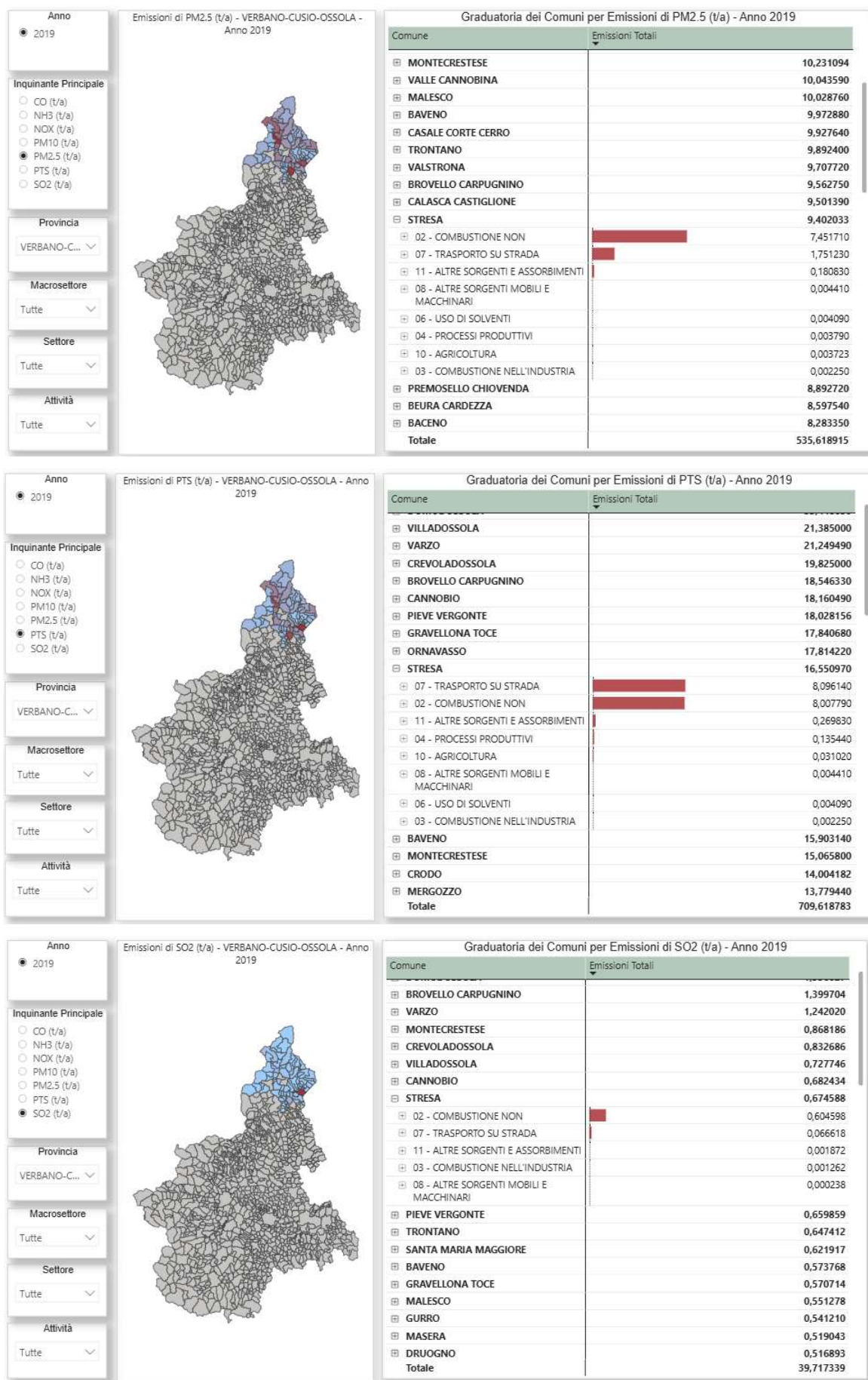
Biossido di Zolfo (SO₂)	Valore limite protezione salute umana da non superare più di 24 volte per anno civile, 350 µg/m³	1 ora	D.L. 155/2010 Allegato XI
	Valore limite protezione salute umana da non superare più di 3 volte per anno civile, 125 µg/m³	24 ore	D.L. 155/2010 Allegato XI
	Soglia di allarme 500 µg/m³	1 ora (rilevati su 3 ore consecutive)	D.L. 155/2010 Allegato XII
Particolato Fine (PM₁₀)	Valore limite protezione salute umana, da non superare più di 35 volte per anno civile, 50 µg/m³	24 ore	D.L. 155/2010 Allegato XI
	Valore limite protezione salute umana, 40 µg/m³	Anno civile	D.L. 155/2010 Allegato XI
Particolato Fine (PM_{2.5}) FASE I	Valore limite, da raggiungere entro il 1° gennaio 2015, 25 µg/m³	Anno civile	D.L. 155/2010 Allegato XI
Particolato Fine (PM_{2.5}) FASE II	Valore limite, da raggiungere entro il 1° gennaio 2020, valore indicativo 20 µg/m³	Anno civile	D.L. 155/2010 Allegato XI
Ozono (O₃)	Valore obiettivo per la protezione della salute umana, da non superare più di 25 volte per anno civile come media su tre anni, 120 µg/m³	Max media 8 ore	D.L. 155/2010 Allegato VII
	Soglia di informazione, 180 µg/m³	1 ora	D.L. 155/2010 Allegato XII
	Soglia di allarme, 240 µg/m³	1 ora	D.L. 155/2010 Allegato XII
	Obiettivo a lungo termine per la protezione della salute umana, nell'arco di un anno civile.	Max media 8 ore	D.L. 155/2010 Allegato VII
	Valore obiettivo per la protezione della vegetazione, AOT40 (valori orari) come media su 5 anni: 18.000 (µg/m³/h)	Da maggio a luglio	D.L. 155/2010 Allegato VII
	Obiettivo a lungo termine per la protezione della vegetazione, AOT40 (valori orari): 6.000 (µg/m³/h)	Da maggio a luglio	D.L. 155/2010 Allegato VII
Benzene (C₆H₆)	Valore limite protezione salute umana, 5 µg/m³	Anno civile	D.L. 155/2010 Allegato XI
Benzo[a]pirene (C₂₀H₁₂)	Valore obiettivo, 1 ng/m³	Anno civile	D.L. 155/2010 Allegato XIII

Valori limite per la Qualità dell'Aria ai sensi del il Decreto Legislativo n° 155 del 13/08/2010

Per la caratterizzazione dello stato di qualità dell'aria della zona di intervento, sono stati analizzati i dati comunali, disponibili, contenuti nell'inventario regionale emissioni atmosfera (I.R.E.A.) – anno di riferimento 2019 (vedi figura riportata di seguito).

I dati delle emissioni aggregati per macrosettore (vedi tabella), evidenziano come i settori di maggior influenza, per quanto concerne la qualità dell'aria, siano rappresentati dal trasporto su strada, dai processi di combustione e produttivi. Si tratta comunque di fattori non critici





Emissioni del Comune di Stresa aggregate per macrosettore (fonte:

www.servizi.piemonte.it/osservatori/cruscotto-conoscenze-ambientali/emissioni-atmosfera-01.shtml):

Le possibili problematiche prettamente temporanee sono le seguenti:

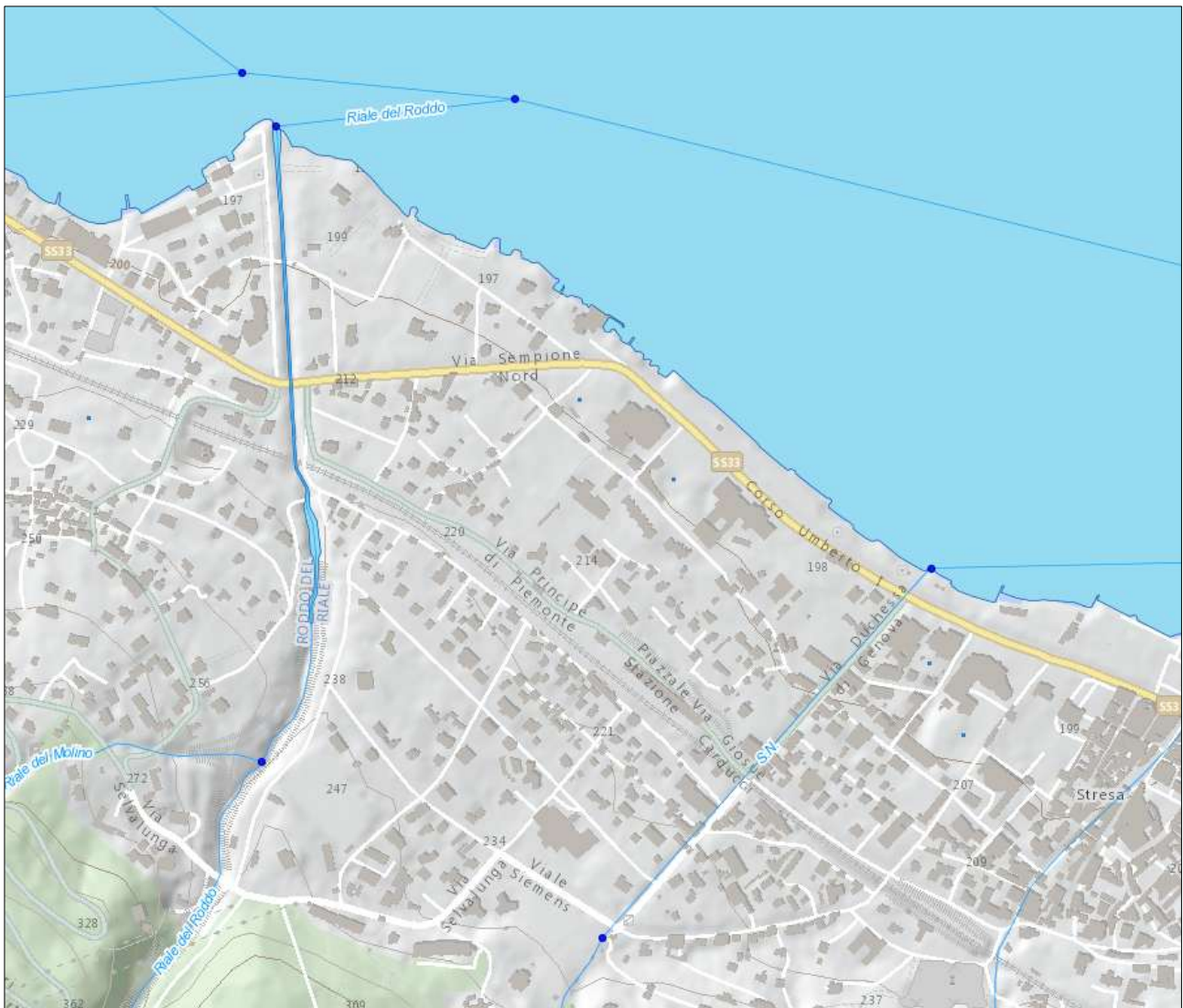
- Immissione di inquinanti da combustione da traffico per l'introduzione di nuovi veicoli derivanti dalla matrice antropica che si insedierà nell'area e per i mezzi pesanti presenti per la durata del cantiere.
- Sollevamento polveri e incremento delle fonti di rumore in fase di demolizione e cantiere.

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

COMPONENTE AMBIENTALE	RILEVANZA PER IL P.E.C.		DESCRIZIONE DELL'EFFETTO	GRADO DI SIGNIFICATIVITA' DELL'EFFETTO	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
	SI	NO			
ARIA E FATTORI CLIMATICI	X		Limitato aumento dell'immissione di inquinanti da combustione da traffico per l'introduzione di nuovi veicoli in fase di cantiere. L'effetto pertanto risulta certo e temporaneo in quanto limitato alla fase di cantiere e reversibile. I rischi per la salute umana e l'ambiente risultano limitati con cumulabilità bassa rispetto alla qualità dell'aria del territorio comunale e, infine, di limitata entità ed estensione nello spazio.	BASSO	Riduzione delle emissioni delle polveri in fase di cantiere attuando opportuni accorgimenti tecnici e logistici (velocità di transito dei mezzi, bagnatura dei cumuli di inerti)

COMPONENTE ACQUA

ANALISI DELLO STATO ATTUALE DEL BENE:



Estratto BDTRE con individuazione della Rete Idrica esistente

Si riprendono alcuni contenuti della relazione geologica a firma del Dott. Geologo Corrado Caselli, che ha effettuato uno studio dettagliato sull'area oggetto di PEC, demandando alla lettura dei suoi elaborati nella sua interezza.

Data la natura dei depositi è presumibile che il settore in esame, localizzato nel settore distale del conoide del Rio Roddo e in prossimità della sponda del Lago Maggiore, sia sede di circolazione idrica ipogea le cui caratteristiche sono però variabili in funzione dei depositi interessati.

La copertura quaternaria presente è sede di un acquifero a falda libera in cui la circolazione avviene all'interno dei depositi alluvionali ghiaioso-sabbiosi del conoide del Rio Roddo. La permeabilità è di tipo primario ed il moto dei fluidi è permesso dalla porosità integranulare, elevata date le classi granulometriche interessate e lo scarso grado di cementazione dei depositi alluvionali del conoide.

All'interno di tale acquifero sarebbero però presenti degli orizzonti di limi lacustri, non continui lateralmente e a geometria lenticolare. La granulometria più fine e la ridotta dimensione dei vuoti tra i granuli ostacolano notevolmente il passaggio dei fluidi riducendo la permeabilità del mezzo. Tali livelli sono definibili come orizzonti di acquitardi, e causano il localizzato semiconfinamento della falda in oggetto.

All'interno della relazione geologica allegata al PRG del Comune di Stresa si mette in rilievo come la variazione periodica del livello delle acque del Lago Maggiore (in funzione degli eventi pluviometrici che si verificano nell'area e nel suo bacino imbrifero) è un fattore di notevole importanza che esercita un forte controllo sulle oscillazioni della superficie piezometrica.

