

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI VERBANIA  
COMUNE DI GHIFFA

PIANO REGOLATORE GENERALE  
VARIANTE STRUTTURALE

committente :  
COMUNE DI GHIFFA

area di sviluppo e fase di progetto:  
PROGETTO PRELIMINARE

tipologia elaborato  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

codice elaborato  
044\_04\_A\_0618\_01\_U01



SCALA

0	0	07/06/18	Prima versione

data  
GIUGNO 2018

progettazione:



**STUDIO RIPAMONTI**  
vicolo Pasquello, 8 - 28887 - OMEGNA (VB)  
tel +39 0323 63352 - fax + 39 0323 63352  
e-mail ripamontistudio@tin.it

## SOMMARIO:

1. PREMESSE .....	1
2. CONSULTAZIONE E PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI, OSSERVAZIONI PRESENTATE ALLA PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE E CONTRIBUTI DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE .....	2
3. OBIETTIVI E CRITERI DELLA VARIANTE .....	3
4. CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA TERRITORIALE E DELLE RELAZIONI FUNZIONALI .....	5
5. QUADRO DIAGNOSTICO .....	9
5.1. DINAMICHE SOCIO-ECONOMICHE E DEMOGRAFICHE .....	9
5.2. TENDENZA INSEDIATIVA E USO DEL SUOLO .....	13
5.3. CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE .....	14
5.4. CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO EDILIZIO "STORICO" .....	15
5.5. DOTAZIONE DI INFRASTRUTTURE E URBANIZZAZIONI A RETE .....	17
5.6. DOTAZIONE SERVIZI E OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA .....	17
5.7. SISTEMA DEI VINCOLI OPERANTI .....	18
5.8. CLASSIFICAZIONE DEL SUOLO IN FUNZIONE DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA .....	18
5.9. CARATTERIZZAZIONE DEL SUOLO AGRICOLO E BOSCATO .....	19
5.10. STATO DELLE PROBLEMATICHE AMBIENTALI .....	19
6. INDIRIZZI UTILIZZATI PER LA STRUTTURAZIONE DELLA VARIANTE .....	20
6.1. INSEDIAMENTI DI ANTICA FORMAZIONE .....	21
6.2. AREE EDIFICATE A USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE .....	21
6.3. PREVISIONI DI AREE EDIFICABILI A USO RESIDENZIALE .....	22
6.4. AREE PER ATTIVITA' RICETTIVE .....	23
6.5. AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO .....	23
6.6. SISTEMA DELL'ACCESSIBILITA' AGLI INSEDIAMENTI .....	23
7. VALORI QUANTITATIVI DELLA VARIANTE .....	24
7.1. USO (CONSUMO) DI SUOLO .....	24
7.2. DIMENSIONAMENTO DELLE AREE RESIDENZIALI .....	26
7.3. CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE .....	27
7.4. FABBISOGNO E SODDISFACIMENTO DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO .....	27
7.5. DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ATTIVITA' ECONOMICHE .....	29

## 1. PREMESSE

Il Comune di Ghiffa è dotato di P.R.G. approvato originariamente con D.G.R. n. 10-4674 in data 3 dicembre 2001.

Successivamente all'approvazione, il P.R.G. è stato oggetto delle seguenti varianti parziali:

- variante n. 1 approvata con atto di CC n. 53 del 5 dicembre 2002;
- variante n. 2 approvata con atto di CC n. 22 del 28 giugno 2005;
- variante n. 3 approvata con atto di CC n. 4 del 20 febbraio 2006;
- variante n. 4 approvata con atto di CC n. 34 del 9 novembre 2007;
- variante n. 5 approvata con atto di CC n. 9 del 31 marzo 2011.

Il Comune di Ghiffa ha messo in atto inoltre una variante “strutturale” ai sensi della L.R. 1/2007, relativa a una specifica proposta di riutilizzazione della struttura di vacanza aziendale Michelin (villa Laura). Tale variante, intrapresa antecedentemente all’attuale, non ha concluso il proprio iter nei tempi utili stabiliti dalle disposizioni transitorie sopravvenute con L.R. 3/2013 (nonostante l’avvenuta attivazione di specifica conferenza di pianificazione). Pertanto tale proposta viene nuovamente programmata nel contesto della presente variante, con gli stessi contenuti di quella intrapresa precedentemente.

Il Comune di Ghiffa ha inoltre approvato modifiche al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 8° della L.R. 56/1977, ora comma 12° a seguito delle modifiche operate alla L.R. 56/1977 con L.R. 3/2013.

Le precedenti varianti “parziali” e le modifiche introdotte con procedura dell'art. 17 comma 8° (ora 12°) della L.R. 56/1977, sono incluse nei documenti facenti parte della presente, che pertanto si configura come adeguamento alla data odierna anche delle variazioni al P.R.G. già adottate e approvate dal Comune di Ghiffa.

Il Comune di Ghiffa procede all'attivazione di una procedura di variante “strutturale” al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 4° della L.R. 546/1977 e s.m.i.

## **2. CONSULTAZIONE E PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI, OSSERVAZIONI PRESENTATE ALLA PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE E CONTRIBUTI DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE**

La formazione della presente variante è stata attivata a seguito di una pubblica consultazione della cittadinanza.

Attraverso una procedura comunicata pubblicamente, l'Amministrazione ha provveduto a raccogliere richieste e proposte dei cittadini relative a questioni di pertinenza degli strumenti di pianificazione locale.

Sono pervenute complessivamente 135 manifestazioni di intenti, con contenuti di tipo differente, ma con notevole preponderanza per la richiesta di edificabilità residenziale di aree non aventi tale destinazione nel P.R.G. vigente.

Richieste e proposte sono state esaminate e valutate con criteri riferiti alla classificazione di pericolosità geomorfologica, alla presenza di fattori di qualificazione ambientale (come la presenza di formazioni boscate), a vincoli di natura ambientale e/o legale, alla localizzazione rispetto ai contesti urbani ed extraurbani, alle condizioni di sostenibilità in relazione alle componenti oggetto di preventiva valutazione di effetti attesi sull'ambiente.

Da tale valutazione sono risultate selezionate un numero limitato di proposte e richieste che sono entrate a far parte della proposta tecnica di progetto preliminare della variante.

A seguito dell'adozione, e della successiva pubblicazione, della proposta tecnica di progetto preliminare sono state presentate dai cittadini n. 83 osservazioni (in taluni casi replicate con contenuto uguale o analogo).

Esse sono state esaminate e valutate dall'Amministrazione che se ne è avvalsa per la predisposizione del progetto preliminare di P.R.G., unitamente a parte dei contenuti dei contributi espressi dalla conferenza di copianificazione e valutazione.

### 3. OBIETTIVI E CRITERI DELLA VARIANTE

A seguito delle valutazioni preliminari, effettuate sul sistema territoriale e sugli strumenti di pianificazione vigenti, sono stati individuati alcuni obiettivi generali:

- provvedere a modificare parzialmente i contenuti delle Norme di Attuazione sulla base di criteri e di riferimenti normativi e legislativi aggiornati rispetto alla data di formazione del P.R.G. vigente, considerando anche valutazioni derivanti dall'esperienza di applicazione del testo normativo attuale, già oggetto di adeguamento parziale in alcune circostanze; le Norme di Attuazione indirizzano le azioni di valorizzazione e sostenibilità ambientale con obiettivi di precisazione e semplificazione;
- procedere all'adeguamento delle previsioni di P.A.I. attraverso il confronto tra tecnici geologi comunali e regionali, sulla base dei contenuti della circolare regionale 7/LAP, per pervenire alla definitiva classificazione del rischio e a determinare l'idoneità del suolo all'utilizzazione urbanistica;
- introdurre nuove limitate previsioni insediative, sulla base di richieste e proposte presentate dai cittadini attraverso una procedura di consultazione pubblica e in seguito analizzate dall'Amministrazione Comunale in base a criteri di carattere generale confermando contestualmente le previsioni del P.R.G. vigente relative alla maggior parte degli insediamenti esistenti; la scelta delle aree tiene conto di obiettivi di completamento e "ricucitura" del tessuto urbano;
- sottoporre le previsioni di piano (vigenti e in variante) alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai fini dell'individuazione di loro potenziali effetti sull'ambiente e di eventuali azioni e misure di mitigazione o compensazione;
- valorizzazione del patrimonio ambientale e storico-culturale anche ai fini dell'attrattività del territorio;
- effettuare la ricognizione delle aree boschive ai fini dell'aggiornamento dello stato del territorio extraurbano;
- individuare alcuni casi di riuso e rigenerazione del patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato rispetto alle originarie funzioni produttive e/o terziarie;
- costruzione di connessioni tra componenti ambientali all'interno e all'esterno del territorio comunale;
- effettuare la verifica di coerenza del P.R.G. con il P.P.R. al fine di tutelare e valorizzare la qualità paesaggistica;
- adeguamento funzionale e qualitativo del patrimonio edilizio e del modello insediativo;

- risparmio di uso del suolo.

