

**ASSOCIAZIONE ITALIA NOSTRA
SEZIONE LOCALE DEL VERBANO CUSIO OSSOLA**

Codice dei beni culturali Capo II art. 136 comma 1 lett. a/d e artt. Seguenti

**Comune di VERBANIA VB
– Località Fondo Toce- Piano Grande-
F. 22 CT NN: 259/173/159/174/242/243/244/253/177/170
F. 22 CT NN:418/163/137/187/138/216/341/450/90/449/164/
165/205/166/169/168/206/434/171 172**

Proposta di vincolo paesaggistico

RELAZIONE INFORMATIVA



Il “Piano Grande” di Fondo Toce, in Comune di Verbania, è un ambito di grande valenza paesaggistica e identitaria; cerniera tra la costa nord del lago Maggiore e l’imbocco della valle Ossola e del complesso delle sue vallate laterali, è altresì sbocco meridionale del sistema vallivo prealpino posto a monte della città di Verbania, e nodo di transito verso e da quest’ultima località in direzione del confine di Stato-Cantone del Ticino.

Occupato, per la parte estrema verso lago, dalla riserva naturale speciale regionale di Fondo Toce, lambito dall’ultima tratta del fiume Toce prima della sua immissione nel Maggiore, terra “emersa” tra i due vicini laghi: il Mergozzo e il medesimo Maggiore, conserva, ancora integre, ampie porzioni libere agrarie e la testimonianza di un’archeologia rurale che reclama interventi, ormai non più rinviabili, di conservazione nell’ambito di un riuso possibile e in funzione della valenza paesaggistica e naturalistica dei luoghi, **contrastandone ulteriori usi impropri e degradanti la qualità ambientale**.

Inquadramento geografico



Il Piano Grande è attraversato dalla SS 34 del Lago Maggiore, che prosegue in direzione di Verbania città e, successivamente, verso il confine di Stato con la Confederazione Svizzera. Sempre la SS 34 è unita, da una bretella, alla SS 33 del Sempione e connessa da quest'ultima al vicino svincolo della autostradale A 26 Genova- Gravelona Toce.

La stazione di Verbania-Fondo Toce, molto prossima, unisce il Piano Grande al sistema ferroviario della linea internazionale: Milano – Domodossola - Sempione.

Estratto geoportale Comune di Verbania FF 22/43



Il nodo viario descritto mostra la funzione di connessione territoriale che svolge l'ambito del Piano Grande, passaggio obbligato per l'accesso da nord al capoluogo di Verbania. **Da qui la sua "appetibilità" logistico/commerciale e, conseguentemente, la "vulnerabilità" dei suoi profili e delle sue valenze e unicità paesaggistiche che, invece, devono essere tutelate in assoluto.**