La quota idrometrica delle acque del lago rappresenta di fatto il livello di base della superficie piezometrica all'interno del conoide. Le oscillazioni del livello lacustre risultano molto influenti soprattutto nelle aree molto prossime alle sponde.

È noto che i colmi di piena del Lago Maggiore presentano tempi di ritardo sui massimi afflussi dell'ordine di 12-36 ore. La valutazione degli afflussi critici è quindi relativa alle precipitazioni massime di analoga durata.

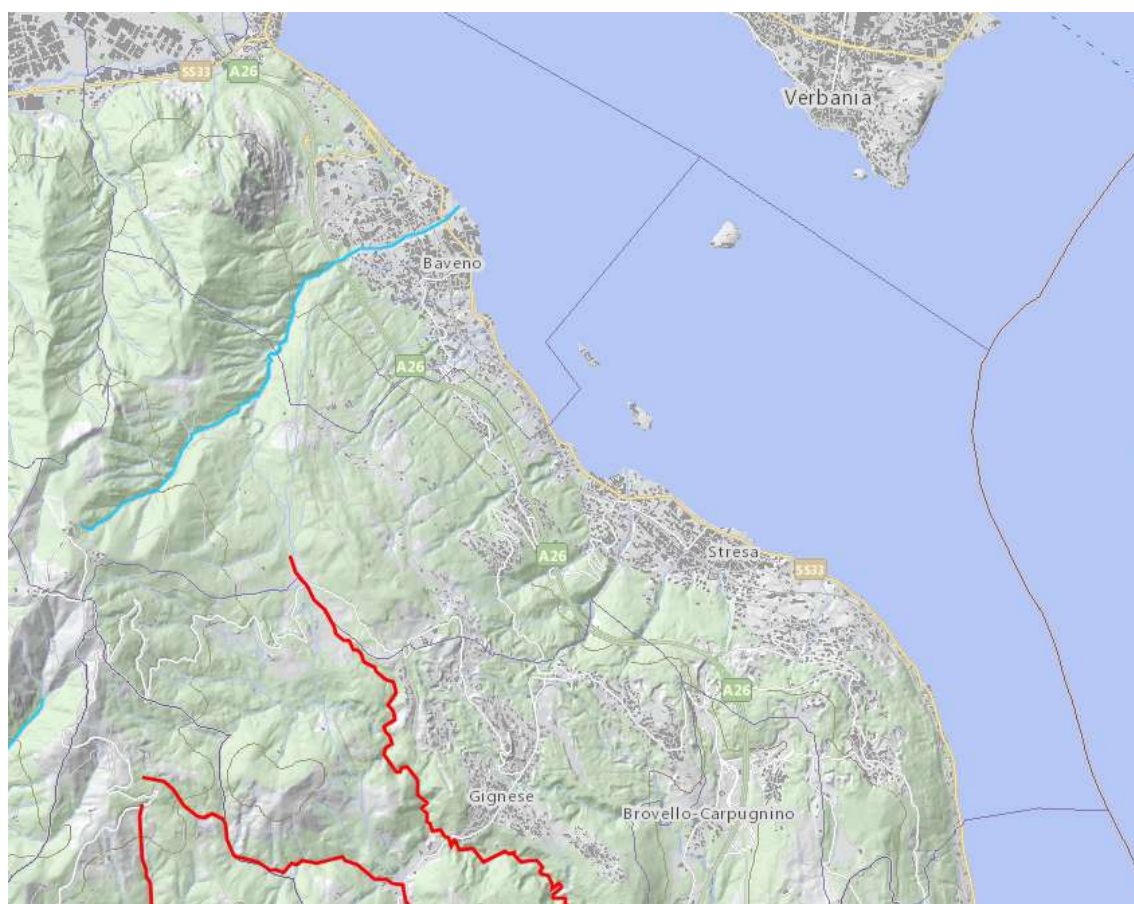
Nella tabella si riportano in modo riassuntivo gli eventi storici di superamento di quote con intervallo di 0.5 m, i livelli massimi raggiunti in ogni periodo e i relativi tempi di ritorno (espressi in anni) calcolati per ciascuna serie.

	Periodo 1177-1828 Cronache locali		Periodo 1829-1867 Sesto Calende		Periodo 1868-1942 Sesto Calende		Periodo 1943-1951 Sesto Calende		Periodo 1952-2000 Pallanza	
Quote m.s.l.m.	Eventi	Tempi di ritorno	Eventi	Tempi di ritorno	Eventi	Tempi di ritorno	Eventi	Tempi di ritorno	Eventi	Tempi di ritorno
204.00	max 203.67									
203.00										
202.00										
201.00										
200.00					max 199.81					
199.00										
198.00			max 197.65						max 197.94	
197.50	7	93.1	1	39	1	75			2	24
197.00			6	6.5	3	25	max 196.65		2	21
196.50			11	3.5	8	9.4	2	4.5	7	6
196.00			14	2.8	18	4.2	2	4.5	16	2.6
195.50					31	2.4	3	3	26	1.6
195.00					39	1.9	5	1.3		
194.50										
194.00										
193.50										
193.00										

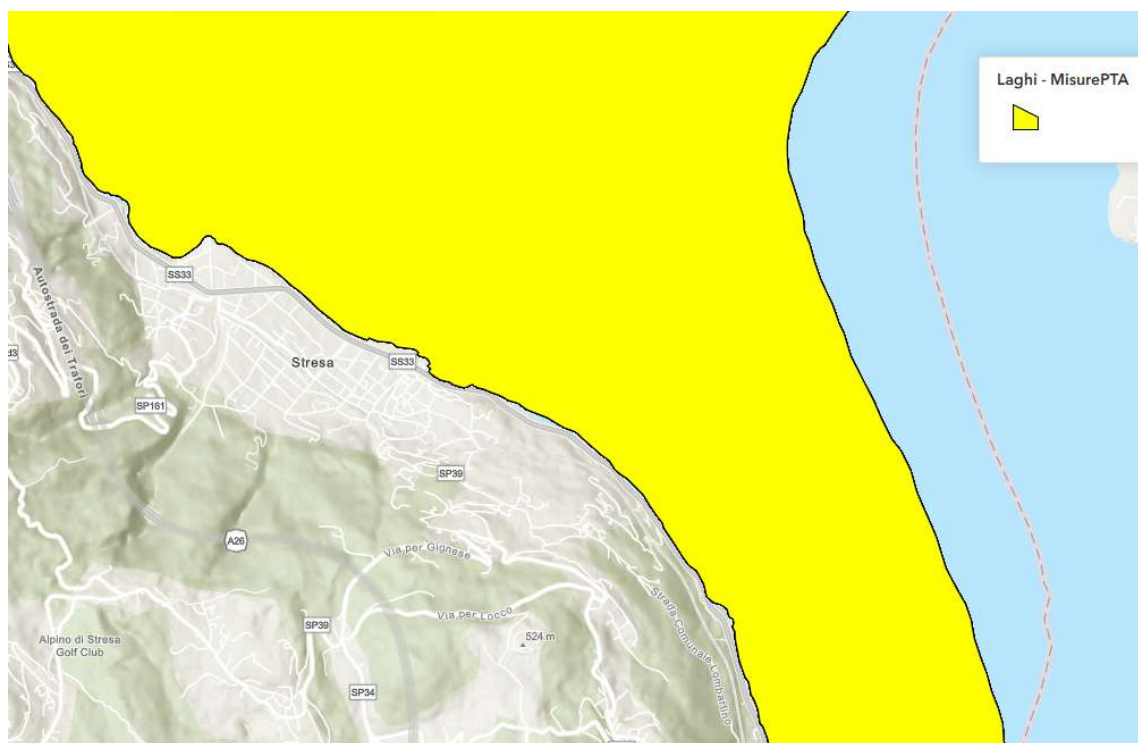
Tabella – Eventi di superamento, livelli massimi e relativi tempi di ritorno.

L'alimentazione di tale falda è legata all'andamento del regime pluviometrico ed alle perdite in sub-alveo del Rio Roddo (unico corso d'acqua non tombinato nell'area del centro abitato di Stresa), ma risulta soprattutto in continuità con il livello del lago Maggiore.

Dall'analisi dei dati disponibili sul portale "Monitoraggio della qualità delle acque in Piemonte" (fonte: https://webgis.arpa.piemonte.it/monitoraggio_qualita_acque_mapseries/introduzionePage) non sono presenti approfondimenti relativi ai Rii porti nei pressi dell'intervento o relativi alle acque sotterranee:



Estratto mappa dei Fiumi comprendente le mappe degli indici calcolati per la valutazione dello stato ecologico e chimico



Estratto mappa Misure PTA e relative indicazioni operative

Lago Maggiore (POTI2LN1in)

Categorie generali di misure

KTM04 - Bonifica di siti contaminati (inquinamento storico compresi i sedimenti, acque sotterranee, suolo)
KTM14 - Ricerca e miglioramento dello stato delle conoscenze al fine di ridurre l'incertezza
KTM18 - Misure per prevenire o per controllare gli impatti negativi delle specie esotiche invasive e malattie introdotte
KTM26 - Governance

Misure individuali

KTM04-P1-a017 - Realizzazione di interventi di bonifica dei siti contaminati e di messa in sicurezza
KTM14-P3-a050 - Adozione di indirizzi per l'aggiornamento delle regole di gestione dei livelli dei laghi alla luce degli obiettivi richiesti dalla DQA e per la gestione delle crisi idriche anche ai fini dell'adattamento ai cambiamenti climatici
KTM14-P5-a054 - Valutazione dell'impatto economico a lungo termine delle modificazioni morfologiche dei corpi idrici e valutazione dei servizi ecosistemici delle fasce fluviali e delle rive lacustri ai fini economici
KTM18-P4-b096 - Interventi per il contenimento di specie animali (es. siluro) e vegetali invasive, con azioni coordinate a livello di bacino
KTM26-P4-a109 - Completamento dei piani di gestione delle aree SIC e ZPS del distretto e/o definizione misure di conservazione

Rispetto alle indicazioni del PTA e alla luce delle indagini effettuate in fase di progettazione non sono riscontrabili criticità con le indicazioni del P.T.A..

Le possibili problematiche prettamente temporanee sono le seguenti:

- Fenomeni di percolazione e infiltrazione inquinanti in acque sotterranee in fase di movimentazione delle terre (inquinamento falda)
- Interferenza con la matrice idrica secondaria comunale

Gli interventi previsti prevedono livelli di incremento di richiesta della risorsa "acqua" compatibili con le potenzialità della rete idrica esistente.

Non è inoltre prevista una destinazione d'uso degli interventi previsti che causi l'immissione di agenti potenzialmente inquinanti.

MITIGAZIONI DA PREVEDERE IN FASE ESECUTIVA

Si richiamano le indicazioni tecniche per la fase esecutiva, volte alla eliminazione o mitigazione di eventuali interferenze sui corpi idrici durante i lavori:

Alla luce della presenza della falda freatica in stretta connessione con i livelli lacuali, sarà necessario:

- Valutare attentamente la necessità di opere di emungimento temporaneo durante la fase di scavo, tenendo conto delle portate potenziali, della granulometria dei terreni e del rischio di sifonamento o instabilità da risalita.
- Considerare l'adozione di sistemi di impermeabilizzazione di tipo strutturale (vasca bianca), idonei a contrastare l'eventuale risalita della falda e a garantire la durabilità e la tenuta all'acqua delle strutture interrato anche in condizioni eccezionali di piena del Lago Maggiore.

- Prevedere, se necessario, sistemi di drenaggio o depressurizzazione locale a protezione delle fondazioni e della platea di fondo, compatibili con il mantenimento dell'equilibrio idrogeologico locale.

Considerata la potenziale interazione tra le strutture interrato e la falda freatica:

- Si raccomanda l'adozione di una vasca bianca realizzata con calcestruzzo impermeabile e giunti idroespansivi, studiata fin dalla fase progettuale per garantire la tenuta all'acqua per pressione idrostatica permanente o variabile.
- In fase esecutiva dovranno essere definite in dettaglio:
 - le modalità costruttive e di stagionatura del calcestruzzo;
 - i particolari costruttivi dei giunti e degli attraversamenti;
 - eventuali sistemi di monitoraggio delle infiltrazioni.

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

COMPONENTE AMBIENTALE	RILEVANZA PER IL P.E.C.		DESCRIZIONE DELL'EFFETTO	GRADO DI SIGNIFICATIVITA' DELL'EFFETTO	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
	SI	NO			
ACQUA	X		Potenziali effetti temporanei in fase di cantiere, tutti mitigabili con i dovuti accorgimenti citati. I possibili effetti risultano pertanto limitati alla fase di cantiere con potenziale rischio di inquinamento delle acque superficiali in esito ad eventi accidentali. L'effetto sarà possibile, temporaneo, occasionale, irreversibile, con rischi per la salute umana e l'ambiente, con cumulatività, entità ed estensione nello spazio dipendenti dalla tipologia della fonte di inquinamento.	BASSO	Si rimanda a quanto precisato nelle prescrizioni esecutive contenute nello studio a firma del Dott. Geol. Corrado Caselli. In fase di cantiere dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari ad evitare sversamenti di sostanze inquinanti nel corso dei lavori: corretta regimazione delle acque di cantiere, stoccaggio dei lubrificanti e degli oli esausti in appositi contenitori, esecuzione di manutenzioni dei veicoli da cantiere.

