



**REGIONE  
PIEMONTE**

*Direzione Programmazione Strategica,  
Politiche Territoriali ed Edilizia*

*direzione.A08@regione.piemonte.it*

Data **10 GIU. 2008**

Protocollo

**Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 16-9286 in data 28/7/2008  
relativa all'approvazione della variante al PRGC del Comune di Cesara.  
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**

**Tavola PR2 bis**

In Legenda la dizione "classificazione geologica", relativa alle classe II e classe III, è sostituita con la dizione "classificazione di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica".

**Tavola PR3 bis, foglio 1**

E' stralciato il "Perimetro dell'Area di addensamento commerciale di tipo A1 (L.R. 28/'99)".

**Tavola PR3 bis, foglio 1 e 2**

Le aree prive di retinatura ricadenti all'interno del "Perimetro centro edificato e abitato ..." ed esterne al perimetro dei NAF sono classificate: "Aree interstiziali all'interno del territorio urbano".

La rappresentazione delle classi geologiche sovrapposte alla zonizzazione urbanistica è rettificata in coerenza con le modifiche introdotte sugli elaborati G9, G9a e G9b.

In Legenda la dizione "classificazione geologica", relativa alla classe II e alla classe III, è sostituita con la dizione "classificazione di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica".

**Tavola PRE bis**

La rappresentazione delle classi geologiche è rettificata in coerenza con le modifiche introdotte sugli elaborati G9, G9a e G9b.

**Elaborato G9**

Le aree in classe II ubicate all'Alpe Berro e all'alpeggio situato a circa 300 m a Nord della cima del M. Mazzone, sono ascritte alla classe IIIA. Per l'edificato sparso ivi presente, si applicano le relative norme.



Il tratto edificato in sponda destra idrografica del torrente Acqualba, prossimo al settore di raccordo versante-fondovalle, è classificato dall'attuale classe II alla classe IIIB2 secondo quanto indicato nell'allegata Fig. 1 (OO.PP.).

Sempre sul torrente Acqualba, a valle della strada provinciale, è effettuata la riclassificazione secondo quanto indicato nell'allegata Fig. 2 (OO.PP.).

Sul Rio Valeggio è effettuata la riclassificazione secondo quanto indicato nella allegata Fig. 3 (OO.PP.)

Alcuni settori di versante ad elevata acclività in prossimità di Cesara capoluogo e della frazione Colma sono riclassificati in classe IIIA come rappresentato nelle allegate Fig. 3 (ARPA) e Fig. 4 (ARPA).

#### **Elaborati G9 e G9a**

La porzione di Cesara capoluogo rappresentata in classe I, che risulta compresa all'interno del perimetro di "classe IV – Inclinazioni tra 18° e 24°" dell'elaborato G5, è ascritta alla classe IIA.

Le aree in classe I presso Pianone sono riclassificate in classe IIB, come indicato nella allegata Fig. 1 (ARPA).

#### **Elaborati G9 e G9b**

Le aree in classe I e II ricadenti all'interno del perimetro di conoide CAM1c della tavola G4 sono ascritte alla classe IIIA; la restante area in classe I, contigua al conoide stesso, è ascritta alla classe IIA.

L'area inedificata in classe IIIB3 immediatamente a monte della S.P. per Pella e in sinistra idrografica del Riale, è ascritta alla classe IIIA; permane in classe IIIB3 l'unico lotto rappresentato come edificato nella tavola G9b.

#### **Elaborati G9, G9a, G9b, Legende**

Nelle caselle "interventi richiesti per l'eliminazione o minimizzazione del rischio" nella classe IIIA, le parole "non necessari" sono sostituite con: "necessari per l'edificato sparso".

Nelle definizioni delle sottoclassi IIIB, le parole "fasce spondali di corsi d'acqua" sono sostituite con: "aree latitanti a corsi d'acqua".

Nella casella "Condizioni per l'utilizzazione" relativo alla sottoclasse IIIB2 il testo è sostituito dai punti 2 e 3 dell'art. 32.2, CLASSE IIb2 come risultanti a seguito delle modifiche introdotte ex officio.

**Elaborato G9a**

Il tratto edificato in sponda destra idrografica del torrente Acqualba, prossimo al settore di raccordo versante-fondovalle, è classificato dall'attuale classe II alla classe IIIB2 secondo quanto indicato nell'allegata Fig. 1 (OO.PP.).

