

ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
delle Province di
NOVARA
VERBANO - CUSIO - OSSOLA

28.100 Novara - via degli Avogadro 5 - Tel. (0321) 35.120
e-mail architetti@novara-vco.awn.it; pec: oappc.novara-vco@archiworldpec.it

Novara, 17 maggio 2024
Prot. n° 2024/411
Via PEC

Egr. Sig.
Sindaco
Comune di Verbania

**OSSERVAZIONI e CONTRIBUTI ALLA PROPOSTA TECNICA DEL
PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE GENERALE al PRGC
vigente del comune di VERBANIA
Art. 15, comma 4, L.R. 56/77 e S.M.I.**

L'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori delle province di Novara e del Verbano-Cusio-Ossola

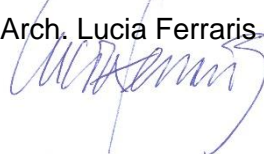
presa visione degli elaborati della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare di Variante Generale al P.R.G.C. vigente del Comune di Verbania, adottati con delibera di C.C. n° 10 del 29/01/2024,

OSSERVA quanto sviluppato nei capitoli seguenti che si articolano nelle seguenti parti:

- A. SINTESI DELLE PROPOSTE.
- B. SVILUPPO DELLE PROPOSTE.
- C. RIFERIMENTI CULTURALI E DISCIPLINARI GENERALI.

In attesa di un riscontro nel merito delle sotto riportate Osservazioni avanzate al fine di migliorare la definizione di un progetto urbanistico con impatti rilevanti sulla qualità di assetto complessivo del territorio cittadino, e della stessa operatività professionale degli iscritti al nostro Ordine, rinnovando la disponibilità ad approfondire le problematiche evidenziate in un rapporto di confronto da consolidare, con l'occasione si porgono distinti saluti.

La Presidente
Arch. Lucia Ferraris



All.: Osservazioni.

A. SINTESI DELLE PROPOSTE.

1. Estendere le analisi socio economiche della Variante ai Comuni a monte dell'hinterland verbanese e lungo la dorsale Baveno, Gravellona Toce, Casale Corte Cerro ed Omegna finalizzate a verificare fabbisogni abitativi e fabbisogni di servizi di base con i primi e coordinare politiche intercomunali infrastrutturali e di servizi con i secondi.
2. Quantificare ed aggiornare i fabbisogni abitativi arretrati e futuri in relazione alle previsioni del PRGC vigente non attuate (6.940 vani) ed alle nuove previsioni insediative della Variante.
3. Prevedere quote di edilizia economica e popolare conseguenti alle grandi differenze evidenziate nella relazione fra quote nazionali di edilizia pubblica e quote del Comune di Verbania e specificamente quote di edilizia sovvenzionata ed agevolata per sostanziare *una diversa politica dell'abitare* enunciata nella relazione ma non attuata.
4. Verificare e motivare le nuove previsioni insediative con la dinamica demografica in atto nel Comune da circa 50 anni.
5. Rivedere al rialzo gli indici edificatori in tutte le aree finalizzato ad una significativa densificazione delle aree edificate.
6. Articolare una specifica strategia operativa di piano finalizzata alla rigenerazione urbana attraverso una *mappatura e schedatura delle aree produttive e residenziali dismesse* o in condizioni di particolare degrado igienico edilizio ed ambientale ed attraverso sinergie pubblico/privato definite e quantificate.
7. Rivedere l'articolazione dei contributi di costruzione finalizzata ad incentivare il recupero edilizio e le operazioni di rigenerazione urbana.
8. Articolare una specifica previsione dell'Area ex Acetati in un'ottica pubblica e nell'ambito di un più ampio quadro urbano propedeutico alla formazione di un PPE concertato e condiviso con la nuova proprietà.
9. Rivisitare l'assetto dei servizi di base in un'ottica di *Città dei 15 minuti* inserito nel quadro intercomunale del suo hinterland pedemontano.
10. Analizzare ed esplicitare le cause della mancata attuazione di gran parte della previsioni insediative turistico ricettive con conseguente revisione delle scelte previsionali finalizzate a rimuovere le cause individuate.
11. Rivisitare le precedenti previsioni di *tangenziale interna* al concentrico urbano per ripristinare una indicazione di tracciato finalizzato ad un vincolo di salvaguardia; in alternativa individuare un tracciato di *passante interno urbano privilegiato* alternativo alla statale per il traffico di attraversamento in prevalenza lungo la viabilità esistente; unitamente indicare una esplicita previsione temporalizzata della formazione di un *BICI PLAN a scala urbana* al servizio dell'intera cittadinanza e non della sola utenza turistica.

12. Individuare le Strategie ed i relativi obiettivi perseguibili ricomponendo la diversa impostazione e le diverse indicazioni del Masterplan Strategico Paesaggistico Ambientale dalla Variante.

13. Osservazioni puntuali alle Norme di Attuazione:

- a) *Adeguamento al Piano Paesistico*: contestualizzazione assente dei contenuti del PPR a scala locale, lasciando conseguentemente l'apparato normativo di "adeguamento" privo di quei necessari aspetti regolativi più di dettaglio;
- b) *Art. 15. Centri Storici (CS)*: Riprendere i contenuti del Testo Unico per l'edilizia (D.P.R. 380/2001) e della Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB/84 in larga parte omesso per esigenze di semplificazione da cui risulta un quadro normativo carente e di discutibile applicazione affidando all'amministrazione (?) ed alla CLP una serie di decisioni e valutazioni di merito progettuale (il tutto di eccessiva discrezionalità).
- c) *Art. 57. Contributi ed interventi per l'incremento della naturalità e della biodiversità*: privilegiare ed incentivare gli interventi di recupero anche con ampliamento ed in particolare gli interventi in aree oggetto di rigenerazione urbana; penalizzare tutti gli interventi di nuova edificazione in modo progressivo in aree di completamento o di nuovo impianto con nuovo consumo di suolo ed in particolare quelli in aree scarsamente urbanizzate; privilegiare tutti gli interventi compresi nelle aree delle schede di piano; differenziare gli interventi finalizzati alla realizzazione di edilizia sovvenzionata o agevolata; riservare analogo trattamento normativo alle attività produttive artigianali, industriali e turistico ricettivi; privilegiare e non aggravare i costi delle opere di urbanizzazione destinate a riqualificare porzioni di tessuti urbani esistenti rispetto quelle destinate a servire aree di completamento o di nuovo impianto. Redazione di *Piano della Forestazione Urbana* con allegato *Programma Attuativo* entro 90 gg dall'adozione della Variante.
- d) *Art. 32. Aree agricole (A)*: evitare l'indiscriminata esclusione della demolizione e ricostruzione (come proposto nell'art. 15 relativo ai centri storici), elaborando norme specifiche di salvaguardia delle parti meritevoli di conservazione.

B. SVILUPPO DELLE PROPOSTE.

1.L'orizzonte pianificatorio di Verbania in relazione al territorio limitrofo

La Relazione della Variante recita:

“Dall’analisi dei dati è possibile infine affermare che risultano ancora pienamente valide le considerazioni espresse nella Relazione illustrativa del PRG vigente, qui di seguito riportate: “Verbania fa parte di un ambito territoriale al cui interno si può constatare una tendenza all’uso del territorio e alle scelte insediative che prescindono dai confini amministrativi. La lettura dei dati demografici risulta quindi più significativa se è estesa all’intero ambito “omogeneo” e non circoscritta al solo territorio comunale, pur non trascurando il “peso” relativo di Verbania rispetto al contesto. Verbania costituisce un riferimento territoriale e funzionale consolidato rispetto a due “sistemi” insediativi principali: il sistema dei Comuni del “circondario” di Verbania (versante settentrionale del Golfo Borromeo) e il sistema urbano lineare Verbania - Gravellona Toce - Omegna. La prima area è formata da un sistema policentrico ad elevatissima integrazione, che configura la “zona residenziale” estesa di Verbania; la provincia del V.C.O., in particolare per quanto concerne l’insediamento di attività e di servizi, la concentrazione di popolazione (pari ad un terzo dell’intera provincia) e le relazioni funzionali che si verificano sul territorio. L’insieme delle due aree è caratterizzato da una stretta interdipendenza delle sue componenti e da una tendenziale “indifferenza” nelle scelte insediative individuali all’interno del perimetro territoriale.”

A seguito di tale riconoscimento la Variante però non estende in alcun ambito di analisi e ricerca i dati relativi (demografia, natalità, attività economiche e produttive, servizi, ecc).

Il tentativo di “espansione territoriale” della città attivato qualche anno fa con il Comune di Cossogno non ha sortito effetti, risultando perdente nel referendum propositivo.

Un diverso approccio che tenti di mettere in relazione le diverse realtà ed interdipendenze territoriali appare quindi necessario ed utile.

Molti sono gli ambiti in cui Verbania supplisce alla inferiore capacità operativa per la differenza demografica (a parte alcuni servizi che Verbania svolge a favore ed insieme a molti comuni), soprattutto nell’ambito dei servizi primari e scolastici.

Diversamente continuerà l’antagonismo territoriale che ha da sempre caratterizzato i rapporti istituzionali tra Verbania ed il suo entroterra senza mai mettere in campo le diverse capacità operative ed economiche date dalle grandi differenze demografiche esistenti.

Differenze sempre più evidenti e marcate a seguito dei fenomeni di spopolamento avvenuti a partire da dopoguerra in poi a favore di Verbania con la progressiva crisi delle attività agricole montane da una parte e lo sviluppo industriale dall’altra (fino al ’75).

L’ingresso di Verbania nel Parco della Val Grande dovrebbe costituire un grande passo verso una integrazione territoriale a cui la pianificazione non potrà non corrispondere (ma di questo fatto la Variante tace).

Una maggiore attenzione ad una visione “sovracomunale” degli effetti di Piano, ci pare doverosa e da affrontare con la necessaria traduzione pianificatoria nello sviluppo del Progetto Preliminare, approfondendo anche tecniche e modalità attuative proprie della “perequazione territoriale”.

2. Il fabbisogno abitativo: da elemento per il dimensionamento della Variante a campo di indagine sui fabbisogni sociali.

La determinazione del fabbisogno abitativo arretrato e futuro, una delle analisi che concorrono alla costruzione dei piani urbanistici, è sempre stata utilizzata per il loro dimensionamento andando a giustificare le scelte insediative residenziali soprattutto di completamento e di nuovo impianto.

L’operazione ha da sempre giustificato espansioni urbane in più di un caso ingiustificate e pretestuose e finalizzate alla sola creazione di rendite fondiarie.

In un periodo storico, come quello attuale e per Verbania a partire dagli anni 80, gli andamenti demografici evidenziano esclusivamente stagnazione o riduzione della

popolazione residente accompagnate dall'aumento dei nuclei familiari causato dalla riduzione media dei componenti (assunto spesso come ulteriore elemento generatore di fabbisogno abitativo) ed elevati tassi di invecchiamento.

Ma nel caso di questa Variante il fabbisogno abitativo arretrato e futuro non viene affrontato nella Relazione elencando dati locali e nazionali ma senza mai determinarlo con analisi specifiche.

In un caso così complesso come quello di Verbania pensiamo sarebbe stato opportuno e necessario per tutti affrontare il tema anche per un fruttuoso rapporto con gli organi che esamineranno nel merito la stessa Variante.

