

# REVISIONE DEL PIANO PAESISTICO DI UNA PARTE DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI SAN MAURIZIO D'OPAGLIO (NO)



## Norme di attuazione



Revisione del Piano paesistico di una parte del territorio del  
Comune di San Maurizio d'Opaglio (NO)

# **NORME DI ATTUAZIONE**

Approvato con D.G.R. n. 13-346 dell'8 novembre 2024

## **Assessorato**

**Sviluppo e promozione della montagna, aree interne e Gal, Sistema neve, Tutela delle aree protette (foreste, parchi, aree Unesco, Sic e Rete Natura 2000), Attività estrattive, Programmazione territoriale, paesaggistica ed urbanistica, Biodiversità e tartuficoltura**

Assessore: Marco Gallo

## **Direzione**

**A1600A - AMBIENTE, ENERGIA E TERRITORIO**

Direttore: Angelo Robotto

## **Settore**

**A1610C - Pianificazione regionale per il governo del territorio**

Responsabile: Giovanni Paludi

Gruppo di lavoro:

Alfredo Visentini (coordinamento)

Federica Bonavero

Jessica Deffacis

Raffaella Delmastro

Giuseppe Ferrera

Aldo Tocchio

## INDICE

|   |  |
|---|--|
| <b>TITOLO I: NORME DI INQUADRAMENTO GENERALE</b>        | <b>5</b>   |
| Art. 1  | Ambito e contenuti del Piano. 5  |
| Art. 2  | Elaborati del Piano. 5   |
| Art. 3  | Effetti del Piano. 6   |
| Art. 4  | Aree adiacenti. 6  |
| <b>TITOLO II: NORME DI TUTELA GENERALE E DI SETTORE</b> | <b>7</b>   |
| Art. 5  | Autorizzazioni paesaggistiche. 7   |
| Art. 5 bis  | Normativa geologica e vincoli urbanistici. 7   |
| Art. 6  | Prevenzione incendi. 7   |
| Art. 7  | Cave e discariche. 7   |
| Art. 7 bis  | Area a rischio archeologico. 7   |
| Art. 8  | Reti di distribuzione, impianti e infrastrutture, bombole gas. 8   |
| <b>TITOLO III: AMBITI TERRITORIALI DI TUTELA</b>        | <b>9</b>   |
| Art. 9  | Tavole di piano. 9   |
| Art. 10   | Disposizioni e criteri riguardanti gli edifici e gli aspetti scenico-percettivi. 9                                 |
| Art. 11   | Attività turistico ricettive. 13   |
| Art. 12   | Disposizioni e criteri riguardanti gli edifici agricoli. 13  |
| Art. 13   | Attività agricole e patrimonio rurale storico. 13  |
| Art. 13 bis   | Sistema idrografico. 14  |
| Art. 14   | Boschi e frutteti. 15  |
| Art. 15   | Agriturismo. 15  |
| Art. 16   | Nuove costruzioni per l'agricoltura e l'agriturismo. 15  |
| Art. 17   | Nuove costruzioni. 16  |
| Art. 17 bis   | Attività produttive. 16  |
| Art. 18   | Recinzioni. 16   |
| Art. 19   | Campeggio. 16  |
| Art. 20   | Viabilità e parcheggi. 17  |
| Art. 21   | Fontane, illuminazione, segnaletica: cartelli indicatori e cartelli esplicativi. 17                                |
| Art. 22   | Cassonetti rifiuti. 18   |
| Art. 23   | Attrezzature pubbliche di ristoro, servizi e aree di sosta con tavoli in<br>pietra. 18                             |
| Art. 23 bis   | Aree a servizi pubblici. 18  |
| Art. 24   | Depositi attrezzi da giardino e bassi fabbricati. 19   |
| Art. 25   | Sponda del lago. 19  |
| <b>TITOLO IV: NORME FINALI</b>                          | <b>21</b>  |
| Art. 26   | Sostituzione del comune agli obblighi di manutenzione. 21  |
| Art. 27   | Vigilanza. 21  |
| Art. 28   | Repressione degli interventi abusivi. 21   |
| <b>ALLEGATI</b>   |  |
| All. 1  | Schede riguardanti i criteri progettuali 23  |
| All. 2  | Schede degli edifici 45  |
| All. 3  | Schede dei tipi di intervento sugli edifici 209  |
| All. 4  | Specifiche prescrizioni d'uso Schede A087 e B054 Catalogo dei beni<br>paesaggistici del Piemonte - prima parte 215 |

## TITOLO I: NORME DI INQUADRAMENTO GENERALE

Art. 1

### ***Ambito e contenuti del Piano***

Il Piano Paesistico della fascia a lago del Comune di San Maurizio d'Opaglio (in seguito definito PP) riguarda il territorio compreso nella fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia ai sensi dell'art. 142 lett. d) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. ed alcune altre aree già tutelate precedentemente con D.M. 25/2/1974 (A087)<sup>1</sup> e D.M. 1/8/1985 (B054)<sup>2</sup> ai sensi dell'art. 140 del D.Lgs. 42/2004, con alcune variazioni motivate nella relazione illustrativa (analisi svolte e criteri di valutazione). Il piano definisce la perimetrazione nelle Tavole di piano e le misure di salvaguardia.

Art. 2

### ***Elaborati del Piano***

Il Piano si compone dei seguenti elaborati:

Relazione illustrativa:

Relazione

Allegato 1:

ricerca storica

Allegato 2:

verifica di conformità con il Ppr

Tavole di piano:

Tavola 1 dei beni paesaggistici; scala 1:5.000

Tavola 2 delle componenti paesaggistiche; scala 1:5.000

Tavola 3 della percezione visiva; scala 1:15.000

Tavola 4 di raffronto con i beni paesaggistici; scala 1:5.000

Tavola 5 di raffronto con le componenti paesaggistiche; scala 1:5.000

Tavola 6 della rete ecologica; scala 1:5.000

Tavola 7 di piano; scala 1:5.000

Norme di Attuazione:

Articolato delle norme

Allegato 1:

schede riguardanti i criteri progettuali

Allegato 2:

schede degli edifici

Allegato 3:

schede dei tipi di intervento sugli edifici

Allegato 4:

specifiche prescrizioni d'uso Schede A087 e B054 del "Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte - prima parte"

---

<sup>1</sup> Codice relativo all'elaborato del Ppr "Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte - prima parte".

<sup>2</sup> Codice relativo all'elaborato del Ppr "Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte - prima parte".

Tavole di approfondimento approvate con D.C.R. n. 220-2997 del 29/01/2002 che costituiscono indirizzo di riferimento:

12. Pianta aree di sosta con tavoli di pietra; scala 1:50;
14. Dettagli pavimentazioni; scala 1:10;
  - 14.1 sassi di delimitazione su terra;
  - 14.2 lastre di pietra irregolare su terra;
  - 14.3 ciottoli di bordo su terra;
  - 14.4 ciottoli e cls su sottofondo;
  - 14.5 ciottoli e cls su sottofondo;
  - 14.6 ciottoli e cls su sottofondo (tra muri);
  - 14.7 ciottoli e lastre su sottofondo (tra muri);
  - 14.8 ciottoli e lastre su sottofondo;
15. Pianta area deposito rifiuti; scala 1:100.

Rapporto ambientale e relativa Sintesi non tecnica

Piano di monitoraggio

Art. 3

### ***Effetti del piano***

Come disposto dall'articolo 8 bis, comma 8 della Lr 56/1977 e s.m.i., il PP mantiene la sua efficacia ed è verificato secondo le modalità stabilite dal Piano paesaggistico regionale (Ppr) all'articolo 3, comma 5 delle Norme di Attuazione e all'articolo 20, comma 1 del Regolamento attuativo del Ppr n. 4/R del 2019.

La verifica di conformità del PP e il recepimento delle previsioni nel piano regolatore comunale avviene ai sensi dell'art. 20, comma 2 del Regolamento medesimo che prevede che il PRGC debba adeguarsi al Ppr contestualmente alla procedura della verifica di conformità del PP al Ppr.

Le indicazioni contenute nel Piano e le relative norme di attuazione sono immediatamente prevalenti, con effetto di automatica modifica, rispetto alla pianificazione comunale.

In attuazione di quanto previsto dal Ppr, le disposizioni delle Schede A087 e B054 contenute nel "Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte - prima parte" sono state sottoposte alla verifica di conformità con la disciplina del presente PP. Gli articoli seguenti dettagliano tali disposizioni, mentre l'Allegato 4 riporta integralmente le specifiche prescrizioni d'uso.

Art. 4

### ***Aree adiacenti***

Per le aree adiacenti al perimetro del PP in sede di adeguamento del PRGC al Ppr sono attuate le previsioni normative di ciascuna componente paesaggistica e bene paesaggistico e assicurata la massima integrazione e coerenza tra la disciplina del PP e quella del PRGC.

## **TITOLO II: NORME DI TUTELA GENERALE E DI SETTORE**

Art. 5

### ***Autorizzazioni paesaggistiche***

Le procedure autorizzative previste dall'art. 146, comma 7, del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. seguono quanto previsto dalla normativa vigente e dal Regolamento attuativo del Ppr n. 4/R del 2019 agli articoli 15 e 16.

Art. 5 bis

### ***Normativa geologica e vincoli urbanistici***

Il presente PP riguarda la disciplina relativa all'inserimento paesaggistico degli interventi di trasformazione del territorio; per quanto riguarda gli aspetti geologici si rimanda alla normativa di settore e a quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale.

In caso di contrasto tra le previsioni del PP e la normativa geologica è quest'ultima a prevalere. Analogamente, il PP non rappresenta e disciplina i vincoli di natura urbanistica e settoriale (fasce di rispetto, distanze, classificazione acustica, ecc.); pertanto, in presenza di tali limitazioni derivanti dalla normativa urbanistico-edilizia, sono queste ultime a prevalere.

Art. 6

### ***Prevenzione incendi***

In tutto il territorio del piano è vietato accendere fuochi all'aperto salvo in aree attrezzate e protette e nel rispetto della Lr 15/2018 "*Legge quadro sugli incendi boschivi*".

Coloro che accendono fuochi nelle aree attrezzate devono curarne il totale perfetto spegnimento al termine dell'utilizzazione.

Art. 7

### ***Cave e discariche***

In tutta l'area del PP non sono ammesse attività estrattive o cave.

Non sono ammesse nuove discariche di qualsiasi genere, tranne eventuali discariche d'inerti a scopo di ripristino ambientale se previste esclusivamente da progetti di recupero.

Non sono ammessi impianti di termodistruzione o di trattamento dei rifiuti, tranne il depuratore esistente in località Lagna.

È vietato l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi natura, fatta eccezione per i cantieri, per le cataste di legname e l'ammasso di stallatico per la normale pratica agronomica.

Art. 7 bis

### ***Area a rischio archeologico***

L'area individuata con apposito retino sulla Tavola 7 di piano e delimitata in senso antiorario dalle strade Via Arcangelo Frattini, Strada vicinale Pescia, strada comunale da Barritto a Opagliolo Sotto, Via per Lagna, è classificata a rischio archeologico.

Ogni scavo o movimento terra dovrà essere preventivamente comunicato alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli per le eventuali determinazioni del caso.

Art. 8

***Reti di distribuzione, impianti e infrastrutture, bombole gas***

I nuovi impianti o la modificazione di impianti esistenti di fognatura o altre reti dovranno essere interrati e gli eventuali volumi tecnici emergenti dovranno essere opportunamente occultati con opere a verde e adeguatamente ripristinata l'area circostante oggetto dei lavori, privilegiando il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

Le bombole del gas GPL pubbliche e private dovranno essere interrate.

In tutta l'area del PP è vietata l'installazione di elettrodotti, antenne ed impianti di telefonia mobile e radiodiffusione, ad esclusione degli eventuali impianti necessari al funzionamento dell'impianto di depurazione esistente.

### **TITOLO III: AMBITI TERRITORIALI DI TUTELA**

Art. 9

#### ***Tavole di piano***

Le Tavole 1, 2, 3, 4 e 5 sono state elaborate per l'adeguamento del PP al Ppr.

In particolare, la Tavola 3 della percezione visiva rappresenta le componenti scenico-percettive dell'area interessata dal PP e del suo immediato intorno ed evidenzia come l'intero versante a lago risulti connotato dalle relazioni di intervisibilità tra il versante stesso e i belvedere circostanti; la tavola individua altresì ulteriori belvedere all'interno del territorio comunale, nonché altri elementi percettivo-identitari.

La Tavola 6 rappresenta la rete ecologica.

La Tavola 7 di piano rappresenta il perimetro del PP e individua i seguenti elementi:

- la perimetrazione dei Nuclei di antica formazione;
- l'area a rischio archeologico;
- i boschi;
- le Zone forestali di valore paesaggistico;
- i Boschi con funzione protettiva;
- i prati stabili;
- i percorsi attrezzati;
- gli edifici suddividendoli nelle seguenti categorie:
  - edifici conservati o coerenti al contesto ambientale: sono edifici residenziali o rurali perlopiù realizzati prima del 1950 con tipologie edilizie e metodi costruttivi tradizionali. In questa categoria si distinguono quelli con caratteri più nobili (Palazzo Bettoja, Villa Castelnuovo, Villa Guadagnini) o/e che sono caratterizzati da parchi e giardini (Casa Brioschi) e che rientrano nelle specifiche norme di tutela e valorizzazione dell'art. 26 delle NdA del Ppr;
  - edifici alterati o degradati: sono edifici in cattivo stato di manutenzione o che hanno subito interventi di sostituzione di parti strutturali (coperture, ballatoi, aperture) o murarie con materiali non consoni;
  - edifici estranei al contesto ambientale architettonico: sono edifici perlopiù realizzati dopo il 1950 con tipologie edilizie che hanno originato una rottura con le caratteristiche costruttive precedenti in termini di volume, forma e talvolta di materiali utilizzati;
  - edifici di recente realizzazione: sono gli edifici e fabbricati accessori realizzati in attuazione delle previsioni del PP del 2002;
  - edifici da ricostruire: sono gli edifici crollati e/o non più esistenti per i quali è riconosciuta la possibilità di ricostruzione secondo la consistenza, altezza e tipologia edilizia originaria senza aumento di superficie lorda (SL);
  - altri edifici non schedati;
- le aree idonee per servizi pubblici;
- le componenti morfologico-insediative.

Art. 10

#### ***Disposizioni e criteri riguardanti gli edifici e gli aspetti scenico-percettivi***

I tipi di intervento edilizio, in coerenza con il D.P.R. 380/2001, sono i seguenti:

- Manutenzione Ordinaria (MO);

- Manutenzione Straordinaria (MS);
- Restauro e Risanamento Conservativo (RC);
- Ristrutturazione Edilizia (RE) (RE\*);
- Nuova Costruzione (NC).

Salvo diversa indicazione contenuta nell'Allegato 2 Schede degli edifici, con la sigla RE\* si intende che l'intervento di ristrutturazione edilizia è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

Indipendentemente da quanto previsto nell'Allegato 2 Schede degli edifici, sono fatte salve le deroghe previste all'art. 14, comma 7 del D.Lgs. 102/2014, così come modificato dal D.Lgs. 73/2020.

Tutti gli interventi pubblici e privati all'interno dell'area sottoposta a PP dovranno attenersi ai criteri indicati qui di seguito.

In merito alle destinazioni d'uso "proprie" e a quelle "ammesse" si rimanda alla disciplina del PRGC.

Su tutti gli edifici residenziali esistenti e accatastati alla data di adozione regionale del PP, non individuati in cartografia o non censiti, purché legittimamente realizzati, sono consentiti interventi di: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con ampliamento del 20% per adeguamenti igienico-funzionali nel rispetto dei seguenti commi.

Sui restanti edifici gli ampliamenti di cui al presente articolo e all'art. 11 sono consentiti, salvo diversa indicazione contenuta nell'Allegato 2 Schede degli edifici e nell'Allegato 3 Schede dei tipi di intervento sugli edifici, nella misura massima del 20% di incremento della SL esistente; 25 mq di SL sono comunque consentiti anche in eccedenza al 20% sopra indicato.

Dalle disposizioni relative a tali ampliamenti sono esclusi i fabbricati che ne hanno già usufruito in attuazione del Piano paesistico approvato con D.C.R. n. 220-2997 del 29/01/2002.

Per le coperture di tutte le categorie degli edifici classificati dal PP è prescritto:

- il ripristino della copertura in piode per gli edifici costruiti originariamente con tale caratteristica e che hanno subito nel corso degli anni interventi di sostituzione con altri tipi di copertura;
- l'uso dei coppi curvi piemontesi in laterizio colore naturale, non antichizzato, per gli edifici più antichi costruiti indicativamente prima del 1900;
- l'uso di marsigliesi o coppi curvi piemontesi in laterizio colore naturale, non antichizzato, per gli edifici di più recente costruzione.

Per gli edifici di nuova costruzione si privilegi l'uso di tegole marsigliesi o coppi curvi piemontesi in laterizio colore naturale, non antichizzato.

Nelle murature portanti degli edifici o dei terrapieni la pietra a vista deve essere a conci di diverse dimensioni e colori, come sulle schede allegate. Evitare le pietre troppo squadrate e a corsi paralleli e uniformi e l'impiego di massi ciclopici.

L'uso di tecnologie e di materiali più recenti, come per esempio l'acciaio e il calcestruzzo o la lamiera per le coperture, purché colorata e opacizzata, può essere preso in considerazione per gli edifici meno vicini al bordo del lago. Sono comunque ammesse le tecnologie costruttive "green building" o di bioedilizia per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale; per quanto tecnicamente possibile, nella loro progettazione è preferibile attenersi a riconosciute linee guida e sistemi di certificazione per la sostenibilità energetica e ambientale degli edifici. In questo caso il riferimento al contesto e il rispetto delle sue "regole" armoniche potrebbe essere attuato attraverso analogie formali e dimensionali.

L'edificio deve comunque inserirsi nel terreno in modo "naturale", cioè con meno sbancamenti e movimenti di terra possibile, o meglio, senza alterare il profilo esistente del terreno.

Eventuali parti sotterranee, posti auto, garage, locali tecnici o cantine, devono essere ricoperte ricostruendo il profilo naturale. L'accesso a questi spazi sotterranei non deve avvenire di fronte al lago o parallelamente alla sede stradale, ma essere inclinato e defilato o comunque opportunamente schermato. Non vanno previste strade o rampe interne alle proprietà se non i brevi tratti e i piccoli spazi indispensabili all'accesso e alla sosta di un numero di auto proporzionato alle necessità dell'edificio, mascherandole fin dove è possibile dall'esterno.

Nel rifacimento completo di un edificio attualmente classificato come "estraneo al contesto ambientale architettonico" o "alterato o degradato" devono essere prioritariamente seguite le seguenti regole compositive:

- semplicità compositiva dei fronti, dell'involucro edilizio e degli elementi di mediazione (porticati, logge);
- corpi di fabbrica con manica semplice o doppia;
- tetto a due falde semplici o tetto piano;
- il recupero di fabbricati ex rurali quali rustici, loggiati e porticati deve privilegiare il rispetto delle caratteristiche costruttive originarie (ad esempio colonne in pietra) e il posizionamento dei serramenti deve avvenire con il loro arretramento a filo interno;
- i sistemi di captazione di energia solare ove ammessi devono essere integrati nella copertura.

In sintesi, per tutti gli edifici valgono i seguenti criteri progettuali:

1) Le tecniche costruttive e i materiali per la struttura degli edifici, compresi quelli di nuova costruzione, dovranno essere esclusivamente quelli tradizionalmente usati in luogo, in particolare:

- muratura di pietra a vista irregolare con corsi stilati con malta di calce come indicato sulle Schede riguardanti i criteri progettuali (vedi Schede murature);
- muratura di pietra e di laterizio intonacata con malta di calce, e intonaco tradizionale, non tirata a frattazzo ma lisciata come negli edifici antichi (pre-50);

2) I manti di copertura saranno in piode di spessore da minimo 3 a massimo 5 cm, in coppi o tegole in laterizio;

3) In alcuni degli edifici esistenti classificati dal Piano come "edifici conservati o coerenti al contesto ambientale" o come "edifici alterati o degradati" (vedi Tavole di piano e Schede degli edifici) sono ammessi cambi di destinazione ed eventuali limitati aumenti di SL una tantum con i criteri indicati sulle Schede degli edifici e con le modalità esecutive illustrate in questo stesso articolo;

4) Per gli edifici classificati dal piano come "alterati o degradati" in parte demoliti, fatta salva diversa disposizione contenuta nelle Schede degli edifici, faranno testo foto d'epoca o eventualmente vecchie stampe che ne permettano la eventuale ricostruzione sia volumetrica che di dettaglio. In questi casi potrà essere attuato un ampliamento una tantum fino ad un massimo del 20% della SL esistente, ove espressamente indicato nelle Schede degli edifici, con i criteri indicati in questo stesso articolo;

5) Per gli edifici esistenti classificati dal piano come "estranei al contesto ambientale architettonico", fatta salva diversa disposizione contenuta nelle Schede degli edifici, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia comportante anche demolizione e ricostruzione con ampliamento una tantum del 20% della SL esistente, ove espressamente indicato nelle Schede

degli edifici, nel rispetto delle altezze esistenti, se si interviene con un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri precedentemente citati e meglio precisati nelle "Schede riguardanti i criteri progettuali" e nelle "Schede degli edifici";

6) I nuclei di antica formazione di Lagna, Opagliolo e Pascolo sono riconosciuti e normati ai sensi dell'art. 24 della Lr 56/1977 e s.m.i in analogia ai nuclei ricadenti nel restante territorio comunale. In tali contesti gli interventi sugli edifici esistenti e quelli compresi nei piani di recupero, oltre a rispettare i specifici disposti dell'art. 24 medesimo, devono essere coerenti con gli schemi aggregativi originari dell'edificato, gli allineamenti, l'articolazione e il dimensionamento plani-volumetrico, i rapporti tra pieni e vuoti, l'orientamento delle coperture, i materiali e i cromatismi tipici del luogo.

In caso di rifacimento della pavimentazione delle strade pubbliche essa dovrà essere realizzata nelle parti centrali prendendo come riferimento le Tavole 14 "Dettagli pavimentazioni; scala 1:10";

7) Gli edifici di rilevante valenza storico-culturale e paesaggistica riconosciuti ai sensi dell'art. 26 delle Nda del Ppr (in particolare Palazzo Bettoja, Villa Castelnuovo, Villa Guadagnini) ed evidenziati sulla Tavola 2 delle componenti paesaggistiche sono sottoposti ai seguenti criteri:

- gli interventi devono recuperare i caratteri architettonici, compositivi e decorativi originari, eliminando, ove necessario, le parti incongrue quali ad esempio superfetazioni, ecc.;
- contestualmente agli interventi sugli edifici devono essere effettuati interventi di sistemazione e recupero delle aree a parco o giardino di pertinenza seguendo le indicazioni della "Carta dei giardini storici di Firenze 1981" e, in particolare, le definizioni di giardino storico, di manutenzione, conservazione, restauro e ripristino;
- l'inserimento di eventuali pannelli solari/fotovoltaici è ammesso esclusivamente sulle falde non visibili dalla strada pubblica. In questi ultimi casi, l'intervento dovrà comunque rispettare il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, perseguendo una distribuzione secondo geometrie regolari e adottando cromie dei pannelli analoghe al manto di copertura; all'interno dei Nuclei di antica formazione devono essere utilizzate prioritariamente le tecnologie tipo "tegola solare";

8) L'area compresa nel PP possiede elevati valori panoramici caratterizzati dalle ampie visuali verso il centro del Lago d'Orta e il fulcro visivo dell'Isola di San Giulio. Come evidenziato nella Tavola 3 della percezione visiva l'intero versante a lago risulta connotato dalle relazioni visuali di intervisibilità tra il versante stesso e i belvedere circostanti dell'Isola di San Giulio, di Orta, del Sacro Monte d'Orta, della Torre del Buccione, del Monte Mesma e della Madonna del Sasso. Tali caratteri scenici devono essere salvaguardati: a tale fine ogni intervento previsto nel perimetro del PP deve riportare nella Relazione paesaggistica redatta ai sensi del D.P.C.M. 12 dicembre 2005 un approfondimento relativo alla considerazione di tali valori e le misure attuate in sede di progetto per il loro mantenimento e per la contestuale eliminazione degli eventuali elementi estranei o alteranti la percezione. I punti belvedere individuati dal PP si intendono come capisaldi dai quali effettuare le verifiche di compatibilità paesaggistica degli interventi, compresi i foto-inserimenti per le simulazioni delle trasformazioni previste.

Per quanto riguarda il trattamento esterno delle superfici degli edifici schedati si rimanda agli interventi ammessi dal Piano di Coordinamento Cromatico dei centri storici e del territorio comunale sottoposto a vincolo paesaggistico-ambientale di cui alla D.G.C. n. 18 del 1 agosto 2023;

9) In tutta l'area del PP all'esterno dei Nuclei di antica formazione è consentito il ripristino di edifici rurali, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza secondo quanto previsto dal punto 4), mediante la fedele ricostruzione in termini di volumetria, superficie coperta, altezza e materiali originari e se ammessi dalla normativa geologica ai sensi dell'art. 5 bis. La loro ricostruzione, se non oggetto di schedatura, dovrà avvenire assicurando la massima coerenza tipologica e formale con la preesistenza nel rispetto degli eventuali elementi o parti di valore storico-documentario. La loro copertura dovrà essere realizzata in pietra o in coppi in laterizio alla piemontese. Tali interventi sono da assoggettare alla disciplina del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. Non sono ammessi ulteriori ampliamenti, né la realizzazione nelle aree esterne di pertinenza di manufatti a servizio quali box auto coperti né tettoie, piscine, campi da tennis e strutture similari;

10) È consentito, ove specificato nell'Allegato 2 Schede degli edifici e nell'Allegato 3 Schede dei tipi di intervento sugli edifici, l'aumento della SL mediante il recupero dei volumi esistenti, senza modifica della sagoma degli edifici.

Art. 11

### ***Attività turistico-ricettive***

Gli interventi sugli edifici esistenti destinati ad uso turistico-ricettivo sono normati dalle singole Schede degli edifici.

Per gli edifici residenziali classificati dalle "Schede degli edifici" quali "edifici estranei al contesto ambientale architettonico", è ammesso il cambio di destinazione d'uso in attività turistico-ricettiva e la trasformazione della struttura e dell'aspetto architettonico con un ampliamento una tantum del 20% della SL esistente, ove espressamente indicato nelle Schede degli edifici, secondo un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri e i parametri dell'art. 10 e delle "Schede riguardanti i criteri progettuali".

L'aumento di volumetria dovrà essere articolato nel rispetto delle altezze esistenti.

Art. 12

### ***Disposizioni e criteri riguardanti gli edifici agricoli***

Il PP incentiva la conservazione e lo sviluppo delle attività agro-silvo-pastorali tradizionali e il risanamento conservativo, anche con trasformazioni controllate, del patrimonio edilizio esistente, quale risorsa economica della popolazione, in funzione del mantenimento dell'ambiente e del paesaggio e funzione del presidio umano.

Per tutti gli edifici agricoli valgono le indicazioni per le costruzioni di cui all'art. 10.

Art. 13

### ***Attività agricole e patrimonio rurale storico***

La promozione e lo sviluppo delle attività agricole tradizionali - in particolare frutteti e orti - costituiscono uno degli obiettivi primari e qualificanti del presente Piano. Dette attività debbono essere orientate alla utilizzazione della morfologia naturale delle pendici e della loro esposizione, evitando interventi di modificazione significativa dei luoghi. Non sono ammesse coltivazioni intensive e tecniche colturali industriali che contrastino con i caratteri della

tradizione locale e con la connotazione storicamente assunta dai luoghi, in particolare è vietata l'installazione di tunnel provvisori con copertura in plastica.

Sono ammessi ed auspicati tutti gli interventi per il mantenimento e il recupero della destinazione agricola dei fabbricati a servizio dell'attività agricola.

I criteri per gli interventi nelle costruzioni agricole sono quelli indicati negli articoli 10 e 12.

Per le attività agricole è ammessa la costruzione di serre purché a copertura inclinata ma non a cupola, con superficie max 100 mq e con la parte di copertura di vetro non visibile dal lago.

Per le disposizioni rimanenti si rimanda all'art. 25 della Lr 56/1977 e s.m.i.

Inoltre, tra gli elementi del patrimonio rurale storico di cui all'art. 25 delle NdA del Ppr il PP riconosce:

- i sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale, in corrispondenza dei nuclei di Lagna, Opagliolo e Pascolo, che sono riconosciuti anche ai sensi dell'art. 24 della Lr 56/1977 e s.m.i. Gli interventi ammessi sui singoli edifici sono disciplinati dall'art. 10;
- la presenza stratificata di sistemi irrigui storici in corrispondenza della Roggia Molinara, del suo tratto superiore denominato Rivo Peschiera e del lavatoio a Lagna.

Art. 13 bis

### ***Sistema idrografico***

Il sistema idrografico compreso nel perimetro del PP è costituito dal Torrente Lagna e Scarpia, dalla Roggia Molinara e dal suo tratto superiore denominato Rivo Peschiera.

Il Torrente Lagna e Scarpia è compreso tra i beni paesaggistici tutelato ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. Ancorché non inclusi negli elenchi del T.U. n. 1775, il PP riconosce la Roggia Molinara e il Rivo Peschiera in quanto presenza stratificata di sistemi irrigui storici ai sensi dell'art. 25 delle NdA del Ppr.

Nelle aree tutelate del Torrente Lagna e Scarpia, lungo il corso della Roggia Molinara e del Rivo Peschiera le opere di regimazione e sistemazione fluviale e di stabilizzazione delle sponde devono essere prioritariamente effettuate con tecniche di ingegneria naturalistica. Gli interventi di miglioramento delle condizioni di deflusso negli alvei naturali devono comunque garantire la continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale e l'eliminazione degli ostacoli eventualmente presenti. Gli interventi nelle aree edificate comprese nella fascia di tutela del Torrente Lagna e Scarpia devono limitare le superfici libere impermeabilizzate. Nelle aree di pertinenza di edifici e impianti, nella misura strettamente necessaria alla viabilità interna, sono consentite pavimentazioni drenanti con coefficiente di permeabilità non inferiore al 50%.

Le eventuali trasformazioni autorizzate devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti i corsi d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale dei corpi idrici e al miglioramento delle loro caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni.

Art. 14

### ***Boschi e frutteti***

È obiettivo del piano la conservazione dei boschi e dei frutteti esistenti e che costituiscono uno dei caratteri tipici della fascia a lago. I proprietari usufruttuari, conduttori e possessori dei lotti boscati o destinati a colture agrarie sono tenuti solidalmente a mantenere i lotti stessi in buone condizioni manutentive e colturali, eliminando con mezzi meccanici gli infestanti e tendendo a trasformare il bosco da ceduo a bosco ad alto fusto, introducendo inoltre varietà autoctone in sostituzione graduale delle essenze non propriamente indigene nel rispetto delle leggi forestali nazionali e regionali vigenti.

Per recuperare il quadro scenico e percettivo sono favoriti gli interventi di diradamento della vegetazione arborea e arbustiva atti a conservare o ripristinare i coni visuali in prossimità dei punti belvedere attrezzati individuati dal PP nella Tavola 3 della percezione visiva di cui all'art. 9 precedente.

Sono inoltre riconosciuti come Zone forestali di valore paesaggistico ai sensi dell'articolo 16, comma 8, lett. a) delle NdA del Ppr i boschi presenti in frazione Opagliolo costituiti da faggeta FA a fustaia e cartografati nella Carta Tecnica Forestale Regionale ed. 2016 come si evince nella Tavola 6 della rete ecologica che rappresenta la rete ecologica della Provincia di Novara. La loro gestione deve garantire la conservazione dell'alto valore naturalistico e la sostenibilità delle scelte operate nella forma di governo forestale attuata a fustaia garantendone il rinnovamento naturale nel tempo. Al fine di favorire la frequentazione e il godimento del bosco possono essere poste lungo il tratto del percorso pedonale individuato dal Piano aree di sosta attrezzate secondo quanto previsto dall'art. 23 e dalla Tavola 12 e pannelli esplicativi sui principali aspetti naturalistici e ambientali dell'area boscata in oggetto.

Il PP riconosce una porzione di castagneto posto a Nord del concentrico a confine con il Comune di Pella individuata dal Piano Forestale Territoriale Regionale quale superficie forestale con funzione protettiva diretta e rappresentata in cartografia, ai sensi dell'articolo 16, comma 8, lett. b) delle NdA del Ppr. La sua gestione deve garantire l'efficacia protettiva del suolo al fine di ridurre o eliminare eventuali fenomeni franosi.

Art. 15

### ***Agriturismo***

L'agriturismo è consentito ed auspicato, riattando i fabbricati presenti secondo i criteri contenuti nell'art. 10 nel rispetto della Lr 2/2015 "Nuove disposizioni in materia di agriturismo" e dei regolamenti attuativi connessi.

Art. 16

### ***Nuove costruzioni per l'agricoltura e per l'agriturismo***

Eventuali nuove costruzioni specificatamente destinate alla creazione di nuove aziende agricole dovranno essere realizzate all'esterno del perimetro del PP sfruttando anche la cubatura determinata applicando gli indici di densità fondiaria stabiliti dall'art. 25 della Lr 56/1977 e s.m.i. ai terreni ricadenti all'interno dell'area.

Art. 17

### ***Nuove costruzioni***

Le nuove costruzioni sono consentite nei limiti delle presenti norme e secondo le modalità costruttive di cui all'art. 10.

Art. 17 bis

### ***Attività produttive***

Per gli edifici industriali-artigianali è consentita solo ordinaria e straordinaria manutenzione. È consentita demolizione e ricostruzione con superficie totalmente recuperabile solo con cambio destinazione in agricola, residenziale o turistico-ricettiva, secondo i criteri definiti nelle Schede degli edifici.

Art. 18

### ***Recinzioni***

Sono consentite recinzioni di pietra, di legno, di ferro o con siepi, realizzate esclusivamente come indicato sulle Schede specifiche allegate (vedi Allegato 1) e secondo le seguenti caratteristiche:

- garantire il regolare deflusso delle acque ed avere un'altezza verso il fronte lago di max 120 cm;
- consentire il passaggio della piccola fauna;
- è fatto divieto di realizzare recinzioni cieche o in elementi prefabbricati in cls e simili;
- le recinzioni esistenti realizzate con muri a secco devono essere mantenute anche nel loro andamento planimetrico; analogamente eventuali recinzioni in rete metallica possono essere mantenute o completate purché mascherate con siepi vegetali;
- nei casi in cui le nuove recinzioni siano realizzate o integrate con siepi le specie da impiegare saranno esclusivamente:
  - *Carpinus betulus* (carpino bianco);
  - *Cozylus avellana* (nocciolo);
  - *Evonimus europaeus* (capello da prete);
  - *Fagus sylvatica* (faggio);
  - *Ilex aquifolium* (agrifoglio);
  - *Prunus spinosa* (alloro);
  - *Ligustrum* (ligustro);
  - *Taxus baccata* (tasso).

Art. 19

### ***Campeggio***

In tutta l'area è vietato campeggiare con tende, roulotte, camper e simili, anche nelle aree private o di parcheggio.

Art. 20

### ***Viabilità e parcheggi***

Il PP riconosce il sistema dei percorsi storici, perlopiù pedonali, che collegano la riva del lago con le aree soprastanti e lungo la riva stessa. La manutenzione dei percorsi pedonali deve essere effettuata con l'impiego di pavimentazioni in ciottoli e pietra e con muretti in pietra a secco di delimitazione degli stessi. Non è consentita la copertura bituminosa.

Per i percorsi, proposte diverse potranno essere prese in considerazione da specifici piani o progetti di settore o in relazione a motivate necessità per la soluzione di problematiche di accessibilità e la realizzazione di opere di interesse pubblico, qualora adottino soluzioni più congruenti con la morfologia naturale del terreno ed incentivanti la fruizione.

L'individuazione delle aree idonee per i servizi pubblici è rappresentata nelle Tavole di piano; tale rappresentazione è indicativa ed una diversa ubicazione o estensione delle aree a standard pubblici è comunque ammessa se introdotta nel PRGC.

Le aree per spazi di sosta e parcheggio sono rappresentate nelle Tavole di piano e devono essere realizzate con materiali drenanti e con pavimentazioni in grigliato erboso, massello drenante, sterrato inerbito, adottando opportune misure di contenimento dell'inquinamento atmosferico e acustico. Le eventuali alberature ad alto fusto presenti nelle aree a parcheggio devono essere il più possibile preservate e integrate mediante l'impianto di nuovi esemplari di specie autoctone atti all'ombreggiamento dei veicoli e per la riduzione dell'irraggiamento solare. Le aree a parcheggio possono essere delimitate da recinzioni in legno di semplice disegno atte, oltre alla individuazione e riconoscibilità di tali spazi, anche al contenimento delle emissioni di rumore. L'illuminazione può essere prevista esclusivamente per le aree prossime ai nuclei abitati, ad esclusione dell'area parcheggio prevista a Pascolo, e con l'impiego di apparecchi illuminanti a bassa emissione e altezza contenuta. In particolare le aree a parcheggio previste dovranno essere realizzate mantenendo un equilibrato rapporto tra spazi per il parcheggio e spazi verdi di ombreggiatura. Le aree a parcheggio lungo Via Lungolago Beltrami dovranno prevedere stalli a spina pesce a piccoli gruppi e separati da spazi verdi con alberature ad alto fusto per l'ombreggiamento.

I punti belvedere individuati nella Tavola 3 della percezione visiva in frazione Opagliolo e Alpiolo potranno prevedere punti di sosta opportunamente attrezzati secondo gli schemi proposti e allegati alle presenti Norme (vedi Allegato 1). Al fine di salvaguardare le visuali si dovrà gestire la vegetazione ed evitare impianti di siepi filari o vegetazione arbustiva tali da recare pregiudizio alla visibilità godibile sia dai punti belvedere che dai percorsi attrezzati individuati dal PP.

Il Comune potrà individuare ulteriori punti belvedere.

Art. 21

### ***Fontane, illuminazione, segnaletica: cartelli indicatori e cartelli esplicativi***

Le fontane, le lampade e la segnaletica devono essere preferibilmente realizzate come indicato sulle specifiche Schede allegate.

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia devono essere corredati dalle opportune misure di contenimento delle fonti di inquinamento luminoso e rispettare i requisiti tecnici minimi per gli impianti di illuminazione esterna previsti dalla relativa normativa di settore.

In tutta l'area del Piano non sono ammessi manifesti o cartelli pubblicitari.

Art. 22

### ***Cassonetti rifiuti***

I cassonetti rifiuti vanno preferibilmente realizzati come indicato sulla specifica Tavola 15 "Pianta area deposito rifiuti; scala 1:100", garantendone il massimo occultamento ed evitando di realizzare depositi e piazzole di raccolta lungo la sponda e in prossimità delle spiagge pubbliche.

Art. 23

### ***Attrezzature pubbliche di ristoro, servizi e aree di sosta con tavoli di pietra***

Le attrezzature destinate a distribuzione di bibite e ad altri servizi per la spiaggia (gabinetti, docce) e le aree di sosta con tavoli di pietra dovranno preferibilmente essere realizzate come indicato nelle Schede allegate e nella Tavola 12 "Pianta aree di sosta con tavoli di pietra; scala 1:50".

Art. 23 bis

### ***Aree a servizi pubblici***

Il PRGC nella fase di recepimento del PP dovrà individuare l'esatta delimitazione delle aree a parcheggio classificate dall'art. 21 della Lr 56/1977 e s.m.i. e rappresentate dal PP nelle Tavole di piano.

Il PRGC all'interno dell'area a PP potrà individuare ulteriori aree a servizio che si rendano necessarie al fabbisogno determinato dal processo di pianificazione esteso all'intero territorio comunale, di cui all'art. 21 della Lr 56/1977 e s.m.i., limitatamente per aree a parco, gioco e sport, secondo i seguenti criteri:

- gli interventi previsti e le sistemazioni esterne dovranno adeguarsi alla morfologia naturale del terreno, escludendo forme estranee al contesto;
- sarà favorita la realizzazione di radure naturaliformi a prato calpestabile per le parti pianeggianti o sub-pianeggianti mentre per le parti degradanti a lago dovranno essere mantenuti i muretti a secco esistenti e possibilmente ripristinate alcune aree a frutteto e/o vigneto;
- particolare cura dovrà essere posta alla progettazione delle opere a verde e dei percorsi di fruizione che dovranno prioritariamente recuperare i tratti esistenti e essere pavimentati esclusivamente con terre stabilizzate tipo macadam o pavimentazioni ecologiche;
- l'eventuale edificio a servizio della spiaggia pubblica esistente a Prarolo, a Est della località Lagna, dovrà essere realizzato a una distanza tale da minimizzare gli impatti visivi sulla spiaggia e per una superficie lorda max di 120 mq e a un piano fuori terra purché realizzato secondo i criteri dell'art. 10, prevedendo opere mitigative e compensative di miglioramento della vegetazione ripariale e arborea esistente e il mantenimento o ripristino della naturalità dei piccoli riali evitandone l'artificializzazione;
- l'eventuale edificio a servizio della spiaggia pubblica esistente presso la località Pascolo dovrà avere una superficie lorda max di 40 mq e a un piano fuori terra purché realizzato secondo i criteri dell'art. 10;
- le eventuali recinzioni dovranno essere conformi alle prescrizioni dell'art. 18.

Per entrambi gli edifici a servizio delle spiagge pubbliche di cui sopra si precisa quanto segue:

- la realizzazione degli interventi è subordinata alla completa rimozione dei chioschi e annessi servizi esistenti;
- i progetti possono contemplare l'utilizzo di tutti i materiali e i moduli compositivi in modo da garantire l'armonioso inserimento all'interno delle aree ad elevata panoramicità in cui si collocano, privilegiando, ove possibile, pareti vetrate a tutta altezza anche apribili in estate;
- gli spazi di servizio (servizi igienici, spogliatoi, centrale termica, raccolta rifiuti, depositi, cucina) dovranno essere ubicati nelle parti meno visibili dalla sponda del lago per lasciare gli spazi in affaccio verso la spiaggia più aperti;
- le pavimentazioni esterne dovranno impiegare materiali drenanti;
- gli interventi di riqualificazione degli spazi esterni dovranno contemplare, ove possibile, l'interramento delle linee elettriche;
- dovranno essere previsti idonei impianti di trattamento e smaltimento delle acque reflue e meteoriche atti a garantire la massima tutela delle acque di balneazione;
- in considerazione dell'aumento prevedibile di afflusso turistico, dovranno essere assicurate adeguate misure di gestione della raccolta e smaltimento dei rifiuti, secondo quanto indicato all'art. 22;
- eventuali opere di compensazione ambientale dovranno essere prioritariamente realizzate nell'area idonea per servizi pubblici individuata a Prarolo e indicata con un simbolo sulla Tavola 6 della rete ecologica e sulla Tavola 7 di piano; le compensazioni dovranno inoltre prevedere azioni volte a preservare la funzionalità ecologica dell'ambiente ripariale, evitandone l'artificializzazione;
- alla eventuale cessata attività i manufatti realizzati dovranno essere rimossi.

Art. 24

#### ***Depositi attrezzi da giardino e bassi fabbricati***

È ammessa la costruzione di depositi attrezzi da giardino e bassi fabbricati (compresi autorimesse, tettoie e pergolati) con una superficie utile max di 20 mq e altezza interna non superiore a 2,40 m. Le costruzioni potranno essere realizzate in pietra o legno non di tipo prefabbricato ma realizzato in opera. Tali costruzioni potranno essere realizzate quali pertinenze di edifici residenziali esistenti solo se l'area di pertinenza supererà i 1.000 mq e comunque solo a monte della strada lungo lago. Eventuali diverse collocazioni e dimensioni possono essere assentite solo se specificate nell'Allegato 2 Schede degli edifici.

