

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI VERBANIA
COMUNE DI CANNOBIO

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE STRUTTURALE

committente :
COMUNE DI CANNOBIO

area di sviluppo e fase di progetto:
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO DEFINITIVO (2026)

tipologia elaborato
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

codice elaborato
045_04_0724_01_PP



0	0	08/06/26	Consegna

data
GIUGNO 2026

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

SOMMARIO:

1. PREMESSE	1
1.1. Consultazione e partecipazione al processo di formazione del piano	1
1.2. Procedura di formazione della variante di PRG	2
1.3. Formazione del quadro conoscitivo.....	5
2. ANALISI DELLA STRUTTURA URBANA E TERRITORIALE.....	6
3. CONTESTO DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATA.....	9
3.1. Piano Territoriale Regionale (PTR)	9
3.2. Piano Paesaggistico Regionale (PPR).....	12
4. QUADRO CONOSCITIVO	13
4.1. Trend demografico e composizione della popolazione	13
4.2. Attività economiche	19
4.3. Turismo.....	21
4.4. Tendenza insediativa e patrimonio immobiliare	25
4.5. Aree per servizi pubblici e di uso pubblico (standard).....	27
4.6. Opere di urbanizzazione primaria e infrastrutture a rete.....	29
4.7. Stato di attuazione del PRG vigente	30
5. CONTENUTI E CRITERI GENERALI UTILIZZATI PER LA VARIANTE.....	32
5.1. Insediamenti di antica formazione.....	32
5.2. Aree edificate a uso di insediamenti prevalentemente residenziali	32
5.3. Previsioni di aree edificabili a uso residenziale.....	33
5.4. Aree destinate a insediamenti per attività economiche.....	34
5.5. Aree per attrezzature e servizi pubblici e/o di uso pubblico	35
5.6. Norme di attuazione	35
5.7. Perimetrazione del centro abitato.....	37
5.8. Viabilità e traffico	37
5.9. Caratteristiche idrogeologiche del territorio.....	38

5.10. Programmazione Commerciale.....	38
5.11. Aree cimiteriali e determinazione dei vincoli relativi.....	39
6. DATI QUANTITATIVI DELLA VARIANTE DI PRG	41
6.1. Previsioni di uso / consumo di suolo	41
6.2. Dimensionamento delle aree per funzioni residenziali previsto dalla Variante	45
6.3. Dimensionamento delle aree per gli insediamenti per la produzione di beni e di servizi previsti dalla variante	46
6.4. Dimensionamento delle aree per insediamenti turistico-ricettivi previsti dalla variante	46
6.5. Dimensionamento delle aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	46

1. PREMESSE

Il Comune di Cannobio è dotato di Piano Regolatore Generale, formato ai sensi della L.R. 56/1977 e s.m.i., approvato con D.G.R. n. 15-2170 del 13.06.2011.

A seguito della decisione di procedere a una variante al PRG, attraverso l'attivazione di apposita procedura di gara, sono stati affidati gli incarichi professionali ai soggetti individuati in esito all'espletamento della selezione effettuata.

Il processo di formazione della variante fa riferimento alla categoria di variante strutturale, in base ai contenuti dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e s.m.i.

1.1. Consultazione e partecipazione al processo di formazione del piano

L'Amministrazione Comunale ha promosso, sulla base di proprie valutazioni politico-amministrative, la partecipazione dei cittadini alla fase preliminare di impostazione della Variante di Piano.

Attraverso la compilazione di un apposito modulo è stato possibile raccogliere le indicazioni espresse durante la consultazione.

Nelle documentazioni allegate alla Proposta Tecnica di Progetto Preliminare sono state ordinate le informazioni raccolte e prese in considerazione le tematiche principali al fine di definire obiettivi e criteri di valutazione delle richieste pervenute (in particolare in riferimento agli effetti prodotti da vincoli legali, ambientali e territoriali).

Le planimetrie allegate alla Proposta Tecnica di Progetto Preliminare hanno riportato la localizzazione sul territorio delle aree interessate dalle richieste pervenute, attraverso una tabella analitica sono stati catalogati i contenuti relativi.

Sono state presentate 195 dichiarazioni di intenti contenenti proposte e richieste dei cittadini, 3 delle quali successivamente accantonate.

Il 57% circa delle richieste e delle proposte presentate è risultato finalizzato all'ottenimento della possibilità di edificazione di insediamenti residenziali.

Per quanto riguarda gli effetti di vincoli "non aedificandi" si è constatata l'esclusione e/o la limitazione all'utilizzazione urbanistica per:

- le classi di rischio idrogeologico oggetto di verifica a seguito del completamento degli aggiornamenti delle condizioni presenti sul territorio per determinare l'attribuzione (conferma o modificazione) delle classi di rischio;
- la fascia di rispetto cimiteriale estesa a 200 m., prevista dall'articolo 27 della L.R. 56/1977; al suo interno sono state escluse nuove costruzioni e si applicano le prescritte limitazioni per gli interventi sugli edifici esistenti e per l'utilizzazione funzionale delle aree libere;

- la fascia di rispetto di pozzi e captazioni idriche e la fascia di rispetto dell'impianto di depurazione che determinano limitazioni all'edificazione e all'uso delle aree;
- la presenza di elettrodotti che comporta limitazioni all'utilizzazione delle aree influenzate da campi elettromagnetici.

L'analisi delle richieste e proposte pervenute ha riguardato anche le caratteristiche territoriali delle aree interessate.

Tali caratteristiche devono essere messe a confronto con il criterio generale che privilegia nuove scelte insediative che si configurano come completamenti o limitati ampliamenti in contiguità con il territorio urbano.

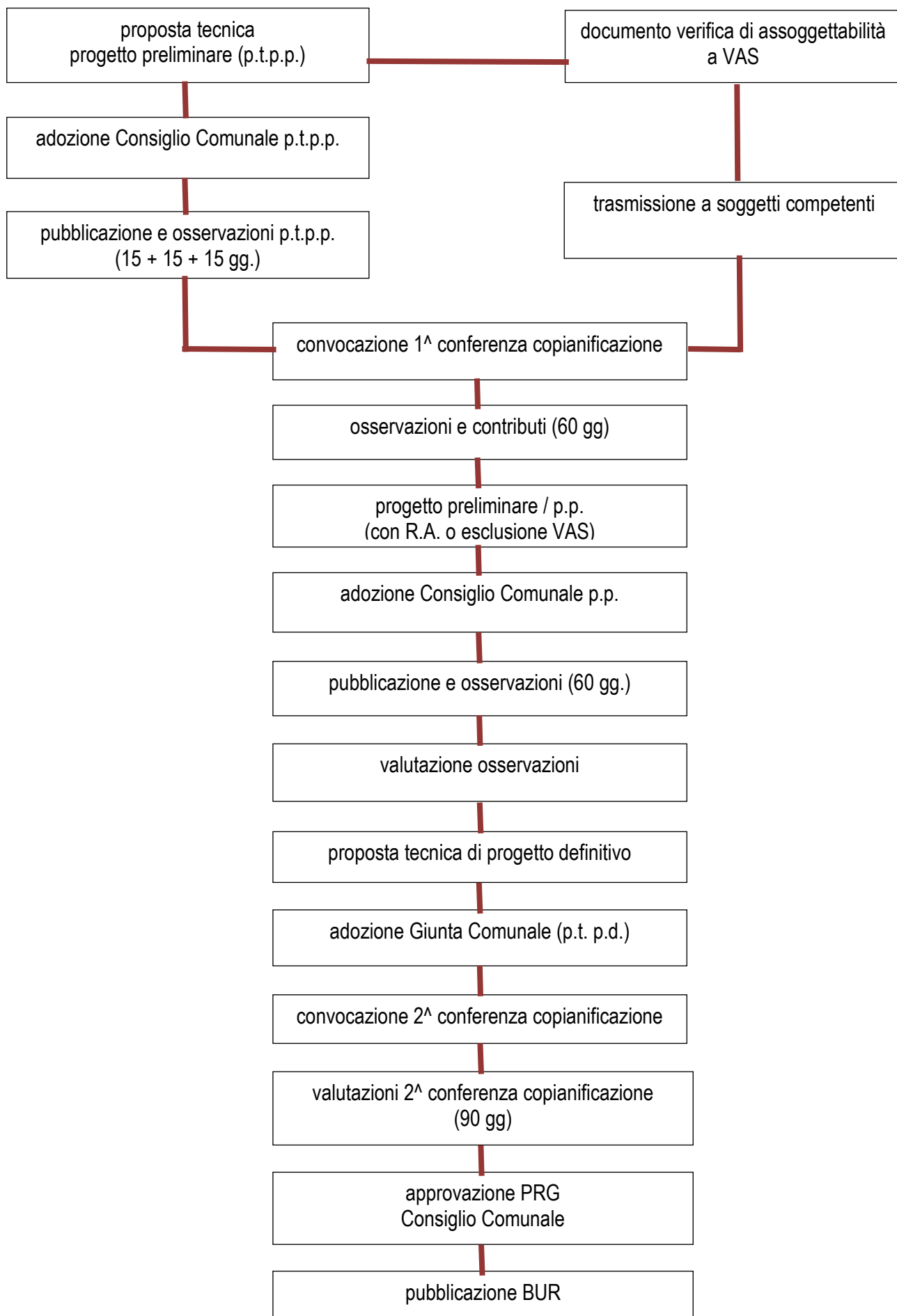
In relazione ai vincoli ambientali e paesaggistici si è considerato il contenuto del documento di Valutazione Ambientale Strategica e quanto risultato dalla procedura di verifica di coerenza al Piano Paesaggistico Regionale della Variante.

In alcuni casi i "vincoli paesaggistici" hanno determinato la tutela (conservativa o attiva); in molti casi si è reso necessario inserire direttive e prescrizioni di piano ai fini delle procedure di "autorizzazione paesaggistica" necessaria per le previsioni di intervento.

1.2. Procedura di formazione della variante di PRG

Secondo il contenuto dell'articolo 17, comma 4° della LR 56/1977 e s.m.i., la presente variante risulta rientrare nella categoria di "variante strutturale".

La procedura di formazione e approvazione della variante strutturale avviene secondo lo schema seguente:



Con D.C.C. n. 27 del 29/09/2022 è n. 45 del 29/09/2022 è stata adottata la Proposta Tecnica di Progetto Preliminare (PTPP) della variante strutturale di PRG, corredata da documento di verifica preventiva di assoggettabilità a VAS.

La documentazione della PTPP è stata pubblicata sul sito informatico del Comune di Cannobio per 30 giorni continuativi ed esposta in pubblica visione.

Sono state presentate n. 92 osservazioni alla PTPP.

Le osservazioni presentate sono state esaminate alla luce dei criteri generali precedentemente applicati alle richieste e proposte formulate dai cittadini nella fase preliminare di partecipazione alla costruzione della variante.

Contestualmente alla pubblicazione è stata convocata la prima conferenza di copianificazione e valutazione.

In data 04.11.2022 si è svolta la prima seduta della prima conferenza.

La prima seduta si è conclusa con la richiesta di integrazioni per chiarimenti e approfondimenti tecnici.

In data 17.12.2022 il Comune ha provveduto alla trasmissione delle integrazioni richieste, convocando la seconda seduta della prima conferenza.

La seconda seduta della prima conferenza si è svolta in data 10.03.2023.

I contributi espressi conclusivamente dai soggetti partecipanti alla prima conferenza sono raccolti in allegato al presente testo, corredati dalle relative valutazioni dell'Amministrazione Comunale, finalizzate alle scelte di governo del territorio.

Nella fase di svolgimento della prima conferenza di copianificazione e valutazione e di esame delle osservazioni alla PTPP pervenute, l'Amministrazione Comunale ha attivato la procedura di approvazione di Piano Regolatore Cimiteriale, come più avanti descritto.

In data 21.12.2023 l'A.S.L. VCO ha espresso parere favorevole alla proposta di riduzione della fascia di rispetto sotto il profilo igienico-sanitario.

Conseguentemente con D.C.C. n. 4 del 17.01.2024 la proposta è stata approvata.

Il Comune di Cannobio, avvalendosi delle osservazioni pervenute e dei contenuti espressi dalla conferenza ai sensi dell'art. 15 comma 7 della L.R. 56/1977, ha proceduto alla predisposizione del Progetto Preliminare.

Il Progetto Preliminare è stato adottato con D.C.C. n. 10 del 22/03/2025 ed è stato posto in pubblicazione dal 23/04/2025 al 24/05/2025.

Sono state presentate 98 osservazioni al progetto preliminare.

Ai sensi dell'art. 15 comma 10 della L.R. 56/1977, l'Amministrazione Comunale ha valutato le osservazioni e le proposte pervenute sulla base di obiettivi e criteri definiti nel corso dell'intero processo di pianificazione.

Come illustrato nello specifico paragrafo, nelle fasi procedurali espletate fino alla pubblicazione del progetto preliminare la fascia di rispetto dei cimiteri è sempre stata confermata in 200 m., fatte salve le prescrizioni dell'art. 27 della L.R. 56/1977.

Con legge n. 199 del 30.12.2025 art. 1 comma 911 sono state introdotte modificazioni alle disposizioni vigenti per tale fascia.

Conseguentemente la Proposta Tecnica di Progetto Definitivo introduce nuove previsioni in adeguamento al dettato della legge 199/2025.

A seguito delle scelte effettuate e delle determinazioni prese, sono stati predisposti i documenti che costituiscono la Proposta Tecnica di Progetto Definitivo (PTPD).

La PTPD viene adottata con Deliberazione della Giunta Comunale per procedere con la convocazione della 2^a Conferenza di copianificazione.

1.3. Formazione del quadro conoscitivo

La formazione della variante di PRG è stata preceduta e sostenuta dalla predisposizione di un inquadramento analitico-conoscitivo dello stato del territorio, dell'ambiente, degli insediamenti e del contesto socio-economico in riferimento alle indicazioni dell'articolo 14 della L.R. 56/1977.

La documentazione utilizzata per la composizione del quadro conoscitivo comprende:

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

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

2. ANALISI DELLA STRUTTURA URBANA E TERRITORIALE

Il territorio del Comune di Cannobio si compone essenzialmente di due parti: la fascia del versante rivolto a est affacciata sulla sponda occidentale del lago Maggiore e la parte interna montana di penetrazione verso la valle Cannobina (con orientamento est-ovest).

La geografia del territorio è caratterizzata dall'individuazione di tre componenti principali: la riva del lago, il corso del torrente Cannobino e i relativi versanti montani soprastanti.

