



# COMUNE di VARZO

PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA  
UFFICIO TECNICO

Piazza Agnesetta 1 – 28868 Varzo VB – tel 0324-7001 fax 73047

Imposta di bollo  
assolta con marche  
Istanza  
n.:01201581393140  
Certificato  
n.:01191350355804

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A richiesta del Dott. Arch. **Annalisa Cairo**  
Visto l'art. n° 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380;  
Visti gli atti d'ufficio:

### SI CERTIFICA

che i beni immobili distinti al Nuovo Catasto Terreni di questo Comune come segue, risultano avere la destinazione urbanistica infra riportata.

### STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

- Parere del Settore Urbanistico territoriale – Area Provincia di Verbania del 23 maggio 2003 prot.n.7585/19.18 rilasciato ai sensi e per gli effetti della DGR n.31-3749 del 6 agosto 2001 e s.m.i. e adottati con Delibera di Consiglio Comunale n.19 del 25.09.2003;
- Adozione progetto preliminare Delibera C.C.N. 19 del 25.09.2003 divenuta esecutiva il 11.10.2003;
- Adozione progetto definitivo Delibera C.C.N. 16 del 28.04.2004 divenuta esecutiva il 30.05.2004;
- Riadozione progetto definitivo Delibera C.C.N. 10 del 16.02.2005 immediatamente esecutiva di adozione progetto definitivo e revoca della precedente adozione avvenuta con C.C.N. 16 del 28.04.2004;
- Rielaborazione parziale del progetto definitivo secondo le richieste regionali prot. 9882/19.09 PPU del 24.03.2006 Delibera C.C.N. 40 del 19.12.2006 divenuta esecutiva il 19.01.2007;
- Adozione definitiva ex art. 15, 15° comma con C.C.N. 11 del 02.05.2007 divenuta esecutiva il 05.06.2007;
- Bollettino Ufficiale n. 11 del 13/03/2008, Deliberazione della Giunta Regionale 3 marzo 2008, n. 16-8316, Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.. Comune di Varzo (V.C.O.). Variante Strutturale Generale al Piano Regolatore Generale Comunale vigente. Approvazione.

### DESTINAZIONE URBANISTICA PIANO VIGENTE

Foglio n°	Mappale n°	Destinazione Urbanistica
102	228	Usi agricoli e forestali - capo V° NTA
103	22	Usi agricoli e forestali - capo V° NTA
103	29	Usi agricoli e forestali - capo V° NTA
103	32	Usi agricoli e forestali - capo V° NTA
103	34	Usi agricoli e forestali - capo V° NTA
103	35	Usi agricoli e forestali - capo V° NTA
103	40	Usi agricoli e forestali - capo V° NTA
103	43	Usi agricoli e forestali - capo V° NTA
103	44	Usi agricoli e forestali - capo V° NTA
103	45	Usi agricoli e forestali - capo V° NTA

**PRESCRIZIONI**

Gli immobili in oggetto oltre alle prescrizioni previste dalle Leggi vigenti sono soggetti alla normativa soprariportata delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al PRGC vigente (per gli utilizzi extra agricoli sono valide le norme e i contenuti specifici dell'art. 25 nonché quelle di cui all'art. 26 degli usi residenziali), e assoggettati alle prescrizioni ed ai vincoli contenuti nel parere di competenza del Settore Urbanistico Territoriale – Area Provincia di Verbania del 23 maggio 2003 prot. n° 7585/19.18.