Sempre sul torrente Acqualba, a valle della strada provinciale, è effettuata la riclassificazione secondo quanto indicato nell'allegata Fig. 2 (OO.PP.).

Sul Rio Valeggio è effettuata la riclassificazione secondo quanto indicato nella allegata Fig. 3 (OO.PP.).

Alcuni settori di versante ad elevata acclività in prossimità di Cesara capoluogo e della frazione Colma sono riclassificati in classe IIIA come rappresentato nelle allegate Fig. 3 (ARPA) e Fig. 4 (ARPA).

**Elaborato G12, "Aree interessate dal cronoprogramma – Località Cesara"**

Le aree a monte e a valle della rete paramassi indicata sono riclassificate alle classi IIIA e IIIB2 secondo quanto rispettivamente indicato nell'allegata Fig. 2 (ARPA).

**Modifiche normative****Art. 10, comma 2, secondo e terzo trattino**

La misura "2.70 m." è sostituita con: "norma di 2.50 m., salvo possibilità di deroga per automezzi speciali."

**Art. 18 bis, comma 4, secondo trattino**

Le parole "previsti dalle classificazioni agricole del suolo o definiti compatibili al precedente punto *Destinazioni d'uso proprie e compatibili.*", sono sostituite con: "abitazioni rurali, nonché fabbricati accessori alla residenza".

**Art. 18 bis, comma 5, primo puntino**

Le parole "le attività agricole secondo i parametri delle specifiche destinazioni colturali e di" sono sostituite con: "abitazioni rurali in applicazione degli indici fondiari di cui al comma 12 dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. e nel rispetto del rapporto di copertura del 30%, nonché fabbricati".

**Art. 18 bis, comma 5, secondo puntino**

Le parole "edifici agricoli" sono sostituite con: "abitazioni rurali".

**Art. 19, comma 6**

E' introdotto il seguente periodo: "4) L'attuazione della previsione urbanistica C20 di cui all'elaborato *G13 Schede Monografiche* è subordinata alla avvenuta eliminazione, in coerenza con il piano di zonizzazione acustica approvato dall'Amministrazione Comunale,



di ogni effettiva situazione di incompatibilità acustica tra la prospiciente area produttiva e l'area residenziale stessa”.

**Art. 21, comma 6, punto 2**

L'intero comma si intende stralciato.

**Art. 22, comma 6**

Quale nuovo punto 9 si intende inserita la dizione: “Nell'area A.I.P. ubicata lungo il torrente Acqualba (intervento n. '22' nell'elaborato 'G13 Schede Monografiche') nelle aree passibili di inondazione non potranno essere ammesse modifiche dei luoghi che non siano riconducibili al mero miglioramento ambientale, tutto ciò sempre nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia; tenuto conto inoltre che il limite della classe IIIA è strettamente legato ai risultati della modellazione idraulica, la quale è affetta da errori poiché tenta di semplificare in un modello quanto può realmente accadere in natura, sarà opportuno che l'uso delle aree esterne al limite dell'area inondabile con  $Tr = 500$  anni, per una fascia di profondità non inferiore a 5 metri misurati dal predetto limite, sia valutato con particolare attenzione in sede di attuazione della previsione di Piano.”.

**Art. 24, comma 6, punto 3**

E' inserito, quale terzo puntino, il seguente testo: “percettibilità o dimostrabilità del volume preesistente.”.

**Art. 24, comma 6, punto 10**

La frase “compresa la categoria ... ai commi precedenti” è sostituita con la frase: “; gli eventuali ampliamenti non dovranno interessare alberi di alto fusto esistenti”.

**Art. 24, comma 6, punto 12**

La parola “arborea” è sostituita con “arbustiva”.

**Art. 27, comma 4**

Dopo le parole “intervento REB+A” è inserita la frase: “con modificazione delle quote di imposta e di colmo della copertura che comunque non dovrà essere superiore a mt. 1”.

**Art. 28, punto B)**

Quale ultimo comma è inserito il seguente periodo: “Nelle more dell'ottenimento di specifico provvedimento amministrativo da parte dell'Autorità competente, la fascia di rispetto, ancorché diversamente rappresentata sulla tavola di Piano PR3 bis, è da intendersi di profondità pari a 150 mt coerentemente al dettato di cui all'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.”.