Lungo la parte terminale del corso del torrente, sui suoli pianeggianti, della sua conoide si concentra la parte urbana principale, suddivisa in due settori di superficie circa equivalente: il capoluogo in sponda destra e Traffiume in sponda sinistra con le relative espansioni insediative.

I restanti agglomerati urbani minori sono distribuiti lungo la riva del lago e sui versanti più prossimi al territorio urbano.

Il Comune di Cannobio è caratterizzato da alcune componenti territoriali e urbane che ne condizionano gli aspetti funzionali e ne caratterizzano quelli ambientali.

La parte urbana presenta una densità insediativa elevata per un Comune di 5.000 abitanti, dovuta principalmente al condizionamento fisico delle morfologie e delle dimensioni dei suoli idonei alle costruzioni.

Anche i nuclei minori diffusi hanno strutture insediative condizionate dalla morfologia del suolo, in particolare dalla presenza in molti casi di una accentuata acclività.

La presenza del corso d'acqua che separa i due settori urbani principali ha prodotto effetti sullo sviluppo insediativo e sulle caratteristiche funzionali, in particolare ha limitato a soli tre ponti di attraversamento (più uno pedonale) i punti di contatto e di relazione diretta della mobilità interna tra capoluogo e Traffiume e ha preservato allo stato originario gran parte delle aree prossime al torrente che costituiscono una sorta di "cerniera verde" posta al centro dei territori urbani.

Nella parte più orientale del centro abitato del capoluogo si trova il Centro Storico di Cannobio.

La sua qualità è rappresentata, oltre che dalle caratteristiche degli edifici e degli spazi della città pubblica, soprattutto dal suo impianto insediativo a T con la parte a lago distribuita secondo l'andamento lineare della costa e la parte interna organizzata lungo l'asse della antica strada di penetrazione per la valle, ortogonale rispetto alla linea della riva. Ciò determina uno "scenario" urbano definito e caratterizzato dalla continuità delle quinte edilizie che prospettano sugli spazi pubblici.

Un problema particolare della struttura insediativa è rappresentato da collocazione e dimensione della rete stradale.

Il principale collegamento con il territorio esterno è costituito dalla SS 34, in direzione nord verso l'ingresso nella Confederazione Elvetica e in direzione sud verso Verbania e l'autostrada A26.

Il tracciato storico della strada lungo la costa presenta molti punti critici dovuti a sezioni limitate e geometrie complesse dell'infrastruttura e ad attraversamenti di centri abitati, con problematiche di interferenza, sicurezza ed emissioni del traffico per la presenza di persone.

In particolare la tratta di attraversamento del centro storico di Cannobio della SS 34 presenta numerose criticità: intersezione con la SP della valle Cannobina, strettoia nel punto di attraversamento dell'antica strada di Valle (con separazione del Centro Storico in due settori a valle e a monte dell'intersezione e con problematiche relative alla sicurezza), emissioni, impoverimento dell'immagine urbana.

L'attraversamento urbano nella parte nord interferisce con l'edificato urbano presente e con le intersezioni con la viabilità di uso locale oltre che con la zona di massima concentrazione degli insediamenti turistico-ricettivi, anche in questo caso con problemi ambientali (emissioni) e di sicurezza.

Nella parte più settentrionale del tratto urbano della SS 34 si trova l'intersezione con funzione di relazione con la viabilità locale di Traffiume; tale viabilità è condizionata dalle limitazioni dovute a problematiche sezioni e geometrie delle strade sia per il collegamento verso la SS 34, sia per quello verso la SP della Valle Cannobina (con attraversamento del torrente); in tali condizioni le relazioni tramite traffico veicolare tra i due principali settori urbani e all'interno di essi sono comunque funzionalmente limitate e condizionate.

Molto opportunamente è stata messa in atto la limitazione e parziale esclusione del traffico veicolare nella parte urbana corrispondente direttamente agli spazi prospicienti la riva del lago all'interno del centro storico.

L'esclusione e limitazione del traffico produce particolari effetti di qualità e di fruibilità dello spazio urbano pubblico, soprattutto nella stagione turistica.

Nel 1999 è stato approvato il Piano Urbano del Traffico (comprendente anche lo stationamento dei veicoli) che ha individuato una serie dettagliata di interventi di miglioramento della rete esistente in buona parte attuati.

Per quanto riguarda la SS 34 da lungo tempo si studia la possibile realizzazione di un "passante" in galleria nella tratta urbana e di interventi migliorativi diffusi lungo il tracciato extraurbano. La competenza per le scelte e gli investimenti è direttamente di A.N.A.S.

Sulla base dell'analisi urbana e territoriale si evidenziano alcuni contenuti importanti e prioritari per indirizzare e orientare le scelte della Variante:

- conferma della caratterizzazione prevalente allo stato attuale di "concentrazione" delle parti urbane, privilegiando la scelta di nuove aree edificabili (derivante da consultazioni e osservazioni) riconoscibili quali aree di completamento o contiguità rispetto agli insediamenti esistenti;

- definizione e classificazione puntuale delle categorie degli interventi per gli edifici presenti nel Centro Storico e in tutti i Nuclei di Antica Formazione, con orientamento alla “tutela attiva” comprendente anche puntuali previsioni di completamento e riorganizzazione sulla base della lettura della struttura insediativa, del disegno urbano e delle caratteristiche tipologiche, morfologiche e architettoniche degli edifici;
- individuazione di opportunità e processi per la piena e ottimale utilizzazione del territorio urbano “consumato”, con il ricorso a norme “premiali” per l’ottenimento del miglioramento dello spazio aperto e del costruito;
- individuazione di opportunità di riuso e riqualificazione degli insediamenti (ottenuti con estensione della gamma delle funzioni compatibili);
- estensione e ulteriore qualificazione delle aree e dei servizi della “città pubblica” attraverso la continuità degli spazi attrezzati;
- rivalutazione della gamma degli interventi per la sicurezza della mobilità ciclo-pedonale e veicolare sulla base dell’attribuzione di una “gerarchia funzionale” alla rete delle strade;
- introduzione di norme di indirizzo qualitativo per insediamenti, spazi aperti, patrimonio edilizio storico (urbano e rurale);
- individuazione e “tutela attiva” delle componenti che costituiscono connotati positivi dell’identità territoriale (aree boscate, percorsi di origine rurale, sponde lacustri, aree fluviali) e storico-culturale (centro storico, NAF, ville e giardini storici, complessi monumentali).

3. CONTESTO DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATA

I livelli e gli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata esaminata ai fini della verifica di coerenza a cui si riferisce la Variante sono:

- Piano Territoriale Regionale (PTR) approvato con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011 e attualmente in corso di revisione;
- Piano Paesaggistico Regionale (PPR) approvato con DCR n. 233-35836 del 3 ottobre 2017.

La Provincia del V.C.O. non dispone di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

3.1. Piano Territoriale Regionale (PTR)

Il PTR contiene la suddivisione del territorio regionale in Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT) che rappresentano “spazi di relazione intersoggettivi locali di prossimità che riguardano una pluralità di componenti”.

Il territorio di Cannobio fa parte dell’AIT n. 2 “Verbania-laghi”.

Le Norme di Attuazione del PTR (allegato B) contengono l’ipotesi di aggregazione del subambito 2.6 relativo ai Comuni di Cannero Riviera, Cannobio, Valle Cannobina, Gurro e Trarego Viggiona.

La scheda di PTR relativa all’AIT n. 2 (allegato C delle Norme di Attuazione) contiene alcuni aspetti che possono essere qualificati come indirizzi utili al processo di pianificazione del PRG di Cannobio e del relativo sub-ambito, per le seguenti tematiche:

- valorizzazione del territorio:
 - conservazione e gestione del patrimonio naturalistico-ambientale, paesaggistico e architettonico (con riguardo ad architettura d’epoca, giardini e centri storici)
 - contenimento della dispersione insediativa e riordino urbanistico (in particolare nelle zone limitrofe al capoluogo)
 - difesa della qualità ambientale urbana
 - ruolo di cerniera transfrontaliera con il Cantone Ticino
- risorse e produzioni primarie:
 - conferma / potenziamento delle attività connesse alla floro-vivaistica
- turismo
 - riqualificazione e diversificazione dell’offerta turistica lacuale
 - valorizzazione e integrazione con i circuiti dei

- laghi a scala transregionale (regione Insubrica)
- estensione dell’offerta turistica ai territori limitrofi collinari.

All'interno della relazione del PTR si evidenziano alcuni tematismi che caratterizzano l'AIT n. 2 e che rappresentano lo scenario in cui si colloca il piano locale:

1. potenzialità favorevoli delle condizioni climatiche, fitogeografiche e paesaggistiche lacustri;
2. attrezzatura ricettiva turistica di primaria importanza;
3. paesaggio edificato storico di pregio;
4. crescita problematica in termini di carico edilizio, “sprawl” urbano (da controllare), traffico, concentrazione di fruizione turistica;
5. presenza di risorse primarie, soprattutto forestali (sottoutilizzate);
6. patrimonio ambientale della montagna interna;
7. prossimità all’area più sviluppata del Nord-ovest;
8. integrazione e gravitazione con l’area lombarda;
9. polo di attrazione turistica di livello internazionale (regione Insubrica);
10. cerniera transfrontaliera con il Canton Ticino per flussi turistici, attività culturali, pendolarità lavorativa e servizi;
11. progetti per turismo inserito a livelli di maggiore qualità e complessità;
12. prospettare sviluppo urbano più qualitativo che quantitativo;
13. migliorare i collegamenti internazionali;
14. qualità urbana nelle aree prospicienti il lago.

Dai contenuti del PTR emergono indicazioni per la pianificazione e strategie di sviluppo (in particolare dell’economia del turismo).

Il PTR individua cinque strategie, articolate per obiettivi generali e specifici.

Nell’AIT n. 2 “Verbania laghi) vengono riconosciute tre strategie territoriali generali:

- riqualificazione territoriale tutela e valorizzazione del paesaggio;
- sostenibilità ambientale ed efficienza energetica;

– ricerca, innovazione e transizione economico-produttiva.

Per ciascuna strategia sono indicati obiettivi generali e specifici.

Nel caso del territorio di Cannobio interessato dalla Variante di piano vengono individuati gli obiettivi di PTR evidenziati nella tabella seguente.

STRATEGIA	OBIETTIVI GENERALE	OBIETTIVI SPECIFICI
1. RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	1.2. SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DELLA BIODIVERSITA' E DEL PATRIMONIO NATURALISTICO-AMBIENTALE	1.2.4.MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' TERRITORIALE IN TERMINI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI
	1.3. VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE MATERIALE E IMMATERIALE DEI TERRITORI	1.3.2.RIQUALIFICAZIONE FISICA E FUNZIONALE DEI CENTRI STORICI URBANI, RURALI E MONTANI, AL FINE DI PROMUOVERE FORME NUOVE DI ATTRAZIONE TERRITORIALE 1.3.3.RICONOSCIMENTO, CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO, ARCHITETTONICO, URBANISTICO E MUSEALE E DELLE AREE AGRICOLE DI PARTICOLARE PREGIO PRODUTTIVO E PAESAGGISTICO
	1.4. TUTELA E RIQUALIFICAZIONE DEI CARATTERI DELL'IMMAGINE IDENTITARIA DEL PAESAGGIO	1.4.1.SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEI PAESAGGI DI SPECIFICO VALORE RICONOSCIUTI DAL PIANO PAESAGGISTICO
	1.5. RIQUALIFICAZIONE DEL CONTESTO URBANO E PERIURBANO	1.5.5.CONTENIMENTO E RAZIONALIZZAZIONE DELLA CRESCITA INSEDIATIVA URBANA, PERIURBANA E DEGLI INSEDIAMENTI ARTERIALI E SALVAGUARDIA DELLE SUPERFICI AGRICOLE INTERSTIZIALI NEI SISTEMI INSEDIATIVI, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AL CONTROLLO DEL CONSUMO DI SUOLO
2. SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA	2.1.TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: ACQUA	2.1.1.TUTELA QUALI-QUANTITATIVA DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

STRATEGIA	OBIETTIVI GENERALE	OBIETTIVI SPECIFICI
	2.2.TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: ARIA	2.2.1.RIDUZIONE DELLE EMISSIONI E DEI FATTORI CLIMALTERANTI
	2.3.TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: SUOLO	2.3.1.CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO, PROMUOVENDONE UN USO SOSTENIBILE, CON PARTICOLARE ATTENZIONE ALLA LIMITAZIONE DEI FENOMENI DI DISPERSIONE INSEDIATIVA
	2.4.TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: PATRIMONIO FORESTALE	2.4.1.SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO FORESTALE E RICONOSCIMENTO DEL SUO RUOLO STRATEGICO IN TERMINI NATURALISTICO-AMBIENTALI
4. RICERCA, INNOVAZIONE E TRANSIZIONE ECONOMICO-PRODUTTIVA	4.5. PROMOZIONE DELLE RETI E DEI CIRCUITI TURISTICI	4.5.2.SVILUPPO DI SISTEMI DI FRUIZIONE PER PROMUOVERE IL TURISMO CULTURALE ED ECOLOGICO RIVOLTO AL PATRIMONIO CULTURALE E PAESAGGISTICO

3.2. Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

In data 20 ottobre 2017 è entrato in vigore il Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

Secondo quanto disposto dall'articolo 46 delle Norme di Attuazione del PPR è necessaria, per la Variante di PRG di tipo "strutturale", la verifica di coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale, relativa alle aree oggetto della variante stessa.

A tal fine, contestualmente alla documentazione urbanistica di variante al PRG, viene predisposta una specifica documentazione finalizzata a tale verifica.

Per le considerazioni di merito si rinvia a tale documentazione.

