



Assessorato all'Urbanistica
Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica
Settore Pianificazione Paesistica

COMUNE DI SAN MAURIZIO D'OPAGLIO
Provincia di Novara

Piano paesistico fascia a lago

(L.R. 3 aprile 1989, n. 20 e s.m.i.)

**approvato con
D.C.R. n. 220-2997 del 29/1/2002**

Gli elaborati originari sono stati redatti dall'Arch. Giovanni SIMONIS e dall'Avv. Guido SERTORIO. A seguito dell'esame delle osservazioni pervenute dopo la sua pubblicazione e acquisito il parere della Commissione Tecnica Urbanistica e della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali espresso in seduta congiunta, il Piano Paesistico è stato modificato dalla Giunta Regionale.

Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica

Direttore:

Arch. Franco FERRERO

Settore Pianificazione Paesistica

Dirigente:

Arch. Osvaldo FERRERO

Posizione Organizzativa:

Arch. Alfredo VISENTINI

INDICE¹

Relazione:

obiettivi	pag. 4
metodo di lavoro	pag. 4
analisi svolte	pag. 5
delimitazione territoriale	pag. 5
criteri di valutazione	pag. 6
ricerca storica	pag. 16
Tavole di analisi: quadro di insieme 1:2000	All. pag.38
tavole di analisi 1:2000 (fogli 1-8)	pag. 39/47
schede analisi edifici	pag. 49/52
planimetrie analisi Lagna e Pascolo 1:1000	pag. 53/56
Tavole di piano: viabilità I e II fase 1:5000	pag. 58
viabilità III fase 1:5000	pag. 59
nuovi insediamenti 1:5000	pag. 60
interventi riva lago 1:5000	pag. 61
tavole di piano 1:2000 (vedi tavole analisi)	pag. 39/47
planimetrie di piano Lagna e Pascolo	pag. 62/65
Norme di attuazione:	pag. 66
Allegato 1	
schede riguardanti i criteri progettuali	pag. 88/132
Allegato 2	
schede riguardanti gli edifici	pag. 133/198
Allegato 3	
schede dei tipi di intervento sugli edifici	pag. 199/207

¹ Il testo in grassetto corrisponde alle modifiche apportate alla formulazione originaria del Piano Paesistico

premessa

In data 18.7.1991 il Consiglio Comunale di San Maurizio d'Opaglio, che ritiene necessario provvedere alla valorizzazione ed al recupero delle aree Comunali prospicienti il lago d'Orta, delibera di incaricare i professionisti Prof. Avv. Guido Sertorio e Prof. Arch. Giovanni Simonis di identificare aree e criteri di recupero ai fini di formulare ipotesi ed iniziative di qualificazione ambientale ed architettonica e di valorizzazione delle risorse naturali e culturali. Tali ipotesi ed iniziative, di carattere sia giuridico che tecnico, saranno orientate alla redazione di una eventuale variante del P.R.G.C., e a servire da supporto per la redazione di un "Piano paesistico" eventualmente estendibile in una seconda fase e con le opportune variazioni anche alle fasce a lago di altri comuni del lago d'Orta in particolare ai limitrofi Gozzano e Pella.

OBBIETTIVI

Il "Piano paesistico" si propone di promuovere la qualificazione ambientale e architettonica dell'area.

Con la qualita' ambientale e architettonica si contribuisce ad incentivare alcuni investimenti adatti all'area e a scoraggiarne altri:

- si incentivano attivita' che coinvolgono un numero limitato di persone: attivita' sportive svolte a livello personale, ippica, golf, vela, percorsi salute, passeggiate, escursionismo, attivita' culturali come concerti, teatro di prosa, conferenze con attrezzature costituite da alberghi e ristoranti a conduzione familiare, piccole attivita' commerciali ed artigianali, musei specialistici, oltre ad attivita' particolari come scuole alberghiere centri di formazione professionale e altro;
- si scoraggiano invece investimenti come attivita' sportive di massa con gare e concorsi nazionali e internazionali, calcio, motociclismo o motonautica, con relative attrezzature, oltre a tutte quelle che prevedono grandi insediamenti di centri commerciali e grandi complessi residenziali.

METODO DI LAVORO

A tale fine i professionisti hanno svolto in primo luogo una accurata ricerca sul territorio, sia dal punto di vista storico che nella valutazione delle preesistenze paesistiche ed architettoniche.

Tale ricerca e' organizzata in una ricerca storica, nelle tavole di analisi, nelle schede riguardanti i criteri progettuali (tecniche costruttive, dettagli) e nelle schede riguardanti gli edifici.

La ricerca ha permesso di individuare alcune linee fondamentali su cui organizzare uno sviluppo turistico-economico basato sulla qualita' piuttosto che sulla quantita'.

ANALISI SVOLTE

Il territorio a lago del Comune di San Maurizio d'Opaglio e' tutelato, nella fascia profonda 300 metri dalla linea di battigia, dalla legge 431 dell'8.8.1985. Piu' o meno la stessa area era gia' tutelata dal D.M. 29.9.84.

Dall'analisi della morfologia della costa si rileva come la profondita' di 300 metri corrisponda quasi sempre alla linea di cambio di pendenza del terreno, pianeggiante in alto e scosceso verso il lago.

La parte pianeggiante ha subito le conseguenze dello sviluppo degli ultimi decenni: gli antichi centri abitati, gia' presenti sulla Mappa teresiana del 1723, Briola (Briallo), Arovea, Cassinette, Vianaro, San Maurizio, Baretto, Barietto, Opagliolo (Opagliolo), Alpiola (Alpiolo), Piola, sono per la maggior parte scomparsi, sopraffatti da strade, industrie e abitazioni. In queste aree e' compresa anche quella parte di estensione della 431 ai lati del torrente che sfocia di fianco al depuratore (Foglio 1).

La parte inclinata ha invece subito trasformazioni conseguenti piu' che altro all'abbandono delle attivita' agricole (vedi relazione storica). Le costruzioni sono sufficientemente limitate di dimensione e ben distanziate. I due centri abitati di Lagna (di origine medioevale) e di Pascolo (costruito dopo il 1723) sono sostanzialmente integri.

L'area presa in considerazione e' quindi quasi coincidente con quella a lago della legge 431, che corrisponde non solo dal punto di vista paesistico (visibilita', ambiente naturale) ma anche edilizio a quella piu' dotata di caratteristiche ambientali da valorizzare nel Piano paesistico.

DELIMITAZIONE TERRITORIALE E MODALITA' ESECUTIVE DEL PIANO

L'intervento e' stato attuato in questo modo:

- 1) sul lato nord, in corrispondenza tra l'altro di una grande area di proprieta' comunale, si e' ritenuto necessario estendere la fascia fino a circa quattrocento metri per comprendere, ad Opagliolo Sopra, la Villa Bettoia e tutta l'ampia area contigua, che possono costituire un forte elemento di qualificazione e di caratterizzazione di tutto il territorio comunale;
- 2) sul lato est, in corrispondenza dell'abitato di Alpiolo, si e' ritenuto invece necessario limitare per un breve tratto l'area del Piano Paesistico riducendo la profondita' della fascia. Ad

Alpiolo (che peraltro conserva tracce di dettagli architettonici e decorazioni molto antiche ed interessanti) sono state attuate innumerevoli alterazioni. Si e' ritenuto piu' corretto che la conservazione e la valorizzazione di queste caratteristiche fosse affidata, come per le altre localita' della parte alta e pianeggiante del Comune, agli strumenti consueti del P.R.G.C.;

3) nella fascia a lago delimitata come sopra si e' proceduto alla completa catalogazione dei n 133 edifici esistenti;

4) per n 95 di questi edifici e' stata redatta un scheda singola con fotografia e con specifiche indicazioni riguardanti le modalita' di intervento edilizio in base all'art. 13 della L.R. 5.12.77 n 56;

5) per n 10 di questi edifici e' stata disegnato anche uno schema volumetrico con ulteriori indicazioni sulle modalita' di ristrutturazione o di ampliamento;

6) per le due localita' Lagna e Pascolo, l'analisi edificio per edificio compresa nelle schede precedenti e' corredata anche di accurate planimetrie per rendere piu' chiari i criteri su cui sono stati organizzate le modalita' di intervento edilizio;

7) per tutti i (n 133 - n 95) = n 38 edifici che non sono stati illustrati singolarmente sulle schede, secondo la normativa sono possibili opere di straordinaria manutenzione, da eseguirsi con le modalita' costruttive, i criteri, i colori, i materiali definiti nei relativi articoli;

8) per tutta l'area del piano paesistico e' stata studiata una specifica normativa riguardante ogni opera privata e pubblica, dai cartelli indicatori, alle pavimentazioni, all'illuminazione, alle recinzioni, alle opere di contenimento del terreno, alla piantumazione ed al mantenimento o al rinnovo delle colture arboree.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Per il conseguimento degli obbiettivi e in base alle analisi svolte, il Piano si attua attraverso una serie di interventi graduali che si esprimono soprattutto nel coordinato recupero delle preesistenze.

L'ipotesi e' quella che per promuovere uno sviluppo culturale, sociale ed economico non sia necessario creare nuovi elementi di forte impatto quantitativo, ma al contrario si debbano sfruttare le esistenti vocazioni territoriali e di tradizione.

Un investimento che non richiede rilevanti risorse economiche, ma quasi solo volonta', capacita' di coordinamento e controllo, coerenza, tenacia nel saper ottenere risultati che richiedono tempo per divenire evidenti.

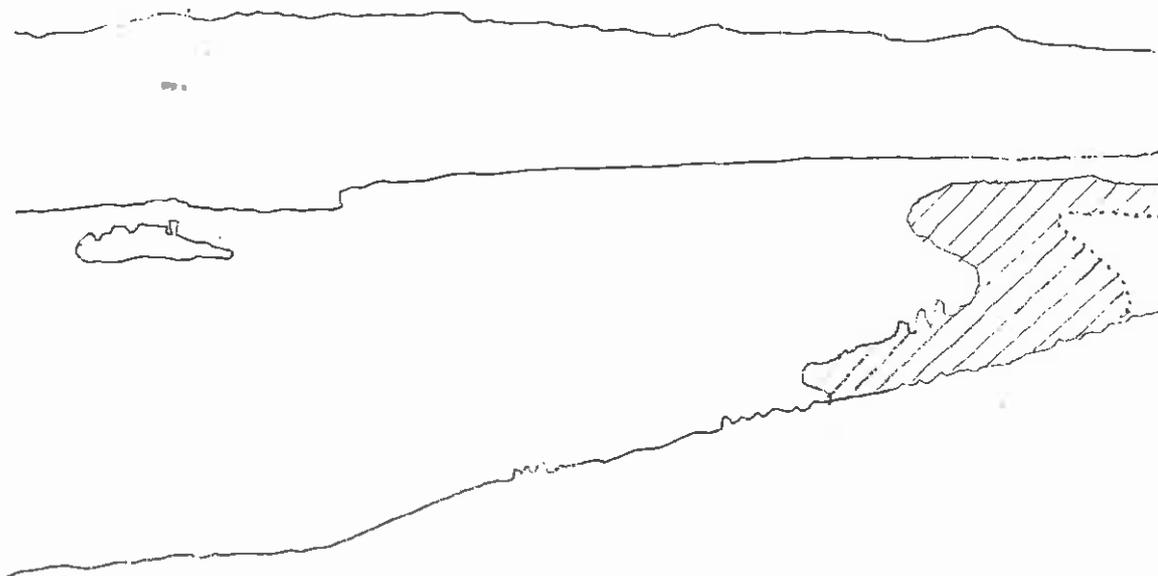
Tutti gli interventi territoriali proposti si limitano ad un coordinato sviluppo delle strutture esistenti. Le strade, automobilistiche, pedonali e per uso promiscuo, vengono organizzate in uno schema che si sviluppa in funzione del complesso ed eventuale evolversi delle varie attivita' (spiagge pubbliche, passeggiate, ristorante, zona alberghiera, teatro, museo del rubinetto, attivita' sportive individuali).

Molta importanza e' stata data alle modalita' necessarie per

ottenere la riqualificazione degli edifici e degli "spazi tra gli edifici" (recinzioni, pavimentazioni, muri, cancelli) nonche' al coordinato incremento di tutte quelle opere pubbliche necessarie ad un uso corretto dell'area di Piano (pavimentazioni, illuminazione, cartelli, zone di sosta e di ristoro).

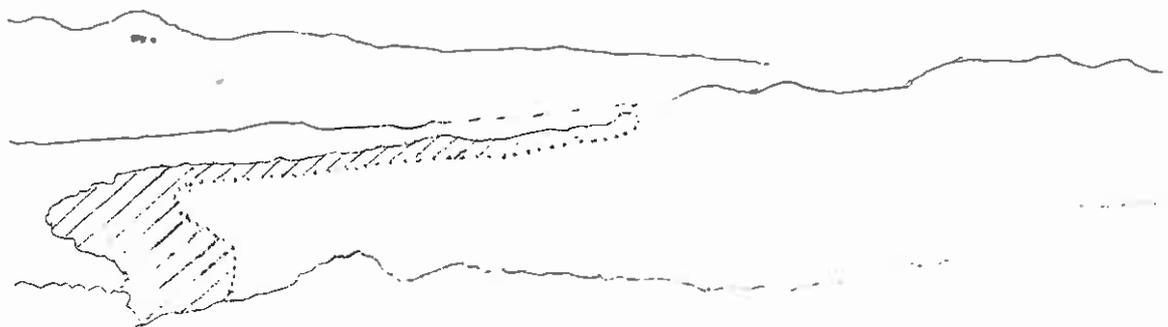
E' stato affrontato in modo concreto anche il problema dell'iniziale finanziamento delle principali opere di qualificazione individuando la possibilita' di costruire in aree opportune limitati volumi turistico-residenziali.

In sintesi il Piano si presenta come uno strumento che attraverso l'analisi delle caratteristiche strutturali della localita' sotto il profilo naturale ed antropico, l'individuazione dei vincoli di destinazione d'uso, la disciplina degli interventi di trasformazione ammissibile tende alla valorizzazione dei beni naturali e culturali presenti (legge 20 art. 5).



delimitazione territoriale del piano paesistico





delimitazione territoriale del piano paesistico



Al di là dell'aspetto pittoresco edifici come questo, coerenti ed originali in tutti i dettagli, hanno caratteristiche pregevoli che è necessario conservare non solo dal punto di vista architettonico ma anche e proprio dal punto di vista ambientale. Gli interventi di restauro o di straordinaria manutenzione non devono trasformare questi edifici in villette o condomini.



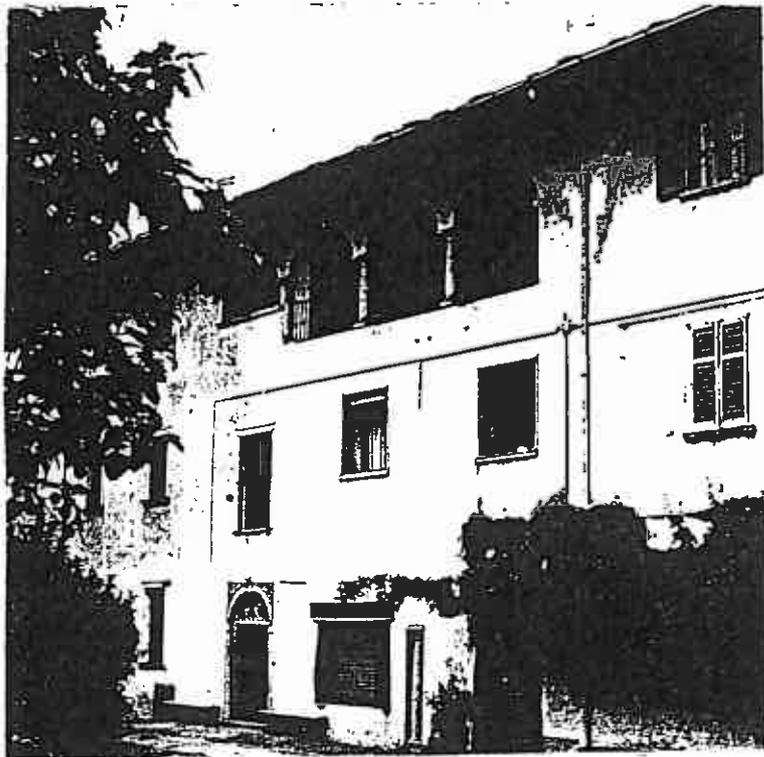
*Hiverate*

Da rilevare anche a San Maurizio la presenza di decorazioni pittoriche, molto diffuse in tutto l'arco alpino ma caratteristiche anche del Lago d'Orta. Sarebbe possibile recuperare queste tecniche ed utilizzarle anche in edifici recenti: potrebbe diventare un elemento caratteristico del recupero e della riqualificazione degli edifici della fascia a lago.

*Briallo*



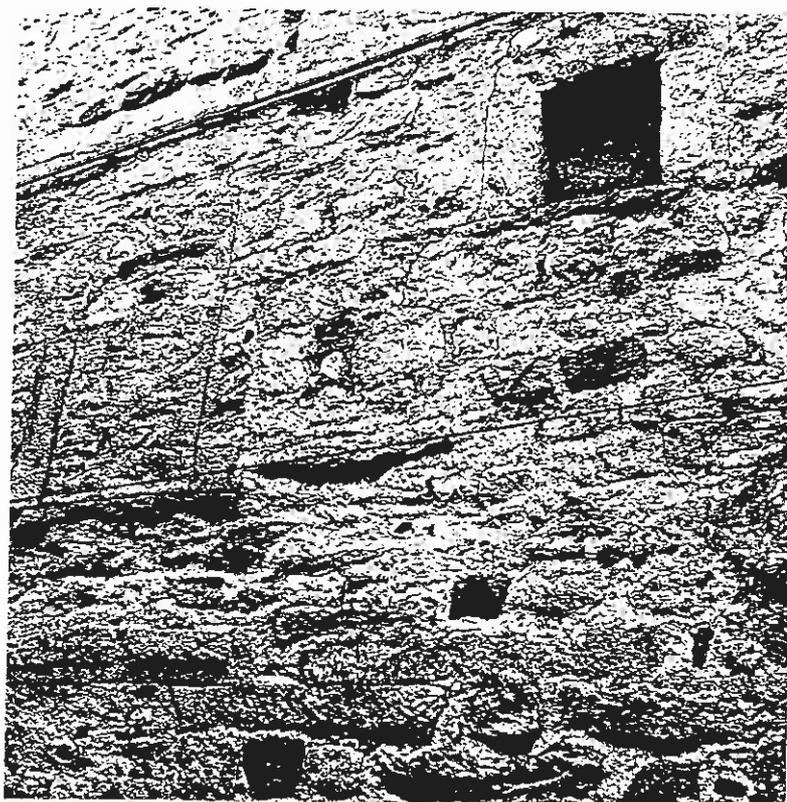
Boutto



Hiverate

Numerosi edifici della zona hanno, come questo di Briallo, dettagli che ne testimoniano l'antichità: la muratura e le spalle di pietra delle finestre sono di epoca cinquecentesca o precedente.

In questi casi sono necessari interventi che recuperino e valorizzino non solo i dettagli ma anche l'intero edificio ed il suo inserimento nel contesto dei centri abitati.



Briallo

VILLA VANDONI

La villa è ubicata nel centro della località di Sazza e si compone di un edificio a blocco lineare, a tre piani.

La facciata occidentale è completamente cieca e prospetta su un cortile rustico; quella orientale si affaccia su un giardino al quale si accede attraverso un elegante portale posto in fondo alla strada e sul medesimo asse della chiesa, cui risulta quindi spazialmente e idealmente collegato.

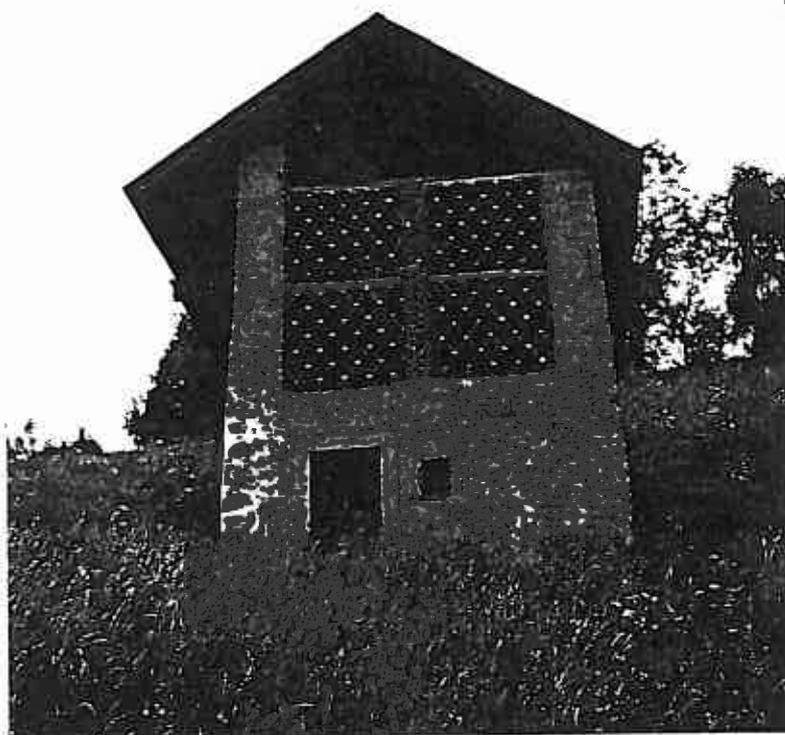
La villa risale al tardo Settecento. Le finestre, sormontate da una cimasa dall'elegante disegno barocco, e la linearità delle sue facciate le conferiscono un tono gradevole e distinto.

La villa vista dalla piazzetta del paese, sulla quale si apre il portale di ingresso al giardino antistante



Fino a qualche decennio fa esistevano molti edifici con copertura di paglia. E' difficile immaginarne un recupero dal momento che le tecnologie relative pur non essendo particolarmente difficili sono di complessa "organizzazione" (raccolta del materiale, educazione della mano d'opera, esecuzione, manutenzione, protezione dagli incendi).

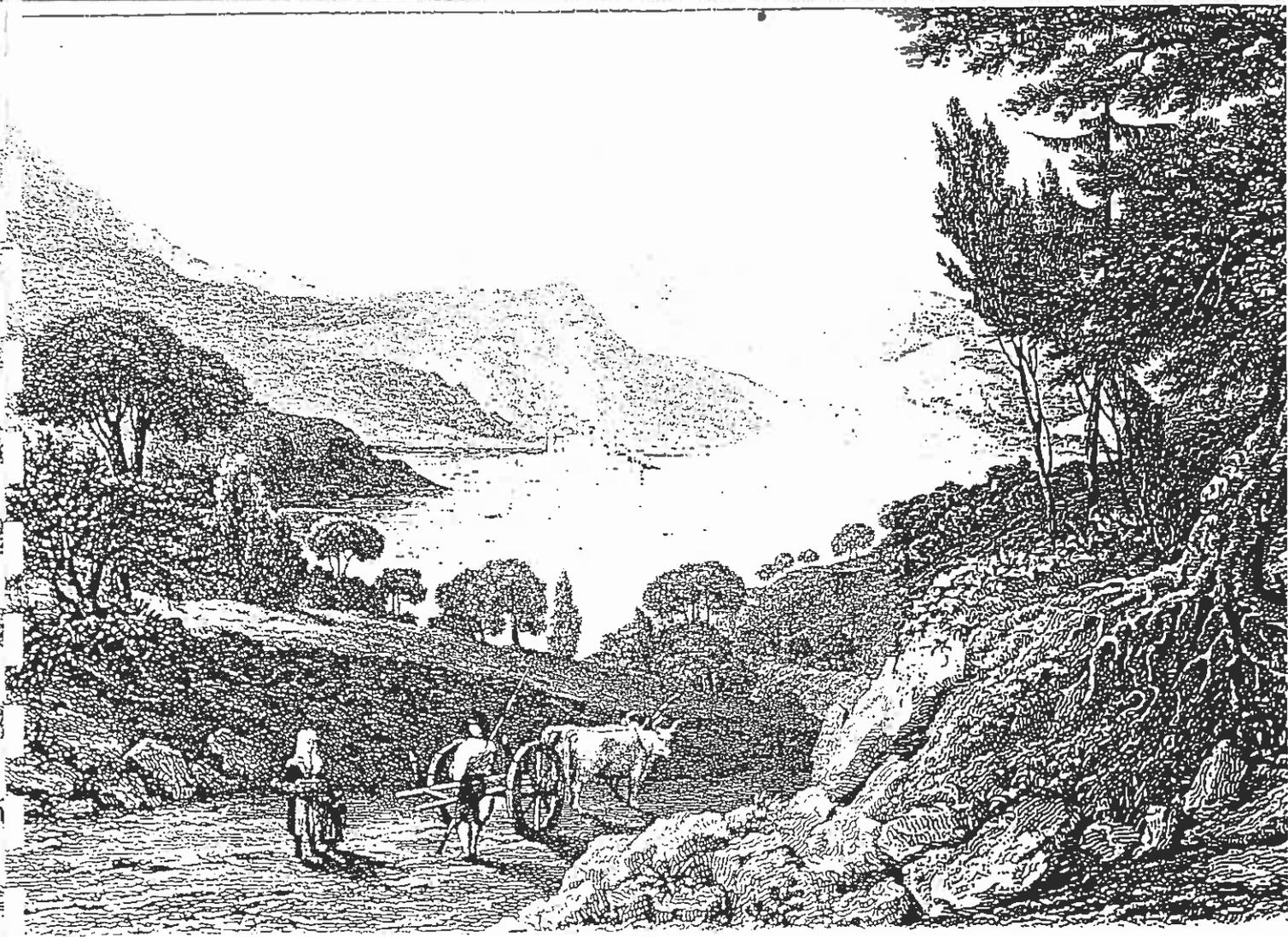
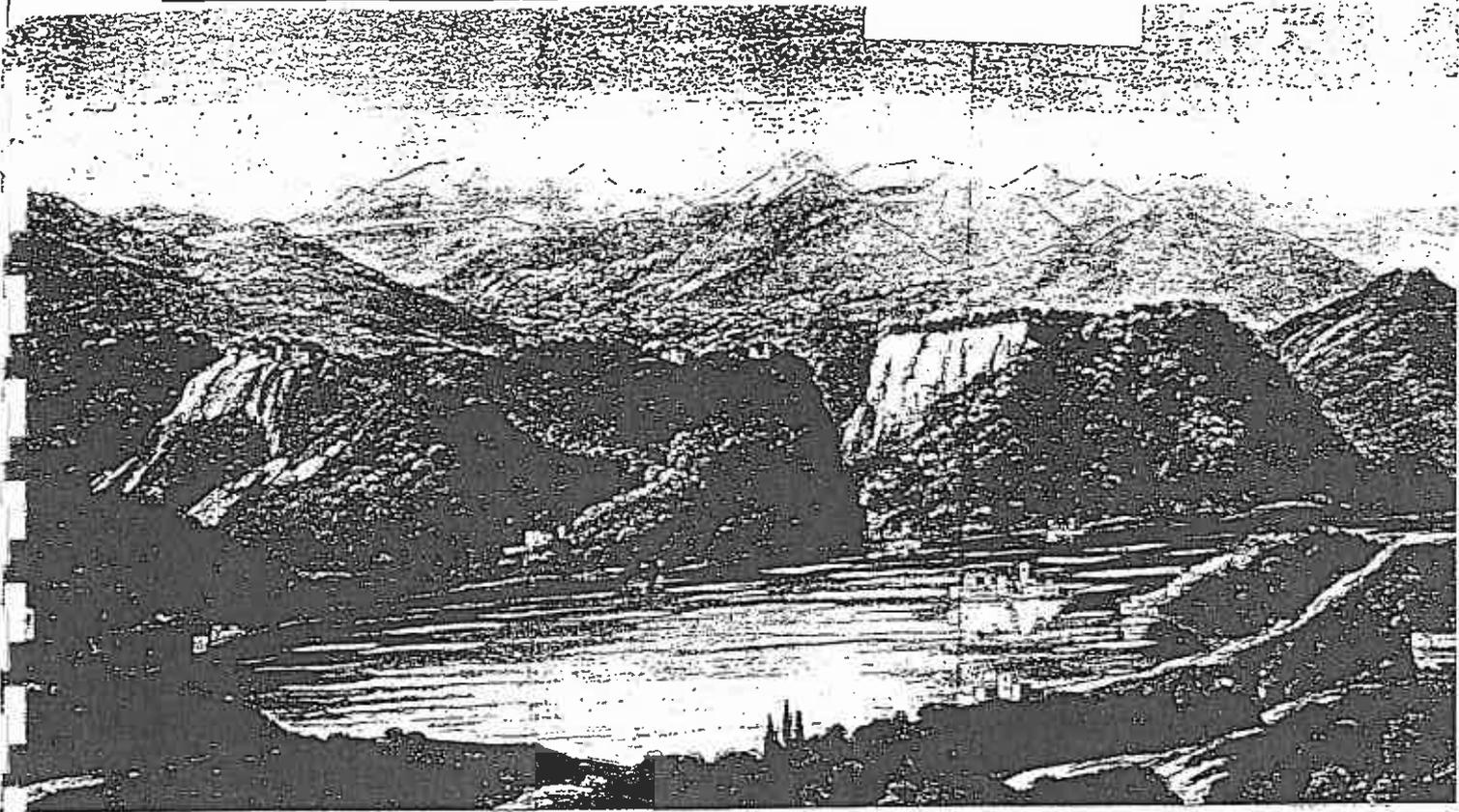
Potrebbe eventualmente essere un obbiettivo di una fase successiva, quando la qualificazione ambientale fosse riuscita a sviluppare adeguatamente attivita' agricole ed agrituristiche. (L'edificio della foto ha conservato intatta la struttura di legno del tetto caratteristica delle costruzioni con copertura di paglia).

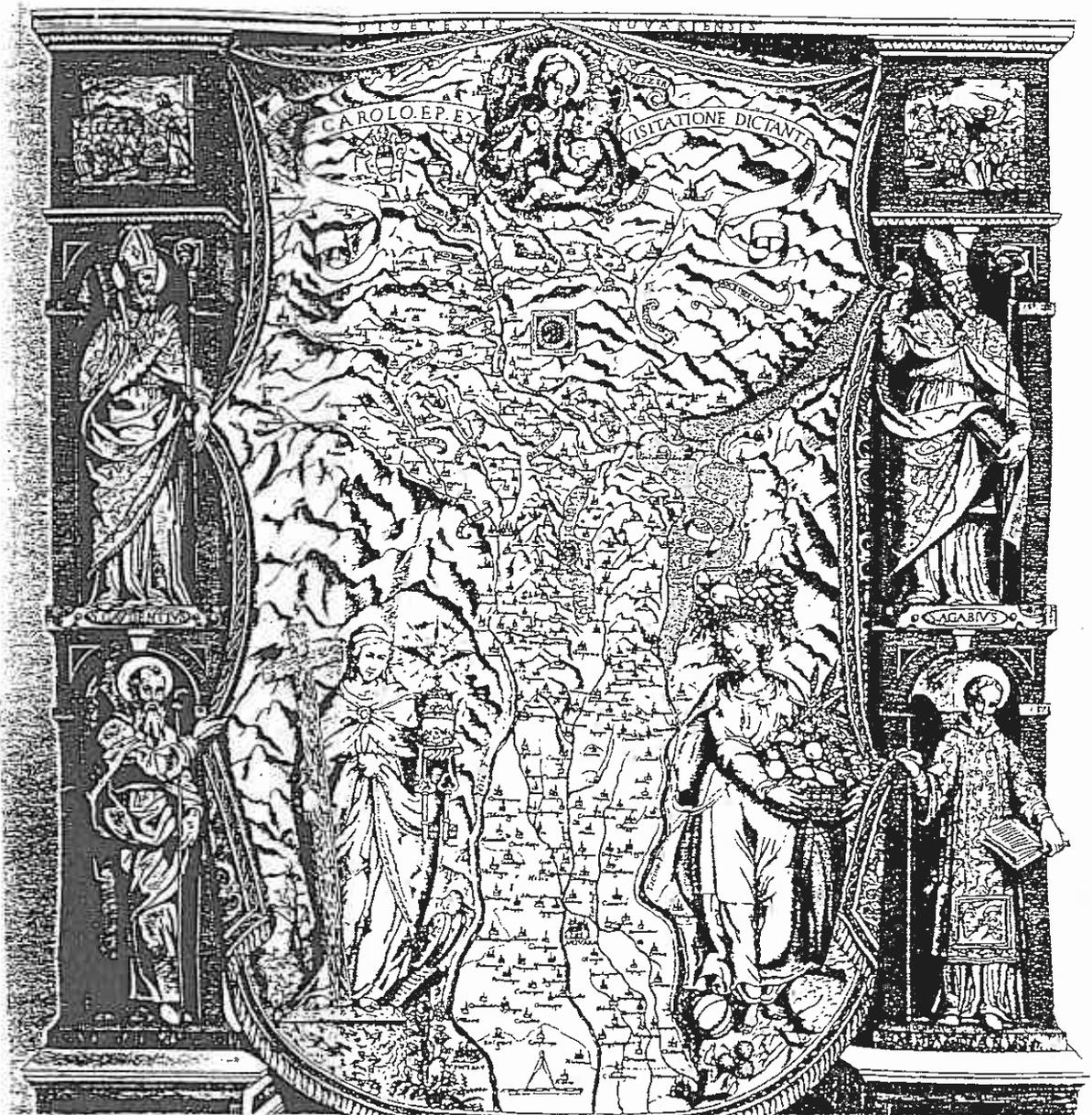


RICERCA STORICA

Piano paesistico fascia a lago

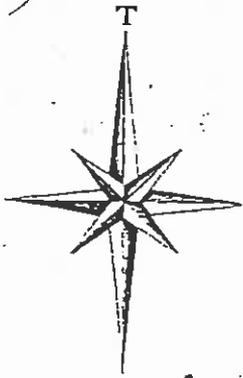
San Maurizio d'Opaglio





Tipografico della Riviera d'Orta *Indice*

1 Isola di S. Giulio	10 Crabia	22 Boletta
2 Orta	11 Bagnella	23 Piana
3 Miasino	12 Brolo	24 S. Maurizio
4 Piagnino	13 Tenio	25 S. Maria
5 Armezzo	14 Oira	26 Barzonia
6 Sovazza	15 Cavaia	27 Pugno
7 Busfolla	16 Sragona	28 Orta
8 Carcegna	17 Panizza	29 Bussone
9 Pellenasco	18 Golla	30 Dugnate
	19 Arto	31 Soriso
	20 Alla	32 Ausale
	21 Alto	33 Gazzano
		34 Bolzano
		35 Carcagno
		36 Vasciaga
		37 Aneno
		a Capitali del



RICERCA STORICA

1. - Premessa

Queste brevi note storiche introduttive hanno l'obiettivo esclusivo (e quindi limitato) di individuare quei lineamenti caratteristici dell'ambiente umanizzato - e in particolare della fascia lungo lago - forniti di uno "spessore storico" e quindi tali da rappresentare tratti culturali meritevoli d'essere salvaguardati e valorizzati come tali, oltre che per i pregi formali e naturalistici.

Posti questi obiettivi e questi limiti, l'indagine può essere confinata a qualche dato, muovendo su due poli: da un lato gli aspetti endo-

geni della comunità; dall'altro quelli relativi al rapporto della stessa comunità con l'esterno; e questo sempre nell'ottica dei segni che l'uomo ha costruito e lasciato sul territorio.

2. - Due lineamenti storici di significativa importanza

La comunità ed il territorio di San Maurizio d'Opaglio facevano storicamente parte della "Riviera di S. Giulio". Si tratta di un'unità culturale di eccezionale profondità storica (962-1767), facente centro sull'isola di San Giulio. Non è qui il caso di soffermarsi nè sulle vicende, nè sui caratteri di siffatta unità culturale. Ciò che merita, invece, d'essere posto in luce, ai nostri fini, è che tutti i nuclei frazionali costituenti San Maurizio d'Opaglio si sono sviluppati, e vanno considerati, quali parti di un tutto e quindi visti nella prospettiva di un bacino (il lago e le montagne circostanti) che non solo ha comportato profondi rapporti (culturali, politici, amministrativi e religiosi) tra le diverse comunità componenti, ma

che individua nel lago quasi una "cerniera" naturale di collegamento incentrata in quello che per secoli è stato il fulcro della Riviera: l'isola di S. Giulio.

Di qui due aspetti tradizionali che hanno segnato il territorio ed i cui caratteri sono degni di essere salvaguardati.

a) Il primo aspetto consiste nell'articolazione frazionale.

Dal 1700 in poi, si individuano le seguenti frazioni: "Opaglio (con Bacchiori - oratorio dell'Assunta), Opagliolo (con la Nocciola - oratorio della B.V. Addolorata), Briallo (oratorio di S. Antonio), Sazza (oratorio della B.V. delle Grazie), Lagna (oratorio di S. Rocco), Niverate (con Bordiga - oratorio di S. Domenico), Raveglia (con Pianelli), Bonetto (sive La Porta), Baritto (con Castellanza), Vianova, Prei (oggi con Niverate)" (1). Grosso modo gli stessi nuclei - definiti "casali" - erano stati segnalati da L.A. Cotta verso il 1693: "Opagliolo di fuochi 7, Sazza di fuochi 5, Raveglia di fuochi 8, Alagna di fuochi 8, Briallo di fuochi 22, Baritto di fuochi 3, Neurate di fuochi 9, Via-

nova di fuochi 4, La Porta di fuochi 3, Casa dei Marietti di fuochi 3, Prei di fuochi 3" (2). Nell'elenco del Cotta - osserva il Lomaglio - non figura Opaglio, capoluogo del Comune, al quale all'epoca del Cotta dovevano attribuirsi 7 fuochi; di modo che il totale dei fuochi dell'intero territorio doveva giungere ad 82.

La struttura della comunità, riflessa sul territorio, appare composta da una pluralità di vicinie o vicinati la maggior parte dei quali caratterizzati dalla presenza di un oratorio. E' questa una strutturazione risalente nel tempo - giacchè da alcuni documenti del XIII e del XIV secolo appaiono indicati questi insediamenti (3) - riscontrabile anche in alcune zone della Val Sesia (ad esempio, Rimella). Sembra quindi che l'antico nucleo comunitario venga ad individuarsi nelle singole vicinie (casali, frazioni), di ridotte dimensioni, ove emergono e si riscontrano nel tempo i nomi di alcune famiglie, dalla aggregazione delle quali vicinie risulta la comprensiva comunità di San Maurizio d'Opaglio.

b) Il secondo aspetto è rappresentato dalla

"proiezione" di San Maurizio d'Opaglio verso il lago, con "fuoco" all'isola di San Giulio. Non è senza rilievo la tradizione leggendaria riferita dal Cotta: San Giulio si sarebbe soffermato nel luogo ove si trova l'omonimo oratorio e poco più in basso si sarebbe mosso per raggiungere l'isola usando come imbarcazione il proprio mantello e come remo il proprio bastone. Certo è che si riscontrano lungo il lago alcuni antichissimi (di difficile datazione) imbarcaderi, non rinvenibili lungo la sponda opposta del lago, indicatori di un movimento sistematico verso l'isola e dall'isola. D'altro canto, l'isola di San Giulio non era solo centro religioso, ma anche politico, da cui dipendeva San Maurizio d'Opaglio e di qui il dispiegarsi di rapporti, pure culturali.

Il raccordo con l'isola di San Giulio, anzi l'isola stessa posta come "polo" della pluralità di visuali che dai diversi nuclei frazionali si proietta verso il lago, ancor oggi rappresenta un carattere paesaggistico da salvaguardare anche in quanto in sé contiene e riflette quell'immagine storica e culturale di bacino imperniato sul polo dell'isola.

3. - Caratteri dell'agricoltura tradizionale

Un cenno ai caratteri dell'agricoltura storica di San Maurizio d'Opaglio appare opportuno al fine di meglio comprendere ed apprezzare - ai nostri fini - le particolarità della fascia lungo lago.

L'"Estimo" ordinato dal Vescovo Giovanni Angelo Arcimboldo e redatto in latino nel 1537 dal notaio della Riviera Giovanni Olina, contiene una rilevazione catastale dalla quale si possono ricavare, tra l'altro, notizie sulle colture agrarie, sugli edifici, sui proprietari, sui toponimi (4). In sintesi si può dire che nelle zone verso monte erano ubicate le "selve" e le "brughiere", più in basso, degradando verso il lago, i campi, i frutteti, gli orti, i prati, le vigne. Tre secoli dopo, il Casalis rileva la coltivazione della vite, della segale, del granturco, delle patate, della canapa, del gelso, annotando che gli abitanti "dalla vendita del soprappiù di varie loro derrate traggono un considerevole guadagno, vendendo sui mercati di Orta e di Borgomanero una quantità di noci, pere,

poma e pesche" (5).

La presenza dei frutteti e dei vigneti, così risalente e costante nel tempo, è un indicatore di un'esposizione geografica e di un microclima particolarmente favorevoli che hanno indotto alla coltivazione fratta, in rapporto ai singoli appezzamenti di proprietà, della fascia lungo lago. Il carattere saliente di detta fascia è, dunque, dato da una "naturalità umanizzata" con coltivi a prato, frutteto, etc....., che si estendono e commistano appena a monte della strada antica per Gozzano. Questa "naturalità", protrattasi per secoli, costituisce una particolarità di questo tratto di sponda del lago che lo rende unico rispetto a tutti gli altri tratti della riva del lago d'Orta, i quali sono diversamente caratterizzati. L'antica vocazione agricola dei nuclei di San Maurizio d'Opaglio ha segnato sul territorio quella particolare connotazione che ancora oggi si può scorgere. E' pur vero che condizioni di abbandono e di degrado hanno condotto a dequalificare, in parte, questa zona, ma i suoi tratti caratteristici sono tuttora visibili, e soprattutto riqualificabili e godibili, sia pure in prospettiva diversa da quella

tradizionale.

4. - I presupposti dello sviluppo industriale

E' luogo comune affermare che lo sviluppo economico avvenuto tra le due guerre e soprattutto negli ultimi quarant'anni ha mutato profondamente la vita a San Maurizio d'Opaglio e, conseguentemente, l'aspetto dei suoi piccoli nuclei frazionali. Come spesso accade, anche questo luogo comune contiene un nucleo di verità, cui tuttavia una sia pur breve riflessione storica può recare il contributo della conoscenza di fatti e relazioni che consentono di meglio mettere a fuoco il complesso processo di mutamento sociale che è avvenuto.

Non è a credere che le antiche comunità insediate nei nuclei frazionali fossero statiche e chiuse in se stesse. Le spinte ad emigrare sono risalenti nel tempo: non solo capi-famiglia che preferivano altri lavori a quelli dei campi e portavano a casa i propri guadagni e le esperienze acquisite al di fuori della comunità, ma persone che emigravano a Milano, Roma, Cadice, Barcellona per

svolgere diverse attività artigianali. Il Lomaglio ricorda che scorrendo gli Status Animarum si rilevano numerosissimi gli absentes e che, per contro, tra gli anni 1836-1869 si riscontra l'insediamento di nuove famiglie dai cognomi valsesiani e gozzanesi, segno delle nuove opportunità di lavoro che si realizzavano a San Maurizio d'Opaglio (6).

L'apertura verso l'esterno è dunque un tratto sociale caratteristico. D'altro canto, già in epoca medioevale, a Lagna, i mulini e la "ferriera" servivano altre comunità e gli approdi venivano utilizzati da coloro che per ragioni politiche, amministrative e religiose andavano e venivano dall'Isola di San Giulio, provenendo anche da regioni alpine e - in particolare - dalla Val Sesia.

In epoca a noi più vicina, il Casalis annota che "le vie di comunicazione sono in stato assai buono", in particolare la strada che mette nella bassa Val Sesia e riscontra l'esistenza di una filanda da seta e di una tintoria di tele (7).

L'attività industriale era, dunque, presente e con essa la relativa cultura, lo spirito imprenditoriale, il collegamento con le iniziative ed i mercati esterni, il lavoro di fabbrica.

In particolare, il rapporto con la Val Sesia non è di lieve momento. Per non dire di Girardino d'Opaglio che nel 1276 è investito di tre quarti dell'alpe che i Canonici di San Giulio avevano a Monte Rotondo di Rimella, certo è che le conoscenze specifiche dell'arte di trattare i metalli ed i primi impianti delle rubinetterie hanno un influsso valsesiano. E che il contatto si traducesse anche nella importazione di alcuni modelli culturali è dimostrato dal fatto che alcuni edifici di pregio, particolarmente a Lagna, rivelano tratti architettonici tipici della casa di civile abitazione valsesiana del '700. D'altro canto, il fatto che ai primi dell' '800 si riscontrassero a San Maurizio d'Opaglio cognomi valsesiani è rivelatore di quel collegamento culturale profondo tra la Val Sesia e lo stesso San Maurizio d'Opaglio, alimentato dagli scambi commerciali giornalieri attraverso la Colma.

5. - I beni culturali ambientali

Questi scarni cenni storici servono a me-

glio spiegare la consistenza dei beni culturali ambientali presenti sul territorio e, in particolare, di quelli individuabili nella fascia a lago.

E' noto che nel concetto lato di bene culturale ambientale rientrano diverse categorie di beni, che via via la coscienza critica ha individuato sia a motivo dei differenti pregi intrinseci, sia per il significato che detti beni assumono per gli individui e le collettività, sicchè agli stessi viene assegnato il rango di bene fornito di un interesse pubblico qualificato e, come tale, da salvaguardare, istituzionalizzando - per tale modo - il concetto di bene culturale ambientale (8).

S'è detto che le categorie di beni culturali ambientali sono diverse: esse vanno dalla categoria che contiene presenze ritenute pregevoli in sè, o semplicemente per il loro insieme, ovvero per il valore storico o documentario che esse incorporano, a quella che si traduce in una felice combinazione di elementi naturali e di interventi prodotti dal lavoro umano, o quella che concretizza valori puramente estetici.

Queste categorie di beni culturali ambientali sono tutte presenti in San Maurizio

d'Opaglio e qui è interessante ricordare che il particolare valore estetico delle prospettive a lago (le c.d. bellezze panoramiche) era stato segnalato dallo stesso Casalis nella sua monumentale opera (i cui obiettivi erano peraltro quelli di fornire dati storici e descrittivi della situazione geografica economica e sociale degli insediamenti degli "Stati sardi"), ove in apertura del brano dedicato al Comune di San Maurizio d'Opaglio viene notato: "la sua positura è bellissima" (9).

Volendo ora scendere a fornire qualche sommaria indicazione sui beni culturali ambientali riscontrabili a San Maurizio d'Opaglio, con particolare riferimento alla fascia a lago, può essere utile, metodologicamente, procedere mettendo in risalto, separatamente, alcuni caratteri peculiari:

a) la struttura frazionale.

Anzitutto l'articolazione dei nuclei frazionali separati sul territorio è la caratteristica storica che ha dato forma a San Maurizio d'Opaglio. Sembra dunque indispensabile che qualunque prospettiva di sviluppo urbanistico ed edilizio non cancelli questa specifica caratteristica evitando l'indiscriminata espansione di insediamenti e in-

infrastrutture sia lungo le vie di collegamento tra i nuclei, sia a "macchia d'olio". E' infatti da scongiurare l'evenienza, peraltro già ora percepibile, che si venga a formare nel tempo un indiscriminato continuum edificato che verrebbe a saturare le aree già agricole costituenti gli intorni a verde circostanti i vecchi nuclei edificati. In positivo, occorre che la pianificazione urbanistica preveda e disciplini l'integrazione dei nuclei insediativi di antica formazione mediante aggregazioni coerenti con la tipologia del tessuto urbano e delle singole cellule edilizie, ponendo studio ed attenzione alle specificità dei singoli nuclei che li rendono differenziati e particolarmente connotati l'uno rispetto all'altro.

b) Tracciati viari, attracchi a lago.