**Art. 32, sub 32.2 :**

- Nel titolo alla dizione “Idoneità all'utilizzazione urbanistica” è anteposta la dizione: “Classificazione di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell”;
- Alla Classe II quale punto 3. è inserita la dizione: “In tale classe sono ammissibili tutti gli interventi di trasformazione urbanistica, ossia gli interventi del tipo MO, MS, RC1, RC2,



REA, REB, A, S, NC, D, MD, RU, condizionati, però, alle norme specifiche sottoriportate” e quale punto 4. la dizione: “La pulizia e la manutenzione dei corsi d’acqua demaniali, anche quando ricade tra le operazioni ordinarie, deve essere preventivamente avallata dall’Autorità idraulica competente per territorio.”;

- Alla Classe IIa, punto 5, al fondo del testo è introdotta la dizione: “comprehensive di eventuale carico solido. In tali aree non è di norma consentita la realizzazione di piani interrati”;

- Alla Classe IIb il testo del punto 4 è sostituito con la dizione: “È preclusa la realizzazione di piani interrati, per qualsiasi utilizzo”;

- Alla classe III, quale premessa è inserita la dizione: “In coerenza con il punto 7.9 della Nota Tecnica Esplicativa alla C.P.G.R. 7/LAP/96 del 1999, le norme di classe IIIB sono valide solo se l’ambito in oggetto è urbanizzato oppure edificato da più costruzioni; diversamente va applicata la classe IIIA.”;

- Alla Classe IIIa, punto 2, l’intero punto è stralciato;

- Alla Classe IIb è aggiunto quale punto 3 il seguente: “Le aree appartenenti a questa classe dovranno essere inserite nel piano comunale per la protezione civile”;

- Alla Classe IIb2, punto 1, le parole “fasce spondali di corsi d’acqua” sono sostituite con: “aree latitanti a corsi d’acqua”; al punto 2, il testo è stralciato e sostituito con: “In tale sottoclasse l’edificabilità allo stato attuale è nulla per nuove edificazioni. Sono in ogni caso consentiti interventi che non comportino aumenti di carico antropico, quali adeguamenti igienico-funzionali di ampliamenti dei fabbricati esistenti, senza cambio di destinazione d’uso.”; al punto 3 il testo è stralciato e sostituito con: “Interventi comportanti aumento di carico antropico, quali cambio di destinazione d’uso e interventi di completamento sono subordinati alle seguenti prescrizioni:

- verifica e certificazione delle condizioni di idoneità ed efficienza delle opere di difesa e di attenuazione del pericolo già esistenti da parte dell’Ufficio Tecnico del Comune, o di professionista esterno abilitato in materia;

- in caso di assenza di opere di attenuazione del pericolo o di loro inadeguatezza, progettazione e conseguente attuazione di piani di riassetto territoriale, di carattere locale o globale, previsti in apposito Cronoprogramma.”;

Al punto 6 al fondo del testo è introdotta la dizione: “(si richiama il punto 7.10 della Nota Tecnica Esplicativa alla C.P.G.R. 7/LAP/96 del 1999 in ordine alla fruibilità urbanistica delle aree IIIB2 e IIIB3 interessate da interventi di sistemazione).”; è infine aggiunto il nuovo punto “8.” che così recita: “Sul rio Valeggio valgono le prescrizioni contenute in calce alla Fig. 3 del parere integrativo della Direzione OO.PP. in data 04/06/’08, prot. 39417/14.09.

Sul rio Valeggio valgono le norme della classe IIb3 all’interno del tessuto urbano e la norma della classe IIIA all’esterno.”;

- Alla Classe IIb3, punto 1, le parole “fasce spondali di corsi d’acqua” sono sostituite con: “aree latitanti a corsi d’acqua”;

#### **Art. 32, sub 32.3:**

Al punto 1, all’inciso in parentesi è inserita la dizione: “ e mappe catastali”; quale punto 5 è inoltre introdotto il seguente testo: “Alle aree ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi



d'acqua viene applicata la normativa della classe IIIa per le aree inedificate, della classe IIIb3 per le aree edificate. In tali fasce non potranno inoltre essere effettuati nuovi interventi edilizi quali box, pertinenze e simili.”.

