



Città di Verbania
Provincia del Verbano Cusio Ossola
4° Dipartimento

via F.lli Cervi, 5 - 28921 Verbania

Tel. 0323 5421

urbanistica@comune.verbania.it; istituzionale.verbania@legalmail.it

www.comune.verbania.it

VARIANTE PARZIALE N. 38
AL PIANO REGOLATORE GENERALE

**Fascicolo compatibilità della proposta di
variante al PPR**

**Integrazione a seguito accoglimento osservazioni
Dicembre 2021**



Schema di raffronto tra le norme del PPR e le previsioni della variante allo strumento urbanistico

I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Prescrizioni specifiche	Riscontro
Non oggetto della proposta di variante	
II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Articolo 14. Sistema idrografico	
Istanze 3, 5, 6, 7, 9, 10, 13, 14, 16, 44	
<p>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice rappresentato nella Tav. P2); - zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalla zone A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleovalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici); - zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso"). <p>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) con le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142, cosiddetta fascia "Galasso").</p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 7</i></p> <p>Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:</p>	



<p>a. limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;</p> <p>b. assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI;</p> <p>c. favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42;</p> <p>d. migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.</p>	<p>Non pertinente con la proposta di variante</p>
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 8</i> All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:</p> <p>a. (...)</p> <p>b. nelle zone fluviali "interne" prevedono:</p> <p>I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;</p> <p>II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;</p> <p>III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla</p>	



<p>salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;</p> <p>IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;</p> <p>V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume;</p> <p>c. nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.</p>	<p>sulle aree riferite alle istanze sopra elencate, gli interventi edilizi, se assentibili sotto il profilo edilizio, saranno soggetti al rilascio di autorizzazione paesaggistica.</p>
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 11</i></p> <p>All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:</p> <p>a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi</p>	<p>Le aree riferite alle istanze sopra elencate, non hanno una connessione diretta con il sistema idrografico tutelato</p>



<p>predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;</p> <p>b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.</p>	<p>Non pertinente con la proposta di variante.</p>
<p>Articolo 15. Laghi e territori contermini Istanze 2, 45</p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati i laghi (tema areale che contiene 1467 elementi, inclusi i laghi rappresentati nella Tav. P2).</i></p> <p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati laghi e relative fasce di 300 m tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. b. del Codice (tema areale che contiene 199 elementi).</i></p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 6</i></p> <p>Per le aree di cui ai commi 1 e 3, i piani e programmi settoriali, i piani territoriali provinciali e i piani locali, in funzione delle diverse competenze, definiscono discipline, anche in coerenza con gli eventuali contratti di lago, atte a:</p> <p>a. preservare l'elevato grado di naturalità dello specchio lacustre, delle sue rive e delle differenti connotazioni ambientali e paesaggistiche delle aree contermini, con specifico riferimento al sistema insediativo, alla struttura ripariale naturale e agli eventuali lembi di bosco planiziale;</p> <p>b. garantire la qualità delle acque e il livello minimo vitale del bacino e dei corsi d'acqua affluenti e defluenti, con particolare riguardo per i tratti nei quali vengono effettuati prelievi idrici;</p> <p>c. assicurare, nelle fasce contermini ai laghi, la realizzazione di adeguate opere di mitigazione e di inserimento nell'assetto vegetale del contesto per tutte le opere edilizie e infrastrutturali, limitando i nuovi interventi e garantendo la conservazione e/o la riqualificazione degli approdi e pontili esistenti;</p>	



<p>d. assicurare l'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione e mitigazione degli interventi sulle infrastrutture, gli impianti, le reti e le strutture per la produzione di energia, e, in genere, sugli edifici posti in prossimità delle rive;</p> <p>e. valorizzare il sistema della viabilità minore e dei belvedere di cui all'articolo 30, quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile;</p> <p>f. promuovere azioni di riqualificazione e mitigazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione paesaggistica, volte in particolare alla valorizzazione delle identità e della cultura locale legate al sistema lago;</p> <p>g. migliorare la compatibilità paesaggistica delle strutture ricettive per la fruizione e la balneazione (parcheggi, zone di sosta pedonali, campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari), valutando per le situazioni più critiche la possibilità di rilocalizzazione;</p> <p>h. promuovere azioni finalizzate a incrementare la fruibilità pubblica delle sponde, anche attraverso il mantenimento e il ripristino della continuità longitudinale e trasversale e della percorribilità delle rive lacustri ascrivibili a demanio pubblico, con particolare riferimento ai laghi di cui al comma 4.</p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 7</i></p> <p>Per le aree di cui al comma 1, fermi restando i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino e per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i piani locali:</p> <p>a. consentono la previsione di interventi di ristrutturazione urbanistica, quando finalizzati al recupero e alla valorizzazione delle aree interne all'urbanizzato e di interventi di nuova edificazione quando risulti opportuna una maggiore definizione dei bordi dell'insediato, da perseguire attraverso il disegno d'insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture viarie;</p>	



<p>b. consentono il recupero e la riqualificazione delle aree urbanizzate dismesse o già artificializzate comprensivi di interventi di tipo ambientale e paesaggistico finalizzati a incrementare la naturalità delle sponde lacustri e la loro percorribilità pedonale;</p> <p>c. non consentono la previsione di nuovi impianti per il trattamento rifiuti, per nuove attività estrattive o di lavorazione di inerti, se non inseriti all'interno di piani settoriali o di progetti organici di recupero e riqualificazione paesaggistica.</p>	
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 9</i> Nei laghi di cui al comma 4 la realizzazione di interventi relativi a nuovi porti, pontili o ad ampliamenti superiori al 20% della lunghezza dei moli o delle aree esterne esistenti di supporto alla funzionalità dei porti, è subordinata alla verifica della coerenza paesaggistica dell'intervento complessivo, prevedendo adeguati interventi e opere di integrazione con il paesaggio urbano e naturale circostante, da valutarsi in sede di procedure di VIA, ove prevista, e di autorizzazione paesaggistica.</p> <p><i>comma 10</i> Nei territori contermini ai laghi di cui al comma 1, gli interventi di recupero e di riqualificazione degli ambiti urbanizzati o quelli di nuova costruzione devono essere realizzati secondo criteri progettuali di coerenza dimensionale e morfologica con i caratteri tipologici del tessuto edificato storicamente consolidato e di ripristino e valorizzazione delle relazioni paesaggistiche del territorio interessato, che ne contraddistinguono la connotazione e l'identità; il rispetto di tale prescrizione deve trovare riscontro all'interno della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005.</p>	<p>Le aree riferite alle istanze sopra elencate, non hanno una connessione diretta con il sistema idrografico del lago Maggiore.</p> <p>sulle aree riferite alle istanze sopra elencate, gli interventi edilizi, se assentibili sotto il profilo edilizio, saranno soggetti al rilascio di autorizzazione paesaggistica.</p>

**Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi****Istanze 6, 16, 17, 10, 13**

Nella Tav. P4 sono rappresentati i territori a prevalente copertura boscata (tema areale che comprende sia i boschi tutelati rappresentati nella Tav. P2 sia le aree di transizione dei boschi con le morfologie insediative).

Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del Codice.

Indirizzi*comma 6*

Per i territori di cui ai commi 1 e 2 i piani locali in coerenza con la normativa forestale vigente provvedono a:

- a. accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, come presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico;
- b. promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, con particolare riferimento ai siti di interesse comunitario e ai nodi della rete ecologica riconosciuti dal Ppr;
- c. conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa;
- d. salvaguardare la qualità e la naturalità degli ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storico-documentari;
- e. tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani, definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate;
- f. disciplinare gli interventi di riqualificazione e recupero delle aree agricole, dei terrazzamenti e dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, oggetto di invasione vegetazionale, previa individuazione delle aree interessate.

comma 7

Il Ppr promuove la salvaguardia di:

- a. castagneti da frutto che, pur non essendo bosco ai sensi della normativa statale e regionale vigente, costituiscono elementi qualificanti del paesaggio rurale, con particolare riferimento ai soggetti di maggiori dimensioni;
- b. prati stabili, prato-pascoli, aree agricole di montagna e collina, aree umide, brughiere, aree di crinale



intervisibili, anche limitando il rimboschimento, l'imboschimento e gli impianti di arboricoltura da legno.	
<u>Direttive</u> <i>comma 9</i> La pianificazione locale recepisce la disciplina in materia di compensazioni forestali ai sensi dell'articolo 19 della l.r. 4/2009.	
<u>Prescrizioni</u> <i>comma 11</i> I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all'interno dei confini dei siti che fanno parte della Rete Natura 2000 costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico; all'interno di tali ambiti fino all'approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sito-specifiche si applicano le disposizioni di cui alle "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte" deliberate dalla Giunta regionale. <i>comma 12</i> Nei territori di cui al comma 1 gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina. <i>comma 13</i> Nei territori di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto al comma 11 del presente articolo, per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.	<p>Non pertinente con la proposta di variante.</p> <p>sulle aree riferite alle istanze sopra elencate, gli interventi di trasformazione, se assentibili sotto il profilo edilizio, saranno soggetti al rilascio di autorizzazione paesaggistica.</p>

**Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo****Istanza 3**

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- sistemi di ville, giardini e parchi (tema puntuale costituito da 767 elementi, concentrati particolarmente sulle rive del Lago Maggiore, Lago d'Orta, areali pedemontani e collina di Torino);
- luoghi di villeggiatura e centri di loisir (tema areale costituito da 171 elementi, localizzati prevalentemente nell'area montana e nelle fasce lacuali);
- infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (tema areale costituito da 62 elementi).

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, prima parte, sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. b, del Codice.

