



Direzione Programmazione Strategica,  
Politiche Territoriali ed Edilizia

[direzioneA08@regione.piemonte.it](mailto:direzioneA08@regione.piemonte.it)

Data 30 GEN. 2008

Protocollo

Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n. ~~16-8316~~ in data ~~.....~~ **3 MAR. 2008**  
relativa all'approvazione della variante al PRGC del Comune di Varzo.  
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**

**Tav B1/2003**

Dalla legenda sono eliminati i simboli "S" e "D".

**Tav P2/2003, Foglio 1**

Si provvede allo stralcio dalle previsioni di Piano ed alla riclassificazione ad aree agricole dei seguenti lotti: ACR 27C, 28C, 36, 37, 73C.

**Tav P2/2003, Foglio 1, 2**

La fascia di rispetto cimiteriale si intende rettificata in coerenza con quanto autorizzato dall'Autorità sanitaria competente, di cui all'Allegato 4 del "Quaderno delle richieste contenute ...".

Viene stralciata la "Perimetrazione di zona ex L.R. 28/1999 Zona A1" nonché la relativa voce in legenda.

Viene eliminata la rappresentazione delle linee degli elettrodotti già oggetto di smantellamento.

**Tav P2/2003, Foglio 3**

In corrispondenza delle aree "Turistiche di nuova edificazione soggette a S.U.E." localizzate una in adiacenza all'edificato di S. Domenico e l'altra in località Fernone, si intende inserita la dizione: "Potenzialità edificatorie localizzate nella località Bulim".

**Elaborato GEO3a:**

I dissesti classificati 14FS9, 17FS6, 18FS9 sono riclassificati rispettivamente 14FQ9, 17FQ6, 18FQ9.

**Elaborato GEO9a:**

I dissesti classificati 14FS9, 17FS6, 18FS9 sono riclassificati rispettivamente 14FQ9, 17FQ6, 18FQ9.

Nell'area IIIb2 a monte della frazione Bertonio e a valle della località Ragozza (area interamente circondata dalla classe IIIa) i mappali, rappresentati come "area boscata" sulla "Carta di sintesi dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" foglio 1, vengono ascritti alla classe IIIa.

**Elaborato GEO10a:**

L'area classificata IIa situata all'interno del settore Cam2 del Rio delle Canali, delimitata a est dalla classe IIIb2, a nord-est dalla classe IIIa e a ovest dal limite tra settore Cam2 e Cs viene riclassificata in classe IIIb2;

**Elaborato GEO10c:**

Nell'area IIIb2 a monte della frazione Bertonio e a valle della località Ragozza (area interamente circondata dalla classe IIIa) i mappali, rappresentati come "area boscata" sulla "Carta di sintesi dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" foglio 1, vengono ascritti alla classe IIIa.

**Elaborato GEO10f:**

L'area perimetrata IIIb2 in località Cornù viene riclassificata come IIIb3.

**Modifiche normative****Art. 24 Centri storici e nuclei di antica formazione**

Vengono introdotte le seguenti modifiche:

- Al comma 3 quale ultimo punto: "Non sono di norma ammessi interventi di demolizione e ricostruzione se non in casi particolari costituiti da edifici caratterizzati da degrado strutturale che ne renda oggettivamente non praticabile il recupero; tale fattispecie deve essere comprovata da specifica perizia asseverata da parte del progettista incaricato."
- Al comma 4 quale ultimo punto: "In tutti i casi di interventi REB la sopraelevazione, fino ad un massimo di mt. 1, non dovrà eccedere l'altezza prevalente degli edifici tradizionali collocati nelle immediate circostanze, adiacenti e/o prospicienti."
- Al comma 5 punto uno, al fondo del testo: "E' inoltre prescritto per tutti gli edifici esistenti, ivi compresi quelli di origine rurale e/o accessori, il mantenimento del tetto in pioda qualora preesistente."

**Art. 25 Edifici isolati, in alpeggi e nei nuclei antichi minori di origine rurale**

Al comma 6, punto 18, primo puntino il testo si intende stralciato e sostituito con "non richiedano l'apertura di nuove strade d'accesso".

**Art. 28 Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R.)**

Al comma 6, quale punto 8) è inserito il seguente periodo: "L'area di sedime della volumetria realizzabile sul lotto ACR n. 14 in località Gaggetto, dovrà essere ubicata nella porzione adiacente all'edificato esistente."

**Art. 33 Aree turistiche di nuova edificazione soggette a S.U.E.**

Vengono introdotte le seguenti modifiche:

- Al comma 2, quale terzo punto, è inserita la seguente dizione: "Il Programma Integrato dovrà espressamente prevedere che la cubatura realizzabile destinata ad aziende alberghiere e strutture ricettive extralberghiere di cui sopra, per una dimensione non inferiore al 40%, dovrà essere realizzata, e ne dovrà essere assentita l'agibilità, contestualmente al restante 60% della cubatura realizzabile."
- Al comma 6, punto primo, al fondo del testo, è inserita la dizione: "Nella località Fernone è esclusa qualsiasi ipotesi di intervento di sistemazione del suolo".
- Al comma 6, punto 6, dopo le parole "sviluppo planovolumetrico e tridimensionale" è introdotta la dizione "allegato al 'Quaderno delle richieste contenute nella relazione d'esame ...'".