In base agli obiettivi individuati dall'Amministrazione Comunale, sono stati prescelti i criteri da seguire per la formazione della variante:

- a) limitazione delle previsioni insediative ad ambiti di effettivi “completamento” e “ricucitura” del tessuto insediativo, cresciuto nel tempo soprattutto lungo la rete stradale e condizionato dalle caratteristiche morfologiche e altimetriche del suolo;
- b) individuazione di contenuti normativi finalizzati alla valorizzazione dei caratteri qualitativi e identitari del patrimonio edilizio “storico” dei livelli funzionali e del contesto insediativo;
- c) valutazione di opportunità di riuso e riqualificazione di alcune parti del territorio dove permangono insediamenti la cui funzione originaria è in tutto o in parte dismessa;
- d) conferma di previsioni insediative del P.R.G. vigente non ancora attuate e che risultino compatibili con vincoli di natura fisica e/o ambientale individuati sul territorio;
- e) miglioramento delle condizioni d'uso della rete stradale esistente con la definizione di una gerarchia funzionale generale e di alcuni limitati interventi di adeguamento, con l'ipotesi che, date le condizioni fisiche e orografiche del territorio, nonché la prevalente caratterizzazione residenziale degli insediamenti, si possa fare ricorso a provvedimenti amministrativi per la sicurezza e la moderazione del traffico invece di costosi e difficoltosi interventi di ampliamento o di variante dei tracciati stradali;
- f) valutazione dell'opportunità di confermare alcune previsioni del P.R.G. vigente relative alla localizzazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico;
- g) adeguamento del testo delle norme di attuazione, assumendo i contenuti del nuovo R.E.C. e aggiornandolo e incrementando le potenzialità d'uso del patrimonio edilizio esistente e indirizzando verso miglioramenti qualitativi;
- h) completamento dell'iter di adeguamento al P.A.I.;
- i) verifica di coerenza con i contenuti del P.P.R.

## 4. CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA TERRITORIALE E DELLE RELAZIONI FUNZIONALI

In generale, il territorio collinare circostante Verbania è formato da numerosi nuclei antichi, in origine prevalentemente rurali, in parte esposti verso il lago Maggiore, in parte posizionati all'imbocco di valli.

Nel corso del tempo la dipendenza dei borghi dal capoluogo si è accentuata, per le opportunità lavorative, generate dalla prima fase di industrializzazione nel fondovalle e dalla successiva evoluzione delle attività produttive e dalla possibilità di avere accesso ai servizi.

Nel secondo dopoguerra si è prodotta la fase di sviluppo insediativo residenziale che, utilizzando la mobilità veicolare individuale, ha agevolato un trasferimento di popolazione dai fondovalle urbani verso l'area collinare, sfruttandone le qualità ambientali e panoramiche.

Tali fenomeni hanno interessato particolarmente i territori del versante esposto verso il lago Maggiore, allineati a nord di Verbania su cui è cresciuto progressivamente anche il flusso turistico, proveniente principalmente dall'area germanica, che si è configurato diffusamente come insediamento di residenza di vacanza.

Dal punto di vista del governo del territorio, le due direzioni auspicabili e necessarie attraverso la nuova fase di pianificazione locale sono così via assunte:

- nelle aree urbane il tema principale è rappresentato dalla necessità di concentrare le azioni verso processi di riuso di numerose aree dismesse e di rigenerazione;
- nelle aree esterne, in particolare dei versanti collinari quale si configura in Ghiffa, la questione principale consiste nell'individuare le modalità per qualificare e utilizzare pienamente gli insediamenti esistenti, con previsioni di completamento e "ricucitura" all'interno o in adiacenza del tessuto urbanizzato esistente.

Il territorio comunale di Ghiffa si suddivide in due settori fondamentali:

- la superficie occupata in modo prevalente dagli insediamenti nella parte più bassa del versante, a sua volta suddivisa nella parte che segue l'andamento della linea di sponda per tutta la sua estensione e per una "profondità" variabile da circa 300 a circa 500 metri dal lago e nella parte che risale verso monte lungo il confine con Verbania per oltre un chilometro e mezzo;
- la parte più elevata del territorio comunale, a partire dall'area protetta della SS Trinità fino ai confini con il Comune di Premeno, sostanzialmente ineditata e quasi completamente coperta da territorio boscato.

La distribuzione degli insediamenti segue tre linee principali:

- la strada litoranea del lago Maggiore SS34, già consolidata in epoca antecedente il secondo dopoguerra;
- la strada provinciale in posizione più elevata “a mezza costa”, con andamento parallelo alla SS34, che collega fin dalle origini una sequenza di nuclei insediativi di antica formazione (Susello, Rometto, Sasso, San Maurizio, Bozzela, Frino, Ronco, Deccio); lungo tale direttrice si sono espansi insediamenti più recenti fino a configurare un sistema lineare quasi privo di soluzione di continuità;
- la strada provinciale che risale il versante, ortogonalmente alla sponda lacustre e parallelamente al rio Ballona, collegando i nuclei antichi di Selva, Susello, Arca, Carpiano, Ceredo, Cargiogo e Caronio; anche lungo tale direttrice sono progressivamente cresciuti gli insediamenti, occupando le superfici di suolo più idonee all'edificazione, condizionati dalle caratteristiche morfologiche del terreno.

Gli insediamenti di antica formazione sono riconoscibili in 16 nuclei frazionali e in alcuni edifici sparsi di prevalente origine rurale. Gli interventi messi in atto nel corso del tempo su tale patrimonio immobiliare non sempre sono stati eseguiti con una qualità tale da produrne la migliore valorizzazione, pur avendone garantito, attraverso il riuso, in molte circostanze la conservazione.

Lo sviluppo edilizio di Ghiffa è stato caratterizzato fino al secondo dopoguerra sia da alcuni insediamenti produttivi situati a ridosso del Comune di Verbania (in condizioni di utilizzazione del suolo relativamente difficili), sia da un numero significativo di edifici residenziali di pregio architettonico, spesso dotati di ampie aree a parco e giardino, che hanno utilizzato prevalentemente l'affaccio con vista panoramica a lago come elemento di valorizzazione. Fino a quell'epoca sono stati limitati altri casi di nuovi insediamenti in aree esterne ai nuclei antichi.

A partire dagli anni '60 e '70 del novecento gli insediamenti sono cresciuti più estesamente e, in alcuni casi, anche dimensionalmente attuando le previsioni del Programma di Fabbricazione vigente all'epoca. Solo nella seconda metà degli anni '80 il territorio è stato oggetto della formazione di un P.R.G., fondato sui criteri della nuova L.R. 56/1977 “Tutela e uso del suolo”.

Lo sviluppo edilizio della seconda metà del novecento ha prodotto edifici e manufatti con caratteristiche dimensionali, insediative, tipologiche e formali molto eterogenee, con effetti evidenti sulla ricorrente disomogeneità dell'immagine urbana.

A spingere la crescita dello sviluppo insediativo, in particolare residenziale, sono stati alcuni fattori generali e altri tipici del contesto:

- la prossimità con la città di Verbania, generatrice contemporaneamente di domanda insediativa e di offerta di servizi alla persona;
- le straordinarie caratteristiche di panoramicità del territorio di Ghiffa;



- l'autonomia di spostamento veicolare per l'accessibilità al territorio, anche se nel Comune di Ghiffa occorre considerare la criticità della rete stradale, condizionata dalla morfologia del suolo e dalla presenza di insediamenti preesistenti costruiti a ridosso del ciglio delle strade antiche;
- la preesistenza di 16 nuclei frazionali di antica formazione sparsi sul territorio intorno ai quali si sono estesi diffusamente e progressivamente i nuovi insediamenti;
- la vicinanza al territorio svizzero e ai flussi turistici stranieri storicamente presenti sul lago Maggiore.