**Art. 32, sub 32.5 :**

Il testo del punto 1 è sostituito dal seguente testo: “Sono consentiti gli interventi che comportino il miglioramento delle condizioni di deflusso dei corsi d’acqua.”; quale quindicesimo punto è introdotto il seguente periodo: “In caso di difformità tra le perimetrazioni delle classi di sintesi tra la tavola a scala 1:10.000 (elaborato G9) e le tavole a scala 1:2.000 (elaborati G9a e G9b), si applica la perimetrazione rappresentata alla scala di maggior dettaglio.”; inoltre quale sedicesimo punto è introdotto il seguente periodo: “In riferimento alle aree riportate nell’elaborato G13 *Schede monografiche* aggiornato settembre 2005, si evidenzia 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/1996 e successiva N.T.E./1999) indicata nelle carte di sintesi della pericolosità geologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica. Si richiama inoltre la normativa associata ad ogni scheda fatte salve in ogni caso le prescrizioni associate alla classe di zonizzazione geologico-tecnica di ciascuna area, comprese le eventuali modifiche d’ufficio apportate in sede di approvazione.”.

**Schede di indirizzo per l’attuazione degli interventi, area n. 4**

Quale ultimo puntino è inserita la dizione: “Al fine di salvaguardare la copertura arborea, il taglio nelle porzioni classificate come bosco, deve limitarsi al sedime delle opere e ad una fascia circostante i fabbricati di 15m.”.

**Modificazioni agli allegati tecnici:**

**Elaborato G1, punto 8.2.**

Il testo è integrato come segue:

- Alla declaratoria “Classe II” quale ultimo comma è aggiunta la seguente frase: “La pulizia e la manutenzione dei corsi d’acqua demaniali, anche quando ricade tra le operazioni ordinarie, deve essere preventivamente avallata dall’Autorità idraulica competente per territorio.”;
- Alla declaratoria “Classe III” quale premessa è aggiunta la seguente frase: “In coerenza con il punto 7.9 della Nota Tecnica Esplicativa alla C.P.G.R. 7/LAP/96 del 1999, le norme di classe IIIB sono valide solo se l’ambito in oggetto è urbanizzato oppure edificato da più costruzioni; diversamente va applicata la classe IIIA.”;
- Alla declaratoria “Classe IIIb2”, al fondo della frase “Tali interventi (...) minimizzazione della pericolosità” è aggiunto in parentesi: “(si richiama il punto 7.10 della Nota Tecnica Esplicativa alla C.P.G.R. 7/LAP/96 del 1999 in ordine alla fruibilità urbanistica delle aree IIIB2 e IIIB3 interessate da interventi di sistemazione).”.

**Elaborato G1, punto 8.3.**

Il testo è integrato come segue:





- All'interno della parentesi che compare nella frase di apertura della norma, nella quale c'è il rimando all'elaborato 10 "Carta dei corsi d'acqua", sono aggiunte le parole: "e mappe catastali".

### **Elaborato G13**

Le singole schede di intervento sono modificate come segue:

- C5: Nella scheda è inserito il seguente periodo: "l'intervento è assoggettato alle norme della classe IIIB3; inoltre alla voce "Vincoli geologici" è inserito il "vincolo normativo ai sensi del "R.D. 523/1904";
- C8: E' precisato che "non sono ammesse nuove edificazioni nelle aree classificate IIIb3.";
- C9, C10, C13, C15 e C16: è inserito il seguente periodo: "Le previsioni devono prendere in debita considerazione la presenza di un tratto intubato di corso d'acqua e conseguentemente rispettarne le distanze di sicurezza (rif. RD 523/1904).";
- C22: è inserito il seguente periodo: "E' utilizzabile solo la parte che ricade in classe I e II così come modificato alla figura 2; Si veda inoltre la disposizione particolare di cui al punto 9) dell'art. 22, sub 6, delle NA.".
- C24: è inserita la precisazione che: "Per le porzioni d'area ricadenti in classe IIIa, IIIb3, IIIb2, IIa, valgono i vincoli relativi di cui all'art. 32.2 delle Norme di Attuazione (PRB bis).";
- CO1, CO2: è inserita la seguente frase: "Le porzioni di aree ricadenti in classe IIIA sono inedificabili e per esse si applicano le specifiche relative cautele normative".

Il Referente d'Area  
Arch. ~~Margherita~~ BIANCO

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

### **ALLEGATI:**

- FIG. 1, 2, 3, 4 (ARPA)
- FIG. 1, 2, 3 (OO.PP.)