COMPONENTE SUOLO E SOTTOSUOLO

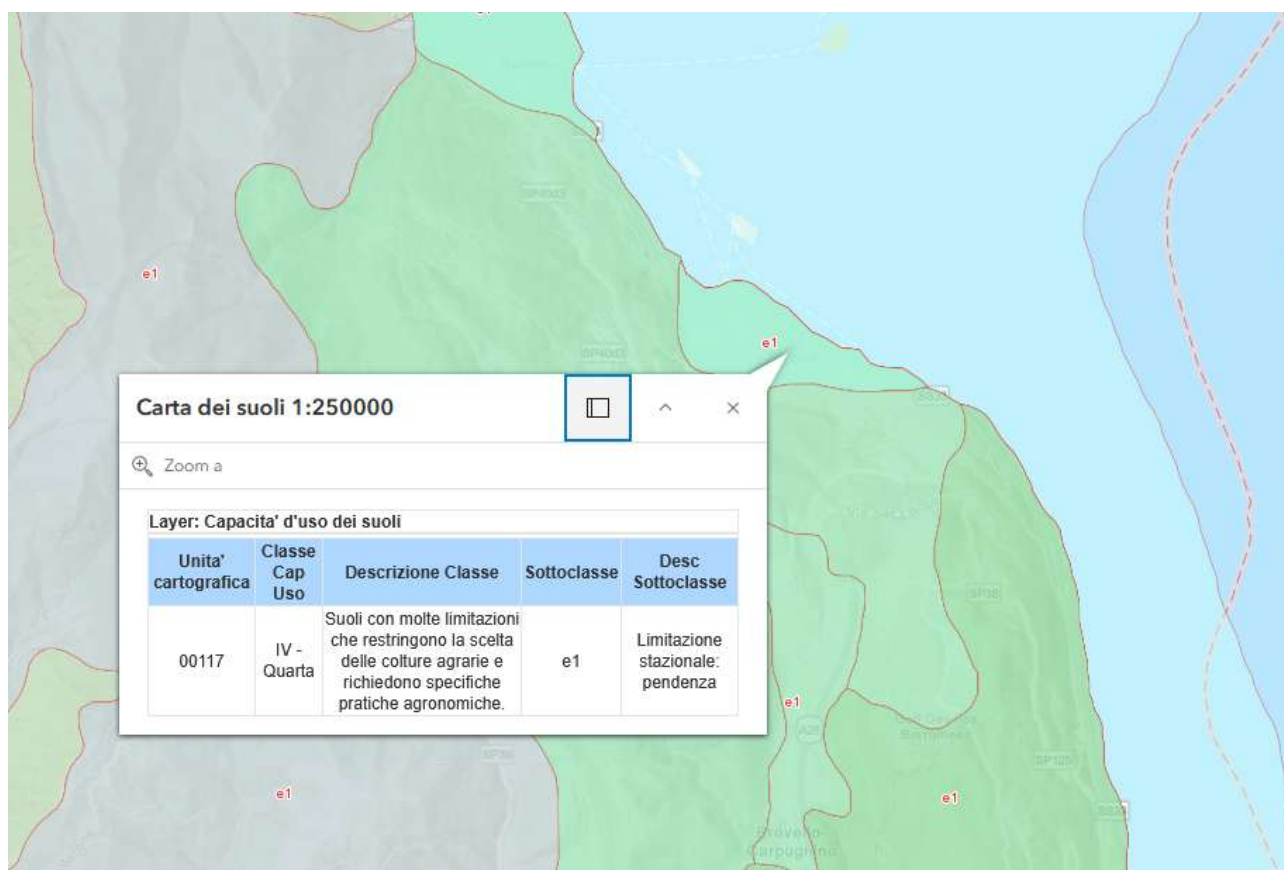
Dal punto di vista pedologico, l'analisi condotta attraverso la lettura della nuova Carta di Capacità d'uso del suolo della Regione Piemonte (anno 2010), in scala 1:250000, ha evidenziato la presenza di suoli ricadenti prevalentemente nelle classi IV di capacità d'uso del suolo.

La classe 4 risulta caratterizzata da molte limitazioni che restringono le scelte delle colture agrarie e richiedono specifiche pratiche agronomiche. Tale classe interessa parte delle superfici di fondovalle posto in prossimità del confine con il territorio comunale di Santa Maria Maggiore.

La suddetta cartografia è stata adottata ufficialmente con D.G.R. 30 novembre 2010 n. 75-1148 "D.G.R. n. 32-11356 del 4.5.2009 - P.I.C. n. 1e Agricoltura e Qualità - Misura 5 - Azione 2. Adozione della Carta della Capacità d'uso dei suoli del Piemonte quale strumento cartografico di riferimento per la specifica tematica relativa alla capacità d'uso dei suoli."

La capacità d'uso dei suoli è una classificazione finalizzata a valutarne le potenzialità produttive - per utilizzazioni di tipo agro-silvo-pastorale sulla base di una gestione sostenibile, cioè conservativa della risorsa suolo. La cartografia relativa a questa valutazione è un documento indispensabile alla pianificazione del territorio.

Nel seguito, viene riportata la carta della Capacità d'uso del suolo del Comune di Stresa presa dal sito di Arpa Piemonte (fonti: <https://geoportale.arpa.piemonte.it/app/public/?pg=mappa&ids=337855151a624b358cc62c02a159fdaf>) .



Capacità d'uso del suolo (Regione Piemonte, Scala 250000).

Le previsioni insediative non vanno a creare interferenze con suoli con capacità d'uso ad elevato interesse agronomico.

Rispetto alla problematica relativa al Consumo di Suolo relativamente ai contenuti del Piano Territoriale Regionale l'attuazione del P.E.C. è coerente, si rimanda alla lettura del Capitolo 8.2.

Con riferimento, invece, ai disponibili legati alla “Mappatura del suolo consumato in Italia (dato 2013), si riprende estratto su base ortofoto:



Estratto “mappa del suolo consumato in Italia”

Fonte:

<https://geoportale.arpa.piemonte.it/app/public/?pg=mappa&ids=9ae3bb05b50243e2933afab6e0e59432,41e372b9fcdd4831abf1ea07b621cdd8>

Sono state evidenziate con dei segni grafici blu le porzioni di suolo attualmente libere da consumo di suolo oggetto degli interventi, uno relativo all'intervento “B” di realizzazione della nuova SPA e uno di realizzazione delle aree a parcheggio sul lotto poste oltre la Via Omarini. L'intervento “A” relativo a cucine e cantine è già inserito in un contesto di suolo “consumato”.

Per quanto riguarda il parcheggio la scelta progettuale è quella di mantenere le superfici drenanti e provvedere alla posa di tipologie di pavimentazione non impermeabilizzanti (terre stabilizzate o materiali granulari).

L'ampliamento della SPA verrà invece mitigato con la realizzazione di tetti verdi e compensato con la de-impermeabilizzazione di parte della Piazza Marconi, coerentemente a quanto definito in sede di convenzione.

Si rimanda ai contenuti della relazione del Dott. Geol Corrado Caselli, che ha effettuato uno studio dettagliato sull'area oggetto di PEC, riportandone le indicazioni e prescrizioni nel capitolo 7.4 del presente elaborato.

Le possibili problematiche prettamente temporanee sono le seguenti:

- ☐ Fase di cantiere: gestione dei materiali derivanti da scavo e demolizione

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

COMPONENTE AMBIENTALE	RILEVANZA PER IL P.E.C.		DESCRIZIONE DELL'EFFETTO	GRADO DI SIGNIFICATIVITA' DELL'EFFETTO	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
	SI	NO			
SUOLO E SOTTOSUOLO	X		Nella fase di cantiere l'impatto è legato ai scavi e riporti legati gli scavi ed alla demolizione degli edifici esistenti. Il progetto prevede un incremento di consumo di suolo rispetto alla situazione attuale.	MEDIO	Si richiamano tutte le prescrizioni definite all'interno della Reazione Tecnico Geologica e richiamate nel capitolo 7.4. La mitigazione del nuovo consumo di suolo avverrà attraverso l'utilizzo di superfici non impermeabilizzate per le nuove aree a parcheggio e di tetti verdi nelle nuove strutture in ampliamento. L'impatto verrà compensato mediante azioni volte alla de-impermeabilizzazione di aree definite dal Comune di Stresa in sede di stipula della concessione.

COMPONENTE PAESAGGIO E TERRITORIO

Gli effetti sono legati alla modificazione permanente dello stato dei luoghi.

In fase autorizzativa verrà acquisita l'autorizzazione Paesaggistica, il che significa che i progetti verranno sottoposti alla Commissione Locale del Paesaggio ed al parere della Soprintendenza. Verrà così garantito un controllo per quanto riguarda l'inserimento dei nuovi manufatti e la tipologia architettonica.

In fase di redazione del progetto sono già stati effettuati studi approfonditi legati sia agli aspetti vegetazionali che compositivi e di percezione del progetto, al fine di renderlo coerente al contesto di pregio in cui viene inserito.

MITIGAZIONI

Si riprendono i riferimenti progettuali legati alla mitigazione delle opere in progetto:

“Intervento A): Realizzazione nuove cucine con relativi depositi interrati e perfezionamento delle aree destinate alla logistica

Il nuovo fabbricato risulterà avere un impatto visivo dalle aree esterne praticamente nullo, in quanto risulterà pressoché totalmente celato alla vista dai luoghi pubblici per effetto dei volumi costruiti esistenti (in particolare l'edificio principale dell'albergo) .

Esso non sarà percepibile visivamente né dal lago né dal lungolago. Si ritiene inoltre che l'intervento potrà operare una decisa riqualificazione estetica del sito dell'albergo, e con l'eliminazione del disagio di tipo visivo (nonché acustico) alle camere dell'hotel che si affacciano su questa zona provocato dall'impatto della zona di servizio posta al piano terra in cui attualmente convergono i veicoli dei servizi logistici di carico e scarico merci a servizio dell'hotel, essendo poste in tale zona le cucine e i corridoi di servizio.

Intervento B): Realizzazione nuova struttura destinata a SPA e centro benessere

Il nuovo intervento, risulterà avere un impatto paesaggistico visivo dalle aree esterne decisamente contenuto.

L'ubicazione dei nuovi volumi che sfruttano la pendenza del terreno inserendosi nello stesso mimetizzando le coperture con il verde, contribuisce a minimizzare gli effetti visivi, permettendo di non alterare le vedute dal lungo-lago e dalle aree circostanti. La facciata si conformerà con una composizione lineare ed esteticamente armoniosa, fondando i propri stilemi architettonici nella Storia di Stresa.

Si ritiene quindi che le caratteristiche delle opere in progetto, per quanto riguarda forme e materiali, nonché la scelta della loro collocazione, consenta un inserimento adeguato senza modificare sostanzialmente l'aspetto ed il livello attuale di classe dei luoghi interessati dall'intervento.”

Si rimanda alla lettura degli elaborati progettuali allegati al P.E.C. a firma dello Studio Archiland.

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

COMPONENTE AMBIENTALE	RILEVANZA PER IL P.E.C.		DESCRIZIONE DELL'EFFETTO	GRADO DI SIGNIFICATIVITA' DELL'EFFETTO	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
	SI	NO			
PAESAGGIO E TERRITORIO	X		Modifica permanente del paesaggio e delle visuali della zona interessata dall'intervento.	BASSO	Tutti gli interventi verranno sottoposti a parere della Commissione Locale del Paesaggio e della Soprintendenza. Si richiamano i contenuti del cap. 6.1 riferiti all'inserimento dell'intervento nel contesto.

COMPONENTE BIODIVERSITÀ E RETE ECOLOGICA

ANALISI DELLO STATO ATTUALE DEL BENE

Il documento prodotto nell'ambito del Progetto "PARCHI IN RETE - Definizione di una Rete Ecologica nel Verbano Cusio Ossola basata su Parchi, Riserve e Siti Rete Natura 2000" indica il sistema di Siti Natura 2000 e di Aree protette che si sviluppa lungo il confine occidentale e settentrionale della provincia come connesso da aree/corridoi primari e da corridoi secondari che attraversano il fondovalle delle valli laterali dell'Ossola. Queste aree sono inoltre connesse con l'ampia fascia riparia del fiume Toce attraverso altre aree/corridoi che attraversano il fondovalle ossolano. L'asta del fiume Toce rappresenta idealmente l'ossatura principale della proposta di rete ecologica.

La rete ecologica è composta di elementi differenti, aventi diverse caratteristiche e diversi ruoli all'interno del disegno di rete.

Le aree sorgente, le aree di matrice permeabile diffusa e i corridoi primari ne costituiscono l'ossatura principale. Il P.E.C. si colloca esternamente alle suddette aree, come visto in precedenza.

La biodiversità è l'insieme di tutte le forme viventi geneticamente diverse e degli ecosistemi ad esse correlati. Le componenti di interesse naturalistico che definiscono la biodiversità sono rappresentate da flora, fauna ed ecosistemi.

