

## **LIBERI E RESISTENTI**

Gruppo consiliare di minoranza  
CANNERO RIVIERA

**Al Sig. SINDACO  
CANNERO RIVIERA**

- e p.c. All' AZIENDA SANITARIA LOCALE N.14  
DIP. DI PREVENZIONE  
Via IV Novembre, 294  
28887 OMEGNA  
protocollo@pec.aslvco.it
- “ All' ARPA PIEMONTE DIP.DEL VCO  
Via Mazzini, 117  
28887 OMEGNA  
dip.nordest@pec.arpa.piemonte.it
- “ Alla PROVINCIA DEL VCO  
SETTORE 4^ - ASSETTO DEL TERRITORIO  
Via dell'industria, 25  
28924 VERBANIA  
protocollo@cert.provincia.verbania.it
- “ Alla SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI  
E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI BIELLA,  
NOVARA, VCO E VERCELLI  
Piazza S.Giovanni, 2  
10122 TORINO  
sabap-no@pec.cultura.gov.it

## **OSSERVAZIONI**

a seguito avviso del 20/7/2023 del Sindaco in merito a

**ADOZIONE PROGETTO PRELIMINARE E CONTESTUALE AVVIO DELLA  
FASE DI VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A VAS DELLA VARIANTE  
PARZIALE AL PRGC VIGENTE N.1/2023 – SUE11 – LOC. INTARI' -  
REDATTA AI SENSI ART.17, COMMA 5, DELLA L.R. N.56/1977 S.M.I.**

La sottoscritta BRIZIO WANDA, capogruppo consiliare di minoranza, lista  
civica “Liberi e resistenti”

**PREMESSO**

- Che in data 10/2/2022 il geom.Paolo Mengo per conto della proprietà Riedmueller chiedeva al Comune parere preliminare in merito alla possibilità, in primo luogo “di trasferire parte delle volumetrie oggi incluse nell’edificio principale nella porzione di area a destinazione di verde privato contigua al limite del comparto esecutivo, volumetrie nel caso unite alle volumetrie previste dallo strumento esecutivo.” In secondo luogo, in caso non fosse possibile, chiedeva la ripermimetrazione del SUE al fine di “consentire l’attuazione degli interventi trattando l’intero compendio con l’unitarietà che la proprietà richiede” per “evitare la sovrapposizione di interventi che insisterebbero, pur nella comune funzione, su aree di diversa classificazione.”
- Che con lettera del 12/2/2022 il Responsabile dell’U.T. rispondeva che nel caso in esame potrebbe essere possibile la “riperimetrazione del comparto urbanistico di cui al SUE11, includendo, senza variazione degli indici di zona, tutte le superfici e le consistenze di proprietà del richiedente”
- Che in data 12/4/2022 prot.n.3388, dal geom.Mengo, per conto del proprietario sig. Riedmueller, veniva presentata la richiesta di ripermimetrazione del SUE 11 – loc. Intari,
- Che in data 4/6/2022 prot.n.5242 veniva presentata dal medesimo tecnico un’Integrazione all’istanza del 12/4/2022
- Che in data 15/6/2022 prot.n.5511 veniva presentata dal citato tecnico un’ ulteriore Integrazione all’istanza del 12/4/2022
  
- che con deliberazione della G.C. n.84 del 6/7/2022 veniva accolta, a titolo di indirizzo, la proposta ripermimetrazione dell’area SUE11, demandando all’U.T. l’individuazione delle figure tecniche per la redazione della Variante e dei soggetti comunali responsabili per la verifica di assoggettabilità a VAS, nonché l’individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale, ovvero gli enti preposti ad esprimere parere in merito al procedimento;
  
- che con Determina n.110 del 24/11/2022 del Responsabile tecnico comunale viene affidato incarico per la redazione della Variante parziale al PRG all’ing. Falciola (urbanista PRGC) al geol.D’Elia (geologo PRGC) all’Agronomo Cavagliotti (esp. Agronomo) e all’Agronoma Ruschetti (Organo Tecnico C.le), richiamando quale atto di indirizzo della G.C. la delibera n.139 del 9/11/2022 (ad oggi non ancora pubblicata) e non quella precedente n.84 del 6/7/2022
  
- che in data 6/6/2023 veniva consegnato avviso di convocazione del C.C. per il giorno 14/6/2023, con 10 punti all’o.d.g., tra cui l’ “Adozione progetto preliminare e contestuale avvio della fase di verifica assoggettabilità a VAS della Variante parziale n.1/2023 al PRGC vigente redatta ai sensi art.17, comma 5, LR n.56/1977 SMI”
  
- che dei contenuti della Variante, di cui veniva proposta l’adozione, non erano mai stati informati preventivamente, nè i consiglieri, nè i cittadini
  
- che veniva immediatamente richiesta copia dei documenti costituenti la Variante, datati FEBBRAIO 2023, ritenendo comunque del tutto insufficiente il tempo a disposizione dei Consiglieri per leggere e valutarne i contenuti
  
- che in seduta consiliare, notando con un certo sconcerto che non era presente nessun tecnico, nè l’estensore del progetto preliminare di variante, nè il tecnico comunale, veniva

chiesto chi avrebbe illustrato la proposta al Consiglio. Il Sindaco e l'ass. all'urbanistica rispondevano che il Consiglio comunale non doveva entrare nel merito dei contenuti tecnici, ma solo prendere atto dell'avvio della procedura di verifica per l'assoggettabilità a VAS;

- che lo scrivente gruppo ribatteva che ciò non corrispondeva al vero: il Consiglio era chiamato a votare l'ADOZIONE del progetto preliminare di variante e il contestuale avvio della procedura riguardante la VAS, quindi ovviamente era necessario garantire ad ogni consigliere la conoscenza dei contenuti, la possibilità di discuterne ed avere risposta ad eventuali domande.

Non è stata invece data nessuna possibilità nè di conoscenza, nè di informazione e ciò nonostante si è passati alla votazione

- che con i voti della maggioranza consiliare veniva comunque ADOTTATO il progetto preliminare di Variante e contestuale avvio della fase di verifica di assoggettabilità a VAS

- che lo scrivente gruppo esprimeva voto contrario, con le motivazioni riportate nella dichiarazione di voto allegata al verbale del C.C. n. 12 del 14/6/2023

- che **in data 3/7/2023, successiva al C.C.**, veniva pubblicata la deliberazione della **Giunta Comunale n.59 del 27/3/2023 con la quale viene dato AVVIO al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della Variante n.1/2023**, individuate le autorità proponente, procedente, competente ed Organo Tecnico, nonchè indicati i soggetti competenti in materia ambientale e gli Enti che dovranno esprimere parere in merito: ARPA Dip.del VCO; ASL VCO; PROVINCIA del VCO; SOPRINTENDENZA per province di Biella, Novara, VCO e Vercelli.

**Se si considera che l' Organo Tecnico era già stato nominato con Determina n.110 del 24/11/2022 del Responsabile dell'U.T. ben quattro mesi prima della delibera di Giunta con cui veniva individuato e che la stessa delibera di G.C. non era consultabile alla data della seduta di C.C. del 14/6/2023 perchè pubblicata solo il 3/7/2023, si può ben capire la totale confusione delle informazioni che se ne possono ricavare sull'iter di Variante e sulle varie competenze degli organi coinvolti (Consiglio, Giunta, Responsabile di servizio, ecc.) , tanto più che l'AVVIO del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS è stato poi deliberato anche dal C.C. il 14/6/2023, ovviamente oltre all'adozione del progetto di Variante**

- che in data 20/7/2023 è stato pubblicato all'Albo on-line del Comune avviso di deposito e pubblicazione, **per 60 giorni**, a firma del Sindaco Carmine Federico (e non dell'Autorità procedente, Responsabile del servizio tecnico comunale geom.Stefano Ferrari).

**Erroneamente gli atti elencati nell'avviso, che si dicono costituenti la Variante, non sono gli atti tecnici adottati dal Consiglio, ma quelli relativi alla richiesta privata di variante al PRG!**

Il periodo di pubblicazione è indicato dal 20/7/2023 al 19/8/2023, è quello per presentare osservazioni dal 20/8/2023 al 19/9/2023.