4. QUADRO CONOSCITIVO

4.1. Trend demografico e composizione della popolazione

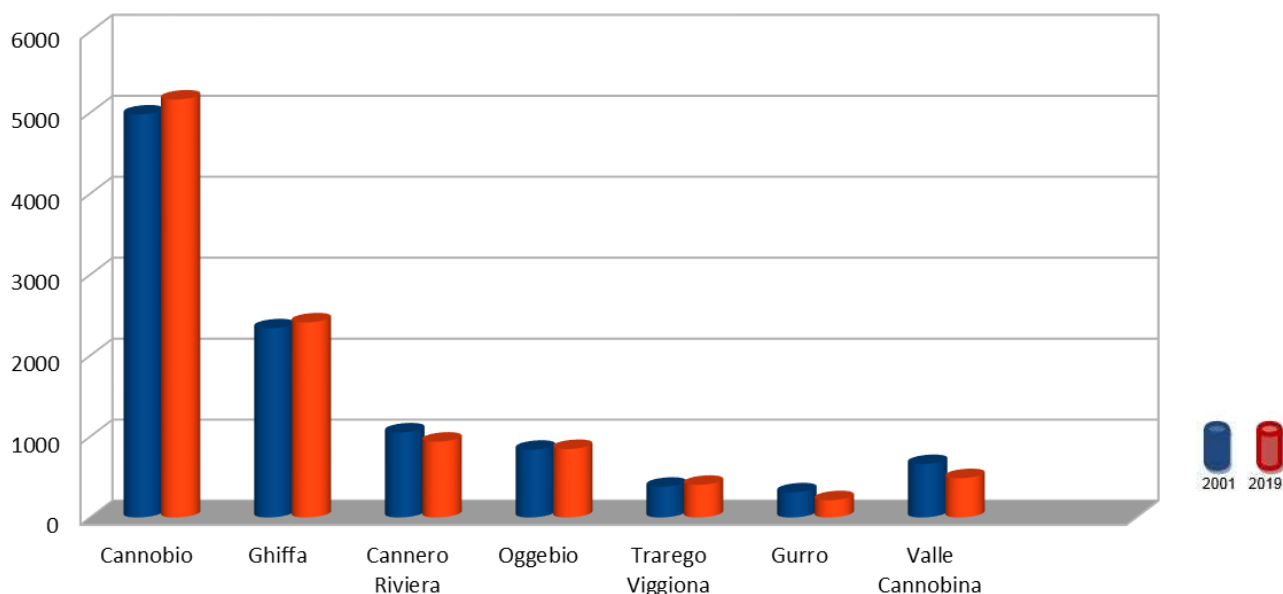
Il trend demografico del Comune di Cannobio viene analizzato nel contesto dell'ambito omogeneo della riviera del lago che si estende da nord di Verbania fino al confine di Stato costituito dai Comuni di Cannero, Oggebbio, Ghiffa, Trarego Viggiona, Gurro e Valle Cannobina.

Si tratta di un ambito omogeneo per l'evoluzione insediativa dei suoi centri abitati e soprattutto per l'interazione della popolazione che utilizza il territorio con le modalità di un "unicum" funzionale.

La tabella seguente contiene i dati relativi all'andamento demografico ventennale nei comuni dell'ambito considerato alla scadenza censuaria ISTAT del 2001 e alla data 2019 (rilevata direttamente sul sito di ogni Amministrazione Comunale).

COMUNE	POPOLAZIONE 2001	POPOLAZIONE 2019	+ / -
Cannobio	4.977	5.104	+ 127 (+ 2,5%)
Ghiffa	2.336	2.409	+ 73 (+ 3,1%)
Cannero Riviera	1.050	936	- 144 (- 10,8%)
Oggebbio	836	845	+ 9 (+ 1%)
Trarego Viggiona	379	403	+ 24 (+ 6,3%)
Gurro	310	213	- 97 (- 31,2%)
Valle Cannobina	659	485	- 174 (- 26,4%)
TOTALI	10.547	10.395	- 152 (- 1,4%)

Il grafico seguente evidenzia andamento ventennale e rapporto proporzionale della popolazione residente nei Comuni.



Le valutazioni fondamentali sulle variazioni demografiche indicano uno scenario locale di riferimento per il piano così caratterizzato: la popolazione di Cannobio nel corso degli ultimi due decenni è rimasta pressoché invariata, con una modesta crescita. Lo stesso si può dire per parte dei comuni dell'area omogenea affacciati sul lago (ad eccezione di Cannero), mentre per quelli interni situati in Val Cannobina si registra un trend generalmente e continuamente negativo.

All'interno dell'apparente stabilità demografica generale (- 94 abitanti residenti nell'ambito omogeneo nel ventennio) si manifestano i seguenti "trends":

- continua l'allontanamento degli abitanti dalla Valle Cannobina (quasi un abitante su tre ha lasciato il territorio negli ultimi 20 anni);
- hanno un andamento demografico positivo i Comuni più prossimi a Verbania;
- Cannobio registra in 20 anni una moderata crescita di popolazione residente (in controtendenza rispetto alla situazione provinciale) che corrisponde a quasi il 70% della riduzione demografica registrata in Valle Cannobina (trasferimento a fondovalle).

E' immediatamente intuibile la propensione della popolazione ad avvicinarsi a centri urbani che dispongono di offerta soddisfacente di servizi e a superare condizioni disagiate per la mobilità, in particolare per gli spostamenti tra residenza e dei luogo di lavoro.

In tal senso si riconosce a Cannobio il ruolo di centro dei servizi urbani nei confronti della dimensione territoriale rappresentata amministrativamente dall'Unione Montana di Comuni del Lago Maggiore.

Alla crescita della popolazione residente a Cannobio corrisponde anche un aumento dei nuclei famigliari, con una riduzione progressiva del numero medio di componenti del nucleo, che risulta ormai in media di poco superiore a 2 persone.

Il saldo totale dei movimenti demografici della popolazione residente è dato dalla somma del saldo naturale e del saldo migratorio.

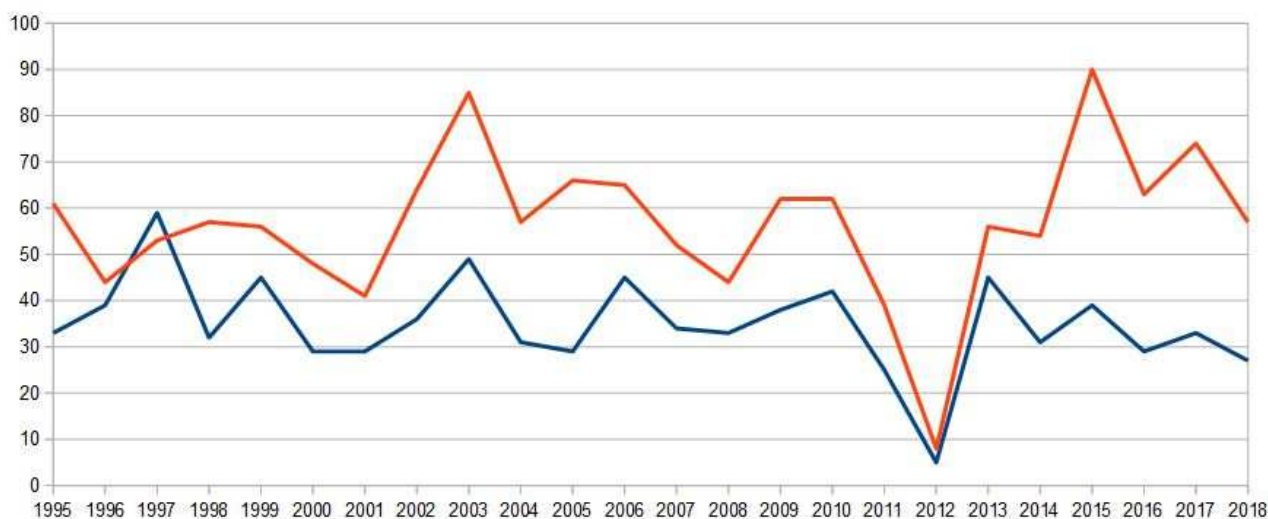
Attraverso i dati forniti dagli uffici comunali è possibile ricostruire il seguente andamento del saldo naturale (nascite – decessi) dal 1995 al 2018.

ANNO	DECESSI	NASCITE
1995	33	61
1996	39	44
1997	59	53
1998	32	57
1999	45	56
2000	29	48
2001	29	41
2002	36	64
2003	49	85

ANNO	DECESSI	NASCITE
2004	31	57
2005	29	66
2006	45	65
2007	34	52
2008	33	44
2009	38	62
2010	42	62
2011	25	39
2012	5 (*)	8 (*)
2013	45	56
2014	31	54
2015	39	90
2016	29	63
2017	33	74
2018	27	57

(*) il dato comunicato per il 2012 appare “anomalo”, tuttavia non interferisce con la lettura del “trend” pluriennale

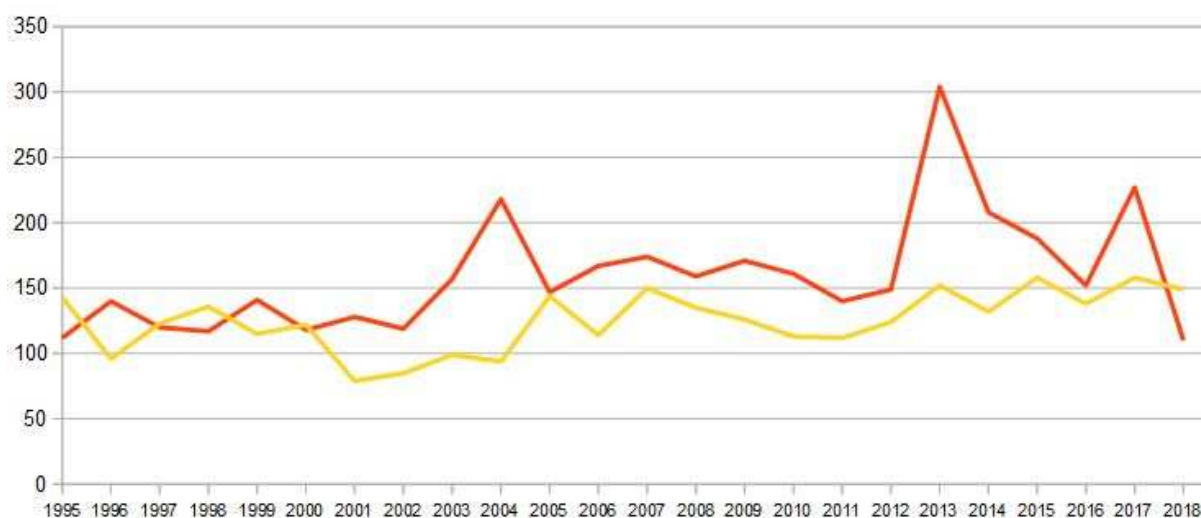
Nel grafico seguente sono evidenziati gli andamenti nel periodo 1995-2018 di decessi (blu) e nascite (rosso), con evidenza del costante saldo naturale positivo.



Il saldo migratorio è determinato in base ai seguenti dati sui residenti “iscritti” e “cancellati” nelle liste degli uffici comunali nel periodo 1995-2018.

ANNO	“ISCRITTI” (+)	“CANCELLATI” (-)	+ / -
1995	112	143	-31
1996	140	96	44
1997	120	123	-3
1998	117	136	-19
1999	141	115	26
2000	118	122	-4
2001	128	79	49
2002	119	85	34
2003	157	99	58
2004	218	94	124
2005	147	144	3
2006	167	114	53
2007	174	150	24
2008	159	135	24
2009	171	126	45
2010	161	113	48
2011	140	112	28
2012	149	124	25
2013	304	152	152
2014	208	132	76
2015	188	158	30
2016	152	138	14
2017	227	158	69
2018	110	149	-39

Il grafico seguente illustra gli andamenti nel periodo 1995-2018 di “iscritti” (rosso) e “cancellati” (giallo), con evidenza della prevalenza di residenti in entrata rispetto ai trasferimenti in uscita.



Alla data del rilevamento effettuato da ISTAT nel 2019 la popolazione residente risulta composta da una quota di individui tra 0 e 14 anni, inferiore a quella degli individui oltre i 65 anni, tendenza in linea con ciò che accade nel Paese, nella Regione e nei Comuni circostanti e in generale sui territori dove prevale ormai costantemente l'aumento della popolazione anziana e la flessione delle nascite.

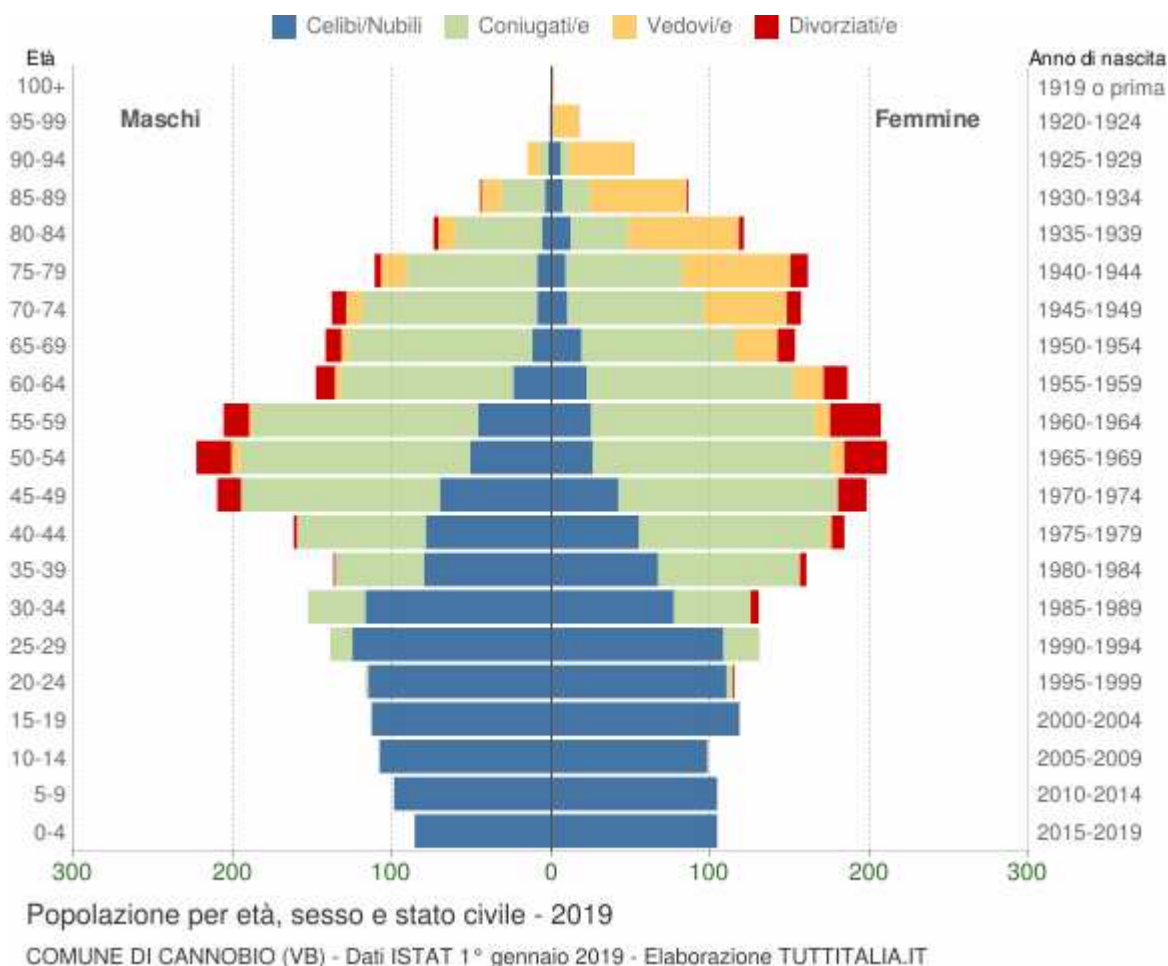
La tabella seguente espone analiticamente la composizione per classi di età della popolazione di Cannobio al 2019.

DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE PER CLASSI D'ETÀ 2019 – CANNOBIO

ETÀ	CELIBI / NUBILI	CONIUGATI /E	VEDOVI /E	DIVORZIATI /E	MASCHI	FEMMINE	TOTALE	
								%
0-4	190	0	0	0	86 (45,3%)	104 (54,7%)	190	3,7%
5-9	203	0	0	0	99 (48,8%)	104 (51,2%)	203	4,0%
10-14	206	0	0	0	108 (52,4%)	98 (47,6%)	206	4,0%
15-19	231	0	0	0	113 (48,9%)	118 (51,1%)	231	4,5%
20-24	225	6	0	1	117 (50,4%)	115 (49,6%)	232	4,5%
25-29	233	36	0	0	139 (51,7%)	130 (48,3%)	269	5,3%
30-34	194	84	0	5	153 (54,1%)	130 (45,9%)	283	5,5%
35-39	147	145	0	5	137 (46,1%)	160 (53,9%)	297	5,8%
40-44	134	199	3	10	162 (46,8%)	184 (53,2%)	346	6,8%
45-49	112	263	0	33	210 (51,5%)	198 (48,5%)	408	8,0%
50-54	77	295	13	49	223 (51,4%)	211 (48,6%)	434	8,5%
55-59	71	282	12	48	206 (49,9%)	207 (50,1%)	413	8,1%
60-64	46	238	23	27	148 (44,3%)	186 (55,7%)	334	6,5%
65-69	31	211	32	21	142 (48,1%)	153 (51,9%)	295	5,8%
70-74	19	196	62	18	138 (46,8%)	157 (53,2%)	295	5,8%
75-79	18	155	84	15	111 (40,8%)	161 (59,2%)	272	5,3%
80-84	18	90	81	6	74 (37,9%)	121 (62,1%)	195	3,8%
85-89	11	44	74	2	45 (34,4%)	86 (65,6%)	131	2,6%
90-94	8	10	49	0	15 (22,4%)	52 (77,6%)	67	1,3%
95-99	2	0	16	0	1 (5,6%)	17 (94,4%)	18	0,4%
100+	0	0	1	0	0 (0,0%)	1 (100,0%)	1	0,0%
Totale	2.176	2.254	450	240	2.427 47,4%	2.693 52,6%	5.120	100,0%

I dati rilevati a Cannobio sono affini a quelli riscontrati nelle aree con valori superiori alla media della componente di popolazione tra 0 e 24 anni, in genere coincidenti con i territori più dinamici sul piano economico e sociale.

Il grafico seguente rappresenta la “piramide” delle classi d’età in cui è suddivisa la popolazione residente al 2019 nel Comune di Cannobio.



L’analisi diagnostica sopra sintetizzata permette di ricavare alcune indicazioni utili per la formazione del piano urbanistico:

- la tendenza alla crescita demografica dei residenti induce a prevedere la necessità di un’adeguata disponibilità di unità abitative sia attraverso il miglioramento funzionale del patrimonio edilizio esistente sia attraverso il completamento degli insediamenti urbani;
- l’andamento favorevole, rispetto ad altri territori, del saldo naturale indica una potenziale domanda di servizi destinati alla popolazione giovane;
- il dato positivo del saldo migratorio è probabilmente da associare allo sviluppo delle dinamiche socio-economiche che richiedono adeguati servizi alle persone e alle imprese e che determinano condizioni diffuse per il riuso del patrimonio immobiliare.

4.2. Attività economiche

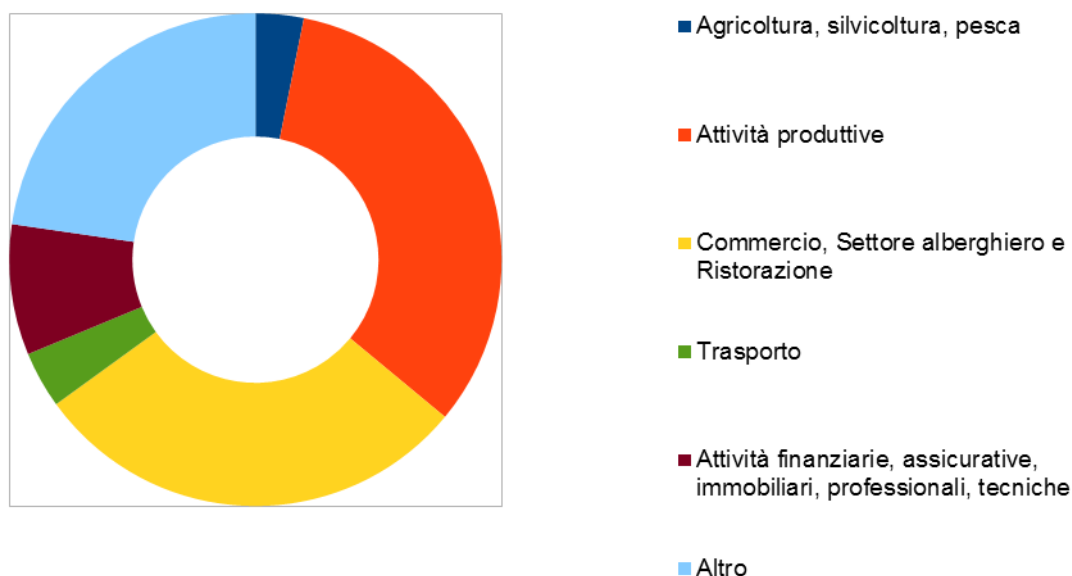
Attività lavorative e produzione di reddito assumono caratteristiche particolari nella costruzione di uno scenario diagnostico nel caso del Comune di Cannobio.

Gli aspetti più originali sono rappresentati dal “peso” sull’economia locale del settore turistico (e dei servizi connessi) e dalla rilevanza dell’occupazione transfrontaliera occupata nel territorio confinante della Confederazione Elvetica.

Il “tasso di occupazione” (dato ufficiale ISTAT 2011), ossia il rapporto tra persone occupate e popolazione di età da 15 anni in poi, risulta del 48,26%, dato sostanzialmente analogo a quelli rilevabili nelle aree urbane della Provincia.

Il numero totale di occupati (dato ufficiale ISTAT 2011) risulta di 2.124 unità, suddivisi per sezione di attività economica come risulta dalla tabella e dal diagramma seguenti.

SEZIONE DI ATTIVITA'	OCCUPATI	% SU TOTALE OCCUPATI
AGRICOLTURA, SILVICOLTURA, PESCA	67	3,16
ATTIVITA' PRODUTTIVE, INDUSTRIALI E ARTIGIANALI	698	32,86
COMMERCIO, SETTORE ALBERGHIERO E RISTORAZIONE	616	29,00
TRASPORTO, MAGAZZINAGGIO, COMUNICAZIONE	79	3,72
ATTIVITA' FINANZIARIE, ASSICURATIVE, IMMOBILIARI, PROFESSIONALI, TECNICHE	182	8,57
ALTRE ATTIVITA'	482	22,69
TOTALE	2.124	100



I dati relativi alle aziende e alle imprese operanti sul territorio di Cannobio, reperiti attraverso la registrazione comunale, risultano:

CATEGORIA DI AZIENDA / IMPRESA	N° DI AZIENDE / IMPRESE
AZIENDE AGRICOLE	7
ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE (COMPREDENTI TUTTE LE TIPOLOGIE DI OFFERTA RICETTIVA)	55
SERVIZI DI RISTORAZIONE E SOMMINISTRAZIONE	97
ATTIVITA' COMMERCIALI (ALIMENTARE E NON ALIMENTARE)	151
ARTIGIANATO E SERVIZI	128
TOTALE	438

Le attività direttamente funzionali al turismo e quelle, almeno in parte, ad esso complementari (servizi di ristorazione / somministrazione e commerciali) rappresentano il 70% circa del totale di aziende e imprese.

Considerata la rilevanza del settore turistico per l'economia locale si rimanda alle valutazioni riportate nello specifico paragrafo.

Per quanto riguarda il particolare aspetto dello "storico" apporto alla produzione di reddito fornito dall'occupazione transfrontaliera, la tabella seguente riporta i dati ufficiali disponibili per il periodo 2008-2016.

NUMERO OCCUPATI FRONTALIERI DEI COMUNI DELL'UNIONE DEL LAGO MAGGIORE – ANNI DAL 2008 AL 2016

COMUNE	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Cannobio	955	949	926	977	983	1.014	1.019	1.042	1.041
Cavaglio Spocchia (*)	45	47	46	46	45	49	52	53	53
Cursolo Orasso (*)	15	15	15	16	15	10	10	6	6
Falmenta (*)	33	31	28	27	27	26	24	25	25
Gurro	62	65	64	55	55	29	16	16	17
Sub area Cannobina	1.110	1.107	1.079	1.121	1.125	1.128	1.121	1.142	1.142
Cannero Riviera	104	99	95	104	108	115	111	114	114
Ghiffa	115	118	117	133	141	157	172	176	176
Oggebbio	99	93	90	92	93	102	105	108	108
Trarego Viggiona	43	47	48	50	49	29	54	55	55
Sub area Alto Verbano	361	357	350	379	391	403	442	453	453
LAGO MAGGIORE	1.471	1.464	1.429	1.500	1.516	1.531	1.563	1.595	1.595

(*) Nel periodo considerato risulta la separazione amministrativa antecedente all'attuale fusione nel Comune di Val Cannobina.

I valori del periodo sono sostanzialmente stabili, con tendenza a leggera crescita, con il numero di circa 1.500 persone occupate nella Confederazione Elvetica e residenti nei Comuni che costituiscono l'Unione del Lago Maggiore.

I cittadini di Cannobio rappresentano i 2/3 circa del totale degli occupati transfrontalieri residenti all'interno del territorio dell'Unione del Lago Maggiore.

Dagli elementi sopra elencati è possibile ricavare le seguenti valutazioni generali, utili a configurare lo scenario socio-economico in cui si collocano le scelte di pianificazione locale:

- le attività insediate a Cannobio fanno parte prevalentemente del settore terziario e sono spesso localizzate in “contenitori” multifunzionali; ciò è alla base dell'attribuzione di destinazioni d'uso estese all'interno di singole categorie di aree;
- è necessario individuare opportunità (sostenibili) per le esigenze di adeguamento / miglioramento delle condizioni operative delle attività terziarie;
- la presenza di buone condizioni di produzione e disponibilità di reddito può sostenere una propensione all'investimento (a partire dal settore immobiliare), come è stato riscontrato nell'esperienza concreta.

4.3. Turismo

La regione dei Laghi insubrici è storicamente interessata dal turismo, evoluto nel corso di oltre un secolo da fenomeno “elitario” a fenomeno esteso a tutte le classi sociali.

Tale evoluzione ha avuto riflessi significativi sul territorio dei Laghi passando da ville di vacanza e grandi alberghi a insediamenti ricettivi di varia natura: strutture alberghiere ed extralberghiere (fisse e mobili), “seconde” case, affittacamere e B&B, agriturismo, ecc.

Insieme alla potenzialità ricettiva è cresciuta l'offerta e l'utilizzazione di servizi ad essa complementari.

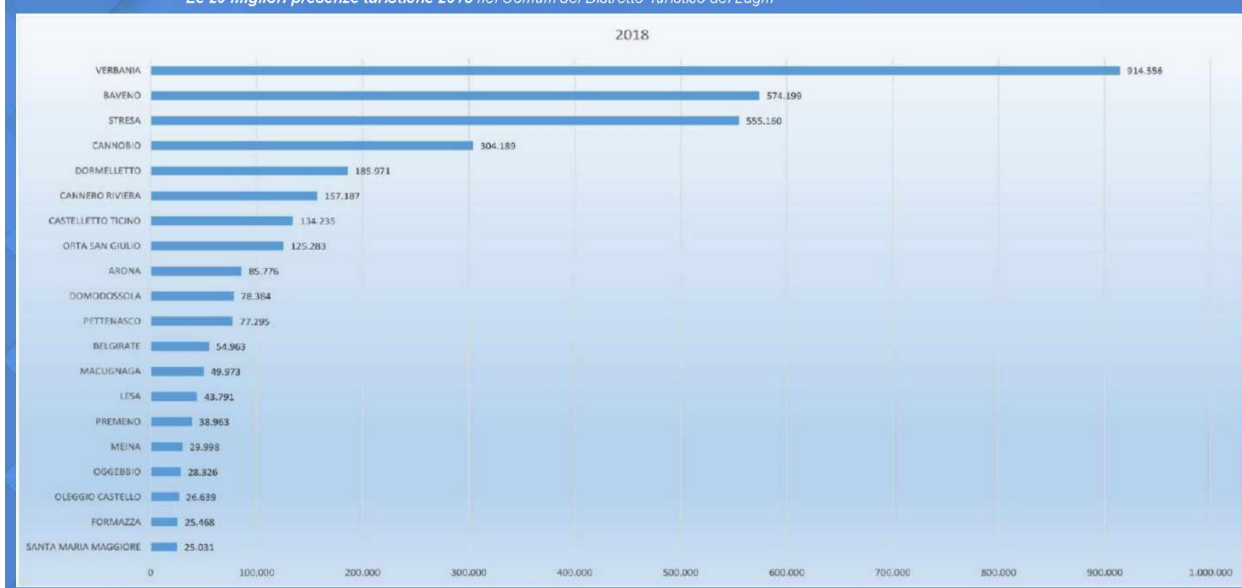
Il Distretto Turistico dei Laghi (che comprende 94 Comuni delle Province di Novara e V.C.O.) ha pubblicato il rapporto 2018 contenente un'analisi degli indicatori del turismo.