Art. 25

#### ***Sponda del lago***

La linea naturale della sponda del lago non deve essere alterata in alcuna sua parte. L'eventuale presenza di canneti o di vegetazione tipica dei bassi fondali deve essere rigorosamente salvaguardata ai sensi della L.R. 32/82 a causa del rilevante interesse naturalistico, fatte salve eventuali opere di restauro conservativo dei preesistenti muri in pietra, pontili in legno e darsene pubbliche o private. Gli interventi di consolidamento spondale devono privilegiare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica con attenzione alla salvaguardia degli eventuali manufatti storici.

È consentito il restauro e il ripristino dei pontili in legno esistenti. L'eventuale nuova localizzazione di pontili di legno per l'attracco di piccoli natanti sarà individuata dal comune d'intesa con gli organi competenti in corrispondenza di rade e ben motivate località direttamente connesse con il percorso paesistico lungolago, a fini turistici. È comunque tassativamente esclusa la realizzazione di pontili o darsene private salvo che in diretta connessione con edifici esistenti sulla sponda del lago con i criteri individuati nelle specifiche Schede allegate.

Qualora necessario potrà essere prevista l'adozione di tecniche di gestione e implementazione dell'habitat a canneto (barriere anti-onde, stuoie, etc.).

## **TITOLO IV: NORME FINALI**

Art. 26

### ***Sostituzione del comune agli obblighi di manutenzione***

Il Comune, qualora riscontri nell'esercizio dell'attività di vigilanza, condizioni di abbandono e trascuratezza grave nella manutenzione dei boschi e dei frutteti disciplinati all'art. 14, provvede ad emanare nei confronti degli obbligati (proprietari, usufruttuari, conduttori e possessori) ordinanza di diffida a praticare gli interventi colturali e di manutenzione ritenuti necessari.

Decorsi inutilmente tre mesi dalla notificazione di detta ordinanza senza che coloro che sono tenuti alle operazioni manutentive e colturali vi abbiano provveduto, il Comune si sostituirà agli obbligati procedendo alle operazioni colturali specificate nella ordinanza di diffida, addebitando solidamente agli obbligati stessi le spese delle operazioni e procedendo al recupero di esse a sensi del R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

Art. 27

### ***Vigilanza***

Nel territorio del Piano la vigilanza su tutti gli interventi pubblici e privati è esercitata dal Comune.

Art. 28

### ***Repressione degli interventi abusivi***

La repressione degli interventi abusivi avviene a norma della legislazione vigente.



ALLEGATO 1

**SCHEDE RIGUARDANTI I CRITERI  
PROGETTUALI**

L'allegato contiene alcuni riferimenti utili per la scelta dei materiali, delle tecniche costruttive, dei modelli tipologici da tenere in considerazione negli interventi.

In particolare i riferimenti sono collegati agli articoli delle Norme di Attuazione e riguardano le seguenti tematiche:

**Art. 10 Disposizioni e criteri riguardanti gli edifici e gli aspetti scenico-percettivi**

- Muri
- Tetti e coperture
- Archi e colonne
- Voltini, spalle e davanzali in pietra
- Persiane
- Balconi e parapetti
- Intonaci e colori

**Art. 18 Recinzioni**

- Recinzioni di pietra
- Recinzioni di legno
- Recinzioni (siepi)
- Recinzioni (metalliche)

**Art. 20 Viabilità e parcheggi**

- Pavimentazioni percorsi pedonali
- Strade
- Parcheggi

**Art. 21 Fontane, illuminazione, segnaletica: cartelli indicatori e cartelli esplicativi**

- Elementi di arredo

**Art. 22 Cassonetti rifiuti**

- Contenitori rifiuti

**Art. 23 Attrezzature pubbliche di ristoro, servizi e aree di sosta con tavoli in pietra**

- Punti di ristoro
- Aree di sosta

**Art. 24 Depositi attrezzi da giardino e bassi fabbricati**

- Depositi attrezzi

**Art. 25 Sponda del lago**

- Attracchi di legno
- Darsene
- Attracchi di pietra

Si richiamano, inoltre, gli indirizzi e le linee guida per la pianificazione e la progettazione in materia di tutela del paesaggio, qualità paesaggistica degli insediamenti e tutela e valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del paesaggio disponibili sul sito web regionale.

Art. 10

***Disposizioni e criteri riguardanti gli edifici e gli aspetti scenico-percettivi***

**MURI**

Le tecniche costruttive e i materiali utilizzabili per la struttura degli edifici dovranno essere esclusivamente quelli tradizionalmente adoperati in luogo, in particolare:

- murature in pietra a vista irregolare con corsi stilati con malta di calce.



Art. 10

***Disposizioni e criteri riguardanti gli edifici e gli aspetti scenico-percettivi***

**TETTI E COPERTURE**

I manti di copertura saranno (tranne eventualmente in alcuni casi dove potrà essere data precisa e specifica indicazione diversa) in piode di spessore da minimo 3 a massimo 5 cm, in coppi o tegole in laterizio.



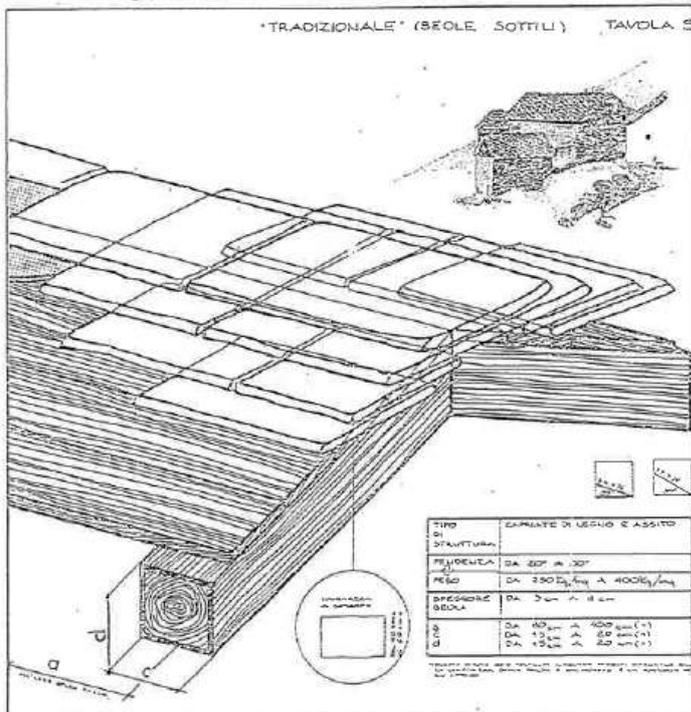
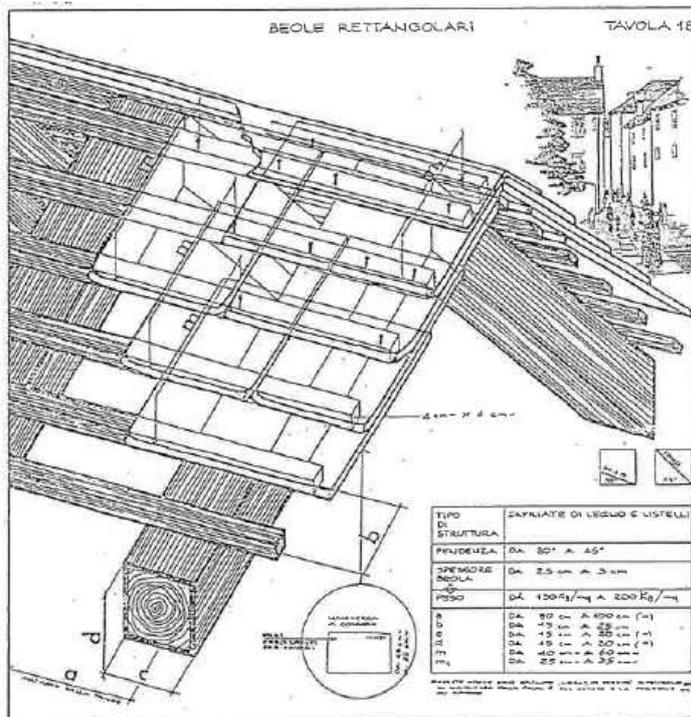
Art. 10

## Disposizioni e criteri riguardanti gli edifici e gli aspetti scenico-percettivi

### TETTI E COPERTURE

I manti di copertura saranno (tranne eventualmente in alcuni casi dove potrà essere data precisa e specifica indicazione diversa) in piode di spessore da minimo 3 a massimo 5 cm, in coppi o tegole in laterizio.

### TETTI DI PIETRA



Art. 10

***Disposizioni e criteri riguardanti gli edifici e gli aspetti scenico-percettivi***

1. Per archi e colonne vedi edifici 51, 95, 100
2. Per voltini, spalle e davanzali in pietra vedi edifici 51
3. Per persiane vedi edifici 81, 62
4. Per balconi e parapetti vedi edifici 95, 97



Art. 10

***Disposizioni e criteri riguardanti gli edifici e gli aspetti scenico-percettivi***

**INTONACI E COLORI**

Per i colori degli intonaci, dei bordi delle finestre, dei serramenti e delle persiane, delle gronde, ecc. si richiama integralmente il Piano di Coordinamento Cromatico dei centri storici e del territorio comunale sottoposto a vincolo paesaggistico-ambientale di cui alla D.G.C. n. 18 del 1 agosto 2023.

Art. 18  
**Recinzioni**

Sono consentite recinzioni di pietra, di legno, di ferro o con siepi.

RECINZIONI DI PIETRA



RECINZIONI DI LEGNO



Art. 18

## **Recinzioni**

### RECINZIONI (SIEPI)

Nei casi in cui le nuove recinzioni siano realizzate o integrate con siepi le specie da impiegare saranno esclusivamente:

- *Carpinus betulus* (carpino bianco)
- *Corylus avellana* (nocciolo)
- *Evonimus europaeus* (cappello da prete)
- *Fagus sylvatica* (faggio)
- *Ilex aquifolium* (agrifoglio)
- *Prunus spinosa* (alloro)
- *Ligustrum* (ligustro)
- *Taxus baccata* (tasso)

Verso il lago H max = 120 cm



Art. 18  
**Recinzioni**

RECINZIONI  
(METALLICHE)

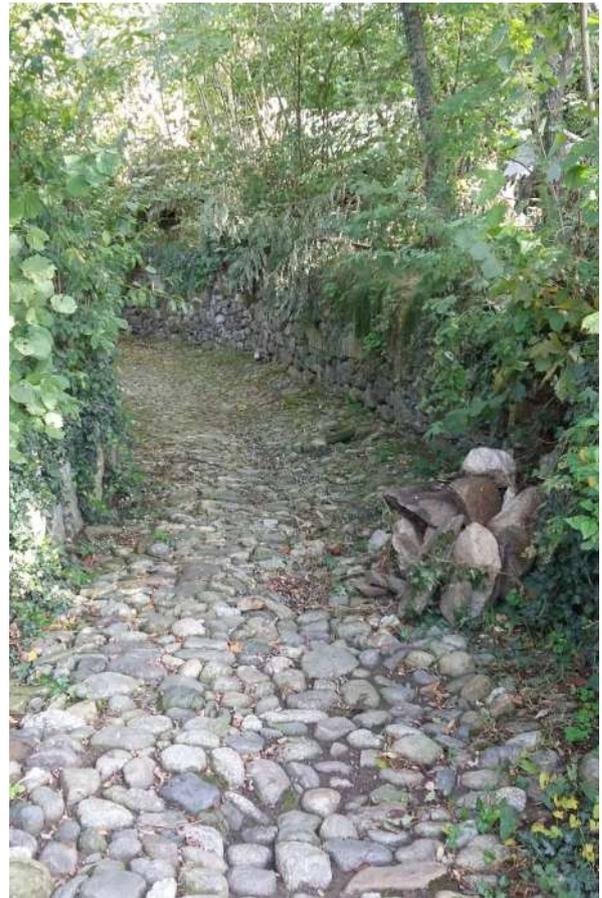
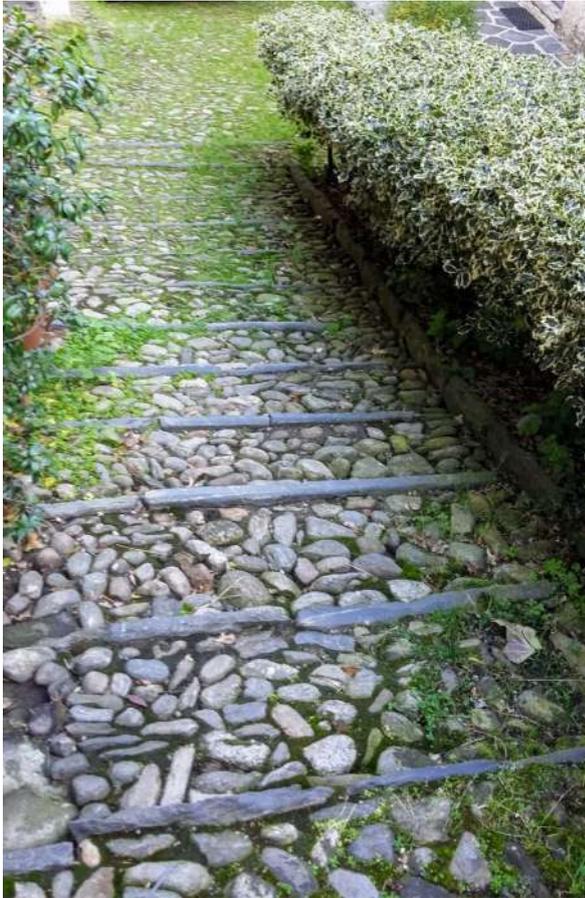


Art. 20

***Viabilità e parcheggi***

**PAVIMENTAZIONI PERCORSI PEDONALI**

Le strade, i percorsi pedonali, la pavimentazione, i cartelli indicatori, i ponti ed ogni altro manufatto riguardante la viabilità e i parcheggi devono essere costruiti come indicato nelle Tavole di approfondimento approvate con D.C.R. n. 220-2997 del 29/01/2002, in particolare le Tavole 14 “Dettagli pavimentazioni scala 1:10”.



Art. 20

***Viabilità e parcheggi***

PAVIMENTAZIONI  
PERCORSI PEDONALI

Esempi di pavimentazioni  
correttamente eseguite:



Le pietre vanno disposte in opera direttamente "su terra" in modo che l'erba possa ricrescere tra i giunti.

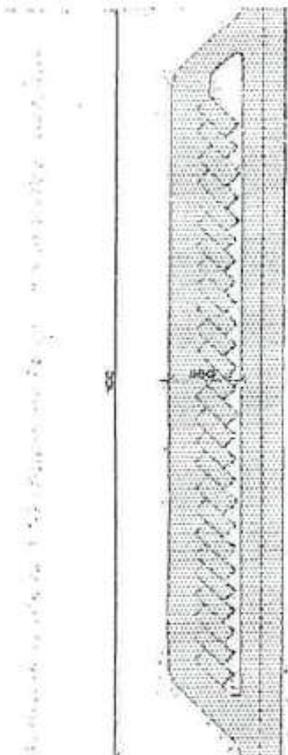
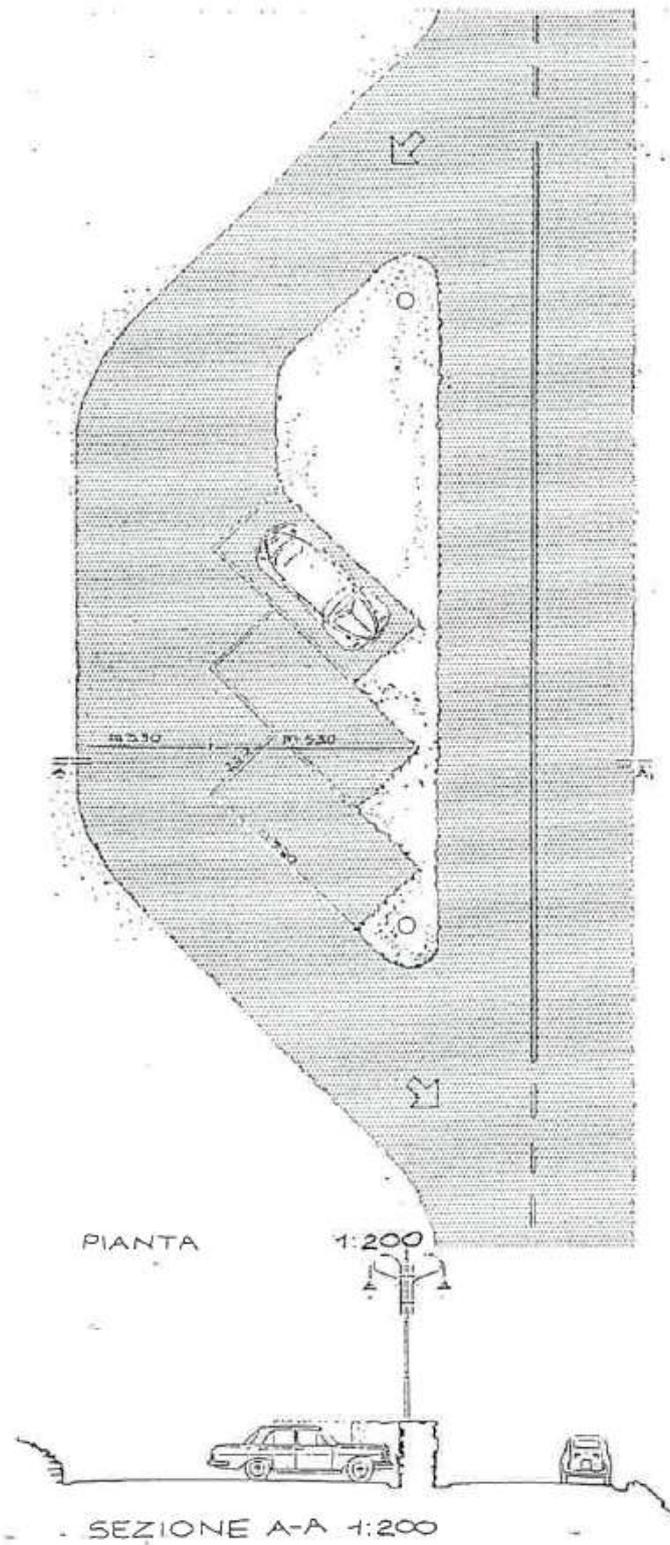
Art. 20  
***Viabilità e parcheggi***

STRADE



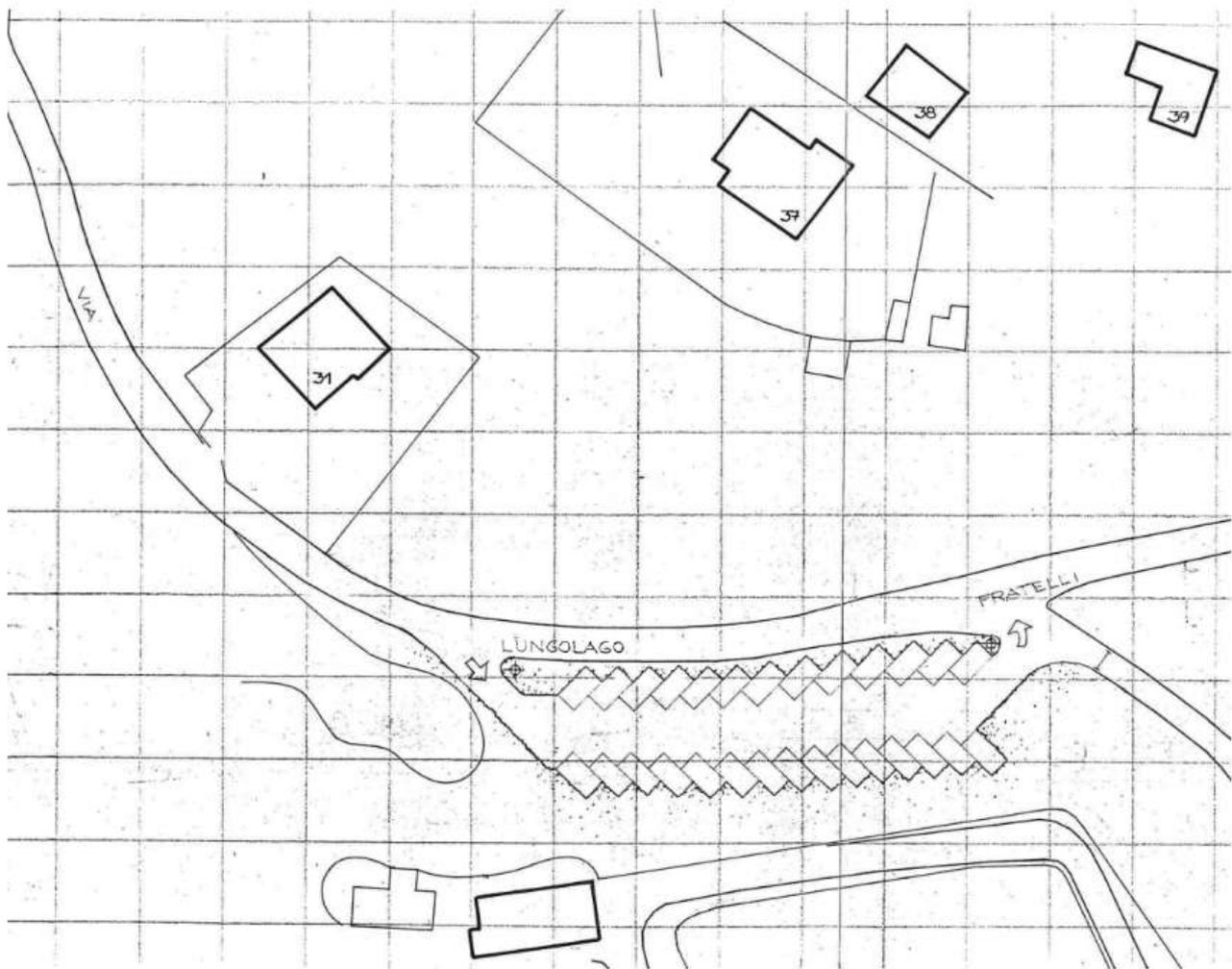
Art. 20  
**Viabilità e parcheggi**

**PARCHEGGI**



PIANTA D'INSIEME 1:1000  
PER OGNI 100m  
N 26 POSTI AUTO

Schema esemplificativo di riferimento per area a parcheggio Via Lungolago Fratelli Di Dio.



Art. 21

***Fontane, illuminazione, segnaletica: cartelli indicatori e cartelli esplicativi***

ELEMENTI DI ARREDO

Tutti gli elementi di arredo devono, per quanto riguarda la forma e la qualità dei materiali, rafforzare l'immagine di "conservazione" della qualità ambientale degli spazi pubblici, con il recupero di caratteristiche esplicitamente non recentissime. Si crea in questo modo una specie di filo conduttore, di ragnatela che collega e coordina, attraverso gli apparecchi illuminanti, le pavimentazioni stradali, le darsene in pietra, gli attracchi in legno, le recinzioni, i muri di contenimento, la segnaletica, tutto il territorio della fascia a lago.

Analogamente la normativa riguardante l'edilizia è basata sul recupero delle preesistenze più antiche e sul coordinamento di tutta l'edilizia nuova (post 1950) "per analogia" e non "per contrasto" con quella vecchia.

Art. 22

***Cassonetti rifiuti***

CONTENITORI RIFIUTI

I cassonetti rifiuti vanno protetti alla vista con modalità analoghe a quelle illustrate sulla Tavola 15 "Pianta area deposito rifiuti; scala 1:100".

Art. 23

***Attrezzature pubbliche di ristoro, servizi e aree di sosta con tavoli in pietra***

PUNTI DI RISTORO

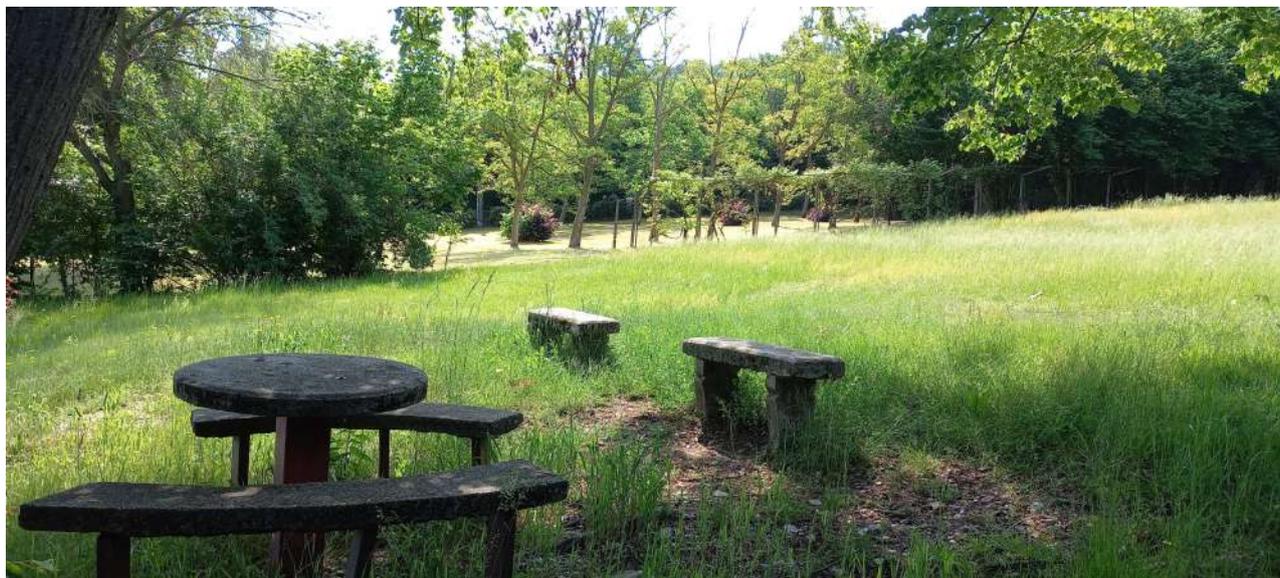
Per gli edifici da destinare a punti di ristoro per le spiagge pubbliche si rimanda alle indicazioni contenute nell'art. 23 delle Norme di Attuazione.

Art. 23

***Attrezzature pubbliche di ristoro, servizi e aree di sosta con tavoli in pietra***

**AREE DI SOSTA**

Le aree di sosta potranno essere realizzate dal Comune lungo i percorsi attrezzati indicati nella Tavola 7 di piano prendendo come riferimento le indicazioni della Tavola 12 “Pianta aree di sosta con tavoli di pietra; scala 1:50”.



Art. 24

***Depositi attrezzi da giardino e bassi fabbricati***

DEPOSITI ATTREZZI DA GIARDINO E BASSI FABBRICATI

Sono normati nelle disposizioni di cui all'art. 24.

Art. 25

***Sponda del lago***

ATTRACCHI DI LEGNO

Sono normati nelle disposizioni di cui all'art. 25.

Sono consentite sulla riva del lago e solo nelle aree di proprietà comunale opere necessarie al funzionamento delle attività pubbliche.



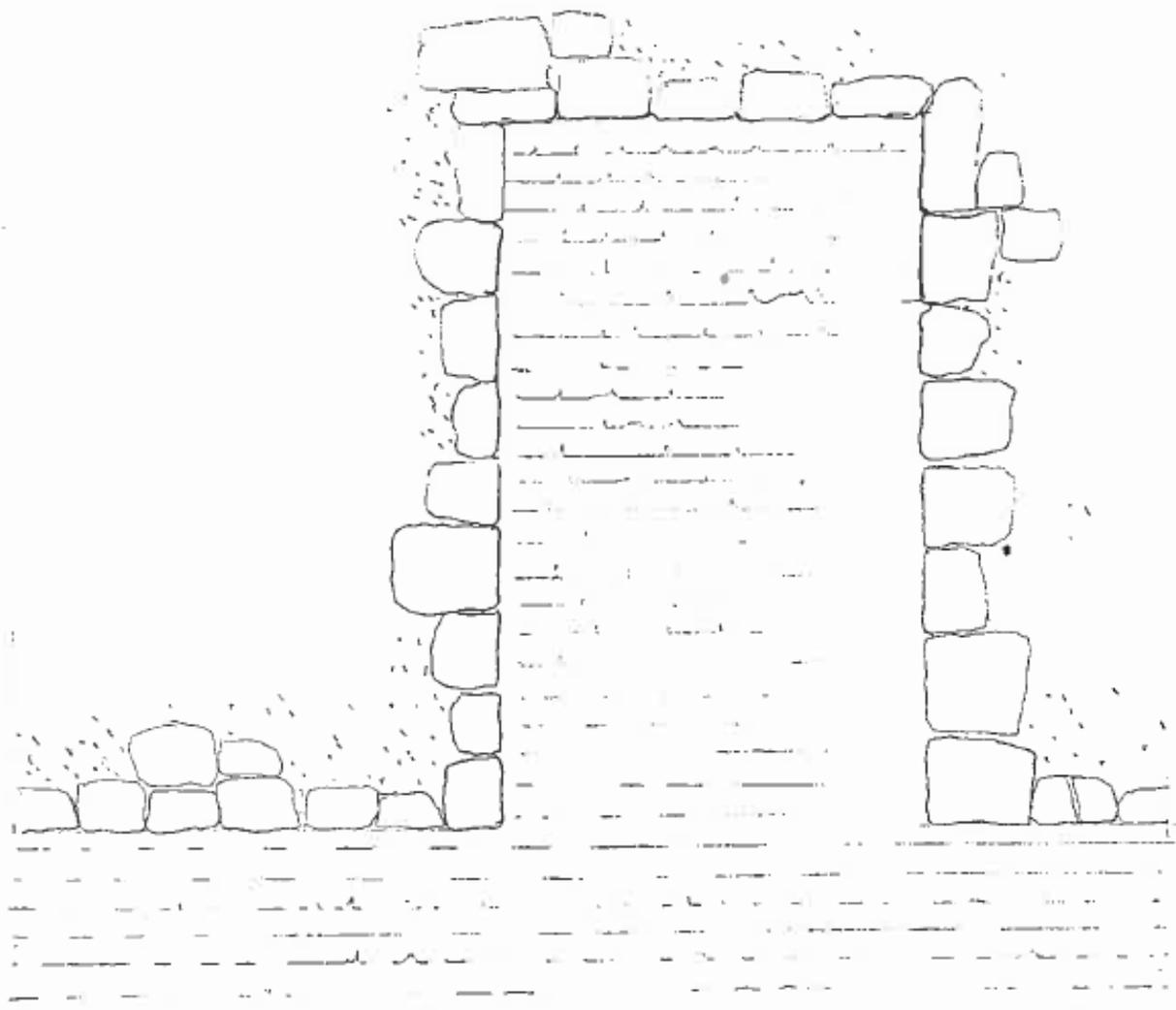
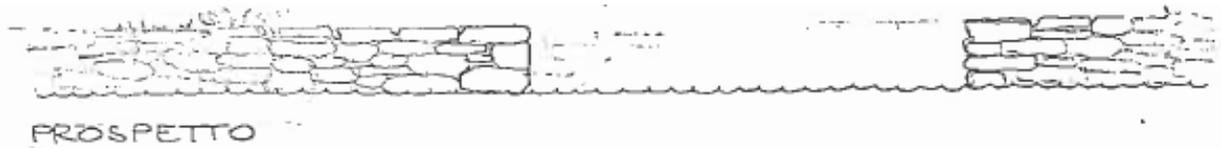
Art. 25

**Sponda del lago**

DARSENE

Restauro o ricostruzione nei punti corrispondenti agli sbocchi a lago delle stradine provenienti da monte.

N.B. Le dimensioni sono in genere facilmente rilevabili in luogo perché esistono ancora almeno alcuni tratti dei muri di contenimento.



Art. 25  
*Sponda del lago*

ATTRACCHI DI PIETRA





ALLEGATO 2

**SCHEDE DEGLI EDIFICI**



## **INDICE**

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Scheda tipo                 | 46        |
| Estratto 1 - LAGNA          | 47        |
| Estratto 2 - OPAGLIOLO      | 48        |
| Estratto 3 - PASCOLO        | 49        |
| Estratto 4 - SAZZA NORD     | 50        |
| Estratto 5 - SAZZA SUD      | 51        |
| <b>Schede degli edifici</b> | <b>52</b> |

**Note**

Indicazione della morfologia insediativa di cui agli artt. dal 35 al 40 delle Nda del Ppr oppure della presenza del bosco di cui all'art. 16 del Ppr.

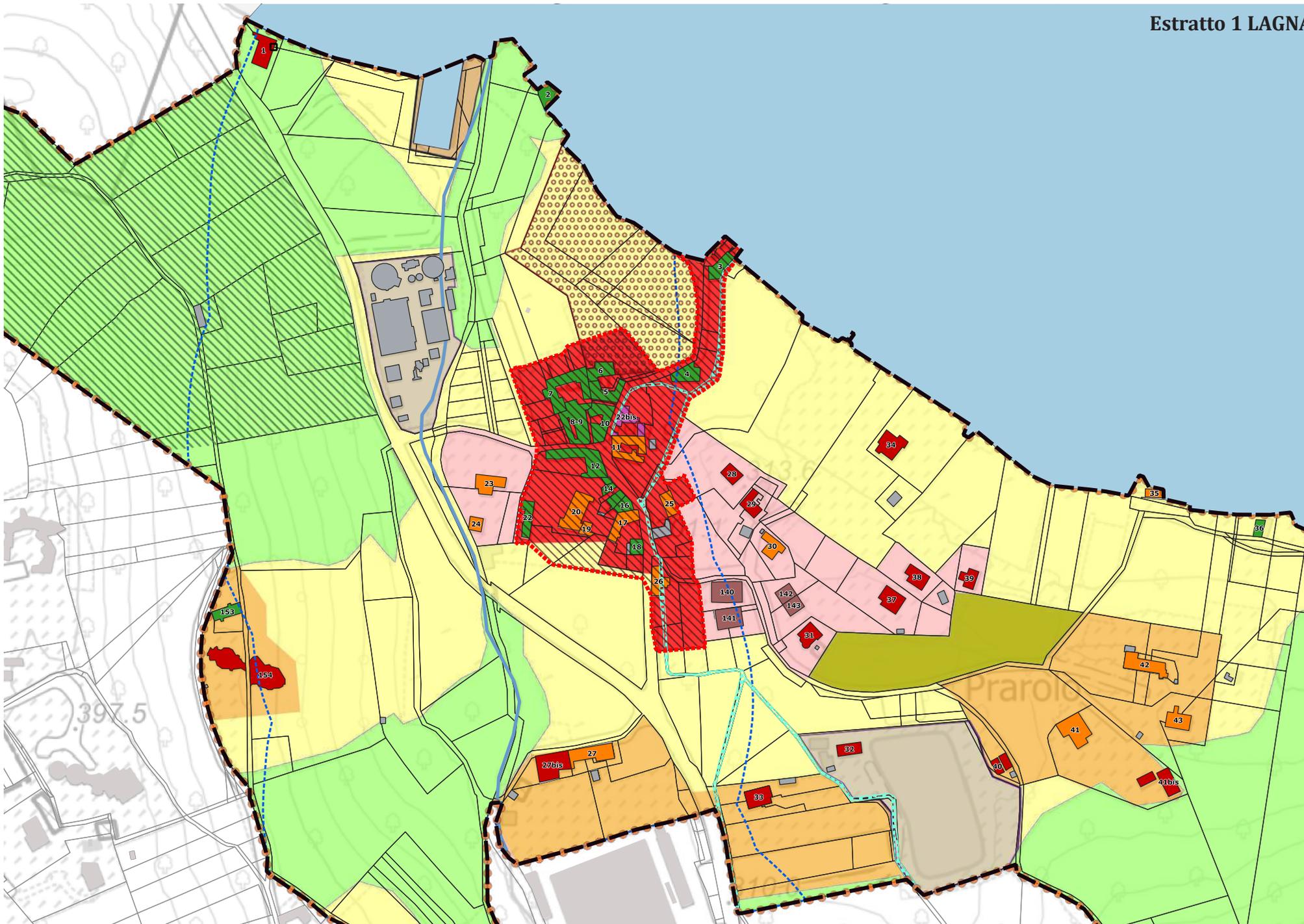
Indicazione dell'eventuale riconoscimento del nucleo storico ai sensi dell'art. 24 della l.r. 56/1977 e del patrimonio rurale storico di cui all'art. 25 del Ppr e del sistema di ville, giardini e parchi di cui all'art. 26 del Ppr

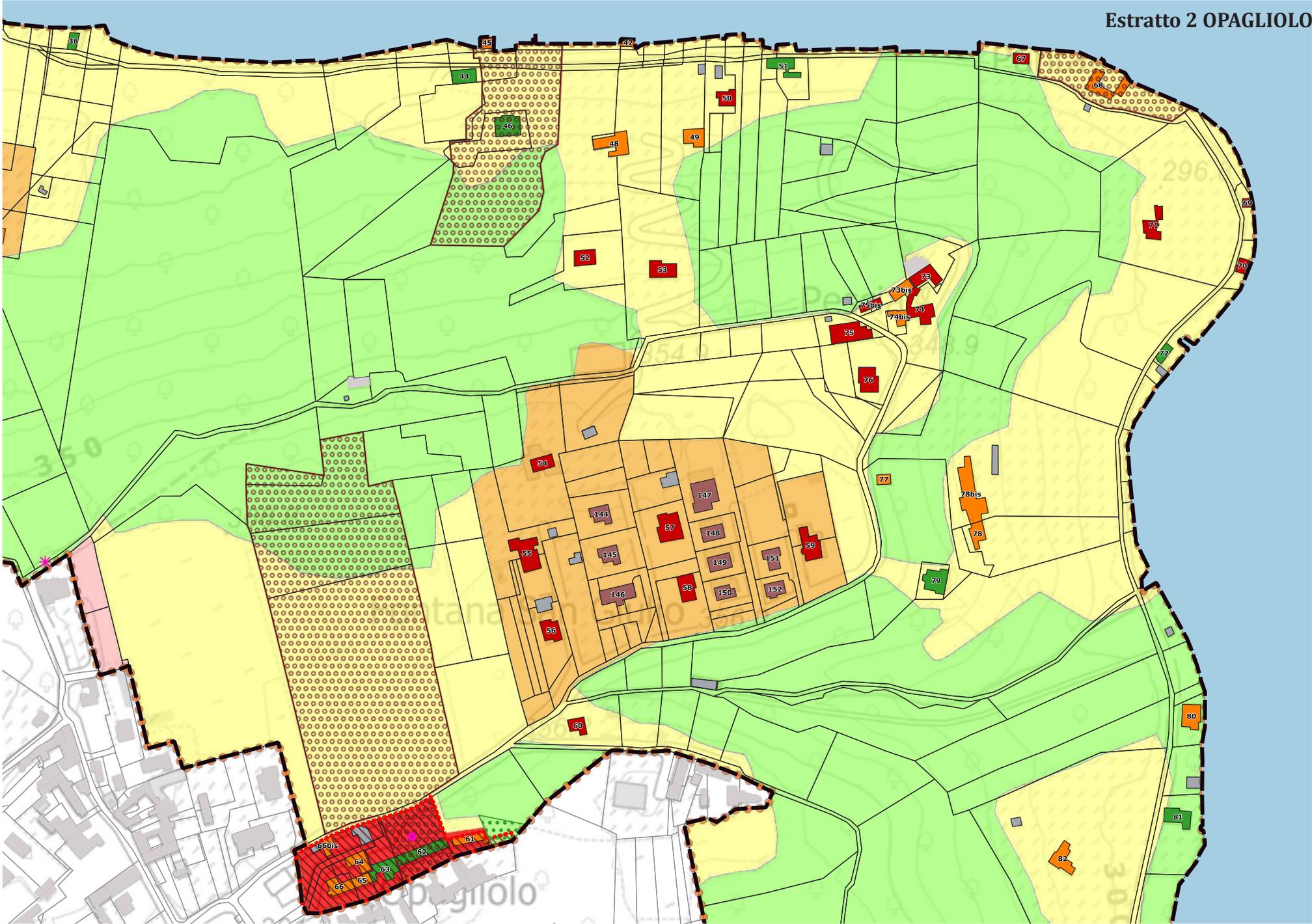
**Categoria d'intervento e norme specifiche**

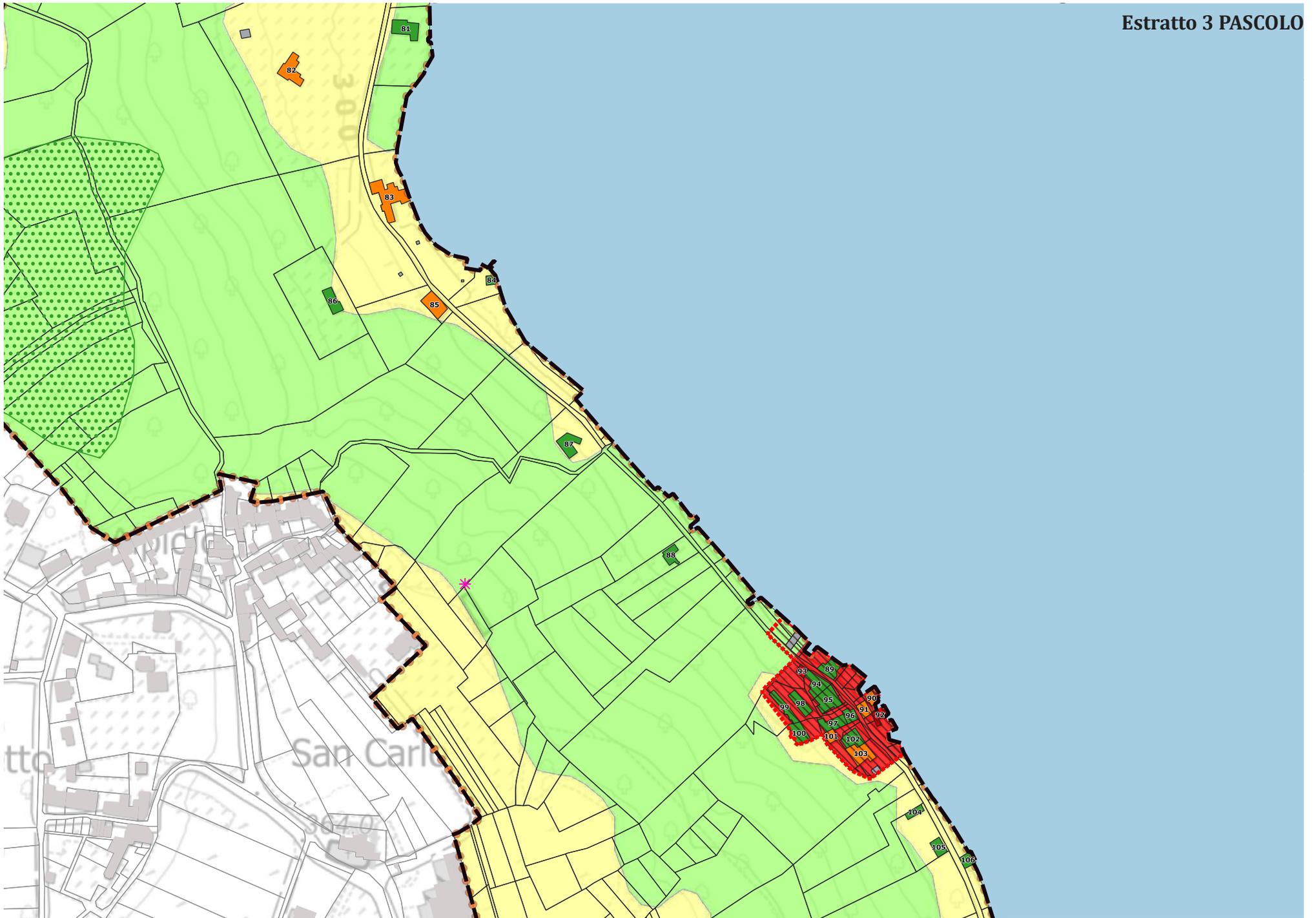
**Indicazione dei tipi di intervento ammessi (eventuale ampliamento massimo)**