Direttive*comma 3*

I piani locali, fatto salvo quanto disposto dalla Parte seconda del Codice, stabiliscono normative rispettando i seguenti principi:

- a. tutela e valorizzazione:
 - I. delle aree e degli elementi concorrenti a definire i caratteri identitari e storici dei luoghi;
 - II. dei luoghi a valenza turistica con particolare attenzione al mantenimento delle strutture storiche di fruizione della montagna e della rete sentieristica;
 - III. dei complessi architettonici, delle costruzioni pertinenziali di servizio, dei giardini e parchi e degli spazi aperti di connessione.
- b. restauro delle architetture, dei giardini e dei parchi, con interventi volti al mantenimento delle testimonianze storiche e della loro leggibilità, utilizzo e riuso appropriato e coerente con i caratteri tipologici della preesistenza;
- c. rispetto dei caratteri architettonici e stilistici propri del complesso e delle relazioni visive e funzionali fra gli edifici e i giardini e i parchi storici di pertinenza;
- d. rispetto delle viste d'insieme e delle emergenze dei complessi in oggetto, per quanto tradizionalmente leggibili da luoghi di alta frequentazione e in particolare dai percorsi e dai siti di cui al comma 2;
- e. rispetto dell'impianto originario e delle interconnessioni tra complessi

Per l'area riferita all'istanza sopra elencata, gli interventi di trasformazione, se assentibili sotto il profilo edilizio, saranno soggetti al rilascio di autorizzazione paesaggistica.



<p>architettonici e corredi vegetali, con attenzione per:</p> <ol style="list-style-type: none">I. gli allineamenti e i profili altimetrici;II. gli aspetti tipologici, dei materiali e dei trattamenti di finitura e del colore;III. le relazioni tra corte, giardino e aree verdi progettate circostanti;IV. la trama viaria locale, la rete di canalizzazioni irrigue e le acque di decorazione dei giardini;V. le assialità dei percorsi di accesso, il ruolo di quinta o di fondale di architetture costruite o di alberature;VI. le recinzioni.	
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Sulle ville, giardini e parchi individuati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera b. e dell'articolo 157 del Codice e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., al fine della loro conservazione e valorizzazione:</p> <ol style="list-style-type: none">a. sono consentiti, anche in relazione a una diversa destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche del bene, esclusivamente interventi coerenti con le valenze storiche e paesaggistiche del sistema della villa, del giardino e del parco e delle sue componenti (architettoniche, vegetali, idriche, topografiche e ambientali), che non interferiscano con prospettive, visuali e allineamenti consolidati e siano comunque realizzati nel rispetto dei principi descritti al comma 3;b. è consentita la sola demolizione di parti, elementi o strutture estranei alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso di recente realizzazione, individuati a seguito di idonei studi e/o elaborati tecnico-scientifici. <p>Tali interventi per essere considerati ammissibili devono dimostrare, nella relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, il rispetto del processo storico che ha caratterizzato il complesso, mediante una lettura storico</p>	



critica comparata, ed essere supportati da approfonditi studi e ricerche volti a precisarne gli aspetti tipologici e architettonici, nonché le condizioni da rispettare per garantirne il corretto inserimento nel contesto interessato.	
Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)	
Istanza 44	
<i>Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammito ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche).</i>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 3</i> I piani locali garantiscono:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti; b. il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari; c. l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde. 	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 5</i> Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i 	sull'area riferita all'istanza sopra elencata, la proposta di variante introduce l'estensione dell'area edificata, per adeguamenti funzionali della residenza



<p>caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati;</p> <p>b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;</p> <p>c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture;</p> <p>d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area;</p> <p>f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.</p>	
<p>Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)</p> <p>Istanze 6, 2, 3, 45</p>	
<p><i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:</i></p> <p>- m.i. 6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);</p> <p>- m.i. 7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).</p> <p><i>Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.</i></p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 3</i></p> <p>I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</p>	



comma 4

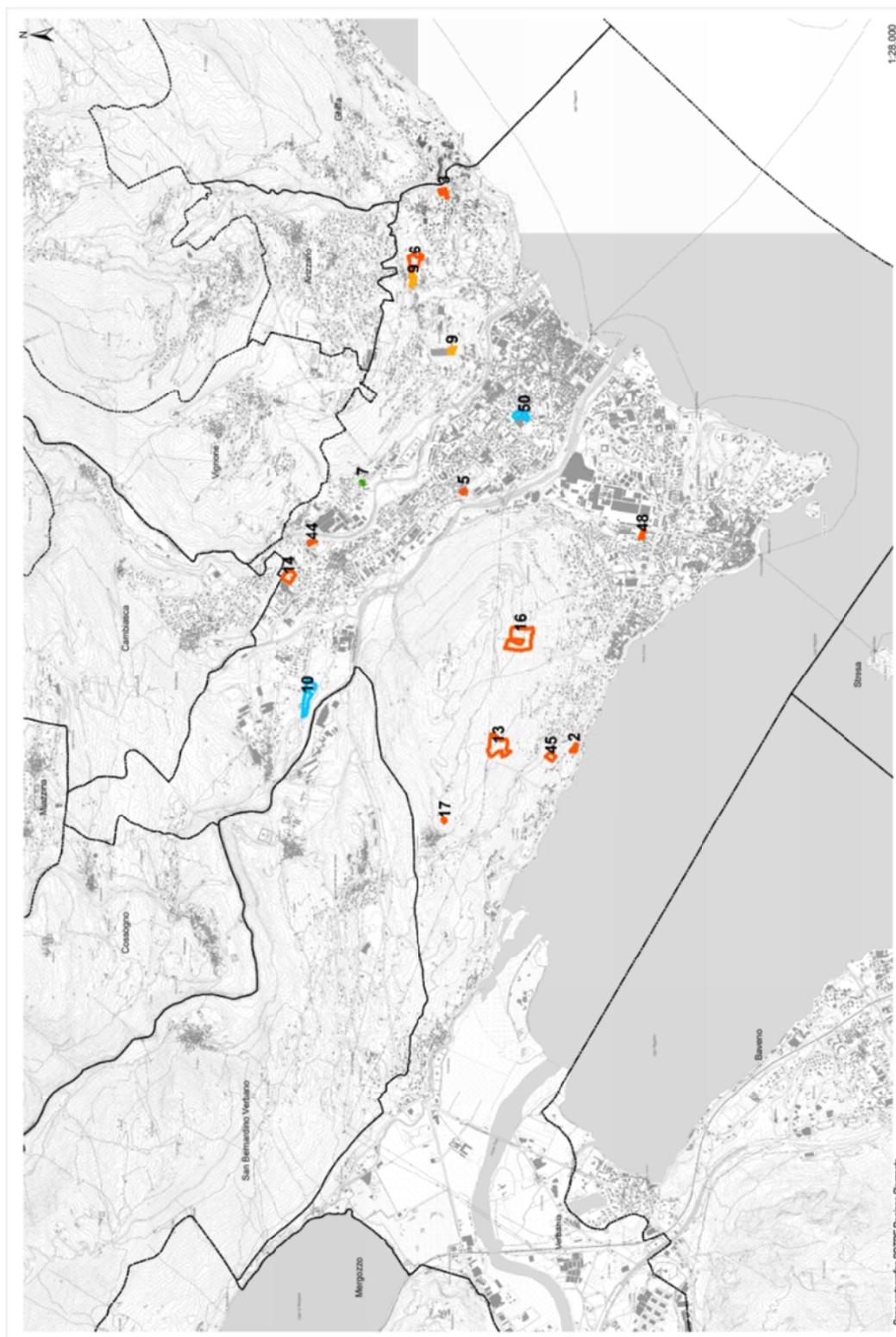
Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:

- a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;
- b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;
- c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;
- d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.

sulle aree riferite alle istanze sopra elencate, la proposta di variante introduce l'estensione di aree edificate, per adeguamenti funzionali della residenza

Schede di approfondimento

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI AMBITI OGGETTO DI APPROFONDIMENTO



AREA OGGETTO DI VARIANTE (*istanza n. 2*)