Si sono registrati nel Distretto 1.141.461 arrivi (corrispondenti a oltre il 21% del totale della Regione Piemonte).

Le presenze sono state 3.893.414 (oltre ¼ dell'intera Regione Piemonte) con una durata media di 3,41 giorni.

Flussi Turistici 2018 Un'analisi sul territorio del Distretto Turistico dei Laghi

Le 20 migliori presenze turistiche 2018 nei Comuni del Distretto Turistico dei Laghi



Le presenze straniere costituiscono il 34% del totale, con le seguenti percentuali delle prime cinque aree di provenienza:

- Germania 40%
- Paesi Bassi 15%
- Svizzera 12%
- Francia 9%
- Regno Unito 6%

Il totale dei posti letto disponibili nel territorio del Distretto Turistico dei Laghi risulta di 47.195, di cui 16.267 nel settore alberghiero e 30.928 nel settore extralberghiero.

I dati resi disponibili dagli uffici comunali consentono di valutare l'andamento dei flussi turistici in Cannobio nel periodo 2008-2018.

ANNO	ITALIANI		STRANIERI		TOTALE	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
2008	3.740	9.875	48.564	229.614	52.304	239.489
2009	2.886	7.351	51.898	253.382	54.784	260.733
2010	3.093	9.548	54.904	266.909	57.997	276.457
2011	3.579	10.256	62.066	286.089	65.645	296.345
2012	4.097	11.002	63.680	282.366	67.777	293.368
2013	2.897	8.619	59.417	263.887	62.314	272.506
2014	2.945	10.733	58.680	244.487	61.625	255.220
2015	3.752	12.440	59.449	236.921	63.201	249.361
2016	3.441	11.350	63.294	264.965	66.735	276.315
2017	3.098	9.784	70.796	302.868	73.894	312.652
2018	3.076	9.587	66.496	294.602	69.572	304.189

Dal diagramma seguente si distingue agevolmente il trend del periodo per quanto riguarda le presenze turistiche del Comune di Cannobio.



Nel caso di Cannobio il dato di durata media del soggiorno risulta costantemente superiore a quello registrato per l'intero Distretto, indice di attrattività, qualità del servizio e "fidelizzazione" del turista.

Un ulteriore fenomeno caratterizzante dell'economia del turismo a Cannobio è dato dalla presenza di "seconde case".

Elaborando dati comunali relativi a provvedimenti di fiscalità locale è stato possibile ricavare dati aggiornati e sostanzialmente attendibili (almeno nel dimensionamento) sulla consistenza delle "seconde case".

Il patrimonio edilizio utilizzato come "seconda casa" risulta composto di oltre 1000 unità abitative (1014) per un totale di oltre 3500 stanze (3513).

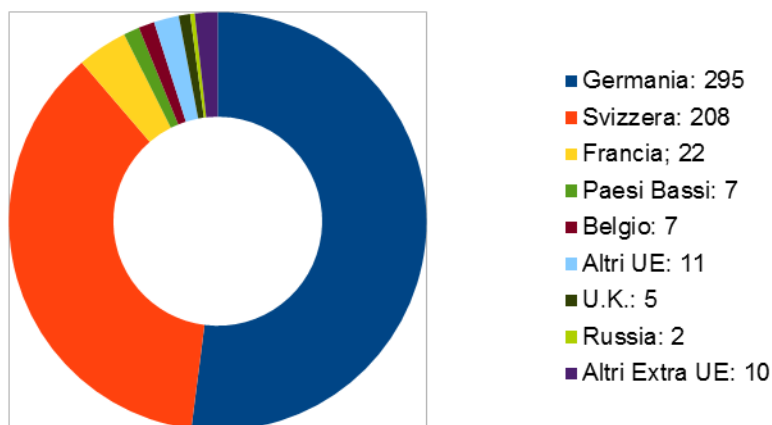
Si tratta di un fenomeno presente da lungo tempo.

Il confronto dei dati ricavati alla data odierna con quelli ufficiali del Censimento ISTAT 1991 permette di verificare, nel corso di circa 30 anni, un trend di crescita contenuta (inferiore al 10%) delle seconde case, come riportato nella tabella seguente.

	1991	2019	ANDAMENTO 1991-2019
UNITA' ABITATIVE DI 2^ CASA	923	1.014	+ 9,86 %
STANZE DI 2^ CASA	3.386	3.513	+ 3,75 %

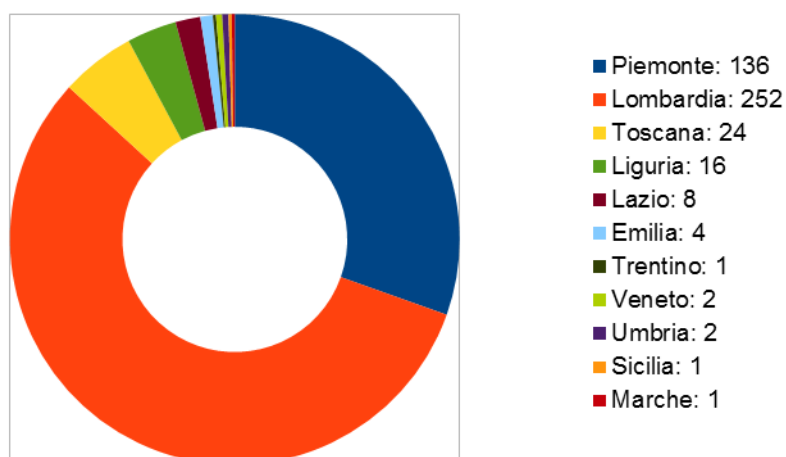
La titolarità delle seconde case riguarda una quota rilevante di stranieri (567 unità abitative) pari al 56% del totale, con prevalenza di provenienti da Germania (29%) e Confederazione Elvetica (20%).

UNITA' ABITATIVE DI SECONDA CASA (titolarità di stranieri)



Per la quota di seconde case appartenenti a italiani (447 unità abitative) pari al 44% del totale, risultano prevalenti i Lombardi (25%) e i Piemontesi (13%).

UNITA' ABITATIVE DI SECONDA CASA (titolarità di italiani)



La significativa presenza di unità abitative di seconda casa, unitamente alla disponibilità di alloggi per la locazione temporanea a turisti, influenza la valutazione della “domanda insediativa” che si manifesta in Cannobio sul patrimonio edilizio residenziale.

Dall'analisi sinteticamente esposta sopra, risulta che il settore del turismo propone i seguenti temi relativi alle scelte di pianificazione locale:

- l'attrattività territoriale può essere ulteriormente rafforzata attraverso la continuità delle scelte di valorizzazione qualitativa degli spazi urbani e del contesto ambientale;
- la crescita nel tempo delle presenze di turisti indica il "peso" economico attuale e, soprattutto, potenziale dell'economia del turismo;
- la "domanda" di residenza temporanea e di "seconda casa" costituisce un fattore da considerare attentamente nella valutazione della capacità insediativa del piano, sia in termini quantitativi che qualitativi; infatti una parte del patrimonio edilizio residenziale è utilizzata in modalità temporanea;
- il turismo ha effetti rilevanti e potenzialmente crescenti sia sul lavoro e sulla produzione diretta di reddito locale del settore, sia sulle attività indotte (settore edilizio, servizi alla persona, commercio, lavori di manutenzione);
- un significativo valore aggiunto, soprattutto per i turisti stranieri, può derivare dall'espansione dell'attrattività attraverso la promozione del "brand" identitario della regione dei Laghi insubrici che richiede una visione di governo del territorio interregionale e internazionale.

4.4. Tendenza insediativa e patrimonio immobiliare

La propensione insediativa residenziale presenta i seguenti valori (riferimento a unità abitative):

- | | |
|---|---------|
| • n° alloggi occupati da popolazione residente (ISTAT 2001) | = 2.049 |
| • n° alloggi non occupati (ISTAT 2001) | = 1.273 |
| • n° alloggi occupati da popolazione residente (ISTAT 2011) | = 2.229 |
| • n° alloggi non occupati (ISTAT 2011) | = 907 |
| • n° alloggi esclusivamente residenziali previsti da CIR del PRG vigente (per popolazione residente e temporanea) | = 609 |

Nella valutazione dei dati riferiti alla residenza occorre considerare il ruolo svolto dall'uso turistico temporaneo delle unità immobiliari.

Gli alloggi risultati "non occupati" al censimento ISTAT sono residenze in parte destinate a utilizzazione quali seconde case o alloggi di vacanza.

La ricognizione dell'attuazione (avvenuta o in corso) delle previsioni del PRG vigente è stata effettuata attraverso un esame della documentazione catastale disponibile e una verifica dei titoli abilitativi rilasciati dall'U.T.C.

Per quanto riguarda le diverse destinazioni funzionali il contenuto delle previsioni insediative dello strumento urbanistico vigente è riassunto nella seguente tabella.

PIANO REGOLATORE VIGENTE - Usi del suolo	
Destinazione funzionale	Superficie
Usi del Suolo - Aree per ambiti cimiteriali.CIM	7.410
Usi del Suolo - Aree funzionali ambientali per giardini e verde privato.FA.G	63.081
Usi del Suolo - Aree funzionali ambientali di tutela per interesse storico monumentale.FA.T	52.014
Usi del Suolo - Aree funzionali ambientali per ambiti urbani e pedonali.FA.U	11.702
Usi del Suolo - Aree per attrezzature tecnologiche.FT	22.180
Usi del Suolo - Aree produttive agricole per attività orticole, floricole e specializzate.HF	55.907
Usi del Suolo - Aree produttive agricole inedificabili.HI	174.311
Usi del Suolo - Aree artigianali ed industriali di riordino e di completamento.PC	5.301
Usi del Suolo - Aree artigianali ed industriali esistenti.PE	44.432
Usi del Suolo - Aree residenziali di carattere ambientale e documentario (Nuclei di Antica Formazione).RA	127.552
Usi del Suolo - Aree residenziali di completamento.RC	96.669
Usi del Suolo - Aree residenziali esistenti.RE	876.967
Usi del Suolo - Aree residenziali di nuovo impianto.RN	37.800
Usi del Suolo - Aree residenziali di servizio miste: di riqualificazione.RR	9.498
Usi del Suolo - Aree residenziali di carattere ambientale e storico (Centro Storico).RS	101.908
Usi del Suolo - Aree per servizi ed attrezzature a livello comunale esistenti.es	302.785
Usi del Suolo - Aree turistico-ricettive ed alberghiere.TA	47.174
Usi del Suolo - Aree turistico-ricettive extra alberghiere e campeggi.TC	161.749
Usi del Suolo - Aree terziarie commerciali esistenti.TE	11.743
Usi del Suolo - Aree turistiche miste residenziali di riqualificazione esistente ed insediativa.TR ei	48.583
Usi del Suolo - Aree turistiche miste residenziali di riqualificazione Servizi Portuali.TR sp	6.978
	2.265.744 m ²

La tendenza insediativa secondo le principali categorie funzionali risulta così distribuita:

- usi residenziali 58%
- usi produttivi 2%
- usi turistico-ricettivi 12%
- usi per servizi pubblici 14%

Dalla sintesi analitica sopra riportata risultano le seguenti indicazioni utili per la formazione dello strumento di pianificazione locale:

- la prevalenza insediativa storicamente consolidata di Cannobio è per le funzioni residenziali;
- alcune preesistenti attività produttive sono state da tempo abbandonate e riconvertite a funzioni residenziali e turistico-ricettive;
- le attività produttive esistenti utilizzano aree limitate;

- il trend di crescita insediativa residenziale risulta positivo da tempo e pare avere risentito in misura minore, rispetto all'area vasta di cui fa parte, della crisi del settore edilizio e immobiliare successivo al 2008, probabilmente per la "compensazione" dovuta alla domanda di residenza proveniente da stranieri e/o non residenti indirizzata ad uso di vacanza e alla consolidata propensione locale all'investimento immobiliare del reddito disponibile;
- è significativamente alto il valore delle aree destinate a funzioni di servizio pubblico che determina una valutazione di apprezzamento, anche qualitativo, degli utenti verso gli spazi della "città pubblica".

4.5. Aree per servizi pubblici e di uso pubblico (standard)

L'articolo 21 della L.R. 56/1977 indica la dotazione di "standard urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale" di cui il PRG deve prevedere il soddisfacimento.

Per gli insediamenti residenziali la dotazione minima complessiva delle aree per servizi sociali è stabilita in 25 m² per abitante.

L'articolo 21 della L.R. 56/1977 precisa che, fino al limite di 7 m², lo standard può essere reperito in aree private assoggettate a uso pubblico, in strutture multipiano, sulla copertura di edifici.

La verifica dello standard urbanistico residenziale è effettuata con riferimento alla capacità insediativa residenziale (CIR), determinata in base alla potenzialità volumetrica del piano, attribuendo un "abitante teorico" ogni 40 m² esistenti e in previsione, equivalente a una "stanza".

Il valore della CIR risulta sempre superiore agli abitanti residenti effettivi; in tal senso esso risulta "cautelativo" nel garantire la dotazione di aree standard.

Per le aree a servizio degli insediamenti produttivi, direzionali, turistico-ricettivi e commerciali l'articolo 21 della L.R. 56/1977 determina i valori degli standard con riferimento alle superfici territoriali e fondiari, "lorde di pavimento" o "di vendita" a seconda delle categorie funzionali d'uso.

Pertanto dimensionamenti e localizzazioni degli standard per gli insediamenti "non residenziali" possono essere determinati solo all'atto delle scelte attuative; ne consegue che il soddisfacimento delle dotazioni prescritte dalle previsioni di legge è garantito attraverso l'applicazione delle NTA del piano.

Sulle apposite planimetrie degli Allegati Tecnici delle urbanizzazioni secondarie sono rappresentate le aree destinate a standard per la residenza suddivise tra:

- aree standard esistenti;
- aree standard previste dal PRG vigente.

La tabella seguente riepiloga i relativi dati.

STANDARD PER LA RESIDENZA			
TIPO DI STANDARD	ESISTENTI	PREVISTI DAL PRG VIGENTE	TOTALE
	m²	m²	m²
Aree per l'istruzione	15.685	-	15.685
Aree per attrezzature di interesse comune	54.216	3.379	57.595
Aree a parco, per il gioco e lo sport	214.850	83.356	298.206
Aree a parcheggio	53.246	21.048	74.294
TOTALE	337.997	107.783	445.780

Il PRG vigente contiene il calcolo della capacità insediativa residenziale.

