

---

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI VERBANIA  
COMUNE DI VIGNONE

---

PIANO REGOLATORE GENERALE  
VARIANTE STRUTTURALE

---

committente :  
COMUNE DI VIGNONE

---

area di sviluppo e fase di progetto:  
VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO  
PAESAGGISTICO

---

tipologia elaborato  
RELAZIONE DI VERIFICA COERENZA AL PPR DELLA  
VARIANTE PRG

---

codice elaborato  
079\_04\_A\_0119\_01\_PP\_U01



SCALA -

01	12/12/19	Aggiornamento	
00	04/11/19	Prima versione	

---

data  
NOVEMBRE 2019

---

progettazione:



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

## SOMMARIO:

1. DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA PROCEDURA DI VERIFICA DI COERENZA DEL PRG AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR) .....	1
2. PRECISAZIONI RELATIVAMENTE AL CONFRONTO DELLA DELIMITAZIONE DEI TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI .....	2
3. RAFFRONTO DELLE PREVISIONI DELLA VARIANTE DI P.R.G. CON I CONTENUTI DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.P.R. ....	3
4. ANALISI DI INDIRIZZI E ORIENTAMENTI DEFINITI DALLA SCHEDA DELL'AMBITO DI PAESAGGIO 12 – FASCIA COSTIERA NORD DEL LAGO MAGGIORE.....	14
5. ANALISI DEI CONTENUTI DELLE RETI DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA .....	27
ALLEGATO: ESTRATTI DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. ....	29

## 1. DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA PROCEDURA DI VERIFICA DI COERENZA DEL PRG AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)

La procedura di verifica di coerenza della variante di P.R.G. al P.P.R. è effettuata, ai sensi dell'articolo 46, comma 9° delle norme di attuazione, attraverso l'analisi dei contenuti del Piano Paesaggistico e la loro contestualizzazione relativamente alla variante dello strumento di pianificazione locale "limitatamente alle aree da essa interessate".

La documentazione predisposta per la procedura di verifica di coerenza comprende:

- PV.01 Individuazione aree oggetto di variante su rappresentazione alla scala di P.R.G. di beni del P.P.R. (scala 1:5.000)
- PV.02 Individuazione aree oggetto di variante su rappresentazione alla scala di P.R.G. delle componenti del P.P.R. (scala 1:5.000)
- PV.03 Carta della sensibilità visiva
- PV.A Relazione di verifica di coerenza al P.P.R. della variante P.R.G., contenente:
  - Analisi dei contenuti delle Norme di Attuazione del PPR e raffronto con le previsioni di PRG;
  - Analisi di indirizzi e orientamenti definiti dalla scheda dell'ambito paesaggistico 12 – Fascia costiera nord del lago Maggiore;
  - Analisi dei contenuti delle reti di connessione paesaggistica.

## **2. PRECISAZIONI RELATIVAMENTE AL CONFRONTO DELLA DELIMITAZIONE DEI TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI**

Il D.Lgs. 42/2004 individua i territori coperti da foreste e da boschi tra le aree tutelate per legge (art. 142. comma 1, lettera g).

Il P.P.R. individua le aree così classificate, sulla base della Carta Forestale Regionale aggiornata al 2016.

Nel corso delle attività propedeutiche alla formazione della variante strutturale è stata effettuata una verifica diretta e dettagliata delle aree effettivamente boscate, rilevando alcuni scostamenti rispetto a quanto rappresentato sul P.P.R.

Trattandosi di verifica di coerenza al P.P.R. della variante “strutturale” vengono comunque confermate le aree boscate riportate dalla pianificazione di scala regionale, mentre l’esito del rilevamento effettuato per il P.R.G., con la relativa delimitazione e rappresentazione, sarà oggetto di riferimento per la disciplina urbanistica e le relative procedure di attuazione.

### 3. RAFFRONTO DELLE PREVISIONI DELLA VARIANTE DI P.R.G. CON I CONTENUTI DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.P.R.

La tabella seguente elenca tutte le componenti di paesaggio individuate dal P.P.R. che risultano in generale presenti sul territorio di Vignone.

VIGNONE				
		Ambito di paesaggio: 12 – Fascia costiera Nord del Lago Maggiore		
		Unità di paesaggio: 1205		
Tavola	Catalogo	Elenchi	NdA PPR	Componenti naturalistico-ambientali
P4			Art.13	Sistema di crinali montani principali e secondari
P2	•		Art.15	Fascia di rispetto dei laghi ai sensi del D.Lgs.42/2004 Art.142 c.1 b)
P4			Art.16	Territori a prevalente copertura boscata
Componenti storico-culturali				
P4		•	Art.25	Patrimonio rurale storico ai sensi della L.378/2003 – D.M.6/11/2005
P4		•	Art.26	Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir ed il turismo
Componenti percettivo identitarie				
P4			Art.32	Aree rurali di specifico interesse paesaggistico
P2/P4/P6	•		Art.33 c.2 b)	Luoghi ed elementi identitari: Tienimenti Ordine Mauriziano
Componenti morfologico insediative				
P4			Art.37	Insediamenti specialistici organizzati
Elementi critici e con detrazioni visive				
P4		•	Art.41	Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

La tabella successiva indica esclusivamente le componenti di paesaggio interessate dalle parti di territorio oggetto della variante strutturale di P.R.G., per le quali è richiesta la verifica di coerenza (escludendo la procedura di adeguamento al P.P.R. esteso all'intero Comune, che sarà espletata tramite una prossima variante di tipo "generale").

VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE								
AREE OGGETTO DI VARIANTE			BENI E COMPONENTI PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (riferimento alle N.A. del P.P.R.)					
N°	Destinazione Vigente	Destinazione Variante	Art. 16	Art. 30	Art. 31	Art. 35	Art. 38	Art. 41
1	Area Agricola	ACR 1	c		c		c	
2	Area Agricola	ACR 2	c		c		c	
3	Area Agricola	ACR 3	c		c		c	
5	Area Agricola	ACR 5	c				c	c
7	Area Agricola	ACR 7			c		c	
8	Area Agricola	ACR 8	c				c	c
9	Area Agricola	ACR 9			c	c	c	
10	Area Agricola	ACR 10				c		
11	Area Agricola	ACR 11					c	
12	Area Agricola	ACR 12	c	c				
13	Area Residenziale Esistente	ACR 13		c			c	
14	Area Agricola	ACR 14			c		c	

N°	Destinazione Vigente	Destinazione Variante	Art. 16	Art. 30	Art. 31	Art. 35	Art. 38	Art. 41
15	Area Residenziale Esistente	ACR 15					c	c
16	Area Agricola	ACR 16	c				c	c
17	Area Residenziale Esistente	ACR 17	c					c
18	Area Agricola	ACR 18			c		c	

Sulla base dell'individuazione selettiva delle componenti interessate dalla variante, effettuata come indicato attraverso le tabelle riportate sopra, sono stati presi in esame i contenuti degli articoli delle norme di attuazione del P.P.R. relativi a tali componenti.

Le schede seguenti contengono la sintesi dei contenuti dei singoli articoli, suddivisi in indirizzi, direttive e prescrizioni.

A fronte dei contenuti normati dal P.P.R. vengono indicate le previsioni di P.R.G. conseguenti e corrispondenti, escludendo i casi che non risultino direttamente interessati da previsioni oggetto di variante strutturale.

Attraverso le analisi e i raffronti contenuti nelle schede seguenti viene effettuata la verifica di coerenza al P.P.R. delle previsioni di P.R.G. per ogni area in variante.

## TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI (art. 16)

### INDIRIZZI

<ul style="list-style-type: none"><li>• Potenziamento funzione protettiva contro dissesto idrogeologico</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• il PRG individua e classifica i territori coperti da foreste e da boschi per mezzo di un rilievo specialistico</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Gestione forestale sostenibile finalizzata a tutela ecosistemi di valore paesaggistico/naturalistico</li></ul>	-
<ul style="list-style-type: none"><li>• Conservazione / accrescimento superfici boscate in aree con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• le aree classificate boscate oggetto di interventi previsti in variante risultano in numero di 7 rispetto alle superfici indicate in P.P.R. (nella maggior parte dei casi si tratta di parti limitate della superficie in variante)</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Salvaguardia della qualità e della naturalità degli ambienti forestali</li></ul>	-
<ul style="list-style-type: none"><li>• Tutela elementi forestali periurbani, definizione bordi urbani e riqualificazione zone degradate</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• il P.R.G. contiene la classificazione di tutte le aree boscate, relative a spazi intraurbani e periurbani</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Riqualificazione e recupero terrazzamenti e paesaggi agrari (oggetto di invasione vegetazionale) attraverso disciplina specifica interventi</li></ul>	-
<ul style="list-style-type: none"><li>• Salvaguardia castagneti da frutto, prati stabili, prato-pascoli, aree di montagna e collinari, aree umide, brughiere, crinali intervisibili</li></ul>	-

### DIRETTIVE

<ul style="list-style-type: none"><li>• Identificazione valore paesaggistico delle zone forestali</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• l'individuazione delle aree boscate in PRG è finalizzata alla valutazione della relativa valenza paesaggistica (con eventuali compensazioni previste all'art. 25 delle NTA di PRG)</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Individuazione boschi con funzione protettiva (mantenimento)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• le aree boscate individuate assolvono a una funzione protettiva contemporaneamente alla valenza paesaggistica</li><li>• l'art. 43bis delle NTA di PRG contiene indicazioni per la tutela della funzione protettiva del</li></ul>

	paesaggio
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recepimento compensazioni ai sensi dell'art.19 L.R. 4/2009</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• il PRG recepisce le disposizioni della L.R. 4/2009 relativa al regime delle "compensazioni" (cfr. art. 25 NTA di PRG)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verifica e precisazione di identificazione boschi e foreste ai sensi della L.R. 4/2009</li> </ul>	

## PRESCRIZIONI

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Applicazione disposizioni misure di compensazione "Rete Natura 2000" per le aree boscate identificate come habitat d'interesse comunitario</li> </ul>	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Basso impatto visivo degli interventi di trasformazione delle superfici boscate indicate in tavola P2 e conservazione del contesto storico/culturale ed estetico/percettivo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• le NTA del PRG (art. 25) contengono indicazioni e prescrizioni per gli interventi nelle aree agricole in genere (che comprendono anche le aree boscate)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Applicazione disposizioni di cui alla L.R. 4/2009 (eccetto aree all'interno della Rete Natura 2000)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• l'art. 25 delle N.T.A. di P.R.G. rimanda all'applicazione della L.R. 4/2009 (non sono presenti aree di Rete Natura 2000 sul territorio del Comune di Vignone)</li> </ul>

## CENTRI E NUCLEI STORICI (art. 24)

### DIRETTIVE

<ul style="list-style-type: none"><li>• Verifica e precisazione perimetrazioni individuate su tavola P4 (adeguamento)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• la variante di P.R.G. conferma la perimetrazione dei nuclei storici del piano vigente</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Disciplina di dettaglio conservazione e valorizzazione morfologia impianto dei centri, interazioni tra sistemi storico-territoriali, strutture in relazione agli aspetti geomorfologici/elementi storici, elementi rilevanti del contesto, tipologie edilizie, valenza percettiva</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• il P.R.G. assegna categorie di intervento sulla base delle caratteristiche dei singoli edifici localizzati nei nuclei storici</li><li>• la norma di P.R.G. (art. 24 delle NTA di PRG) precisa aspetti morfologici, tipologici, compositivi e materici da applicare agli interventi sul patrimonio edilizio esistente; in appendice alle NTA di PRG sono riportate indicazioni grafiche di repertorio delle modalità di effettuazione degli interventi di valorizzazione dei NAF</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Tutela centri e spazi urbani di valore storico-architettonico: spazi urbani progettati, completamenti coerenti, scenari, fondali, fulcri, complessi architettonici moderni</li></ul>	-
<ul style="list-style-type: none"><li>• Tutela valori storici/architettonici del patrimonio edilizio: tipi di intervento, inserimento degli impianti/apparati tecnologici (evitare impianti e interventi con interferenze e alterazioni)</li></ul>	-
<ul style="list-style-type: none"><li>• Identificazioni aree PP o PDR per assicurare coerenza degli interventi con gli schemi aggregativi originari</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• le N.T.A. (art. 24) prevedono la possibilità di ricorso a PP o PDR sulle aree dei nuclei antichi a seguito di deliberazione del Consiglio Comunale di indicazione dei perimetri delle superfici interessate</li></ul>

## **PATRIMONIO RURALE STORICO (art. 25)**

### **INDIRIZZI**

<ul style="list-style-type: none"><li>Individuazione di castelli agricoli e grange medievali, sistemi di cascinali di pianura, sistemi di nuclei rurali di collina o montagna, cascine o insediamenti rurali isolati, sistemi diffusi di permanenze edilizie, sistemi irrigui storici, assetti vegetazionali</li></ul>	-
--	---

### **DIRETTIVE**

<ul style="list-style-type: none"><li>Valorizzazione e conservazione delle testimonianze del territorio agrario storico</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>le N.T.A. del P.R.G. (art. 25 e 41) contengono indicazioni sulle modalità di recupero del patrimonio edilizio di antica origine rurale</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>Mantenimento delle tracce delle maglie di appoderamento romane o comunque storiche</li></ul>	-
<ul style="list-style-type: none"><li>Tutela e mantenimento delle opere storiche di regimazione delle acque</li></ul>	-
<ul style="list-style-type: none"><li>Mitigazione dell'impatto di nuova viabilità sulle trame agrarie consolidate</li></ul>	-
<ul style="list-style-type: none"><li>Coerenza delle opere di sistemazione colturale con le modalità tradizionali di inserimento nel contesto</li></ul>	-
<ul style="list-style-type: none"><li>Coerenza con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del territorio rurale per realizzare nuovi edifici</li></ul>	-
<ul style="list-style-type: none"><li>Favorire ricostituzione degli spazi aperti</li></ul>	-
<ul style="list-style-type: none"><li>Promozione di interventi di recupero secondo tradizioni locali</li></ul>	-

