

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI VERBANIA
COMUNE DI GHIFFA

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE STRUTTURALE

committente :
COMUNE DI GHIFFA

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

tipologia elaborato
RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VERIFICA DI
COERENZA

codice elaborato
044_04_A_0618_01_U01



SCALA

0	0	07/06/18	Prima versione

data
GIUGNO 2018

progettazione:



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

SOMMARIO:

1. DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA PROCEDURA DI VERIFICA DI COERENZA DEL PRG AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)	1
2. PRECISAZIONI RELATIVAMENTE AL CONFRONTO DELLA DELIMITAZIONE DELLE COMPONENTI INDIVIDUATE DAL PPR E RILEVATE DIRETTAMENTE DAL PRG.....	2
3. ANALISI DEI CONTENUTI DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E RAFFRONTATO CON LE PREVISIONI DI PRG	3
4. ANALISI DI INDIRIZZI E ORIENTAMENTI DEFINITI DALLA SCHEDA DELL'AMBITO DI PAESAGGIO 12 – FASCIA COSTIERA NORD DEL LAGO MAGGIORE.....	30
5. ANALISI DELLE PRESCRIZIONI SPECIFICHE RELATIVAMENTE AI PROVVEDIMENTI PRESENTI NEL CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI (1^ PARTE)	36
6. ANALISI DEI CONTENUTI DELLE RETI DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA	43

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

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

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

- elaborato PV.A Relazione illustrativa di verifica di coerenza, comprendente:
 - Analisi dei contenuti delle Norme di Attuazione del PPR e raffronto con le previsioni di PRG;
 - Analisi di indirizzi e orientamenti definiti dalla scheda dell'ambito paesaggistico 12 – Fascia costiera nord del lago Maggiore;
 - Analisi dei contenuti delle reti di connessione paesaggistica;
 - Analisi delle prescrizioni specifiche relativamente ai provvedimenti presenti nel catalogo dei beni paesaggistici (1^a parte)
- elaborato PV.1a Rappresentazione dei beni paesaggistici sulla base cartografica di PRG – 1:5.000
- elaborato PV.1b Rappresentazione delle componenti paesaggistiche sulla base cartografica di PRG – 1:5.000
- elaborato PV.2 Sovrapposizione dei beni individuati dal PPR con le aree corrispondenti rilevate per il PRG – 1:5.000
- elaborato PV.3a Verifica delle previsioni di PRG rispetto ai beni paesaggistici del PPR – 1:5.000
- elaborato PV.3b Verifica delle previsioni di PRG rispetto alle componenti paesaggistiche del PPR – 1:5.000
- elaborato PV.4 Sovrapposizione usi del suolo del PRG con morfologie insediative individuate dal PPR – 1:5.000
- elaborato PV.5 Carta della sensibilità visiva – 1:5.000

2. PRECISAZIONI RELATIVAMENTE AL CONFRONTO DELLA DELIMITAZIONE DELLE COMPONENTI INDIVIDUATE DAL PPR E RILEVATE DIRETTAMENTE DAL PRG

A seguito della rappresentazione, sulla base cartografica di origine catastale utilizzata per il PRG, di alcune componenti individuate dal PPR e oggetto di verifica diretta nella formazione del piano locale, si rilevano alcuni scostamenti (elaborato PV.2); sugli elaborati grafici facenti parte della procedura di verifica di coerenza sono evidenziate e confrontate le seguenti delimitazioni per la precisazione dello stato effettivo riscontrato:

- fascia di rispetto dei corsi d'acqua e dei laghi (D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. c) e d)
- territori coperti da foreste e da boschi (D.lgs. 42/2004 art. 142 lett. g)
- aree naturali protette (D. Lgs. 42/2004 art. 142 lett. f)
- beni individuati ai sensi della legge 1497 / 1939, del D.M. 21/09/1984 e del D.L. 312/1985.

Poiché si considera di maggiore dettaglio il rilevamento utilizzato per la delimitazione e rappresentazione di PRG, si propone l'attivazione della procedura di precisazione dei limiti territoriali secondo quanto previsto dalle norme di attuazione del PPR.

Si segnalano inoltre alcuni scostamenti, rilevati dalla verifica cartografica, relativamente ai confini amministrativi del territorio comunale.

3. ANALISI DEI CONTENUTI DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E RAFFRONTO CON LE PREVISIONI DI PRG

La tabella seguente evidenzia le componenti di paesaggio effettivamente presenti sul territorio comunale, individuate attraverso la consultazione degli elaborati di PPR: tavole grafiche, catalogo dei beni paesaggistici, elenchi degli ambiti e delle unità di paesaggio.

GHIFFA

Ambito di paesaggio:	12 – Fascia costiera Nord del Lago Maggiore
Unità di paesaggio:	1201 – Stresa Baveno e Isole Borromee 1202 – Il Vergante Verbano 1203 – Mergozzo e il Montorfano 1204 – Verbania e la Fascia Lacustre 1205 – Nuclei rurali dell'alto Verbano 1206 – Cannero, Cannobio e l'alta riviera del Lago Maggiore

Tavola	Catalogo	Elenchi	NdA PPR	Componenti naturalistico-ambientali
P4			Art.13	Aree di montagna
P4		●	Art.13	Vette
P2	●		Art.14	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi del D.Lgs. 42/2004 Art.142 c.1 c)
P4			Art.14	Sistema idrografico – Zona Fluviale Interna (idem c.s.)
P2	●		Art.15	Fascia di rispetto dei laghi ai sensi del D.Lgs. 42/2004 Art.142 c.1 b)
P4			Art.15	Laghi e territori contermini
P2	●		Art.16	Territori coperti da boschi e foreste
P4			Art.16	Territori a prevalente copertura boscata (idem c.s.)
P2	●		Art.18	Parchi e riserve nazionali o regionali ai sensi del D.Lgs. 42/2004 Art.142 c.1 f)
P4			Art.19	Aree rurali di elevata permeabilità
				Componenti storico-culturali
P4		●	Art.22	Viabilità storica e patrimonio ferroviario
P4		●	Art.24	Centri e nuclei storici
P4		●	Art.25	Patrimonio rurale storico ai sensi della L. 378/2003 – D. M.6/11/2005
P4		●	Art.26	Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir ed il turismo
P4		●	Art.28	Poli della religiosità
P2	●		Art.30	Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 Art.136 c.1
P4		●	Art.30	Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico
P2			Art.33 c.2 c)	Luoghi ed elementi identitari: Usi Civici http://www.regione.piemonte.it/usi_civici/ ai sensi del D.Lgs. 42/2004 Art.142 c.1 h)
				Componenti morfologico insediative
P4		●	Art.34	Porte urbane, varchi tra aree edificate ed elementi strutturanti i bordi urbani
P4			Art.35	Aree urbane consolidate dei centri maggiori, minori e tessuti esterni ai centri
P4			Art.36	Tessuti urbani discontinui
P4			Art.37	Insedamenti specialistici organizzati
P4			Art.38	Aree di dispersione insediativa prevalentemente residenziale e/o specialistica
P4			Art.40	Aree, sistemi ed Insediamenti rurali di pianura, collina o montagna
P4		●	Art.41	Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

A seguito dell'individuazione è stata effettuata (e rappresentata sull'elaborato PV.3) l'analisi dei contenuti degli articoli delle norme di attuazione del PPR interessati da previsioni della variante, ai fini della verifica di coerenza.

La seguente tabella riporta, per ciascuno degli articoli delle norme di attuazione del PPR interessato da contenuti della variante, il riferimento alle previsioni specifiche di variante dello strumento urbanistico locale prese in esame (numerazione aree indicate su tavole di PRG).

Tavola	Catalogo	Elenchi	NdA PPR	Componenti naturalistico-ambientali
P4			Art.13	Aree di montagna
P4		●	Art.13	Vette
P2	●		Art.14	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi del D.Lgs.42/2004 Art.142 c.1 c)
				ACR Variante 7,8,10,11,17,20,21,22 ed ARR 13a e 13b
P4			Art.14	Sistema idrografico – Zona Fluviale Interna (idem c.s.)
P2	●		Art.15	Fascia di rispetto dei laghi ai sensi del D.Lgs.42/2004 Art.142 c.1 b)
				ACR Variante 11,12,14,18,19,20,22 ed ARR 13a e 13b
P4			Art.15	Laghi e territori contermini
P2	●		Art.16	Territori coperti da boschi e foreste
				ACR Variante 1,2,4,5,8,12,17,21
P4			Art.16	Territori a prevalente copertura boscata (idem c.s.)
P2	●		Art.18	Parchi e riserve nazionali o regionali ai sensi del D.Lgs.42/2004 Art.142 c.1 f)
P4			Art.19	Aree rurali di elevata permeabilità
				ACR Variante 3,4
				Componenti storico-culturali
P4		●	Art.22	Viabilità storica e patrimonio ferroviario
				Area per insediamenti turistico-ricettivi Scheda Normativa 3
P4		●	Art.24	Centri e nuclei storici
P4		●	Art.25	Patrimonio rurale storico ai sensi della L.378/2003 – D.M.6/11/2005
				ARR 13b
P4		●	Art.26	Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir ed il turismo
				Ville e Giardini: ATF 12 Villa Michelin
				Area per il loisir ed il turismo: ACR Variante 11,14,18,19,20,21 ARR 13a e 13b
P4		●	Art.28	Poli della religiosità
P2	●		Art.30	Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D.Lgs.42/2004 Art.136 c.1
P4		●	Art.30	Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico
				ACR Variante 19
P2			Art.33 c.2 c)	Luoghi ed elementi identitari: Usi Civici http://www.regione.piemonte.it/usi_civici/ ai sensi del D.Lgs.42/2004 Art.142 c.1 h)
				Componenti morfologico insediative
P4		●	Art.34	Porte urbane, varchi tra aree edificate ed elementi strutturanti i bordi urbani
P4			Art.35	Aree urbane consolidate dei centri maggiori, minori e tessuti esterni ai centri
P4			Art.36	Tessuti urbani discontinui
P4			Art.37	Insediamenti specialistici organizzati
P4			Art.38	Aree di dispersione insediativa prevalentemente residenziale e/o specialistica
P4			Art.40	Aree, sistemi ed insediamenti rurali di pianura, collina o montagna
P4		●	Art.41	Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

Sulla base dell'individuazione attraverso le tabelle riportate sopra sono stati esaminati i contenuti degli articoli delle norme di attuazione del PPR interessati da previsioni di variante.

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

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

Attraverso le analisi e i raffronti contenuti nelle tabelle seguenti viene effettuata la verifica di coerenza al PPR delle previsioni di PRG per ogni contenuto trattato.