Essi rappresentano lo scheletro storico della struttura viaria che adduce al lago e lungo questo si snoda in parallelo, aprendosi ai pochi attracchi per barche sapientemente costruiti. Il ripristino, con l'originale materiale lapideo, di questi tracciati consentirebbe di mettere in evidenza il tradizionale reticolo viario, spesso fian-

cheggiato da muretti a secco, e di godere le prospettive che si aprono sul lago lungo la zona un tempo messa a coltura. Questa rete stradale potrebbe essere integrata per consentire anche al turista di apprezzare il lungolago. I percorsi non dovrebbero consentire il passaggio di autovetture, ma essere studiati per forme di turismo discreto, guidato a comprendere ed apprezzare le connotazioni particolari del territorio di cui sopra s'è fatto cenno, salvaguardandole e valorizzandole.

c) La naturalità umanizzata.

S'è detto che caratteristica saliente del tratto di sponda del lago qui oggetto di considerazione, è costituita dalla tradizionale coltura agricola (ormai in condizione di abbandono e degrado) che conferisce ai luoghi la connotazione di una "naturalità umanizzata", ove ancora, in modo fratto, si individuano le alternanze delle proprietà e dei diversi coltivi. Se non è pensabile di ripristinare viti ed altre colture agricole, è però possibile far rivivere quella "naturalità" attraverso l'alternanza di prati e terreni arborati ove vengono poste a dimora speci e varietà arboree ti-

picamente indigene, evitando costruzioni e manufatti che verrebbero a ledere questa caratteristica originale ed unica delle sponde del lago d'Orta.

d) Gli edifici.

Alcuni edifici (non solo nella frazione di Lagna) presentano tipologie architettoniche interessanti (talune come s'è accennato di derivazione valsesiana), tali da motivare interventi di scrupoloso restauro. Altri, pur senza avere un pregio intrinseco particolare, sono tuttavia segno della cultura tradizionale e pertanto meritevoli di tutela. In antico la copertura in piode connotava il fabbricato civile, mentre il tetto in paglia era proprio dei fabbricati rustici cui gli stessi proprietari e costruttori davano minore importanza. Ora non v'è dubbio che i rari fabbricati con tetto in paglia rinvenibili oggi hanno un interesse storico e documentario notevolissimo che richiede la loro conservazione. Sarebbe del più grande interesse studiare (e restaurare) i ruderi degli antichi castelli medioevali distrutti dai Visconti.

Occorrerà, dunque, procedere ad un analitico inventario delle preesistenze architettoniche

anche dirute, per individuare schemi e stilemi al fine anche di potere suggerire nelle zone edificabili, esterne a congrua fascia di rispetto del lago, un'omogeneità stilistica nell'ambito della quale le diverse progettualità potranno sviluppare varietà di soluzioni e creatività.

NOTE

(1) Così E. LOMAGLIO, San Maurizio d'Opaglio: parliamone con il Cotta e con altri, in Bollettino Storico per la Provincia di Novara, 1982, pp. 223 ss., il quale ricava i dati dallo Status Animarum.

(2) Il passo è tratto dal manoscritto di L.A. Cotta - tuttora conservato nell'Archivio Molli di Borgomanero - facente parte dell'opera Corografia della Riviera di San Giulio, ma non pubblicato, a motivo della sua incompletezza nell'edizione critica curata da Carlo Carena nel 1981.

(3) Vedasi ancora E. LOMAGLIO, op. cit., p. 224.

(4) In proposito si veda A. PAPAIE, L'Estimo del 1537 a Lagna e Briallo, Il Momento, 1991.

(5) Cfr. G. CASALIS, Dizionario Geografico - storico - statistico - commerciale degli Stati di S.M. il Re di Sardegna, Fasc. 78, Torino, 1849, p. 513.

(6) Cfr. E. LOMAGLIO, op. cit., p. 226.

(7) Cfr. G. CASALIS, Loc. ult.cit..

(8) Cfr. G. SERTORIO, I Beni ambientali: Teoria, diritto e prassi, Regione Piemonte, 1983, pp. 15 ss.

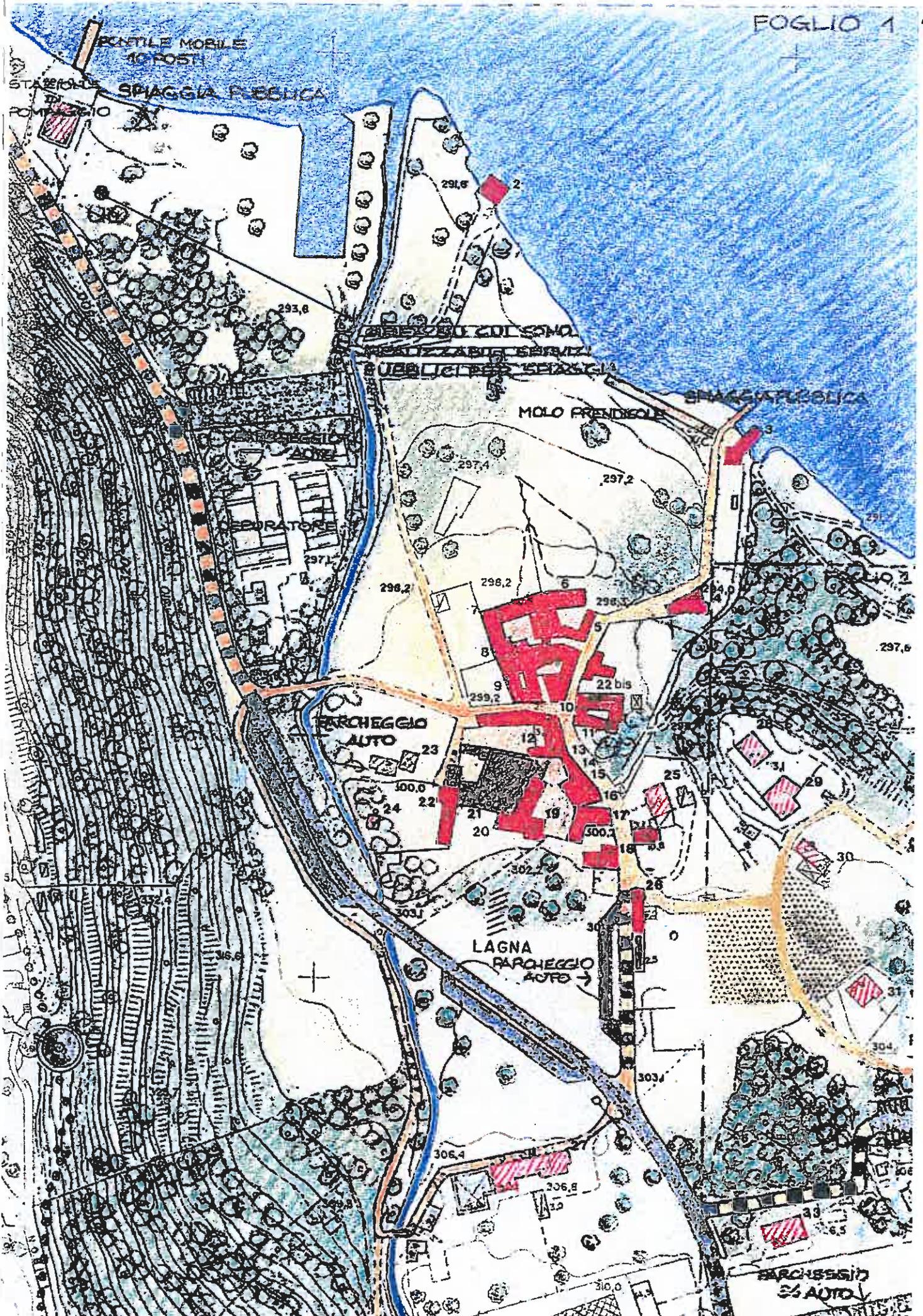
(9) G. CASALIS, op. cit., p. 513.

TAVOLE DI ANALISI
quadro di insieme 1:2000 Allegato 1
tavole di analisi 8 fogli 1:2000
schede analisi edifici
planimetrie analisi Lagna e Pascolo 1:1000

**TAVOLE DI ANALISI
8 FOGLI 1:2000**

FOGII SCALA 1:2000

-  edificio conservato e coerente al contesto ambientale
-  edificio alterato, degradato o estraneo al contesto ambientale
-  edificio estraneo con volume non recuperabile
-  edificio estraneo con volume recuperabile con cambio di destinazione
-  parcheggio auto (forma indicativa, vedi dettaglio 1:100; dimensioni indicative, vedi norme)
-  percorsi automobilistici (vedi planimetrie 1:5000)
-  percorsi pedonali (vedi planimetrie 1:5000 e schede specifiche)
-  percorsi attrezzati per attività sportive (vedi planimetrie 1:5000 e schede: indicativi da sviluppare)
-  percorsi misti per persone a piedi e per auto (vedi planimetrie 1:5000 e schede specifiche)
-  edificio residenziale (vedi norme)
-  area costruibile (vedi norme)



PONTE MOBILE
10 POSTI

STAZIONE
DI
POMPA

STAZIONE
DI
POMPA

STAZIONE
DI
POMPA

SEPARATORE

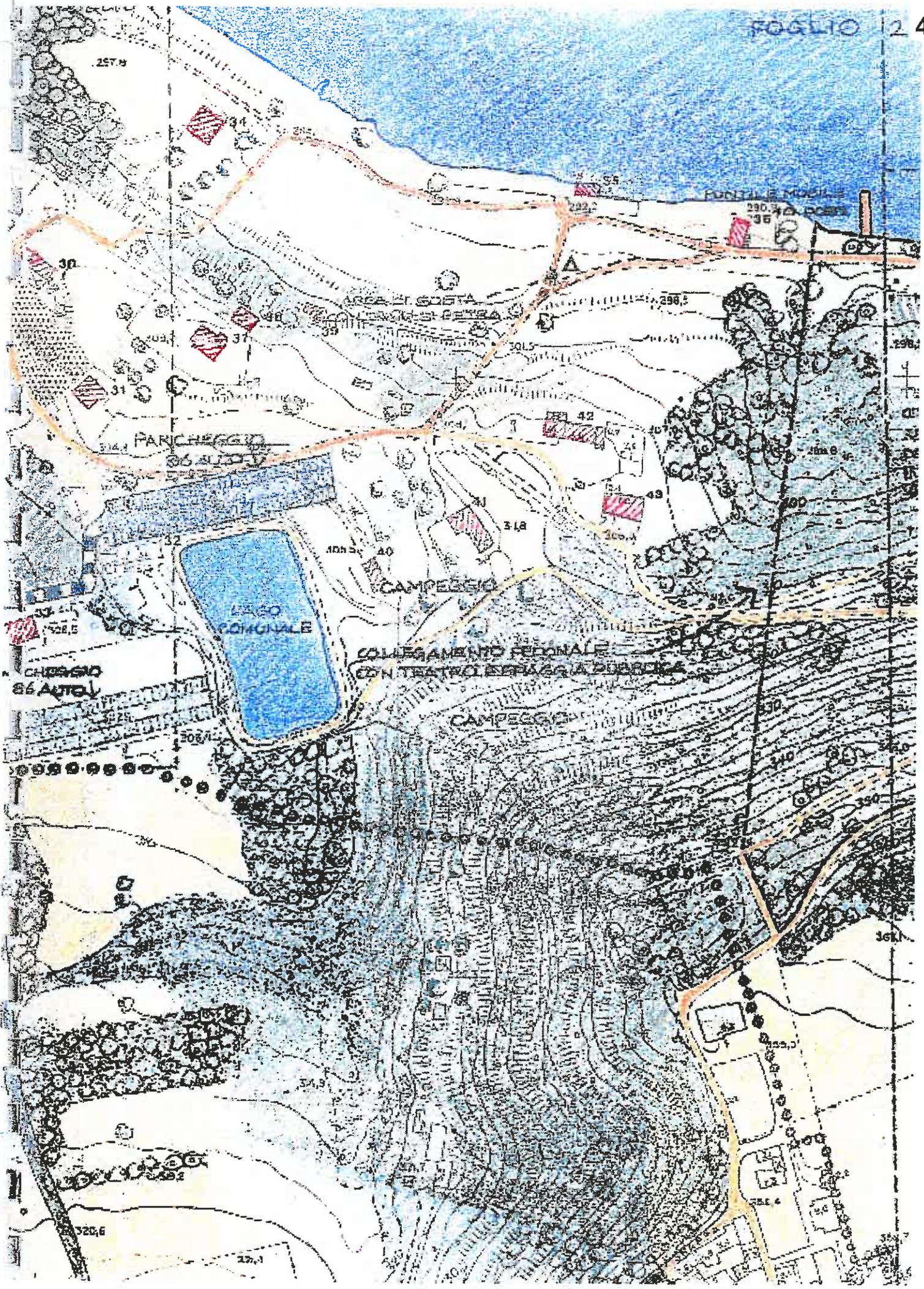
MOLO FREDDIOLE

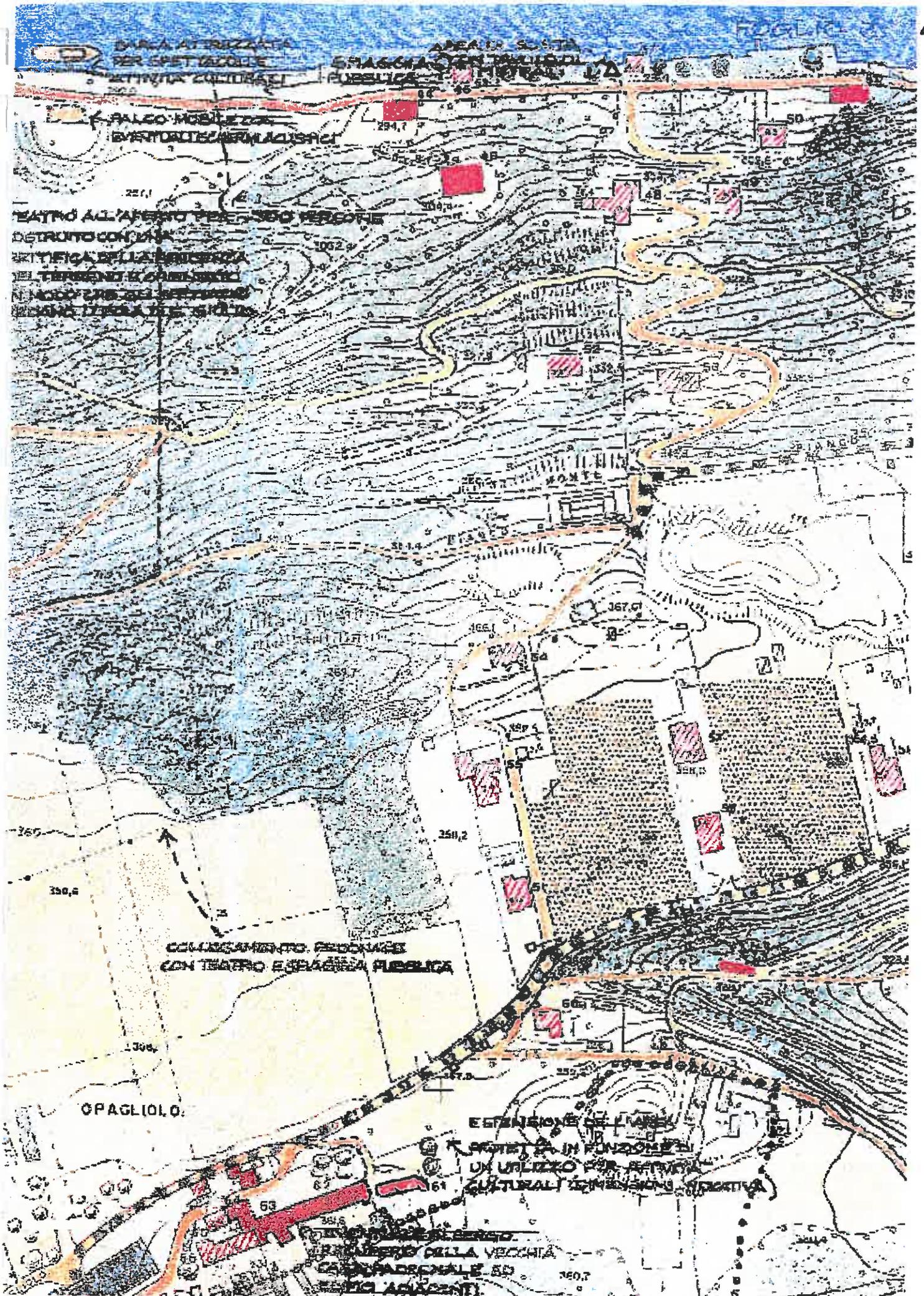
STAZIONE
DI
POMPA

PARCHEGGIO
AUTO

LAGNA
PARCHEGGIO
AUTO

PARCHEGGIO
DI
AUTO





DALLA ATRIZZATA
PER SPETTACOLI
ATTIVITÀ CULTURALI

AREA IN SOSTA
PUBBLICA

PALCO MOBILE
EVENTI TEATRALI E MUSICALI

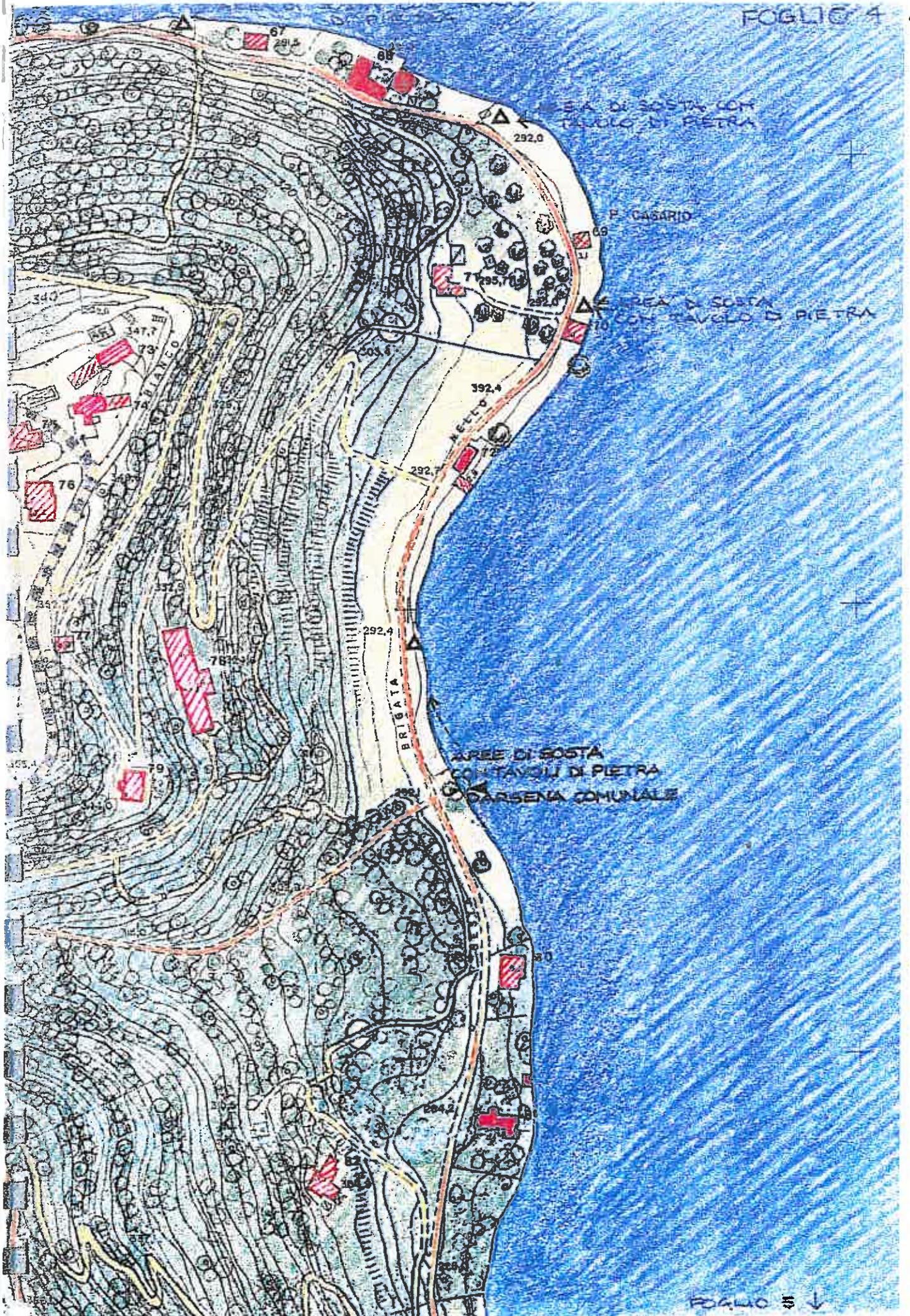
TEATRO ALL'APERTO PER 500 PERSONE
DISTRUTTO CON LA
RETTIFICA DELLA STRADA
NEL TERRENTI E SOTTO
N. 1000 PER IL RISTORANTE
MONTA DI VIA DEL GIARDINO

COLLEGAMENTO PEDONALE
CON TEATRO E SPAGLIA PUBBLICA

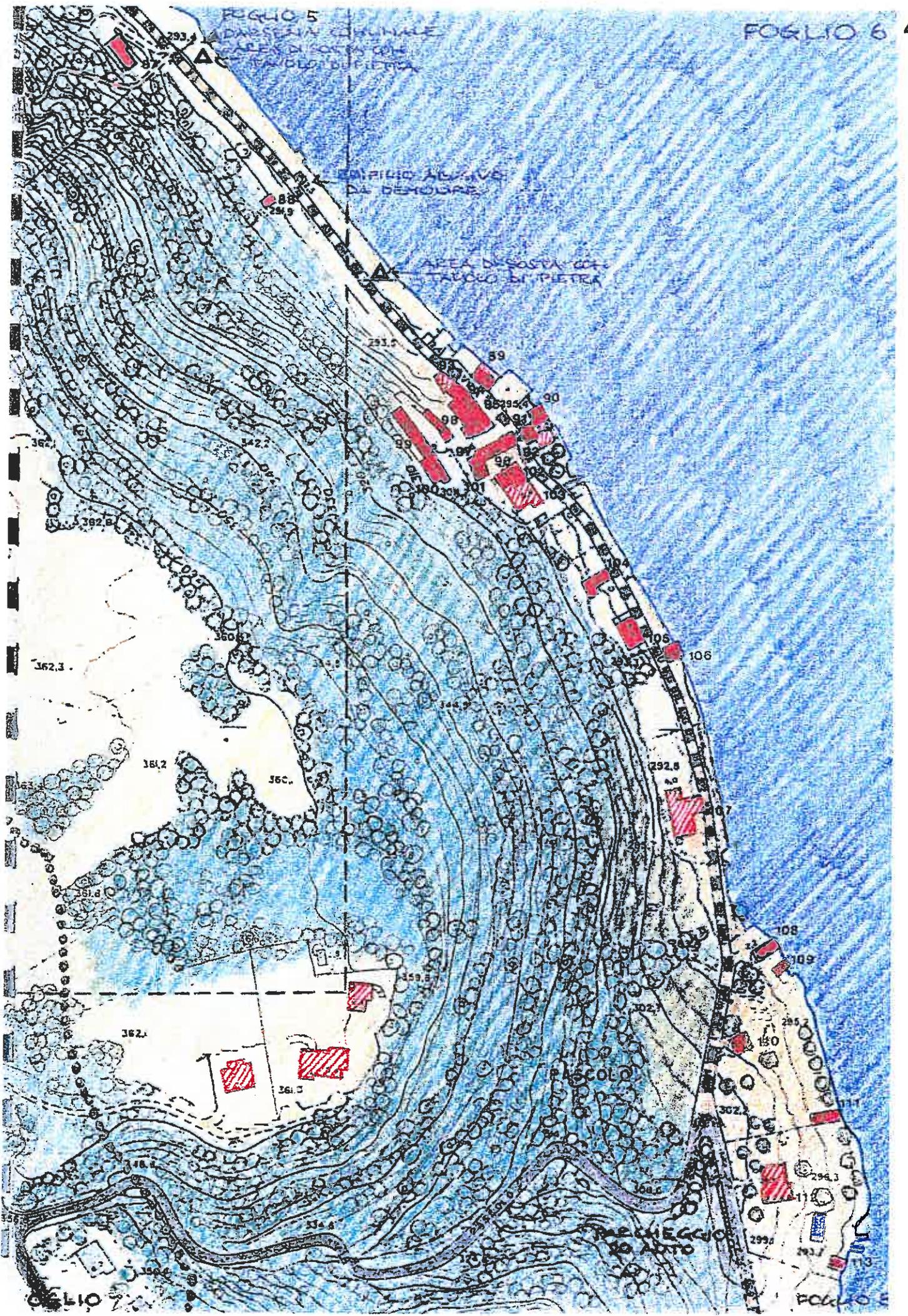
OPAGLIOLA

ESTENSIONE DEL PIANO
PROGETTA IN FUNZIONE DI
UN UFFICIO PER ATTIVITÀ
CULTURALI (MUSEO, BIBLIOTECA)

PIANO PAVIMENTO
FRONTERO DELLA VECCHIA
CANTIERE N. 50
MONTA ADIACENTI







FOGLIO 5

FOGLIO 6

DARSENA CIRCONALE
CASCINA DI OTTA CON
TACCO DI PIETRA

EMPLIO ALVINO
DA DEMOLIRE

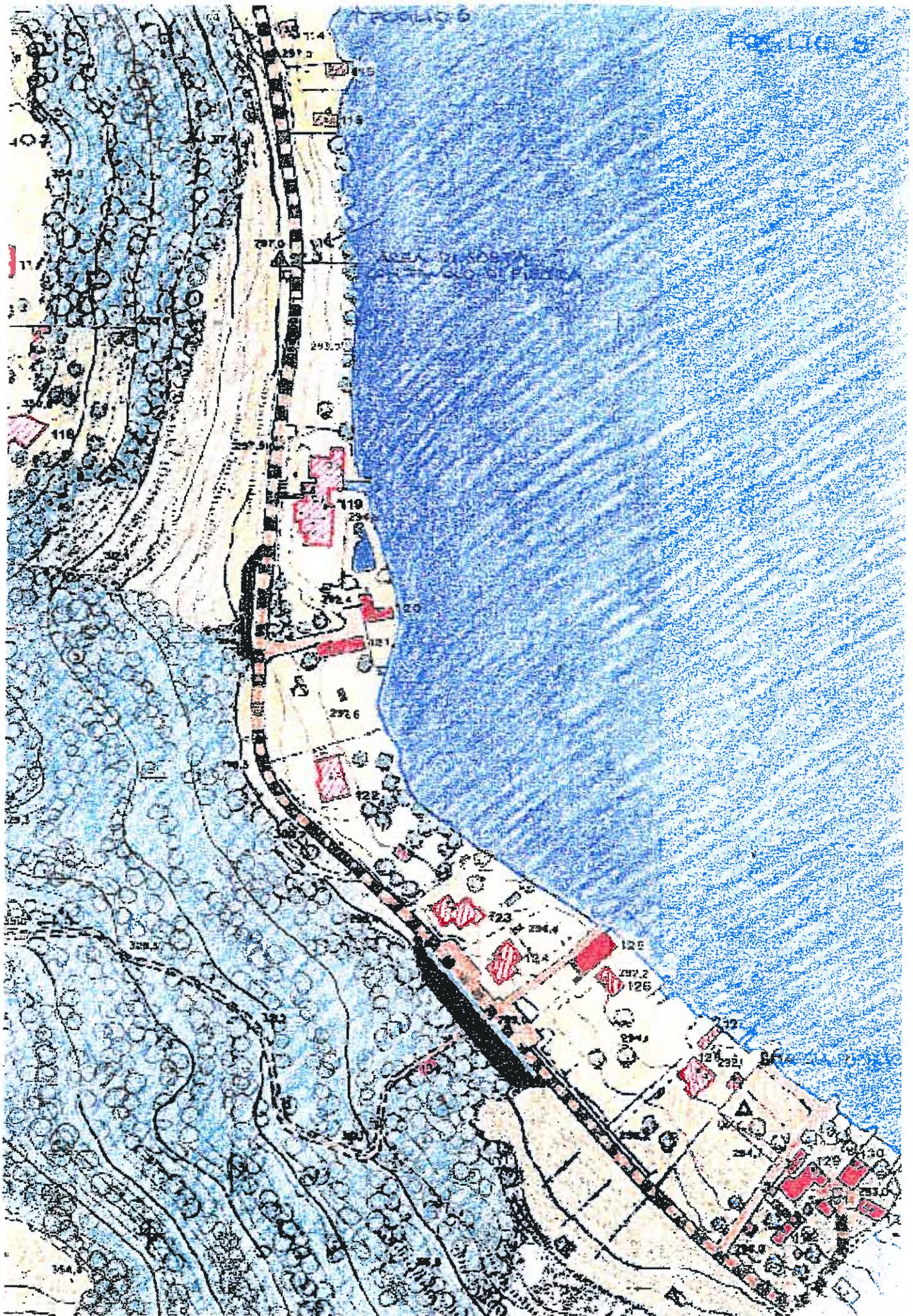
AREA DI SOSTA CON
TACCO DI PIETRA

SCOLO

PARCHEGGIO
IN AUTO

GELIO

FOGLIO 5



SCHEDE ANALISI EDIFICI

edificio conservato o coerente al contesto amb.	edificio alterato o degradato	edificio estraneo al contesto ambientale architettonico
		1
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
	10	
11		
12		
13		
14		
15		
16		
	17	
18		
	19	
	20	
		21
22		
	22 bis	
	23	
24		
		25
	26	
	27	
		28
		29
	30	
		31
		32
		33
		34

edificio conservato o coerente al contesto amb.	edificio alterato o degradato	edificio estraneo al contesto ambientale architettonico
	35	
36		
		37
		38
		39
		40
		41
		42
		43
44		
45		
46		
47		
		48
	49	
		50
	51	
		52
		53
		54
		55
		56
		57
		58
		59
		60
	61	
62		
	63	
	64	
		65
		66
		67
	68	
		69

edificio conservato o coerente al contesto ambientale	edificio alterato o degradato	edificio estraneo al contesto ambientale architettonico
		70
		71
72		
		73
		74
		75
		76
	77	
	78	
79		
	80	
81		
		82
	83	
	84	
	85	
		86
		87
	88	
	89	
	90	
	91	
		92
	93	
94		
95		
	96	
	97	
	98	
	99	
	100	
	101	
	102	
		103
104		

edificio conservato o coerente al contesto ambientale	edificio alterato o degradato	edificio estraneo al contesto ambientale architettonico
105		
106		
	107	
108		
109		
110		
	111	
	112	
	113	
		114
		115
		116
		117
		118
		119
	120	
	121	
		122
		123
		124
		125
		126
		127
		128
	129	
	130	
	131	
	132	
	133	
	134	

Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

**PLANIMETRIE ANALISI
LAGNA E PASCOLO 1:1000**

TAVOLE DI ANALISI

SCALA 1:1000

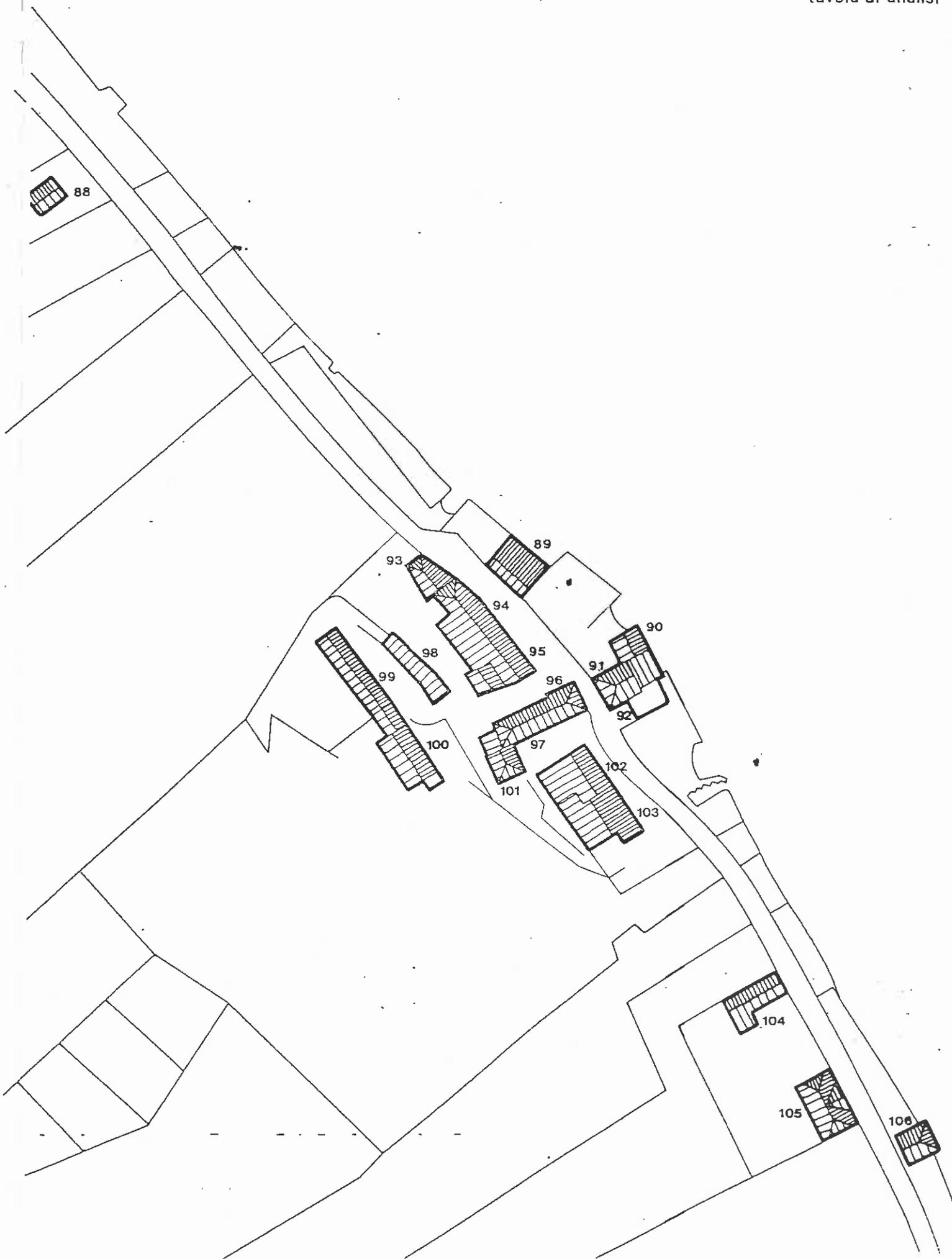
 edificio conservato e coerente al contesto ambientale

 edificio alterato o degradato  rudere

 edificio estraneo al contesto ambientale

 edificio industriale





TAVOLE DI PIANO
viabilità I e II fase Allegato 2
viabilità III fase 1:5000 Allegato 3
nuovi insediamenti 1:5000 Allegato 4
interventi riva lago 1:5000 Allegato 5
tavole di piano (vedi tav. di analisi) 1:2000
planimetrie di piano Lagna e Pascolo

COMUNE DI S. MAURIZIO D'OPAGLIO

PROVINCIA DI NOVARA

PIANO PAESISTICO FASCIA A LAGO

SCHEMA DELLA VIABILITA' I e II FASE

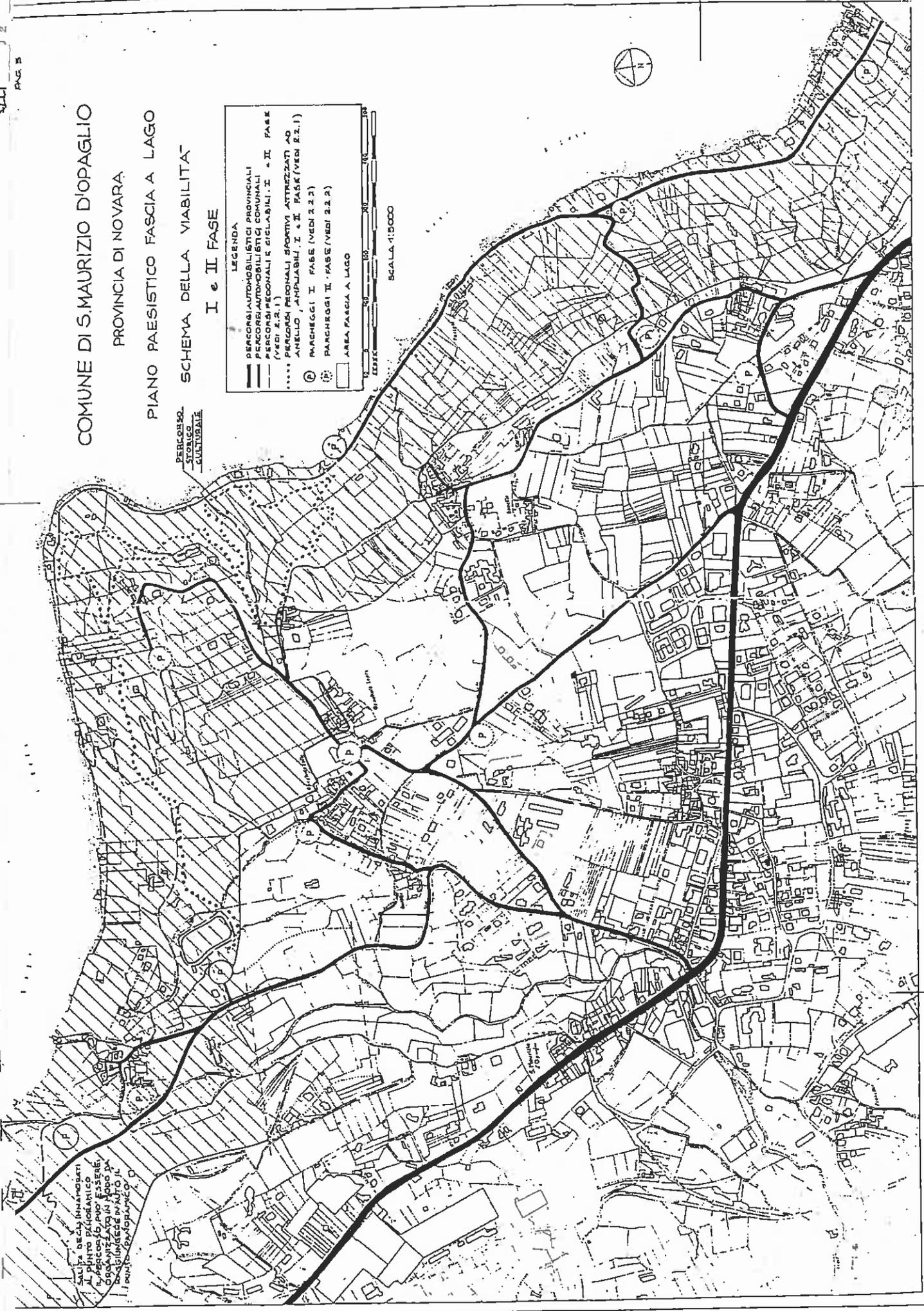
PERCORSO
STORICO
CULTURALE

LEGENDA

- PERCORSI AUTOMOBILISTICI PROVINCIALI
- PERCORSI AUTOMOBILISTICI COMUNALI
- PERCORSI PEDONALI E CICLABILI, I - II FASE (VEDI 2.2.1)
- PERCORSI PEDONALI SPORTIVI ATTREZZATI AD ANELLO "AMPIABILI", I - II FASE (VEDI 2.2.1)
- ⊙ PARCHeggi I FASE (VEDI 2.2.2)
- ⊙ PARCHeggi II FASE (VEDI 2.2.2)
- AREA FASCIA A LAGO

0 20 40 60 80 100 METRI

SCALA 1:5000



Sulla base di interventi
AL CENTRO della VIABILITA'
CULTURALE, il Piano Paesistico
ha individuato un percorso
storico-culturale nel
territorio comunale.

COMUNE DI S. MAURIZIO D'OPAGLIO
PROVINCIA DI NOVARA
PIANO PAESISTICO FASCIA A LAGO
NUOVI INSEDIAMENTI

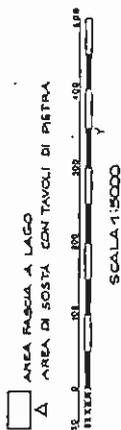
■ EDIFICIO RESIDENZIALE,
■ AREA COSTRUIBILE

AREA FASCIA A LAGO

SCALA 1:5000
N.B. IN POSIZIONE DA DEFINIRE, INATTEGGIO
E RICHIAMO DI RIPOSO A LAGHETTO, ANTIPIA
SALVATICA.



COMUNE DI S. MAURIZIO D'OPAGLIO
PROVINCIA DI NOVARA
PIANO PAESISTICO FASCIA A LAGO
INTERVENTI SULLA RIVA DEL LAGO



DARSENA COMUNALE



BARCA ATTREZZATA
TEATRO

PONTILE MOBILE 10 NOTTI
SPAGGIA PUBBLICA

SPAGGIA PUBBLICA

PONTILE MOBILE 10 NOTTI
SPAGGIA PUBBLICA

**PLANIMETRIE DI PIANO
LAGNA E PASCOLO 1:1000**

TAVOLE DI PIANO SCALA 1:1000



edificio conservato e coerente al contesto ambientale



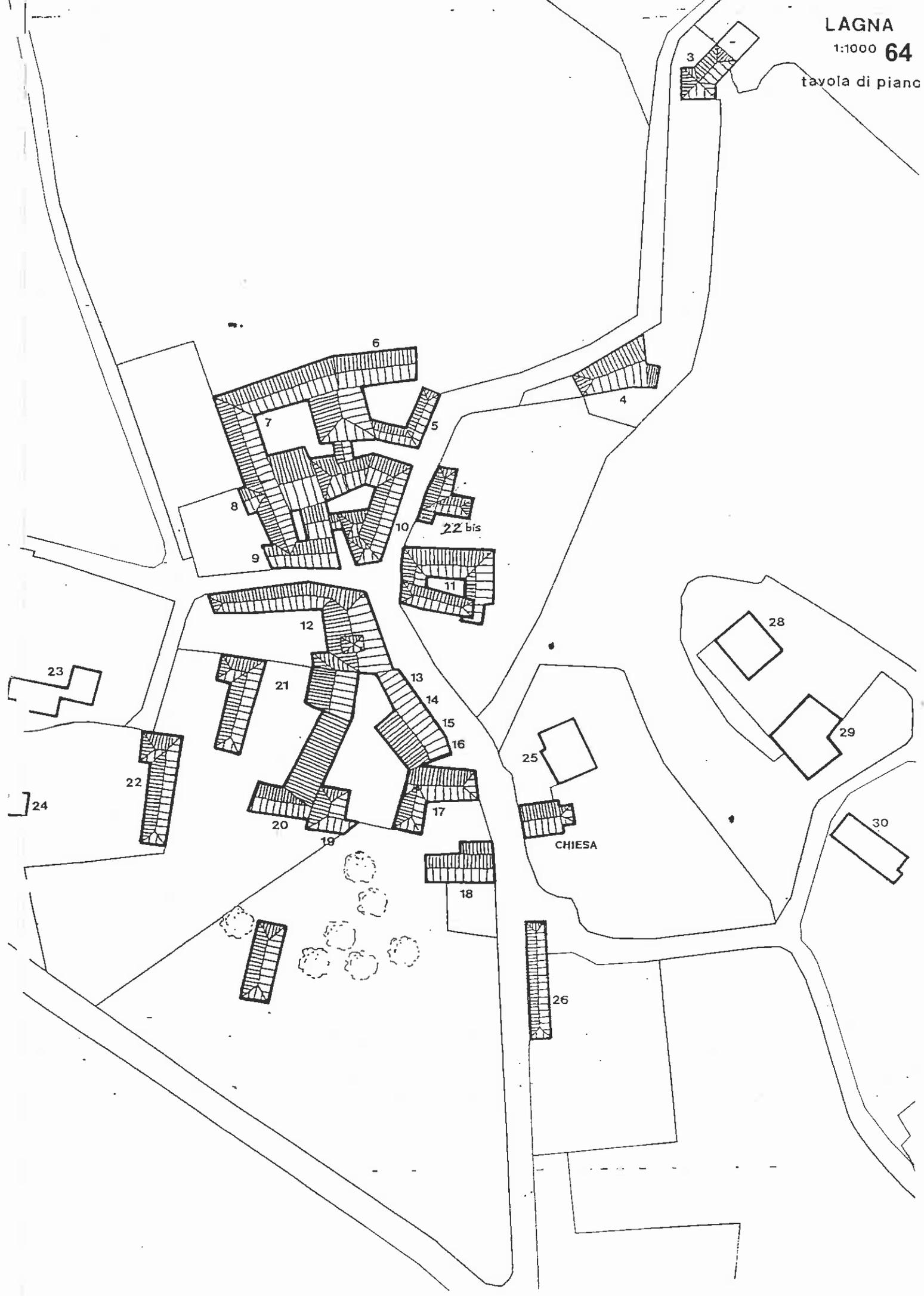
edificio alterato o degradato

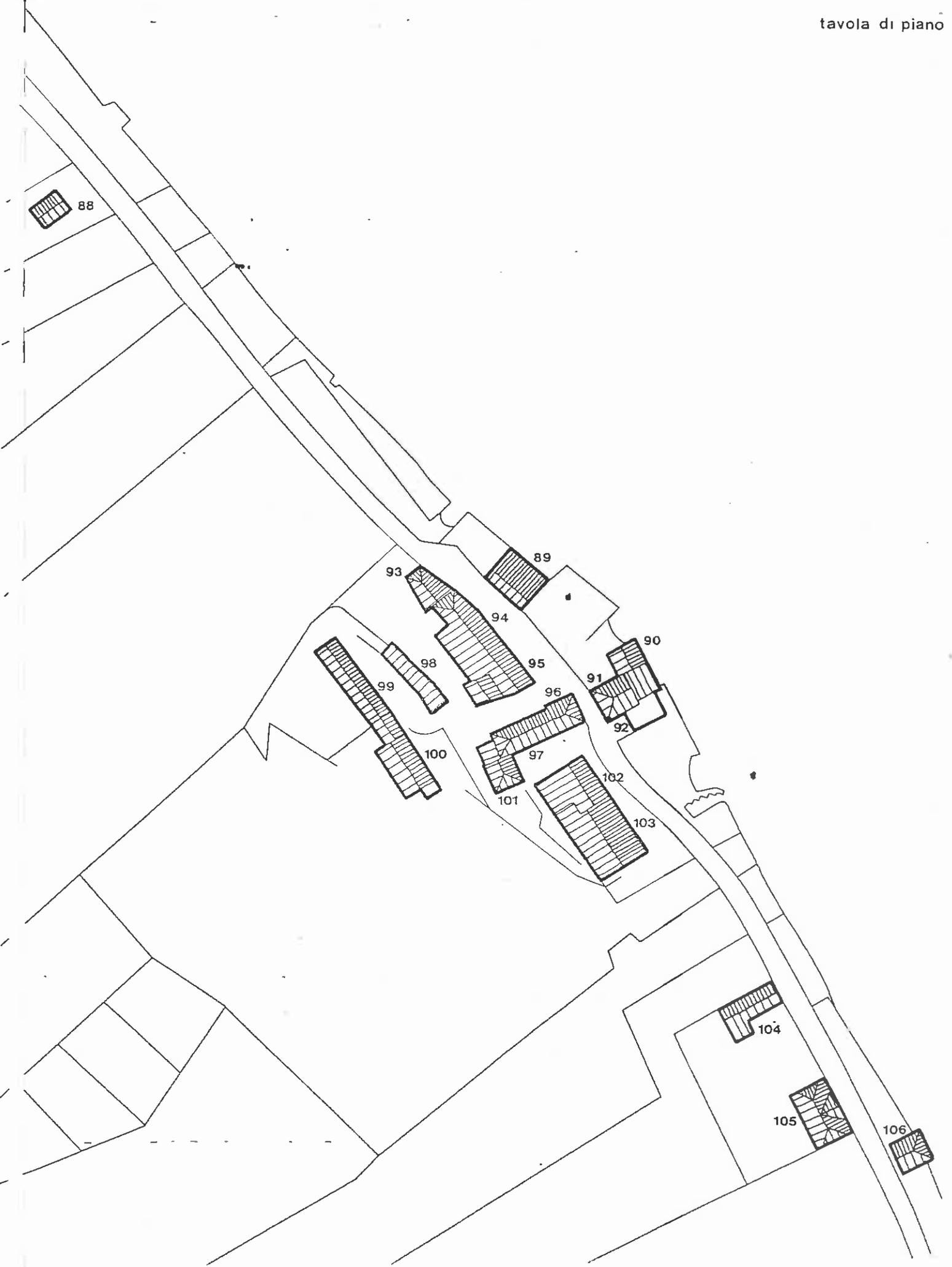


edificio estraneo al contesto ambientale



edificio industriale





NORME DI ATTUAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE¹

TITOLO I: NORME DI INQUADRAMENTO GENERALE

Art. 1	Ambito e contenuti del Piano.	Pag. 70
Art. 2	Elaborati del Piano.	Pag. 70
Art. 3	Effetti del Piano.	Pag. 73
Art. 4	Aree adiacenti.	Pag. 73

TITOLO II: NORME DI TUTELA GENERALE DI SETTORE

Art. 5	Subdelega al Comune.	Pag. 74
Art. 6	Prevenzione incendi.	Pag. 74
Art. 7	Cave e discariche.	Pag. 74
Art. 7bis	Area di interesse archeologico.	Pag. 75
Art. 8	Reti di distribuzione, impianti e infrastrutture, bombole gas.	Pag. 75

TITOLO III: AMBITI TERRITORIALI DI TUTELA

Art. 9.	Tavole di piano.	Pag. 75
Art. 10	Disposizioni e criteri riguardanti gli edifici.	Pag. 76
Art. 11	Attività turistico-alberghiere.	Pag. 79
Art. 12	Disposizioni e criteri riguardanti gli edifici agricoli.	Pag. 79

¹ Il testo in grassetto corrisponde alle modifiche apportate alla formulazione originaria del Piano Paesistico.