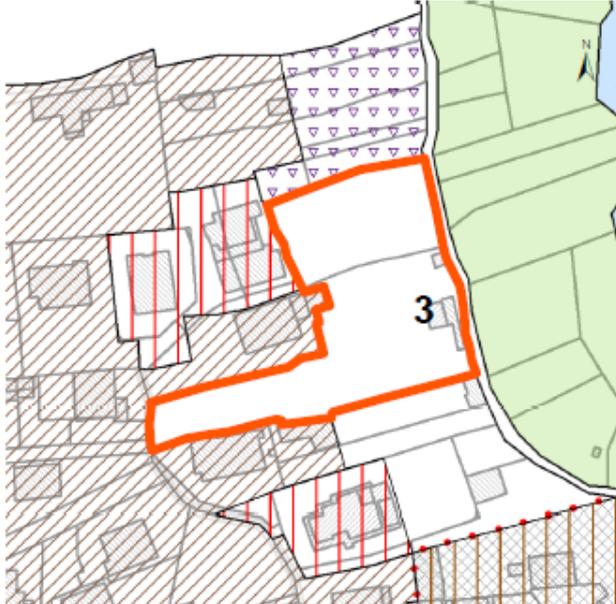
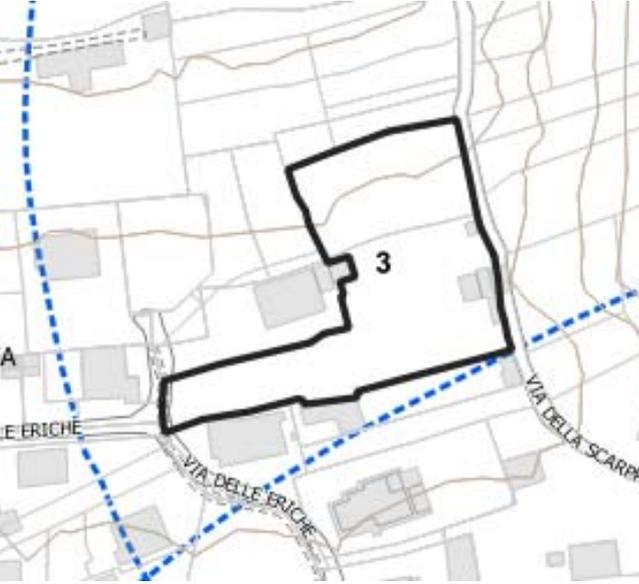
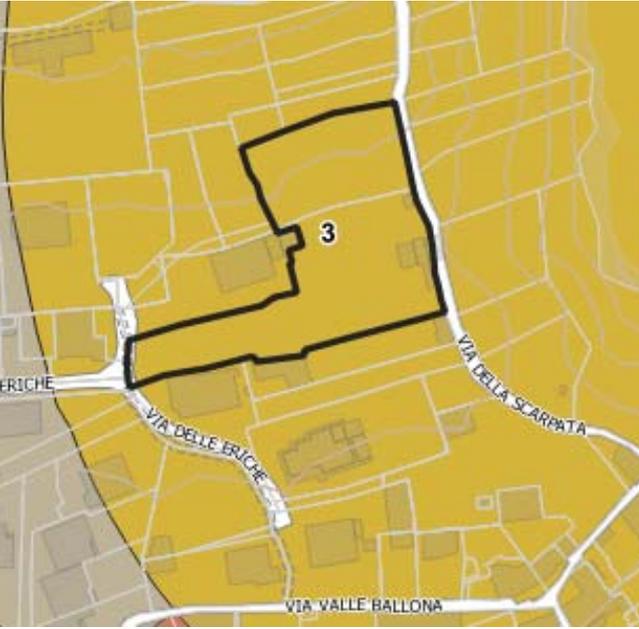
Descrizione dell'area (*istanza 2*)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 <p>Ortofoto AGEA 2018 1:2.000</p>	 <p>Estratto PR3-Carta degli usi del suolo 1:2.000</p>
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
 <p>VERBANIA 2 Via Paolo Troubetzkoy</p>	 <p>2 Via Paolo Troubetzkoy</p>

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><i>Elenco</i></p> <p><i>non soggetta</i></p>	<p><i>Elenco</i></p> <p><i>art. 15 - Laghi e territori contermini</i> <i>Se lett. b) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i></p> <p><i>art. 38 - aree di dispersione insediativa</i> <i>m.i.6 - insediamenti a bassa densità, prevalentemente residenziali</i></p>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p>non si rilevano criticità.</p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>A seguito dell'analisi del punto precedente, la previsione della proposta di variante è coerente con il dettato normativo del Ppr.</i></p>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (*istanza n. 3*)

Descrizione dell'area (*istanza 3*)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 <p data-bbox="146 1048 338 1079">Ortofoto AGEA 2018</p> <p data-bbox="721 1048 785 1079">1:2.000</p>	 <p data-bbox="810 1048 1152 1079">Estratto PR3-Carta degli usi del suolo</p> <p data-bbox="1385 1048 1449 1079">1:2.000</p>
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
 <p data-bbox="146 1572 178 1603">A</p> <p data-bbox="146 1648 226 1680">E ERICHE</p> <p data-bbox="306 1684 466 1715">VIA DELLE ERICHE</p> <p data-bbox="657 1684 785 1715">VIA DELLA SCARPA</p>	 <p data-bbox="810 1603 874 1635">ERICHE</p> <p data-bbox="970 1684 1098 1715">VIA DELLE ERICHE</p> <p data-bbox="1257 1572 1417 1603">VIA DELLA SCARPA</p> <p data-bbox="1098 1827 1257 1859">VIA VALLE BALLONA</p>

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><i>Elenco</i></p> <p><i>non soggetta</i></p>	<p><i>Elenco</i></p> <p><i>art. 14 - Sistema idrografico</i></p> <p><i>Se lett. c) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i></p> <p><i>art. 26 - Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo</i></p> <p><i>art. 38 - aree di dispersione insediativa</i></p> <p><i>m.i.6 - insediamenti a bassa densità, prevalentemente residenziali</i></p>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p>non si rilevano criticità.</p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>A seguito dell'analisi del punto precedente, la previsione della proposta di variante è coerente con il dettato normativo del Ppr.</i></p>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (*istanza n. 6*)

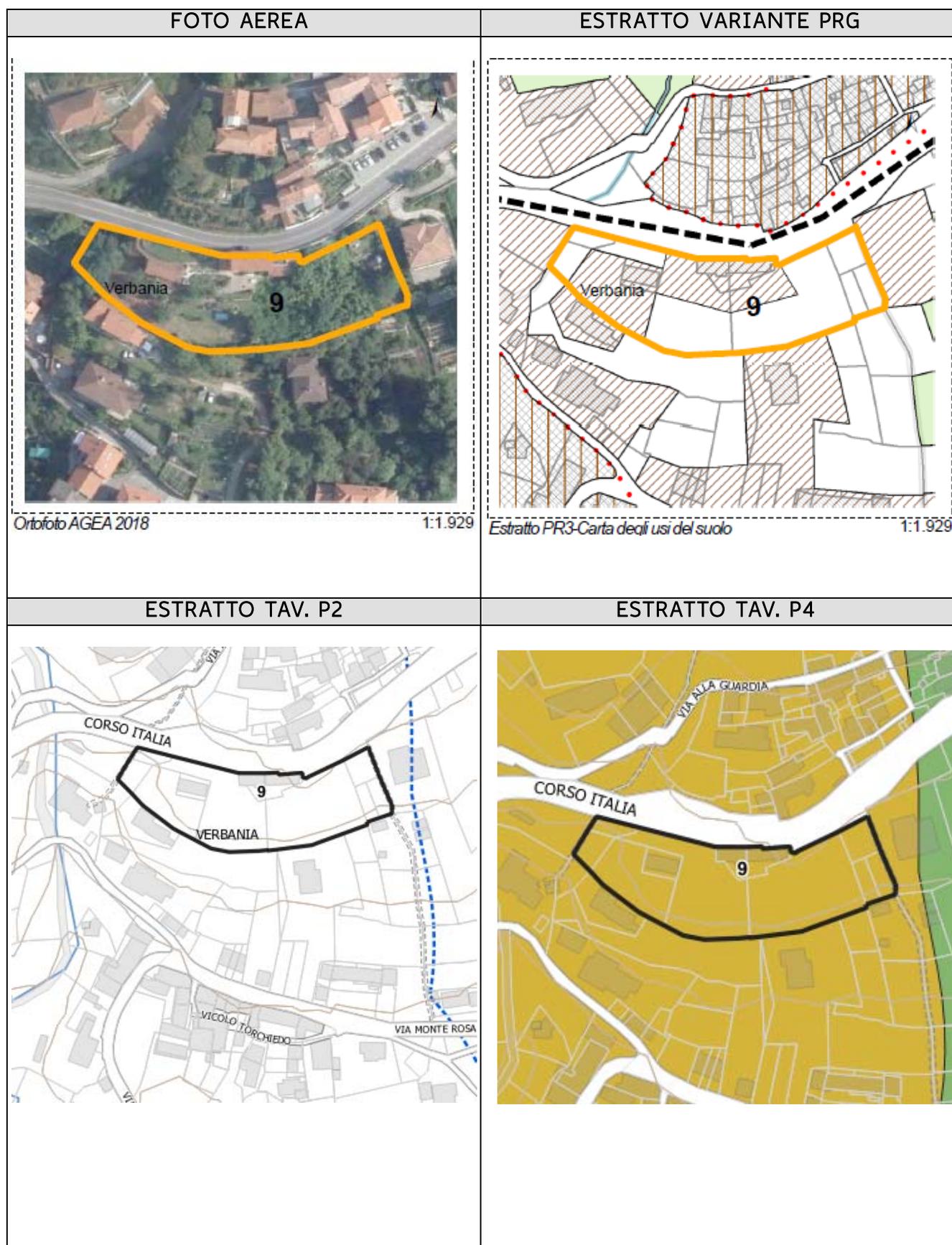
Descrizione dell'area (*istanza 6*)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 <p>Ortofoto AGEA 2018</p> <p>1:2.000</p>	 <p>Estratto PR3-Carta degli usi del suolo</p> <p>1:2.000</p>
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
 <p>VERBANIA</p> <p>VIA TORINTE ROSA</p> <p>ROSA</p>	 <p>VIA TORINTE ROSA</p> <p>ROSA</p>

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><i>Elenco</i></p> <p><i>non soggetta</i></p>	<p><i>Elenco</i></p> <p><i>art. 16 - Territori coperti da foreste e da boschi</i></p> <p><i>Se lett. g) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i></p> <p><i>art. 38 - aree di dispersione insediativa</i></p> <p><i>m.i.6 - insediamenti a bassa densità, prevalentemente residenziali</i></p>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p>non si rilevano criticità.</p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>A seguito dell'analisi del punto precedente, la previsione della proposta di variante è coerente con il dettato normativo del Ppr.</i></p>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (*istanza n. 9 atterraggio*)