AREE DI MONTAGNA (art. 13)

INDIRIZZI

<ul style="list-style-type: none">• Promuovere la rifunionalizzazione degli itinerari storici e percorsi panoramici, la tutela delle linee di vetta e dei crinali	
<ul style="list-style-type: none">• Disciplinare la previsione di nuovi bivacchi e altre attrezzature dedicate ad attività escursionistiche, alpinistiche o sciistiche	
<ul style="list-style-type: none">• Individuare la rete di accessibilità locale per le attività agricole/ esercizio e manutenzione opere pubbliche-pubblica utilità / funzioni di vigilanza AI e PC	

DIRETTIVE

<ul style="list-style-type: none">• Precisazione della delimitazione delle aree di montagna individuate nella Tavola P4	<ul style="list-style-type: none">• le aree di montagna indicate dal PPR riguardano alcune superfici ridotte e marginali che non si configurano quali significative a livello locale comunale
<ul style="list-style-type: none">• Interventi trasformazione vette e crinali nel rispetto fattori caratterizzanti	
<ul style="list-style-type: none">• Potenziamento di residenza, e delle attività turistiche, ricreative e produttive mediante il recupero /riqualificazione /completamento del patrimonio edilizio esistente	
<ul style="list-style-type: none">• Reperire spazi per nuove attrezzature, impianti e manufatti prioritariamente nelle aree già urbanizzate	
<ul style="list-style-type: none">• Garantire la compatibilità qualitativa degli interventi con le caratteristiche tipologiche, geomorfologiche e paesaggistiche dei territori interessati	<ul style="list-style-type: none">• le NTA contengono (art. 30) specifiche indicazioni relative alla garanzia della qualità degli interventi da attuare sul patrimonio edilizio, infrastrutture e manufatti di origine rurale

PRESCRIZIONI

<ul style="list-style-type: none">• Viabilità a uso agricolo e forestale e vie di esbosco realizzate nel rispetto delle disposizioni della L.R. 4/2009	
<ul style="list-style-type: none">• Interventi in ambito energetico devono essere coerenti con la programmazione settoriale/ rispetto dei fattori caratterizzanti la componente/misure di mitigazione e compensazione specifiche	
<ul style="list-style-type: none">• Entro 50 metri da vette e crinali sono vietati interventi di ristrutturazione edilizia (salvo interventi difesa suolo, completamento abitativo, ampliamento edifici preesistenti, adeguamento impianti sci, attività estrattive, produzione energia di rilevante interesse pubblico, rete trasmissione e distribuzione energia elettrica, telecomunicazioni)	
<ul style="list-style-type: none">• In presenza di ghiacciai sono consentiti solo interventi di difesa suolo, conoscenza e a un corretto rapporto con la natura, difesa del territorio nazionale e alla tutela delle popolazioni interessate	

SISTEMA IDROGRAFICO (art. 14)

INDIRIZZI

<ul style="list-style-type: none">• Limitazione interventi di danneggiamento fattori caratterizzanti (e connessa vegetazione)	
<ul style="list-style-type: none">• Riqualificazione vegetazione ripariale	
<ul style="list-style-type: none">• Mantenimento ecosistemi / mitigazione frammentazione / potenziare connessione	<ul style="list-style-type: none">• le norme di carattere idrogeologico (art. 38 NTA) prevedono la tutela delle fasce spondali determinando condizioni favorevoli a garanzia di ecosistemi e connessioni
<ul style="list-style-type: none">• Percorribilità pedonale, ciclabile, a cavallo	

DIRETTIVE

<ul style="list-style-type: none">• Verifica e precisazione zone individuate su tavola P4	<ul style="list-style-type: none">• il PRG individua il reticolo idrografico effettivamente presente sul territorio comunale secondo il rilievo idrogeologico
<ul style="list-style-type: none">• Ricorso ingegneria “naturalistica” per protezione sponde	
<ul style="list-style-type: none">• Continuità ecosistema fluviale	<ul style="list-style-type: none">• le norme di carattere idrogeologico (art. 38 NTA) escludono l'interruzione della continuità per mezzo di copertura o canalizzazione dei rii
<ul style="list-style-type: none">• Restauro ambientale e paesaggistico	
<ul style="list-style-type: none">• Riqualificazione aree degradate	
<ul style="list-style-type: none">• Interventi aree urbanizzate (inserimento paesaggistico)	
<ul style="list-style-type: none">• Limitazione aumenti superficie impermeabile (aree verdi e connessioni)	
<ul style="list-style-type: none">• Precisazione delimitazione aree in cartografia (fase di adeguamento)	

PRESCRIZIONI

<ul style="list-style-type: none">• Conservazione complessi vegetazionali naturali (misure mitigative e compensative)	
<ul style="list-style-type: none">• Realizzazione impianti idroelettrici (rispetto fattori caratterizzanti)	<ul style="list-style-type: none">• il PRG non prevede la realizzazione di nuovi impianti idroelettrici

INDIRIZZI

<ul style="list-style-type: none"> • Preservazione grado naturalità e connotazioni ambientali e paesaggistiche (sistema insediativo, struttura ripariale naturale, lembi bosco planiziale) 	<ul style="list-style-type: none"> • la fascia di territorio limitrofa al lago comprende insediamenti di interesse paesaggistico costituiti da ville storiche con annessi parchi e giardini classificati e tutelati con apposita norma (art. 35 NTA)
<ul style="list-style-type: none"> • Garanzia qualità acque e livello minimo vitale 	
<ul style="list-style-type: none"> • Mitigazione / inserimento contesto opere edilizie e infrastrutturali 	<ul style="list-style-type: none"> • le previsioni di intervento con ampliamenti di strutture esistenti sono soggette a specifiche norme (scheda NTA n. 3)
<ul style="list-style-type: none"> • Localizzazione, contestualizzazione e mitigazione infrastrutture e impianti 	
<ul style="list-style-type: none"> • Valorizzazione viabilità minore e belvedere 	
<ul style="list-style-type: none"> • Riqualificazione e mitigazione situazioni degrado, abbandono e compromissione 	
<ul style="list-style-type: none"> • Compatibilità strutture ricettive e di balneazione 	<ul style="list-style-type: none"> • la variante di PRG comprende la previsione di ampliamento dell'Hotel Ghiffa con una specifica scheda normativa che contiene indicazioni di mitigazione
<ul style="list-style-type: none"> • Incremento fruibilità pubblica 	

DIRETTIVE

<ul style="list-style-type: none"> • Consentita ristrutturazione urbanistica per valorizzazione aree interne all'urbanizzato e nuova edificazione per definizione dei "bordi" 	
<ul style="list-style-type: none"> • Recupero e riqualificazione aree urbanizzate o dismesse con incremento naturalità delle sponde 	
<ul style="list-style-type: none"> • Esclusione nuovi impianti trattamento rifiuti, attività estrattive, lavorazione inerti (salvo piani e progetti organici di riqualificazione paesaggistica) 	

<ul style="list-style-type: none"> • Precisazione delimitazione aree in cartografia (fase di adeguamento) 	
---	--

PRESCRIZIONI

<ul style="list-style-type: none"> • Realizzazione nuove strutture portuali e ampliamenti maggiori del 20% sottoposta a verifica di coerenza paesaggistica 	
<ul style="list-style-type: none"> • Recupero e riqualificazione di ambiti urbanizzati e nuova costruzione da realizzare con criteri progettuali (coerenza dimensionale e morfologica e caratteri tipologici) riferiti all'edificato storicamente consolidato 	<ul style="list-style-type: none"> • sia il nucleo antico del capoluogo sia le ville storiche sono dotati di specifiche norme di tutela dei caratteri identitari (artt. 34 e 35 delle NTA)

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

INDIRIZZI

<ul style="list-style-type: none"> Potenziamento funzione protettiva contro dissesto idrogeologico 	<ul style="list-style-type: none"> il PRG individua e classifica i territori coperti da foreste e da boschi attraverso una specifica analisi territoriale
<ul style="list-style-type: none"> Gestione forestale sostenibile finalizzata a tutela ecosistemi di valore paesaggistico/naturalistico 	<ul style="list-style-type: none"> la gestione forestale non viene attuata nel PRG ma da altri livelli pianificatori
<ul style="list-style-type: none"> Conservazione / accrescimento superfici boscate in aree con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa 	<ul style="list-style-type: none"> le aree di foreste e boschi sono presenti principalmente nella parte a monte del territorio dove non sono state individuate nuove previsioni insediative
<ul style="list-style-type: none"> Salvaguardia della qualità e della naturalità degli ambienti forestali 	<ul style="list-style-type: none"> le NTA del PRG definiscono le opere compatibili con la copertura forestale, mentre la salvaguardia della qualità e della naturalità degli ambienti forestali è demandata alla normativa di settore forestale
<ul style="list-style-type: none"> Tutela elementi forestali periurbani, definizione bordi urbani e riqualificazione zone degradate 	<ul style="list-style-type: none"> il PRG individua e classifica i territori coperti da foreste e boschi relativi a spazi intraurbani e periurbani
<ul style="list-style-type: none"> Riqualificazione e recupero terrazzamenti e paesaggi agrari (oggetto di invasione vegetazionale) attraverso disciplina specifica interventi 	<ul style="list-style-type: none"> La NTA del PRGC consente il recupero dei terrazzamenti
<ul style="list-style-type: none"> Salvaguardia castagneti da frutto, prati stabili, prato-pascoli, aree di montagna e collinari, aree umide, brughiere, crinali intervisibili 	<ul style="list-style-type: none"> non vi sono queste tipologie ambientali ne crinali intervisibili

DIRETTIVE

<ul style="list-style-type: none"> Identificazione valore paesaggistico delle zone forestali 	<ul style="list-style-type: none"> il PRG individua e classifica i territori coperti da foreste e boschi ai fini della loro tutela quali componenti dell'identità paesaggistica del versante pre-montano
<ul style="list-style-type: none"> Individuazione boschi con funzione protettiva (mantenimento) 	<ul style="list-style-type: none"> l'individuazione dei boschi con funzione protettiva attiene alla pianificazione di settore forestale e non al PRG
<ul style="list-style-type: none"> Recepimento compensazioni ai sensi dell'art.19 L.R. 4/2009 	<ul style="list-style-type: none"> le NTA del PRG specificano le modalità per l'applicazione delle compensazioni ai sensi della L.R. 4/2009. Il comune ha identificato le aree di proprietà pubblica per le compensazioni
<ul style="list-style-type: none"> Verifica e precisazione di identificazione boschi e foreste ai sensi della L.R. 4/2009 	<ul style="list-style-type: none"> il PRG, ha identificato le aree boscate ai sensi della normativa vigente

PRESCRIZIONI

<ul style="list-style-type: none">• Applicazione disposizioni misure di compensazione "Rete Natura 2000" per le aree boscate identificate come habitat d'interesse comunitario	<ul style="list-style-type: none">• non sono presenti siti Natura 2000
<ul style="list-style-type: none">• Basso impatto visivo degli interventi di trasformazione delle superfici boscate indicate in tavola P2 e conservazione del contesto storico/culturale ed estetico/percettivo	<ul style="list-style-type: none">• le NTA del PRG contengono specifiche prescrizioni per gli interventi di trasformazione ricadenti nell'ambito di superfici boscate
<ul style="list-style-type: none">• Applicazione disposizioni di cui alla L.R. 4/2009 (eccetto aree all'interno della Rete 2000)	<ul style="list-style-type: none">• le NTA del PRG-rimandano per le trasformazioni delle aree boscate alla normativa regionale di riferimento (L.R. 4/2009)