Dal punto di vista vegetazionale, oltre alla significativa estensione, e in alcuni casi alla interessante caratterizzazione, dei suoli coperti da bosco, rivestono valore paesaggistico le superfici di pertinenza di ville e villini con carattere di parco o giardino.

La prossimità con Verbania fa sì che gli insediamenti residenziali sul territorio di Ghiffa siano ampiamente dipendenti dai servizi privati e pubblici del capoluogo del lago Maggiore e che una parte significativa della popolazione insediatasi a Ghiffa sia costituita da cittadini di origine verbanese.

Il reticolo idrografico presente sul territorio del Comune di Ghiffa genera, come l'acclività dei suoli, limitazioni e interferenze per gli insediamenti; essi sono stati oggetto di analisi e valutazione specifica, in particolare per la costruzione del quadro del rischio illustrato negli elaborati specialistici relativi a tali tematiche.

La dotazione di infrastrutture e urbanizzazioni richiede completamenti e miglioramenti per poter essere considerata pienamente soddisfacente. In particolare si registrano criticità per la rete stradale che risulta essere in parte quella preesistente al più recente sviluppo insediativo e quindi in generale dotata di livelli di servizio inferiori agli standard qualitativi necessari per garantire accessibilità in sicurezza al territorio.

Considerata la complessità morfologica del territorio, risulterebbe difficile mettere in atto un'estesa (e costosa) attività di adeguamento della rete esistente. In alternativa andrebbe considerata l'opportunità di considerare la rete esistente, pur con i possibili miglioramenti, pianificata secondo un modello funzionale basato sulla limitazione e la moderazione del traffico veicolare.

La caratterizzazione dell'immagine territoriale, sia per gli aspetti del paesaggio, sia per i connotati morfologici e architettonici di una parte degli insediamenti, richiede l'introduzione di prerogative di tipo qualitativo nella disciplina delle attività di trasformazione del suolo e di valorizzazione del patrimonio edilizio.

La prossimità con Verbania si manifesta non solo con la corrispondenza dei confini amministrativi, ma concretamente con la contiguità e continuità della parte più settentrionale del capoluogo provinciale (frazioni soprastanti Intra) con le frazioni e gli

insediamenti più a sud nel territorio di Ghiffa che risultano sostanzialmente privi (dal punto di vista dell'assetto territoriale) di interruzione del contesto urbanizzato.

Le interazioni funzionali tra i territori amministrativamente appartenenti a Ghiffa e Verbania sono rilevanti, assegnando al primo una prevalente funzione residenziale e al secondo l'offerta di servizi e di opportunità di produzione di reddito e occupazione.

Tra i Comuni che costituiscono l'entroterra collinare di Verbania, il territorio di Ghiffa è uno dei principali che si trovano in "simbiosi urbanistica" con il capoluogo di Provincia.

La stessa caratterizzazione geomorfologica del versante che appartiene al territorio di Ghiffa e alla parte nord-orientale di quello di Verbania sono presupposto dell'unitarietà del contesto.

Pur in assenza di dati analitici dettagliati, è facilmente intuibile come molta parte dello sviluppo insediativo di Ghiffa abbia origine nel trasferimento di popolazione verbanese (oltre che in parte anche di persone residenti all'estero e nelle aree urbane dell'Italia nord-occidentale soprattutto per la funzione di residenza di vacanza).

Le ragioni principali di tale sviluppo insediativo sono rappresentate dalla vicinanza delle aree di provenienza e dalla qualità panoramica offerta dall'affaccio di Ghiffa verso il lago Maggiore.

Tutta la parte a quota più elevata del territorio è estranea ai processi insediativi avvenuti in prossimità della sponda del lago e del confine con Verbania-Intra. Essa conserva la prevalenza di copertura boscata, estesa quasi all'intera superficie che rappresenta oltre la metà del territorio di Ghiffa.

Ciò costituisce un elemento di effetto in qualche modo "compensativo" dell'urbanizzazione avvenuta sulla parte restante del territorio.

Elemento caratteristico del contesto territoriale è la modalità dello sviluppo insediativo avvenuto attraverso il collegamento progressivo dei 16 nuclei originari principalmente nelle parti prospicienti il reticolo stradale.

Nel territorio di Ghiffa è presente l'area protetta della riserva regionale della S.S. Trinità, costituita da costruzioni e manufatti testimonianze della devozione religiosa e, contestualmente, da aree di valore paesaggistico e ambientale.

Con la variante di piano si intende prevedere l'arresto di ulteriore espansione insediativa nel contesto circostante la parte ricadente nell'area della S.S. Trinità quale "area cuscinetto" a tutela della componente storico-culturale e "naturalistico-ambientale", governata entro i suoi confini dalla specifica pianificazione sovraordinata di area protetta.

## 5. QUADRO DIAGNOSTICO

La formazione della variante di piano è accompagnata dalla realizzazione di un quadro conoscitivo diagnostico dello stato del territorio, dell'ambiente, degli insediamenti, del contesto socio-economico e dalla conseguente "lettura" della precedente evoluzione e delle tendenze in atto.

La documentazione utilizzata per la composizione del quadro diagnostico comprende:

- dinamiche demografiche e socio-economiche;
- tendenza insediativa e uso del suolo;
- caratteristiche del patrimonio immobiliare;
- valutazione delle caratteristiche del patrimonio edilizio "storico";
- dotazione di infrastrutture e servizi;
- analisi dei vincoli operanti;
- classificazione del suolo in funzione dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica;
- caratterizzazione del suolo agricolo e boscato;
- stato delle problematiche ambientali.

I dati e le conoscenze raccolti nella fase di costruzione del quadro diagnostico sono utilizzati e/o rappresentati sugli elaborati della variante.

### 5.1. DINAMICHE SOCIO-ECONOMICHE E DEMOGRAFICHE

Per definire i caratteri socio-economici che si manifestano a Ghiffa è necessario fare riferimento a un contesto omogeneo più ampio che è rappresentato da Verbania e dai Comuni del suo ambito territoriale: Oggebbio, Premeno, Baveno, Cambiasca, Vignone, Miazzina, Bée e Arizzano.

I Comuni elencati sopra costituiscono un sistema di interdipendenza e interazione funzionale, territoriale ed economica.

Le attività economiche che generano opportunità di produzione di reddito e occupazione sono prevalentemente localizzate nel capoluogo Verbania e nella fascia lacustre del territorio. Nell'area considerata sono significativi anche gli apporti di reddito dovuti agli effetti del pendolarismo di lavoro verso la Confederazione Elvetica.

I dati ISTAT ufficiali disponibili sono antecedenti la più recente congiuntura economica negativa e sono riportati nelle seguenti tabelle relative rispettivamente al tasso di attività e al tasso di occupazione.

## TASSO DI ATTIVITA'

COMUNE DI	% POPOLAZIONE ATTIVA		
	MASCHI	FEMMINE	TOTALE
GHIFFA	62,90	41,24	51,66
VERBANIA	59,83	39,74	49,12
OGGEBBIO	60,72	34,63	47,18
PREMENO	61,56	43,43	52,09
BAVENO	63,26	39,82	50,80
CAMBIASCA	61,44	45,93	53,32
VIGNONE	67,04	47,30	57,05
MIAZZINA	55,49	35,84	45,66
BEE	62,45	40,85	51,36
ARIZZANO	63,00	43,38	52,33

## TASSO DI OCCUPAZIONE

COMUNE DI	% POPOLAZIONE OCCUPATA		
	MASCHI	FEMMINE	TOTALE
GHIFFA	60,40	38,00	48,77
VERBANIA	56,30	35,87	45,42
OGGEBBIO	57,94	31,78	44,37
PREMENO	57,19	41,14	48,81
BAVENO	59,89	36,35	47,37
CAMBIASCA	59,56	43,22	51,01
VIGNONE	63,27	43,41	53,22
MIAZZINA	52,60	31,21	41,91
BEE	60,59	39,44	49,73
ARIZZANO	60,21	40,04	49,24

Il tasso di attività del Comune di Ghiffa risulta nella fascia medio-alta dei Comuni presi in considerazione (popolazione attiva superiore al 50%) con un valore del 51,66%, a fronte di un valore medio provinciale del 49,82%.