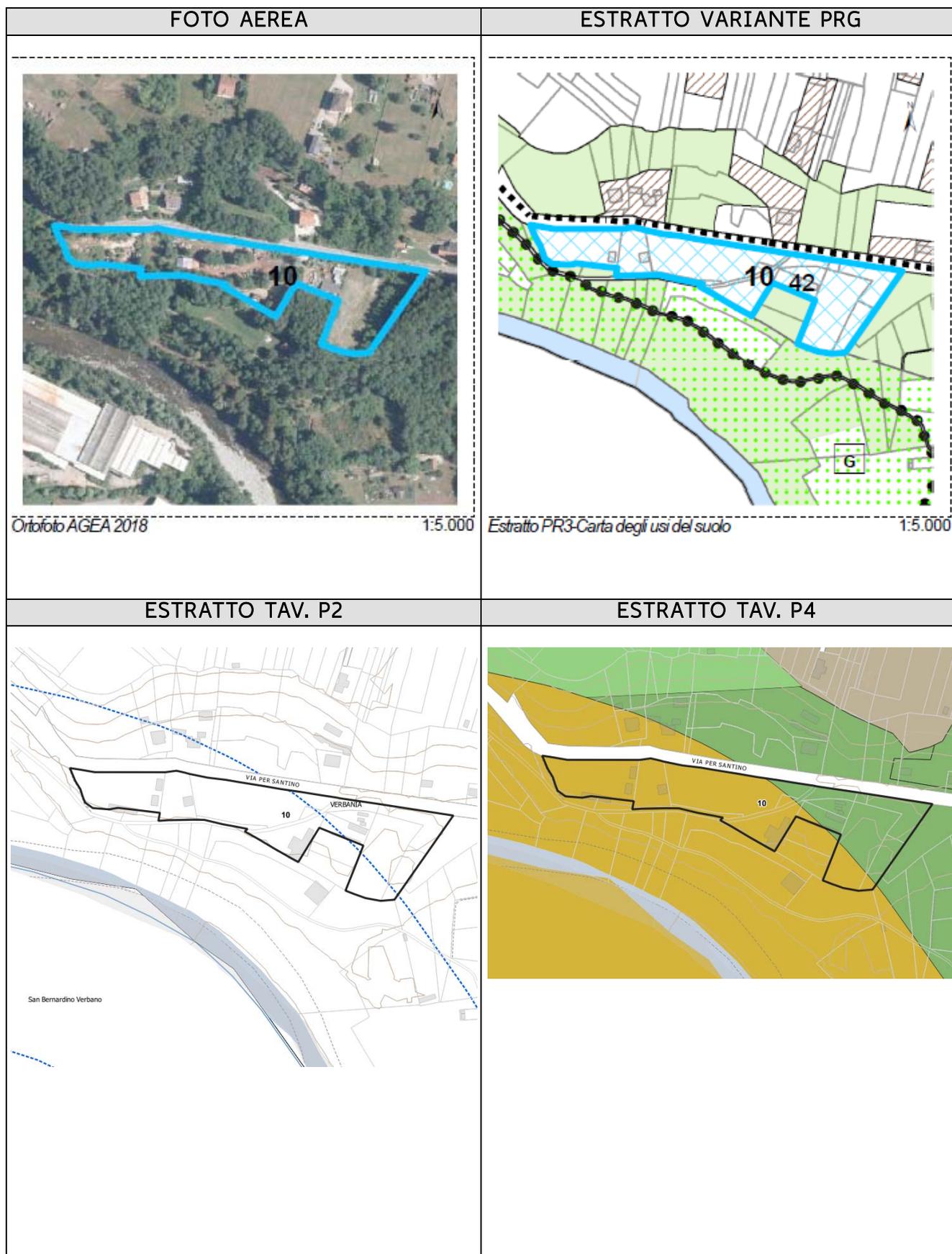
Descrizione dell'area (*istanza 9 atterraggio*)



BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><i>Elenco</i> <i>non soggetta</i></p>	<p><i>Elenco</i> <i>art. 14 - Sistema idrografico</i> <i>Se lett. c) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i></p>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p>non si rilevano criticità.</p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>A seguito dell'analisi del punto precedente, la previsione della proposta di variante è coerente con il dettato normativo del Ppr.</i></p>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (*istanza n. 10*)

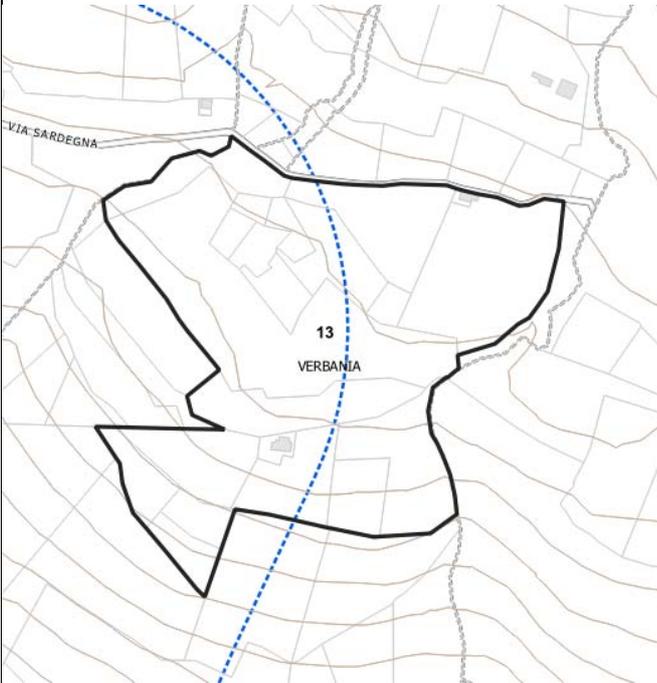
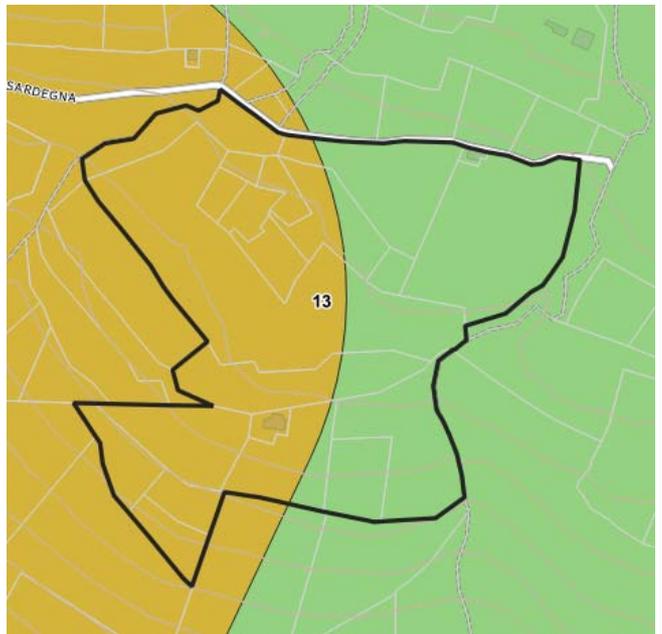
Descrizione dell'area (*istanza 10*)



BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><i>Elenco</i> <i>non soggetta</i></p>	<p><i>Elenco</i> <i>art. 14 - Sistema idrografico</i> <i>Se lett. c) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i></p> <p><i>art. 16 - Territori coperti da foreste e da boschi</i> <i>Se lett. g) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i></p>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p>non si rilevano criticità.</p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>A seguito dell'analisi del punto precedente, la previsione della proposta di variante è coerente con il dettato normativo del Ppr.</i></p>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (*istanza n. 13*)

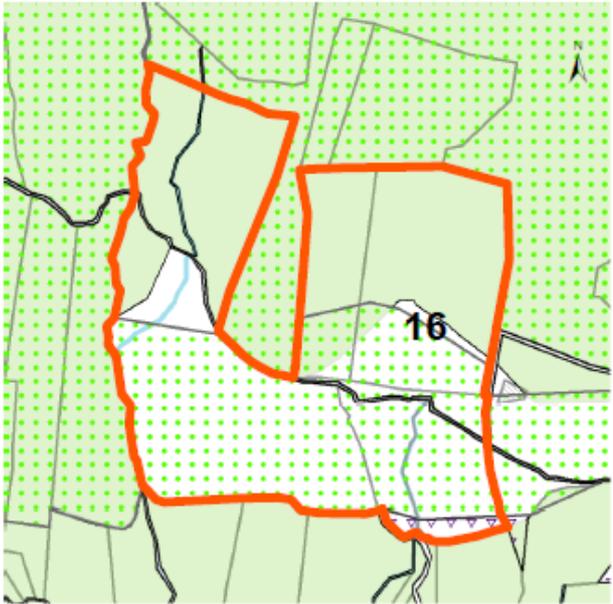
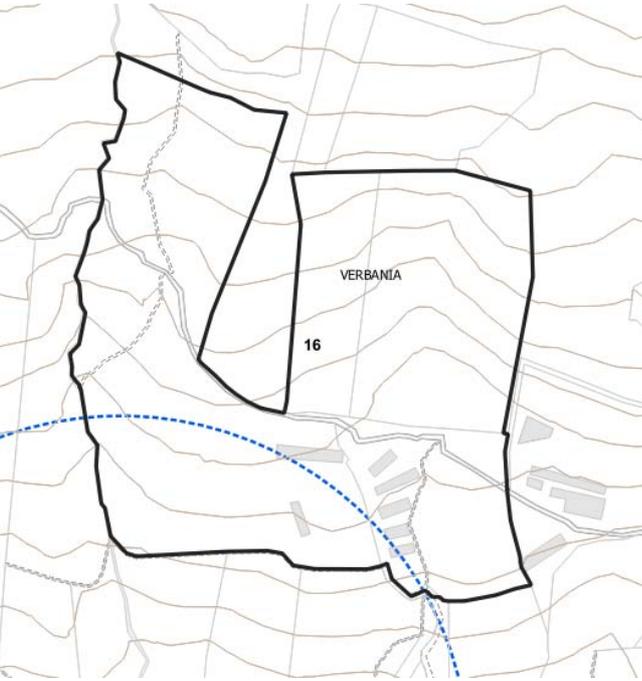
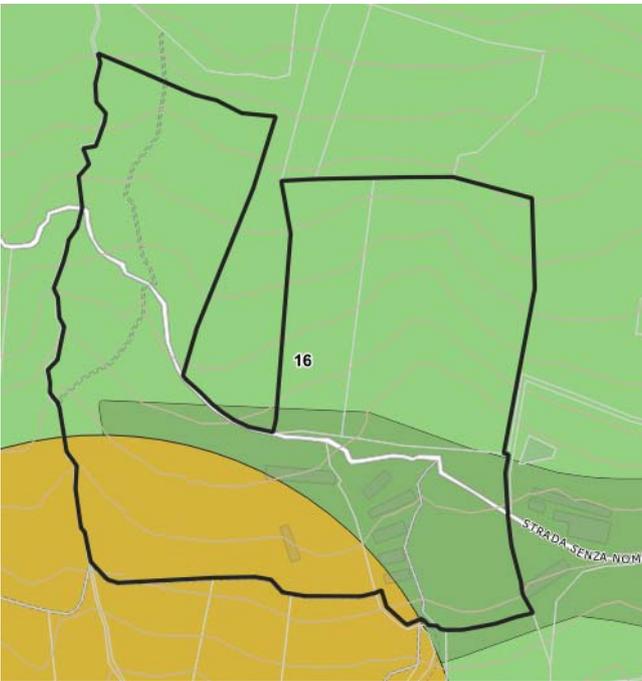
Descrizione dell'area (*istanza 13*)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 <p data-bbox="145 1048 336 1077">Ortofoto AGEA 2018</p> <p data-bbox="715 1048 794 1077">1:4.000</p>	 <p data-bbox="809 1048 1150 1077">Estratto PR3-Carta degli usi del suolo</p> <p data-bbox="1378 1048 1458 1077">1:4.000</p>
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
 <p data-bbox="137 1350 236 1379">VIA SARDEGNA</p> <p data-bbox="432 1585 496 1615">13 VERBANIA</p>	 <p data-bbox="809 1312 879 1341">SARDEGNA</p> <p data-bbox="1110 1525 1134 1554">13</p>