**Con la citata deliberazione del C.C. n.12 del 14/6/2023 veniva invece deliberato la pubblicazione degli atti per 30 giorni (15 di pubblicazione e i successivi 15 per la presentazione di osservazioni).**

- Che il diritto di tutti i cittadini “*di partecipare alla consultazione pubblica in fase di valutazione ed essere informati sul procedimento*” sancito dalle disposizioni vigenti (DGR 29/2/2016, n.25-2977) non è stato garantito, perchè non può considerarsi soddisfatto con la sola pubblicazione all’Albo dei documenti tecnici, senza preventiva possibilità di confronto, approfondimento e informazione anche al fine di presentare documentate osservazioni

- che il PRGC è stato approvato con DGR n.21-14455 del 29/12/2004 e che successivamente NON sono state approvate revisioni, anche se sono decorsi più di 10 anni dall’approvazione

- che NON si è provveduto ad adeguare il PRG al PPR entro il termine di 24 mesi dalla sua entrata in vigore nè, ad oggi, iniziato alcun procedimento in tal senso. Il PPR è stato adottato in data 18/5/2015 con DGR , approvato con DCR del 3/10/2017 ed entrato in vigore il 20/10/2017

- che al PRGC sono state apportate dal C.C. le seguenti Varianti:

\* 24/8/2011 – Approvazione Variante nuova strada Ponte-Donago ai sensi dell’art.19 del DPR n.327/2001

\* 04/6/2021 – Approvazione Variante n.1/2016, ai sensi dell’art.17, c.5, LR n.56/1977

\* al 7/8/2020 sono state apportate n. 17 modifiche al PRGC ai sensi dell’art.17, c.12 (già 8) della LR n.56/1977

\* **07/08/2020 – Adozione Variante SUE4 – loc. Intari, ancora in corso, che non risulta ricordata negli atti e di cui quindi si suppone non si sia tenuto conto. SUE 4 che trovasi a pochi metri dal SUE11, di che trattasi.**

Quanto sopra premesso, con i limiti imposti dalla carenza di informazione e non correttezza degli atti, si presentano le seguenti

## OSSERVAZIONI

Elaborati documentali del Progetto della Variante:

- ° Elaborato VAS
- ° Elaborato A – Relazione illustrativa
- ° Elaborato B - Estratto N.T.A. Artt. 4.1.2 – 4.3.5 – 5.1.1 – 5.2 – 5.2.11
- ° Elaborato C – Scheda Provincia interferenze piani e progetti sovracomunali
- ° Elaborato D – Tabella verifica parametri c.5, art.17, L.R. n.56/1977 smi
- ° Elaborato Estratti di PD1-V – usi del suolo- PRG vigente e proposta variante
- ° Elaborato GEO-1 - Relazione geologico e geologico/tecnica
- ° Elaborato AGR – Relazione agronomica e botanica

### I – Elaborato VAS

#### 2. PREMESSA (pag.4)

Al secondo capoverso si riportano due varianti al PRG già approvate.

Non viene indicata la Variante, adottata il 7/8/2020 ed in corso, relativa al SUE4 sempre in località Intari a pochi metri dal proposto nuovo perimetro del SUE11.

Si ritiene vada considerata facente parte della stessa porzione di territorio della presente Variante e valutata complessivamente in termini quantitativi e di impatto ambientale.

Più avanti, tra i documenti urbanistici, si elenca il Regolamento Edilizio Comunale modificato con la deliberazione del CC n.27/2005. **Il suddetto Regolamento Edilizio è stato sostituito integralmente dal Regolamento approvato dal CC con deliberazione n.25 del 13/6/2018, ai sensi dell'art.3, c.3, della LR n.19/1999 in conformità al Regolamento Edilizio tipo regionale approvato con DCR n.247/45856 del 28/11/2017. Si ritiene sia questo a cui si debba fare riferimento.**

## **5. MOTIVAZIONI DELLA PROPOSTA URBANISTICA**

Crediamo che la prima frase sia un refuso e di ciò si chiede conferma.

**Pag.13 – punto 3 – sul fabbricato di cui al mapp.439, inserito nell'area di pertinenza con destinazione PARCHI PRIVATI DI VALORE AMBIENTALE VINCOLATI A VERDE PRIVATO, è stato rilasciato il permesso di costruire n.1087/23 in data 18/4/2023 per lavori di “ristrutturazione di edificio residenziale esistente”.**

(La fotosimulazione di pag.11 della Relazione Elab.A riporta la villa già trasformata).

Non è chiaro cosa significhi il “recupero della residenza esistente”, come inserito nella Variante.

Viene pure riferita la necessità di opere accessorie e di urbanizzazione di cui però non vi è alcuna indicazione. **Pensiamo sia soprattutto la strada di accesso esistente che dovrà essere modificata e interessa aree in classe IIIA geol. e aree agricole dell'esistente parco a verde.**

### **Estratto Tav.P1D PRGC e legenda – Vigente - Pag.14**

L'area SUE 11 è delimitata da un contorno arancione e colorata di giallo corrispondente alla legenda e relativo alla perimetrazione del SUE.

### **Estratto Tav.P1D PRGC e legenda – Proposta di variante – pag.15**

L'area SUE11 è delimitata in arancione, ma l'area corrispondente alla legenda riportata è riferita solo alla superficie fondiaria e non a quella territoriale della nuova perimetrazione del SUE11, che comprende anche aree agricole, verde privato e classe IIIA. **Non comprende l'area che viene ceduta per le opere pubbliche di compensazione.**

**A pag. 14 Si dice che “la superficie fondiaria verrà ridotta di circa 80 mq., corrispondente alla porzione di SUE ricadente sul mapp.457 di proprietà di terzi e stralciata”.**

**Si suppone che il mapp.457 sia interessato dall'accesso dalla strada statale n.34 che serve il SUE11, ma anche la proprietà adiacente.**

Oltre ciò, l'area a verde a lago è esterna al perimetro SUE11 vigente, allagabile da esondazioni, seppur rare, come da PGRA regionale/2018, aggiornato al 2021 (vedi elab.-Geo1 pag.8) quindi si ritiene non coerente spostare verso il lago la fascia costruibile e traslare a confine con la SS34 la fascia a verde, anche perchè tale area sarebbe praticamente occupata dalla strada di accesso che dalla statale entra nelle proprietà servite.

Nell'intervenire con una delimitazione del territorio a confine con il lago dovrebbe essere pure definito preventivamente anche il limite del vincolo demaniale. Nulla è detto in proposito.

In compensazione alla Variante viene offerta la sistemazione del percorso pedonale pubblico a monte della SS34 con la costruzione di strutture per l'attraversamento dei due rii nel caso anche con la traslazione del tracciato dentro l'area individuata (mapp.120).

Per le aree a verde pubblico nella misura del 10% della superficie territoriale, pari a mq.450, **si ipotizza l'eventuale cessione di aree per il ripristino del tracciato pedonale e la monetizzazione dell'eccedenza.**

**Riferito a questo ambito si rileva che se le aree a verde pubblico di mq 450 vengono individuate fuori dal SUE11, tale superficie vada aggiunta alla superficie territoriale di variante, che non sarebbe più di mq.4.497, ma 4.947.**

**Nella scheda 5.2.11 – Norme quadro per l'area SUE11 di Variante – tra i “parametri urbanistici” vengono indicate distintamente:**

- Area da cedere per verde pubblico 10% della superficie territoriale
- Opere di compensazione SUE11

Gli ultimi due punti prevedono però che: la cessione delle aree a verde pubblico nella misura minima del 10% della superficie territoriale (**mq.450 o mq.495?**) potrà riguardare la cessione di porzioni di terreno poste sul mappale 120 del fg.16 che si rendessero necessarie per la realizzazione delle opere di compensazione e peggio ancora, **che l'eccedenza** a verde pubblico necessaria al raggiungimento dei limiti di normativa rispetto a quella necessaria alle opere di cui sopra, **potrà essere monetizzata** in sede di stipula della convenzione del PEC.

**Si ritiene che inserire nella Scheda dei Parametri Urbanistici indicazioni ipotetiche in termini anche quantitativi sul rispetto della prescrizione riguardo la cessione del 10% di aree a verde pubblico, sia illegittimo, in quanto le opere di compensazione ambientale sono finalizzate a garantire la sostenibilità della variante stessa.**

**Lo storico percorso pedonale che congiunge la frazione di Cassino al capoluogo è indicato nella mappa catastale. Per cui il ripristino della percorribilità non necessita dell'acquisizione di aree.** L'ipotizzata cessione di parte del mapp.120 (che è già stato frazionato) non è di nessuna utilità per il Comune, anzi rappresenterebbe un costo manutentivo, dato che confina con la SS34 ed è sicuramente in parte vincolato quale area di rispetto stradale.

**Da escludere pure la possibilità di monetizzare in tutto o in parte le aree da cedere se non sono individuati gli interventi o le opere a cui destinare l'introito e il luogo dove realizzarli.**

**All'interno della stessa scheda si ritiene non ammissibile aver lasciato scritto: “DISPOSIZIONI PARTICOLARI: E' possibile la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti all'interno della perimetrazione del SUE”,**

**in quanto la nuova perimetrazione del SUE11 comprende VILLA, serre, autorimessa, locali deposito.**

Ricordiamo che il SUE11 vigente prevedeva unicamente il recupero dei volumi edificati esistenti costituite dalle "serre", non identificate nella documentazione, nè in termini volumetrici, nè fotografici.

