



Direzione Pianificazione  
e Gestione Urbanistica

Direzione 19@regione.piemonte.it

Data **14 SET. 2006**

Protocollo

Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n. <sup>6-4150</sup>..... in data <sup>30-10-06</sup>.....  
relativa all'approvazione della variante al PRGC del Comune di Montecrestese.  
Elenco modificazioni introdotte "ex officio" ai sensi dell'11° comma dell'art. 15 della  
L.R. 5.12.1977 n° 56 e s.m.i.:

### Modifiche cartografiche

Elaborati: A1 "Nuclei Antichi", in scala 1/1.000, P1 "Zonizzazione", in scala 1/2.000, VT1 "Zonizzazione con indicazione della pericolosità geomorfologica", in scala 1/2.000: è stralciata dalle previsioni di Piano la rappresentazione del nuovo tratto stradale di collegamento Vignamaggiore-Borella introdotto in sede controdeduttiva.

La tavola C "Zonizzazione Commerciale", in scala 1/5.000 adottata con Deliberazione n. 42 del 19/12/'03 relativa all'adozione del Piano e la Tavola C "Zonizzazione Commerciale" adottata con deliberazione n. 28 del 03/11/'05 relativa alle controdeduzioni comunali, sono stralciate dall'elenco degli atti costituenti la variante di PRGC e le relative controdeduzioni.

Tavole geologiche 2a, 10, 12a: si intende perimetrata l'"area di frana stabilizzata -Fs" citata a pag. 53 della Relazione geologica, e individuata come a pag. 54 della stessa, e si intende riportato nelle tavole suddette il relativo codice secondo l'Allegato B (Tabella 2) all'Allegato 2 alla D.G.R. 15/07/2002, n. 45-6656;

Inoltre si intende riportato il codice - secondo l'Allegato B (Tabella 2) all'Allegato 2 alla D.G.R. 15/07/2002, n. 45-6656 - del dissesto denominato "corpo di frana di scorrimento in coltre detritica" nella Tav. 10 e indicato come "frana non cartografabile singolarmente" nella tav. 2a.

Tavole 2b e 12b: si intende riportato il dissesto campito con barrato obliquo indicato come "area di frana" nella Fig. 1 (inserto cartografico a pag. 66 della Relazione geologica) e si intende riportato il relativo codice secondo l'Allegato B (Tabella 2) all'Allegato 2 alla D.G.R. 15/07/2002, n. 45-6656.

Tavole geologiche 2a e 2b: nelle legende dopo la dizione "area di frana", si intende sostituito il riferimento alla D.G.R. 15/07/2002, n. 45-6656; con la Tabella 2 di cui all'Allegato B all'Allegato 2 alla D.G.R. suddetta, relativamente alle sole voci effettivamente presenti in carta;



C.so Bolzano, 44  
10121 Torino  
Tel. 011.4321428  
Fax 011.4324804



REGIONE  
PIEMONTE  
Sponsor Principale



Inoltre dopo la dizione “conoide di deiezione alluvionale” si intende sostituito il riferimento alla D.G.R. 15/07/2002, n. 45-6656 con l’elencazione esplicita delle tipologie di conoide effettivamente presenti in carta, secondo l’Allegato 2 alla D.G.R. suddetta.

Tavola geologica 9 “Carta di sintesi P.A.I.”, in scala 1:10.000: si intendono inseriti – sia in carta che in legenda – i codici associati alle aree di conoide individuate, secondo l’Allegato B (Tabella 4 – Sezioni 1 e 2) all’Allegato 2 alla D.G.R. 15/07/2002, n. 45-6656.

Tavole geologiche 9 e 2b, la sovrapposizione dovrà comportare quanto segue: si intende inserito nella Tav. 2b e relativa legenda un tematismo definito come “aree esondabili lungo il corso del Fiume Toce” (Ee perimetrata), che assuma il perimetro del tematismo “depositi alluvionali attuali e recenti”, in ragione dell’indicazione di attività contenuta da quest’ultima dizione.

