

**CITTA' DI STRESA**  
**PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA**  
Servizio Gestione del Territorio



**RELAZIONE PAESAGGISTICA**

(Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 dicembre 2005)

**QUADRO 1:**

1. COMMITTENTE:

COMUNE DI STRESA con sede in Stresa (VB), Piazza Matteotti n.6, cod. fisc.00201600038

☐ Persona fisica      ☐ società      ☐ impresa      ☒ ente

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

Ristrutturazione bagni pubblici Piazzale Sant'Ambrogio.-

3. OPERA CORRELATA A:

☒ edificio  
☐ area di pertinenza o intorno dell'edificio  
☐ lotto di terreno  
☐ strade, corsi d'acqua  
☐ territorio aperto

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

☐ temporaneo o stagionale  
☒ permanente:      ☐ fisso      ☐ rimovibile

5.a DESTINAZIONE D'USO del manufatto esistente o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza)

☐ residenziale      ☐ turistico-ricettiva      ☐ industriale/artigianale      ☐ agricola/funzioni connesse  
☐ commerciale      ☐ direzionale      ☒ altro: Bagni Pubblici Comunali

5.b USO ATTUALE DEL SUOLO (se lotto di terreno)

☐ urbano      ☐ agricolo      ☐ boscato      ☐ naturale non coltivato      ☐ altro .....

6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:

☐ centro storico      ☒ area urbana      ☐ area periurbana      ☐ territorio agricolo      ☐ insediamento sparso  
☐ insediamento agricolo      ☐ area naturale

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

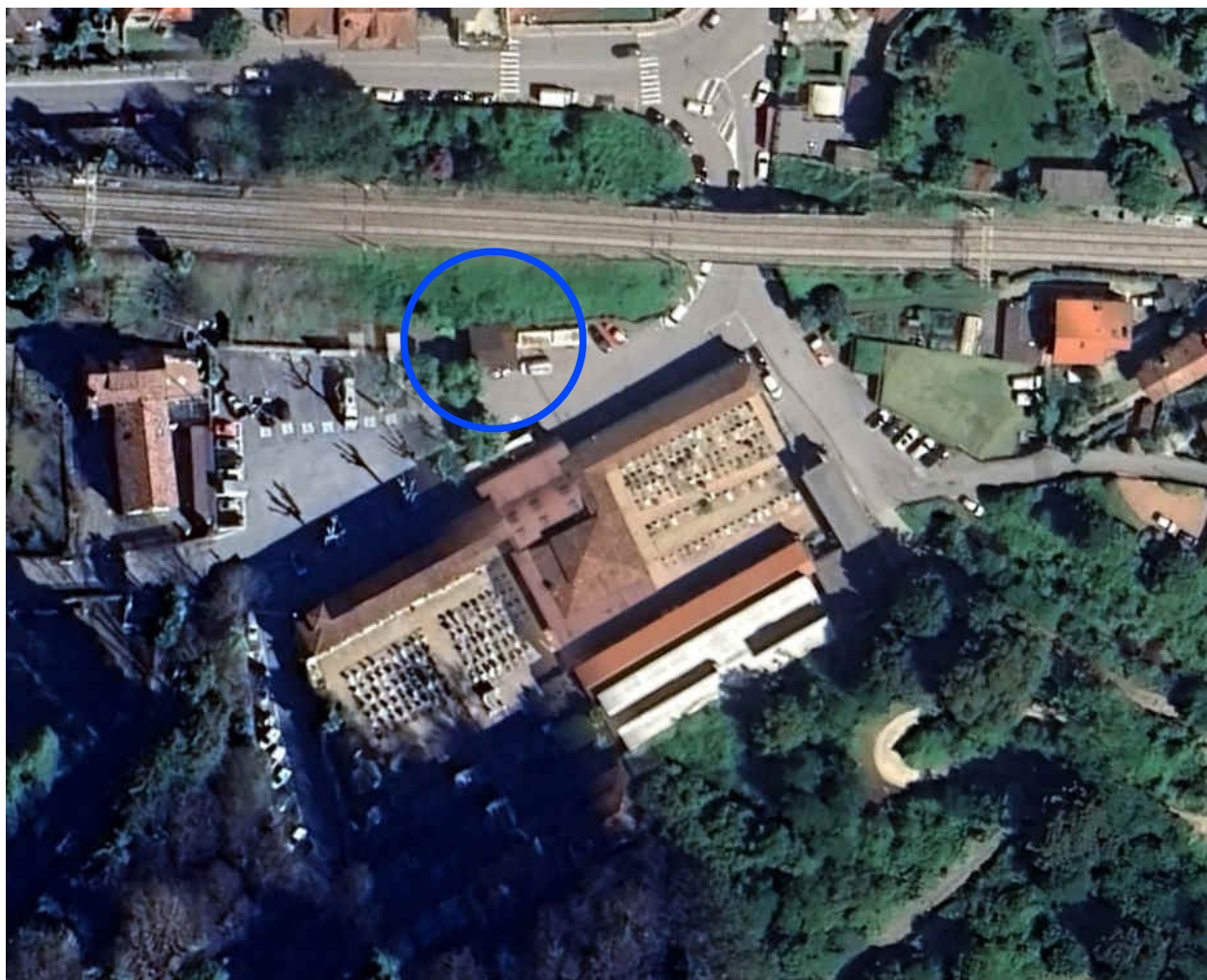
☐ costa (bassa/alta)      ☒ ambito lacustre/vallivo      ☐ pianura      ☐ versante (collinare/montano)  
☐ altopiano/promontorio      ☐ piana valliva(montana/collinare)      ☐ terrazzamento crinale