**Pur se negli atti non ne abbiamo trovato riferimento, si sottolinea che il Comune di Cannero R. non è dotato di perimetrazione del centro abitato, ma solo di perimetrazione riferita al nuovo CdS del 1992.**

**Il mancato adeguamento del PRGC al PPR non ha di fatto consentito di rivedere, come previsto dalle direttive regionali, le destinazioni del territorio libero tra i centri abitati, lungo la costa e soprattutto quello al di sotto della SS34, censendo le ville e i loro parchi e attenendosi alla prescrizione di evitare interventi che di fatto costituiscano saldatura del costruito.**

**Considerato l'adiacente SUE4 adottato e la presente variante al SUE11 vengono saturate aree libere tra il costruito esistente, sostanzialmente modificata l'area a verde e create le condizioni per disgregare un unicum in possibili tre proprietà distinte. Con la costruzione di due fabbricati al posto di uno, vi è un maggior consumo di suolo anche per la creazione di più consistenti opere accessorie per le residenze nell'attuale area a parco.**

**Quanto sopra è quindi in contrasto con le norme del PTR, vedi ad es. pag.35 - \* Valorizzazione del territorio: "Contenimento della dispersione insediativa e riordino urbanistico della "conurbazione dei laghi", in particolare nelle zone limitrofe a Cannobio, CANNERO, Ghiffa e Verbania.**

**Pag.38 – linee di indirizzo – art.31 – Contenimento uso del suolo – si ritiene non vengano seguite ed in particolare la percentuale di incremento del 3% marginalmente prevista non è mai stata precisamente dimostrata.**

**Pg.39, ultimo capoverso. La variante consente l'edificazione di due fabbricati al posto di uno, con aumento di consumo di suolo, a cui si aggiungono opere accessorie di ulteriore impermeabilizzazione del terreno.**

#### **9.4 Rapporto con il PPR. – Ambito 12 – Fascia Costiera Nord del Lago Maggiore**

**Tra gli strumenti di salvaguardia paesaggistico ambientale, troviamo: \*Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle sponde del Lago Maggiore site nell'ambito dei Comuni di .....Cannero.....(DM28/2/1953) – PAG.42**

**Pag.43 – Indirizzi e orientamenti strategici**

**E' indicata la strategia fondamentale di "tutela attiva" che salvaguardi i valori straordinari presenti pur nella continuità di un utilizzo turistico consolidato.**

**Tra le azioni indicate troviamo:**

**- preservare i parchi delle ville evitandone la frammentazione o separazione dal rapporto villa-giardino. Con la presente variante avviene l'esatto contrario**

**- regolamentare nei piani regolatori la gestione dell'attività edilizia sulle ville a lago e i relativi parchi e giardini, con censimento di tutte quelle esistenti e denominazione per tutte di "interesse storico architettonico" con relativi limiti alla trasformazione. Ciò non è avvenuto e la Variante trasforma tale esistente.**

- regolamentare e limitare con strumenti urbanistici coordinati l'edificabilità e le espansioni residenziali nell'area da Ghiffa al confine svizzero. Non si è provveduto e in tale ottica, a nostro parere, la variante ha rilevanza sovracomunale  
- evitare la saldatura dei centri di lungolago tra Cannero, Ghiffa e Verbania.  
Le ultime due varianti adottate (SUE4 + SUE11) di fatto saturano gli spazi liberi a verde tra il centro abitato di Cannero e il successivo tratto di costa sud.

#### 1. Raffronto tra le norme di attuazione del PPR e le previsioni della Variante

##### Art.14 – Sistema idrografico pagg.52/54

In aggiunta a quanto indicato dall'estensore, si evidenzia che il SUE11 è interessato da due corsi d'acqua posti ai confini laterali della primetrazione (Rio Intari e Rio Monte Rosso), più uno più piccolo all'interno dell'area SUE (Rio di Mezzo).

Per i due corsi d'acqua laterali in corrispondenza dell'attraversamento della SS34 sono state riconosciute criticità per la presenza di riduzioni nelle sezioni di deflusso (pag.6 elab. Geo.1)

##### Art.15 - Laghi e territori contermini

Fermo restando le incompatibilità con il PPR evidenziate al soprastante punto 9.4, si torna a sottolineare la necessità di definire per l'area SUE la demarcazione del limite demaniale sul fronte a lago al fine di garantire la fruibilità pubblica delle sponde.

##### Art.26 – Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo pag.57

Il principio sancito è la tutela e valorizzazione.

Al contrario di quanto viene scritto, si reputa del tutto in contrasto con la direttiva di PPR, la nuova costruzione di due edifici (al posto di uno) all'interno di quello che di fatto è il parco verde di una villa esistente.

Si ripropone, del tutto fuori luogo, l'assioma: costruire=valorizzare.

E' solo consumo di suolo in area verde a parco esistente di grande pregio ambientale e speculazione edilizia che consentirà di suddividere un'unica proprietà costituita da villa con parco in tre lotti distinti.

Le Prescrizioni riportate a pag.58 riguardano le ville esistenti.

##### Art.38 – Aree di dispersione insediativa pag.59

Del tutto inaccettabile considerare l'area in questione come un'area marginale da riqualificare!

L'azione non è volta al recupero del patrimonio esistente, bensì principalmente alla costruzione di due nuovi fabbricati. Sulla villa esistente è già stato rilasciato Permesso di Costruire n.1087 in data 18/4/2023. Il resto della proprietà purtroppo è inserito nel SUE11 del PRG, che si ritiene non più compatibile con le direttive del PPR ed è costituito dal parco della villa interessato da ben tre corsi d'acqua e in parte in classe IIIA geologica!

Al punto b. dell'art.38 la possibilità di intervento è precisata nella necessità di definire margini e bordi di separazione tra aree libere e costruito.

Questa necessità non ricorre nella parte di territorio considerato.

Al punto c. È prescritto che gli interventi mirino alla riqualificazione, nonchè alla conservazione dei sistemi di villa.

Purtroppo avviene il contrario!



Al punto d. infine si legge: “sono favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d’uso.

Vengono invece demolite le serre, non chiaramente individuate e rappresentate, più altri edifici non specificati per costruire due fabbricati residenziali.

**Il progetto di Variante non risponde alle Direttive di cui sopra.**

**2. Raffronto tra le prescrizioni contenute nelle schede del catalogo per i beni ex articoli 136 e 157 del Codice e le previsioni della Variante. pag.61**

**In parziale contrasto con le “Prescrizioni specifiche”, i due nuovi edifici previsti pregiudicano la visuale dal lago, facendo percepire una maggiore densità del costruito laddove vi è ora un parco verde.**

**Nel contesto delle prescrizioni ambientali per l’ambito 12 del PPR la possibilità di intervenire nei lotti interclusi non può essere intesa riferita al parco di una villa in area di dispersione insediativa.**

Non è quindi accettabile che si ripeta che “l’intervento unitario e l’ampliamento della superficie del SUE11 è proprio volto alla riqualificazione globale del contesto esistente”.

**Il contesto esistente è ora un pezzo di territorio di grande pregio ambientale.**

#### **9.5 RAPPORTO CON PAI e il PGRA**

Pag.63 - Per quanto riguarda il territorio di Cannero Riviera il Piano regolatore generale comunale è stato adeguato ai dispositivi del PAI.

**Non risulta invece integrato con la normativa riferita al PGRA.**

**In merito alle possibili adozioni di una parte delle suddette prescrizioni, gli scenari di piena rara del lago vanno ad interferire con la porzione del SUE11 individuata, in Variante, come “area di nuovo impianto”**

**Nell’elaborato Geo.1 - pag.8 – si legge che, fino a che il Comune non proceda all’aggiornamento del proprio strumento urbanistico al PGRA, si debba “garantire l’applicazione di misure volte al rispetto del principio dell’invarianza idraulica finalizzato a salvaguardare e non peggiorare la capacità ricettiva del sistema idrogeologico”**

**Il Geologo ritiene pertanto che l’area di “nuovo impianto” non possa interferire con la fascia a lago rientrante nella delimitazione del PGRA del territorio soggetto a esondazione del lago, seppur rara.**

Riguardo al rapporto PAI e PGRA, l’elaborato VAS si ferma qui.

**L’elaborato Geo.1 – pag.11 – sottolinea che le NTA di tipo geologico del PRG vigente fanno ancora riferimento all’art.31 della LR56/77 **benchè abrogato** con LR n.3/2015 e i riferimenti al DM 11/3/1988 sono sostituiti dal DM 17/1/2018. Anche in questo il PRG non è aggiornato.**

Vengono prese in esame le diverse classi di idoneità che interessano la Variante IIA, IIIA, IIIb2.

In particolare riguardo alla classe IIIb2 (autorimessa e porzione villa esistenti) (Geo1 - pag.14) vengono indicate precise prescrizioni, concludendo che **“essa è inoltre condizionata alle verifiche periodiche dello stato di efficienza delle opere di difesa, da eseguirsi in occasione di ogni variante strutturale del PRG che interessi le aree di classe IIIb, dopo ogni evento dissestivo e comunque ogni 10 anni”**.

Non risulta che ciò sia mai stato fatto.