### Modifiche normative

#### **Art. 2.1.7 Demolizione con ricostruzione connaturata alla Ristrutturazione Edilizia**

Al secondo comma la parola “ricostruzione” è sostituita con “ristrutturazione”.

**Art. 2.3.4 “Coltivazione di cave”:** al fondo dell’articolo è inserito il seguente comma: “I progetti di coltivazione delle cave nelle nuove aree Dvi 1 e Dvi 2 non dovranno prevedere interventi di trasformazione dello stato dei luoghi (anche se a carattere temporaneo) che possano in qualche misura interferire con le visuali fruibili dalla viabilità di fondovalle, da quella presente sugli opposti versanti vallivi, e da punti e/o percorsi di interesse panoramico, culturale e/o naturalistico, prevedendo quindi arretramenti rispetto ai confini delle nuove aree che consentano di salvaguardare le parti di versante prospicienti sul fondovalle e fasce di rispetto alla viabilità di accesso all’area archeologica.”.

**Art. 3.1.1 “Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale”:** al primo comma, dopo le parole “ai sensi dell’art. 17 commi 8-9 della L.R. 56/77 e s.m.i.”, è inserito il seguente testo: “Per lo spazio pubblico Sc5 previsto in prossimità del capoluogo (loc. Chiesa), possono essere ammesse esclusivamente destinazioni d’uso per fruizione naturalistica e culturale con esclusione di ogni mezzo motorizzato e non richiedenti particolari infrastrutture d’accesso o d’uso; sono ammessi esclusivamente interventi di: gestione naturalistica, interventi conservativi o di ripristino e rinaturalizzazione, manutenzioni o restauri dei fabbricati, dei manufatti e della rete sentieristica esistenti, posa di pannelli informativi ed elementi di arredo (con materiali naturali) per fruizione storico-culturale e naturalistica, eliminazione di strutture e/o manufatti incoerenti con le finalità di tutela paesaggistica e con i caratteri di pregio dei fabbricati esistenti. La superficie copribile indicata nelle tabelle riepilogative, se strettamente necessaria, dovrà essere posta preferibilmente ai margini dell’area e comunque in posizione tale da non interferire sulle visuali percepibili dai manufatti e dai fabbricati di antico impianto interni e/o attigui all’area, che rivestono interesse storico-culturale e/o documentario, nonché dai versanti circostanti verso l’area in oggetto.”.

**Art. 3.2.1 “Nuclei antichi”:** al punto 3) “Tipi di intervento ammessi”, dopo le parole “delle quali corrisponde un diverso tipo d’intervento” è aggiunto il seguente comma:



“Per ogni tipo d’intervento, ed in particolare negli ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico, dovranno comunque essere rispettati i seguenti indirizzi: per la realizzazione e/o modifica di gradini, pavimentazioni, rivestimenti e arredi esterni in pietra, siano utilizzati esclusivamente elementi lapidei tipici del luogo, con finitura grezza, a spacco, assolutamente non levigata o segata; i giunti delle murature in pietra siano lasciati a vista e, per eventuali parziali intasamenti, siano utilizzate malte con composizione e/o tonalità naturali coerenti con quelle originarie; sia evitata la stesura di intonaci per parti non omogenee di facciata (ovvero con effetto incompiuto) lasciando a vista tracce della sottostante muratura in pietra: qualora non sia possibile lasciare a vista la muratura in pietra sull’intera facciata, la finitura con intonaco, sia realizzata con criteri, materiali e tonalità del tutto coerenti con le tecniche tradizionali;

le coperture in pietra di tipo differente dalla beola a spacco tradizionale, non si intendono ammissibili per interventi su edifici attigui e/o in stretto rapporto visivo con fabbricati caratterizzati da coperture in pietra di tipo originario (beole), e tanto meno su edifici e/o manufatti che rivestono particolari connotati di immagine per la fruizione visiva del nucleo antico (ad es. prospicienti sulla viabilità storica principale, sulle aree libere circostanti al nucleo, su piazzette e/o spazi pubblici caratteristici); non si reputano ammissibili opere murarie e/o manufatti percepibili dall’esterno, realizzati in calcestruzzo a vista o comunque con materiali e tecniche non coerenti con i caratteri costruttivi tipici dell’insediamento originario;