**BELVEDERE, BELLEZZE PANORAMICHE, SITI DI VALORE PAESAGGISTICO (art. 30)****INDIRIZZI**

<ul style="list-style-type: none"><li>Individuazione e dimensionamento bacini visivi a tutela della fruibilità paesaggistica</li></ul>	-
<ul style="list-style-type: none"><li>Limitazione impatto visivo e miglioramento fruibilità per aree di sosta attrezzate/segnalatica turistica/barriere e limitatori di traffico</li></ul>	-
<ul style="list-style-type: none"><li>Rimozione/mitigazione fattori di criticità e conservazione/valorizzazione dei belvedere e delle bellezze panoramiche</li></ul>	-
<ul style="list-style-type: none"><li>Definizione di misure di attenzione/controllo nella progettazione e costruzione/ interferenze visuali generate da costruzioni/impianti/infrastrutture/vegetazione d'alto fusto:</li></ul>	-
<ul style="list-style-type: none"><li>Conservazione/valorizzazione assi prospettici e scorci panoramici di interesse storico/paesaggistico (barriere, effetti di discontinuità)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>la variante di P.R.G. esclude richieste e proposte di utilizzazione di aree a fini edificatori che possano determinare interruzione degli assi e degli scorci relativi al complesso monumentale di San Martino.  A proposito dell'area del complesso di San Martino si provvede a integrare il testo dell'art. 41 delle N.T.A. di P.R.G.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>Interventi incidenti su viabilità, leggibilità, riconoscibilità subordinati a redazione di studio di inserimento paesaggistico</li></ul>	-

## RELAZIONI VISIVE TRA INSEDIAMENTI E CONTESTO (art. 31)

### DIRETTIVE

<ul style="list-style-type: none"><li>Integrare individuazioni e definire le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>il P.P.R. indica sul territorio di Vignone un'area definita tra i "contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate"; la trasposizione sulla base cartografica di P.R.G. risulta esterna sia ai N.A.F. di Vignone e di Bureglio, sia all'area del complesso di San Martino che risultano essere le parti di territorio con le caratteristiche potenziali indicate dal P.P.R.; un'osservazione empirica delle aree oggetto di variante non sembra determinare nuove interferenze visive con i N.A.F. e il complesso di San Martino; in via precauzionale la variante prevede l'inserimento delle N.T.A. di previsioni per la tutela delle relazioni visive, in particolare da strade e spazi pubblici (art. 43 bis)</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>Salvaguardare la visibilità dalle strade</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>le aree oggetto di variante a fini di edificazione sono situate a quote inferiori ai percorsi panoramici segnalati dal P.P.R. in corrispondenza della S.P. Intra-Premeno (vale quanto sopra per integrazioni art. 43 bis)</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>Promuovere il ripristino degli aspetti alterati, prevedere la rilocalizzazione o la dismissione di attività ed edifici incompatibili, o la mitigazione di impatti irreversibili</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Mantenere o ripristinare l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani ed evitare l'edificazione nelle fasce libere prospicienti</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>le aree di trasformazione della variante sono localizzate a completamento o in contiguità dell'edificato; nei casi di attestamento in continuità dell'edificato esistente si tratta di estensioni limitate ad alcune decine di metri</li></ul>

## AREE URBANE CONSOLIDATE DEI CENTRI MINORI (art.35) – m.i.2

### INDIRIZZI

<ul style="list-style-type: none"><li>• Potenziamento spazi verdi e loro connessioni</li></ul>	-
<ul style="list-style-type: none"><li>• Miglioramento fruizione attraverso mobilità sostenibile e regolazione accessibilità</li></ul>	-
<ul style="list-style-type: none"><li>• Potenziamento rete spazi pubblici</li></ul>	-
<ul style="list-style-type: none"><li>• Riorganizzazione sistema servizi/funzioni centrali/luoghi d'incontro</li></ul>	-

### DIRETTIVE

<ul style="list-style-type: none"><li>• Mantenimento e valorizzazione disegno originario d'impianto e degli elementi caratterizzanti (in particolare ante 1950)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• l'area qualificata dal P.P.R. come "area urbana consolidata dei centri minori" comprende il nucleo antico di Bureglio e una fascia perimetrale esterna al contesto edificato del N.A.F.; la variante di P.R.G. individua previsioni di completamento degli insediamenti residenziali esterni al N.A.F.; pertanto le previsioni di variante non riguardano la garanzia del mantenimento e della valorizzazione del disegno originario di impianto e degli elementi caratterizzanti il N.A.F.; a titolo precauzionale si prevede comunque un'integrazione delle N.T.A. (art. 22) per disciplinare interventi su aree libere circostanti i N.A.F.</li></ul>
---	--

## AREE DI DISPERSIONE INSEDIATIVA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (art. 38) – m.i.6

### DIRETTIVE

<ul style="list-style-type: none"><li>• Delimitazione delle morfologie e individuazione aree strutturalmente modificate</li></ul>	-
<ul style="list-style-type: none"><li>• Garanzia effetti di eventuali interventi insediativi</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• le aree in variante individuate per localizzare insediamenti residenziali sono state selezionate da proposte, richieste e osservazioni dei cittadini secondo caratteristiche di completamento o di contiguità rispetto al territorio urbano</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Ammissibilità di interventi di recupero e completamento</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• la variante di piano prevede integrazioni normative per incentivare interventi di recupero e adeguamento funzionale degli insediamenti esistenti (art. 24) e per indirizzare interventi di completamento del tessuto urbano (art. 22) con caratteristiche compatibili con il P.P.R.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Riqualificazione del contesto privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• la variante di P.R.G. contiene norme generali (art. 5) per la caratterizzazione qualitativa di interventi di riordino degli insediamenti</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Riconversione verso utilizzi agricoli</li></ul>	-

## AREE CARATTERIZZATE DA ELEMENTI CRITICI E CON DETRAZIONI VISIVE (art. 41)

### INDIRIZZI

<ul style="list-style-type: none"><li>La Giunta regionale definisce specifici indirizzi e criteri per la riqualificazione delle aree caratterizzate da elementi critici di rilevanza sovralocale</li></ul>	-
--	---

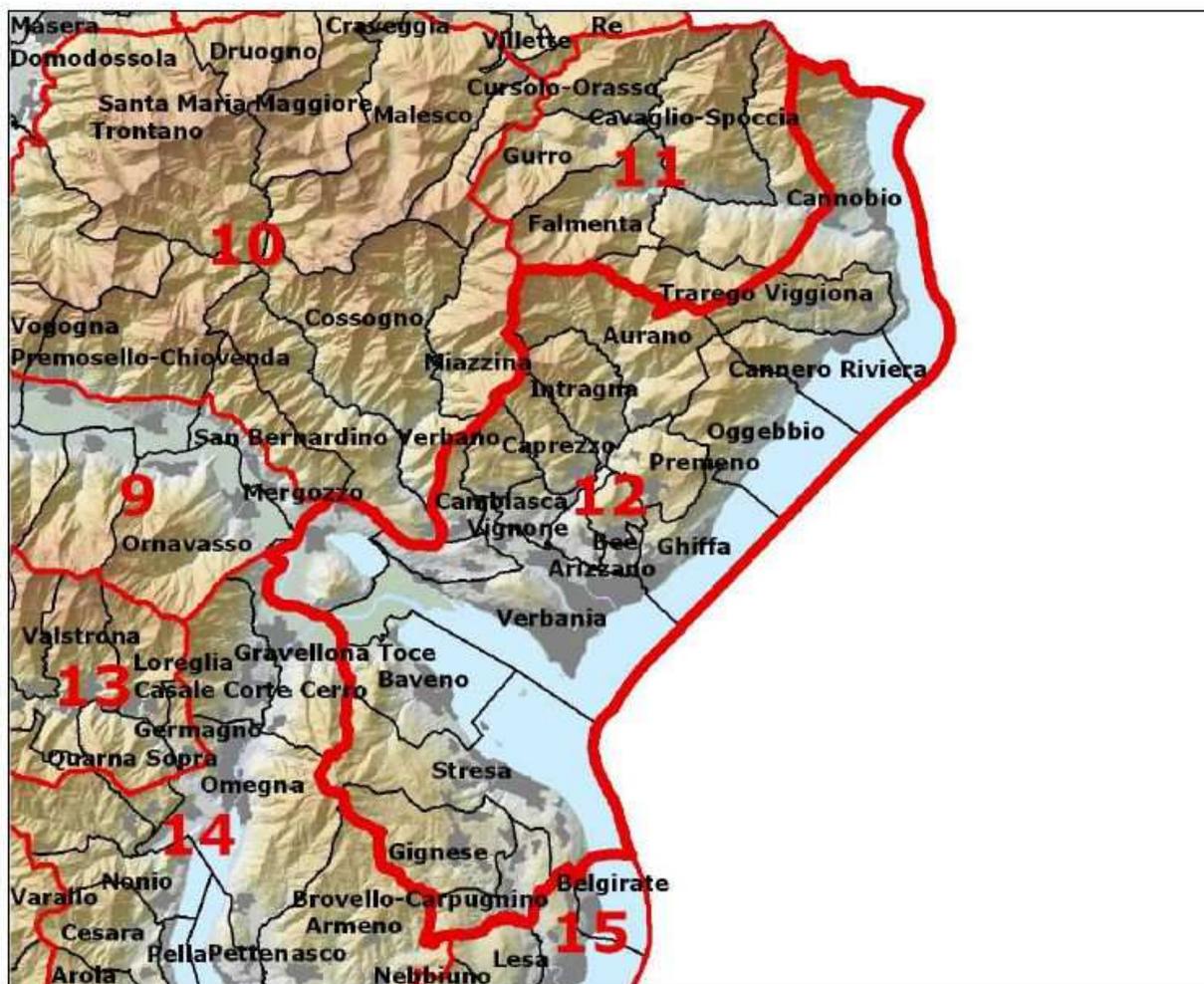
### DIRETTIVE

<ul style="list-style-type: none"><li>Verifica e precisazione zone individuate su tavola P4</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>secondo le indicazioni del P.P.R. viene indicato come elemento critico il tracciato della strada Vignone-Possaccio; il P.R.G. non prevede varianti del tracciato</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>Mitigazione/rimozione situazioni di degrado, rischio e compromissione per interventi di riuso e trasformazione</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>le N.T.A. prevedono norme per la caratterizzazione paesaggistica del tracciato stradale lungo il quale sono state individuate dalla variante 3 limitate aree di completamento in contiguità con insediamenti preesistenti (art. 20)</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>Riqualificazione/riuso/rigenerazione delle aree/infrastrutture ed edifici dismessi con specifici progetti</li></ul>	-

#### 4. ANALISI DI INDIRIZZI E ORIENTAMENTI DEFINITI DALLA SCHEDA DELL'AMBITO DI PAESAGGIO 12 – FASCIA COSTIERA NORD DEL LAGO MAGGIORE

Nell'estratto di P.P.R. seguente, relativo alla scheda d'ambito n. 12 sono segnalati gli elementi significativi di indirizzi e orientamenti strategici riguardanti il Comune di Vignone con particolare riferimento alle parti oggetto della variante.

<b>Ambito</b>	<b>Fascia costiera Nord del Lago Maggiore</b>	<b>12</b>
---------------	---	-----------



#### DESCRIZIONE AMBITO

Ambito di dimensioni modeste che si disegna lungo la sponda piemontese del Lago Maggiore, delimitato a nord-ovest dai crinali che costituiscono la linea spartiacque con la Valle Cannobina, con la Val Grande, dalla porzione di pianura del Fondo Toce e dai crinali che separano il Lago d'Orta. A sud si protende fino oltre Stresa, ove confina con l'ambito 15 (relativo alla costa meridionale del lago), con il quale mostra marcate analogie.

La fascia costiera del Lago Maggiore è caratterizzata, a eccezione della limitata area pianeggiante di fondo Toce, da un immediato rapporto con le zone collinari e pedemontane con zone di cerniera su linee di crinale o punti di notevole importanza panoramica quali, ad esempio, la vetta del Mottarone, stazione sciistica di pregio, strettamente legata al lungo-costa da funivia.

Assume importanza sopranazionale, essendo il lembo settentrionale del bacino in territorio svizzero, ed essendo le comunicazioni stradali e ferroviarie, soprattutto da fine Ottocento, notevolmente sviluppate con la via che da Verbania si dirige a Locarno, mentre da Feriolo si punta verso il passo del Sempione (sviluppo che ha notevolmente favorito la vocazione turistica dell'area, insieme all'introduzione dei battelli sul lago). La cerniera con la sponda lombarda è invece attualmente garantita dalla connessione diretta data dalla presenza del battello Intra-Laveno.

### **CARATTERISTICHE NATURALI (ASPETTI FISICI ED ECOSISTEMICI)**

Il lago Maggiore, di evidente origine glaciale, è contornato da una stretta linea di spiaggia che subito si eleva dalle sponde, su versanti debolmente pendenti modellati dall'azione glaciale, caratterizzati da un profilo irregolare con aree subpianeggianti che si alternano ad altre a maggiore inclinazione. Si tratta di morene laterali e frontali modellate dall'erosione operata dal movimento dell'antico ghiacciaio. Le litologie sono silicatiche con gneiss, micascisti ricoperti con materiali morenici e colluviali. La fascia costiera e le retrostanti zone pseudopianeggianti ospitano le rinomate località di Stresa, Baveno e Verbania, e si trova un uso del suolo sostanzialmente alternato tra boschi e prati, con poche aree agricole. I boschi si caratterizzano per la presenza di castagneti in purezza, sia a ceduo sia da frutto, e per acero-frassineti di invasione delle aree agricole abbandonate; a questi si associano, soprattutto nelle zone pianeggianti e con ristagno d'acqua, alneti di ontano nero. L'area perilacuale è disseminata di ville di pregio, circondate da parchi con piante secolari sia spontanee sia esotiche, che arricchiscono la bellezza naturale delle sue sponde.

Nella porzione più settentrionale dell'ambito il paesaggio è aspro e selvatico. Dalla stretta fascia costiera, lungo cui corre l'unica via di collegamento con la Svizzera, si ergono pendii montani con incisioni poco profonde, che mostrano un'uniforme copertura boscata, caratterizzata per la presenza, oltre a castagno e faggio, di boscaglie rupestri, ove il substrato e le pendenze permettono la costituzione di piccole tasche di suolo.

La piana alluvionale del Toce costituisce un elemento di discontinuità morfologica rilevante. Questa superficie pianeggiante, formata dai sedimenti ricchi di limi e sabbie fini, presenta una falda sottosuperficiale che favorisce l'agricoltura in rotazione e la localizzazione di numerosi vivai.

Residuali porzioni, ora protette, ospitano, nascosta tra i canneti e formazioni riparie a salici e pioppi, una variegata avifauna.

L'erosione fluviale ha risparmiato nella porzione più settentrionale il Monte Orfano, dietro il quale si cela il ridotto specchio d'acqua del Lago di Mergozzo.