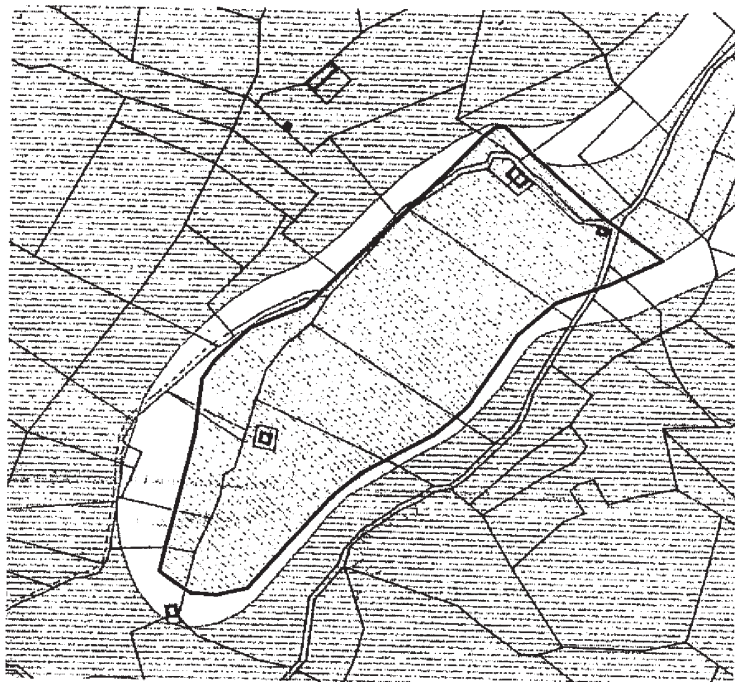


Fig. 1 (da Tav. G9a) – Perimetro nero: area riclassificata in classe II B.

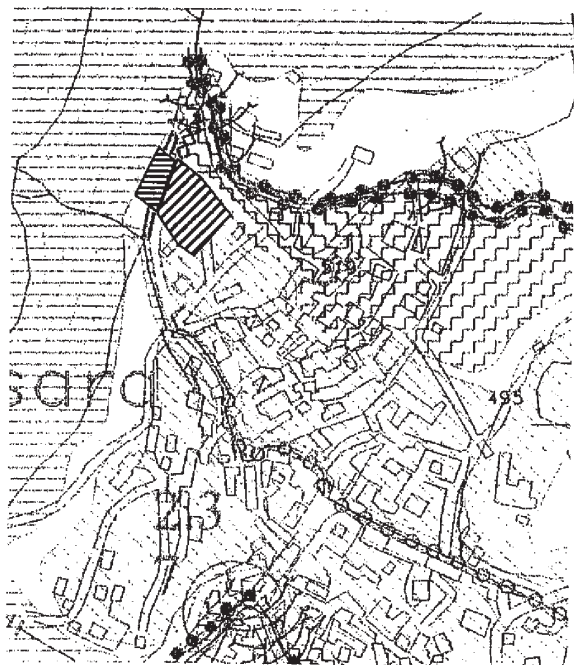


Fig. 2 (da elab. G12) – Barrato orizzontale: area riclassificata III A. Barrato diagonale: area riclassificata III B2.





Fig. 3 (da Tav. G9a) – Perimetro nero: area riclassificata in classe IIIA.