per le scale esterne in pietra dovranno essere rigorosamente salvaguardate e/o riproposte le modalità costruttive tipizzanti della località con particolare attenzione al dimensionamento ed alla scelta dei materiali (pietre locali a spacco non segate né levigate) escludendo la realizzazione di parapetti estranei all’impianto originario;

sulle facciate principali di maggior fruizione visiva (prospicienti ad es. su viabilità e/o spazi pubblici, o su aree libere circostanti) si evitino modifiche al quantitativo ed alle dimensioni originarie delle aperture esterne: l’eventuale fabbisogno di superfici vetrate per soddisfacimento dei requisiti minimi di abitabilità, sia reperito su porzioni unitarie (con limitata larghezza) di facciate secondarie di minima percezione visiva;

sia evitata la realizzazione di parcheggi e/o autorimesse, nonché di attrezzature e vani tecnici per impianti a rete, su aree di pertinenza chiaramente percepibili dall’intorno (prospicienti ad es. su viabilità e/o spazi pubblici, o su aree libere circostanti al nucleo);

per le linee elettriche e telefoniche, all’interno dei nuclei antichi e delle aree esterne di pertinenza (inedificabili), siano utilizzate condotte interrato, evitando la realizzazione di palificazioni, tralici e/o altre strutture di sostegno estranee ai caratteri originari dei nuclei;

sia escluso l’inserimento di elementi di arredo urbano, cartelli, insegne e/o recinzioni che non risultino del tutto coerenti, sia per materiali (naturali tipici del luogo) che per tecniche costruttive con i caratteri paesaggistici di pregio dei nuclei antichi.”;

Inoltre al punto 4, si intendono apportate le seguenti modifiche:

al fondo del quarto comma si intende inserita la dizione “ e quelli relativi ad aree ed edifici di tipo “B”, definiti di valore ambientale”;

il quinto e sesto comma si intendono stralciati.

**Art. 3.2.2 “Tessuti edilizi saturi (B)”, punto 6) “Disposizioni speciali”:**

- dopo le parole “NA Nuclei antichi”, sono inserite le seguenti: “oppure NR Nuclei rurali, o comunque ricadenti in aree di tipo B in cui risultano quantitativamente prevalenti i fabbricati di tipo rurale tradizionale.”;



- dopo l'ultimo punto dell'elenco, è inserita la dizione: "Per gli interventi ricadenti nelle stesse aree, ed in particolare per quelle sottoposte a vincolo paesaggistico, dovranno anche essere rispettati gli indirizzi operativi previsti per gli interventi ricadenti nell'ambito dei Nuclei antichi. I limiti di altezza per eventuali ampliamenti e/o sopraelevazioni dovranno risultare coerenti con quelli medi dei fabbricati tradizionali circostanti".

**Art. 3.2.5. "Aree di nuovo insediamento":** al fondo dell'articolo, è introdotto il seguente testo: "Per le aree Ni 5 e Ni 6 in frazione Altoggio, dovrà essere prevista una progettazione qualificata e coerente con i caratteri architettonici tipici del luogo, e che preveda un'accurata distribuzione delle aree a verde con individuazione di specifiche misure di mitigazione (ad es. quinte arboree con funzione di compensazione e filtro visivo) volte alla tutela delle visuali fruibili dalla viabilità principale verso la pregevole superficie prativa interposta tra la frazione e le zone boschive".

**Art. 3.2.7 "Nuclei rurali (Nr)":** l'articolo è integrato aggiungendo al fondo il seguente comma: "Per gli interventi previsti all'interno dei nuclei rurali, ed in particolare per quelli sottoposti a vincolo paesaggistico, dovranno essere rispettati gli indirizzi operativi previsti per gli interventi ricadenti nei Nuclei antichi."