Viceversa il tasso di occupazione rilevato nel Comune di Ghiffa si colloca nella fascia inferiore tra i Comuni considerati (al di sotto del 50%); tuttavia il suo valore del 48,77% è comunque superiore al valore medio provinciale del 46,70%.

In generale gli aspetti salienti rispetto al quadro socio-economico sono rappresentati da:

- “estinzione” delle preesistenti attività industriali con permanenza di alcune sporadiche attività artigianali;
- dipendenza (e quindi pendolarità per motivi di lavoro) della popolazione residente in Ghiffa verso Verbania, altre aree urbane prossime e la Confederazione Elvetica;
- presenza di alcune attività di servizio (turistiche e terziarie) di limitate dimensioni.

L'andamento demografico nel Comune di Ghiffa viene analizzato nel contesto dell'area urbana di Verbania che rappresenta un sistema unitario dal punto di vista insediativo, formato dal capoluogo e dai Comuni che lo circondano più direttamente.

La tabella seguente contiene i dati relativi all'andamento demografico dei Comuni di Ghiffa, Verbania, Oggebbio, Premeno, Baveno, Cambiasca, Vignone, Miazzina, Bée e Arizzano nell'ultimo ventennio e fino alla data odierna.

#### POPOLAZIONE RESIDENTE TOTALE

COMUNE	1991	2001	2015	VARIAZIONI		VARIAZIONI	
				1991-2015		2001-2015	
				±	%	±	%
GHIFFA	2.503	2.336	2.416	-87	-3,48	80	3,42
VERBANIA	30.517	30.128	31.053	536	1,76	925	3,07
OGGEBBIO	925	836	889	-36	-3,89	53	6,34
PREMENO	741	769	752	11	1,48	-17	-2,21
BAVENO	4.510	4.554	4.989	479	10,62	435	9,55
CAMBIASCA	1.523	1.538	1.662	139	9,13	124	8,06
VIGNONE	922	1.090	1.193	271	29,39	103	9,45
MIAZZINA	370	391	381	11	2,97	-10	-2,56
BEE	675	623	748	73	10,81	125	20,06
ARIZZANO	1.869	1.890	2.034	165	8,83	144	7,62
TOTALE	44.555	44.155	46.117	1.562	3,51	1.962	4,44

Gli elementi emergenti dall'analisi dei dati riportati in tabella sono i seguenti:

- l'area urbana complessiva è in crescita demografica nel periodo venticinquennale considerato, con particolare incremento dovuto all'andamento più recente
- nel periodo 1991-2015 due Comuni sono in, seppure limitato, decremento (- 2% circa): Premeno e Miazzina, ovvero quelli localizzati nella parte più interna e montana del territorio considerato
- i Comuni localizzati in posizione più vicina al capoluogo registrano I trend più elevati di crescita demografica nel lungo periodo: Baveno (forse il più dotato di attrattività “autonoma”), Cambiasca, Vignone, Bée e Arizzano più direttamente dipendenti da movimenti di redistribuzione locale della popolazione verbanese
- Ghiffa mostra una perdita di popolazione residente nel lungo periodo (-3,47%), in parziale recupero negli anni più recenti (+3,42% tra 2001 e 2015); effettivamente il periodo di maggiore crescita insediativa in Ghiffa risale a momenti anteriori agli anni '90

La valutazione della popolazione per classi di età è riportata nella seguente tabella:

Età	Celibi / nubili	Coniugati / e	Vedovi / e	Divorziati / e	Maschi		Femmine		Totale	
						%		%		%
0-4	84	0	0	0	37	44,0	47	56,0	84	3,5
5-9	96	0	0	0	52	54,2	44	45,8	96	4,0
10-14	83	0	0	0	48	57,8	35	42,2	83	3,4
15-19	83	0	0	0	41	49,4	42	50,6	83	3,4
20-24	103	3	0	0	47	44,3	59	55,7	106	4,4
25-29	83	5	0	0	55	62,5	33	37,5	88	3,6
30-34	82	33	0	1	57	49,1	59	50,9	116	4,8
35-39	83	73	1	7	86	52,4	78	47,6	164	6,8
40-44	84	112	1	9	105	51,0	101	49,0	206	8,5
45-49	57	150	3	16	104	46,0	122	54,0	226	9,3
50-54	43	140	4	18	110	53,7	95	46,3	205	8,5
55-59	24	119	8	10	77	47,8	84	52,2	161	6,6
60-64	27	129	16	8	92	51,1	88	48,9	180	7,4
65-69	22	141	20	1	95	51,6	89	48,4	184	7,6
70-74	23	115	20	3	77	47,8	84	52,2	161	6,6
75-79	14	75	27	1	50	42,7	67	57,3	117	4,8
80-84	10	39	31	2	34	41,5	48	58,5	82	3,4
85-89	12	20	19	0	17	33,3	34	66,7	51	2,1
90-94	3	1	19	0	6	26,1	17	73,9	23	0,9
95-99	1	0	3	0	0	0,0	4	100,0	4	0,2
100+	0	0	3	0	0	0,00	3	100,0	3	0,1
<b>Totale</b>	<b>1017</b>	<b>1155</b>	<b>175</b>	<b>76</b>	<b>1190</b>	<b>49,1</b>	<b>1233</b>	<b>50,9</b>	<b>2423</b>	

La popolazione registrata al 2015 in età da 0 a 19 anni rappresenta il 14,28%, mentre quella oltre i 65 anni risulta il 25,79%.

Mentre per la popolazione più giovane si tratta di un valore migliore di quello del capoluogo di Provincia (11,85%) e di altri Comuni prossimi (Arizzano, Bée, Premeno), per la popolazione più anziana la quota presente in Ghiffa supera quella di tutti i Comuni vicini, compreso Verbania (22,79%).

## 5.2. TENDENZA INSEDIATIVA E USO DEL SUOLO

I dati relativi al territorio corrispondente a classificazioni funzionali effettivamente in atto, rilevati puntualmente per ciascuna categoria di PRG risultano:

– aree dei nuclei di antica formazione	m <sup>2</sup>	168.882
– aree edificate per funzioni residenziali	m <sup>2</sup>	857.624
– aree per residenza e convivenze per Comunità	m <sup>2</sup>	41.237
– aree con insediamenti preesistenti di origine produttiva	m <sup>2</sup>	11.857
– aree con insediamento di terziario	m <sup>2</sup>	2.170
– aree con insediamenti a uso turistico	m <sup>2</sup>	147.017
– aree ad uso artigianale	m <sup>2</sup>	29.047
– aree per assistenza alle imbarcazioni	m <sup>2</sup>	6.647
– aree per servizi e attrezzature pubbliche	m <sup>2</sup>	146.057
– aree per servizi privati	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>11.692</u>
– totale	m <sup>2</sup>	1.422.230

Si tratta di una superficie corrispondente al 10% circa della superficie territoriale totale del Comune di Ghiffa.

Le caratteristiche peculiari della tendenza insediativa di Ghiffa, in particolare per le predominanti funzioni della residenza, sono rappresentate da:

- sviluppo lineare insistente prevalentemente lungo il reticolo stradale (in particolare la SS34 e più recentemente le Strade Provinciali);
- adattamento della morfologia del suolo per l'idoneità alle costruzioni (formazione di terrazzamenti, accessi veicolari, movimentazioni di terreno);
- contatto diretto con le superfici verdi circostanti gli insediamenti;
- presenza di “porosità” e “sfilacciate” del tessuto edilizio esistente;

La condizione qualitativa di urbanizzazione diffusa che caratterizza il territorio indica l'opportunità di orientare eventuali nuove previsioni insediative verso i completamenti e le “ricuciture”, evitando ulteriori estensioni lineari.

### 5.3. CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

La carenza di dati censuari recenti e certificati obbliga a valutazioni di carattere generale per comprendere i principali fenomeni e le tendenze.

La tabella seguente confronta dati relativi al patrimonio edilizio a fronte della situazione demografica dei Comuni dell'ambito Verbanese.