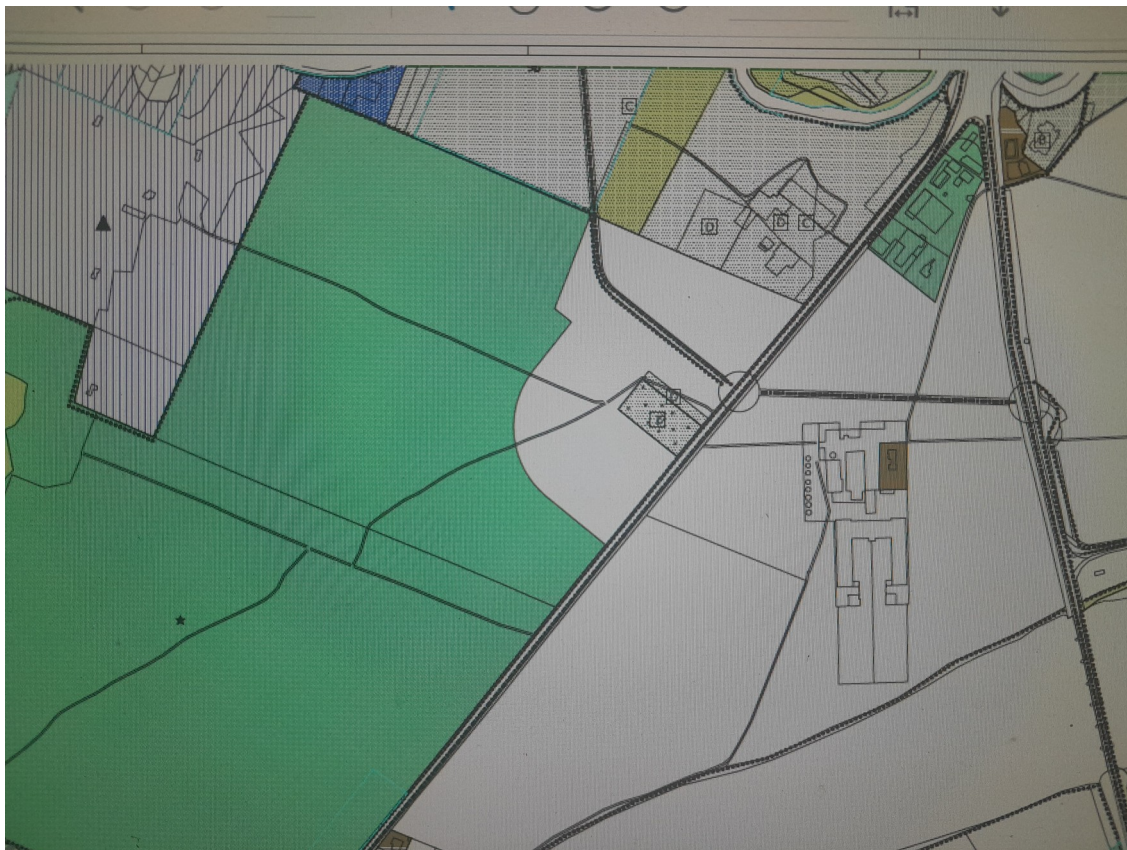
Nello stesso modo, le caratteristiche naturali e paesaggistiche dei luoghi hanno "attratto", lungo i confini lacustri, nelle zone esterne alla presente proposta, sia sul versante del Maggiore che del Mergozzo, l'insediamento massivo di strutture turistico/ricettive extra alberghiere che ne hanno fatto, sotto questo profilo, pur con le criticità prodotte, legate essenzialmente all'eccesso antropico a ridosso e sin dentro l'area della riserva, un polo forte dell'offerta ricettiva dell'intero Lago Maggiore, capace di ospitare, nei picchi massimi stagionali, sino a 5000 presenze giornaliere.

Il sistema e la griglia delle classi di rischio idrogeologico, approvate con il PRGC del 2006, e sin qui vigenti, ma in attuale revisione, hanno "impedito" successivamente, con qualche non marginale elusione, un'ulteriore riduzione degli spazi agricoli liberi residui, soggetti tuttavia a sempre

pressanti richieste di utilizzo alternativo. D'altra parte, lo stesso PRGC vigente del Comune di Verbania, definisce, a nostro avviso impropriamente e infelicitamente, tali aree quali: "aree agricole interstiziali entro il territorio urbano".

Tuttavia la valenza paesaggistica è tale che la stessa città di Verbania, nel master plan del verde, commissionato e redatto per conto della municipalità, ancorché non formalmente adottato, non ha potuto non definire e identificare il Piano Grande quale: "porta verde della città", prospettandone la conservazione integrale e non solo frammentata.

Comune di Verbania: PRGC tavola di azzonamento



Sotto il profilo della Pianificazione sovraordinata, rileva la presenza del vincolo paesaggistico, non puntuale, istituito dal D.M. 21/06/1977 che vede al centro il vicino Mont'Orfano, e i cui confini abbracciano anche l'area del Piano Grande, tuttavia senza definire prescrizioni cogenti.

Rilevano, inoltre, i vincoli ex lege posti a protezioni dei corsi d'acqua e dei laghi, ma anche in questo caso a contenuto non prescrittivo.

Quanto al sistema di classificazione di rischio idrogeologico, già si è fatto cenno. Esso, al momento, rappresenta un indiretto sistema di tutela abbastanza forte, ma è in itinere la sua revisione, attraverso una variante strutturale, definita: "tecnica", al fine di sganciarlo dal sistema di classificazione adottato dal PAI. Non sappiamo con quali esiti futuri.

In assenza del Piano Territoriale Provinciale, soggetto a molteplici vicende che, alla fine, hanno prodotto la decadenza definitiva delle sue salvaguardie, rimane quanto, in termini di norme di riferimento, detta il Piano Paesaggistico Regionale .