Importante anche e soprattutto per giustificare con meccanismi di calcolo più o meno sofisticati l'incremento residenziale con aree di espansione o di completamento in presenza di 6.940 stanze residue non attuate del PRGC vigente riteniamo.

Le dinamiche specifiche di carattere socio-economico e demografico di Verbania impongono approfondimenti di analisi dirette sulla determinazione del fabbisogno abitativo che non appaiono formulate nella Relazione generale della Variante.

In particolare, sulla base di una serie di dati presenti nella Relazione di confronto sulla dotazione di edilizia economica e popolare ed alloggi in locazione ed in riferimento alla grande differenza fra le dotazioni medie nazionali e quelle di Verbania, appare opportuno che vengano svolte analisi e rilevazioni sul fabbisogno abitativo presso i soggetti istituzionalmente dedicati alla realizzazione e gestione di edilizia economica e popolare.

3. L'attuazione delle previsioni residue del PRGC vigente ed il fabbisogno abitativo arretrato e futuro.

Il materiale informativo e di analisi dei fenomeni socio-economici a corredo della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare contenuti nella Relazione in riferimento alle residue disponibilità edificatorie indica:

- 5 schede di indirizzo del PRGC vigente su 9 non realizzate nelle aree di nuova residenza, 28 su 41 Pari (al 68% delle schede) nelle aree di riuso e riqualificazione.

La Relazione recita:

- Le previsioni di piano del 2006 davano un numero di stanze equivalenti pari a 66.842, di cui 58.219 esistenti e 8.623 da realizzare.
- Ne sono state realizzate 1.654, di cui 902 (12,9%) nelle aree di riuso e riqualificazione, 248 (40,7%) nelle aree floricole da riqualificare e 504 (49,9%) nel residenziale. Permane un'offerta residua di 6.940 stanze equivalenti.
- Nel residenziale le previsioni si sono verificate nel 50% della SUL; nelle aree floricole per il 40%.
- Meno del 13% degli interventi nelle aree di riuso e riqualificazione sono state realizzate. Si tratta delle aree nelle quali l'intervento è più difficile.

Da qui la Relazione individua una serie di cause ed effetti di cui non se ne comprende la logica e l'origine: " ... *la città risultava bloccata nel suo sviluppo demografico, sociale ed economico, ...; L'andamento dell'attività edilizia rivolta soprattutto al recupero del patrimonio edilizio esistente, ha svelato una dinamica economica con un prelevamento di ricchezza piuttosto che una produzione di ricchezza.*"

Mancano cioè approfondimenti conoscitivi per appurare se la mancata attuazione delle previsioni del PRGC siano la causa o l'effetto del blocco demografico, sociale ed economico.

E' probabile, ed in qualche modo evidente, che nella determinazione del "blocco demografico, sociale ed economico" intervengono elementi di carattere generale (il trend nazionale demografico), più locale quello sociale ed economico nonostante la vicinanza alle aree metropolitane del milanese, del varesotto e del torinese.

Ma tutto ciò andrebbe meglio indagato perché si rischia il permanere delle stesse condizioni di altre future mancate attuazioni, forse le stesse che si attendono da decenni a fronte di facili concessioni di lotti residenziali in aree paesisticamente pregiate e di facile *appeal* sul mercato.

E ancora la Relazione recita *“L’offerta abitativa rispecchia l’andamento demografico ed economico: scarsa offerta in locazione e crisi dell’istituto promosso dal Piano dell’edilizia convenzionata.”*

Ma l’assenza di offerta abitativa in locazione è a giudizio di molti una delle cause dello stallo demografico ovvero è mancata completamente la realizzazione di edilizia agevolata ed sovvenzionata con finanziamenti pubblici insieme all’assenza di Piani per l’Edilizia Economica e Popolare o Piani Di Zona.

Mentre l’edilizia convenzionata, per la quale non sono mai esistiti Piani, è andata in crisi ormai da qualche decennio, quando il costo convenzionale di vendita (perché alla vendita calmierata e all’acquisto era finalizzata), è risultato superiore a quelli del mercato immobiliare almeno nelle aree periferiche e poco pregiate.

Delle linee di intervento elencate poche sono quelle che hanno una stretta relazione con la mancata attuazione delle previsioni residenziali e quelle più pertinenti non trovano poi riscontro progettuale nella Variante e fra questi spicca uno *“Sviluppo di strumenti per una diversa politica dell’abitare”*.

Ma questa è ancora legata all’assenza di una definizione e/o aggiornamento del fabbisogno abitativo specifico per la città sebbene alcuni dati generali vengono indicati (ma ancora generici) nella Relazione: *“Le unità immobiliari ufficiali concesse in locazione (compresi ATC e alloggi comunali) sono il 12,1% del totale contro il 20,8% nazionale (dati ISTAT aggiornati al 2018); gli affitti a canone concordato sono il 7,8% del totale delle locazioni, contro il 27,8% nazionale (dati Ufficio Studi Tecnocasa 2018).”*

Ora, le differenze indicate tra i dati nazionali e quelli locali evidenzerebbero un fabbisogno di edilizia pubblica considerando la forte presenza in città della concorrenza sul mercato delle abitazioni degli alloggi turistici che sottraggono offerta abitativa per le note differenze economiche della domanda.

La sommatoria degli alloggi esistenti al 2020 di 349 alloggi di ATC (edilizia sovvenzionata), 101 alloggi di cooperative a proprietà indivisa (edilizia agevolata) e 424 alloggi del Comune (edilizia mista) e questi rappresentano il 12,1% del totale degli alloggi contro una percentuale del 20,8% a livello nazionale, volendo anche solo avvicinare Verbania alla media nazionale occorrerebbero 640 alloggi di edilizia sociale.”

Se la volontà è quella di orientare sempre più l’economia di Verbania sul settore turistico e quindi verso target di mercato decisamente più alti, sono necessarie scelte nella direzione della previsione di edilizia pubblica (agevolata e/o sovvenzionata) ovvero verso la locazione permanente di cui si lamenta il fabbisogno e l’assenza nel mercato immobiliare (che soffre anche, qui come in moltissime altre località con elevate dinamiche immobiliari, della concorrenza impari della locazione breve ad uso del mercato turistico).

La Variante però non quantifica il fabbisogno abitativo arretrato e futuro né quantifica conseguentemente il fabbisogno di edilizia pubblica.

Volendo assumere anche solo i soggetti in lista di attesa per l’assegnazione di alloggi di edilizia sovvenzionata e quelli in lista di attesa per alloggi di edilizia agevolata raggiungiamo la soglia di circa 280 alloggi, più della metà di quelli necessari ad allineare Verbania alla media nazionale.

La Variante si limita a confermare un’area residua degli anni ottanta del PRGC vigente a Trobaso in Via alla Morena di 4.734 mq di superficie territoriale con una capacità insediativa di 1.900 mq di SUL destinata ad edilizia economica e popolare (pari a 63 vani, circa 20 alloggi, che sui 280 alloggi di fabbisogno accertato ed accertabile rappresenterebbe il soddisfacimento del 7% di questo fabbisogno abitativo); valori desunti dall’art. 37 delle N. di A. che differiscono da quelli della scheda di pag. 23 della Relazione.

Intervento di Via alla Morena mai attuato perché difficile, piccolo ed al centro di un agglomerato di edifici prevalentemente unifamiliari di 2/3 piani (tipologicamente quindi troppo costosa sebbene la Scheda indichi ancora 4 pft).

Una scheda a pag. 23 della Relazione indica un'area residua con una capacità insediativa di 3.210 mq con 107 vani disponibili che non sposta in modo significativo la previsione

Rapportando la sola area specificamente indicata per edilizia economica e popolare di Via alla Morena di Trobaso, capace di 1900 mq di Sul, ai 68.382 mq di Sul residenziale totali indicati nel capitolo 17 della capacità insediativa, si ricava una incidenza del 2,7% sul totale delle previsioni residenziali (forse un po' poco).

Se poi si volesse considerare che questo fabbisogno andrebbe indirizzato in parte verso giovani, nuovi residenti ed anziani se si volesse concretizzare *“una diversa politica dell'abitare”*, e soprattutto operare per una reale inversione di tendenza delle dinamiche socio-economiche in atto, le scelte urbanistiche necessarie da introdurre nella Variante risulterebbero essere importanti.

4.La previsione insediativa e demografica della Proposta Tecnica

Il Comune di Verbania segna ininterrottamente uno stallo demografico a partire dalla metà degli anni settanta attestandosi intorno ai 30.000 abitanti dopo una crescita ininterrotta a partire dalla soglia censuaria del 1951.

Il saldo naturale (nati e morti) negativo è costante solo in parte mitigato dal saldo migratorio (iscritti e cancellati).

Nei prossimi anni la variante prevede un incremento di 4.560 unità, ovvero recuperare la popolazione residente di Verbania del 1971 con 34.749 abitanti partendo da 26.003 nel '51; nell'81 già scende a 32.744 per poi attestarsi dal '91 a poco più di 30.000 abitanti.

Tutto ciò avviene prima della chiusura della Montedison, avvenuta nel '75, che allora contava circa 4.300 addetti rappresentando quasi il 50% degli addetti nel secondario, e all'apice del suo sviluppo industriale nella chimica di base, nel tessile, nel cartario e cartotecnica e nel metalmeccanico e ad avvenuto spopolamento di tutta l'area pedemontana del suo intorno territoriale oltre ai grandi flussi migratori dal meridione e dal Veneto.

La Variante prevede che la popolazione salga dalle 30.333 unità del 31.12.2022 a 34.893 abitanti (la soglia temporale dovrebbe essere quella di 10 anni).

Nulla viene detto quale evento economico, fino ad oggi non accaduto, consentirebbe di avverare tale fatto invertendo 50 anni di trend demografici negativi.

Se è vero che l'incremento è per la metà dovuto al recupero delle aree produttive e residenziali dismesse (on tutte le incertezze del caso), è certo che la metà teorica dell'incremento sarebbe dovuto ai 46 lotti vista lago di completamento (unica certezza attuativa), alle schede progettuali confermate e di nuova previsione, alle aree R1 ed R2.

Vero anche che questi conti sono formulati nel capitolo sulla verifica della capacità insediativa per il calcolo degli standard a servizi e che questi conteggi appartengono alla storia della pianificazione degli ultimi 50 anni, ma è altrettanto vero che corrispondono nel bene e nel male a previsioni di edificabilità reali.

Tutto ciò non significa che la popolazione è destinata a crescere: dal 2006, data di approvazione del PRGC vigente, in 18 anni sono stati realizzati 49.620 mq di Sul pari a 1.654 stanze e la popolazione al 31.12.2023 era di 30.313 abitanti (nel 2001 era di 30.128 abitanti), in compenso i nuclei famigliari aumentano creando quindi fabbisogno abitativo.

E' quindi pressoché certo che si avvereranno le previsioni insediative della variante nelle aree paesisticamente pregiate, perché tutte oggetto di specifiche dichiarazioni di intenti, ma senza effetti sulla natalità e la popolazione rimarrà attendibilmente intorno ai 30.000 abitanti.

Molto dipenderà naturalmente dalla *“diversa politica dell'abitare”* attivata dall'amministrazione indicata come obiettivo della Variante e quindi relativamente alla capacità di attrarre giovani, giovani coppie, anziani, migranti ed una reale politica attiva nella direzione

di rendere disponibili alloggi in locazione a tutti livelli sociali, housing sociale (in competizione e compensazione alla diffusione degli affitti brevi), non escludendo alloggi a prezzi moderati in proprietà in competizione con il mercato immobiliare destinato al settore turistico (edilizia convenzionata).