Nella Relazione geologico-tecnica (Geo1 - pag.17) si indica che “l’accesso carrabile all’area di proprietà Riedmuller, avviene tramite una rampa carrabile, che si distacca da uno slargo adiacente la SS34, la quale si sviluppa in diagonale lungo la fascia di terreni acclivi immediatamente sottostanti la Strada Statale, fino ad uno slargo ove sorge un’autorimessa: a partire da tale slargo, la strada carrabile continua a scendere lungo il pendio terrazzato, diminuendo gradatamente di larghezza, fino a diventare un semplice percorso pedonale”.

La stessa Relazione descrive la situazione precaria delle attuali opere di difesa e regimazione delle acque esistenti riferiti alla presenza di TRE rii sull’area SUE11.

**Nell’Elaborato VAS non ci sono riferimenti così precisi all’accesso alla proprietà, pur se, riteniamo, sia di grande rilevanza in quanto sia la strada carrabile che i percorsi pedonali subiranno modifiche per “liberare” lo spazio alla costruzione dei due nuovi fabbricati e verranno adeguati alle loro necessità.**

**Andrebbe verificato e valutato almeno il percorso carrabile con l’idoneità geologica delle aree interessate, considerata la presenza del Rio di Mezzo che attraversa l’area SUE11 e il Rio Intari e il Rio Monte Rosso che stanno sui confini dell’area a est e a sud.**

**Ad es.a pag. 21 della Relazione è prevista la demolizione dell’autorimessa esistente ascritta alla classe IIIb2, ubicata in fascia di rispetto del Rio Monte Rosso.**

**Non è chiaro se lo “slargo” di accesso dalla SS34 sia ubicato sulla proprietà Riedmuller o non interessi anche il mapp.457, escluso dalla perimetrazione del SUE11 con la Variante.**

**Come prescrizione del Geologo la fascia verso lago del comparto SUE11 delle “aree di nuovo impianto” (identificata nell’ estratto “Carta di sintesi”) dovrà rimanere inedita.**

**Lo stesso sottolinea che tale fascia non era inclusa nel SUE11 vigente e aveva destinazione a verde.**

**Nella Variante invece tale area a verde viene traslata al limite nord, a confine con la SS34 e ricompresa nella perimetrazione del SUE11 in Variante, che prevede infatti l’abbassamento verso la sponda del lago dell’area di nuovo impianto, con il problema di rischio esondazione ora evidenziato.**

**La fascia a verde traslata nella nuova ubicazione di Variante è e sarà di fatto quasi completamente occupata dalla strada carrabile.**

**E’ ovvio che tutto ciò è in contrasto con le norme, con la sostenibilità ambientale, oltre che con il buon senso.**

**Esplicativa della situazione è sicuramente l’Estratto del PGRA – Carta della pericolosità da alluvione, aggiornata al 2021 allegata all’elab. Geo1.**

**La cartografia allegata all’Elab.Geo1 fornisce anche dettagli chiaramente leggibili sulla situazione di fatto del costruito esistente, della strada carrabile, dei percorsi pedonali, del corso dei tre rii, oltre ai dati specifici del rilievo effettuato dal geologo.**

## **9.8 SINTESI RISPETTO AL CONTENUTO DEL PUNTO 1. ALLEGATO I AL D.lgs 4/2008 (pag.67)**

Si legge: “L’ambito di influenza della variante è limitato al contesto locale, essa è tesa alla valorizzazione dell’esistente e ad uno sviluppo della nuova area edificabile integrato con il territorio. Tale approccio deriva dalla consapevolezza di dover definire un quadro di riferimento dello sviluppo urbanistico comunale che promuova lo sviluppo sostenibile e la valorizzazione delle risorse del territorio, adeguando il piano alla effettiva domanda insediativa attuale”.

Aggiungendo poi che “I problemi della variante di piano possono essere legati all’aumento di utilizzo di suolo legato ai nuovi insediamenti”... “Gli ampliamenti si riferiscono ad edifici esistenti”.

Se il “contesto locale” è riferito all’area SUE11, si ricorda l’avvenuta adozione (7/8/2020) della Variante relativa al SUE4 a pochi metri dalla perimetrazione del SUE11, mai citata nei presenti atti.

Il problema più ampio riguardante la necessità di ridefinire lo sviluppo del territorio adeguandolo alle esigenze attuali, dà ragione a quanto da noi sempre sostenuto sulla necessità di adeguare il Piano Regolatore vigente, non condividendo in ogni caso la correlazione tra sviluppo sostenibile e ulteriore consumo di suolo.

Per quanto riguarda poi il riferimento che gli ampliamenti si riferiscono ad edifici esistenti, si ricorda, come avanti riportato, che sulla villa esistente, ora inserita nella perimetrazione SUE11, è già stato rilasciato PdC n.1087 del 18/4/2023 per la ristrutturazione e la volumetria concessa in aumento trasferita invece nella nuova edificazione.

L’adeguamento dell’accesso viario e pedonale ai due nuovi edifici (al posto di uno solo concesso dal SUE11 vigente) occuperanno di fatto superfici aggiuntive, ora a parco verde in area geologica di cui abbiamo più volte sottolineato la fragilità e creerà le condizioni per la parcellizzazione della proprietà ora unica, in tre distinte proprietà, modificando l’attuale situazione di Villa con annesso parco a verde.

## **10. VERIFICA ED ANALISI DELL’INCIDENZA AMBIENTALE (pag.69)**

Il progettista conclude scrivendo che “Le problematiche riguardanti il consumo di suolo e la sua impermeabilizzazione, la perdita di aree agricole e gli impatti sulla vegetazione e la fauna sono minimi/inesistenti”.

Nella Variante non sono nè minimi, nè inesistenti. Se ogni intervento autorizzato o adottato viene giustificato con un impatto minimo, senza considerarli nel loro complesso, quali possono essere le conseguenze dal punto di vista ambientale sul territorio?

### **10.5.2 Consumo di suolo**

Valutazione degli effetti (pag.87)

Leggiamo:

**Impatti positivi: nessuno**

**Impatti negativi:** Lieve incremento di consumo del suolo. L’intervento verrà compensato mediante la sistemazione di una porzione di percorso pubblico posto in adiacenza al lotto.

Ribadiamo che un lieve consumo più altri lievi consumi, fanno un consumo consistente.

Per quanto riguarda la compensazione, come già detto avanti, si ribadisce che la cessione dell'area, per il ripristino del percorso pedonale pubblico, è data come eventuale, non è quindi quantificata e non è compresa nella perimetrazione del SUE11, come crediamo debba essere. Non è neppure adiacente, in quanto il mapp.120 è ubicato a monte della SS34 che lo separa dal SUE11.

#### **10.9.2 Paesaggio pag.97**

I primi tre interessanti capoversi riportano la definizione e percezione del "paesaggio" come previsto dalle normative nazionali ed europee.

Il quarto riguarda il vincolo ambientale e quindi il ruolo determinante autorizzativo degli interventi da parte della Commissione locale e della Soprintendenza.

Purtroppo si legge in conclusione che "Gli interventi costituiscono una potenziale valorizzazione del paesaggio nel suo complesso"

Quindi dobbiamo dedurre che vedere due nuovi edifici al posto dell'attuale area a verde darà una percezione del paesaggio "valorizzata" rispetto all'attuale?

Per quanto attentamente inseriti e mitigati, tralasciando pure di considerare la visione da monte, sarà la visione dal lago ad essere peggiorata.

La stessa scheda riportata a pag.98, come aspetto negativo, rileva la "Modifica permanente del paesaggio". Se è un aspetto negativo, contraddice quanto precedentemente affermato.

#### **10.10 – Mobilità e trasporti**

Ammettiamo pure che pochi metri di percorso pedonale siano pertinenti con il punto considerato riferito a "mobilità e trasporti".

Mettere in sicurezza gli utenti di quel breve tratto della storica mulattiera che collega la frazione di Cassino a Cannero (parte di una rete più vasta) è un problema posto da qualche decennio alle amministrazioni che si sono succedute.

Il tutto consiste nel ripristinare il vecchio percorso, segnato in mappa, al fine di evitare di camminare per ca 100 metri, con grave pericolo, sulla SS34.

Non crediamo che tale intervento richieda opere così consistenti da ritenerlo congruo come compensazione per la Variante al PRG richiesta.

In ogni caso, lo abbiamo più volte ripetuto, la dovuta compensazione non è valutabile in quanto non precisamente quantificata nella proposta, nemmeno in termini di superficie ceduta.

**E questo è l'unico "impatto positivo", l'unica faccina che ride, di quelle riportate nella "sintesi degli impatti" di pag.103!!!!.**

#### **DAVVERO TROPPO POCO**

**10.13 Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi – sintesi rispetto ai contenuti dell'Allegato 1 al D.lgs 4/2008 (pag.104)**

Non si condividono le valutazioni espresse, in quanto:

1.