8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

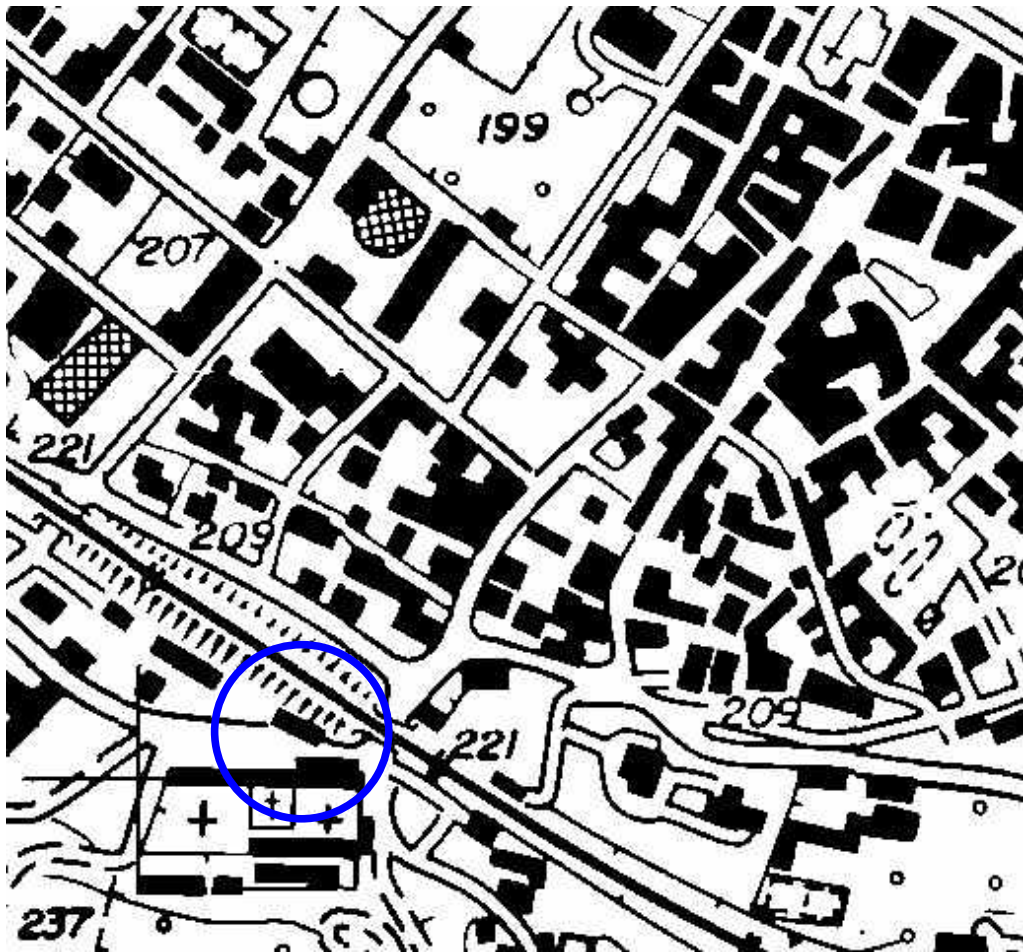
sul quale sia riportato se ricadente in area urbana:

a) estratto stradale con indicazione precisa dell'edificio, via, piazza, n. civico  
se ricadente in territorio extraurbano o rurale:

*Comune di Stresa (VB), Piazzale Sant'Ambrogio.*

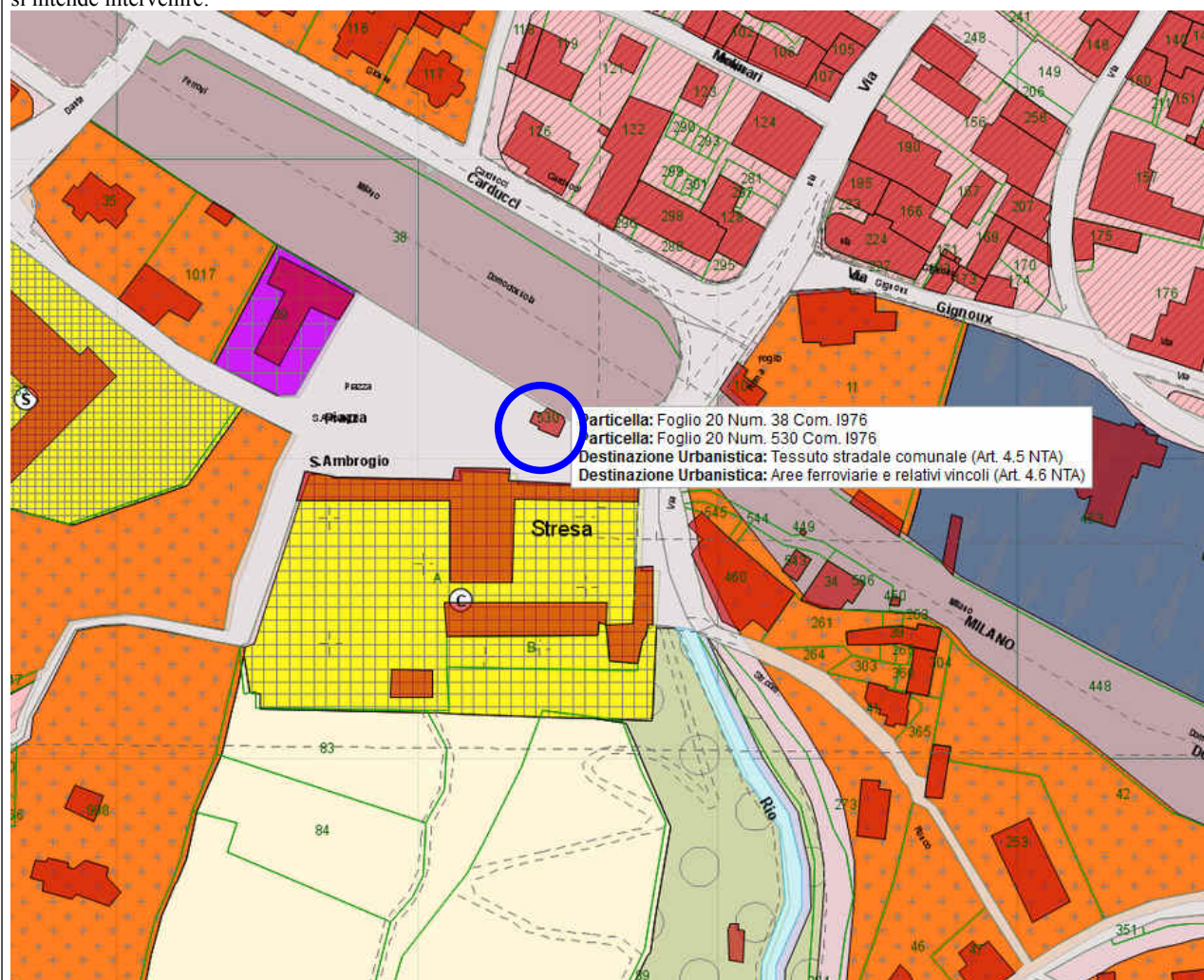


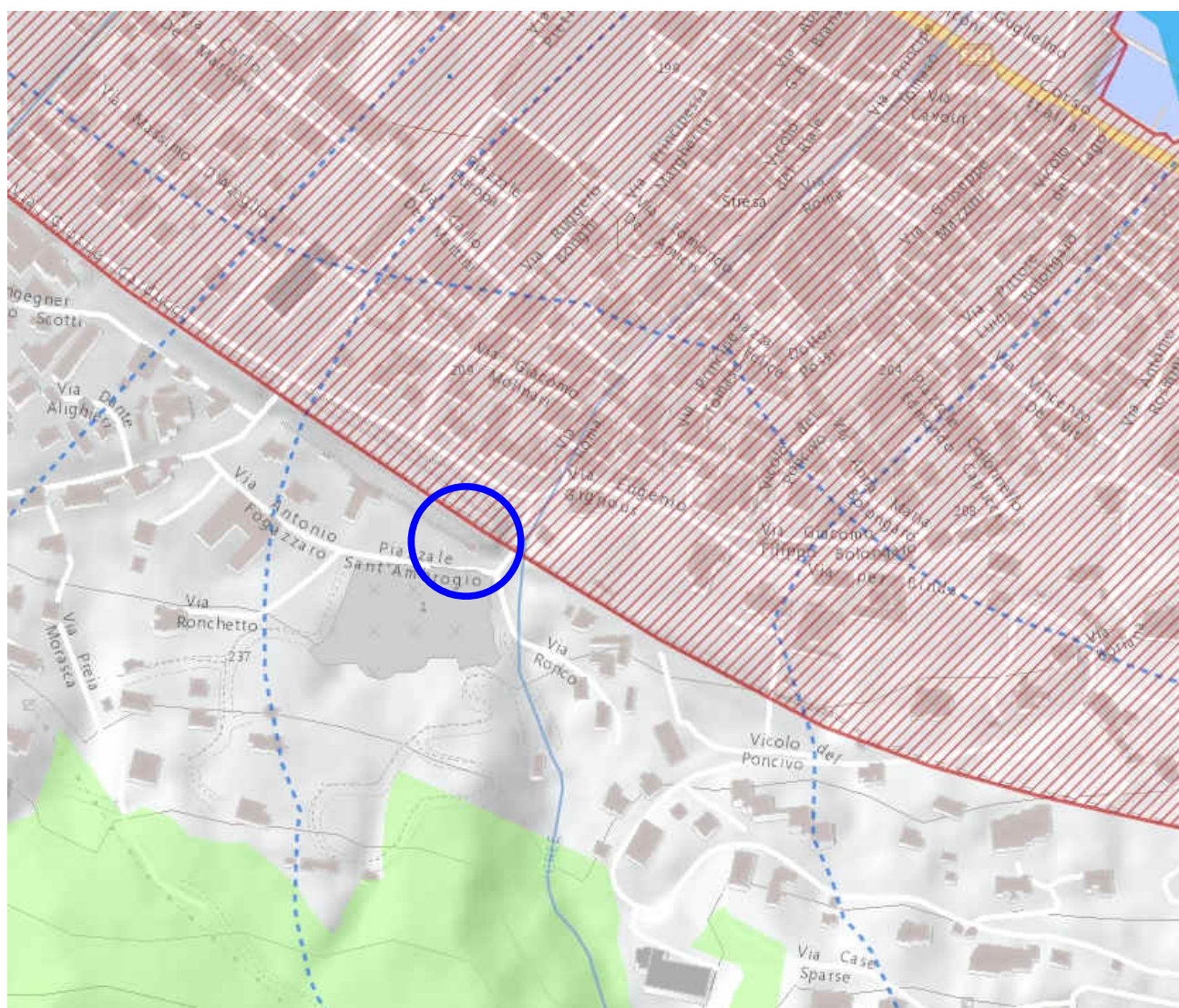
b) estratto CTR:





c) estratto tavola P.R.G e relative norme che evidenzino: l'edificio o sua parte; area di pertinenza/il lotto di terreno; l'intono su cui si intende intervenire:





### Aree tutelate per legge ai sensi dell'art 142 del D. lgs. n. 42 del 2004

art. 142 c. 1 lett. c) – i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.