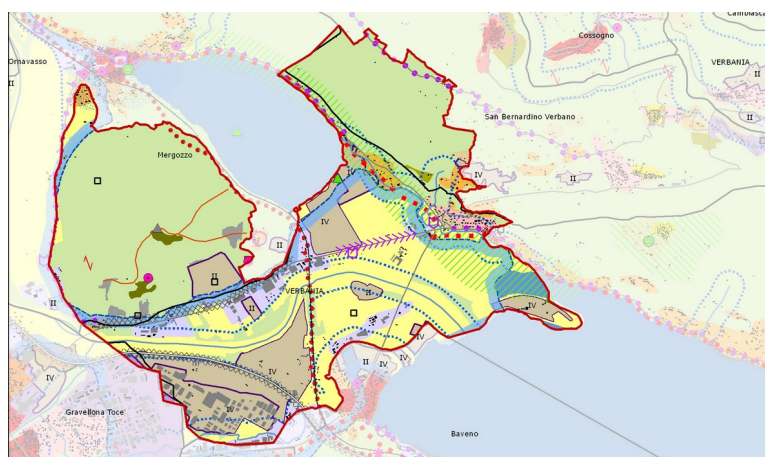
L'ambito di paesaggio entro cui è inserito è quello n. 12, della fascia costiera nord del Lago Maggiore, mentre l'unità di paesaggio, risulta la n. 1203: Mergozzo e Montorfono, di tipologia normativa IV: *“naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti.\ Compresenza e consolidata interazione di sistemi naturali, prevalentemente montani e collinari, con sistemi insediativi rurali tradizionali, in contesti ad alta caratterizzazione, alterati dalla realizzazione puntuale di infrastrutture, seconde case, impianti ed attrezzature per lo più connesse al turismo.”*

E' significativo ciò che sempre il catalogo dei beni tutelati, parte prima, riporta a proposito dell'area più vasta tutelata dal DM. già citato e che, per la parte oggetto di proposta e per le sue parti salienti, qui, in sintesi, riproduciamo.

“Si rileva la permanenza delle superfici boschive su entrambi i versanti del lago di Mergozzo, che mantengono aspetti di naturalità diffusa e di rilevanza panoramica, nonchè delle residue aree agricole e prative di elevato valore paesaggistico e panoramico ubicate tra la sponda del lago di Mergozzo e la strada Verbania-Gravellona Toce.

Gli ambienti naturali lungo la foce del fiume Toce e le sponde dei due laghi, nonostante l'istituzione della Riserva Naturale, hanno subito riduzioni significative dovute all'ampliamento delle strutture fisse e degli edifici a servizio dei campeggi e alla realizzazione di un campo da golf, interventi che hanno alterato la percezione delle rive dal lago e modificato la fisionomia della vegetazione originaria.”

Ambito di tutela del D.M. 21/06/1977 e struttura di paesaggio ai sensi del PPR tavola P4/3



Giova ricordare che la componente morfologico insediativa: *“aree rurali di pianura”* costituisce l'elemento fortemente predominante dell'area oggetto di proposta tutela e l'apparato normativo che ne discende è individuato all'interno dell'articolo 40 della NdA del PPR, da cui se ne riproducono qui nel seguito alcuni elementi essenziali:

“Art. 40. Insediamenti rurali

[1]. Il Ppr individua, nella Tavola P4, le aree dell'insediamento rurale nelle quali le tipologie edilizie, l'infrastrutturazione e la sistemazione del suolo sono prevalentemente segnate da usi storicamente consolidati per l'agricoltura, l'allevamento o la gestione forestale, con marginale presenza di usi diversi.

[2]. Gli insediamenti rurali sono distinti nelle seguenti morfologie insediative:.....; b. sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (m.i. 11);

.....omissis.....

Con riferimento alle aree di cui al comma 2 il Ppr persegue i seguenti obiettivi:

.....omissis.....

II. contenimento delle proliferazioni insediative non connesse all'agricoltura, con particolare attenzione alle aree di pregio paesaggistico o a elevata produttività di cui agli articoli 20 e 32;

.....omissis.....

V. sviluppo, nelle aree protette e nei corridoi ecologici, delle pratiche forestali che uniscono gli aspetti produttivi alla gestione naturalistica;

b. per le m.i. 10, 11 e 14, in contesti esposti alla dispersione urbanizzativa:

.....omissis.....