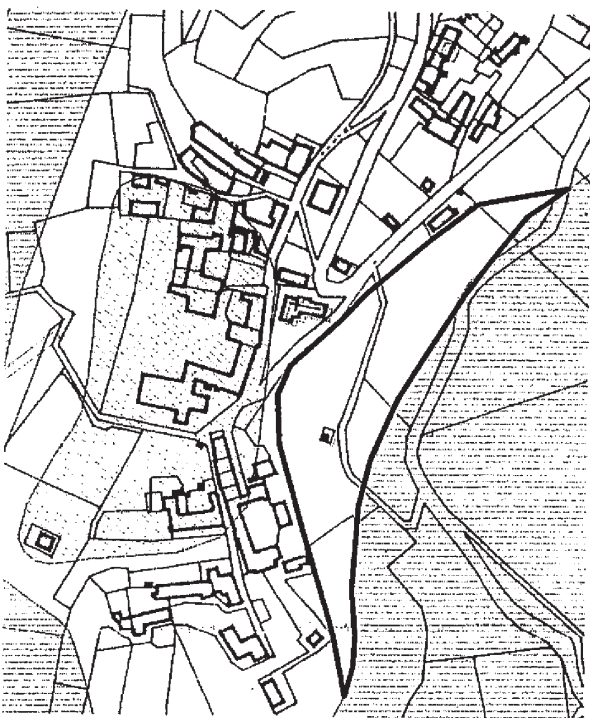


Fig. 4 (da Tav. G9a) - Perimetro nero: area riclassificata in classe IIIA

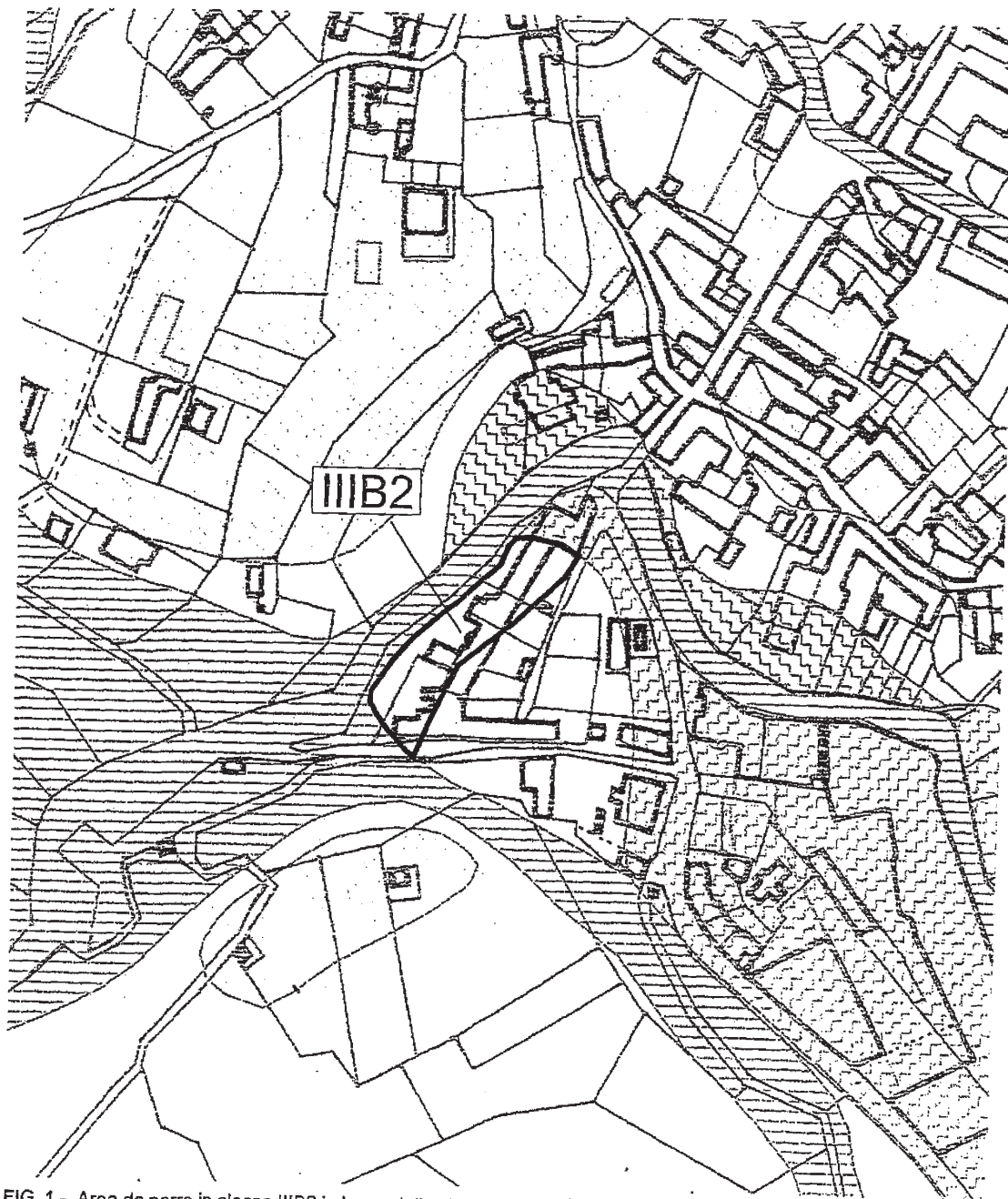


FIG. 1 - Area da porre in classe IIIB2 in luogo della classe II proposta dal PRGC in esame. Estratto da G9a - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala originale 1: 2.000.