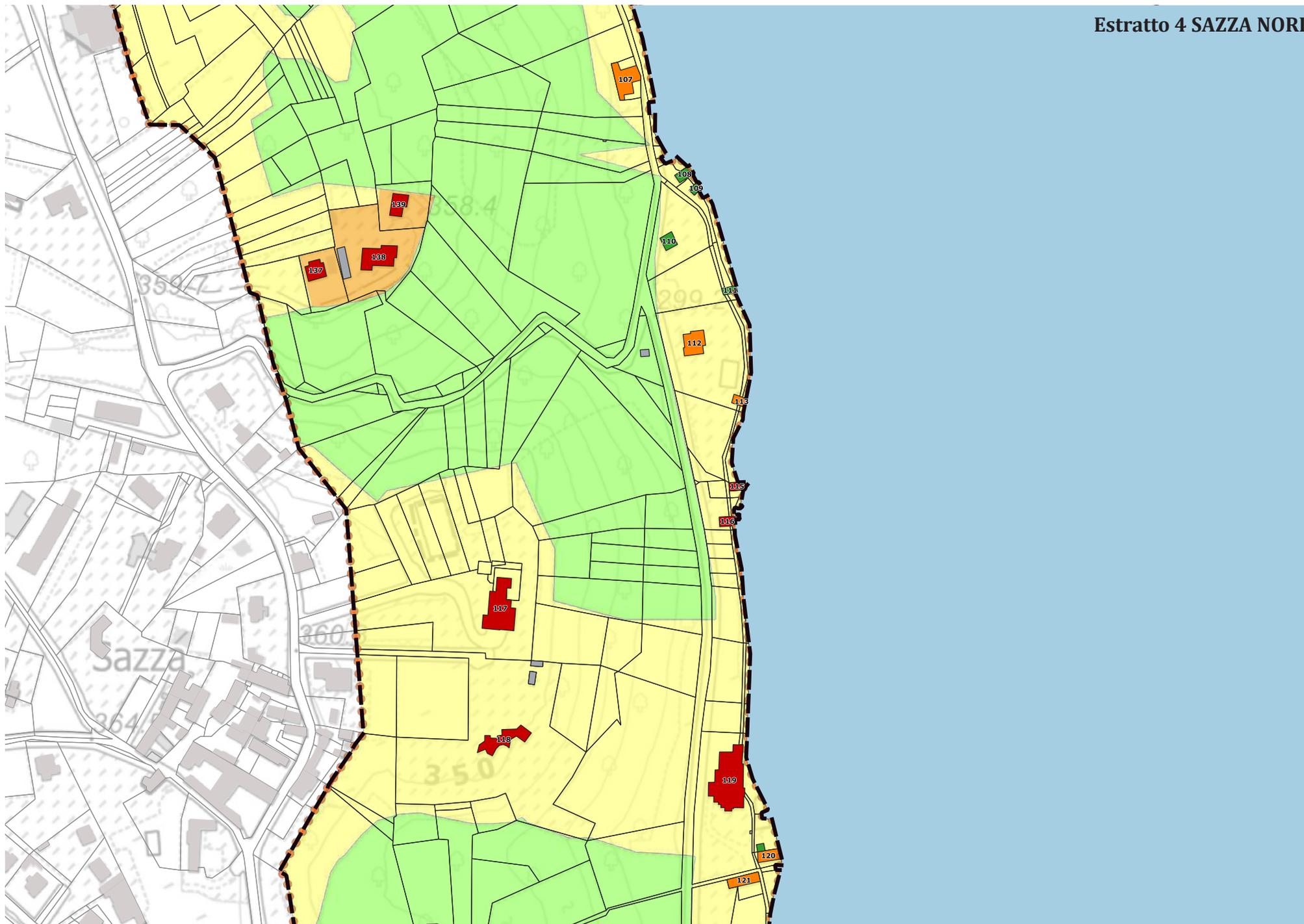
Indicazione dei criteri d'intervento e delle eventuali prescrizioni

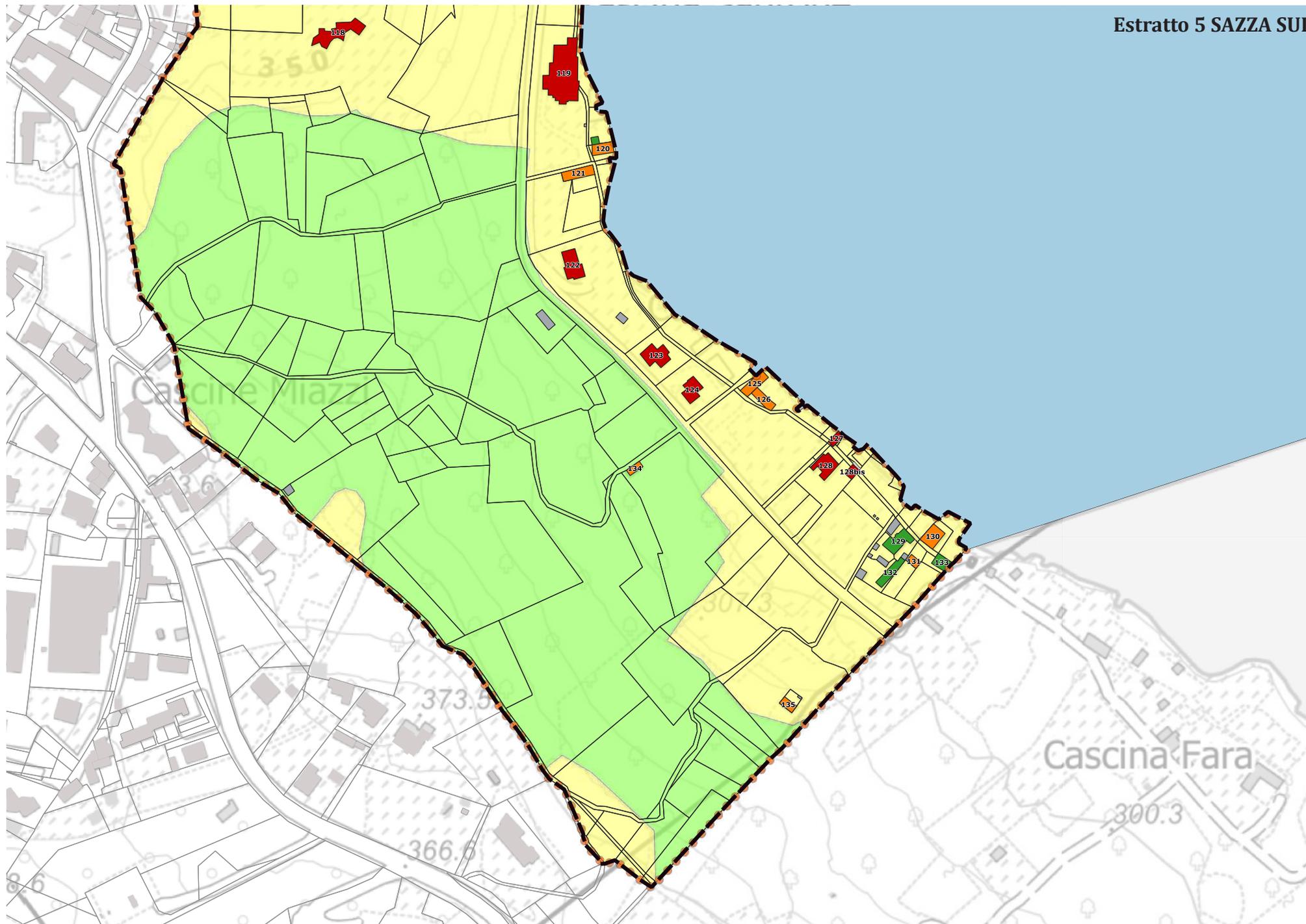
**Fotografie dell'edificio****Estratto cartografico**











**Note**

**bosco** - l'edificio, avente in origine la funzione di stazione di pompaggio dell'ex stabilimento Bemberg, non è attualmente utilizzato.

**Categoria d'intervento e norme specifiche****MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Per l'area delimitata a monte dal percorso pedonale fino al Torrente Lagna dovrà essere operata una riqualificazione, anche in funzione turistico-ricettiva, compatibilmente con il valore ecologico dell'area come individuata nella Tavola 6. Si può anche collocare di fronte alla stazione di pompaggio un pontile mobile a dieci posti. Indipendentemente da eventuali interventi di straordinaria manutenzione, o di ampliamento dettato da esigenze di rifunzionalizzazione e modifica di destinazione d'uso, che dovranno avvenire con i criteri dell'art. 10, l'edificio dovrà essere riqualificato con una soluzione architettonica che garantisca un buon inserimento paesaggistico e protetto alla vista da adeguata piantumazione realizzata con essenze autoctone, da prevedere anche a schermatura delle murature di confine; dovranno inoltre essere mantenute ed eventualmente migliorate le formazioni arboree presenti (alneti planiziali, previa analisi forestale).



**Note**

**bosco** - L'edificio e la darsena sottostante si protendono oltre la linea di costa. Il giardino di pertinenza è caratterizzato dalla prevalenza di conifere e latifoglie. Il corpo di fabbrica, a pianta quadrata e con torretta centrale, seppure con la sua forma rompa gli schemi costruttivi tradizionali, è coerente per l'utilizzo di materiali quali la pietra a vista nelle murature perimetrali e il tetto in pietra (ardesia) e per aver ripreso la forma delle aperture ad arco presenti nei loggiati diffusi nella zona.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

MO, MS, RC, RE\*

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

Gli interventi manutentivi della vegetazione devono essere orientati prioritariamente alla conservazione dell'assetto vegetazionale con particolare riferimento agli esemplari arborei di pregio.



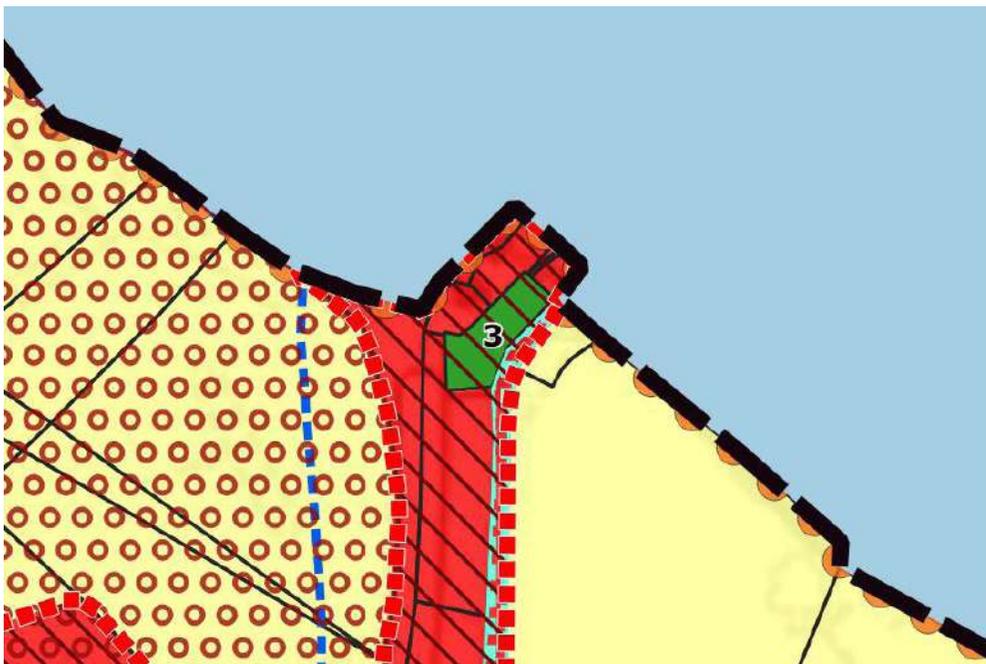
**Note**

**morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr** - L'edificio con la relativa darsena costituisce un esempio di architettura Liberty dei primi novecento, con le decorazioni e la grande finestra tripartita sulla facciata principale. Il piccolo giardino sul retro confina direttamente con il Rivo Peschiera. Al suo interno si rileva la presenza di un'antica peschiera realizzata con una derivazione del Rio Peschiera (cfr. San Maurizio d'Opaglio: dall'erica all'ottone, Pro Loco San Maurizio d'Opaglio, 1997).

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

MO, MS, RC

Siano mantenuti, ove possibile, gli intonaci originari e ogni altro elemento di valore storico-artistico o documentario caratterizzanti l'edificio. In particolare, mantenimento dell'apparato decorativo originario dell'edificio, della recinzione in muratura lungo la proprietà e delle opere a lago e dell'antica peschiera.



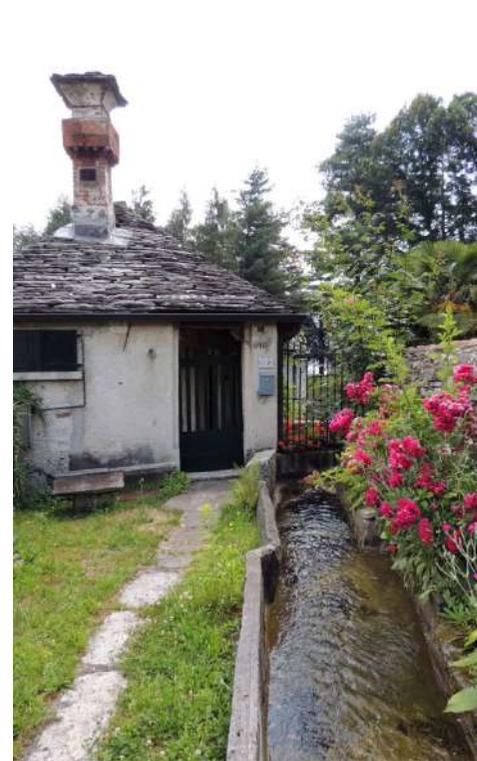
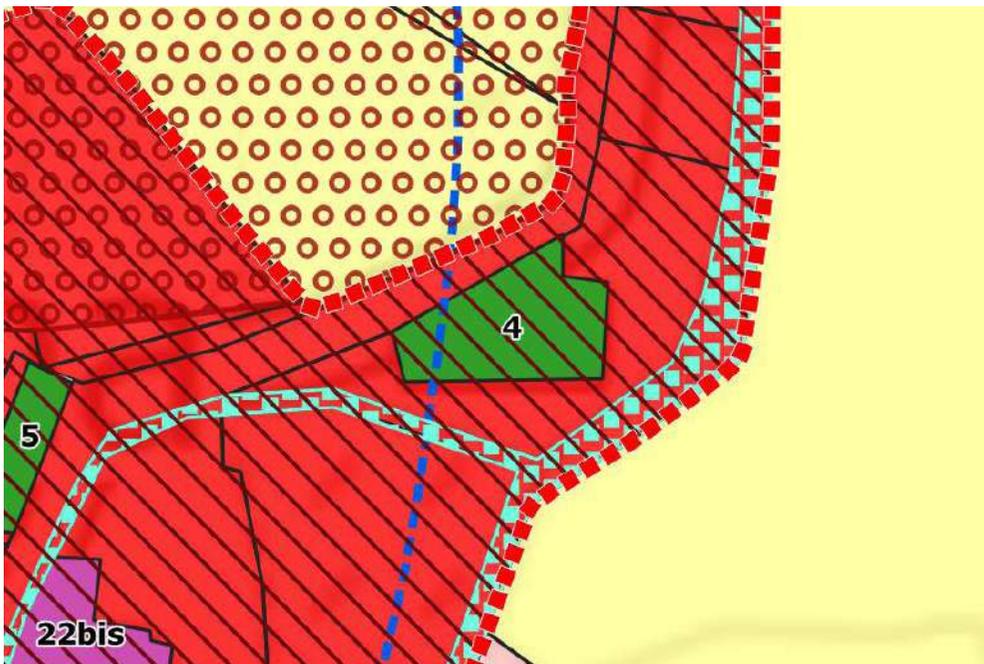
**Note**

**morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr** - L'edificio è già censito quale mulino nella Mappa del Territorio di San Maurizio del Catasto Teresiano (1723) e rappresenta la testimonianza più antica presente lungo questo tratto di sponda. Esso conserva pressoché integre le caratteristiche costruttive originarie tra le quali spicca il tetto in piode tradizionali, il comignolo in testata e il loggiato affacciato sul rio Peschiera con colonne in pietra.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

MO, MS, RC

Siano mantenuti, ove possibile, gli intonaci originari e ogni altro elemento di valore storico-artistico o documentario caratterizzanti l'edificio. In particolare, mantenimento dei caratteri stilistici tradizionali e degli elementi materiali e formali (tetto in piode a spacco, loggiato, ritmo aperture) e dello stretto rapporto con il contesto paesaggistico (Roggia Molinara).



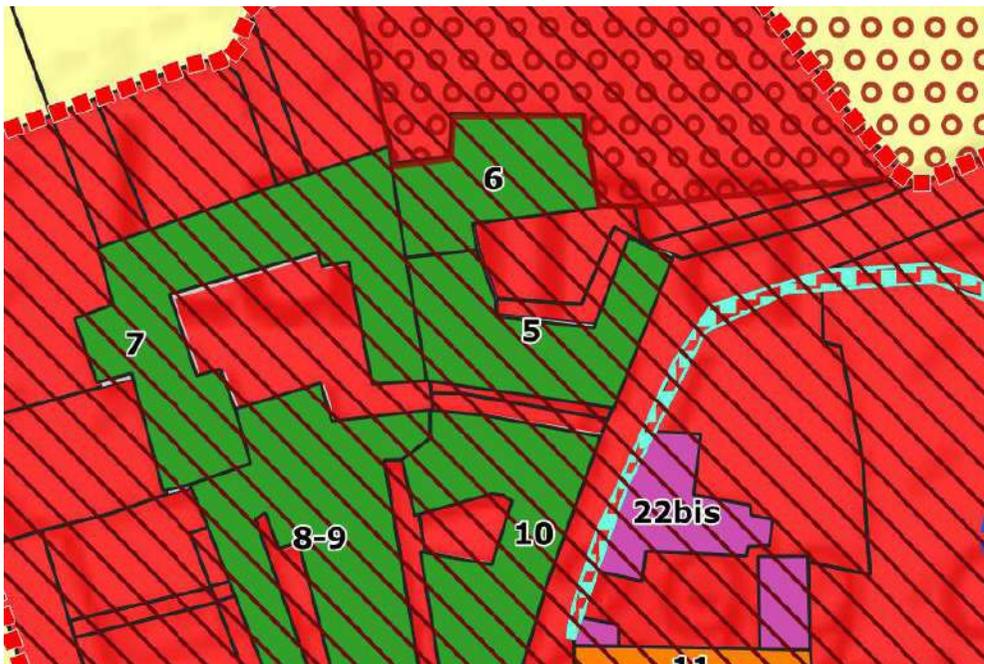
**Note**

**morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr** - Casa Brioschi, ex Osteria San Giulio, è adibita a bed & breakfast. L'interesse per questo complesso che comprende anche l'edificio 6 con il quale forma la corte interna, risiede nella sua posizione sulle pendici del lago e nella folta vegetazione che caratterizza l'ambiente di quel tratto di sponda. Il cortile interno, comune ai due edifici, è in acciottolato. Il muro di confine della proprietà che delimita la vasta area a giardino è in pietra a secco ed è impreziosito da un'edicola votiva nei pressi dell'edificio principale.

**Categoria d'intervento e norme specifiche****MO, MS, RC, RE\***

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

Mantenimento della pavimentazione in acciottolato nel cortile interno, dell'edicola votiva e della muratura perimetrale in pietra a secco esterna. Gli interventi manutentivi della vegetazione devono essere orientati prioritariamente alla conservazione dell'assetto vegetazionale con particolare riferimento agli esemplari arborei di pregio.



**Note**

**morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr** - L'interesse per questo complesso che comprende anche l'edificio 5, risiede nella sua posizione sulle pendici del lago e nella folta vegetazione che caratterizza l'ambiente di quel tratto di sponda. Il cortile interno, comune ai due edifici, è in acciottolato. Il muro di confine della proprietà che delimita la vasta area a giardino è in pietra a secco ed è impreziosito da un'edicola votiva nei pressi dell'edificio principale.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE\***

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

Conservazione dei "Lambrequin" in legno lungo la copertura e della pavimentazione in acciottolato nel cortile interno, dell'edicola votiva e della muratura perimetrale in pietra a secco esterna. Gli interventi manutentivi della vegetazione devono essere orientati prioritariamente alla conservazione dell'assetto vegetazionale con particolare riferimento agli esemplari arborei di pregio.



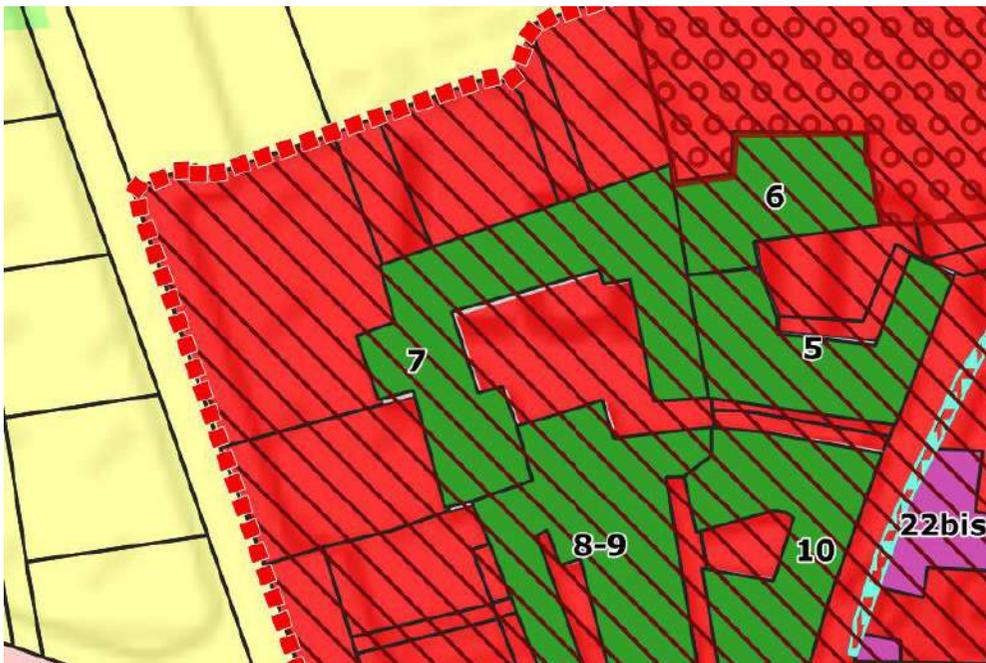
**Note**

**morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr** - I corpi di fabbrica rivolti a Nord ed Est mantengono in parte la copertura in piode tradizionali. Sul cortile interno, che mantiene la pavimentazione in ciottoli di pietra, si affaccia una parte di loggiato all'ultimo piano finestrato. Sul portale di accesso al cortile da Via al Porto 1 è presente la data 1689 (foto in basso a sinistra). Il portale di accesso da Via Lagna 18 (foto in basso a destra) presenta dettagli rilevanti: tre palle tipiche del "gotico" alpino (1530-1640); greca in lato tipica del "rinascimento" alpino; collarino tipico del XVII secolo; data 1689 evidentemente successiva; sul fronte della casa nel cortile c'è anche la data 1748.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

MO, MS, RC

Siano mantenuti, ove possibile, gli intonaci originari e ogni altro elemento di valore storico-artistico o documentario caratterizzanti l'edificio. In particolare, conservazione del loggiato all'ultimo piano, del manto di copertura in piode e della pavimentazione in ciottoli nella corte.



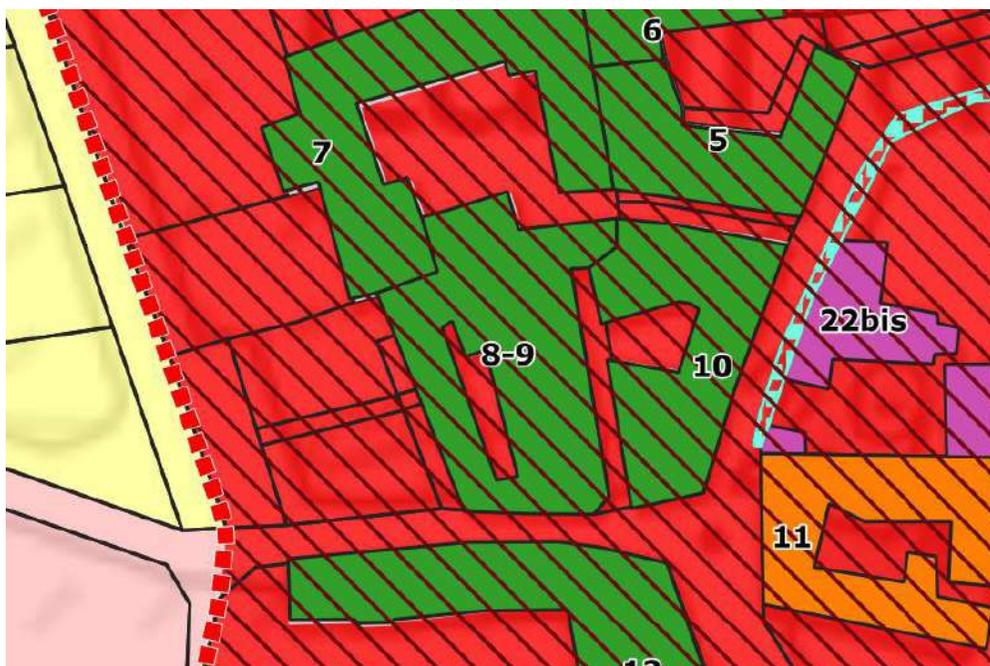
**Note**

**morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr** - L'edificio forma, con il 9, una corte interna ed è stato recentemente ristrutturato (ma senza applicare l'incremento volumetrico previsto dal Piano Paesistico del 2002).

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE\***

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.



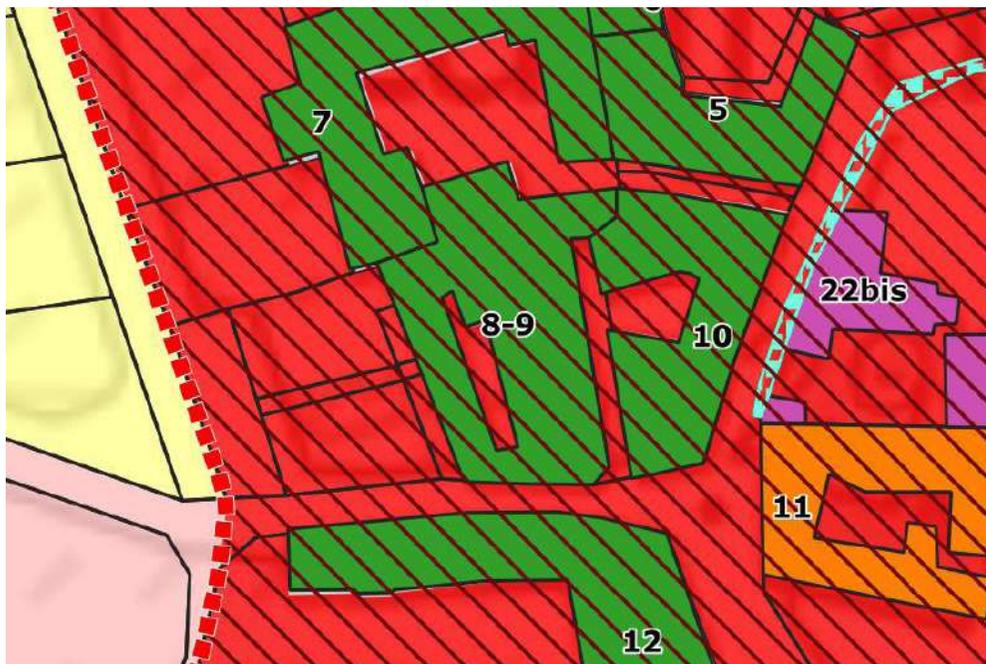
**Note**

**morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr** - Il portale di accesso da Via Lagna 18 (foto in basso a destra) presenta dettagli rilevanti: tre palle tipiche del “gotico” alpino (1530-1640); greca in lato tipica del “rinascimento” alpino; collarino tipico del XVII secolo; data 1689 evidentemente successiva; sul fronte della casa nel cortile c'è anche la data 1748. Su angolo del corpo di fabbrica lungo Via Lagna è presente un'edicola votiva affrescata (foto in basso a sinistra).

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE\***

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.



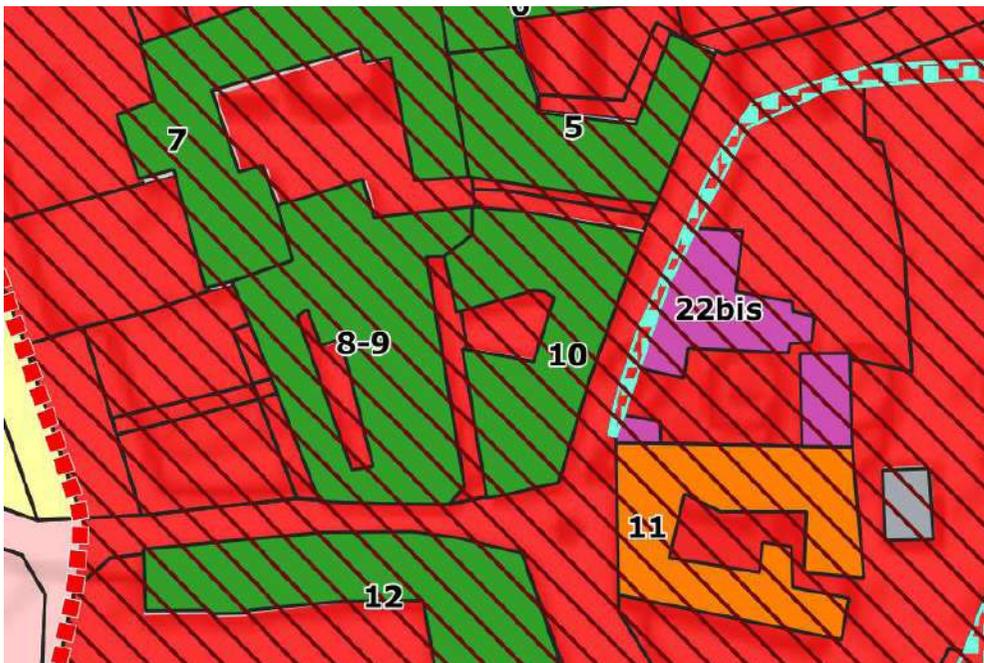
**Note**

**morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr** - Sopra il portale di ingresso è affissa una targa commemorativa in bronzo titolata a Francesco Bellosta, benefattore.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE\***

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.



CLASSIFICAZIONE: degradato

 n° censimento: 11

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Lagna, 14

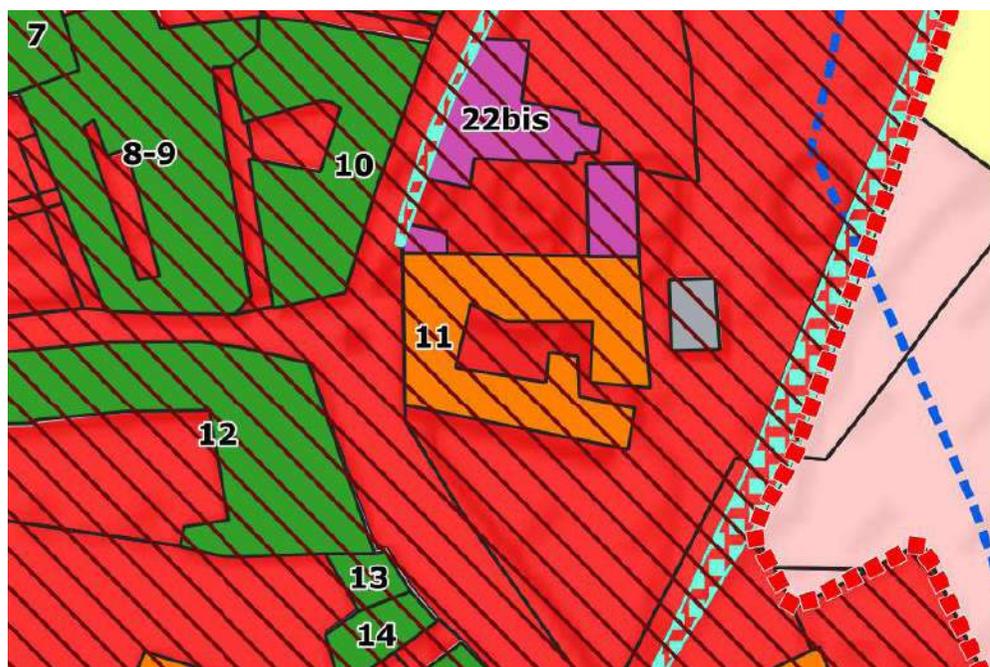
Note

morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr

Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE

-



CLASSIFICAZIONE: coerente

■ n° censimento: 12

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Lagna, 19

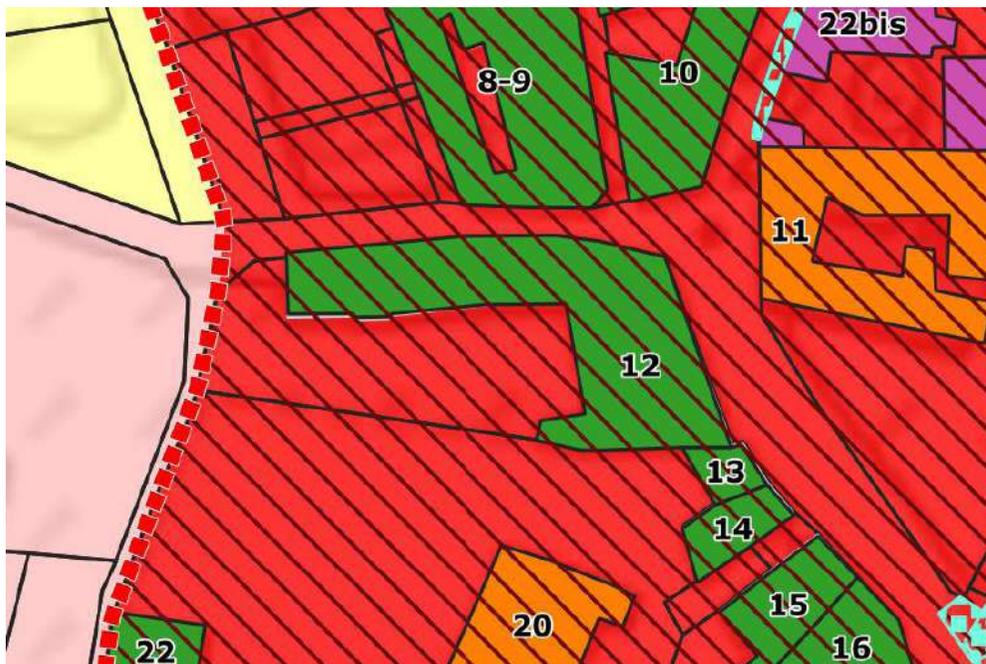
#### Note

**morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr** - L'edificio ad angolo presenta decorazioni a graffito e bugnato sui lati su strada mentre i prospetti interni sono di fattura più semplice e privi di apparati decorativi. La torretta posta in corrispondenza della mezzeria del corpo di fabbrica principale conferisce un aspetto più aulico all'intero complesso.

#### Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC

Siano mantenuti, ove possibile, gli intonaci originari e ogni altro elemento di valore storico-artistico o documentario caratterizzanti l'edificio. In particolare, conservazione degli apparati decorativi originari sui prospetti lungo le vie pubbliche e delle ringhiere in ferro battuto sui balconi e terrazze.



**Note**

**morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 NdA Ppr** - Edificio con stretto corpo di fabbrica e ballatoio in pietra all'ultimo piano con ringhiera in ferro battuto di semplice fattura.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE\***

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.



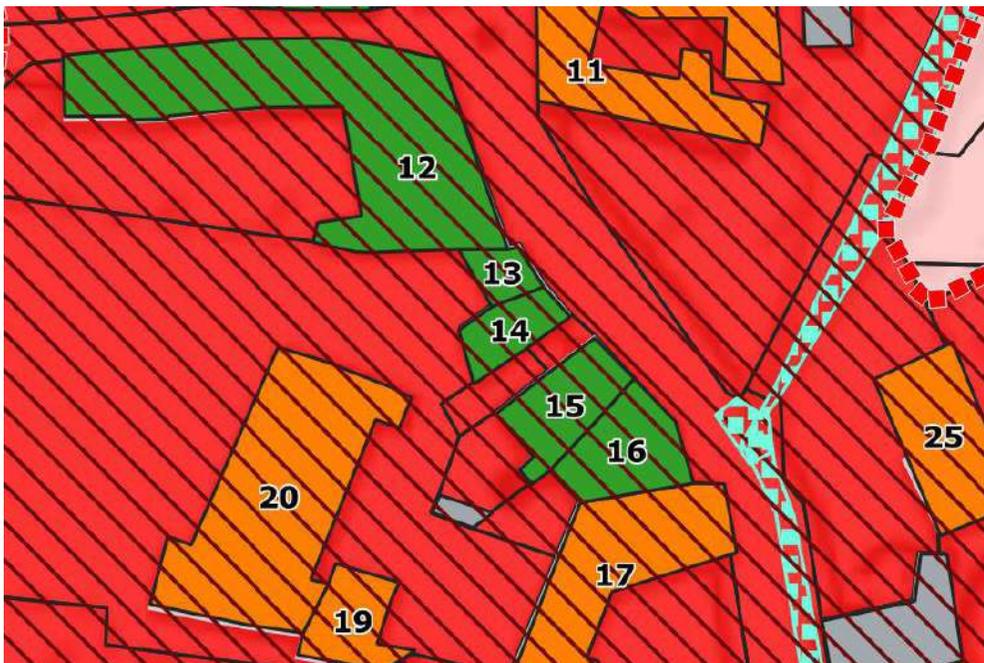
**Note**

**morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr** - Edificio con stretto corpo di fabbrica e ballatoi in pietra fronte strada al primo e secondo piano con ringhiere in ferro battuto di semplice fattura. Stipiti e panca all'ingresso su strada in pietra bocciardata.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

MO, MS, RC, RE\*

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.



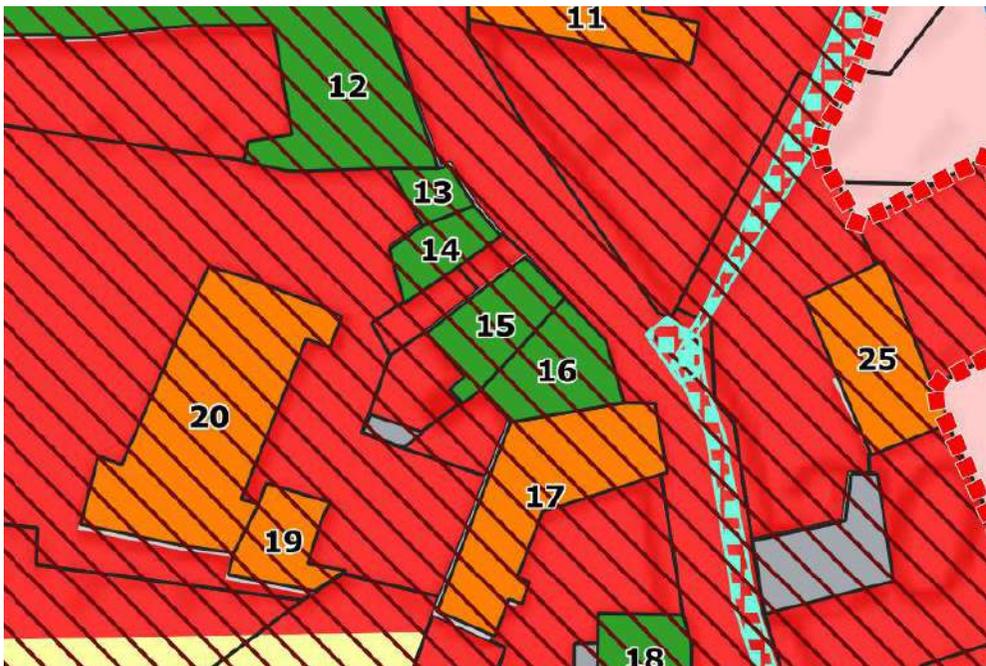
**Note**

**morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr** - Presenza di loggiato all'ultimo piano dell'edificio 15 con motivi ornamentali e colonne in pietra, ringhiera in ferro battuto, stipiti aperture in pietra bocciardata. Portale di passaggio tra gli edifici 14 e 15.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

MO, MS, RC

Siano mantenuti, ove possibile, gli intonaci originari e ogni altro elemento di valore storico-artistico o documentario caratterizzanti l'edificio. In particolare, mantenimento della decorazione pittorica sugli intradossi degli archi e del loggiato aperto.



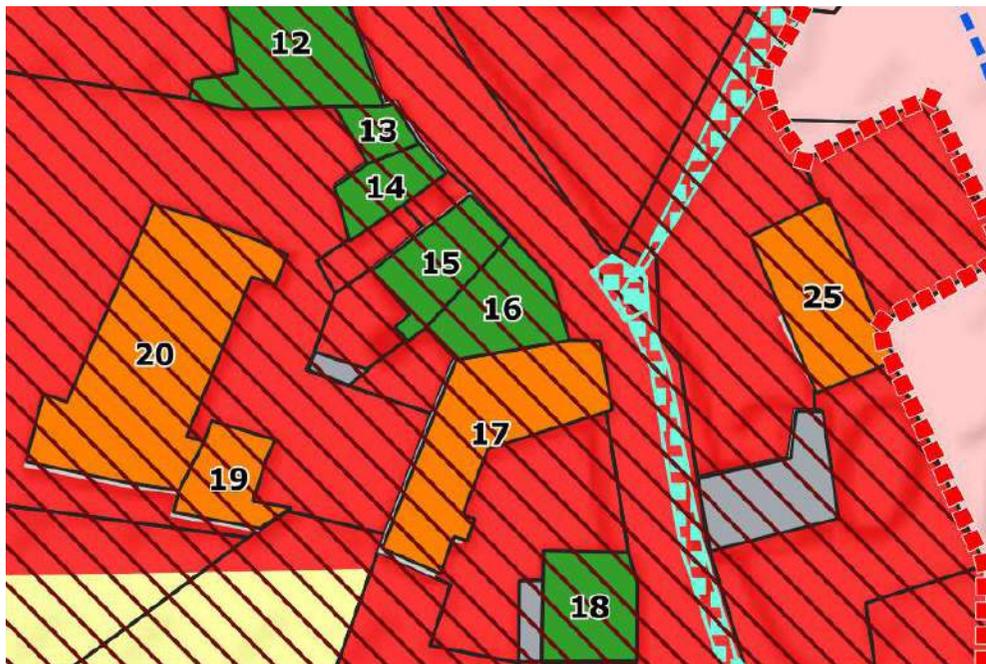
**Note**

**morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 NdA Ppr** - Stipiti delle aperture e panca all'ingresso su strada in pietra bocciardata. Piccolo portale in legno di accesso allo stretto cavedio interno.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE\***

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.