DIRETTIVE

<p>Disciplina per perseguire obiettivi di:</p> <ul style="list-style-type: none">• conservazione struttura, funzione, potenzialità evolutiva della biodiversità• mantenimento diversità del paesaggio, habitat, ecosistema• conservazione habitat residui e componenti naturali, paesaggistiche, geomorfologiche• miglioramento connessioni paesaggistiche, ecologiche, funzionali• recupero condizioni di natura e biodiversità (aree critiche/degradatae)• promozione ricerca scientifica e monitoraggio delle condizioni di conservazione della biodiversità• promozione fruizione sociale sostenibile e diffusione cultura ambientale• difesa valori paesaggistici, antropologici e storico-• promozione buone pratiche agricole, tutela e valorizzazione degli elementi rurali tradizionali	<p>Nel territorio di Ghiffa è presente l'area di tutela della SS. Trinità, costituita dal complesso religioso monumentale e dalle aree boscate del versante.</p> <p>Il PRG demanda alla pianificazione d'area sovraordinata la disciplina per il perseguimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione.</p>
--	--

PRESCRIZIONI

<ul style="list-style-type: none">• Consentiti solo interventi conformi ai Piani d'Area, se non in contrasto con il PPR	
---	--

AREE RURALI DI ELEVATA PERMEABILITA' (art. 19)

INDIRIZZI

<ul style="list-style-type: none"> • Mantenimento delle colture prative e delle infrastrutture tradizionali per l'irrigazione / riconversione delle altre colture agrarie verso la praticoltura stabile 	
<ul style="list-style-type: none"> • Incentivare la manutenzione e il ripristino delle formazioni lineari 	
<ul style="list-style-type: none"> • Valorizzare l'alpicoltura 	

DIRETTIVE

<ul style="list-style-type: none"> • Interventi in \funzione idoneità pedologica e geomorfologica 	
<p>Precisazione aree in PRG in base a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • idoneità pedologica e geomorfologica • esigenze di difesa del suolo da erosione e dissesto • acclività e accessibilità • grado di infrastrutturazione ai fini agro-silvo-pastorali • frammentazione dell'ecotessuto e delle proprietà fondiarie • potenziale quali-quantitativo delle risorse foraggiere prato-pascolative • presenza di filiere produttive pastorali o di sistemi zootecnici locali • relazioni scenico percettive 	
<ul style="list-style-type: none"> • Nuovi impegni di suolo per insediamenti e infrastrutture solo per inesistenza alternative di riuso e riorganizzazione insediamenti e infrastrutture esistenti / dimostrazione effettiva domanda e valutazione patrimonio esistente 	<ul style="list-style-type: none"> • le previsioni insediative della variante non costituiscono significativi interventi di alterazione delle aree rurali in quanto superfici di completamento e ricucitura del territorio urbanizzato

INDIRIZZI

<ul style="list-style-type: none"> • Salvaguardia e miglioramento di fruibilità e riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti (uso pedonale, ciclabile, bassa intensità di traffico) 	
---	--

DIRETTIVE

<p>Verifica e completamento censimento del patrimonio stradale e ferroviario di interesse storico-culturale sulla base di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • permanenze archeologiche • memorie storiche/percorsi devozionali • viabilità minore rurale e transfrontaliera • aree limitrofe coinvolte • opere d'arte, manufatti, elementi architettonici • porte urbane/ruolo scenografico • panoramicità • testimonianze artistiche e iconografiche 	
<ul style="list-style-type: none"> • Assicurare integrità e fruibilità (mantenimento e ripristino dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali) 	
<ul style="list-style-type: none"> • Garantire leggibilità attraverso valorizzazione rapporto tra manufatti edilizi e di arredo e i percorsi storici 	<ul style="list-style-type: none"> • il percorso indicato dal PPR corrisponde alla SS 34; • la variante interviene a modificare puntualmente per un breve tratto la percettibilità del paesaggio lacustre esclusivamente per la previsione di ampliamento di una struttura ricettiva esistente (Hotel Ghiffa)

DIRETTIVE

<ul style="list-style-type: none"> • Verifica e precisazione perimetrazioni individuate su tavola P4 (adeguamento) 	<ul style="list-style-type: none"> • la variante di PRG conferma la perimetrazione dei nuclei antichi del piano vigente
<ul style="list-style-type: none"> • Disciplina di dettaglio conservazione e valorizzazione morfologia impianto dei centri, interazioni tra sistemi storico-territoriali, strutture in relazione agli aspetti geomorfologici/elementi storici, elementi rilevanti del contesto, tipologie edilizie, valenza percettiva 	<ul style="list-style-type: none"> • la variante di PRG effettua una revisione delle categorie di intervento attribuite agli edifici storici in funzione delle loro caratteristiche; • la norma di PRG (art. 34 delle NTA) precisa aspetti morfologici, tipologici, compositivi e materici da applicare agli interventi di valorizzazione / riqualificazione
<ul style="list-style-type: none"> • Tutela centri e spazi urbani di valore storico-architettonico: spazi urbani progettati, completamente coerenti, scenari, fondali, fulcri, complessi architettonici moderni 	
<ul style="list-style-type: none"> • Tutela valori storici/architettonici del patrimonio edilizio: tipi di intervento, inserimento degli impianti/apparati tecnologici (evitare impianti e interventi con interferenze e alterazioni) 	
<ul style="list-style-type: none"> • Identificazioni aree PP o PDR per assicurare coerenza degli interventi con gli schemi aggregativi originari 	<ul style="list-style-type: none"> • le NTA (art. 34) prevedono il ricorso allo strumento del PDR per l'attuazione di previsioni di intervento più complesse di quanto disciplinato direttamente dal PRG

PATRIMONIO RURALE STORICO (art. 25)

INDIRIZZI

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

DIRETTIVE

<ul style="list-style-type: none">• Valorizzazione e conservazione delle testimonianze del territorio agrario storico	<ul style="list-style-type: none">• le NTA di PRG (art. 30) contengono indicazioni sulle modalità di recupero del patrimonio edilizio di origine rurale
<ul style="list-style-type: none">• Mantenimento delle tracce delle maglie di appoderamento romane o comunque storiche	
<ul style="list-style-type: none">• Tutela e mantenimento delle opere storiche di regimazione delle acque	
<ul style="list-style-type: none">• Mitigazione dell'impatto di nuova viabilità sulle trame agrarie consolidate	
<ul style="list-style-type: none">• Coerenza delle opere di sistemazione colturale con le modalità tradizionali di inserimento nel contesto	
<ul style="list-style-type: none">• Coerenza con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del territorio rurale per realizzare nuovi edifici	
<ul style="list-style-type: none">• Favorire ricostituzione degli spazi aperti	
<ul style="list-style-type: none">• Promozione di interventi di recupero secondo tradizioni locali	

DIRETTIVE

<ul style="list-style-type: none"> Tutela e valorizzazione delle aree e degli elementi identitari 	<ul style="list-style-type: none"> la variante di PRG individua nel dettaglio tutte le ville storiche presenti con le relative aree a parco e giardino
<ul style="list-style-type: none"> Tutela e valorizzazione dei luoghi a valenza turistica (montagna e sentieristica) 	<ul style="list-style-type: none"> la variante di PRG sottopone a specifica tutela il percorso di accesso alla SS. Trinità dal NAF di Ronco (art. 37 delle NTA)
<p>Tutela e valorizzazione dei complessi architettonici, delle costruzioni pertinenziali di servizio, dei giardini e parchi e degli spazi aperti di connessione</p>	<ul style="list-style-type: none"> le categorie oggetto di tutela delle NTA sono: nuclei di antica formazione (art. 34), ville e aree verdi private da assoggettare a tutela (art. 35), aree boscate (art. 30)
<ul style="list-style-type: none"> Restauro delle architetture, dei giardini e dei parchi, con interventi volti al mantenimento delle testimonianze storiche/riuso coerenti con caratteri preesistenze 	
<ul style="list-style-type: none"> Rispetto dei caratteri architettonici e stilistici propri e delle relazioni visive 	<ul style="list-style-type: none"> la variante contiene norme dettagliate per il rispetto dei caratteri architettonici e stilistici (artt. 34 e 35) e per la conservazione di emergenze visive (SS. Trinità, NAF, ville storiche)
<ul style="list-style-type: none"> Rispetto delle viste d'insieme e delle emergenze dei complessi 	
<ul style="list-style-type: none"> Rispetto dell'impianto originario e delle interconnessioni architettura/vegetazione (elenco elementi considerati) 	<ul style="list-style-type: none"> l'art. 35 delle NTA è specificamente dedicato al rapporto architettura di pregio e vegetazione presente nelle aree di pertinenza (giardini)

PRESCRIZIONI

<ul style="list-style-type: none"> Interventi coerenti con le valenze storiche e paesaggistiche del sistema della villa, del giardino e del parco e delle sue componenti 	
<ul style="list-style-type: none"> Consentita la sola demolizione di parti, elementi o strutture estranei alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso 	<ul style="list-style-type: none"> la variante di PRG ammette categorie di intervento riferite alle funzioni presenti negli edifici, con il corredo di disposizioni particolari per la valorizzazione dei caratteri identitari degli edifici

DIRETTIVE

<ul style="list-style-type: none">• Salvaguardia dei sistemi di relazioni visive che legano gli edifici sacri ai percorsi devozionali	<ul style="list-style-type: none">• la variante di PRG prevede un vincolo di tutela del percorso di accesso alla SS. Trinità dal nucleo antico di Ronco
<ul style="list-style-type: none">• Mantenimento o il ripristino della componente vegetazionale	<ul style="list-style-type: none">• la variante di PRG ha ridimensionato le previsioni del piano vigente con l'individuazione di un ambito di salvaguardia a valle della SS. Trinità
<ul style="list-style-type: none">• Localizzazione delle attività e delle attrezzature di servizio in modo da evitare ogni impatto negativo.	