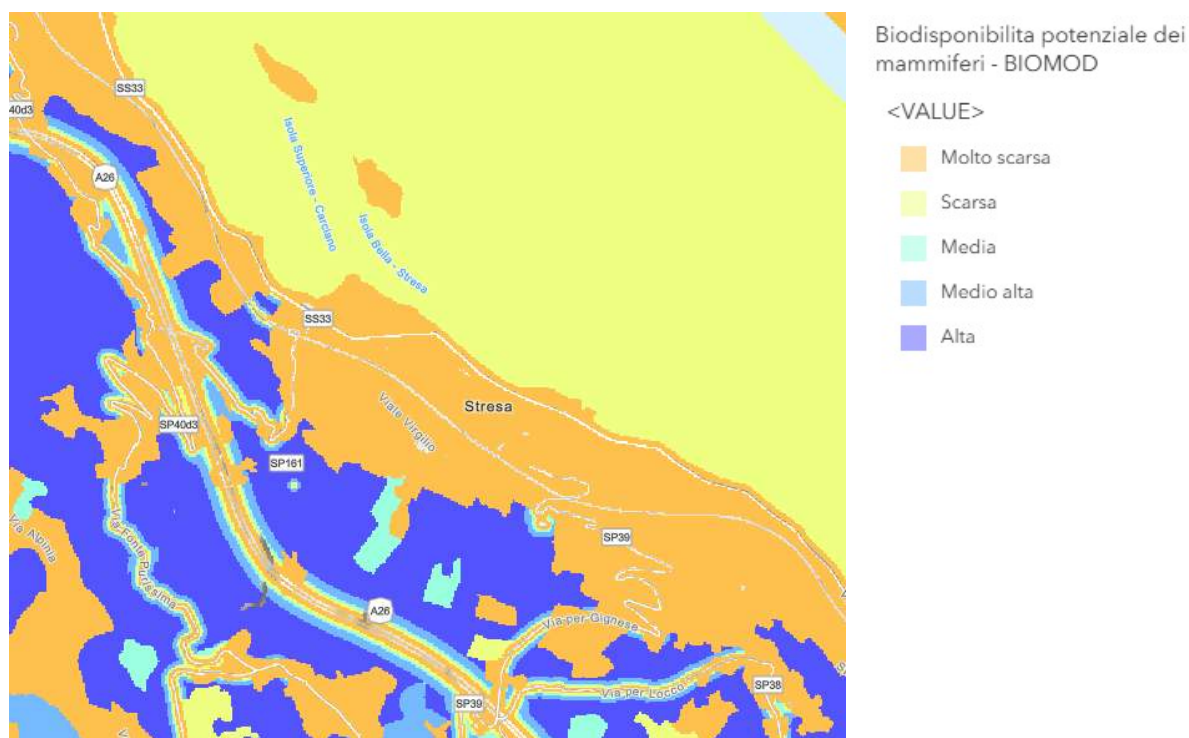
La funzionalità ecologica del territorio è stata analizzata attraverso i modelli messi a disposizione da ARPA Piemonte attraverso il proprio Geoportale, ovvero:

- il modello BIOMOD che definisce la Biodisponibilità potenziale dei mammiferi del territorio ed individua i principali elementi della rete ecologica, in funzione del numero di specie di Mammiferi che il territorio è potenzialmente in grado di ospitare, sulla base di 23 specie considerate, selezionate fra le più rappresentative sul territorio piemontese. Vengono individuate aree a maggior o minor pregio naturalistico, aree non idonee per caratteristiche intrinseche (copertura del suolo, quota o pendenza) ed aree degradate per la presenza di intense attività antropiche;
- il modello FRAGM che definisce il grado di Connettività Ecologica di un'area, intesa come la sua capacità di ospitare specie animali, permetterne lo spostamento, e definire così il grado di frammentazione.

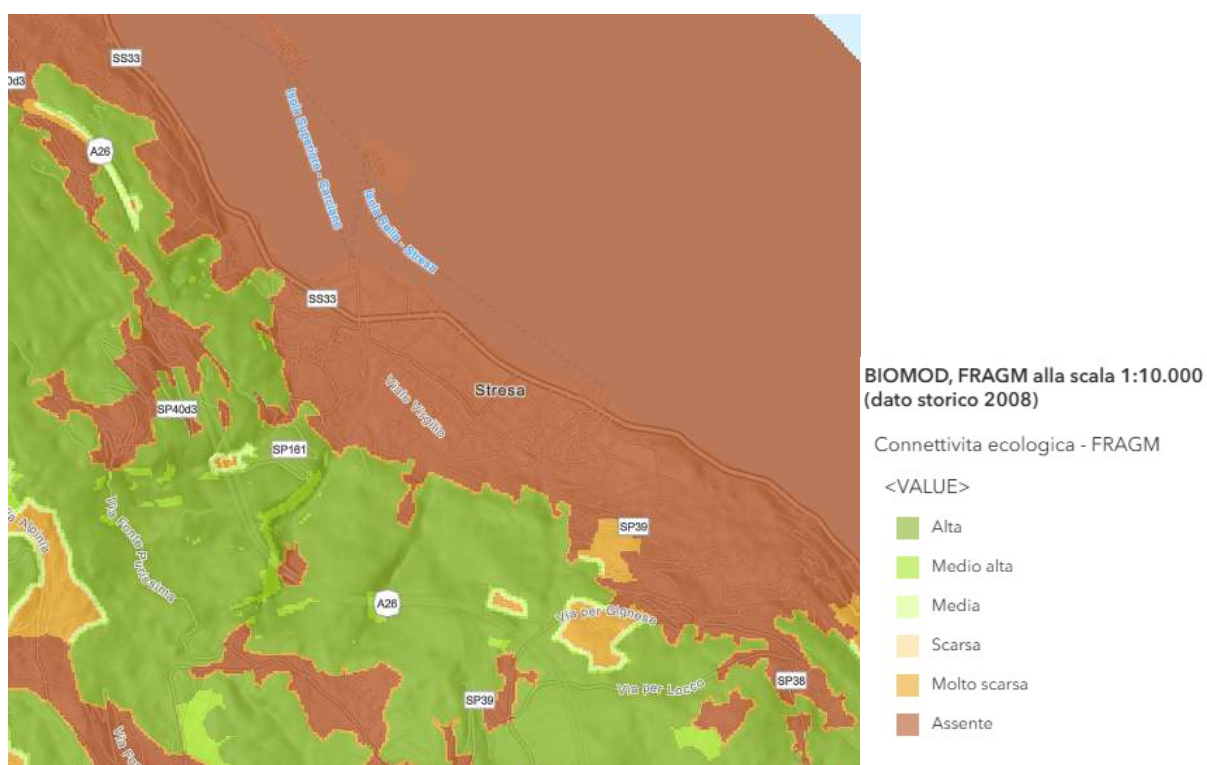
L'esame dei modelli ha evidenziato che nel territorio in esame:

- In ordine alla Biodisponibilità potenziale dei mammiferi tutte le superfici relative all'edificato consolidato risultano con una biodisponibilità "molto scarsa".
- In ordine alla Connettività ecologica in ambito comunale risultano presenti tutti i valori della scala. In particolare, le aree urbanizzate ed edificate presentano valori prevalentemente "Assente". I valori compresi tra la classe "Media" e la classe "Alta" interessano le superfici verdi e non edificate del territorio comunale poste in posizione collinare.

L'ampliamento non implica quindi il rischio di perdita di valori biologici. Si interviene, infatti, in un contesto edificato consolidato e piuttosto antropizzato. Certamente, invece, l'utilizzo di tetti giardino e la riqualificazione del verde nel suo complesso è un valore aggiunto per le popolazioni di entomofauna ed avifauna.



Biodisponibilità potenziale dei mammiferi – BIOMOD Comune di Druogno (Fonte: <https://geoportale.arpa.piemonte.it/app/public/>).



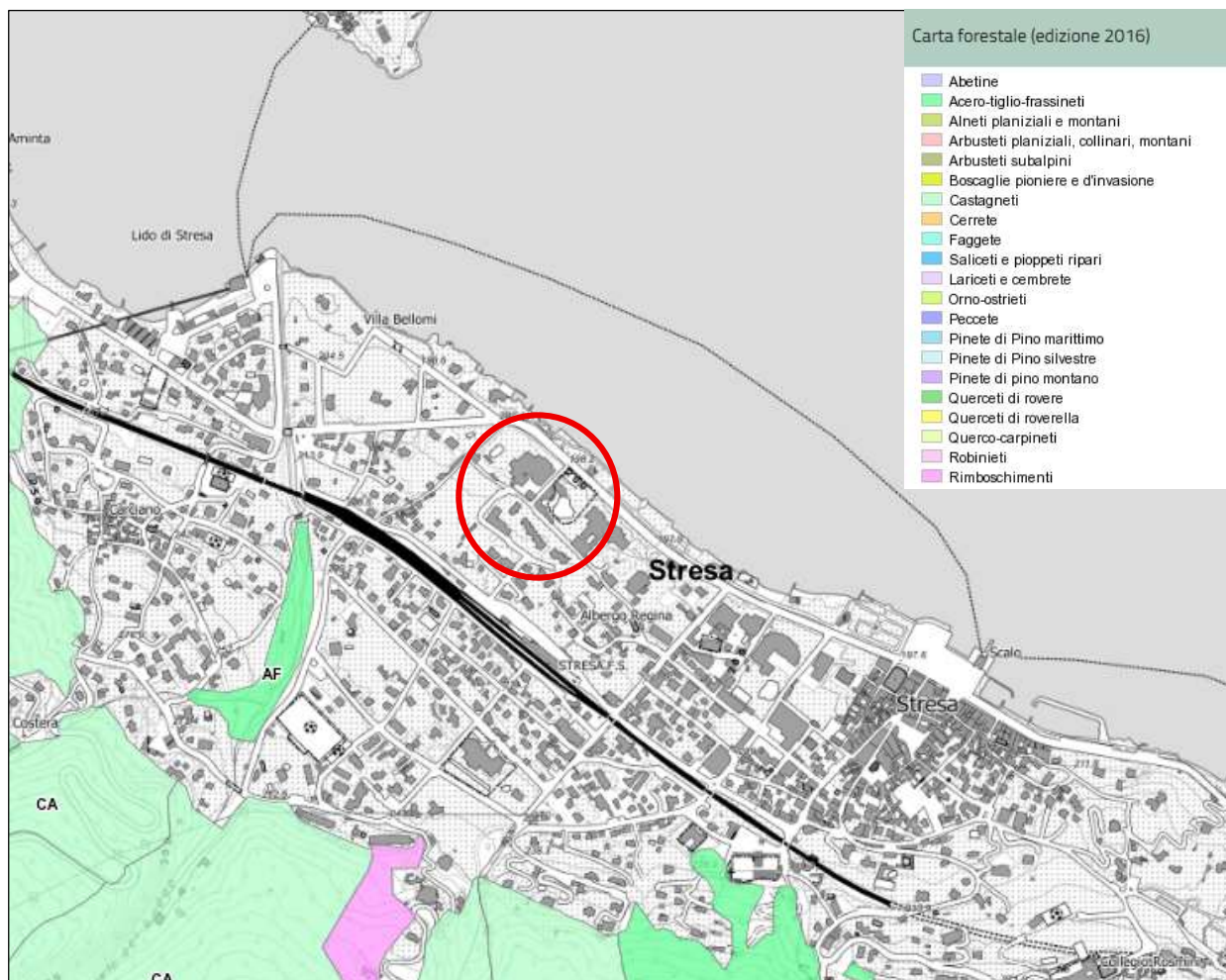
Connettività ecologica – FRAGM Comune di Druogno (Fonte: <https://geoportale.arpa.piemonte.it/app/public/>).

L'analisi vegetazionale consente di individuare la vegetazione attualmente presente sull'area e che ne caratterizza il paesaggio ed è indicata come "vegetazione reale".

La vegetazione reale non è altro che il risultato dell'azione, nel corso dei secoli, di determinati fattori esterni come il clima, la pedogenesi, eventi saltuari e anche l'azione antropica sulla vegetazione climatica e si diversifica dalla vegetazione potenziale, ovvero la vegetazione che si instaurerebbe nell'area in assenza di

fattori di disturbo antropico e che, in corrispondenza dei fattori ambientali della zona, presenterebbe la massima stabilità.

Il Piano Forestale Regionale individua le diverse tipologie di occupazione del suolo e le diverse categorie forestali, se presenti:



Uso suolo, IPLA – Regione Piemonte, base cartografica: BDTRE Geoportale Regione Piemonte – Distribuzione delle diverse categorie forestali

Rispetto all'area di progetto e ampliamento (contorno rosso) non sono individuate aree boschive di alcun genere, nel territorio urbanizzato sono presenti solo aceri – tiglio – frassineti posti nei pressi degli elementi idrici esistenti.

MITIGAZIONI

Si riprendono i contenuti progettuali relativi al progetto delle aree verdi:

“Al termine dei lavori di costruzione della nuova struttura, sono previsti i seguenti interventi di mitigazione:

- *Realizzazione tetto giardino intervento A e B*

- *Piantumazione tetto giardino intervento A e B, balconate intervento B, porzione anteriore del bar intervento B, baulatura area est intervento B e realizzazione nuova aiuola angolo est della proprietà intervento B.*

Il progetto di ampliamento INTERVENTO A insiste su un piazzale finito ad autobloccanti, pertanto non verranno toccate aree a verde o abbattute specie vegetali.

Il progetto di ampliamento INTERVENTO B prevede l'abbattimento e/o lo spostamento delle essenze arboree presenti in sito. Si prevede lo spostamento delle piante esistenti nell'area di proprietà limitrofa e nell'area stessa a seguito della costruzione della nuova struttura. La percentuale di alberi e arbusti presenti, che dovrà essere rimossa, verrà compensata con la piantumazione di nuovi esemplari.

L'impatto a carico della vegetazione verrà mitigato tramite la piantumazione di nuove specie vegetali sul tetto giardino della struttura, sulle balconate, sulla parte anteriore al nuovo bar, baulatura area est e realizzazione nuova aiuola angolo est della proprietà. Sul tetto giardino per permettere una radicazione corretta abbiamo realizzato una baulatura del substrato di coltivazione che degradando permetterà la corretta crescita delle essenze scelte (schemi di posa e elenco delle essenze vedere tavola 08).

Essendo la flora del Lago Maggiore caratterizzata da una ricca vegetazione, spesso definita come flora insubrica, che si adatta alle condizioni climatiche umide della zona. Le piante sono state scelte per garantire la corretta crescita con la presenza di scarsa sezione del substrato, le essenze inoltre hanno una buona attitudine al cambiamento climatico.

Si prevede la realizzazione di una baulatura nella area est della struttura sulla quale verranno ricollocate alcune delle specie zollate come ad esempio *Camelia japonica*, *acer palmatum dissectum*, *Magnolia grandiflora* e integrate con nuove specie (vedere tavola 08).

Verrà realizzata una nuova aiola sull'angolo est della proprietà nella quale verranno ripiantumate *trachycarpus fortunei* per compensare parte di quelle abbattute e integrate a nuove specie arbustive. Lungo il muro est e nord verrà inoltre integrata la porzione di siepe di *Lauro cerasus* inframezzato da *cupressus sempervirens* (vedere tavola 08).