#### RAPPORTO STANZE / RESIDENTI

COMUNI	POPOLAZIONE RESIDENTE 2015	PATRIMONIO EDILIZIO RILEVAMENTO (ISTAT 2001)	
		stanze totali	rapporto stanze / residenti
GHIFFA	2.416	6.993	2,89
VERBANIA	31.053	55.687	1,79
OGGEBBIO	889	4.610	5,18
PREMENO	752	4.870	6,47
BAVENO	4.989	11.505	2,30
CAMBIASCA	1.662	3.040	1,82
VIGNONE	1.193	2.525	2,11
MAZZINA	381	2.208	5,79
BEE	748	2.647	3,53
ARIZZANO	2.034	3.825	1,88
TOTALE	46.117	97.910	2,12

Il Comune di Ghiffa risulta a livelli medi con un valore di 2,89 stanze per abitante, sicuramente influenzato da una quota rilevante di abitazioni di vacanza. La dotazione provinciale risulta di oltre 400.000 stanze per circa 160.000 abitanti, corrispondenti a 2,5 stanze per abitante circa, valore simile a quello di Ghiffa.

Pertanto le opportunità di riuso del patrimonio edilizio per generare offerta abitativa a Ghiffa non risulterebbero significative, sia per il rapporto rilevato, sia per la considerevole presenza di seconde case e di case non occupate, quota stimata in circa il 40% del totale.

L'analisi della consistenza degli alloggi per quanto riguarda la superficie media delle abitazioni è riportata nella seguente tabella.



## CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL PATRIMONIO EDILIZIO

COMUNE	superficie media delle abitazioni m <sup>2</sup>	n° di stanze medio abit. occupate	m <sup>2</sup> per occupante dell'abitazione
GHIFFA	88,25	4,17	42,37
VERBANIA	84,12	3,78	36,77
OGGEBBIO	82,64	4,17	39,60
PREMENO	79,24	4,18	39,31
BAVENO	86,09	3,93	40,01
CAMBIASCA	90,53	4,31	36,95
VIGNONE	87,77	4,32	37,49
MAZZINA	71,91	3,96	41,80
BEE	110,03	4,17	42,60
ARIZZANO	96,99	4,28	42,80

I dati del Comune di Ghiffa indicano alloggi dotati di un numero medio di stanze in abitazioni occupate della fascia medio alta.

La superficie media delle abitazioni risulta di valore medio-alto rispetto ai dati rilevabili nel contesto territoriale omogeneo considerato.

Tutto ciò indica una tendenza all'uso permanente delle unità abitative.

### 5.4. CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO EDILIZIO "STORICO"

Il patrimonio edilizio "storico" è rappresentato da 16 nuclei di antica formazione di caratteristiche e dimensioni differenti e dalle ville con parchi e giardini di rilevante interesse architettonico.

I nuclei di antica formazione distribuiti sul territorio con funzioni prevalentemente residenziali richiedono rilevanti risorse per il recupero e la valorizzazione dei relativi contesti.

Le ville "storiche" di fine '800/ inizio '900, corredate dei relativi parchi e giardini con funzioni residenziali e turistico-ricettive, sono presenti in numero rilevante e di notevole importanza per l'identità del territorio.

Per gli insediamenti di antica formazione non si rileva in generale un elevato valore architettonico delle costruzioni, quanto piuttosto la caratterizzazione data dall'insieme di aspetti morfologici, dall'impronta insediativa e dai materiali degli edifici e degli spazi liberi.

La conservazione/valorizzazione del patrimonio rappresentato dai nuclei antichi ha significato soprattutto per la tutela della memoria storica e per l'attrazione potenziale esercitata dall'aspetto complessivo degli insediamenti.

Per le ville "storiche" si riscontra un elevato valore architettonico, rappresentativo della cultura che le ha prodotte, significativamente connesso con il trattamento delle aree di pertinenza, generalmente gestite a parco e giardino privato, dotato di arredi, accessori e manufatti contestuali all'edificio principale.

Per quanto concerne i nuclei di antica formazione si rilevano alcune e diverse criticità rispetto all'obiettivo del loro completo recupero e valorizzazione:

- la quantità di edifici presenti richiede una massa di risorse finanziarie disponibili per l'investimento di recupero che può credibilmente essere prodotta solo in tempi medio-lunghi;
- la frammentazione della titolarità sugli immobili rappresenta spesso un ostacolo a iniziative di recupero, sia da parte di proprietari che di potenziali operatori/acquirenti;
- parte del patrimonio edilizio esistente è stato oggetto di interventi eterogenei, non sempre guidati da un'attenta analisi delle preesistenze e del loro valore che non hanno determinato contesti qualitativi pari alle potenzialità presenti;
- la realizzazione degli interventi operativi di valorizzazione e recupero trova ostacoli concreti nelle condizioni di accessibilità per la formazione dei cantieri;
- alcuni interventi conservativi degli elementi originari si scontrano con le pratiche e le tecnologie disponibili e con le aspettative di utilizzazione funzionale da parte degli utenti.

Per le ville "storiche" si riscontra in generale (salvo alcuni casi di evidente degrado) un buon livello di conservazione/valorizzazione delle loro caratteristiche architettoniche.

Le principali criticità si riconoscono:

- nella difficoltà alla manutenzione costante degli edifici e al mantenimento degli impianti originari dei giardini e dei parchi che richiedono attività costanti e costose;
- nelle condizioni d'uso mutate rispetto a quelle originarie, che si confrontano con grandi dimensioni e costose quanto insoddisfacenti prestazioni funzionali ed energetiche.

## **5.5. DOTAZIONE DI INFRASTRUTTURE E URBANIZZAZIONI A RETE**

La dotazione di infrastrutture a rete e urbanizzazioni primarie è rappresentata sulle tavole di piano.

Sulle tavole non sono riportati i tracciati della rete di raccolta e smaltimento dei rifiuti liquidi in quanto ancora in corso di acquisizione da parte degli uffici comunali presso la società di gestione.

In sintesi risulta lo stato seguente di reti e infrastrutture:

- rete stradale: il reticolo stradale risulta esteso sul territorio comunale, ma non pienamente adeguato ai livelli di servizio richiesti, in particolare dalla mobilità veicolare; vista l'estensione notevole di strade nate originariamente per collegare 16 nuclei insediativi e ulteriormente incrementate per raggiungere anche gli insediamenti di epoche successive e valutate le complesse situazioni morfologiche del suolo comunale, si ritiene particolarmente difficile programmare interventi di adeguamento strutturale dell'intera rete; si ritiene più opportuno procedere a classificare le strade secondo una gerarchia funzionale per indicare l'obiettivo tendenziale da conseguire per successivi lotti nel tempo, utilizzando provvedimenti amministrativi per introdurre condizioni migliori per la sicurezza e la moderazione del traffico (zone 30, ZTL, percorsi aree e attraversamenti protetti pedonali, strade "abitabili", manufatti e arredi stradali per la limitazione della velocità e per direzionare i percorsi, ecc.); tale modalità sarebbe più adeguata in considerazione delle scarse risorse di investimento a disposizione dell'ente locale e delle caratteristiche di area residenziale diffusa sul territorio;
- rete di distribuzione idrica: la rete è accessibile su tutto il territorio, anche attraverso allacciamenti in estensione; attraverso gli investimenti operati negli anni scorsi si sono incrementate le quantità disponibili, in particolare attraverso l'utilizzo del bacino lacustre,
- rete dell'illuminazione pubblica: la rete è diffusa sul territorio, in particolare in corrispondenza dei percorsi stradali; si ritengono necessari sia interventi di estensione delle aree servite, sia la qualificazione degli impianti.

## **5.6. DOTAZIONE SERVIZI E OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Sulle tavole di piano sono rappresentate le dotazioni di standard localizzate sul territorio comunale.

I valori quantitativi rilevati delle aree esistenti per servizi pubblici o di uso pubblico risultano dimensionati come segue per ciascuna categoria indicata dall'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i.:

- aree per attrezzature scolastiche: m<sup>2</sup> 7.156
- aree per attrezzature di interesse comune m<sup>2</sup> 29.746
- aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport m<sup>2</sup> 84.959
- aree a parcheggio m<sup>2</sup> 24.196

Il totale complessivo risulta di m<sup>2</sup> 146.057

Se il valore riscontrato fosse distribuito sulla popolazione residente, pari a 2.416 cittadini, si avrebbe una disponibilità di aree standard di m<sup>2</sup> 60,45 per abitante.