I. **contrasto.....omissis.....alla riduzione della varietà paesaggistica e all'alterazione degli equilibri idrogeologici e paesaggistici;**

.....omissis.....

[5]. Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:

a. disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da **favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;**

b. collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);

c. **contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g;**

d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;

e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;

f. **definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;**

.....omissis.....

h. consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

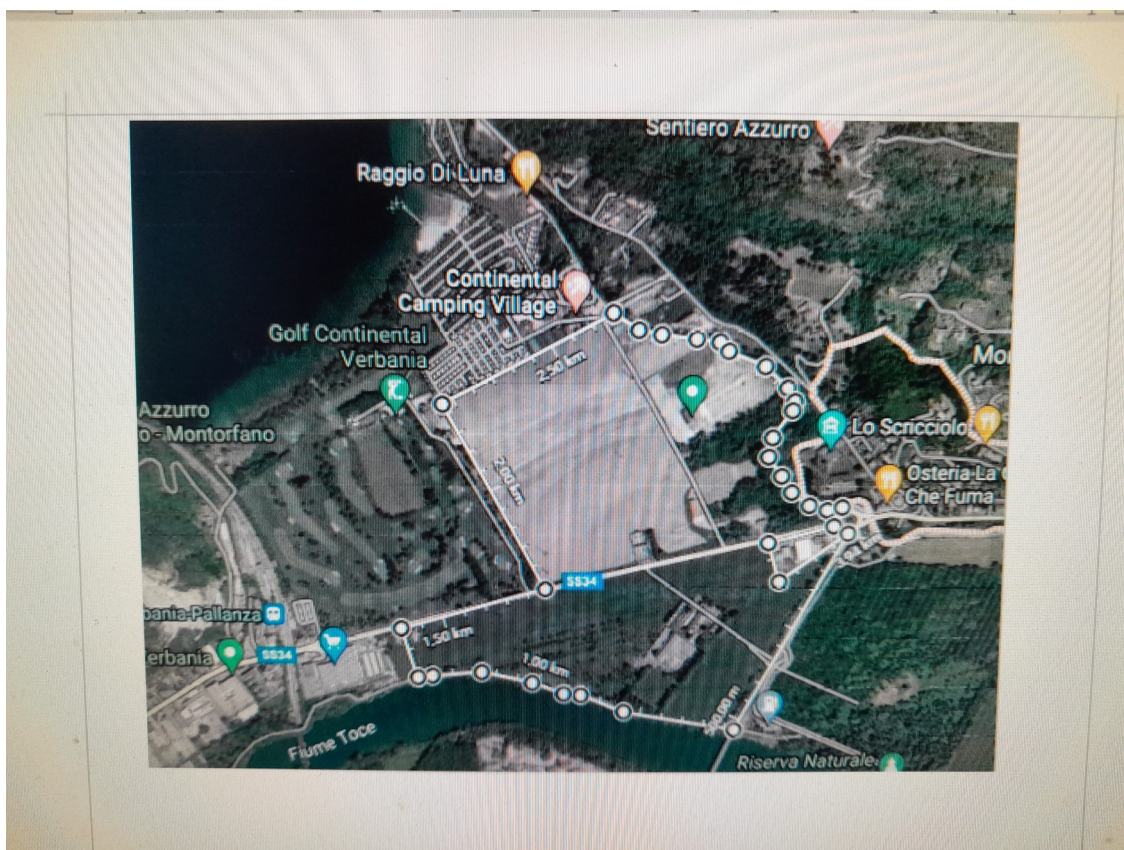
Inoltre l'apparato prescrizione riferito, nello specifico, all'area oggetto di proposta, precisa:

" Al fine di salvaguardare le aree libere, agricole e prative, poste tra il campeggio esistente lungo la sponda del lago di Mergozzo e la strada Verbania-Gravellona Toce e il campo da golf, identificate come insediamenti rurali m.i. 10 sulla tav. P4, è consentita la sola realizzazione di eventuali ampliamenti delle limitrofe strutture turistiche e sportive purché poste in adiacenza agli edifici esistenti. Per evitare la formazione di edificazioni a nastro lungo il tratto della SS 34 e per garantire la continuità paesaggistica, deve essere conservato il varco libero identificato nella tav. P4 (16). Eventuali interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente o di nuova realizzazione funzionali alle attività agricole non devono alterare gli elementi scenico-percettivi che compongono il paesaggio agrario circostante."