La CIR esistente è quantificata dal PRG vigente in 9.050 abitanti "teorici".

Considerate le previsioni dimensionali del piano vigente che riguardano nuovi insediamenti residenziali, turistico-residenziali e residenza a servizio di insediamenti si viene a determinare una CIR "teorica" complessiva di 9.387 unità.

Rispetto a tali valori, e alla luce del PRG vigente, risulta la disponibilità uno standard di:

- standard esistenti = $m^2 337.997 : 9.387 = 36,00 m^2/abit. > 25,00$
- standard in previsione = $m^2 107.783 : 9.387 = 11,48 m^2/abit.$
- standard totali = $m^2 445.780 : 9.387 = 47,48 m^2/abit.$

Il citato articolo 21 della L.R. 56/1977 prevede che nei Comuni con capacità ricettiva turistica superiore alla popolazione residente il PRG debba prevedere una dotazione supplementare di standard per parchi, gioco e sport e per i parcheggi riferiti alla somma di residenti e popolazione turistica media annua.

Si ritiene corretto valutare come popolazione turistica quella ospitata nelle strutture alberghiere ed extralberghiere.

Non si ritiene corretto invece tenere in conto la popolazione turistica ospitata in edifici già precedentemente inseriti nel calcolo del dimensionamento residenziale con la relativa determinazione dei conseguenti standard (case vacanza, B&B, ecc.).

In base a tale valutazione risulta dai dati del PRG vigente una popolazione turistica potenziale massima valutata in posti letto in:

- strutture alberghiere = 400
- strutture extralberghiere = 3.800
- totale = 4.200.

La popolazione residente risulta di 5.017 unità (01.01.2025), superiore alla popolazione turistica potenziale massima (a maggior ragione di quella media annua).

Sulla base delle valutazioni riportate sopra lo standard quantitativo richiesto allo stato del PRG vigente per Cannobio risulterebbe di $m^2 25 \times 9.387 = m^2 234.675$.

In base al dimensionamento previsto dal citato articolo 21, le sole aree standard esistenti potrebbero soddisfare un valore di CIR pari a $m^2 337.997 : 25 = 13.519$ (CIR "teorica" superiore a quella effettiva relativa al PRG vigente).

E' da prendere in considerazione la condizione imposta dalla legislazione vigente secondo cui la reiterazione delle previsioni di vincolo di piano finalizzate a esproprio per uso pubblico comporta il diritto per il cittadino gravato da tale vincolo di ottenere un indennizzo anticipato rispetto a quanto dovrà essere corrisposto al momento dell'acquisizione del bene.

Il Progetto Preliminare prevede la conferma degli standard non ancora attuati ma previsti dal P.R.G. vigente in quanto orientati al completamento e alla valorizzazione del sistema dei servizi pubblici comunali, definito secondo il progetto di piano.

Ciò determina la reiterazione dei relativi vincoli, in quanto una rilocalizzazione non sarebbe coerente con tale progetto generale.

Contestualmente si dovrà provvedere alle risorse destinate dal bilancio comunale a ottemperare alle prescrizioni di legge (in considerazione dell'obbligo a impegnare risorse per erogare i potenziali futuri indennizzi).

Le aree soggette a vincoli di esproprio per interesse pubblico sono rappresentate sull'apposito elaborato di piano.

4.6. Opere di urbanizzazione primaria e infrastrutture a rete

Attraverso la ricognizione effettuata e con le informazioni fornite dagli uffici comunali è stata predisposta la rappresentazione cartografica delle reti infrastrutturali di urbanizzazione primaria (cfr. elaborati Allegati Tecnici).

La copertura dell'urbanizzazione del territorio risulta pressoché completa, salvo limitati casi di insediamenti esistenti marginali.

Gli interventi di completamento e di manutenzione e gestione delle opere appartenenti al "ciclo" dell'acqua e della illuminazione pubblica saranno programmati dai soggetti gestori delle reti.

Per quanto riguarda le previsioni di Variante si potrà fare riferimento per assicurare le urbanizzazioni necessarie alla presenza delle infrastrutture esistenti e/o alla possibilità di allacciamento ad esse.

4.7. Stato di attuazione del PRG vigente

Il PRG vigente, approvato con deliberazione C.C. n. 36/2011 a seguito della D.G.R. n. 15-2170 del 13.06.2011, contiene le seguenti previsioni di dimensionamento per le funzioni residenziali (cfr. dati da relazione illustrativa del piano 2001):

• aree residenziali di completamento	m ² 103.076
• aree residenziali di nuovo impianto	m ² 69.095
• aree residenziali di riqualificazione	m ² 8.459
• aree residenziali (o prevalentemente residenziali) totali	----- m ² 180.630

A tali previsioni corrisponde un volume edificabile complessivo di 132.880 m³ e una capacità insediativa residenziale (CIR) di 1.477 stanze (m² 132.880 : 90 m³/stanza).

Secondo i dati rilevati dagli uffici comunali, nel periodo 2011-2024 sono stati realizzati insediamenti residenziali o parzialmente residenziali per un totale di sul di 10.316,87 m², pari a 344 stanze.

Ulteriori interventi in corso di esecuzione determineranno un incremento della quota di CIR derivante dall'attuazione del piano vigente.

La presente variante contiene l'aggiornamento delle aree destinate a insediamenti residenziali riclassificando le aree edificabili del PRG vigente che risultano attuate quali aree edificate (RE).

Da un'analisi speditiva effettuata, mettendo a confronto la cartografia di PRG con quella catastale aggiornata, si valuta un'avvenuta utilizzazione dei suoli edificabili per l'attuazione delle previsioni del piano vigente corrispondente al 28% circa delle aree residenziali di completamento.

In entrambi i casi risulta un'attuazione delle previsioni insediative residenziali del PRG vigente inferiore al 30%.

Occorre in ogni caso considerare il breve periodo di tempo intercorso dall'approvazione del piano (2011) alla data di riferimento dei valori registrati dagli uffici comunali, coincidente inoltre con un periodo di difficoltà generale del settore edilizio / immobiliare, pur se meno evidente a Cannobio.

Si ritiene opportuno effettuare una valutazione delle aree residenziali non attuate al fine di comprendere le motivazioni di tale circostanza.

Si riscontra in molti casi la difficoltà ad operare su aree vaste con una titolarità diffusa in capo a soggetti numerosi, con obiettivi, programmi e condizioni economiche differenti.

Occorre accompagnare tale valutazione con la considerazione degli aspetti normativi e procedurali che potrebbero avere influenzato le condizioni operative di attuazione del piano vigente.

Occorre inoltre considerare che la variante deve includere l'aggiornamento alle condizioni odierne della situazione dei vincoli di inedificabilità; tale verifica determina una probabile riduzione della CIR del PRG vigente.

Per le restanti funzioni (produttive, terziarie, turistico-ricettive) il PRG vigente non contiene significative previsioni di sviluppo con conseguente uso del suolo.

Si evidenzia l'opportunità anche per tali aree di effettuare una valutazione degli aspetti normativi e procedurali ai fini della verifica della loro adeguatezza allo sviluppo degli interventi di attuazione del piano.

5. CONTENUTI E CRITERI GENERALI UTILIZZATI PER LA VARIANTE

La Proposta Tecnica di Progetto Definitivo di variante al PRG riguarda contenuti specifici e individua alcuni criteri generali per la scelta delle azioni utili alla strutturazione del territorio e degli insediamenti.

5.1. Insediamenti di antica formazione

Il Centro Storico di Cannobio e i Nuclei di Antica Formazione confermano le perimetrazioni del PRG vigente fino al 2011.

Rispetto al piano vigente, la variante aggiorna ed estende a tutti i nuclei la valutazione delle caratteristiche architettoniche e storico-documentarie di ciascun edificio con la classificazione conseguente per “livello” di valore e con la relativa attribuzione delle categorie di intervento ammesse, in coerenza a tali caratteristiche.

Tale classificazione individua tre gruppi di edifici, catalogati secondo la valutazione dei caratteri qualificanti:

- di elevato valore storico-architettonico e monumentali;
- di qualità architettonica e/o storico-documentaria;
- con caratteri storico-documentari da valorizzare e/o da riqualificare.

La variante prevede inoltre una revisione di prescrizioni e indirizzi per l'attuazione degli interventi (indicazione di buone pratiche), da utilizzare in modo generalizzato su Centro Storico e su tutte le aree classificate NAF, finalizzate alla valorizzazione del contesto.

Grazie al repertorio di buone pratiche è possibile indirizzare gli interventi sul patrimonio edilizio “storico” con effetti di valorizzazione di esso e di coerenza con riferimenti temporali, tecnici, fattuali ai caratteri identitari dei contesti.

Tale “guida” determina le condizioni per intervenire con una “tutela attiva” che possa generare effettive e concrete iniziative di riuso e riqualificazione supportate da equilibrio economico dell'investimento necessario.

Le ricadute possono riguardare sia gli spazi e le funzioni come le tecnologie e i materiali.

5.2. Aree edificate a uso di insediamenti prevalentemente residenziali

La Variante di piano conferma e aggiorna la classificazione del territorio già edificato destinato a usi prevalentemente residenziali o con essi compatibili.

La parte prevalente di tali aree è situata sulle superfici pianeggianti della conoide di Cannobio e Traffume.

Ulteriori aree edificate sono presenti all'intorno dei nuclei di antica formazione e in alcune parti della riva lacustre e dei versanti immediatamente soprastanti il lago Maggiore.

L'estensione di tali aree è rappresentativa della crescita insediativa degli scorsi decenni caratterizzata dalla evidente compattezza del tessuto urbano nella pianura del tratto terminale del torrente Cannobino.

Vengono considerate "edificate" anche le aree individuate come edificabili che sono state oggetto di attuazione del PRG vigente, o sono attualmente in corso di costruzione, o sono provviste di vigenti titoli abilitativi per costruire.

Le norme di attuazione relative alle aree edificate residenziali sono finalizzate alla ottimizzazione funzionale e alla riqualificazione edilizia del patrimonio immobiliare esistente localizzato su aree già "consumate".

Tale criterio consente di soddisfare una domanda di ampliamento degli spazi abitativi e di miglioramento delle condizioni d'uso delle unità immobiliari nel sito in cui si trovano, escludendo contestualmente la necessità di utilizzare suoli liberi con nuove costruzioni per ottenere alloggi migliori.

L'attuazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente, se correttamente indirizzata, con il concorso dei provvedimenti di incentivazione e delle norme "premiali" previste dal piano può dare luogo a una diffusa valorizzazione qualitativa dell'ambiente urbano.

5.3. Previsioni di aree edificabili a uso residenziale

A fronte delle richieste e delle proposte formulate dai cittadini nella fase di consultazione preliminare pubblica promossa dall'Amministrazione Comunale e delle osservazioni presentate nelle fasi di pubblicazione (PTPP e PP) è stata effettuata una valutazione delle aree segnalate rispetto anzitutto alle caratteristiche di spazi di completamento o alla contiguità con il tessuto insediativo preesistente.

Le richieste e proposte sono state messe a confronto e valutate con la presenza eventuale di vincoli legali, ambientali e paesaggistici che ne escludono o ne sconsigliano l'utilizzazione a fini di iniziative insediative nelle aree segnalate dagli interessati.

Nella fase di Proposta Tecnica di Progetto Preliminare di variante al PRG è stato effettuato uno "screening" delle richieste e proposte dei cittadini considerando:

- presenza di vincoli legali (classi di rischio idrogeologico, fascia di rispetto cimiteriale, fascia di tutela delle captazioni idriche, fascia di rispetto di impianti di depurazione dei reflui, aree demaniali, fascia di rispetto di elettrodotti);
- presenza di vincoli ambientali e paesaggistici (corsi d'acqua, fasce lacuali, aree boscate, dichiarazione di notevole interesse pubblico);
- localizzazione nel territorio (interna al territorio urbano, contigua, isolata).

Per quanto riguarda i vincoli legali si è determinata l'esclusione e/o la limitazione all'utilizzazione urbanistica per:

- le classi III di rischio idrogeologico;
- la fascia di rispetto cimiteriale prevista dall'articolo 27 della L.R. 56/1977; al suo interno sono previste nuove costruzioni e vigono limitazioni per gli interventi sugli edifici esistenti e per l'utilizzazione delle aree libere secondo le modifiche al Regio Decreto del 1934 approvate con Legge 199/2025 che definiscono le casistiche dove sia possibile promuovere la procedura di riduzione della fascia al di sotto dei 200 m. (cfr. paragrafo 5.11);
- la fascia di rispetto di pozzi e captazioni idriche e la fascia di rispetto dell'impianto di depurazione che determinano limitazioni all'edificazione e all'uso delle aree;
- la presenza di elettrodotti che comporta norme con limitazioni all'utilizzazione delle aree influenzate da campi elettromagnetici.

In relazione ai vincoli ambientali e paesaggistici occorre considerare il contenuto del Rapporto di Valutazione Ambientale Strategica e quanto risulta dalla procedura di verifica di coerenza della Variante al Piano Paesaggistico Regionale.

In alcuni casi i "vincoli paesaggistici" determinano la tutela (conservativa o attiva); in molte circostanze si rende necessario inserire direttive e prescrizioni di piano ai fini delle procedure di "autorizzazione paesaggistica" per le previsioni di intervento.

L'analisi delle richieste e proposte pervenute riguarda anche le caratteristiche territoriali delle aree interessate.

Tali caratteristiche sono state messe a confronto con il criterio generale che privilegia nuove scelte insediative introdotte dalla presente variante che si configurino come completamenti interni al territorio urbanizzato o con localizzazione in contiguità di esso.

5.4. Aree destinate a insediamenti per attività economiche

La Variante strutturale di PRG conferma sostanzialmente le previsioni del piano vigente, con limitate modifiche, per le aree destinate a:

- insediamenti per la produzione di beni e/o servizi;
- insediamenti turistico-ricettivi;
- insediamenti commerciali.

5.5. Aree per attrezzature e servizi pubblici e/o di uso pubblico

Il Comune di Cannobio dispone di un buon livello quantitativo e qualitativo delle parti di territorio che formano la “città pubblica”; ciò è particolarmente evidente nelle aree del Centro Storico e del “fronte lago” del capoluogo.

Il PRG vigente contiene previsioni per il completamento di tale “sistema” di spazi pubblici, secondo un “disegno” orientato a un’ulteriore valorizzazione del territorio.

La variante di PRG prevede la conferma della previsione complessiva del disegno della “città pubblica”, in corso di progressiva attuazione nei PRG che si sono succeduti.