INDIRIZZI

<ul style="list-style-type: none"> Individuazione e dimensionamento bacini visivi a tutela della fruibilità paesaggistica 	
<ul style="list-style-type: none"> Limitazione impatto visivo e miglioramento fruibilità per aree di sosta attrezzate/segnalatica turistica/barriere e limitatori di traffico 	
<ul style="list-style-type: none"> Rimozione/mitigazione fattori di criticità e conservazione/valorizzazione dei belvedere e delle bellezze panoramiche 	
<ul style="list-style-type: none"> Definizione di misure di attenzione/controllo nella progettazione e costruzione/ interferenze visuali generate da costruzioni / impianti / infrastrutture / vegetazione d'alto fusto: 	
<ul style="list-style-type: none"> Conservazione/valorizzazione assi prospettici e scorci panoramici di interesse storico/paesaggistico (barriere, effetti di discontinuità) 	<ul style="list-style-type: none"> la variante di PRG contiene previsioni di classificazioni del suolo e indicazioni normative che tutelano gli aspetti di fulcri del costruito ed elementi di caratterizzazione indicati dal PPR (SS. Trinità e ville storiche)
<ul style="list-style-type: none"> Interventi incidenti su viabilità, leggibilità, riconoscibilità subordinati a redazione di studio di inserimento paesaggistico 	

LUOGHI ED ELEMENTI IDENTITARI: USI CIVICI (art. 33)

DIRETTIVE

<ul style="list-style-type: none">• Mantenimento delle caratteristiche dei beni	
<ul style="list-style-type: none">• Precisare la delimitazione e rappresentazione delle aree gravate da uso civico in adeguamento al PPR	<ul style="list-style-type: none">• le tavole di piano indicano le aree gravate da uso civico secondo le risultanze delle verifiche comunali

PRESCRIZIONI

<ul style="list-style-type: none">• Verifica della sussistenza di interesse paesaggistico in ambito di procedure di sdemanializzazione e conseguenti procedura di dichiarazione di notevole interesse pubblico	
--	--

LUOGHI ED ELEMENTI IDENTITARI: SITI UNESCO (art. 33)

DIRETTIVE

<ul style="list-style-type: none">• Normativa di tutela delle visuali dalla buffer zone alla core zone e della valorizzazione degli elementi del paesaggio e viceversa	
--	--

PRESCRIZIONI

<ul style="list-style-type: none">• Eventuali interventi edilizi in core zone finalizzati alla conservazione, valorizzazione e fruizione del sito (contenuti analoghi ad autorizzazione paesaggistica)	
<ul style="list-style-type: none">• In core zone non è consentita la posa di cartelli pubblicitari o simili, tali da compromettere la percezione dei luoghi	
<p>In core zone e buffer zone:</p> <ul style="list-style-type: none">• applicare linee guida operative Regione• mantenere l'uso agrario e in particolare vitivinicolo del territorio• tutelare i luoghi del vino• conservare e valorizzare il patrimonio edilizio storico, rurale e urbano, e le trame insediative	

<ul style="list-style-type: none"> • tutelare i siti e i contesti di valore scenico ed estetico e le visuali • mantenere l'immagine articolata e plurale del paesaggio vitivinicolo piemontese • garantire un alto livello qualitativo degli interventi edilizi • riqualificare e valorizzare le aree compromesse, mitigando gli elementi di detrazione visiva 	
--	--

INDIRIZZI

<ul style="list-style-type: none"> Garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i sistemi insediativi 	
<ul style="list-style-type: none"> Favorire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti urbani consolidati 	<ul style="list-style-type: none"> attraverso la verifica di coerenza si indicano tutti gli insediamenti con caratteristiche di contesti urbani consolidati (NAF)
<ul style="list-style-type: none"> Garantire la riqualificazione e il completamento delle attrezzature al servizio dei tessuti urbani discontinui 	
<ul style="list-style-type: none"> Contrastare il fenomeno della dispersione insediativa 	<ul style="list-style-type: none"> le prescrizioni di edificazione della variante hanno caratteristiche di completamento e "ricucitura" del tessuto urbano
<ul style="list-style-type: none"> Contenere, mitigare e compensare gli impatti derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e di strutture al servizio della produzione e della distribuzione 	
<ul style="list-style-type: none"> Garantire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario, il recupero delle aree agricole in stato di abbandono, la valorizzazione delle aree agricole esistenti 	
<ul style="list-style-type: none"> Disciplinare processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, riuso e riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi pubblici 	

DIRETTIVE

<ul style="list-style-type: none"> Precisare la delimitazione delle componenti morfologico-insediative 	<ul style="list-style-type: none"> come precisato alle schede seguenti, attraverso la verifica di coerenza sono proposte precisazioni della delimitazione delle componenti morfologico-insediative
<ul style="list-style-type: none"> Rendere coerenti i contenuti del PPR con le proprie previsioni e disposizioni normative a livello locale 	
<ul style="list-style-type: none"> Disciplinare ammissibilità interventi di completamento in relazione a porte urbane, ambiti di ingresso, bordi urbani, varchi 	

INDIRIZZI

• Potenziamento spazi verdi e loro connessioni	
• Miglioramento fruizione attraverso mobilità sostenibile e regolazione accessibilità	
• Potenziamento rete spazi pubblici	
• Riorganizzazione sistema servizi/funzioni centrali/luoghi d'incontro	

DIRETTIVE

<ul style="list-style-type: none"> Mantenimento e valorizzazione disegno originario d'impianto e degli elementi caratterizzanti (in particolare ante 1950) 	<ul style="list-style-type: none"> la variante di PRG ha effettuato una revisione di tutti i NAF (indicati come aree urbane consolidate), confermandone la perimetrazione e verificando le categorie di intervento previste ai fini della valorizzazione degli elementi caratterizzanti (cfr. tavole specifiche dei NAF)
---	---

INDIRIZZI

<ul style="list-style-type: none"> Definizione e rafforzamento bordi dell'insediamento e del disegno di insieme del fronte costruito 	<ul style="list-style-type: none"> la variante di PRG identifica il territorio edificato (a uso prevalentemente residenziale) con caratteristiche di tessuto discontinuo e orienta le nuove scelte insediative verso il completamento di spazi liberi interni e il rafforzamento dei bordi
<ul style="list-style-type: none"> Potenziamento riconoscibilità/identità d'immagine dei fronti urbani 	
<ul style="list-style-type: none"> Integrazione e qualificazione dello spazio pubblico attraverso connessioni continue fruibili (piste ciclabili, sistema del verde..) 	

DIRETTIVE

<ul style="list-style-type: none"> Conseguire completamento tessuti discontinui e formazione di isolati compiuti 	<ul style="list-style-type: none"> le limitate previsioni insediative della variante costituiscono completamenti dei tessuti ed escludono estensioni su aree esterne
<ul style="list-style-type: none"> Verificare e precisare delimitazione delle morfologie individuate su tavola P4 	<ul style="list-style-type: none"> le tavole grafiche allegate rappresentano la verifica in sovrapposizione tra indicazioni del PPR e classificazioni del PRG
<ul style="list-style-type: none"> Limitare consumo di suolo in aree aperte/rurali 	<ul style="list-style-type: none"> la variante di PRG prevede utilizzo di aree interne o contigue al tessuto urbano
<ul style="list-style-type: none"> Configurare sistemi di aree fruibili/verde alberato 	
<ul style="list-style-type: none"> Mantenere tracce dell'insediamento storico (impianti produttivi storici agricoli e industriali) 	
<ul style="list-style-type: none"> Ricucire tessuto edilizio esistente (criteri di intervento) 	<ul style="list-style-type: none"> le limitate previsioni insediative della variante hanno caratteristiche di "ricucitura" e non di separatezza rispetto al tessuto edilizio
<ul style="list-style-type: none"> Definire misure mitigative e di compensazione ambientale e paesaggistica 	
<ul style="list-style-type: none"> Valorizzare sistemi di ville 	<ul style="list-style-type: none"> le NTA del PRG (art. 35) contengono specifiche norme per la valorizzazione delle ville e dei parchi storici
<ul style="list-style-type: none"> Favorire processi di rigenerazione urbana 	<ul style="list-style-type: none"> la variante introduce previsioni di rigenerazione per insediamenti di origine produttiva

DIRETTIVE

<ul style="list-style-type: none"> • Verifica e precisazione zone individuate su tavola P4 	<ul style="list-style-type: none"> • la zona individuata dal PRG corrisponde a un insediamento turistico (residence) con perimetro da precisare e dimensionamenti da confermare
<ul style="list-style-type: none"> • Ammissione interventi di riuso/completamento/ampliamento in misura eccedente il 20% della superficie lorda esistente al momento dell'adozione del PPR nel caso di: <ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione aree urbanizzate prive di identità - integrazione paesaggistico ambientale/mitigazione impatti insediamenti specialistici - inclusione in progetti di ridisegno complessivo dei margini/spazi pubblici/sistema viario/sistema del verde 	
<ul style="list-style-type: none"> • Localizzazione previsioni di nuove aree per insediamenti specialistici all'esterno dei beni paesaggistici alle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> - impossibilità reperimento superfici attraverso riordino/riorganizzazione dell'esistente - rispetto/salvaguardia di varchi e corridoi ecologici e aree di particolare capacità d'uso/pregio (art.20/32/42) - assenza di necessità di nuove infrastrutture, se non marginali - compensazione ambientale/paesaggistica con realizzazione aree verdi pubbliche o di uso pubblico 	
<ul style="list-style-type: none"> • Progettazione interventi di recupero/riqualificazione aree produttive come da Linee Guida A.P.E.A. 	
<ul style="list-style-type: none"> • Riconversione insediamenti specialistici mediante processi di rigenerazione urbana come da art.34 c.5 	

DIRETTIVE

<ul style="list-style-type: none"> • Delimitazione delle morfologie e individuazione aree strutturalmente modificate 	<ul style="list-style-type: none"> • la variante di PRG definisce le parti da riferire a insediamento di NAF e le parti di “dispersione” secondo precisazione della delimitazione di insediamenti esistenti secondo diverse funzioni
<ul style="list-style-type: none"> • Garanzia effetti di eventuali interventi insediativi 	<ul style="list-style-type: none"> • i nuovi limitati interventi insediativi si qualificano come ricucitura e definizione dei “bordi”
<ul style="list-style-type: none"> • Ammissibilità di interventi di recupero e completamento 	<ul style="list-style-type: none"> • sul patrimonio edilizio esistente all’interno delle aree di dispersione insediativa sono previsti interventi di recupero, riqualificazione e completamento
<ul style="list-style-type: none"> • Riqualificazione del contesto privilegiando allenamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l’uso di caratteri tipologici coerenti 	
<ul style="list-style-type: none"> • Riconversione verso utilizzi agricoli 	

DIRETTIVE

<ul style="list-style-type: none"> • Precisazione della morfologia insediativa di riferimento 	<ul style="list-style-type: none"> • il PPR individua alcuni elementi puntuali del territorio che non risultano insediamenti rurali: SS. Trinità e villa con parco
<ul style="list-style-type: none"> • Riuso e recupero del patrimonio rurale esistente 	
<ul style="list-style-type: none"> • Collegamento interventi edilizi e infrastrutturali a manufatti e sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistici 	
<ul style="list-style-type: none"> • Contenimento interventi non finalizzati ad attività agricole 	
<ul style="list-style-type: none"> • Coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali 	
<ul style="list-style-type: none"> • Sviluppo attività agrituristiche, ospitalità diffusa, attività ricreative a basso impatto ambientale 	
<ul style="list-style-type: none"> • Criteri per recupero fabbricati non più utilizzati 	
<ul style="list-style-type: none"> • Previsione di interventi per reperimento spazi e volumi idonei 	
<ul style="list-style-type: none"> • Previsione interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico 	