**Art. 32 Aree destinate ai servizi turistico-ricettivi di tipo alberghiero ed extralberghiero in sede fissa (A.T.A.):**

Vengono introdotte le seguenti modifiche:

- Al titolo dell'articolo ed al primo comma sono stralciate le parole "in sede fissa".
- Al comma 2, primo punto, è stralciata la frase "secondo la classificazione della L.R. 21/1981, 59/1981 e 46/1984" e sostituita con "di cui alla L.R. 14/1995".
- Al comma 2, secondo punto, è stralciata la frase "secondo la classificazione della" ed è sostituita con "di cui alla".

**Art. 33 Aree turistiche di nuova edificazione soggette a S.U.E. (A.T.N.):**

Vengono introdotte le seguenti modifiche:

- Al comma 2, punto 2, primo trattino, è stralciata la frase "strutture di albergo residenziale in appartamenti con servizi comuni" e sostituita con "residenze turistico-alberghiere (L.R. 14/1995);".
- Al comma 2, punto 2, secondo trattino, è stralciata la frase "e alloggi per uso residenziale non permanente" e sostituita con "(L.R. 54/1979) e case ed appartamenti per vacanze (L.R. 31/1985)".

**Art. 34 Aree agricole (A.A.)**

Al comma 5, punto 5, al fondo del testo è introdotta la dizione "dei quali è previsto il mantenimento all'utilizzo agricolo o residenziale preesistente."

**Art. 36 Fasce e zone di rispetto e vincoli di natura legale**

Al comma 1, lettera D, punto 1, al fondo del testo è introdotta la dizione: "Si richiamano altresì le disposizioni contenute nel D.P.C.M. 08/07/'03 e nella D.G.R. n. 19-5515 del 19/03/'07."

**ART. 39, Area del parco Naturale Regionale Veglia-Devero**

Al comma 2, al fondo del testo è inserita la dizione: “fatte salve le disposizioni più restrittive in queste ultime contenute”.

**Art. 41 Perequazione dei diritti edificatori**

Vengono introdotte le seguenti modifiche:

- Al comma 1 dopo le parole “... di completamento ad uso prevalentemente residenziale” è introdotta la dizione “già assoggettate a Permesso di Costruire convenzionato”.
- Al comma 4, terzo puntino, al fondo del testo, è aggiunta la seguente dizione: “, finalizzata all’acquisizione diretta da parte dell’A.C. stessa delle aree, nel rispetto dei principi generali della perequazione dei diritti edificatori dei soggetti proprietari delle aree pubbliche vincolate a tali usi dal P.R.G.C..”.

**Art. 44 Normativa geologico-tecnica**

Vengono introdotte le seguenti modifiche:

- Al primo comma, al fondo del testo è inserita la dizione: “Secondo quanto indicato nelle tavole GEO9a, b, GEO10a, b, c, d, e, f e GEO11.”
- Quale comma 2 è inserito il seguente testo: “Si richiamano i contenuti dell’elaborato ‘Relazione Geologica Generale’ (GEO1), cap. 7, così come modificati ed integrati ex officio all’atto dell’approvazione della Variante strutturale generale al P.R.G.C. adottata con D.C. n. 11 in data 02/05/’07. In caso di discordanza e/o contrasti prevale la norma più restrittiva.”

**Art. 45 Idoneità all’utilizzazione urbanistica**

I sottopunti 41.1, 41.2, ecc., sono rettificati con 45.1, 45.2, ecc.

**Art. 46 Fasce di rispetto dei corsi d’acqua**

Il sottopunto 42.1 si intende rettificato con 46.1.

**Modificazioni agli allegati tecnici:****Elaborato GEO1:**

I dissesti classificati 14FS9, 17FS6, 18FS9 sono riclassificati rispettivamente 14FQ9, 17FQ6, 18FQ9.

Al paragrafo 7.1.2.1 “Sottoclasse IIA” punto 1) si aggiunge il seguente testo: “Nelle aree poste all’interno del perimetro di ‘Settore interessato da movimenti gravitativi profondi di versante non attivi’ della tavola 8b (elaborato GEO9b) si applicano le seguenti prescrizioni:

- l’analisi di stabilità globale del versante di cui al capoverso precedente dovrà essere basata, in fase di valutazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sulle letture dei sistemi di monitoraggio esistenti, per calibrare i modelli di calcolo, ove applicati;
- per gli interventi urbanistici che prevedano nuove costruzioni (tranne quelle agricole) dovrà essere predisposto un caposaldo GPS nel settore che contiene le edificazioni previste, ad integrazione del sistema di monitoraggio esistente;



- le indagini geologiche a supporto delle verifiche anzidette dovranno comprendere un adeguato numero di sondaggi profondi, anche secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia sismica;
- le indagini di cui sopra dovranno altresì definire le modalità costruttive più appropriate, anche per garantire che le strutture siano in grado di sopportare eventuali modesti movimenti differenziali;
- tali aree dovranno essere inserite nel piano comunale per la protezione civile, che dovrà verificare le risultanze del sistema di controllo dei possibili movimenti in tutta l'area, secondo quanto previsto dal successivo punto 7.1.2.2”.