5.La rigenerazione e la densificazione quali risposte al consumo di suolo e strumenti di rinnovo urbano ed edilizio.

Tanto in riferimento alla direttiva europea (zero consumo di suolo entro il 2050), quanto al tema “emergenza climatica”, come già richiamato nelle premesse, appare evidente la necessità di una norma nazionale/regionale e di politiche e scelte a livello locale che arrestino il consumo di suolo e mettano in atto provvedimenti di incentivo, coordinamento e governo per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

La revisione del PRG di Verbania può costituire un’occasione per contribuire al contenimento generale del *consumo di suolo* non limitandosi al misero 1,14% di incremento indicato come valore in grado di rispettare il limite regionale del 6%.

Dato peraltro non verificato (nella Tav. P14 Analisi del consumo di suolo) con quello assegnato dall’“Osservatorio regionale” (“Il monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte–edizione 2015”, D.G.R. 27 luglio 2015, n. 34-1915) e da prendere obbligatoriamente quale riferimento per la “quantificazione” incrementale: Verbania non può elaborare uno strumento urbanistico che per un tema così rilevante non è rispettoso delle disposizioni regionali in materia

Di recente, con D.G.R. n. 2-6683 del 04/04/2023, la Regione Piemonte ha approvato le nuove “*disposizioni in merito alla modalità di calcolo del consumo di suolo negli strumenti urbanistici formulati all’interno dell’Allegato 2 alla stessa deliberazione*”. Tali nuove disposizioni evidenziano la necessità che per ciascun periodo (decennio) di riferimento, il Comune monitori il rispetto del limite percentuale di possibile incremento di CSU (max + 6%consentito) accompagnando ogni procedura di modifica dello strumento urbanistico in aggiornamento delle Tabelle di riferimento (tabella 18 da Fascicolo 1 USC): modalità di calcolo e relativa Tabella assenti tra gli elaborati adottati.

Peraltro l’elaborato del Piano vigente AT1 “*Carta della crescita insediativa alle soglie storiche del PRG*”, che fotografa il consumo di suolo al 2003, ben evidenzia il progressivo avanzamento delle aree urbanizzate esaminando anche solo quelle a decorrere dal 1983 (dove mancano i successivi interventi su aree di espansione in corso nelle aree collinari e periferiche).

Questo in un momento storico in cui già gran parte dei fenomeni di abbandono e degrado urbano erano presenti nel contesto urbano ed extraurbano.

Nell’attuale fase in cui questi fenomeni si sono ulteriormente allargati e consolidati anche in aree centrali, si impone una profonda riflessione sulla necessità del massimo contenimento del *consumo di suolo* che, oltre a contribuire alla conservazione dei caratteri ambientali, naturali e paesistici, potrebbe costituire una scelta strategica, ma soprattutto conveniente e produttiva per la città che consentirebbe:

- la concentrazione delle capacità progettuali e di coordinamento dell’amministrazione e delle disponibilità economiche imprenditoriali della città nelle operazioni di recupero e riqualificazione;
- la concentrazione delle disponibilità finanziarie comunali nelle aree che necessitano e richiedono riqualificazioni urbane sinergiche pubblico-privato;
- l’interruzione del gap tra fabbisogno infrastrutturale ed urbanizzativo e capacità pubblica di soddisfarlo.

In ossequio ad un falso e presunto presupposto ed intento “ambientalista”, la pianificazione di Verbania si è sempre mossa in direzione opposta alla densificazione delle aree urbane prevedendo basse densità fondiaria e territoriali, basse altezze (vedi PRG

vigente), espansioni nelle aree collinari e periferiche (ad eccezione dei Piani di Zona di Renco e S. Anna degli anni settanta con adeguate densità fondiari).

Per accompagnare in modo complementare ed integrativo la scelta del contenimento ed azzeramento del consumo di suolo, è quindi opportuno avviare un processo di *progressivo addensamento delle aree residenziali centrali* prevalentemente già dotate di opere di urbanizzazione.

Il processo di addensamento deve partire dal superamento delle N. di A. relative alle aree consumate che consentono esclusivamente incrementi volumetrici percentuali una tantum sull'esistente che di fatto confermano le densità basse e quindi il sottoutilizzo di sedime urbano.

La tavola delle densità urbane AT5 che riporta gli indici fondiari mq/mq di tutti i lotti evidenzia in quasi tutte le diverse aree densità edilizie a macchia di leopardo con valori nella generalità superiori a quelli delle N. di A. della Variante.

I valori oscillano nelle diverse aree classificate: tra 0,5 mq/mq fino ad oltre 2,00 mq/mq nella "città piatta dei PRG tra la Castagnola e il torrente" (Pallanza e S. Anna); 0,2 mq/mq nelle aree di completamento corrispondenti ai 150 mq massimi consentiti su aree che raggiungono anche 1.000 mq di Sf), molto simili ma forse con medie più alte nella "città piatta fra i due torrenti" (Intra alta); sempre fra 0,4/0,5 mq/mq nella "città intorno ai 300 slm (la fascia alle pendici del Monte Rosso tra Suna ed il Ponte del Plusc e (con medie più basse) la zona collinare di Biganzolo, Zoverallo, Antoliva; per abbassarsi decisamente nelle aree alte sopra i 400 slm.

I bassi indici fondiari vengono confermati nelle N. di A. con indici inferiori a 0,5 mq/mq (pari a 1,5 mc/mq) nelle aree R1 "città compatta residenziale intensiva e semintensiva, (tutta Intra alta fino a Trobaso, Pallanza e Suna), in cui beneficiano gli indici esistenti inferiori a 0,5 mentre sono pari all'esistente se superiori a tale indice che costituiscono ampiamente la maggioranza.

Il risultato è una sorta di appiattimento verso il basso ed un congelamento di tutte le aree con indice superiore ad 1,5 mq/mq.

La zona R2 "città rada, prevalentemente residenziale" (le aree collinari basse in sponda orografica sinistra del S. Giovanni, Possaccio e le aree dell'altopiano di Trobaso e di Unchio, e macchie della Castagnola ed aree limitrofe), con un indice di Variante di 0,2 mq/mq o esistente se superiore, riguardando prevalentemente aree edificate con le nuove densità basse del PRG vigente, subiscono un appiattimento verso il basso contenuto.

Infine la zona R3 "città pedecollinare residenziale estensiva" con un indice fondiario non superiore all'esistente e con ampliamenti una tantum di 30 mq di Sul in deroga, riguardando tutte le fasce collinari al di sotto della isoipsa di 30 m, vengono di fatto interamente congelate.

Le aree edificate sopra la isoipsa di 300 m, seppur comprese nella Perimetrazione dei Centri Abitati a suo tempo approvata dalla Regione Piemonte e ratificate nei precedenti PRGC fra le aree legittimamente edificate (compreso il vigente), vengono tutte confinate nelle aree agricole sebbene costituiscano aree residenziali a tutti gli effetti.

Per tali aree la variante ne dispone di fatto il congelamento con possibilità di incrementi volumetrici di 15 mq di Sul per gli edifici non agricoli esistenti e 10 mq di Sul per gli edifici che hanno perso la loro ruralità.

Il quadro normativo degli indici evidenzia sostanzialmente la volontà di un appiattimento urbano della situazione di fatto con possibilità di addensamenti inesistenti o molto limitate, incapaci comunque di produrre gli effetti positivi insiti nelle pratiche urbane di addensamento descritti nei capitoli dei riferimenti (in effetti mai dichiarati in tutte le analisi ed obiettivi espressi nella Relazione).

Il tema è sostanzialmente eluso in quanto assente tra gli interessi culturali e politici della Variante, ma invertire questo quadro normativo nella direzione di una *densificazione urbana* appare possibile ed utile inserendo tale pratica tra gli obiettivi della Variante e viene risolto burocraticamente con scelte al ribasso che corrono il rischio di congelare le situazioni senza affrontarle e tentare di risolverle.

L'articolo 14 della L. R. n. 56/77 conteneva nelle originali formulazioni un obbligo per i comuni oltre i 10.000 abitanti le analisi delle linee di soglia dei costi differenziali per l'urbanizzazione delle aree di espansione successivamente eliminato nelle innumerevoli modifiche ricavati in riferimento al sistema infrastrutturale esistente e previsto ed alle caratteristiche del sito (ciò per ricordare che anche Astengo, il padre politico e culturale della 56, riteneva meritevole di attenzione il tema delle densità edificatorie).

Ignorare il tema non appare quindi possibile a fronte delle innumerevoli motivazioni ricordate e una modalità possibile è quella di elevare gli indici medi rilevabili per le diverse aree attestandoli comunque intorno a valori che consentano di poter effettivamente trasformare e rendere "compatta" la città ed avvicinarla agli indici già presenti in molte aree (che rivelano valori sopra i 2,00 mc/mq) e accompagnando tali indici ad incentivi nell'ordine del 10/20% del volume o delle superfici esistenti (il tutto ciò finalizzato anche alla realizzazione di nuove unità abitative).

La eliminazione del limite dei 4 piani fuori terra del PRGC vigente e l'introduzione dei 6 piani dovrebbe aiutare molto.

La densificazione potrebbe anche essere perseguita nelle parti oggetto di schede di indirizzo già presenti nelle N. di A. o di nuova formazione oltre a quanto già previsto quale strumento possibile per sbloccare schede inattuato (tenendo sempre conto che rispetto a quelle confermate l'altezza degli edifici può passare da 4 a 6).

6.Note e possibile strategia per la rigenerazione urbana.

I temi del recupero e della rigenerazione urbana sono difficili e complessi: per le proprietà coinvolte e per le relative aspettative e rendite fondiari ed immobiliari che spesso sembrano prevalenti sulla funzione sociale della stessa proprietà.

Il rischio è sempre quello che l'ente pubblico operi da agenzia di promozione immobiliare per assecondare le proposte del privato proponente o per "inventare" nuove o diverse destinazioni (spesso pregiate e rare), e nuove o diverse previsioni normative (con opportunità realizzative sempre più elevate), tali da rendere economicamente "vantaggioso" l'intervento di riuso e rigenerazione.

E ciò non per la città ed i suoi residenti ma per l'operatore immobiliare per il quale non saranno mai sufficienti le premialità volumetriche o le agevolazioni fiscali che quasi tutti i disegni di legge e molte leggi regionali hanno già proposto e previsto.

Queste considerazioni sono i rischi possibili nell'intraprendere serie politiche di rigenerazione fondate sulla necessaria ed indispensabile negoziazione pubblico/privato.

Detto questo è però sulla rigenerazione urbana che può ragionevolmente fondarsi il contenuto portante dell'intera revisione del Piano in quanto le aree dismesse costituiscono da una parte il "problema" urbanistico della città e molte di queste aree determinano l'assetto "strutturale" della città ormai storicizzato da quasi cinquant'anni (vedi l'area Acetati o lo stesso ex Albergo Eden), e dall'altra una grande opportunità.

Tutto questo in una fase in cui la domanda interna alla città sembra ormai orientata pressoché esclusivamente al mercato immobiliare turistico premiando e ricercando quasi esclusivamente le aree ambientalmente e paesisticamente più pregiate.