**DESTINAZIONE IDONEITA' ALL' UTILIZZAZIONE URBANISTICA STRUMENTO GEOLOGICO VIGENTE**

Foglio n°	Mappale n°	Destinazione idoneità all'utilizzazione urbanistica
102	228	Classe IIIA
103	22	Classe IIIA
103	29	Classe IIIA
103	32	Classe IIIA
103	34	Classe IIIA
103	35	Classe IIIA
103	40	Classe IIIA
103	43	Classe IIIA
103	44	Classe IIIA
103	45	Classe IIIA

**Il presente certificato viene rilasciato per atto divisione e non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.**

Varzo, 23/09/2024

Il Responsabile del Servizio Tecnico Comunale

Giorgi Geom. Fabio  
(firmato digitalmente)

**Circolare Presidente Giunta Regione PIEMONTE 8.5.1996, n. 7/LAP, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56, e successive modifiche e integrazioni - Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici. (B.U.R. 15-05-1996, n. 20)**

## **Preambolo**

Al Comuni  
Al Consorzi di Comuni per la pianificazione del territorio  
Alle Comunità Montane  
Al Comitati Regionali di controllo  
Loro Sedi

## **[Testo]**

### **INDICE**

Premessa

1. Linee guida metodologiche
  - 1.2.1. Prima fase
  - 1.2.2. Seconda fase
  - 1.2.3 Terza fase
- 1.3. Classe I
- Classe II
- Classe III
- Classe IIIa)
- Classe IIIb)
- Classe IIIc)
2. Linee guida generali
3. Linee guida operative
4. Elaborati di carattere geologico a corredo del P.R.G.C.
  - 4.1. Raccolta sistematica dei dati esistenti
  - 4.2. Scale di rilevamento
  - 4.3. Supporti topografici e modalità esecutive
  - 4.4. Prima fase
    - 4.4.1. Carta Geologico-Strutturale
    - 4.4.2. Carta Geomorfologica e dei dissesti
    - 4.4.3. Carta Geoidrologica
  - 4.5. Seconda Fase
  - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica
  - 4.6. Terza fase
  - Integrazioni cartografiche alla scala di piano
5. La relazione geologico-tecnica
6. Varianti
7. Allegati
  - a) Proposta di elaborati e cartografie

indipendentemente dai fattori antropici ("Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" alla scala opportuna).

La stessa cartografia riporterà, infatti, nell'apposita legenda, anche la descrizione della propensione all'uso urbanistico dei settori omogeneamente distinti secondo tre classi di idoneità d'uso.

Il documento cartografico relativo a questa fase, da ritenersi indispensabile, dovrà essere obbligatoriamente sottoscritto sia dal geologo che dall'urbanista (come peraltro già indicato dalla Circ. del P.G.R. del 18 luglio 1989, n. 16/URE al punto 3.2.1. comma 4.2. SEZ I - scheda C, in riferimento all'art. 14 punto 2 della L.R. 56/77 e s.m.l.

#### 1.2.3. Terza fase

La carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, di cui al punto precedente, elaborata su tutto il territorio alla scala 1:10.000, verrà ulteriormente dettagliata con cartografie alla scala di piano non inferiori al rapporto 1:5.000, per tutte le aree destinate a nuovi insediamenti, completamenti e interventi pubblici di particolare rilevanza estese ad un intorno significativo; come già previsto dalla Circolare n. 16/URE (punto 3.2.1.) "... devono essere rappresentate le perimetrazioni e la denominazione delle aree normative individuate dal piano, al fine di rendere evidenti le condizioni di edificabilità e d'uso di ciascuna di esse ...".

1.3. Per l'individuazione dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica si propongono tre classi di idoneità:

#### Classe I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988.

#### Classe II

Porzioni di territori nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo, circostante.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Si riporta a titolo puramente indicativo, e non esaustivo, i seguenti esempi:

a) settori di territorio condizionati da modesti allagamenti dovuti all'azione antropica sul reticolato minore dove, comunque, l'azione delle acque di esondazione presenti caratteri di bassa energia e altezze di pochi centimetri;

b) in modo analogo ci si riferisce a quelle aree di pianura limitrofe a linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi, ecc...), per le quali si evidenzia la necessità di interventi manutentivi (pulizia costante dell'alveo, rivestimento dei canali e dei fossi, adeguamento di attraversamenti, ecc...) e nelle quali il rischio di inondabilità, di acque sempre a bassa energia, sia legato esclusivamente alla scarsa manutenzione.