Le coperture della struttura, fatta eccezione per le superfici vetrate, atte alla captazione della luce solare, verranno realizzate con la tecnica del "tetto verde" o giardino pensile, integrandosi positivamente con l'ambiente circostante e migliorando la qualità del paesaggio urbano. La progettazione del tetto verde considera l'armonia tra l'architettura esistente e il sito per mezzo di un'accurata scelta delle specie vegetali.

Tale tecnologia contribuisce alla mitigazione dell'effetto isola di calore urbana, alla riduzione delle emissioni di CO₂ e alla conservazione dell'acqua fornendo un habitat per diverse specie di fauna, contribuendo alla conservazione della biodiversità urbana."

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

COMPONENTE AMBIENTALE	RILEVANZA PER IL P.E.C.		DESCRIZIONE DELL'EFFETTO	GRADO DI SIGNIFICATIVITA' DELL'EFFETTO	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
	SI	NO			
BIODIVERSITA' E RETE ECOLOGICA	X		Potenziale perdita di elementi di biodiversità.	Basso e trascurabile alla luce delle opere di mitigazione individuate	Il progetto prevede la ripiantumazione delle essenze e un incremento delle superfici a verde, considerando le coperture a verde dei nuovi ampliamenti.

COMPONENTE BENI STORICI, CULTURALI E DOCUMENTARI

La variante prevista non prevede impatti sul sistema in oggetto perché sull'area di intervento non sono presenti tali compenti.

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

COMPONENTE AMBIENTALE	RILEVANZA PER IL P.E.C.		DESCRIZIONE DELL'EFFETTO	GRADO DI SIGNIFICATIVITA' DELL'EFFETTO	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
	SI	NO			
BENI STORICI, CULTURALI E DOCUMENTARI		X	-	-	-

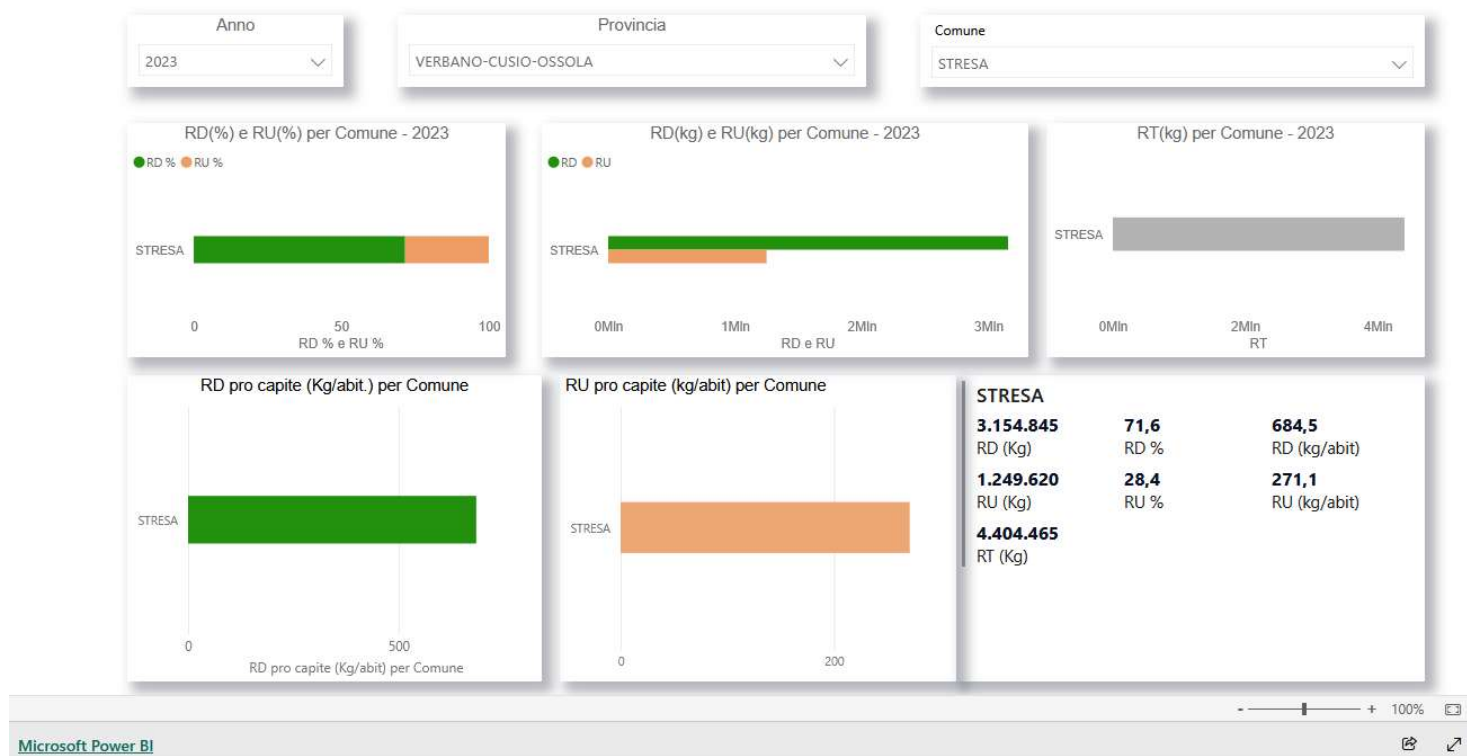
COMPONENTE RIFIUTI

Nel Comune di Stresa è adottata la raccolta differenziata dei rifiuti.

I dati di sintesi relativi alla produzione di rifiuti (tonnellate/anno) riferite al 2023 sono i seguenti:

Produzione **totale** annua di rifiuti (indifferenziati + differenziati) **4.404.465 kg di cui:**

- Produzione annua di rifiuti indifferenziati: **1.249.620 kg (271,1 kg pro capite)**
- Produzione annua di rifiuti differenziati : **3.154.845 (684,5 kg pro capite)**



RT: RD+RU ovvero Rifiuti Totali dati dalla somma dei rifiuti raccolti in modo differenziato (Raccolta Differenziata qui rappresentata in verde) e dai rifiuti non differenziati o residui (RU)

RD: Raccolta differenziata

RU: Rifiuti Urbani non differenziati

Le possibili problematiche prettamente temporanee sono le seguenti:

☐ Produzione di rifiuti solidi durante la fase di cantiere per i quali provvedere alla differenziazione e al riciclaggio.

Non sono comunque tali da dover prevedere interventi di mitigazione, se non legati alle vigenti normative in materia di cantiere e lavori edili, si rimanda alla lettura del capitolo relativo a suolo e sottosuolo.

Per gli impatti legati alla fase di esercizio e nello specifico alla gestione dei rifiuti solidi verranno gestiti coerentemente allo stato attuale, al netto dei possibili incrementi previsti. L'ampliamento non implica l'aumento di posti letto quanto piuttosto di servizi alla struttura esistente.

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

COMPONENTE AMBIENTALE	RILEVANZA PER IL P.E.C.		DESCRIZIONE DELL'EFFETTO	GRADO DI SIGNIFICATIVITA' DELL'EFFETTO	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
	SI	NO			
RIFUTI	X		Problematiche temporanee legate alla produzione di rifiuti solidi in fase di cantiere. Minimo aumento della produzione di rifiuti solidi in fase di esercizio.	BASSO TRASCURABILE	Il Comune di STRESA è dotato di raccolta differenziata dei rifiuti.

COMPONENTE RUMORE

Vista la natura degli interventi si può affermare che la realizzazione del PEC non produca impatti dal punto di vista acustico se non limitati alla fase di realizzazione e di cantiere ed alla normale attività di esercizio.

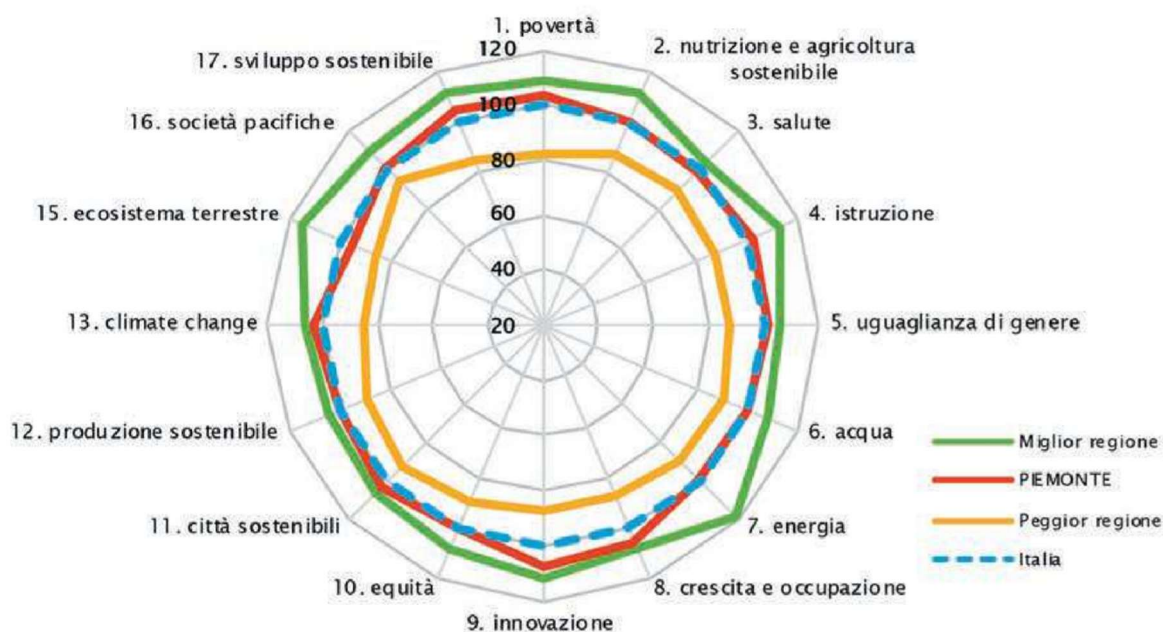
Come visto in precedenza la classe acustica è coerente.

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

COMPONENTE AMBIENTALE	RILEVANZA PER IL P.E.C.		DESCRIZIONE DELL'EFFETTO	GRADO DI SIGNIFICATIVITA' DELL'EFFETTO	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
	SI	NO			
RUMORE	X		Le opere in progetto risultano coerenti con il Piano di Zonizzazione acustica comunale. Produzione di rumore in fase di cantiere. In fase di esercizio non si prevedono modifiche rispetto alla condizione attuale.	NULLO	-

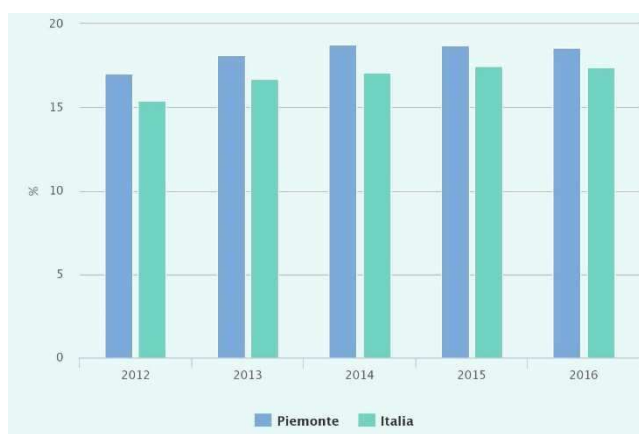
COMPONENTE ENERGIA

Lo stato dell'energia nel territorio regionale in Piemonte è monitorato annualmente da ARPA Piemonte e Ires Piemonte. I dati vengono raccolti rispettivamente nei documenti "Relazione sullo stato dell'Ambiente" e nel "Rapporto annuale sullo stato economico, sociale e territoriale del Piemonte". Osservando il cruscotto della sostenibilità il Piemonte si conferma una regione media o medio-alta nella classifica italiana, posizionandosi al quinto posto.



Il posizionamento del Piemonte rispetto al resto d'Italia

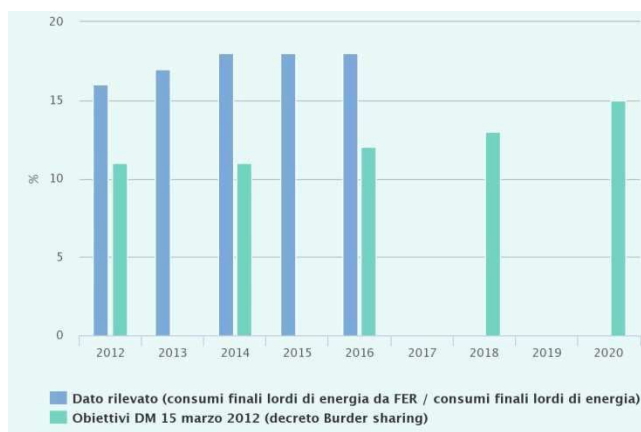
Il tema energetico è uno dei diciassette obiettivi dell'Agenda 2030 e figura come elemento centrale per quasi tutte le sfide e le opportunità odierne più importanti. Pertanto, l'accesso e l'utilizzo efficiente dell'energia è essenziale. In Piemonte la quota di energia da fonti rinnovabili rispetto il consumo finale lordo di energia è pari al 18,6%.



Quota di energia da fonti rinnovabili sul consumo finale lordo di energia

Il consumo di energia elettrica coperto da fonti rinnovabili rispetto al consumo interno lordo rappresenta il 35,5%. Ai fini del monitoraggio e della verifica del raggiungimento, da parte di ciascuna Regione e Provincia

autonoma, degli obiettivi di consumo finale lordo di energia coperta da fonti rinnovabili, di cui all'art.5 del D.M. 15/03/2012 (decreto burden sharing) gli obiettivi al 2020 sono già stati ampiamente raggiunti dal Piemonte.