E' per questo che per ridurre e/o azzerare l'ulteriore consumo di suolo, una operazione necessaria sarebbe quella di *contenere* drasticamente ogni espansione o completamento edilizio che non sia principalmente finalizzato al soddisfacimento di fabbisogni abitativi accertati e definiti che in questa fase sembrano essere indirizzati prevalentemente verso la locazione e/o la proprietà calmierata.

Nel contempo il principale incentivo al recupero è la ricerca di ogni possibile *sinergia pubblico/privato* negli interventi di trasformazione provocando *l'incontro tra una domanda* già dotata di risorse finanziarie certe, disponibili e accertate *ed un'offerta* compatibile con le attuali previsioni urbanistiche vigenti o compatibili con le nuove previsioni contenute nella revisione del PRGC anche ricorrendo, ove necessario, alle procedure più veloci ed indolori quali Varianti

non Varianti o Varianti Parziali solo ed esclusivamente se ritenute compatibili ed in grado di anticipare la revisione generale (peraltro posta in regime di salvaguardia).

Ciò in base al fatto che non sono i comuni a realizzare i contenuti dei piani ma sono loro ad indirizzarne l'attuazione con tutte le norme attuative da una parte (premieria e penalità), e con piani di investimento delle risorse pubbliche in grado di incentivare e favorire le trasformazioni non spendendo "di più" ma "insieme".

Utile quindi la formazione di una *mappatura e schedatura delle aree produttive e residenziali dismesse* o in condizioni di particolare degrado igienico edilizio ed ambientale, attingendo a materiale già in possesso dell'amministrazione o attraverso la stessa consultazione pubblica e la raccolta di Dichiarazioni di Intenti (qualora già non pervenute).

Detta mappatura potrebbe consentire all'amministrazione la costruzione di comparti in cui creare quelle sinergie pubblico-privato citate attraverso la individuazione di interventi di riqualificazione degli spazi pubblici e delle infrastrutture a cura e spese del comune o in compartecipazione con oneri a scomputo.

In questa direzione *rovesciare la logica convenzionale nei SUE che hanno quasi sempre privilegiato l'incasso di oneri di urbanizzazione* primaria e secondaria e ristretto l'ambito di realizzazione di opere di urbanizzazione, a scomputo oneri, solo all'interno della delimitazione dei SUE medesimi (senza mai considerare le interrelazioni con l'intorno urbano), allargando sempre di più il fabbisogno di riqualificazione infrastrutturale della città e creando differenziazioni urbanizzative e qualitative a macchia di leopardo.

Una gestione efficace e produttiva dovrebbe però contare sulla formazione di un *Ufficio di Piano* in grado di affiancare l'assessorato e l'Ufficio tecnico nella definizione di buoni accordi tra pubblico e privato nelle operazioni di rigenerazione urbana.

7. La disciplina del contributo di costruzione.

Gli oneri di urbanizzazione ed i contributi sul costo di costruzione sono uno strumento di politica urbanistica complementare ed integrativo per orientare e supportare gli interventi edilizi sul territorio in attuazione della pianificazione.

Usciti dal perverso provvedimento che consentiva ai comuni di utilizzare detti proventi per coprire la spesa corrente, gli stessi continuano ad essere uno degli strumenti finanziari per realizzare/migliorare le opere infrastrutturali della città e migliorarne la qualità ambientale ed urbana.

Di per sé non possono essere determinanti per indirizzare le trasformazioni urbane, per il miglioramento della qualità urbana, ma certamente aiutano ad orientare le scelte di operatori ed utenti singoli attraverso:

- una forte espressione politica per una scelta di campo a favore della qualità ambientale, della compatibilità e della sostenibilità;
- un concreto e fattivo contributo per incentivare, agevolare ed indirizzare gli interventi edilizi e di trasformazione del territorio a favore della riqualificazione, del recupero e della rigenerazione urbana e disincentivare fortemente il consumo di suolo e l'espansione edilizia;
- un sostegno alla densificazione edilizia ed il recupero in alternativa alla nuova costruzione in aree inedificate ed esterne al concentrico urbano;
- strumenti tecnico-operativi per migliorare la qualità delle sue infrastrutture sopra e sottosuolo;
- un contributo commisurato all'incidenza reale delle opere nelle diverse aree di piano ed allo sforzo necessario a superare il gap qualitativo e funzionale esistente in molte zone della città senza disincentivare e mortificare gli interventi urbanisticamente virtuosi.

Gli strumenti tecnici regolamentari che possono accompagnare l'entrata a regime del nuovo strumento urbanistico, possono riguardare ad esempio:

- adeguamento annuale del costo delle opere di urbanizzazione;
- riduzione significativa dei contributi nelle aree dei centri storici e nelle aree consumate anche per le modifiche di destinazione d'uso finalizzate ad esercizi commerciali (unità di vicinato) ed artigianali;
- commisurare analiticamente i contributi sulla base dei reali fabbisogni urbanizzativi prodotti dall'intervento previsto nell'ambito del lotto e nel suo intorno in presenza di pianificazione esecutiva;
- i costi delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente a scomputo oneri per gli interventi di edilizia agevolata e sovvenzionata non devono superare l'importo dei valori tabellari;
- incrementare il contributo degli interventi residenziali di nuova costruzione in aree di completamento ed in maniera più significativa in aree di nuovo impianto;
- ridurre i contributi per gli interventi che raggiungono nell'applicazione del Protocollo Itaca valori compresi fra 2,5 e 5 nella misura significativa (o comunque in altri protocolli di valutazione di sostenibilità ambientale);
- ridurre i contributi degli interventi nelle aree di Rigenerazione Urbana;
- adeguare annualmente gli oneri di urbanizzazione base ai costi reali superando la concezione che gli oneri bassi incentivano l'edilizia.

8. Ex Acetati.

Se i dibattiti da 2/3 anni hanno evidenziato l'importanza strategica del recupero dell'area ex Acetati e dintorni, non sembra che la Variante abbia condiviso questa valutazione di fatto negando ogni indicazione progettuale.

La Variante può costituire l'ambito al cui interno è possibile svolgere una valutazione complessiva su una serie di aggiornamenti e ricognizioni sui fabbisogni a scala urbana intorno a tutti i servizi pubblici, sulla stessa residenza, sul terziario direzionale pubblico e privato, sulle attività produttive compatibili.

Il tutto considerando la dimensione di oltre 15 ettari dell'intera proprietà.

Il tema dovrebbe essere la costruzione di quel "*pezzo di città*" in grado di realizzare una nuova centralità urbana integrata con l'assetto urbanistico storico multipolare di Verbania.

Pezzo di città che non può che essere costituito dalla più ampia articolazione di destinazioni d'uso differenziate, attraenti e funzionali, nessuna esclusa (dalla residenza pubblica e privata, al terziario pubblico e privato, ai servizi di scala urbana, alle attività produttive non nocive, alle attività commerciali).

Tra queste svolgerebbe una importante funzione rivitalizzante quella residenziale pubblica e privata e, se inevitabile, la previsione di attività commerciali della grande distribuzione nell'area (tutto ciò nonostante il dato di fatto della realizzazione del quartiere dei supermercati con l'ultimo pezzo mancante di Eurospin), nonché i servizi a scala urbana.

Il tutto in un progetto integrato alla stessa struttura commerciale dove, la residenza pubblica e privata, potrebbe rappresentare il "prezzo sociale" da pagare alla città in cambio delle destinazioni oggi più lucrose.

Tutto ciò sebbene il metodo e l'impostazione seguiti dall'Amministrazione nella formazione del Concorso di idee perseguito (under 40) e del Piano Particolareggiato, ed i contenuti progettuali emersi, non sembrano poter garantire il raggiungimento di questi obiettivi.

Nuova centralità che avrebbe tutte le potenzialità per diventare una delle più importanti o, quanto meno, quella con un carattere distintivo sufficientemente forte da farla riconoscere a scala urbana.

Tutto dipenderà dai contenuti, dal progetto, dalle funzioni previste, dai servizi a scala urbana che verranno collocate, dall'estensione del progetto e dalle aree contermini coinvolte, dagli investimenti pubblici e privati, dalla forza delle scelte, dal livello di condivisione culturale e sociale.

Occorre però rifuggire dalla tentazione di ricostruire una polarità produttiva caldeggiata dal Masterplan Strategico Paesistico Ambientale che rischierebbe di provocare la riproduzione di un enclave chiuso alla città come è stato per quasi 50 anni dalla sua realizzazione negli anni trenta.

Riproduzione di un polo produttivo che ha già purtroppo avuto una sua parziale riconversione con l'insediamento di Plastipak a ridosso della chiusura di Montedison che, occupando metà della originaria fabbrica di chimica di base, ha prodotto poco più di 200 addetti (ben lontano dagli irraggiungibili ed irriproducibili 4.300 della metà degli settanta), con attività produttive del tutto prive di indotto ed ha riportato al centro della città attività altamente incompatibili ambientalmente ed inquinanti (come la confinante Betteo).

Ben lontano dagli irraggiungibili ed irriproducibili 4.300 della metà dei settanta.

Ma su tutto ciò la Variante non si esprime segnando un laconico quanto paradossale punto interrogativo per le aree prevalenti di progetto nel riepilogo delle aree assoggettate a schede (punto 3.6.5. Schede PRG vigente in istruttoria riconfermate dal "nuovo" PRG pag 67 della Relazione).

La totale assenza di indicazioni ed obiettivi urbanistici, prerogativa dell'ente pubblico in quanto attore protagonista della pianificazione locale, non può che nuocere all'interesse pubblico e quindi alla città.

La ricognizione ed analisi, per definire nuove qualità e nuovi standard e quindi nuovi obiettivi, potrebbe riguardare a titolo esemplificativo e di semplice intuizione:

- le attrezzature scolastiche (tra questi la ricollocazione della scuola elementare Guglielmazzi, e il potenziamento degli asili nido e scuole materne per superare quella soglia di scolarizzazione del 30% indicato a livello europeo essenziale per incrementare l'occupazione femminile ed aumentare gli standard dei servizi comunali);
- affiancato al trasferimento della Guglielmazzi, l'ampliamento del Museo del Paesaggio per farlo diventare un polo museale di rilievo regionale oltre a servizi di quartiere;
- i grandi spazi industriali dismessi si prestano a riusi affascinanti e difficilmente riproducibili seguendo quanto già fatto in molte altre operazioni di riuso di aree industriali dismesse in Italia ed in Europa; spazi che potrebbero consentire, ad esempio, la realizzazione di un centro teatrale libero ed aperto, meno istituzionale ed elefantiaco del Maggiore, analogo a quanto fatto a Milano, ad esempio, che a lato del Piccolo Teatro Strehler è stato realizzato il Piccolo Teatro Studio Melato destinato a spettacoli appunto meno istituzionali, di avanguardia, destinati ad un pubblico più giovane; sala teatrale diversa per dimensione, assetto organizzativo ma soprattutto diversa nel rapporto spazio scenico/pubblico fondamentale in tutto il teatro di ricerca.

Infine si ritiene necessario che l'amministrazione estenda l'ambito progettuale del recupero dell'area industriale dismessa (ormai da quasi 50 anni), anche al complesso monumentale della chiesa di Madonna di Campagna le cui caratteristiche monumentali, ambientali e paesistiche sono state evidenziate giustamente nel PPR.