A sud il rilievo si eleva rapidamente per raggiungere l'alta cima del Mottarone (1491 m s.l.m.) da cui, salendo con la cabinovia, si può godere di una splendida veduta; l'area presenta caratteristiche particolari, per la presenza di estese superfici forestali di invasione di ex praterie, alternate a rimboschimenti a prevalenza di abete rosso.

### **EMERGENZE FISICO-NATURALISTICHE**

L'ambito si caratterizza per la presenza di alcune aree tutelate di elevato interesse:

- la Riserva Naturale speciale di Fondo Toce (SIC e ZPS) è un importante canneto perilacustre a *Phragmites australis* che ospita specie ornitologiche a distribuzione limitata, nella regione, e specie entomologiche presenti in Piemonte solo in questo sito o in poche altre località; è inoltre un ambiente di primaria importanza per le specie ornitiche migratorie. Nell'area sono presenti relitti di bosco ripario a prevalenza di *Salix alba* e soprattutto una stazione di *Alnus* alla minima altitudine in Piemonte. Nel complesso l'area si apprezza per essere un prezioso mosaico di vegetazioni acquatiche e palustri di interesse comunitario distribuite lungo i corsi d'acqua, le rispettive foci e il litorale lacustre. Risalendo lungo il fiume l'area è inclusa nella ZPS "Fiume Toce", che si caratterizza per formazioni di greto alluvionale ciottoloso a saliceto, con isoloni in alveo e formazioni boschive riparie di salice bianco e pioppo nero e presenza di ambienti arbustivi termofili e prati da sfalcio planiziali, importanti per l'avifauna migrante e nidificante. Nei pressi dell'area è presente la ZPS "Lago di Mergozzo e Monte Orfano", che include sia ambienti ripari simili a quelli delle aree del Toce, sia boschi di latifoglie dominati da castagno e, nei versanti esposti a sud, specie caratteristiche xerofile.

- Notevole importanza inoltre assumono gli ecosistemi rupestri, con una morfologia aspra a balze rocciose, che determinano condizioni ideali di nidificazione per rapaci;
- la Riserva Naturale del Sacro Monte della Santissima Trinità di Ghiffa, pressoché interamente ricoperta da boschi, si caratterizza per la prevalenza di castagneto ceduo, testimonianza della pesante influenza antropica che storicamente ha caratterizzato questa zona. Sul versante a sud-est sono presenti rimboschimenti a conifere e a latifoglie esotiche, in particolare a pino strobo, a cedro deodara e a quercia rossa. Sul versante opposto, caratterizzato da un pendio più dolce, il ceduo di castagno è spesso interrotto da una boscaglia d'invasione degli antichi pascoli e coltivi, prevalentemente a betulla, pioppo tremolo, frassino, acero e in particolare farnia. L'agrifoglio e il tasso, specie ecologicamente di pregio, sono piuttosto diffusi. Nelle aree umide si presentano specie igrofile quali ontano nero e bianco;
  - le pendici più alte dei versanti di Aurano, Intragna e Miazzina sono incluse nel Parco Nazionale della Val Grande, caratterizzato per essere la più grande area wilderness di ritorno di tutto l'arco alpino. In tali ambienti, l'abbandono da più di un secolo ha portato la natura a ricostituire formazioni arboree, arbustive ed erbacee molto simili alle formazioni naturali, non toccate dall'uomo;
  - la proposta di istituzione del Parco provinciale Naturalistico del Mottarone;
  - si segnala inoltre il Santuario di Inoca, con la Via Crucis, nel comune di Cossogno e l'intorno paesaggistico, con costruzioni isolate su poggi circondati da boschi e collegati da percorsi devozionali punteggiati di cappelle e Vie Crucis.

### **CARATTERISTICHE STORICO-CULTURALI**

L'ambito (come la fascia costiera meridionale, ambito 15) è storicamente connesso alla sponda lombarda del Lago Maggiore soprattutto in virtù del controllo attuato dalla famiglia Borromeo.

Gli insediamenti della fascia costiera lungo la via che costeggia il perimetro lacustre si configurano come una struttura lineare chiusa tra lago e versante collinare-pedemontano, con sviluppo a monte ed esposizione con affaccio verso lago. Discorso a parte per Verbania: comune costituito nel 1939 dall'aggregazione di una serie di centri, di cui Intra e Pallanza i principali, e connotato quindi da una singolare varietà di aspetti urbanistici, specchio delle forti identità originarie, dovute alle differenze sia delle sorti storiche sia del contesto orografico di sviluppo.

L'insieme dei comuni rivieraschi costituisce sistema per la puntuale presenza di edifici religiosi, sia medioevali sia di stampo controriformista, culminanti nei Sacri Monti, tra cui il caso emblematico di Ghiffa, per la forte emergenza di strutture storicizzate per il *loisir* e di ville e giardini storici.

La presenza di questi ultimi definisce un paesaggio antropizzato con connotazione arborea tradizionale e di essenze importate in periodo otto-novecentesco (aspetto che pone l'ambito in stretta connessione con la fascia costiera sud del Lago Maggiore) e segnala come la floricoltura sia sviluppata soprattutto a centro lago, anche in area collinare, mentre a più alta quota si segnala una cultura vivaistica (Alpinia).

Notevole la presenza di cave di materiale lapideo concentrate in comune di Baveno e Mergozzo e anche negli ambiti limitrofi di cerniera (Granito rosa di Baveno, Granito bianco del Montorfano, marmo di Candoglia), connotante per un diffuso utilizzo locale, a iniziare dal XVI secolo e non (Duomo di Milano, San Paolo fuori le mura) e di conseguenza per la formazione di maestranze specializzate.

Entro questo quadro generale si distinguono per il loro ruolo le diverse componenti:

### **FATTORI STRUTTURANTI**

- Sistema delle ville e dei parchi storici (da sottoporre a puntuale individuazione a scala edilizia, nel quadro di livelli di pianificazione comunale o intercomunale); si segnalano, per la rilevanza panoramica: Villa Poss a Intra, Villa Palazzola e Villa Castelli a Stresa, ruderi dell'ex Hotel Eden sulla punta Castagnola a Pallanza, Terme di Baveno;
- strada napoleonica del Sempione con relativi manufatti e opere d'arte (parapetti e punti di sosta e affaccio);
- linea ferroviaria del Sempione con manufatti di pertinenza;

- percorsi devozionali storici Bee-Arizzano-Verbania-Vignone e complesso monumentale di San Martino a Vignone;
- linea Cadorna e fortificazioni (Aurano, Cannero Riviera, Falmenta, Oggebbio, Trarego Viggiona).

#### **FATTORI CARATTERIZZANTI**

- Sistema degli edifici romanici afferenti al sistema pievano medioevale, in relazione anche con le pievi attualmente in territorio svizzero (in prima analisi si possono segnalare, per la rilevanza, gli edifici romanici di Baveno, Pallanza, Suna, Montorfano e Mergozzo); sistema degli edifici controriformistici, di cui San Martino di Vignone è un esempio emblematico;
- sistema dei cordoni morenici glaciali dell'Alpe Sincina.

#### **FATTORI QUALIFICANTI**

- Sistema dei percorsi porticati in numerosi tratti di lungolago urbani;
- promontorio della Castagnola a Pallanza con i ruderi dell'Hotel Eden;
- Villa e Villino San Remigio a Verbania con parco annesso;
- Santuario Del Carmine a Cannobio;
- San Martino di Vignone;
- sistema delle piazze sul lungolago dei centri abitati storici (Verbania, Stresa, Cannobio, Cannero);
- litorali balneabili;
- sistema dei porti lacustri;
- stazioni storiche dei traghetti navigazione laghi;
- linea ferroviaria storica Stresa-Mottarone e sue pertinenze;
- area Badia San Giovanni ex Preventorio a Cannobio;
- area Colonia Motta a Verbania;
- sistema di case da pascolo di bassa quota;
- lacerti di aree condotte a prato e/o pascolo, in aree di rilevanza panoramica: sistema di alpeggi tra Stresa e Baveno (alpe Airaga, alpe Piaghe, proprietà Borromeo nel comune di Gignese), aree tra Calogna e Magognino, alpe Vidabbia;
- aree delle cave (Baveno, Montorfano e Candoglia);
- tratto strada Gignese-Levo con filare di olmi e faggi e punti panoramici;
- torbiera dell'Alpe Scoccia.

Oltre alla puntuale individuazione e perimetrazione degli elementi dei sistemi di beni sopra elencati e delle relative pertinenze storiche e percettive, si segnalano, per la stratificazione storica e per il valore paesaggistico:

- area del Sacro Monte di Ghiffa;
- castelli di Cannero;
- area della Riserva naturale speciale Fondo Toce e collegamento al lago di Mergozzo;
- golfo Borromeo e isole Borromeo;
- fascia degli alpeggi tra Stresa e Baveno;
- Mottarone, area montana di cerniera tra lago Maggiore e Orta.

Si segnala inoltre la presenza di numerosi punti panoramici, sovente di matrice storica, a cui sono collegate viste consolidate o storicizzate: belvedere dell'oratorio di San Salvatore a Premeno, della torre di Monte Castello a Feriolo di Baveno, di Montorfano, della Madonna del Carmine a Cannero, Mottarone.

#### **DINAMICHE IN ATTO**

L'ambito vede un prevalente mantenimento complessivo della destinazione territoriale per il *loisir* con tutte le strutture a esso legate, con numerose iniziative diffuse o puntuali che hanno assunto un ruolo negli ultimi anni:

- l'affermazione degli interventi di "case di villeggiatura", basati sul recupero dei casali abbandonati a seguito della forte decrescita dell'uso dei boschi. Ciò avviene come parziale alternativa al fenomeno dell'espansione di seconde case che ha alterato negli scorsi cinquant'anni il rapporto costa-collina;

- a valorizzazione dei giardini storici a fronte di una mantenuta tradizione di floricultura e vivaistica;
- le iniziative di recupero di borgate di mezza costa e di restauro di molti edifici, rappresentano una crescente valorizzazione dei centri abitati esistenti con la creazione di molte strutture ricettive
- la valorizzazione delle potenzialità agrituristiche ed escursionistiche;
- la valorizzazione dei collegamenti con le vallate dell'Ossola;
- l'istituzione dell'Ecomuseo del Lago d'Orta e Mottarone;
- episodi di riqualificazione (creazione di nuove passeggiate, nuovi porti) dei lungolago;
- il potenziamento dei percorsi lacustri, anche in funzione dei collegamenti ferroviari.

Tra le dinamiche critiche:

- realizzazione incrementale di antenne per telefonia mobile;
- installazione indiscriminata e non regolamentata di pannelli solari sulle coperture;
- eccessivo sfruttamento idroelettrico dei corsi d'acqua di qualsiasi dimensione e portata, con impatto sul paesaggio visibile ed ecosistema, anche in zone di tutela naturalistica (SIC, ZPS);
- realizzazione di nuova edilizia in centro storico e ampliamenti periferici con caratteri estranei a tipologie tradizionali;
- edificazione intensiva di lottizzazioni a mezza costa a Oggebbio, Vignone, Cannobio, Ghiffa;
- edificazione e lottizzazioni a Mergozzo sul lago, sito di alto interesse panoramico e naturalistico;
- edificazione di alberghi lungo il lago tra Stresa e Baveno con compromissione di ville storiche;
- progressivo inserimento lungo la statale del lago di guard-rail ANAS alti e antiestetici, che tolgono la visuale del lago, rimuovono muretti e manufatti storici, impediscono l'accesso al lago ai pedoni.

A fronte delle dinamiche turistiche si riscontra un processo di abbandono delle attività agroforestali, con:

- sostanziale abbandono, nella zona meridionale, delle attività produttive del bosco;
- abbandono delle superfici agricole, con rinaturalizzazione spontanea e invasione di specie forestali arboree e arbustive, sia autoctone sia, soprattutto nella zona più prossima al lago, di specie esotiche presenti nei parchi delle ville.

## **CONDIZIONI**

Il paesaggio insubrico ha un alto carattere di unicità e di rarità. Esso è la testimonianza dell'imponente azione dei ghiacciai alpini e rappresenta una realtà naturale che si avvantaggia di caratteristiche climatiche particolarmente favorevoli allo sviluppo della vegetazione. L'ecosistema lacustre è particolarmente sensibile alle modificazioni di origine antropica che possono produrre impatti notevoli e avere effetti molto dannosi; perciò è necessario un continuo monitoraggio per intervenire rapidamente, in caso di necessità, con misure che permettano al sistema di mantenere un'elevata resilienza. La stabilità degli ambienti nella piana alluvionale del Toce è da considerarsi bassa.

Si tratta di un paesaggio oggetto di rappresentazioni artistiche e letterarie, meta privilegiata del "Grand Tour", che conserva un fascino unico, dato dalla complessità e dalla mutevolezza dei quadri panoramici, e una rara stratificazione di elementi botanici e architettonici di assoluto valore. Dopo la realizzazione delle infrastrutture storiche (strada e ferrovia del Sempione) e il massiccio intervento in chiave turistica e ricettiva, alcune parti del paesaggio lacustre sono state irrimediabilmente alterate, soprattutto con edificazioni fuori scala per volumetria e tipologia costruttiva, per le quali si pone il difficile tema della riqualificazione. Ciò nonostante, il sistema insediativo e culturale storico ha buona leggibilità, manifesta buone possibilità di valorizzazione integrata, necessitando del riconoscimento di sistemi non sempre adeguatamente valorizzati. Nella piana di Fondo Toce, pur con la creazione dell'area della Riserva naturale, il rapporto con la criticità della presenza industriale e di fabbricati fuori scala appare ancora difficilmente gestibile.

Il rischio più elevato è rappresentato dalla possibilità di un'inadeguata riconversione del patrimonio rurale in turistico, legato alla pressione trasformativa per le seconde case.

Ciò comporta una progressiva perdita di leggibilità del patrimonio edilizio storico, soprattutto in concomitanza con le aree di elevate espansioni turistiche.

Oltre al quadro generale hanno rilievo specifiche situazioni di criticità.