CLASSIFICAZIONE: alterato

 n° censimento: 17

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Lagna, 3

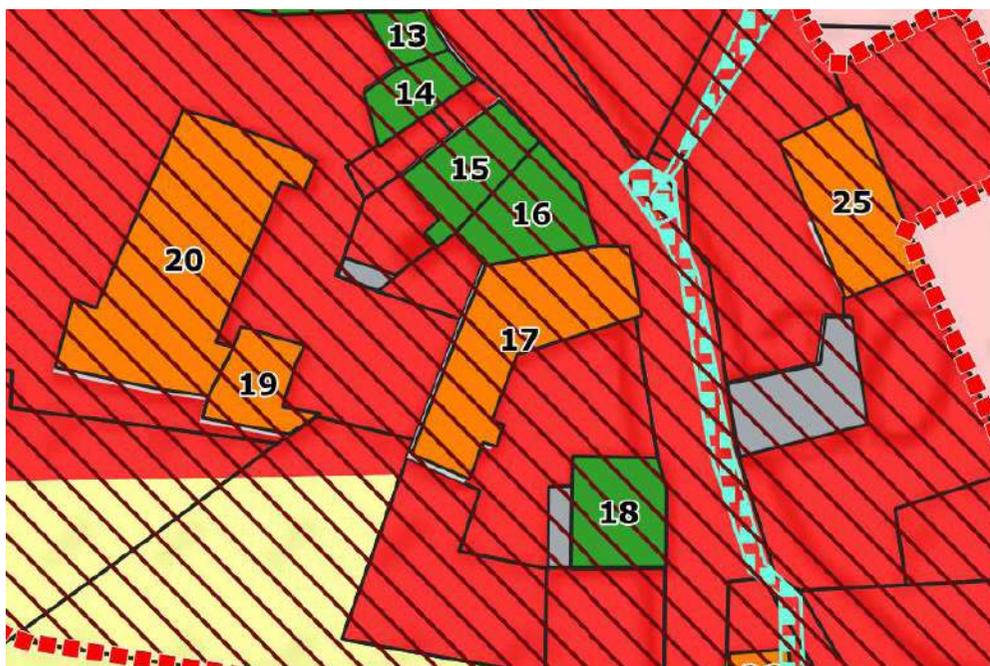
Note

morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr

Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE

-



CLASSIFICAZIONE: coerente

 n° censimento: 18

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Lagna

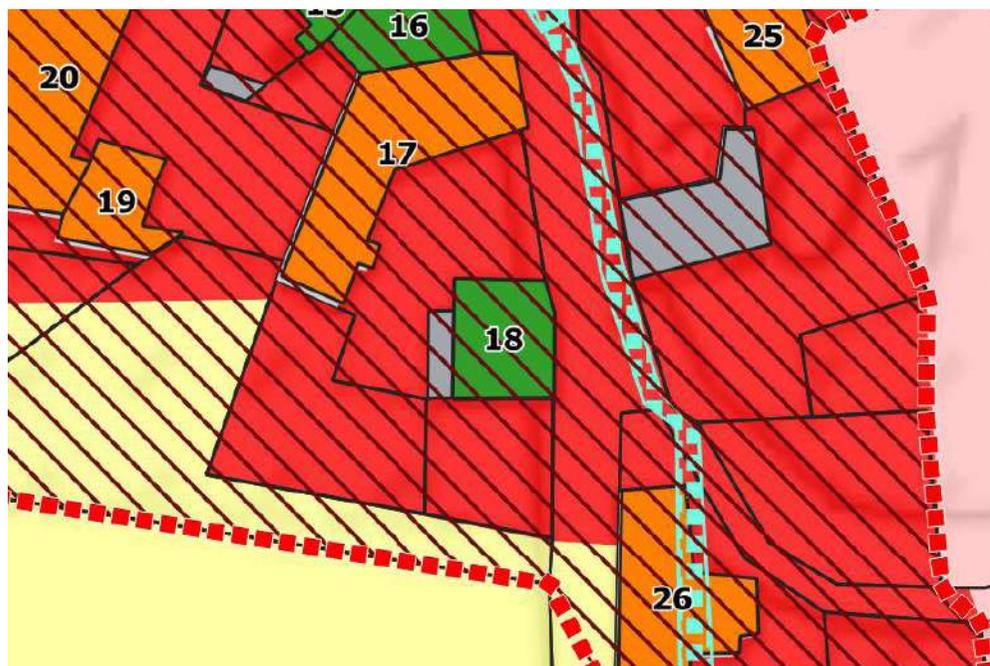
Note

morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr

Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE\*

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.



**Note**

**morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr** - l'edificio è stato oggetto negli anni passati di interventi di ammodernamento e ampliamento che ne hanno alterato la fisionomia originaria.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE, NC (ampliamento max 20%)**

Nel caso di RE o NC l'edificio deve essere assoggettato a un progetto di riqualificazione complessiva che garantisca l'eliminazione degli elementi di contrasto quali la forma e le dimensioni delle aperture e della copertura e il riallineamento della copertura con l'edificio attiguo tramite la redistribuzione della volumetria, con eventuale ampliamento massimo una tantum del 20% della SL esistente.



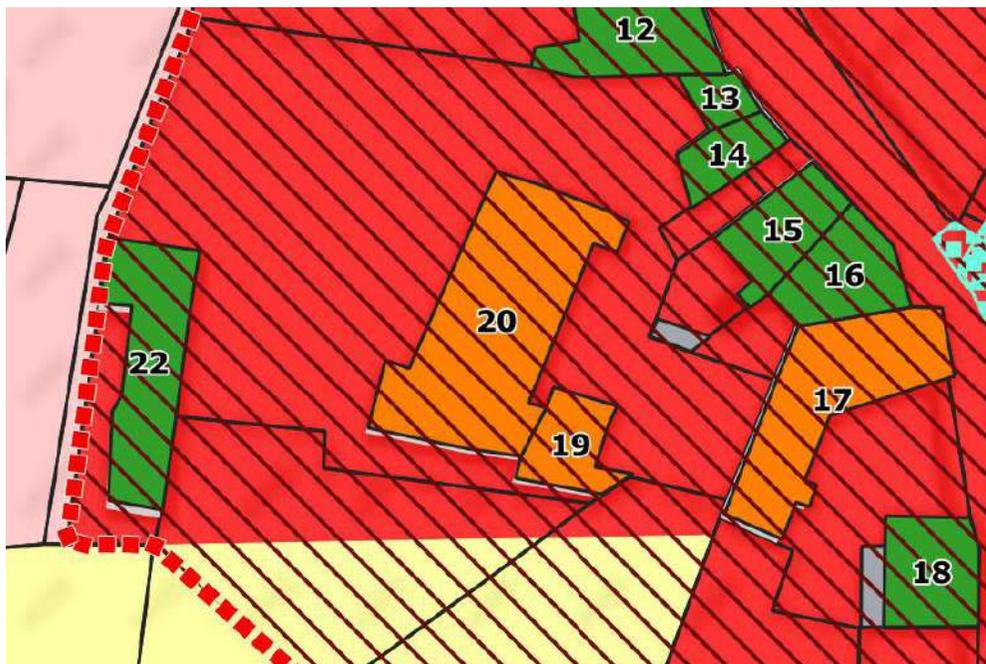
**Note**

**morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr** - l'edificio è stato oggetto negli anni passati di interventi di ammodernamento e ampliamento che ne hanno alterato e impoverito la fisionomia originaria. Annesso all'edificio 20 era presente l'edificio 21 (capannone ex attività artigianale) oggetto di demolizione in attuazione del Piano Paesistico del 2002.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE, NC (ampliamento max 20%)**

Nel caso di RE o NC l'edificio deve essere assoggettato a un progetto di riqualificazione complessiva che garantisca l'eliminazione degli elementi di contrasto quali la forma e le dimensioni delle aperture e della copertura e il riallineamento della copertura con l'edificio attiguo tramite la redistribuzione della volumetria, con eventuale ampliamento massimo una tantum del 20% della SL esistente.



**Note**

**morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr** - Presenza di "Lambrequin" su testa edificio verso sud. Recinzione tradizionale in piode infisse direttamente nel terreno sul lato sud. Rustico in testata sul lato nord con grigliato di aerazione in mattoni su lato est.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

MO, MS, RC, RE

L'intervento RE non deve comportare totale demolizione e ricostruzione nè incrementi di SL fuori sagoma. In caso di recupero del volume del rustico a fini abitativi, i serramenti devono essere posizionati al filo interno del porticato.

Mantenimento dei "Lambrequin" in legno lungo la copertura. Mantenimento e ripristino della recinzione tradizionale in piode sul lato sud.



CLASSIFICAZIONE: da ricostruire

 n° censimento: 22bis

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Lagna

#### Note

**morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr** - Il sedime ospitava un edificio residenziale a tre piani caratterizzato da loggiato, tetto in piode e ballatoi in legno verso la corte interna, ora non più esistente.

#### Categoria d'intervento e norme specifiche

Đ, NC

Ricostruzione dell'edificio secondo le dimensioni e l'ingombro planimetrico documentati dagli estratti catastali originali (tre piani fuori terra) e nel rispetto delle tecniche costruttive e architettoniche dell'art. 10 delle NTA e delle "Schede riguardanti i criteri progettuali".



CLASSIFICAZIONE: alterato

 n° censimento: 23

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Lagna, 33

Note

morfologia insediativa 4

Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)

Mantenimento della muratura di confine in pietra a secco.



## Note

**morfologia insediativa 4** - Presenza di muratura in pietra a secco di confine verso la strada provinciale.

## Categoria d'intervento e norme specifiche

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Siano mantenuti, ove possibile, gli intonaci originari e ogni altro elemento di valore storico-artistico o documentario caratterizzanti l'edificio. In particolare, mantenimento della muratura di confine in pietra a secco.



CLASSIFICAZIONE: alterato

 n° censimento: 25

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Lagna, 10

Note

morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr

Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE

-



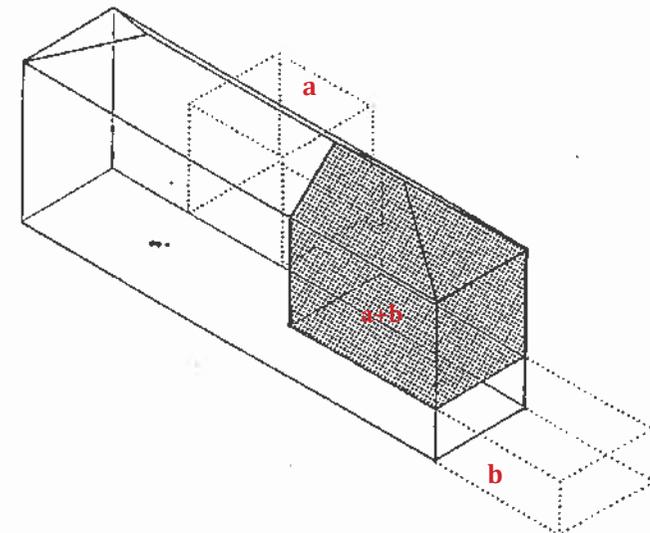
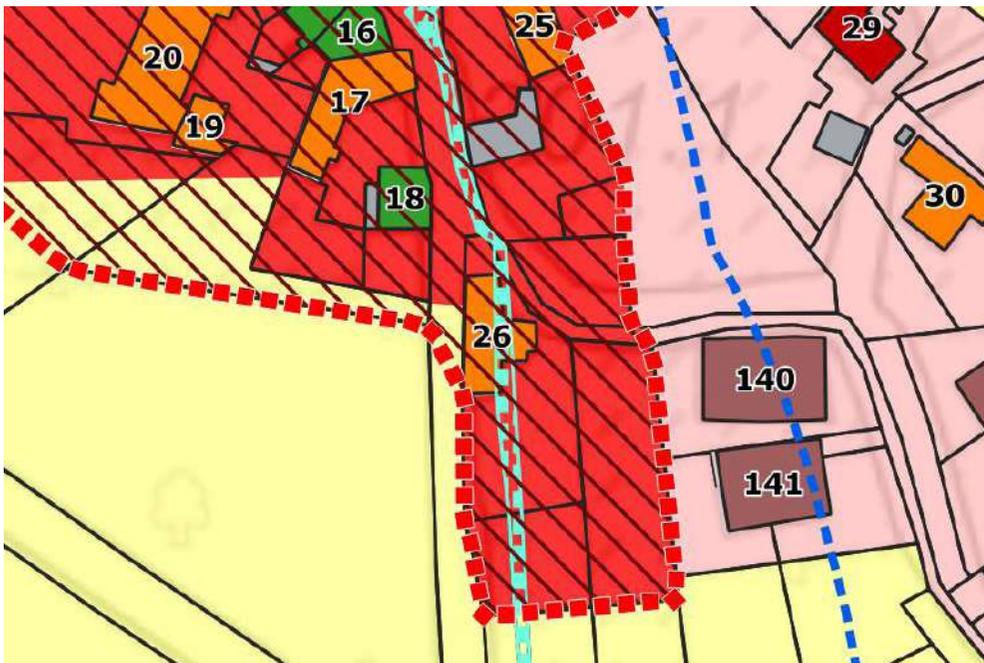
## Note

**morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr** - L'edificio è stato oggetto negli anni passati di interventi di ammodernamento e ampliamento che ne hanno alterato e impoverito la fisionomia originaria.

## Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE

Nel caso di interventi superiori alla MS l'edificio deve essere sottoposto a un progetto di riqualificazione complessivo con ripristino delle caratteristiche formali e costruttive originarie nel rispetto dei criteri dell'art. 10. Demolizione delle parti dell'edificio tratteggiate sullo schizzo prospettico (a, b) con recupero totale della loro volumetria con sopraelevazione di parte dell'edificio esistente (a+b) nel rispetto dell'allineamento, delle dimensioni e del ritmo compositivo delle aperture della facciata esistente su strada. Eventuali soluzioni planivolumetriche differenti a quanto sopra indicato sono da assoggettarsi alla redazione di un piano di recupero.



**Note**

**morfologia insediativa 6** - Edificio non schedato nel Piano Paesistico del 2002. L'edificio è stato oggetto negli anni passati di interventi di ammodernamento e ampliamento che ne hanno alterato la fisionomia originaria.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

MO, MS, RC, RE

Nel caso di interventi superiori alla MS l'edificio deve essere sottoposto a un progetto di riqualificazione complessivo con recupero delle caratteristiche formali e costruttive originarie nel rispetto dei criteri dell'art. 10 e con demolizione e ricostruzione del corpo di fabbrica esistente sul lato est (a) sino ad allineamento della profondità del corpo di fabbrica e della linea di colmo con l'edificio adiacente.



**Note**

**morfologia insediativa 6** - Edificio non censito nel Piano Paesistico del 2002. L'immobile comprende una parte adibita ad attività artigianale ora dismessa. Il volume del capannone può essere recuperato per usi diversi previa demolizione.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

MO, MS, RC, RE

Nel caso di interventi superiori alla MS l'edificio deve essere sottoposto ad un progetto di riqualificazione complessivo con recupero delle caratteristiche formali e costruttive originarie nel rispetto dei criteri dell'art. 10 e con demolizione e ricostruzione del corpo di fabbrica esistente sul lato ovest (a) sino ad allineamento della profondità del corpo di fabbrica e della linea di colmo con l'edificio adiacente.



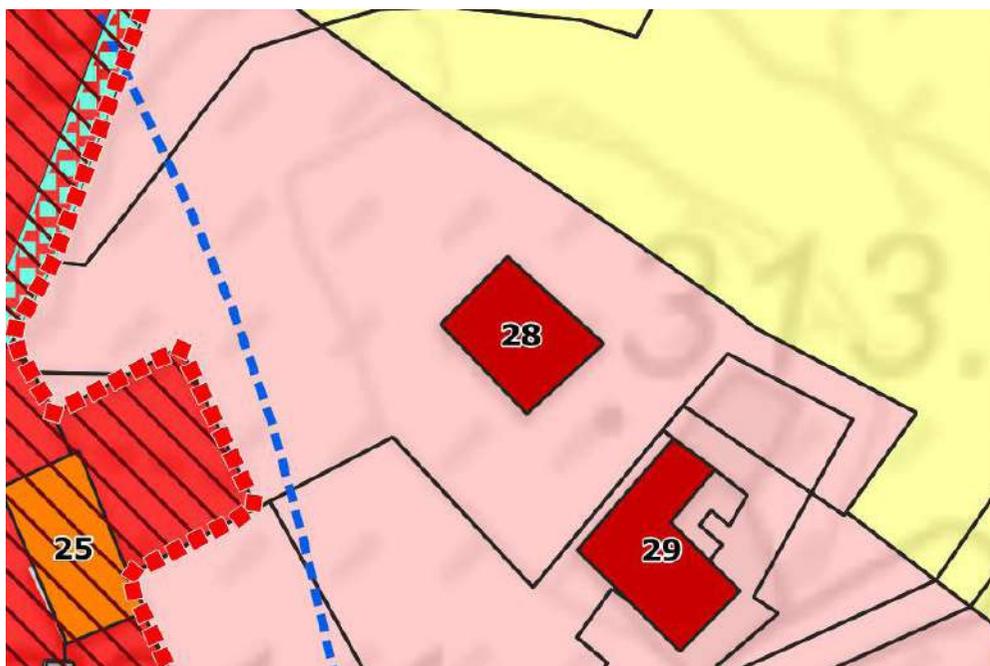
**Note**

**morfologia insediativa 4** - Edificio non schedato nel Piano Paesistico del 2002. Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati. La proprietà è comunque caratterizzata da un ampio parco con latifoglie e conifere ad alto fusto di notevole dimensione.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento massimo una tantum del 20% della SL nel rispetto delle altezze esistenti, se si interviene con un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri dell'art. 10 e viene mantenuta la destinazione residenziale. È anche ammessa l'attività turistico-ricettiva di cui all'art. 11.



CLASSIFICAZIONE: estraneo

 n° censimento: 29

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Lungolago Fratelli Di Dio, 7

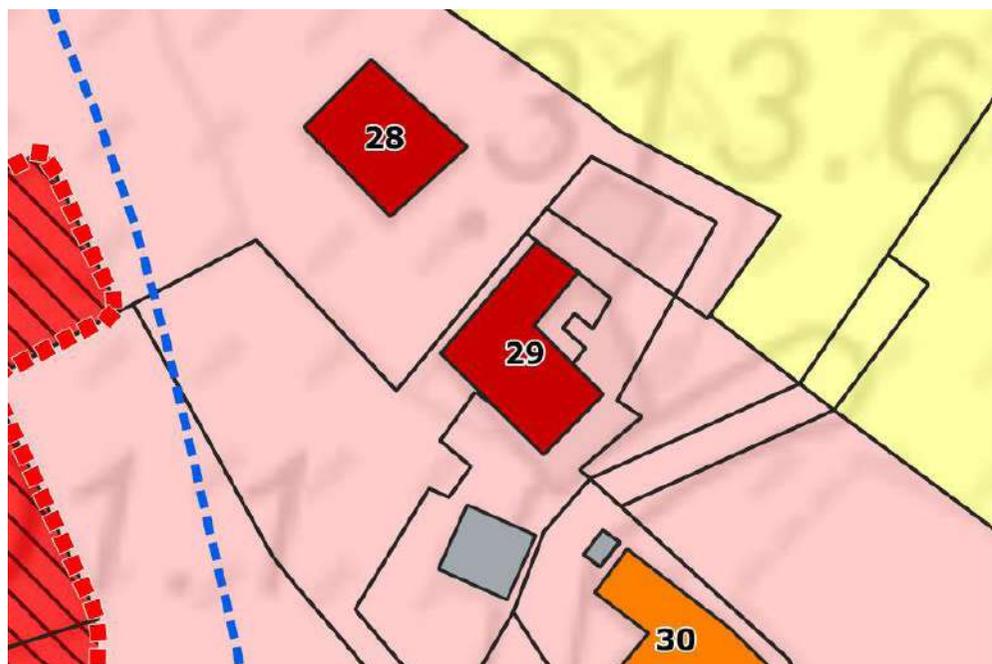
#### Note

**morfologia insediativa 4** - Edificio non schedato nel Piano Paesistico del 2002. Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati.

#### Categoria d'intervento e norme specifiche

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento massimo una tantum del 20% della SL nel rispetto delle altezze esistenti, se si interviene con un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri dell'art. 10 e viene mantenuta la destinazione residenziale. È anche ammessa l'attività turistico-ricettiva di cui all'art. 11.



CLASSIFICAZIONE: alterato

 n° censimento: 30

corpi di fabbrica: 01

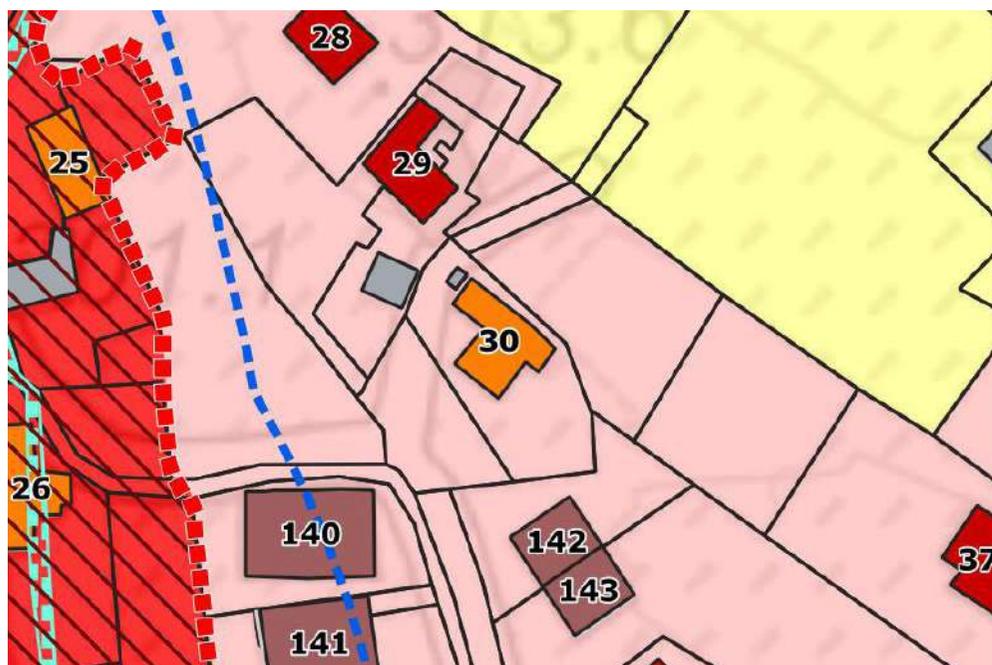
indirizzo: Lungolago Fratelli Di Dio, 3

#### Note

**morfologia insediativa 4** - Edificio non schedato nel Piano Paesistico del 2002. L'edificio preesistente è stato oggetto di successivi interventi di ristrutturazione e ampliamento che hanno alterato i caratteri costruttivi e tipologici originari.

#### Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)



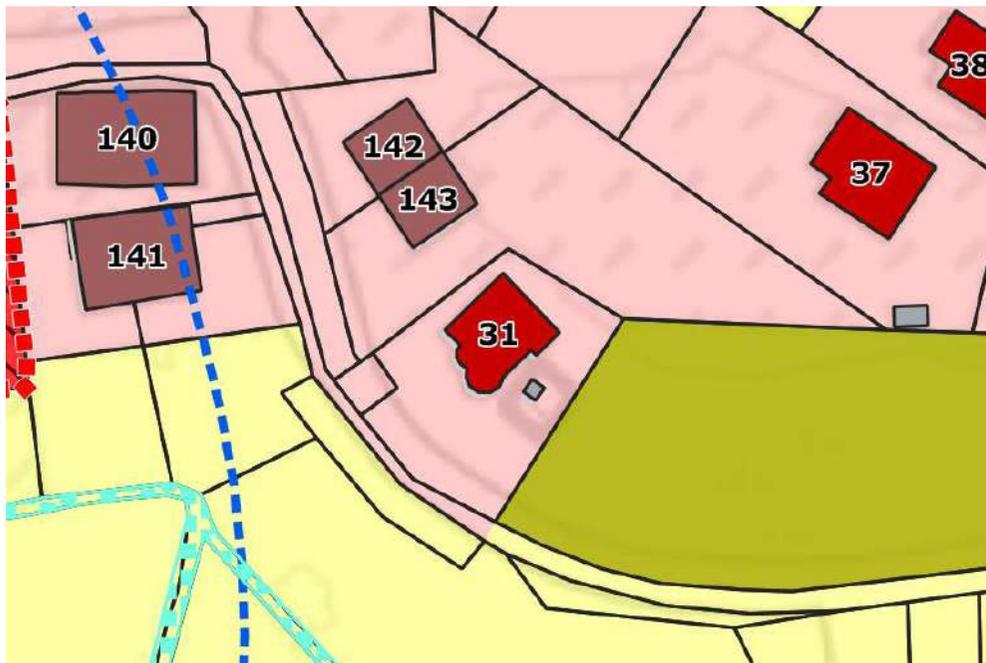
**Note**

**morfologia insediativa 4** - Edificio non schedato nel Piano Paesistico del 2002. Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento massimo una tantum del 20% della SL nel rispetto delle altezze esistenti, se si interviene con un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri dell'art. 10 e viene mantenuta la destinazione residenziale. È anche ammessa l'attività turistico-ricettiva di cui all'art. 11. Nelle aree di pertinenza dell'edificio, l'eventuale realizzazione di depositi attrezzi da giardino e bassi fabbricati di cui all'art. 24 non deve pregiudicare la presenza di esemplari arborei di pregio.



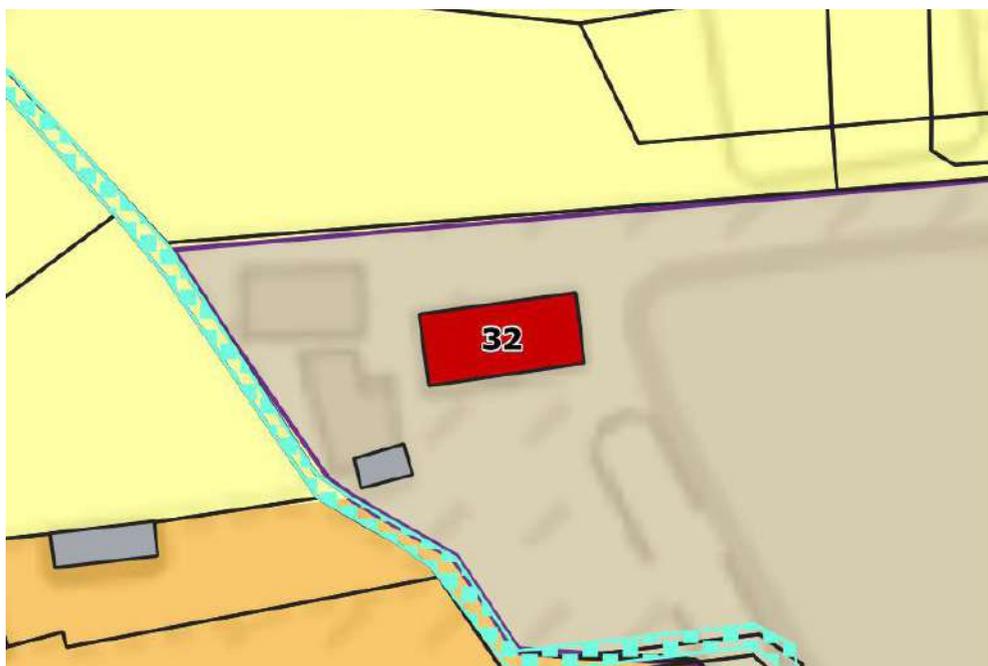
**Note**

**morfologia insediativa 8** - Edificio non schedato nel Piano Paesistico del 2002. Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento massimo una tantum del 20% della SL nel rispetto delle altezze esistenti, se si interviene con un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri dell'art. 10. È anche ammessa l'attività turistico-ricettiva di cui all'art. 11.



CLASSIFICAZIONE: estraneo

 n° censimento: 33

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Pella, 8

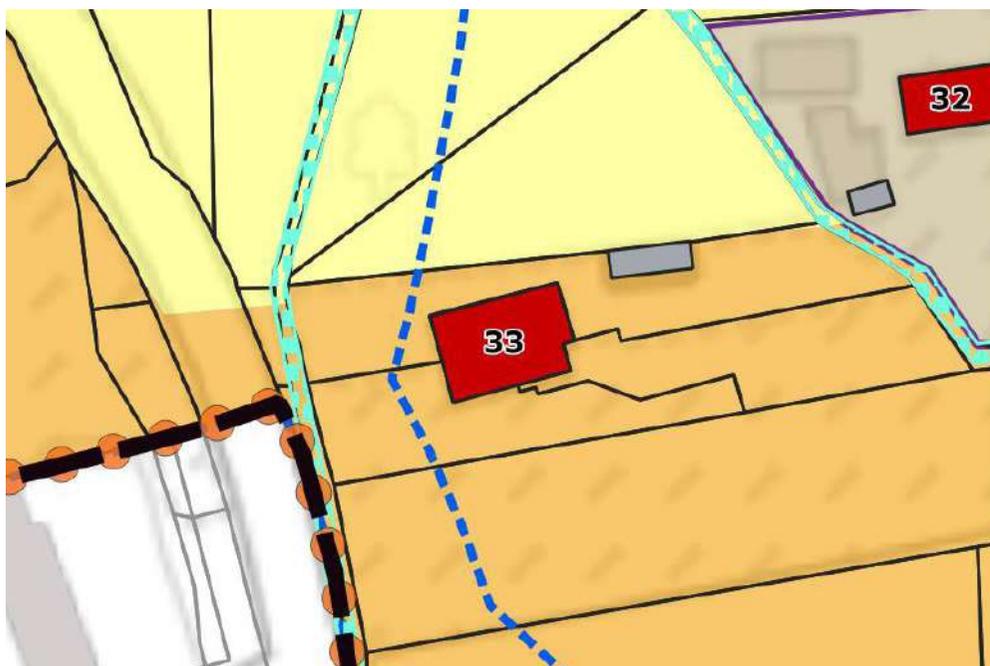
#### Note

**morfologia insediativa 6** - Edificio non censito nel Piano Paesistico del 2002. Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati.

#### Categoria d'intervento e norme specifiche

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento massimo una tantum del 20% della SL nel rispetto delle altezze esistenti, se si interviene con un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri dell'art. 10 e viene mantenuta la destinazione residenziale. È anche ammessa l'attività turistico-ricettiva di cui all'art. 11.



**Note**

**morfologia insediativa 10** - Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati. La proprietà è comunque caratterizzata da un ampio parco con latifoglie e conifere ad alto fusto di notevole dimensione.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Mantenimento del manufatto a lago (muro in pietra a vista).

Gli interventi manutentivi della vegetazione devono essere orientati prioritariamente alla conservazione dell'assetto vegetazionale con particolare riferimento agli esemplari arborei di pregio.



**Note**

**morfologia insediativa 10** - Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE\***

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.



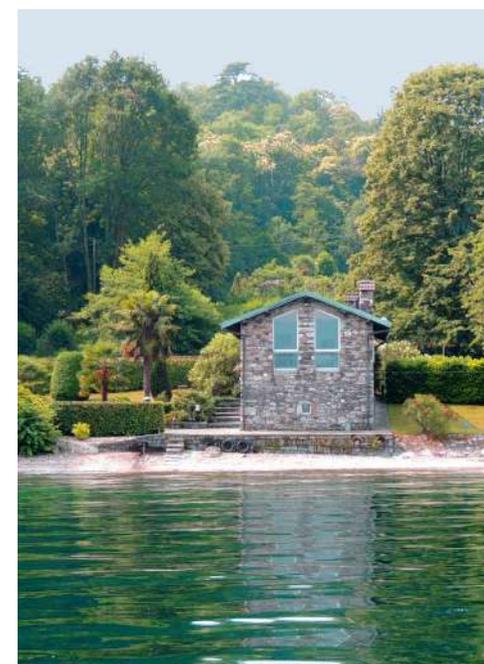
## Note

**morfologia insediativa 10** - L'edificio è stato recuperato mantenendo l'originaria muratura in pietra a vista.

## Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)

L'intervento RE non deve comportare totale demolizione e ricostruzione.



CLASSIFICAZIONE: estraneo

 n° censimento: 37

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Località Lagna

#### Note

**morfologia insediativa 4** - Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati.

#### Categoria d'intervento e norme specifiche

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento massimo una tantum del 20% della SL nel rispetto delle altezze esistenti, se si interviene con un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri dell'art. 10 e viene mantenuta la destinazione residenziale. È anche ammessa l'attività turistico-ricettiva di cui all'art. 11.



CLASSIFICAZIONE: estraneo

 n° censimento: 38

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Località Lagna

#### Note

**morfologia insediativa 4** - Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati.

#### Categoria d'intervento e norme specifiche

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento massimo una tantum del 20% della SL nel rispetto delle altezze esistenti, se si interviene con un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri dell'art. 10 e viene mantenuta la destinazione residenziale. È anche ammessa l'attività turistico-ricettiva di cui all'art. 11.



**Note**

**morfologia insediativa 4** - Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento massimo una tantum del 20% della SL nel rispetto delle altezze esistenti, se si interviene con un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri dell'art. 10 e viene mantenuta la destinazione residenziale. È anche ammessa l'attività turistico-ricettiva di cui all'art. 11.



**Note**

**morfologia insediativa 6** - Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento massimo una tantum del 20% della SL nel rispetto delle altezze esistenti, se si interviene con un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri dell'art. 10 e viene mantenuta la destinazione residenziale. È anche ammessa l'attività turistico-ricettiva di cui all'art. 11.



## Note

**morfologia insediativa 6** - Edificio oggetto di recente ristrutturazione.

## Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE\*

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.



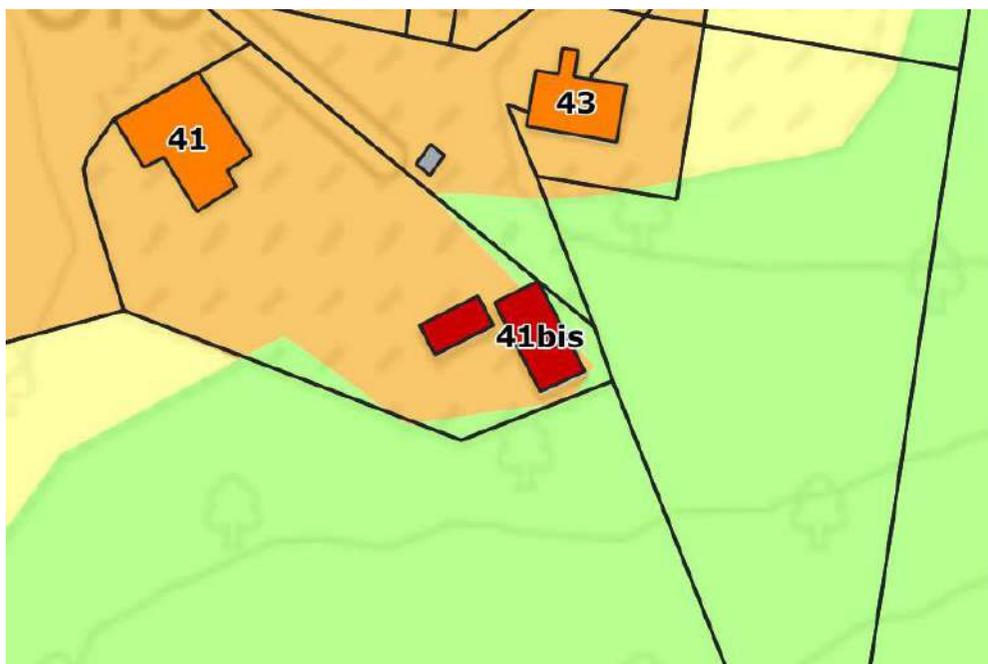
**Note**

**morfologia insediativa 6 e bosco**- Edificio non censito nel Piano Paesistico del 2002, unica proprietà con l'edificio 41.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento massimo una tantum del 20% della SL nel rispetto delle altezze esistenti, se si interviene con un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri dell'art. 10 e viene mantenuta la destinazione residenziale. È anche ammessa l'attività turistico-ricettiva di cui all'art. 11.



**Note**

**morfologia insediativa 6** - L'edificio suddiviso in più unità immobiliari è stato oggetto di successivi interventi di ristrutturazione e ampliamento che hanno alterato i caratteri costruttivi e tipologici originari.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento massimo una tantum del 20% della SL nel rispetto delle altezze esistenti, se si interviene con un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri dell'art. 10 e viene mantenuta la destinazione residenziale.

Obbligo di mantenimento della copertura in piode.



**Note**

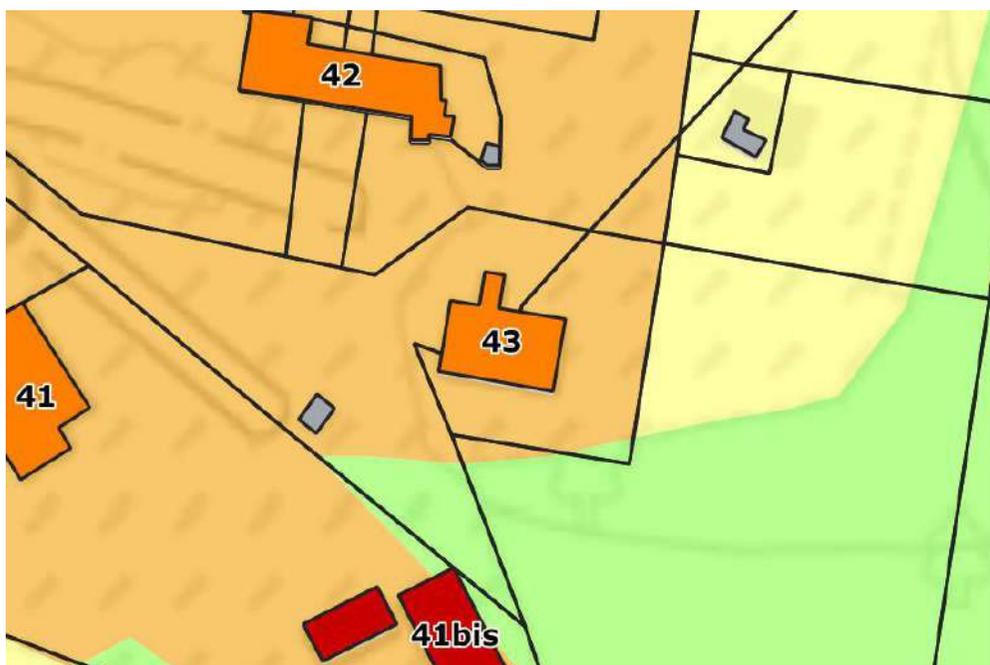
**morfologia insediativa 6** - Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento massimo una tantum del 20% della SL nel rispetto delle altezze esistenti, se si interviene con un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri dell'art. 10 e viene mantenuta la destinazione residenziale.

Siano mantenuti, ove possibile, gli intonaci originari e ogni altro elemento di valore storico-artistico o documentario caratterizzanti l'edificio.



CLASSIFICAZIONE: coerente

 n° censimento: 44

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Pascolo

Note

morfologia insediativa 10

Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE

-



**Note**

**morfologia insediativa 10 e “sistemi di ville, giardini e parchi” art. 26 Nda Ppr** - La darsena storica, pertinenza della Villa Castelnovo, è stata oggetto di recenti interventi di ristrutturazione. Nel suo immediato intorno si rileva la presenza di alberature ad alto fusto di pregio.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

MO, MS, RC

Gli interventi manutentivi della vegetazione devono essere orientati prioritariamente alla conservazione dell'assetto vegetazionale con particolare riferimento agli esemplari arborei di pregio.



**Note**

**morfologia insediativa 10 e “sistemi di ville, giardini e parchi” art. 26 Nda Ppr** - La vasta proprietà è caratterizzata dall'aspetto boscoso del complesso con alberature di pregio e si dispone a mezza costa lungo il pendio. La rappresentazione del catasto di antico impianto lascia intuire un disegno, seppur modesto, della sistemazione a giardino nell'area immediatamente circostante la villa. La facciata a monte e quelle sui fianchi sono di semplice fattura mentre la facciata verso il lago è di stampo tardoneoclassico con quattro semi colonne ioniche che inquadrano la zona centrale.

**Categoria d'intervento e norme specifiche****MO, MS, RC**

Non sono ammesse modificazioni del parco o la sua frammentazione, nonché modificazioni al costruito, fatti salvi gli interventi finalizzati alla sua conservazione, tutela e valorizzazione, purché coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi originari, nel rispetto delle componenti architettoniche, vegetali, idriche e della naturale conformazione del terreno.

Siano mantenuti, ove possibile, gli intonaci originari e ogni altro elemento di valore storico-artistico o documentario caratterizzanti l'edificio.

Gli interventi manutentivi della vegetazione devono essere orientati prioritariamente alla conservazione dell'assetto vegetazionale con particolare riferimento agli esemplari arborei di pregio.



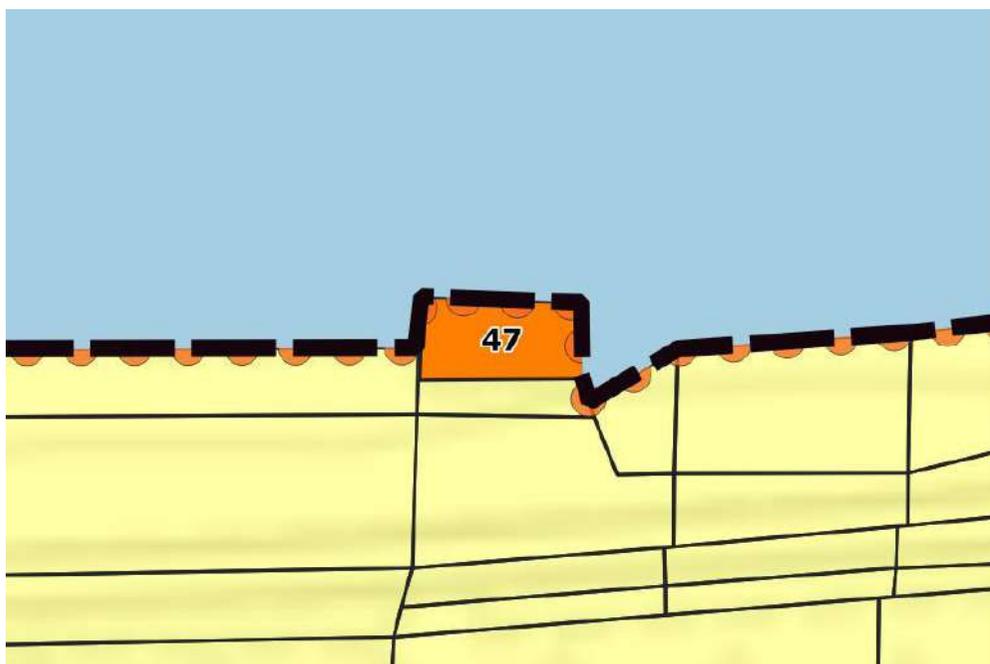
**Note**

**morfologia insediativa 10** - Si rileva la presenza di alberature di pregio nell'immediato intorno della darsena.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

MO, MS, RC

Gli interventi manutentivi della vegetazione devono essere orientati prioritariamente alla conservazione dell'assetto vegetazionale con particolare riferimento agli esemplari arborei di pregio.