- La modifica paesaggistica del territorio non può riguardare solo la porzione di area interessata all'intervento, ma il più vasto contesto in cui è inserita
- Si ritiene che l'intervento edificatorio in un'area di pregio ambientale caratteristico del luogo, riguardante l'esistente Villa con parco verde privato, non può essere qualificato come ottimizzazione e valorizzazione delle risorse disponibili, anzi è il suo opposto
- Al contrario di quanto si legge, la Variante interviene in area di edificato sparso e asserire che "di conseguenza non si producono rilevabili mutamenti" non appare corretto in quanto con ogni presunto lieve intervento edilizio si vanno a saturare man mano spazi verdi ora liberi. La presente Variante deve essere valutata unitamente alle precedenti e agli interventi edilizi concessi nel corso di validità del PRG.
- Non si ritiene che la Variante si ponga "in linea con i principi di salvaguardia contenuti nella normativa comunitaria nel settore ambientale".

2.

Non valutiamo gli effetti prodotti dagli interventi previsti in Variante "sostanzialmente nulli o limitati ad alcune componenti", in quanto determinano aumento di consumo di suolo edificato e di superfici impermeabilizzate, conseguenti alla realizzazione di opere accessorie (strada di accesso, ecc.) in un contesto di grande rilevanza ambientale e fragilità idrogeologica.

Nell'analisi del "Carattere cumulativo degli impatti" riteniamo non ci sia, come scritto, "un'ottimizzazione delle previsioni di piano alla luce della effettiva attuale necessità insediativa, intervenendo in maniera organica e globale su un comparto edificatorio appartenente ad un solo privato".

Proprio perchè trattasi di un'unica proprietà costituita da villa con parco, non si capisce, nè sono indicate, quali siano le necessità insediative da soddisfare, con la certezza invece che così procedendo si creano le condizioni per parcellizzare la proprietà in tre distinti comparti.

Per la proprietà privata, sì, è sicuramente "un'ottimizzazione" dal punto di vista speculativo.

**"Entità ed estensione nello spazio degli impatti"**

Alterare il paesaggio non può ritenersi solo una questione "riferita all'ambito esclusivamente locale"

Nè tantomeno "il valore e la vulnerabilità dell'area potenzialmente interessata" può, come indicato, essere circoscritto all'azzonamento acustico vigente!! Nè pretendere che non produca "nessun impatto" su "aree e paesaggi riconosciuti come protetti".

Se così fosse, tutto sarebbe giustificabile e possibile. La presente variante costituisce un ulteriore pericoloso precedente.

## 11. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La Relazione, pur rilevando in qualche passaggio alcune criticità rispetto alla porzione di territorio interessato al progetto di Variante, arriva poi a sostenere che

la stessa “possa non essere assoggettata a procedura di Valutazione Ambientale Strategica”.

Per le ragioni fin qui esposte, non si condivide tale valutazione.

## **II - Elaborato A – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

La maggior parte dei rilievi è stata inserita nel punto I

Si ritiene qui considerare alcuni aspetti formali e sostanziali riguardo alla definizione di Variante parziale e alla sua adozione.

La prima si riferisce al concetto per cui una Variante non è strutturale se non è peggiorativa della sostenibilità degli obiettivi del Piano Regolatore.

**La presente Variante, a nostro avviso, è peggiorativa delle previsioni del PRG vigente rispetto**

- alla fragilità del territorio in cui è inserita, aumentata dalle modifiche delle condizioni climatico/ambientali degli ultimi vent'anni;
- al non rispetto del PTR e PPR vigenti, con particolare riferimento all'ambito 12 della zona costiera del lago;
- al mancato adeguamento del PRG alle nuove norme sovracomunali, compreso il PGRA;
- al maggiore rischio di pericolosità dovuta all'aumento del traffico veicolare in entrata ed uscita, dalla proprietà privata, sulla SS34, in corrispondenza di una curva
- all'aumento di consumo di suolo, bene non riproducibile

Dal punto di vista formale non è rispondente alle norme e gli atti adottati sono imprecisi e carenti. La capacità insediativa non è verificata, nè dimostrata.

**Nella delibera n. 12 del Consiglio Comunale del 14/6/2023 tale tabella dimostrativa non è inserita.**

La proposta di delibera su cui il Consiglio ha votato non era corretta, nè completa. Ciò era stato segnalato dal presente gruppo all'ufficio comunale anche prima della seduta del C.C.

Visto che nel corso della seduta consiliare non è stato consentito di entrare nel merito degli atti, non c'è stata la possibilità di indicare le carenze ed errori della proposta di delibera.

Di ciò si è successivamente parlato con l'ufficio di segreteria.

Dopo la pubblicazione del verbale n.12 del 14/6/2023, avvenuta il 6/7/2023, questo gruppo, visto il perdurare di errori ed omissioni, chiedeva la revoca della delibera ed una successiva deliberazione del Consiglio Comunale.

Con nota del 25/7/2023 il Comune dava risposta negativa, sostenendo che non ricorressero i presupposti.

Pertanto il verbale n.12 della seduta del C.C. del 14/6/2023, resta quello pubblicato il 6/7/2023, che ha modificato la proposta presentata ai Consiglieri e contiene ancora passaggi non conformi alla procedura di adozione.

**Il progetto di Variante non è mai stato minimamente illustrato ai Consiglieri, nè prima, nè durante la seduta di Consiglio Comunale del 14/6/2023, anzi nella stessa seduta è stato definito mero adempimento procedurale di avvio dell'iter riguardante la verifica di assoggettabilità a VAS, che non richiedeva valutazione del contenuto tecnico.**

**Con nostra lettera del 28/6/2023 veniva quindi richiesto al Responsabile tecnico comunale un incontro per verificare ed approfondire i contenuti tecnici del progetto di Variante, al fine di partecipare alla successiva fase delle osservazioni.**

**Con risposta del 25/7/2023 l'incontro veniva negato, suggerendo di formalizzare con mail le informazioni volute.**

**Crediamo che sia sufficientemente ovvia la sostanziale differenza tra verificare di persona con il tecnico dubbi interpretativi degli atti e cartografia di Variante piuttosto che formulare un elenco di domande.**

**A pag.9 della Relazione vengono indicate le “Opere di compensazione SUE11”, che, come già rilevato, non sono definite e quindi non sufficienti a valutare complessivamente l'interesse pubblico, presupposto per l'approvazione di Variante al PRG.**

**In particolare non è quantificata l'area che viene ceduta, per le opere di recupero del passaggio pedonale pubblico e anzi, viene ipotizzata la monetizzazione di eventuale eccedenza di aree non cedute.**

**La monetizzazione dell'eventuale residuo di area non ceduta si ritiene non ammissibile quando non quantificata e destinata precisamente ad opera pubblica corrispondente, tenuto conto che non si è nemmeno considerata altra localizzazione sul territorio del corrispettivo dell'area a verde prevista dalle norme.**

Non sappiamo invece come definire la disponibilità del privato richiedente, “su richiesta specifica dell'Amministrazione” ... “all'attuazione anche di ulteriori minimi interventi sul territorio comunale, quali la fornitura e posa di impianto “casetta dell'acqua”, distributore da installarsi in area urbana indicata dalla Pubblica Amministrazione e/ altro” (così si legge in delibera CC n.12/2023).

Non solo vago, ma anche improprio, trattandosi di bene di consumo e non opera pubblica!

**Si richiama quanto già indicato al precedente punto I, pag.6, per sostenere che, a nostro giudizio, le opere previste in compensazione, nè tantomeno le edificazioni previste, non soddisfano l'interesse pubblico per autorizzare la richiesta di Variante al Piano Regolatore.**

#### **C – COERENZA RISPETTO AI PIANI SOVRACOMUNALI RAPPORTO CON IL PTR (pag.22)**

**In aggiunta alle considerazioni fatte al punto I, si rileva che il tecnico di Variante giustamente indica a pag.22, ultimo capoverso, che il Comune di Cannero Riviera fa**

parte dell'AIT2 Verbania, che tra gli indirizzi programmatici prevede la "Valorizzazione del territorio:

- Conservazione e gestione del patrimonio naturalistico-ambientale, in cui sono compresi "l'architettura d'epoca e i giardini sui laghi"
- la prevenzione del rischio idraulico
- il contenimento della dispersione insediativa, in particolare nelle zone limitrofe, compreso Cannero tra i Comuni indicati.

Il PTR individua le strategie per il perseguimento degli obiettivi imposti e prevede indirizzi e direttive, così come riportato a pag.25.

Gli elementi vincolanti (direttive) del PTR ai fini della pianificazione locale sono ascrivibili principalmente alla riqualificazione e tutela del paesaggio, alla difesa del suolo e salvaguardia dei territori montani.

Le conclusioni del Redattore della Relazione Illustrativa sostengono che "dalla loro analisi non sono emersi contrasti evidenti tra i contenuti della Variante e le indicazioni a livello regionale".