Per gli aspetti storico-culturali e turistici:

- soprattutto in determinati periodi dell'anno, la forte pressione turistica, in particolare sulle isole Borromee, innesca processi deterrenti rispetto ai fattori dell'identità originaria, ad esempio presso l'Isola dei pescatori;
- nonostante la buona continuità d'uso delle grandi strutture per il *loisir*, con una commistione con strutture più recenti, il riallestimento dei lungolago ha abusato nell'uso di elementi contemporanei in stile;
- la fascia costiera, soprattutto nel tratto tra Stresa e Verbania, è stata colpita dall'ammodernamento stradale e dai collegamenti con l'autostrada A26 (svincolo di Baveno);
- mancanza di regolamentazione delle strutture turistiche e di arredo urbano sul lungolago (chioschi, dehors, bancarelle, ecc.);
- abbandono, demolizione o conversione delle ville storiche;
- presenza di disordinati campeggi caravan in zona Fondo Toce.

Per gli aspetti naturalistici e ambientali:

- le cave di Baveno, da cui si ricava il noto granito rosa di Baveno, emergono dal versante del monte Mottarone;
- è in corso un preoccupante aumento dell'eutrofizzazione delle acque del Lago di Mergozzo, che si caratterizza sinora per essere uno dei pochi laghi subalpini oligotrofici, con bassa concentrazione di fosforo, ottima trasparenza delle acque, minima percentuale di saturazione dell'ossigeno delle acque profonde;
- le utilizzazioni irrazionali provocano degrado della qualità paesaggistica ed ecologica del bosco, come il taglio a scelta commerciale con prelievo indiscriminato dei grandi alberi nei boschi, con uso di personale non specializzato;
- è diffuso il degrado di castagneti per fattori diversi, quali incendio, collasso colturale o più semplicemente per abbandono.

#### **STRUMENTI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICO - AMBIENTALE**

- Parco Nazionale della Val Grande;
- Riserva naturale di Fondo Toce;
- Riserva speciale del Sacro Monte di Ghiffa;
- SIC: Fondo Toce (IT1140001); Val Grande (IT1140011);
- ZPS: Fiume Toce (IT1140017); Fondo Toce (IT1140001); Val Grande (IT1140011); Lago di Mergozzo e Mont'Orfano (IT1140013);
- Sito UNESCO: Sacri Monti del Piemonte e della Lombardia - Sacro Monte di Ghiffa (core zone e buffer zone);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Villa esistente nella località "Punta della Castagnola" sita in Comune di Pallanza (D.M. 19/06/1922);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico del terreno alberato sulla strada Pallanza-Intra sito nel Comune di Pallanza (D.M. 30/11/1923);
- Dichiarazioni di notevole interesse pubblico di terreni antistanti la Chiesa della Madonna di Campagna siti nel Comune di Pallanza (DD.MM. 12/02/1924);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico del terreno lungo il Lago nel tratto confine Suna - Intra sito nel Comune di Pallanza, di proprietà della Società Immobiliare Nava (in fallimento) (D.M. 31/03/1924);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei terreni e gli edifici esistenti lungo il Lago nel tratto confine Suna - Intra sito nel Comune di Pallanza (D.M. 31/03/1924);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Villa esistente lungo il Lago nel tratto confine Suna - Intra sito nel Comune di Pallanza (D.M. 01/04/1924);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Villa esistente lungo il Lago nel tratto confine Suna - Intra sito nel Comune di Pallanza, di proprietà di Erba Comm. Adolfo fu Leonardo (D.M. 01/04/1924);

- Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Villa esistente lungo il Lago nel tratto confine Suna - Intra sito nel Comune di Pallanza, di proprietà di Perinoli Cristina ved. Biffi (D.M. 01/04/1924);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Villa esistente lungo il Lago nel tratto confine Suna - Intra sito nel Comune di Pallanza, di proprietà di Renzi Giuseppina ved. Rovelli, usufruttuaria, e Rovelli dott. Renato fu Carlo (D.M. 01/04/1924);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico del Villino esistente lungo il Lago nel tratto confine Suna - Intra sito nel Comune di Pallanza (D.M. 01/04/1924);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Villa Casanova esistente lungo il Lago nel tratto confine Suna - Intra sito nel Comune di Pallanza (D.M. 01/04/1924);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico del terreno lungo il Lago nel tratto confine Suna - Intra sito nel Comune di Pallanza, di proprietà di Ronchi Bernardo e fratelli Carlo e Luigi fu Paolo (D.M. 01/04/1924);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Villa Kaupe esistente lungo il Lago nel tratto confine Suna - Intra sito nel Comune di Pallanza (D.M. 01/04/1924);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Villa già Melzi d'Eril ed annesso Parco esistente lungo il Lago nel tratto confine Suna - Intra sito nel Comune di Pallanza (D.M. 20/04/1924);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico del Parco del Grand Hotel delle Isole Borromee sulla strada Nazionale Stresa-Sempione sito nel comune di Stresa (D.M. 04/09/1924);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico di alcuni terreni siti in territorio del Comune di Suna (D.M. 02/04/1925);
- Dichiarazioni di notevole interesse pubblico di terreni esistenti in regione "Tornicco" nel comune di Premeno (DD.MM. 09/03/1925 e DD.MM. 26/12/1925);
- Dichiarazioni di notevole interesse pubblico di terreni esistenti in regione "S. Salvatore" (DD.MM. 09/03/1925 e DD.MM. 26/12/1925);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico del Masso erratico denominato "Sasso Papale" (D.M. 10/10/1929);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei terreni col fabbricato siti nel Comune di Pallanza, di proprietà Franzì Enrico e Fattalini Maddalena fu Carlo (D.M. 03/12/1934);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico del terreno di proprietà del Sig. Monferrini Carlo Felice, sito nel comune di Baveno (D.M. 05/01/1942);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Villa con annesso il parco Bonomelli (D.M. 29/02/1943);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico del parco della Villa D'Azeglio sita in località Cannero (D.M. 22/06/1944);
- Vincolo di bellezze naturali del Comune di Cannobio (Novara) (D.M. 01/11/1944);
- Sottoposizione al vincolo di notevole interesse pubblico delle isole Borromee nel comune di Stresa, ai sensi della legge 28 giugno 1939, n. 1497 (D.M. 11/08/1947);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona sita in comune di Baveno compresa fra la strada statale del Sempione e la sponda del lago, a partire dal confine col comune di Stresa sino al rivo Croso (D.M. 02/04/1949);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona sita nell'ambito del comune di Stresa (D.M. 08/09/1951);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico della vetta del <Mottarone>, sita nell'ambito del comune di Stresa (D.M. 15/09/1952);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona denominata l'Alpino compresa tra i comuni di Stresa e Gignese (D.M. 18/10/1952);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle sponde del lago Maggiore site nell'ambito dei comuni di Arona, Meina, Verbania, Ghiffa, Oggebbio, Cannero e Cannobio (D.M. 28/02/1953);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera del lago Maggiore sita nell'ambito del comune di Baveno (Novara) (D.M. 20/06/1959);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del Colle della Castagnola, con l'attigua porzione dell'abitato comunale e la zona costiera del lago Maggiore nella frazione di Intra, sita nell'ambito del comune di Verbania (D.M. 25/06/1959);

- Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona Madonna di Campagna sita nel territorio del comune di Verbania (D.M. 21/07/1966);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico di zone site nel comune di Verbania (D.M. 09/12/1970);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico del centro abitato e dei dintorni del comune di Mergozzo (D.M. 25/02/1974);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona nei comuni di Mergozzo, S. Bernardino Verbo e Verbania (D.M. 21/06/1977);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona della Val Grande e Val Pogallo sita nei comuni di Trontano, Malesco, Cossogno, Miazzina e San Bernardino Verbo (D.M. 01/08/1985);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona comprendente il Mottarone e Alpe Vidabbia sita nel comune di Stresa (D.M. 01/08/1985);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'albero monumentale denominato Olmo di Mergozzo (D.G.R. n. 37-8157 del 30/12/2002);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'albero monumentale denominato Tasso di Cavandone in Verbania (D.G.R. n. 72-13581 del 04/10/2004);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'albero monumentale denominato Cedro di Stresa (D.G.R. n. 83-14799 del 14/02/2005).

### **INDIRIZZI E ORIENTAMENTI STRATEGICI**

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

In riferimento alle risorse disponibili, le azioni strategiche e le linee normative devono indirizzarsi verso:

- **conservazione integrata del patrimonio edilizio storico delle borgate** e dei nuclei isolati anche con funzione di residenza per villeggiatura, **contenendo il nuovo consumo di suolo**;
- conservazione del patrimonio delle ville storiche, anche novecentesche, con i relativi giardini e parchi, evitando la frammentazione o separazione del rapporto villa-giardino e promuovendo la fruizione pubblica dei luoghi; controllo delle trasformazioni d'uso turistico ricettive dei complessi villa-giardino, verificando la compatibilità in rapporto alla conservazione degli elementi caratterizzanti dei luoghi (parcheggi, impianti tecnologici, attrezzature di servizio);
- valorizzazione culturale con il miglioramento dell'accessibilità e dell'offerta fruitiva delle attività caratterizzanti i primi rilievi collinari;
- valorizzazione della peculiarità dei porti lacustri storici e dei collegamenti via lago;
- ulteriore valorizzazione dei luoghi del loisir storicamente consolidati e riconosciuti per fama, promuovendo in particolare le valenze storiche dei luoghi; sistemazione della fascia lacustre curando la continuità dei percorsi ciclabili e pedonali;
- contenimento degli interventi di potenziamento infrastrutturale non strettamente connessi a esigenze di sicurezza;
- attenzione alle aree estrattive, rispettando le esigenze di percezione del paesaggio e valorizzandone il sapere consolidato e legato alle attività e ai mestieri tradizionali dei luoghi;
- valorizzazione e potenziamento del rapporto lago-montagna, anche nell'ottica di alleggerimento della pressione turistica sulle sponde del lago, indirizzando a una fruizione più ampia del territorio (con la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili di facile accessibilità lungo le medie pendici, dalle quali si può godere di visuali ad alto valore paesaggistico);
- nella piana alluvionale del Toce, correzione dell'elevato impatto visuale degli insediamenti industriali esistenti e integrazione dell'insorgenza di nuove infrastrutture e insediamenti industriali e commerciali, in un'ottica di salvaguardia e di recupero del contesto paesaggistico.

Per gli aspetti naturalistici le riserve speciali, già presenti, andrebbero ampliate nei confini e portate a una più marcata caratterizzazione, intervenendo per migliorare struttura e composizione del bosco.

**Per le superfici forestali deve essere incentivata la gestione attiva, multifunzionale e sostenibile;** in particolare è opportuno:

- favorire una corretta gestione selvicolturale delle superfici forestali;
- incentivare la conversione attiva a fustaia dei popolamenti cedui a prevalenza di faggio, con priorità per i popolamenti invecchiati e delle stazioni più stabili;
- negli interventi selvicolturali di qualsiasi tipo (tagli intercalari, di maturità/rinnovazione), valorizzare le specie spontanee rare, sporadiche o localmente poco frequenti conservandone i portaseme e mettendone in luce il novellame, per il loro ruolo di diversificazione del paesaggio e dell'ecosistema;
- negli interventi selvicolturali di qualsiasi tipo (tagli intercalari, di maturità/rinnovazione), prevenire l'ulteriore diffusione di robinia e altre specie esotiche; in particolare, nei boschi a prevalenza di specie spontanee la gestione deve contenere la robinia e tendere a eliminare gli altri elementi esotici (ailanto, quercia rossa, conifere ecc.), soprattutto se diffusivi, o le specie comunque inserite fuori areale;
- valorizzare gli alberi monumentali o comunque a portamento maestoso all'interno del bosco, oltre al mantenimento di una quantità sufficiente di alberi maturi, deperenti e morti in piedi e al suolo, in misura adeguata per la tutela della biodiversità.

Per gli aspetti infrastrutturali in genere e insediativi è importante:

- regolamentare con piani specifici l'installazione di antenne per telefonia mobile e tralicci per linee elettriche ad alta tensione;
- regolamentare, nel rispetto di ecosistemi e paesaggio, lo sfruttamento idroelettrico, in particolare quello di privati e con piccole portate, mediante piani compatibili concertati tra gli enti a tutti i livelli;
- **regolamentare con specifici piani il numero e le caratteristiche degli ampliamenti delle sedi stradali**, le caratteristiche dei manti stradali e in particolare i guard-rails e barriere, da studiare in modo che non siano antiestetici e non ostruiscano visuali e conservando elementi e manufatti storici;
- regolamentare l'installazione dei pannelli solari con norme specifiche nei piani regolatori;
- **regolamentare l'attività edilizia e il mantenimento d'uso dei materiali tradizionali e delle lavorazioni artigianali** con norme specifiche nei piani regolatori;
- regolamentare e limitare la demolizione e sostituzione edilizia nei nuclei insediativi storici, anche minori (frazioni), in particolare di strutture collettive antiche come forni, lavatoi, torchi, ecc.;
- regolamentare nei piani regolatori la gestione dell'attività edilizia sulle ville di lago e i relativi parchi e giardini, con censimento di tutte quelle esistenti e denominazione per tutte di "interesse storico architettonico", con relativi limiti alla trasformazione;
- regolamentare nei piani regolatori le caratteristiche dei campeggi;
- regolamentare nei piani regolatori le caratteristiche dei porti, dei moli, degli approdi e dei centri velici;
- regolamentare nei piani territoriali lo sviluppo e la riqualificazione dei percorsi di lungolago, in modo che siano omogenei nei diversi comuni;
- regolamentare e limitare con strumenti urbanistici coordinati l'edificazione e le espansioni residenziali dell'area da Ghiffa al confine svizzero;
- **recuperare e valorizzare il turismo escursionistico sui percorsi culturali e storici** (Griffa - Trinità, Cannobio, Carmine, **Vignone - San Martino**);
- consolidare e riorganizzare il tessuto di carattere suburbano a ovest del centro di Cannobio, con particolare attenzione al ruolo strutturante dell'ansa del torrente Cannobino e della linea di pedemonte;
- evitare la saldatura dei centri di lungolago tra Cannero, Ghiffa e Verbania;
- contenere la crescita a carattere dispersivo e salvaguardare le pause del costruito sul lungolago del Golfo Borromeo e sul lungolago nord del lago di Mergozzo;
- arrestare la crescita insediativa a carattere dispersivo sul lungolago tra i centri di Baveno e Stresa e a sud di Stresa;
- sottoporre a tutela maggiormente restrittiva l'area del lago di Mergozzo.