Chiarendo al contempo la portata dell'effetto giuridico dell'estensione della fascia di rispetto cimiteriale (imposta a 200 metri lineari ex lege e non derogabile) inaspettatamente riportata negli elaborati della Variante con un'estensione più limitata.

9. Il riassetto dei servizi e la intercomunalità

Se riesci a camminare o andare in bicicletta a lavorare in 15 minuti o riesci a raggiungere un negozio di alimentari, un parco, un caffè, la scuola dei tuoi figli nello stesso tempo, stai vivendo in quello che viene chiamato un "quartiere dei 15 minuti".

Partendo da questa "immagine/concetto" di organizzazione urbana, la Variante del Piano potrebbe operare una rivisitazione dell'assetto dei servizi della città cogliendo le potenziali offerte dall'ampia disponibilità di aree potenzialmente oggetto di rigenerazione urbana.

Ma questa operazione non può non confrontarsi con il quadro territoriale dell'entroterra di Verbania (come già detto nel capitolo precedente) per una serie di servizi quali l'istruzione, le aree per attrezzature di interesse comune (socio sanitari e assistenziali) e le aree per spazi pubblici per lo sport, uscendo dalle improbabili tentazioni di annessioni territoriali (vedi la campagna di Cossogno), e dalle storiche reciproche diffidenze culturali e politiche.

La stretta relazione territoriale con i comuni contermini (Arizzano, Bee, Premeno, San Bernardino Verano, Ghiffa, Oggebbio, Vignone), ha una sua origine storica fin dalla rivoluzione industriale ed è stata oggetto di gran parte delle dinamiche demografiche degli ultimi decenni ma soprattutto dell'espansione indiscriminata a bassa densità dei versanti collinari che circondano Verbania.

Il Piano intercomunale del Consorzio degli anni ottanta fu tutto proiettato principalmente lungo l'asse Verbania-Omegna ignorando o sottovalutando ciò che territorialmente stava avvenendo nell'entroterra verbanese (spopolamento nelle fasce alte ed espansione indiscriminata nelle aree a ridosso).

Inevitabile la dipendenza di questi piccoli centri urbani da Verbania in relazione anche alla morfologia territoriale ed alla consistenza demografica.

La Variante Strutturale non potrà certamente uscire dai confini comunali ma potrà certamente costituire una importante occasione di ragionamenti, confronti con il suo hinterland ed anche scelte previsionali conseguenti.

10. Il turismo.

Il settore turistico è stato indicato negli ultimi decenni quale alternativa economica allo smantellamento dell'intero assetto produttivo della città.

I dati socio economici forniti dall'assessorato e l'arco temporale esaminato molto stretto non consentono di capire l'entità del recupero degli addetti nel settore turistico degli ultimi trent'anni sebbene evidenzia che a fronte di una continua progressione delle presenze e degli addetti nei servizi agli alloggi e ristorazione, diminuiscono i posti letto e le strutture ricettive e aumentano le strutture alternative a quelle alberghiere e soprattutto si consolidano quelle extralberghiere all'aperto.

Gran parte degli investimenti pubblici della città degli ultimi 30/40 anni sono stati indirizzati verso quella qualità ambientale necessaria per competere nei mercati del turismo internazionale ed in particolare molto è stato fatto negli ultimi 10.

Ma le previsioni urbanistiche che dovevano realizzare l'alternativa alla città fabbrica del dopoguerra non sono state attuate (8 schede su 9 non realizzate con la disponibilità del 62% nell'alberghiero con oltre 23 ettari e del 24% nel rurale).

Le ragioni di questa mancata attuazione è probabilmente uno dei compiti più importanti ed impegnativi di questa revisione che dovrebbe essere oggetto di attenta valutazione ed indagine caso per caso.

La stessa vicenda Astor appare emblematica rispetto la scarsa propensione, anche da parte di operatori locali, all'investimento nel settore turistico ricettivo se non viene garantita una quota di ritorno immobiliare (sarà questo il pedaggio che la città dovrà pagare per attirare investimenti?).

Utile considerare che gli interventi non attuati del settore turistico ricettivo riguardano aree dismesse in alcuni casi da più di 40 anni che ricordiamo ancora sono: Eden, Santa Rita, Colonia Motta, Villa Poss, villa Mater, e più recentemente villa Tilde ed il Miralago.

Qualcosa si sta muovendo negli ultimi mesi ma la città ha pagato un prezzo altissimo con il pressoché totale decadimento di villa Poss (considerata tra le più belle ville ottocentesche del lago) e di gran parte dei manufatti di rilievo architettonico della Colonia Motta.

Occorre infine sottolineare che la vicenda Astor evidenzia la necessità della difesa dal troppo facile e scontato mercato immobiliare delle attrezzature ricettive alberghiere esistenti localizzate lungo i litorali che quindi possono provocare appetiti speculativi verso seconde case.

Tali aree vanno vincolate alla destinazione d'uso turistico ricettiva alberghiera in quanto i loro caratteri ambientali e paesistici costituiscono la materia prima dell'auspicata economia turistica (a meno che si pensi di localizzare attrezzature ricettive a Renco).

11. Viabilità e mobilità

L'analisi ed il rilievo dei flussi di traffico indicano che il traffico di attraversamento è del 10/11% del totale mentre il traffico in entrata da ovest è il 20/21% e quello da est è il 4/5%.

I due flussi nelle due direzioni si sommano per cui i flussi in entrata da ovest supera il 30% e da est è di circa il 15%.

Naturalmente i flussi risentono delle stagionalità, delle festività ed infine degli orari.

Le conseguenze vissute dai verbanesi e dai frequentatori della città per motivi diversi sono le code nelle due porte di ingresso in città: la rotonda del Tribunale in entrata con code che nelle prime ore del mattino arrivano alla Beata Giovannina e le rotonde del Flaim e dell'incrocio con Corso Cobianchi in cui le code nelle ore serali arrivano al Sasso.

A Intra la durata delle code è stata mitigata dallo scaglionamento dei attraversamenti pedonali nel centro di Intra ma il problema è migliorato in regime normale ma rimane nelle ore di punta.

Nel frattempo, la situazione generale del traffico in città negli ultimi 20 anni è notevolmente peggiorata ma la Variante sembra sottovalutare i peggioramenti che certamente si verificheranno nei prossimi 20.

Non sappiamo quanto tutto ciò incida sulla frequentazione turistica della città ma ormai di località turistiche intasate dal traffico ce ne sono tante.

Gli obiettivi assunti appaiono sensati ed intelligenti ma forse scarsamente risolutivi: la calmierazione del traffico con la messa in sicurezza, una diversa distribuzione del trasporto a favore di una mobilità più sostenibile e una città vivibile e condivisa dai diversi utenti della strada.

Non sappiamo quanto possa incidere una mobilità sostenibile urbana sul quadro dei volumi di traffico essendo bassa la propensione delle amministrazioni della città a dotarsi di un sistema efficace di rete ciclabili all'interno della città oggi di fatto inesistente (almeno negli ultimi 20/25 anni).

La Tavola 2b – Progetto Calmierazione Traffico indica un reticolo urbano art. 229 zona 30 la cui semplice enunciazione ed indicazione grafica non appaiono sufficienti se non accompagnate da una esplicita indicazione della formazione di un *BICI PLAN* a scala urbana con relativo *Programma di Attuazione*.

L'azione dell'amministrazione degli ultimi 10 anni si è rivolta esclusivamente nella realizzazione di percorsi ad uso della componente turistica del traffico (imponente tracciato ciclopedonale da Fondotoce a Suna) senza nessun'altra attenzione alla parte urbana del problema.

Unico effetto macroscopico è la scomparsa dagli elaborati della variante dell'ultimo tracciato di tangenziale interna contenuta nel Piano vigente (dopo la maldestra rinuncia del finanziamento di un primo lotto ad ovest della città di una dozzina di anni fa).

Quanto questa scelta e questo svincolo sia opportuno e lungimirante non è dato sapere e di difficile valutazione ben sapendo che le condizioni ed i costi di una eventuale realizzazione

non possono che peggiorare ed aumentare con la continua compromissione del territorio in assenza di vincoli di salvaguardia.

Alla luce delle considerazioni sopra sviluppate riteniamo importante che la Variante debba affrontare il tema rivisitando le precedenti previsioni di *tangenziale interna* al concentrico urbano per ripristinare una indicazione di tracciato finalizzato ad un vincolo pubblico di salvaguardia.

In alternativa individuare un tracciato di *passante interno urbano privilegiato* alternativo alla statale per il traffico di attraversamento in prevalenza lungo la viabilità esistente adattando ed attrezzando la stessa viabilità con la necessaria messa in sicurezza.

Traffico incompatibile per volume e per modalità di attraversamento che oggi transita lungo il lungolago di Intra e lungo la cosiddetta “variante” sovrapponendosi con tutto il traffico locale interno di collegamento fra le diverse parti della città.

12. Rendere cogente il Masterplan Strategico Paesaggistico Ambientale nei contenuti della Variante.

Il Masterplan Strategico Paesaggistico Ambientale individua 5 strategie per 5 ambiti paesaggistici ma di queste indicazioni, tutte oggetto di necessari futuri approfondimenti, non risulta esserci traccia nella Variante al PRG né cartografica né normativa.

I due strumenti procedono nelle proprie analisi con strumenti di indagine distinti, con proprie visioni progettuali autonome, producendo alla fine due corpi separati che si ignorano a vicenda ignorando ognuno l'esistenza dell'altro.

In entrambi gli elaborati nessuno cita l'esistenza dell'altro e la Relazione recepisce gli elaborati di entrambi senza alcuna interrelazione.

Ricorrere ad un Masterplan Strategico in grado di indagare preventivamente i caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio verbanese, è apparso un ottimo strumento propedeutico alla stesura della Variante del tutto innovativo ed originale rispetto alle classiche procedure urbanistiche ma i risultati, sebbene discutibili e da approfondire nelle eventuali fasi attuative in rapporto a quelle della pianificazione regionale, appaiono del tutto ininfluenti perché sostanzialmente assenti nelle ipotesi progettuali.

Depurando la Relazione del Masterplan da una ridondanza espositiva che lo rende talvolta di difficile lettura, interpretazione e traduzione operativa, individua 5 Strategie per 5 Ambiti con i seguenti macro obiettivi (che vengono riportate per maggiore chiarezza e per evidenziarne i contenuti):

1. *Verbania città di lago*: valorizzare i paesaggi dei lungolaghi; favorire la continuità ciclopedonale; definire un sistema di spazi pubblici attrezzati;

2. *I raggi verdi e blu*: strutturare dei veri e propri parchi naturalistici fruitivi a partire dai torrenti; valorizzare il sistema degli spazi aperti; promuovere processi di rigenerazione del paesaggio costruito storico e industriale;

3. *Verbania città verde*: creazione di una infrastruttura verde urbana per la rigenerazione dello spazio pubblico attraverso l'applicazione di Nature Based solutions; individuazione di assi attrezzati principali e secondari che favoriscano le connessioni con il sistema dei torrenti e con la Corona Verde;

4. *La nuova porta naturalistica alla città*: creazione di due parchi con due vocazioni: un Parco Ecologico Fruitivo che valorizzi la piana naturalistica di Fondotoce; Un Parco Produttivo che metta in relazione il sistema della produzione agro-vivaistica e industriale;

5. *La Corona verde*: Valorizzazione degli itinerari e delle “mulattiere” storiche che collegano il sistema dei borghi storici pre-alpini attraverso un ring che collega lago e montagna; Rigenerazione dei paesaggi boschivi produttivi attraverso la silvicoltura e il recupero dei terrazzamenti per fini produttivi.