Vi è dunque un articolato complesso normativo di riferimento che il PPR ha dettato per la pianificazione e la gestione dell'ambito territoriale oggetto della presente proposta di tutela, proposta che, pertanto, vuole inserirsi con coerenza all'interno di questo quadro normativo, cercando di darne un'attuazione concreta al fine di una compiuta e completa misura che, a nostro giudizio, solo uno strumento sovraordinato, quale può essere un provvedimento di tutela ex art. 136 può garantire con la necessaria certezza e anche tempestività.

Scopo primario che la presente proposta si pone è infatti quello di garantire la conservazione dei residui lembi integri del paesaggio agrario, secondo la proposta di perimetrazione che, qui riproduciamo.

Proposta di perimetrazione



La proposta di tutela si riferisce dunque alla parte del “Piano Grande” esterna ai confini della riserva speciale di Fondo Toce, includendo a ovest le aree comprese dal perimetro tracciato dal corso del Fiume Toce, a nord-nord/ovest dalla linea immaginaria posta a valle della ferrovia Milano/Domodossola, al netto degli edifici contermini, a est-nord/est dalla SS 34 nella tratta compresa tra la stazione ferroviaria di Fondotoce/Verbania sino alla linea del perimetro lato sud dell’esistente campo da gioco del golf, per proseguire lungo una linea in adiacenza del predetto confine sino all’esistente campeggio denominato: “Continental” per poi continuare sino a ridosso del canale Lago Maggiore/lago di Mergozzo e ricongiungersi al corso del fiume Toce, seguendo il canale sino alla esistente rotatoria della SS 34 e poi lungo la bretella di unione tra la SS 33 e la SS 34.

L’area si presenta omogenea e sostanzialmente libera da costruzioni fatto salvo per la presenza di un ambito cimiteriale, di un recente edificio a servizio di un impianto per competizioni di ciclo cross, di un deposito ad uso agricolo, di un edificio ad usi sociali e museali, alcune serre in disuso e per la presenza, significativa e qualificante, di una struttura agricola, pure in disuso: la cascina “ De Antonis” di cui più diffusamente se ne tratterà e che rappresenta il fulcro di tutto l’ambito proposto a tutela.

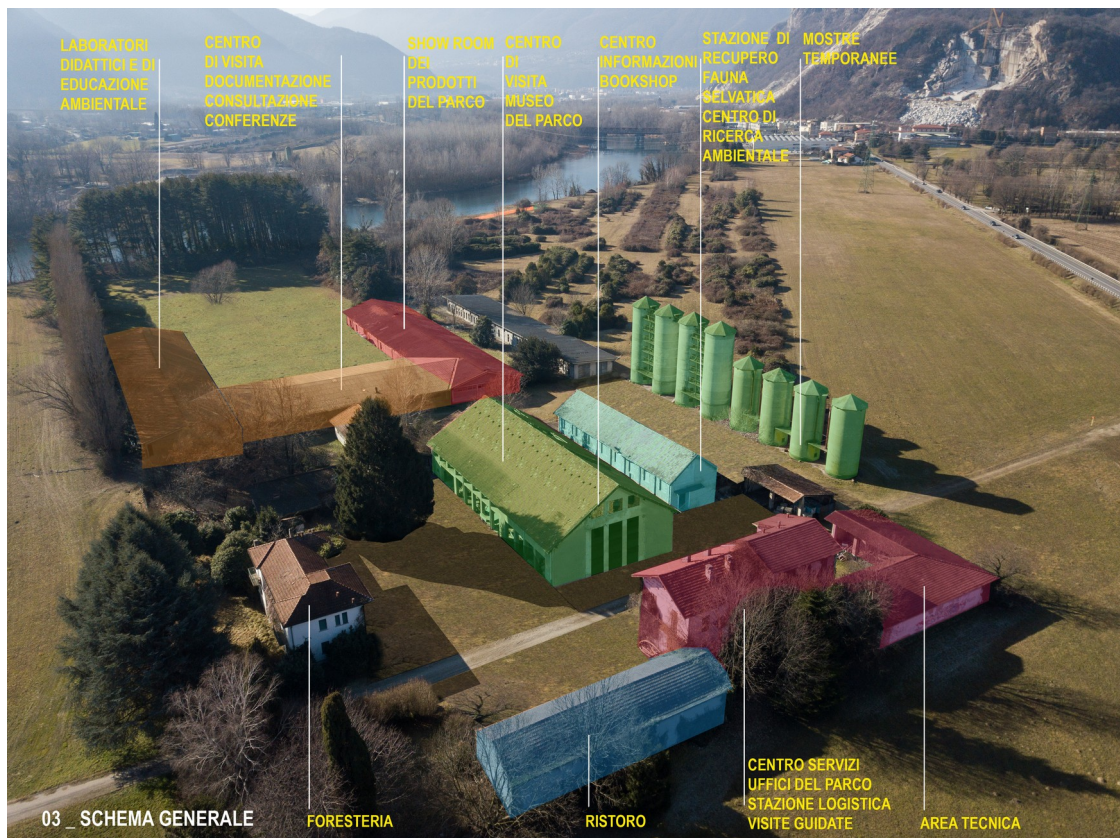
Un’ area dunque che, come anticipato, seppur insidiata ai suoi confini, come riconosciuto dallo stesso PPR, dalla presenza di strutture turistico ricettive di massa e intersecata da infrastrutture viarie, presenta, nel suo insieme, **un carattere di unitarietà morfologica e geografica che la impronta fortemente, fornendole un’identità unica e non banale, ma simbolica, tale da essere elemento caratterizzante un preciso ambito territoriale, collettivamente riconosciuto come parte dell’identità dei luoghi.**