### Elenco delle Unità di Paesaggio comprese nell'Ambito in esame e relativi tipi normativi

Cod	Unità di paesaggio	Tipologia normativa (art. 11 NdA)	
1201	Stresa Baveno e le Isole Borromee	IV	Naturale/rurale o rurale alterato da insediamenti
1202	Il Vergante Verbanò	VII	Naturale/rurale e rurale a media rilevanza e integrità
1203	Mergozzo e il Montorfano	IV	Naturale/rurale o rurale alterato da insediamenti
1204	Verbania e la Fascia Lacustre	V	Urbano rilevante alterato
1205	Nuclei rurali dell'alto Verbanò	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
1206	Cannero, Cannobio e l'alta riviera del lago Maggiore	IV	Naturale/rurale o rurale alterato da insediamenti

### Tipologie architettoniche rurali, tecniche e materiali costruttivi caratterizzanti

Unità di paesaggio	Descrizione	Localizzazione
1204	Pietra da cantoni, cornice paramento, pavimentazione	Diffusa nell'UP
1204	Decorazioni e pitture: Meridiane, immagini devozionali, trompe l'oeil	Diffuse nell'UP

### Comuni

Arizzano (12), Aurano (12), Baveno (12), Bee (12), Brovello-Carpugnino (12), Cambiasca (12), Cannero Riviera (12), Cannobio (11-12), Caprezzo (12), Cossogno (10-12), Ghiffa (12), Gignese (12), Intragna (12), Mergozzo (9-10-12), Miazzina (10-12), Oggebbio (12), Premeno (12), San Bernardino Verbanò (10-12), Stresa (12), Trarego Viggiona (11-12), VERBANIA (12), Vignone (12).

## AMBITO 12 – FASCIA COSTIERA NORD DEL LAGO MAGGIORE

Obiettivi	Linee di azione
<b>1.1.2.</b> Potenziamento dell'immagine articolata e plurale del paesaggio piemontese.	Valorizzazione culturale, miglioramento di accessibilità e offerta fruitiva, di attività caratterizzanti i primi rilievi collinari, anche per ridurre la pressione turistica sulle sponde del lago, indirizzando ad una fruizione più ampia del territorio, con percorsi panoramici lungo le medie pendici.
<b>1.2.3.</b> Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.	Valorizzazione delle specie forestali spontanee rare, conservandone i portaseme e mettendone in luce il novellame, per il loro ruolo di diversificazione del paesaggio e dell'ecosistema.
<b>1.3.3.</b> Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.	Conservazione integrata del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei isolati, delle ville storiche, anche novecentesche, con i relativi giardini e parchi; promozione della loro fruizione pubblica e del riuso sostenibile a fini turistici; tutela delle aree agricole di pregio paesaggistico.
<b>1.4.1.</b> Salvaguardia attiva dei paesaggi di specifico valore o eccellenza, nel quadro della valorizzazione del capitale territoriale.	Valorizzazione e monitoraggio degli impatti dei luoghi del loisir.
<b>1.4.4.</b> Salvaguardia e valorizzazione degli aspetti di panoramicità regionali e locali, con particolare attenzione agli spazi aperti che consentono la percezione in profondità del territorio e l'inquadramento dei beni di interesse storico culturale e all'aspetto consolidato degli skyline urbani, collinari e montani.	Tutela degli scorci panoramici fruibili delle superfici a terrazzo; definizione di interventi di mitigazione a scala territoriale.
<b>1.5.4.</b> Qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale al tessuto urbano e ai luoghi centrali con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato.	Riduzione del traffico nelle aree centrali e lungo la strada litoranea, potenziamento della rete di piste ciclabili per il collegamento dei nuclei storici lungo la costa.
<b>1.6.1.</b> Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.	Tutela e incentivazione delle attività agricole attraverso la conservazione del suolo, dei caratteri paesaggistici rurali (siepi, filari ecc.), la promozione e la valorizzazione dei prodotti tipici e l'incentivazione all'utilizzo delle buone pratiche agricole.
<b>1.7.2.</b> Salvaguardia delle caratteristiche ambientali delle fasce fluviali e degli ecosistemi acquatici negli interventi di ripristino delle condizioni di sicurezza dei corsi d'acqua e per la prevenzione dei rischi di esondazione.	Valorizzazione della peculiarità dei porti lacustri storici e dei collegamenti via lago.
<b>1.7.3.</b> Salvaguardia delle caratteristiche ambientali e storico-culturali degli ambiti di bordo dei laghi, con particolare riferimento agli ecosistemi delle acque a bassa profondità dei laghi minori e agli insediamenti storici per la villeggiatura e il turismo.	Promozione di azioni coordinate a livello territoriale per la tutela e la valorizzazione della fascia lacuale.
<b>1.9.1.</b> Riuso e recupero delle aree e dei complessi industriali o impiantistici dismessi od obsoleti o ad alto impatto ambientale, in funzione di un drastico contenimento del consumo di suolo e dell'incidenza ambientale degli insediamenti produttivi.	Mitigazione dell'elevato impatto visuale degli insediamenti industriali esistenti, con integrazione di nuove infrastrutture ed insediamenti industriali e commerciali, per la salvaguardia e il recupero del contesto paesaggistico della piana alluvionale del Toce.
<b>1.9.3.</b> Recupero e riqualificazione delle aree interessate da attività estrattive o da altri cantieri temporanei con azioni diversificate (dalla rinaturalizzazione alla creazione di nuovi paesaggi) in funzione dei caratteri e delle potenzialità ambientali dei siti.	Promozione di misure di attenzione per le aree estrattive rispettando le esigenze di percezione del paesaggio e valorizzandone il sapere consolidato, legato alle attività e ai mestieri tradizionali dei luoghi.

<b>2.4.1.</b> Salvaguardia del patrimonio forestale.	Valorizzazione degli alberi monumentali o comunque a portamento maestoso, e mantenimento di alberi maturi in misura adeguata a favorire la tutela della biodiversità.
<b>2.4.2.</b> Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione).	Prevenzione dell'ulteriore diffusione di specie esotiche e conversione attiva a fustaia dei popolamenti cedui a prevalenza di faggio.
<b>3.1.1.</b> Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	Contenimento degli impatti delle nuove infrastrutture attraverso il rispetto dei rapporti scalari e morfologici con le peculiarità del luogo.
<b>4.5.1.</b> Sviluppo di reti di integrazione e di attrezzature leggere per il turismo locale e diffuso, rispettoso e capace di valorizzare le specificità e le attività produttive locali.	Valorizzazione dei luoghi di loisir storicamente consolidati e riconosciuti per fama; <b>promozione delle valenze storiche dei luoghi</b> ; sistemazione della fascia lacustre curando la continuità dei percorsi ciclabili e pedonali.

### Comuni

Arizzano (12), Aurano (12), Baveno (12), Bee (12), Brovello-Carpugnino (12), Cambiasca (12), Cannero Riviera (12), Cannobio (11-12), Caprezzo (12), Cossogno (10-12), Ghiffa (12), Gignese (12), Intragna (12), Mergozzo (9-10-12), Miazzina (10-12), Oggebbio (12), Premeno (12), San Bernardino Verbano (10-12), Stresa (12), Trarego Viggiona (11-12), VERBANIA (12), Vignone (12).

In base a quanto evidenziato sopra, si riconoscono i seguenti indirizzi e obiettivi riguardanti la variante strutturale del P.R.G. di Vignone e i corrispondenti contenuti di piano:

<b>N.</b>	<b>INDIRIZZI / OBIETTIVI (estratti da ambito di paesaggio n. 12)</b>	<b>CONTENUTI DELLA VARIANTE DI P.R.G.</b>
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>conservazione integrata del patrimonio edilizio storico delle borgate</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>la variante conferma la perimetrazione dei nuclei antichi di Vignone e Bureglio; il piano individua per ogni edificio le categorie di intervento previste ai fini della tutela e della valorizzazione del patrimonio edilizio; le N.T.A. del P.R.G. contengono previsioni relative agli aspetti morfologici, tipologici e materici (art. 24 NTA)</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>contenimento del consumo del suolo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>come illustrato negli elaborati della variante di P.R.G., le aree edificabili oggetto di variante sono state segnalate nel corso di un processo pubblico di partecipazione dei cittadini con valutazione e selezione di quelle sostanzialmente riferibili a superfici di completamento e ad aree contigue all'edificato</li> </ul>

<b>N.</b>	<b>INDIRIZZI / OBIETTIVI (estratti da ambito di paesaggio n. 12)</b>	<b>CONTENUTI DELLA VARIANTE DI P.R.G.</b>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gestione attiva delle superfici forestali</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• le aree coperte da boschi e foreste sono individuate mediante un rilevamento diretto e sono oggetto di una specifica normativa di piano (anche in riferimento alla L.R. 4/2009) (art. 25 NTA)</li> </ul>
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• regolamentazione delle caratteristiche delle sedi stradali</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• la variante conferma la classificazione funzionale delle strade, attribuendo le caratteristiche dimensionali; le N.T.A. della variante contengono indicazioni relative agli effetti paesaggistici degli interventi sulle infrastrutture (art. 20 N.T.A.)</li> </ul>
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• regolamentare uso di materiali tradizionali</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• cfr. precedente n. 1</li> </ul>
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• recuperare e valorizzare turismo escursionistico su percorsi culturali e storici (San Martino)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• il piano individua autonomamente un'area di tutela del comprensorio di San Martino per la quale viene definita una specifica norma di P.R.G. (art. 41 N.T.A.)</li> </ul>
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• tutela degli scorci panoramici</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• le aree oggetto di variante sono situate a quote altimetriche inferiori ai principali punti di percezione del paesaggio (sia puntuali che cinetici)</li> </ul>
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• promozione delle valenze storiche dei luoghi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• cfr. precedenti punti 1 e 6</li> </ul>

## 5. ANALISI DEI CONTENUTI DELLE RETI DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA

L'estratto della tavola P5 del P.P.R. riportato di seguito individua gli elementi della rete di connessione paesaggistica presenti sul territorio di Vignone.



### Elementi della rete ecologica

- Nodi secondari

### Connessioni ecologiche

#### Corridoi su rete idrografica:

- Da mantenere

#### Corridoi ecologici:

- ↔ Da mantenere

- Aree di continuità naturale da mantenere e monitorare

#### Fasce di connessione sovregionale:

- Principali rotte migratorie

#### Aree di progetto

- Contesti dei nodi

In sintesi sul territorio di Vignone, considerato nella sua interezza per la difficoltà a ricondurre alla scala delle aree oggetto di variante di P.R.G. l'elaborato P5 del P.P.R., risulta la presenza di:

- corridoio su rete idrografica (torrente San Giovanni);
- corridoio ecologico da mantenere (estremo settore nord del territorio);
- aree di continuità naturale da mantenere e monitorare (settore orientale del territorio);
- nodo secondario della rete ecologica (settore nord del territorio);
- contesto dei nodi (settore occidentale del territorio);
- principali rotte migratorie (confine orientale del territorio).

Il confronto di quanto evidenziato sopra con i contenuti oggetto della variante di P.R.G. evidenzia:

- il corridoio ecologico corrispondente al percorso del torrente San Giovanni non è interessato da previsioni di variante;
- il corridoio ecologico da mantenere riguarda la connessione tra Trinità di Ghiffa e parco Valgrande e interessa l'estremo margine settentrionale del territorio di Vignone dove non insistono previsioni di intervento di variante;
- le aree di continuità naturale sono indicate nella parte di territorio comunale interessato dagli insediamenti esistenti; le aree interessate da variante hanno caratteristiche di completamento e/o di contiguità con l'edificato con limitata interferenza rispetto al mantenimento della continuità delle superfici "naturali";
- il nodo secondario della rete ecologica indicato dal P.P.R. si trova nella parte settentrionale del territorio comunale, non interferita da previsioni di variante;
- le aree di progetto degli elementi della rete ecologica definite "contesti dei nodi" si trovano nella parte occidentale del territorio prevalentemente ineditata; alcune previsioni di variante potenzialmente prossime ai contesti indicati dal P.P.R. sono contigue all'edificato esistente e non hanno interferenze significative rispetto all'estensione delle superfici libere;
- l'indicazione delle rotte migratorie presso il confine orientale del territorio comunale non è impedita dalle limitate previsioni di variante nel settore interessato.

## **ALLEGATO: ESTRATTI DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

### 3° - DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

#### Art. 5 - GENERALITA'

1. I tipi di intervento di cui al presente titolo, sono costituiti dalle forme in cui possono esplicarsi le attività di trasformazione urbanistica, ed edilizia del territorio, comunale e quindi l'esecuzione di opere e le costruzioni, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree, edifici, manufatti, l'utilizzazione delle risorse naturali ed ambientali, il cambiamento delle caratteristiche originarie del luogo; in sintesi tutto quanto modifica lo stato di fatto del territorio comunale.
2. I tipi di intervento precisati agli articoli potranno riguardare (secondo quanto indicato nel testo) sia edifici, sia manufatti.
3. Gli interventi in oggetto sono ~~classificabili~~ **classificati** ed esposti nei loro contenuti qualitativi negli articoli seguenti ~~secondo una gradualità~~. Si specifica che l'ammissibilità in una determinata area, o per un determinato edificio o manufatto di un tipo di intervento, indica contestualmente anche la possibilità di applicare i tipi di intervento inseriti nelle parti antecedenti dell'elenco.
4. I tipi di intervento ammissibili comportano comunque la tutela dei caratteri originari degli edifici esistenti ritenuti significativi ~~dalla C.E.~~ nell'esame delle richieste di **titoli abilitativi** ~~autorizzazione e/o concessione~~; in particolare sono da salvaguardare i valori architettonici e tipologici degli edifici di antica formazione e da eliminare gli aspetti di contrasto ambientale; in particolare:
  - a) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di **carattere documentario** ~~epoca successiva~~, è fatto divieto di:
    - deturpare o eliminare gli elementi architettonici caratterizzanti quali portali, logge, porticati, archi, volte, cornicioni, affreschi e pitture murali;
    - eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni, **caratteristici** della tradizione locale;
    - **escludere** le parti eventualmente compromesse, **da ripristinare** ~~andranno nel tempo ripristinate~~, in conformità alla esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica;
    - provvedere alla tinteggiatura di facciate o parti di esse con tinte o materiali non adeguati al contesto ambientale, ~~e, comunque, senza parere preventivo della C.E.~~;
  - b) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, ogni ulteriore intervento è sottoposto alla preliminare condizione di:
    - sostituire quei materiali di finitura che risultino in contrasto con i materiali predominanti all'intorno;
    - eliminare manufatti che costituiscano elemento di forte antagonismo con

gli aspetti ambientali del contesto.