Art. 13	Attività' agricole esistenti.	Pag. 79
Art. 14	Boschi e frutteti.	Pag. 80
Art. 15	Agriturismo.	Pag. 80
Art. 16	Nuove costruzioni per l'agricoltura e per l'agriturismo.	Pag. 81
Art. 17	Nuove costruzioni.	Pag. 81
Art. 17 bis	Attività produttive	Pag. 82
Art. 18	Recinzioni.	Pag. 82
Art. 19	Campeggi.	Pag. 83
Art. 20	Viabilità e parcheggi.	Pag. 83
Art. 21	Fontane, illuminazione, segnaletica: cartelli indicatori e cartelli, esplicativi.	Pag. 83
Art. 22	Cassonetti rifiuti.	Pag. 84
Art. 23	Attrezzature pubbliche di ristoro, servizi e aree di sosta con tavoli di pietra.	Pag. 84
Art. 23 bis	Aree a servizi pubblici	Pag. 84
Art. 24	Depositi attrezzi da giardino.	Pag. 85
Art. 25	Sponda del lago.	Pag. 85

TITOLO IV: NORME FINALI

Art. 26	Sostituzione del comune agli obblighi di manutenzione	Pag. 86
Art. 27	Vigilanza	Pag. 87
Art. 28	Repressione degli interventi abusivi	Pag. 87

ALLEGATI

- All.1 Schede riguardanti i criteri progettuali Pag.88/132
- All.2 Schede riguardanti gli edifici Pag.133/198
- All.3 Schede dei tipi di intervento sugli edifici Pag.199/207

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. 146 del D. Lgs 490/99 ed alcune altre aree già tutelate precedentemente con DM 25/2/1974 e D.M. 1/8/1985 ai sensi dell'art. 140 del D. Lgs 490/1999, con alcune variazioni motivate nella relazione introduttiva (analisi svolte e criteri di valutazione). Il piano definisce la perimetrazione (vedi planimetrie di piano scale 1: 5000 e 1: 2000) e le misure di salvaguardia.

L'allegata tavola 1) "Delimitazione fascia a lago Quadro d'insieme scala 1:2.000" rappresenta esclusivamente il quadro d'insieme delle otto tavole di analisi-piano riportate da pag. 40 a pag. 47 del presente fascicolo. Il piano non esercita alcuna efficacia al di fuori delle aree rappresentate nelle tavole di analisi-piano riportate da pag. 40 a pag. 47.

Art. 2

Elaborati del Piano

Il Piano, come richiesto da L.R. 20 del 12.04.1989 art. 5 e art. 6, si compone dei seguenti elaborati:

Relazione:

obiettivi
metodo di lavoro
analisi svolte e criteri di valutazione
ricerca storica

tavole di analisi:

Allegato 1:
Delimitazione fascia a lago- Quadro
d'insieme 1:2.000;
tavole di analisi (8 fogli) 1: 2000

schede analisi edifici;
tavola di analisi: Lagna 1:1.000;
tavola di analisi: Pascolo 1:1.000;

Tavole di piano:

Allegato 2:
viabilità I e II fase 1:5.000
Allegato 3:
viabilità III fase 1:5.000;
Allegato 4:
nuovi insediamenti 1: 5.000
Allegato 5:
interventi via lago 1:5.000;
tavole di piano 1:2.000: vedi tavole di
analisi (8 fogli);
tavola di piano: Lagna 1:1.000;
tavola di piano: Pascolo 1:1.000;

Norme di Attuazione:

norme in 33 articoli
Allegato 1:
schede riguardanti i criteri progettuali
Allegato 2:
schede riguardanti gli edifici
Allegato 3:
schede dei tipi di intervento sugli
edifici

Tavole di approfondimento:

1. Pianta parcheggi torrente Lagna; pianta
pavimentazioni e illuminazione strade;
scala 1: 500;
2. Pianta parcheggio via al Porto Lagna;
scala 1: 100;
3. Sezioni e dettagli parcheggio via al
Porto Lagna; scala 1: 100 e 1: 20;
4. Pianta parcheggio via Lungolago
fratelli di Dio; scala 1: 500;

-
5. Pianta pavimentazioni e illuminazione strada a lago; scala 1: 500;
 6. Pianta pavimentazioni e illuminazione strada a lago; scala 1: 500;
 7. Pianta pavimentazioni e illuminazione strada a lago fino a Pascolo; scala 1: 500;
 8. Pianta pavimentazioni e illuminazione strade di Pascolo; scala 1: 500;
 9. Pianta pavimentazioni e illuminazione strada per via Lungolago Beltrami; scala 1:500;
 10. Pianta pavimentazioni e illuminazione da via Pascolo a Lungolago; scala 1: 500;
 11. Pianta pavimentazioni e illuminazione fino a Gozzano; scala 1: 500;
 12. Pianta aree di sosta con tavoli di pietra; scala 1: 50;
 13. Dettaglio plinto e collegamenti corpo illuminante; scala 1: 10;
 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;

16. Campeggio; scala 1: 1000;

17. Planimetria dei percorsi pedonali
attrezzati per attività sportive (percorsi
salute); scala 1: 2000;

18. Planimetria dei percorsi pedonali
attrezzati per attività sportive; scala 1:
2000;

Art. 3

Effetti del Piano

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

Le indicazioni contenute nel Piano e le relative norme di attuazione sono efficaci e vincolanti dalla data di entrata in vigore delle deliberazioni del Consiglio Regionale di approvazione del Piano e sostituiscono la strumentazione territoriale ed urbanistica di qualsiasi livello.

Il Comune deve, entro 180 giorni dall'entrata in vigore del Piano, adeguare con deliberazione consiliare il proprio strumento urbanistico alle previsioni prevalenti del Piano e inserire nelle proprie norme tecniche di attuazione disposizioni di rinvio alle presenti norme.

Art. 4

Aree adiacenti

Per le aree adiacenti al perimetro della fascia a lago è opportuno che il PRGC assegni preferibilmente destinazioni ad attività' residenziali, agricole o turistiche con particolare attenzione alle sistemazioni a verde ed agli alberi, privilegiando le varietà autoctone e adottando le soluzioni

tipologiche ed architettoniche analoghe a quelle dell'area del piano.

TITOLO II: NORME DI TUTELA GENERALE DI SETTORE

Art. 5

Subdelega al Comune

Nelle aree ricadenti all'interno del PP sono sub delegate al Comune le funzioni amministrative riguardanti il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 151 del D.Lgs 490/99 per gli interventi normati dal PP stesso.

Art. 6

Prevenzione incendi

In tutto il territorio del piano e' vietato accendere fuochi all'aperto salvo dove saranno appositamente predisposti focolari attrezzati e protetti.

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 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.

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

E' 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 di interesse archeologico

L'area delimitata in senso antiorario dalle strade Via Arcangelo Frattini, Strada vicinale Pescia, Strada comunale da Barritto a Opagliolo Sotto, Via per Lagna, è classificata di interesse-archeologico.

Ogni scavo o movimento terra dovrà essere preventivamente comunicato alla Soprintendenza Archeologica per il Piemonte 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 e della stazione di pompaggio esistenti.

TITOLO III: AMBITI TERRITORIALI DI TUTELA

Art. 9

Tavole di piano

Le tavole di analisi-piano, ai fini della tutela ambientale e paesistica, individuano i seguenti elementi:

- edificio conservato e coerente al contesto ambientale;
- edificio alterato, degradato o estraneo al contesto ambientale;
- edificio estraneo con volume non recuperabile;
- edificio estraneo con volume recuperabile con cambio di destinazione;
- parcheggio auto;
- percorsi automobilistici;
- percorsi pedonali;
- percorsi attrezzati per attività sportive;
- percorsi misti per persone a piedi e per auto;
- edificio residenziale;
- area costruibile.

Art. 10

Disposizioni e criteri riguardanti gli edifici

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

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

In fase di adeguamento al PP, il PRGC dovrà censire gli edifici secondo l'uso dei materiali per i paramenti murali e per le coperture evidenziando quelli ancora coperti con piode e i muri ancora in pietra a vista. Per questi ultimi dovrà essere prescritto il mantenimento delle caratteristiche presenti. Per tutti gli altri sarà prescritto:

- il ripristino della copertura in piode per gli edifici costruiti originariamente con tale caratteristica e che hanno subito recenti interventi di sostituzione
- 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 prescrive l'uso di tegole marsigliesi o coppi curvi piemontesi in laterizio colore naturale, non antichizzato.

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.

Queste indicazioni orientative devono essere espressione, più che nell'apparenza dell'edificio, nella sua sostanza, cioè la struttura costruttiva in relazione ai materiali usati. Per esempio la scelta di tecnologie che prevedono l'uso di travi di legno per il tetto (non travi lamellari ma parti di tronchi veri e propri) connesse secondo le tecniche costruttive locali, già di per se' definisce dimensionalmente, come pendenze, aggetti ed altri dettagli una parte di grande rilievo formale dell'edificio.

Il rispetto di queste tecnologie, pur lasciando spazio alle più ampie possibilità, creative, porta quasi di necessita' alla costruzione di un edificio congruente al contesto ambientale.

Tuttavia anche l'uso di tecnologie e di materiali più recenti, come per esempio l'acciaio e il calcestruzzo può essere preso in considerazione, per gli edifici meno vicini al bordo del lago. In questo caso il riferimento al contesto ed il rispetto delle sue "regole" armoniche potrebbero essere attuato attraverso analogie formali e dimensionali. Le coperture debbano essere in ogni caso realizzate in pietra vicino al lago o in coppi più lontano, per l'importanza paesistica che la copertura ha, anche vista da grande distanza (vedi per esempio foto panoramiche di Lagna) e la sua capacita' di costituire un elemento caratterizzante l'ambiente.

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 o cantine, devono esse 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. 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 necessita' dell'edificio, mascherandole fin dove e' possibile dall'esterno.

Norme in sintesi (le norme sono meglio specificate nelle "Schede riguardanti i criteri progettuali a pagg. e seguenti):

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 (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); le colorazioni dell'intonaco esterno sono regolate da apposite schede (da pagg. 94 a 99);

2) I manti di copertura saranno in piode sottili (spessore da 3 a 5 cm), in coppi o tegole in laterizio secondo le indicazioni del censimento di cui al terzo comma del presente articolo;

3) In alcuni degli edifici esistenti pre-50 classificati dal Piano come "edifici conservati o coerenti al contesto ambientale" o come "edifici alterati o degradati" (vedi planimetrie e schede edifici) sono ammessi cambi di destinazione e limitati aumenti volumetrici con i criteri indicati sulle schede degli edifici e con le modalità esecutive illustrate in questo stesso articolo;

4) Per gli edifici pre-50 classificati dal piano come alterati o degradati fatta salva diversa disposizione contenuta nelle schede riguardanti gli 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 aumento volumetrico fino ad un massimo del 20% con i criteri indicati in questo stesso articolo;

5) Per gli edifici esistenti post-50 classificati dal piano come "estranei al contesto ambientale architettonico", fatta salva diversa disposizione contenuta nelle schede riguardanti gli edifici, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con ampliamento un tantum del 40% del volume esistente articolato su massimo due piani fuori terra, 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".

Art. 11

Attività turistico-alberghiere

Gli interventi sugli edifici esistenti destinati ad uso turistico-alberghiero sono normati dalle singole schede riguardanti gli edifici.

Per gli edifici residenziali classificati dalle "schede analisi edifici" quali "edifici estranei al contesto ambientale architettonico", è ammesso il cambio di destinazione d'uso in attività turistico-alberghiere così come normata dalla L.R. 14/95 e s.m.i. e la trasformazione della struttura e dell'aspetto architettonico con un aumento volumetrico un tantum del 60%, secondo un progetto di riqualificazione architettonica esteso a tutto l'edificio secondo i criteri dell'art. 10 e delle "Schede riguardanti i criteri progettuali".

L'aumento di volumetria dovrà essere articolato, su non più di due piani fuori terra.

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 risorse 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 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia di tipo A e B).

Art. 13

Attività agricole esistenti

La promozione e lo sviluppo delle attività agricole tradizionali - in particolare frutteti ed orti (vedi Relazione: introduzione storica) 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 L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 14

Boschi e frutteti

E' obiettivo del piano la conservazione dei boschi e dei frutteti esistenti e che costituiscono uno dei caratteri tipici della fascia a lago (vedi Relazione: introduzione storica). 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 altro fusto, introducendo inoltre varietà autoctone in sostituzione graduale delle essenze non propriamente indigene.

Art. 15
Agriturismo

L'agriturismo e' consentito ed auspicato nelle aziende agricole esistenti, riattando i fabbricati presenti secondo i criteri contenuti nell'art. 10 nel rispetto della L.R. 23 marzo 1995, n. 38. "Disciplina dell'agriturismo".

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 L.R. 56/77 e s.m.i. ai terreni ricadenti all'interno dell'area.

Art. 17
Nuove costruzioni

Non sono consentite nuove costruzioni tranne nei limiti dei casi elencati, le modalità costruttive devono comunque rispettare rigorosamente le indicazioni dell'art. 10:

- 1)a Lagna sull'area a sud dell'abitato (foglio 2, mappale 612) è consentita la costruzione di un edificio residenziale monofamigliare con slp totale massima di 160 mq (vedi schema assonometrico a pagina 139) (foglio 1);
- 2)a Lagna, nei lotti ancora liberi dell'area residenziale esistente a sud-est dell'abitato, come specificatamente indicato in cartografia, è consentita la realizzazione di edifici residenziali con indice di densità territoriale di 0,8 mc/mq e altezza max pari a 2 piani fuori terra;

- 3)a Opagliolo nei lotti ancora liberi dell'area residenziale esistente a nord-est dell'abitato, come specificatamente indicato in cartografia, è consentita la realizzazione di edifici residenziali con indice di densità territoriale di 0,6 mc/mq e altezza max pari a 2 piani fuori terra.

Art. 17 bis
Attività produttive

Sugli edifici destinati ad attività produttive esistenti ancorché non individuate in cartografia sono consentite interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di slp.

Gli interventi di trasformazione sono consentiti secondo le modalità prescritte dagli artt. 10 e 11 e dovranno prevedere una adeguata sistemazione e riqualificazione paesistica di tutta l'area di pertinenza.

Per gli edifici industriali-artigianali (come il 1/21 e il 4/75) è consentita solo ordinaria manutenzione. E' consentita demolizione e nuova costruzione con volumetria totalmente recuperabile solo con cambio destinazione in agricola, residenziale o turistico alberghiera (fogli 1 e 4), secondo i criteri definiti nelle schede riguardanti gli edifici.

Art. 18
Recinzioni

Sono consentite recinzioni di pietra, di legno, di ferro o con siepi, realizzate esclusivamente come indicato sulle schede specifiche allegate e secondo le seguenti caratteristiche:

garantire il regolare deflusso delle acque ed avere un'altezza verso il fronte lago di max 120 cm;

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; 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* (capello da prete)
- *Fagus sylvatica* (faggio)
- *Ilex aquifolium* (agrifoglio)
- *Prunus spinosa* (alloro)
- *Ligustrum* (ligustro)
- *Taxus baccata* (tasso)

Art. 19
Campeggi

Nel territorio del Piano è consentito l'allestimento di un campeggio solo nelle località individuate nell'allegata cartografia.

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

Viabilità e parcheggi sono regolati come indicato sulle planimetrie allegate in scala 1:2000 e 1:5000 e sulle tavole di approfondimento, con una gradualità di intervento schematicamente indicata in tre fasi.

Le strade, le pavimentazioni, i cartelli indicatori, i ponti ed ogni altro manufatto riguardante viabilità e parcheggi debbono essere costruiti come indicato sulle specifiche schede allegate.

Per i percorsi, proposte diverse potranno essere prese in considerazione da specifici piani di settore (Piano delle piste ciclabili) qualora adottino soluzioni più congruenti con la morfologia naturale del terreno ed incentivanti la fruizione.

Art. 21

Fontane, illuminazione, segnaletica: cartelli indicatori e cartelli esplicativi

Le fontane e le lampade devono essere realizzate come indicato sulle specifiche schede allegate.

La segnaletica deve essere organizzata e coordinata con i criteri illustrati sulle specifiche schede allegate. In tutta l'area del Piano non sono ammessi manifesti o cartelli pubblicitari.

Art. 22

Cassonetti rifiuti

I cassonetti rifiuti vanno realizzati come indicato sulla specifica scheda allegata.

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 essere realizzate con i criteri indicati sulle specifiche schede allegate.

Art. 23 bis

Aree a servizi pubblici

Il PRGC nella fase di adeguamento al PP dovrà individuare l'esatta delimitazione delle aree a parcheggio classificate dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed espressamente previste dal PP stesso secondo la disposizione planimetrica individuata sulle tavole di maggior dettaglio.

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 e/o 22 della L.R. 56/77 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 dovrà essere realizzato ad una distanza minima dalla riva del lago di 80 ml e per una superficie max di 40 mq di slp (120mc) purché realizzato in legno o in muratura secondo i criteri dell'art. 10 e delle relative schede progettuali;

- le eventuali recinzioni dovranno essere conformi alle prescrizioni dell'art. 18.

Art. 24

Depositi attrezzi da giardino

E' ammessa la costruzione di depositi attrezzi da giardino preferibilmente in costruzioni seminterrate simili a quelle indicate nella specifica scheda allegata. Le costruzioni potranno essere realizzate in pietra o legno non di tipo prefabbricato ma realizzato in opera L'interno netto del locale che ne deriva non può essere più di 180x180 cm. Tali costruzioni potranno essere realizzate quali pertinenze di edifici residenziali esistenti solo se l'area di pertinenza supererà i 1000 mq e comunque solo a monte della strada lungo lago.

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 limitate opere di restauro di preesistenti muri di pietra e darsene pubbliche.

E' consentito il restauro ed 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 di tutela ambientale in corrispondenza di rade e ben motivate località direttamente connesse con il percorso paesistico lungolago, a fini turistici. E' 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 indicati nelle specifiche schede allegate.

Sono consentite sulla riva dell'area di proprietà comunale, le limitate opere necessarie per il funzionamento delle attività pubbliche previste a pagg. 158 e 159.

TITOLO IV: NORME FINALI

Art. 26

Sostituzione del comune agli obblighi di manutenzione

Il Sindaco, 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**

Art. 10

MURI

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

- muratura in pietra a vista irregolare con corsi stilati con malta di calce come indicato sulle schede (vedi scheda murature)

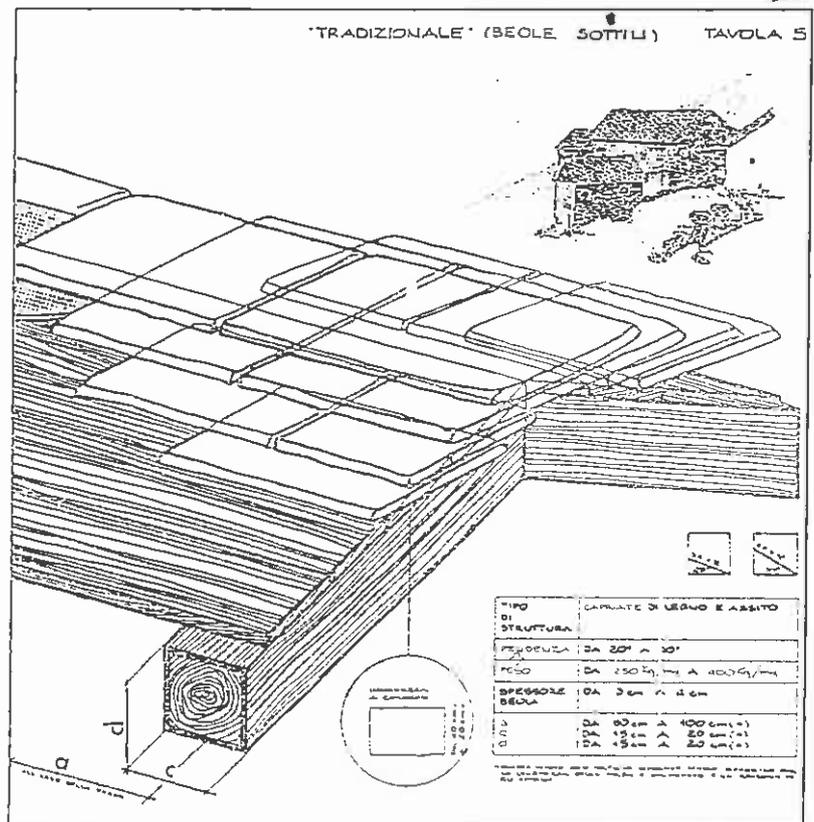
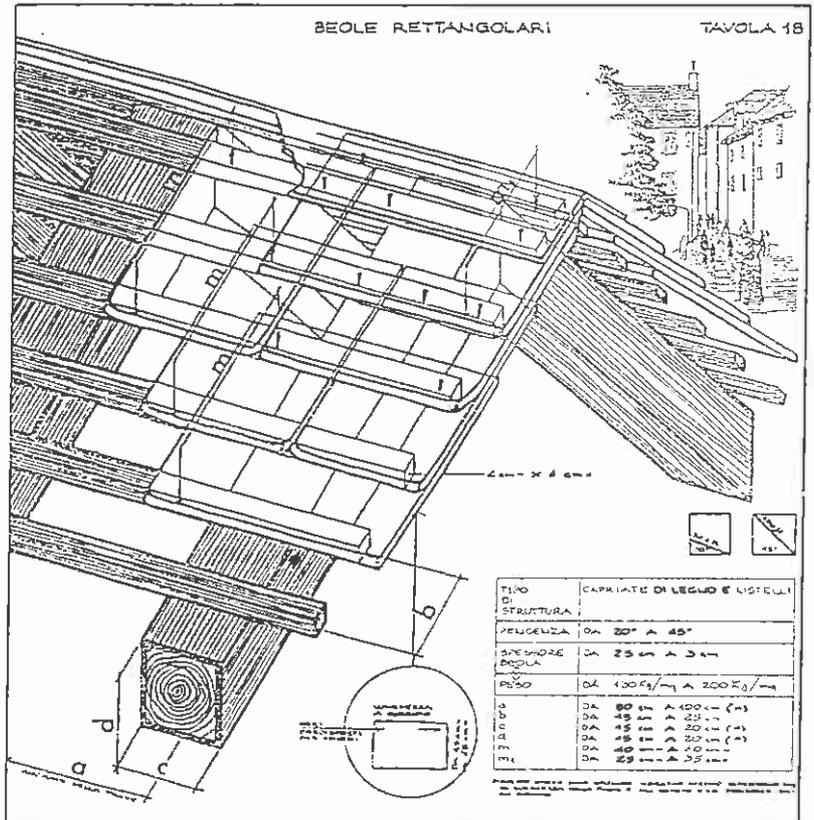
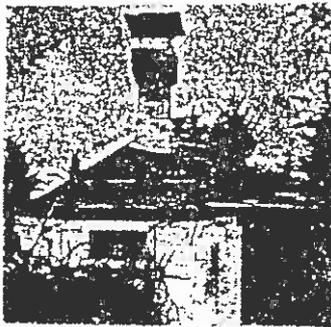


Art. 10

TETTI E COPERTURE

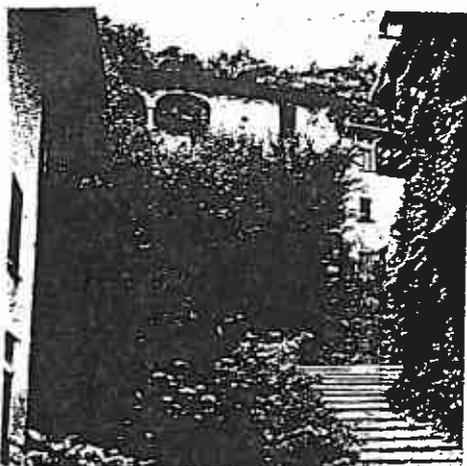
I manti di copertura saranno (tranne eventualmente in alcuni casi dove potrà essere data precisa e specifica indicazione diversa) in piode sottili (spessore da tre a cinque cm) per gli edifici direttamente adiacenti al lago e in coppi per gli edifici più distanti (vedi schede tetti)

TETTI DI PIETRA



Art. 10

- 1) per archi e colonne vedi edifici 6/95, 6/100, 3/51
 - 2) per voltini, spalle e davanzali di pietra vedi edifici 3/51
 - 3) per persiane vedi edifici 4/81, 3/62
- per balconi e parapetti vedi edifici 6/95, 6/97
(relazione)



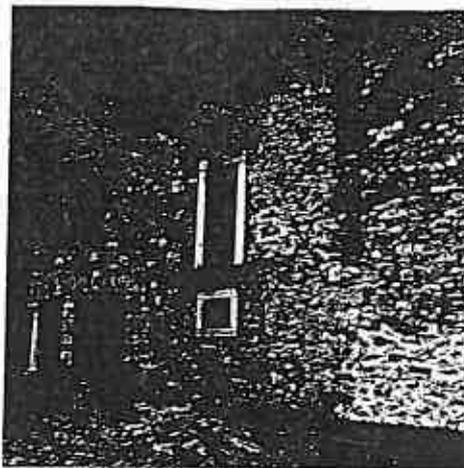
6/100



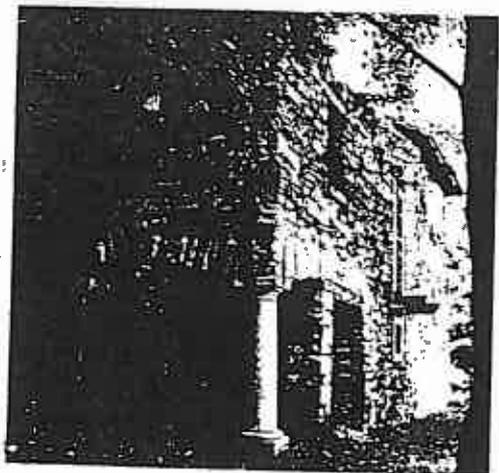
6/95



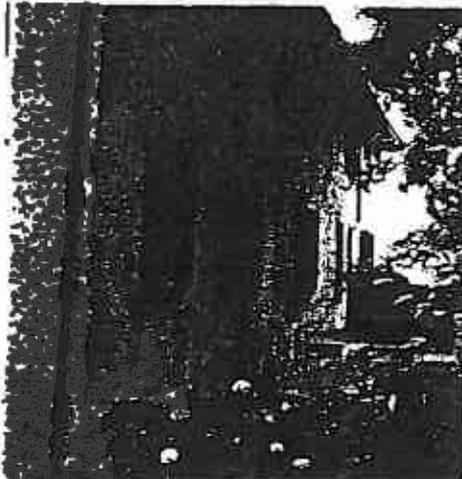
6/95



3/51



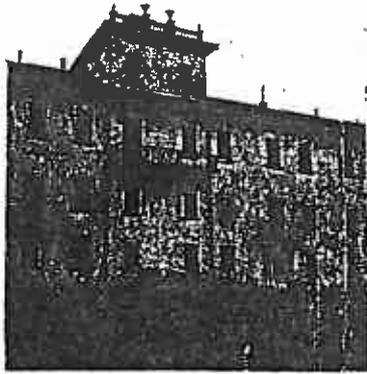
3/51



4/81

Art. 10

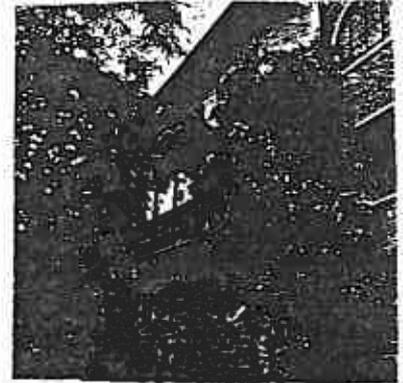
- 1) per archi e colonne vedi edifici 6/95, 6/100, 3/51
- 2) per voltini, spalle e davanzali di pietra vedi edifici 3/51
- 3) per persiane vedi edifici 4/81, 3/62
- 4) per balconi e parapetti vedi edifici 6/95, 6/97
(relazione)



3/62



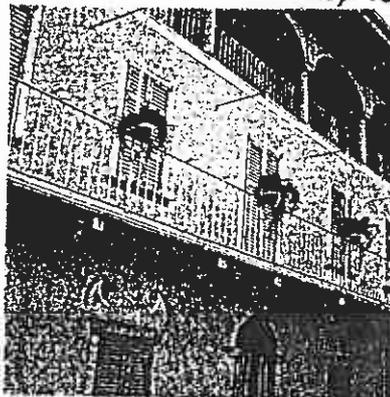
6/95



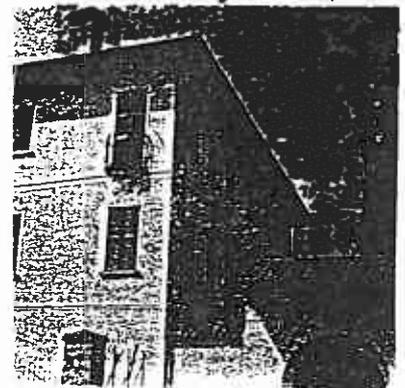
6/97 6/96



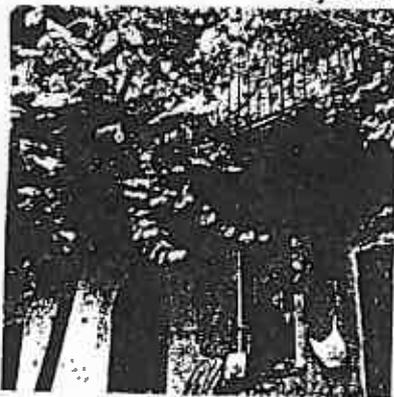
6/105



(relazione)



(relazione)



(relazione)

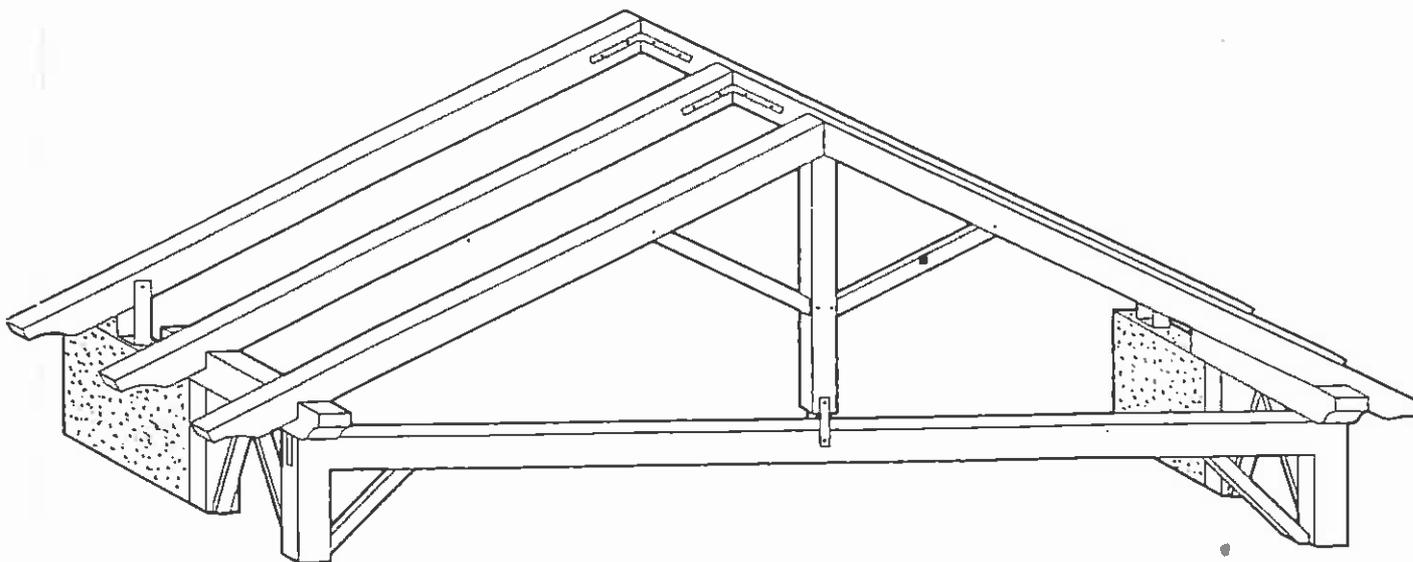


(relazione)

Art. 10

Esemplificazione di uno schema strutturale di copertura:

- sul frontone: capriata a puntoni con tirante (trave reticolare) adatta dove non è necessario utilizzare integralmente lo spazio sotto le travi;
- seconda campata: travi che puntano su banchina di legno, soluzione che deve essere limitata ad una o due campate;
- terza campata: travi che puntano su murature di calcestruzzo armato (dimensionare le murature secondo le esigenze di carico).



INTONACI E COLORI

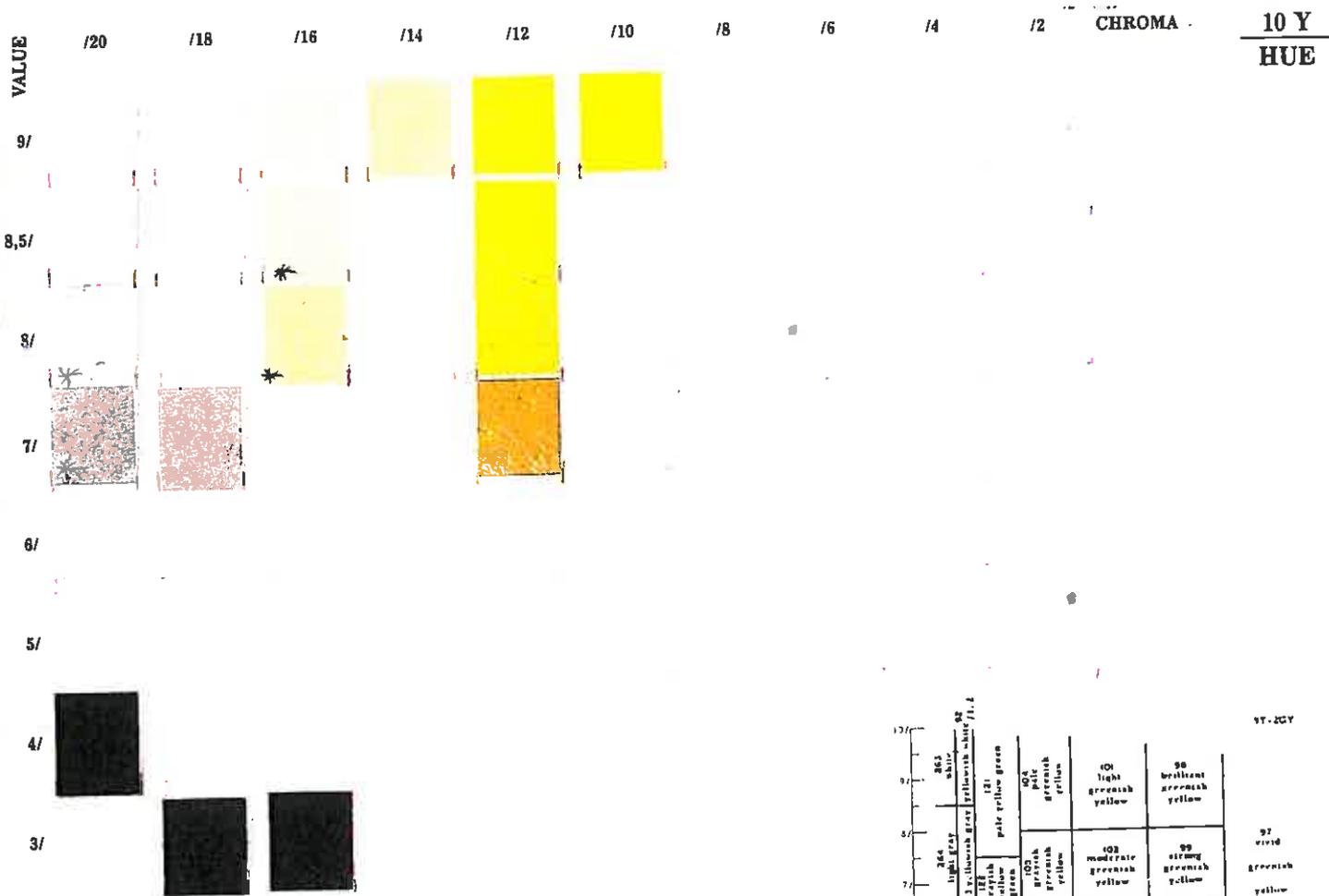
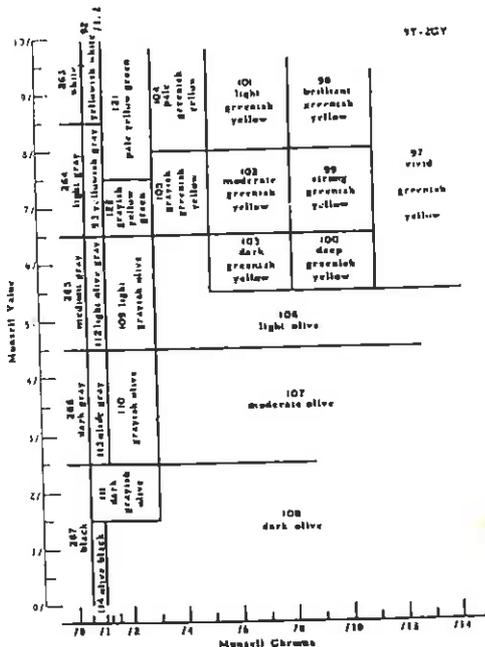


Fig. 52

- 107. oliva = 8.9 Y 2.4/3.1 = 108 d. Ol;
- 106. limoncino chiaro = 9.8 Y 8.8/9.5 = 98 brill. gY;
- 12. canarino, canerino, canerrino, gialletto tendente al verdiccio, gialliccio mischiato di verde, giallo canarino, giallo canerino, giallo griggio, giallo mischiato di verde = 9.8 Y 8.9/7.0 = 101 l. gY;
- 188. 10 Y 4/1 = 118 OlGy;
- 8. biggio chiaro, biggio chiaro che tenda al celeste ad imitazione della pietra sarizzo, bigio caruleo, bigio chiaro, granito bigio chiaro di Montorfano, granito bigio e bianco di Montorfano, griggio a guisa di sarizzo, griggio chiaro, griggio come di sarizzo, grigio a sfondo chiaro, grigio chiarissimo, grigio chiaro, grigio poco denso, grigio simile alla pietra sarizzo, *gris clair*, *gris marbré*, marmo bigio chiaro, *pierre dite sarizzo*, *pierre grise claire*, pietra sarizza, pietra sarizzo, sarizzo, *sarizzo* delle cave del Piasco, *sar-rizzo*, sarizzo = 10 Y 7/1 = 92 yGy;
- 189. 10 Y 7/2 = 122 gy. YG;

- 190. 10 Y 7/8 = 102 m. gY;
- 191. 10 Y 8/1 = 93 yGy;
- 15. calce pura di Soperga, nocciola chiaro, nocciola a fondo poco denso, *noiset* chiaro = 10 Y 8/4 = 104 p. gY;
- 28. canarino caricato, canerino scuro, = 10 Y 8/8 = 101 l. gY;
- 186. 10 Y 8.5-9/1 = 93 yGy;
- 193. 10 Y 8.5/1 = 93 yGy;
- 194. 10 Y 8.5/2 = 121 p. YG;
- 195. 10 Y 8.5/4 = 104 p. gY;
- 197. 10 Y 9/1 = 92 y White;
- 198. 10 Y 9/2 = 121 p. YG;
- 18. canarino chiaro, canarino pallido, canerino chiaro, giallo canarino chiaro, giallo chiaro canarino, giallo verdiccio chiaro, *jaune canarin clair* = 10 Y 9/4 = 104 p. gY;
- 199. 10 Y 9/8 = 101 l. gY;
- 94. bianco giallognolo = 10 Y 9.5/1 = 92 y White;



INTONACI E COLORI

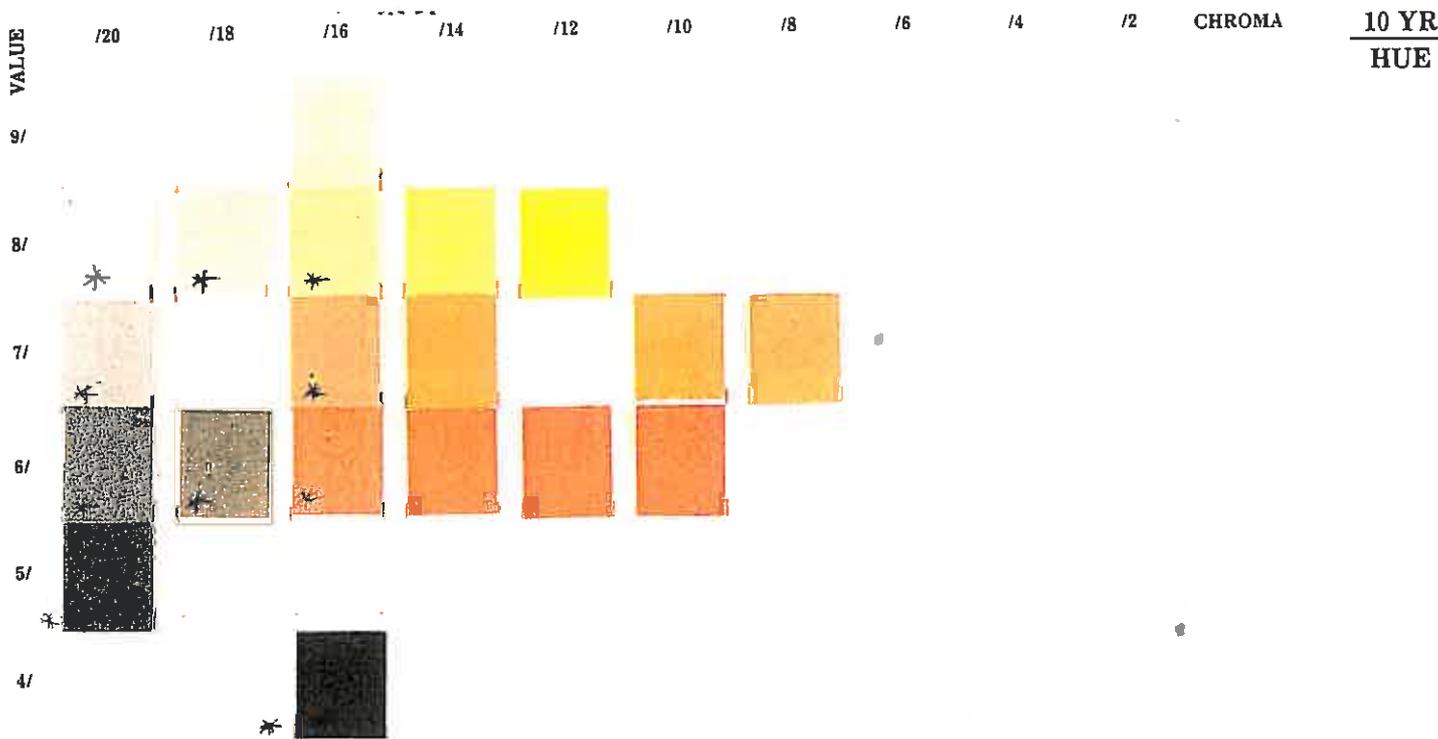
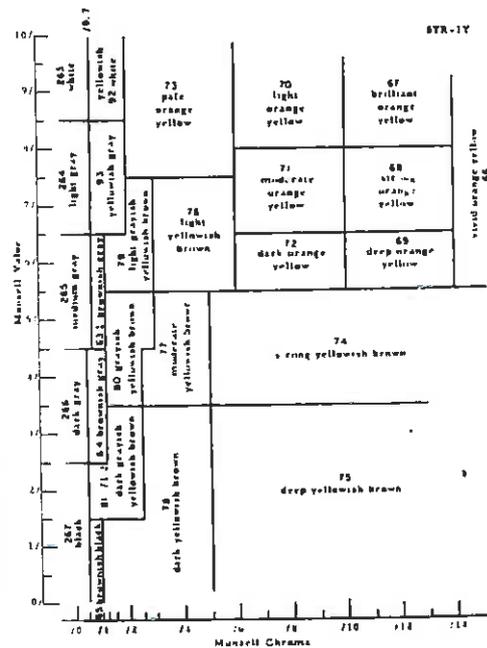