Il Masterplan pur non declinando operativamente le 5 strategie ed i suoi obiettivi, o meglio, solo intuendone alcune possibili traduzioni operative dalle esemplificazioni e quindi gli strumenti pianificatori e programmatori (indispensabili per concretizzare anche solo alcuni

obiettivi), delinea però una Verbania che in parte già esiste, e che costituiscono di per sé i presupposti paesaggistici ed ambientali, ma in gran parte sarebbe da costruire o ricostruire o pianificare.

Ma di tutto ciò la Variante non sembra esserne influenzata o condizionata nelle sue ipotesi progettuali né la Relazione indica un percorso attraverso il quale attingere ad alcune strategie con i suoi obiettivi per renderlo cogente al Piano.

Difficile peraltro pensare che le successive fasi procedurali della variante riescano a colmare la distanza fra l'impostazione generale del progetto preliminare ed i contenuti, sebbene da approfondire e dettagliare, del Masterplan Strategico.

Le incomprensibili omissioni progettuali (vedi ex Acetati), o le previsioni chiaramente indicate (vedi viabilità sostenibile o le norme sul recupero edilizio o le rigenerazioni urbane o gli interventi turistico ricettivi), o le totali assenze (vedi i due torrenti del San Bernardino e San Giovanni o i lungolaghi o l'area di Fondotoce), non sembrano aver assunto né la "filosofia" del Masterplan Strategico né alcune sue indicazioni anche solo esemplificative.

Di tale diversità di impostazione la Relazione della Variante non esplicita neppure un contraddittorio per motivarle sebbene facciano parte (apparentemente) dello stesso strumento urbanistico e quindi non si fondono e non si integrano.

Appare pertanto utile e necessario individuare le Strategie ed i relativi obiettivi perseguibili del Masterplan Strategico Paesaggistico Ambientale attraverso una ricomposizione delle diversità ed omissioni progettuali della Variante anche anticipando gli approfondimenti necessari di alcune strategie ritenute prioritarie e di accertata possibilità realizzativa in un arco temporale di almeno una decina d'anni.

Essenziale si ritiene anche l'individuazione di strumenti di pianificazione esecutiva graficamente indicati e normativamente espresse se non di tutte le 5 strategie almeno di alcune di esse di più facile definizione ed individuazione per le possibili sinergie pubblico-privato (ad esempio ex Acetati, interventi turistico ricettivi di accertata attuabilità, il rilancio agricolo del Monterosso, piste ciclabili, alcune aree di rigenerazione urbana, ecc).

Contrariamente Il Masterplan Strategico rimarrà un esercizio disciplinare e uno spreco di risorse.

13.OSSERVAZIONI PUNTUALI alle NORME DI ATTUAZIONE.

a) Adeguamento al Piano Paesaggistico

In via generale si evidenzia che l'attività tecnica di "adeguamento" all'intervenuto PPR risulta strutturalmente la componente disciplinare più rilevante delle esperienze di formazione dei nuovi strumenti urbanistici negli ultimi anni in Regione Piemonte.

Gli elaborati redatti con l'integrazione adottata da ultimo, a nostro avviso non rispondono compiutamente alle necessarie contestualizzazioni dei contenuti del PPR a scala locale, lasciando conseguentemente l'apparato normativo di "adeguamento" privo di quei necessari aspetti regolativi più di dettaglio (si veda ad esempio la Tavola AP.4 con il suo "copia&incolla" asetticamente riportato in Legenda): l'effetto attuativo risulta pericolosamente indirizzato ad un'eccessiva discrezionalità interpretativa che non contribuisce ad un efficace e trasparente rapporto dei professionisti in occasione di sviluppi progettuali gravati da "potenziali" (e non dichiarati e risolti esplicitamente) condizionamenti.

b) Art. 15. Centri Storici (CS)

Il comma 5. Opere ammesse, fornisce una classificazione di 6 tipi di edifici.

- Non potendo comprendere a quali edifici si riferisce la descrizione riportata nell'articolo medesimo non esiste la possibilità di verificare la congruità di tale classificazione e anche la congruità degli interventi ammessi.
- I singoli tipi di edifici individuati non contengono gli interventi edilizi ammessi o indicando categorie di interventi non compresi nella descrizione regionale di cui alla

Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB/84 né quelli di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, lasciando la totale discrezionalità di giudizio del progettista o dell'UT comunale ad eccezione del Tipo 1 per il quale prevede una generica "conservazione" o restauro filologico non esistenti nel citato art. 3 (quello dell'art. 3 bis - Interventi di conservazione non riguarda gli edifici di Tipo 1). E neppure esiste la definizione del recupero filologico. Sempre nella descrizione del Tipo 1 riferisce di "indicazioni che per essi fornirà la Sovrintendenza competente". E' il caso di notare che la Soprintendenza di norma non fornisce indicazioni progettuali di dettaglio ma solo concorda linee di intervento proposte dal progettista.

- Edifici di Tipo 2, medesime osservazioni espresse per il Tipo 1.
- Edifici di Tipo 3, che si ritengono quelli prevalenti nei CS di Verbania, la norma prescrive interventi di mantenimento "pur ammettendo il loro adattamento alle necessità della vita contemporanea qualora nel rispetto dei caratteri architettonici e edilizi della tradizione costruttiva locale", che costituisce una indicazione alquanto generica, aleatoria e di possibile interpretazione personale (necessità della vita contemporanea ...), come pure "il rispetto dei caratteri architettonici e della tradizione costruttiva locale", in quanto interpretazione discrezionale di una CLP qualsiasi o di un progettista o, ad esempio, non esiste una tipologia di ascensore (qualora necessario al superamento delle barriere architettoniche) della tradizione costruttiva locale. La norma rischia peraltro una interpretazione "oscurantista" non ammettendo l'inserimento di forme e materiali attinenti alla sensibilità architettonica contemporanea (cls, acciaio, ceramica, ecc), ma solo quelli della tradizione costruttiva locale.
- Edifici di Tipo 4, per i quali ammette la possibilità di "realizzare trasformazioni anche incisive ...", non precisando in cosa costituiscono le "trasformazioni anche incisive, purché siano mantenuti gli elementi di pregio". L'assenza di precisione nelle indicazioni e descrizioni sottopone gli interventi alla totale discrezionalità di chiunque.
- Edifici di Tipo 5, per i quali ammette la capacità edificatoria (?) "attraverso nuovi manufatti o l'ampliamento di edifici esistenti", per i quali non si riferisce alla tradizione locale (che potrebbe significare libertà di espressione progettuale). Per i quali è però richiesta "la loro legittima sussistenza", quale atto può provare la "legittima sussistenza"?
- Edifici di Tipo 6, per i quali "non sono necessarie particolari tutele" consentendo "interventi ... anche radicali, purché dialoghino e rispettino le caratteristiche paesaggistiche ed edilizie dei diversi centri storici", condizione anch'essa generica ed aleatoria consentendo una interpretazione personale sul tipo di "dialogo" come la storia dell'architettura ci insegna con le tendenze disciplinari storicistiche o antistoricistiche, tutte legittime e di pari dignità culturale (Aldo Rossi, Piero Portaluppi, Giuseppe Terragni, Luigi Vietti, Carlo Scarpa, Tadao Ando, ecc per citare alcuni dei diversi orientamenti disciplinari che si sono confrontati con le preesistenze storiche e che forse si sentirebbero a disagio nel rispettare ed interpretare norme così formulate).

La tabella contenuta nello stesso Art. 15 indica per ogni tipologia di edificio le opere edilizie ammesse semplificando e sintetizzando alcuni contenuti del Testo Unico per l'edilizia (D.P.R. 380/2001) e della Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB/84.

Il risultato è una sintesi che omette gran parte dei contenuti analitici del DPR e soprattutto della Circolare Regionale.

Al di là della dichiarata volontà della semplificazione, il quadro normativo che emerge appare carente e di discutibile applicazione affidando nei successivi commi 6 e 8 all'amministrazione (?) ed alla CLP una serie di decisioni e valutazioni di merito progettuale (anche in tal caso eccessiva discrezionalità).

L'8° comma elenca una serie di prescrizioni delegando sempre la CLP alla deroga.

In particolare per le nuove costruzioni dovranno proporre stereometrie compatibili e simili con quelle della tradizione locale che, sebbene condivisibile in linea generale, si richiama quanto già evidenziato in precedenza per gli edifici di Tipo 6 sui limiti culturali e disciplinari di una simile impostazione normativa con un taglio vagamente oscurantista ed ostile alla libertà di linguaggio architettonico (si osserva a tal proposito che la produzione di normative urbanistiche simili degli ultimi 50 anni non ha preservato i nostri centri storici ed i nostri tessuti edilizi da brutture ed incoerenze architettoniche).

I temi sono molto delicati ed importanti e richiedono approfondimenti normativi da parte della Variante per non cadere dalla "padella alla brace" (la semplificazione estrema non giova alla causa di una buona architettura e di una corretta urbanistica).

c) Art. 57.

Contributi ed interventi per l'incremento della naturalità e della biodiversità

L'art. 57 delle N. di A. prevede l'istituzione di un contributo per l'incremento della naturalità e della biodiversità destinati agli interventi di nuove costruzioni ed ampliamenti oltre alla realizzazione di strade e parcheggi.

Il capitolo 36 al punto 3.9 precisa (meglio delle norme) quanto segue: *"le nuove costruzioni e gli ampliamenti di qualsiasi tipo e destinazione d'uso, compreso le ristrutturazioni, ovvero le ristrutturazioni edilizie che contemplano demolizioni e ricostruzioni. Ad esempio, tutti gli interventi previsti all'interno delle cosiddette schede di intervento. Detto con altre parole, la platea degli interventi edilizi soggetti al contributo sono quelli che modificano in aumento il carico antropico sul territorio. Ed è per questo motivo che riteniamo che tali opere debbano essere assicurate anche nel caso sia il soggetto pubblico a realizzare gli interventi"*.

Dal che se ne deduce che:

- la norma non differenzia le nuove costruzioni dalle ristrutturazioni con ampliamenti equiparando interventi di per sé virtuosi (il recupero con ristrutturazione ed ampliamento) con gli interventi la cui virtuosità dipende da molti fattori di contorno sostanziali;
- non differenzia le nuove costruzioni realizzate in aree edificate od oggetti interventi di rigenerazione da quelle in aree residenziali di completamento o di nuovo impianto con nuovo consumo di suolo equiparando così interventi con natura e finalità fra loro molto diverse;
- è ovvio che tutte le ristrutturazioni con ampliamento riguardano edifici esistenti oggetto di riqualificazione di norma su aree urbanizzate;
- non differenzia le opere di urbanizzazione (strade e parcheggi) destinate a servire aree residenziali di completamento o di nuovo impianto da quelle destinate invece a riqualificare porzioni di aree urbane esistenti.