## **QUADRO 2:**

Nota bene: la compilazione di questo quadro è obbligatoria solo per le opere che non rientrano tra quelle valutabili mediante documentazione semplificata:

### **1. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE PAESAGGISTICHE, AMBIENTALI DEI LUOGHI IN CUI SI INSERISCE L'INTERVENTO (9):**

L'area in oggetto è collocata nel centro abitato del Comune di Stresa, in prossimità del Cimitero Comunale, appena sopra la ferrovia Milano-Domodossola.

L'immobile oggetto d'intervento è situato ad Ovest rispetto il fiume Cree che, risultando a distanza inferiore a mt.150, la colloca fra quelle vincolate ai sensi del D.Lgv. 42/04 e L.R.32/08.

Il fabbricato, è inserito nell'azzonamento di P.R.G.C. su Tessuto Stradale Comunale - (art. 4.5 delle N.T.A) e in Aree Ferroviarie e relativi vincoli (art. 4.6 delle N.T.A) ed è distinto al Catasto Terreni e Fabbricati al Foglio n.20 mappale n.530.

Detto immobile, di proprietà del Comune di Stresa, è destinato a bagni pubblici, attualmente in stato di abbandono, per il quale si intende realizzare un progetto di rinnovamento per il successivo riutilizzo.

### **2. DESCRIZIONE SINTETICA DELLE PRINCIPALI VICENDE STORICHE DEI LUOGHI IN CUI SI INSERISCE L'INTERVENTO:**

La zona interessata dall'intervento non risulta interessata da vicende storiche rilevanti e attinenti al paesaggio e all'architettura della zona. Il fabbricato esistente non ha nessuna rilevanza architettonica.

### **3. CITARE L'EVENTUALE PRESENZA NELLE VICINANZE DEL LUOGO DI INTERVENTO DI BENI CULTURALI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.Lgs.42/04:**

Nelle immediate vicinanze del luogo d'intervento non vi sono manufatti tutelati secondo la suddetta normativa, se non il Cimitero Comunale al di là del Piazzale Sant'Ambrogio verso monte. Adiacente sono stati collocati di recente due manufatti per il recupero dei rifiuti solidi urbani.

Documentazione tecnica ed elaborati grafici allegati alla presente relazione (barrare casella corrispondente):

☒ Estratto di mappa catastale in scala originale con individuazione, mediante segno grafico o coloritura, dell'immobile (edificio, area, ecc.) su cui si intende intervenire;

☐ Planimetria dell'intera area di intervento: (scala 1:200 in relazione alla sua dimensione) come da punto 3.1 lettera b) punto 1. lettera a) dell'allegato al D.P.C.M. 12/12/2005;

☐ Sezioni dell'intera area in scala 1:100 in relazione alla sua dimensione come da punto 3.1 lettera B) punto 1. lettera b) dell'allegato al D.P.C.M. 12/12/2005;

☒ Piante quotate (scala 1:100) degli interventi in progetto relative allo stato attuale, modificato, sovrapposto come da punto 3.1 lettera B) punto 3: lettera a) del D.P.C.M. 12/12/2005;

☒ Sezioni quotate (in numero e nei punti significativi - scala 1:100 degli interventi in progetto relative allo stato attuale, modificato, sovrapposto come da punto 3.1 lettera B) punto 3. lettera a) del D.P.C.M. 12/12/2005;

☒ Prospetti degli interventi in progetto (scala 1:100) relativi allo stato attuale, modificato, sovrapposto come da punto 3.1 lettera B) punto 3. lettera b) del D.P.C.M. 12/12/2005;

☒ Relazione tecnica descrittiva come da punto 3.1 lettera B) punto 3. lettera c) del D.P.C.M. 12/12/2005 (denominata testo del D.P.C.M. (in particolare oltre alle normali notizie tecniche richieste, specificare colori, materiali, tecniche costruttive da utilizzare, nonché la forma e il rapporto volumetrico e/o architettonico con la preesistenza e quant'altro previsto nel D.P.C.M. 12/12/2005, giustificando le scelte operate);