**Riteniamo invece proprio il contrario:**

- non si tratta di territorio che necessita di riqualificazione in quanto area esistente di pregio ambientale;
- la presenza di ben tre rii e il parco verde privato della villa richiederebbero la conservazione di quanto in atto, oltre ad una verifica e manutenzione delle opere esistenti relative alla regimazione delle acque, ai fini della tutela e sicurezza (così come anche indicato nella Relazione geologica)
- si ritiene indispensabile la verifica e rilievo, per l'area interessata, della linea di vincolo demaniale a lago, di cui non si parla negli atti. Tale mancata definizione, in altre situazioni, ha già purtroppo creato conflitti per la pubblica fruibilità del litorale.

Valutiamo la Variante non conforme nemmeno alle "segnalate" linee di indirizzo a pag.26, con particolare riferimento all'art.31 – Contenimento uso del suolo –

Non si ritiene dimostrata, nè deliberata, tale verifica.

Il riferimento viene fatto unicamente alla Variante n.1/2016, approvata e alla presente Variante.

L'asserito attuale lieve aumento di consumo di suolo non ci risulta quantificato.

L'aumento di consumo e impermeabilizzazione di suolo, a nostro parere, non è consentito dal riportato art.35 della L.R. 7/2022, in quanto, per la realizzazione degli interventi previsti, si rende necessario modificare con una variante le previsioni del Piano Regolatore.

#### **RAPPORTO CON IL PPR (pag.29)**

La Relazione riporta motivazioni, indicazioni e vincoli del PPR, approvato con D.C.R. n.233-35836 del 3/10/2017.

Elenca alle lettere a), b), c), d) le prescrizioni enunciate all'art.3 c.4 delle NTA per la tutela e valorizzazione del paesaggio.

A nostro parere la Variante non è conforme a nessuna delle prescrizioni indicate.



Ricorda il progettista che Cannero Riviera appartiene all'ambito 12 – Fascia Costiera Nord del Lago Maggiore e ne riporta l'elenco degli Strumenti di Salvaguardia paesaggistico – Ambientale, che comprende il Parco Val Grande, Riserve naturali e speciali e Dichiarazioni di notevole interesse pubblico di siti, ville e zone.

Per il Comune di Cannero è indicato il parco della Villa d'Azeglio (DM 22/6/1944) e la Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle sponde del Lago Maggiore site nell'ambito dei comuni di Arona, Meina, Verbania, Ghiffa, Oggebbio, Cannero R. e Cannobio (DM 28/2/1953).

#### **INDIRIZZI E ORIENTAMENTI STRATEGICI (pag.32/34)**

E' scritto:

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

Tra le azioni strategiche e le linee normative indicate, a cui ci si deve attenere, crediamo rientrano, in particolare, nell'ambito della Variante, le seguenti:

- conservazione del patrimonio delle ville storiche, anche novecentesche, con i relativi giardini e parchi, evitando la frammentazione o separazione del rapporto villa-giardino e promuovendo la fruizione pubblica dei luoghi; controllo delle trasformazioni d'uso turistico ricettive dei complessi villa-giardino, verificando la compatibilità in rapporto alla conservazione degli elementi caratterizzanti dei luoghi
- regolamentare nei piani regolatori la gestione dell'attività edilizia sulle ville di lago e i relativi parchi e giardini, con censimento di tutte quelle esistenti e denominazione per tutte di "interesse storico architettonico", con relativi limiti alla trasformazione
- regolamentare e limitare con strumenti urbanistici coordinati l'edificazione e le espansioni residenziali dell'area da Ghiffa al confine svizzero
- evitare la saldatura dei centri di lungolago tra Cannero, Ghiffa e Verbania

Alla fine della rappresentazione di normative e cartografie riferite al PPR, non vediamo un confronto di valutazione con il progetto di Variante.

**Riteniamo che la Variante non sia conforme alle prescrizioni sopra evidenziate.**

A pag.41 è scritto che le aree oggetto di variante sono interessate dalle seguenti componenti paesaggistiche:

- \* Fasce fluviali interne - art. 14 (tre rii: Rio Intarì, Rio di mezzo, Rio Monte rosso)
- \* Laghi e territori contermini - art.15 (lago Maggiore)
- \* Territori a prevalente copertura boscata - art.16
- \* Viabilità storica e patrimonio ferroviario - art.22 (SS34)
- \* Luoghi di villeggiatura e centri del loisir - art.26
- \* Aree di dispersione insediativa - art.38
- \* Percorsi panoramici - art.30

Per quanto inserito nella tabella riportata dal tecnico, si rileva:

**I – RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE.**

Art.14 – pag. 41 - Si sostiene che non esistono interazioni con il corso d'acqua individuato ed il suo ecosistema e si rimanda alla relazione dell'agronomo per gli aspetti legati alla vegetazione.

**Ricordiamo che i corsi d'acqua che interessano l'area di intervento sono TRE, più volte citati. Ci si chiede se almeno per quello principale non ci siano vincoli riferiti alla fascia di rispetto ed in ogni caso si sottolinea, oltre che il possibile pericolo, anche la fragilità del territorio dovuta alla presenza degli altri due corsi d'acqua.**

**Ben venga il riferimento alla relazione dell'agronomo, ma nello specifico crediamo vada fatto soprattutto riferimento all' elaborato Geo-1 - Relazione Geologica e geologico tecnica, che in modo esauriente descrive la situazione e le criticità dei corsi d'acqua presenti.**

**Riguardo alle “direttive” del PPR si segnala la mancata verifica delle opere di difesa esistenti e il mancato aggiornamento delle NTA alle nuove disposizioni normative (elab.Geo-1 pag.11)**

Art. 15 – pag.43 . Si sostiene che le modifiche non avranno interferenze con quanto enunciato dalla norma, in particolare per il punto c) l'intervento effettuato a seguito della variante avrà una progettazione globale ed integrata del verde esistente.

**Non siamo d'accordo.**

**Per quanto riguarda il confine a lago, dovrebbe in ogni caso determinarsi la linea di vincolo demaniale, ora non conosciuta.**

**Non si tratta solo di recupero dell'edificio esistente (villa), ma della costruzione di due nuovi fabbricati all'interno del parco a verde, in area di “dispersione insediativa”, che, tenuto conto della precedente adozione del vicino SUE4, di fatto SATURA un ulteriore spazio libero a verde tra l'abitato di Cannero e la parte meridionale della costa.**

**Il consumo di suolo corrispondente non riguarda solo l'edificato residenziale, ma pure l'aumento consistente di impermeabilizzazione di suolo per strade di accesso, carrabili e pedonali, aree di sosta ed eventuali accessori, a scapito delle aree a verde.**

**La proprietà, consistente ora in villa con parco, potrà essere parcellizzata in tre proprietà distinte. Simile trasformazione non ci risulta compatibile con il PPR.**

**Le riportate “direttive”, comma 7, non risultano compatibili con i NUOVI interventi edificatori di Variante, in quanto non ricorrono i presupposti di cui alle lett.a., b.,c.**

**Riguardo alle “prescrizioni” riteniamo che le modifiche e il nuovo costruito di Variante non siano ammissibili dal PPR e quindi le criticità non risolvibili con interventi di mitigazione ambientale in sede di progettazione esecutiva.**

Art.16 – pag.45 - Viene detto che “In tale area sono individuati i terreni nei pressi dei quali vengono effettuate le opere di compensazione finalizzate a opere di sistemazione dei percorsi comuni”

Tali terreni rientrano in ogni caso nella fascia costiera di vincolo paesaggistico. Come già evidenziato le opere compensative e la cessione di aree non sono definite nel progetto di Variante. La superficie territoriale del SUE11 resta quindi NON precisata. L'acquisizione di aree non è necessaria per il ripristino del citato percorso pedonale pubblico. L'ipotizzata monetizzazione di parte residua di area non ceduta non è accettabile, come pure non è nemmeno considerabile una presunta posa di "casetta dell'acqua", non si sa dove e consistente in un bene e non in un'opera pubblica.

**Queste sono alcune delle ragioni per cui riteniamo la Variante al PRG non approvabile e non giustificata nemmeno sotto il profilo dell'interesse pubblico.**

Art. 22 – pag.46 - E' scritto: Non sono previsti interventi sulla viabilità storica.

Ciò non corrisponde al vero. Il percorso pedonale pubblico su cui sono proposte le pur indefinite opere di compensazione, fa parte degli storici collegamenti che univano i vari centri abitati lungo i versanti e la costa, prima della costruzione delle strade carrozzabili. Quello in Variante collegava e collega la frazione di Cassino al centro abitato di Cannero.

Inoltre non va dimenticato l'accesso dalla SS34 all'area SUE11. Non sappiamo se tale accesso interessi solo la proprietà del richiedente la variante o interessi pure il mapp.457 di altro proprietario. Negli atti di variante risulta soltanto che tale mappale viene stralciato dalla precedente perimetrazione del SUE11.

In proposito abbiamo già sottolineato come la variante aumenti la pericolosità del maggiore traffico, dovuto al cresciuto costruito abitativo, in entrata ed uscita sulla SS34, in prossimità di una curva.