**Art. 3.3.1 Aree per la lavorazione del sasso, punto 5, parametri**

Voce RC: al fondo del testo è inserita la dizione: "da realizzarsi non verso il corso d'acqua."

**Art. 3.4.1 Aree per insediamenti commerciali esistenti**

**Art. 3.4.2 Aree per nuovi insediamenti commerciali, direzionali**

Dopo il titolo si intende inserita la seguente dizione: "Premessa: ogni Permesso od altro titolo abilitativo relativo all'attivazione delle previsioni commerciali è subordinato all'avvenuto adeguamento dei criteri comunali alle disposizioni in materia di commercio, ai sensi dell'Allegato A alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 59-10831 del 23/03/06; lo stesso titolo abilitativo dovrà recepire gli eventuali limiti e condizionamenti che potranno scaturire dai vari adempimenti nel corso dell'espletamento delle procedure stabilite."

**Art. 3.4.4 "TL -Impianti privati per il tempo libero":** al comma 4), al termine delle disposizioni inerenti l'area TL 1, dopo le parole "altezza interna non superiore a mt. 3,00", è inserito il seguente testo. "Detto manufatto dovrà essere realizzato con materiali e forme coerenti con i caratteri naturalistici dell'area e posto nelle parti dell'area più distanti dai corsi d'acqua; nelle porzioni d'area attigue al Fiume Toce dovrà essere salvaguardata e/o prevista una fascia di vegetazione arborea e arbustiva allo stato naturale di profondità idonea a garantirne la funzionalità eco-sistemica (indicativamente non inferiore a mt 15); il lago per pesca sportiva dovrà essere previsto con forme e sistemazioni spondali assimilabili ad uno specchio d'acqua naturale."

**Art. 3.5.6. "Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo adibiti ad usi extra-agricoli o abbandonati":** al fondo dell'articolo, è inserito il seguente comma: "Per gli interventi riguardanti fabbricati e/o manufatti di tipo rurale tradizionale, ed in particolare per quelli sottoposti a vincolo paesaggistico, dovranno essere rispettati anche gli indirizzi operativi previsti per gli interventi ricadenti nell'ambito dei Nuclei antichi."



**Art. 3.5.7. Aree agricole inedificabili**

Al primo comma viene stralciata la frase “in quanto di possibile futuro sviluppo residenziale”. Inoltre al termine del primo comma, viene inserito il seguente testo: “Nelle aree agricole inedificabili marginali ai Nuclei antichi o ai Nuclei rurali, o che incorporano porzioni di territorio caratterizzate da terrazzamenti per colture viticole, ed in particolare per quelle sottoposte a vincolo paesaggistico, non sono ammessi interventi di nuova edificazione e/o di completamento, e non sono ammessi altri tipi di intervento qualora comportino significative trasformazioni e/o alterazioni alla conformazione dei terreni (sbancamenti e/o riporti), ai terrazzamenti per colture viticole, ai muri in pietra a secco, alla rete di sentieri e/o mulattiere consolidata nel tempo, alle canalizzazioni irrigue, ad antiche strutture di attraversamento dei corsi d’acqua o altri manufatti che rivestono interesse culturale, documentario.”.

**Art. 4.1.9 “Vincoli per i beni ambientali, culturali e archeologici”:** all’inizio dell’articolo sono inseriti i seguenti commi:

“I riferimenti all’ex D.lgs. 490/1999 presenti negli elaborati di Variante, a seguito dell’abrogazione del medesimo Decreto, debbono integralmente intendersi sostituiti con i rispettivi riferimenti al D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, ed alle successive modifiche apportate rispettivamente, dal D.lgs. 24 marzo 2006 n. 157 (beni paesaggistici) e dal D.lgs. 24 marzo 2006 n. 156 (beni culturali).