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><i>Elenco</i> <i>non soggetta</i></p>	<p><i>Elenco</i> <i>art. 14 - Sistema idrografico</i> <i>Se lett. c) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i></p> <p><i>art. 16 - Territori coperti da foreste e da boschi</i> <i>Se lett. g) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i></p>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p>non si rilevano criticità.</p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>A seguito dell'analisi del punto precedente, la previsione della proposta di variante è coerente con il dettato normativo del Ppr.</i></p>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (*istanza n. 16*)

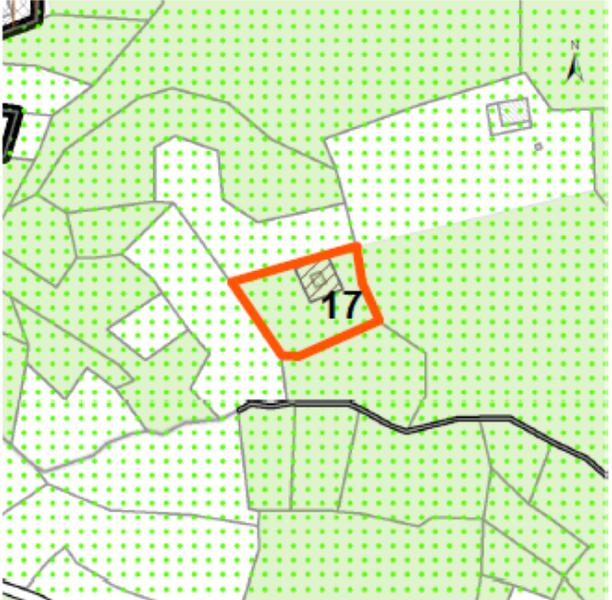
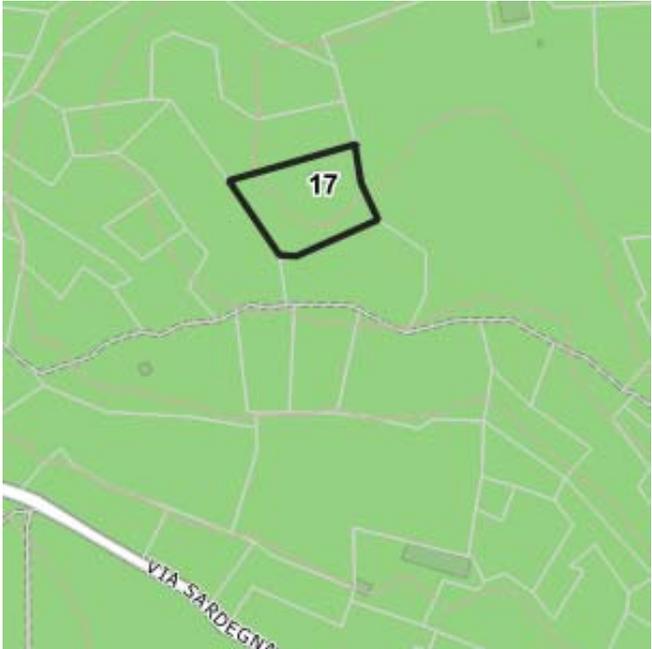
Descrizione dell'area (*istanza 16*)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 <p data-bbox="146 1048 338 1075">Ortofoto AGEA 2018</p> <p data-bbox="721 1048 788 1075">1:4.000</p>	 <p data-bbox="807 1048 1145 1075">Estratto PR3-Carta degli usi del suolo</p> <p data-bbox="1378 1048 1445 1075">1:4.000</p>
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
 <p data-bbox="481 1496 549 1518">VERBANIA</p> <p data-bbox="450 1563 469 1590">16</p>	 <p data-bbox="1098 1572 1117 1599">16</p> <p data-bbox="1327 1742 1449 1787">STRADA SENZA NOME</p>
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE

	INTERESSATE
<p><i>Elenco</i> <i>non soggetta</i></p>	<p><i>Elenco</i> <i>art. 14 - Sistema idrografico</i> <i>Se lett. c) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i></p> <p><i>art. 16 - Territori coperti da foreste e da boschi</i> <i>Se lett. g) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i></p>
<p>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR</p>	
<p>non si rilevano criticità.</p>	
<p>CONCLUSIONI</p>	
<p><i>A seguito dell'analisi del punto precedente, la previsione della proposta di variante è coerente con il dettato normativo del Ppr.</i></p>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (*istanza n. 17*)

Descrizione dell'area (*istanza 17*)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 <p data-bbox="138 1043 336 1072">Ortofoto AGEA 2018</p> <p data-bbox="715 1043 794 1072">1:2.000</p>	 <p data-bbox="801 1043 1145 1072">Estratto PR3- Carta degli usi del suolo</p> <p data-bbox="1370 1043 1453 1072">1:2.000</p>
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><i>Elenco</i></p> <p><i>non soggetta</i></p>	<p><i>Elenco</i></p> <p><i>art. 16 - Territori coperti da foreste e da boschi</i></p> <p><i>Se lett. g) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i></p>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p>non si rilevano criticità.</p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>A seguito dell'analisi del punto precedente, la previsione della proposta di variante è coerente con il dettato normativo del Ppr.</i></p>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (*istanza n. 44*)

Descrizione dell'area (*istanza 44*)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 <p data-bbox="145 1048 336 1077">Ortofoto AGEA 2018</p> <p data-bbox="719 1048 794 1077">1:2.000</p>	 <p data-bbox="805 1048 1145 1077">Estratto PR3-Carta degli usi del suolo</p> <p data-bbox="1377 1048 1452 1077">1:2.000</p>
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
 <p data-bbox="371 1641 491 1671">VERBANIA</p>	

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><i>Elenco</i> <i>non soggetta</i></p>	<p><i>Elenco</i> <i>art. 14 - Sistema idrografico</i> <i>Se lett. c) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i></p> <p><i>art. 36 - tessuti discontinui suburbani</i> <i>m.i. 4 - contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate</i></p>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p>non si rilevano criticità.</p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>A seguito dell'analisi del punto precedente, la previsione della proposta di variante è coerente con il dettato normativo del Ppr.</i></p>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (*istanza n. 45*)

Descrizione dell'area (*istanza 45*)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 <p data-bbox="143 1048 338 1079">Ortofoto AGEA 2018</p> <p data-bbox="718 1048 790 1079">1:2.000</p>	 <p data-bbox="805 1048 1145 1079">Estratto PR3-Carta degli usi del suolo</p> <p data-bbox="1380 1048 1452 1079">1:2.000</p>
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
 <p data-bbox="327 1686 418 1709">VERBANIA</p> <p data-bbox="603 1585 737 1765">VIA DEL BUONRIMEDIO</p>	 <p data-bbox="1329 1283 1455 1328">Via Venti Settembr</p> <p data-bbox="1066 1563 1098 1585">45</p> <p data-bbox="1185 1563 1305 1709">VIA DEL BUONRIMEDIO</p> <p data-bbox="817 1809 944 1843">Via Paolo Troubetzkoy</p>

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><i>Elenco</i></p> <p><i>non soggetta</i></p>	<p><i>Elenco</i></p> <p><i>art. 15 - Laghi e territori contermini</i> <i>Se lett. b) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i></p> <p><i>art. 38 - aree di dispersione insediativa</i> <i>m.i.6 - insediamenti a bassa densità, prevalentemente residenziali</i></p>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p>non si rilevano criticità</p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>A seguito dell'analisi del punto precedente, la previsione della proposta di variante è coerente con il dettato normativo del Ppr.</i></p>	

DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA

Compatibilità della proposta di variante al
PPR in esito all'accoglimento delle
osservazioni

Schema di raffronto tra le norme del PPR e le previsioni della variante allo strumento urbanistico in esito all'accoglimento delle osservazioni pervenute

I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Prescrizioni specifiche	Riscontro
<p>Area di cui all'osservazione n.4</p> <p><i>Elenco</i></p> <p><u>D.M. 25 giugno 1959</u> Art. 136, c. 1, lett. a), c) e d) del D.Lgs. 42/2004</p> <p><i>Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del Colle della Castagnola, con l'attigua porzione dell'abitato comunale e la zona costiera del lago Maggiore nella frazione di Intra, sita nell'ambito del Comune di Verbania. La dichiarazione di notevole interesse pubblico tutela l'area in quanto "(...) oltre a formare dei quadri naturali di non comune bellezza sia per la conformazione geologica sia per la ricchezza della vegetazione, offrono dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere un ampio e profondo panorama"</i></p> <p>Unità di Paesaggio: 1204 Verbania e la Fascia Lacustre; tipologia normativa V, urbano rilevante alterato</p> <p>Prescrizioni contenute nelle NdA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> art. 14 - Sistema idrografico <input type="checkbox"/> art. 15 - Laghi e territori contermini 	

Prescrizioni specifiche:

□ *Deve essere salvaguardata la visibilità dei beni culturali e degli elementi a rilevanza paesaggistica individuati dalla presente scheda e/o individuati 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 Elenchi del Ppr, ovvero dai beni culturali e dagli elementi a rilevanza paesaggistica indicati nella presente scheda. Non è ammesso l'inserimento di apparati tecnologici esterni agli edifici che non rispettino il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione (15).*

□ *Nel centro storico 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*

Per l'area in oggetto la proposta di variante introduce alla vigente scheda per l'attuazione degli interventi n. 87, delle modifiche ai parametri e agli indirizzi di intervento, lasciando invariate le prescrizioni l'inserimento ambientale di seguito riportate: **"il progetto di riuso deve configurare un inserimento ambientale coerente con quello circostante (in particolare attraverso la realizzazione di una costruzione compatta e la riqualificazione del parco mediante un contestuale progetto di sistemazione delle aree verdi)"**, si rileva pertanto che le prescrizioni della scheda sono finalizzate alla salvaguardia del contesto paesaggistico in cui l'area ricade.

Inoltre considerato l'ambito tutelato in cui ricade l'area, il progetto di riuso è soggetto al rilascio di relativa autorizzazione paesaggistica.

Il progetto di riuso, che dovrà essere presentato per l'attuazione della scheda, dovrà mantenere gli stessi volumi e l'altezza esistente, consente di affermare che per le aree poste nelle relative adiacenze non si dovrebbero rilevare interferenze.

Non pertinente con la proposta di variante

Non pertinente l'immobile non ricade in centro storico

edifici esistenti in coerenza con i contenuti del comma 5 dell'art. 24 delle Nda (8).

□ Gli interventi riguardanti il tessuto edilizio esterno al centro storico 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).

□ Gli interventi di riqualificazione dell'ex Hotel Eden, devono garantire il rispetto della volumetria dell'edificio originario, nonché l'immagine di fulcro visivo connotante le visuali storicamente consolidate della punta della Castagnola; l'area dell'ex hotel Eden non dovrà essere compromessa nel suo assetto morfologico e vegetazionale storicamente consolidato. Gli interventi sulle altre 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, 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) (16).

□ La linea di costa posta a margine dell'area della villa Maioni deve essere mantenuta nei suoi caratteri naturali, potenziando la vegetazione spondale esistente (2).

□ Lungo il percorso panoramico individuato 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 l'area in oggetto come si rileva dagli indirizzi di intervento della scheda per l'attuazione degli interventi n. 87, che il progetto di riuso dovrà essere compatibile paesaggisticamente con lo stato dei luoghi, considerato la particolarità paesaggistica del colle della Castagnola in cui ricade l'area.

Non pertinente con la proposta di variante

Non pertinente con la proposta di variante

Non pertinente con la proposta di variante

II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE

Articolo 14. Sistema idrografico

Osservazioni n.ri 5 - 14 - 10

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice rappresentato nella Tav. P2);
- zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalla zone A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleovalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici);
- zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso").

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) con le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142, cosiddetta fascia "Galasso").

Indirizzi

comma 7

Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:

- a. limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;
- b. assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla

<p>base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI;</p> <p>c. favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42;</p> <p>d. migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.</p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 8</i></p> <p>All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:</p> <p>a. (...)</p> <p>b. nelle zone fluviali "interne" prevedono:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde; II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale; III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica; IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate; V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume; <p>c. nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della</p>	

<p>superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.</p>	
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 11</i></p> <p>All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:</p> <p>a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue 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;</p> <p>b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.</p>	<p>osservazione n.5 - trattandosi di un mero adeguamento allo stato effettivo dei luoghi, constatato che l'estensione è di modesta entità e non avendo una connessione diretta con il sistema idrografico tutelato, la modifica proposta risulta essere conforme alle prescrizioni del Ppr.</p> <p>osservazione n.14 - la richiesta propone la soppressione della scheda per l'attuazione degli interventi n. 41, con soppressione di aree destinate alla nuova edificazione, l'estensione di aree edificate e l'incremento di aree agricole; le suddette aree non hanno una connessione diretta con il sistema idrografico tutelato. Quanto proposto si ritiene conforme alle prescrizioni del Ppr. Inoltre eventuali modifiche dell'edificato, considerato l'ambito tutelato, sono soggette al rilascio della relativa autorizzazione paesaggistica.</p> <p>osservazione n.10 - la richiesta propone una ridefinizione dell'area edificata e l'ampliamento dell'area agricola e non avendo una connessione diretta con il sistema idrografico tutelato risulta conforme alle prescrizioni del Ppr. Eventuali modifiche dell'edificato considerato l'ambito tutelato sono soggette al rilascio della relativa autorizzazione paesaggistica.</p> <p>osservazione n.5 - non pertinente con la richiesta.</p> <p>osservazione n.14 - non pertinente con la richiesta.</p> <p>osservazione n.10 - non pertinente con la richiesta.</p>

Articolo 15. Laghi e territori contermini

Osservazione n. 4

Nella Tav. P4 sono rappresentati i laghi (tema areale che contiene 1467 elementi, inclusi i laghi rappresentati nella Tav. P2).

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati laghi e relative fasce di 300 m tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. b. del Codice (tema areale che contiene 199 elementi).

Indirizzi

comma 6

Per le aree di cui ai commi 1 e 3, i piani e programmi settoriali, i piani territoriali provinciali e i piani locali, in funzione delle diverse competenze, definiscono discipline, anche in coerenza con gli eventuali contratti di lago, atte a:

- a. preservare l'elevato grado di naturalità dello specchio lacustre, delle sue rive e delle differenti connotazioni ambientali e paesaggistiche delle aree contermini, con specifico riferimento al sistema insediativo, alla struttura ripariale naturale e agli eventuali lembi di bosco planiziale;
- b. garantire la qualità delle acque e il livello minimo vitale del bacino e dei corsi d'acqua affluenti e defluenti, con particolare riguardo per i tratti nei quali vengono effettuati prelievi idrici;
- c. assicurare, nelle fasce contermini ai laghi, la realizzazione di adeguate opere di mitigazione e di inserimento nell'assetto vegetale del contesto per tutte le opere edilizie e infrastrutturali, limitando i nuovi interventi e garantendo la conservazione e/o la riqualificazione degli approdi e pontili esistenti;
- d. assicurare l'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione e mitigazione degli interventi sulle infrastrutture, gli impianti, le reti e le strutture per la produzione di energia, e, in genere, sugli edifici posti in prossimità delle rive;
- e. valorizzare il sistema della viabilità minore e dei belvedere di cui all'articolo 30, quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile;
- f. promuovere azioni di riqualificazione e mitigazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione paesaggistica, volte in particolare alla valorizzazione delle identità e della cultura locale legate al sistema lago;
- g. migliorare la compatibilità paesaggistica delle strutture ricettive

<p>per la fruizione e la balneazione (parcheggi, zone di sosta pedonali, campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive simili), valutando per le situazioni più critiche la possibilità di rilocalizzazione;</p> <p>h. promuovere azioni finalizzate a incrementare la fruibilità pubblica delle sponde, anche attraverso il mantenimento e il ripristino della continuità longitudinale e trasversale e della percorribilità delle rive lacustri ascrivibili a demanio pubblico, con particolare riferimento ai laghi di cui al comma 4.</p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 7</i></p> <p>Per le aree di cui al comma 1, fermi restando i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino e per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i piani locali:</p> <p>a. consentono la previsione di interventi di ristrutturazione urbanistica, quando finalizzati al recupero e alla valorizzazione delle aree interne all'urbanizzato e di interventi di nuova edificazione quando risulti opportuna una maggiore definizione dei bordi dell'insediato, da perseguire attraverso il disegno d'insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture viarie;</p> <p>b. consentono il recupero e la riqualificazione delle aree urbanizzate dismesse o già artificializzate comprensivi di interventi di tipo ambientale e paesaggistico finalizzati a incrementare la naturalità delle sponde lacustri e la loro percorribilità pedonale;</p> <p>c. non consentono la previsione di nuovi impianti per il trattamento rifiuti, per nuove attività estrattive o di lavorazione di inerti, se non inseriti all'interno di piani settoriali o di progetti organici di recupero e riqualificazione paesaggistica.</p>	
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p>comma 9</p> <p>Nei laghi di cui al comma 4 la realizzazione di interventi relativi a nuovi porti, pontili o ad ampliamenti superiori al 20% della lunghezza dei</p>	<p>osservazione n. 4 - non pertinente, le aree riferite alle istanze sopra elencate, non hanno una connessione diretta con il sistema idrografico del lago Maggiore.</p>

moli o delle aree esterne esistenti di supporto alla funzionalità dei porti, è subordinata alla verifica della coerenza paesaggistica dell'intervento complessivo, prevedendo adeguati interventi e opere di integrazione con il paesaggio urbano e naturale circostante, da valutarsi in sede di procedure di VIA, ove prevista, e di autorizzazione paesaggistica.