5. Inoltre ogni intervento fra quanti esposti negli articoli seguenti può comportare **da parte del Comune** la richiesta contestuale di sistemazione dell'area asservita all'edificio o manufatto con eventuale rimozione di edifici **incoerenti o in abbandono** (o parti di essi), manufatti, accumuli di materiali, ecc. e/o con sistemazione di tutto quanto sia considerato ~~dal Sindaco, sentita la C.E.~~, in contrasto con interessi pubblici espressi anche attraverso il decoro dell'ambiente e del paesaggio.
6. Per quanto non evidenziato e/o in contrasto agli articoli 5,6,7,8,9,10,11,12 e 13, valgono le prescrizioni di cui alla Circolare P.G.R. n 5/SG/URB del 27/4/84. ~~allegata alle presenti N. di A.~~

## Art. 20 - SEDI STRADALI

1. Gli elaborati grafici di P.R.G. illustrano le strade esistenti e di progetto, classificate secondo la seguente gerarchia a:
  - (S1) Strade di collegamento intercomunale ~~con caratteristiche di controllo delle immissioni ed uscite del traffico.~~
  - (S2) Strade primarie di accesso ai settori ~~collegamento tra centri urbani e insediamenti.~~
  - (S3) Strade di distribuzione capillare.
2. A tali tipologie del P.R.G. corrispondono le seguenti classificazioni ai sensi del D.L. 285/92 e s. m. e i. concernente il nuovo codice della strada:

Tipologia di P.R.G.	Classificazione D.L. 285/92	
	All'interno del centro abitato ex D.L. 285/92	All'esterno del centro abitato ex D.L. 285/92
S1	E	C
S2	E	<del>C</del> <b>E</b>
S3	F	F

C = Strade extraurbane di scorrimento;  
E = Strada urbana;  
F = Strada locale

3. Per ciascun tipo di strada il P.R.G. prescrive la larghezza teorica del nastro stradale composta dalla parte destinata al traffico veicolare, dai marciapiede, **esclusi rilevati e banchine**, dalle fasce di arretramento nella costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici, manufatti o muri di cinta.
4. La previsione per gli arretramenti si applica esclusivamente alle strade pubbliche e alle strade assoggettate ad uso pubblico.
5. E' ammessa deroga all'arretramento dal confine stradale previsto dalle presenti norme, nel caso di installazione di cancelli e portoni carrai dotati di apertura automatica a distanza.
6. Nel prospetto seguente sono indicate le tipologie con i rispettivi valori dimensionali:

TIPOLOGIA STRADALE DEL P.R.G.	CLASSIFICAZ. EX D.L. 285/92 e s.m. e i. int. centri ab. (4) est. centri ab. (4)	LARGHEZZA MINIMA CARREGGIATA	N. CORSIE	LARGHEZZA MINIMA MARCIAPIEDE O BANCHINA	ARRETRAMENTO DAL CONFINE STRADALE (1)				
					ALL'INTERNO CENTRI ABITATI (4)		ALL'ESTERNO CENTRI ABITATI (4)		
					PER RECINZ.	PER EDIFICAZ	PER RECINZ.	PER EDIFICAZ. (2)	
			caso 1	caso 2					
		ml.		ml.	ml.	ml.	ml.	ml.	ml.
S1	E	7,50	2	1,50 x 2	1,50	7,50	-	-	-
	C				-	-	3,00	7,00	30,00
S2	E	6,00	2	1,00 x 2	1,00	5,00	-	-	-
	C E				-	-	3,00	7,00	30,00 <b>20,00</b>
S3	F	5,50	2	0,75 x 2	1,00	3,50	-	-	-
	F				-	-	3,00	5,50	20,00 (3)

(1) per confine stradale si intende la linea più esterna tra quella relativa al confine della proprietà stradale e quella determinata dalla applicazione delle larghezze stradali indicate nella presente tabella;

(2) CASI 1: riguardano le aree considerate edificabili dal P.R.G. mediante concessione **titolo abilitativo** semplice e le aree comprese in strumenti urbanistici esecutivi in vigore alla data del DL 285/92 e s.m. e i.;  
CASI 2: riguardano gli altri casi;

(3) per le strade vicinali l'arretramento si riduce a ml. ~~10,00~~ **5,00**;

(4) da perimetrazione approvata secondo i disposti del Codice della Strada D.L. 285/92 e s.m. e i.

7. Le aree destinate alle sedi stradali e ai loro allargamenti fino al momento della loro utilizzazione e le aree di arretramento delle recinzioni possono essere utilizzate esclusivamente per la formazione di allargamenti dei marciapiedi, per la realizzazione di aree di parcheggio e per la sistemazione di superfici verdi. ~~eve opportuno, alberate.~~
8. Gli edifici ed i manufatti esistenti ricadenti entro le aree di arretramento e le fasce di rispetto possono essere oggetto esclusivamente di interventi di tipo MO, MS, RC1, RC2, RE1, **RE2, RE3**, D ed MD, a condizione che eventuali modificazioni della sagoma o dell'ingombro planimetrico non costituiscano ulteriore riduzione degli spazi vincolati.
9. E' altresì consentito nelle aree di arretramento e nelle fasce di rispetto l'intervento di tipo A o S a condizione che avvenga a distanza pari o superiore alla minima preesistente.
10. Sono ammesse entro tali spazi le costruzioni relative alle attrezzature per l'erogazione del carburante ed i relativi servizi e le strutture connesse con il trasporto pubblico.
11. Il posizionamento esatto delle sedi stradali ~~e degli incroci~~ **delle intersezioni** e degli svincoli sarà definito in sede di progettazione esecutiva dell'infrastruttura all'interno comunque delle fasce di rispetto indicate dalle tavole del P.R.G. e dalle presenti norme.
12. Per quanto non specificato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui al D.L.

285/92 integrato con D.L. 360/93 e al D.P.R. 495/92 integrato con D.P.R. 147/93.

~~Si intendono richiamate nel presente articolo tutte le prescrizioni evidenziate nella Relazione Geologico-Tecnica e sue integrazioni.~~

- 13. Sui tratti di viabilità classificata come “percorsi panoramici” dal P.P.R. non è ammessa l’occlusione delle visuali con manufatti o vegetazione, salvo per tratti limitati (di estensione non superiore a 25 m. lineari) in caso di interventi per la stabilità del suolo e per la sicurezza.**

## Art. 22 - AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (ACR)

### 1. Definizione:

- Il P.R.G. classifica quali aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale le aree di norma non edificate, situate all'interno del perimetro o lungo le sfrangiature perimetrali del territorio edificato, dotate di opere di urbanizzazione o ~~agevolmente~~ **direttamente** collegabili alle relative reti (**a carico dei soggetti attuatori**).

### 2. Destinazioni d'uso:

- Nelle aree di cui al presente articolo sono consentite le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 17 punto b).

### 3. Tipi di intervento:

- Sono ammessi interventi di tipo NC; successivamente alla costruzione sugli edifici realizzati saranno possibili i tipi di intervento elencati al precedente art. 21, ~~3° e 4° comma~~, ma nel rispetto dei parametri sotto indicati.

### 4. Parametri:

- Tipologia: ~~case~~ **costruzioni** isolate o abbinate **fino** a due piani fuori terra (**esclusione di case "a schiera"**)
  - IF = 0,8 mc/mq;
  - Rc = 0,30 mq/mq;
  - H = ~~10,50~~ **9,00** ml;
  - Dc = 5,00 ml;
  - Df = 10,00 ml.
- **In caso di nuova costruzione di edifici con previsione di classificazione di prestazione energetica in categoria A o superiore, il parametro IF è incrementato di un "bonus" del 10%.**
- Per il calcolo della superficie fondiaria del lotto si fa riferimento, se il lotto risulta **interamente classificato come A.C.R.** ~~integro~~, alla superficie catastale, in alternativa si fa riferimento allo specifico rilievo della superficie allegato alla domanda di ~~concessione edilizia~~ **titolo abilitativo**.

### 5. Disposizioni particolari

- 1) E' consentita la realizzazione di fabbricati accessori secondo le prescrizioni del precedente art. 11.

- 2) **Nel caso dell'attuazione degli interventi di nuova costruzione deve essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile del suolo pari o superiore al 40% della superficie fondiaria.**
- 3) Nelle nuove costruzioni devono essere garantiti gli standards minimi a parcheggio previsti dal 2° comma art. 2 L.n° 122/89
- 4) Devono essere rispettati gli arretramenti dai confini stradali previsti dall'art. 20 delle N.T.A. e le aree a standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.e.i.  
  
Si intendono richiamate nel presente articolo tutte le prescrizioni evidenziate nella Relazione Geologico-Tecnica e sue integrazioni.
- 5) **Nel caso di A.C.R. in cui risultino assenti o carenti le infrastrutture a rete, con particolare riferimento alla fornitura idrica e alla raccolta dei liquami, il titolo abilitativo per gli interventi dovrà essere assoggettato a convenzionamento per assicurare le necessarie opere di adeguamento delle reti.**
- 6) **Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi previsti dal presente articolo è subordinato alla verifica dell'adeguatezza delle reti di fornitura idrica e di smaltimento reflui, ovvero della previsione del loro potenziamento se necessario.**
- 7) **In generale gli interventi sulle A.C.R. dovranno prevedere scelte progettuali idonee all'inserimento nel contesto per gli aspetti morfologici e compositivi anche in riferimento agli indirizzi approvati con D.G.R. n. 30-13616 del 22.03.2010.**
- 8) Per le aree A.C.R. n. 1, 2, 3, 14, 8, 9, 11 e 12 la documentazione da presentare per l'ottenimento del titolo abilitativo agli interventi di edificazione deve essere integrata con una relazione contenente l'analisi e la rappresentazione degli accorgimenti utilizzati per ottenere un adeguato inserimento nel contesto paesaggistico.
- 9) Eventuali interventi di nuova edificazione in aree per le quali si riscontri un'interferenza visiva con i N.A.F., i progetti dovranno utilizzare morfologie e caratterizzazioni materiche e cromatiche coerenti con il contesto.
- 10) **Per le aree l'area A.C.R. n. 4 e n. 11 il parametro IF è uguale ridotto a 0,4 mc/mq.**

**Per l'area A.C.R. n. 4, per la quale il parametro H è di 6,50 ml., nella realizzazione delle opere edili o comunque di trasformazione dell'attuale stato dei luoghi, dovrà essere salvaguardata la vegetazione arborea autoctona, in particolare i soggetti di qualsiasi dimensione appartenenti alla specie carpino bianco (Carpinus betulus L.). Qualora**

~~si rendesse necessario eliminare soggetti di carpino (di qualsiasi dimensione) questi dovranno essere sostituiti con la messa a dimora di un pari numero di alberi sempre della stessa specie.~~

- 11) ~~Per le aree A.C.R. n. 8 e 9, per le quali il parametro H è di ridotto a 7,50 ml., la progettazione degli interventi di edificazione dovrà garantire la compatibilità con il tessuto edilizio esistente e le caratteristiche dei luoghi.~~

## Art. 24 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)

1. Il P.R.G. individua, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s. m. e i., come nuclei di antica formazione quelle aree con insediamenti di valore storico-artistico, ambientale e/o documentario **presenti** sull'intero territorio comunale e caratterizzate dalla presenza di agglomerati urbani, anche di piccoli nuclei, aventi riconoscibili requisiti storico-artistici o documentari
2. Obiettivo del Piano è il recupero funzionale dei nuclei di antica formazione, nell'ambito della salvaguardia delle caratteristiche storico ambientali.
3. Destinazioni d'uso:
  - Nelle aree NAF sono consentite le destinazioni **d'uso** elencate, all'art.17 lettere a), b), d); **le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 17 punto c) sono ammesse solo se preesistenti e compatibili con le tutele sanitarie e ambientali.**
4. Tipi di intervento:
  - Sono ammessi i seguenti tipi di intervento, in base alla classificazione tipologica di ciascun edificio indicata sulla tavola ~~PT-PR5~~ **PP.06 TD.06** di P.R.G.: MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, A e S, D, DR, MD.
  - Per quanto concerne la classificazione dei tipi di intervento ammissibili si fa riferimento agli artt. 5-6-7-8-9-10-11-12-13 delle N. T. A.
  - Per quanto non evidenziato e/o in contrasto agli articoli sopra citati valgono le prescrizioni di cui alla Circolare P.R.G. n° 5/SG/URB del 27/4/84 ~~allegata alle presenti norme.~~
5. Parametri
  - Per gli edifici ricadenti nelle aree di cui al presente articolo i parametri IF, V, H, Sc sono pari ai valori preesistenti, salvo nel caso degli interventi di tipo A e S, individuati cartograficamente nella tavola ~~PT-PR5~~ **PP.06 TD.06** di P.R.G., e nel caso di interventi di tipo A e S "una tantum", previsti per alcune tipologie di edifici e contingentati nella misura del 5-10-15% della SUL esistente secondo le indicazioni della Tav. ~~PT-PR5~~ **PP.06 TD.06** di P.R.G., ~~eve sono consentiti~~ **gli** incrementi di V e/o Sc ~~con~~ **seguono** le prescrizioni e condizioni più avanti specificate; **€ 15** mq di SUL sono comunque sempre consentiti, negli interventi di A e S, per ogni unità accatastata, per l'adeguamento dei servizi igienici e per la risoluzione di aspetti distributivi di collegamento **orizzontale e/o verticale.**
  - Gli interventi di A e S saranno ammessi esclusivamente alle seguenti ~~prescrizioni~~ e condizioni:

- è assolutamente vietato realizzare corpi volumetrici sospesi;
  - non è consentito l'ampliamento che occupi ballatoi, percorsi collettivi, loggiati o corti godute collettivamente;
  - ~~che~~ i corpi volumetrici in ampliamento ~~partano da~~ **devono essere vincolati a** terra (pur non dovendo giungere necessariamente fino al tetto);
  - ~~che~~ l'ampliamento ~~sia necessario alla~~ **può essere utilizzato per la** chiusura, nel rispetto delle tipologie e dei materiali locali, di vani scala esterni che mettano in comunicazione vani dello stesso alloggio;
  - ~~che la sopraelevazione della copertura oggetto d'intervento non superi in gronda e al colmo le quote di 1 mt, ad eccezione delle sopraelevazioni di quote maggiori individuate cartograficamente nella Tav. PR5 di P.R.G.~~
- Nelle aree NAF sono consentiti, nell'ambito dell'intervento di RE2, il recupero di volumetrie rustiche e la modifica delle quote di imposta e di colmo delle coperture, fino ad un massimo di 1 mt, per adeguamento delle altezze interpiano **e/o per il recupero di sottotetti.**
  - In particolare con la categoria di intervento RE2 è consentita la chiusura di spazi esistenti configurati geometricamente anche se privi di tamponamenti e/o serramenti sul perimetro esterno. La realizzazione di tale chiusura dovrà tenere conto di criteri compositivi e costruttivi compatibili con il contesto del N.A.F.
  - Per il parametro Dc e Df nelle aree NAF si fa riferimento al codice Civile.