Ciò comporta necessariamente la reiterazione dei vincoli presenti per consentire il completamento della visione complessiva e della continuità territoriale ormai consolidate, risultato che sarebbe compromesso dalla traslazione su aree diverse delle previsioni di attrezzature e servizi pubblici, prive di tali condizioni utili al disegno urbano.

In applicazione delle norme vigenti, la reiterazione dei vincoli, motivata dalle considerazioni sintetizzate sopra, comporta gli adempimenti amministrativi conseguenti in particolare con le previsioni di bilancio relative alla presenza di un fondo per gli indennizzi di futuri espropri.

5.6. Norme di attuazione

L’Amministrazione Comunale ha individuato tra gli obiettivi della variante la semplificazione e l’aggiornamento delle NTA.

Semplificazione in particolare per le parti essenzialmente descrittive e ripetitive e aggiornamento per i riferimenti a nuovi provvedimenti normativi (es. PPR approvato nel 2017), per questioni emerse nell’esperienza di applicazione del piano, per scelte amministrative (es. verifica dell’effettiva domanda di sviluppo edilizio – immobiliare, incentivi per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio, ecc.).

L’Amministrazione Comunale, oltre alle verifiche tramite i propri uffici, ha promosso una consultazione degli operatori tecnici ed economici del settore edilizio-immobiliare che hanno formalizzato una serie di proposte ritenute migliorative.

Su tali basi le NTA sono state interessate da modifiche, integrazioni e sostituzioni, fermo restando l’impianto logico e organizzativo del testo vigente.

Dall’analisi del testo vigente e dagli obiettivi dell’Amministrazione Comunale si sono ricavate le seguenti indicazioni:

- presenza di citazioni di rinvio a leggi, decreti, norme e regolamenti vigenti la cui applicazione è comunque obbligatoria, indipendentemente dalla riproduzione del testo all’interno delle norme del piano; inoltre utilizzando la formulazione aggiuntiva “... e ulteriori e/o successive modifiche e integrazioni ...” eventuali (probabili) aggiornamenti

nel corso del tempo dei testi legislativi avranno direttamente applicazione, senza necessità di intervenire attraverso varianti delle norme di PRG;

- esclusione dal testo delle norme di attuazione di quanto è materia regolamentata e disciplinata da provvedimenti di settore comunque vigenti e operanti (ad esempio sulle tematiche energetiche, igienico-sanitarie, ecc.), a maggior ragione frequentemente oggetto di modifiche;
- esclusione dal testo delle norme di attuazione di quanto già disciplinato dal Regolamento Edilizio vigente secondo il criterio di non duplicazione della norma;
- superamento della subordinazione dell'attuazione di interventi all'obbligo di preventiva approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) esteso all'intera area con la previsione di ricorso a uno sviluppo progettuale di livello intermedio di coordinamento; attraverso il ricorso a tale strumento potrà essere data attuazione parziale degli interventi alle condizioni di dimostrare che quanto proposto non ostacoli la realizzazione di successive parti residue e di dimostrare l'idoneità (dell'intervento parziale) rispetto a obiettivi di qualità urbana e adeguatezza ambientale e paesaggistica; il ricorso al progetto intermedio è finalizzato a consentire l'attuazione delle previsioni di piano nei casi di mancanza di intenti comuni da parte dei soggetti aventi titolarità dei suoli; conseguente conferma dell'art. 5 del PRG vigente con ricorso allo "schema procedurale generale di coordinamento" preordinato al rilascio di titolo abilitativo edilizio convenzionato;
- applicazione di criteri di "premialità" ovvero di incremento dei parametri di intervento nel caso di ricorso a "buone pratiche" (con riferimento anche al patrimonio edilizio storico) e a interventi di contenimento del consumo di suolo;
- sostanziale conferma delle principali categorie di destinazioni d'uso del suolo, con estensione eventuale di specifiche funzioni ammesse, con l'obiettivo di sostenere la polifunzionalità, situazione ricorrente nei contesti caratterizzati da insediamenti di dimensioni limitate;
- valorizzazione delle norme indirizzate alla qualità degli interventi;
- introduzione / sviluppo di specifiche norme per la qualità ambientale e paesaggistica (derivanti da verifica di VAS e di coerenza al PPR) con l'obiettivo di tutelare e valorizzare i requisiti identitari del territorio;
- completa conferma delle norme vigenti per due ambiti "speciali" individuati dal PRG approvato nel 2011 (art. 20 "ex Suore Orsoline" e art. 24 "ex Preventorio");
- prescrizioni puntuali introdotte nel testo in merito a definizioni / riferimenti a documenti e/o norme / leggi e procedure;
- introduzione ex novo della classificazione e della normativa geologica aggiornata;

- definizione di prescrizioni e indirizzi comuni per centro storico e NAF con l'obiettivo di realizzare interventi secondo un'immagine identitaria coordinata omogenea per tutti gli insediamenti storici in alternativa a disposizioni puntuali riferite solo ad alcuni insediamenti;
- stralcio di articoli riferiti a destinazioni d'uso eliminate o uniformate (es. ex articoli 22 e 23);
- semplificazioni letterali dei testi (es. articoli 21, 25 e 26);
- sostituzione articolo 30 per riferimenti di coerenza al PPR;
- riordino e riorganizzazione semplificati dei contenuti del PRG vigente (es. articoli 31 e 32).

5.7. Perimetrazione del centro abitato

La Proposta Tecnica di Progetto Definitivo di Variante contiene la rappresentazione del perimetro del centro abitato, già elaborato con il progetto preliminare.

Il perimetro comprende le aree edificate con continuità senza distinzione di destinazioni d'uso.

Rispetto a tale perimetrazione per le aree di trasformazione del PRG vigente e/o previste in variante è possibile verificare i criteri utilizzati di "completamento" interno e/o di contiguità / aggregazione del tessuto urbanizzato, con riferimento a lotti "interclusi" oppure da lotti confinanti con ambiti già edificati attigui.

5.8. Viabilità e traffico

L'analisi sintetica dello stato del traffico e delle caratteristiche della viabilità è riportata al precedente paragrafo relativo alla struttura urbana e territoriale.

Il Comune di Cannobio ha elaborato nel 2000 un Piano Urbano del Traffico.

A seguito del rilevamento del traffico e della domanda di sosta di veicoli, il Piano ha definito un elenco di 15 interventi sulla rete.

Una parte significativa degli interventi previsti ha avuto attuazione.

Il PRG vigente ha introdotto la previsione di numerosi adeguamenti e miglioramenti di tratti della viabilità comunale che sono confermati nella presente variante.

Restano le problematiche rilevanti relative alla SS 34 da Verbania al confine di Stato.

Si tratta di problematiche relative principalmente alla funzionalità della strada rispetto alle tipologie di traffico e alla sicurezza, da considerare sia per le dimensioni e le geometrie delle strade, sia per l'instabilità dei versanti.

Il PRG non contiene indicazioni progettuali di tracciati in variante alla sede stradale esistente della S.S. 34.

Trattandosi di una Strada Statale di collegamento internazionale la competenza a progettare interventi è di ANAS e la fattibilità urbanistica sarà determinata in funzione di tale progettazione.

Per quanto concerne la domanda di sosta dei veicoli, significativamente influenzata dalla stagionalità, dopo l'adozione del Piano Urbano del Traffico sono state realizzate nuove aree a parcheggio di notevole capienza, tale da consentire l'uso pedonale esclusivo dall'intero lungolago antistante il Centro Storico.

Attualmente nel territorio comunale sono disponibili oltre 50.000 m² di parcheggi pubblici (cfr. paragrafo sugli standard), pari a oltre 2000 posti auto.

In base al PRG vigente e alla presente Variante è prevista la realizzazione di ulteriori parcheggi per circa 1.800 posti auto.

5.9. Caratteristiche idrogeologiche del territorio

Il territorio del Comune di Cannobio presenta rilevanti problematiche relative agli aspetti geomorfologici, all'instabilità dei versanti, alle condizioni idrauliche del lago e del reticolo idrografico.

Per le ricadute sulle scelte urbanistiche è direttamente operante la definizione di categorie di rischio.

Si rinvia ai documenti specialistici facenti parte della variante, predisposti dai geologi incaricati.

5.10. Programmazione Commerciale

La variante conferma le previsioni del PRG vigente per quanto riguarda i criteri di programmazione commerciale (individuazione e perimetrazione di addensamento storico rilevante A1 – zona centro del capoluogo e addensamento urbano minore A4 – località Traffume).

E' inoltre confermato il contenuto dell'art. 12 delle NTA del PRG vigente "compatibilità con il Piano di Programmazione Commerciale di cui al D.lgs. 114/98" con riferimento alle norme di settore.

5.11. Aree cimiteriali e determinazione dei vincoli relativi

In Comune di Cannobio sono presenti 5 strutture cimiteriali:

- capoluogo e Traffiume situate nel contesto urbano consolidato;
- Sant'Agata e San Bartolomeo contigui ad aree edificate;
- Socraggio in territorio extraurbano.

I PRG previgenti e da ultimo quello vigente hanno applicato le disposizioni, in vigore contestualmente alle date di approvazione, in materia di determinazione della fascia di rispetto dei cimiteri.

In particolare sono stati messi in atto procedimenti per la riduzione della fascia prescritta di 200 m. secondo le disposizioni contenute in R.D. 27 luglio 1934 n. 1265, legge 166/2002, L.R. 56/1977.

A seguito del formarsi di consolidata giurisprudenza sulla questione, si è pervenuti all'applicazione del vincolo di m. 200 con valore di "natura assoluta".

La presente variante strutturale di PRG è conseguentemente intervenuta sia nella fase di Proposta Tecnica di Progetto Preliminare (PTPP) sia in quella di Progetto Preliminare (PP), operando:

- l'esclusione di nuove previsioni insediative all'interno della fascia di 200 m., proposte nelle fasi di consultazione preliminare e di pubblicazione di PTPP e PP;
- lo stralcio di previsioni insediative del PRG vigente ricadenti nella fascia.

Ciò inoltre permanendo le prescrizioni dell'art. 27 della L.R. 56/1977 in merito a limiti di intervento su edifici preesistenti e facendo riferimento all'esistenza di specifiche casistiche di ostacolo all'ampliamento delle strutture cimiteriali.

Il Comune di Cannobio ha anche espletato la procedura di predisposizione di un piano regolatore Cimiteriale, conclusasi con parere favorevole alla riduzione della fascia di vincolo da parte di A.S.L. VCO e conseguentemente approvazione con D.C.C. n. 4 del 17.01.2024.

Con legge 199 del dicembre 2025 sono entrate in vigore nuove disposizioni relative alle condizioni per la messa in atto di deroghe all'estensione di 200 m. del vincolo cimiteriale.

Ciò ha avuto effetto sulle previsioni della variante strutturale in itinere relativamente a:

- applicazione delle norme di PRG, anziché delle limitazioni dell'art. 27 comma 6 quater della L.R. 56/1977 per gli interventi su edifici e manufatti esistenti, ricadenti nella fascia di 200 m.;
- ripristino delle previsioni insediative presenti nel PRG previgente alla data del 18 agosto 2002;

- ripristino delle previsioni insediative del PRG vigente (precedentemente stralciate) aventi i requisiti elencati all'art. 338, sesto periodo, lettere b) e c) del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 modificato con legge 199/2025;
- rivalutazione di richieste e osservazioni relative ad aree ricadenti nelle fasce di vincolo di 200 m. con ammissione della classificazione di aree edificabili nei casi in cui siano riferibili ai requisiti seguenti:
 - realizzazione di interventi urbanistici separati dal perimetro dell'impianto cimiteriale da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari;
 - realizzazione di interventi urbanistici da localizzare, in contiguità a interventi urbanistici già attuati sul lato opposto rispetto al perimetro dell'impianto cimiteriale.

Le aree edificabili riferite alle casistiche indicate sopra sono rappresentate sulla cartografia della Proposta Tecnica di Progetto Definitivo (PTPD) con apposita simbologia.

La nuova legislazione ha determinato le seguenti considerazioni operative da parte dell'Amministrazione Comunale:

- l'applicazione della legge 199/2025 a un procedimento "in itinere" ha richiesto la verifica di coerenza delle scelte effettuate precedentemente in fasi preliminari e non consolidate in modo definitivo nella procedura di variante;
- il riconoscimento di condizioni generali e requisiti comparabili tra aree incluse nella variante e aree escluse a causa del vincolo della fascia di 200 m. dal perimetro cimiteriale, condizione ora superata dalle nuove specifiche prescrizioni della legge 199/2025, richiede di garantire parità di previsioni di piano a parità di condizioni oggettive;
- le modifiche e integrazioni "in itinere" in questione avvengono attraverso atti messi a conoscenza pubblica attraverso deliberazione di Giunta Comunale (adozione PTPD) e deliberazione di Consiglio Comunale (progetto definitivo).

Gli effetti delle nuove previsioni sono illustrati nei documenti di PTPD, in particolare con i dimensionamenti aggiornati di piano.

6. DATI QUANTITATIVI DELLA VARIANTE DI PRG

6.1. Previsioni di uso / consumo di suolo

Regione Piemonte (che ha predisposto il documento di monitoraggio del consumo di suolo quale strumento conoscitivo) individua come riferimento normativo per valutare il “consumo di suolo”, l’art. 31 del PTR che, tra gli indirizzi per la pianificazione locale, indica:

- un “uso parsimonioso del territorio favorendo lo sviluppo interno agli insediamenti”;
- la limitazione del “consumo di suolo agendo sull’insediato esistente”;
- la riduzione all’indispensabile “degli interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione di edifici nelle aree rurali”.

Il medesimo art. 31 del PTR contiene le seguenti direttive per la pianificazione locale:

- definizione da parte del Piano Territoriale Provinciale di soglie massime di consumo di suolo per categorie di Comuni e in ragione di determinate caratteristiche territoriali e socio-economiche;
- previsioni di nuovi impegni di suolo per inesistenza di alternative di riuso e per dimostrazione di effettiva domanda;
- esclusione di nuovi insediamenti su territori isolati dagli insediamenti urbani esistenti;
- organizzazione di aree di nuovo insediamento “alle estreme propaggini dell’area urbana” in coerenza con reti stradali e tecnologiche e con morfologie idonee “alla risoluzione delle situazioni di frangia”;
- promozione di compensazione ecologica anche mediante tecniche perequative.