comma 10

Nei territori contermini ai laghi di cui al comma 1, gli interventi di recupero e di riqualificazione degli ambiti urbanizzati o quelli di nuova costruzione devono essere realizzati secondo criteri progettuali di coerenza dimensionale e morfologica con i caratteri tipologici del tessuto edificato storicamente consolidato e di ripristino e valorizzazione delle relazioni paesaggistiche del territorio interessato, che ne contraddistinguono la connotazione e l'identità; il rispetto di tale prescrizione deve trovare riscontro all'interno della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005.

osservazione n. 4 - per l'area in oggetto la proposta di variante introduce alla vigente scheda per l'attuazione degli interventi n. 87, delle variazioni ai parametri e agli indirizzi di intervento che non dovrebbero generare rilevanti problematiche in relazione all'inserimento paesaggistico dell'eventuale progetto di riqualificazione dell'area. Inoltre si ritiene la conformità con i disposti dell'art. 15 del Ppr assolta, considerato che i volumi e l'altezza rimangono invariati rispetto allo stato di fatto; per quanto riguarda i caratteri tipologici la conformità dovrà essere assentita in relazione al rilascio della relativa autorizzazione paesaggistica.

Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo

Osservazione n. 4

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- sistemi di ville, giardini e parchi (tema puntuale costituito da 767 elementi, concentrati particolarmente sulle rive del Lago Maggiore, Lago d'Orta, areali pedemontani e collina di Torino);
- luoghi di villeggiatura e centri di loisir (tema areale costituito da 171 elementi, localizzati prevalentemente nell'area montana e nelle fasce lacuali);
- infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (tema areale costituito da 62 elementi).

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, prima parte, sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. b. del Codice.

Direttive

comma 3

I piani locali, fatto salvo quanto disposto dalla Parte seconda del Codice, stabiliscono normative rispettando i seguenti principi:

<p>a. tutela e valorizzazione:</p> <p>I. delle aree e degli elementi concorrenti a definire i caratteri identitari e storici dei luoghi;</p> <p>II. dei luoghi a valenza turistica con particolare attenzione al mantenimento delle strutture storiche di fruizione della montagna e della rete sentieristica;</p> <p>III. dei complessi architettonici, delle costruzioni pertinenziali di servizio, dei giardini e parchi e degli spazi aperti di connessione.</p> <p>b. restauro delle architetture, dei giardini e dei parchi, con interventi volti al mantenimento delle testimonianze storiche e della loro leggibilità, utilizzo e riuso appropriato e coerente con i caratteri tipologici della preesistenza;</p> <p>c. rispetto dei caratteri architettonici e stilistici propri del complesso e delle relazioni visive e funzionali fra gli edifici e i giardini e i parchi storici di pertinenza;</p> <p>d. rispetto delle viste d'insieme e delle emergenze dei complessi in oggetto, per quanto tradizionalmente leggibili da luoghi di alta frequentazione e in particolare dai percorsi e dai siti di cui al comma 2;</p> <p>e. rispetto dell'impianto originario e delle interconnessioni tra complessi architettonici e corredi vegetali, con attenzione per:</p> <p>I. gli allineamenti e i profili altimetrici;</p> <p>II. gli aspetti tipologici, dei materiali e dei trattamenti di finitura e del colore;</p> <p>III. le relazioni tra corte, giardino e aree verdi progettate circostanti;</p> <p>IV. la trama viaria locale, la rete di canalizzazioni irrigue e le acque di decorazione dei giardini;</p> <p>V. le assialità dei percorsi di accesso, il ruolo di quinta o di fondale di architetture costruite o di alberature;</p> <p>VI. le recinzioni.</p>	
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Sulle ville, giardini e parchi individuati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera b. e dell'articolo 157 del Codice e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1,</p>	<p>osservazione n. 4 - per l'area in oggetto il progetto di riuso/riqualificazione, se conforme sotto il profilo edilizio, sarà soggetto al rilascio di autorizzazione paesaggistica.</p>

lettera c., al fine della loro conservazione e valorizzazione:

- a. sono consentiti, anche in relazione a una diversa destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche del bene, esclusivamente interventi coerenti con le valenze storiche e paesaggistiche del sistema della villa, del giardino e del parco e delle sue componenti (architettoniche, vegetali, idriche, topografiche e ambientali), che non interferiscano con prospettive, visuali e allineamenti consolidati e siano comunque realizzati nel rispetto dei principi descritti al comma 3;
- b. è consentita la sola demolizione di parti, elementi o strutture estranei alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso di recente realizzazione, individuati a seguito di idonei studi e/o elaborati tecnico-scientifici.

Tali interventi per essere considerati ammissibili devono dimostrare, nella relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, il rispetto del processo storico che ha caratterizzato il complesso, mediante una lettura storico critica comparata, ed essere supportati da approfonditi studi e ricerche volti a precisarne gli aspetti tipologici e architettonici, nonché le condizioni da rispettare per garantirne il corretto inserimento nel contesto interessato.

Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)

Osservazioni n.ri 4 - 5

Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche).

Indirizzi

comma 3

I piani locali garantiscono:

- a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;
- b. il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali,

<p>attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari;</p> <p>c. l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.</p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 5</i> Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:</p> <p>a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati;</p> <p>b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;</p> <p>c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture;</p> <p>d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area;</p> <p>f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.</p>	<p>osservazione n.4 - sull'area in oggetto viene introdotta la modifica della scheda di indirizzo degli interventi n. 87, che da un punto di vista paesaggistico non altera quanto in precedenza definito. La scheda stabilisce che il progetto di riuso deve configurare un adeguato inserimento ambientale coerente con quello circostante, pertanto assolve ai disposti del Ppr.</p> <p>osservazione n.5 - la modesta entità, dell'estensione dell'area edificata per il completamento del compendio già edificato, si può ritenere compatibile con i caratteri distintivi dei luoghi, in quanto l'ambito vincolato è soggetto ad autorizzazione paesaggistica.</p>
<p>Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)</p>	
<p>Osservazioni n.ri 14 - 10</p>	
<p><i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:</i> - m.i. 6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo); - m.i. 7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni). Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.</p>	

Direttive

comma 3

I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.

comma 4

Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:

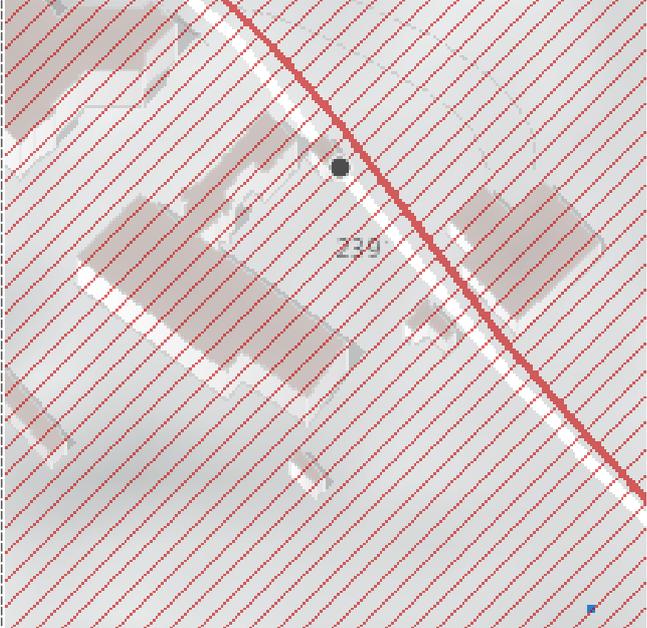
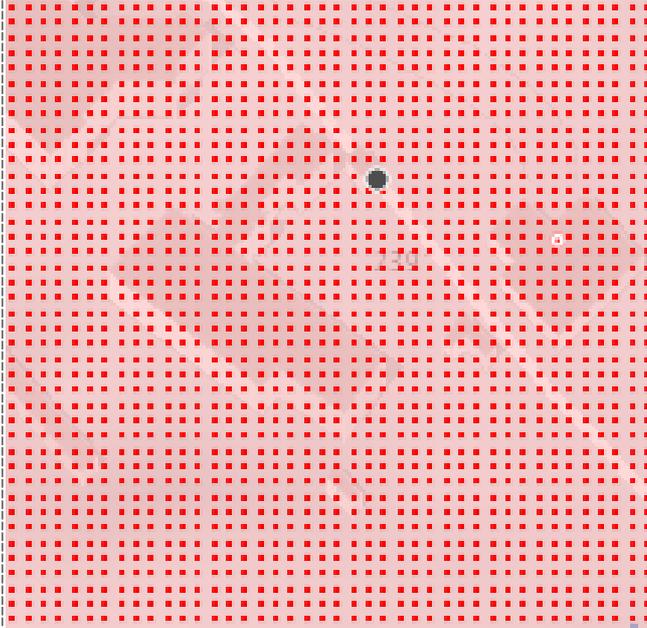
- a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;
- b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;
- c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;
- d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.*

osservazione n.14 - la richiesta propone la soppressione della scheda per l'attuazione degli interventi n. 41, con conseguente soppressione di aree destinate alla nuova edificazione, l'estensione di aree già edificate e l'incremento di aree agricole, visto che l'estensione dell'area agricola rispetto alle altre è prevalente, ne consegue che si stanno attuando i disposti di cui alla lett.d) comma 4 dell'art.38; pertanto conforme ai disposti del Ppr.

osservazione n.10 - la richiesta propone una ridefinizione dell'area edificata e l'ampliamento dell'area agricola. Inoltre l'area in oggetto è posta a ridosso di Corso Italia, riconosciuto come percorso panoramico. Considerato che per la nuova edificazione sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni paesaggistiche n.ri 34/2021 del 10/05/2021 e 69/2021 del 23/08/2021, si può ritenere che le verifiche rispetto ai disposti del Ppr, siano state assolte.