Fig. 48

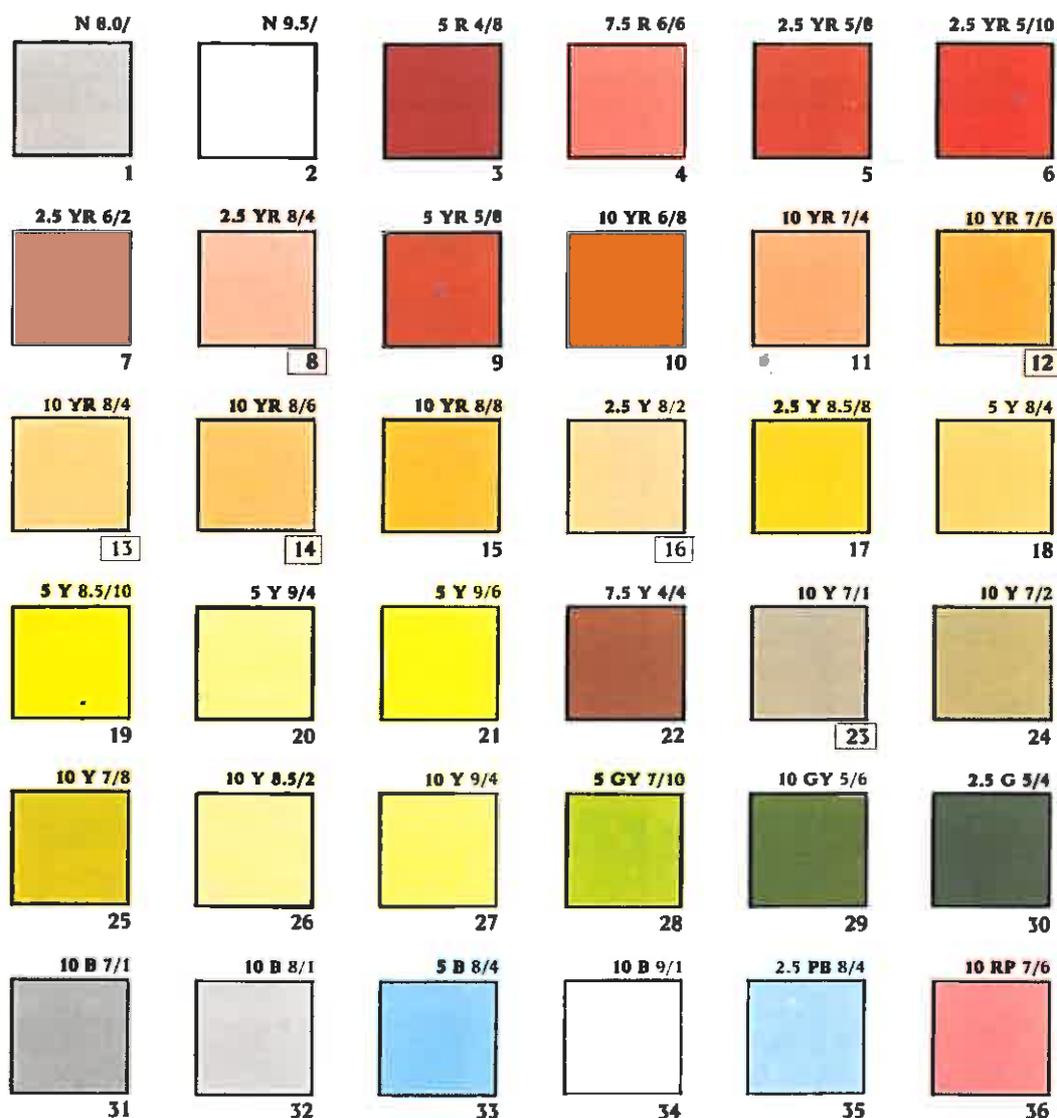
- 109. oro brunito, oro matto, oro scuro = 9.1 YR 7.1/11.6 = 68 s. OY;
- 44. bistro, calce di ponte Stura, terra, terra d'ombra = 9.5 YR 4.4/3.9 = 77 m. yBr;
- 87. giallo mischiato con terra ombra chiaro, giallognolo chiaro ammorzato con terra d'ombra, terra ombra chiara, terra ombra dilungata con giallo = 9.5 YR 7/3.9 = 76 l. yBr;
- 27. bosco naturale, legno = 9.7 YR 6.4/2.5 = 79 l. gy. yBr;
- 150. 10 YR 5/1 = 63 l. brGy;
- 151. 10 YR 6/1 = 63 l. brGy;
- 152. 10 YR 6/4 = 76 l. yBr;
- 34. nanchino oscuro = 10 YR 6/6 = 76 l. yBr;
- 2. calce di Casale alquanto più carica del valore della pietra molera, calce forte carica, giallastro, giallognolo, giallo, giallognolo, giallognolo detto molera, giallognolo molera, giallognolo non tanto chiaro, *jaune*, molassa, molera, molera, pietra molare, pietra molassa, pietra molera. = 10 YR 6/8 = 72 d. OY;
- 73. giallo carico, giallo oscuro, giallo rinforzato, giallognolo oscuro, giallognolo scuro = 10 YR 6/10 = 72 d. OY;

- 236. 10 YR 7/1 = 93 yGy;
- 153. 10 YR 7/4 = 76 l. yBr;
- 154. 10 YR 7/6 = 76 l. yBr;
- 155. 10 YR 7/10 = 71 m. OY;
- 249. 10 YR 7.5/4 = 73 p. OY;
- 237. 10 YR 8/1 = 93 yGy;
- 156. 10 YR 8/2 = 93 yGy;
- 157. 10 YR 8/6 = 73 p. OY;
- 1. acqua di calcina forte, calce di Casale, calce forte, calce forte assai pallida, calce forte chiara, calcina forte, gialletto, gialliccio, gialliccio ammorzato, gialliccio chiaro, giallognolo chiaro, giallino, giallino chiaro, giallo chiarissimo, giallo chiaro, giallo leggero, giallo pallido, giallognolo ammorzato, giallognolo chiarissimo, giallognolo chiaro, giallognolo chiaro ammorzato, giallognolo leggero, giallognolo scuro ammorzato, giallino chiaro, *jaune clair*, *jaune pâle*, molera chiaro, molera chiaro, *petit jaune*, pietra molare chiara, pietra molera chiara = 10 YR 8/8 = 71 m. OY;
- 158. 10 YR 9/4 = 73 p. OY;



INTONACI E COLORI

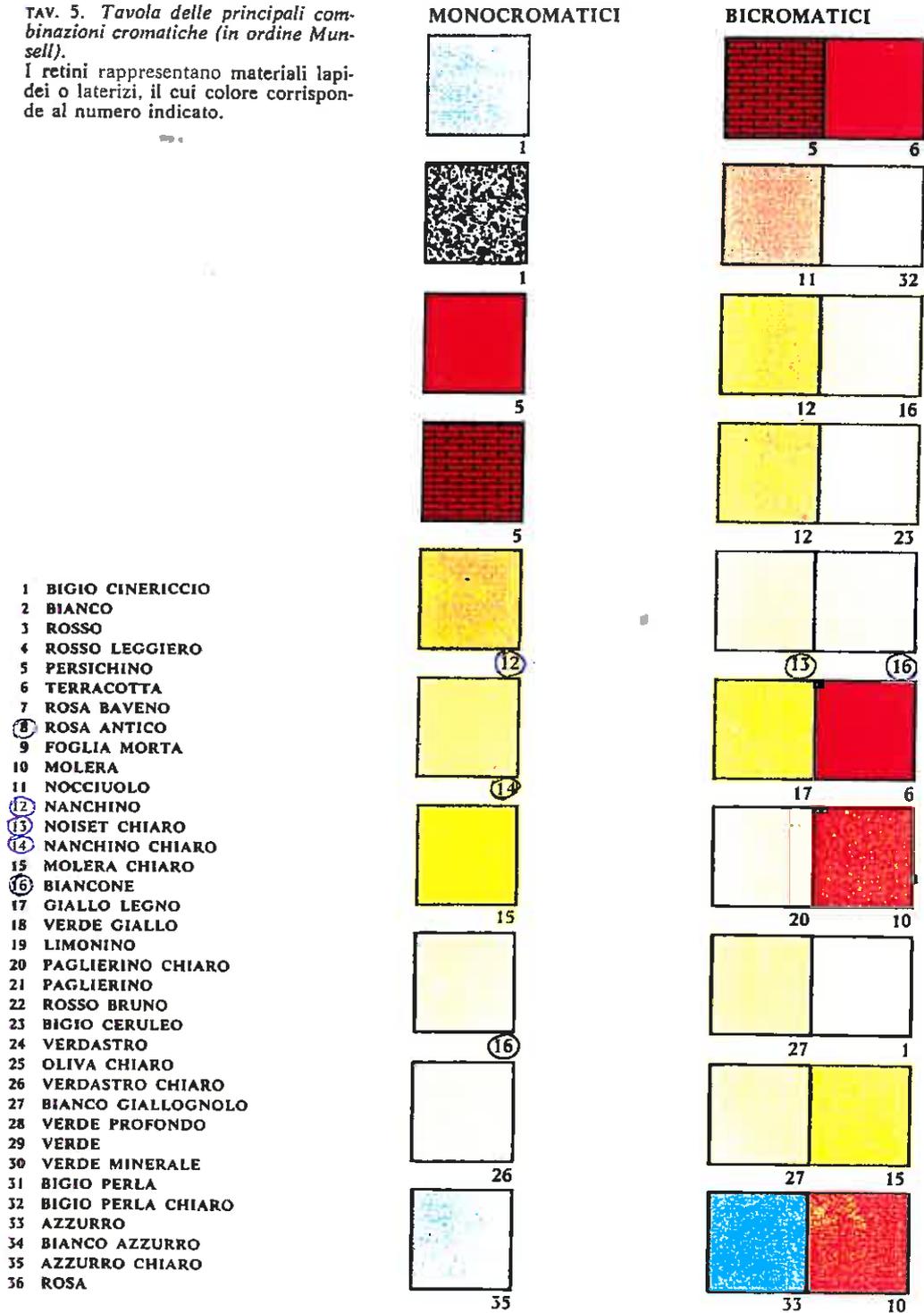
1 BIGIO CINERICCIO	10 MOLERA	19 LIMONINO	28 VERDE PROFONDO
2 BIANCO	11 NOCCIUOLO	20 PAGLIERINO CHIARO	29 VERDE
3 ROSSO	12 NANCHINO	21 PAGLIERINO	30 VERDE MINERALE
4 ROSSO LEGGIERO	13 NOISET CHIARO	22 ROSSO BRUNO	31 BIGIO PERLA
5 PERSICHINO	14 NANCHINO CHIARO	23 BIGIO CERULEO	32 BIGIO PERLA CHIARO
6 TERRACOTTA	15 MOLERA CHIARO	24 VERDASTRO	33 AZZURRO
7 ROSA BAVENO	16 BIANCONE	25 OLIVA CHIARO	34 BIANCO AZZURRO
8 ROSA ANTICO	17 GIALLO LEGNO	26 VERDASTRO CHIARO	35 AZZURRO CHIARO
9 FOGLIA MORTA	18 VERDE GIALLO	27 BIANCO GIALLOGNOLO	36 ROSA



D.B. IN QUESTA FOTOCOPIA I COLORI ORIGINALI RISULTANO LEGGEREMENTE ALTERATI: TENER CONTO DELLA CLASSIFICAZIONE ALFANUMERICA DELL'ORDINE MUNSELL

INTONACI E COLORI

TAV. 5. Tavola delle principali combinazioni cromatiche (in ordine Munsell).
I retini rappresentano materiali lapidei o laterizi, il cui colore corrisponde al numero indicato.

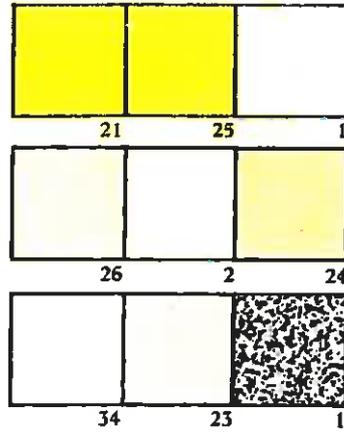
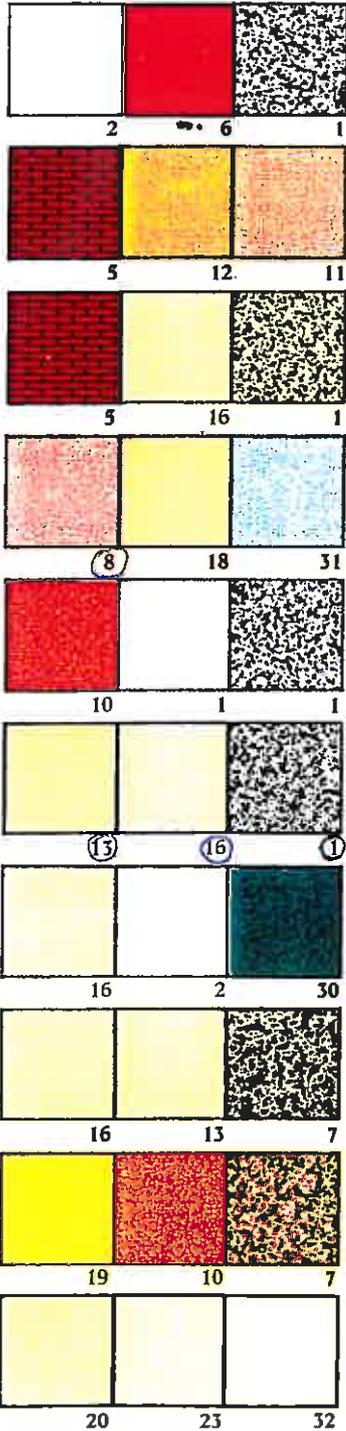


- 1 BIGIO CINERICCIO
- 2 BIANCO
- 3 ROSSO
- 4 ROSSO LEGGIERO
- 5 PERSICHINO
- 6 TERRACOTTA
- 7 ROSA BAVENO
- 8 ROSA ANTICO
- 9 FOGLIA MORTA
- 10 MOLERA
- 11 NOCCIUOLO
- 12 NANCHINO
- 13 NOISET CHIARO
- 14 NANCHINO CHIARO
- 15 MOLERA CHIARO
- 16 BIANCONE
- 17 GIALLO LEGNO
- 18 VERDE GIALLO
- 19 LIMONINO
- 20 PAGLIERINO CHIARO
- 21 PAGLIERINO
- 22 ROSSO BRUNO
- 23 BIGIO CERULEO
- 24 VERDASTRO
- 25 OLIVA CHIARO
- 26 VERDASTRO CHIARO
- 27 BIANCO GIALLOGNOLO
- 28 VERDE PROFONDO
- 29 VERDE
- 30 VERDE MINERALE
- 31 BIGIO PERLA
- 32 BIGIO PERLA CHIARO
- 33 AZZURRO
- 34 BIANCO AZZURRO
- 35 AZZURRO CHIARO
- 36 ROSA

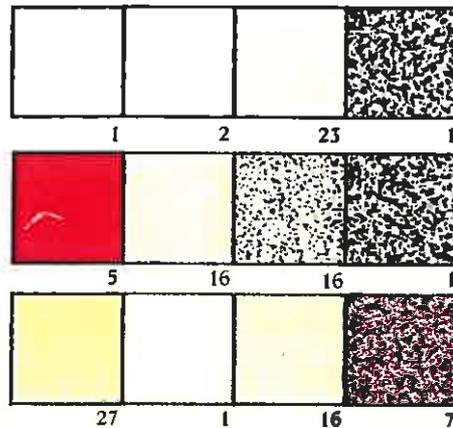
N.B. IN QUESTA FOTOCOPIA I COLORI ORIGINALI RISULTANO LEGGEREMENTE ALTERATI: TENER CONTO DELLA CLASSIFICAZIONE ALFANUMERICA DELL'ORDINE MUNSELL

INTONACI E COLORI

TRICROMATICI



TETRACROMATICI



N.B. IN QUESTA FOTOCOPIA I COLORI ORIGINALI RISULTANO LEGGEREMENTE ALTERATI: TENER CONTO DELLA CLASSIFICAZIONE ALFANUMERICA DELL'ORDINE MUNSSELL

Art. 18 Recinzioni

RECINZIONI DI PIETRA

Sono consentite recinzioni di pietra, di legno, di ferro o con siepi, realizzate esclusivamente come indicato sulle schede allegate.

OK



OK



OK



OK

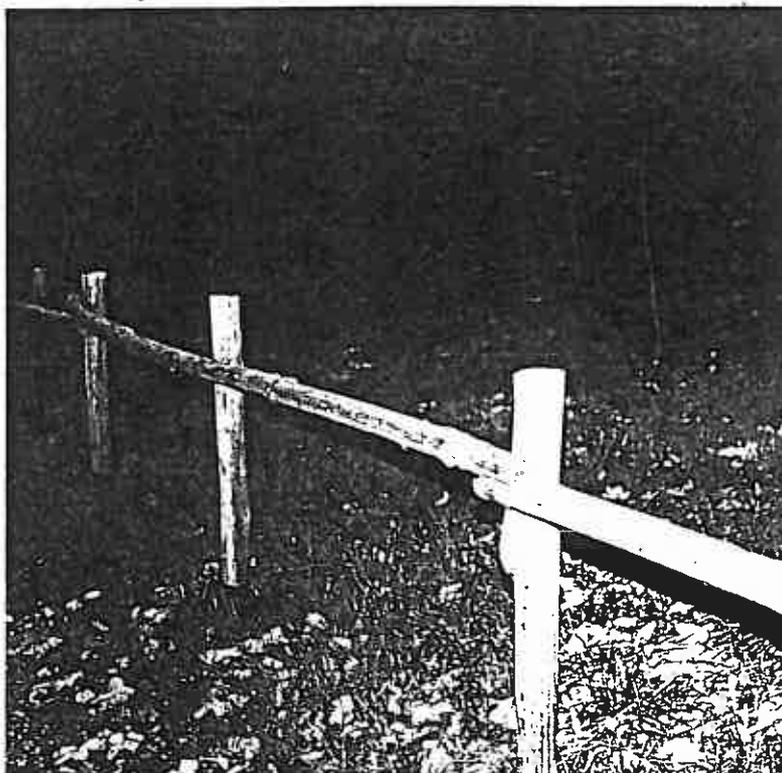


Art. 18

RECINZIONI DI LEGNO

(solo recinzioni provvisorie)

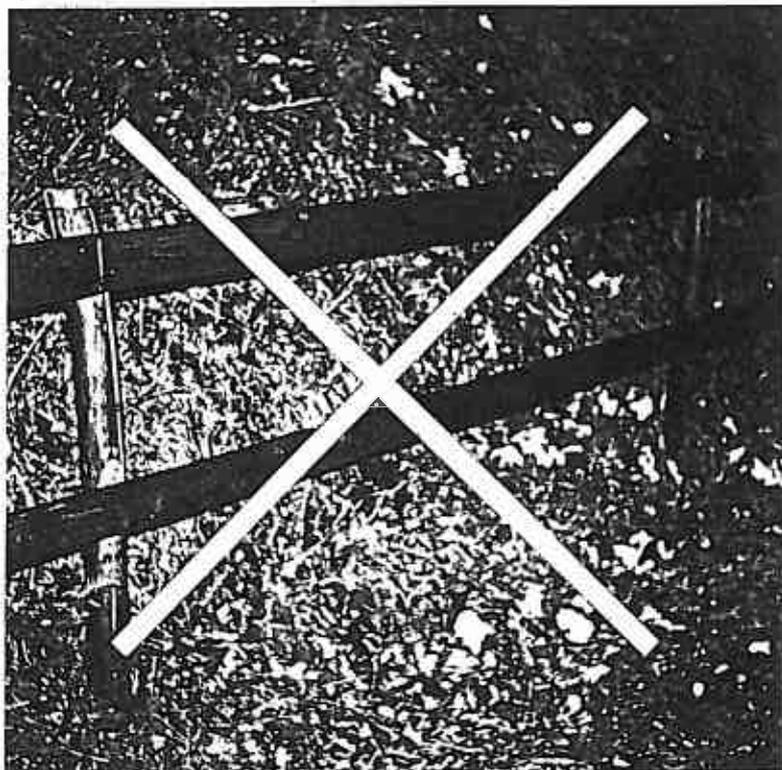
OK



OK



NO



Art. 18

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)
- *Evönimus europaeus* (capello da prete)
- *Fagus sylvatica* (faggio)
- *Ilex aquifolium* (agrifoglio)
- *Prunus spinosa* (alloro)
- *Ligustrum* (ligustro)
- *Taxus baccata* (tasso)

OK

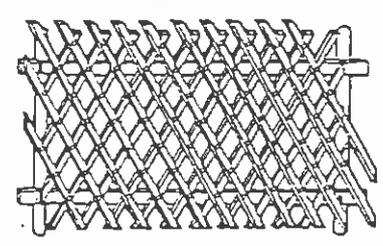
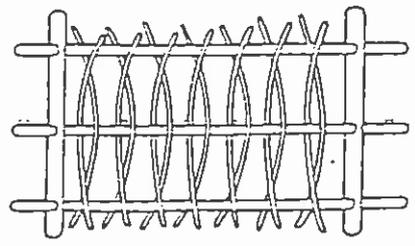
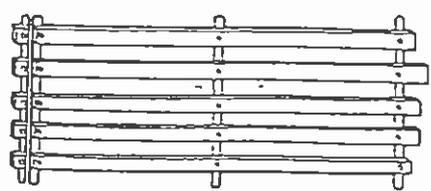
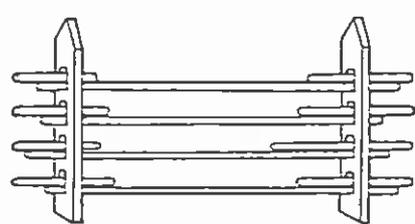
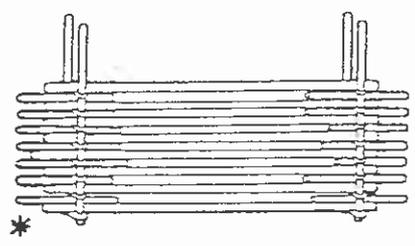
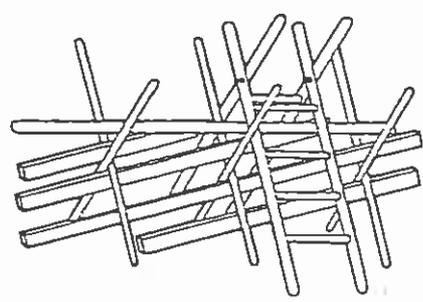
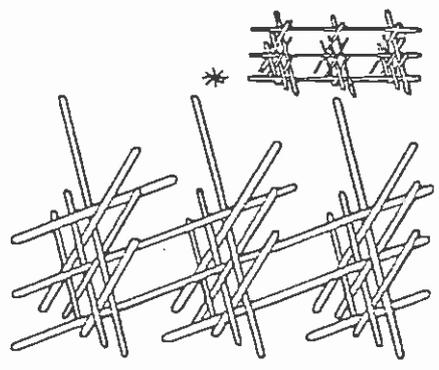
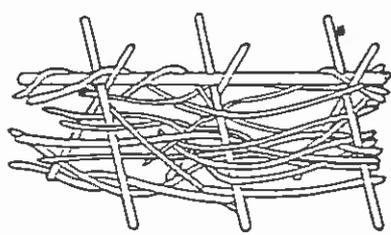
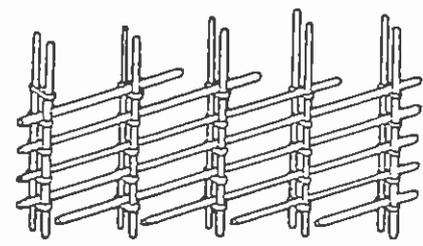
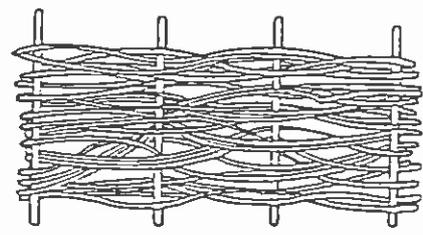
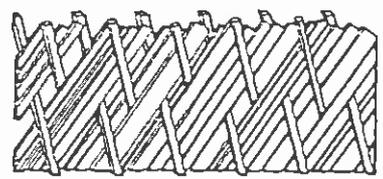
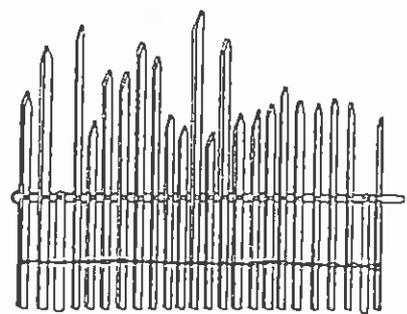
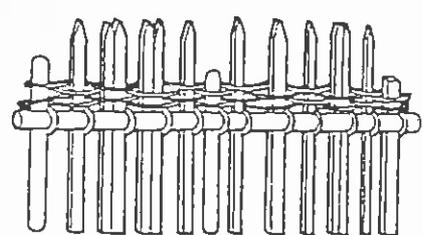
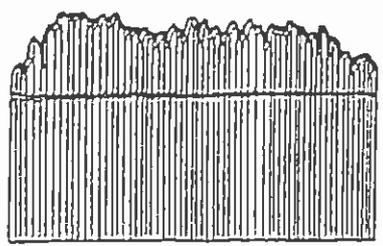


VERSO IL LAGO:
H MAX = 150CM*

Art. 18

RECINZIONI DI LEGNO

* tipi per fascia a lago
del Comune di San
Maurizio d'Opaglio



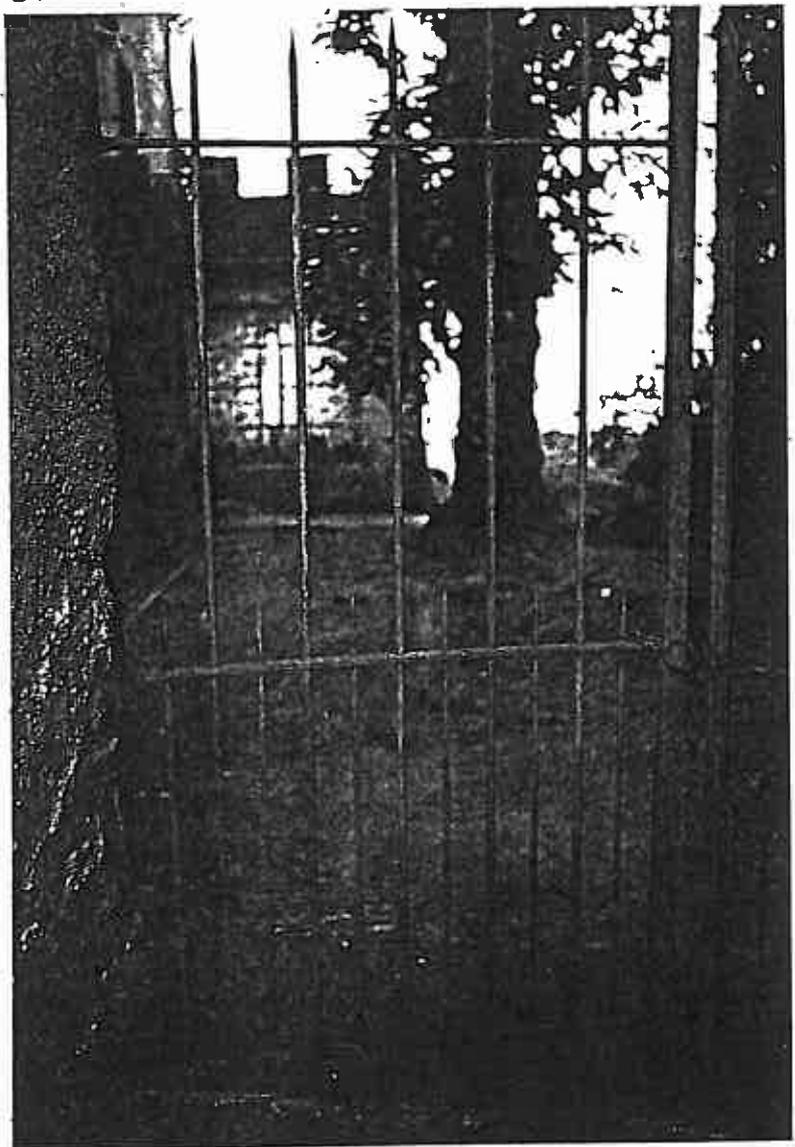
Art. 18

RECINZIONI METALLICHE

OK



OK



PAVIMENTAZIONI
PERCORSI PEDONALI

Art. 20 Viabilità
e parcheggi

OK

Viabilità e
parcheggi sono
regolati come
indicato sulle
planimetrie
allegate in scala
1:2000 e 1:5000 e
sui disegni in
scala 1:100, con
una gradualità di
intervento
schematicamente
indicata in tre
fasi.

Le strade,
le
pavimentazioni, i
cartelli
indicatori, i
ponti ed ogni
altro manufatto
riguardante
viabilità e
parcheggi debbono
essere costruiti
come indicato
sulle schede
allegate.



OK



Art. 20

PAVIMENTAZIONI
PERCORSI PEDONALI E
SPORTIVI

OK



OK



Art. 20

PAVIMENTAZIONI
PERCORSI PEDONALI E
SPORTIVI

OK



OK

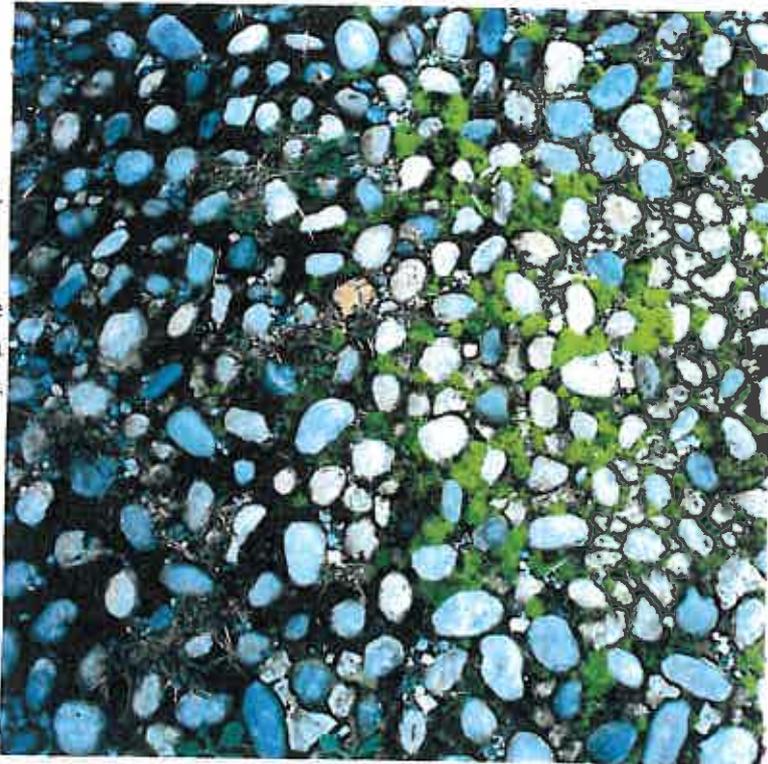


OK



OK

Esempi di
pavimentazioni
correttamente
eseguite adatte
per zone di sosta
di persone a
piedi.



OK

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



Art. 20

PAVIMENTAZIONI
PERCORSI PEDONALI E
SPORTIVI

OK



OK



Art. 20

PAVIMENTAZIONI
PERCORSI PEDONALI E
SPORTIVI

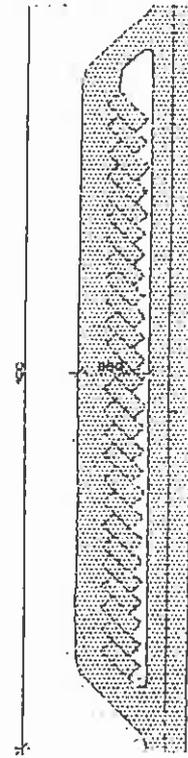
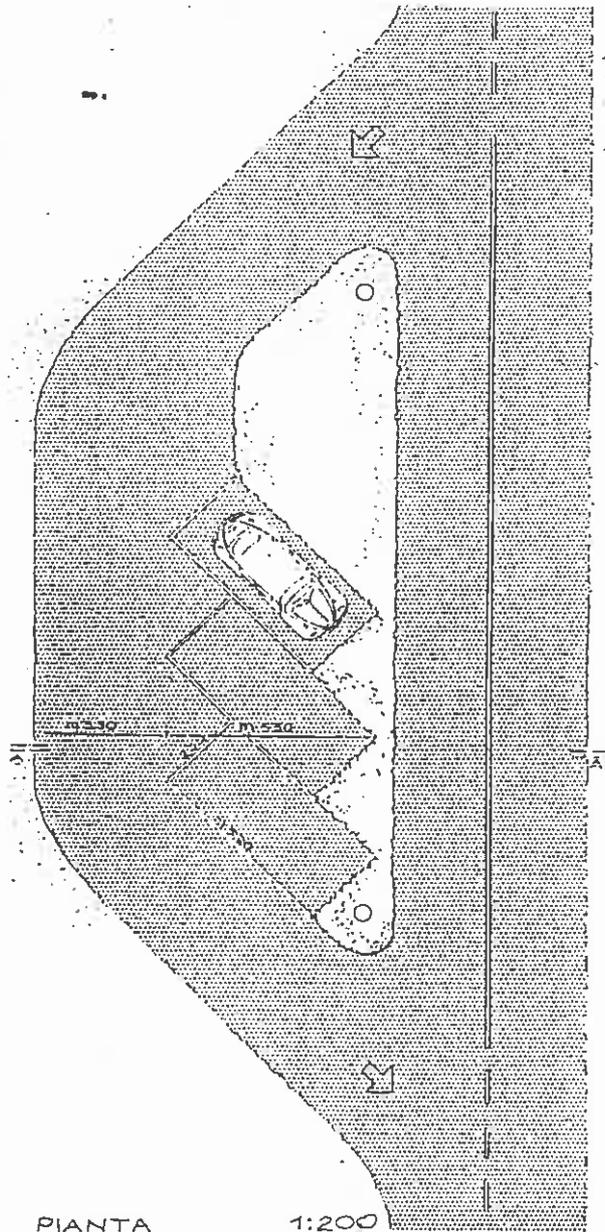
OK



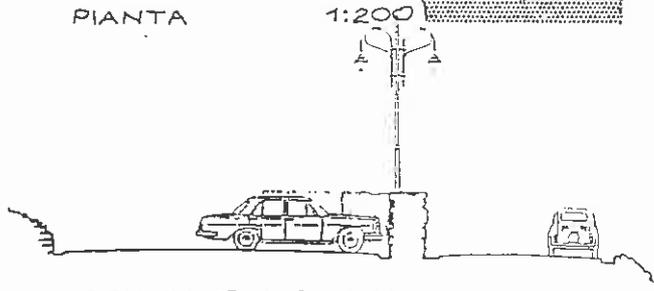


Art. 20

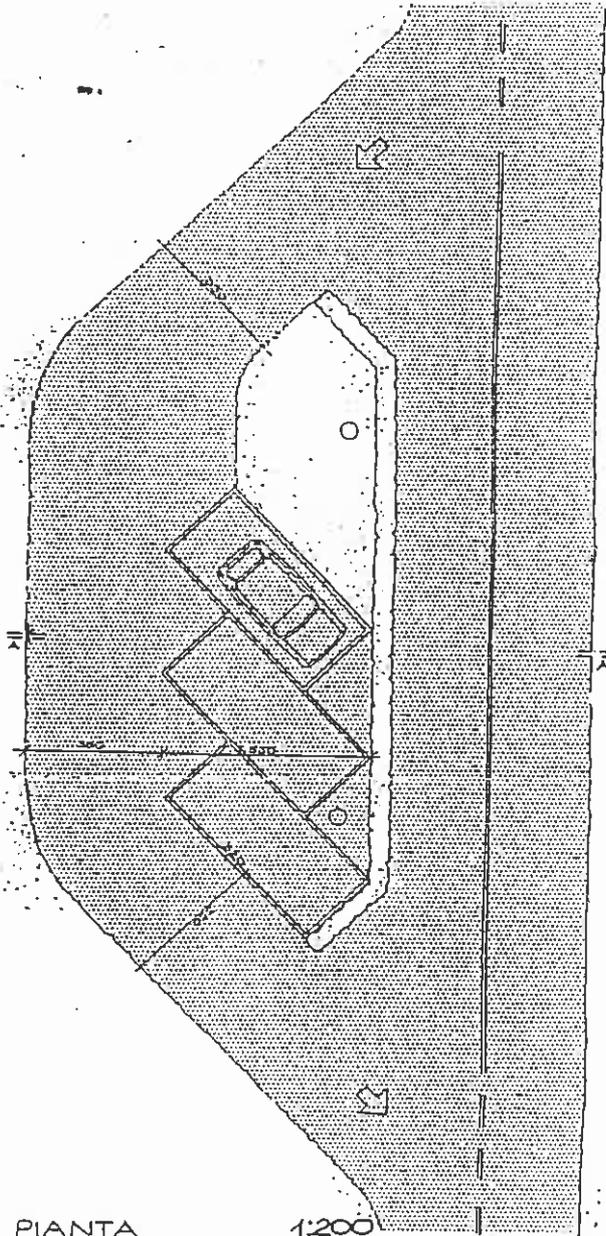
PARCHEGGI



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

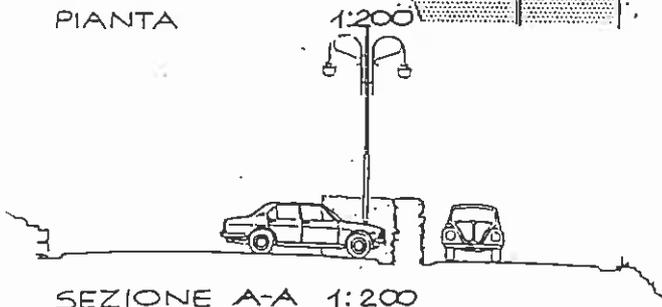


SEZIONE A-A 1:200

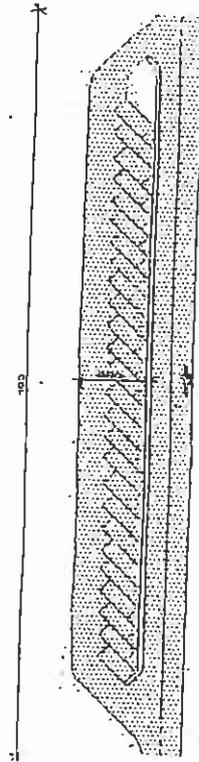


PIANTA

1:200



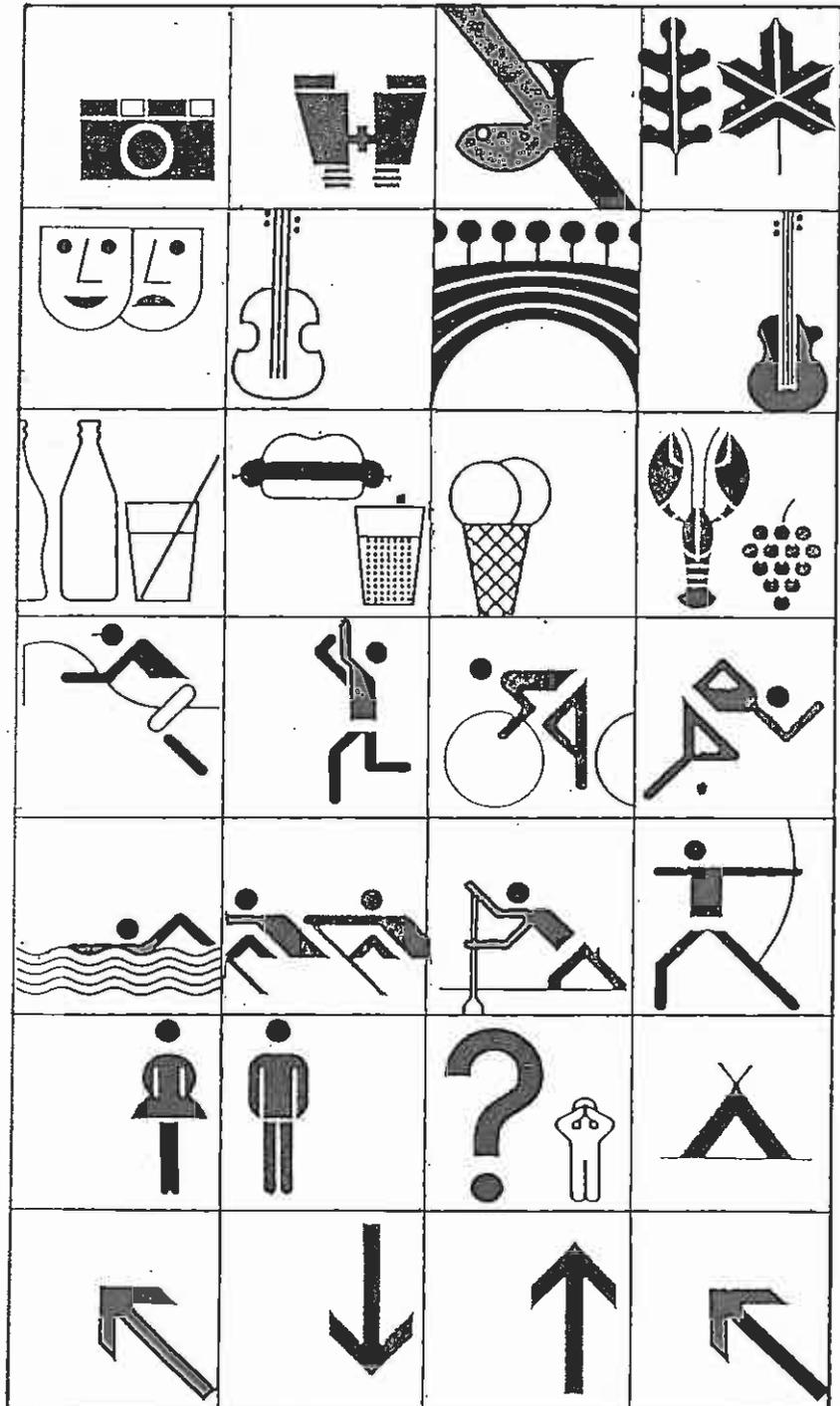
SEZIONE A-A 1:200



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

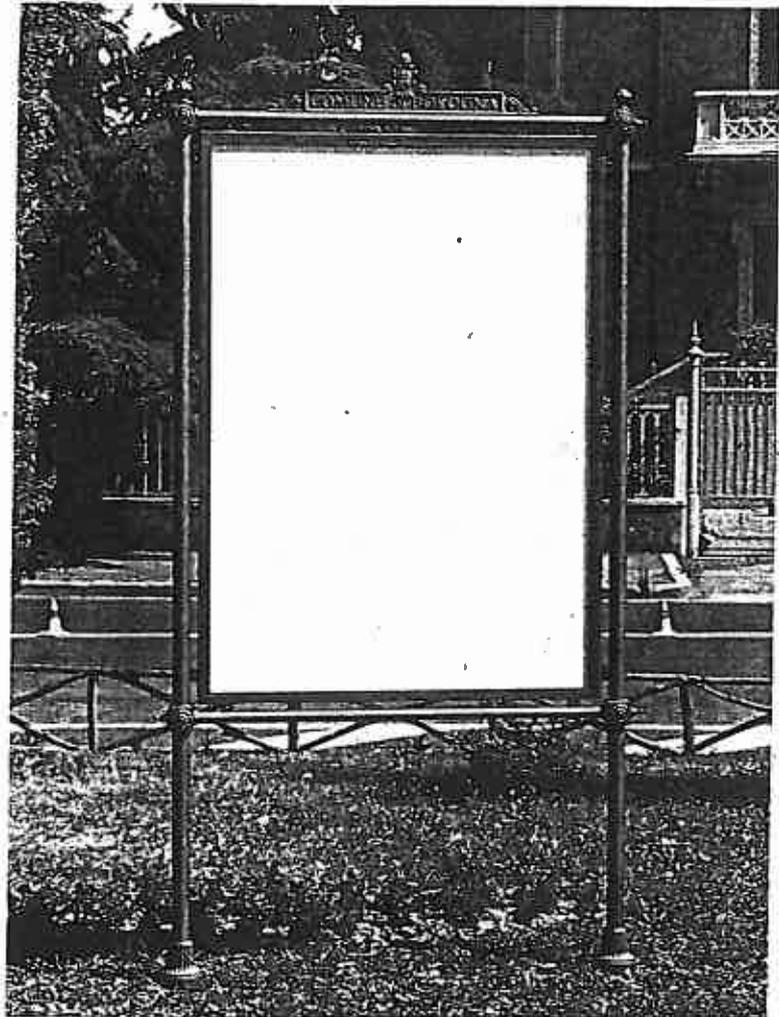
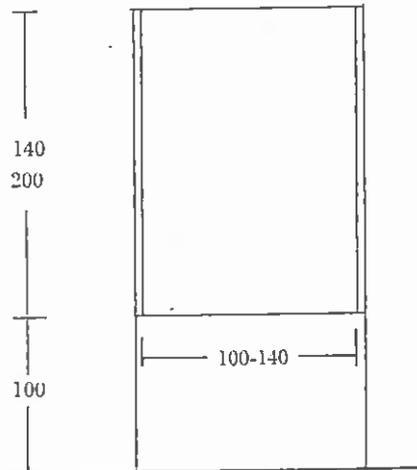
Art. 21

CARTELLI INDICATORI



Art. 21

PANNELLI ESPLICATIVI

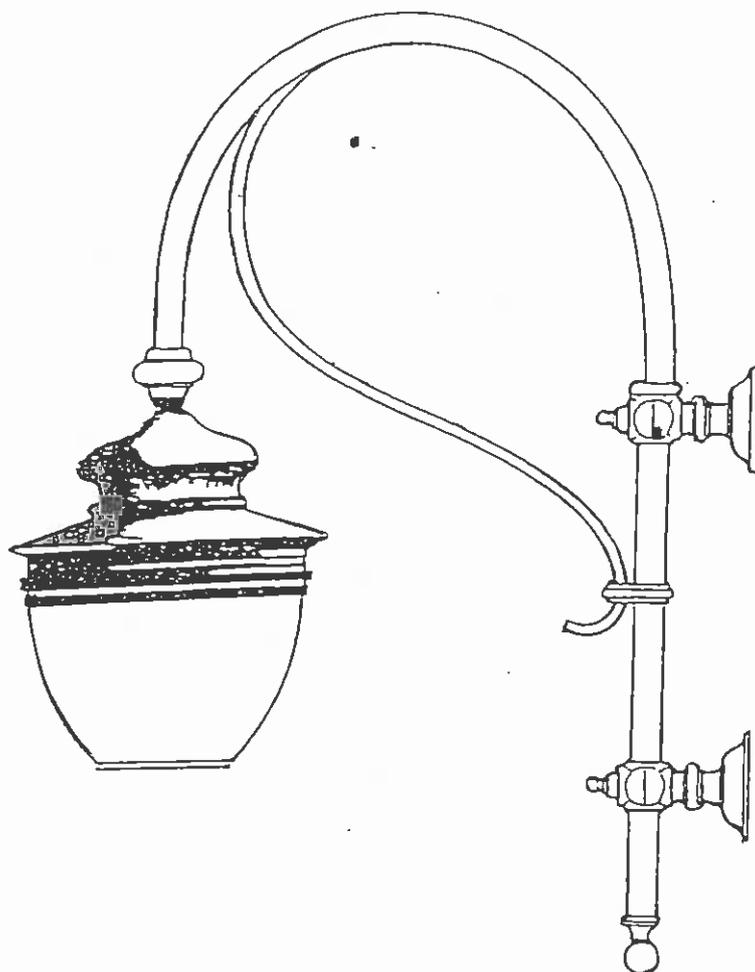


Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

Art. 21

DETTAGLIO APPARECCHI ILLUMINANTI

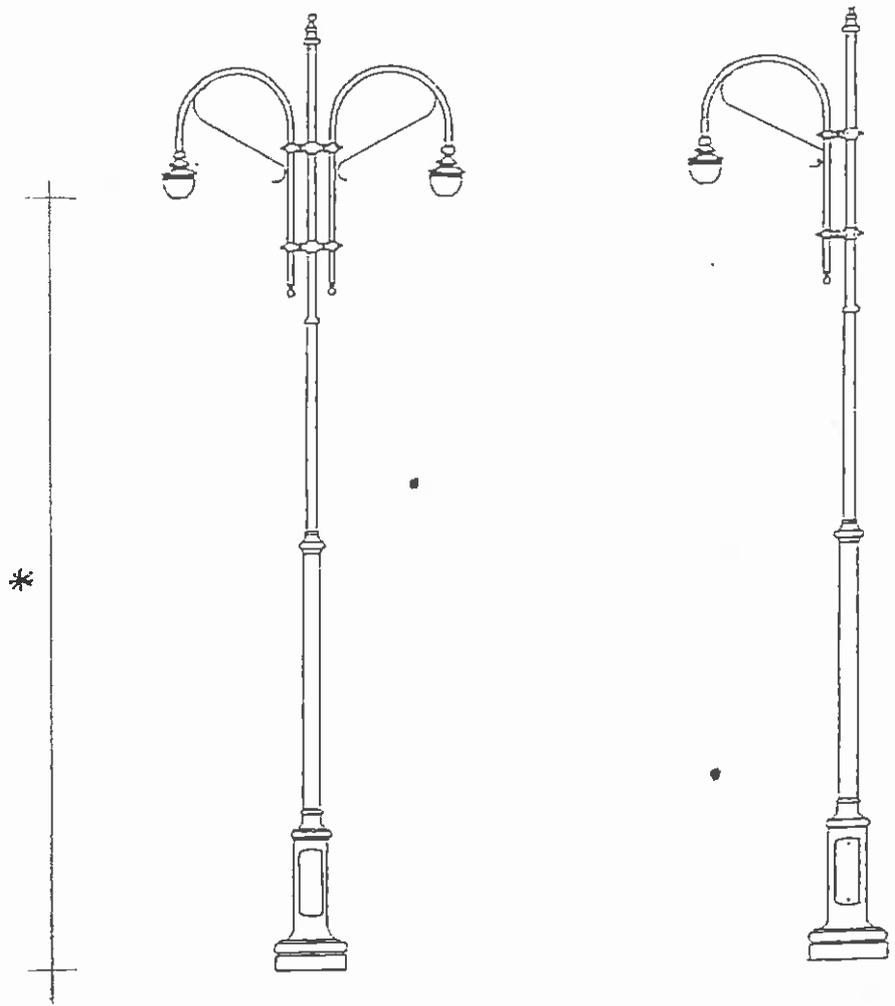


Piano paesistico fascia a lago

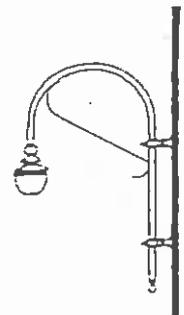
San Maurizio d'Opaglio

Art. 21

APPARECCHI ILLUMINANTI



* altezza da definire in fase esecutiva



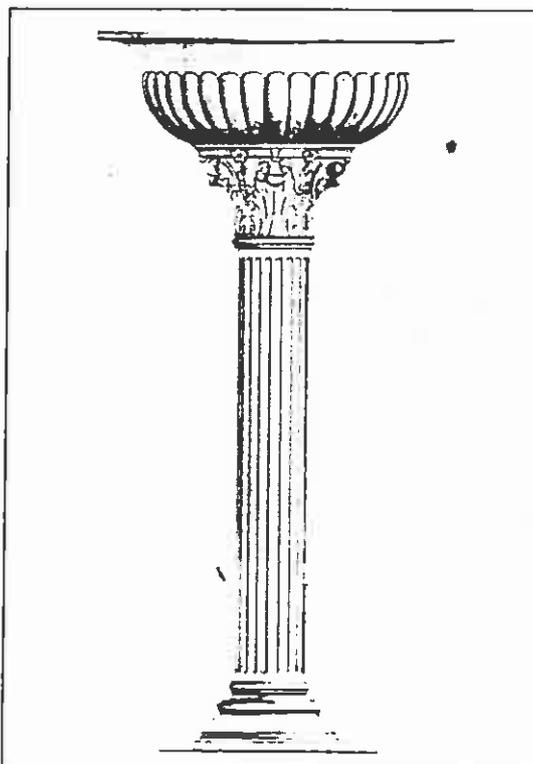
Art. 21

FONTANE

Le fontane e le lampade devono essere realizzate come indicato sulle apposite schede progettuali.