Il valore risulterebbe ridotto a circa 20 m<sup>2</sup> / abitante se la disponibilità fosse distribuita in base alla capacità insediativa residenziale, valutabile in oltre 7.000 stanze alla data odierna, anziché in base alla popolazione effettiva.

Risulta particolarmente evidente che in ogni caso le aree per le attrezzature scolastiche sono sottodimensionate rispetto allo standard dell'art. 21 della L.R. 56/1977.

Si tratta di una situazione ricorrente, soprattutto nei Comuni di limitate dimensioni, dovuta sia all'esistenza di strutture di non recente realizzazione, spesso sprovviste di adeguate aree a corredo degli edifici scolastici, sia all'assenza di alcuni livelli e servizi, resi accessibili alla popolazione di Ghiffa in altri Comuni.

## **5.7. SISTEMA DEI VINCOLI OPERANTI**

La ricognizione dei vincoli effettuata è riportata sulle tavole di piano ed è stata suddivisa nelle seguenti categorie:

- vincoli di natura legale;
- vincoli di natura ambientale e paesaggistica;
- vincoli determinati dalla classificazione del rischio.

## **5.8. CLASSIFICAZIONE DEL SUOLO IN FUNZIONE DELL'IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA**

Si rimanda agli elaborati specialistici predisposti per l'analisi idrogeologica e geomorfologica e la conseguente classificazione dei livelli di idoneità all'utilizzazione urbanistica dei suoli.

Tali indicazioni orientano in modo definitivo le scelte insediative e urbanistiche.

## **5.9. CARATTERIZZAZIONE DEL SUOLO AGRICOLO E BOSCATO**

Si rimanda agli elaborati specialistici di classificazione dei suoli extraurbani.

Tale classificazione assume rilevanza anche ai fini della coerenza del PRG ai contenuti del Piano Paesaggistico Regionale.

## **5.10. STATO DELLE PROBLEMATICHE AMBIENTALI**

Si rimanda ai contenuti del Rapporto Ambientale predisposto per il processo di VAS delle scelte di variante.

## 6. INDIRIZZI UTILIZZATI PER LA STRUTTURAZIONE DELLA VARIANTE

La distribuzione sul territorio comunale degli insediamenti ha avuto originariamente la caratterizzazione di 16 nuclei disposti sul versante, prevalentemente in posizione sopraelevata rispetto alla riva del lago (con eccezione del capoluogo) o lungo la valle del rio Ballona.

Successivamente si è sviluppato un nucleo di impianti destinati ad attività produttive tra Selva e Susello, pur in condizioni di difficile utilizzazione delle aree a causa della morfologia del suolo, e sono sorte numerose ville con i relativi parchi e alcune attività turistico-ricettive.

A partire dal secondo dopoguerra gli insediamenti si sono diffusi ampiamente sul territorio comunale, occupando gran parte delle aree dotate di caratteristiche idonee all'edificazione e accessibili attraverso il reticolo stradale esistente.

Tutta la vasta area situata nella parte più a monte del territorio, boscata e inaccessibile, è rimasta estranea ai processi insediativi.

Allo stato attuale il territorio ha limitate e residue opportunità insediative, mentre si evidenziano alcune condizioni a cui il piano è chiamato a trovare risposta:

- la dispersione insediativa avvenuta in precedenza non è ovviamente riconvertibile in suoli liberi, mentre le caratteristiche eterogenee e prevalentemente di tipo indipendente delle costruzioni residenziali non lasciano spazio per operazioni coordinate di riqualificazione; la variante di piano pone un limite alle previsioni insediative, sia in considerazione di limiti fisici e paesaggistici, sia per le difficoltà funzionali che un'espansione insediativa ulteriore in forma di crescita lineare porterebbe con sé;
- la già menzionata limitatezza funzionale della rete stradale, non modificabile in modo significativo a causa della morfologia del suolo e dalle ristrettezze finanziarie che condizionano l'operatività degli enti locali, potrà essere in alcuni casi corretta con previsioni di adeguamento della geometria delle infrastrutture e, conseguentemente, del livello di servizio; per il resto l'obiettivo di miglioramento della rete appare perseguibile principalmente attraverso provvedimenti amministrativi per conseguire obiettivi di sicurezza e moderazione del traffico;
- la presenza di residui e limitati insediamenti industriali dismessi presso il confine con Verbania in località Selva può permettere di attivare alcune iniziative di riuso e riqualificazione in grado di migliorare, almeno parzialmente, sia l'impatto sul paesaggio, sia le condizioni della circolazione veicolare nel tratto iniziale di corso Risorgimento;

- la notevole quantità e qualità delle ville d'epoca con i relativi parchi richiede attenzione alla conservazione dei loro caratteri come componente identitaria del territorio; a tale fine è necessaria una normativa in grado di indirizzare una attenta progettazione degli interventi;
- i numerosi nuclei di antica formazione sono generalmente più apprezzabili per la caratterizzazione degli ambienti urbani e del loro impianto insediativo che non per una particolare qualità architettonica degli edifici; oltre a un corredo normativo utile a selezionare categorie di intervento; si ritiene opportuno che gli interventi sul patrimonio edilizio siano orientati da un quadro di riferimento per gli aspetti compositivi, morfologici, materici e tipologici;
- la dispersione degli insediamenti è una condizione critica nei confronti delle scelte di localizzazione delle attrezzature e dei servizi pubblici; si ritiene importante individuare e valorizzare l'area a lago del municipio e degli spazi circostanti come luogo della comunità (dal punto di vista identitario e funzionale).

## **6.1. INSEDIAMENTI DI ANTICA FORMAZIONE**

La variante conferma i nuclei individuati dal PRG vigente.

In sede di proposta tecnica di progetto preliminare è stata effettuata una rivalutazione delle categorie di intervento previste per gli edifici, in funzione della valutazione degli effetti ottenuti con l'applicazione delle previsioni del precedente strumento urbanistico.

A seguito di alcune segnalazioni e osservazioni, per il progetto preliminare è stata nuovamente effettuata la ricongiunzione dei nuclei antichi, rivalutando le categorie di intervento prescelte in funzione dei caratteri e dello stato delle costruzioni.

Per ciascun edificio la variante conferma e/o aggiorna le categorie di intervento ammissibili che vengono selezionate con l'intento di essere di incentivo alla tutela e al recupero attivi del patrimonio immobiliare, in particolare attraverso l'adeguamento funzionale delle unità abitative a condizioni compatibili con modelli contemporanei di organizzazione degli spazi.

Contemporaneamente la variante arricchisce le indicazioni di "buone pratiche" per garantire l'esito qualitativo degli interventi di riuso e recupero, sia in relazione agli aspetti morfologici, compositivi e materici, sia individuando impianti insediativi originari a cui ricondurre azioni più complessive di riqualificazione urbanistica.

## **6.2. AREE EDIFICATE A USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE**

La variante di piano verifica e aggiorna la classificazione del territorio "edificato" con insediamenti residenziali, anche attraverso l'esame, effettuato con la collaborazione

dell'U.T.C., delle condizioni in divenire per l'attività edilizia recente e in corso di attuazione.

L'estensione e la distribuzione degli insediamenti è rappresentativa della crescita urbana dei passati decenni, caratterizzata da occupazione di suolo in localizzazione diffusa.

La variante interviene nella revisione delle norme relative alle aree edificate, promuovendo la piena utilizzazione degli insediamenti attraverso la possibilità di riqualificazione e ampliamento delle costruzioni esistenti.

Tale azione permette di attivare diffusamente la valorizzazione completa del patrimonio edilizio su aree già utilizzate precedentemente, in alternativa all'occupazione di suoli liberi per soddisfare esigenze di disponibilità di unità abitative adeguate ai fabbisogni degli utilizzatori.

Inoltre le aree edificate rappresentano il tessuto da completare e ricucire promuovendo il completamento e la ricucitura degli insediamenti e la ridefinizione dei margini urbani.

Per gli insediamenti residenziali costituiti da ville storiche e/o di pregio architettonico, la identificazione funzionale è accompagnata da specifiche norme di tutela e valorizzazione.