Art. 26 – pag. 46 - Si legge: La Variante è volta proprio alla individuazione di un intervento organico ed omogeneo sul territorio, senza alcuna modifica di indici o volumetrie, ma volto proprio ad un intervento di insieme sugli aspetti edificati, le pertinenze e le aree a verde.

Ci permettiamo di dire che già l'espressione contorta del concetto fa dubitare sul totale convincimento di quanto asserito.

Quanto inserito in "Direttive" è di difficile raffronto con le disposizioni delle NTA del PPR perchè parzialmente riportato e con elencazione numerica e alfabetica diversa.

Non è riportato il punto d) delle NTA "divieto di frazionare o separare visivamente o funzionalmente gli edifici dai giardini e dai parchi di pertinenza storica".

E' detto che la TavP4 rappresenta i "sistemi di ville, giardini e parchi".

La situazione in atto riguarda una singola proprietà costituita da villa con parco a verde, che viene di fatto frazionata dalla Variante.

### **Prescrizioni**

A fronte delle normative richiamate, si scrive "Nei pressi del comparto di intervento sono individuate due ville, in fase progettuale, ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, dovranno essere valutati attentamente gli elementi progettuali di inserimento nel contesto"

**Le prescrizioni cogenti del PPR non ci sembrano condizionate all'aspetto estetico dell'intervento edificatorio, ma a consentire (a.) "esclusivamente solo interventi coerenti con le valenze storiche e paesaggistiche del sistema della villa, del giardino e del parco e delle sue componenti..."**

**Infatti, alla lett. b., vengono precisati gli interventi ammissibili e non sono quelli della nuova edificazione, opere accessorie, riduzione e parcellizzazione del parco a verde.**

Art.38 – pag.48 - E' scritto: La Variante è coerente con l'articolo, in quanto non interessa aree ad elevata produttività, è volta al recupero del patrimonio esistente ed al completamento di un'area interstiziale posta tra lotti edificati di grande qualità architettonica e paesaggistica.

L'intervento unitario e l'ampliamento della superficie del SUE11 è proprio volto alla riqualificazione globale del contesto esistente.

**Si ritiene invece che la Variante NON sia coerente con le Direttive del PPR riportate, in quanto non è volta al recupero del patrimonio edilizio esistente, se per esso si intende l'attuale villa che viene ricompresa con la variante nella ripermimetrazione del SUE11. La villa era autonomamente suscettibile di interventi edilizi di riqualificazione ed ampliamento e infatti ha già ottenuto il PdC n.1087 del 18/4/2023 per la ristrutturazione.**

**Il resto è nuova edificazione in area a parco e fragile dal punto di vista idrogeologico.**

L'art.38 si riferisce ad aree di dispersione insediativa che di per se stesse non significa che necessitino di essere saturate.

**E' evidente invece dalla cartografia che la fascia costiera dall'abitato di Cannero verso sud (direzione Verbania) presenta un edificato sparso tra ampi spazi a verde di vegetazione spontanea o, come in questo caso, costituiti da giardini e/o parchi a verde privato.**

**Non rientra pertanto nella consentita necessità di rideterminare o rifinire margini e bordi tra aree libere e costruito. Lett. b. pag.48**

**Di certo non ricorre il caso di cui alla lett.c relativo ad interventi di "riqualificazione del contesto", nè di "conservazione e valorizzazione del sistema di ville di cui all'art.26".**

**Gli interventi previsti in Variante, in netto contrasto con il PPR, saturano spazi liberi lungo la costa e smembrano l'esistente sistema di Villa con parco a verde.**

Art.30 – pag. 48 – Le modifiche previste dalla Variante parziale non modificheranno in alcun modo la percepibilità del paesaggio dal belvedere individuato.

**Forse, dalla SS34, difficilmente e pericolosamente percorribile a piedi, l'impatto delle due nuove costruzioni potrebbe passare inosservato, non così per la parte più a monte e tanto meno per la visuale dal lago, ora di ampia zona verde, che verrà sicuramente alterata dai due edifici e dalle relative opere accessorie.**

In conclusione, per quanto si legge nella tabella a pag.50:

## 2. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE

Rispetto alle prescrizioni specifiche riportate, il riscontro conclusivo del tecnico progettista è il seguente:

“L'intervento unitario e l'ampliamento della superficie del SU11 è proprio volto alla riqualificazione globale del contesto esistente.

Rispetto alle ville individuate l'inserimento paesaggistico dei nuovi interventi è garantito dall'iter di autorizzazione paesaggistica.

Le nuove edificazioni e l'eventuale ampliamento del fabbricato esistente non saranno percepiti dalla strada lungolago e il nuovo intervento edificatorio (già vigente con l'attuale PRGC, è posto in un lotto intercluso.”

**Come risulta già ampiamente evidenziato a questo punto delle osservazioni, riteniamo anche questo riscontro conclusivo NON COERENTE con lo stato di fatto e con le norme vigenti.**

**Non è accettabile giustificare l'intervento e l'ampliamento della superficie del SUE11 come “riqualificazione globale del contesto esistente”, che è una porzione di territorio di pregio ambientale proprio così, nello stato in cui ora si trova.**

**In assenza della presente Variante, l'edificio (villa) esistente è suscettibile di miglioramento, ampliamento e riqualificazione (vedi il già rilasciato PdC n.1087 del 18/4/2023).**

**L'area perimetrata dal SUE11 vigente esclude la villa ed una parte del verde privato. La Variante proposta include la villa e consente di trasferirne la volumetria in ampliamento per realizzare nel nuovo SUE11 due nuovi fabbricati al posto dell'unico realizzabile con il SUE11 vigente.**

**Gli aspetti negativi della Variante, in contrasto, a nostro parere, con le normative sovraordinate, nè mitigabili da qualsivoglia soluzione progettuale, sono sostanzialmente di**

- smembramento del sistema villa/parco esistente
- saturazione del costruito lungo la fascia spondale del lago tra l'abitato di Cannero e il resto della costa a sud
- aumento di consumo e impermeabilizzazione di suolo
- edificazione in un contesto di fragilità idrogeologica per la presenza di TRE rii
- aumento del traffico veicolare in entrata ed uscita dalla proprietà privata sulla SS34 in corrispondenza di curva pericolosa
- modificazione in negativo della percezione visiva del luogo, quanto meno dal lago.

RAPPORTO CON PAI (Piano Assetto Idrogeologico) e PGRA (Piano Gestione Rischi Alluvionali) - pag. 52 della Relazione Illustrativa

**Diamo qui per riportate tutte le informazioni e considerazioni di cui al punto 9.5 a pag.9 delle presenti osservazioni e i contenuti dell'elab.Geo-1, per ribadire la convinzione che la criticità idrogeologica dell'area e il suo confine a lago indicano la non idoneità ad alcun intervento che non sia di messa in sicurezza e difesa del suolo.**

L'elaborato finisce riportando la normativa procedurale per la fase di verifica di assoggettabilità a VAS – pag. 56.

Rileviamo l'incongruenza tra l'indicazione della pubblicazione/osservazioni per 15+15 gg., così come poi deliberato dal C.C. con atto n.12 del 14/6/2023, e l'avviso comunale pubblicato all'albo istituzionale che prevede la pubblicazione/osservazioni della Variante per 30+30 gg.

### **III – Elaborato B – Estratto N.T.A.**

Sono riportate nell'elaborato le norme riguardanti le aree oggetto di variante.

Sono modificate quelle riferite all'art.5.2.11 – Norme quadro per l'area SUE11 in località Intari di Cannero.

**A tale proposito si evidenzia:**

#### **- DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA**

Il vigente SUE11 prevedeva solamente il recupero della volumetria delle “serre” esistenti.

La variante, eliminando il riferimento alle “serre”, include nella destinazione residenziale tutte le volumetrie edificate esistenti.

Con la variante quindi vengono considerate nella nuova destinazione d'uso residenziale le volumetrie della Villa, delle serre, e di tutti gli altri fabbricati accessori esistenti (autorimesse e depositi).

**Ciò non ci pare corretto.**

#### **- DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

Viene indicata la possibilità di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti all'interno della perimetrazione del SUE.

Eliminando però unicamente il vigente riferimento solo alle “serre”, viene di fatto autorizzata la demolizione e ricostruzione di TUTTI i fabbricati esistenti ora, compresa la Villa, che prima era esclusa dalla perimetrazione del SUE11.

**Riteniamo la disposizione così formulata, NON ammissibile.**

#### **- PARAMETRI URBANISTICI**

\* la superficie territoriale passa da 1325 mq a 4497

Si contesta la mancata quantificazione e localizzazione del corrispettivo del 10% da cedere per verde pubblico che, a nostro avviso, andrebbe compreso nella perimetrazione del SUE e ne aumenterebbe la superficie territoriale e di conseguenza anche la superficie da cedere a verde pubblico.