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

INDIRIZZI

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

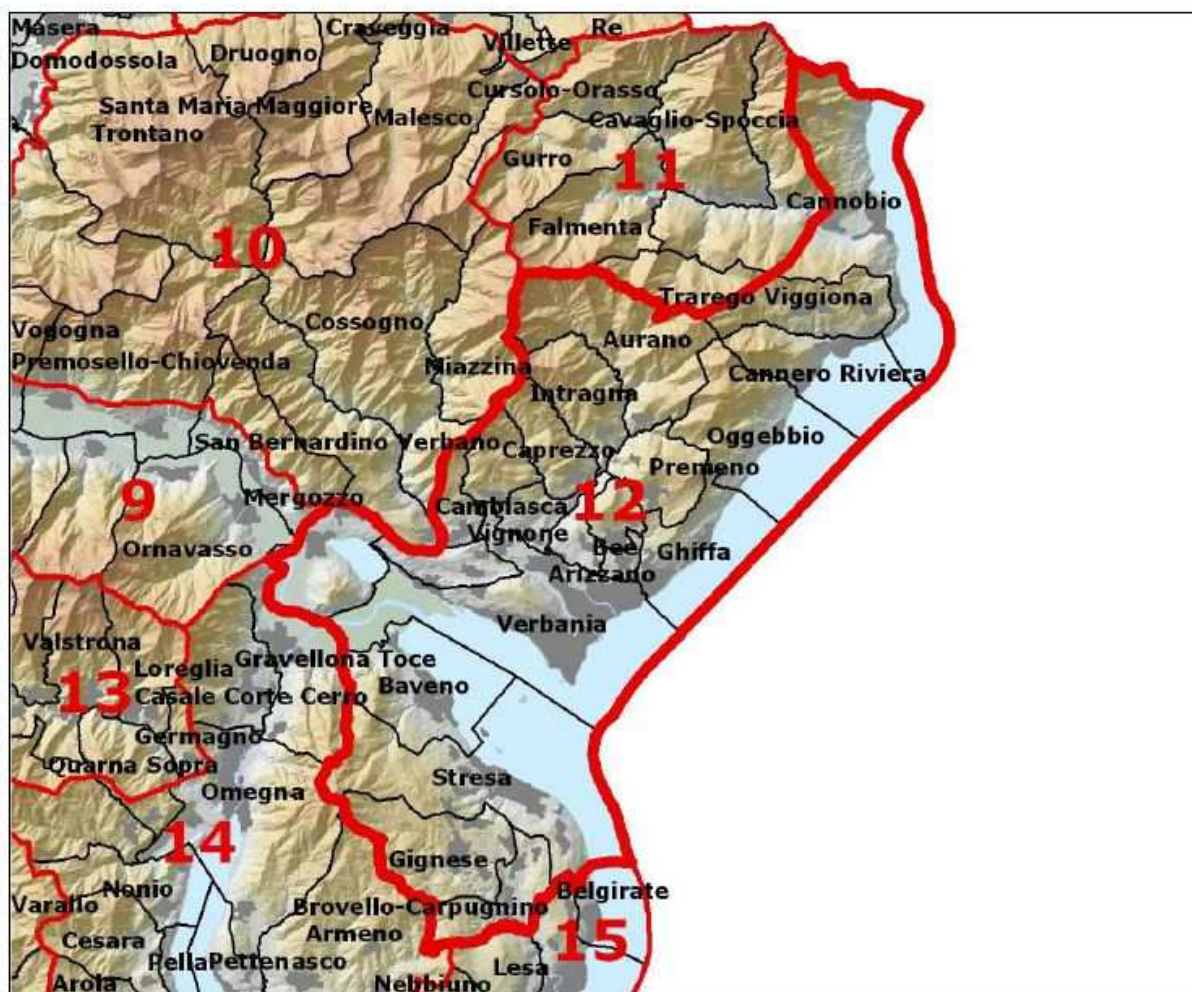
DIRETTIVE

<ul style="list-style-type: none">• Verifica e precisazione zone individuate su tavola P4	<ul style="list-style-type: none">• l'indicazione di PPR corrisponde al territorio sottostante la SS. Trinità, in particolare si tratta dell'insediamento denominato Residenze Villa Ada che il PRG conferma allo stato di fatto
<ul style="list-style-type: none">• Mitigazione/rimozione situazioni di degrado, rischio e compromissione per interventi di riuso e trasformazione	<ul style="list-style-type: none">• la variante di PRG definisce un'area di tutela sul versante sottostante la Trinità e le puntuali previsioni di completamento sono provviste di provvedimenti di mitigazione
<ul style="list-style-type: none">• Riqualificazione/riuso/rigenerazione delle aree/infrastrutture ed edifici dismessi con specifici progetti	

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

Nell'estratto seguente della scheda d'ambito n. 12 sono segnalati gli elementi significativi di indirizzi e orientamenti strategici riguardanti il Comune di Ghiffa.

Ambito	Fascia costiera Nord del Lago Maggiore	12
--------	--	----



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

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

INDIRIZZI E ORIENTAMENTI STRATEGICI

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

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

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

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

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

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

Per gli aspetti infrastrutturali in genere e insediativi è importante:

- regolamentare con piani specifici l'installazione di antenne per telefonia mobile e tralicci per linee elettriche ad alta tensione;
- regolamentare, nel rispetto di ecosistemi e paesaggio, lo sfruttamento idroelettrico, in particolare quello di privati e con piccole portate, mediante piani compatibili concertati tra gli

enti a tutti i livelli;

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

AMBITO 12 – FASCIA COSTIERA NORD DEL LAGO MAGGIORE

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

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

Comuni

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

In base a quanto evidenziato sopra, si riconoscono i seguenti indirizzi e obiettivi riguardanti il territorio di Ghiffa, individuando i corrispondenti contenuti di piano.

INDIRIZZI / OBIETTIVI	CONTENUTI DI PIANO
• conservazione del patrimonio edilizio storico delle borgate	• individuazione di 16 nuclei di antica formazione; agli edifici interni ai perimetri è attribuita una classificazione di tipo qualitativo per determinare le categorie di intervento idonee alla tutela attiva del patrimonio edilizio (supportate da indicazioni di "buone pratiche")
• conservazione del patrimonio delle ville storiche	• individuazione delle aree con presenza di ville storiche e definizione di specifiche norme per la tutela e la valorizzazione di ville e parchi storici
• valorizzazione dei luoghi del "loisir"	• previsione di possibilità di "consolidamento", adeguamento e ampliamento degli insediamenti turistico-ricettivi; nel caso di prossimità alla sponda lacuale sono previste specifiche indicazioni per gli interventi
• sistemazione della fascia lacustre	• conferma del lungolago urbano attrezzato; • conferma della destinazione pubblica per estese superfici spondali, accessibili per le funzioni del tempo libero e con conservazione dello stato di aree coperte da vegetazione

<ul style="list-style-type: none"> • contenimento degli interventi di potenziamento infrastrutturale 	<ul style="list-style-type: none"> • alla luce delle caratteristiche morfologiche del territorio, della diffusione degli insediamenti esistenti e delle caratteristiche delle infrastrutture stradali, la variante di PRG propone interventi di adeguamento funzionale principalmente attraverso provvedimenti amministrativi
<ul style="list-style-type: none"> • ampliamento delle riserve speciali 	<ul style="list-style-type: none"> • la variante di piano prevede l'esclusione di interventi (in alcuni casi previsti dal PRG vigente) per un'area di estensione della tutela paesaggistica della SS. Trinità e delle circostanti fasce boscate
<ul style="list-style-type: none"> • incentivazione gestione attiva delle superfici forestali 	<ul style="list-style-type: none"> • la variante di piano effettua una dettagliata ricognizione del territorio boscato, in applicazione delle normative di settore
<ul style="list-style-type: none"> • regolamentare attività edilizia (mantenimento materiali tradizionali e lavorazioni artigianali) 	<ul style="list-style-type: none"> • le NTA contengono esplicite e dettagliate previsioni sulle modalità di intervento sul patrimonio edilizio storico, definendo procedure di pianificazione esecutiva per gli interventi complessi
<ul style="list-style-type: none"> • gestione dell'attività edilizia sulle ville di lago 	<ul style="list-style-type: none"> • il piano contiene specifiche norme di tutela dei caratteri di ville e parchi storici
<ul style="list-style-type: none"> • riqualificazione dei percorsi lungolago 	<ul style="list-style-type: none"> • la variante conferma gli usi pubblici sulle fasce spondali libere con continuità lineare
<ul style="list-style-type: none"> • limitare le espansioni residenziali da Ghiffa al confine elvetico 	<ul style="list-style-type: none"> • la variante contiene limitate previsioni insediative in contesti di completamento e opera l'esclusione di alcune aree edificabili del piano vigente di particolare percettibilità paesaggistica (area SS. Trinità, villaggio Valdora)
<ul style="list-style-type: none"> • valorizzare percorsi culturali e storici 	<ul style="list-style-type: none"> • la variante introduce specifiche tutele per il percorso di accesso alla SS. Trinità dal borgo di Ronco
<ul style="list-style-type: none"> • evitare la saldatura dei centri di lungolago 	<ul style="list-style-type: none"> • la variante non prevede aree di insediamento in estensione verso i confini comunali

5. ANALISI DELLE PRESCRIZIONI SPECIFICHE RELATIVAMENTE AI PROVVEDIMENTI PRESENTI NEL CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI (1^ PARTE)

Di seguito sono riportati gli estratti del catalogo dei beni paesaggistici (1^ parte) interessanti il territorio di Ghiffa, con la relativa valutazione circa l'ottemperanza, per quanto riguarda previsioni e contenuti della variante di PRG, alle prescrizioni specifiche.