### **6.3. PREVISIONI DI AREE EDIFICABILI A USO RESIDENZIALE**

A fronte della presentazione di numerose richieste e proposte dei cittadini estesamente diffuse sul territorio, volte a ottenere la classificazione di aree edificabili a uso residenziale, i criteri di selezione adottati per la variante sono attinenti a:

- valutazione della collocazione delle aree rispetto all'impronta dell'estensione attuale del territorio identificabile come già urbanizzato e infrastrutturato (caratteristiche rispetto al tessuto edificato di completamento, "ricucitura" o adiacenza);
- verifica della presenza di vincoli e/o condizionamenti rispetto all'opportunità di edificazione;
- dimensionamento delle aree in funzione delle esigenze espresse dalle richieste.

Pertanto le aree destinate all'edificazione a uso residenziale, individuate e proposte dalla variante, costituiscono in generale completamento del tessuto edificato e non ulteriori estensioni lineari degli insediamenti.

Tale completamento non assume le caratteristiche di "saturazione" del territorio urbano poiché vengono salvaguardate aree libere al suo interno che rappresentano



una componente la cui permanenza è valutata positivamente per gli aspetti ambientali (permeabilità dei suoli, biodiversità) e paesaggistici.

La variante prevede la conferma delle aree già individuate come edificabili a uso residenziale dal P.R.G. vigente e non ancora utilizzate, considerando che esse siano oggetto di procedure e/o intenti attualmente in attesa di attuazione.

#### **6.4. AREE PER ATTIVITA' RICETTIVE**

La variante individua e conferma le aree per le funzioni turistico-ricettive, dotate di norme di attuazione adeguate per la loro valorizzazione.

Sulla base di specifiche iniziative proposte dai soggetti aventi titolo sui beni, la variante contiene in particolare specifiche previsioni per:

- il riuso e la riqualificazione della sede di vacanza aziendale Michelin (attività dismessa) con la proposta di una nuova struttura ricettiva di alta gamma e particolarmente caratterizzata dal contesto aziendale e paesaggistico in cui si colloca; tale iniziativa era stata oggetto di una precedente specifica iniziativa di variante al P.R.G., assunta con la procedura di L.R. 1/2007, sottoposta all'iter della conferenza di pianificazione, ma non conclusa nei termini consentiti a seguito delle previsioni della L.R. 3/2013; la presente variante contiene nuovamente tale previsione, confermandone le caratteristiche;
- lo sviluppo di un intervento di riorganizzazione dell'Hotel Ghiffa, attraverso un programma attuativo, i cui caratteri funzionali e di sostenibilità finanziaria proposti sono stati condivisi dall'Amministrazione.

#### **6.5. AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO**

La variante conferma e integra le previsioni del P.R.G. vigente sia per le aree diffuse secondo le caratteristiche insediative preesistenti sia per le componenti "strutturali" quali le aree della fascia spondale e del complesso della SS. Trinità.

#### **6.6. SISTEMA DELL'ACCESSIBILITA' AGLI INSEDIAMENTI**

Le caratteristiche fisiche, morfologiche, funzionali e orografiche del territorio non permettono previsioni di nuovi tracciati, a maggior ragione valutando previsioni di costi e di potenziali impatti.

Pertanto la variante conferma la classificazione gerarchica funzionale della rete stradale, privilegiando interventi puntuali di adeguamento delle infrastrutture e attribuendo particolare rilevanza alla gestione di provvedimenti amministrativi per la sicurezza e la moderazione del traffico.

## 7. VALORI QUANTITATIVI DELLA VARIANTE

### 7.1. USO (CONSUMO) DI SUOLO

Il territorio del Comune di Ghiffa ha un'estensione complessiva di 1.395 ha (dato ufficiale ISTAT).

Il rilevamento del consumo di suolo sul territorio comunale è reso disponibile dallo studio "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte" predisposto da Regione Piemonte nel 2012 e aggiornato con D.G.R. n. 34-1915 del 27 luglio 2015.

Il monitoraggio regionale indica in 1.465 ha la superficie totale del territorio del Comune di Ghiffa, valore superiore di 70 ha al dato ISTAT.

Secondo i dati riportati nello studio regionale, risultano i seguenti valori per il territorio del Comune di Ghiffa:

- CSI – consumo di suolo da superficie infrastrutturata ha 7 (0,48%)
- CSU – consumo di suolo da superficie urbanizzata ha 134 (9,14%)
- CSR – consumo di suolo reversibile ha -
- CSC – consumo di suolo complessivo ha 141 (9,62%).

Per una comprensione migliore del fenomeno e delle relative dinamiche (in particolare dal punto di vista dello sviluppo urbano e della tendenza insediativa) è opportuno confrontare i dati del territorio di Ghiffa con gli altri Comuni che ricadono nell'ambito territoriale più vasto e che presentano interazioni "trasversali" e interdipendenza con l'area urbana di Verbania.

Nella tabella seguente sono raccolti e confrontati i dati di 10 Comuni, identificati come area di interdipendenza insediativa intorno al capoluogo di Verbania.

COMUNE	superficie territoriale (ha)	"consumo" di suolo da superficie urbanizzata / CSU (ha)	% di superficie urbanizzata rispetto alla totale (%)
GHIFFA	1.465	134	9,62%
OGGEBIO	2.144	98	4,58%
CAMBIASCA	396	55	13,92%
S. BERNARDINO VERBANO	2.668	74	2,78%
COSSOGNO	4.026	37	0,91%
VIGNONE	338	46	13,70%
ARIZZANO	160	87	54,31%
BÉE	350	48	13,81%
MIAZZINA	2.117	37	1,76%
PREMENO	788	73	9,24%

Il dato percentuale è considerato relativamente indicativo in quanto evidentemente condizionato dalla estensione della superficie totale del territorio comunale.

In generale i Comuni più prossimi a Verbania hanno le maggiori superfici urbanizzate, sintomo di una tendenza insediativa condizionata da vicinanza ai servizi urbani e/o da requisiti paesaggistici.

Nel caso specifico di Ghiffa si evidenziano alcuni aspetti determinanti nella crescita insediativa degli scorsi decenni:

- la prossimità diretta a Verbania (in particolare a Intra), area urbana dotata di elevato standard di servizi;
- l'esposizione e la panoramicità del territorio;
- la preesistenza storica di 16 nuclei di insediamento intorno ai quali si sono estesi gli insediamenti.

I dati relativi al territorio corrispondente a classificazioni funzionali effettivamente in atto, rilevati puntualmente per ciascuna categoria di PRG risultano significativamente superiori al dato CSU del monitoraggio regionale.

Tali valori corrispondono a:

– aree dei nuclei di antica formazione	m <sup>2</sup>	168.882
– aree edificate per funzioni residenziali	m <sup>2</sup>	857.624
– aree per residenza e convivenze per Comunità	m <sup>2</sup>	41.237
– aree con insediamenti preesistenti di origine produttiva	m <sup>2</sup>	11.857
– aree con insediamento di terziario	m <sup>2</sup>	2.170
– aree con insediamenti a uso turistico	m <sup>2</sup>	147.017
– aree ad uso artigianale	m <sup>2</sup>	29.047
– aree per assistenza alle imbarcazioni	m <sup>2</sup>	6.647
– aree per servizi e attrezzature pubbliche	m <sup>2</sup>	146.057
– aree per servizi privati	m <sup>2</sup>	<u>11.692</u>
– totale	m <sup>2</sup>	1.422.230

Il valore rilevato con il metodo del P.R.G. rappresenta un dato di uso del suolo pari a 142 ha, superiore di 8 ha circa a quello determinato come CSU dal monitoraggio regionale.

Rispetto all'“impronta” di suolo consumato utilizzata per il monitoraggio regionale, la variante prevede valori di incremento di occupazione di aree esterne al territorio individuato come CSU per nuove previsioni esclusivamente di aree residenziali per ha 1,12 circa.

Considerato il consumo di suolo urbanizzato (CSU) rilevato dal monitoraggio regionale sul territorio di Ghiffa, pari a ha 134, risulta una previsione di incremento dovuto ai contenuti di variante pari al 0,83 circa%.

Qualora il valore di 1,12 ha di incremento di uso di suolo fosse considerato relativamente al dato di piano di 142 ha, la percentuale di previsione di “consumo” in variante sarebbe di 0,79% circa.