Confronto dati e obiettivi Piemonte - anni 2012-2020

La Regione Piemonte, attraverso l'adozione della nuova Proposta di Piano Energetico ambientale Regionale (PEAR), vuole allinearsi con gli scenari di breve termine di cui al decreto precedente (2020), in linea con gli obiettivi della Strategia Europa 2020, ma anche di lungo termine (2030), coerentemente con gli obiettivi di sviluppo proposti in sede europea con l'approvazione del cosiddetto Clean Energy Package, che basa la propria strategia comunitaria su tre pilastri d'azione:

- la riduzione obbligatoria entro il 2030 del 40% delle emissioni di CO₂ rispetto al 1990;
- la realizzazione entro il 2030 del 32% di consumo di energia da fonti rinnovabili;
- l'incremento del 32,5% entro il 2030 del livello di efficienza energetica, con conseguente riduzione dei consumi.

Come illustrato in precedenza gli ampliamenti previsti prevedono la realizzazione di strutture ad alta efficienza energetica, si precisa inoltre che il Grand Hotel Bristol è dotato di un grande impianto fotovoltaico in grado di coprire anche le necessità energetiche derivanti dalle nuove strutture, senza incrementare quindi la domanda energetica.

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

COMPONENTE AMBIENTALE	RILEVANZA PER IL P.E.C.		DESCRIZIONE DELL'EFFETTO	GRADO DI SIGNIFICATIVITA' DELL'EFFETTO	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
	SI	NO			
ENERGIA	X		-	BASSO	-

COMPONENTE POPOLAZIONE E SALUTE UMANA

RUMORE

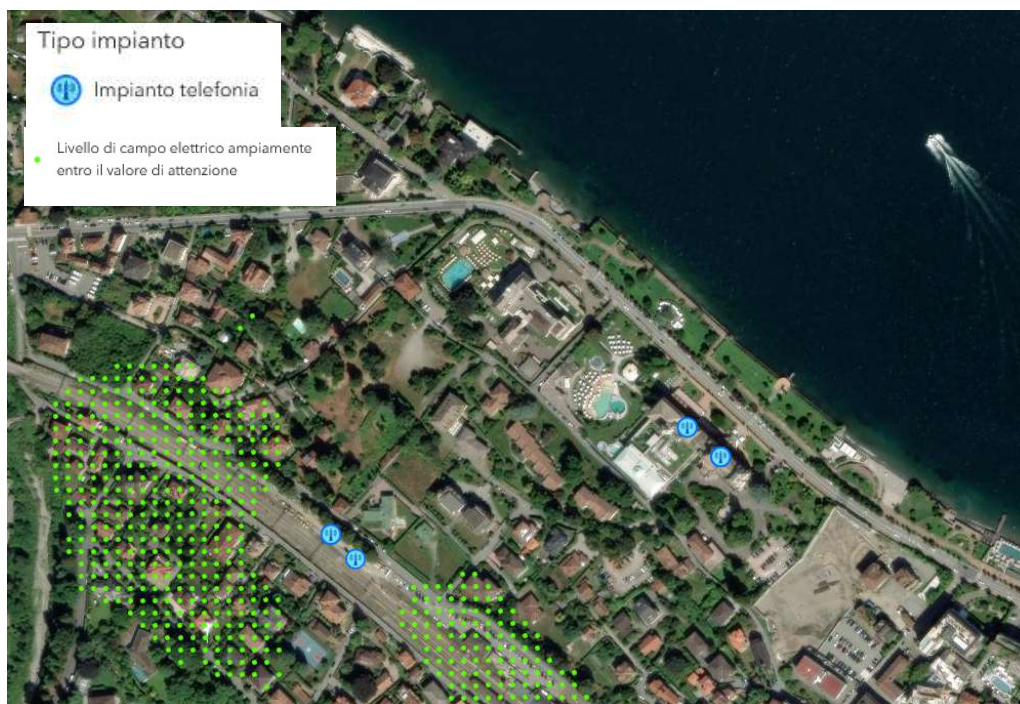
Si rimanda alla lettura del Capitolo 6.4 relativo al Piano di Zonizzazione acustica vigente.

ELETTROMAGNETISMO

Di seguito si riporta un estratto del sito "Portale sui campi elettromagnetici in Piemonte"; la figura che segue individua gli elettrodotti e gli impianti presenti sul territorio.



Portale CEM – Campi elettromagnetici in Piemonte - Elettrodotti



Portale CEM – Campi elettromagnetici in Piemonte – Mappa completa

Sul territorio comunale non sono individuate fonti di potenziali radiazioni ionizzanti e l'area del P.E.C. non è interessata dal passaggio di elettrodotti. Sono censiti due impianti telefonici posti a circa 300 m e un campo elettrico a circa 1 km. Si riporta la sintesi per l'intero territorio comunale di Stresa, che ha dei dati piuttosto buoni e non presenta elementi di criticità.



Estratto portale sui campi elettromagnetici in Piemonte

https://webgis.arpa.piemonte.it/secure_apps/portale_cem/

CAMPI A BASSA FREQUENZA (ELETTRODOTTI)

Dalla consultazione dei dati territoriali (https://webgis.arpa.piemonte.it/secure_apps/portale_cem/) non sono individuate potenziali fonti nei pressi dell'area oggetto di P.E.C..

RADIOFREQUENZE (RF)

Le antenne radio-TV vengono in genere installate fuori dai centri abitati, in luoghi isolati come colline, al fine di evitare la presenza di ostacoli lungo il percorso di propagazione delle onde. Essendo la potenza di un impianto correlata all'area entro la quale esso deve assicurare il servizio, e essendo spesso elevate le distanze che un'antenna radio FM e TV deve coprire (fino valori massimi dell'ordine delle centinaia di km), elevate saranno le potenze di emissione di questi impianti (dell'ordine di 10mila-15mila W).

Gli intervalli di frequenza di trasmissione sono:

- (150-285) kHz, (525-1605)kHz e (2-26)MHz per la radio AM,
- (88-108) MHz per la radio FM,
- (47-230)MHz (VHF) e (470-862)MHz (UHF) per la TV.

La trasmissione dei segnali della telefonia mobile è di tipo cellulare. Il termine cellulare deriva dal meccanismo di suddivisione del territorio in parti denominate celle. Ciascuna cella viene servita da una stazione radio base (SRB), un ripetitore al quale si collegano in trasmissione e in ricezione tutti i telefoni cellulari presenti nella cella. Questo frazionamento del territorio, che consente di ridurre la potenza emessa dalle SRB fino a valori dell'ordine delle decine di Watt, permette di riutilizzare le stesse frequenze di trasmissione in celle diverse e quindi di servire un maggiore numero di utenti. Essendo minori le potenze di emissione, l'area servita da una SRB è di dimensioni molto minori rispetto all'area servita da un'antenna radio-TV (si va da aree di raggio 100 m in città fino a 2-3 km in campagna).

Gli intervalli di frequenza di trasmissione sono:

- (890-960) MHz e (1710-1880) MHz per il sistema GSM
- (1920-2170) MHz per il sistema UMTS.

Sui tralicci dove sono installate le antenne radio-TV, sono spesso anche visibili delle antenne a forma di parabola. Tali antenne sono i ponti radio e hanno lo scopo di inviare informazioni da un punto ad un altro punto. Le emissioni sono quindi molto direttive e non causano dispersione di energia elettromagnetica al di fuori della traiettoria che collega i due punti. I ponti radio non costituiscono pertanto una sorgente rilevante per l'esposizione ambientale. Le frequenze utilizzate (anche fino a decine di GHz) dipendono dalla tipologia di segnale da trasmettere.

Le antenne non emettono allo stesso modo in tutte le direzioni: in alcune direzioni l'emissione è maggiore in altre minore e in altre ancora è nulla. Per questo motivo non è detto che una abitazione più vicina a una sorgente sia sottoposta a un campo maggiore di una più lontana. Ad esempio l'abitazione A, riportata in figura, pur essendo più lontana dalla sorgente rispetto alla B, ma trovandosi nella direzione di massimo irraggiamento, è esposta a un campo maggiore.

Sorgenti di campi elettromagnetici a radiofrequenze (RF) sono principalmente gli impianti ed apparati dedicati alle telecomunicazioni; le sorgenti di maggiore impatto ambientale sono ripetitori radio-TV e stazioni radio base per telefonia mobile. La valutazione dell'esposizione umana ai campi elettromagnetici a radiofrequenza viene effettuata da ARPA Piemonte al fine di valutare l'impatto delle sorgenti sul territorio e confrontare i livelli con i limiti fissati dalla normativa per la tutela della salute umana.

A tale proposito, è stato consultato il dataset presente sul Geoportale di ARPA Piemonte "Campi elettromagnetici in Piemonte" (che contiene i punti di emissione di radiazioni elettromagnetiche in alta frequenza che comprendono: Emittenti RadioTv e Stazioni Radiobase; il dataset comprende gli impianti per cui è pervenuta richiesta ad ARPA Piemonte di parere/pronuncia ai sensi della normativa vigente).

Nel territorio comunale di Stresa non sono presenti centraline fisse di rilevazione.

Come visto in precedenza risultano censiti alcuni impianti di telefonia. Sono inoltre presenti sei impianti radiotelevisivo, in zona montana e lontano dai centri abitati. Nello specifico del territorio comunale di Stresa non sono presenti fonti emissive e campi elettromagnetici degni di nota.

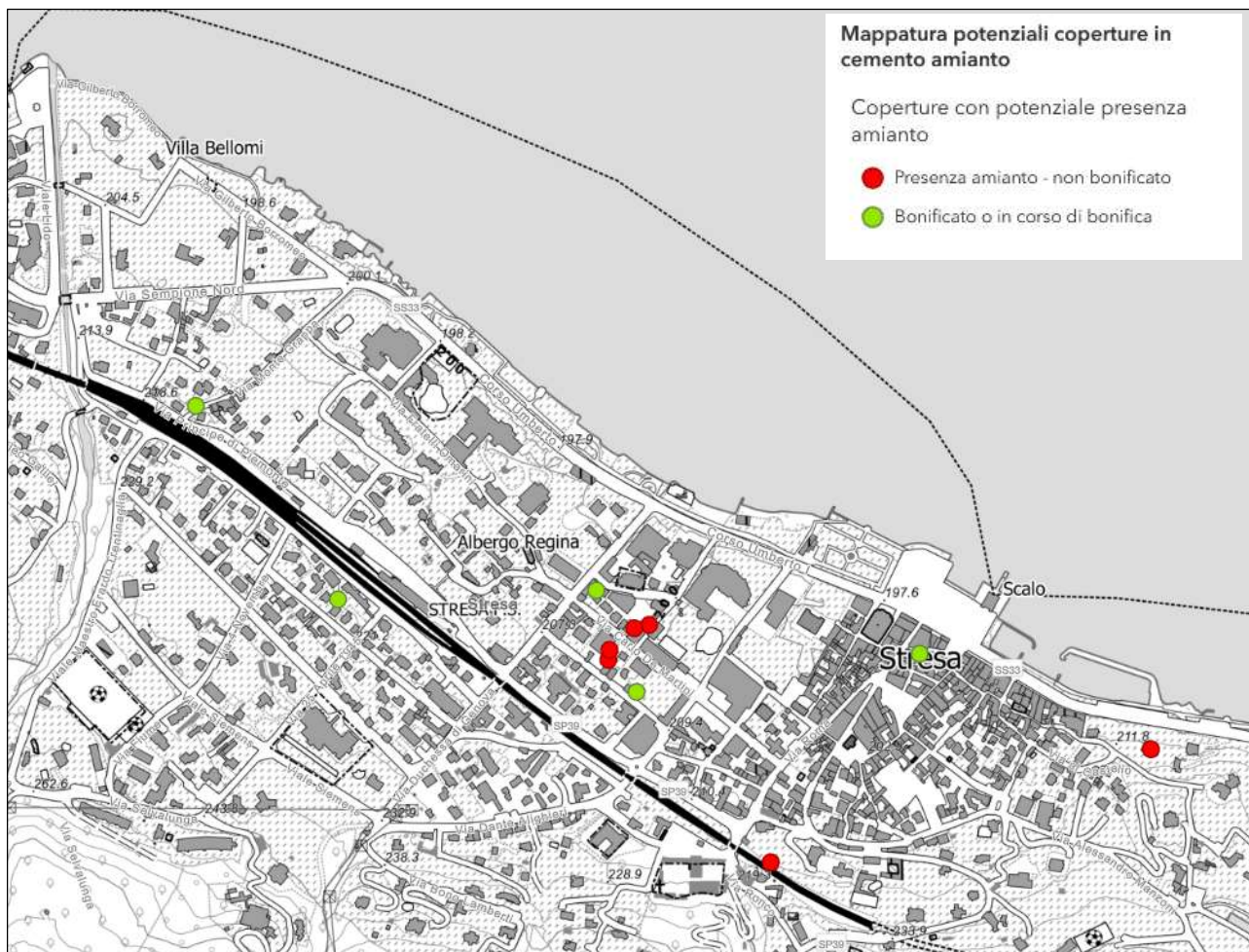
INDUSTRIE E RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

Nel territorio comunale di Stresa, dalla consultazione dell'elenco regionale (aggiornato 17 febbraio 2011), è **esclusa la presenza** di Industrie a Rischio di Incidente Rilevante soggetti a D.Lgs. 334/99 e s.m.i. (attività Seveso). Tali attività non risultano presenti nemmeno nei territori dei comuni limitrofi. Sono segnalati tre impianti nel VCO, uno a Villadossola, uno a Premosello Chiovenda e uno a Pieve Vergonte, posti però ad una distanza tale da non costituire problematiche per la salute umana e l'ambiente.