Le prescrizioni specifiche sono sintetizzate nei casi di effetti potenziali della pianificazione locale mediante una scheda che esprime la coerenza con esse delle previsioni di piano nel modo seguente:

- +** = previsioni coerenti
- = previsioni in contrasto (che richiedono adeguamenti)
- o** = assenza di previsioni / contenuti non oggetto dello strumento di pianificazione locale

DD.MM. 9 marzo 1925 e DD.MM. 26 dicembre 1925

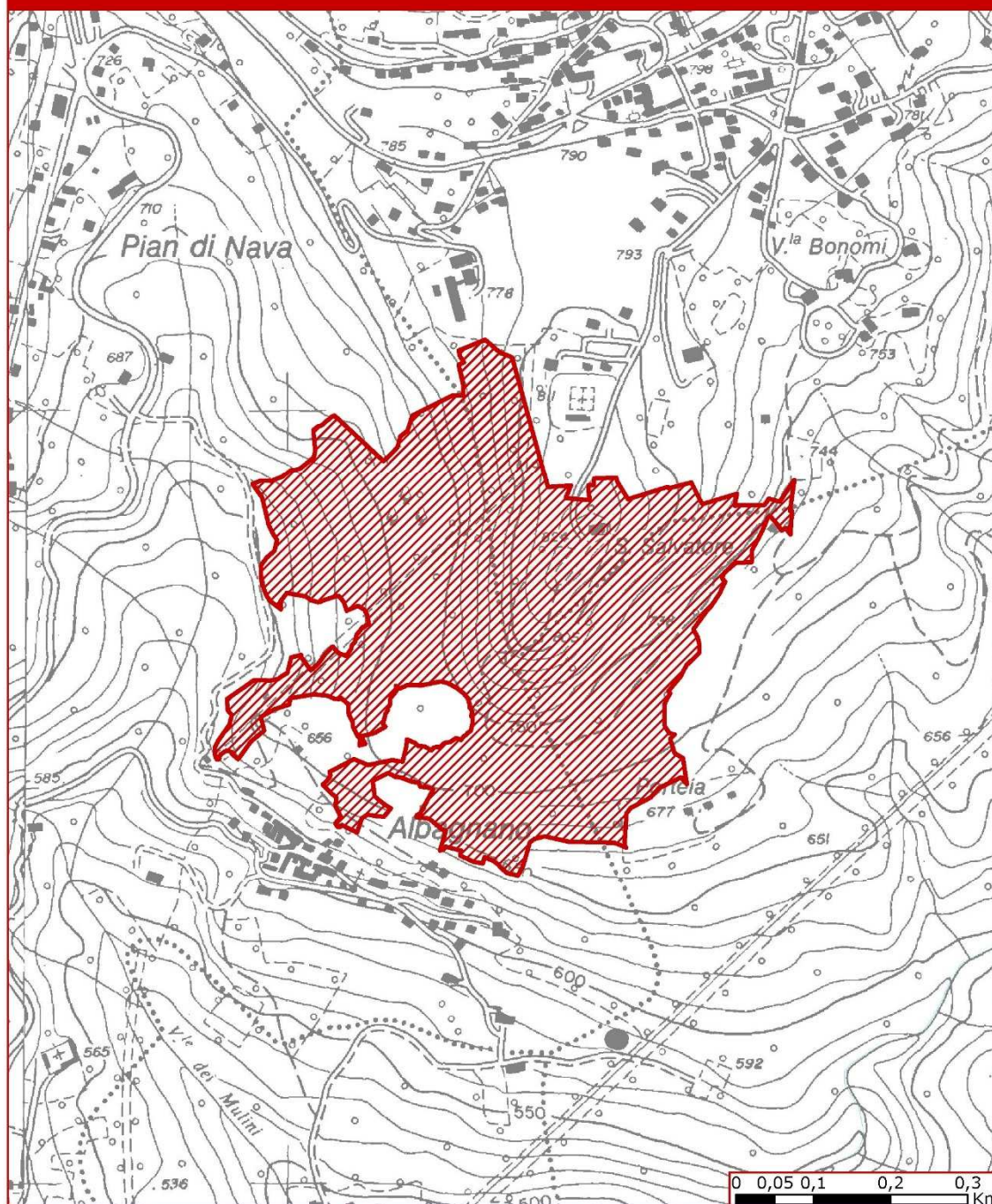
Art. 136, c. 1, lett. d) del D.Lgs. 42/2004


Dichiarazioni di notevole interesse pubblico di terreni esistenti in regione "S. Salvatore"

Numero di riferimento regionale:
A198

Comuni:
Bee, Ghiffa, Premeno (VCO)

Codici di riferimento ministeriale:
10150-10151-10152-10153-10154-10160-
10161-10162-10163-10166-10167



Riconoscimento del valore dell'area	Le dichiarazioni di notevole interesse pubblico tutelano i terreni esistenti in regione S. Salvatore.				
<div><div>Superficie kmq 0,25</div></div>					
Altri strumenti di tutela	D.lgs. 42/2004 - art. 142 "Aree tutelate per legge", comma 1 lett. g Beni culturali, a rilevanza paesaggistica, individuati ai sensi della Parte II del Codice: Premeno, Chiesa di San Salvatore (D.M. 20/04/1993)				
Identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza / trasformazione	L'ambito tutelato interessa un'ampia zona a corona dell'oratorio di San Salvatore, punto panoramico posto su crinale dal quale si aprono ampie visuali verso il Lago Maggiore, il Golfo Borromeo e la sponda lombarda, con il profilo delle Alpi sullo sfondo. Si evidenzia che i terreni pascolivi originari sono stati totalmente ricoperti dalla crescita del bosco di latifoglie.				
Ambiti e Unità di paesaggio	Ambiti di paesaggio (art. 10): 12 – Fascia costiera Nord del Lago Maggiore		Unità di paesaggio (art. 11): 1205 - È di tipologia normativa VI, naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità		
Principali obiettivi di qualità paesaggistica	1.4.4.; 2.4.1.; 2.4.2. - (cfr. Obiettivi e Linee di azione Ambito 12)				
Struttura del paesaggio e norme di riferimento	Naturalistico – ambientale Artt. 16, 19	Storico – culturale -	Perceptivo – identitario Art. 30	Morfologico – insediativo -	Rete di connessione paesaggistica Art. 42
Prescrizioni contenute nelle NdA	-				
Prescrizioni specifiche	La perimetrazione agli atti risulta non corrispondente con le aree oggetto di interesse pubblico, per difficoltà di comparazione tra i riferimenti catastali storici e quelli attuali, ovvero per consistenti modifiche catastali avvenute successivamente alla data di emanazione del dispositivo di tutela per frazionamenti o accorpamenti di particelle, ovvero per difficoltà di correlazione tra le fonti cartografiche utilizzate all'epoca di emanazione del dispositivo di tutela e quelli attuali. La dichiarazione di notevole interesse pubblico necessita pertanto di un approfondimento istruttorio da sottoporre alla Commissione di cui all' art. 137 del Codice, per una valutazione delle problematiche emerse nella ricognizione del bene. Nelle more di tale verifica permangono gli obblighi di cui all'art. 146 del Codice stesso relativamente al perimetro individuato nella presente scheda.				

PRESCRIZIONI SPECIFICHE	+	-	0
• la dichiarazione di notevole interesse pubblico necessita di approfondimento istruttorio (*)			
• permangono obblighi art. 146 del D.Lgs. 42/2004 (autorizzazione paesaggistica)			●
(*) in attesa di approfondimento istruttorio da sottoporre alla Commissione di cui all'art. 137 del D.Lgs. 42/2004			

DD.MM. 28 febbraio 1953

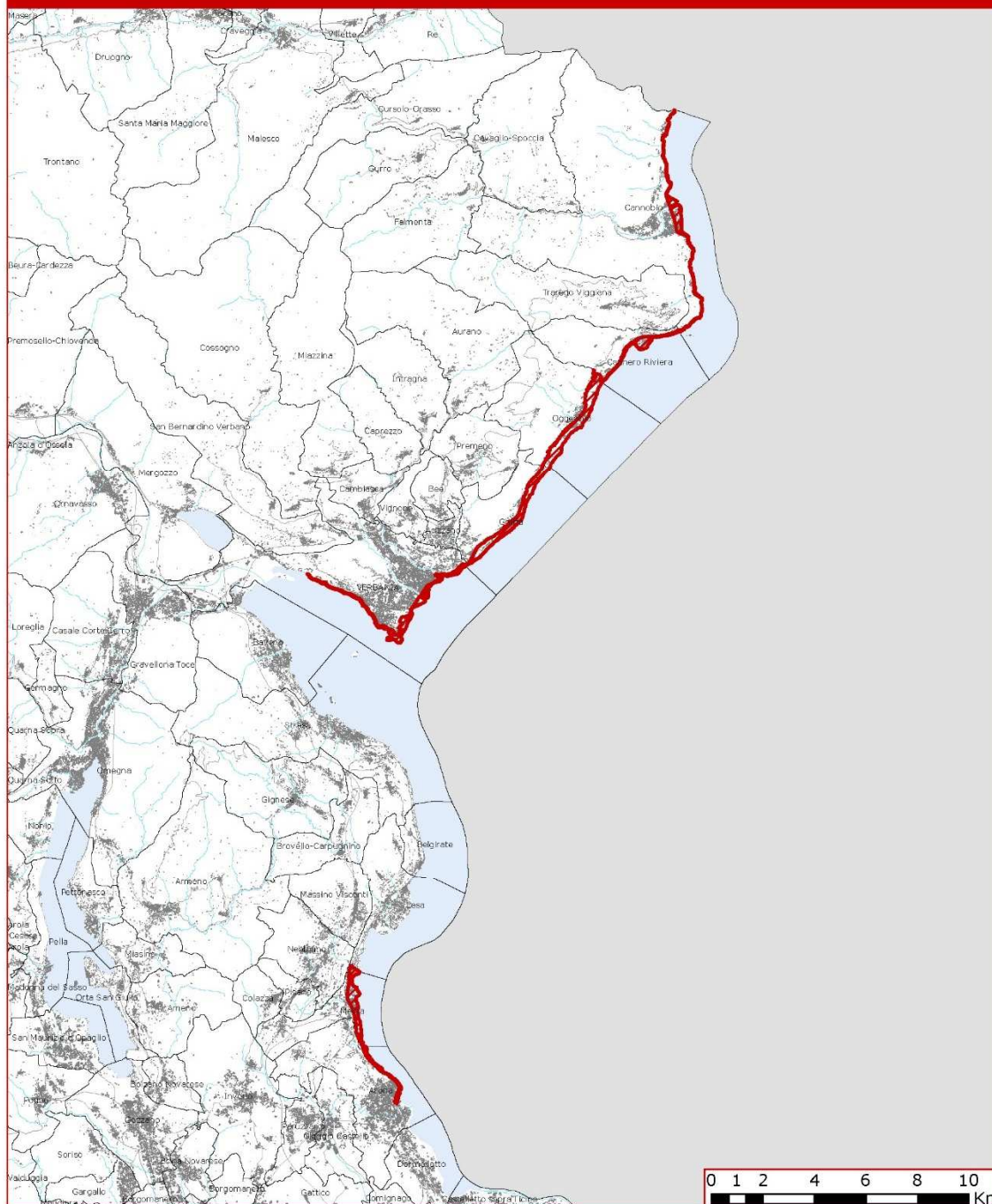
Art. 136, c. 1, lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004


Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle sponde del lago Maggiore site nell'ambito dei Comuni di Arona, Meina, Verbania, Ghiffa, Oggebbio, Cannero e Cannobio

Numero di riferimento regionale:
A066

Codice di riferimento ministeriale:
10097

Comuni:
Arona, Meina (NO)
Cannero Riviera, Cannobio, Ghiffa,
Oggebbio, Verbania (VCO)