AREA OGGETTO DI VARIANTE (*osservazione n. 04*)

Descrizione dell'area (*osservazione n. 04*)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 <p data-bbox="156 1079 343 1108">Ortofoto AGEA 2018</p> <p data-bbox="702 1079 774 1108">1:2.000</p>	 <p data-bbox="826 1070 1149 1099">Estratto PR3-Carta degli usi del suolo</p> <p data-bbox="1364 1070 1436 1099">1:2.000</p>
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
 <p data-bbox="470 1568 526 1601">239</p>	

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><i>Elenco</i></p> <p><u>D.M. 25 giugno 1959</u> Art. 136, c. 1, lett. a), c) e d) del D.Lgs. 42/2004</p>	<p><i>Elenco</i></p> <p>lett. b) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</p> <p><i>art. 15 - Laghi e territori contermini</i></p> <p><i>art. 26 - Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo</i></p> <p><i>art. 36 - tessuti discontinui suburbani</i> <i>m.i. 4 - contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate</i></p>
<p align="center">ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR</p>	
<p>Per quanto sopra esposto, le modifiche, introdotte con l'accoglimento dell'osservazione n. 4, alla scheda per l'attuazione degli interventi n.87 risultano coerenti con i disposti del Ppr e pertanto non si rilevano criticità.</p>	
<p align="center">CONCLUSIONI</p>	
<p>A seguito delle analisi svolte la previsione introdotta con l'accoglimento dell'osservazione n. 4 è compatibile al dettato normativo del Ppr.</p>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (*osservazione n.05*)

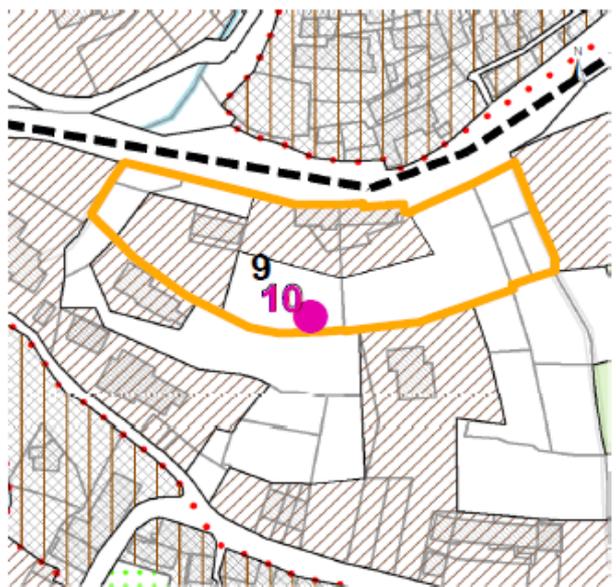
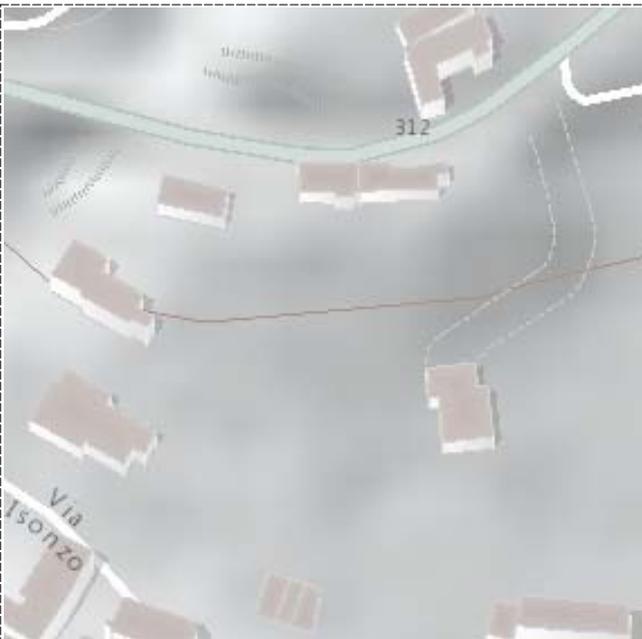
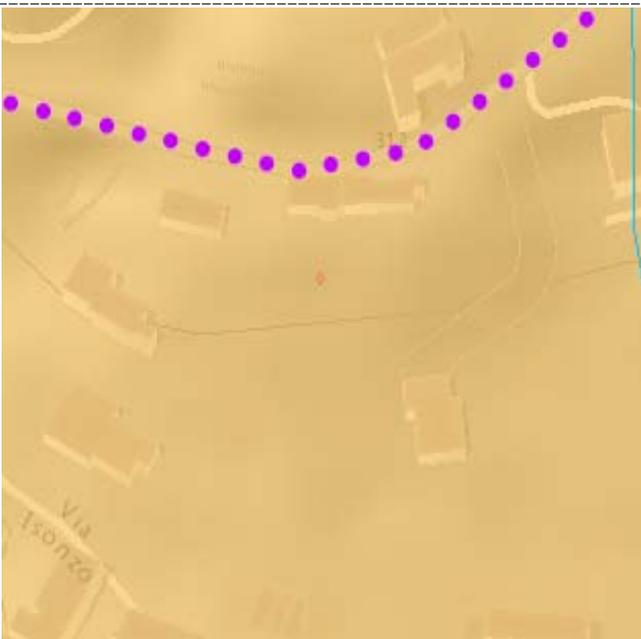
Descrizione dell'area (*osservazione n.05*)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 <p data-bbox="145 1115 339 1144">Ortofoto AGEA 2018</p> <p data-bbox="719 1115 794 1144">1:2.000</p>	 <p data-bbox="809 1115 1147 1144">Estratto PR3-Carta degli usi del suolo</p> <p data-bbox="1378 1115 1453 1144">1:2.000</p>
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><i>Elenco</i> <i>area non soggetta</i></p>	<p><i>Elenco</i> <i>lett. c) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i> <i>art. 14. Sistema idrografico</i> <i>art. 36 - tessuti discontinui suburbani</i> <i>m.i. 4 - contesti di nuclei storici o di</i> <i>emergenze architettoniche isolate</i></p>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p>Per quanto sopra esposto, le modifiche introdotte con l'accoglimento dell'osservazione n. 5 risultano coerenti con i disposti del Ppr e pertanto non si rilevano criticità</p>	
CONCLUSIONI	
<p>A seguito delle analisi svolte, la previsione introdotta con l'accoglimento dell'osservazione n. 4 è compatibile al dettato normativo del Ppr.</p>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (*osservazione n.10*)

Descrizione dell'area (*osservazione n.10*)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 <p>Ortofoto AGEA 2018</p> <p>1:2.000</p>	 <p>Estratto PR3-Carta degli usi del suolo</p> <p>1:2.000</p>
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
 <p>Via Isonzo</p>	 <p>Via Isonzo</p>

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><i>Elenco</i> <i>area non soggetta</i></p>	<p><i>Elenco</i> <i>lett. c) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i> <i>art. 14. Sistema idrografico</i> <i>art. 38 - aree di dispersione insediativa</i> <i>m.i.6 - insediamenti a bassa densità,</i> <i>prevalentemente residenziali</i></p>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p>Per quanto sopra esposto, le modifiche introdotte con l'accoglimento dell'osservazione n. 10 risultano coerenti con i disposti del Ppr e pertanto non si rilevano criticità</p>	
CONCLUSIONI	
<p>A seguito delle analisi svolte, la previsione introdotta con l'accoglimento dell'osservazione n. 10 è compatibile al dettato normativo del Ppr.</p>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (*osservazione n.14*)

Descrizione dell'area (*osservazione n.14*)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
 <p data-bbox="150 1048 341 1075">Ortofoto AGEA 2018</p> <p data-bbox="715 1048 788 1075">1:3.000</p>	 <p data-bbox="813 1048 1145 1075">Estratto PR3-Carta degli usi del suolo</p> <p data-bbox="1375 1048 1449 1075">1:3.000</p>
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
 <p data-bbox="233 1281 459 1361">Via Archimede</p> <p data-bbox="730 1796 788 1823">250</p>	 <p data-bbox="1433 1783 1458 1809">26</p>

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><i>Elenco</i></p> <p><i>area non soggetta</i></p>	<p><i>Elenco</i></p> <p><i>lett. c) art. 142 c.1 D.Lgs 42/04</i></p> <p><i>art. 14. Sistema idrografico</i></p> <p><i>art. 38 - aree di dispersione insediativa</i></p> <p><i>m.i.6 - insediamenti a bassa densità, prevalentemente residenziali</i></p>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p>Per quanto sopra esposto, le modifiche introdotte con l'accoglimento dell'osservazione n. 14 risultano coerenti con i disposti del Ppr e pertanto non si rilevano criticità</p>	
CONCLUSIONI	
<p>A seguito delle analisi svolte, la previsione introdotta con l'accoglimento dell'osservazione n. 14 è compatibile al dettato normativo del Ppr.</p>	