~~Devono essere rispettate le aree a standards di 21 della L.R. 56/77 e s.m. e i.~~

## 6. Disposizioni particolari:

- 1) Il Sindaco, in sede di rilascio **del titolo abilitativo** della concessione edilizia, ~~sentita la Commissione Edilizia,~~ prescriverà in maniera obbligatoria tutte le condizioni dell'intervento, in base alle prescrizioni **ai contenuti** elencati nei successivi "Criteri di intervento edilizio", con particolare riferimento all'applicazione dei caratteri tipologici, dei particolari costruttivi, dei materiali, dei colori e delle sistemazioni esterne, finalizzate al recupero degli edifici nell'ambito della salvaguardia delle caratteristiche storico-ambientali, anche secondo le schede allegate alle presenti norme.
- 2) Non è consentita alcuna nuova costruzione; sono consentiti ~~solo modesti~~ ampliamenti e sopraelevazioni (dove specificatamente indicato sulle tavole di P.R.G.), al fine di completare o ricostruire le cortine edilizie; nella realizzazione degli allineamenti in cortina dovranno preferibilmente essere mantenute delle lievi differenze di quota dei nuovi colmi rispetto agli esistenti.

- 3) Gli interventi devono tendere a recuperare i caratteri originari degli edifici e ad eliminare gli elementi ed i volumi aggiuntivi incompatibili con essi.
- 4) E' consentita la realizzazione di autorimesse ai piani terreni degli edifici alla condizione che le relative aperture non siano realizzate direttamente sulle strade pubbliche e che la loro formazione non alteri le caratteristiche morfologiche dell'edificio se non per la costruzione di un portone in legno di chiusura.
- 5) Dove specificamente compatibile con le categorie di intervento disciplinate dall'elaborato PR5, è ammesso il recupero di edifici di origine rurale da destinare a funzioni accessorie della residenza (depositi, autorimesse, magazzini, ecc.). In questo caso dovranno essere salvaguardati i caratteri morfologici e compositivi dell'edificio originario e utilizzati materiali coerenti con il contesto del N.A.F.
- 6) La realizzazione o la chiusura delle aperture esterne, ~~laddove consentita~~ deve tener conto di principi di regolarità compositiva e di allineamento propri degli edifici originari.
- 7) Per la sostituzione dei serramenti esterni è consentito l'impiego di prodotti in legno e in PVC, a condizione che risultino di forma, disegno, sezione e colorazioni compatibili con le caratteristiche presenti nel contesto del N.A.F.
- 8) E' ammessa la realizzazione di scale esterne **a cielo libero** costruite in muratura piena sottostante le rampe. Le scale esterne possono avere parapetto in muratura piena (in continuità con la muratura sottostante) o parapetto con ringhiera in ferro di semplice fattura.
- 9) Negli interventi devono essere utilizzati materiali e colorazioni il più possibile analoghi a quelli originari o con essi compatibili anche in riferimento ad appositi repertori eventualmente depositati presso l'U.T.C.
- 10) Gli interventi di tipo RC1, RC2, **RE1 e RE2** relativi agli edifici devono prevedere anche la contestuale sistemazione delle superfici libere di pertinenza, con pavimentazioni adeguate al contesto, con giardini e con orti.
- 11) Sono consentite la MO e la MS delle recinzioni esistenti.
- 12) Possono essere messi in atto strumenti urbanistici esecutivi su tutta o parte delle aree, mediante deliberazione del C.C.; ~~tali strumenti urbanistici esecutivi sono subordinati, ai sensi dell'ultimo comma dell'art.49 della L.R. 56/77, al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ed ambientali di cui all'art.91 bis della citata L.R. 56/77 e s.m. e i.~~
- 13) Per quanto non esplicitamente enunciato nelle presenti N.T.A., vale quanto prescritto dall'art. 24 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

~~Si intendono richiamate nel presente articolo tutte le prescrizioni evidenziate nella Relazione Geologico-Tecnica e sue integrazioni.~~

## 7. Criteri di intervento edilizio:

1) Oltre a quanto sopra prescritto, gli interventi di qualsiasi tipo, ad eccezione delle nuove demolizioni, devono assumere i seguenti criteri di salvaguardia ambientale da osservare nella progettazione ed esecuzione **delle opere edilizie** degli interventi edilizi:

### a) Materiali di copertura:

- obbligo al mantenimento delle coperture in “piede” salvo quelle che necessitano di totale rifacimento (accertato dal Tecnico Comunale) e ~~dalla Commissione Edilizia~~) per le quali è consentito l'uso di altro materiale idoneo all'inserimento ambientale; indicato ~~dalla Commissione Edilizia~~;
- obbligo al mantenimento di strutture portanti delle coperture in legno con le pendenze originali nel caso di tetti in “piede”; è consentito, **nel caso di impiego** di coperture alternative, una modifica parziale delle pendenze che non deve scendere al di sotto del 50% per non snaturare profondamente la tipologia.

### b) Materiali di rivestimento esterno:

- obbligo di mantenimento delle facciate in pietra a vista per quelle con caratteristiche di omogeneità e comunque per quelle che possono evidenziare il processo tecnologico costruttivo; i materiali di rivestimento esterno devono essere di tipo liscio e rasato (intonacatura e tinteggiatura, terre naturali, ecc.) con esclusione di materiali falso / rustici ruvidi (trattamenti lavorati, graffiati, bucciato di tipo e granulometria variabile, ecc.); ~~presso gli uffici comunali saranno depositati i materiali ammessi~~;
- per i cascinali riadattati a residenza e per edifici con caratteristiche rurali, montane sono consentiti trattamenti a calce e cemento stollato laddove preesistenti;
- le tinteggiature devono essere autorizzate sulla base dei colori previsti **in apposito repertorio** ~~come pure il tipo di materiale di rivestimento~~;
- obbligo alla conservazione e restauro di tutti gli elementi decorativi realizzati con tecniche e materiali vari, facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche con le tecniche proprie del restauro e comunque in tutti i casi richiesti espressamente ~~dalla Commissione Edilizia~~ **dagli uffici comunali**.

### c) Strutture portanti:

- obbligo al mantenimento, alla conservazione, al restauro e al consolidamento di tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta, in legno o ferro misto laterizio;
- obbligo al mantenimento, restauro, e consolidamento o rifacimento delle strutture portanti orizzontali originali in tutte le parti esterne che

evidenzino il processo tecnologico e costruttivo anche in parti comuni all'interno dell'edificio.

- per il rifacimento o l'esecuzione di nuovi ballatoi esterni ed interni, balconi, balconcini, loggiati, dovranno essere impiegati materiali originali del luogo, quali pietra e legno o, in alternativa, è consentito l'uso del calcestruzzo a vista con spessore massimo di cm 10 con le caratteristiche **dimensionali costruttive** tipiche dei luoghi; è escluso l'uso misto di solette in laterocemento e/o con sottostanti mensole (a putrelle) in ferro;
- ogni operazione di consolidamento deve essere eseguita con le tecniche proprie del restauro.

d) Caratteri tipologici:

- obbligo al mantenimento dei caratteri tipologici soprattutto per quanto riguarda i rapporti tra gli spazi privati e spazi collettivi e comuni (ballatoi, passaggi collettivi, percorsi verticali, porticati, logge, ecc.) fatta salva la necessità di adeguare la qualità e presenza dei servizi igienico-sanitari e tecnologici agli standards attuali;
- obbligo al rispetto dei rapporti **spaziali geometrici** e delle dimensioni, anche in deroga alle norme igienico-edilizie in vigore, tipiche delle aperture esterne (porte, porte balconi, finestre);
- per la formazione di nuove aperture a piano terra per la creazione di attrezzature commerciali e terziarie in ogni caso deve essere garantita la salvaguardia degli impianti compositivi della fronte in oggetto;
- non è consentita l'installazione di insegne esterne di vario tipo (~~per le quali va richiesta con grafici particolareggiati in allegato~~) che possono disturbare la lettura dell'ambiente o comunque danneggiare l'immagine degli edifici e dei nuclei. L'autorizzazione va richiesta anche per le operazioni di sostituzione di quelle esistenti su cui valgono le seguenti norme: le vetrine o insegne commerciali che caratterizzano l'ambiente urbano, con la loro presenza vanno mantenute e conservate in efficienza.

e) Pavimentazione:

- la sostituzione, il rifacimento e la nuova installazione di pavimenti in cortili, androni, porticati e altri spazi collettivi sono sottoposti ad autorizzazione comunale ~~su indicazione della Commissione Edilizia;~~

f) Aree libere:

- nelle aree libere non edificate, nei giardini e negli orti esistenti ~~in assenza di indicazioni di Piano,~~ sono ammesse esclusivamente opere di conservazione e manutenzione agli impianti arborei;
- sono vietati il taglio e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico e **botanico ambientale**;
- possono essere ammessi modesti interventi edilizi necessari alla realizzazione dei percorsi pedonali, al consolidamento o alla

sistemazione dei terreni, o utili alla pratica delle coltivazioni orticole e/o floricole;

- è consentita la formazione di nuovi muretti di contenimento del terreno, esclusivamente in pietra a vista: tali manufatti non devono costituire recinzione né alterare l'assetto degli spazi collettivi;
- possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzione di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorre a caratterizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (esempio cortine, viottoli, antichi percorsi, ecc.). In particolare è fatto obbligo il mantenimento e la conservazione delle cortine edilizie costituite da muri che delimitano cortili e giardini interni.

## Art. 25 - AREE PER USI AGRICOLI (AA)

### 1. Definizione:

- Sono le aree destinate all'esercizio delle attività agricole, sia a scopo produttivo sia a scopo di conservazione del sistema idrogeologico ed ecologico; esse comprendono:
  - a) terreni a colture orticole e floricole e altre specializzate di carattere intensivo ed estensivo
  - b) terreni a bosco ed a coltivazione industriali del legno
  - c) terreni a prato alberato
  - d) terreni a pascolo e prato-pascolo.
- Le categorie di aree agricole sopra elencate vengono utilizzate per l'applicazione dei parametri differenziati riportati al presente articolo; si specifica che la categoria colturale di riferimento è quella esistente o quella di progetto.

### 2. Destinazione d'uso:

- Nelle aree AA sono consentite le destinazioni **di cui** alla lettera e) dell'art. 17 precedente.

### 3. Tipi di intervento:

- Per gli edifici esistenti in aree AA sono consentiti i seguenti tipi di intervento: MO, MS, RC1, RC2, **RE1 RE2, RE3**, A, S, NC, MD, con i limiti dimensionali indicati **nei seguenti parametri**.

### 4. Parametri:

- E' ammessa la NC di edifici destinati alle attività agricole e di accessori relativi alle residenze rurali esistenti secondo i parametri sotto riportati.
- Le autorimesse, da realizzarsi secondo quanto stabilito al precedente art.11) 3° comma, saranno preferibilmente interrate se la morfologia del terreno lo consente.
- Per gli edifici di nuova costruzione è ammessa un'altezza massima di:
  - H = 7,00 ml. per edifici destinati alle attività agricole (stalle, fienili, magazzini, abitazioni rurali, ~~silos~~ **con eventuale deroga per silos**); 3,00 ml. per edifici minori aventi funzione di accessori (tettoie, ricoveri, ripari per animali); per gli interventi su edifici esistenti è ammesso il raggiungimento delle altezze massime sopra indicate e/o la conferma di altezze preesistenti.

- Rc = 0,10 mq/mq per aziende agricole; il rapporto è aumentato a 0,50 mq/mq per **colture orticole, floricole e altre specializzate esclusivamente** aziende ~~florivivaistiche~~ nelle aree specificatamente classificate sulle tavole di P.R.G. per la realizzazione di serre e tunnel stabilmente ancorati a terra;
  - Dc = 5,00 ml;
  - Df = 10,00 ml;
  - Distanza minima fra abitazioni rurali del proprietario e attrezzature destinate a stalla = 20,00 ml salvo casi preesistenti.
- Per le abitazioni rurali:
- IF = **secondo l'elenco riportato al 1° comma del presente articolo:**  
per le aree di tipo a) 0,05 mc/mq;  
per le aree di tipo b) 0,01 mc/mq;  
per le aree di tipo c) 0,001 mc/mq;  
per le aree di tipo d) 0,001 mc/mq;
  - H = ~~10,50~~ **9,00** ml (salvo eccedenze per manufatti tecnologici);
  - Rc = 0,20 mq/mq;
  - Dc = 5,00 ml;
  - Df = 10,00 ml;
- La residenza al servizio dell'azienda non può comunque essere superiore a 1000 mc lordi.
- In qualunque caso la somma delle superfici coperte da edifici non abitabili destinati alle attività agricole e/o accessori e da abitazioni rurali non può superare complessivamente il rapporto di copertura di 0,30 mq/mq rispetto a tutta l'area dell'azienda, **con l'eccezione delle colture orticole, floricole e altre specializzate dove si può raggiungere il Rc massimo di 0,70 mq./mq.**

#### 5. Disposizioni particolari:

- 1) Nelle aree AA sono consentite ovunque opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio urbano.
- 2) ~~Le concessioni~~ **I titoli abilitativi** per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate esclusivamente **a**:
  - ~~agli imprenditori agricoli~~ **a titolo principale** ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n 153 e 10 maggio 1976, n 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n 27 e 23 agosto 1982, n 18, anche quali soci di cooperative;
  - ~~ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui al punto precedente e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;~~

~~–agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e s.m. e i. e della lettera m) del secondo comma dell'articolo 25 della L.R. 56/1977 e s.m. e i., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.~~

~~–**imprenditori agricoli professionali ai sensi della normativa vigente anche quali soci di cooperative;**~~

~~–**proprietari dei fondi e chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli professionali e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;**~~

~~–**imprenditori agricoli non a titolo professionale., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata per i quali vigono gli stessi indici urbanistici degli operatori professionali in merito alla ristrutturazione ed ampliamento degli edifici rurali esistenti.**~~

~~La costruzione di serre è consentita esclusivamente nelle aree classificate "per colture orticole e floricole" specializzate".~~

~~In tali aree sono ammesse esclusivamente coltivazioni intensive o estensive a pieno campo.~~

- 3) La nuova costruzione (NC) di edifici destinati alle attività agricole e di accessori relativi alle residenze rurali, compresi serre e tunnel, anche con caratteristiche di temporaneità è consentita agli imprenditori agricoli. In caso di soggetti privi della qualifica di imprenditore agricolo, la nuova costruzione di edifici destinati alle attività agricole e di accessori rurali non può superare mq. 50 **20** di superficie coperta.
- 4) Il rilascio della concessione **dei titoli abilitativi** per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla, presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento dell'immobile al servizio dell'attività agricola, le classi di coltura in atto e in progetto, il vincolo di trasferimento di cubatura di cui al comma 17° dell'art. 25 della L.R. 56/1977 e s.m. e i., le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.
- 5) Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti; per il calcolo del volume è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza dal centro aziendale di Km 2, con il limite sopraindicato di volume per la cubatura residenziale di mc 1000 per ogni azienda.
- 6) Gli indici di cui ai parametri precedenti, possono essere riferiti sia alla coltura in atto, sia alle colture in progetto **di trasformazione colturale**.