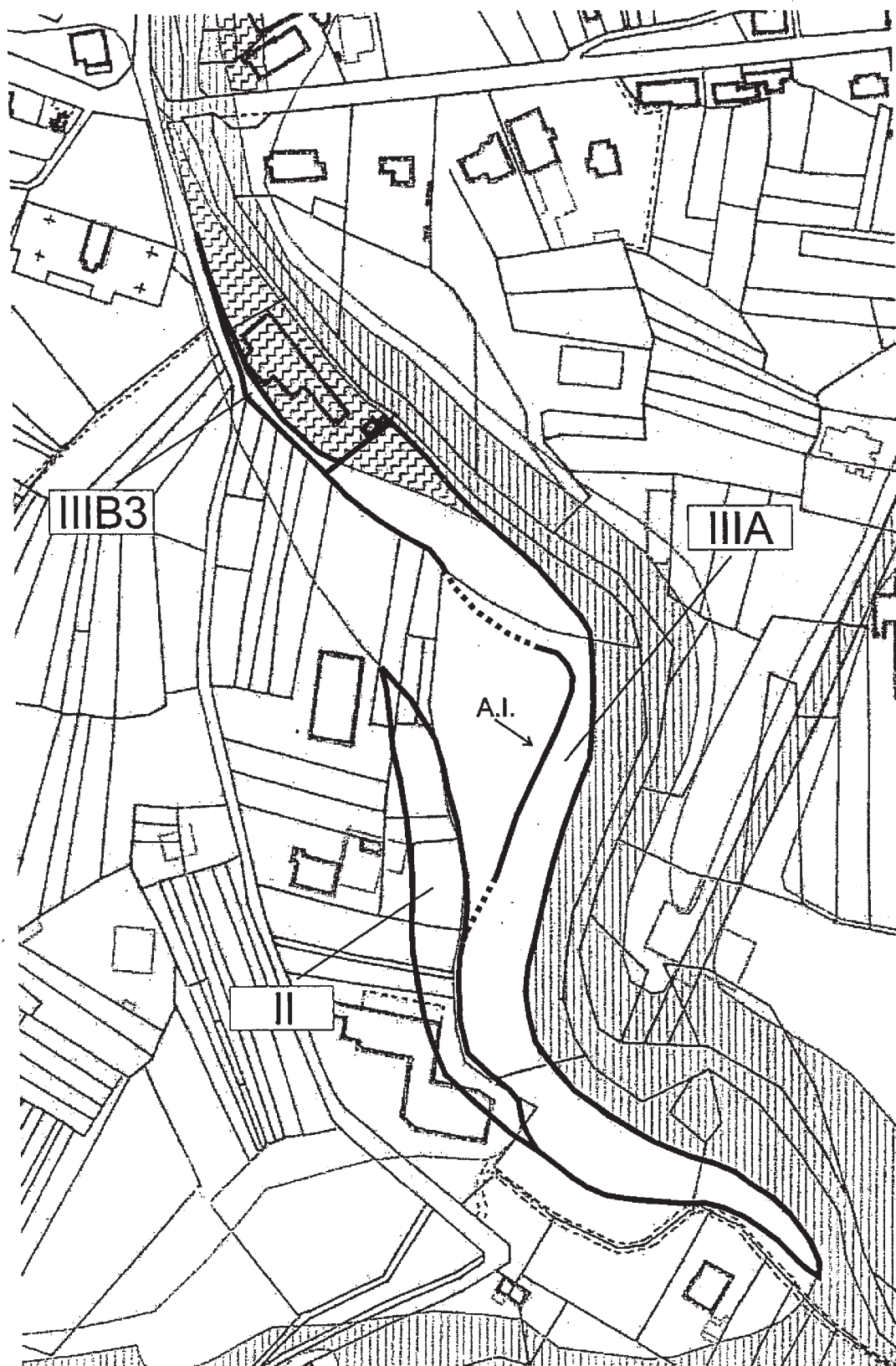
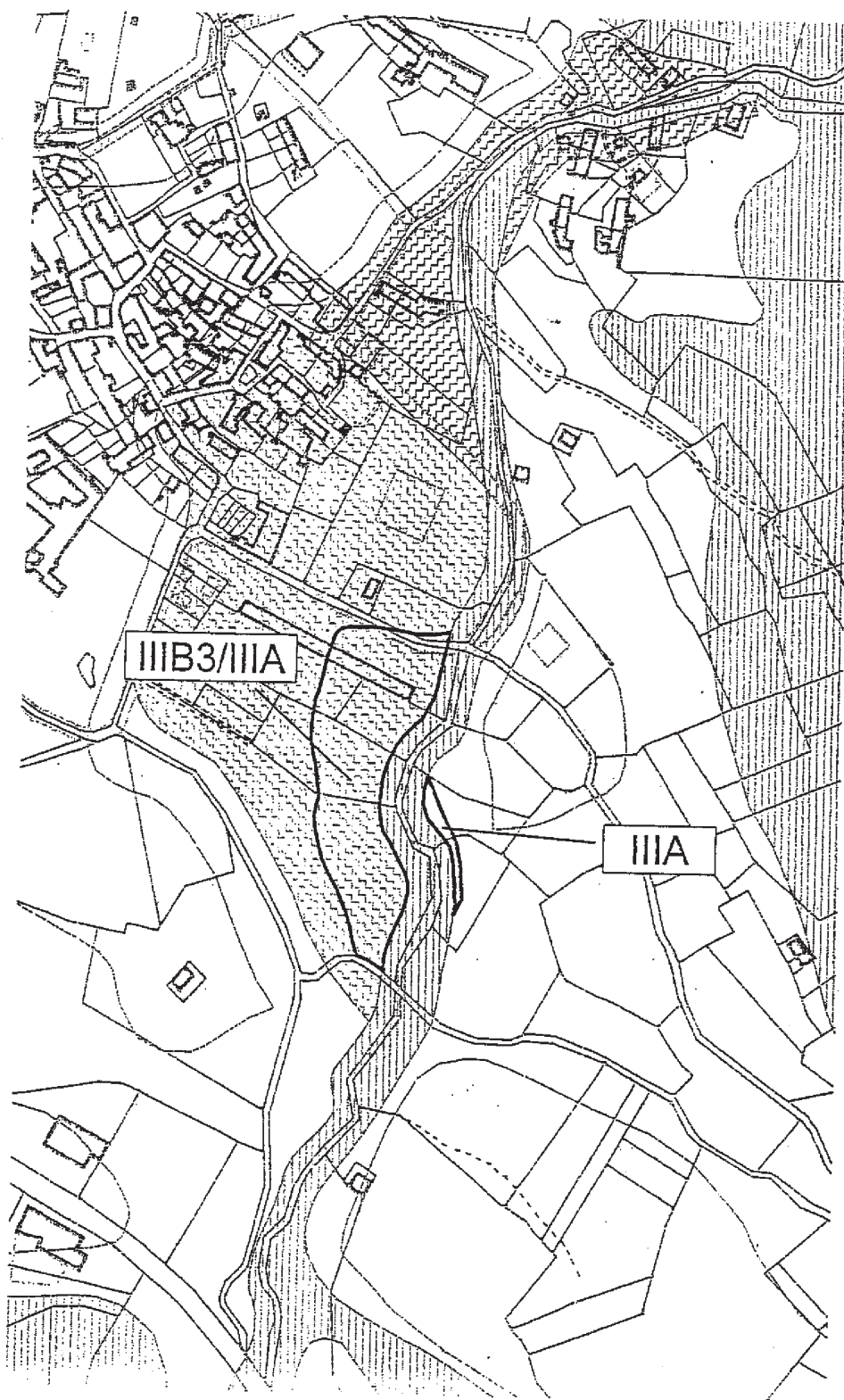


FIG. 2 - Aree da porre in classe IIIB3 in luogo della prevista classe II, in classe IIIA al posto delle classi IIIB3 e II; in classe II in sostituzione della classe I. Estratto da G9a - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala originale 1: 2.000. In tratteggio i segmenti che raccordano il limite derivante dall'approfondimento idraulico (A.I.) alle linee tracciate in precedenza. La linea continua e la linea tratteggiata rappresentano insieme il nuovo andamento della poligonale che marca il passaggio tra la





**FIG. 3** Area in sponda destra del Rio Valeggio da porre in classe IIIB3 quando all'interno di porzioni edificate/urbanizzate (tessuto urbano), IIIA quando all'esterno, in luogo della classe IIIB2; area in sponda sinistra dello stesso corso d'acqua da ascrivere alla classe IIIA in sostituzione della classe II. Le delimitazioni derivano da una lettura critica dello studio di approfondimento Idraulico condotto dal Comune di Cesara per l'occasione. Estratto da G9a - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala originale 1:2.000.