Considerando che la variante dichiara di voler privilegiare la sostenibilità ambientale nelle sue varie declinazioni sarebbe opportuno e corretto che la norma:

- privilegi ed incentivi gli interventi di recupero anche con ampliamento ed in particolare gli interventi in aree oggetto di rigenerazione urbana;
- penalizzi tutti gli interventi di nuova edificazione in modo progressivo in aree di completamento o di nuovo impianto con nuovo consumo di suolo ed in particolare quelli in aree scarsamente urbanizzate;
- privilegi tutti gli interventi compresi nelle aree delle schede di piano;
- differenzi ancora gli interventi finalizzati alla realizzazione di edilizia sovvenzionata o agevolata;
- analoghi trattamenti dovrebbero essere riservati alle attività produttive artigianali, industriali e turistico ricettivi;

- privilegi e non aggravi i costi delle opere di urbanizzazione destinate a riqualificare porzioni di tessuti urbani esistenti rispetto quelle destinate a servire aree di completamento o di nuovo impianto.

Considerando l'incidenza molto contenuta e forse irrilevante rispetto alle finalità del contributo (310,00 € per un alloggio di 70 mq come indicato nella Relazione di Variante), vengano riconsiderati i valori base di calcolo per garantire una significativa differenziazione per riuscire ad incentivare in modo reale e non fittizio da una parte le operazioni virtuose e dall'altra disincentivare quelle meno virtuose o negative sul piano della sostenibilità ambientale.

Contrariamente una sostanziale indifferenza e falsa neutralità rischia di fatto di incentivare proprio gli interventi meno virtuosi ed ambientalmente negativi e dannosi.

L' articolo, pur condivisibile nei suoi intenti, non individua strumenti attuativi ed operativi progettuali temporalizzati lasciando alla discrezionalità di uffici tecnici ed amministratori l'operatività delle indicazioni e quindi con molte probabilità di inoperatività.

Si propone quindi, non l'unico ma con la possibilità di affiancarne altri, di introdurre tra gli strumenti attuativi degli interventi per la naturalità e la biodiversità la redazione di *Piano della Forestazione Urbana* con allegato *Programma Attuativo* entro 90 gg dall'approvazione della Variante con i seguenti obiettivi e modalità di intervento:

- mitigare e contribuire a contenere gli effetti negativi dei cambiamenti climatici in corso proprio dove questi effetti vengono maggiormente percepiti e sofferti dalla popolazione ed in parte prodotti;
- contribuire a migliorare la qualità dell'ambiente urbano e le condizioni di fruizione degli spazi della città utilizzando le varie qualità e capacità di sistemi specifici di alberature;
- contribuire al miglioramento funzionale ed ambientale delle opere infrastrutturali della città (rete viaria ed aree verdi) mitigando le isole di calore;
- caratterizzare, valorizzare ed arricchire le specificità ambientali, naturali e paesistiche che la città ed il suo territorio già esprimono;
- individuare le essenze più adatte allo scopo di ogni singola area di intervento (viabilità, area verde, plesso scolastico, ecc.)

Le aree sottoposte ad analisi ed oggetto delle proposte progettuali saranno quelle specificamente urbane interessate da insediamenti a varia destinazione d'uso localizzati nei vari contesti del suo territorio, le aree dei servizi e delle attrezzature pubbliche ed in particolare le aree e le reti infrastrutturali pubbliche o assoggettate ad uso pubblico (anche le aree private potranno essere considerate qualora disponibili ed utilizzabili allo scopo).

d) Art. 32. Aree agricole (A)

Il comma 11 ammette per gli edifici che hanno perso la condizione di ruralità (che quindi non una diretta destinazione funzionale per un'attività agricola?), ammette tutti gli interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia esclusa la demolizione e ricostruzione.

Si evidenzia che le condizioni statiche di molti di questi edifici non sono in grado di soddisfare gli attuali requisiti strutturali e comunque raggiungibili in modo insostenibile per originarie carenze costruttive.

La norma appare priva di oggettiva motivazione in quanto condannerebbe all'abbandono edifici che necessitano di interventi di consolidamento strutturale.

La salvaguardia dei caratteri architettonici della tradizione rurale locale può essere perseguita attraverso normative adeguate evitando l'indiscriminata esclusione della demolizione e ricostruzione (come proposto nell'art. 15 relativo ai centri storici).

C. RIFERIMENTI GENERALI

Appare necessario riportare alcuni "riferimenti generali" in grado di definire uno specifico scenario culturale e disciplinare attorno a cui ordinare e partecipare alle scelte urbanistiche in campo nella Variante Generale del Comune di Verbania, in assenza dei quali le osservazioni ed i contributi qui avanzati dal nostro Ordine professionale rischiano di apparire privi di motivazioni e riscontri fattuali.

Riferimenti generali che ben volentieri avremmo rappresentato all'Amministrazione Comunale in un percorso/rapporto trasparente di confronto tecnico nel merito del nuovo strumento urbanistico se solo ce ne fosse stata data la possibilità, evitando in tal modo di poter intervenire solo ed esclusivamente a Delibere già assunte.

Con l'auspicio da parte nostra che il prosieguo dell'iter, in primis con la prossima adozione del Progetto Preliminare, possa riscontrare un confronto ed un conseguente contributo propositivo da parte della nostra specificità professionale da sviluppare in sede di formazione degli elaborati da sottoporre al Consiglio Comunale.

Rilevato doverosamente quanto sopra riportato, di seguito si declinano, in sintesi ragionata, i diversi contributi espressi dai nostri iscritti convocati nel merito da parte della nostra Commissione Urbanistica (che rinnova la disponibilità al confronto richiamato).

La città ed il suo sviluppo

"E' necessario battere il miserevole ma frequente argomento secondo cui la devastazione del paesaggio e dell'ambiente si farebbe non per il profitto di pochi ma per mantenere od accrescere il livello dell'occupazione" scriveva Salvatore Settis nel suo libro "Il Paesaggio, la Costituzione, il Cemento" edito da Einaudi.

Non è il caso della più recente storia di Verbania, ma pensiamo riguardi molti interventi degli anni cinquanta/sessanta nei centri storici che hanno segnato il territorio.

Ma le *devastazioni* denunciate da Settis non riguardano solo quelle formali o architettoniche dei disinvolti anni sessanta che hanno cancellato una parte della memoria storica: le devastazioni sono anche quelle urbane, quelle che non costruiscono "*fatti/luoghi urbani*" ma solo operazioni immobiliari ed economiche.

Le motivazioni di livello superiore che le giustificano sono il progresso, l'insorgere del nuovo, l'economia, l'occupazione, il rinnovo, il cambiamento, il diritto acquisito, ovvero "argomenti" che poco hanno a che vedere con la qualificazione dello spazio urbano e collettivo, le cui nefaste conseguenze rimangono nella storia (e nello spazio) della città.

Obsolescenza del PRGC vigente e della pianificazione urbana

A circa 20 anni dalla redazione del PRGC vigente appare importante che la revisione generale venga elaborata con una partecipazione ed un orizzonte culturale/territoriale che i fatti ed il cambiamento delle condizioni sociali ed economiche nel frattempo intercorse impongono rifuggendo dalla tentazione di facili aggiustamenti estemporanei che la rapidità degli eventi e le urgenze contingenti possono indurre.

Verbania, forse più di altre realtà urbane, ha pagato un prezzo alto dai cambiamenti: si sono conclusi alcuni processi di cambiamento radicale della sua struttura produttiva ed economica ereditata dalla prima rivoluzione industriale.

Troppo complesse le procedure e troppo lunghi i tempi comunque necessari per sprecare le opportunità che può offrire una revisione generale.

Tutto ciò consapevole del gap che intercorre fra i tempi tecnico/burocratici dell'urbanistica (non ancora riformata) ed i tempi delle variazioni economiche, di mercato, dei bisogni, delle

opportunità che caratterizzano sempre le dinamiche generali della pianificazione e quindi anche territoriali.

Pensiamo che debba essere grande lo sforzo collettivo e politico di capire le dinamiche reali di lungo periodo da quelle contingenti ed apparenti, i caratteri strutturali che compongono il territorio e che costituiscono i punti di forza sociali ed economici per il suo futuro, le eccellenze ambientali e paesistiche, gli errori di valutazione compiuti da scelte recenti e passate, le previsioni elaborate incompiute e le loro cause.

L'art. 17 della L.R. n 56/77 e s.m.i. recita *“Il PRG ogni dieci anni è sottoposto a revisione intesa a verificarne l'attualità e ad accertare la necessità o meno di modificarlo, variarlo o sostituirlo; è, altresì, oggetto di revisione in occasione della revisione dei piani territoriali e del piano paesaggistico o del piano territoriale regionale con specifica considerazione dei valori paesaggistici.”*

La farraginosità dei meccanismi normativi e procedurali, l'inadeguatezza del quadro legislativo urbanistico regionale (anch'esso da troppo tempo non riformato) alle attuali dinamiche sociali ed economiche delle trasformazioni territoriali ed i tempi burocratici conseguenti, hanno di fatto creato le condizioni per una generalizzata inosservanza del disposto dell'art. 17 citato con il ricorso diffuso alle diverse tipologie di Varianti (parziali, semplificate, ecc...) per aggirare/superare tale obbligo e risolvere ugualmente le nuove necessità operative.

Nel caso della realtà del territorio di Verbania, tale inosservanza appare ancor più negativa a seguito della conclusione di processi di cambiamento radicale del suo assetto economico e sociale iniziato a partire dagli anni sessanta/settanta con la smobilitazione dell'intero apparato produttivo ereditato dalla prima rivoluzione industriale (tessile, metalmeccanico e chimica di base), e mancato avvio e maturazione dello sviluppo delle sostitutive attività turistico ricettive.

Tutto ciò rappresentato dall'aumento progressivo delle presenze turistiche e la costante diminuzione dei posti letto.

Gli orientamenti condivisibili, per le motivazioni sopra ricordate, indirizzano ad una sua radicale modifica ma a condizione che tale modifica riesca a dare adeguate risposte progettuali e previsionali al quadro complesso dei problemi in campo, di cui in estrema sintesi ne segnaliamo alcuni:

- progressiva regressione demografica ed invecchiamento della popolazione a partire dai primi anni '80 (in linea con il trend nazionale ed in corrispondenza con l'esplosione delle dismissioni industriali nella città);
- impoverimento della qualità urbana e degli spazi pubblici nelle aree marginali e periferiche, con dilatazione del fabbisogno infrastrutturale e qualitativo di un territorio esteso e frammentato (nonostante gli sforzi degli ultimi anni concentrati nelle aree centrali di forte attrazione);
- consolidate ed aggravate condizioni di abbandono e degrado di parti consistenti, significative e strategiche della città (in alcuni casi da più di quarant'anni), in parte aggravate dallo stato di recessione a partire dalla crisi del 2008;
- ad eccezione di quella extralberghiera nella piana del Toce, fallimento della riconversione economica nel turismo (sostitutivo di un assetto industriale scomparso tra gli anni sessanta ed ottanta con la perdita di quasi 10.000 addetti), accompagnato da una costante perdita di posti letto per la chiusura di strutture turistiche esistenti;
- sostenibilità urbana invariata, nonostante il posizionamento della città nelle classifiche nazionali (Regolamento di bioedilizia non approvato, assenza di politiche energetiche organiche, attenzione esclusiva per la mobilità lenta al servizio del turismo);
- conservazione e valorizzazione del suo patrimonio storico, paesistico ed ambientale privo di una visione organica e coerente;

- assenza di aree per edilizia economica e popolare e di una diversa politica dell'abitare;
- difficoltà attuative delle schede di indirizzo del PRGC vigente;
- controversa politica di riconversione delle attività turistico ricettive dismesse.