La centralità della cascina: “De Antonis”, esempio di archeologia novecentesca rurale dismessa, è tale che, la sua presenza, consolidatasi e storicizzatasi, è diventata elemento inscindibile rispetto all’ambito agrario ad essa pertinente, così che la sua conservazione, incluso il suo coerente auspicabile riuso, per quanto si possa riferire agli elementi originari ed al netto di ampliamenti di epoca più recente e parti improprie, è un obiettivo di tutela attiva inserita in questa proposta, ipotizzando il recupero per una destinazione funzionale coerente da denominarsi: **“ Portale di accesso al Parco Nazionale Val Grande”**, che viene espressa nella rappresentazione, di larga massima, che qui più sotto segue e delle cui ragioni si tratterà diffusamente più oltre.

La Cascina : “ De Antonis”. Lato bretella SS 33/SS 34



Ipotesi di recupero funzionale



All'ipotesi e proposta di recupero funzionale che qui si sostiene, merita accompagnare, a giustificazione della scelta, un'analisi e una trattazione più estesa che, nel seguito, esponiamo:

“Il ruolo connettivo, legato al sistema delle comunicazioni, unito alla esistente capacità ricettiva non alberghiera, conferisce al Piano Grande una forte potenzialità quale polo “logistico” che, con la presente proposta, lo si vorrebbe declinare in termini di promozione e valorizzazione delle attrattive naturalistiche a partire dall'esistenza del vicino accesso sud al Parco Nazionale Val Grande e della confinante riserva naturale speciale regionale di Fondo Toce, per proseguire a tutte le altre aree protette istituite nell'ambito della Provincia, ma non solo.

La proposta intende preservare i valori fortemente identitari: paesaggistici, naturalistici e storici presenti tutti nell'ambito del “Piano Grande” di Verbania-Fondo Toce, recuperando un contesto proprio dell'archeologia rurale, ora in disuso, ma estremamente significativo.

Attraverso un riuso funzionale coerente, il progetto vuole rendere possibile la leggibilità della sua originaria funzione, destinandolo, attraverso un recupero di eccellenza a svolgere un ruolo primario per la promozione e la valorizzazione delle emergenze paesaggistico/ambientali presenti nel territorio vasto, a partire dall'area tutelata del Parco Nazionale Val Grande, i cui confini, con l'estensione imminente, arriveranno a lambire l'ambito prescelto.