Al paragrafo 7.1.2.1 “Sottoclasse IIA” punto 2), è aggiunto il seguente testo: “Nelle aree attribuite a conoide nelle tavole 2a (GEO3a) e 2b (GEO3b), l’indagine geologica di approfondimento dovrà valutare l’opportunità di evitare la realizzazione di aperture negli edifici verso il lato di monte degli stessi, in relazione alle residue condizioni di rischio”.

Al paragrafo 7.1.2.2 “Sottoclasse IIB” punto 3), è aggiunta quale 8<sup>a</sup> alinea il seguente testo: “La realizzazione degli interventi dovrà essere subordinata almeno alla prima lettura dei sistemi di monitoraggio citati nelle alinee precedenti, alle letture successive se disponibili, nonché agli eventuali approfondimenti d’indagine e delle modellazioni numeriche effettuati dal Comune in esito alle risultanze dei monitoraggi stessi.”

Al paragrafo 7.1.3.1:

- I commi 3 e 4 sono stralciati.

- Al penultimo comma, dopo “fasce di rispetto dei corsi d’acqua” è aggiunto dentro la parentesi il seguente testo: “o in aree ascritte a dissesto attivo negli elaborati GEO3a, GEO3b, GEO3c, GEO9a, GEO9b, o nello studio di compatibilità geomorfologica di cui al precedente paragrafo 6<sup>o</sup>”; al termine del paragrafo si aggiunge il seguente testo: “gli interventi ammessi sono in ogni caso subordinati alla realizzazione dello specifico studio di cui al precedente paragrafo 6<sup>o</sup>”.

Ai paragrafi 7.1.3.3 e 7.1.3.4, al fondo del testo si aggiunge la seguente dizione: “Nelle aree attribuite a questa classe non rappresentate negli elaborati di sintesi a scala 1:2.000 (da GEO10a a GEO10f) ma unicamente nelle tavole di sintesi a scala 1:10.000 (GEO9a, GEO9b), la realizzazione di nuove edificazioni, per quanto consentita dalle norme della classe, è vincolata – oltrechè alla realizzazione degli interventi di riassetto di cui ai precedenti commi, a specifici approfondimenti geologico-tecnici atti a definire le condizioni di pericolosità dell’area, nonché quelle indotte dalla realizzazione dell’intervento in progetto, rimanendo subordinata al documentato non aggravio delle condizioni di pericolosità. Tali approfondimenti, da svolgersi a grande dettaglio, dovranno: evidenziare la tendenza al dissesto del territorio; valutare la possibilità e l’opportunità degli interventi; definire una tipologia di intervento compatibile con le caratteristiche del territorio; verificare la stabilità dell’insieme opere-versante; indicare le modalità costruttive ed eventuali accorgimenti tecnici da adottare in fase esecutiva”.



Al capitolo 7.2, al fondo del 4° paragrafo è aggiunto il seguente testo: “Le fasce di rispetto di cui al presente articolo vengono misurate in ogni caso dalla linea di sponda dell’alveo attivo, anche in difformità di rappresentazione cartografica.”.

Al capitolo 7.4, il primo periodo della prima alinea del punto 1 è riformulato come segue: “Nelle fasce di rispetto prescritte nel precedente capitolo 7.2 ‘Fasce di rispetto dei corsi d’acqua’ le utilizzazioni consentite sono esclusivamente quelle previste dal 3° comma dell’art. 27 – L.R. 56/1977. A tutti i corsi d’acqua iscritti al registro delle acque pubbliche nonché a quelli appartenenti al demanio si applicano inoltre le limitazioni previste dal R.D. 523/1904”.

**Elaborato GEO12:**


Il capitolo 2 è modificato in coerenza con i contenuti dell’elaborato GEO1 e dell’elaborato D/2003, così come modificati ex officio all’atto dell’approvazione della Variante strutturale generale adottata con D.C. n. 11 in data 02/05/’07.

Le schede di intervento sono conformate, per quanto attiene “zonizzazione geologico-tecnica” e “proposte operative ed indagini da condurre a livello di progetto esecutivo” alla classificazione di sintesi, ai vincoli (titolo IV) ed alle norme di natura idrogeologica (titolo V) delle Norme di Attuazione così come modificati all’atto dell’approvazione della variante strutturale generale adottata con D.C. n. 11 in data 02/05/’07.

**Allegato 4:**

I dissesti classificati 14FS9, 17FS6, 18FS9 sono riclassificati rispettivamente 14FQ9, 17FQ6, 18FQ9.

Il Referente d’Area  
Arch.  Margherita BIANCO

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