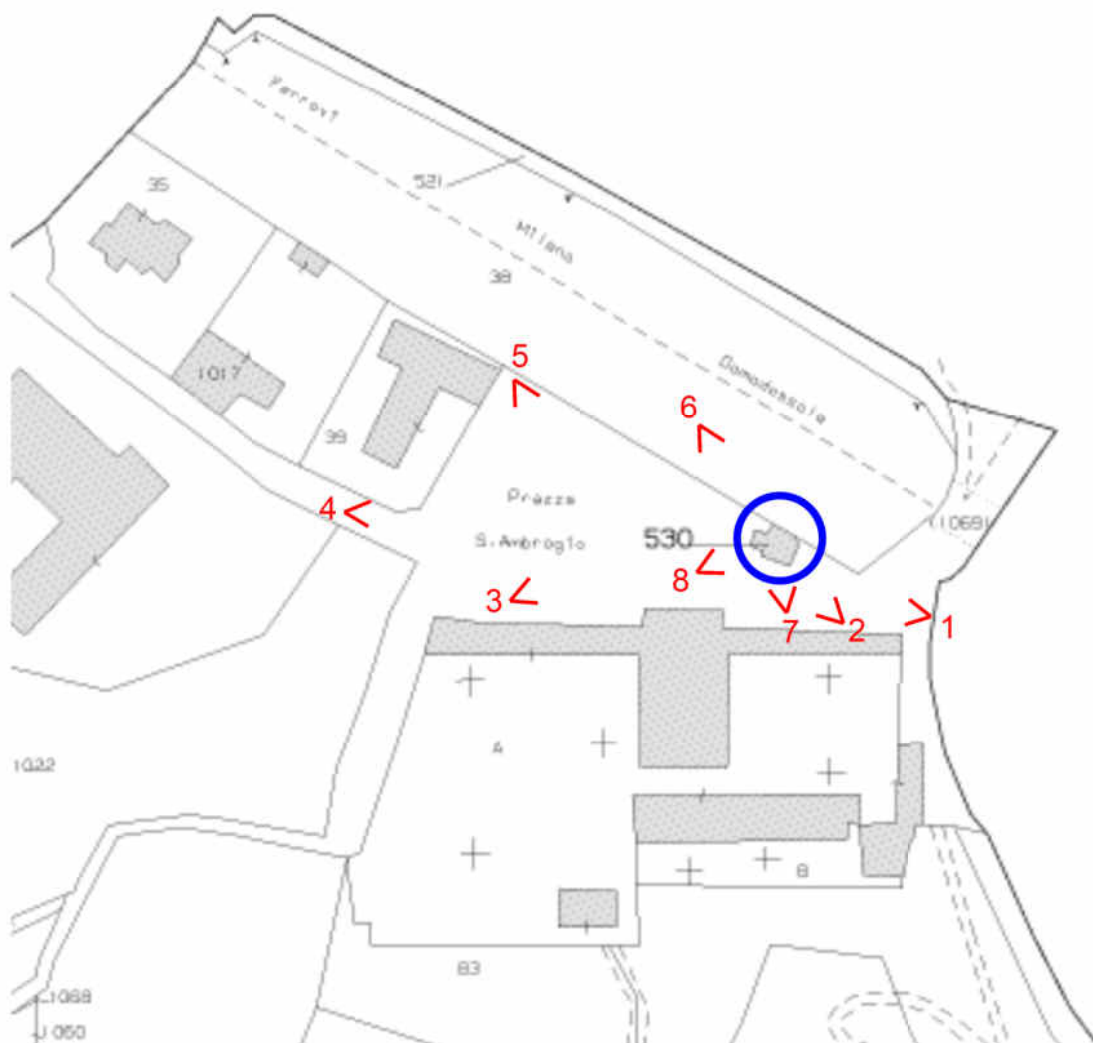
☐ Documentazione storica relativa al singolo edificio o manufatto o con minor dettaglio all'intorno (per interventi su edifici e manufatti esistenti)

Elenco documentazione (es: fotografie, notizie storiche con riferimenti bibliografici, ecc):

.....  
.....  
.....

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (da 2 a 4 fotogrammi)

Le riprese fotografiche (da 2 a 4) devono permettere una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico, le aree di intervisibilità del sito.