- 7) Le tipologie edilizia **caratteristiche degli edifici da realizzare** in area agricola dovranno essere estremamente semplificate con **morfologia e caratteristiche compositive** forme e aperture di tipo tradizionale e finiture esterne non contrastanti con la generalità degli edifici circostanti.
- 8) In sede di rilascio **del titolo abilitativo saranno prescritte** della concessione edilizia il Sindaco, sentita la C.E., prescriverà in maniera obbligatoria le condizioni dell'intervento con particolare riferimento alla conservazione delle caratteristiche architettoniche e ambientali dei manufatti esistenti ed **all'adeguamento ad essi per quelli** in progetto, ai materiali da utilizzarsi nell'intervento, e alla raccolta e smaltimento delle acque reflue e dell'approvvigionamento idrico e **più** in genere alle urbanizzazioni.
- 9) Le attività zootecniche sono sottoposte ad autorizzazioni e a regolare controllo degli Uffici competenti Comunali e dell' U.S.S.L., **indipendentemente dal contesto dei titoli abilitativi.**
- 10) Devono essere rispettati gli arretramenti dai confini stradali previsti dall'art. 20 delle N. T. A. e le aree a standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. e i.
- Si intendono richiamate nel presente articolo tutte le prescrizioni evidenziate nella Relazione Geologico-Tecnica e sue integrazioni.
- 11) Per quanto non esplicitamente enunciato nelle presenti N. T. A., vale quanto prescritto dall'art. 25 della L.R. 56/77.

## 6. Aree boscate:

- 1) Il P.R.G. individua, con riferimento alla legislazione vigente, sulle tavole **PP.04 TD.04** "Carta dei vincoli" le aree boscate; si precisa che laddove esiste la sovrapposizione della classificazione di area boscata con quella di destinazione d'uso del suolo (**PP.02 TD.02**) si applicano i riferimenti normativi di tale destinazione urbanistica, fermo restando il vincolo procedurale autorizzativo ai sensi del D.Lgs. 42/04 e della normativa regionale di riferimento. In particolare le trasformazioni dell'uso del suolo devono essere autorizzate ai sensi della L.R. 04/2009 e ss.mm. e ii. utilizzando i criteri compensativi definiti negli specifici regolamenti attuativi.
- 2) Nelle aree boscate, fatte salve le limitazioni ai sensi delle normative vigenti, sono ammessi gli interventi seguenti:
- gli interventi consentiti in base alla concomitante classificazione delle destinazioni d'uso delle aree riportate sulle tavole **PP.02 TD.02**, **PP.03a TD.03a**, **PP.03b TD.03b**, precisando che la classificazione di area boscata costituisce esclusivamente vincolo procedurale

- autorizzativo ai sensi del D.Lgs. 42/04;
- le opere previste dal Piano Territoriale o da altri livelli di pianificazione sovraordinata o quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità; le opere attinenti alla regimazione ed all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi e le captazioni sorgive; le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al contenimento ed al consolidamento dei versanti; le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti ad impianti di smaltimento rifiuti, ad elettrodotti, ad impianti di telecomunicazione e ad attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;
  - le strade e piste ad uso agro-silvo-pastorale, realizzate secondo la normativa forestale regionale vigente;
  - i percorsi pedonali e ciclabili, a fondo naturale stabilizzato, non asfaltato, interdetti al passaggio di veicoli a motore, opportunamente regolamentati e segnalati, con l'avvertenza che nella progettazione di tali percorsi dovrà essere data priorità al recupero della viabilità esistente ed alla realizzazione di percorsi ad uso misto (con finalità di servizio per le attività forestali e di fruizione pubblica), nel rispetto delle tipologie e dei materiali costruttivi tradizionali e tipici della zona; la viabilità dovrà avere densità limitata, rapportata alle effettive esigenze;
  - la manutenzione ed il recupero dei manufatti di interesse storico e architettonico, quali cappelle, sentieri selciati, muri in pietra a secco, terrazzamenti, ecc.;
  - gli interventi sugli edifici esistenti a norma dell'art. 26, con l'esclusione del recupero di fabbrica per attività agrituristiche.

### 3) Prescrizioni particolari per le aree boscate:

Per la realizzazione degli interventi nelle aree boscate (esclusi quelli selvicolturali, comunque soggetti a specifica normativa di competenza regionale) la progettazione deve prevedere:

- accertamenti geologici, geotecnici e idrogeologici che valutino localmente la fattibilità tecnica degli interventi anche dal punto di vista della sicurezza;
- valutazioni agronomico-forestali-ambientali che valutino localmente la fattibilità tecnica degli interventi dal punto di vista ambientale e le misure da adottare per la tutela dei relativi valori. Particolare attenzione andrà posta nella scelta della più opportuna localizzazione degli interventi, salvaguardando in particolare i popolamenti a prevalenza di specie autoctone e le specie autoctone presenti in popolamenti a prevalenza di altre specie e valutando la possibilità di localizzazioni alternative che tengano in considerazione la presenza di elementi di valore ambientale e paesaggistico da tutelare e la presenza di aree già alterate per intervento antropico.

## Art. 41 - VINCOLI A TUTELA DEI BENI AMBIENTALI E MONUMENTALI E DELLE AREE DI VALORE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

a) Il P.R.G. individua le aree e gli edifici soggetti a vincolo di tutela **ai sensi del D.Lgs. 42/2004** dei beni ambientali e monumentali ai sensi delle leggi 1497/39, 431/1985 e 1089/1939.

- In tali aree gli interventi previsti, in base alle disposizioni contenute nelle presenti N.T.A. che introducono modificazioni all'aspetto esteriore **del contesto e** degli immobili, sono subordinati all'ottenimento della necessaria autorizzazione **paesaggistica** da parte dell'Assessorato ai Beni Ambientali della Regione, secondo i disposti della L.R. n. 20/89 e della Soprintendenza ai Monumenti.
- In assenza di precisi elementi, di riferimento emessi dagli organi preposti, Le perimetrazioni delle fasce di tutela dei corsi d'acqua e delle zone boscate ex L. 431/85, così come indicate nelle tav. PR3 e PR4 del P.R.G., **hanno carattere ricognitivo sulle tavole di P.R.G.** solo indicative.

b) Il P.R.G. individua, ai sensi del punto 2) del comma dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s. m. e i., un'area di particolare valore ambientale e paesaggistico intorno al complesso monumentale di S. Martino, secondo le indicazioni grafiche riportate nella tav. PT-PR2 **PP.04 TD.04** del P.R.G.

- Tale area costituisce una componente significativa del paesaggio naturale e per la maggior **in** parte non ricade in altre categorie protette da vincoli o salvaguardie.
- Tutti gli interventi edilizi di NC, A, S, D, D con NC, Ristrutturazione Urbanistica e Qualunque intervento di modificazione dello stato dei luoghi o degli immobili **delle costruzioni** ricadenti all'interno della perimetrazione, dell'area dovranno riportare il parere favorevole della Commissione Regionale per la tutela e valorizzazione dei beni culturali e ambientali **dovrà essere sottoposto a parere degli organismi competenti in materia di paesaggio.**

Sono delegate al Sindaco le competenze di rilascio delle autorizzazioni e delle concessioni edilizie per gli interventi di:

- Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria ivi comprese quelle relative a impianti tecnologici esistenti e connesse strutture e volumi tecnici;
- Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazioni Edilizie anche con demolizioni di strutture edilizie e loro pertinenze quando non comportino l'abbattimento totale del manufatto;
- impianti tecnici al servizio di edifici esistenti;
- occupazione temporanea di suolo pubblico o privato con depositi, serre, relitti e rottami, attrezzature mobili, coperture pressostatiche per attrezzature sportive,

- ~~baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione purché  
ciò non comportino movimenti di terra;~~
- ~~—trivellamento di pozzi e ristrutturazione e ammodernamento di canali irrigui;~~
- ~~—monumenti ed edicole funerarie nei limiti delle zone cimiteriali;~~
- ~~—posa in opera di cartelli, insegne e di altri mezzi di pubblicità;~~
- ~~—le opere complementari quali cancellate, muri di contenimento del verde privato,  
opere di arredo urbano e di illuminazione urbana;~~
- ~~—tinteggiature e ritinteggiature delle fronti degli immobili esistenti o di parti di essi.~~

~~Il Sindaco dà immediata comunicazione delle autorizzazioni rilasciate,  
trasmettendo contestualmente la relativa documentazione alla Commissione  
Regionale per la tutela e valorizzazione dei beni culturali e ambientali, la quale  
può, entro sessanta giorni successivi alla comunicazione annullare, con  
provvedimento motivato, l'autorizzazione comunale.~~

1. Destinazioni d'uso:

- Le destinazioni d'uso consentite sono quelle relative all'indicazione grafica riportata sulle tavole di P.R.G. all'interno del perimetro che definisce l'area di valore ambientale e paesaggistico.

2. Tipi di intervento:

- I tipi di intervento per gli edifici ed i manufatti ricadenti nelle aree di valore ambientale e paesaggistico, sono quelli relativi all'indicazione grafica riportata sulle tavole di P.R.G. all'interno del perimetro che così le definisce.
- **Per la tutela degli aspetti di visibilità del complesso di San Martino, gli interventi ammessi ricadenti nell'area indicata sugli elaborati grafici potranno essere condizionati da prescrizioni di garanzia degli effetti paesaggistici contenute nei titoli abilitativi.**

3. Parametri:

- I parametri da applicare sono quelli relativi all'indicazione grafica riportata sulle tavole di P.R.G. all'interno del perimetro dell'area di valore ambientale e paesaggistico.

4. Disposizioni particolari:

- 1) Non sono consentite alterazioni consistenti della morfologia e dell'altimetria del suolo.
- 2) Per le alberature di essenze pregiate singolari **consolidate e/o di pregio** esistenti è fatto divieto di procedere all'abbattimento se non in casi specifici, previa autorizzazione del Sindaco, a norma della L.R. 04/09/78 n. 57 e s.m. e i. e previo impegno di sostituzione delle alberature abbattute con analoghe

*essenze o di valorizzazione di superfici boschive, secondo la legislazione vigente in materia.*

- 3) *In generale sono oggetto di tutela e valorizzazione costruzioni e manufatti appartenenti alla memoria storica e/o di valore culturale e architettonico quali edifici votivi, percorsi e relativi manufatti, edifici esterni ai N.A.F. di epoca anteriore al secondo dopoguerra.***
- 4) *Per tali costruzioni e manufatti gli interventi previsti sono soggetti al parere di coerenza espresso dalla Commissione locale per il paesaggio.***
- 5) Gli interventi di modificazione del suolo e del contesto ricadenti all'interno dell'area di tutela del complesso di San Martino individuata sulle tavole di P.R.G. sono soggette alle procedure previste per le aree a "rischio archeologico"**

## **Art. 43bis – TUTELE DI NATURA PAESAGGISTICA**

1. Si richiamano le disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti del P.P.R. contenute nelle Norme di Attuazione all'art. 3 comma 9, all'art. 13 commi 11, 12 e 13, all'art. 14 comma 11, all'art. 15 commi 9 e 10, all'art. 16 commi 11, 12 e 13, all'art. 18 commi 7 e 8, all'art. 23 commi 8 e 9, all'art. 26, comma 4, all'art. 33 commi 5, 6, 13 e 19, all'art. 39 comma 9, all'art. 46 commi 7, 8, 9, nonché nel catalogo dei Beni paesaggistici del Piemonte, prima parte (schede A070, A081, A082, A083 e B054), all'interno della sezione "prescrizioni specifiche" presente nelle schede relative a ciascun bene che, in caso di contrasto con le previsioni e/o le Norme di Attuazione del P.R.G. sono prevalenti.
2. Gli interventi su aree classificate boscate secondo l'individuazione cartografica desunta dal P.P.R. devono essere indirizzati a valorizzare l'effetto della vegetazione nella definizione del quadro paesaggistico. Pertanto sia nel caso di conferma, sia nel caso di modificazione e/o di eliminazione – sostituzione della vegetazione, oltre all'applicazione delle compensazioni citate nel precedente articolo 25, è necessario che i progetti di intervento contengano l'analisi e lo studio dell'effetto della componente vegetale interessata nel contesto paesaggistico.
3. In generale devono essere evitati interventi che possano interferire con la visibilità degli elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica. Nei tratti di viabilità classificati come "percorsi panoramici" e in corrispondenza di "bacini visivi" non è ammessa l'occlusione delle visuali con costruzioni, manufatti o vegetazione per sviluppi lineari superiori a 25 m., salvo che per problematiche connesse con la stabilità dei suoli e/o la sicurezza di cose e persone.
4. Gli interventi da realizzare in corrispondenza delle fasce di tutela dei corsi d'acqua indicati cartograficamente come classificati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 devono osservare criteri utili a tutelare in generale la biodiversità.
5. Gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento o sopraelevazione e di ristrutturazione totale su edifici e manufatti ricadenti all'interno del territorio urbano devono perseguire il miglioramento di aspetti morfologici, compositivi, materici e cromatici con l'obiettivo di valorizzazione qualitativa del patrimonio immobiliare quale elemento presente nel paesaggio.