Anche in presenza di eventuali indicazioni cartografiche difformi, l’individuazione degli immobili sottoposti a tutela ai sensi dell’art. 136 del D.lgs. 42/2004, sia verificata sulla base del provvedimento di notifica del notevole interesse pubblico (D.M. 1° agosto 1985).

Per la definizione di bosco, anche in presenza di indicazioni cartografiche difformi, occorre fare riferimento a quanto stabilito dall’art. 2 del D.lgs. 18 maggio 2001 n. 227, e per eventuali trasformazioni boschive debbono essere applicati i disposti dall’art. 4 del medesimo Decreto.

La progettazione di interventi di modifica o trasformazione allo stato fisico o all’aspetto dei territori e dei beni immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, dovrà perseguire prioritariamente gli obiettivi di qualità paesaggistica richiamati dal D.lgs. 42/2004, con particolare riferimento: al mantenimento delle caratteristiche di pregio del territorio, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi (materiali naturali tipici del luogo); al recupero ed alla riqualificazione degli immobili e degli ambiti compromessi e/o degradati con reintegrazione dei valori preesistenti o con realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli preesistenti.”.

Al fondo dell’ultimo comma è inserita la dizione: “, e qualsiasi modificazione dello stato dei luoghi dovrà essere preventivamente assoggettata al preventivo parere dalla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici ed Ambientali.”.

**Art. 5.1.4. Intervento edilizio diretto, ultimo comma**

**Art. 5.2.1. Condizioni per il rilascio dei permessi di costruire, ultimo comma**

**Art. 5.2.3. Certificato di agibilità, ultimo comma**

All’inizio dello stesso è aggiunta la preposizione “Per”.

**Art. 5.3.1 Limitazione agli interventi in aree soggette a dissesto**

Al fondo dell’articolo sono inseriti i seguenti commi:

- “In riferimento alle aree riportate nell’elaborato “Relazione geologico-tecnica relativa alle aree di nuovo insediamento” aggiornato ottobre 2005, si precisa che gli interventi





edilizi ammessi potranno essere solo quelli consentiti dalla normativa associata alle classi di idoneità geologica all'utilizzo urbanistico (C.P.G.R. n. 7/LAP/96 e successiva N.T.E./99) indicate nelle carte di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. Si precisa che la normativa associata ad ogni scheda riportata nei capitoli 5 e 6 della Relazione fa salve in ogni caso le prescrizioni associate alla classe di zonizzazione geologico-tecnica di ciascuna area.

- Ai sensi delle N.T.A. del PAI le aree ubicate a tergo del segno grafico individuato come "limite di progetto tra la fascia B e la fascia C" nella Tav. 12b risulteranno fruibili ai fini urbanistici solo a seguito della realizzazione e del collaudo delle opere di difesa adeguate, realizzate in conformità all'art. 30 c. 3 delle N.T.A. del PAI.
- Tutte le aree soggette a dissesti di varia natura inserite nelle sottoclassi IIIb sono da considerarsi inedificabili sino alla realizzazione degli interventi di riassetto necessari all'eliminazione dei pericoli di natura geologica presenti, oppure, nel caso di interventi già realizzati, sino alla verifica della loro efficienza/efficacia; per particolari situazioni di interesse pubblico, potrà essere consentita la contestuale realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di sistemazione, subordinando l'abitabilità e agibilità degli edifici al collaudo degli interventi di sistemazione.
- E' prescritto il divieto assoluto di edificazione al di sopra dei corsi d'acqua tombinati o intubati, ivi compresa la roggia intubata rappresentata come *acque classificate non pubbliche ai sensi del R.D. 523/1904* nella Tav. 8."

**Titolo VII – Allegati – Tabella Zone di Nuovo Insediamento – NI**

Al fondo delle note è aggiunta la dizione: "L'intervento N.I.7 è subordinato al posizionamento di piante idonee a creare barriera con la prospiciente attività produttiva in essere."

Il Referente d'Area  
Arch. Margherita BIANCO

Il Responsabile del Settore  
Urbanistico Territoriale di Verbania  
Arch. Pietro GAMALERO