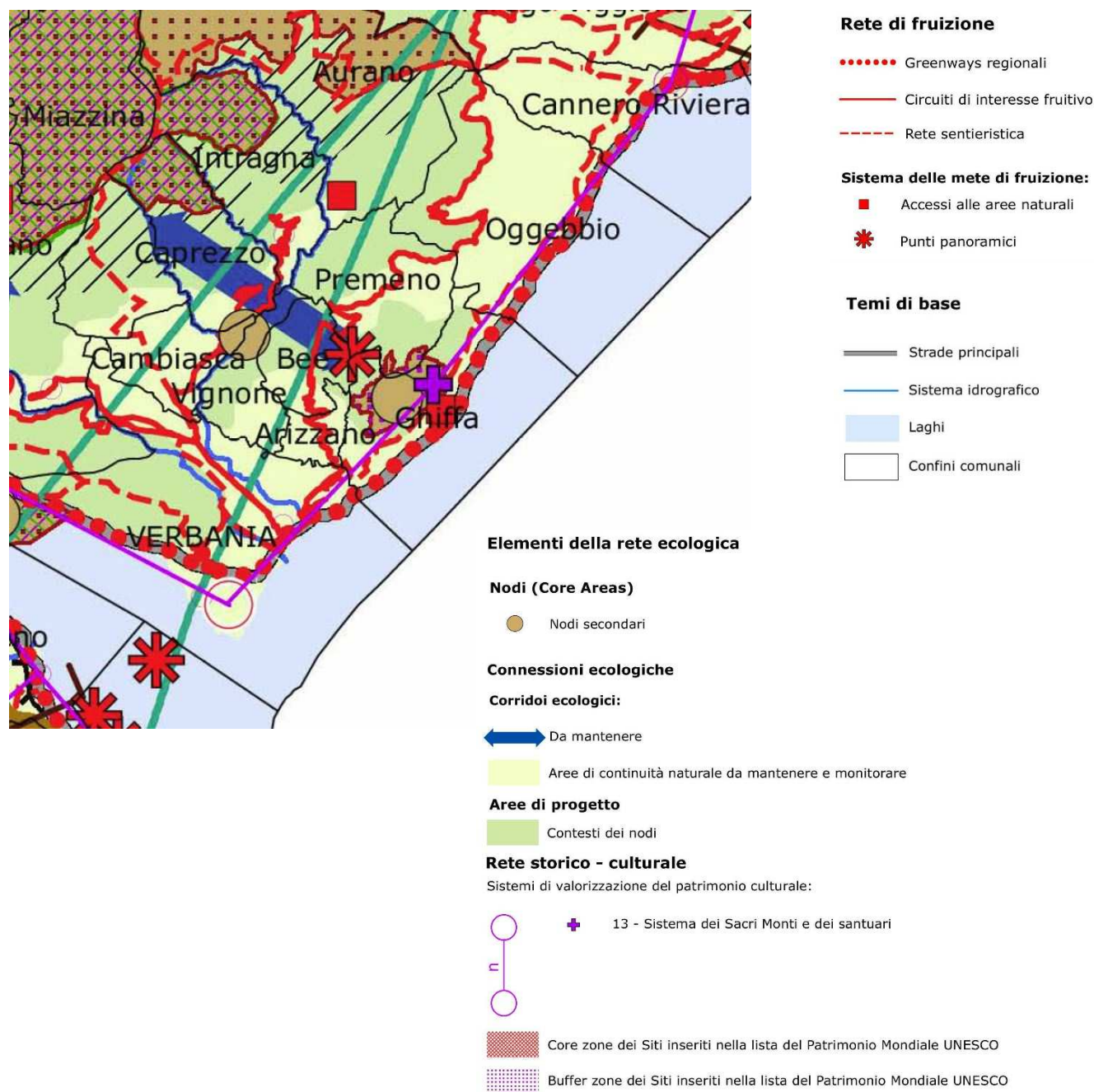
Riconoscimento del valore dell'area	La dichiarazione di notevole interesse pubblico tutela l'area in quanto "(...) le sponde lacustri (...) costituiscono un quadro naturale di non comune bellezza, nel quale l'opera della natura si fonde con quella dell'uomo, godibile dal belvedere costituito dalla strada che da Arona per Stresa, Baveno, Pallanza, Cannobio raggiunge il confine svizzero".				
					
Superficie kmq 4,97					
Altri strumenti di tutela	D.M. 31/07/1969 (A068); D.M. 25/10/1927 (A074); D.M. 22/06/1944 (A152); D.M. 30/11/1923 (A178); D.M. 02/04/1925 (A179); D.M. 03/12/1934 (A180); D.M. 25/06/1959 (A181); D.M. 09/12/1970 (A183); D.M. 01/04/1924 (A231); D.M. 19/06/1922 (A232); D.M. 12/02/1924 (A233); D.M. 31/03/1924 (A234); D.M. 31/03/1924 (A235); D.M. 01/04/1924 (A236); D.M. 01/04/1924 (A237); D.M. 01/04/1924 (A238); D.M. 01/04/1924 (A239); D.M. 01/04/1924 (A240); D.M. 01/04/1924 (A241); D.M. 01/04/1924 (A242); D.M. 20/04/1924 (A243). D.Lgs. 42/2004 - art. 142 "Aree tutelate per legge", comma 1 lett. b, c, g. Beni culturali, a rilevanza paesaggistica, individuati ai sensi della Parte II del Codice: Cannero Riviera, Castelli di Malpaga e Cannero (Not. Min. 13/3/1947 e Not. Min. 19/2/1947); Cannobio, Chiesa della Pietà (Not. Min. 30/5/1908), Chiesa di S. Agata (Not. Min. 14/6/1908), Abbazia di S. Eusebio (D.D.R. 14/12/2005), Palazzo della Ragione (artt. 10-12), Torre del Comune (artt. 10-12), Chiesa di S. Vittore (artt. 10-12); Ghiffa, Chiesa di S.M. Assunta (Not. Min. 29/5/1908), Villa Bonomi (D.M. 20/10/1992), Sacro Monte della SS. Trinità (artt. 10-12), Castello di Frino (artt. 10-12); Meina, Chiesa parrocchiale (R.R. 5/2/1981), Villa Faragiana (D.D.R. 18/4/2007), Villa Bonomi e pertinenze (D.D.R. 15/6/2007, D.D.R. 31/7/2007); Oggebbio, Oratorio di S. Maria (Not. Min. 29/05/1908), Chiesa di Sant'Agata in fraz. Novaglio; Verbania, Chiesa di S. Remigio (Not. Min. 24/05/1947), Villa S. Remigio, parco e giardini (R.R. 1145 del 25/02/1978), Villa Eremittaggio, dipendenze e giardino (D.M. 3/5/1982), Villa Rusconi-Clerici con parco e annessi (D.M. 28/01/1988), Villino S. Remigio con parco (D.D.R. 21/03/2007), Villa Congreve (D.D.R. 14/02/2008), Villa Poss, dipendenze e parco monumentale (D.D.R. 04/07/2008), Collegio S. Maria e parco (D.D.R. 17/12/2008), Palazzo Flaim (D.D.R. 17/04/2009).				
Identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza / trasformazione	L'ambito mantiene un elevato valore panoramico dovuto alla molteplicità e alla varietà delle vedute, godibili dalla strada costiera, caratterizzate da fulcri e insiemi di rilevanza paesaggistica, quali le Isole Borromei, le varie ville storiche con parco che sono presenti in maniera significativa tra Arona e Meina, a Pallanza in località Punta della Castagnola e tra Ghiffa e Cannobio; caratterizzano le vedute anche i centri storici, il sistema dei lungolaghi con gli annessi porticcioli e imbarcaderi. Per la singolarità e la rilevanza paesaggistica si segnalano l'Isolino di San Giovanni, prospiciente il lungolago di Verbania, caratterizzato dalla villa storica con l'annesso parco e il fulcro dei castelli di Cannero. Sono tuttavia presenti significative alterazioni del paesaggio costiero causate dalla crescita dei centri urbani con il conseguente sviluppo delle aree edificate sparse sui versanti collinari. Altri fenomeni di alterazione paesaggistica sono dovuti all'abbandono di alcune ville storiche con parchi (villa Poss a Verbania), alla loro demolizione (villa Cella a Meina) o al loro frazionamento con la contestuale trasformazione (villa Ada a Verbania), nonché alla modificazione della linea di costa per la realizzazione di nuovi porti turistici. Anche i centri storici hanno subito alcune significative trasformazioni che in alcuni casi hanno provocato l'alterazione e la modifica del profilo originario delle cortine edilizie affacciate sul lungo lago con edifici incongrui per forma, altezza o composizione architettonica. A Meina e Cannobio sono stati realizzati interventi di sostituzione edilizia, con la demolizione di edifici produttivi dismessi e la realizzazione di nuove residenze. Inoltre, tra i fattori di criticità, si segnalano, lungo alcuni tratti della strada costiera, barriere stradali, recinzioni e aree di sosta che interferiscono e occludono le visuali aperte verso il lago.				
Ambiti e Unità di paesaggio	Ambiti di paesaggio (art. 10): 12 – Fascia costiera Nord del Lago Maggiore 15 – Fascia costiera Sud del Lago Maggiore		Unità di paesaggio (art. 11): 1204, 1206, 1502, 1504 - Sono di tipologia normativa IV e V, naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti e urbano rilevante alterato		
Principali obiettivi di qualità paesaggistica	1.4.1.; 1.7.2.; 1.7.3.; 1.8.2.; 4.5.1. - (cfr. Obiettivi e Linee di azione Ambiti 12 e 15)				
Struttura del paesaggio e norme di riferimento	Naturalistico – ambientale Artt. 14, 15, 16, 19	Storico – culturale Artt. 22, 24, 25, 26, 27	Perceptivo – identitario Artt. 30, 31	Morfologico – insediativo Artt. 34, 35, 36, 38, 39, 40	Rete di connessione paesaggistica Art. 42
Prescrizioni contenute nelle NdA	Artt. 14, 15, 26, 39				
Prescrizioni specifiche	Deve essere salvaguardata la visibilità dei beni culturali, dei fulcri del costruito, degli elementi a rilevanza paesaggistica individuati nella presente scheda e/o tra le componenti della Tav. P4; a tal fine gli interventi modificativi nelle loro adiacenze non devono pregiudicare l'aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e crome con i beni stessi (14). Eventuali infrastrutture di rete e impianti per la telecomunicazione e/o di produzione energetica non devono pregiudicare le visuali panoramiche percepibili dai luoghi privilegiati di osservazione del paesaggio, dalle bellezze panoramiche e/o dalle componenti percettivo-identitarie così come individuati nella Tav. P4, ovvero percepibili dai beni culturali e dagli elementi a rilevanza paesaggistica indicati nella presente scheda (15). Nei centri storici non sono ammessi interventi che alterino la morfologia di impianto del tessuto edilizio e le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione, riqualificazione e valorizzazione del tessuto storico, alla rigenerazione delle parti degradate e a eventuali adeguamenti funzionali degli edifici esistenti in coerenza con i contenuti del comma 5 dell'art. 24 delle NdA (8). Gli interventi riguardanti il tessuto edilizio esterno ai centri storici devono essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi distintivi dell'edificio consolidato e compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati (17). Eventuali nuove costruzioni non devono pregiudicare le visuali percepibili dalla strada costiera verso il lago e la percezione del profilo dei centri abitati dal lago. Le eventuali nuove recinzioni verso il lago devono essere di altezza contenuta, di forma e trama semplice, tali da conservare la percezione visiva del contesto lacuale; non sono ammesse recinzioni piene in muratura a tutta altezza ad eccezione di interventi di recupero di murature esistenti di valore storico-documentario (16). Le eventuali previsioni di nuova espansione edilizia devono essere poste nei lotti liberi interclusi o in contiguità con le aree edificate esistenti, senza compromettere aree integre e totalmente separate dal contesto edificato (19). Sull'insieme delle ville, parchi o giardini di rilevante valenza storica-culturale e paesaggistica, riconosciute nell'elenco di cui alla lettera e) del comma 1 dell'articolo 4 delle NdA, eventuali interventi devono essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi originari del complesso e rispettare le componenti architettoniche, vegetali, idriche e la naturale conformazione del terreno (12). Deve essere conservata la naturalità della costa lacustre e la vegetazione igrofila esistente; gli interventi di consolidamento spondale devono privilegiare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica con attenzione alla salvaguardia degli eventuali manufatti storici e la realizzazione di nuovi approdi e pontili deve essere effettuata privilegiando l'utilizzo del legno. Nel caso di opere che prevedano la riduzione della vegetazione igrofila esistente devono essere previsti interventi di rivegetazione e di rimboschimento con specie autoctone (2). Eventuali nuovi tracciati viari, l'adeguamento di quelli esistenti e la posa in opera di barriere di protezione devono essere realizzati adattandosi all'andamento delle linee morfologiche dei paesaggi attraversati nonché rispettando le visuali panoramiche e gli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati (20). Lungo il percorso panoramico individuato nella Tav. P4 non è ammessa la posa in opera di cartellonistica o altri mezzi pubblicitari ad eccezione di installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale o di cartellonistica pubblica per la fruizione e promozione turistica (13).				