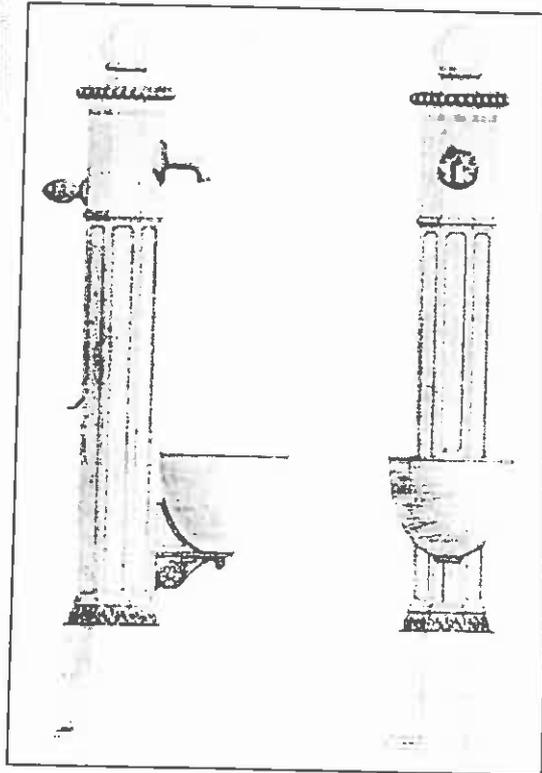
La norma va intesa in questo modo: gli elementi d'arredo devono essere "del tipo di" quelli indicati come forma e come qualità. La scelta è stata fatta per accentuare l'immagine di "conservazione" della qualità ambientale degli spazi pubblici, con il recupero di caratteristiche esplicitamente non recentissime. Si crea in questo modo una specie di filo conduttore, di ragnatela che collega e coordina, attraverso gli apparecchi illuminanti, le pavimentazioni, le darsene di pietra, gli attracchi di legno, le recinzioni, i muri di contenimento, i cartelli indicatori, 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 (edifici post 1950) "per analogia" e non "per contrasto" con quella vecchia (vedi art. 1).



Art. 21

FONTANE

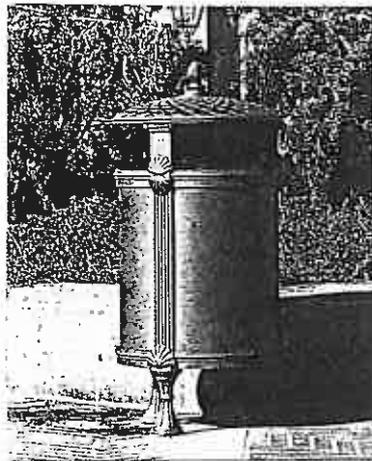


Art. 22

CONTENITORI RIFIUTI

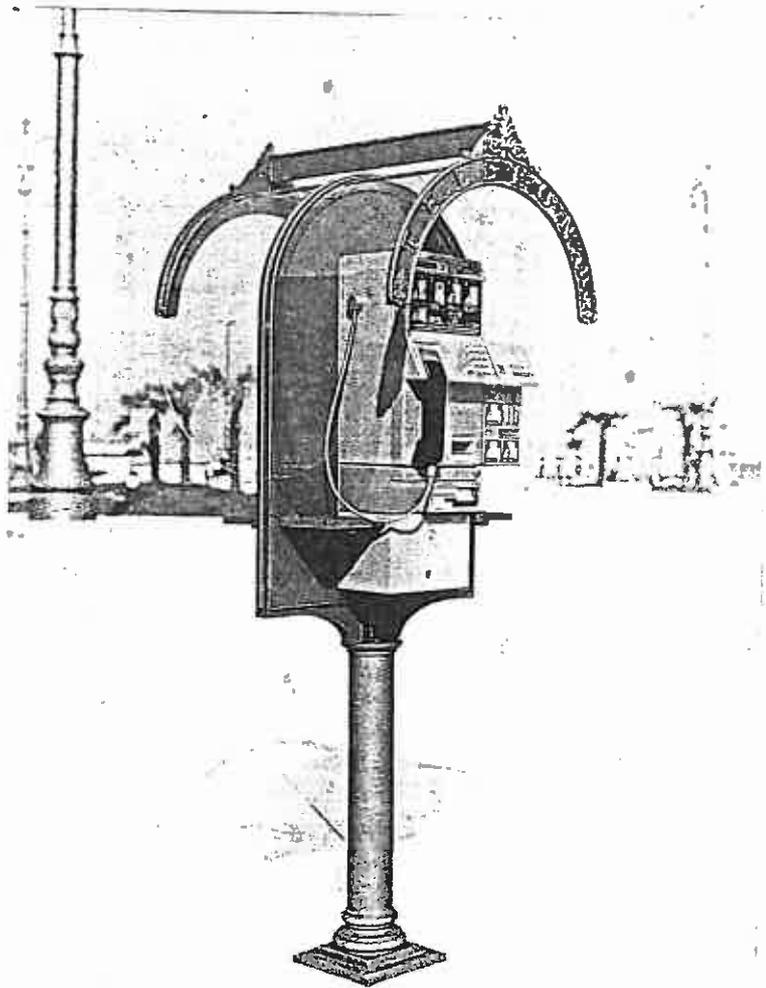
I cassonetti rifiuti vanno protetti alla vista con modalità analoghe a quelle illustrate sulle tavole riguardanti i dettagli delle aree di parcheggio.

(L'illustrazione di questa pagina riguarda invece eventuali cestini per carte e rifiuti di piccole dimensioni).



Art. 23

TELEFONI



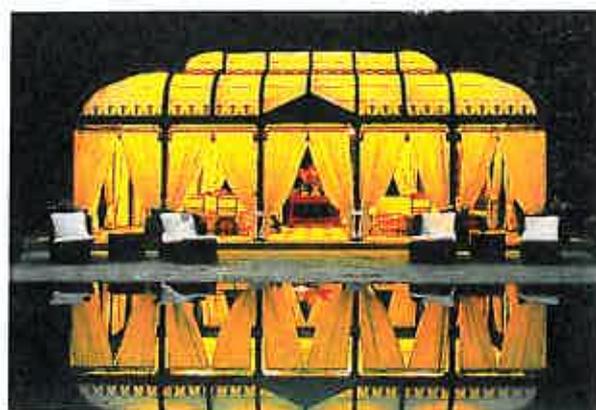
Art. 23

Le attrezzature destinate a distribuzione bibite e ad altri servizi per la spiaggia (gabinetti, docce) dovranno nella fascia a lago essere realizzati con i criteri indicati sulle schede progettuali.



Art. 23

PUNTI DI RISTORO



Art. 23



Art. 23

AREE DI SOSTA

Le aree di sosta vanno definite una per una in fase esecutiva in relazione al percorso pedonale a lago.



OK



OK



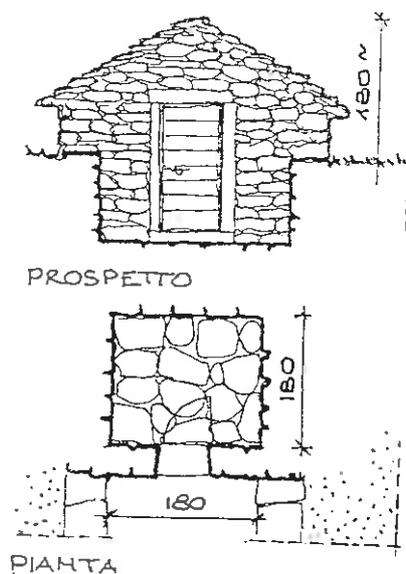
OK, ma:
le panche e il tavolo non sono coordinate, fare quindi il tavolo lavorato come le panche o le panche rustiche come il tavolo (in questo caso con spessore del piano di almeno 7-10 cm)



Art. 24

DEPOSITI ATTREZZI

E' ammessa la costruzione di depositi attrezzi da giardino preferibilmente in costruzioni seminterrate simili a quelle indicate nella specifica scheda allegata. Le costruzioni potranno essere realizzate in pietra o legno non di tipo prefabbricato ma realizzato in opera L'interno netto del locale che ne deriva non può essere più di 180x180 cm. Tali costruzioni potranno essere realizzate quali pertinenze di edifici residenziali esistenti solo se l'area di pertinenza supererà i 1000 mq e comunque solo a monte della strada lungo lago.



(BRALLO)

Art. 25

ATTRACCHI DI LEGNO

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 limitate opere di restauro di preesistenti muri di pietra e darsene pubbliche.

E' consentito il restauro ed 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 di tutela ambientale in corrispondenza di rade e ben motivate località direttamente connesse con il percorso paesistico lungolago, a fini turistici. E' 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 indicati nelle specifiche schede allegate.

Sono consentite sulla riva dell'area di proprietà comunale, le limitate opere necessarie per il funzionamento delle attività pubbliche previste a pagg. 84 e 85.

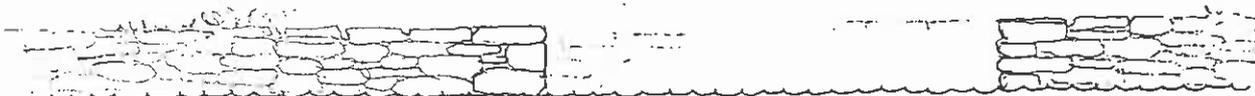


Art. 25,

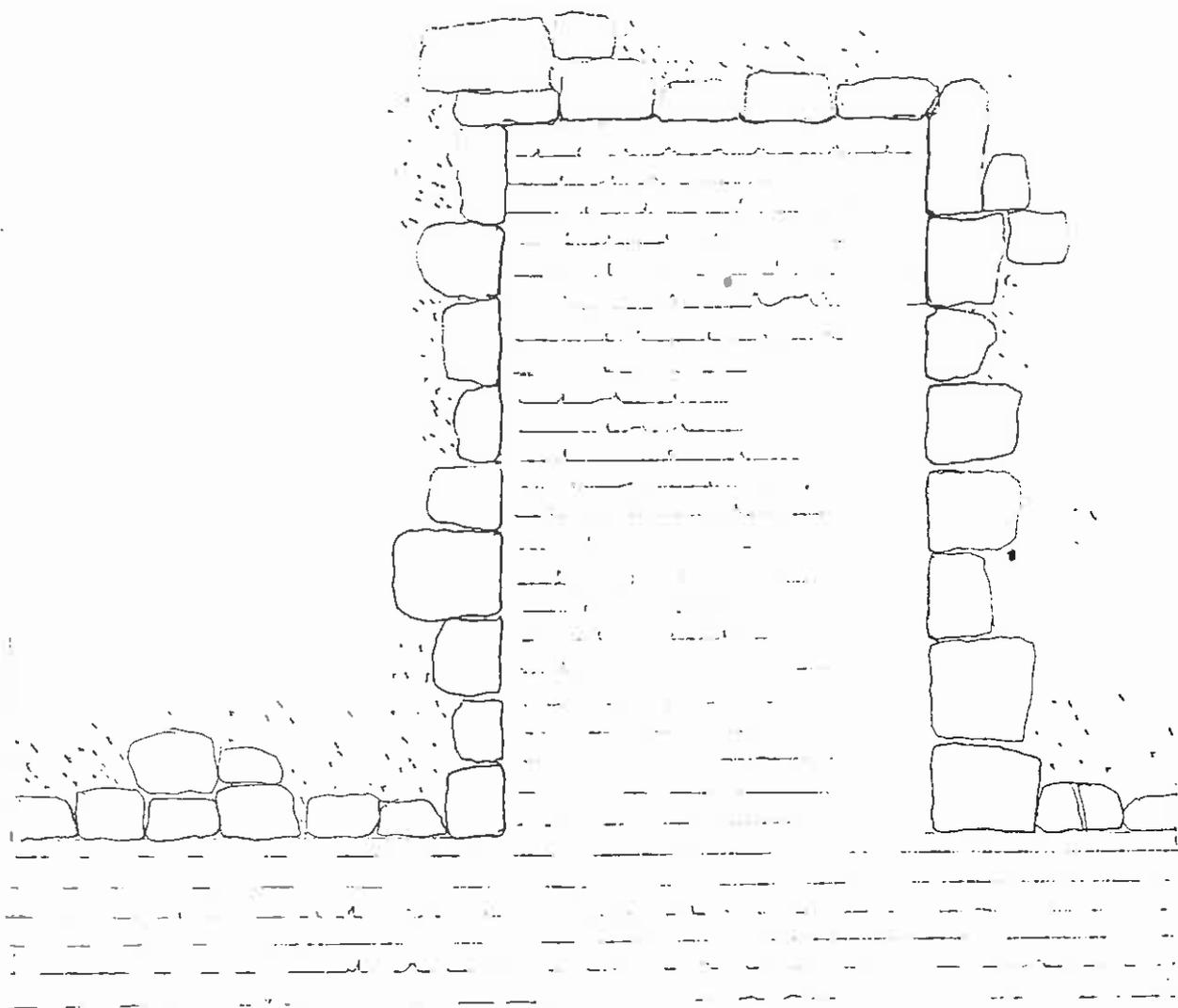
DARSENE

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.



PROSPETTO



PIANTA

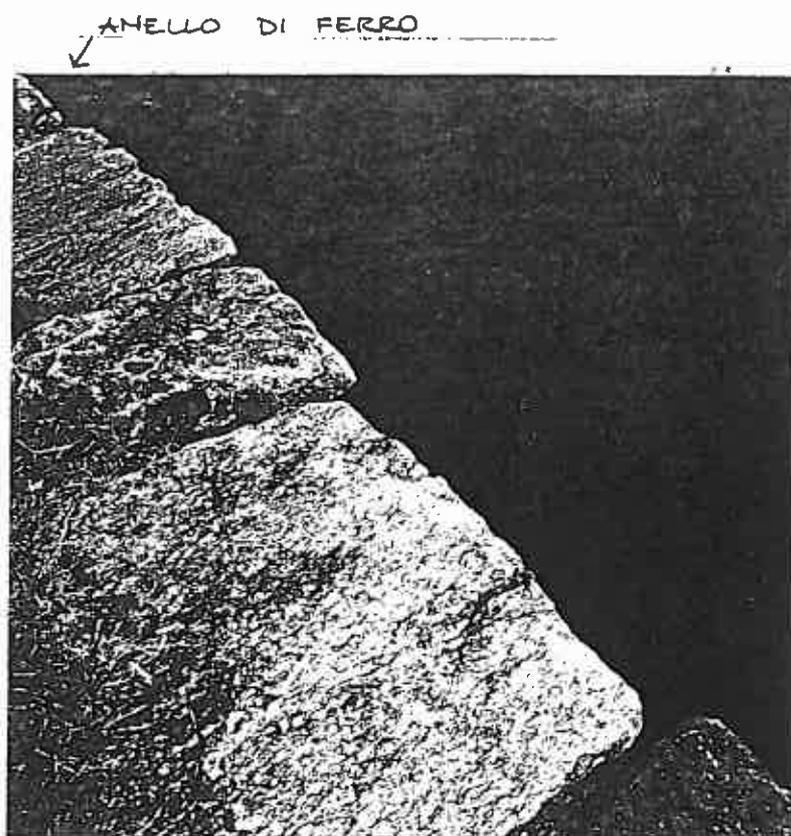
(VEDI ANCHE : ATTRACCHI DI PIETRA)

Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

Art. 25

ATTRACCHI DI PIETRA



ALLEGATO 2
SCHEDE RIGUARDANTI GLI EDIFICI

AREA PORTO PER RICOVERO BATTELLI PUBBLICI

Quest'area è recuperata a giardini o a verde non attrezzato, con un miglioramento e potenziamento del verde di protezione per nascondere la stazione di pompaggio e il depuratore. Il porto deve servire esclusivamente ai battelli pubblici e deve essere progettato in modo da non alterare la fisionomia della spiaggia esistente, che può essere utilizzata dal pubblico e come tale anche dotata dei limitati servizi necessari (spogliatoi, docce e WC, eventualmente un piccolo magazzino deposito di barche e tavole a vela), che vanno costruiti nel punto indicato in cartografia con un massimo di 40 mq di slp.

Si può anche collocare di fronte alla stazione di pompaggio un pontile mobile a dieci posti.

Indipendentemente da eventuali interventi di straordinaria manutenzione, ampliamento dettato da esigenze funzionali con i criteri dell'art. 10, l'edificio dovrà essere protetto alla vista da adeguata piantumazione realizzata con essenze autoctone.

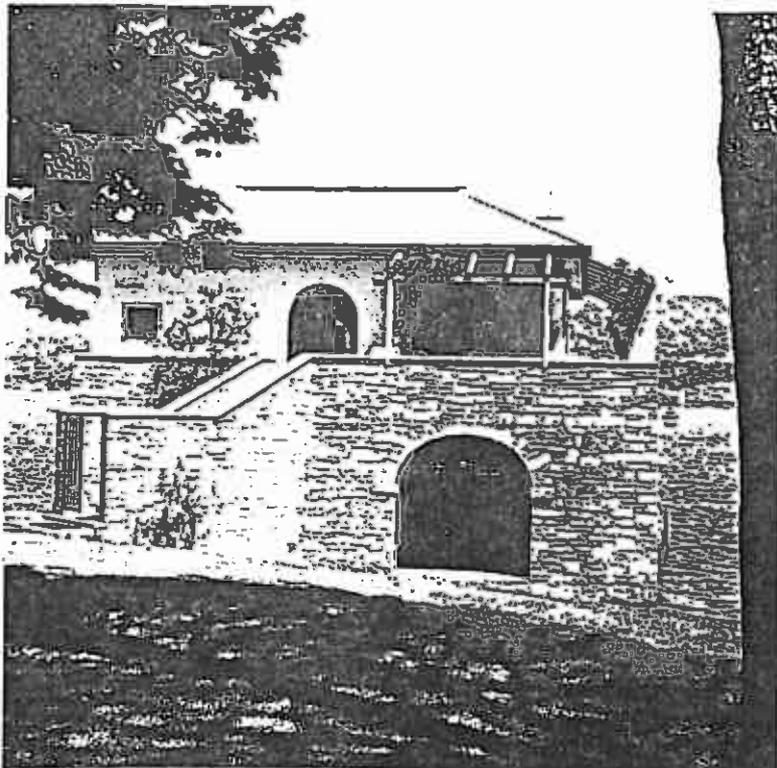


Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 1 edificio 2

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria



1/2



1/2

Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 1 edificio 3

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.

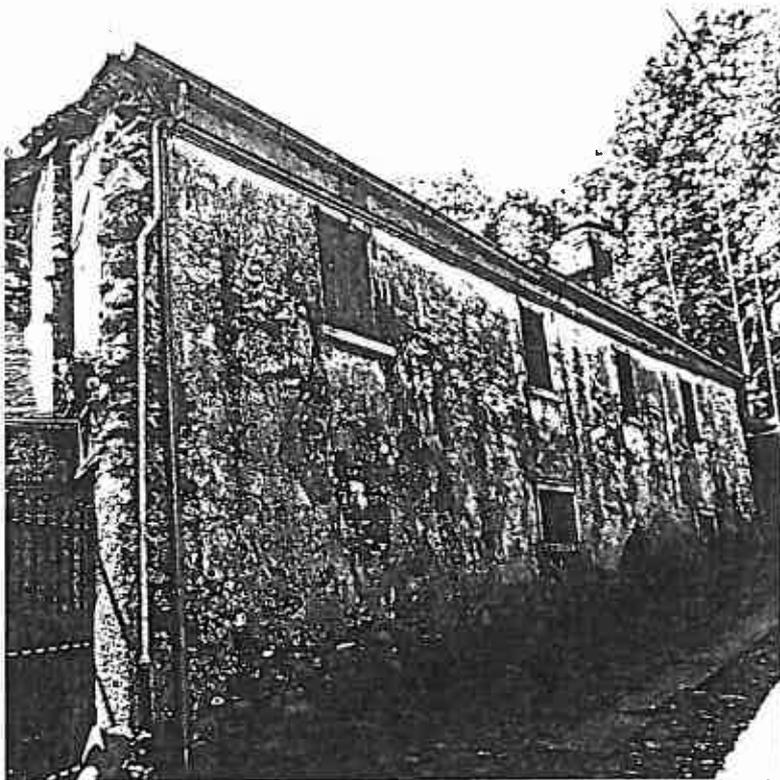


Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 1, edificio 4

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.



1/4



1/4

Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

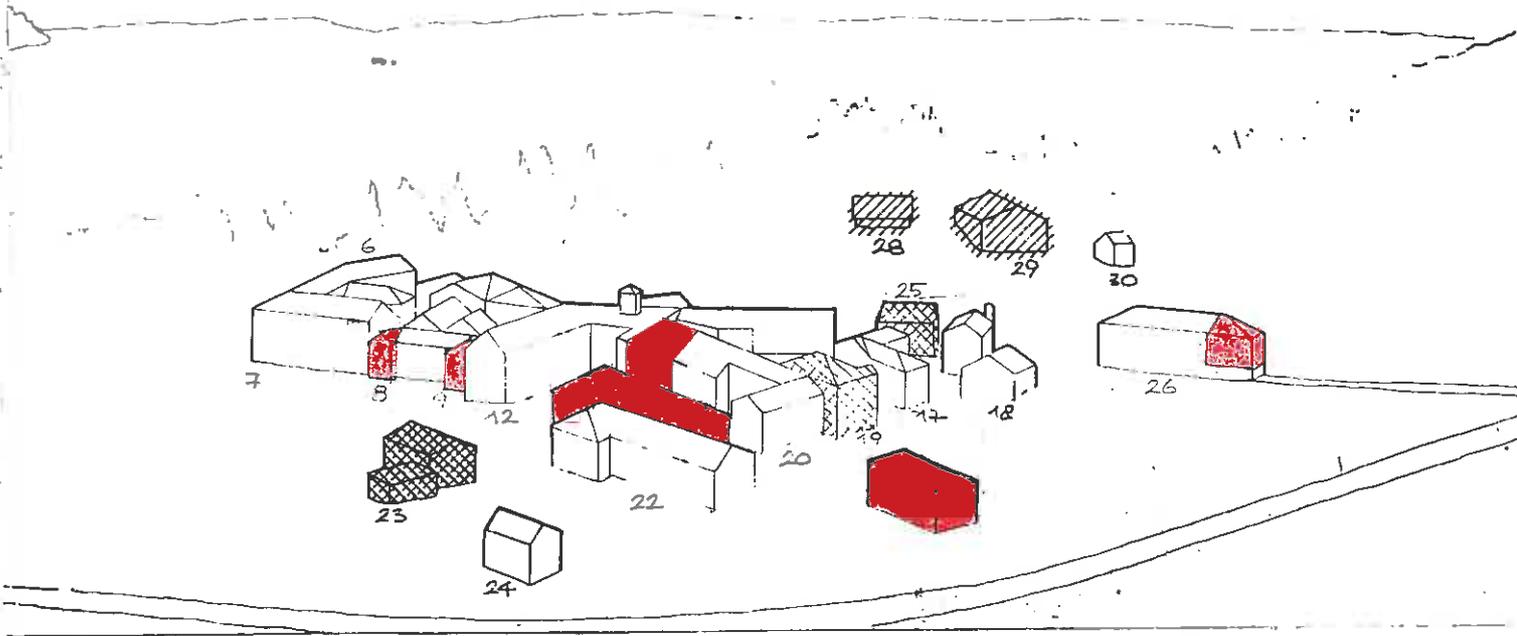
foglio 1, edifici 5 e 6

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia di tipo A.



1/5

1/6



foglio 1

tavola 1:1.000 Lagna: tavola di analisi e tavola di piano
 nello schizzo sono evidenziati in grigio scuro gli
 incrementi volumetrici previsti sulle schede riguardanti gli
 edifici



edifici da mascherare con interventi sul verde
 edifici alterati da sistemare
 edifici da modificare come assetto volumetrico

Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 1, edificio 7

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.



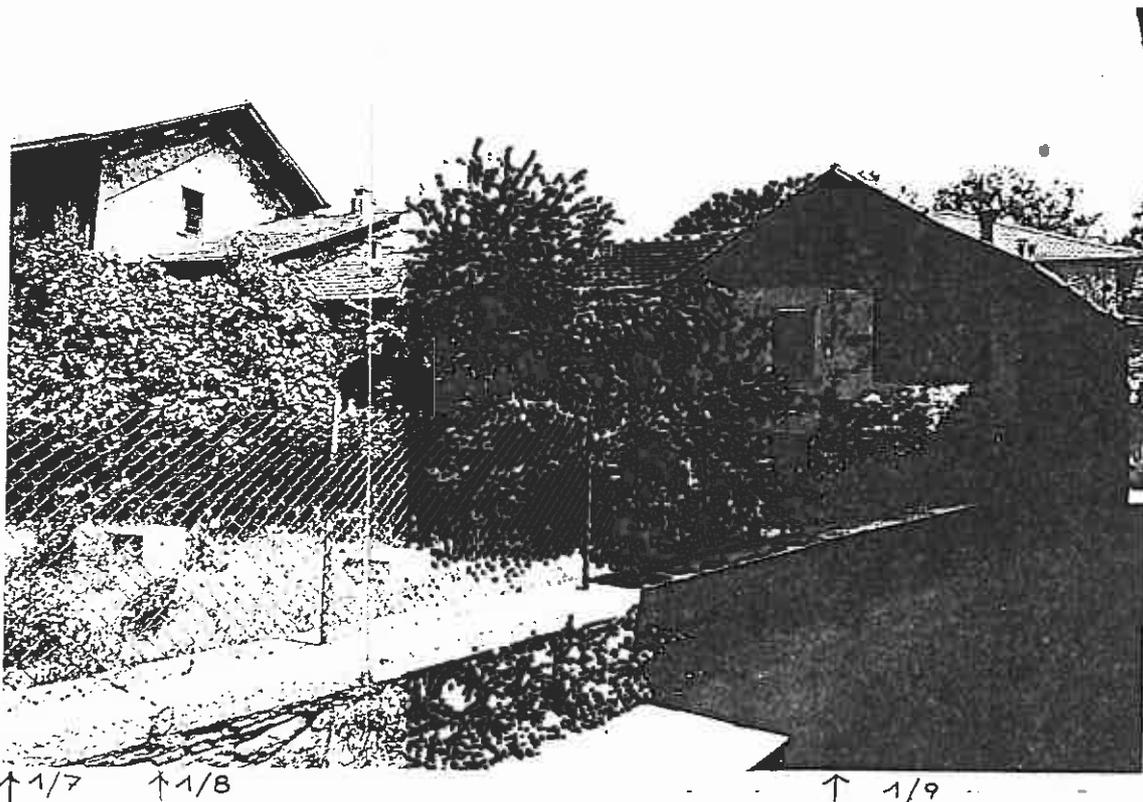
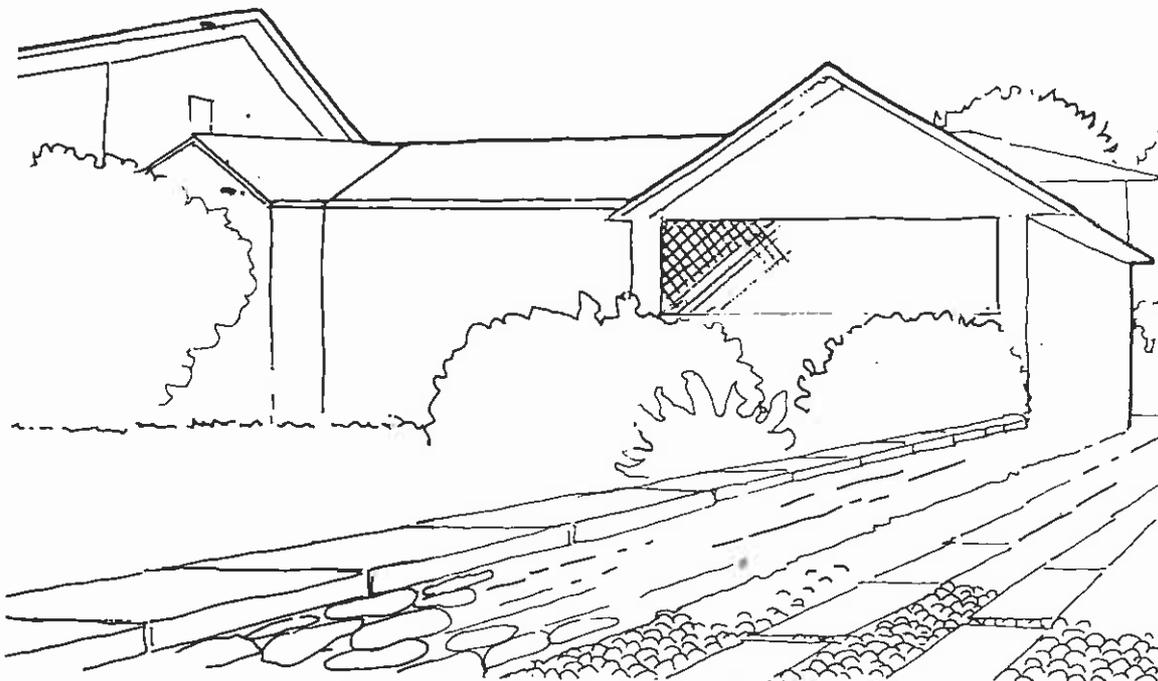
1/7

Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 1, edifici 8 e 9

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia di tipo A (eventuale incremento volumetrico max 20%, tenere conto dei criteri indicati nello schizzo prospettico).

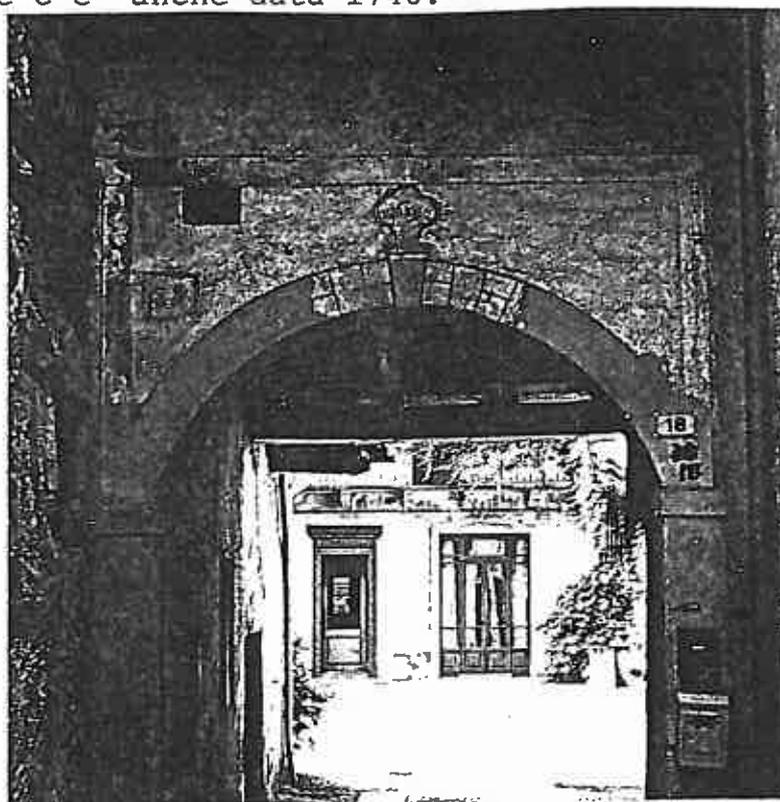


1/9



1/10

foglio 1 edifici 9 e 10
 il portale tra i due edifici presenta dettagli rilevanti: tre
 palle tipiche del "gotico" alpino (1530-1640); greca in alto
 tipica del "rinascimento" alpino; collarino tipico del XVII
 secolo; data 1689 evidentemente successiva; sul fronte della casa
 nel cortile c'e' anche data 1748.



1/9

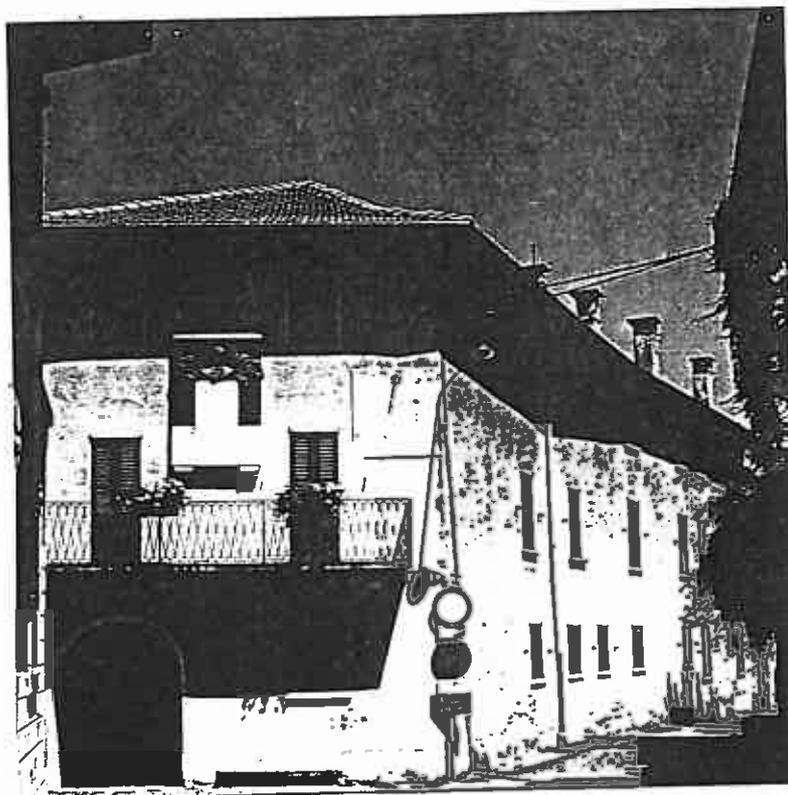
1/10

Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 1, edificio 10

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia di tipo A (rifare intonaco e colori come da normativa).



1/10

Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 1, edificio 11

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia di tipo A.



1/11

Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 1, edificio 12

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.



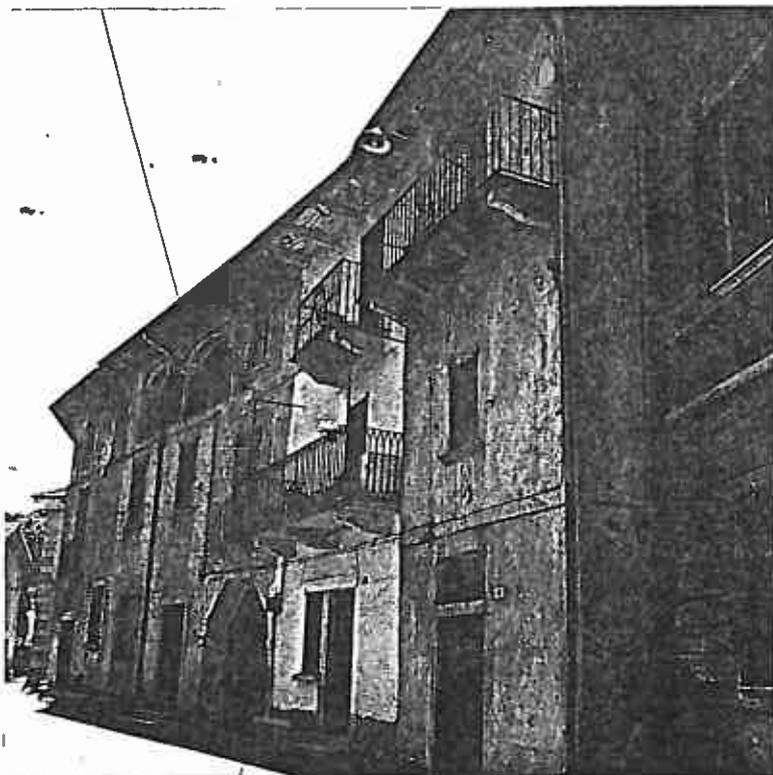
1/12

Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 1, edifici 13, 14, 15 e 16

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.



1/16, 15, 14, 13



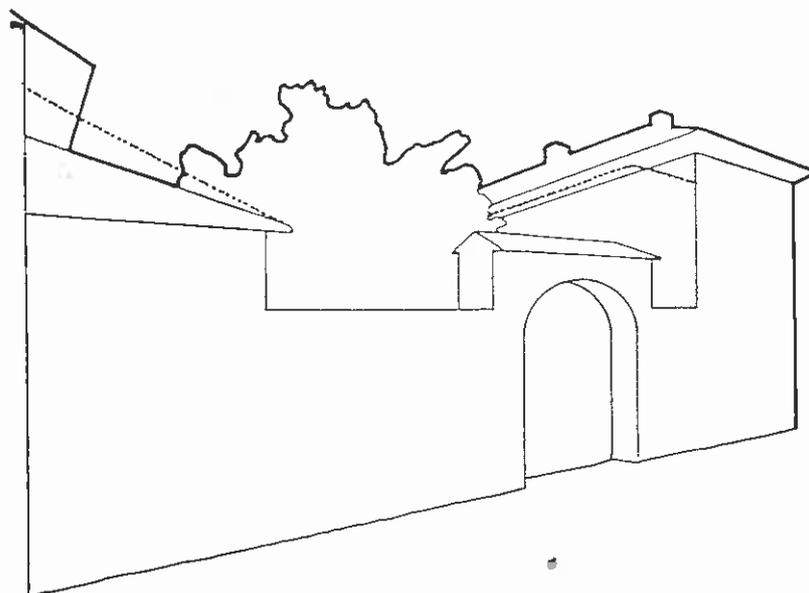
1/16

Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 1, edificio 17

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia di tipo A (tenere conto criteri indicati su schizzo prospettico)

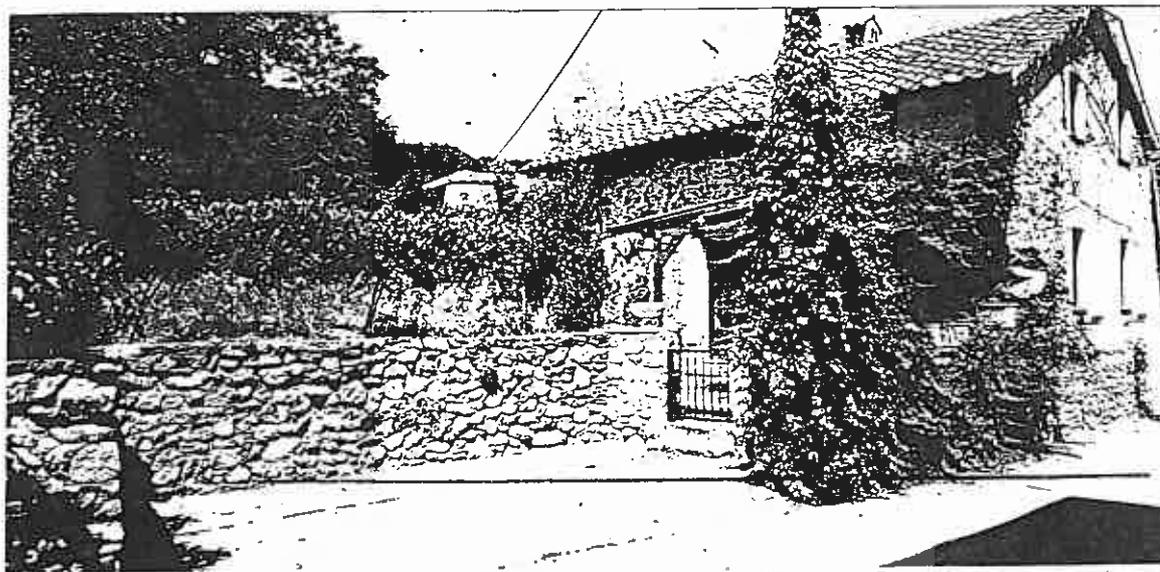


Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 1, edificio 18

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.



1/18

Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 1, edificio 19

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria.

foglio 1, edificio 20

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria.



1/19

1/20

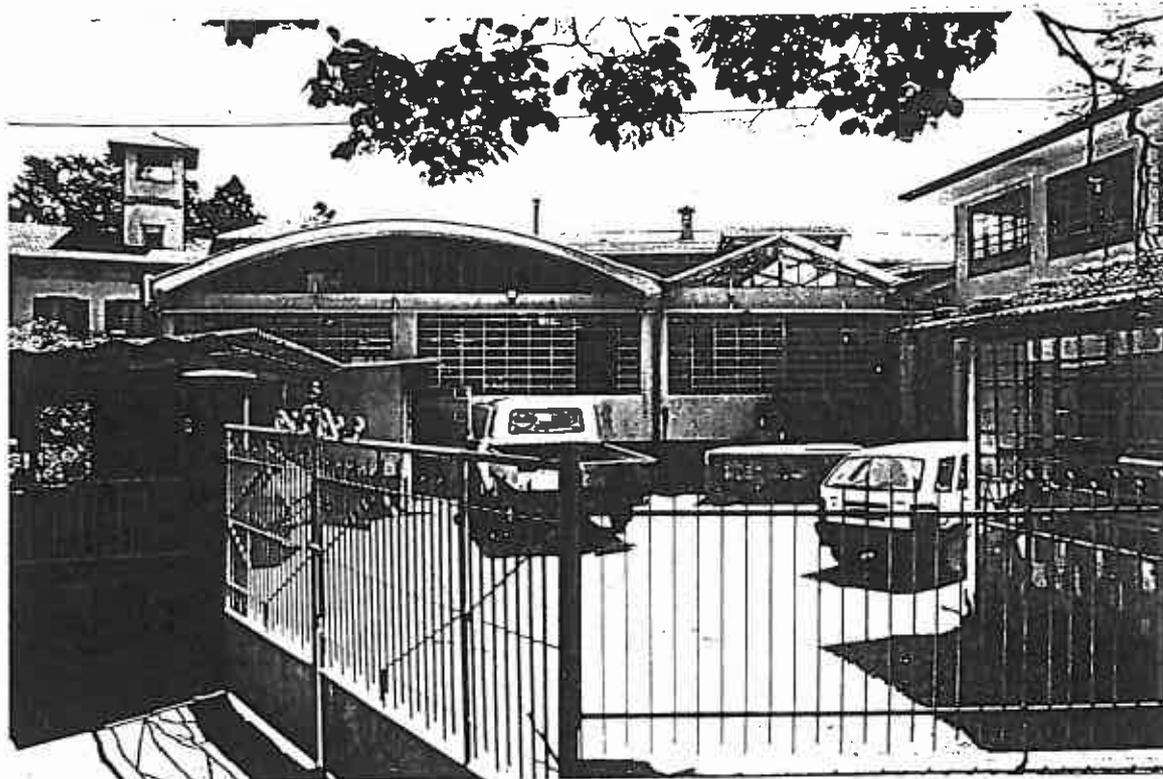
Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

Foglio 1, edificio 21

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria,
Manutenzione Straordinaria.