AMIANTO

Nel territorio comunale di Stresa, dalla consultazione dell'elenco regionale (http://webgis.arpa.piemonte.it/amianto_storymap_webapp/) si precisa quanto segue:

Mappatura amianto “antropico”



Amianto antropico (fonte: https://webgis.arpa.piemonte.it/portale_amianto/)

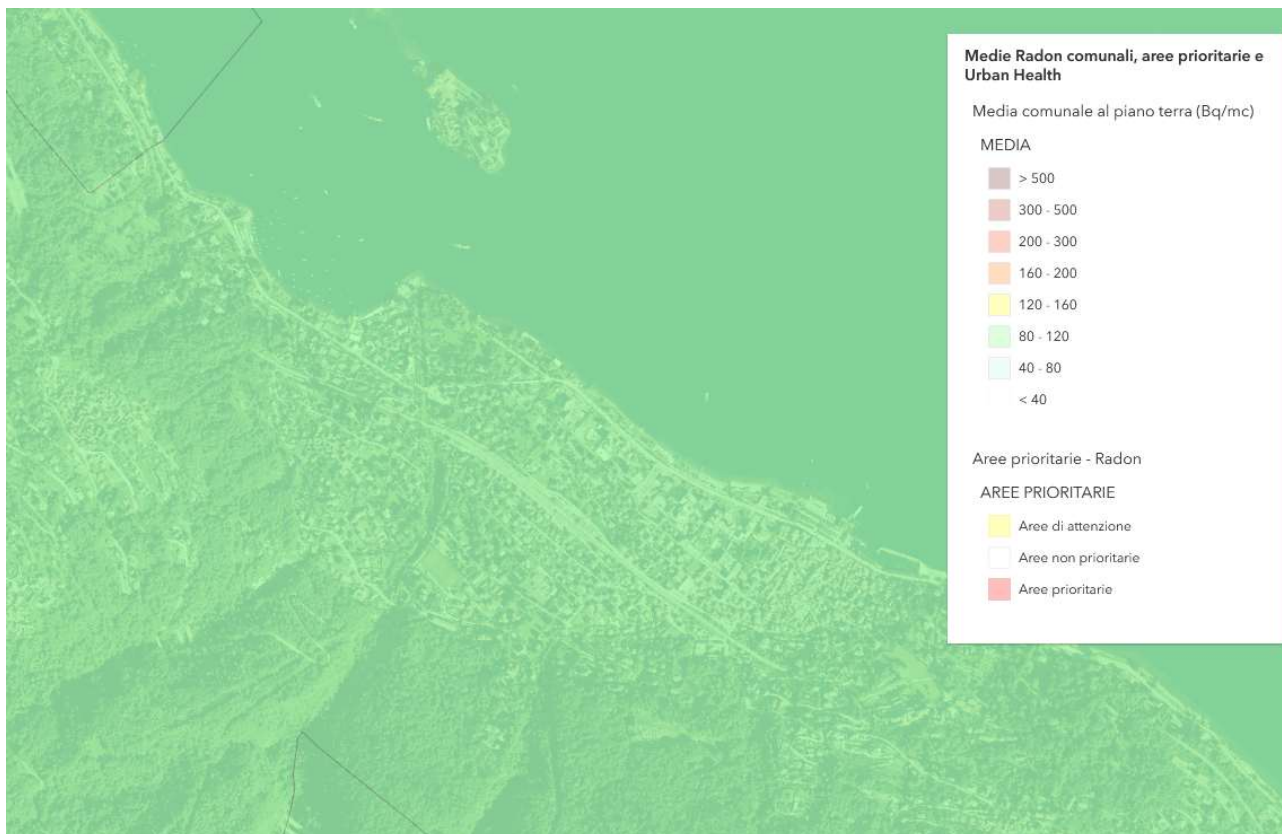
Sono presenti alcune coperture non bonificate sul territorio del Comune. Nessuna di essa nei pressi dell'area P.E.C.. Non è, invece, segnalata la presenza di amianto naturale nelle vicinanze dell'area oggetto di P.E.C..

RADON

Il radon è un gas naturale radioattivo incolore, inodore e insapore. Appartiene al gruppo dei gas nobili e quindi è estremamente volatile e non reagisce con altri elementi. Deriva dalla catena di decadimento dell'uranio 238 e del radio 226, ha un tempo di dimezzamento di 3.82 giorni ed è presente in modo ubiquitario su tutta la terra. Il radon per le sue caratteristiche chimico-fisiche fuoriesce facilmente dal sottosuolo e si disperde rapidamente nell'atmosfera ma tende ad accumularsi negli ambienti chiusi dove può raggiungere concentrazioni dannose per la salute umana.

Il radon è nocivo perché radioattivo: decadendo produce nell'aria elementi a loro volta radioattivi (figli del radon). I figli del radon non più gassosi e con emivita molto breve si attaccano al pulviscolo e, se inalati, decadono all'interno dei polmoni emettendo radiazioni ionizzanti le quali producono un danno alle cellule bronco-polmonari che può evolversi in tumore. Per questo il radon è considerato dopo il fumo di sigaretta la seconda causa di tumore al polmone ed alcuni studi evidenziano sinergie fra le due cause. L'OMS (Organizzazione Mondiale Sanità) lo classifica nel gruppo 1: massima evidenza di cancerogenicità

Con riferimento alle analisi effettuate da ARPA Piemonte relative alla presenza di gas Radon in Piemonte il Comune di Stresa, per conformazione geo-morfologica delle rocce presenti nel sottosuolo, presenta valori di gas bassi, compresi tra 80 e 120 Bq/mc, e non risulta inserita tra le aree prioritarie di attenzione per la problematica Radon, ovviamente per stimare l'effettiva quantità presente in sito è necessario fare rilevazioni di tipo puntuale, in considerazione dei molteplici fattori che influenzano la presenza del gas stesso. In considerazione del tipo di opera prevista tali valori non solo tali da dover indurre la necessità di adoperare accorgimenti progettuali.



Estratto geoportale Piemonte – Medie radon comunali, aree prioritarie e urban health

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

COMPONENTE AMBIENTALE	RILEVANZA PER IL P.E.C.		DESCRIZIONE DELL'EFFETTO	GRADO DI SIGNIFICATIVITA' DELL'EFFETTO	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
	SI	NO			
POPOLAZIONE E SALUTE UMANA	-	X	L'intervento non presenta nessuna influenza in riferimento alla tematica.	NULLO	-

COMPONENTE ASSETTO SOCIOECONOMICO

L'ampliamento dei servizi del Grand Hotel Bristol, con il **miglioramento dei servizi di ristorazione e accoglienza** e una nuova **SPA**, porta a una serie significativa di vantaggi per la **componente socio-economica** del territorio circostante. Questi benefici si estendono ben oltre i confini della singola struttura ricettiva, influenzando positivamente l'occupazione, il tessuto economico locale e l'immagine della destinazione.

1. Vantaggi Occupazionali Diretti e Indiretti

L'aspetto più immediato e tangibile è l'impatto sull'occupazione.

- **Creazione di Nuovi Posti di Lavoro Diretti:**
 - **Ristorazione:** Una nuova cucina e ristorante richiedono personale aggiuntivo: chef, cuochi, aiuto cuochi, lavapiatti, camerieri, sommelier, responsabili di sala, baristi.
 - **SPA:** Una SPA necessita di figure professionali specializzate: terapisti (massaggiatori, estetisti), receptionist SPA, addetti alla pulizia e manutenzione delle aree benessere, personal trainer (se presente una palestra o attività fitness).
 - **Staff Alberghiero Generale:** L'aumento del volume d'affari può portare anche a un incremento del personale di housekeeping, reception e management.
- **Aumento dell'Occupazione Indiretta e Indotta:**
 - **Fornitori:** Maggiore richiesta di biancheria, prodotti per la pulizia e per la SPA. Questo stimola l'economia di fornitori locali.
 - **Servizi Esterni:** Aumento della domanda per servizi di manutenzione (impianti, attrezzature), lavanderie industriali, servizi di sicurezza, trasporti (taxi, NCC) e consulenze professionali.
 - **Settore Edilizio:** Durante la fase di costruzione/ristrutturazione, vi è un impulso significativo per le imprese edili locali e i relativi artigiani (elettricisti, idraulici, falegnami).

2. Impatto Economico sul Territorio

L'ampliamento dei servizi genera un flusso di denaro aggiuntivo che circola nell'economia locale.

- **Aumento del Fatturato e dei Profitti:** Per l'hotel stesso, i nuovi servizi significano nuove fonti di reddito, che possono essere reinvestiti nell'attività o distribuito (salari, tasse).
- **Incremento del Valore Immobiliare e della Fiscalità Locale:** Un albergo potenziato e moderno aumenta il valore degli immobili nell'area, e ciò si traduce in maggiori introiti per il Comune tramite imposte locali (IMU, TARI, imposta di soggiorno, se applicabile).
- **Spesa dei Turisti sul Territorio:** I nuovi servizi (ristorante e SPA) rendono l'hotel più attrattivo, prolungando potenzialmente la durata del soggiorno dei clienti.
- **Destagionalizzazione e Diversificazione dell'Offerta Turistica:**
 - La SPA, in particolare, attira clientela anche in periodi di bassa stagione turistica, riducendo la dipendenza dalle stagionalità e stabilizzando l'economia locale.

3. Miglioramento dell'Immagine e della Competitività della Destinazione

Un hotel che investe e migliora i propri servizi contribuisce a elevare il profilo dell'intera località.

- **Attrattività della Destinazione:** Un'offerta alberghiera più ricca e di qualità superiore rende la località più competitiva sul mercato turistico nazionale e internazionale.
- **Promozione del Territorio:** L'hotel, attraverso le proprie attività di marketing, promuoverà non solo i propri servizi ma indirettamente anche le bellezze e le opportunità del territorio circostante.
- **Maggiore Permanenza e Fidelizzazione:** Clienti soddisfatti di un'offerta completa sono più propensi a prolungare il soggiorno e a tornare in futuro, diventando promotori della destinazione.

4. Sviluppo Sociale e Comunitario

Sebbene più indiretti, ci sono anche vantaggi a livello sociale.

- **Opportunità di Formazione:** La necessità di personale specializzato può stimolare l'offerta formativa locale (scuole alberghiere, corsi per terapisti).
- **Partecipazione a Eventi Locali:** Un albergo con servizi potenziati può ospitare eventi, meeting o conferenze, diventando un hub per attività che coinvolgono anche la cittadinanza.

In conclusione, l'investimento nell'ampliamento dei servizi di un albergo non è solo una scelta strategica per l'impresa, ma un catalizzatore di crescita economica e sociale per l'intera comunità, generando un circolo virtuoso di sviluppo e valorizzazione del territorio.

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

COMPONENTE AMBIENTALE	RILEVANZA PER IL P.E.C.		DESCRIZIONE DELL'EFFETTO	GRADO DI SIGNIFICATIVITA' DELL'EFFETTO	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
	SI	NO			
ASSETTO SOCIOECONOMICO	X	-	Per l'aspetto socio economico, sia in ambito specifico dell'attività, sia in ambito territoriale e comunale, l'impatto può essere positivo.	-	-

9.4 POSSIBILE INDIVIDUAZIONE DI ULTERIORI AZIONI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Il progetto di ampliamento di struttura ricettiva Grand Family Hotel Bristol contiene al suo interno alcune azioni di sostenibilità ambientale che qui possiamo richiamare:

- Il miglioramento energetico, tecnologico e degli spazi lavorativi della porzione relativa alle nuove cucine e cantine, con la sostituzione di elementi architettonici esistenti con altri di migliore rendimento energetico e con un miglior confort ambientale;
- Tecnologie impiantistiche avanzate, utilizzo di copertura rinnovabile per la produzione di ACS per una percentuale superiore al 60%;
- Recupero delle acque delle docce per lo scarico dei WC;
- Utilizzo di coperture a giardino e tetti verdi pensili sia per il blocco A (cucine e cantine), che per le porzioni a copertura della nuova area SPA. Tale tecnologia contribuisce alla mitigazione dell'effetto isola di calore urbana, alla riduzione delle emissioni di CO₂ e alla conservazione dell'acqua fornendo un habitat per diverse specie di fauna, contribuendo alla conservazione della biodiversità urbana.

Si rimanda alle valutazioni effettuate nei capitoli precedenti. Si ricorda, peraltro, che la struttura è dotata di un impianto fotovoltaico in grado di assorbire anche le nuove richieste derivanti dagli ampliamenti in progetto.

9.5 INDIVIDUAZIONE DELLE AZIONI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Visto il contesto ambientale e paesaggistico di contorno all'area di progettazione e l'impossibilità di individuare superfici da riforestare o da bonificare all'interno del perimetro del comune di Stresa, in sede di progettazione si propongono azioni volte alla valorizzazione del territorio esistente in una visione complessiva dell'intera progettazione.

Dovranno quindi essere poste in atto opere di compensazione paesaggistica ed ambientale, in ragione della modificazione del paesaggio e della sua percezione e in considerazione della previsione di consumo di suolo, seppur attuata in un contesto ambientale caratterizzato da edificato consolidato.

MISURE DI MITIGAZIONE

Oltre a quanto già richiamato in precedenza relativamente ai singoli componenti e, ovviamente, a quanto indicati dalla normativa vigente, vengono indicate alcune buone pratiche per la gestione del cantiere:

Taglio dei soggetti arborei

Il taglio, là ove verrà eseguito, dovrà essere fatto a perfetta regola d'arte e comunque secondo le specifiche tecniche regolamentate dalle norme in vigore, preservando le essenze arboree radicate nell'intorno.

Gestione delle terre

In fase di realizzazione delle opere, qualora si rendessero necessarie operazioni di scavo (es. opere interrato) sarà necessario:

- *prevedere una ripartizione dei materiali che verranno estratti, suddividendoli per profondità di origine;*

- *preservare a parte, e proteggere dalla pioggia, lo strato attivo che risulterà quanto mai necessario avere poi a disposizione per le operazioni di recupero;*
- *mantenere gli scavi aperti per il minor tempo possibile*
- *rispettare la stratigrafia originaria in caso di riporto del materiale di scavo*

Recupero delle aree di cantiere

Nelle aree di cantiere o interessate dalla realizzazione di opere interrato (sottoservizi) si prevede il ripristino dell'uso del suolo originario.