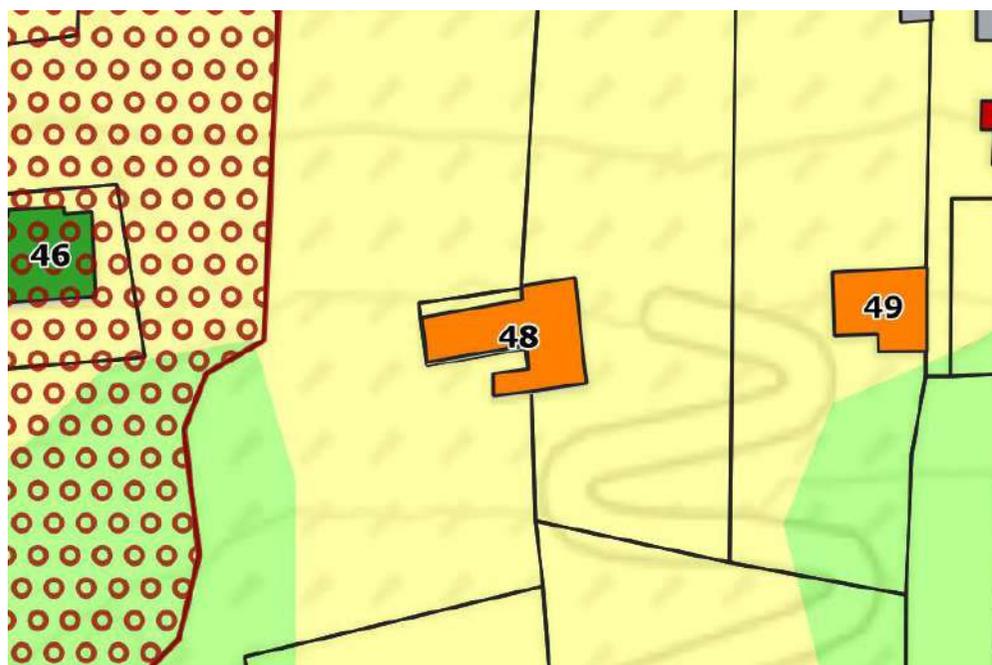
**Note**

**morfologia insediativa 10** - L'edificio suddiviso in più unità immobiliari è stato oggetto di successivi interventi di ristrutturazione e ampliamento che hanno alterato i caratteri costruttivi e tipologici originari.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

MO, MS, RC, RE

In caso di rifacimento della tinta esterna è fatto obbligo di utilizzare colori che si raccordino armonicamente con la proprietà confinante, in coerenza con il Piano di Coordinamento Cromatico dei centri storici e del territorio comunale sottoposto a vincolo paesaggistico-ambientale di cui alla D.G.C. n. 18 del 01/08/2023.



CLASSIFICAZIONE: alterato

 n° censimento: 49

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Monte Bianco, 14

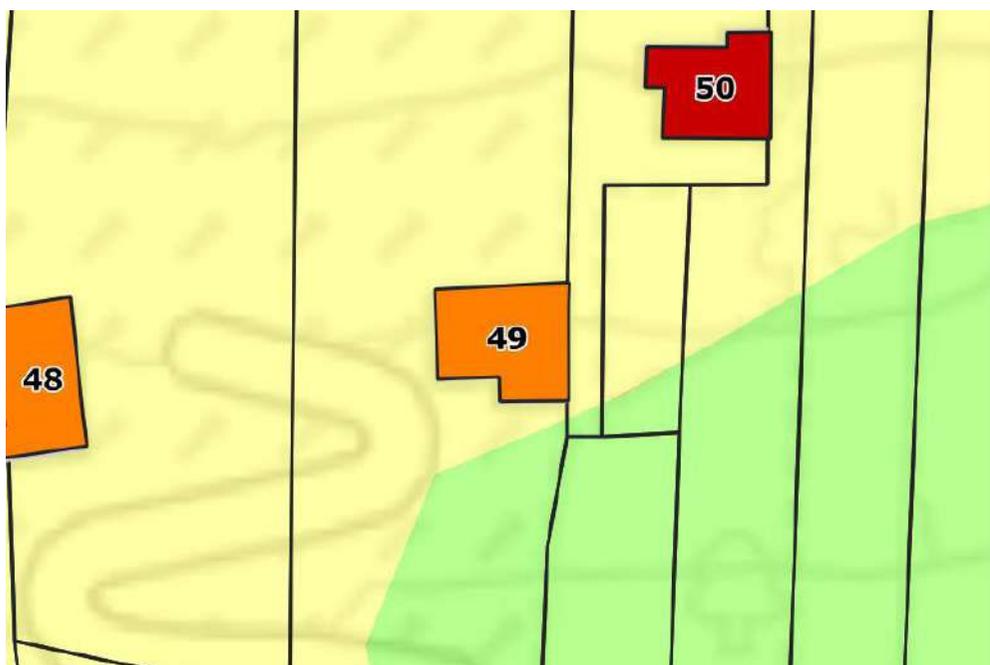
Note

morfologia insediativa 10

Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE

-



CLASSIFICAZIONE: estraneo

 n° censimento: 50

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Monte Bianco, 5

Note

**morfologia insediativa 10** - Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati. La proprietà comprende l'autorimessa accessibile dalla strada lungolago.

Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE

-



**Note**

**morfologia insediativa 10** - Il corpo di fabbrica principale è stato oggetto di recupero e ampliamento per uso abitativo. Permane una parte non utilizzata a rustico. La proprietà comprende anche un edificio pertinenziale non censito dal Piano Paesistico del 2002 su pendio, a monte dell'edificio principale. Presenza di alberature ad alto fusto di pregio in adiacenza alla proprietà a lago.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

MO, MS, RC, RE\*

Rifacimento del manto di copertura in piode analoghe all'edificio recuperato.  
Gli interventi manutentivi della vegetazione devono essere orientati prioritariamente alla conservazione dell'assetto vegetazionale con particolare riferimento agli esemplari arborei di pregio.



CLASSIFICAZIONE: estraneo

 n° censimento: 52

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Alpiolo, 3

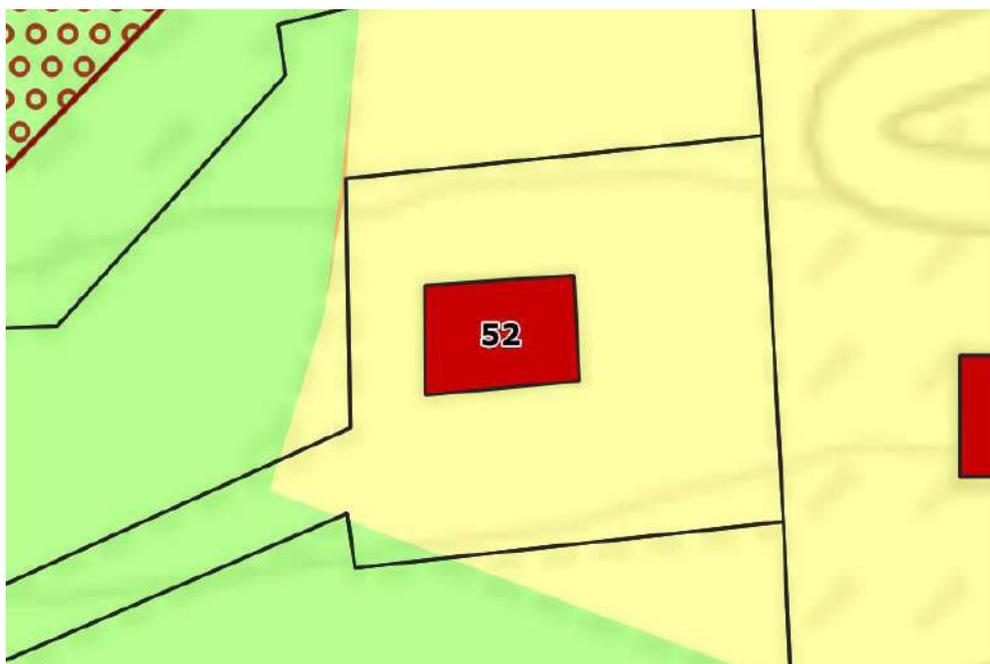
#### Note

**morfologia insediativa 10** - Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati.

#### Categoria d'intervento e norme specifiche

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento massimo una tantum del 20% della SL nel rispetto delle altezze esistenti, se si interviene con un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri dell'art. 10 e viene mantenuta la destinazione residenziale. È anche ammessa l'attività turistico-ricettiva di cui all'art. 11.



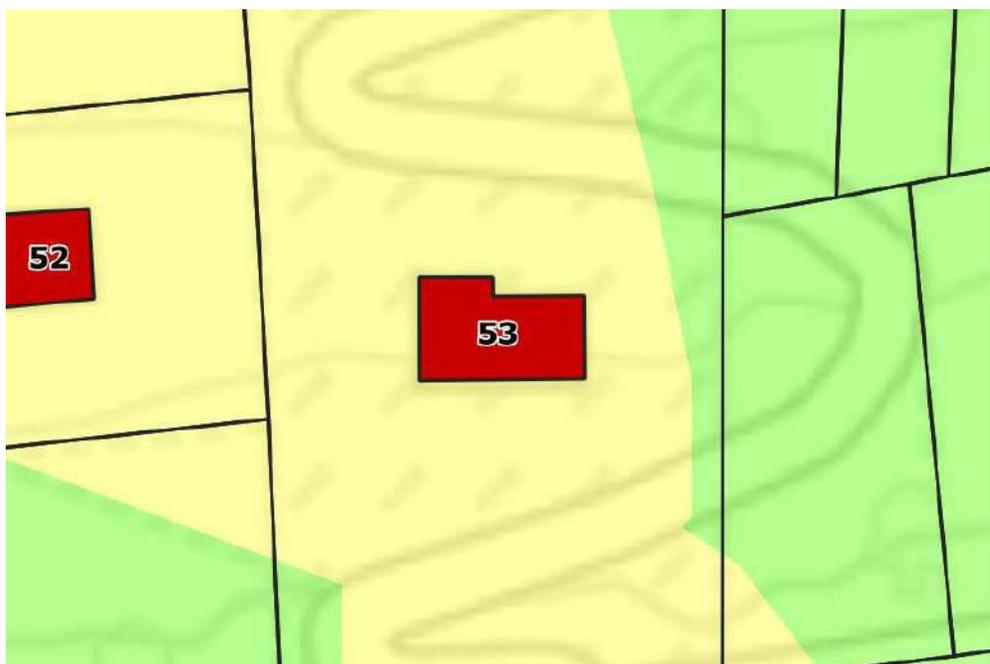
**Note**

**morfologia insediativa 10** - Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento massimo una tantum del 20% della SL nel rispetto delle altezze esistenti, se si interviene con un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri dell'art. 10 e viene mantenuta la destinazione residenziale. È anche ammessa l'attività turistico-ricettiva di cui all'art. 11.



CLASSIFICAZIONE: estraneo

 n° censimento: 54

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Monte Bianco, 19

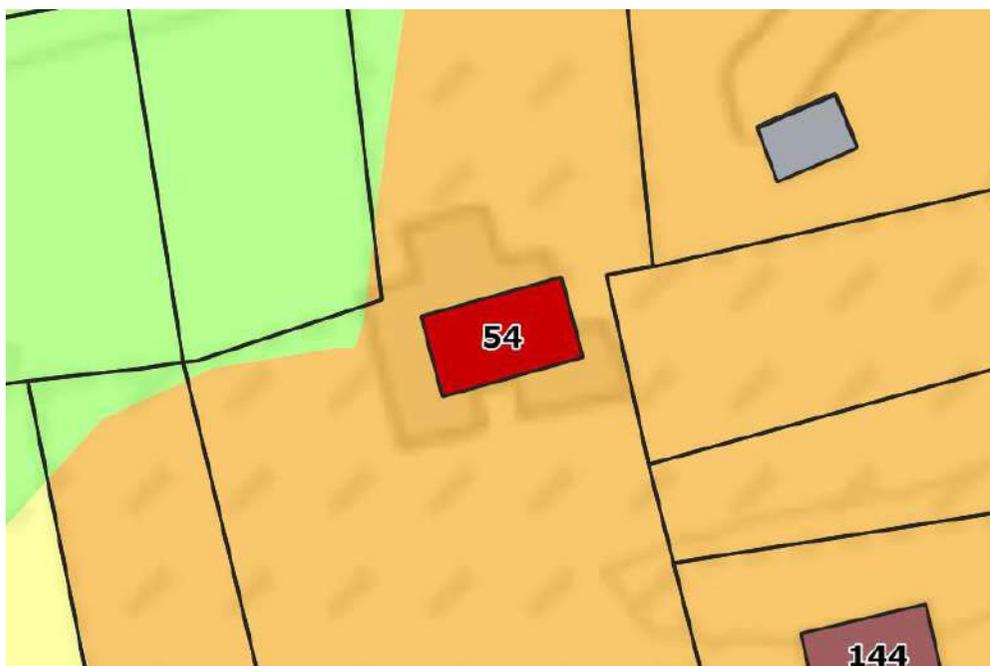
#### Note

**morfologia insediativa 6** - Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati.

#### Categoria d'intervento e norme specifiche

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento massimo una tantum del 20% della SL nel rispetto delle altezze esistenti, se si interviene con un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri dell'art. 10 e viene mantenuta la destinazione residenziale. È anche ammessa l'attività turistico-ricettiva di cui all'art. 11.



**Note**

**morfologia insediativa 6** - Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento massimo una tantum del 20% della SL nel rispetto delle altezze esistenti, se si interviene con un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri dell'art. 10 e viene mantenuta la destinazione residenziale. È anche ammessa l'attività turistico-ricettiva di cui all'art. 11.



**Note**

**morfologia insediativa 6** - Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento massimo una tantum del 20% della SL nel rispetto delle altezze esistenti, se si interviene con un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri dell'art. 10 e viene mantenuta la destinazione residenziale. È anche ammessa l'attività turistico-ricettiva di cui all'art. 11.



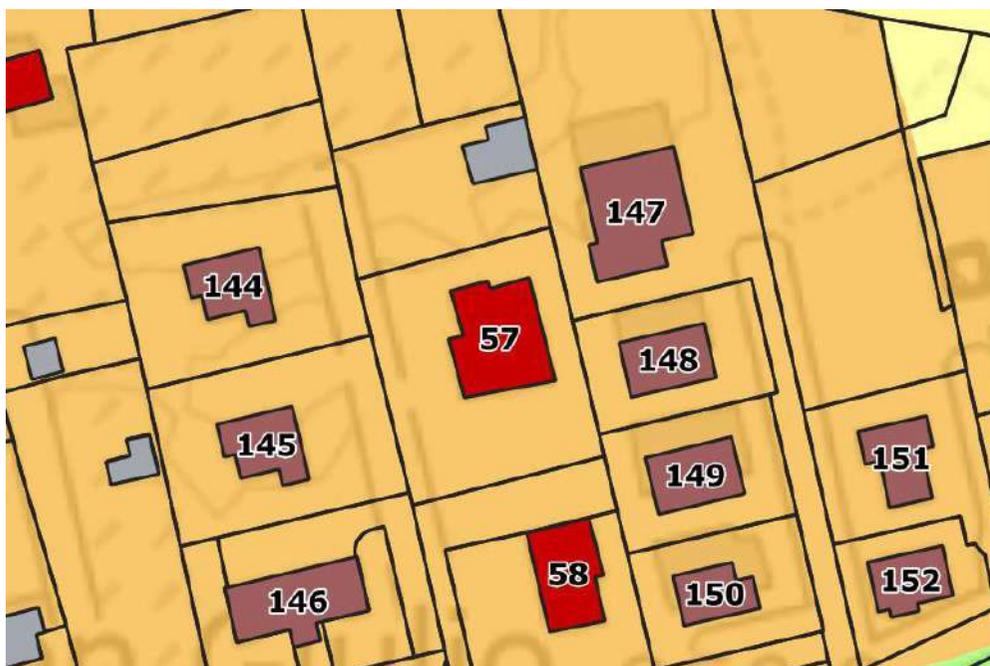
**Note**

**morfologia insediativa 6** - Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento massimo una tantum del 20% della SL nel rispetto delle altezze esistenti, se si interviene con un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri dell'art. 10 e viene mantenuta la destinazione residenziale. È anche ammessa l'attività turistico-ricettiva di cui all'art. 11.



**Note**

**morfologia insediativa 6** - Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento massimo una tantum del 20% della SL nel rispetto delle altezze esistenti, se si interviene con un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri dell'art. 10 e viene mantenuta la destinazione residenziale. È anche ammessa l'attività turistico-ricettiva di cui all'art. 11.



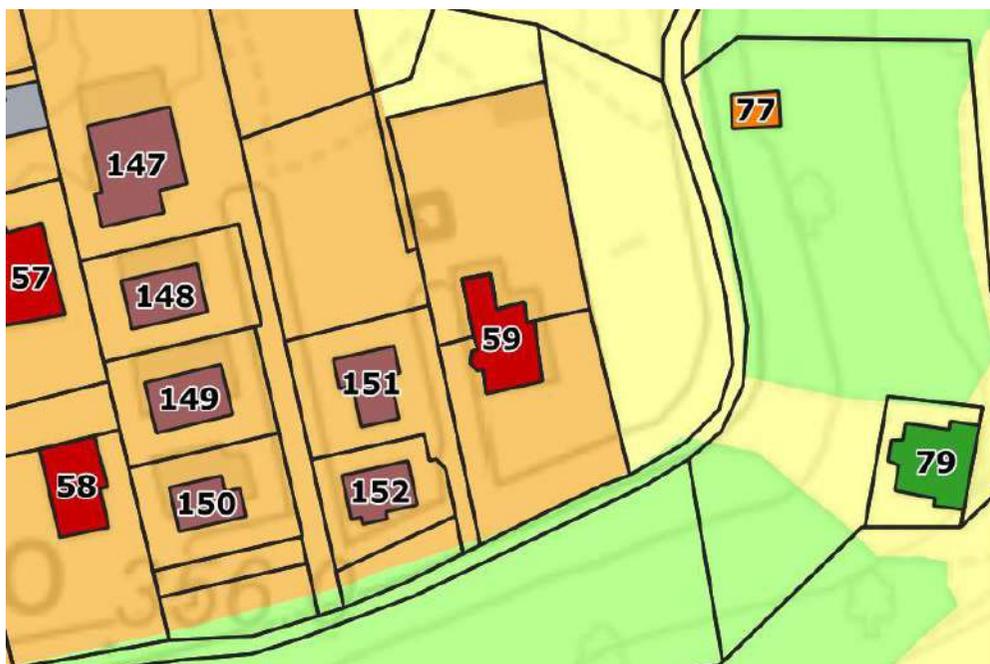
**Note**

**morfologia insediativa 6** - Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento massimo una tantum del 20% della SL nel rispetto delle altezze esistenti, se si interviene con un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri dell'art. 10 e viene mantenuta la destinazione residenziale. È anche ammessa l'attività turistico-ricettiva di cui all'art. 11.



CLASSIFICAZIONE: estraneo

 n° censimento: 60

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Monte Cervino, 1

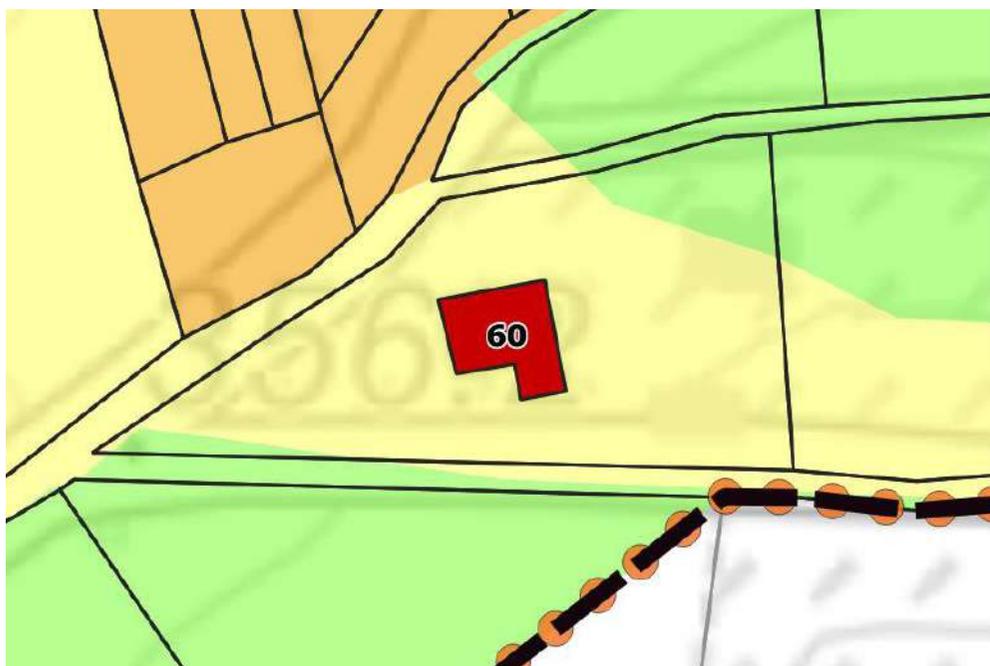
#### Note

**morfologia insediativa 10** - Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati.

#### Categoria d'intervento e norme specifiche

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento massimo una tantum del 20% della SL nel rispetto delle altezze esistenti, se si interviene con un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri dell'art. 10 e viene mantenuta la destinazione residenziale. È anche ammessa l'attività turistico-ricettiva di cui all'art. 11.



CLASSIFICAZIONE: degradato

■ n° censimento: 61

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Monte Rosa, 16

#### Note

**morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr** - Edificio censito ma non schedato nel Piano Paesistico del 2002. Edificio rurale di pertinenza della Villa Bettoja.

#### Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE\*

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

Siano mantenuti, ove possibile, gli intonaci originari e ogni altro elemento di valore storico-artistico o documentario caratterizzanti l'edificio.



CLASSIFICAZIONE: coerente

■ n° censimento: 62

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Opagliolo, 12

#### Note

**morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977, art. 25 e “sistemi di ville, giardini e parchi” art. 26 Nda Ppr** - A ridosso del nucleo di Opagliolo e nei pressi dell'Oratorio di San Giulio sorge Palazzo Bettoja, edificio del XVII secolo composto da un grande corpo di fabbrica lineare, a tre piani, con un'altana centrale coronata da cimase e da rustici nella parte laterale. Da segnalare i vasti terreni boscati di proprietà e l'ampia radura prativa prospiciente segnata dalla presenza di un portale di ingresso e da di un doppio filare di tegli di recente impianto che sottolinea la prospettiva verso l'essedra e il giardino all'italiana sul retro dell'edificio principale.

#### Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC

Non sono ammesse modificazioni del parco o la sua frammentazione, nonché modificazioni al costruito, fatti salvi gli interventi finalizzati alla sua conservazione, tutela e valorizzazione, purché coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi originari del complesso nel rispetto delle componenti architettoniche, vegetali, idriche e della naturale conformazione del terreno.

Siano mantenuti, ove possibile, gli intonaci originari e ogni altro elemento di valore storico-artistico o documentario caratterizzanti l'edificio.



CLASSIFICAZIONE: coerente

 n° censimento: 63

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Monte Rosa, 10

#### Note

morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr

#### Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE\*

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.



CLASSIFICAZIONE: alterato

 n° censimento: 64

corpi di fabbrica: 02

indirizzo: Via Monte Rosa, 6 e 8

#### Note

morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr

#### Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE\*

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.



CLASSIFICAZIONE: alterato

 n° censimento: 65

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Monte Rosa, 4

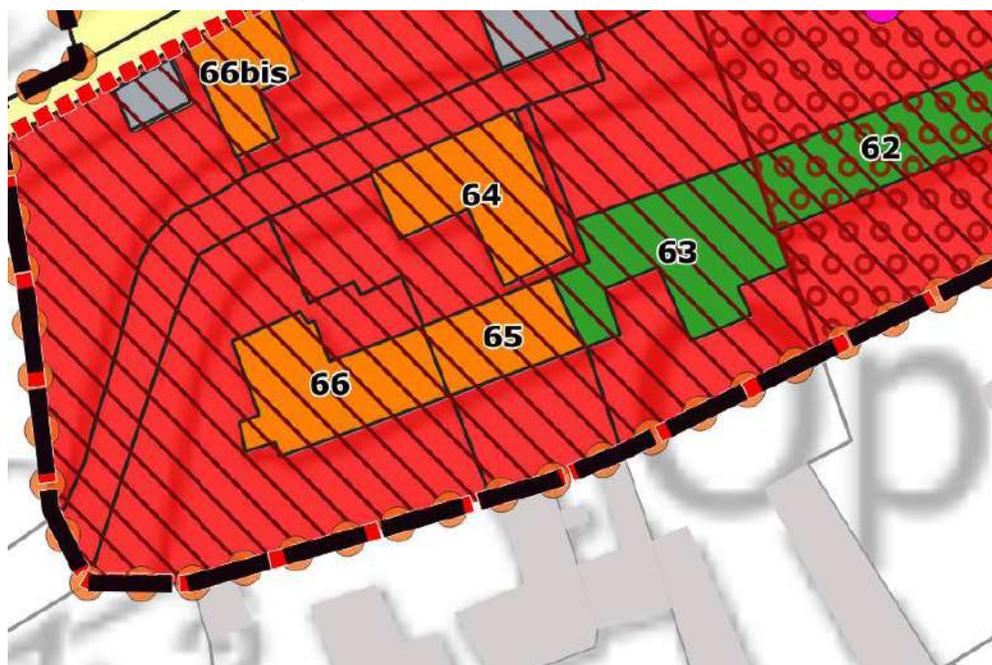
Note

morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr

Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE

-



**Note**

**morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr** - L'edificio presenta alcuni elementi dell'architettura rurale tradizionale tra i quali un loggiato con colonne in pietra sulla facciata principale e un ballatoio in legno all'ultimo piano.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE\***

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

Siano mantenuti, ove possibile, gli intonaci originari e ogni altro elemento di valore storico-artistico o documentario caratterizzanti l'edificio. In particolare, mantenimento del loggiato su due lati e del ballatoio in legno con eventuale chiusura e posizionamento dei serramenti sul filo interno.



**Note**

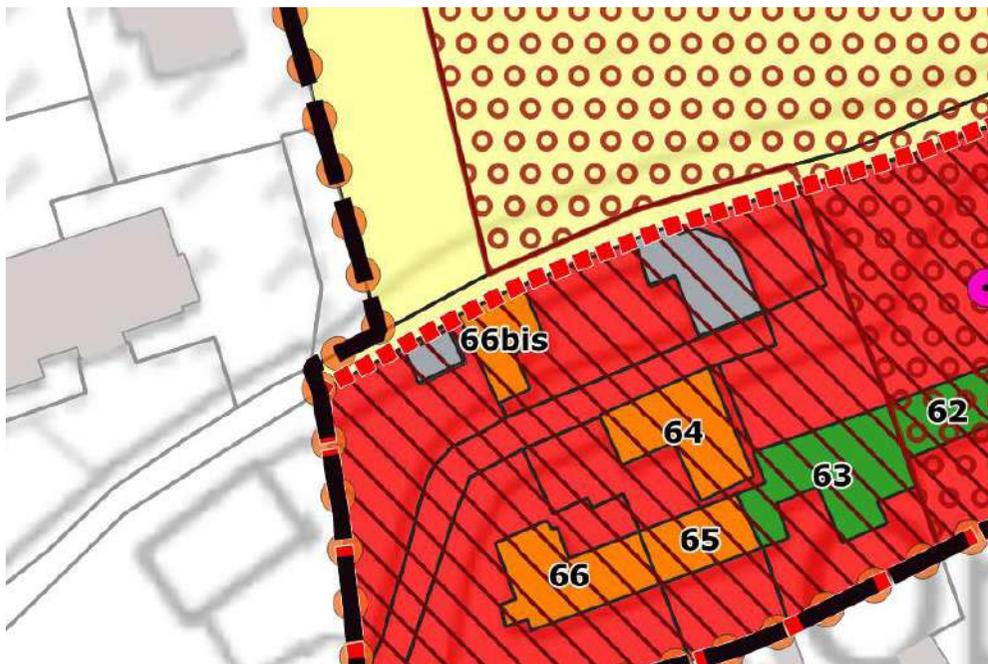
**morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr** - Edificio non censito nel Piano Paesistico del 2002. Il fabbricato ex rurale presenta elementi tradizionali di semplice fattura quali travature in legno e tetto a due falde e murature portanti in pietra a vista e conci sugli angoli. Su un lato fronte strada è stato aggiunto un volume improprio destinato ad autorimessa.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

MO, MS, RC, RE

Per interventi di ristrutturazione edilizia obbligo di mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente senza incrementi di volumetria fuori sagoma.

Sono consentiti la sola demolizione del corpo autorimessa e il recupero del rustico a fini abitativi.



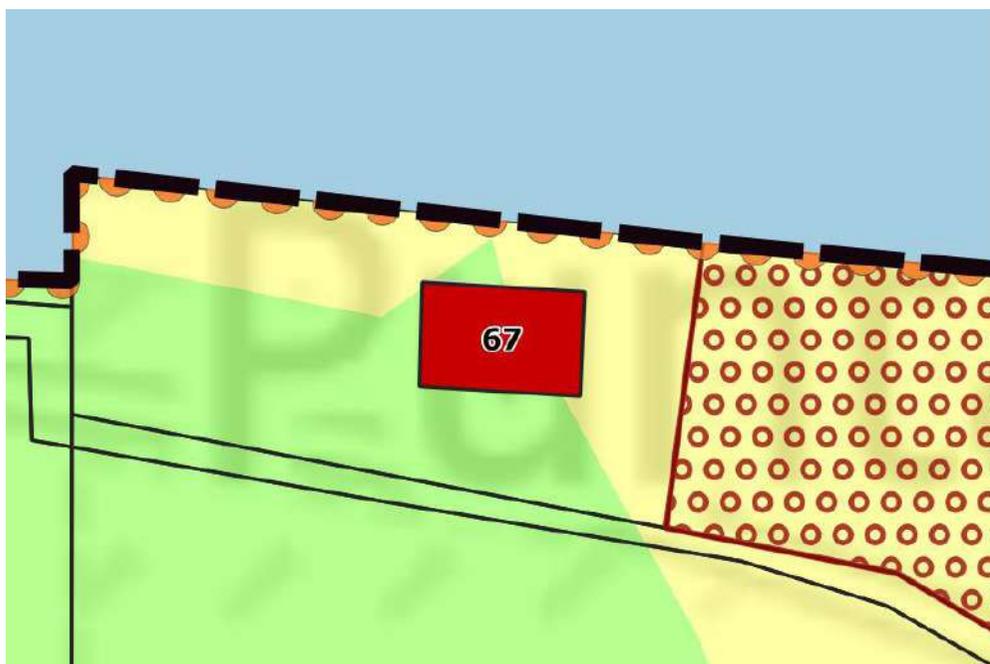
**Note**

**morfologia insediativa 10 e bosco** - L'edificio è formato da un originario corpo di fabbrica al quale è stato aggiunto un piano mai terminato con copertura a padiglione, di forma estranea alle caratteristiche costruttive del contesto.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Nel caso di demolizione e ricostruzione deve essere predisposto un progetto di riqualificazione complessiva dell'edificio e dell'area in coerenza con quanto previsto dall'art. 10.



**Note**

**morfologia insediativa 10 e “sistemi di ville, giardini e parchi” art. 26 NdA Ppr** - Villa Guadagnini è caratterizzata dalla presenza di un piccolo parco che conservava sino a qualche anno fa alcuni esemplari arborei di pregio; l'edificio è caratterizzato da richiami stilistici dell'architettura neocastellana, quali i bastioni circolari verso il lago con merletti, la torretta quadrangolare, la forma di alcune aperture. La darsena presenta un porticato su due lati. L'ingresso presenta una cancellata in ferro battuto di notevole fattura e lampade sempre in ferro.

**Categoria d'intervento e norme specifiche****MO, MS, RC**

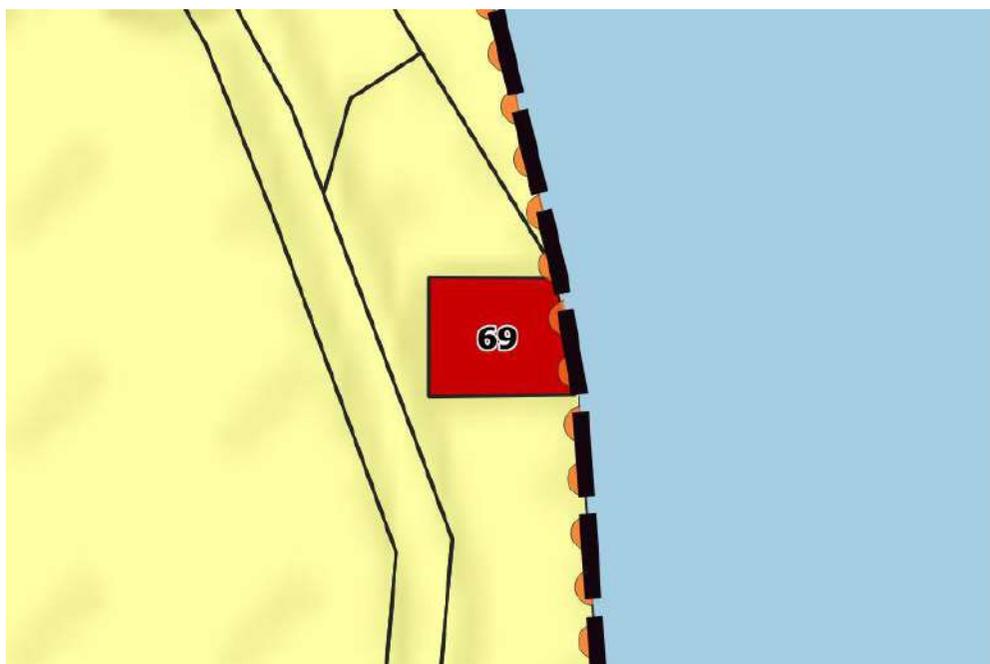
Gli interventi finalizzati alla conservazione, tutela e valorizzazione del complesso parco-villa sono consentiti purché coerenti con i caratteri tipologici, cromatici e costruttivi originari, e senza incrementi di volumetria. L'eventuale realizzazione di pertinenze accessorie quali cantine, centrali termiche, box, etc. dovranno privilegiare soluzioni ipogee e inserirsi armonicamente nel contesto, con dimensione massima di 100 mq di superficie utile. Gli interventi manutentivi della vegetazione devono essere orientati prioritariamente alla ricostituzione di un assetto vegetazionale coerente con le preesistenze.

Siano mantenuti, ove possibile, gli intonaci originari e ogni altro elemento di valore storico-artistico o documentario caratterizzanti l'edificio. In particolare, recupero dei manufatti a lago quali darsena, murature del terrapieno e affacci semicircolari in laterizio.



**Note****morfologia insediativa 10****Categoria d'intervento e norme specifiche****MO, MS, RC, RE\***

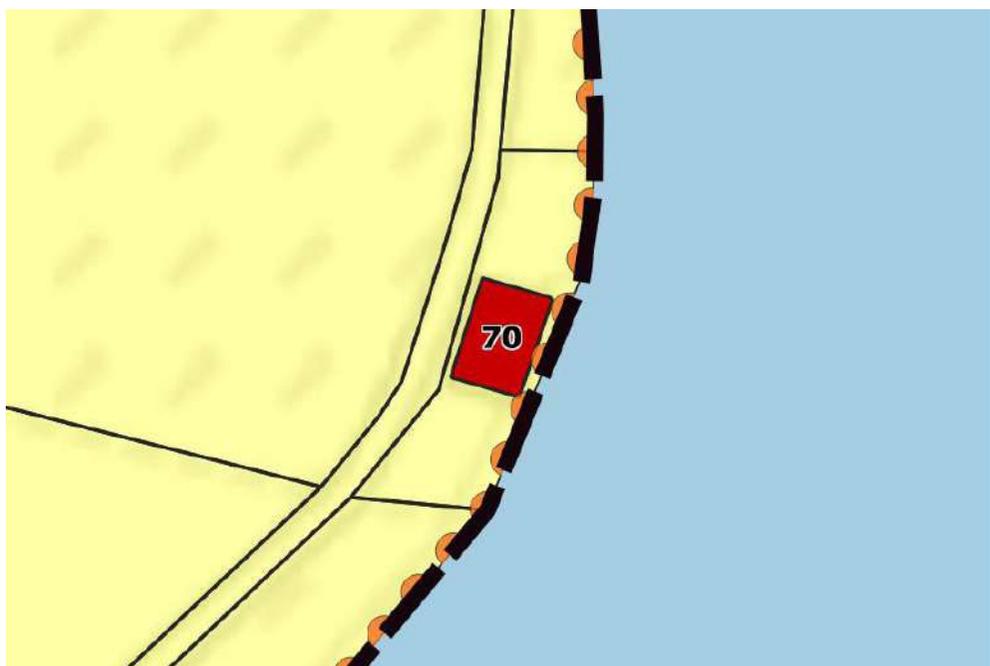
L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.



## Note

**morfologia insediativa 10****Categoria d'intervento e norme specifiche****MO, MS, RC, RE\***

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.



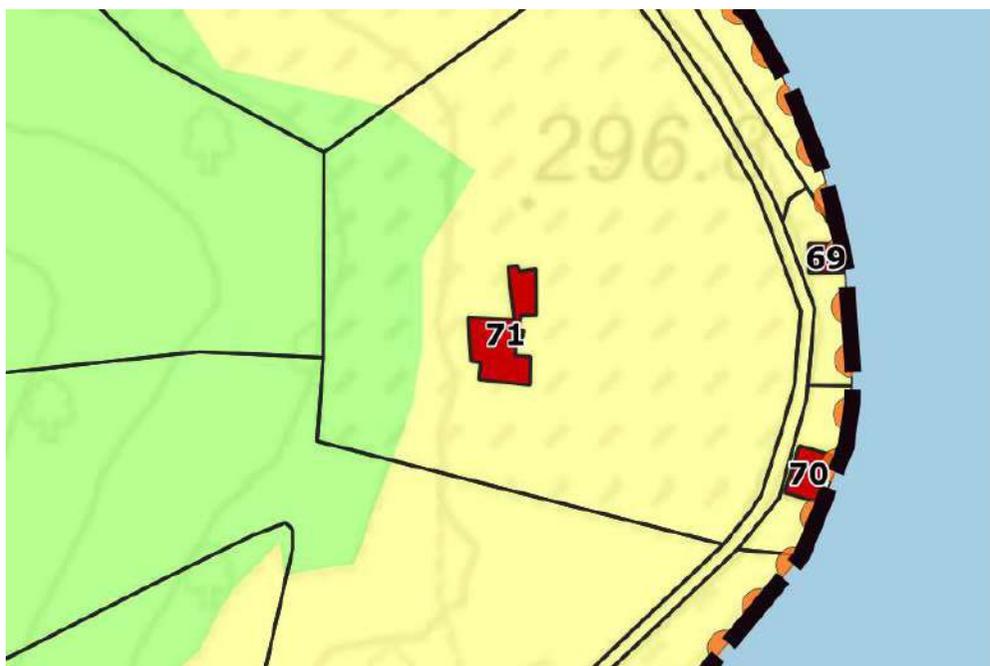
**Note**

**morfologia insediativa 10** - Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE\***

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.



**Note**

**morfologia insediativa 10** - All'edificio principale è annessa la darsena a lago.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE\***

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

Manutenzione delle murature a lago in pietra a vista.



CLASSIFICAZIONE: estraneo

 n° censimento: 73

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Monte Bianco

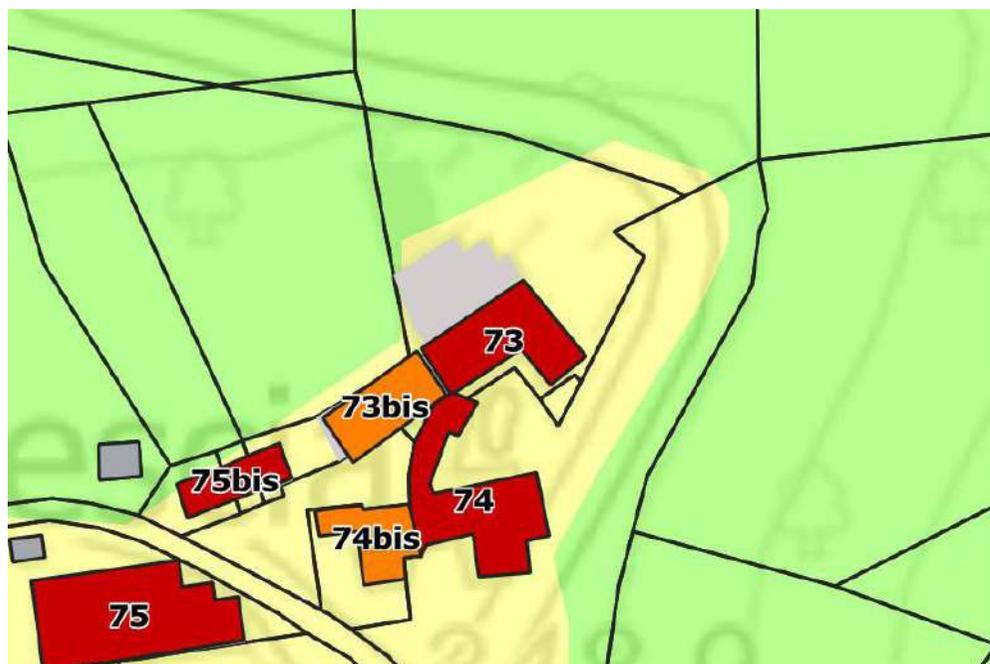
Note

**morfologia insediativa 10** - Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati.

Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE

-



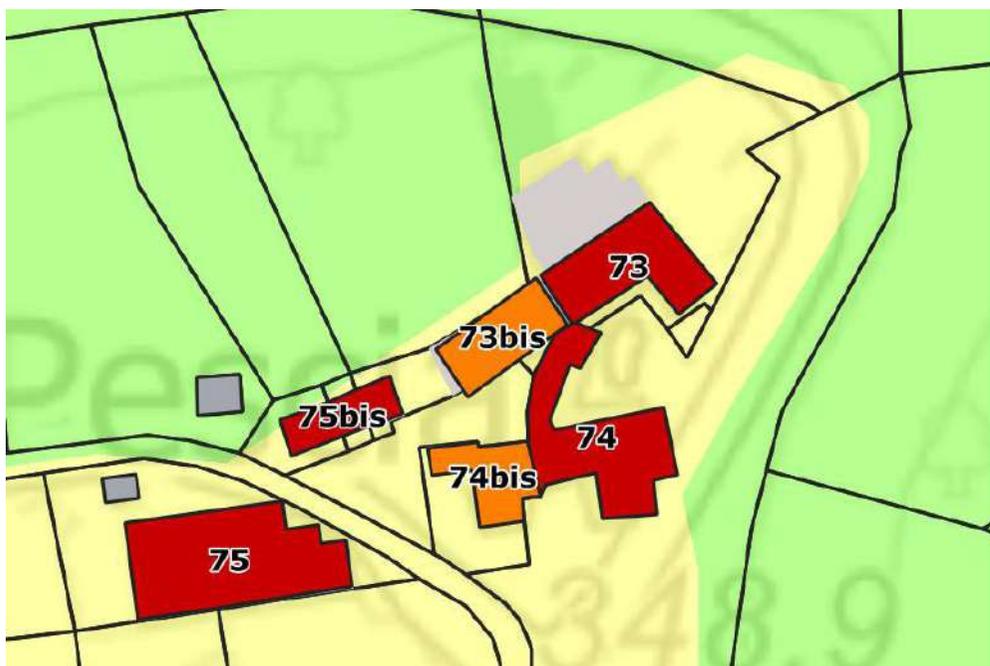
**Note**

**morfologia insediativa 10** - L'edificio, non censito nel Piano Paesistico del 2002, è un fabbricato rurale in disuso da decenni. Il suo recupero potrebbe valorizzare le caratteristiche costruttive originarie quali i ballatoi in legno, la muratura in conci di pietra e il tetto a padiglione in coppi.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

MO, MS, RC, RE

Per interventi di ristrutturazione edilizia obbligo di mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente (ballatoi in legno, pietra in facciata e struttura in legno della copertura) senza incrementi di volumetria fuori sagoma ma con possibile recupero del volume del rustico a fini abitativi.