Demolizione e Nuova Costruzione con volumetria ora industriale totalmente recuperabile con destinazione residenziale o turistico-alberghiera con le modalità illustrate sugli schemi prospettici allegati e sulla planimetria 1:1.000 (planimetria di piano) di Lagna.



1/21

Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 1, edificio 22

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia di tipo A.



1/22

foglio 1 edificio 22 bis

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



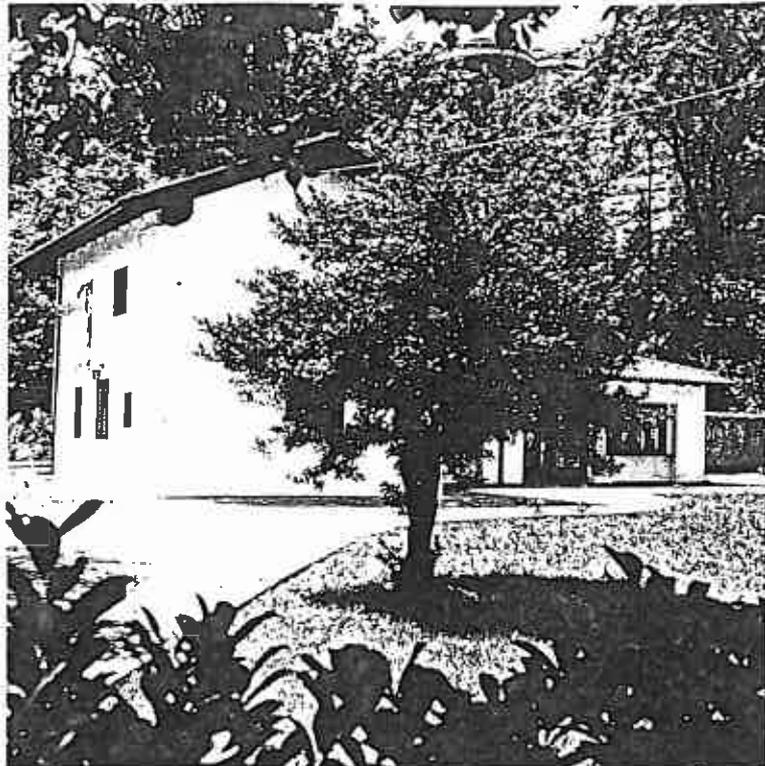
1/22 bis

Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 1, edificio 23

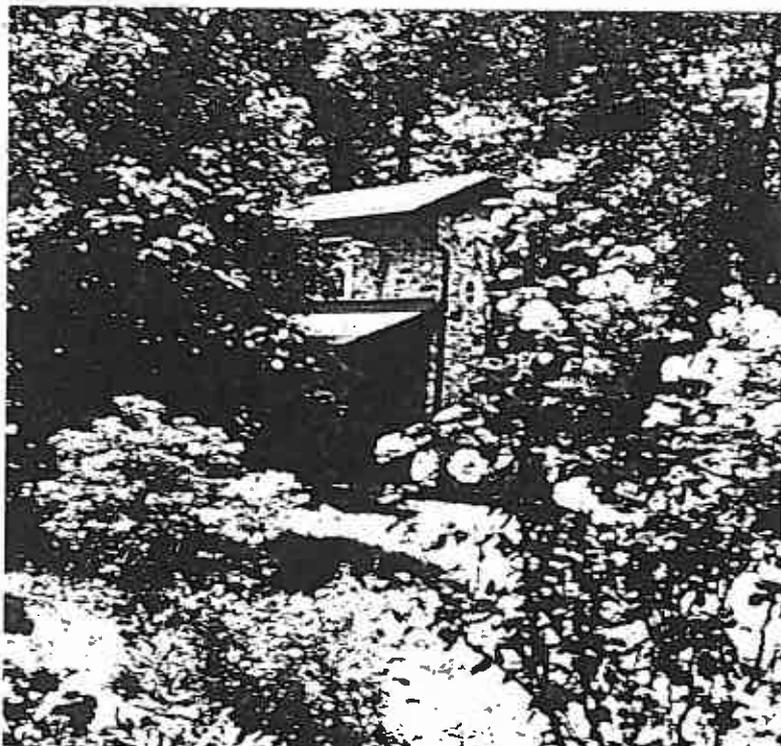
MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria.



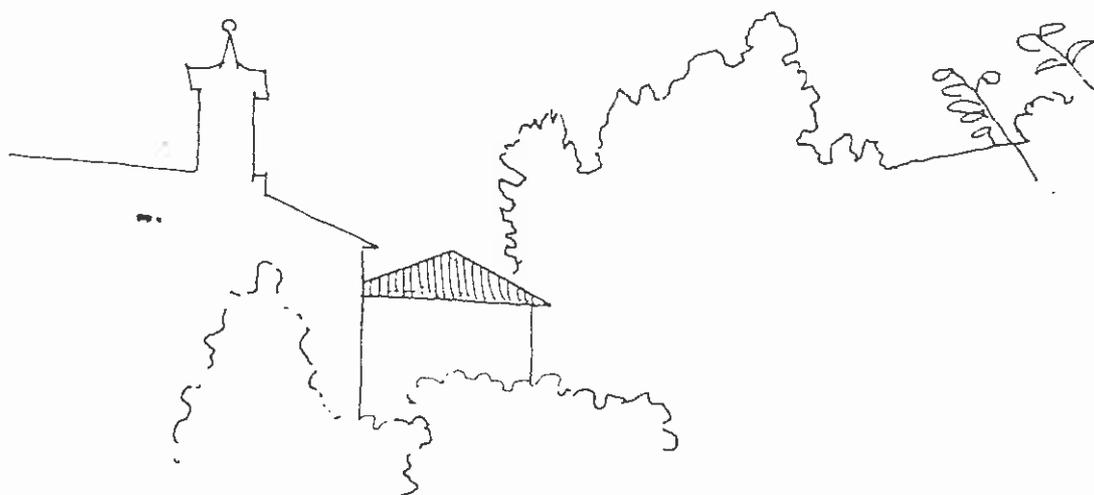
1/23

foglio 1, edificio 24

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria.



1/24

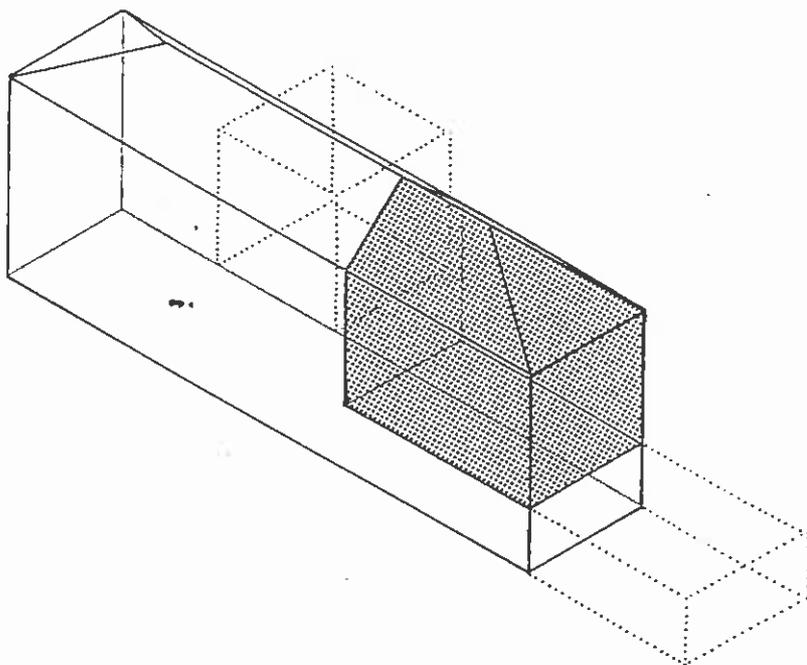


foglio 1, edificio 25

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia di tipo A (eventuale incremento di volume max 20%, tenere conto criteri indicati su schizzo prospettico)



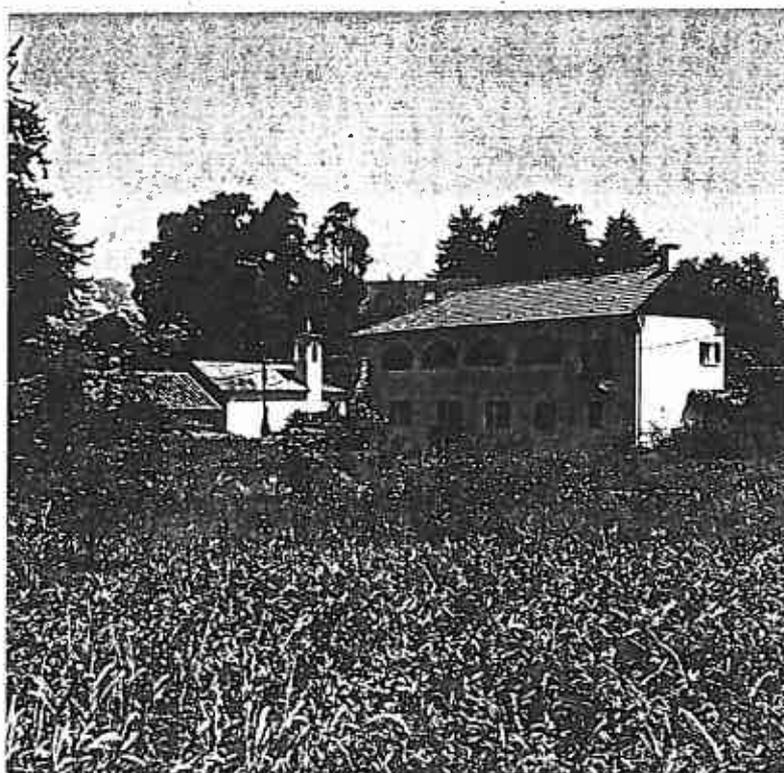
1/25 ↑



foglio 1, edificio 26

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.

Demolizione delle parti dell'edificio tratteggiate sullo schizzo prospettico con recupero totale della loro volumetria con Sopraelevazione di parte dell'edificio esistente nel rispetto dell'allineamento, delle dimensioni e del ritmo compositivo delle aperture della facciata esistente su strada. Tenere conto dei criteri indicati su schizzo prospettico e sulla planimetria 1:1.000 (planimetria di piano) di Lagna.



Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 2, edificio 34

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Ampliamento (eventuale incremento di volume max 20%)



2/34

Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 2, edificio 35

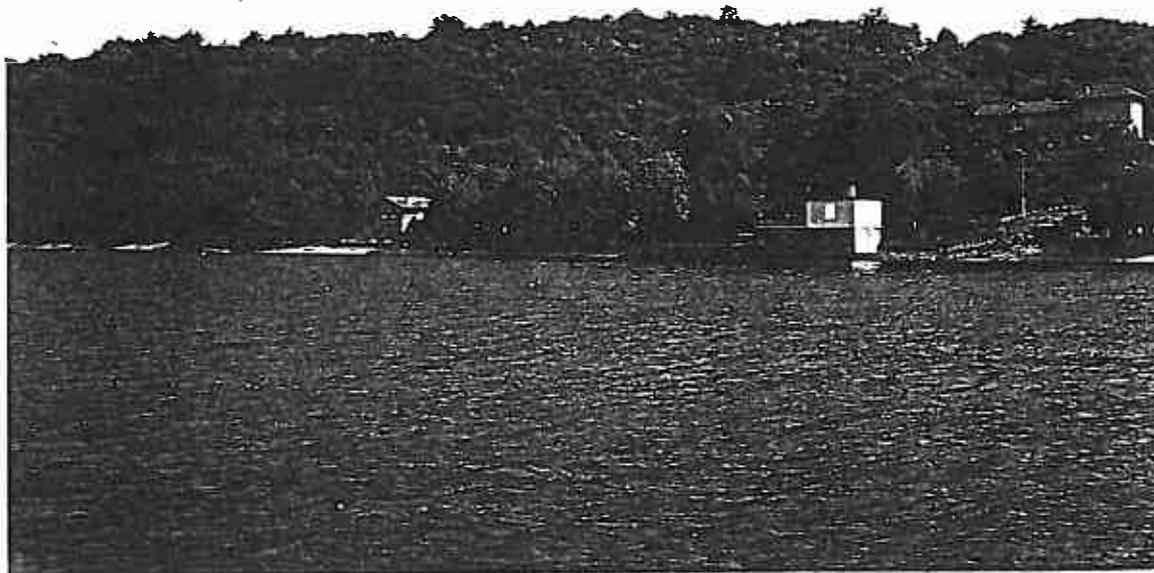
MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Ampliamento (eventuale integrazione volumetrica max 40%)

foglio 2, edificio 36

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.

foglio 2, edificio 42

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria.



2/42

2/36

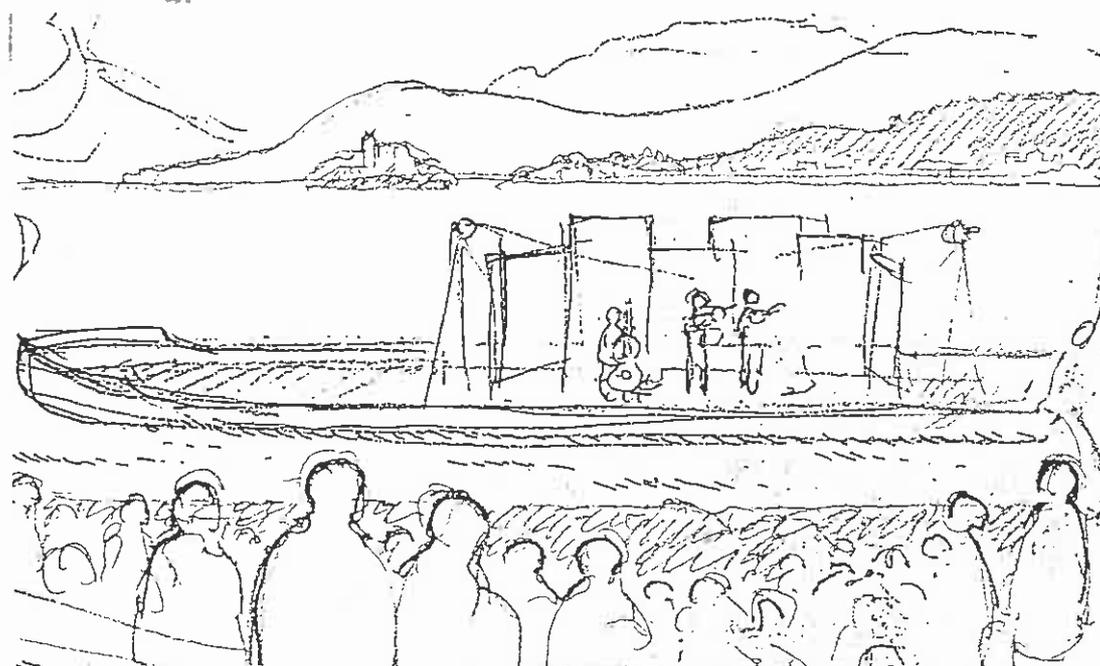
2/35

AREA COMUNALE

L'area comunale si presta, per collocazione e per ampiezza, all'insediamento di alcune attività pubbliche coordinate con quanto già esistente o realizzabile in aree limitrofe (lago artificiale, campeggio, rete di percorsi pedonali e ciclabili, percorsi sportivi attrezzati, spiagge, attracchi pubblici). Dovrebbero essere previste alcune strutture fisse (gradinata verde per sistemare le persone in vista di una scena come in un teatro, servizi, eventuali limitate zone pavimentate con lastre o ciottoli di pietra) ed altre eventuali strutture mobili o smontabili (coperture provvisorie, divisori mobili). Art. 23 e art. 23 bis.



La gradonata verde aperta verso il lago permette alle persone di assistere ad un concerto o una scena teatrale su un battello ancorato provvisoriamente di fronte alla riva. Il battello o la chiatta attrezzata può essere utilizzata anche in altre zone. La posizione panoramica con la vista del lago e dell'isola è particolarmente suggestiva.

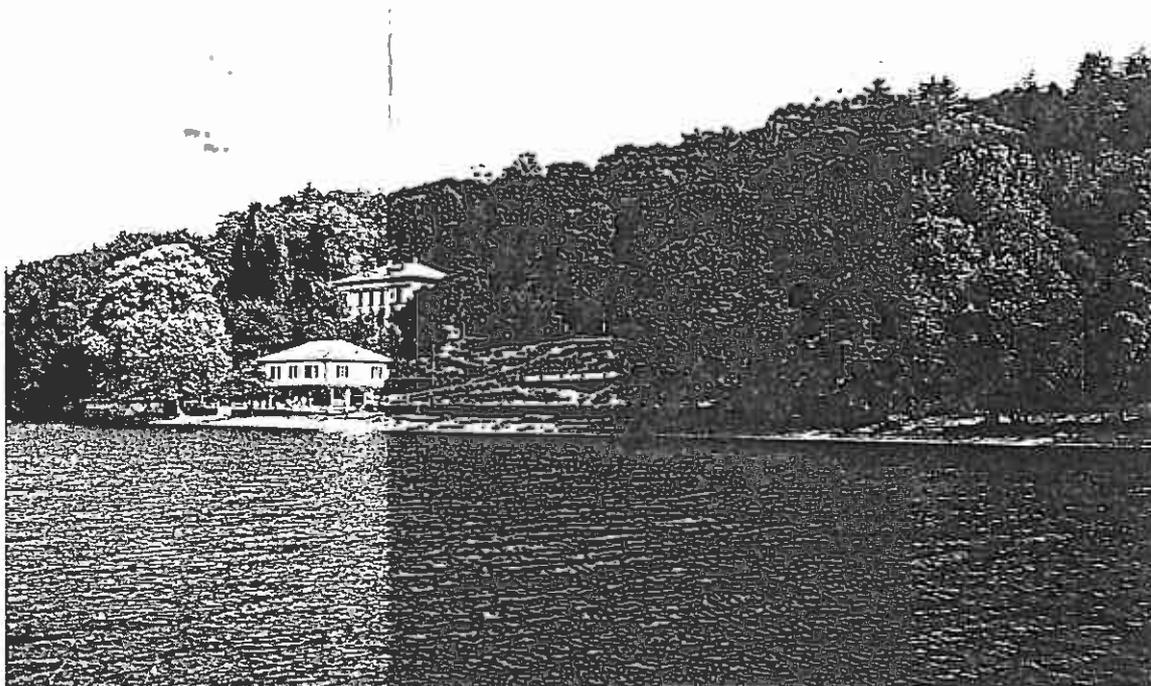


Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 3, edificio 45

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.



3/45

3/45

3/44

foglio 2, edificio 44

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria.



3/45

3/44

foglio 3, edificio 46

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.

VILLA CASTELNUOVO

La villa sorge isolata all'interno d'un vastissimo parco che si estende sulle pendici settentrionali della collina, fitta di castagneti, fino a raggiungere il lago in prossimità di punta Casario.

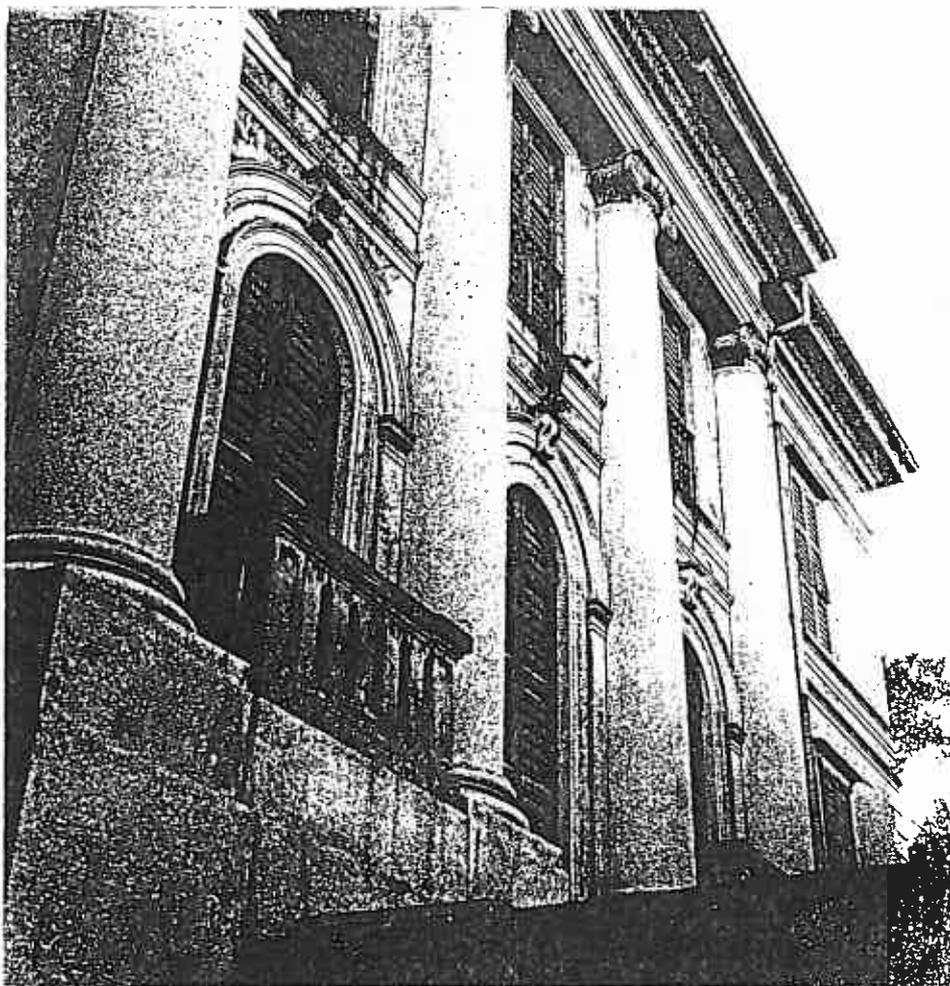
Presenta il caratteristico volume compatto proprio delle dimore ottocentesche e si dispone a mezza costa, lungo il pendio (1).

Mentre la facciata a monte e quelle sui fianchi offrono i semplici lineamenti di una dignitosa dimora di campagna, la facciata verso il lago è improntata ad un'aulica architettura tardoneoclassica. Essa è infatti

composta da un alto zoccolo in granito dal quale si innalzano quattro semicolonne ioniche, costituenti un ordine che inquadra la zona centrale.

Una scalinata in pietra a due rampe simmetriche consente l'uscita diretta dai locali del piano terreno sul giardino antistante.

La facciata verso il lago, improntata a linee tardoneoclassiche



Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 3, edificio 47

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.



3/49

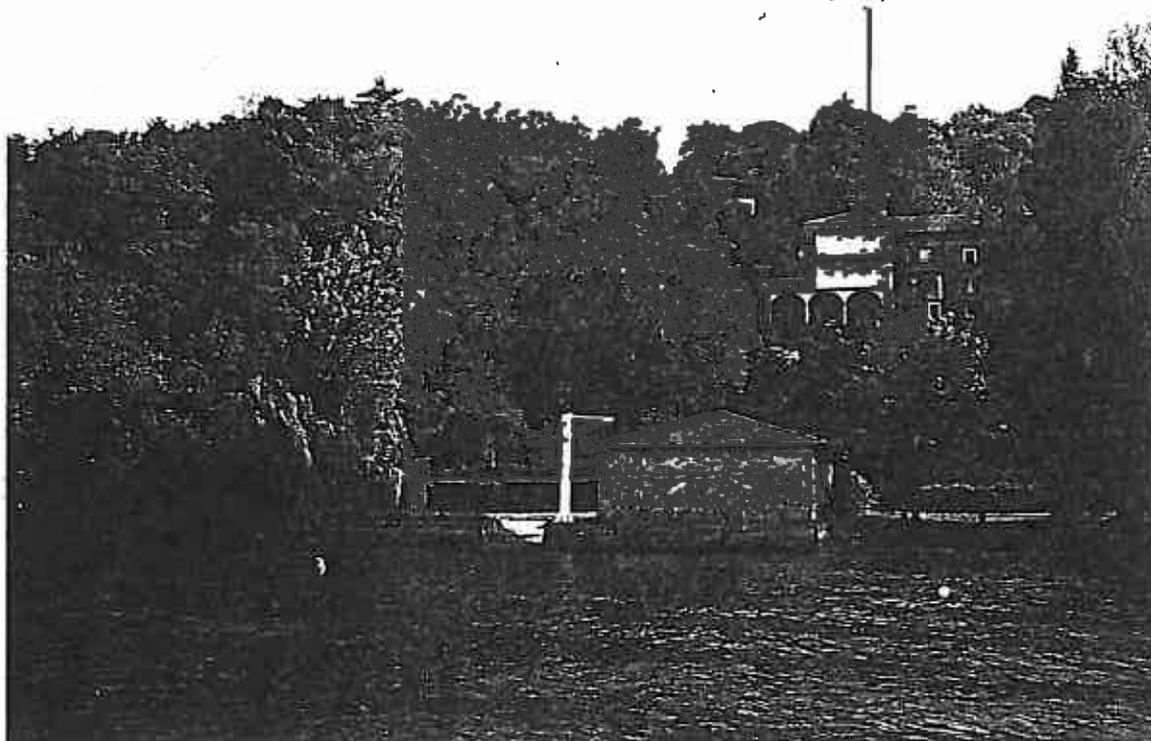
3/50

3/48

3/47

foglio 2, edificio 48

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria.



3/48

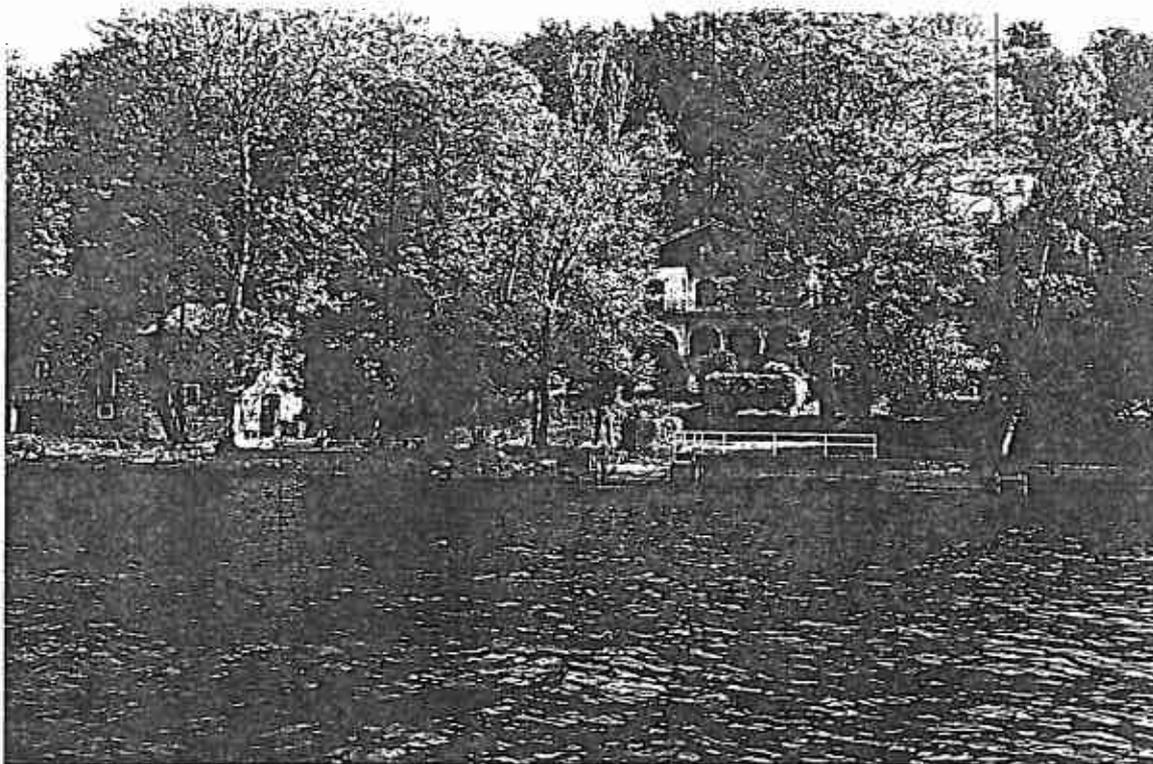
3/47

Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 3, edificio 49

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria.

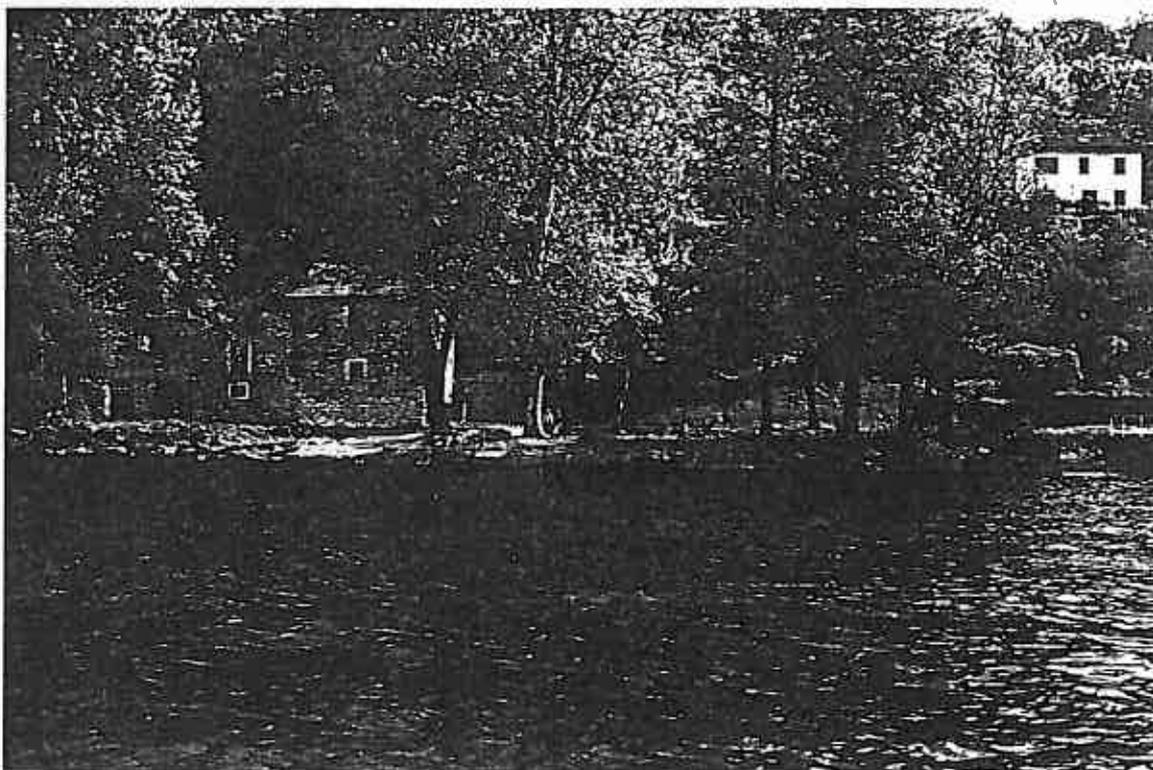


3/50

3/51

foglio 2, edificio 50

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria.



3/49

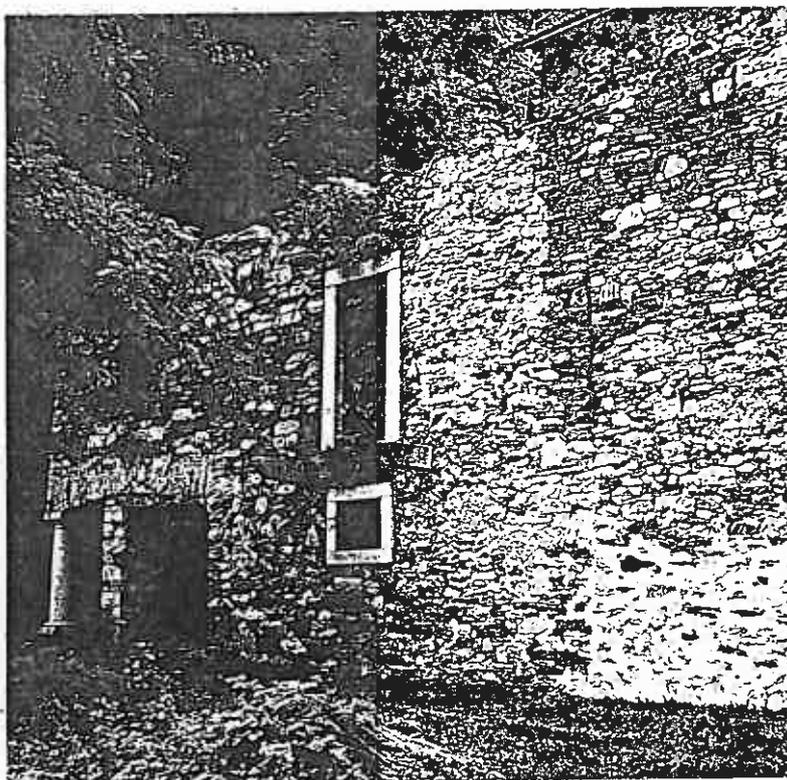
3/51

Piano paesistico fascia a lago

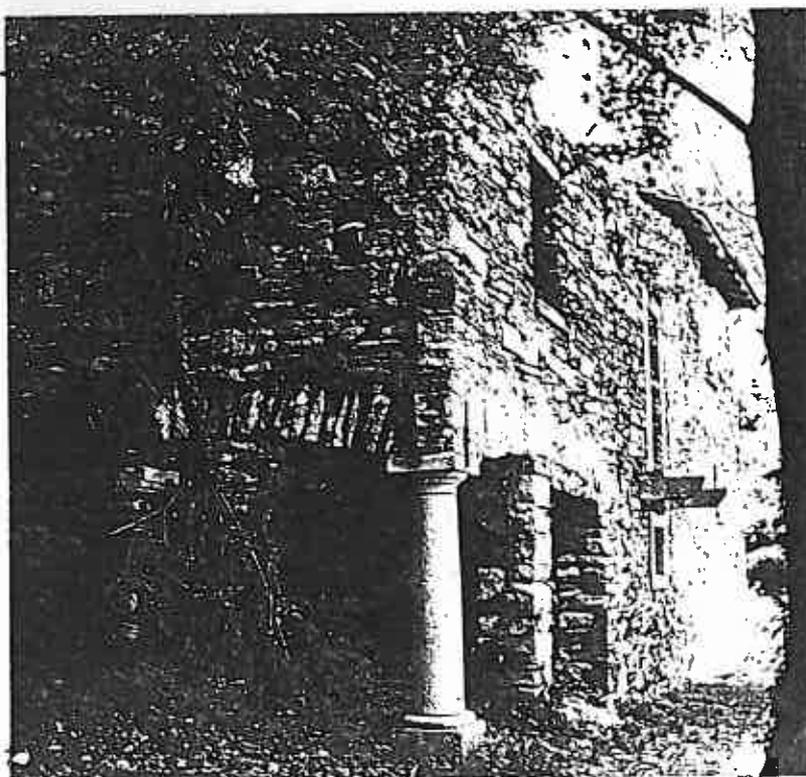
San Maurizio d'Opaglio

foglio 3, edificio 51 (parte non ristrutturata)

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia di tipo A.



3/51



3/51

foglio 3, edificio 62

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.

(nell'eventualità di un cambio di destinazione in albergo: Ristrutturazione Edilizia di tipo A da attuare rispettando la volumetria e le caratteristiche architettoniche esterne ed interne dell'edificio esistente.

Opagliolo è un piccolo nucleo facente parte del comune di San Maurizio d'Opaglio, posto sulle alture occidentali del lago d'Orta. Fuori dell'abitato sorge, in grande evidenza, la villa dei Bettoja, industriali alberghieri, che è ubicata nei pressi della chiesetta di San Giulio con la quale forma un complesso assai significativo sotto il profilo ambientale.

La villa si compone di un grande corpo di fabbrica lineare, a tre piani, sormontato al centro da una breve sopraelevazione di un piano, coperto da un terrazzo, e lateralmente rinserato tra due fabbricati rustici.

L'edificio conserva tuttora il nobile aspetto di una signorile dimora d'altri tempi.



VILLA BETTOJA

3/62

3/63

Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 3, edifici 63, 64, 65 e 66

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia di tipo A.

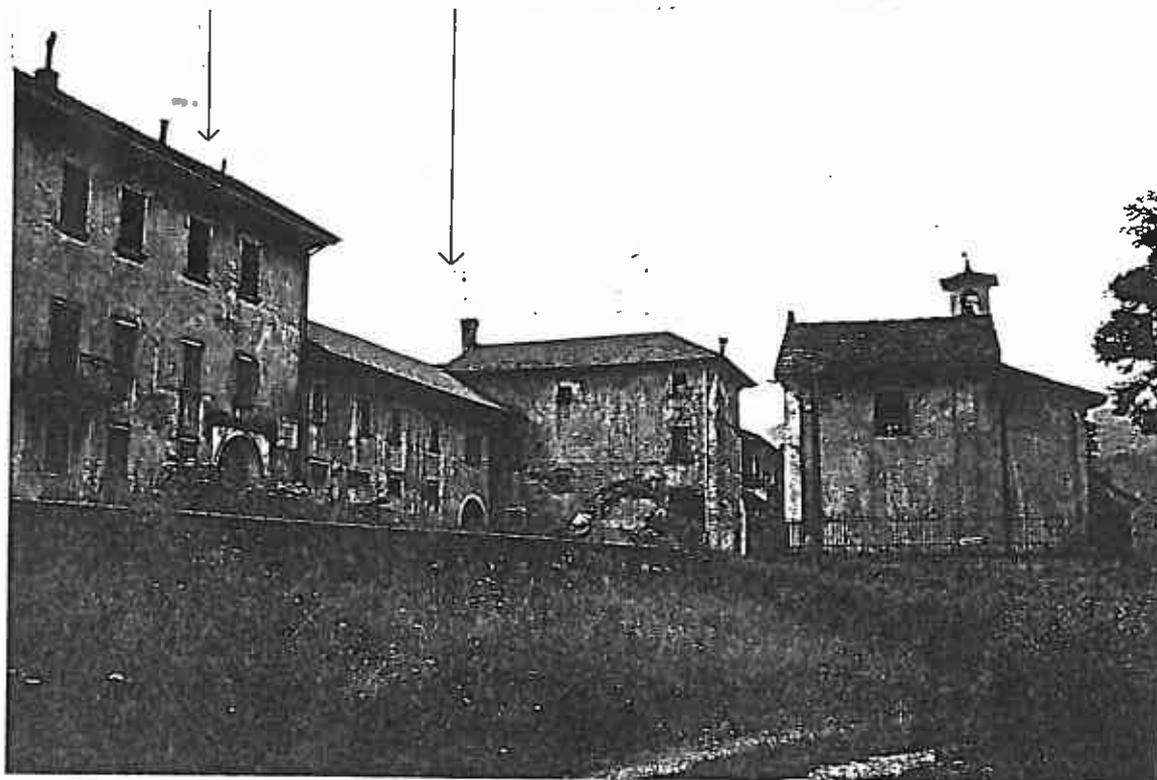
3/62

3/63

3/64

3/65

3/66

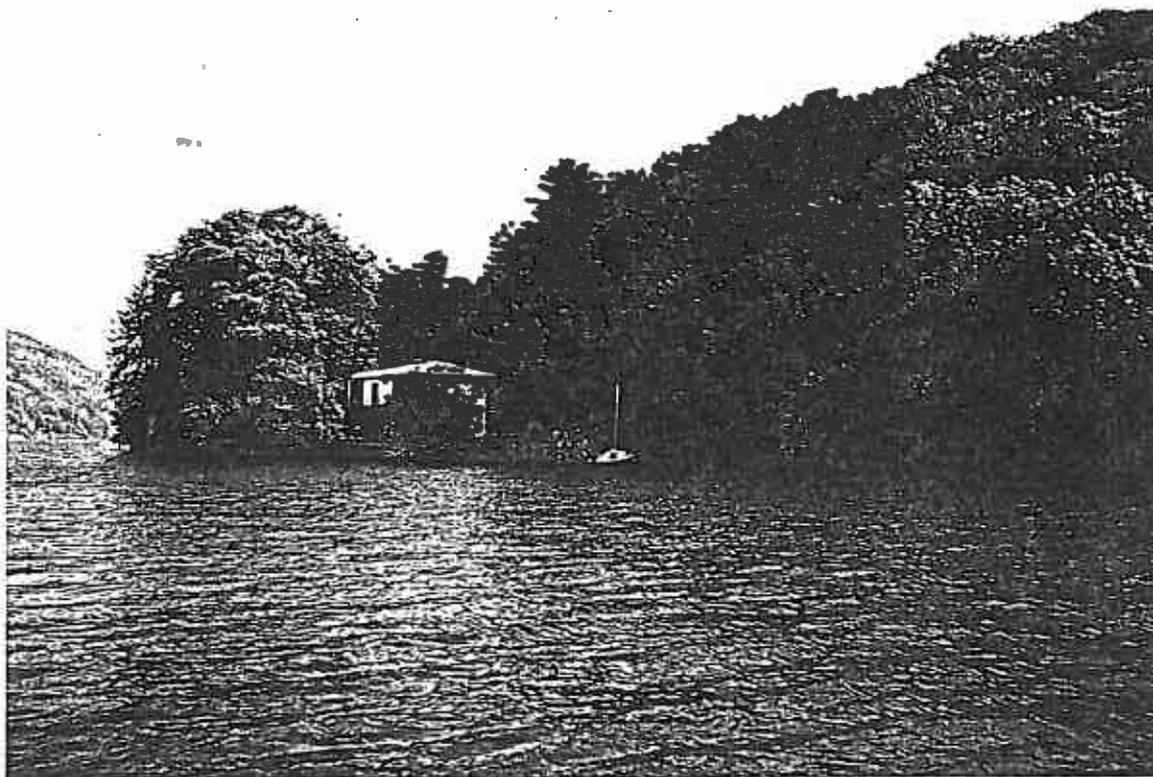


Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 4, edificio 67

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Ampliamento (eventuale incremento di volume max 20%)



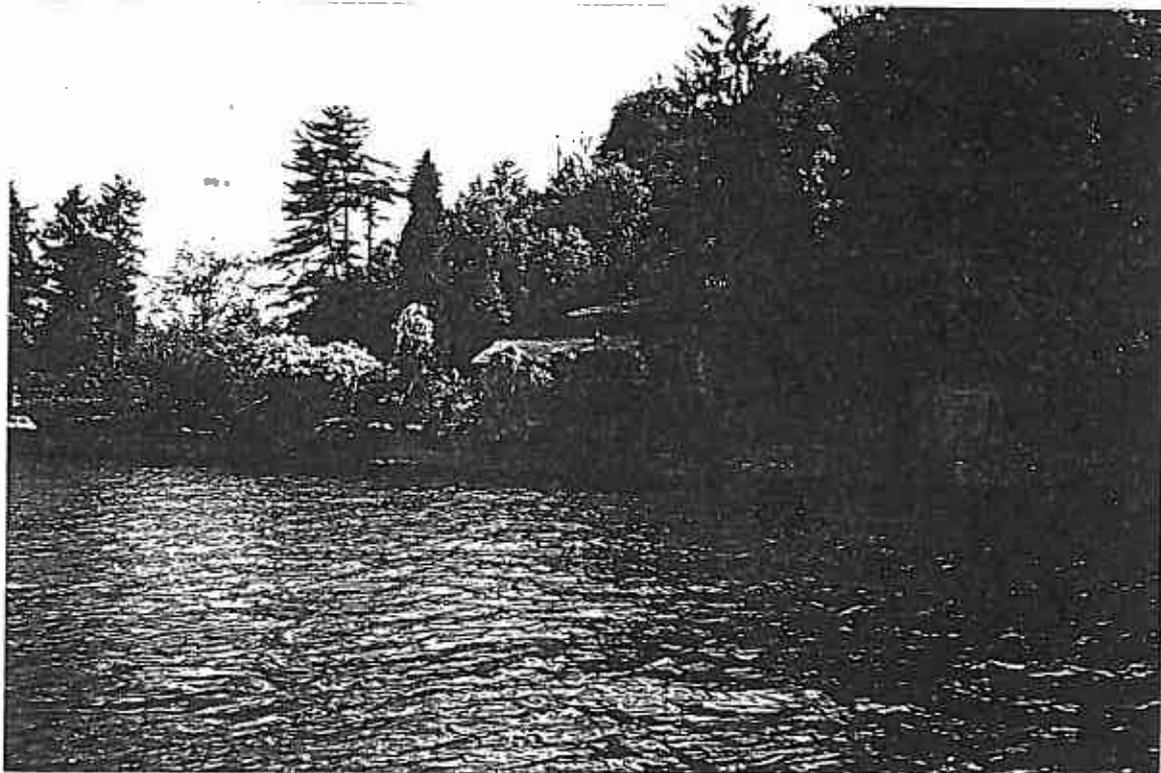
4/67

Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 4, edificio 68

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.