Le previsioni di uso del suolo a fini insediativi, introdotte dalla presente variante, seguono i seguenti indirizzi:

- localizzazione delle aree in posizione interna, di ricucitura di aree “di frangia” o contigua a insediamenti esistenti;
- ricorso a NTA che favoriscono gli interventi finalizzati ad adeguamenti funzionali e dimensionali degli insediamenti esistenti all’interno di superfici già “consumate”;
- limitazione all’uso edilizio delle aree rurali, anche in considerazione delle modeste superfici previste in variante.

In assenza di Piano Territoriale Provinciale, con relativa determinazione delle soglie comunali di consumo di suolo, la presente Variante ha le seguenti caratteristiche:

- assenza di aree di riuso;
- verifica di effettiva domanda insediativa attraverso la consultazione preventiva dei cittadini;
- esclusione di nuovi insediamenti su territori isolati extraurbani;
- localizzazione di previsioni idonee al “compattamento” di sfrangiature urbane;
- previsione di compensazioni.

In assenza della definizione di soglie comunali da parte della pianificazione provinciale, si è provveduto a considerare il limite ammissibile di incremento di consumo di suolo nel valore del 3% per ogni quinquennio di validità del PRG, a partire dalla data di entrata in vigore del PTR (art. 31 delle N.A.) e con rinnovo a cadenza quinquennale; tale soglia potrà essere superata per opere pubbliche non diversamente localizzabili, in caso di accordi per interventi di livello sovralocale, per piani redatti sulla base di intese tra Comuni contermini, mediante ricorso a sistemi perequativi e compensativi.

Attraverso il rilevamento reso disponibile dal Monitoraggio del consumo di suolo di Regione Piemonte (aggiornato al 2015 secondo le disposizioni dell'allegato 2 alla DGR 2-6683 del 04.04.2023) sono disponibili i dati comunali.

La superficie territoriale totale del Comune di Cannobio risulta di 5263 ha, così ripartita secondo la classificazione regionale per quanto riguarda il consumo di suolo:

- CSI consumo di suolo da superficie infrastrutturata ha 16
- CSU consumo di suolo da superficie urbanizzata ha 220
- CSR consumo di suolo reversibile ha 13
- CSC consumo di suolo complessivo ha 249

A tali superfici corrispondono le seguenti percentuali di suolo “consumato” rispetto all'estensione totale del territorio comunale:

- CSU = 4,19%
- CSC = 4,74%

La ricognizione dello stato di consumo di suolo (della superficie urbanizzata) nel contesto territoriale omogeneo di cui fa parte Cannobio indica:

COMUNE	POPOLAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE (HA)	VALORE CSU (HA)	% CSU SU SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE
CANNOBIO	5.104	5.253	220	4,19
CANNERO RIVIERA	881	1.442	73	5,10
OGGEBBIO	875	2.144	98	4,58
TRAREGO VIGGIONA	404	1.890	86	4,53
VALLE CANNOBINA + GURRO	667	6.846	102	1,48
TOTALI	7.931	17.575	579	3,29

Ai fini della valutazione oggettiva non è sufficiente confrontare le percentuali di consumo di suolo, ma occorre considerare la differenza molto significativa tra i Comuni per quanto riguarda estensione della superficie territoriale totale e il popolamento.

In particolare si evidenzia come il Comune di Cannobio abbia un'estensione rilevante (5104 ha) pari al 74,55% di quella della vicina Valle Cannobina, considerando il Comune di Valle Cannobina insieme al Comune di Gurro (6.846 ha).

Tuttavia la superficie CSU di Cannobio (220 ha) risulta oltre il doppio di quella dell'aggregazione di valle (102 ha).

La popolazione residente di Cannobio (5.104), a cui si somma periodicamente quella con presenza temporanea, risulta di 23,2 abitanti per ha di CSU, mentre quella di valle non supera 6,5 abitanti per ha di CSU.

Attraverso la misurazione del consumo di suolo delle principali categorie d'uso delle superfici classificate dal piano risultano i seguenti valori:

RS - centro storico e nuclei di antica formazione	m ²	235.150
RE - aree edificate prevalentemente residenziali	m ²	1.087.103
PE - aree per insediamento attività economiche	m ²	44.196
TE - aree per insediamento attività commerciali	m ²	11.743
TA - aree per insediamento attività di tipo alberghiero	m ²	32.406
TC - aree per insediamento attività di tipo extralberghiero	m ²	155.848.

Le aree "consumate" principali (misurate alla scala di PRG) sopra elencate assommano a circa 155 ha.

Se ad esse si sommano ulteriori superfici relative a funzioni "minori" o "speciali" e le aree trasformate ad uso di standard per usi pubblici la superficie totale complessiva raggiunge il valore di 230 ha circa, assimilabile a quello di 220 ha risultante dal Monitoraggio regionale.

Il "consumo" di superfici è avvenuto per la quota prevalente nell'area pianeggiante formata dalla parte terminale del corso del torrente Cannobino.

Allo stato di fatto nell'area di pianura risultano superfici residuali libere per lo più interne o contigue alle aree "consumate".

La presente variante ha previsto un processo di partecipazione dei cittadini che, nella fase iniziale, si è concretizzato in un invito pubblico alla presentazione di proposte e richieste.

Le proposte e le richieste pervenute sono state oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale come illustrato al paragrafo 1.1.

A seguito della successiva pubblicazione della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare sono state presentate 92 osservazioni (cfr. paragrafo 1.2).

Tali osservazioni sono state oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione, secondo criteri analoghi a quelli utilizzati nell'esaminare proposte e richieste nella fase antecedente alla formazione della PTPP.

Avvalendosi degli esiti di osservazioni alla PTPP e di osservazioni e contributi espressi dalla prima conferenza di copianificazione e valutazione, è stato formato il Progetto Preliminare di variante adottato dal Consiglio Comunale e posto in pubblicazione (cfr. paragrafo 1.2).

A seguito della pubblicazione del Progetto Preliminare sono pervenute 98 osservazioni, esaminate dall'Amministrazione e valutate come nel caso della PTPP, pervenendo conclusivamente alle scelte per la PTPD.

Le aree attualmente inedificate, e inedificabili secondo il PRG vigente, che la Variante propone di introdurre per usi e funzioni che determinano "consumo" di suolo libero nei casi e per le parti di suolo esterni all'impronta definita dal monitoraggio regionale; esse risultano:

- per insediamenti a destinazione d'uso residenziale: m² 37.587
- per insediamenti per attività turistiche e produttive: m² 4.318
- totale: m² 41.905 (4,2 ha)

La Variante strutturale conferma le previsioni del PRG vigente relative all'uso di nuove aree per insediamenti a destinazione residenziale, fatta salva la verifica aggiornata di compatibilità dei fattori ambientali, idrogeologici e paesaggistici.

Inoltre si sono registrate alcune richieste di cittadini titolari di aree edificabili del PRG vigente finalizzate a eliminare tali previsioni, che risultano per loro prive di interesse.

Ciò comporta lo stralcio in Variante di aree edificabili secondo le previsioni del PRG vigente per una superficie complessiva di m² 9.392.

In conseguenza di quanto sopra esposto, si provvede al calcolo di consumo di suolo generato dalla variante conformemente alla D.G.R. 4 aprile 2023 n. 2-6683 (allegato 2).

Il monitoraggio regionale del consumo di suolo 2015 determina in 220 ha il CSU (Consumo di Suolo Urbanizzato), pari al 4,19% della superficie territoriale comunale di 5.253 ha.

Nel periodo successivo all'entrata in vigore del PTR si riscontrano i seguenti valori di modifiche del CSU:

- 1° quinquennio 26.08.2011 – 26.08.2016: disponibilità + 3% CSU – inutilizzata
- 2° quinquennio 26.08.2016 – 26.08.2021: “ “ “ “
- 3° quinquennio 26.08.2021 – 26.08.2026: incremento ammesso + 3% CSU.

La presente variante interviene con previsioni di incremento di CSU come segue:

- nuove aree di completamento residenziale e turistico
previste in variante (RC) = m² + 41.905
- aree di completamento residenziale (RC) del
PRG vigente oggetto di stralcio in variante su
richiesta di aventi titolo = m² - 9.702
-
- totale = m² + 32.203
(pari a ha 3,22)

Il valore di 3,22 rappresenta un incremento percentuale di CSU 2015 (ha 220) pari a $1,46\% < 3,00\%$ ammissibile.

6.2. Dimensionamento delle aree per funzioni residenziali previsto dalla Variante

Le aree a prevalente destinazione d'uso residenziale esistenti e previste dal PRG vigente sono individuate e classificate dal piano come indicato nella seguente tabella:

AREA	SUPERFICIE m ²
Centro Storico e Nuclei di Antica Formazione	235.150
Aree edificate e/o di pertinenza di insediamenti con funzione prevalentemente residenziale	1.087.103
Aree di completamento con funzione prevalentemente residenziale previste dal PRG vigente confermate	58.176

La variante di piano contiene previsioni insediative destinate a nuove funzioni di tipo residenziale per m² 70.319.

In base all'applicazione dei parametri previsti dalla variante di piano, tali aree determinano il seguente calcolo della capacità insediativa residenziale (CIR):

$$\begin{aligned} \text{m}^2 58.176 \times \text{m}^2/\text{m}^2 0,25 &= \text{m}^2 14.544 \\ \text{m}^2 70.319 \times \text{m}^2/\text{m}^2 0,25 &= \text{m}^2 17.580. \end{aligned}$$

In base alla valutazione diretta delle caratteristiche insediative esistenti sul territorio. dove si constata la prevalenza di edifici di tipo unifamiliare e/o plurifamiliari di ridotte dimensioni, si stima rispondente allo stato di fatto un parametro orientativo di 40 m² di superficie utile equivalente a una stanza / 1 abitante teorico.

In definitiva quindi la capacità insediativa residenziale (CIR) aggiuntiva prevista dalla variante di PRG risulta di: $\text{m}^2 17.580 : 40 \text{ m}^2 / \text{stanza} = \text{stanze } 440$, pari a un incremento del 3,55% delle stanze corrispondenti al patrimonio edilizio esistente e alle previsioni del PRG vigente risultante da:

• stanze CIR esistente:	9.050
• stanze CIR da previsioni (confermate) del PRG vigente	
$\text{m}^2 58.176 \times 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 14.544 / 40 \text{ m}^2 / \text{stanza}$:	<u>363</u>
• totale	9.413

In definitiva la CIR totale risulta di $9.050 + 363 + 440 = 9.853$ stanze / abitanti equivalenti.

6.3. Dimensionamento delle aree per gli insediamenti per la produzione di beni e di servizi previsti dalla variante

Le aree classificate con destinazione ad insediamenti per attività di produzione di beni e di servizi esistenti e classificate dal PRG vigente risultano pari a m² 44.196.

La variante di PRG prevede il completamento dell'area destinata a tali insediamenti in prossimità del centro di Traffiume per una superficie territoriale di m² 5.301, pari a un incremento del 11,99% delle aree da utilizzare per funzioni produttive.

6.4. Dimensionamento delle aree per insediamenti turistico-ricettivi previsti dalla variante

La variante prevede sostanzialmente la conferma delle aree destinate a insediamenti turistici del PRG vigente pari a:

- aree per insediamenti ricettivi alberghieri m² 22.171
- aree per insediamenti ricettivi extralberghieri m² 161.083
- aree totali m² 188.254

La variante introduce una limitata previsione di incremento delle aree per insediamenti extralberghieri per m² 2.590 (+ 1,37% delle superfici utilizzate per fruizioni turistico-ricettive).

6.5. Dimensionamento delle aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico

Lo stato di fatto delle aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico (standard) per le funzioni residenziali è riportato nella tabella seguente:

TIPO DI STANDARD	m ²
Aree per l'istruzione	15.685
Aree per attrezzature di interesse comune	54.216
Aree a parco, per il gioco e lo sport	214.850
Aree a parcheggio	53.246
TOTALE	337.997

Sul territorio comunale sono presenti anche aree standard esistenti afferenti agli insediamenti per attività produttive per m² 2.653 ed aree per impianti urbani e attrezzature tecnologiche (non classificate standard ex art. 21 della L.R. 56/1977) per m² 24.777.

Sulla base dei parametri indicati dall'art. 21 della L.R. 56/1977 "la verifica dello standard urbanistico residenziale dei piani comunali è effettuata con riferimento alla capacità insediativa residenziale, così come definita nel precedente articolo 20".

La capacità insediativa residenziale, valutata a seguito dell'attuazione delle previsioni di variante, calcolata come abitanti / stanze equivalenti come riportato al precedente paragrafo 6.2 è definita come segue:

- stanze CIR esistente = 9.050
- stanze CIR in base a previsioni (confermate) del PRG vigente = 363
- stanze CIR in base a previsioni di variante al PRG = 440
- stanze totali CIR = 9.853

In base a tale CIR risulta un fabbisogno di aree standard per le funzioni residenziali secondo le prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 56/1977 così calcolato:

TIPO DI STANDARD	FABBISOGNO EX ART. 21 LR 56/1977
Aree per l'istruzione	CIR 9.853 x 5 m ² = m ² 49.265
Aree per attrezzature di interesse comune	CIR 9.853 x 5 m ² = m ² 49.265
Aree a parco, per il gioco e lo sport	CIR 9.853 x 12,50 m ² = m ² 123.163
Aree a parcheggio	CIR 9.853 x 2,50 m ² = m ² 24.633
TOTALE	m² 246.326

Tale fabbisogno risulta soddisfatto in base alle aree standard esistenti, alle quali si aggiungono quelle previste dal PRG vigente e confermate dalla variante, secondo quanto esposto.

TIPO DI STANDARD	AREE ESISTENTI m ²	AREE PREVISTE DA PRG VIGENTE E CONFERMATE m ²	AREE PREVISTE IN VARIANTE m ²	TOTALE AREE m ²
Aree per l'istruzione	15.685	-	-	15.685
Aree per attrezzature di interesse comune	54.216	3.379	-	57.595
Aree a parco, per il gioco e lo sport	214.850	75.628	3.976	294.454
Aree a parcheggio	53.246	18.617	2.163	74.026
TOTALE	337.997	97.624	6.139	441.760

Lo standard richiesto dall'art. 21 della L.R. 56/1977 risulta abbondantemente soddisfatto per tutte le categorie di servizi, ad eccezione delle aree per l'istruzione dove sono presenti strutture interne all'area urbana che non dispongono di aree libere complementari tali da raggiungere le superfici richieste secondo il parametro di m² 5,00 per abitante (teorico da CIR).