Inoltre il progetto vuole essere un volano rispetto a un' economia diffusa, equa e plurale, anche in campo turistico, diventando, la realizzazione prevista, il centro strategico e propulsivo, un “hub” di un sistema che unisca insieme in un'unica proposta, presentata in un ambito logistico assolutamente privilegiato, la “lettura”, sotto diversi profili, di tutte le aree tutelate nell'ambito territoriale provinciale, ma non solo limitato ad esso, ma vasto, offrendoli ad una domanda di fruizione turistica non invasiva, assolutamente in linea con le indicazioni strategiche assegnate agli Stati dall'Europa. Le funzioni che potranno essere accolte sono indicativamente:

Centro di visita, di documentazione e consultazione. Centro di servizi: accompagnamento turistico-prenotazioni soggiorni ecc. Centro di informazione. Stazione logistica di organizzazione per escursioni guidate e per trasferimenti verso le aree interne protette. Centro di scambio di mobilità: auto/bus- treno/bus-auto/bici (avvalendosi della nuova vicina struttura del movi-centro). Laboratorio didattico e di educazione ambientale. Stazione di recupero della fauna selvatica. Sede amministrativa e legale e dei servizi del Parco. Show room dei prodotti delle aree protette. Centro di ricerca ambientale. Foresteria giovanile.

Il progetto è coerente con le indicazioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati in atto: leggasi Piano Paesaggistico Regionale, in un ambito che deve essere salvaguardato, offrendo un'alternativa rispetto a progetti di investimento turistico/industriali finalizzati alla omologazione dell'area per funzione a lei non proprie: leggasi grandi strutture ludico/sportive/ricreative, conservando invece i valori paesaggistici e naturalistici non fungibili o riproducibili.

Nello stesso tempo, attraverso il recupero, nel rispetto delle sue caratteristiche originarie, un ambito edilizio rurale in disuso e in degrado, lo si destinerebbe ad una funzione coerente con il sistema di tutela territoriale nel quale si inserisce e del quale ne diventi fattore di promozione finalizzato al potenziamento dell'economia delle aree interne delle aree protette, delle quali una fra tutte: il Parco Nazionale Val Grande ne lambisce i confini.

Si realizzerebbe, in questo modo, la saldatura tra il quadro normativo offerto dalla pianificazione sovraordinata di livello regionale in materia di paesaggio, con lo sviluppo e crescita in termini di fruizione ordinata, consapevole, non invasiva dei territori protetti che sono il risultato, nell'area vasta di

riferimento, dell'attuazione della legislazione e pianificazione regionale sulle aree protette e di quella nazionale sui Parchi Nazionali.

In sintesi si prospetta la formazione di una struttura di servizio che si inserisca nell'economia in maniera innovativa e quindi coerente con la prospettiva di transazione giusta, favorendo come effetto, il potenziamento del recupero materiale ed economico dei borghi delle aree tutelate, senza consumo di suolo, ma diffuso, offrendoli ad un turismo che non assimili e consumi risorse, ma che cerchi e apprezzi, inserendo nella crescita conseguente, necessariamente, le nuove tecnologie che sostengano quella transizione e così, con la crescita intelligente rifondare le culture passate, modernizzare i lavori antichi e rianimare i sentimenti spenti delle comunità impoverite, ridandogli funzione e scopo.”

Quanto descritto, a giudizio della Associazione proponente, rafforza l'ipotesi avanzata sulla destinazione d'uso e sul recupero funzionale della “Cascina”, ribadendo, pertanto, il contenuto complessivo della proposta.



Indicazioni e proposte prescritzionali finali

Per quanto riguarda le proposte prescritzionali che si intendono evidenziare, esse, nel seguito, sono declinate tenuto conto della specificità del sito, in coerenza con gli scopi di tutela e delle indicazioni contenute nella pianificazione sovraordinata di cui se ne intende rafforzare l'efficacia.

a) Le aree libere poste all'interno del perimetro proposto non possono subire consumi di suolo per nuove costruzioni comunque destinate. Esse debbono mantenere la loro destinazione ad uso agricolo, nello specifico a prati stabili e/o coltivati.

E' fatta salva la eventuale esigenza di ampliamento della struttura cimiteriale esistente.

La previsione contenuta nel PRGC della città di Verbania, di attraversamento dell'area con una nuova infrastruttura viaria destinata a collegare l'esistente SS 34 con la ipotetica futura circonvallazione della città, ove non possibile individuare un percorso alternativo che utilizzi comunque la viabilità esistente, dovrà progettarsi evitando, in assoluto, la formazione di viadotti stradali, ma con soluzioni progettuali che ne riducano l'impatto visivo, percettivo e acustico, mitigandone gli effetti con l'utilizzo di schermature costituite da piantumazioni arbustive poste ai lati del tracciato e da filari di alto fusto di specie a portamento fastigiato, comunque non oscuranti il cono visivo in direzione delle vallate alpine.