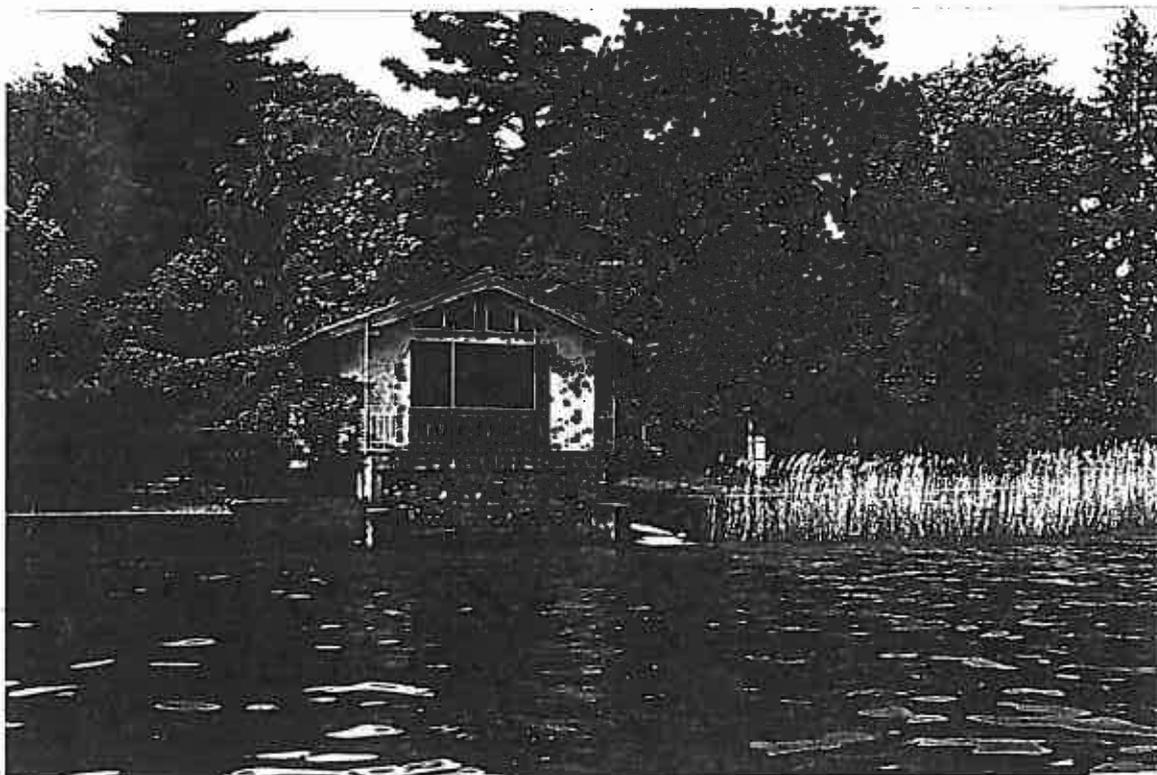
4/68

Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 4, edificio 69

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Ampliamento (eventuale incremento di volume max 20%)



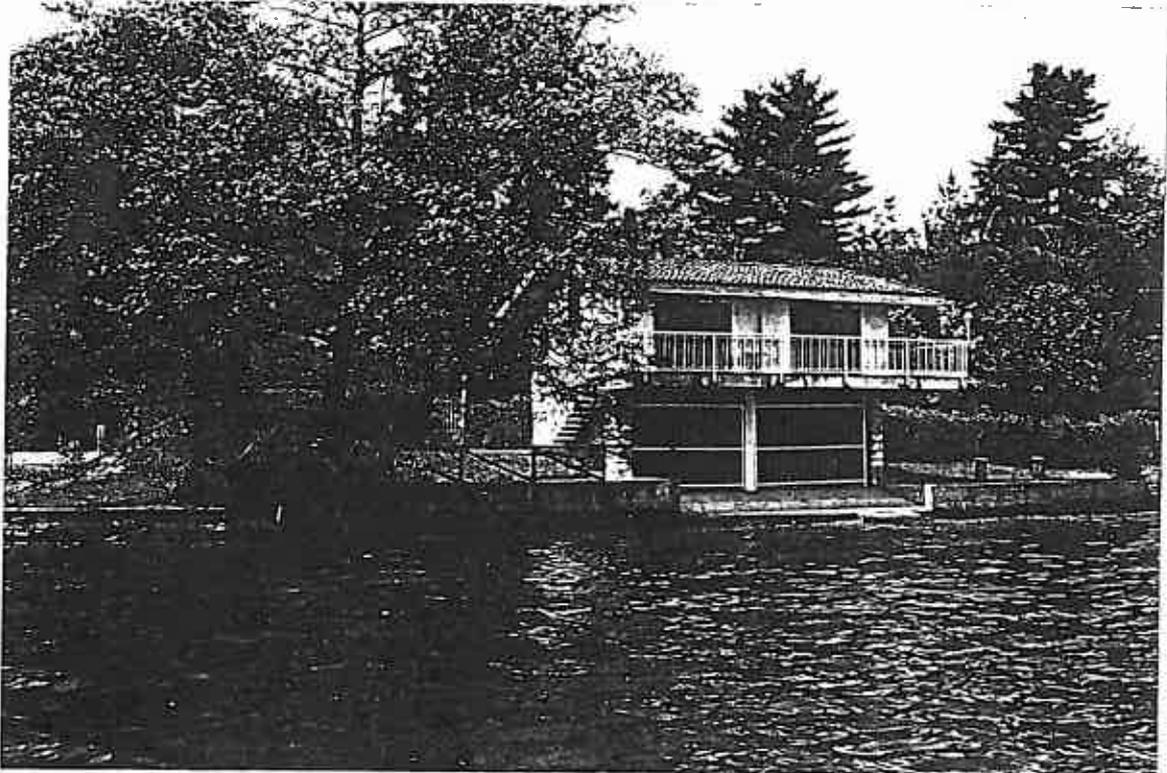
4/69

Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 4, edificio 70

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Ampliamento (eventuale incremento di volume max 20%)



4/70

Piano paesistico fascia a lago

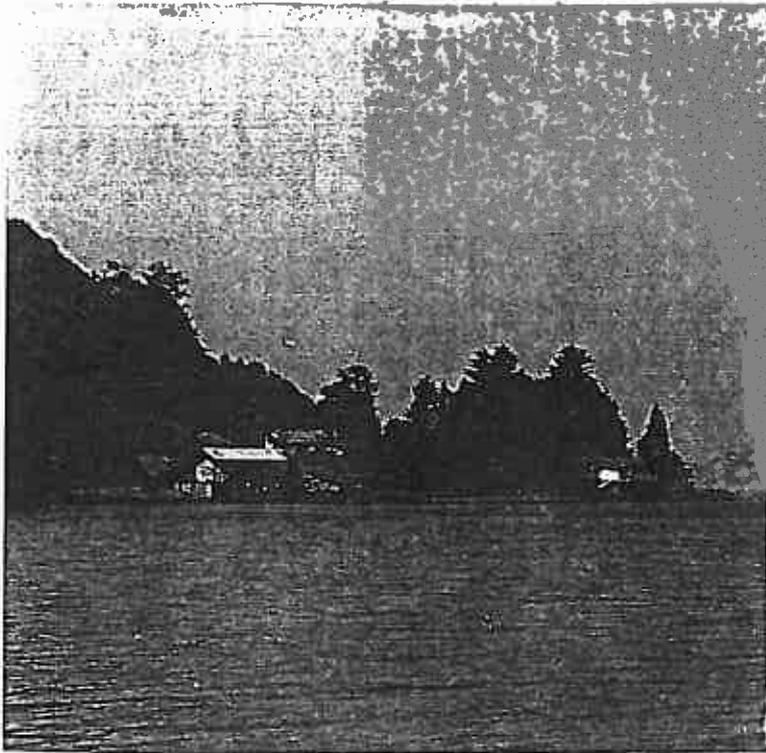
San Maurizio d'Opaglio

foglio 4, edificio 71

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria.

foglio 4, edificio 72

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria.



4/72 4/71

4/70

Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

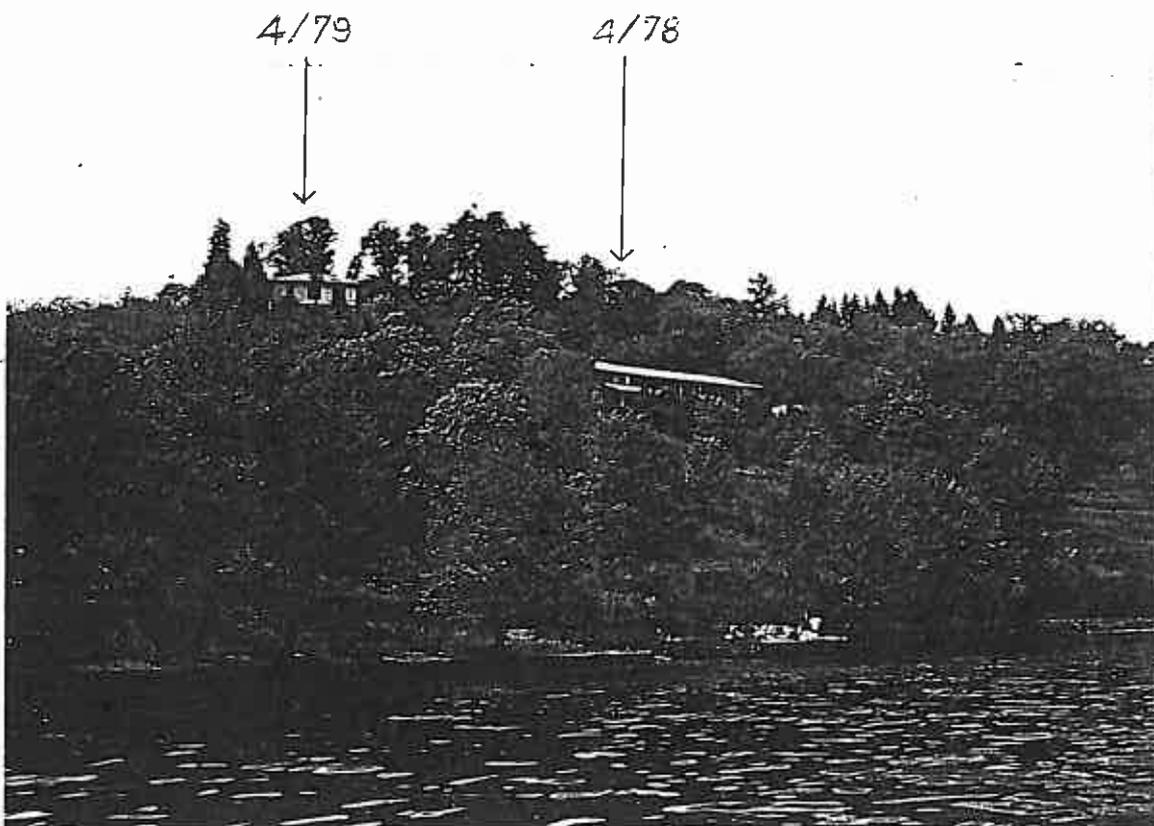
foglio 4, edificio 78

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia di tipo A

N.B. Il portico a destra nella foto è probabilmente costruito in fase successiva. Va fatta una attenta valutazione su come coordinarlo con la parte preesistente, soprattutto se si intende chiuderlo e renderlo abitabile (regolamento comunale permettendo). Forse è più corretto spezzare il volume complessivo che risulterebbe eccessivo e sproporzionato rispetto agli altri edifici.

foglio 4, edificio 79

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.

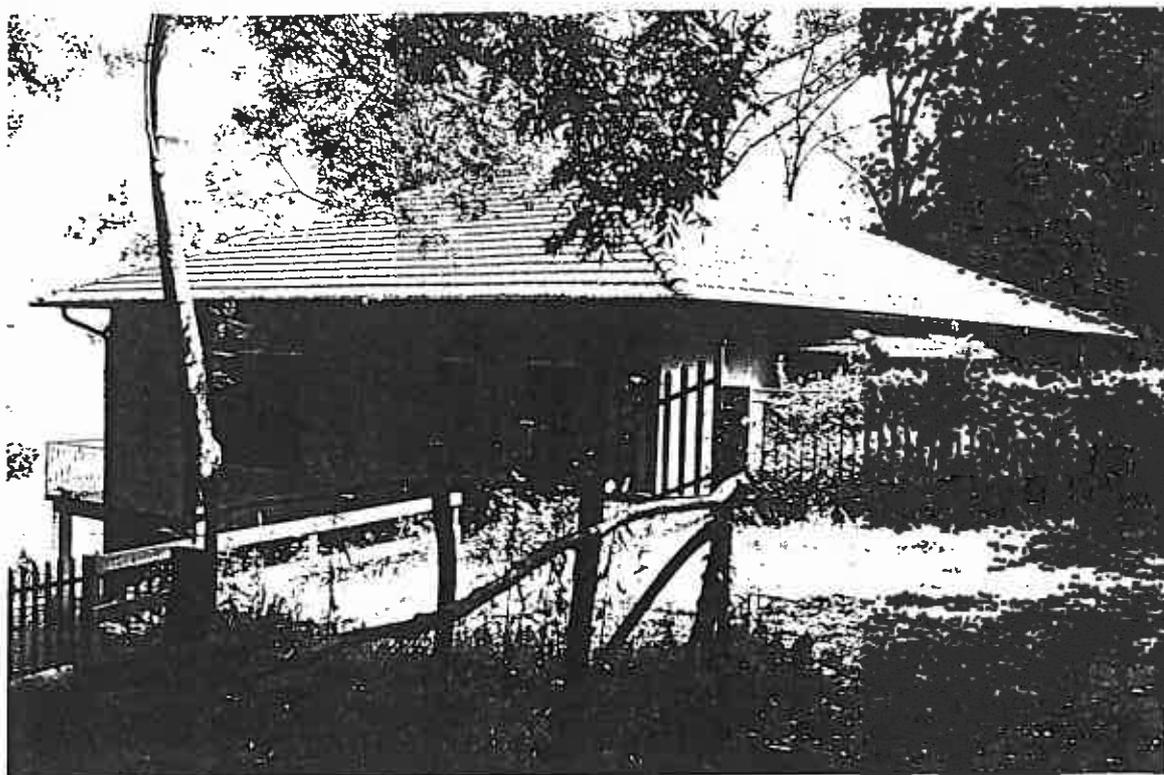


Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 4, edificio 80

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Ampliamento (eventuale incremento di volume max 20%)



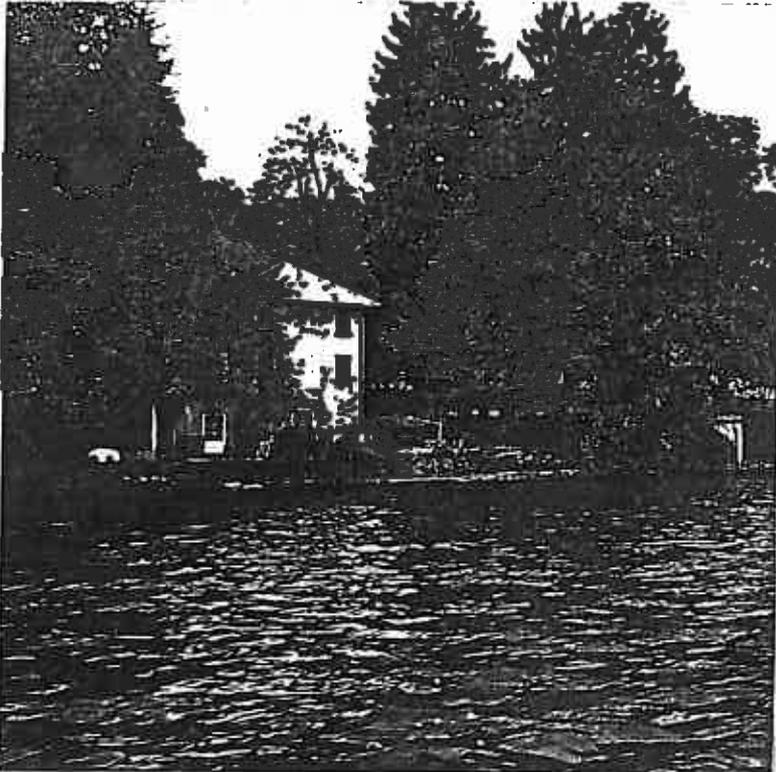
4/80

Piano paesistico fascia a lago

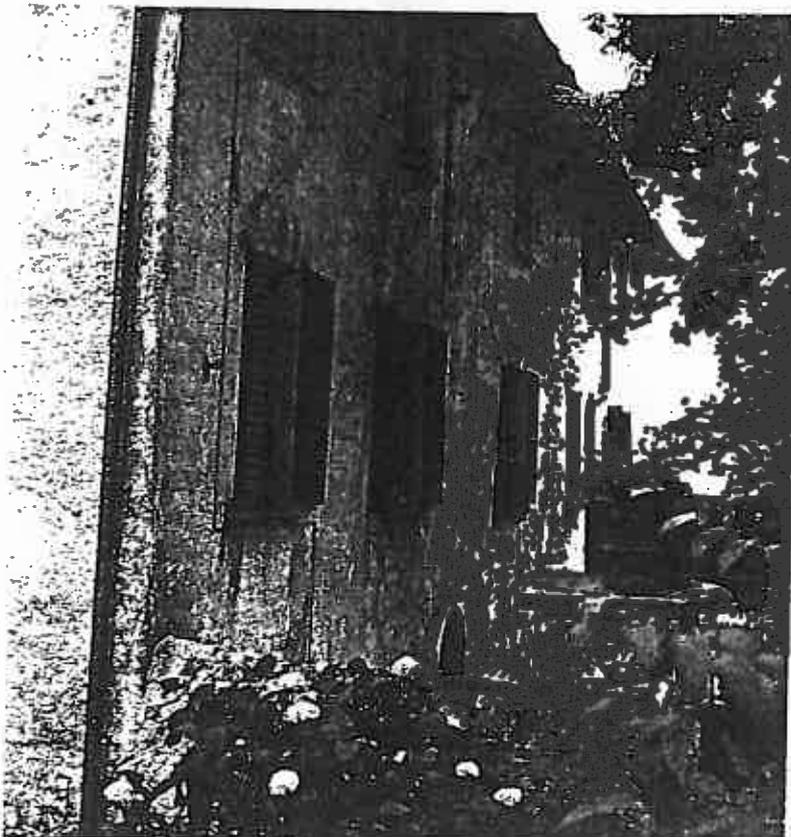
San Maurizio d'Opaglio

foglio 4, edificio 81

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.



4/81



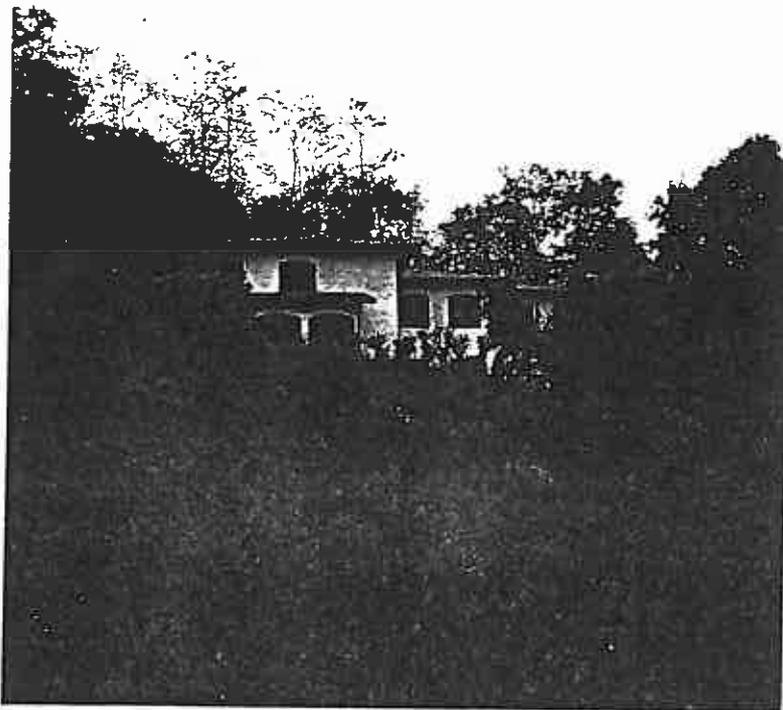
4/81

Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 4, edificio 82

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria.



4/82

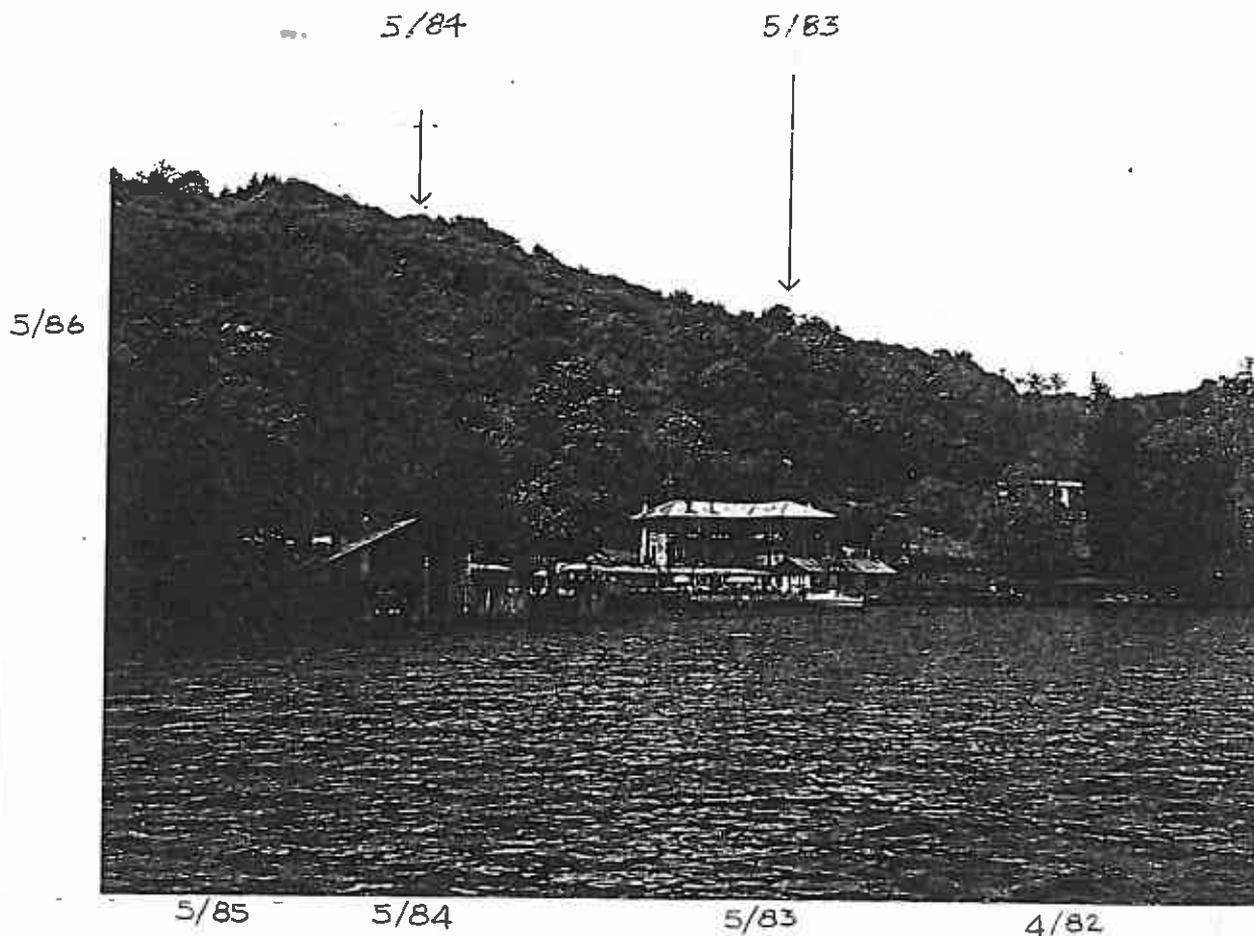
Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 5, edifici 83, 84 e 85

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria.

Se viene mantenuta attuale destinazione ristorante-locanda può essere concesso l'intervento di Ampliamento volumetrico complessivo fino al 40% utilizzando per aumentare la potenzialità ricettiva anche l'edificio 5/85.

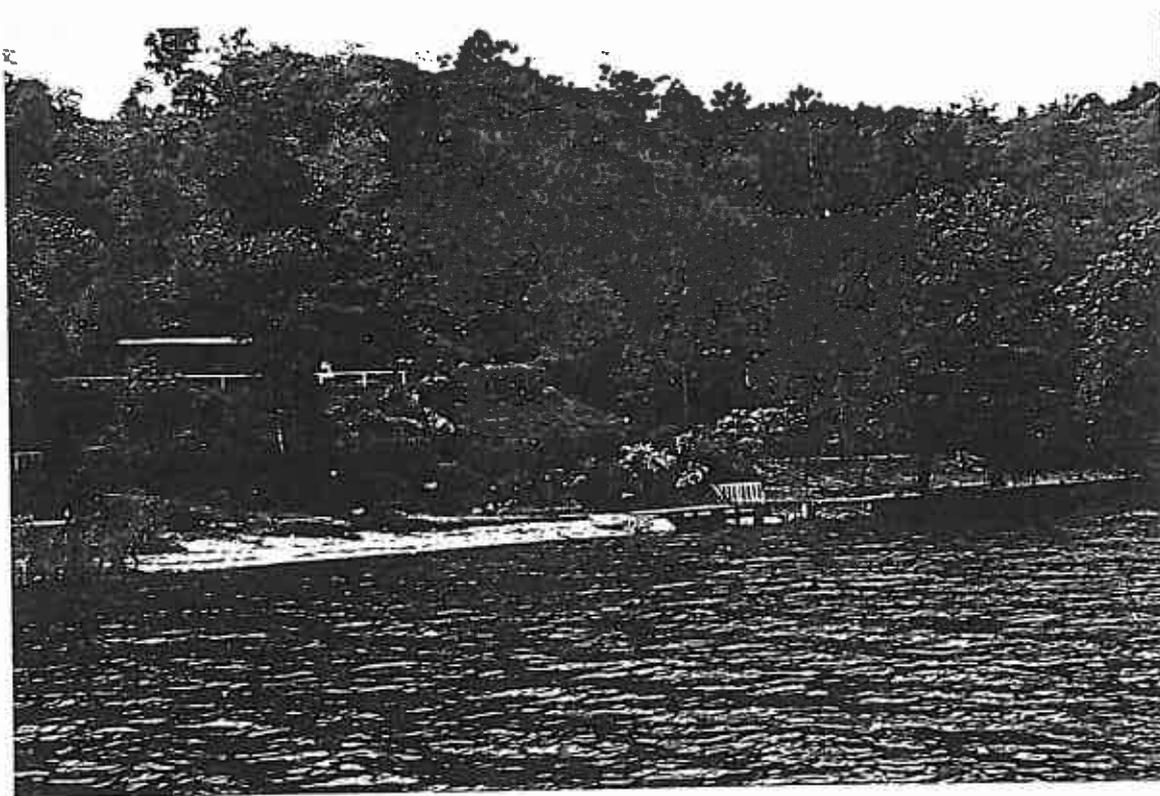
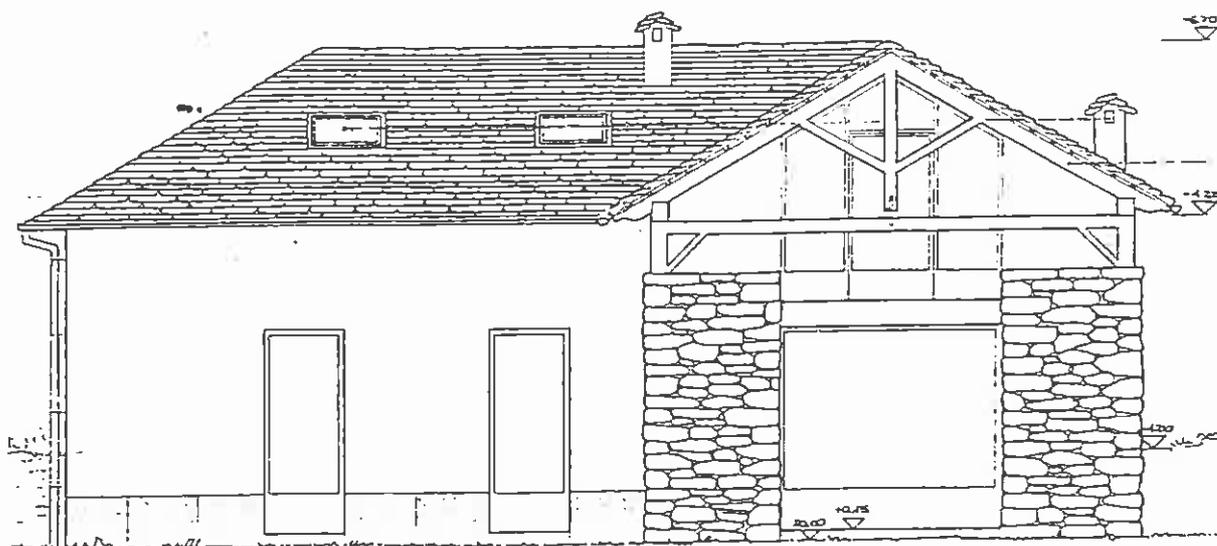


Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 4, edificio 87

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria.

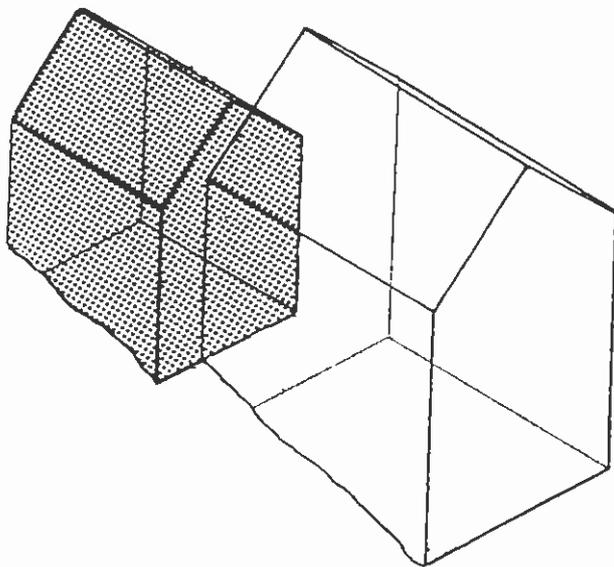


5/87

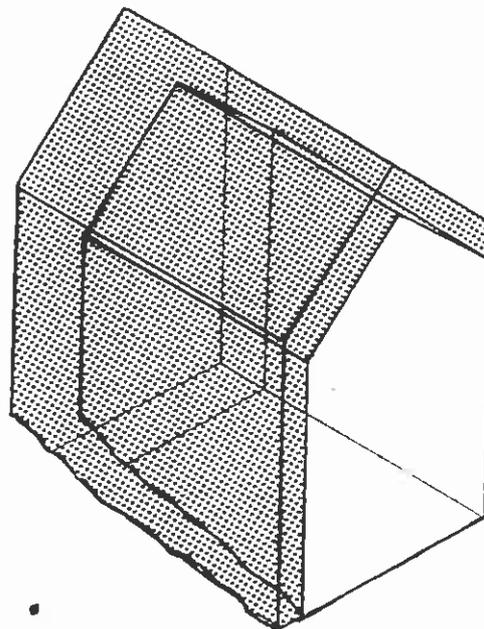
foglio 5, edificio 88

MODALITA' DI INTERVENTO: Ristrutturazione Edilizia di tipo B,
Ampliamento (eventuale incremento di volume max 20%, tenere
conto dei criteri indicati su schizzo assonometrico).

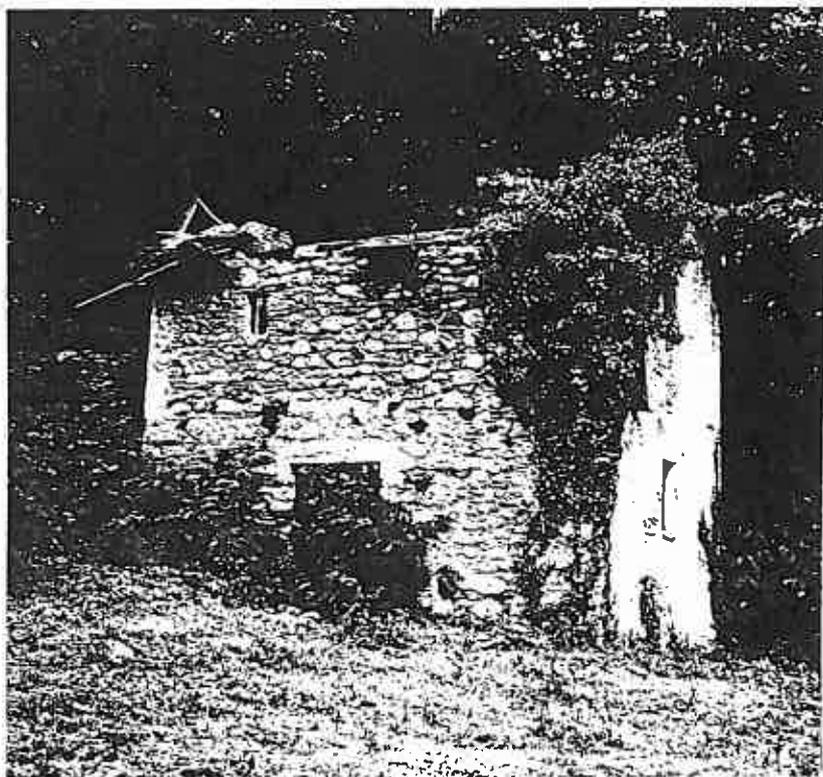
SOLUZIONI ALTERNATIVE :



a.

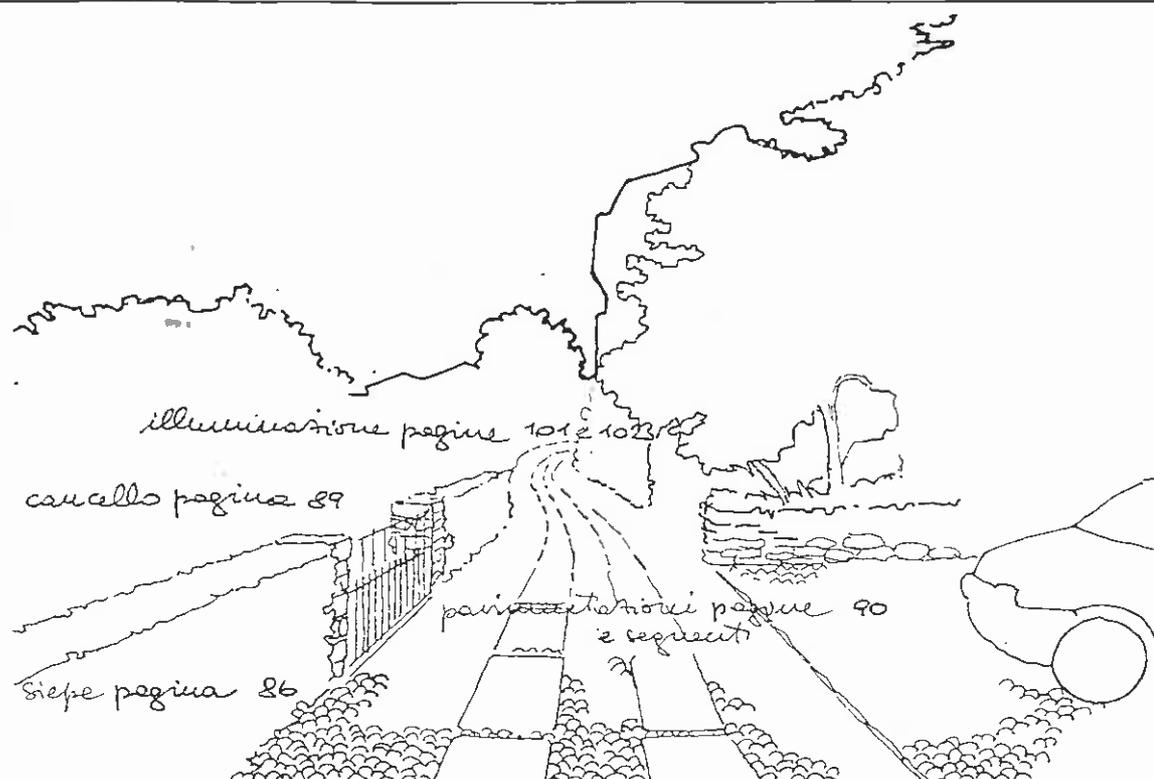


b.



Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio



foglio 6, edificio 93

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria.



6/89

6/93

Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 6, edificio 90

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia di tipo A.

foglio 6, edificio 91

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia di tipo A.



6/90

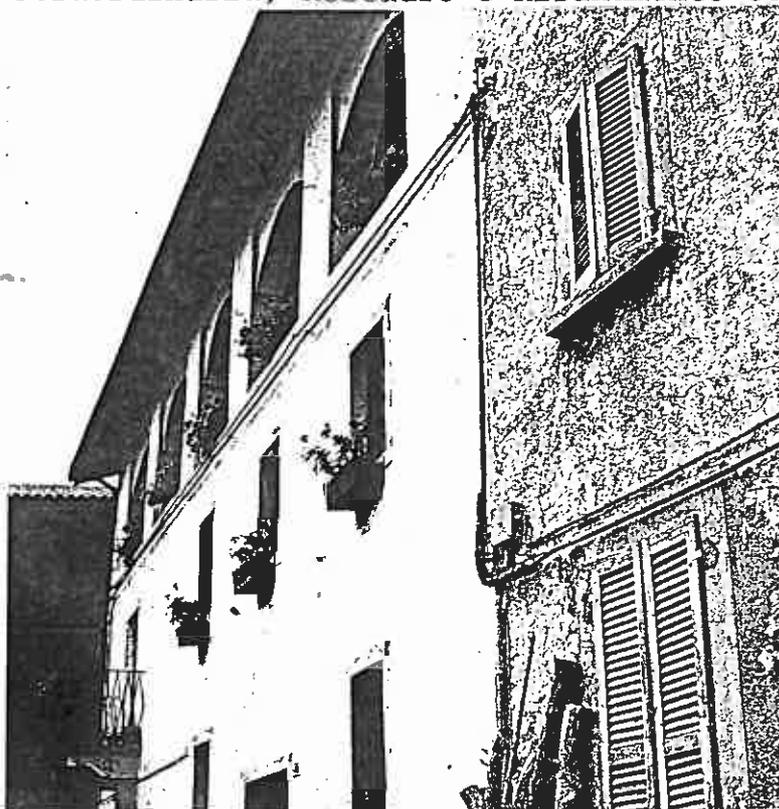
6/91

Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 6, edificio 94

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.

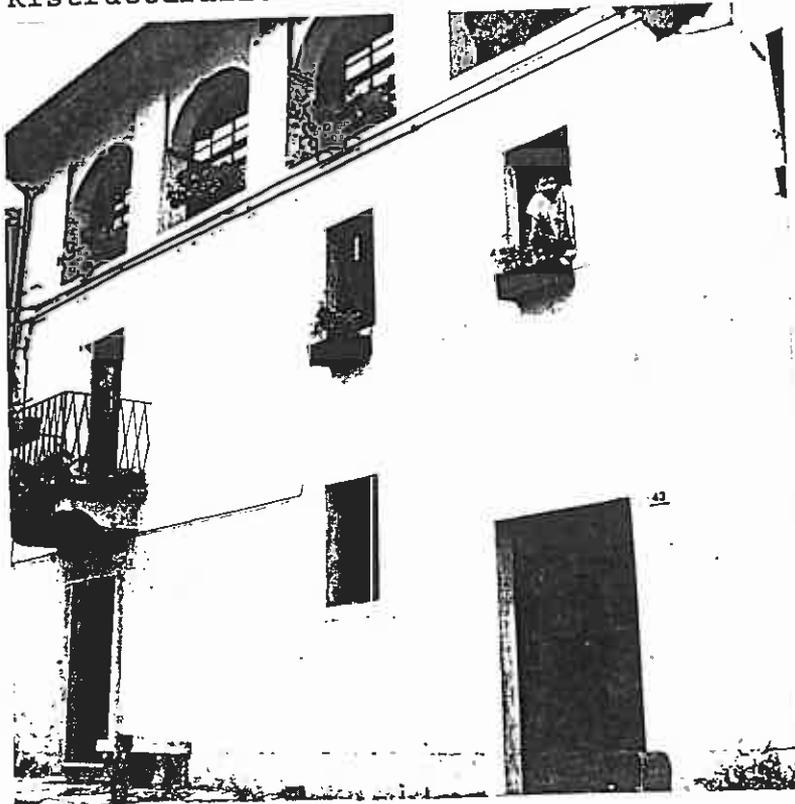


6/95

6/94

foglio 6, edificio 95

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia di tipo A.



6/95

Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 6, edificio 99

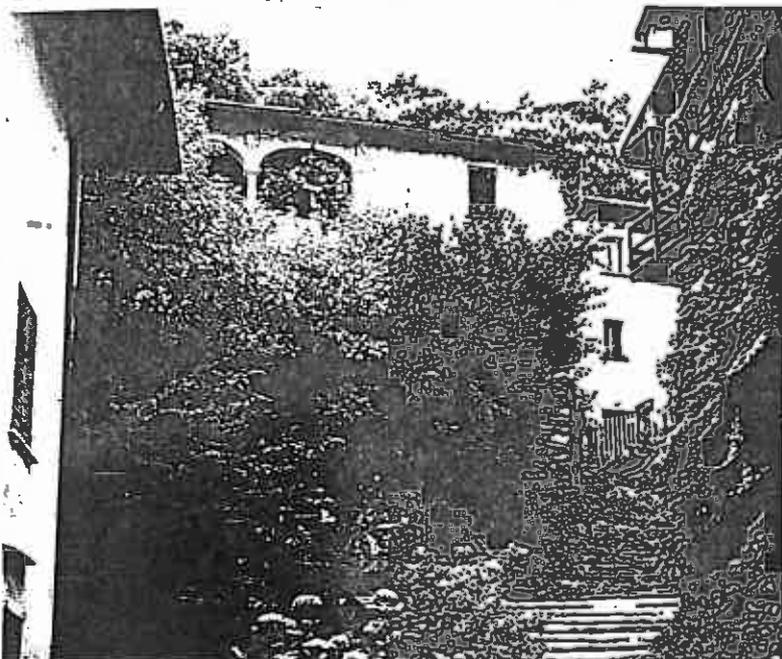
MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.

foglio 6, edificio 100

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.

6/100

6/99

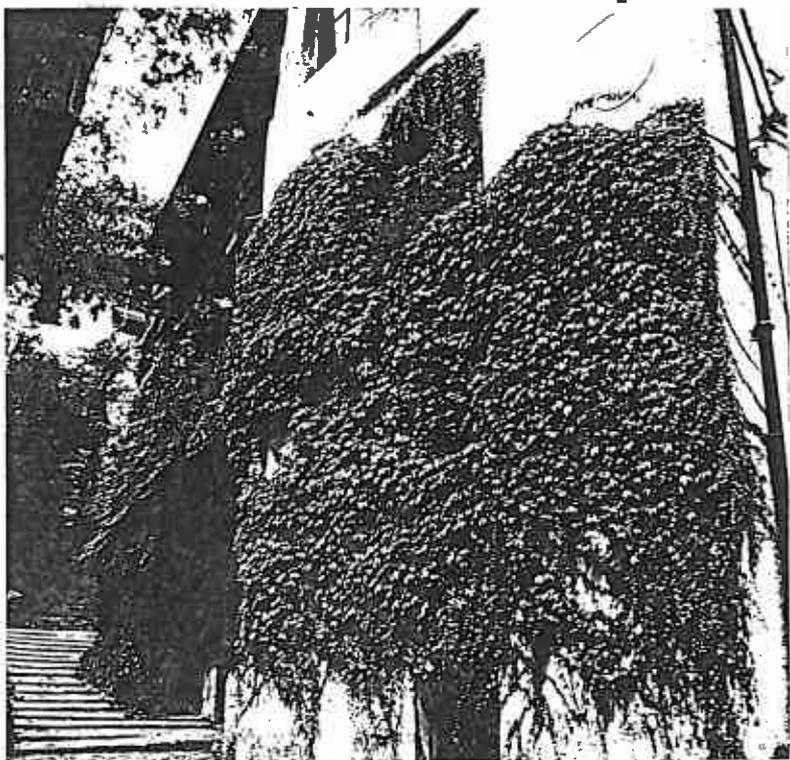


6/96

6/95

foglio 6, edificio 95

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia di tipo A.



6/95

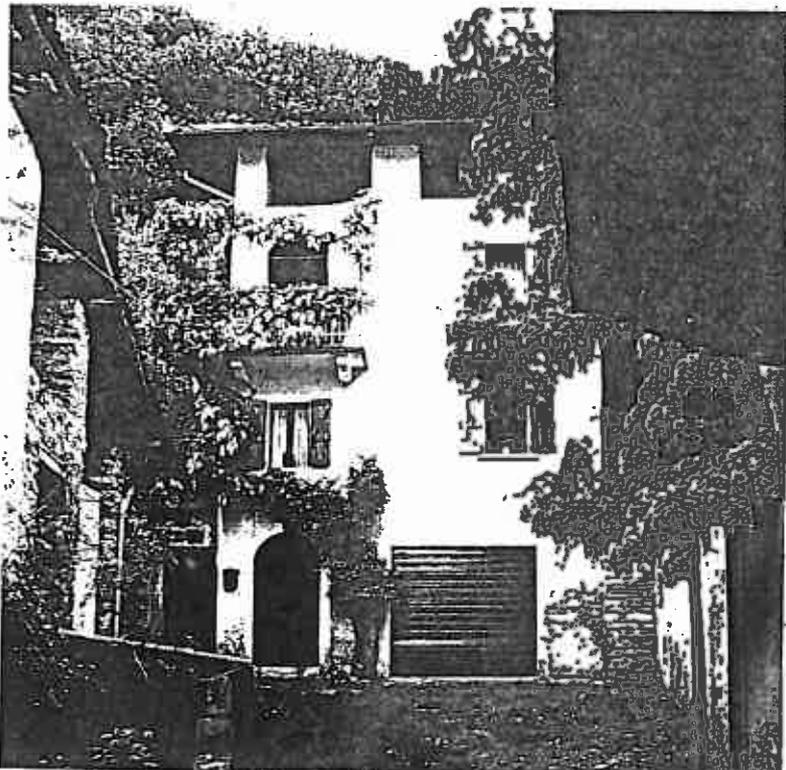
Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 6, edificio 101

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia di tipo A.

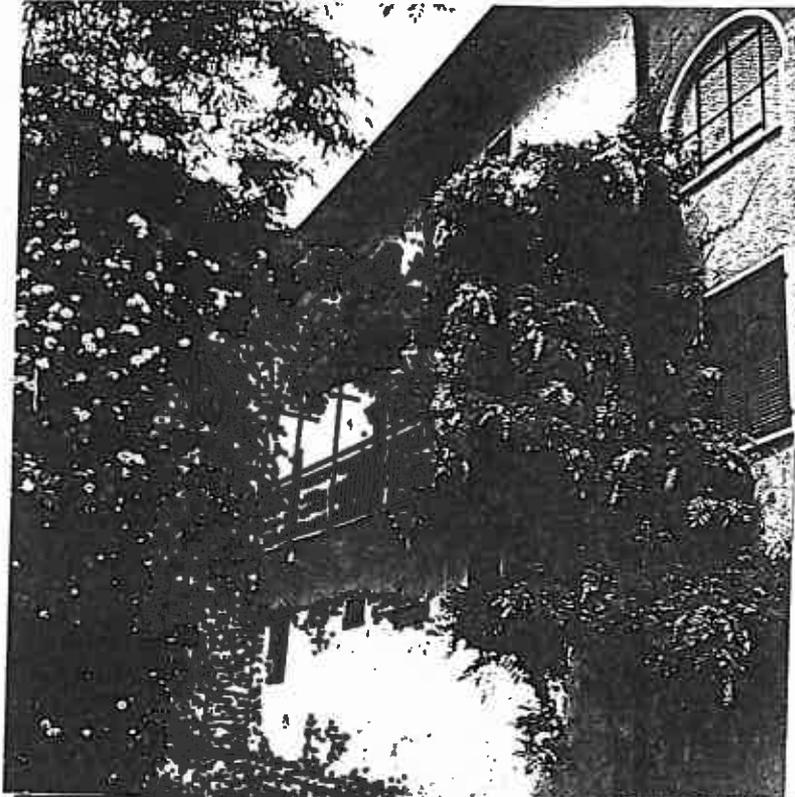
N.B.: rifare apertura box



6/101

foglio 5, edificio 96

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia di tipo A.