#### Classe III

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora modificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

#### Classe IIIa)

Porzioni di territorio modificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in

frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia).

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es., ai parchi fluviali), vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

Classe IIIb)

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc...; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.

Classe IIIc)

Porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla legge 9 luglio 1908, n. 445.

Sono ovviamente ammesse tutte le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e di difesa del suolo.

In fase di predisposizione dello strumento urbanistico devono essere evidenziati i necessari interventi di riassetto idrogeologico atti a salvaguardare l'edificato; i comuni interessati dovranno tenere in adeguata considerazione l'esistenza di tali aree nella redazione del Piano Comunale di Protezione Civile, ai sensi della normativa vigente.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es. ai parchi fluviali), vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

## 2. Linee guida generali

Le analisi e gli studi geologici dovranno prevedere:

2.1. Obbligatoriamente l'esecuzione una ricerca bibliografica delle pubblicazioni tecnico-scientifiche esistenti, da citare nella relazione geologica, la quale, nel caso delle varianti, dovrà assumere la valenza di un'analisi critica degli elaborati geologici a corredo dello strumento urbanistico esistente.

2.2. Obbligo di consultazione della documentazione pubblicata dalla Banca Dati Geologica Regionale.

2.3. Obbligo di eseguire e documentare (secondo quanto indicato in dettaglio nell'Allegato B) una ricerca storica degli eventi avvenuti in passato, condotta presso fonti predefinite a livello Comunale, Provinciale e Regionale, che dovrà essere confrontata con le indicazioni della Banca Dati Geologica e risultare comunque verificabile.

2.4. In sede preliminare di progetto di piano le diverse problematiche possono essere affrontate privilegiando l'aspetto qualitativo. In sede definitiva/esecutiva, a fronte di ben evidenziate situazioni di pericolosità, è necessario che queste siano valutate sotto il profilo quantitativo, eventualmente anche attraverso l'esecuzione di indagini di carattere indiretto e diretto, al fine di valutare la fattibilità urbanistica

# PIANO REGOLATORE GENERALE

## VARIANTE STRUTTURALE GENERALE 2003

progetto definitivo con le modifiche "ex officio" introdotte con D.G.R. n°16-8316 del 03.03.2008

adozione progetto preliminare : D.C.C. 19 del 25/09/2003  
adozione progetto definitivo : D.C.C. 16 del 28/04/2004  
deliberazione di approvazione regionale : D.G.R. 16 del 03/03/2008

I PROGETTISTI

SIGLA ELABORATO

SCALA

STUDIO RIPAMONTI  
dr.arch. Roberto Ripamonti  
vic. Pasquello, 8  
OMEGNA

# D/2003

IL SINDACO

TITOLO DELL'ELABORATO

DATA AGGIORNAMENTO PLANIMETRIE

febbraio 2004

IL SEGRETARIO

NORME DI  
ATTUAZIONE

DATA STESURA PROGETTO PRELIMINARE

settembre 2003

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

DATA STESURA PROGETTO DEFINITIVO  
MODIFICATO

settembre 2006



## CAPO V



## USI AGRICOLI



**Art. 34 - AREE AGRICOLE (A.A.)**

1. Il P.R.G. considera come aree destinate ad attività agricole (A.A.), quelle parti del territorio comunale interessate da un uso agricolo-zootecnico e forestale, con finalità produttive e/o di conservazione dell'ambiente e del paesaggio.
2. Per quanto concerne l'applicazione delle norme e l'autorizzazione di interventi, vale l'uso effettivamente in atto o in progetto, anche a seguito di cambiamenti colturali ai sensi dell'art. 25, comma 18° della L.R. 56/1977.
3. Tipi di intervento:

1) Per quanto riguarda l'attribuzione degli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali, si considerano le seguenti categorie:

- |  |   |
|--|---|
| a) terreni a colture protette in serre fisse   | IF = 0,06 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>  |
| b) terreni a colture orticole o floricole specializzate                                | IF = 0,05 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>  |
| c) terreni a colture legnose specializzate   | IF = 0,03 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>  |
| d) terreni a seminativo ed a prato   | IF = 0,02 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>  |
| e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole | IF = 0,01 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>  |
| f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvopastorali                         | IF = 0,001 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |

2) Per quanto riguarda gli edifici rurali sono ammessi i tipi di intervento: MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, D, NC.