Particolare cura dovrà altresì essere prestata alla progettazione della struttura di attraversamento del canale e del sito ad esso pertinente, prevedendo il completo recupero ambientale dell'area di cantiere, evitando l'interferenza diretta con il canale, il cui percorso e la cui esistenza non dovrà subire alterazioni, garantendone e preservandone la sua funzione ecologica.

b) L'area limitrofa e mantenuta esterna alla perimetrazione proposta in quanto oggetto di utilizzo improprio rispetto alle finalità che si perseguono, posta a cuneo all'altezza dell'intersezione tra la SS 34 e la bretella con la SS 33, dovrà aver cura, di essere mitigata nella sua visibilità sui lati a ridosso dell'area tutelata, provvedendo mediante adeguate piantagioni arbustive e filari di medio/alto fusto di specie a portamento fastigiato, come al comma precedente.

c) Il compendio immobiliare costituito dalla cascina denominata: " De Antonis" deve essere destinato ad intervento edilizio di recupero funzionale integrale nel rispetto di forme/elevazioni e impronta in pianta degli edifici esistenti.

L'intervento deve essere preceduto da un'analisi puntuale della consistenza immobiliare dello stato di fatto, individuando le parti immobiliari originarie e quelle di più recente realizzazione, nonché tutte le superfettazioni da ritenersi non coerenti con gli edifici originari.

Il recupero funzionale, al netto delle parti rilevatisi "improprie" non potrà eccedere i volumi geometrici degli edifici individuati quali facenti parti della consistenza originaria del bene.

I silos, posti in sequenza sul lato nord, debbono essere conservati integralmente. E' possibile un loro diverso utilizzo funzionale nel rispetto rigoroso delle forme architettoniche esistenti.

La destinazione d'uso da privilegiarsi dell'intero compendio è quella di struttura a servizio delle aree naturali protette individuate nell'ambito del territorio Provinciale, ma non solo, in primis del Parco Nazionale Val Grande. In particolare potranno essere, indicativamente, previsti utilizzi quali:

Centro visita, di documentazione e consultazione. Servizi: accompagnamento turistico-prenotazioni soggiorni all'interno delle aree protette, servizi di informazione. Stazione logistica di organizzazione per escursioni guidate e per trasferimenti verso le aree interne protette. Centro di scambio di mobilità: auto/bus- treno/bus-auto/bici. Laboratorio didattico e di educazione ambientale. Stazione di recupero della fauna selvatica. Sede amministrativa e legale e dei servizi del Parco. Sale mostre, conferenze ecc. Swou room dei prodotti delle aree protette. Centro di ricerca ambientale. Foresteria giovanile, servizi di ristoro.

d) I filari alberati posti sul perimetro lato sud della cascina debbono essere mantenuti. La loro sostituzione per ragioni di possibili schiantamenti deve essere programmata con ugual specie e avvenire gradualmente nel tempo al fine di evitare la formazioni, in sequenza, di fallanze eccessive.

e) La pianificazione locale si conforma, nell'ambito della revisione del proprio strumento urbanistico, alle prescrizioni dettate, individuando, all'interno delle proprie NTA, la normativa di maggior dettaglio, nonché individuando, previa una procedura concertativa, in coerenza con il dettato dall'art. 40 delle Nda del PPR, le modalità urbanistiche esecutive con cui realizzare le prescrizioni previste nel provvedimento di tutela, nonché individuandone i soggetti attuatori.

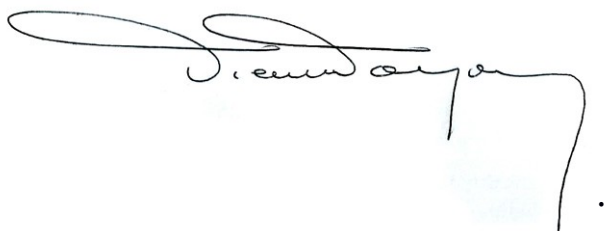
Si confida nell'eshaustività della presente relazione propositiva e nel suo buon esito.

03/05/2023

L'Associazione

Italia Nostra Onlus
Sezione del VCO

Il Presidente



Sottoscrivono unitariamente la proposta le seguenti sigle ambientaliste:

ARCI COMMISSIONE AMBIENTE