Se si considera quale suolo “consumato” anche l’ampia superficie esterna all’impronta CSU appartenente all’area turistico-ricettiva ex casa vacanza Michelin, il valore totale di suolo “consumato” risulterebbe pari a ha 4,49 ovvero al 3,5% di CSU. Si ribadisce che tale effetto viene indotto dalla modalità di perimetrazione tramite “impronta” che, in taluni casi, esclude aree effettivamente utilizzate da funzioni preesistenti di uso del suolo.

## 7.2. DIMENSIONAMENTO DELLE AREE RESIDENZIALI

Le categorie di classificazione delle aree a uso prevalentemente residenziale nel P.R.G. sono rappresentate da:

- nuclei di antica formazione identificati con 16 insediamenti sparsi sul territorio: per tali aree il P.R.G. contiene una specifica disciplina delle categorie di intervento ammesse su ciascun edificio; gli interventi ammessi sono finalizzati a migliorare le condizioni funzionali e a valorizzare la qualità degli edifici; a tale scopo è stata introdotta nel testo normativo una nuova parte finalizzata ad esprimere le indicazioni per applicare “buone pratiche” anche con riferimento a specifiche attività di ricerca pubblicate; il recupero di parti attualmente non utilizzate a fini residenziali è considerato come opportunità di miglioramento delle condizioni abitative (dotazione di servizi, dotazione di collegamenti e spazi distributivi verticali e orizzontali, formazione di spazi accessori, ampliamento delle superfici utili) senza in generale determinare una capacità insediativa aggiuntiva; la variante conferma sostanzialmente le superfici già individuate come nuclei di antica formazione del piano vigente che risultano complessivamente di 168.882 m<sup>2</sup>;
- aree edificate a uso prevalentemente residenziale: si tratta di aree di pertinenza di unità immobiliari esistenti, in gran parte già così classificate dal P.R.G. vigente, per le quali la variante prevede la possibilità di realizzare incrementi percentuali della superficie utile lorda esistente; anche in questo caso si tratta di interventi migliorativi delle condizioni funzionali degli alloggi esistenti che non determinano in generale un incremento della capacità insediativa residenziale; le aree edificate rappresentano complessivamente una superficie di 857.624 m<sup>2</sup>;
- aree di completamento a uso residenziale: le aree di completamento già presenti nel P.R.G. vigente e quelle proposte dalla variante utilizzano parametri di edificabilità differenziati, ovvero le aree confermate dal P.R.G. vigente conservano un indice di 0,80 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, le aree introdotte dalla variante prevedono un indice pari a 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; ne consegue il seguente calcolo di capacità insediativa residenziale:

aree confermate dal P.R.G. vigente:	m <sup>2</sup> 28.315 X 0,80 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	= m <sup>3</sup> 22.652	= m <sup>2</sup> 7.550
aree previste in variante:	m <sup>2</sup> 26.614 X 0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		= m <sup>2</sup> 5.322
totale			= m <sup>2</sup> 12.872

Sulla base di un parametro di 40 m<sup>2</sup> /stanza/abitante equivalente la capacità insediativa residenziale aggiuntiva risulta di 12.872 : 40 = 321.

Nella variante è prevista la classificazione di aree di riuso e riqualificazione per una superficie territoriale di m<sup>2</sup> 11.857.

Su tali aree il parametro di riedificazione è di 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ne deriva una capacità insediativa residenziale pari a m<sup>2</sup> 11.857 X 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = m<sup>2</sup> 2.371 : 40 m<sup>2</sup>/stanza/abitante equivalente = 59.

Complessivamente la capacità insediativa aggiuntiva di piano (residui vigente e previsioni di variante) risulta pari a 321 + 59 = 380 stanze/abitanti equivalenti.

### 7.3. CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE

La capacità insediativa residenziale complessiva riferita alla variante di P.R.G. viene calcolata nella seguente tabella:

• stanze totali da censimento ISTAT 2001	n. 6.993
• stima delle stanze prodotte nel periodo 2002-2014	<u>n. 250</u>
• capacità insediativa esistente	n. 7.243
• stanze da ACR previste da PRG vigente	n. 188
• stanze da ACR previste in variante	n. 133
• stanze da aree di riuso e riqualificazione	<u>n. 59</u>
• capacità insediativa aggiuntiva (PRG vigente+variante)	n. 380
• capacità insediativa residenziale totale	n. 7.623

L'incremento di capacità insediativa assoluto viene stimato nel 5,24% rispetto al patrimonio edilizio esistente, quello dovuto alla variante nel 2,65%.

### 7.4. FABBISOGNO E SODDISFACIMENTO DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

La capacità insediativa residenziale, calcolata come sopra indicato, risulta pari a 7.631 stanze/abitanti equivalenti.

Secondo i contenuti dell'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i. nel P.R.G. deve essere assicurata una disponibilità minima di aree standard per servizi pubblici e di uso

pubblico di non meno di 25 m<sup>2</sup> per abitante/stanza equivalente, secondo i valori di capacità insediativa residenziale calcolata.

Risulta pertanto un fabbisogno generale di aree standard, da conseguire come somma delle superfici esistenti e di quelle previste in variante secondo il calcolo seguente:

$$\text{stanze/abitanti equivalenti } 7.623 \times 25 \text{ m}^2/\text{abitante} = 190.575 \text{ m}^2$$

La tabella seguente contiene i dati relativi alla necessità secondo legge e alla disponibilità secondo variante di piano di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico (considerata come somma di superfici esistenti e previste da attuare).

categoria di destinazione d'uso	sup. richiesta m <sup>2</sup>	sup. esistente m <sup>2</sup>	sup. prevista in variante m <sup>2</sup>	sup. totale m <sup>2</sup>
aree per l'istruzione	38.395	7.156	-	7.156
aree per attrezzature di interesse comune	38.395	29.746	-	29.746
aree a parco, per il gioco e lo sport	95.987,5	84.959	179.407	264.366
aree a parcheggio	19.197,5	24.196	10.776	34.972
totale	191.975	146.057	190.183	336.240

Rispetto a quanto risultante in tabella sono opportune alcune specifiche precisazioni:

- le aree destinate alle attrezzature per l'istruzione risultano nettamente sottodimensionate rispetto allo standard di legge; a spiegazione di ciò si conferma sia il fatto che non sono presenti sul territorio comunale di Ghiffa, come in genere nei Comuni di limitata dimensione demografica, tutti livelli di istruzione, sia il fatto che le strutture attualmente in uso risalgono a tempi in cui le norme sull'edilizia scolastica non utilizzavano standard come le attuali
- le aree per le attrezzature di interesse comune non raggiungono lo standard minimo perché si tratta per la maggior parte di edifici di antica datazione, addirittura inclusi nei nuclei di antica formazione come nel caso degli edifici di culto
- le aree destinate a parco risultano notevolmente sovradimensionate per la ragione che includono parte dell'ampia superficie corrispondente con la SS Trinità di Ghiffa, inclusa tra le aree protette regionali

- le dotazioni di aree a parcheggio risultano sovradimensionate, tuttavia le caratteristiche insediative disperse del territorio comunale richiedono ulteriori previsioni per il soddisfacimento della domanda di sosta localizzata in numerosi ambiti territoriali.

La variante contiene alcune previsioni di reiterazione dei vincoli già presenti nel P.R.G. vigente, principalmente per la difficoltà/impossibilità di sostituirle con altre di pari accessibilità e funzionalità; sull'apposito elaborato illustrativo sono indicate le localizzazioni e le dimensioni delle aree in oggetto.

## **7.5. DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ATTIVITA' ECONOMICHE**

La variante conferma limitate superfici con destinazione ad attività produttive esistenti, pari a m<sup>2</sup> 29.047

Le aree destinate ad attività terziarie assommano a soli m<sup>2</sup> 2.170 complessivi.

Il P.R.G. conferma aree per servizi sportivi privati per m<sup>2</sup> 11.692 e per attrezzature per l'assistenza alle imbarcazioni per 6.647 m<sup>2</sup>.

Maggiormente significativa è la superficie destinata ad attività turistico-ricettive per complessivi 147.017 m<sup>2</sup>.

Tra di esse in particolare la variante strutturale attuale conferma la scelta già precedentemente intrapresa dall'Amministrazione Comunale con procedura di L.R. 1/2007 relativa al riuso e alla valorizzazione della villa ex Michelin.