CLASSIFICAZIONE: estraneo

 n° censimento: 74

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Monte Bianco, 6

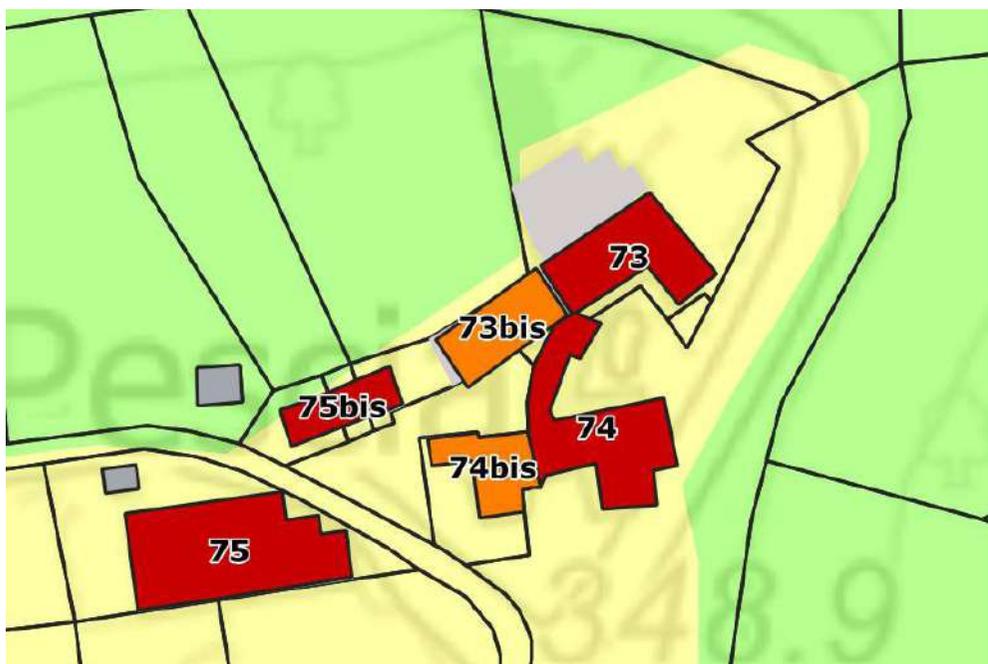
Note

**morfologia insediativa 10** - L'edificio è stato trasformato in attività ricettiva (bed & breakfast) con intervento di ampliamento.

Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE

-



CLASSIFICAZIONE: alterato

 n° censimento: 74bis

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Monte Bianco, 10

Note

morfologia insediativa 10 - Edificio non censito nel Piano Paesistico del 2002.

Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE

-



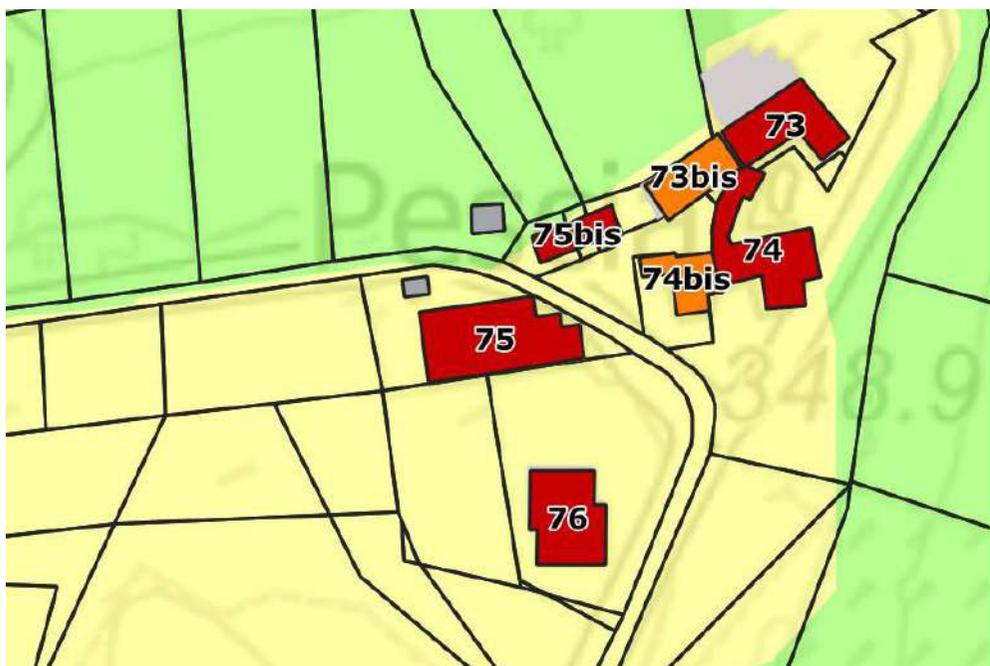
**Note**

**morfologia insediativa 10** - Il capannone ad un piano era utilizzato ad attività artigianale. Il suo volume può essere recuperato per destinazione residenziale o turistico-ricettiva.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

MO, MS, RC, RE

Recupero del volume se si interviene con un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri dell'art. 10 con destinazione residenziale o turistico-ricettiva e con non più di due piani fuori terra. In assenza di tale progetto, è ammessa solo ordinaria e straordinaria manutenzione.



**Note**

**morfologia insediativa 10** - Il capannone, non censito nel Piano Paesistico del 2002, era utilizzato ad attività artigianale. Il suo volume può essere recuperato se collegato a destinazioni d'uso a servizio dell'edificio 75.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

MO, MS, RC, RE

Recupero del volume se si interviene con un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri dell'art. 10 con destinazione residenziale o turistico-ricettiva e con non più di due piani fuori terra. In assenza di tale progetto, è ammessa solo ordinaria e straordinaria manutenzione.



CLASSIFICAZIONE: estraneo

 n° censimento: 76

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Monte Bianco, 31

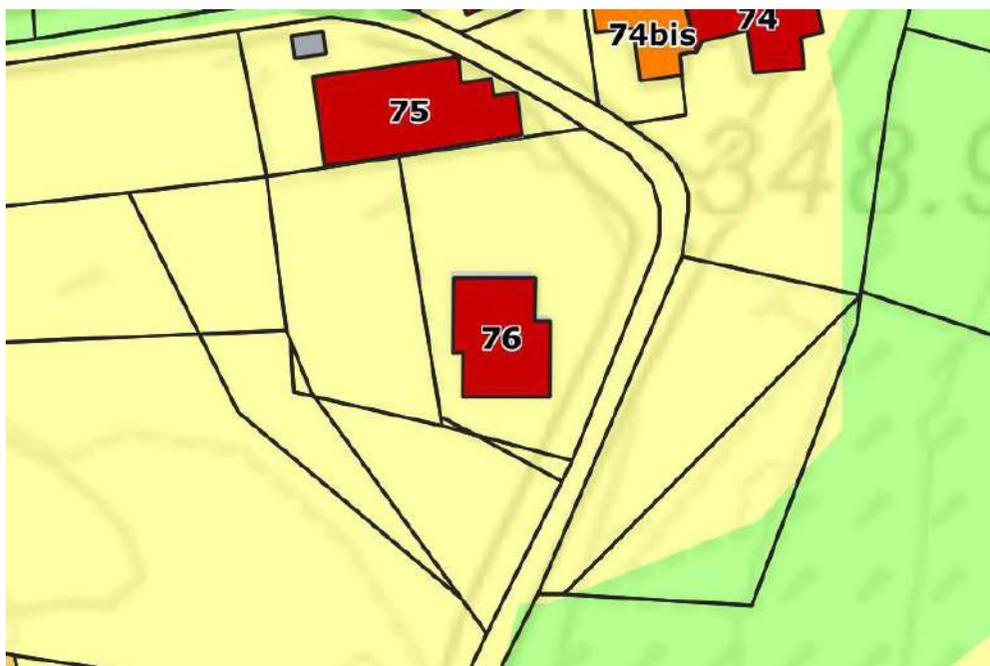
#### Note

**morfologia insediativa 10** - Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati.

#### Categoria d'intervento e norme specifiche

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento massimo una tantum del 20% della SL nel rispetto delle altezze esistenti, se si interviene con un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri dell'art. 10 e viene mantenuta la destinazione residenziale. È anche ammessa l'attività turistico-ricettiva di cui all'art. 11.



Note

**bosco** - Edificio censito ma non schedato nel Piano Paesistico del 2002. L'edificio è una pertinenza di Villa Rusconi.

Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)

Nel caso di demolizione e ricostruzione deve essere predisposto un progetto di riqualificazione complessiva dell'edificio e dell'area in coerenza con quanto previsto dall'art. 10.



CLASSIFICAZIONE: alterato

 n° censimento: 78

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Monte Bianco

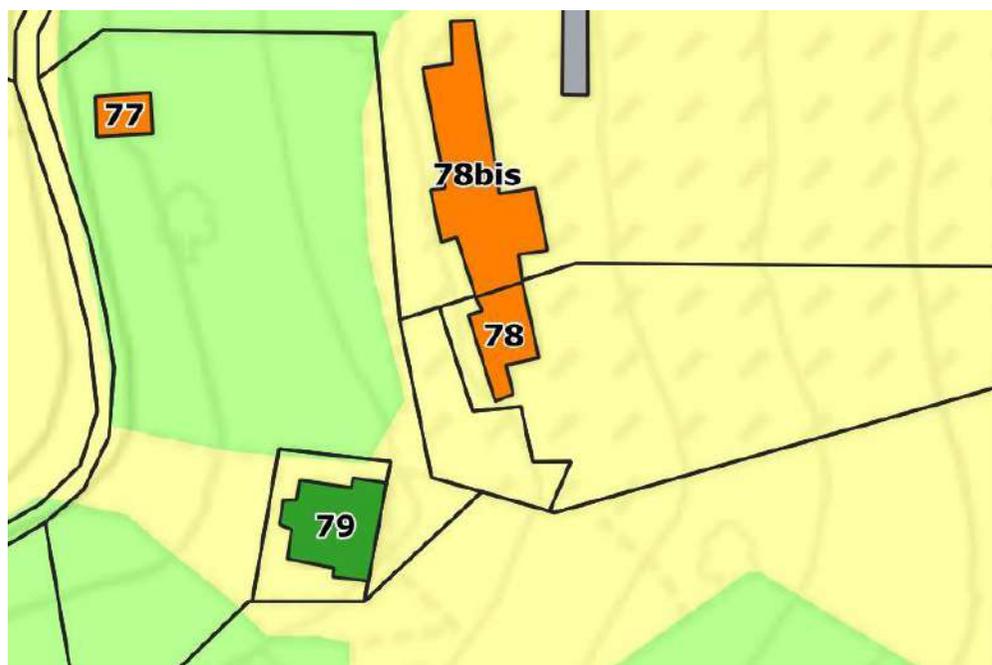
Note

morfologia insediativa 10

Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE

-



CLASSIFICAZIONE: alterato

 n° censimento: 78bis

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Monte Bianco

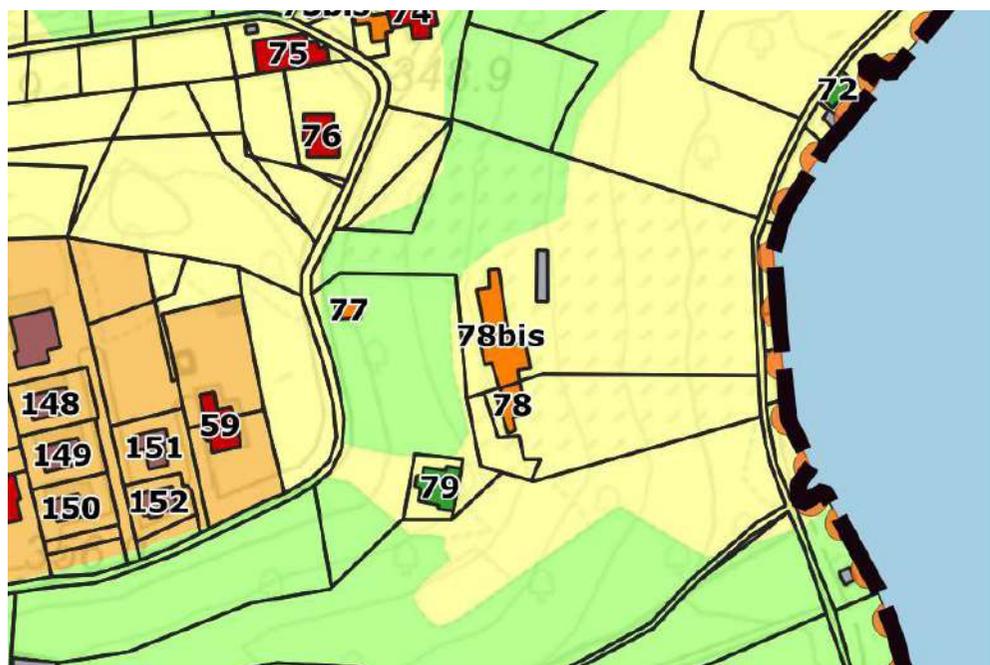
Note

**morfologia insediativa 10** - Edificio non censito dal Piano Paesistico del 2002.

Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE

Ristrutturazione edilizia con un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri dell'art. 10 con destinazione residenziale o turistico-ricettiva.



**Note**

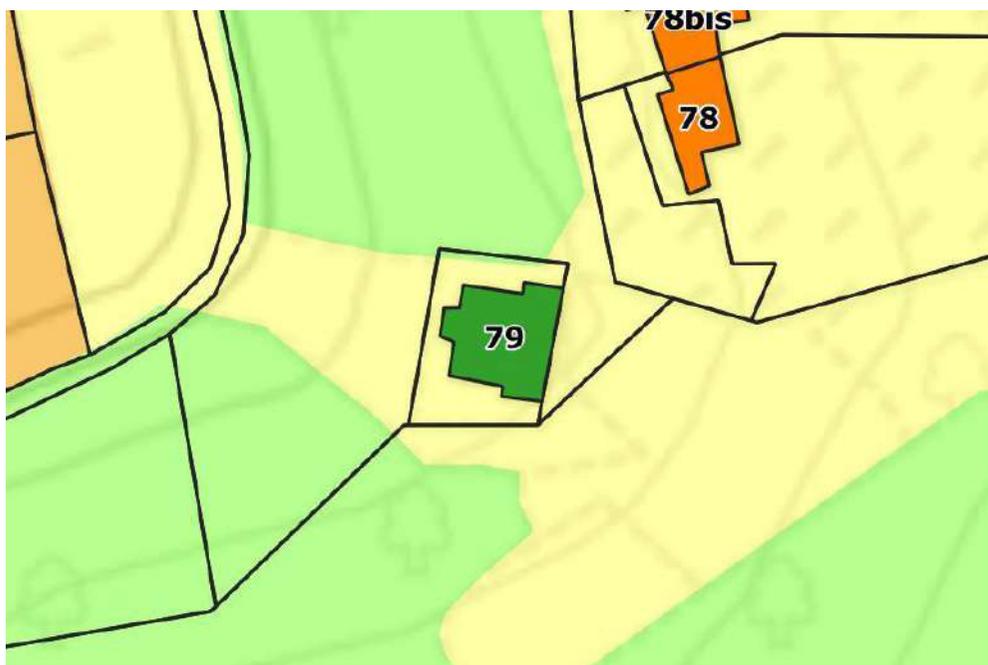
**morfologia insediativa 10** - La proprietà di Villa Rusconi è circondata da un parco con alberature ad alto fusto anche di pregio.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

MO, MS, RC

Siano mantenuti, ove possibile, gli intonaci originari e ogni altro elemento di valore storico-artistico o documentario caratterizzanti l'edificio.

Gli interventi manutentivi della vegetazione devono essere orientati prioritariamente alla conservazione dell'assetto vegetazionale con particolare riferimento agli esemplari arborei di pregio.



CLASSIFICAZIONE: alterato

 n° censimento: 80

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Lungolago VI Brigata Nello, 6

Note

bosco

Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)

Eventuale incremento di SL max 20%.



**Note**

**bosco** - Esempari di alberature ad alto fusto di pregio nei pressi dell'edificio. Terrapieno con murature in pietra a vista.

**Categoria d'intervento e norme specifiche****MO, MS, RC**

Gli interventi manutentivi della vegetazione devono essere orientati prioritariamente alla conservazione dell'assetto vegetazionale con particolare riferimento agli esemplari arborei di pregio.

Siano mantenuti, ove possibile, gli intonaci originari e ogni altro elemento di valore storico-artistico o documentario caratterizzanti l'edificio. In particolare, manutenzione delle opere a lago.



CLASSIFICAZIONE: alterato

 n° censimento: 82

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Lungolago VI Brigata Nello

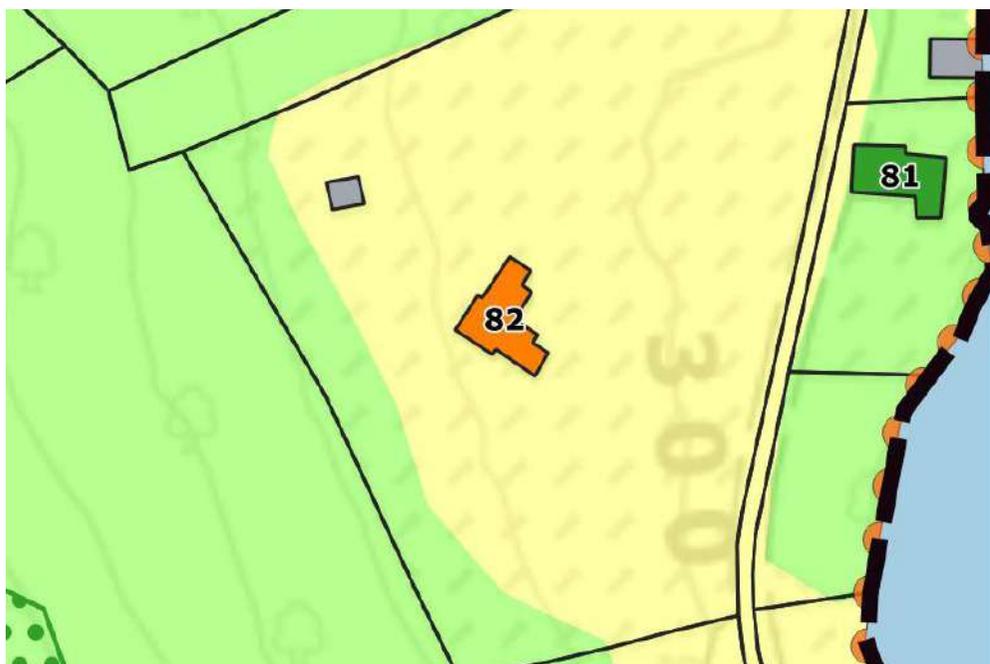
Note

morfologia insediativa 10

Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)

Ristrutturazione edilizia con eventuale incremento di SL max 20%.



**Note**

**morfologia insediativa 10** - L'edificio, attualmente utilizzato come attività ricettiva (ristorante e locanda) presenta alcuni elementi caratteristici degli edifici dell'intorno, come i ballatoi continui in pietra al secondo piano, le ringhiere in ferro battuto e la dimensione delle aperture. Sul fronte lago è presente un corpo di fabbrica con tipologia non coerente con le caratteristiche del complesso.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Se viene mantenuta l'attuale destinazione ristorante-locanda può essere oggetto di ristrutturazione edilizia con eventuale incremento di SL max 20% mediante un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio e comprensivo dell'eventuale diversa collocazione della superficie del corpo di fabbrica lungo lago, secondo i criteri dell'art. 10. A uso esclusivo dell'attività di ristorazione, è ammesso il posizionamento di una piattaforma galleggiante di limitata dimensione, aperta e priva di copertura, dotata di idonee misure di sicurezza per gli utenti, con l'obbligo di completa rimozione nel periodo di chiusura stagionale dell'attività stessa.



## Note

**morfologia insediativa 10** - La darsena è pertinenza dell'edificio 86 soprastante. Essa mantiene tutte le principali caratteristiche costruttive delle darsene a lago meno nobili (tetto a due falde in laterizio, muratura in pietra intonacata a calce).

## Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC

-



CLASSIFICAZIONE: alterato

 n° censimento: 85

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Pascolo, 59

Note

**morfologia insediativa 10**

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento massimo una tantum del 20% della SL nel rispetto delle altezze esistenti, se si interviene con un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri dell'art. 10 e viene mantenuta la destinazione residenziale.



CLASSIFICAZIONE: coerente

 n° censimento: 86

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Pascolo

Note

**morfologia insediativa 10 e bosco** - L'unità immobiliare comprende la darsena a lago (84).

Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)

Ristrutturazione edilizia con eventuale incremento di SL max 20%.



**Note**

**morfologia insediativa 10** - L'edificio, seppure di recente edificazione, presenta una rilettura e reimpiego di alcuni elementi tradizionali quali il tetto e alcune parti a vista della muratura in pietra.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

MO, MS, RC, RE\*

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.



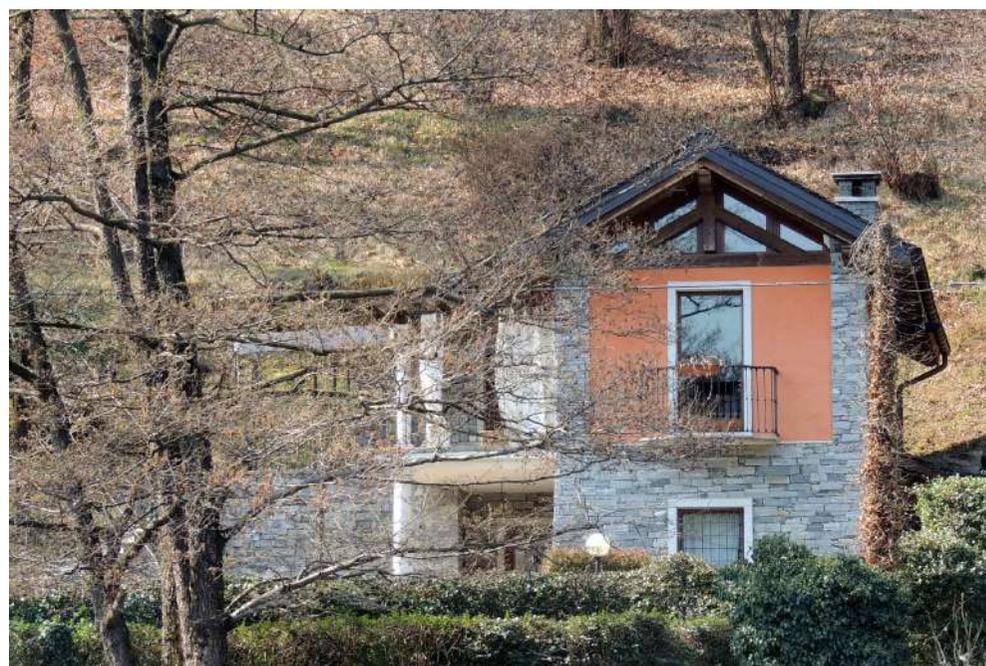
**Note**

**bosco** - L'edificio è stato recentemente oggetto di recupero mediante un intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE\***

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.



CLASSIFICAZIONE: coerente

 n° censimento: 89

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Lungolago VI Brigata Nello

Note

morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr - L'edificio è stato recentemente ristrutturato.

Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC

-



## Note

morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr

## Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE\*

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.



CLASSIFICAZIONE: alterato

 n° censimento: 91

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Pascolo, 20

Note

morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr

Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE\*

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.



CLASSIFICAZIONE: estraneo

 n° censimento: 92

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Pascolo, 24

Note

morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr

Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE

In caso di intervento di ristrutturazione edilizia, comunque senza incremento di volumetria, si dovrà intervenire con un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri dell'art. 10.



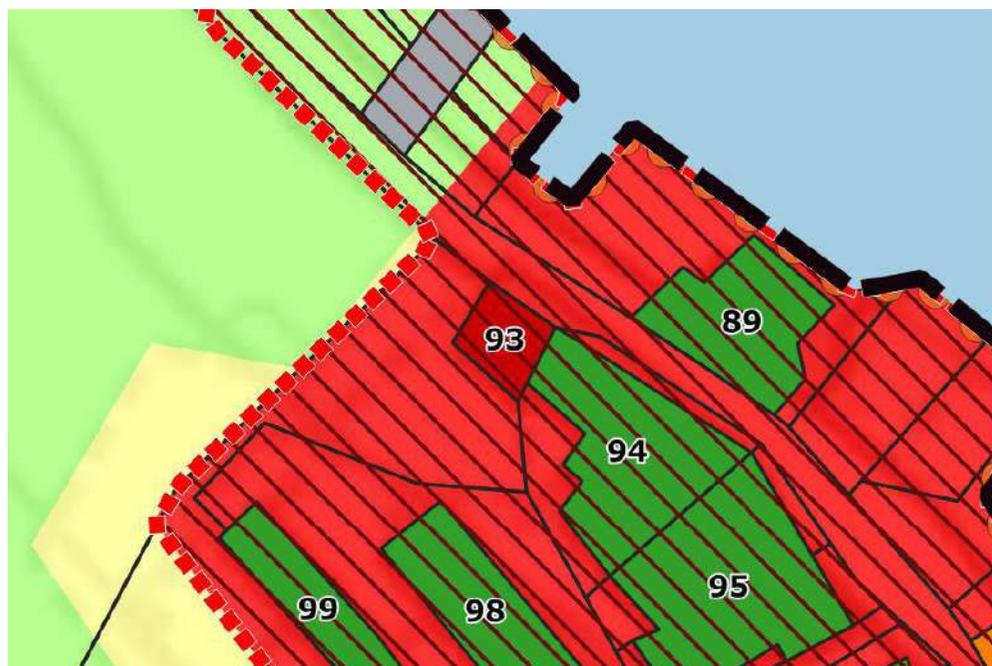
**Note**

**morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr**

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE**

Nel caso di demolizione e ricostruzione l'edificio deve essere assoggettato a un progetto di riqualificazione complessiva che garantisca una nuova formulazione dei prospetti con l'eliminazione degli elementi non coerenti con l'edificio attiguo (struttura portante in CA, dimensioni delle aperture, altezza, copertura), secondo i criteri dell'art. 10.



## Note

morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr

## Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE\*

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.



**Note**

**morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr** - Presenza di loggiato all'ultimo piano, correttamente recuperato ad uso abitativo. Anche sul copro di fabbrica posteriore, presenza di un loggiato all'ultimo piano. Sul lato sud sono presenti due meridiane solari.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

MO, MS, RC, RE\*

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

Siano mantenuti, ove possibile, gli intonaci originari e ogni altro elemento di valore storico-artistico o documentario caratterizzanti l'edificio. In particolare, mantenimento dei loggiati e dei ballatoi in legno.



## Note

morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr

## Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE\*

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.



**Note**

**morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr** - Edificio censito ma non schedato nel Piano Paesistico del 2002.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE\***

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.



**Note**

**morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr** - Edificio censito ma non schedato nel Piano Paesistico del 2002.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE\***

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.



**Note**

**morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr** - L'edificio comprende due distinte unità abitative collegate all'edificio 98 prospiciente e accesso da cortile comune.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE\***

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

Siano mantenuti, ove possibile, gli intonaci originari e ogni altro elemento di valore storico-artistico o documentario caratterizzanti l'edificio.



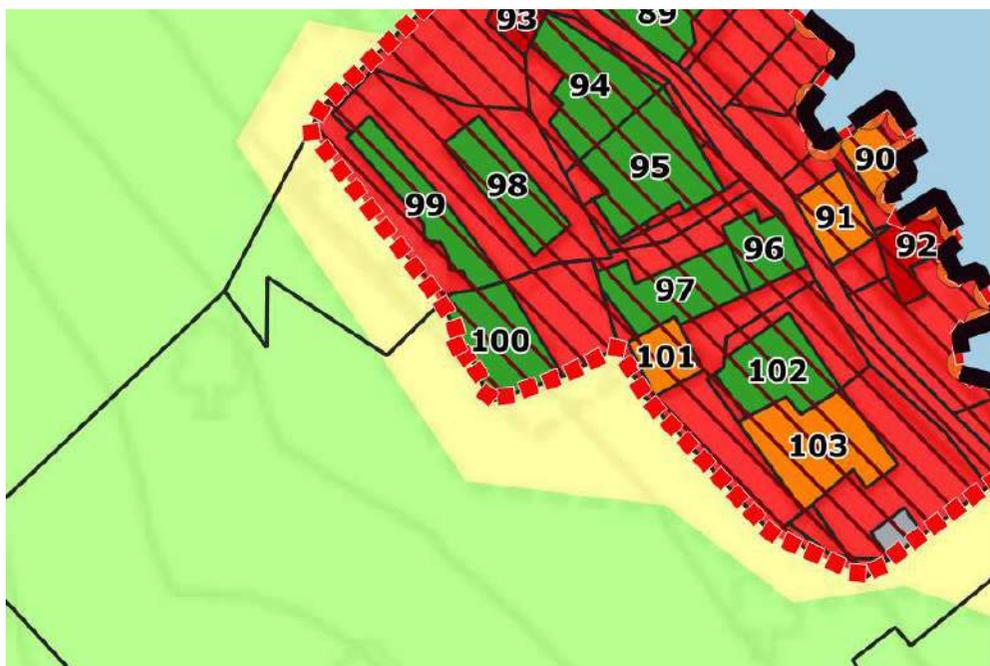
**Note**

**morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr** - Pregevole loggiato presente all'ultimo piano dell'edificio rurale con colonne in pietra e tetto in coppi tradizionali.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

MO, MS, RC

Siano mantenuti, ove possibile, gli intonaci originari e ogni altro elemento di valore storico-artistico o documentario caratterizzanti l'edificio; è consentito il recupero del volume all'ultimo piano a fini abitativi attraverso il mantenimento del loggiato con eventuale chiusura e posizionamento dei serramenti in legno al filo interno delle colonne in pietra.



**Note**

morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

MO, MS, RC, RE

In caso di intervento sull'edificio si dovrà provvedere a garantire l'uniformità dei materiali dei serramenti, compreso quello relativo all'apertura del box, in coerenza con l'art. 10.



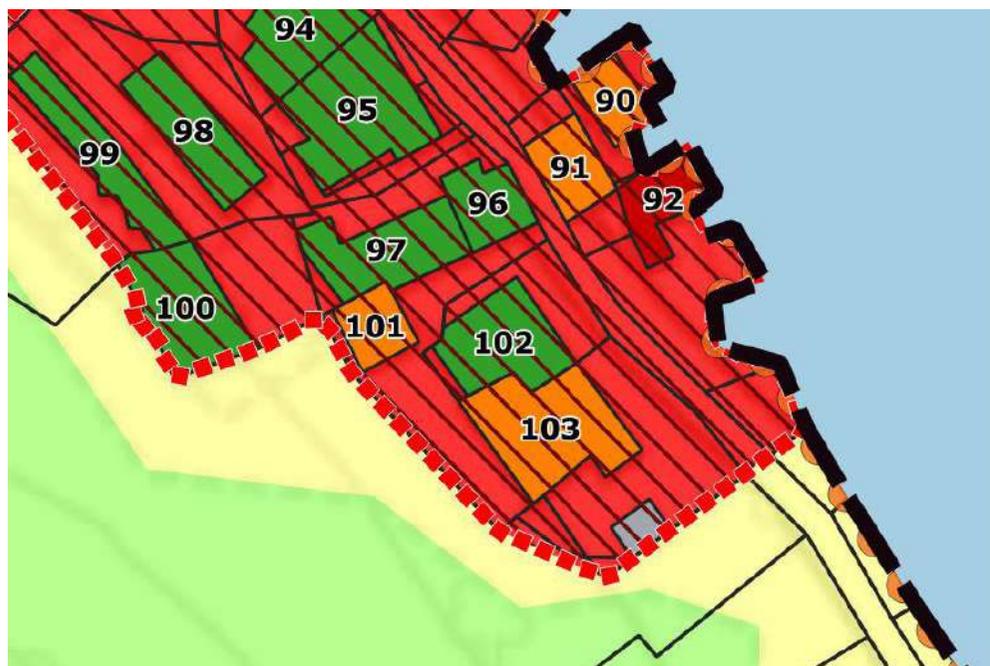
**Note**

**morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr**

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE\***

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.



CLASSIFICAZIONE: alterato

 n° censimento: 103

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Pascolo, 17

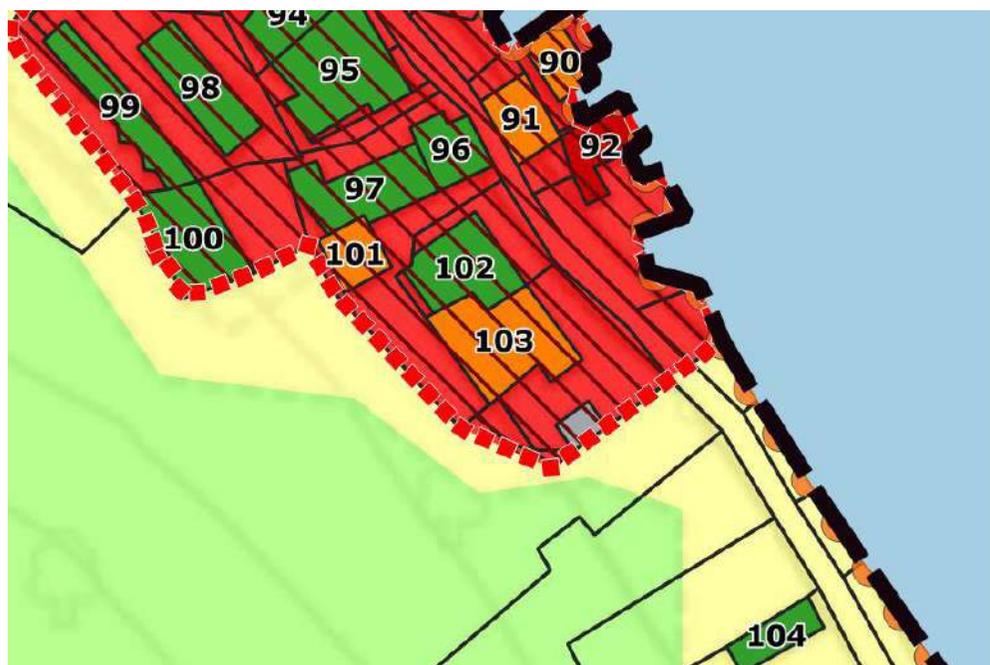
Note

morfologia insediativa 2, art. 24 Lr 56/1977 e art. 25 Nda Ppr

Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE, NC (ampliamento max 20%)

Eventuale incremento di SL max 20%, anche attraverso il recupero all'interno del volume del box auto ora esterno.



**Note**

**morfologia insediativa 10** - All'immobile principale sono collegate le due pertinenze dell'autorimessa (104) e della darsena (106).

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

MO, MS, RC, RE (RE solo per 104)

Siano mantenuti, ove possibile, gli intonaci originari e ogni altro elemento di valore storico-artistico o documentario caratterizzanti l'edificio 105.



CLASSIFICAZIONE: degradato

 n° censimento: 107

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Lungolago VI Brigata Nello, 3

#### Note

**morfologia insediativa 10** - È l'unico edificio su questo tratto di costa costruito prima del 1723. Sotto all'aspetto anonimo di oggi può celarsi una struttura interessante da recuperare e valorizzare.

#### Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE

-



CLASSIFICAZIONE: coerente

 n° censimento: 108

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Pascolo, 8

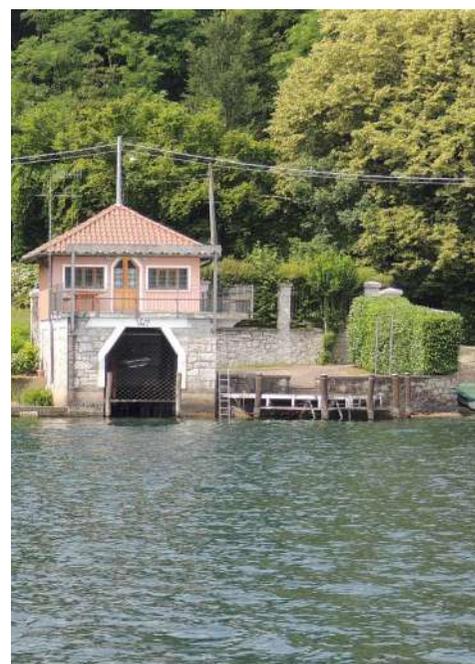
Note

**morfologia insediativa 10** - La darsena comprende una parte residenziale soprastante.

Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC

-



**Note**

**morfologia insediativa 10** - Edificio 111 censito ma non schedato nel Piano Paesistico del 2002. Il villino (110) e le due darsene (109 e 111) appartengono ad unica proprietà. Nel villino sono presenti elementi decorativi di pregio in facciata e alberature ad alto fusto di notevole dimensione.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

MO, MS, RC

Siano mantenuti, ove possibile, gli intonaci originari e ogni altro elemento di valore storico-artistico o documentario caratterizzanti gli edifici 109 e 110. In particolare, mantenimento dell'apparato decorativo a graffito sulle facciate.



## Note

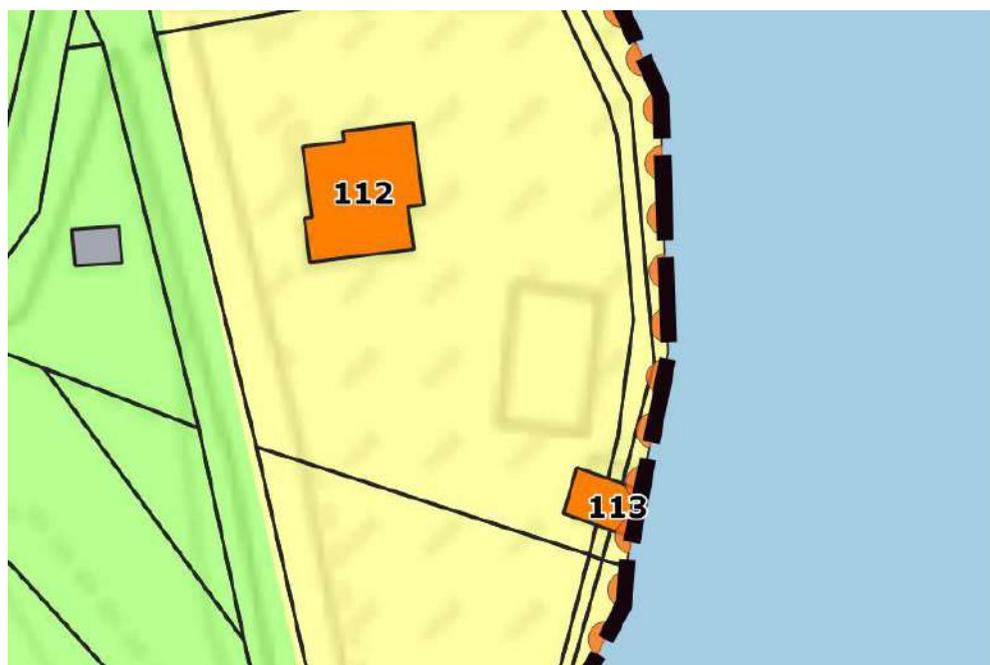
**morfologia insediativa 10** - La proprietà comprende la darsena a lago (113).

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE\* per 112, RE per 113**

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

Per la darsena è ammessa la copertura piana senza realizzazione di un pergolato.



Note

**morfologia insediativa 10** - Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Eventuale incremento di SL max 20%.



**Note**

**morfologia insediativa 10** - Edificio censito ma non schedato nel Piano Paesistico del 2002. Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)

Eventuale incremento di SL max 20%.



CLASSIFICAZIONE: estraneo

 n° censimento: 117

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Sazza, 8

#### Note

**morfologia insediativa 10** - Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati.

#### Categoria d'intervento e norme specifiche

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento massimo una tantum del 20% della SL nel rispetto delle altezze esistenti, se si interviene con un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri dell'art. 10 e viene mantenuta la destinazione residenziale. È anche ammessa l'attività turistico-ricettiva di cui all'art. 11.



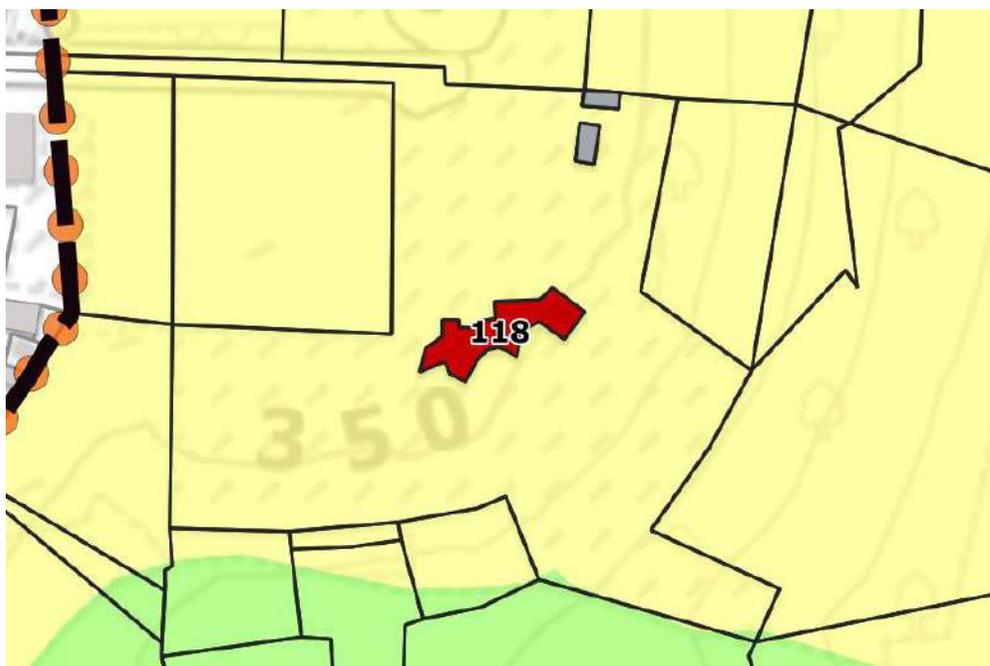
**Note**

**morfologia insediativa 10** - Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento massimo una tantum del 20% della SL nel rispetto delle altezze esistenti, se si interviene con un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri dell'art. 10 e viene mantenuta la destinazione residenziale. È anche ammessa l'attività turistico-ricettiva di cui all'art. 11.



## Note

**morfologia insediativa 10** - La proprietà è caratterizzata da un edificio realizzato in stile moderno, in aperta rottura con le tipologie tradizionali.

## Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC

-



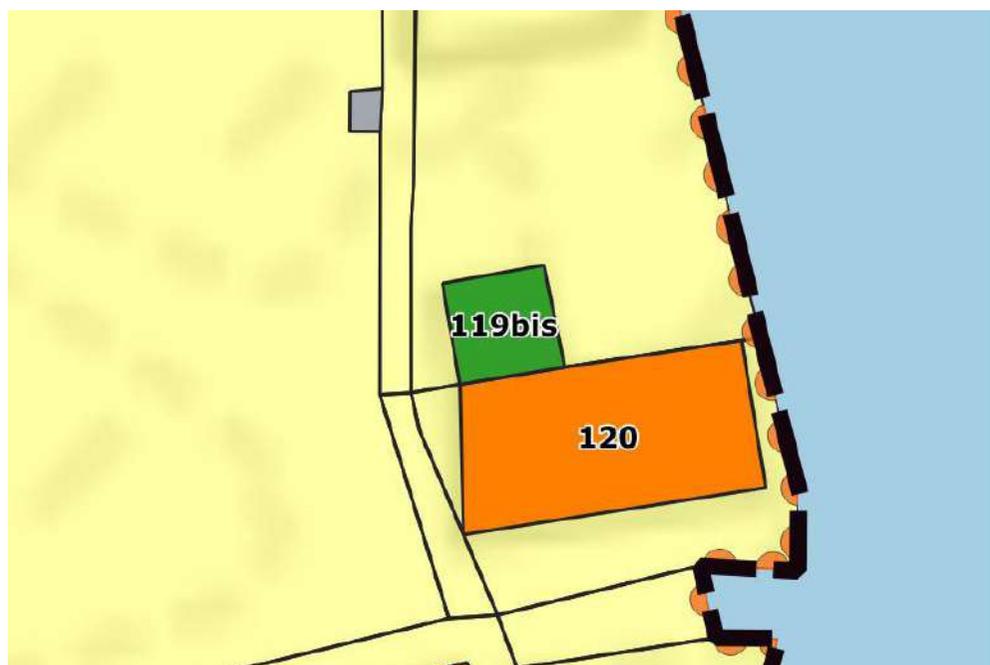
Note

**morfologia insediativa 10** - Piccolo edificio a torre a due piani in muratura a pietra a vista e copertura in pioda, adiacente all'edificio 120.

Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC

Conservare la torretta e il tetto in pioda.



CLASSIFICAZIONE: alterato

 n° censimento: 120

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Lungolago F.M. Beltrami

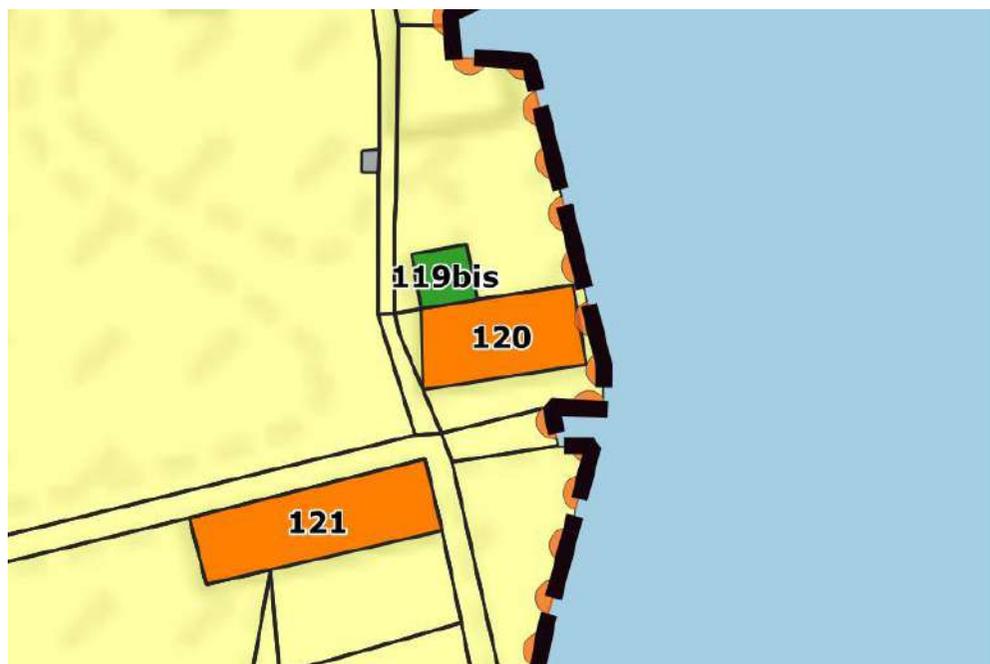
Note

morfologia insediativa 10

Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE

-

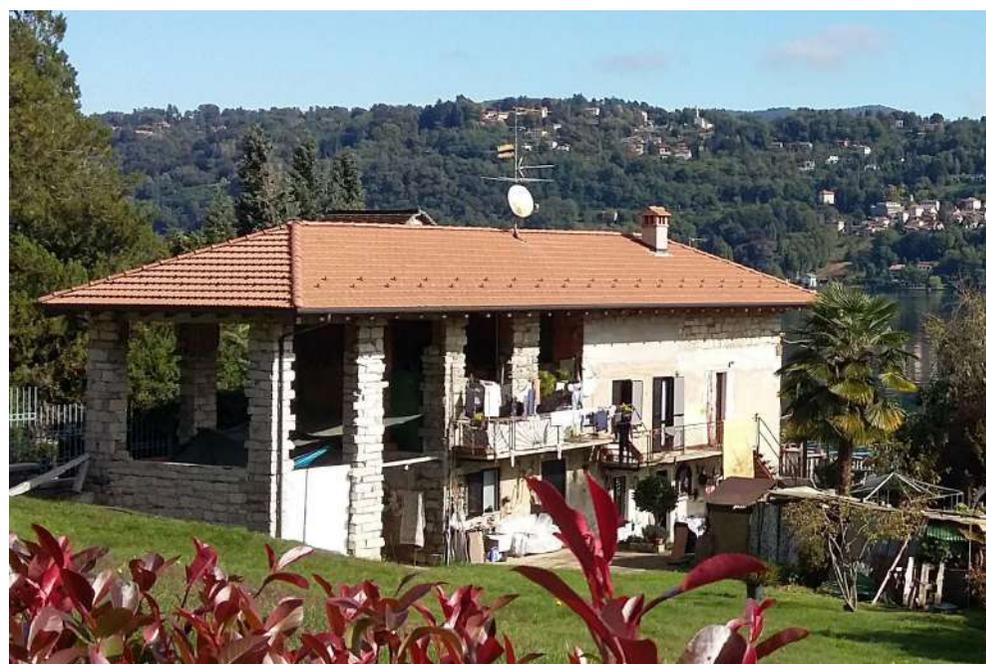


## Note

**morfologia insediativa 10****Categoria d'intervento e norme specifiche****MO, MS, RC, RE**

Per interventi di ristrutturazione edilizia obbligo di mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente senza incrementi di volumetria fuori sagoma ma con recupero del volume del rustico a fini abitativi.

I serramenti devono essere posizionati al filo interno del porticato.



CLASSIFICAZIONE: estraneo

 n° censimento: 122

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Lungolago F.M. Beltrami

Note

**morfologia insediativa 10** - Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati.

Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE

-



CLASSIFICAZIONE: estraneo

 n° censimento: 123

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Lungolago F.M. Beltrami

Note

**morfologia insediativa 10** - Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati.

Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE

-



Note

**morfologia insediativa 10** - Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati.

Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE

-



## Note

**morfologia insediativa 10** - I due edifici sono stati oggetto di ristrutturazione con rifacimento totale delle coperture, delle aperture e dei balconi.

## Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE\*

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.



## Note

**morfologia insediativa 10** - I due edifici sono stati oggetto di ristrutturazione con rifacimento totale delle coperture, delle aperture e dei balconi.

## Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE\*

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.



Note

**morfologia insediativa 10** - Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati.

Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE

-



CLASSIFICAZIONE: estraneo

 n° censimento: 128-128bis

corpi di fabbrica: 02

indirizzo: Lungolago F.M. Beltrami

#### Note

**morfologia insediativa 10** - Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati. La proprietà comprende l'autorimessa che non era stata censita nel Piano Paesistico del 2002.

#### Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE

-



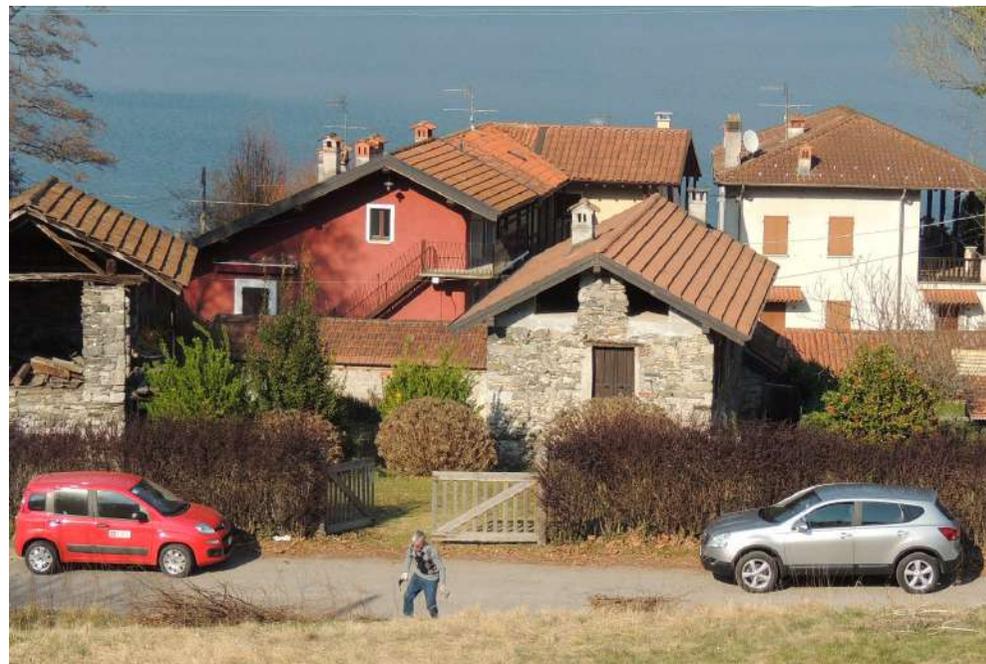
**Note**

**morfologia insediativa 10** - L'immobile è suddiviso in tre distinte unità abitative e diverse pertinenze.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

MO, MS, RC, RE\*

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.



**Note**

**morfologia insediativa 10** - La struttura dell'edificio ha subito nel tempo un intervento di ampliamento che ha alterato la fisionomia originaria del corpo di fabbrica con l'aggiunta al piano terra di una veranda con arcate di differente forma a sostegno del soprastante terrazzo e con un loggiato formato da ritti in legno di sostegno della copertura aggettante.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

MO, MS, RC, RE\*

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.



CLASSIFICAZIONE: alterato

 n° censimento: 131

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Lungolago F.M. Beltrami

Note

**morfologia insediativa 10** - Edificio censito ma non schedato nel Piano Paesistico del 2002. L'edificio a un piano fuori terra è destinato ad uso autorimessa.

Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE

-



CLASSIFICAZIONE: coerente

 n° censimento: 132

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Lungolago F.M. Beltrami

#### Note

**morfologia insediativa 10** - Edificio censito ma non schedato nel Piano Paesistico del 2002. L'edificio ha subito nel tempo alcuni ampliamenti ma rimane caratterizzato da una parte in muratura portante in pietra a vista nella parte centrale più antica e da conci in pietra su alcune architravi delle finestre.

#### Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE

-



CLASSIFICAZIONE: coerente

 n° censimento: 133

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Lungolago F.M. Beltrami

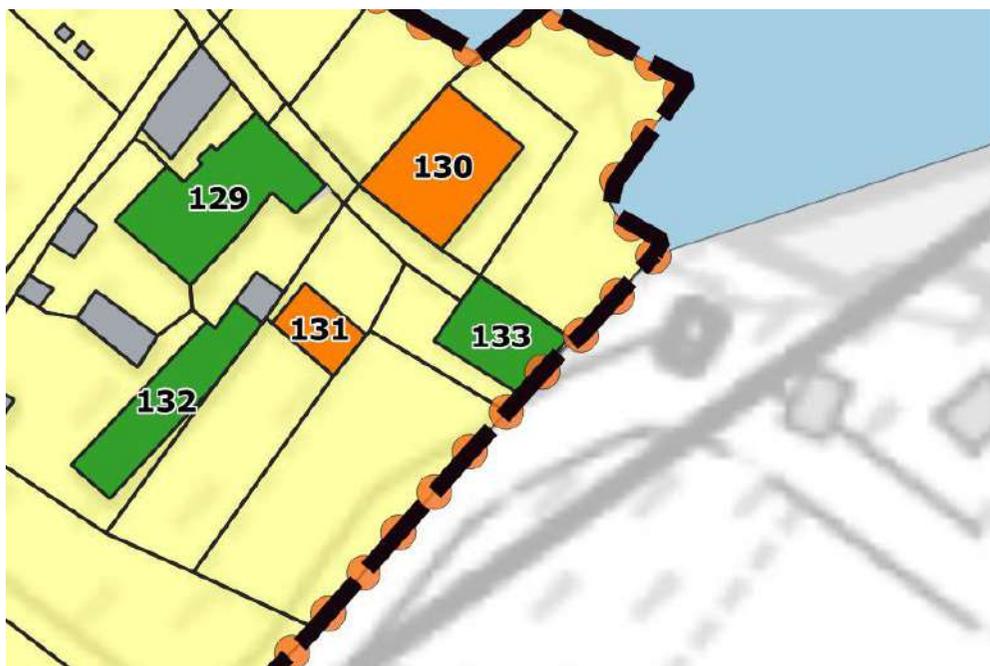
Note

morfologia insediativa 10

Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE

-



**Note**

**bosco** - L'edificio, seppure diroccato, rappresenta una delle ultime testimonianze dell'uso rurale di questo tratto di sponda. Caratteristico l'utilizzo delle murature in pietra a secco.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Eventuale incremento di SL max 20%, secondo i criteri dell'art. 10.

In caso di ristrutturazione edilizia, mantenimento dei caratteri stilistici tradizionali e degli elementi materiali e formali (tetto in coppi o marsigliesi, ritmo e dimensioni aperture su prospetti) e dello stretto rapporto con il contesto paesaggistico con conservazione del prato arborato.



**Note**

**morfologia insediativa 10** - Edificio non censito nel Piano Paesistico del 2002. L'edificio con l'area circostante rappresenta una delle ultime testimonianze dell'uso rurale di questo tratto di sponda. Caratteristico l'utilizzo delle murature in pietra a secco e la copertura a due falde in coppi. Il prato arborato circostante, il pozzo dell'acqua, i muretti a secco lungo la strada vicinale di confine e il soprastante bosco di castagni rafforzano il valore storico-documentario dell'insieme. Su un lato sud del corpo di fabbrica destinato ad abitazione è presente la data di costruzione (1881).

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Eventuale incremento di SL max 20%, secondo i criteri dell'art. 10 e senza totale demolizione e ricostruzione.

Siano mantenuti, ove possibile, gli intonaci originari e ogni altro elemento di valore storico-artistico o documentario caratterizzanti l'edificio. In particolare, mantenimento dei caratteri stilistici tradizionali e degli elementi materiali e formali (tetto in coppi o marsigliesi ritmo e dimensioni aperture su prospetti) e dello stretto rapporto con il contesto paesaggistico con conservazione del prato arborato.



CLASSIFICAZIONE: estraneo

■ n° censimento: 137

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Alpiolo, 75

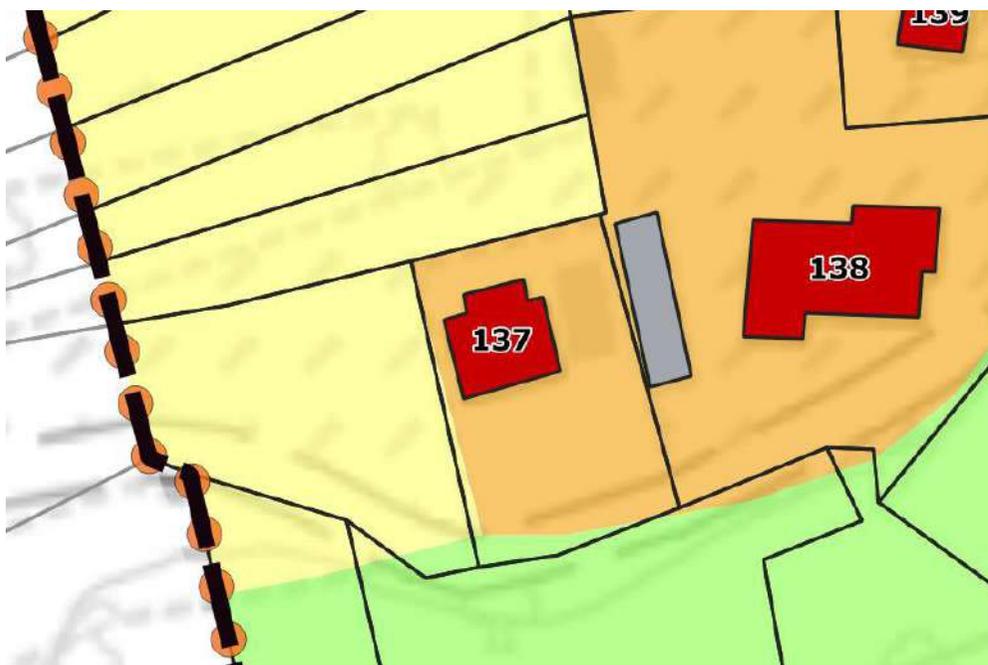
#### Note

**morfologia insediativa 6** - Edificio non censito nel Piano Paesistico del 2002. Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati.

#### Categoria d'intervento e norme specifiche

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento massimo una tantum del 20% della SL nel rispetto delle altezze esistenti, se si interviene con un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri dell'art. 10 e viene mantenuta la destinazione residenziale. È anche ammessa l'attività turistico-ricettiva di cui all'art. 11.



**Note**

**morfologia insediativa 6** - Edificio non censito nel Piano Paesistico del 2002. Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati.

**Categoria d'intervento e norme specifiche**

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento massimo una tantum del 20% della SL nel rispetto delle altezze esistenti, se si interviene con un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri dell'art. 10 e viene mantenuta la destinazione residenziale. È anche ammessa l'attività turistico-ricettiva di cui all'art. 11.



CLASSIFICAZIONE: estraneo

 n° censimento: 139

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Alpiolo, 81

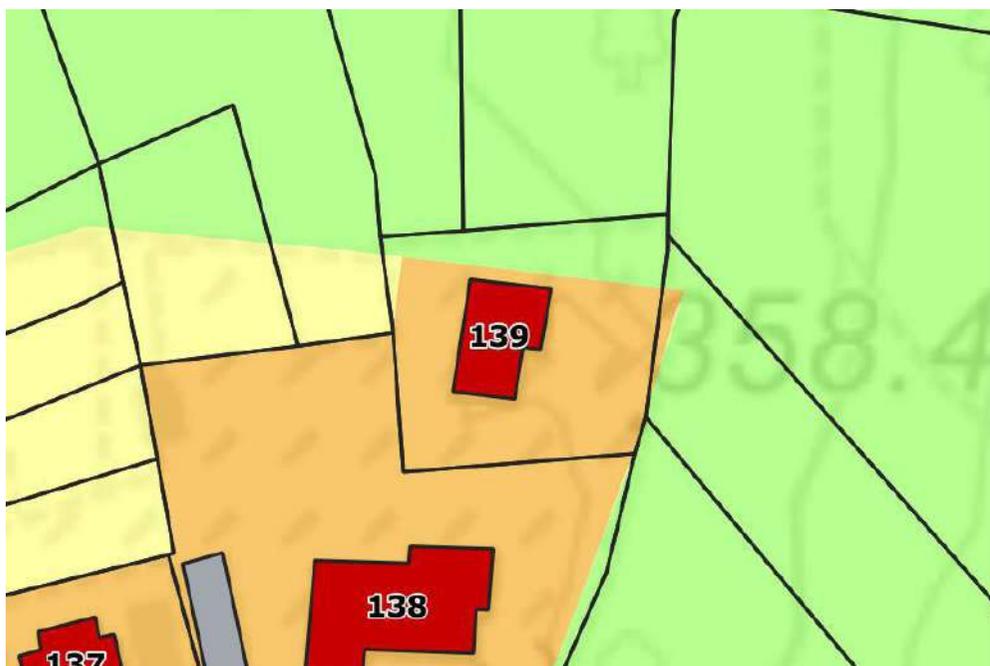
#### Note

**morfologia insediativa 6** - Edificio non censito nel Piano Paesistico del 2002. Edificio estraneo alle caratteristiche tipologiche del contesto per volume, forma e materiali utilizzati.

#### Categoria d'intervento e norme specifiche

**MO, MS, RC, RE (ampliamento max 20%)**

Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento massimo una tantum del 20% della SL nel rispetto delle altezze esistenti, se si interviene con un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri dell'art. 10 e viene mantenuta la destinazione residenziale. È anche ammessa l'attività turistico-ricettiva di cui all'art. 11.



CLASSIFICAZIONE: di recente realizzazione ■ n° censimento: 140

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Lungolago Fratelli Di Dio

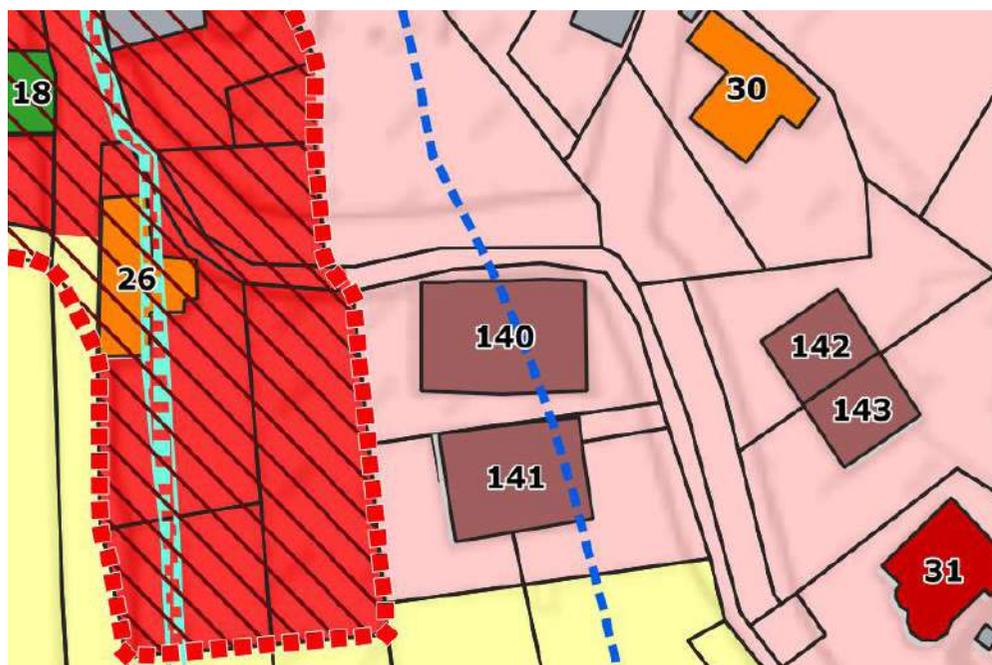
#### Note

**morfologia insediativa 4** - Edificio realizzato in attuazione del Piano Paesistico del 2002.

#### Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE\*

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti.



CLASSIFICAZIONE: di recente realizzazione ■ n° censimento: 141

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Lungolago Fratelli Di Dio

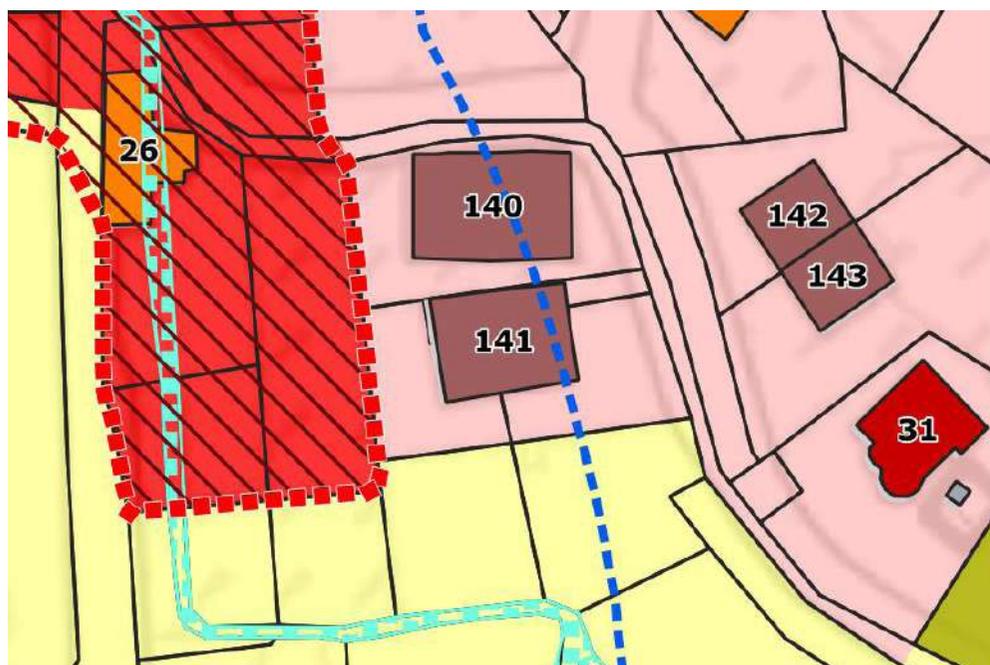
#### Note

**morfologia insediativa 4** - Edificio realizzato in attuazione del Piano Paesistico del 2002.

#### Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE\*

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti.



CLASSIFICAZIONE: di recente realizzazione ■ n° censimento: 142

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Lungolago Fratelli Di Dio

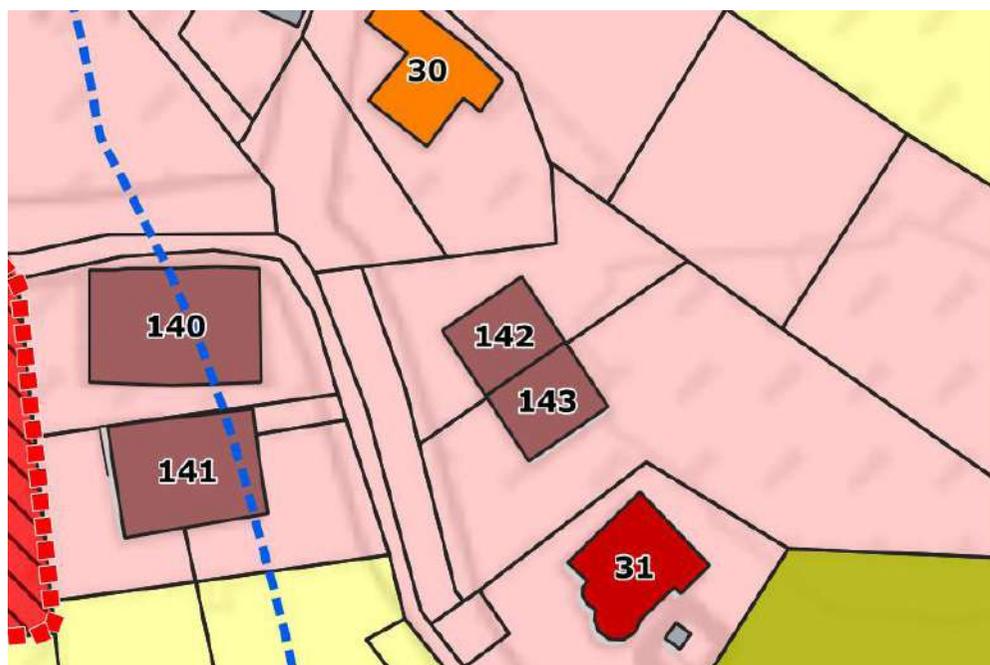
#### Note

**morfologia insediativa 4** - Edificio realizzato in attuazione del Piano Paesistico del 2002.

#### Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE\*

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti.



CLASSIFICAZIONE: di recente realizzazione ■ n° censimento: 143

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Lungolago Fratelli Di Dio

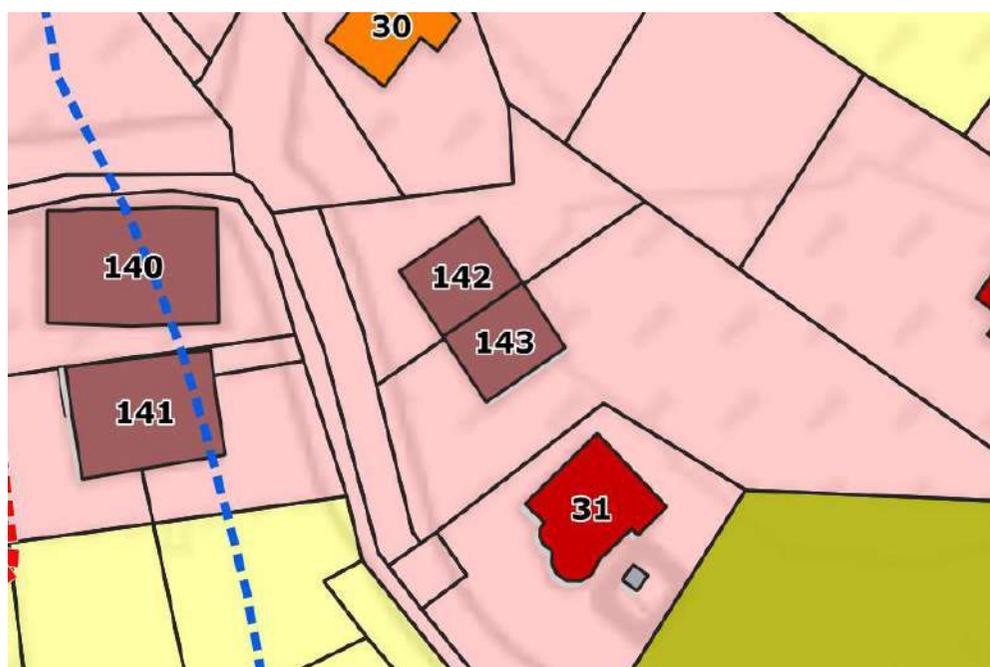
#### Note

**morfologia insediativa 4** - Edificio realizzato in attuazione del Piano Paesistico del 2002.

#### Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE\*

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti.



CLASSIFICAZIONE: di recente realizzazione ■ n° censimento: 144

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Monte Bianco

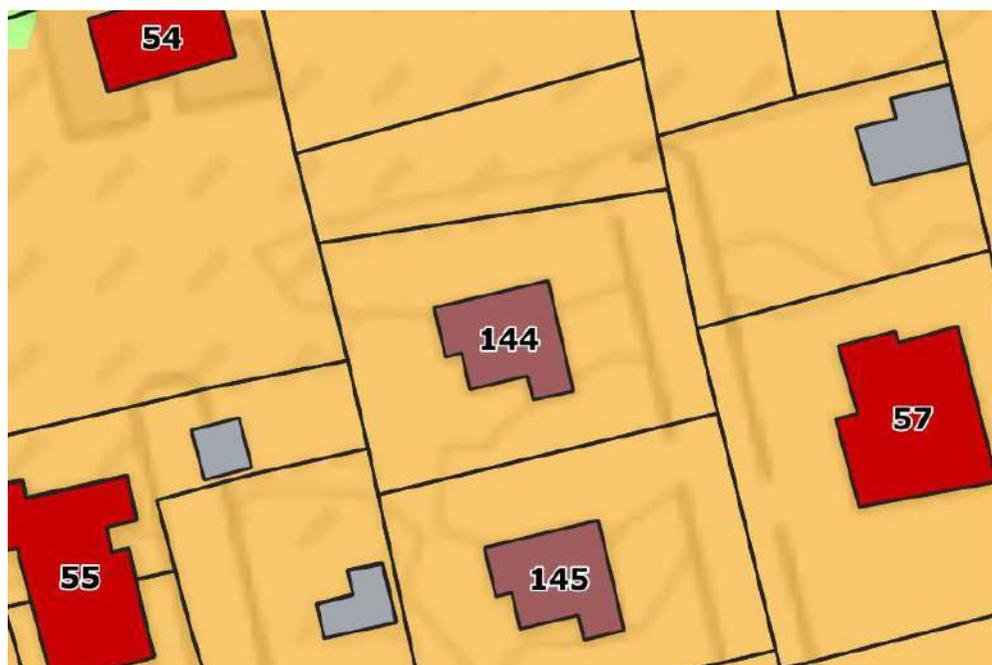
#### Note

**morfologia insediativa 6** - Edificio realizzato in attuazione del Piano Paesistico del 2002.

#### Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE\*

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti.



CLASSIFICAZIONE: di recente realizzazione ■ n° censimento: 145

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Monte Bianco

#### Note

**morfologia insediativa 6** - Edificio realizzato in attuazione del Piano Paesistico del 2002.

#### Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE\*

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti.



CLASSIFICAZIONE: di recente realizzazione ■ n° censimento: 146

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Monte Bianco

#### Note

**morfologia insediativa 6** - Edificio realizzato in attuazione del Piano Paesistico del 2002.

#### Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE\*

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti.



CLASSIFICAZIONE: di recente realizzazione ■ n° censimento: 147

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Monte Bianco

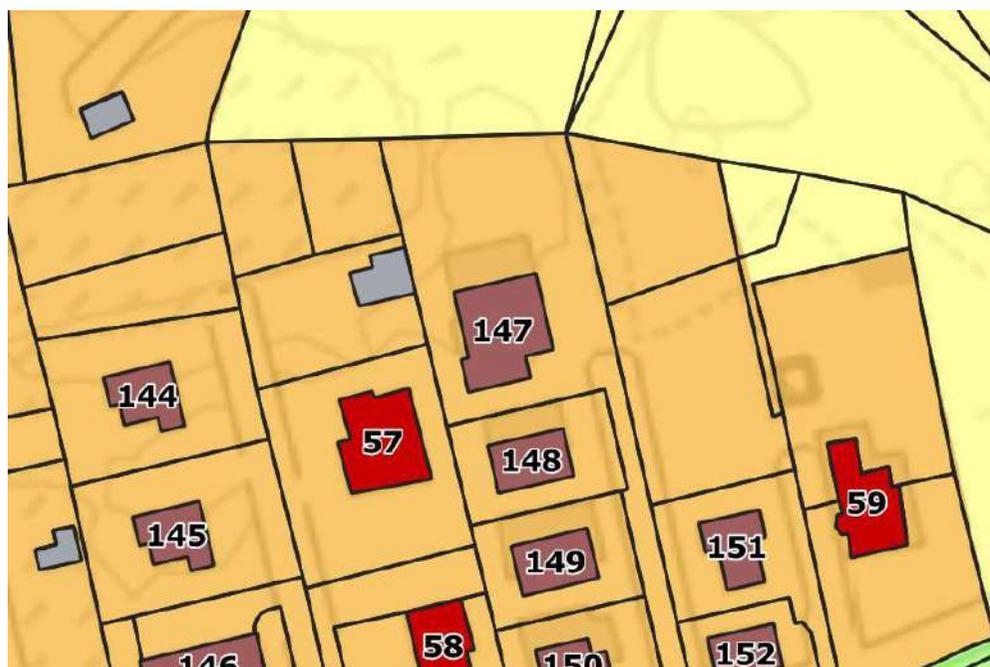
#### Note

**morfologia insediativa 6** - Edificio realizzato in attuazione del Piano Paesistico del 2002.

#### Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE\*

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti.



CLASSIFICAZIONE: di recente realizzazione ■ n° censimento: 148

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Monte Bianco

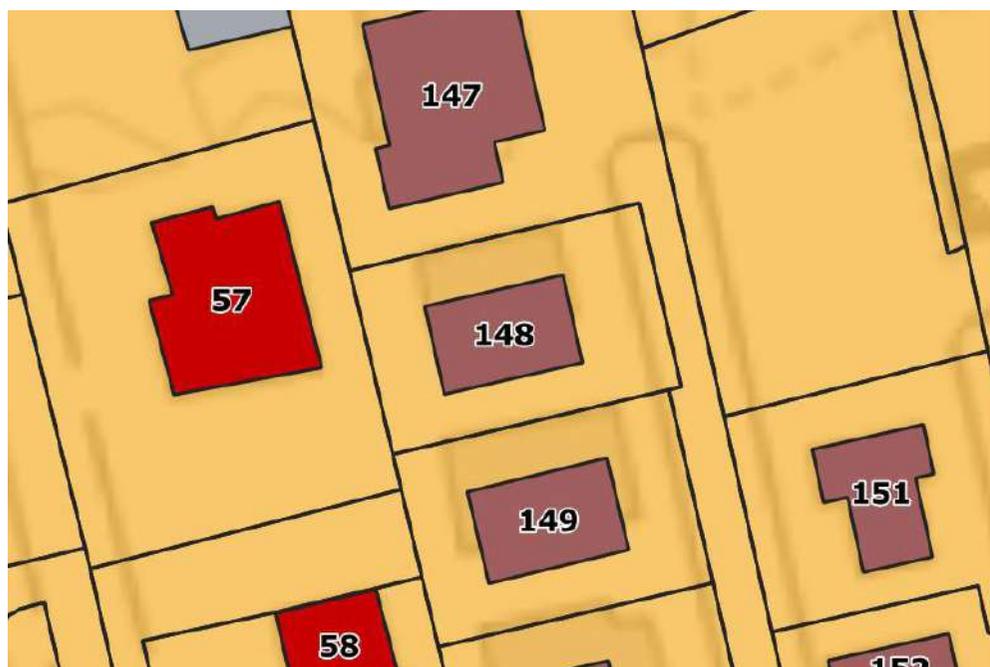
#### Note

**morfologia insediativa 6** - Edificio realizzato in attuazione del Piano Paesistico del 2002.

#### Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE\*

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti.



CLASSIFICAZIONE: di recente realizzazione ■ n° censimento: 149

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Monte Bianco

#### Note

**morfologia insediativa 6** - Edificio realizzato in attuazione del Piano Paesistico del 2002.

#### Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE\*

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti.



CLASSIFICAZIONE: di recente realizzazione ■ n° censimento: 150

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Monte Bianco

#### Note

**morfologia insediativa 6** - Edificio realizzato in attuazione del Piano Paesistico del 2002.

#### Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE\*

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti.



CLASSIFICAZIONE: di recente realizzazione ■ n° censimento: 151

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Monte Bianco

#### Note

**morfologia insediativa 6** - Edificio realizzato in attuazione del Piano Paesistico del 2002.

#### Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE\*

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti.



CLASSIFICAZIONE: di recente realizzazione ■ n° censimento: 152

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Monte Bianco

#### Note

**morfologia insediativa 6** - Edificio realizzato in attuazione del Piano Paesistico del 2002.

#### Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC, RE\*

L'intervento RE\* è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti.



CLASSIFICAZIONE: coerente

 n° censimento: 153

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Nobili De Toma

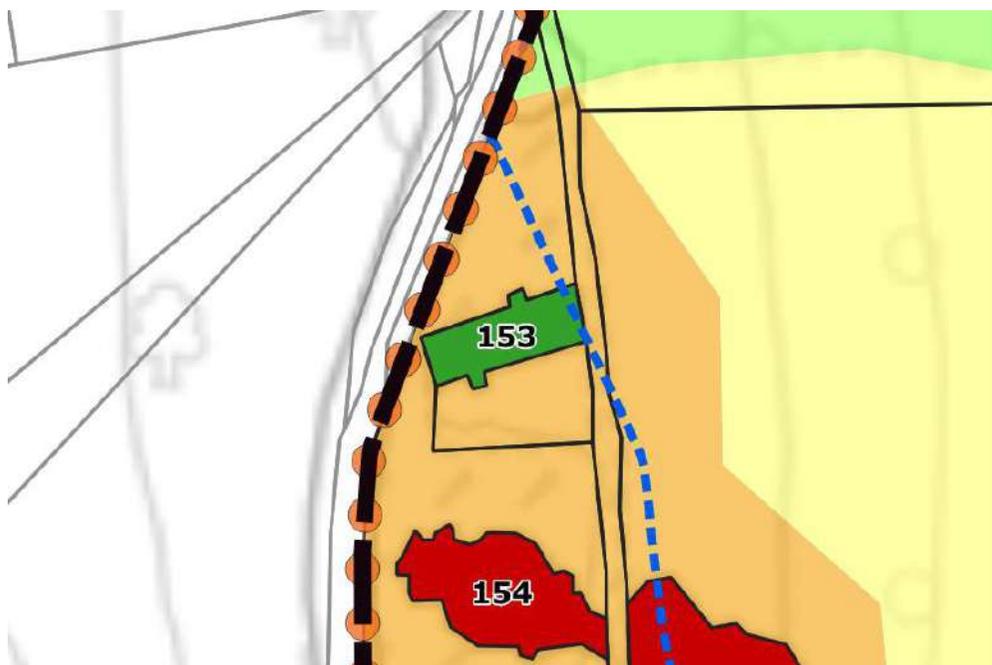
Note

morfologia insediativa 6 - Edificio non censito nel Piano Paesistico del 2002.

Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC

-



CLASSIFICAZIONE: estraneo

 n° censimento: 154

corpi di fabbrica: 01

indirizzo: Via Nobili De Toma

Note

**morfologia insediativa 6** - Edificio non censito nel Piano Paesistico del 2002.

Categoria d'intervento e norme specifiche

MO, MS, RC

-



ALLEGATO 3

**SCHEDE DEI TIPI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI**

Gli ampliamenti previsti dalla seguente tabella sono da considerarsi nulli se già realizzati o autorizzati in attuazione del Piano paesistico approvato con D.C.R. n. 220-2997 del 29/01/2002.