6/97

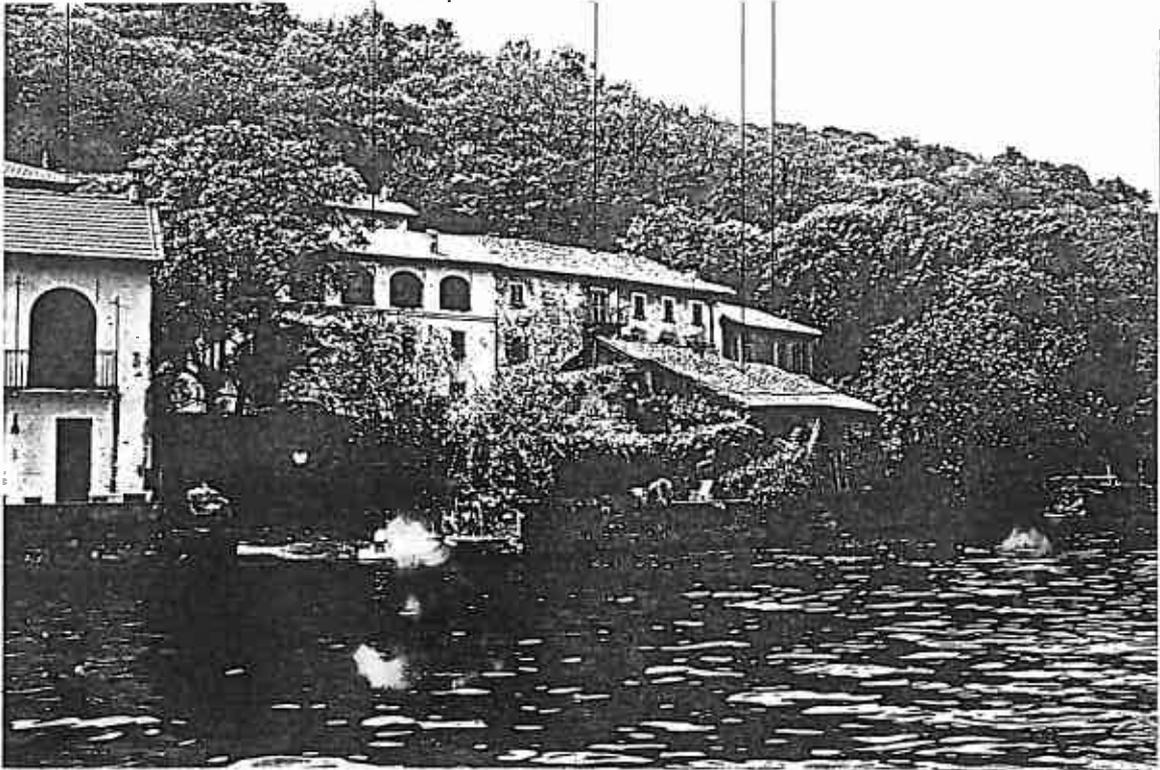
6/96

Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 6, edificio 89

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria. 6/95 6/94 6/93



6/90

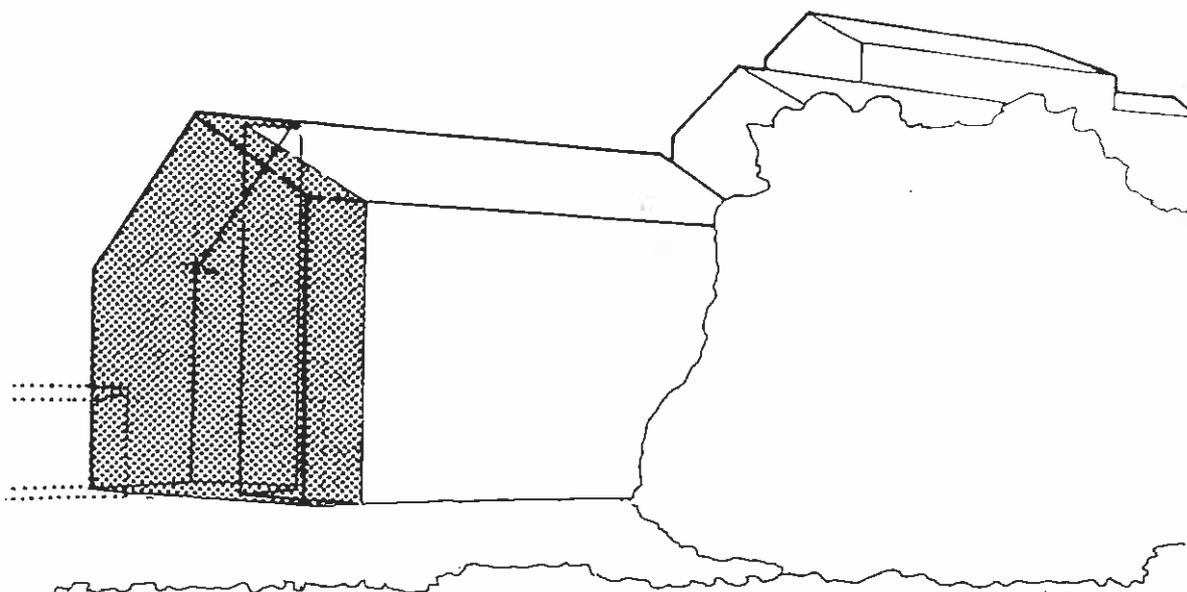
6/89

foglio 6, edificio 92

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria. 6/92 6/91

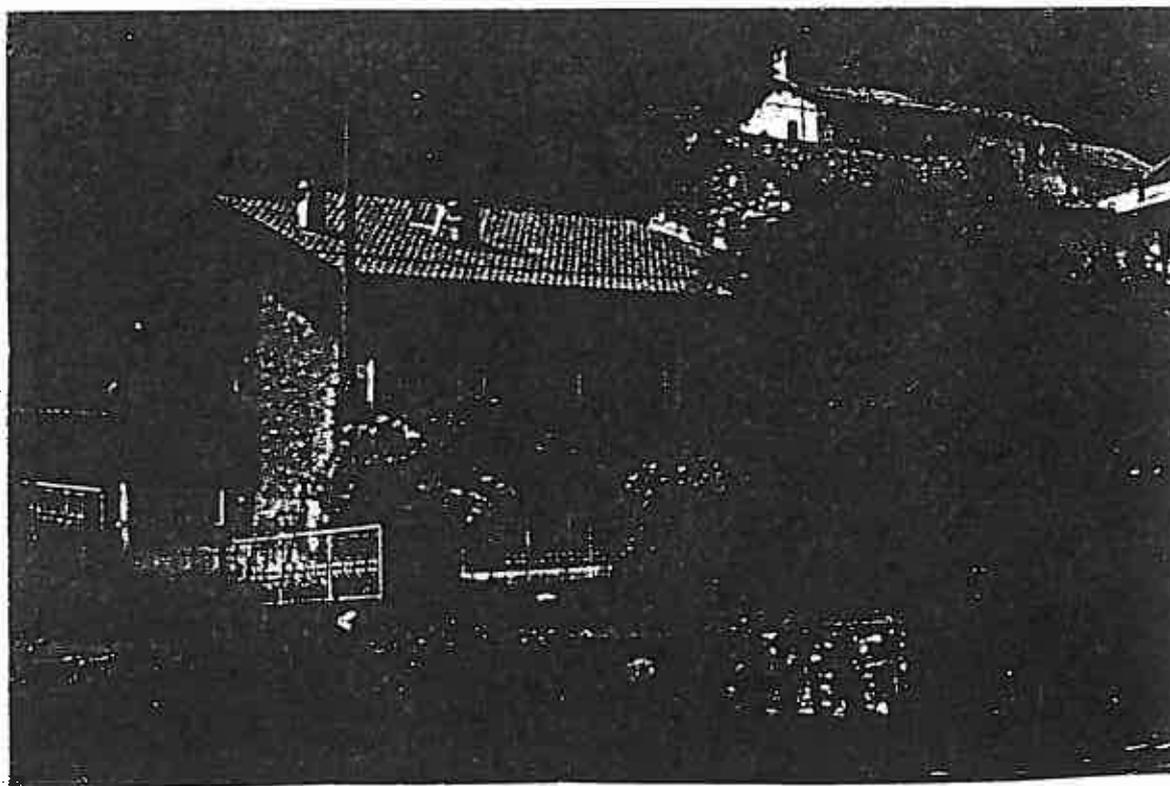


6/90



foglio 6, edificio 103

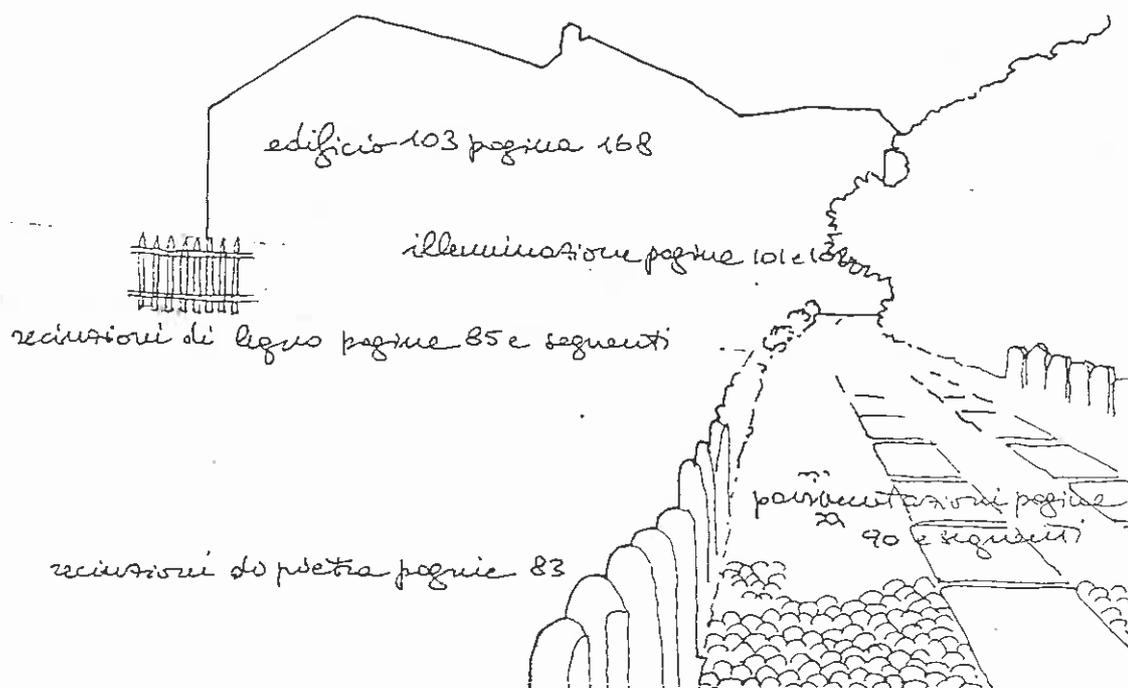
MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, ampliamento (eventuale incremento max 20%, tenere conto dei criteri indicati nello schizzo prospettico in cui si propone di recuperare all'interno del volume anche il box auto ora esterno).



6/102

6/100

6/103



foglio 6, edificio 96

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.

foglio 6, edificio 102

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia di tipo A.



6/103

6/102

6/96

Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

Foglio 6, edificio 104

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.

Foglio 6, edificio 106

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.



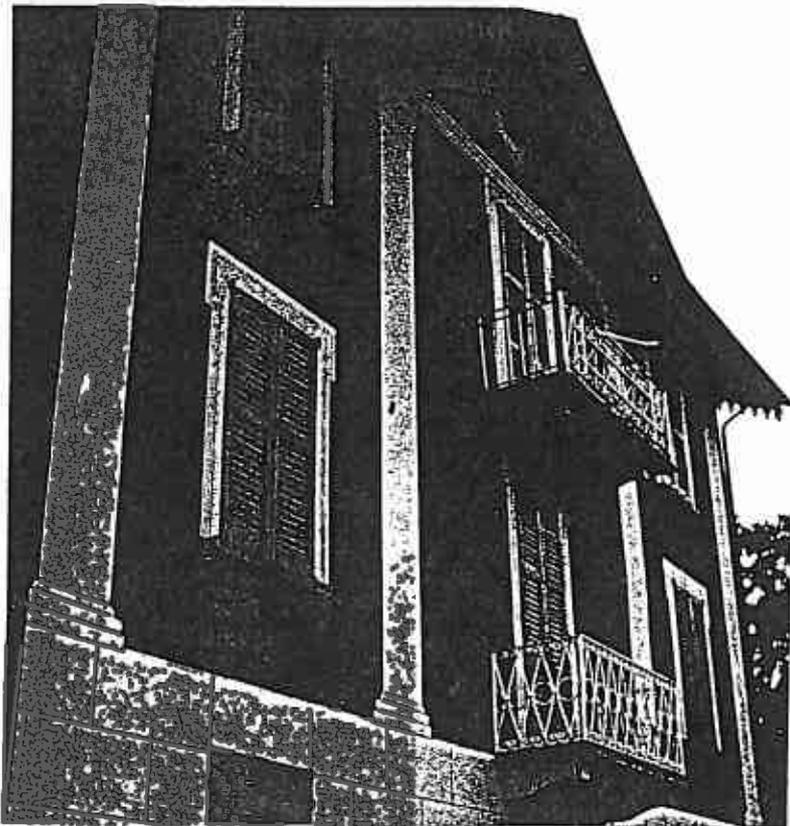
6/106

6/105

6/104

Foglio 6, edificio 105

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.



6/105

Piano paesistico fascia a lago

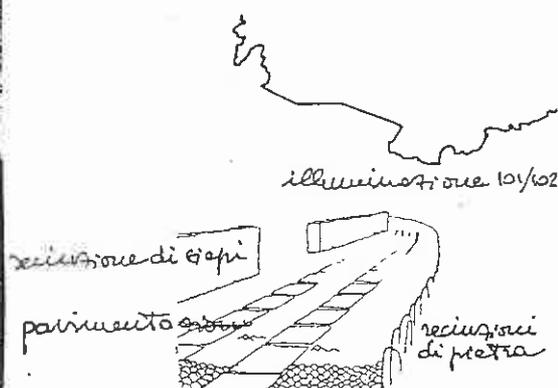
San Maurizio d'Opaglio

foglio 6, edificio 107

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria.



6/107



N.B. E' l'unico edificio su questo tratto di costa costruito prima del 1723. Sotto all'aspetto squallido di oggi può celarsi una struttura interessante da recuperare e valorizzare.



6/107

6/105

Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

Foglio 6, edificio 110

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.



6/110

6/108

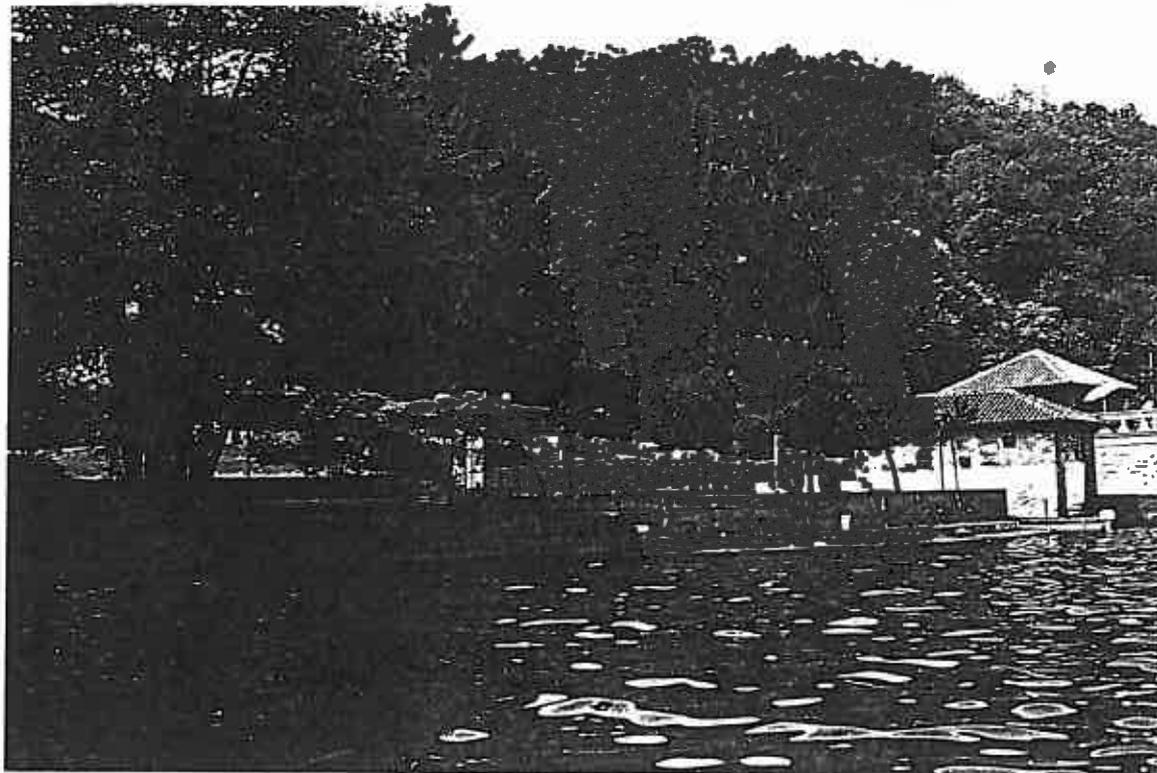
6/109

Foglio 6, edificio 108

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.

Foglio 6, edificio 109

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.



6/108

6/109

Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 8, edificio 115

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Ampliamento (eventuale incremento di volume max 20%)



8/115

6/112

6/113

foglio 6, edificio 113

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria.

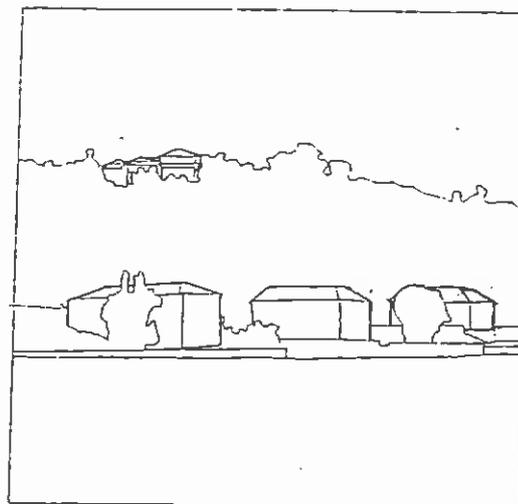
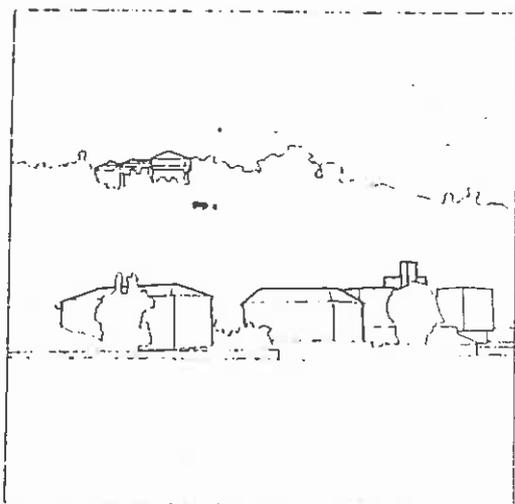


8/115

8/116

foglio 6, edificio 112

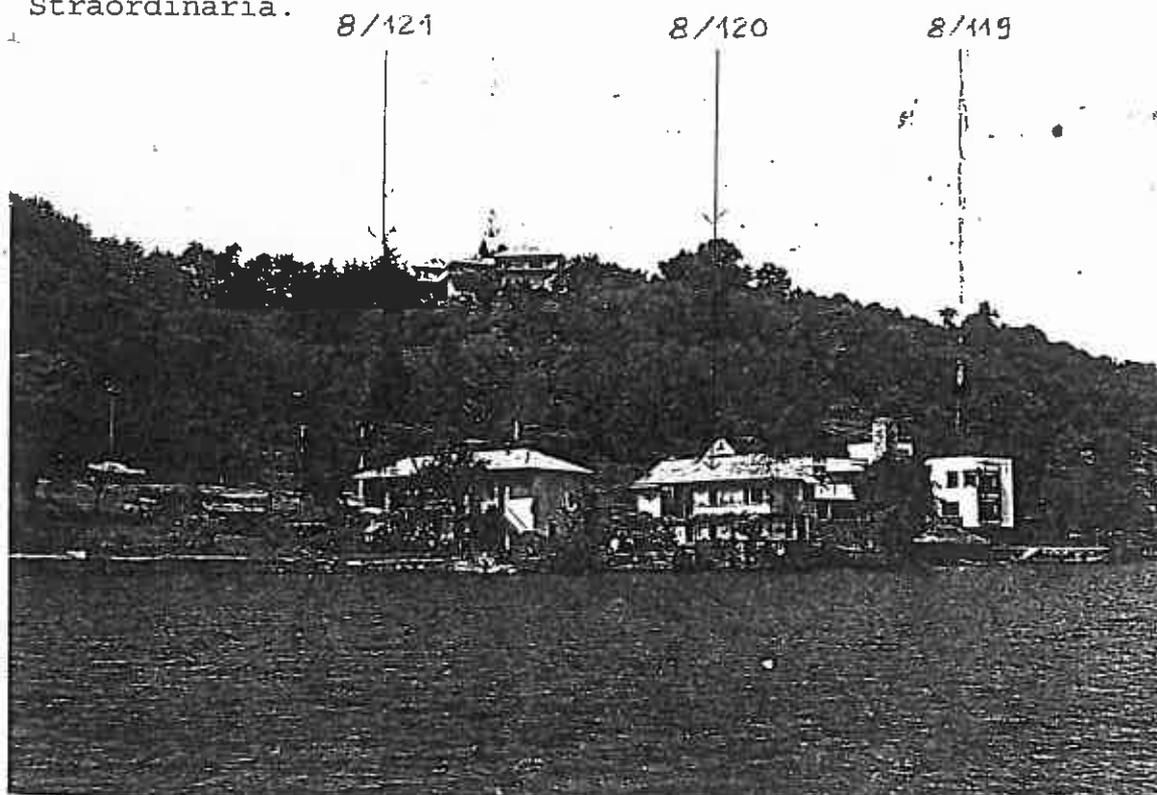
MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria.



una più attenta valutazione del sistema delle esistenze avrebbe consentito una migliore integrazione dell'intervento

foglio 8, edifici 119, 120 e 121

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria.



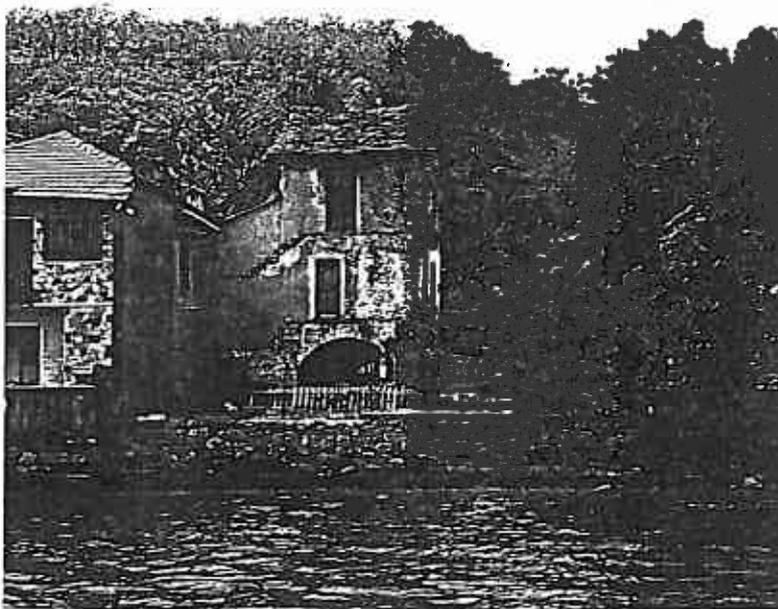
Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

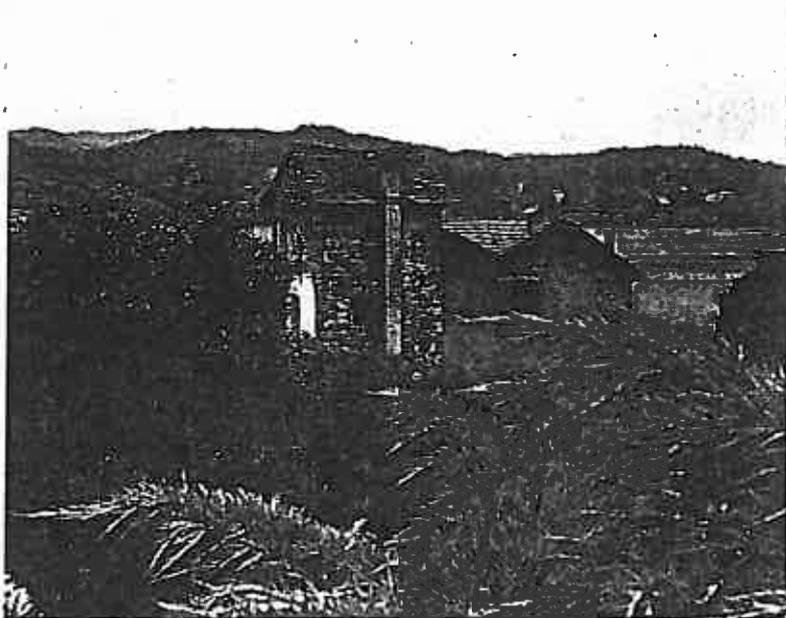
foglio 8, edificio 120

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria.

(conservare la torretta)



8/120



8/120

Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 8, edificio 122

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria.



8/122

Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 8, edificio 123

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria.

foglio 8, edificio 124

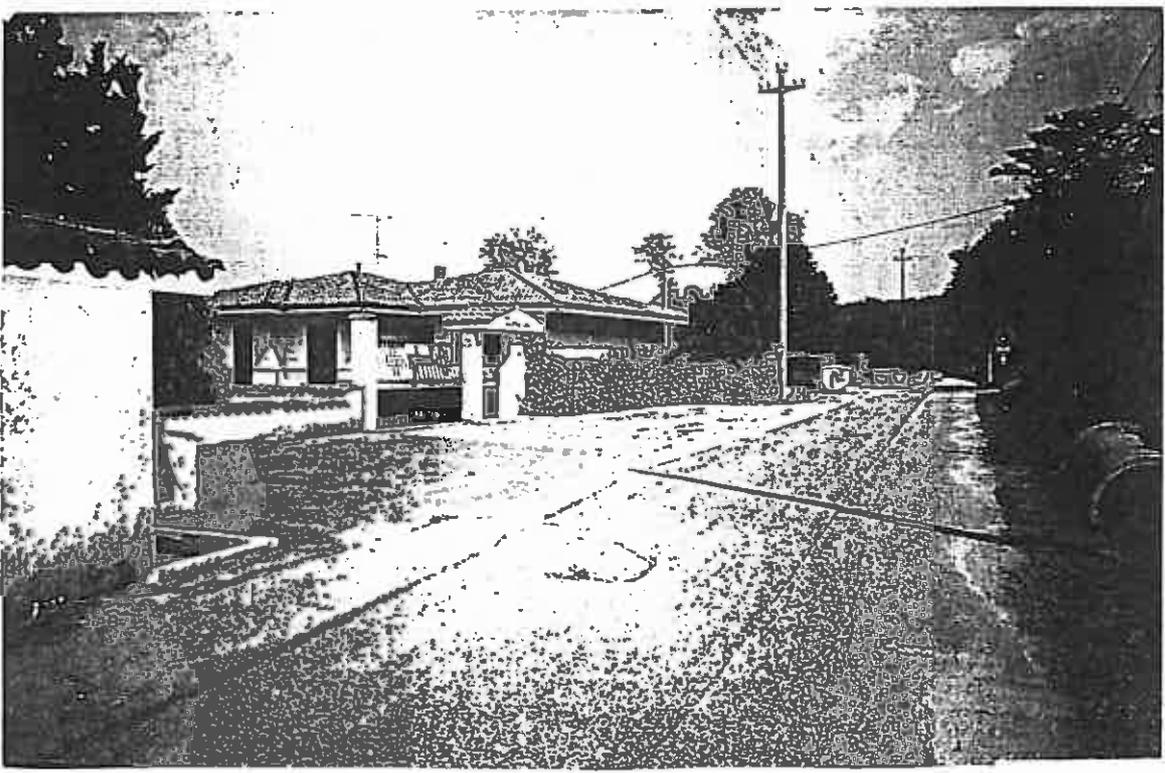
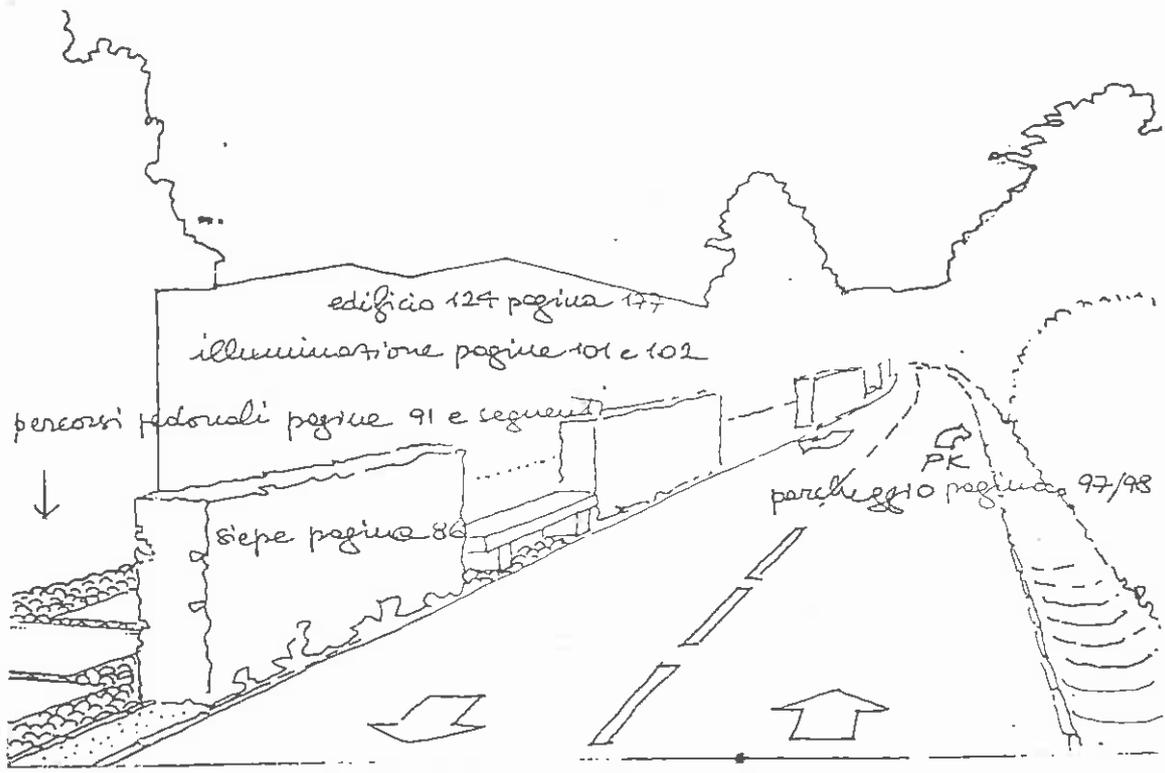
MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria.



8/124

8/123

8/122



Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 8, edificio 125

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria.

foglio 8, edificio 126

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria.

foglio 8, edificio 127

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, ampliamento (eventuale incremento volumetrico max 40%)

foglio 8, edificio 128

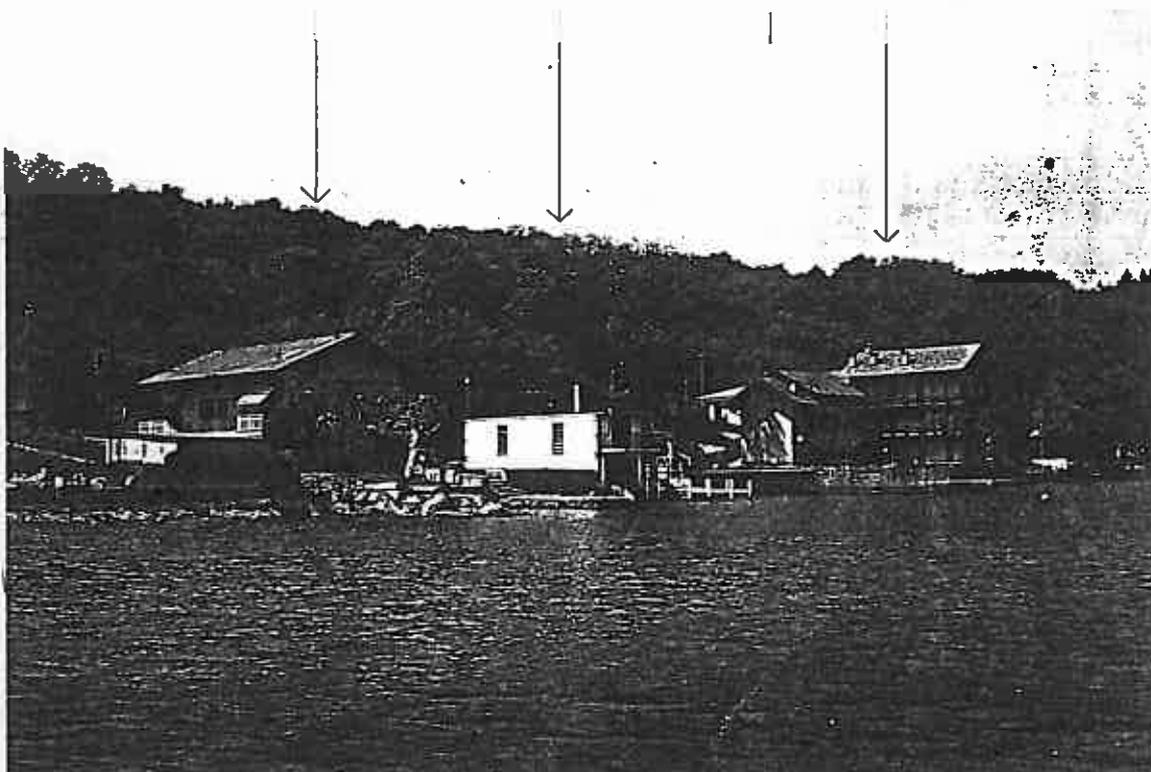
MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria.

8/128

8/127

8/126

8/125



Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 8, edifici 129, 130 e 133

MODALITA' DI INTERVENTO: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria.



COMUNE DI
GOZZANO

8/133

8/130

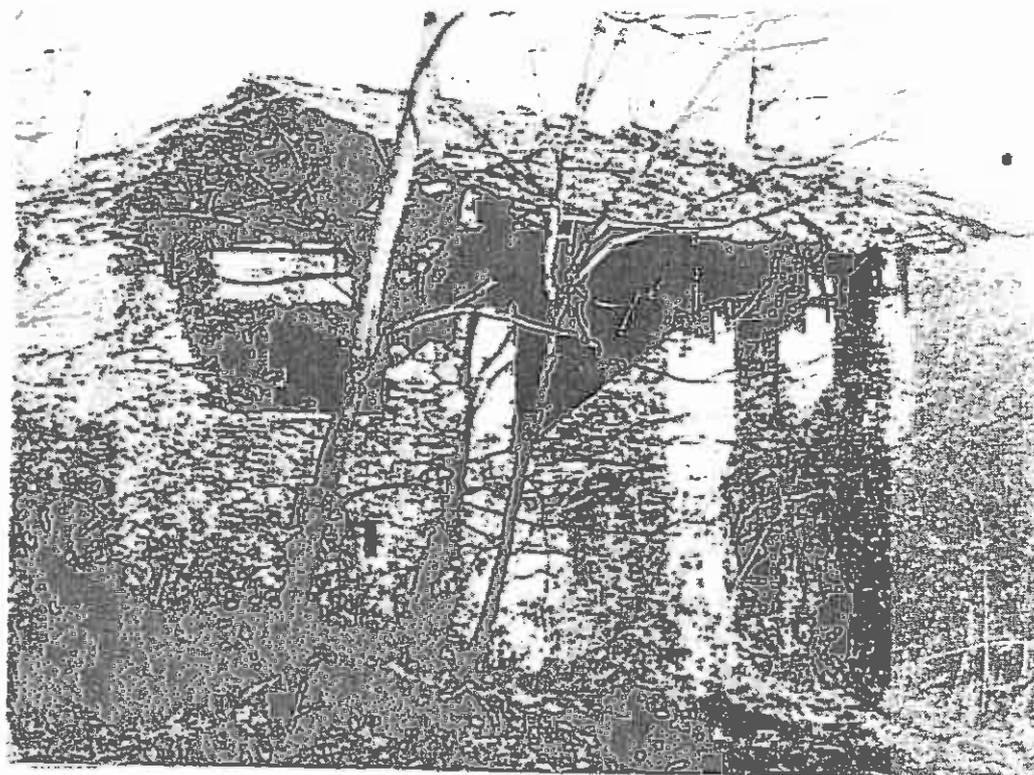
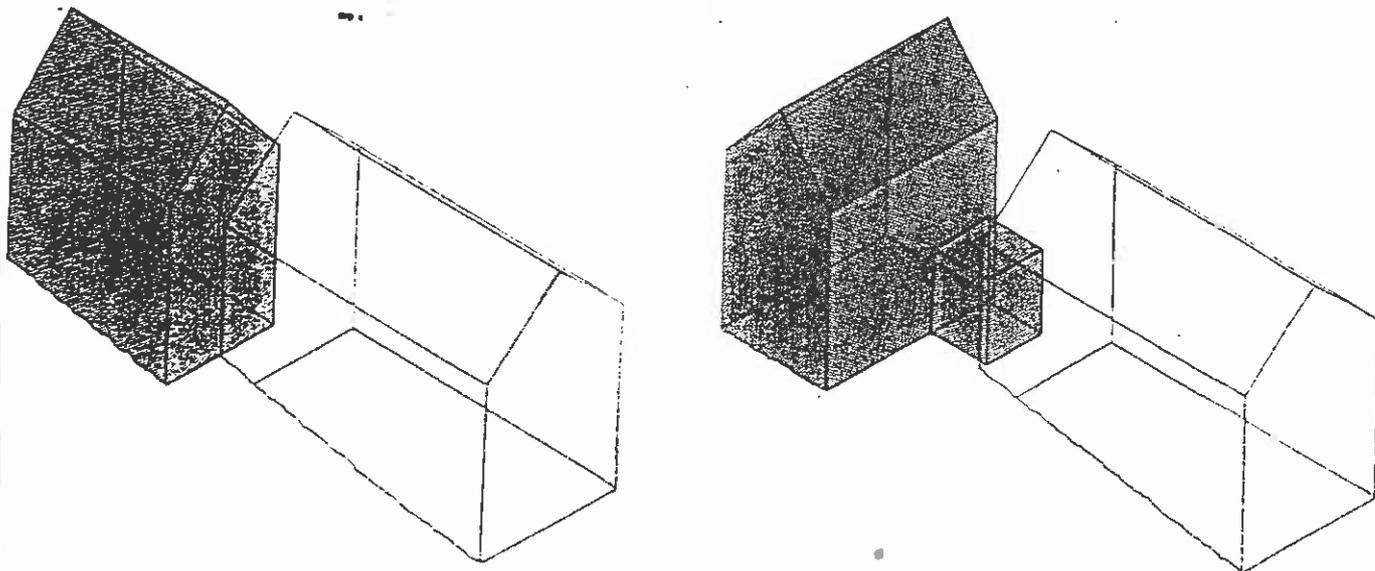
8/129

Piano paesistico fascia a lago

San Maurizio d'Opaglio

foglio 8, edificio 134

MODALITA' DI INTERVENTO: Ristrutturazione Edilizia di tipo B,
(eventuale incremento volumetrico max 40%, tenere conto dei
criteri indicati su schizzo assonometrico)



**ALLEGATO 3
SCHEDE DEI TIPI DI INTERVENTO
SUGLI EDIFICI**

edificio conservato o coerente al contesto amb.	edificio alterato o degradato	edificio estraneo al contesto ambientale architettonico	tipi di intervento ¹	ampliamento volumetrico	scheda con precisazioni e/o schema planivol.
		1	MO, MS, A		SI
2			MO, MS, R, RC		
3			MO, MS, R, RC		
4			MO, MS, R, RC		
5			MO, MS, R, RC, RA		
6			MO, MS, R, RC, RA		
7			MO, MS, R, RC,		
8			MO, MS, R, RC, RA	20%	
9			MO, MS, R, RC, RA	20%	SI
	10		MO, MS, R, RC, RA		SI
11			MO, MS, R, RC, RA		
12			MO, MS, R, RC		
13			MO, MS, R, RC		
14			MO, MS, R, RC		
15		•	MO, MS, R, RC		
16			MO, MS, R, RC		

¹ Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984 "Definizione dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i.

edificio conservato o coerente al contesto amb.	edificio alterato o degradato	edificio estraneo al contesto ambientale architettonico	tipi di intervento ¹	ampliamento volumetrico	scheda con precisazioni e/o schema planivol.
	17		MO, MS, R, RC, RA		SI
18			MO, MS, R, RC	!	
	19		MO, MS		
	20		MO, MS, RC, RA		
22		21	MO, MS, D, NC		SI
			MO, MS, R, RC, RA		
	22 bis		D, NC		SI
	23		MO, MS		
24			MO, MS		
		25	MO, MS, R, RC, RA	20%	SI
	26		MO, MS, R, RC, D, AS		SI
	27		²		
		28	MO, MS, D, NC	40/60%	SI
		29	MO, MS, D, NC	40/60%	SI
	30		MO, MS, RC, RA	20%	
		• 31	MO, MS, D, NC	40/60%	

¹ Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984 "Definizione dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i.

² Art. 17 bis Attività produttive: **MO, MS**

edificio conservato o coerente al contesto amb.	edificio alterato o degradato	edificio estraneo al contesto ambientale architettonico	tipi di intervento ¹	ampliamento volumetrico	scheda con precisazioni e/o schema planivol.
		32	MO, MS, D, NC	40/60%	
		33	MO, MS, D, NC	40/60%	
		34	MO, MS, A	20%	
	35		MO, MS, A	40%	
36			MO, MS, R, RC		
		37	MO, MS, D, NC	40/60%	
		38	MO, MS, D, NC	40/60%	
		39	MO, MS, D, NC	40/60%	
		40	MO, MS, D, NC	40/60%	
		41	MO, MS, D, NC	40/60%	
		42	MO, MS		
		43	MO, MS, D, NC	40/60%	
44			MO, MS		
45			MO, MS, R, RC		
46			MO, MS, R, RC		
47			MO, MS, R, RC		
		48	MO, MS		
	49		MO, MS		
		50	MO, MS		
	51		MO, MS, RC, RA		
		52	MO, MS, D, NC	40/60%	
		53	MO, MS, D, NC	40/60%	

¹ Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984 "Definizione dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i.

edificio conservato o coerente al contesto ambientale	edificio alterato o degradato	edificio estraneo al contesto ambientale architettonico	tipi di intervento ¹	ampliamento volumetrico	scheda con precisazioni e/o schema planivol.
		54	MO, MS, D, NC	40/60%	
		55	MO, MS, D, NC	40/60%	
		56	MO, MS, D, NC	40/60%	
		57	MO, MS, D, NC	40/60%	
		58	MO, MS, D, NC	40/60%	
		59	MO, MS, D, NC	40/60%	
		60	MO, MS, D, NC	40/60%	
	61	³			
62			MO, MS, R, RC, RA		SI
	63		MO, MS, R, RC, RA		
	64		MO, MS, R, RC, RA		
		65	MO, MS, R, RC, RA		
		66	MO, MS, R, RC, RA		
	68	67	MO, MS, A	20%	
			MO, MS, R, RC		

¹ Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984 "Definizione dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i.

³ Edificio censito ma non schedato: **MO, MS, R, RC, RA**

edificio conservato o coerente al contesto ambientale	edificio alterato o degradato	edificio estraneo al contesto ambientale architettonico	tipi di intervento ¹	ampliamento volumetrico	scheda con precisazioni e/o schema planivol.
		69	MO, MS, A	20%	
		70	MO, MS, A	20%	
		71	MO, MS		
72			MO, MS		
		73	MO, MS, D, NC	40/60%	
		74	MO, MS, D, NC	40/60%	
		75	MO, MS, D, NC		
		76	MO, MS, D, NC	40/60%	
	77		MO, MS, D, NC	40/60%	
	78		MO, MS, RC, RA		
79			MO, MS, R, RC		
	80		MO, MS, A	20%	
81			MO, MS, R, RC		
		82	MO, MS		
	83		MO, MS, RC, RA	40%	
	84		MO, MS		
	85		MO, MS, RC, RA	40%	
		86	MO, MS, D, NC	40/60%	
		87	MO, MS		
	88		RB, A	20%	SI
	89		MO, MS		

¹ Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984 "Definizione dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i.

edificio conservato o coerente al contesto ambientale	edificio alterato o degradato	edificio estraneo al contesto ambientale architettonico	tipi di intervento ¹	ampliamento volumetrico	scheda con precisazioni e/o schema planivol.
	90		MO, MS, RA		
	91		MO, MS, RA		
		92	MO, MS		
	93		MO, MS		
94			MO, MS, R, RC		
95			MO, MS, R, RC, RA		
	96		MO, MS, R, RC, RA		
	97		³		
	98		³		
	99		MO, MS, R, RC		
	100		MO, MS, R, RC		
	101		MO, MS, R, RC, RA		SI
	102		MO, MS, R, RC, RA		
		103	MO, MS, A	20%	SI

¹ Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984 "Definizione dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i.

³ Edificio censito ma non schedato: **MO, MS, R, RC, RA**

edificio conservato o coerente al contesto ambientale	edificio alterato o degradato	edificio estraneo al contesto ambientale architettonico	tipi di intervento ¹	ampliamento volumetrico	scheda con precisazioni e/o schema planivol.
104			MO, MS, R, RC, RA		
105			MO, MS, R, RC, RA		
106			MO, MS, R, RC, RA		
	107		MO, MS		SI
108			MO, MS, R, RC, RA		
109			MO, MS, R, RC, RA		
110			MO, MS, R, RC, RA		
	111		³		
	112		MO, MS		
	113		MO, MS		
		114	³		
		115	MO, MS, A	20%	
		116	³		

¹ Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984 "Definizione dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i.

³ Edificio censito ma non schedato: **MO, MS, R, RC, RA**

edificio conservato o coerente al contesto ambientale	edificio alterato o degradato	edificio estraneo al contesto ambientale architettonico	tipi di intervento ¹	ampliamento volumetrico	scheda con precisazioni e/o schema planivol.
		117	MO, MS, D, NC	40/60%	
		118	MO, MS, D, NC	40/60%	
		119	MO, MS		
	120		MO, MS		SI
	121		MO, MS		
		122	MO, MS		
		123	MO, MS		
		124	MO, MS		
		125	MO, MS		
		126	MO, MS		
		127	MO, MS, A	40%	
		128	MO, MS		
	129		• MO, MS		
	130		MO, MS		
	131		³		
	132		³		
	133		MO, MS	NO	
	134		RB, A	40%	SI

3

¹ Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984 "Definizione dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i.

³ Edificio censito ma non schedato: **MO, MS, R, RC, RA**