Gli interventi di recupero si sostanzieranno nel:

- *riporto del materiale (strato di coltivo) precedentemente asportato e adeguatamente conservato in cumuli in prossimità delle aree;*
 - *preparazione del substrato (stesura e livellamento);*
 - *inerbimento delle superfici con miscuglio idoneo;*
 - *piantumazione di essenze arboree arbustive*
- (...)*

MISURE DI COMPENSAZIONE

Relativamente agli effetti generati dagli interventi previsti dall'attuazione del P.E.C. in esame sulle componenti ambientali, territoriali e paesaggistiche, è necessario individuare, coerentemente a quanto previsto dal D.Lgs. 152/2006, Allegato VI, lett. g, misure di compensazione proporzionate agli effetti stessi, coerenti con la tipologia di impatto e con il contesto territoriale ed ambientale interferito.

Le compensazioni sono opere, con valenza ambientale, non strettamente collegate con gli impatti indotti dal progetto/piano, ma realizzate a parziale compensazione del danno prodotto, specie se non completamente mitigabile. Le misure di compensazione non riducono gli impatti residui attribuibili al progetto ma provvedono a sostituire una risorsa ambientale che è stata depauperata.

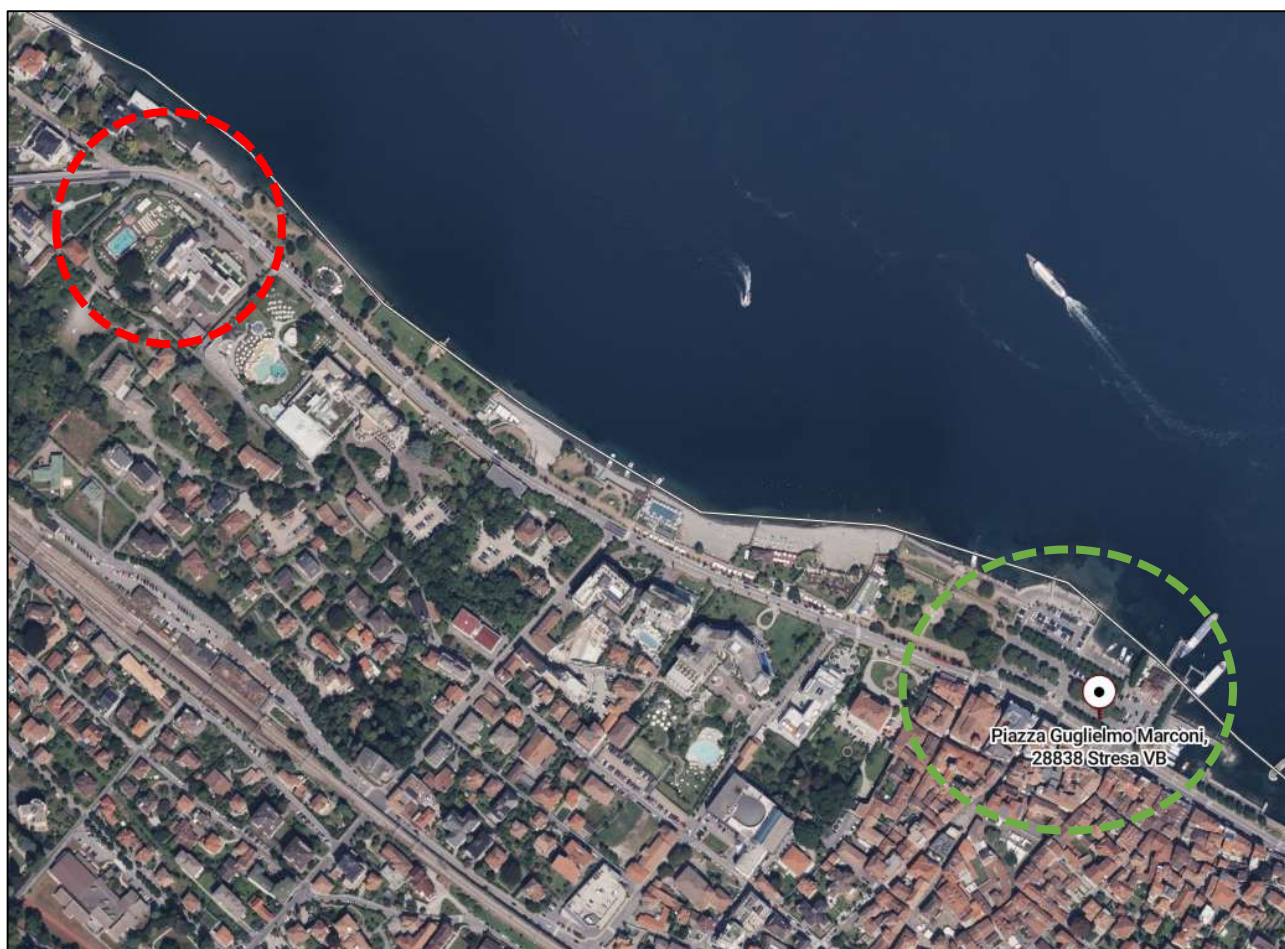
Per quanto attiene alla quantificazione delle opere compensative, si richiamano nel seguito le indicazioni contenute nella D.D. 30 novembre 2022, n. 701, *Valutazione Ambientale Strategica. Revisione del documento tecnico di indirizzo: "Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale", approvato con D.G.R. 12 gennaio 2015, n. 21- 892 e aggiornato con D.D. n. 31 del 19 gennaio 2017:*

... omissis ... in assenza di metodologie codificate, in linea teorica e nel limite del possibile, costituisce riferimento il principio di omologia, in relazione al quale gli interventi riparatori devono compensare, con ordine di priorità, le componenti ambientali su cui il piano genera i maggiori impatti. Le compensazioni, in altre parole, per ottenere l'optimum dovrebbero essere dimensionate nella misura necessaria a ripristinare i valori ambientali e paesaggistici persi, generando un incremento del grado di funzionalità delle componenti coinvolte di intensità pari al grado di compromissione determinato dall'attuazione dell'intervento (compensazione alla pari). Stante la difficoltà di attuare tale approccio nella prassi operativa, può essere accolta favorevolmente anche la previsione di più interventi complementari, che, per quanto possibile, agiscano in sinergia su diverse componenti ambientali e paesaggistiche, quale soluzione integrata per bilanciare nel modo più completo possibile l'impatto potenzialmente generato dal piano omissis.

In riferimento al P.E.C. in esame, gli impatti principali determinati dalle nuove previsioni urbanistiche riguardano la **perdita della risorsa suolo** per sottrazione degli spazi e impermeabilizzazione, anche parziale, delle superfici secondo i criteri di calcolo stabiliti dalla D.G.R. n. 2-6683 del 4 aprile 2023 (Consumo di suolo). Per quanto riguarda la compensazione di consumo di suolo, assumendo il principio di omologia, dovrebbe essere data priorità alla realizzazione di interventi di deimpermeabilizzazione/rinaturalizzazione di aree già urbanizzate o degradate, connotate da una superficie comparabile a quella compromessa dalla trasformazione in progetto.

Nel caso del Comune di Stresa il Regolamento relativo alla monetizzazione delle aree a pubblico standard di cui alla D.C.C. n. 62/2003 individua un capitolo di spesa legato all'allestimento delle aree a verde, utilizzato per la riqualificazione e la manutenzione delle aree verde lungo-lago ed alla graduale de-impermeabilizzazione del parcheggio di Piazza Marconi.

In linea con le indicazioni contenute nella sopracitata D.D. 701/2022, al fine di focalizzare l'attenzione su azioni volte a bilanciare gli impatti indiretti generati dalle trasformazioni, **in sede di stipula della convenzione per l'attuazione del P.E.C. verranno individuati i corrispettivi per le superfici pavimentate in piazza Marconi da riqualificare e de-impermeabilizzare.**



Vista ortofoto con l'individuazione in rosso dell'area di intervento del Grand Hotel Bristol e in verde Piazza Guglielmo Marconi, oggetto di graduale de-impermeabilizzazione

9.5 QUADRO ANALITICO DEGLI EFFETTI

COMPONENTE AMBIENTALE	RILEVANZA PER IL P.E.C.		DESCRIZIONE DELL'EFFETTO	GRADO DI SIGNIFICATIVITA' DELL'EFFETTO	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
	SI	NO			
ARIA E FATTORI CLIMATICI	X		Limitato aumento dell'immissione di inquinanti da combustione da traffico per l'introduzione di nuovi veicoli in fase di cantiere. L'effetto pertanto risulta certo e temporaneo in quanto limitato alla fase di cantiere e reversibile. I rischi per la salute umana e l'ambiente risultano limitati con cumulabilità bassa rispetto alla qualità dell'aria del territorio comunale e, infine, di limitata entità ed estensione nello spazio.	BASSO	Riduzione delle emissioni delle polveri in fase di cantiere attuando opportuni accorgimenti tecnici e logistici (velocità di transito dei mezzi, bagnatura dei cumuli di inerti)
ACQUA	X		Potenziali effetti temporanei in fase di cantiere, tutti mitigabili con i dovuti accorgimenti citati. I possibili effetti risultano pertanto limitati alla fase di cantiere con potenziale rischio di inquinamento delle acque superficiali in esito ad eventi accidentali. L'effetto sarà possibile, temporaneo, occasionale, irreversibile, con rischi per la salute umana e l'ambiente, con cumulatività, entità ed estensione nello spazio dipendenti dalla tipologia della fonte di inquinamento.	BASSO	Si rimanda a quanto precisato nelle prescrizioni esecutive contenute nello studio a firma del Dott. Geol. Corrado Caselli. In fase di cantiere dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari ad evitare sversamenti di sostanze inquinanti nel corso dei lavori: corretta regimazione delle acque di cantiere, stoccaggio dei lubrificanti e degli oli esausti in appositi contenitori, esecuzione di manutenzioni dei veicoli da cantiere.

SUOLO E SOTTOSUOLO	X		Nella fase di cantiere l'impatto è legato ai scavi e riporti legati gli scavi ed alla demolizione degli edifici esistenti. Il progetto prevede un limitato incremento di consumo di suolo rispetto alla situazione attuale.	MEDIO	Si richiamano tutte le prescrizioni definite all'interno della Reazione Tecnico Geologica e richiamate nel capitolo 7.4. La mitigazione del nuovo consumo di suolo avverrà attraverso l'utilizzo di superfici non impermeabilizzate per le nuove aree a parcheggio e di tetti verdi nelle nuove strutture in ampliamento. L'impatto verrà compensato mediante azioni volte alla de-impermeabilizzazione di aree definite dal Comune di Stresa in sede di stipula della concessione.
PAESAGGIO E TERRITORIO	X		Modifica permanente del paesaggio e delle visuali della zona interessata dall'intervento.	BASSO	Tutti gli interventi verranno sottoposti a parere della Commissione Locale del Paesaggio e della Soprintendenza. Si richiamano i contenuti del cap. 6.1 riferiti all'inserimento dell'intervento nel contesto.
BIODIVERSITA' E RETE ECOLOGICA	X		Potenziale perdita di elementi di biodiversità.	BASSO	Il progetto prevede la ripiantumazione delle essenze e un incremento delle superfici a verde, considerando le coperture a verde dei nuovi ampliamenti.
BENI STORICI, CULTURALI E		X	-	-	-

RIFIUTI	X		Problematiche temporanee legate alla produzione di rifiuti solidi in fase di cantiere. Minimo aumento della produzione di rifiuti solidi in fase di esercizio.	BASSO TRASCURABILE	Il Comune di STRESA è dotato di raccolta differenziata dei rifiuti.
RUMORE	X		Le opere in progetto risultano coerenti con il Piano di Zonizzazione acustica comunale. Produzione di rumore in fase di cantiere. In fase di esercizio non si prevedono modifiche rispetto alla condizione attuale.	BASSO	-
ENERGIA (produzione e consumo)	X		-	BASSO	-
POPOLAZIONE E SALUTE UMANA	-	X	-	-	-
ASSETTO SOCIOECONOMICO	X	-	Per l'aspetto socio economico, sia in ambito specifico dell'attività, sia in ambito territoriale e comunale, l'impatto può essere positivo	-	-

10. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

L'analisi condotta ha evidenziato che i possibili effetti ambientali correlabili all'attuazione del P.E.C. sono riconducibili prevalentemente alla fase di realizzazione delle opere e degli interventi (cantiere) e secondariamente della trasformazione del paesaggio interessato dall'intervento.

Alla luce delle previsioni di intervento come qui proposte, considerate le caratteristiche generali dell'ambito interessato e le potenziali interferenze e/o impatti ambientali correlabili all'attuazione, risulta coerente ritenere che l'estensione nello spazio degli effetti attesi (considerando che gli interventi sotto diversi aspetti risultano migliorativi) sia per lo più riferita all'ambito esclusivamente locale.

Le conclusioni dell'analisi, inoltre, non hanno evidenziato potenziali fattori di perturbazione ambientale connessi all'attuazione del P.E.C. proposto tali da indurre attenzioni particolari circa possibili superamenti dei livelli di qualità ambientale e dei valori limite definiti dalle norme di settore, o effetti cumulativi con altre fonti di impatto ambientale, anche alla luce degli obiettivi di sostenibilità integrati nel progetto e delle opere di compensazione individuate.

Per tutto quanto dettagliato in relazione e più sinteticamente riproposto nei punti sopra citati, considerato che nel complesso il presente Strumento urbanistico presenta:

- coerenza con gli strumenti di pianificazione locale e sovralocale;
- assenza di fattori di perturbazione ambientale tali da indurre attenzione particolare circa possibili superamenti dei livelli di qualità ambientale;
- assenza di effetti cumulativi con altre fonti di impatto ambientale;
- presenza di effetti negativi limitati e mitigabili;

Sulla base di quanto esposto nelle precedenti tabelle e nei precedenti paragrafi, si ritiene che la procedura di approvazione dell'oggetto di analisi, possa **non essere assoggettata** a procedura di Valutazione Ambientale Strategica.