\* la superficie fondiaria passa da 1200 a 1120, considerando unicamente lo stralcio, previsto in variante, del mapp.457 di altro proprietario.

Chiediamo se la maggiore superficie inclusa riferita alla Villa e area annessa non modifichi la superficie fondiaria.

\* Opere di compensazione SUE11

Richiamato quanto detto sopra riguardo alla definizione della effettiva superficie territoriale su cui calcolare il 10% della superficie da cedere per verde pubblico, riteniamo INDEFINITE e NON CONGRUE le opere di compensazione, relative alla sistemazione del percorso pedonale pubblico Cassino/Cannero.

Abbiamo già ricordato che la mulattiera a mezza costa, di cui si tratta, fa parte degli storici collegamenti pedonali che univano (e uniscono) i vari abitati di tutto il territorio, prima della costruzione della SS34 e delle altre strade veicolari.

E' riportata nella mappa catastale e chiaramente visibile nella cartografia degli atti in esame.

La necessità di ripristinare il vecchio tracciato nel tratto di attraversamento dei due rii è stata evidenziata da decenni, al fine di evitare il percorso alternativo ora seguito, che prevede di camminare un centinaio di metri a lato della SS34, con grave rischio per l'incolumità delle persone.

Tale intervento però non richiede alcun ampliamento delle dimensioni della mulattiera e quindi nemmeno di acquisizione di aree private.

La prevista ipotetica cessione (di parte?) del mapp.120 del fg.16 non è quantificata, tant'è vero che è altresì prevista la possibile monetizzazione della restante quota (non definita) tra l'area ceduta e l'area dovuta in compensazione per verde pubblico. Ricordiamo che secondo noi anche questa resta indefinita per i dubbi espressi sulla quantificazione della Superficie Territoriale del SUE11 di Variante.

Segnaliamo che, in proposito, le cartografie di Variante dei vari Elaborati ci sembrano discordanti.

**Ribadiamo di ritenere non legittimo prevedere la monetizzazione anche solo di parte dell'area da cedere a verde pubblico senza che sia stata verificata la possibilità di destinare tale area all'interno del SUE11 o in altra parte del territorio, nè che, in alternativa, sia stata individuata la realizzazione di una specifica corrispondente opera pubblica.**

Non viene qui inclusa la proposta invece riportata negli altri elaborati di fornire e posare una "casetta dell'acqua" in un non precisato punto del territorio.

Riteniamo la proposta nemmeno pertinente, in quanto attiene ad un bene e non ad un'opera pubblica e quindi non valutabile nella compensazione dovuta.

**Si ritiene che essendo il contenuto della Variante, comprese quindi le modifiche all'art.5.2.11 delle NTA del PRG, materia di competenza del Consiglio Comunale, lo stesso debba essere precisamente definito e non rimandato alla valutazione di altro organo.**

#### **IV - Elaborato C - Scheda predisposta dalla Provincia**

Alla tabella riportata viene risposto negativamente per ogni punto.

**Si ritiene che la Variante possa interferire con il punto 7. indicato, relativo a "Strade Statali e Provinciali" in quanto il SUE11 confina con la SS34, da cui avviene l'accesso alle aree private sottostanti. Accesso che non sappiamo se verrà modificato, ma che sicuramente sarà oggetto di un maggiore traffico veicolare, in entrata ed uscita sulla statale, dovuto all'incremento di edificazione prevista dalla variante, in un tratto ad alto rischio per la vicinanza di una curva pericolosa.**

**Esiste per la SS34 un progetto di sistemazione che non sappiamo se e quanto possa interessare il tratto di strada confinante con il SUE11 adottato.**

La Provincia del VCO non ha un Piano Territoriale vigente!.

## **V – Elaborato D – Tabella di verifica parametri c.5 art.17 LR56**

Viene detto non esserci nessuna modifica strutturale e tutti i punti citati sono dichiarati coerenti.

**Riteniamo invece strutturale la modifica proposta in quanto peggiorativa rispetto alle previsioni del PRGC vigente.**

**Non coerenti e non dimostrati gli altri parametri.**

## **VI – Elaborato PD1\_V – Uso del suolo**

Negli estratti Tav.PD1 è visibile il quasi adiacente SUE4, per il quale è stata adottata Variante nel 2020, tuttora in corso, che evidenzia, unitamente al SUE11 in Variante, la saturazione dello spazio naturale libero tra l'abitato di Cannero e la parte di costa verso sud-ovest.

La Variante SUE4 del 2020 non viene citata negli elaborati della Variante al SUE11 in esame.

## **VII – Elab. Geo-1 – Relazione geologica e Relazione geologico tecnica**

Informazioni, precisazioni e rilievi della Relazione geologica e geologico tecnica sono stati già riportati nelle presenti osservazioni a pag.9, riguardo all'elab.VAS e a pag.21, riguardo all'elab. Relazione Illustrativa o di volta in volta richiamati e rappresentano buona parte delle argomentazioni per cui si ritiene che la Variante vada respinta.

**Preme ancora una volta evidenziare la fragilità idrogeologica della porzione di territorio interessata dal SUE11, che è attraversato dal Rio di Mezzo che “divide il comparto in due porzioni distinte”, oltre al rio Monte Rosso, sul confine del perimetro SUE verso Oggebbio e il Rio Intarì su quello verso Cannero, nonché di ampi spazi in classe geologica IIIA.**

**A pag.22 dell'elaborato in “Indicazioni per le opere di pubblico interesse”, solo in questo documento si precisa che “l'esistente percorso pedonale si sviluppa a mezza costa ai margini dei mapp.468,469,470”, che si presume derivino da frazionamento del mapp.120, del fg.16, citato negli altri elaborati.**

**Ricordiamo che è prospettata solo come ipotetica la cessione di aree private per le opere di compensazione.**

**La cartografia dell'elab.Geo-1 rappresenta in modo chiaro ed esaustivo la complessità e criticità dell'area oggetto di Variante.**

## **VIII – Elaborato AGR – Relazione agronomica e botanica**

Solo nel presente elaborato viene rappresentata, a pag.4, l'area interessata alle opere di compensazione per la sistemazione del percorso pedonale a monte della SS34 che ipoteticamente verrebbe ceduta.

Viene rilevata la ricchezza del corredo botanico, la sua sistemazione tipica dei giardini a lago, il cui assetto bel consolidato e storicizzato conferisce un buon valore paesaggistico ai luoghi.

**Anche a fronte del rilievo a pag.10, non si condividono le conclusioni finali secondo le quali le modifiche proposte non determinano un maggior impatto ambientale, tenuto conto dello spazio che verrà sottratto al parco verde per la costruzione dei due nuovi edifici e relative opere accessorie compresi i percorsi pedonali, le aree di**



**sosta e la nuova strada di accesso ai fabbricati, che, nel tratto iniziale, di fatto occuperà l'area a verde traslata, dal confine a lago del SUE11 vigente in fregio alla SS34 del progetto di variante.**

-----  
Tutti gli elaborati di variante, a noi consegnati, non risultano firmati.

Gli atti costituenti la Variante non risultano essere stati pubblicati per tutto il periodo previsto dall'avviso: dal 20/7/2023 al 19/9/2023, nè a tutt'oggi sono reperibili in "Amministrazione trasparente" del sito istituzionale, come previsto dal Dlgs n.33/2013.

Avviso errato perchè elenca gli atti della proposta privata e non quelli costituenti la Variante.

**Per tutto quanto sopra rilevato, si ritiene che la Variante adottata**

**- non abbia i requisiti di Variante parziale perchè peggiorativa delle previsioni del PRG**

**- determini aumento di consumo di suolo**

**- non risulti corretta sotto l'aspetto formale degli atti e la loro adozione**

**- sia stata adottata senza illustrarne pubblicamente i contenuti nè in seduta del Consiglio Comunale del 14 giugno 2023, nè in altre sedi**

**- sia indefinita nell'indicazione delle opere di compensazione dovute e nella quantificazione delle aree da cedere a verde pubblico**

**- non sia coerente con i piani sovraordinati, in particolare con il PPR soprattutto riguardo alla saldatura del costruito lungo la costa del lago, all'aumento del consumo e impermeabilizzazione di suolo, allo smembramento del sistema villa/parco, di fatto favorendo la suddivisione dell'attuale unica proprietà in tre lotti distinti**

**- non sia compatibile con il perseguimento dell'interesse pubblico**

### **SI CHIEDE PERTANTO**

**- che la stessa venga rigettata perchè non conforme alla normativa vigente e ai piani sovraordinati**

**- che, se presa in considerazione, sia sottoposta alla procedura di VAS**

**- che venga data risposta alle presenti osservazioni con puntuali controdeduzioni.**

Cannero Riviera, 13 settembre 2023

**LIBERI e RESISTENTI**

Il capogruppo  
Wanda Brizio

WANDA BRIZIO

Via Nuova per Cassino, 26

28821 CANNERO R. - VB

wanda.brizio@arubapec.it