Salvo diversa indicazione contenuta nell'Allegato 2 Schede degli edifici, con la sigla RE\* si intende che l'intervento di ristrutturazione edilizia è consentito senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto delle seguenti indicazioni: non è ammessa la modifica delle quote di imposta e di colmo né la sagoma delle coperture esistenti; vanno conservati e valorizzati i prospetti dell'edificio, anche con il rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

| <b>Edificio conservato o coerente al contesto amb.</b> | <b>Edificio alterato o degradato</b> | <b>Edificio estraneo al contesto ambientale architettonico</b> | <b>Edificio di recente realizzazione</b> | <b>Edificio da ricostruire</b> | <b>Tipi di intervento</b> | <b>Ampliamento</b> |
|--|--------------------------------------|--|--|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
|  |                                      | 1  |  |                                | MO-MS-RC-RE               | 20%                |
| 2  |                                      |  |  |                                | MO-MS-RC-RE*              |                    |
| 3  |                                      |  |  |                                | MO-MS-RC                  |                    |
| 4  |                                      |  |  |                                | MO-MS-RC                  |                    |
| 5  |                                      |  |  |                                | MO-MS-RC-RE*              |                    |
| 6  |                                      |  |  |                                | MO-MS-RC-RE*              |                    |
| 7  |                                      |  |  |                                | MO-MS-RC                  |                    |
| 8  |                                      |  |  |                                | MO-MS-RC-RE*              |                    |
| 9  |                                      |  |  |                                | MO-MS-RC-RE*              |                    |
| 10   |                                      |  |  |                                | MO-MS-RC-RE*              |                    |
|  | 11                                   |  |  |                                | MO-MS-RC-RE               |                    |
| 12   |                                      |  |  |                                | MO-MS-RC                  |                    |
| 13   |                                      |  |  |                                | MO-MS-RC-RE*              |                    |
| 14   |                                      |  |  |                                | MO-MS-RC-RE*              |                    |
| 15   |                                      |  |  |                                | MO-MS-RC                  |                    |
| 16   |                                      |  |  |                                | MO-MS-RC-RE*              |                    |
|  | 17                                   |  |  |                                | MO-MS-RC-RE               |                    |
| 18   |                                      |  |  |                                | MO-MS-RC-RE*              |                    |
|  | 19                                   |  |  |                                | MO-MS-RC-RE-NC            | 20%                |
|  | 20                                   |  |  |                                | MO-MS-RC-RE-NC            | 20%                |
| 22   |                                      |  |  |                                | MO-MS-RC-RE               |                    |
|  |                                      |  |  | 22bis                          | NC                        |                    |
|  | 23                                   |  |  |                                | MO-MS-RC-RE               | 20%                |
|  | 24                                   |  |  |                                | MO-MS-RC-RE               | 20%                |
|  | 25                                   |  |  |                                | MO-MS-RC-RE               |                    |
|  | 26                                   |  |  |                                | MO-MS-RC-RE               |                    |
|  | 27                                   |  |  |                                | MO-MS-RC-RE               |                    |
|  |                                      | 27bis  |  |                                | MO-MS-RC-RE               |                    |
|  |                                      | 28   |  |                                | MO-MS-RC-RE               | 20%                |
|  |                                      | 29   |  |                                | MO-MS-RC-RE               | 20%                |
|  | 30                                   |  |  |                                | MO-MS-RC-RE               | 20%                |
|  |                                      | 31   |  |                                | MO-MS-RC-RE               | 20%                |
|  |                                      | 32   |  |                                | MO-MS-RC-RE               | 20%                |
|  |                                      | 33   |  |                                | MO-MS-RC-RE               | 20%                |
|  |                                      | 34   |  |                                | MO-MS-RC-RE               | 20%                |
|  | 35                                   |  |  |                                | MO-MS-RC-RE*              |                    |
| 36   |                                      |  |  |                                | MO-MS-RC-RE               | 20%                |
|  |                                      | 37   |  |                                | MO-MS-RC-RE               | 20%                |
|  |                                      | 38   |  |                                | MO-MS-RC-RE               | 20%                |
|  |                                      | 39   |  |                                | MO-MS-RC-RE               | 20%                |
|  |                                      | 40   |  |                                | MO-MS-RC-RE               | 20%                |
|  | 41                                   |  |  |                                | MO-MS-RC-RE*              |                    |
|  |                                      | 41bis  |  |                                | MO-MS-RC-RE               | 20%                |
|  | 42                                   |  |  |                                | MO-MS-RC-RE               | 20%                |
|  | 43                                   |  |  |                                | MO-MS-RC-RE               | 20%                |
| 44   |                                      |  |  |                                | MO-MS-RC-RE               |                    |
|  | 45                                   |  |  |                                | MO-MS-RC                  |                    |
| 46   |                                      |  |  |                                | MO-MS-RC                  |                    |
|  | 47                                   |  |  |                                | MO-MS-RC                  |                    |
|  | 48                                   |  |  |                                | MO-MS-RC-RE               |                    |
|  | 49                                   |  |  |                                | MO-MS-RC-RE               |                    |

|     |       |       |  |  |              |     |
|-----|-------|-------|--|--|--------------|-----|
|     |       | 50    |  |  | MO-MS-RC-RE  |     |
| 51  |       |       |  |  | MO-MS-RC-RE* |     |
|     |       | 52    |  |  | MO-MS-RC-RE  | 20% |
|     |       | 53    |  |  | MO-MS-RC-RE  | 20% |
|     |       | 54    |  |  | MO-MS-RC-RE  | 20% |
|     |       | 55    |  |  | MO-MS-RC-RE  | 20% |
|     |       | 56    |  |  | MO-MS-RC-RE  | 20% |
|     |       | 57    |  |  | MO-MS-RC-RE  | 20% |
|     |       | 58    |  |  | MO-MS-RC-RE  | 20% |
|     |       | 59    |  |  | MO-MS-RC-RE  | 20% |
|     |       | 60    |  |  | MO-MS-RC-RE  | 20% |
|     | 61    |       |  |  | MO-MS-RC-RE* |     |
| 62  |       |       |  |  | MO-MS-RC     |     |
| 63  |       |       |  |  | MO-MS-RC-RE* |     |
|     | 64    |       |  |  | MO-MS-RC-RE* |     |
|     | 65    |       |  |  | MO-MS-RC-RE  |     |
|     | 66    |       |  |  | MO-MS-RC-RE* |     |
|     | 66bis |       |  |  | MO-MS-RC-RE  |     |
|     |       | 67    |  |  | MO-MS-RC-RE  |     |
|     | 68    |       |  |  | MO-MS-RC     |     |
|     |       | 69    |  |  | MO-MS-RC-RE* |     |
|     |       | 70    |  |  | MO-MS-RC-RE* |     |
|     |       | 71    |  |  | MO-MS-RC-RE* |     |
| 72  |       |       |  |  | MO-MS-RC-RE* |     |
|     |       | 73    |  |  | MO-MS-RC-RE  |     |
|     | 73bis |       |  |  | MO-MS-RC-RE  |     |
|     |       | 74    |  |  | MO-MS-RC-RE  |     |
|     | 74bis |       |  |  | MO-MS-RC-RE  |     |
|     |       | 75    |  |  | MO-MS-RC-RE  |     |
|     |       | 75bis |  |  | MO-MS-RC-RE  |     |
|     |       | 76    |  |  | MO-MS-RC-RE  | 20% |
|     | 77    |       |  |  | MO-MS-RC-RE  | 20% |
|     | 78    |       |  |  | MO-MS-RC-RE  |     |
|     | 78bis |       |  |  | MO-MS-RC-RE  |     |
| 79  |       |       |  |  | MO-MS-RC     |     |
|     | 80    |       |  |  | MO-MS-RC-RE  | 20% |
| 81  |       |       |  |  | MO-MS-RC     |     |
|     | 82    |       |  |  | MO-MS-RC-RE  | 20% |
|     | 83    |       |  |  | MO-MS-RC-RE  | 20% |
| 84  |       |       |  |  | MO-MS-RC     |     |
|     | 85    |       |  |  | MO-MS-RC-RE  | 20% |
| 86  |       |       |  |  | MO-MS-RC-RE  | 20% |
| 87  |       |       |  |  | MO-MS-RC-RE* |     |
| 88  |       |       |  |  | MO-MS-RC-RE* |     |
| 89  |       |       |  |  | MO-MS-RC     |     |
|     | 90    |       |  |  | MO-MS-RC-RE* |     |
|     | 91    |       |  |  | MO-MS-RC-RE* |     |
|     |       | 92    |  |  | MO-MS-RC-RE  |     |
|     |       | 93    |  |  | MO-MS-RC-RE  |     |
| 94  |       |       |  |  | MO-MS-RC-RE* |     |
| 95  |       |       |  |  | MO-MS-RC-RE* |     |
| 96  |       |       |  |  | MO-MS-RC-RE* |     |
| 97  |       |       |  |  | MO-MS-RC-RE* |     |
| 98  |       |       |  |  | MO-MS-RC-RE* |     |
| 99  |       |       |  |  | MO-MS-RC-RE* |     |
| 100 |       |       |  |  | MO-MS-RC     |     |

|        |     |        |     |                |     |
|--------|-----|--------|-----|----------------|-----|
|        | 101 |        |     | MO-MS-RC-RE    |     |
| 102    |     |        |     | MO-MS-RC-RE*   |     |
|        | 103 |        |     | MO-MS-RC-RE-NC | 20% |
| 104    |     |        |     | MO-MS-RC-RE    |     |
| 105    |     |        |     | MO-MS-RC       |     |
| 106    |     |        |     | MO-MS-RC       |     |
|        | 107 |        |     | MO-MS-RC-RE    |     |
| 108    |     |        |     | MO-MS-RC       |     |
| 109    |     |        |     | MO-MS-RC       |     |
| 110    |     |        |     | MO-MS-RC       |     |
| 111    |     |        |     | MO-MS-RC       |     |
|        | 112 |        |     | MO-MS-RC-RE*   |     |
|        | 113 |        |     | MO-MS-RC-RE    |     |
|        |     | 115    |     | MO-MS-RC-RE    | 20% |
|        |     | 116    |     | MO-MS-RC-RE    | 20% |
|        |     | 117    |     | MO-MS-RC-RE    | 20% |
|        |     | 118    |     | MO-MS-RC-RE    | 20% |
|        |     | 119    |     | MO-MS-RC       |     |
| 119bis |     |        |     | MO-MS-RC       |     |
|        | 120 |        |     | MO-MS-RC-RE    |     |
|        | 121 |        |     | MO-MS-RC-RE    |     |
|        |     | 122    |     | MO-MS-RC-RE    |     |
|        |     | 123    |     | MO-MS-RC-RE    |     |
|        |     | 124    |     | MO-MS-RC-RE    |     |
|        | 125 |        |     | MO-MS-RC-RE*   |     |
|        | 126 |        |     | MO-MS-RC-RE*   |     |
|        |     | 127    |     | MO-MS-RC-RE    |     |
|        |     | 128    |     | MO-MS-RC-RE    |     |
|        |     | 128bis |     | MO-MS-RC-RE    |     |
| 129    |     |        |     | MO-MS-RC-RE*   |     |
|        | 130 |        |     | MO-MS-RC-RE*   |     |
|        | 131 |        |     | MO-MS-RC-RE    |     |
| 132    |     |        |     | MO-MS-RC-RE    |     |
| 133    |     |        |     | MO-MS-RC-RE    |     |
|        | 134 |        |     | MO-MS-RC-RE    | 20% |
|        | 135 |        |     | MO-MS-RC-RE    | 20% |
|        |     | 137    |     | MO-MS-RC-RE    | 20% |
|        |     | 138    |     | MO-MS-RC-RE    | 20% |
|        |     | 139    |     | MO-MS-RC-RE    | 20% |
|        |     |        | 140 | MO-MS-RC-RE*   |     |
|        |     |        | 141 | MO-MS-RC-RE*   |     |
|        |     |        | 142 | MO-MS-RC-RE*   |     |
|        |     |        | 143 | MO-MS-RC-RE*   |     |
|        |     |        | 144 | MO-MS-RC-RE*   |     |
|        |     |        | 145 | MO-MS-RC-RE*   |     |
|        |     |        | 146 | MO-MS-RC-RE*   |     |
|        |     |        | 147 | MO-MS-RC-RE*   |     |
|        |     |        | 148 | MO-MS-RC-RE*   |     |
|        |     |        | 149 | MO-MS-RC-RE*   |     |
|        |     |        | 150 | MO-MS-RC-RE*   |     |
|        |     |        | 151 | MO-MS-RC-RE*   |     |
|        |     |        | 152 | MO-MS-RC-RE*   |     |
| 153    |     |        |     | MO-MS-RC       |     |
|        |     | 154    |     | MO-MS-RC       |     |



ALLEGATO 4

**SPECIFICHE PRESCRIZIONI D'USO  
SCHEDE A087 E B054 DEL "CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI DEL  
PIEMONTE - PRIMA PARTE"**

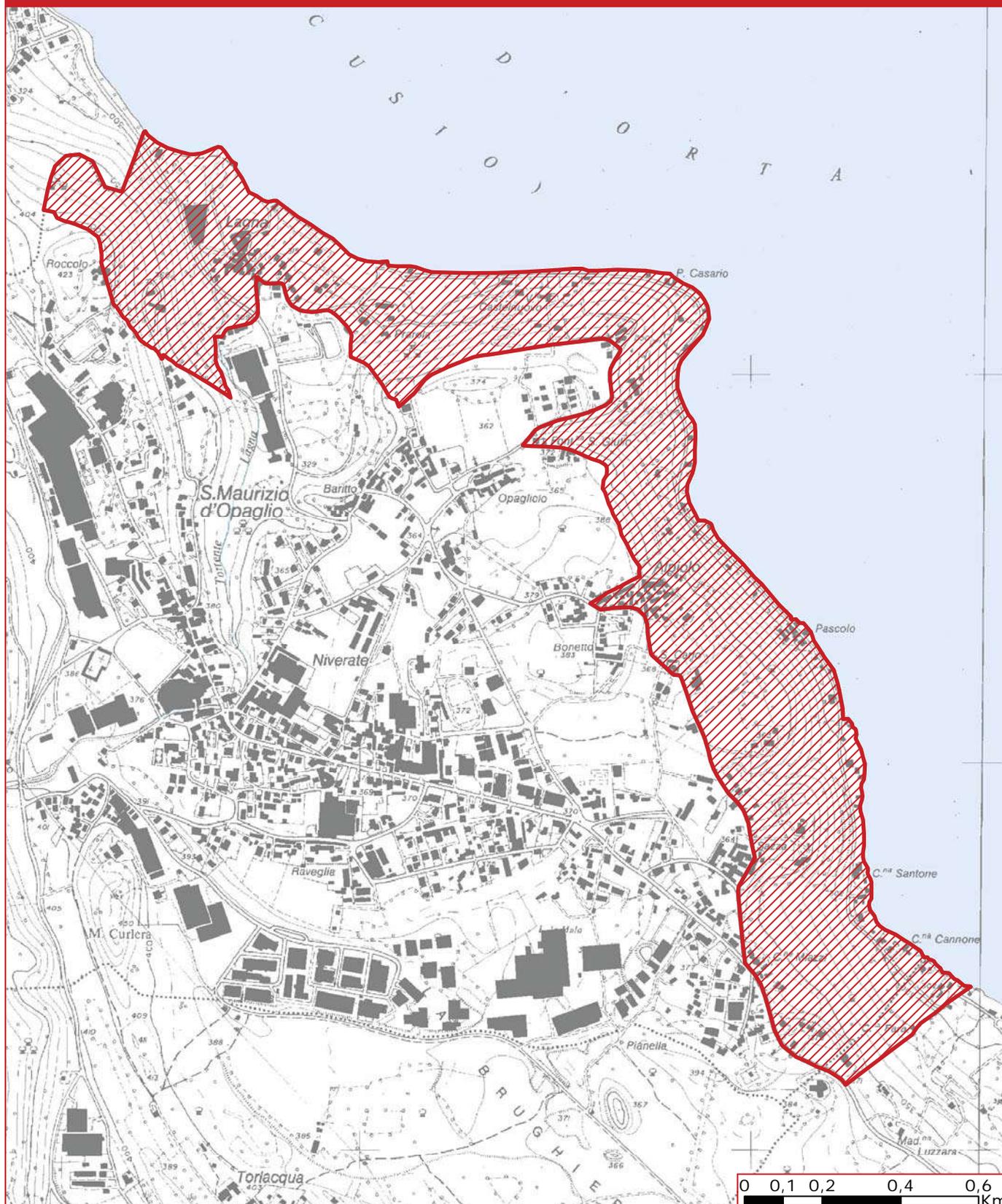


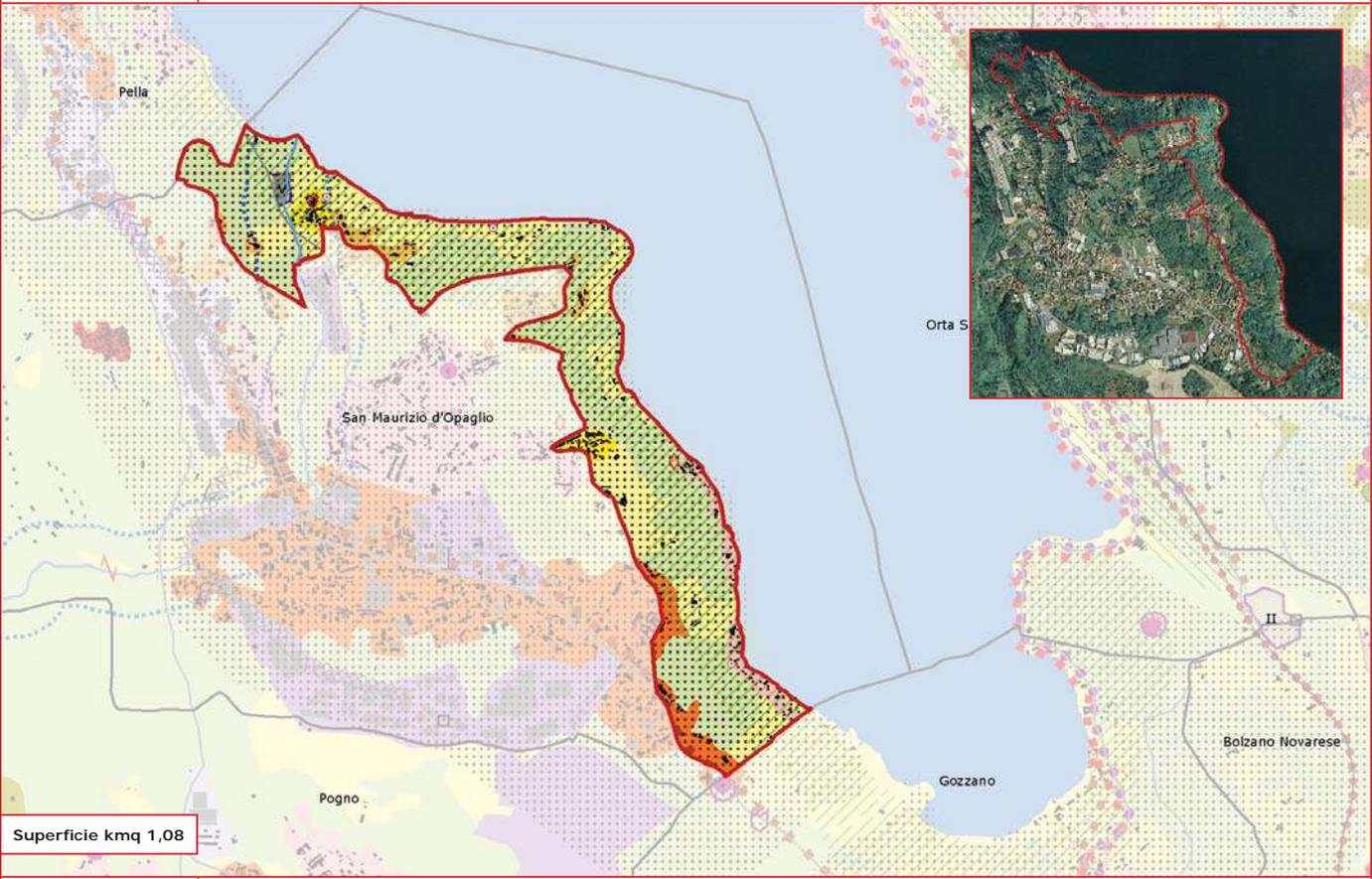
### Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una fascia intorno al lago d'Orta, sita in Comune di S. Maurizio d'Opaglio

Numero di riferimento regionale:  
A087

Comuni:  
S. Maurizio d'Opaglio (NO)

Codice di riferimento ministeriale:  
10169



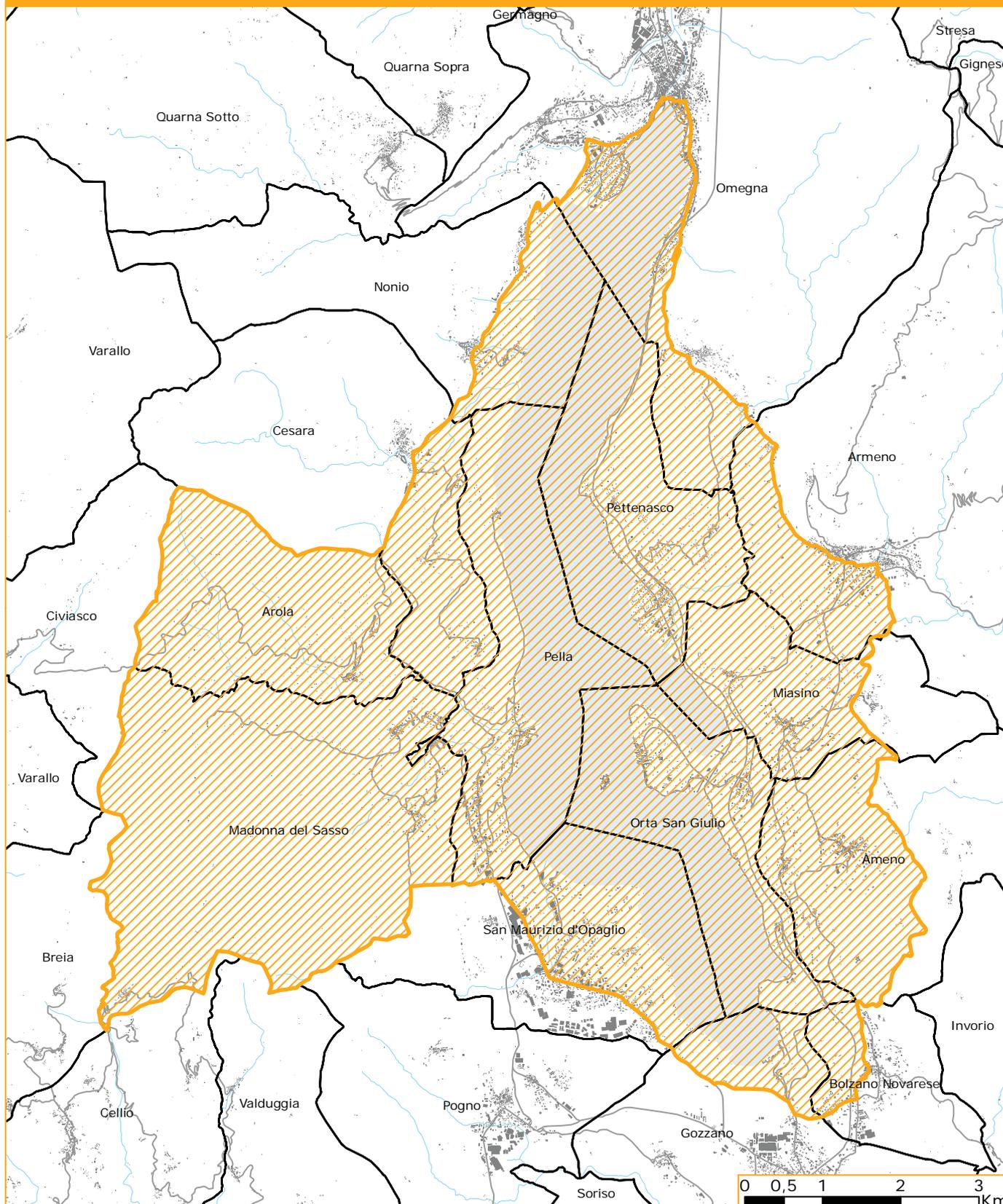
|  |   |   |  |  |   |
|--|---|---|--|--|---|
| <b>Riconoscimento del valore dell'area</b>   | <p>La dichiarazione di notevole interesse pubblico tutela l'area "(...) perché presenta un quadro naturale di eccezionale valore ambientale e paesistico, per la varietà e disposizione della vegetazione, per la calma e pittoresca composizione degli abitati e delle case che la punteggiano, per la bellezza della sua conformazione orografica che compone una cornice naturale di eccezionale interesse per l'intero lago d'Orta".</p>  |   |  |  |   |
|     |   |   |  |  |   |
| <b>Superficie kmq 1,08</b>   |   |   |  |  |   |
| <b>Altri strumenti di tutela</b>   | <p>D.M. 01/08/1985 (B054)<br/> D.lgs. 42/2004 - art. 142 "Aree tutelate per legge", comma 1 lett. b, c, g<br/> Piano paesistico di una parte del territorio del Comune di San Maurizio D'Opaglio, approvato con D.C.R. n. 220-2997 del 29/01/2002<br/> Beni culturali, a rilevanza paesaggistica, individuati ai sensi della Parte II del Codice: San Maurizio d'Opaglio, Chiesa e Cimitero di Alpiolo (D.D.R. 23/06/2009)</p>  |   |  |  |   |
| <b>Identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza / trasformazione</b> | <p>L'area tutelata posta a cornice del lago d'Orta mantiene una buona integrità delle componenti caratterizzanti l'ambito paesaggistico grazie anche alle misure di tutela previste dal piano paesistico vigente dal 2002 e sopra citato. Lungo la fascia lago si riscontra attenzione negli interventi di recupero del patrimonio edilizio di valore storico-documentario quale attuazione delle misure già previste dal citato piano paesistico: si evidenzia il miglioramento della fruizione delle spiagge pubbliche e dei percorsi pedonali oggetto di recenti interventi di riqualificazione; nei nuclei di Lagna, Alpiolo e Pascolo, si mantengono i caratteri tipologici originari. Si segnala lo stretto rapporto visivo esistente tra la fascia costiera e la sponda opposta, verso l'Isola di San Giulio e la torre del Buccione. Si evidenzia la permanenza di un'area prativa, nelle immediate vicinanze della Chiesa e del cimitero di Alpiolo, che, mantenendosi integra consente la libera visuale verso la chiesa stessa. Per contro, le aree esterne e a margine della fascia lago sono state oggetto di un intenso sviluppo edilizio che ha modificato i caratteri paesaggistici originari di un'ampia zona, visibile dal belvedere della Madonna del Sasso, con la realizzazione di case a schiera, ville, complessi residenziali e ampliamenti di edifici produttivi e artigianali, anche di notevole estensione, specie a confine con il comune di Pogno. Sul versante a lago l'abbandono delle attività agricole ha comportato la crescita delle aree boscate.</p>   |   |  |  |   |
| <b>Ambiti e Unità di paesaggio</b>   | <b>Ambiti di paesaggio (art. 10):</b><br>14 – Lago d'Orta   | <b>Unità di paesaggio (art. 11):</b><br>1404 - E di tipologia normativa IV, naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti |  |  |   |
| <b>Principali obiettivi di qualità paesaggistica</b>                                   | 1.3.3.; 1.6.1.; 1.8.4.; 2.4.1. - (cfr. Obiettivi e Linee di azione Ambito 14)   |   |  |  |   |
| <b>Struttura del paesaggio e norme di riferimento</b>                                  | <b>Naturalistico – ambientale</b><br>Artt. 14, 15, 16   | <b>Storico – culturale</b><br>Artt. 22, 25, 26  | <b>Percettivo – identitario</b><br>Art. 32 | <b>Morfologico – insediativo</b><br>Artt. 35, 36, 38, 39, 40 | <b>Rete di connessione paesaggistica</b><br>Art. 42 |
| <b>Prescrizioni contenute nelle NdA</b>  | Artt. 14, 15, 39  |   |  |  |   |
| <b>Prescrizioni specifiche</b>   | <p>Nel nuclei storici non sono ammessi interventi che alterino la morfologia di impianto del tessuto edilizio e le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione, riqualificazione e valorizzazione del tessuto storico, alla rigenerazione delle parti degradate e a eventuali adeguamenti funzionali degli edifici esistenti in coerenza con i contenuti del comma 5 dell'art. 24 delle NdA (8). Gli interventi riguardanti il tessuto edilizio esterno ai nuclei storici devono essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi distintivi dell'edificato consolidato e compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati (17). Sulle ville, parchi o giardini di rilevante valenza storica-culturale e paesaggistica, riconosciute nell'elenco di cui alla lettera e) del comma 1 dell'articolo 4 delle NdA, gli eventuali interventi devono essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi originari del complesso nel rispetto delle componenti architettoniche, vegetali, idriche e della naturale conformazione del terreno (12). Per l'elevato valore paesaggistico e panoramico deve essere conservata nella sua integrità l'area libera, agricola e prativa, posta a ridosso del lato settentrionale della Chiesa e del cimitero di Alpiolo, identificata come "insediamenti rurali m.i. 10" sulla Tav. P4 e riportata a fondo <i>Catalogo</i> (A087) (6). L'installazione di impianti per le infrastrutture di rete, per la telecomunicazione e di produzione energetica non deve pregiudicare le visuali panoramiche percepibili dai luoghi privilegiati di osservazione del paesaggio, dalle bellezze panoramiche e/o dalle altre componenti percettivo-identitarie così come individuati nella Tav. P4 e nei relativi <i>Elenchi</i> dal Ppr, ovvero dai beni culturali e dagli elementi a rilevanza paesaggistica indicati nella presente scheda (15). Gli interventi di riassetto idrogeologico, di messa in sicurezza dei versanti e di regimazione idraulica devono essere prioritariamente realizzati con opere di ingegneria naturalistica (4). Deve essere conservata la naturalità della costa lacustre e la vegetazione igrofila esistente. Gli interventi di consolidamento spondale devono privilegiare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica con attenzione alla salvaguardia degli eventuali manufatti storici. La realizzazione di nuovi approdi e pontili deve essere effettuata privilegiando l'utilizzo del legno e nel caso di opere che prevedano la riduzione della vegetazione igrofila esistente devono essere previsti interventi di rivegetazione e di rimboschimento con specie autoctone (2). Gli interventi di adeguamento della rete viaria devono essere realizzati adattandosi all'andamento delle linee morfologiche dei paesaggi attraversati nonché nel rispetto delle visuali panoramiche e degli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati; l'eventuale posa in opera di barriere di protezione deve risultare compatibile con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali (20). Eventuali nuove costruzioni non devono pregiudicare le visuali panoramiche esistenti percepibili dalla strada costiera verso il lago. Le eventuali nuove recinzioni verso il lago devono essere di altezza contenuta e di forma e trama semplice, tali da conservare la percezione visiva del contesto lacuale; non sono ammesse recinzioni piene in muratura a tutta altezza ad eccezione di interventi di recupero di quelle esistenti di valore storico-documentario (16).</p> |   |  |  |   |

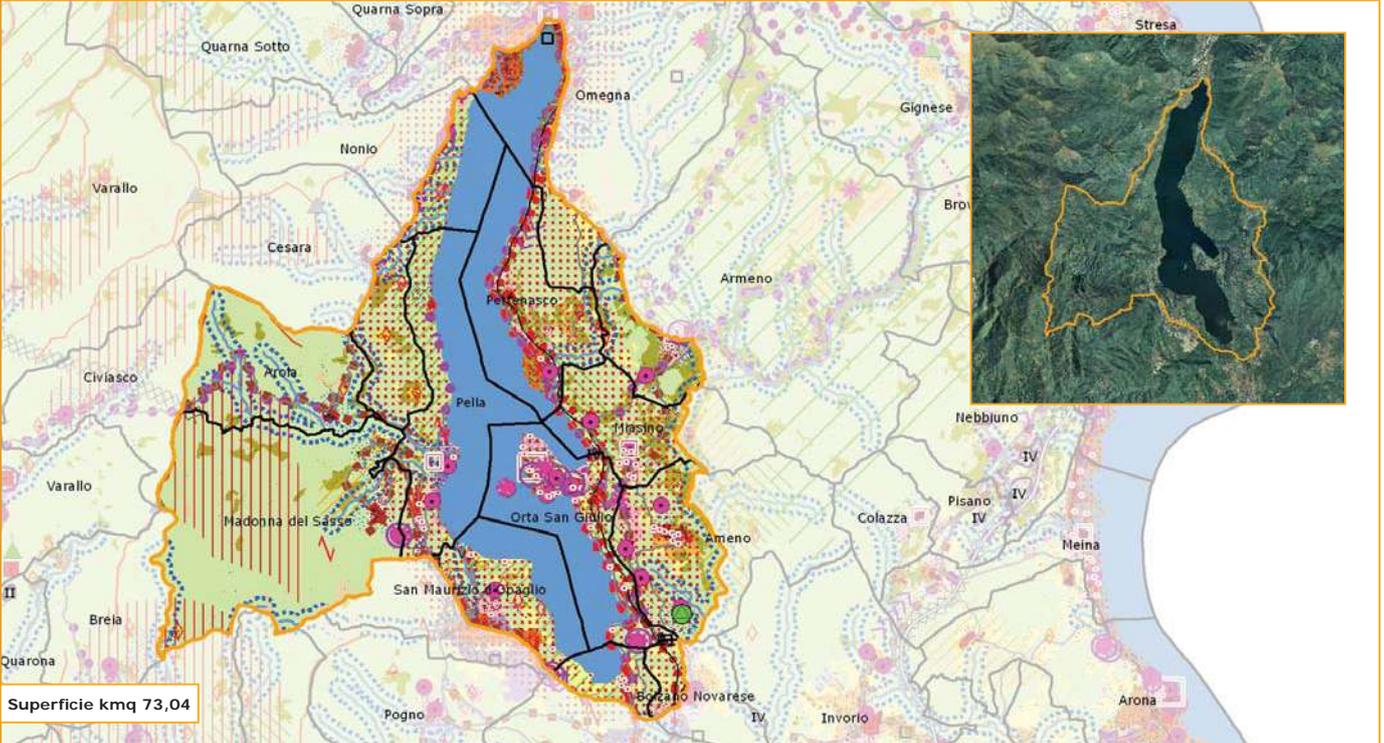
**Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del lago d'Orta e territori circostanti ricadente nei Comuni di Omegna, Armeno, Pettenasco, Miasino, Ameno, Orta S. Giulio, Bolzano Novarese, Gozzano, S. Maurizio d'Opaglio, Madonna del Sasso, Pella, Arola, Cesara e Nonio**

Numero di riferimento regionale:  
B054

Codice di riferimento ministeriale:  
10140

Comuni:  
Ameno, Armeno, Bolzano Novarese, Gozzano, Miasino,  
Orta S. Giulio, Pella, Pettenasco, S. Maurizio d'Opaglio (NO)  
Arola, Cesara, Madonna del Sasso, Nonio, Omegna (VCO)



|   |  |  |  |  |   |
|---|--|--|--|--|---|
| <b>Riconoscimento del valore dell'area</b>  | La dichiarazione di notevole interesse pubblico tutela l'area in quanto "(...) costituisce una fascia di territorio culturalmente e paesaggisticamente affine a quello strettamente costiero già vincolato. Sul lato ovest la Rocca della Madonna del Sasso unisce alla spettacolarità ambientale una forte interesse monumentale (santuario), mentre sulla sponda est i piccoli centri di Ameno, Armeno e Miasino rappresentano un insieme paesistico e monumentale inscindibile".  |  |  |  |   |
|  <p data-bbox="108 862 304 891"><b>Superficie kmq 73,04</b></p> |  |  |  |  |   |
| <b>Altri strumenti di tutela</b>  | DD.MM. 15/02/1926 (A164); D.M. 29/09/1926 (A069); D.M. 17/10/1944 (A065); D.M. 09/08/1950 (A081); D.M. 21/11/1955 (A082); D.M. 11/06/1956 (A070); D.M. 28/04/1959 (A168); D.M. 16/04/1969 (A169); D.M. 25/02/1974 (A071); D.M. 25/02/1974 (A075); D.M. 25/02/1974 (A083); D.M. 25/02/1974 (A084); D.M. 25/02/1974 (A085); D.M. 25/02/1974 (A087); D.M. 25/02/1974 (A167). D. lgs. 42/2004 - art. 142 "Aree tutelate per legge", comma 1, lett. b, c, f, g. Riserva speciale del Sacro Monte di Orta, Riserva naturale del Monte Mesma, Riserva naturale del Colle di Buccione, Piano Naturalistico (approvato con D.C.R. 792-363 del 10/01/1985). SIC: Boleto – M.te Avigno (IT1140007). UNESCO - Sacri Monti del Piemonte e della Lombardia. Beni culturali, a rilevanza paesaggistica, individuati ai sensi della Parte II del Codice: Ameno, Villa Solaroli anche detta Villa Bretta o Castello di Miasino (D.D.R. n. 226 del 10/07/2013); Armeno, Chiesa parrocchiale dell'Assunta (Not. Min. 05/07/1908); Arola, Chiesa parrocchiale di S. Bartolomeo (artt. 10-12), Chiesa di S. Antonio Abate (artt. 10-12); Gozzano, Chiesa della Madonna di Luzzara (Not. Min. 03/06/1908); Madonna del Sasso, Santuario della Madonna del Sasso (D.M. 09/10/1978); Miasino, Chiesa parrocchiale di San Rocco (Not. Min. 28/05/1908), Ossario, Not. Min. (28/05/1908), Palazzo Nigra e annesso giardino (D.M. 16/07/1966), Ex Seminario S. Luigi (D.D.R. 25/09/2006), Palazzo Sperati, sede comunale (D.D.R. 19/11/2009), Casa parrocchiale (D.D.R. 28/04/2010), Chiesa parrocchiale di San Pietro in fraz. Carcegna (artt. 10-12); Nonio, Chiesa di S. Silvestro di Oira in fraz. Oira (R.R. 12/04/1983), Villa Tarsis (D.M. 22/12/1994); Omegna, Chiesa di S. Maiolo in fraz. Agrano (artt. 10-12); Orta San Giulio, Villa Crespi-Pia (D.M. 04/03/1987), La Bagnera (D.S.R. 17/11/2003), Villa Motta (D.S.R. 10/12/2004), Palazzo già Curioni (Not. Min. 05/03/1922), Hotel S. Rocco (D.M. 10/01/1952), Palazzotto comunale "Università della Riviera" (D.D.R. 04/04/2008), Chiesa di San Quirico (artt. 10-12), Chiesa parrocchiale di Santa Maria Assunta (artt. 10-12); Pella, Chiesetta e campanile di S. Filiberto (Not. Min. 12/02/1911), Chiesa parrocchiale di San Giovanni Battista in frazione Alzo (artt. 10-12).  |  |  |  |   |
| <b>Identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza / trasformazione</b>  | L'ambito tutelato si estende dalla fascia costiera alle aree collinari poste a contorno del lago d'Orta ed è caratterizzato da una molteplice varietà paesaggistica costituita, lungo la costa, dalla diffusa presenza di ville storiche, parchi, beni di interesse storico-artistico, centri abitati e, sui versanti, da boschi di latifoglie e alpeggi. In particolare il paesaggio dell'entroterra collinare presenta significativi caratteri rurali con ampi pascoli, in parte ancora utilizzati, e con edifici aventi le tipologie costruttive proprie dell'area posta a cavallo tra la Valsesia e il Cusio («taragn»). Notevole importanza rivestono le relazioni visive esistenti tra i fulcri posti su entrambi i versanti e al centro del lago sull'Isola di San Giulio e sulla penisola di Orta (Sacro Monte di Orta, santuario della Boccia, torre del Buccione, Madonna del Sasso). Tra i fattori di compromissione si segnalano l'espansione delle aree urbanizzate che ha coinvolto ampie superfici agricole e/o a brughiera specialmente nel comune di Armeno e nella fascia sud occidentale nei comuni di Alzo, San Maurizio e Pogno, e il progressivo abbandono di ampie porzioni pascolive e prative, specie sul versante occidentale a confine con la Valsesia con la conseguente espansione del bosco di invasione; permane invece una discreta attività legata all'allevamento sul versante orientale (Armeno, Valle Agogna) che ha permesso la conservazione delle superfici prative e dei caratteri di panoramicità verso il bacino lacustre.   |  |  |  |   |
| <b>Ambiti e Unità di paesaggio</b>  | <b>Ambiti di paesaggio (art. 10):</b><br>14 - Lago d'Orta; 21 - Bassa Valsesia   |  | <b>Unità di paesaggio (art. 11):</b><br>1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 2104 |  |   |
| <b>Principali obiettivi di qualità paesaggistica</b>  | 1.2.3.; 1.3.3.; 1.5.2.; 1.6.1.; 1.8.4.; 2.1.1.; 2.4.1. - (cfr. Obiettivi e Linee di azione Ambito n. 14)   |  |  |  |   |
| <b>Struttura del paesaggio e norme di riferimento</b>   | <b>Naturalistico – ambientale</b><br>Artt. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19  | <b>Storico – culturale</b><br>Artt. 22, 24, 25, 26, 27, 28 | <b>Percettivo – identitario</b><br>Artt. 30, 31, 32, 33                    | <b>Morfologico – insediativo</b><br>Artt. 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 | <b>Reti di connessione paesaggistica</b><br>Art. 42 |
| <b>Prescrizioni contenute nelle NdA</b>   | Artt. 14, 15, 16, 26, 39   |  |  |  |   |
| <b>Prescrizioni specifiche</b>  | Deve essere salvaguardata la visibilità dei beni culturali, dei fulcri del costruito e degli elementi a rilevanza paesaggistica individuati dalla presente scheda e/o tra le componenti della Tav. P4: a tal fine gli interventi modificativi delle aree poste nelle loro adiacenze non devono pregiudicare l'aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con i beni stessi (14). L'installazione di impianti per le infrastrutture di rete per la telecomunicazione e di produzione energetica non deve pregiudicare le visuali panoramiche percepibili dai luoghi privilegiati di osservazione del paesaggio, dalle bellezze panoramiche e/o dalle altre componenti percettivo-identitarie così come individuate nella Tav. P4 e nei relativi <i>Elenchi</i> del Ppr, ovvero dai beni culturali e dagli elementi a rilevanza paesaggistica indicati nella presente scheda (15). Gli interventi di recupero degli alpeggi, dei nuclei minori e delle loro pertinenze devono essere finalizzati prioritariamente alla conservazione e riqualificazione degli edifici esistenti e alla valorizzazione dei luoghi e delle attività a essi collegate, coerentemente con gli schemi insediativi originari e con gli elementi costruttivi caratterizzanti la tradizione locale. Le eventuali previsioni di nuova edificazione devono essere poste nei lotti interclusi o in contiguità con i nuclei minori esistenti nel rispetto del modello tipologico e dell'orientamento planimetrico consolidato (18). Tali interventi non devono alterare gli elementi scenico-percettivi che compongono il paesaggio agrario/rurale: per i nuovi fabbricati a uso agrosilvopastorale non è consentito l'impiego di strutture prefabbricate, metalliche e in cemento armato, lasciate a vista (9). Nei nuclei/centri storici non sono ammessi interventi che alterino la morfologia di impianto del tessuto edilizio e le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione, riqualificazione e valorizzazione del tessuto storico, alla rigenerazione delle parti degradate e a eventuali adeguamenti funzionali degli edifici esistenti in coerenza con i contenuti del comma 5 dell'art. 24 delle NdA (8). Gli interventi riguardanti il tessuto edilizio esterno ai nuclei/centri storici devono essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi distintivi dell'edificio consolidato e compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati (17). Per le ville e parchi o giardini di rilevante valenza storica-culturale e paesaggistica, riconosciute nell'elenco di cui alla lettera e. del comma 1 dell'articolo 4 delle NdA, gli eventuali interventi devono essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi originari del complesso nel rispetto delle componenti architettoniche, vegetali, idriche e della naturale conformazione del terreno (12). Le eventuali previsioni di nuova espansione edilizia devono essere poste nei lotti liberi interclusi o in contiguità con le aree edificate esistenti, senza compromettere aree integre e totalmente separate dal contesto edificato, ricercando un'ideale integrazione con i caratteri insediativi del tessuto edificato esistente. Per gli interventi relativi a nuove previsioni devono essere privilegiate posizioni non dominanti, inserite nel profilo naturale del terreno con eventuali scarpate inerbiti o muri di contenimento di altezza contenuta; le volumetrie e le cromie dei fabbricati non devono alterare le visuali da e verso gli elementi scenico-percettivi che compongono il paesaggio circostante. Per gli insediamenti non residenziali gli eventuali interventi di riuso, completamento o ampliamento devono essere compatibili in termini di volumi, altezze e cromie con il contesto circostante e in particolare con gli specifici caratteri scenico percettivi che connotano il bene e prevedere la realizzazione di opere di mitigazione che limitino l'impatto visivo delle opere (19). Gli interventi di riassetto idrogeologico, di messa in sicurezza dei versanti e di regimazione idraulica devono essere prioritariamente realizzati con opere di ingegneria naturalistica (4). Eventuali nuovi tracciati viari, l'adeguamento di quelli esistenti e la posa in opera di barriere di protezione devono essere realizzati adattandosi alle linee morfologiche dei paesaggi attraversati nonché nel rispetto delle visuali panoramiche e degli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati (20). Gli interventi sulla viabilità storica e sugli spazi storici consolidati devono conservarne il tracciato e le componenti distintive, evitando modifiche dell'andamento altimetrico e delle sezioni stradali. Il sistema della viabilità minore deve essere mantenuto nella sua integrità con specifica attenzione alla conservazione delle strade bianche; in caso di dimostrata impossibilità a mantenere il piano viabile originario, per ragioni di elevata pendenza, è consentito l'utilizzo di altre tecniche costruttive che devono comunque garantire un adeguato inserimento paesaggistico (21). Lungo i percorsi panoramici individuati nella Tav. P4 non è ammessa la posa in opera di cartellonistica o altri mezzi pubblicitari ad eccezione di installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale o di cartellonistica pubblica per la fruizione e promozione turistica (13). |  |  |  |   |



Per informazioni:  
**Settore Pianificazione regionale per il governo del territorio**  
Piazza Piemonte, 1 - 10127 Torino  
011-4321378  
[pianificazione.territorio@regione.piemonte.it](mailto:pianificazione.territorio@regione.piemonte.it)