Questo sommario quadro, confermato anche dalle analisi della Relazione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare di Variante Generale, dovrà essere supportato ed approfondito da analisi già condotte da quegli anni ottanta da cui sono partite le previsioni nella redazione del PRGC vigente per meglio comprendere le trasformazioni sociali ed economiche della città.

I cambiamenti climatici ed il consumo di suolo

Negli ultimi 25 anni il nostro paese ha sottoscritto protocolli e impegni per il contrasto ai cambiamenti climatici ed assicurare uno sviluppo sostenibile: dal protocollo di Kyoto del 1997, alla recente direttiva "case green". Nel settembre 2015 ha condiviso e sottoscritto anche l'Agenda 2030 con i 17 obiettivi dello sviluppo sostenibile.

Molti sono i compiti che spettano alla pianificazione anche a scala comunale per contribuire al raggiungimento degli obiettivi generali pur negli orientamenti politici altalenanti nazionali e locali.

Infatti è ormai chiara la relazione tra la crescita delle aree urbane e delle relative infrastrutture, e l'aumento del fabbisogno di trasporto e del consumo di energia, con conseguente aumento dell'inquinamento acustico, delle emissioni di inquinanti atmosferici e di gas serra; in sostanza è stretta la relazione fra consumo di suolo e cambiamenti climatici.

L'edizione 2023 del Rapporto sul consumo di suolo dell'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale (ISPRA), conferma che il consumo di suolo in Italia continua ed accelera: nell'ultimo anno, le nuove coperture artificiali hanno riguardato altri 77 km², il 10% in più rispetto il 2021 raggiungendo 21.500 km² pari al 7,14% del suolo nazionale, in media circa *21 ettari al giorno* che fa perdere quasi *2,43 metri quadrati di suolo al secondo* (e il 50% riguardano strade e parcheggi).

Il Piemonte è tra le regioni con il maggior incremento annuo con una percentuale di suolo consumato (+ 617 ha), superiore alla media nazionale (25,2%).

La riduzione del consumo di suolo è molto lontana dagli obiettivi europei che prevedono l'azzeramento del consumo di suolo netto, ovvero il bilancio tra il consumo di suolo e l'aumento di superfici naturali attraverso interventi di demolizione, de-impermeabilizzazione e rinaturalizzazione.

La trasformazione da un uso "naturale" ad un uso "semi-naturale" o "artificiale", oltre a determinare la perdita *permanente e irreversibile* di suolo, causa frammentazione del territorio, riduzione della biodiversità, alterazioni del ciclo idrogeologico e modificazioni microclimatiche (è noto, tra gli altri, il continuo aumento delle temperature nelle aree urbane).

Gli esiti della pianificazione degli ultimi quarant'anni in Piemonte sono ben rappresentati dai dati espressi dal PTR sul consumo di suolo attuale e previsto nei singoli PRG:

- un incremento delle aree residenziali del 45,78% (oltre 247 milioni di mq di nuovo consumo di suolo per un incremento della capacità insediativa di oltre 1.980.000 abitanti a fronte di una stabilità o regresso della popolazione residente);

- un incremento delle aree produttive del 121% (con oltre 184 milioni di mq di nuovo consumo di suolo ed una capacità insediativa di oltre 940 addetti, a fronte dei 778.000 addetti attuali su poco più di 152 milioni di mq.);

- nell'Ambito di Integrazione Territoriale n. 2 di Verbania-Laghi l'incremento delle aree residenziali è contenuto entro il 20,13% (con poco più di 4,3 milioni di mq di nuovo consumo di suolo ed un incremento della capacità insediativa di circa 20.600 abitanti pur in presenza di una regressione demografica generalizzata), mentre per le aree produttive l'incremento è pari

al 220% (con oltre 4,5 milioni di mq. di nuovo consumo di suolo ed una capacità insediativa, al netto del recupero e riuso dei tanti capannoni vuoti e delle aree dismesse, di oltre 36 mila addetti, a fronte dei 16.539 addetti attuali su poco più di 2 milioni di mq.).

In questo quadro Verbania contribuisce a fare la sua parte.

Doveroso da parte della nostra struttura Ordinistica auspicare un organico quadro legislativo organico in materia dell'abbattimento/azzeramento del consumo di suolo ed una seria politica locale di contenimento del consumo di suolo.

Gli esempi virtuosi non mancano.

Monte Carasso (piccolo comune svizzero del Ticino), contrasta l'espansione ed il consumo di suolo attraverso il consolidamento del centro urbano (luogo fisicamente identificabile, riconosciuto, riconoscibile, ed evocativo di identità storiche), con la *densificazione del tessuto costruito* attorno al centro.

A partire dal '77, sotto la guida dell'architetto Luigi Snozzi, nell'ultimo trentennio triplica i suoi abitanti e per contrastare lo *sprawl* urbano adotta uno strumento urbanistico tanto utopistico quanto pragmatico e, con solo 7 norme (sette), triplica le densità edilizie, azzerava le distanze, controlla la qualità dei progetti, porta gli edifici a 3 piani + 1 e consente massima libertà di linguaggio architettonico.

Cioè, insediamenti densamente progettati con funzioni miste riescono a:

- migliorare la qualità e la disponibilità dei servizi a favore dei residenti;
- migliorare la vitalità delle attività locali, degli spazi del centro;
- restituire alle strade residenziali un'identità spaziale, con il gioco, l'incontro tra persone, e non solo percorsi da e per altri luoghi;
- facilitare l'interazione sociale con spazi pubblici e privati aperti di alta qualità;
- aumentare la sicurezza con sorveglianza passiva;
- ridurre la durata ed il bisogno di spostamenti riducendo il traffico veicolare, promuovere lo spostamento pedonale e ciclabile, facilitare il trasporto pubblico;
- tutelare la campagna ed i preziosi spazi aperti urbani.

Renzo Piano, nominato nel 2013 senatore a vita, destina la sua intera indennità alla formazione di un gruppo di lavoro di 6 giovani architetti, che chiamerà Gruppo G124, per elaborare progetti di "rammendo" urbano sulle periferie ed individua 20 punti come traccia di lavoro tra cui:

- La crescita della città per implosione e non per esplosione. Basta alla crescita ormai insostenibile a "macchia d'olio"
- Greenbelt: difesa del suolo agricolo e dei valori paesistici attorno alla città trasformando i brownfield in greenfield.
- Costruire sul costruito con un'opera di rammendo delle periferie.
- Trasporto pubblico nel rapporto centro/periferia/periferie: smettere di costruire parcheggi, favorire un uso dell'automobile intelligente attraverso i sistemi di car sharing e rendere sostenibile il trasporto pubblico.
- Promuovere il cambiamento delle periferie con processi partecipativi.
- Identità delle periferie e luoghi iconici della città che fecondano la città ma di rado le periferie, i luoghi dell'urbanità: piazze, strade, ponti, parchi, fiumi che mancano nelle periferie.

Le prestazioni ambientali della città di Verbania

Nonostante il 20° posto nella 30° edizione di "Ecosistema Urbano" 2023 (era al 10° posto nel 2020), la ricerca di Legambiente sulla vivibilità ambientale dei capoluoghi di provincia italiani, nell'"Uso efficiente del suolo" Verbania non eccelle (indice sintetico del trend consumo suolo/residenti e livello di urbanizzazione/residenti).

Verbania mantiene buone posizioni nei settori dove è facilitata dalla dimensione demografica contenuta e dall'ambiente collinare e montano che la circonda, ma perde dove più interviene la qualità del governo del territorio.

Il giudizio generale nella edizione del 2020, che ben si attaglia anche alla storia urbanistica di Verbania, infatti era: *“Città ingessate, statiche e pigre; aree urbane che arrancano e faticano a rinnovarsi in chiave sostenibile ed essere culle di una rigenerazione urbana capace di migliorare la qualità dei singoli e della comunità.”*

“La città sostenibile, alimentata da energie rinnovabili, dai prodotti del territorio, e dall'ossigeno degli spazi verdi, dove è possibile spostarsi grazie a mezzi di trasporto a zero emissioni, dove è naturale muoversi a piedi, in bicicletta o in carrozzina, può diventare realtà con i fondi del Recovery Plan” era l'appello di 20 Associazioni per destinare i fondi del PNRR alla sostenibilità delle città, a beneficio della vita quotidiana e dei territori dei cittadini potendo avere anche come riferimento la città dei 15 minuti.

La forestazione urbana

Il 2023 è stato l'anno più caldo mai registrato dal 1850 a cui si associano inondazioni, siccità, incendi. La concentrazione di anidride carbonica e le altre sostanze climalteranti ha raggiunto 419 ppm (parti per milione) nel 2023 con 2,4 ppm in più rispetto il 2022.

Al G20 di Roma del 2021 è stata accettata la proposta di piantare 100 miliardi di alberi attorno alle nostre città (e le città producono il 75% della CO2 totale), 1.322 milioni di ettari di aree periurbane sono le aree in cui poter piantare alberi calcolato dalla Fondazione per il Futuro delle Città con l'università di Firenze e Ca' Foscari di Venezia.

Le possibili risposte per contrastare e contenere i cambiamenti climatici sono necessariamente diverse ed articolate e la piantumazione di alberi nelle aree urbane è una delle tante in grado di mitigare e contenere alcuni effetti vissuti in prima persona dalle persone (*“piantare alberi può rappresentare un tassello importante nella strategia che un Paese mette in campo per contrastare la crisi climatica e sicuramente è la più economica e semplice tra le misure possibili”*, cit. *Abiy Ahmed*).

In Italia, secondo il rapporto *“La sfida della qualità dell'aria nelle città italiane”* del 2021, realizzato dalla Fondazione Sviluppo Sostenibile in collaborazione con Enea e Ferrovie dello Stato, *si registrano 91.000 morti premature all'anno per inquinamento atmosferico (contro le 86.000 della Germania, 54.000 della Francia, 50.000 del Regno Unito, 30.000 della Spagna) di cui 66.630 sono imputabili a polveri sottili PM2,5, 21.040 a diossido di azoto (NO2), 3.380 all'ozono troposferico (O3); per le polveri sottili PM2,5 si contano nel nostro Paese 1.116 morti premature all'anno per milione di abitanti (contro una media europea di 860). Secondo le analisi più accreditate la presenza degli alberi riduce la concentrazione del PM atmosferico tra il 7% ed il 24% entro i 100 mt di distanza dalla pianta, e riduce la temperatura atmosferica di 2-4 °F.”*

Una pianta adulta produce in un anno una quantità di ossigeno necessaria a coprire il fabbisogno annuo di una persona ed assorbire dai 20 ai 50 kg di CO2.

Ma gli altri effetti positivi di un albero adulto sono la cattura dai 100 ai 250 grammi di polveri sottili e può traspirare fino a 400 litri di acqua provocando un raffreddamento equivalente a circa 20 condizionatori d'aria casalinghi ed una riduzione della temperatura dai 2 ai 9 gradi, a cui si aggiunge il ruolo di barriere fonoassorbente naturale riducendo i rumori del traffico veicolare fino al 70/80% con l'effetto schermo e l'effetto assorbente delle foglie.

Maggio 2024