# STATO ATTUALE



1



2





3



4





5



6



7



8



## Rendering computerizzato





10.a ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art.136 – 141 – 157 D. Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.):

☐ cose immobili ☐ ville ☐ giardini ☐ parchi ☐ complessi di cose immobili ☐ bellezze panoramiche  
estremi del provvedimento di tutela e motivazioni in esso indicate

10.b PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.):

☐ territori costieri ☐ territori contermini ai laghi ☒ fiumi, torrenti, corsi d'acqua ☐ montagne sup. 1200/1600 m  
☐ ghiacciai e circhi glaciali ☐ parchi e riserve ☐ territori coperti da foreste e boschi ☐ università agrarie e usi civici  
☐ zone umide (da D.P.R. 13/03/76 n° 448) ☐ vulcani ☐ zone di interesse archeologico  
☐ Altro:

11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA

Elementi o valenze paesaggistiche che interessano l'area di intervento, il contesto paesaggistico:

L'immobile oggetto d'intervento adibito a bagni pubblici, è stato realizzato con muratura portante perimetrale e tetto a due falde in legno con manto di copertura in tegole piane di cemento colore marrone.

I bagni suddivisi per sesso, hanno due ingressi distinti; nel bagno delle donne troviamo n.4 vasi con n.3 lavabi, mentre nel bagno degli uomini troviamo n.3 vasi a "turca", n.3 lavabi ed uno spazio adibito a docce.

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (dimensioni, materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.) CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO:

Considerato che il Piazzale Sant'Ambrogio è utilizzato per il parcheggio di autobus turistici, s'intenderebbe recuperare l'esistente struttura attualmente in abbandono a servizio in particolare degli autisti in transito/parcheggio.

L'intervento in progetto prevede la ristrutturazione dell'edificio esistente tramite il mantenimento delle strutture portanti e la diversa distribuzione interna dei locali.

La struttura esterna viene completamente stravolta con lo sguardo rivolto alle ultime tendenze in tema.  
Un elemento a "L" rivestito con lastre in fibrocemento di colore antracite (parete) e lamiera (tetto) conterrà un "cubo" di volume inferiore, contenente i servizi igienici con rivestimento in piastrelle in gres ceramico effetto "SimilCorten".  
La copertura verrà realizzata in lamiera grecata colore antracite e lattonerie in genere in lamiera preverniciata colore antracite.  
I serramenti saranno in alluminio colore grigio scuro con vetro basso emissivo.  
Le finiture interne saranno:  
-pavimentazione di tutti i locali in piastrelle di gres ceramico;  
-rivestimento delle pareti dei bagni in piastrelle;  
-apparecchiature dei servizi igienici di tipo tradizionale completi di ogni accessorio;  
-porte interne tamburate in laminato/alluminio.

Dotazione di acqua potabile per uso domestico mediante collegamento con la tubazione dell'acquedotto comunale esistente.  
Per quanto riguarda gli impianti, si precisa che saranno realizzati nel rispetto delle vigenti normative di legge (L. 46/90-DM 37/08 e s.m.i.).

L'impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda saranno garantite da una pompa di calore alimentata ad energia elettrica pubblica con predisposizione per la futura integrazione di pannelli fotovoltaici.  
Verranno installati pannelli solari integrativi per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto fognario è già esistente ed è collegato con la fognatura sul Piazzale Sant'Ambrogio.

Si precisa che le acque meteoriche sono anch'esse già convogliate nella rete esistente.

### 13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA:

Le opere sopra descritte sono intese a migliorare l'aspetto estetico e funzionale dell'edificio per dare i servizi necessari sia agli autisti degli autobus turistici sia ai cittadini/turisti.

L'utilizzo dei servizi è garantito anche alle persone con ridotta capacità motoria.

### 14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO:

Le caratteristiche architettoniche riprendono forme attuali e volumi semplici che ben si inseriscono nel contesto dei luoghi in generale.

### 15. INDICAZIONE DEI CONTENUTI PRECETTIVI DELLA DISCIPLINA VIGENTE IN RIFERIMENTO ALLA TIPOLOGIA DI INTERVENTO:

#### CONFORMITÀ CON I CONTENUTI DELLA DISCIPLINA

Con riferimento al **Piano Paesaggistico Regionale** si precisa che:

- l'impatto visivo dell'insieme si inserisce nel contesto edificato e, ai fini paesaggistici, si rende compatibile.

Stresa, 10 dicembre 2024

Firma del Richiedente

.....

Firma del Progettista dell'intervento



☒ simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica (rendering computerizzato o manuale)

Stresa, 10 dicembre 2024

Firma del Richiedente

.....

Firma del Progettista dell'intervento