PRESCRIZIONI SPECIFICHE	+	-	0
• salvaguardia della visibilità dei beni culturali, dei flussi del costruito, degli elementi di rilevanza paesaggistica	●		
• esclusione di pregiudizio della visibilità dei luoghi indicati sopra	●		
• esclusione di pregiudizio delle visuali panoramiche percepibili dai luoghi privilegiati a causa di infrastrutture e impianti	●		
• assenza di alterazione di morfologia e caratteristiche tipologiche e compositive nei centri storici	●		
• coerenza con caratteri tipologici e costruttivi dell'edificato consolidato, con morfologia dei luoghi e salvaguardia delle visuali nei centri storici	●		
• esclusione di pregiudizio da strada costiera con nuove costruzioni e recinzioni			●
• previsioni di "espansione edilizia" da localizzare in lotti interclusi o in contiguità con aree edificate esistenti	●		
• coerenza di interventi su ville, parchi e giardini storici con caratteri tipologici e costruttivi originari e rispetto di componenti architettoniche e di contesto	●		
• conservazione naturalità della costa lacustre e requisiti per interventi			●
• interventi su infrastrutture stradali adatti a morfologia e visuali	●		
• esclusione cartellonistica lungo percorso panoramico			●

6. ANALISI DEI CONTENUTI DELLE RETI DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA

L'estratto della tavola P5 del PPR individua gli elementi della rete di connessione paesaggistica presenti sul territorio di Ghiffa:

- elementi della rete ecologica;
- connessioni ecologiche;
- rete storico culturale;
- rete di fruizione;
- sistema delle mete di fruizione.



Di seguito indirizzi e direttive dell'articolo 42 delle Norme di Attuazione del PPR sono confrontati con le azioni di piano:

NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR	AZIONI DI PIANO
Indirizzi	
I piani territoriali provinciali e i piani locali considerano gli elementi della Rete, anche in relazione alle indicazioni del progetto della rete di valorizzazione ambientale di cui all'articolo 44, individuando le misure di tutela e di intervento per migliorarne il funzionamento, mediante appositi progetti, piani e programmi che ne approfondiscano e specifichino gli aspetti di interesse sub regionale e locale, in coerenza con le norme specifiche di tutela e conservazione delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000.	<ul style="list-style-type: none"> • Il PRG di Ghiffa individua i seguenti elementi delle reti di connessione paesaggistica: <ul style="list-style-type: none"> - nodi secondari (core areas) della Riserva della SS Trinità - corridoio ecologico da mantenere a monte verso le valli interne - area di continuità naturale relativa alla fascia del versante verso lago - contesti dei nodi (aree boschive a monte del versante) - sistema dei santuari e dei Sacri Monti - core zone e buffer zone del sito Unesco della SS Trinità - greenway regionale (SS 34) - circuiti di interesse fruitivo - rete sentieristica (sul versante a mezzacosta / strada provinciale) - accesso all'area naturale della SS Trinità - punti panoramici (estremità a monte del territorio comunale / accesso da Premeno)
Gli enti locali assicurano l'accessibilità e la fruibilità della Rete con particolare riferimento agli elementi di cui ai commi 4 e 5 prevedendo, dove necessario, l'installazione di un'adeguata cartellonistica e di punti informativi.	<ul style="list-style-type: none"> • il sistema di accesso al territorio comunale è assicurato tramite trasporto veicolare, navigazione e percorsi ciclo-pedonali • i percorsi turistici e panoramici sono dotati di segnalazione sul territorio
<p>In relazione agli elementi della rete ecologica di cui al comma 3, individuati nella Tavola P5:</p> <p>a. i nodi rappresentano ambiti di salvaguardia ecologica in cui la Regione può promuovere l'istituzione di nuove aree protette, se non presenti, o comunque di salvaguardia intorno a quelle già istituite, laddove sia necessario;</p> <p>b. le aree di riqualificazione ambientale costituiscono gli ambiti in cui sviluppare azioni per assicurare e ricostruire connessioni ecologiche, nonché ricreare</p>	<p>a. il P.R.G. individua i territori dell'area protetta della SS Trinità e preserva le aree circostanti esterne al perimetro dell'area protetta</p> <p>b. le limitate trasformazioni previste rappresentano completamenti del territorio urbano e ridefinizione dei bordi urbani;</p>

<p>connettività anche minime (ad es. siepi e filari) al fine di ristabilire il corretto equilibrio tra città e campagna; le eventuali trasformazioni contribuiscono a ridefinire i bordi urbani sfrangiati; gli interventi di riqualificazione, compensazione e progettazione paesaggistica e ambientale sono finalizzati a mantenere i varchi tra nuclei urbani, alla realizzazione di cinture verdi, greenway e cunei verdi, nonché a valorizzare le attività agricole anche in chiave turistica e didattica;</p> <p>c. le connessioni lineari (ad es. siepi e filari) esistenti, anche minime, rappresentano gli elementi da conservare e incrementare, in particolare a tutela delle bealere, dei canali e lungo i percorsi individuati nella Tavola P5;</p> <p>d. i contesti fluviali rappresentano gli ambiti all'interno dei quali promuovere l'ampliamento delle aree golenali e la riqualificazione dei tratti spondali (nel rispetto di quanto previsto dal PAI e dalle Direttive e programmi a esso collegati, per quanto non attiene la tutela del paesaggio), mantenere la vegetazione arborea spondale esistente e impiantarne di nuova con specie autoctone ove necessario, ripristinare il bosco ripariale e promuovere interventi di valorizzazione paesaggistica e ambientale delle casce di espansione esistenti.</p>	<p>il piano mantiene le connessioni tra la fascia spondale e il territorio extraurbano del versante per quanto presenta nelle parti libere da urbanizzazione</p> <p>c. il piano tutela la connessione lineare corrispondente al sistema di giardini e parchi delle ville storiche lungo la greenway della SP 34 e delle aree verdi di corredo degli insediamenti residenziali sul versante</p> <p>d. il PRG definisce le fasce di tutela spondali dei corsi d'acqua attraverso l'applicazione di quanto disciplinato dal PAI</p>
<p>Con riferimento alle indicazioni relative alle reti fruttiva, i piani settoriali, territoriali provinciali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, definiscono azioni finalizzate a:</p> <p>a. adottare orientamenti progettuali tali da aderire ai caratteri specifici dei contesti interessati, con particolare riferimento alle indicazioni di cui alla Parte III delle presenti norme;</p> <p>b. prestare speciale attenzione agli aspetti panoramici e di intervisibilità, sia attivi (le infrastrutture come canali di fruizione visiva), sia passivi (le infrastrutture come oggetto di relazioni visive), con particolare riferimento a quelle considerate agli</p>	<p>a. il piano si basa su un orientamento progettuale di tutela delle componenti degli spazi aperti e di valorizzazione del patrimonio storico-culturale (attraverso previsioni normative dettagliate);</p> <p>b. le previsioni contenute nel piano tutelano gli aspetti panoramici (evitando interferenze e riqualificandone le componenti);</p>

<p>articoli 30 e 33;</p> <p>c. prestare speciale attenzione all'uso della vegetazione (cortine verdi, viali d'accesso, arredo vegetale, barriere verdi anti-rumore, ecc.) nei progetti di infrastrutture;</p> <p>d. adottare specifiche misure di mitigazione nei confronti delle criticità esistenti.</p>	<p>c. il piano non prevede la realizzazione di nuove infrastrutture;</p> <p>d. il piano prevede misure di mitigazione per la mobilità veicolare attraverso provvedimenti amministrativi</p>
Direttive	
<p>I piani territoriali provinciali riconoscono e approfondiscono gli elementi della Rete descritti nei commi 3, 4 e 5, precisando la disciplina operativa necessaria alla loro salvaguardia e all'attuazione delle indicazioni progettuali del Ppr, con particolare riferimento ai corridoi e ai sistemi (ambientali, storici e infrastrutturali) di livello sovra locale.</p>	
<p>I piani locali assumono e specificano alla scala di maggior dettaglio gli elementi della Rete, ponendo particolare attenzione alla disciplina per gli elementi puntuali e recependo dalla pianificazione di area vasta le indicazioni riguardanti le misure di tutela di livello sovra locale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • il piano specifica gli elementi della rete attraverso l'individuazione di vincoli di tutela, la costruzione di una normativa di valorizzazione attiva del patrimonio storico-culturale
<p>La Rete costituisce riferimento per:</p> <p>a. le valutazioni ambientali strategiche, di impatto o di incidenza di piani o progetti che possono influire sulla consistenza, l'integrità e la fruibilità delle risorse naturali e di quelle storico-culturali a esse associate; le analisi e gli studi dovranno evidenziare le interferenze dei piani e dei progetti con la Rete, individuando eventuali azioni di mitigazione e compensazione;</p> <p>b. le misure di qualificazione ambientale previste dal programma di sviluppo rurale o da altri programmi di finanziamento del settore agricolo e forestale con finalità ambientali, nonché per la localizzazione di misure di compensazione relative a trasformazioni d'uso o realizzazione di infrastrutture.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • il piano valuta la sostenibilità delle azioni previste rispetto alle risorse naturali e storico-culturali attraverso la redazione del Rapporto Ambientale