3) Per quanto riguarda i terreni a bosco annessi ad aziende agricole l'IF si intende riferito ad abitazioni rurali realizzate nell'ambito di aziende agricole, su terreni adibiti ad altre colture.

4) Per il calcolo della superficie a cui applicare i parametri, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza dal centro aziendale di km. 12.

4. Parametri:

- Rc = 25%
- H = 7,50 m. (ad eccezione di manufatti particolari che possono richiedere altezze maggiori per specifiche esigenze produttive)
- D = 10,00 m.
- Dpf = secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
- Dc = 5,00 m.

## 5. Disposizioni particolari:

- 1) Nelle A.A. sono consentiti tutti gli interventi a carattere colturale con finalità produttive, di conservazione e miglioramento dell'ambiente e del paesaggio, purché compatibili con le norme vigenti in materia.
- 2) Nelle A.A. sono consentiti gli allevamenti zootecnici nel rispetto delle norme vigenti in materia; è consentita la destinazione d'uso di tipo commerciale per prodotti delle attività aziendali, con l'utilizzazione di edifici esistenti o con la nuova costruzione di edifici a tale scopo destinati.
- 3) E' ammesso il recupero degli edifici rurali abbandonati esistenti all'interno delle aree classificate ai sensi del presente articolo (A.A.), mediante l'applicazione delle disposizioni dell'articolo "edifici isolati, in alpeggi e nuclei antichi di origine rurale", sia per lo svolgimento di attività agricolo-zootecniche, agrituristiche e forestali, sia per la residenza. In ogni caso il recupero degli edifici deve avvenire nel rispetto delle forme, delle tipologie e dei materiali costruttivi tipicamente presenti nel patrimonio edilizio storico e tradizionale di origine rurale, e a condizione che sia dimostrata la possibilità di provvedere autonomamente a dotarsi di approvvigionamento di acqua potabile, di smaltimento dei rifiuti liquidi e di fornitura di corrente elettrica.  
**Per quanto non specificamente disciplinato dalle presenti norme in merito al riuso e al recupero di edifici di origine rurale, si applicano le disposizioni della L.R. 9/2003.**

- 4) Nelle aree agricole sono consentite ovunque opere di miglioramento delle attitudini produttive dei terreni, purché in accordo con le normative di legge che disciplinano i movimenti terra e le trasformazioni d'uso del suolo. In particolare sono consentite:
  - sistemazioni idraulico-agrarie (su tutte le aree A.A.)
  - spianamenti e livellamenti (nelle aziende florovivaistiche, nei seminativi, prati, orti e giardini, e per le colture arboree da legno)
  - modificazioni della giacitura e dell'esposizione dei terreni, gradonature e terrazzamenti.

- 5) Nelle aree agricole, ove compatibile con le prescrizioni geologico-tecniche, è consentita la realizzazione di strade, la cui progettazione dovrà essere effettuata limitando quanto più possibile la modificazione della morfologia del suolo. Le strade private di servizio agli insediamenti o ai fondi potranno essere realizzate esclusivamente in terra battuta o con inerti stabilizzati, salvo parti lastricate in pietra per esigenze determinate da pendenze o dal convogliamento di acque meteoriche. **Con analoghe caratteristiche è consentita la realizzazione di strade per l'accesso e il servizio di edifici esistenti dei quali è previsto il mantenimento all'utilizzo agricolo o residenziale preesistente.**

- 6) Per quanto non riportato e/o in contrasto, valgono le disposizioni dell'art. 25 della L.R. 56/77.