

# REGIONE PIEMONTE

Provincia del Verbano Cusio Ossola

## COMUNE DI VARZO

### PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Legge regionale n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i.

### VARIANTE PARZIALE **VP7**

(art.17, 5° comma L.R. 56/77 e s.m.i.)

PROGETTO PRELIMINARE

**MODIFICHE ED  
INTEGRAZIONI ALLE NTA**

**B-VP7**

#### **I Progettisti**

**ARCHITETTI Luigi Bovio & Milena Gibroni**  
C.so Dissegna n°2, 28845 DOMODOSSOLA (VB)  
Tel.- fax. 0324/242343 Part. I.V.A. n° 01361600032

--

--

#### **Il Sindaco**

#### **Il segretario**

#### **Il responsabile del procedimento**

## **Stralci Norme di attuazione**

**(Artt. modificati: 29 – 44)**

Le modifiche apportate con la variante parziale “VP7” in sede di progetto preliminare sono evidenziate dall’uso del *presente carattere corsivo in colore blu*.

### **Art. 29 - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.N.R.)**

1. Il P.R.G. classifica quali ANR le aree non edificate costituenti ampliamento del tessuto urbano, la cui edificabilità è sottoposta alla preventiva approvazione di S.U.E. ai fini del coordinamento degli interventi edilizi ed infrastrutturali.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
  - quelle di cui al punto b) del precedente articolo "destinazioni d'uso del suolo" o ad esse assimilabili.
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
  - industrie
  - laboratori artigianali di produzione
  - centri di vendita, immagazzinaggio e distribuzione di prodotti all'ingrosso
  - centri commerciali e/o direzionali
  - costruzioni per allevamenti zootecnici.
4. Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, A, S, NC, D.
5. Parametri:
  - UT = 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Rc = 30%
  - H = 9,00 m.
  - D = 10,00 m. o pari all'altezza maggiore nel caso di edifici di altezza superiore a 10,00 m.
  - D<sub>pf</sub> = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444
  - D<sub>c</sub> = 5,00 m.
  - D<sub>s</sub> = secondo quanto previsto all'articolo "strade e infrastrutture per la circolazione"
6. Disposizioni particolari:
  - 1) Le destinazioni d'uso classificate come compatibili o accessorie alla residenza potranno essere previste in misura non superiore al 50% della Sul edificabile prevista per l'intera area.

- 2) In caso di destinazione d'uso di carattere direzionale e commerciale dovrà essere soddisfatto lo standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 punto 3) secondo quanto disposto al penultimo comma del precedente articolo "aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico".
- 3) L'edificazione è condizionata alla preventiva approvazione di S.U.E.; ove specificato tale S.U.E. è costituito dal Piano di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) ai sensi della legge 167/1962; nei casi rimanenti tale S.U.E. è costituito dal Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi degli artt. 43 e 44 della L.R. 56/1977 e s.m.i. ***La prescrizione di cui al presente p.to 3) non si applica per le aree N. 53, N. 60, N.61.***
- 4) Il P.E.C. è presentato dai proprietari delle aree singoli o riuniti in consorzio, al Sindaco, completo degli elaborati di cui all'art. 39 della L.R. 56/1977 e s.m.i., unitamente alla Relazione di compatibilità ambientale di cui all'art. 20 della L.R. 40/98, allo schema di convenzione da stipulare con il Comune nel quale vengono determinate le modalità di cessione al Comune stesso delle aree destinate ai servizi ed alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico.
- 5) Entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di P.E.C. e dello schema di Convenzione, il Sindaco decide l'accoglimento o il motivato rigetto. Il progetto di P.E.C. accolto ed il relativo schema di convenzione, nonché la Relazione di compatibilità ambientale di cui all'art. 20 della L.R. 40/98, sono depositati presso la segreteria e pubblicati per estratto all'albo pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione.
- 6) Entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del piano possono essere presentate osservazioni e proposte scritte.
- 7) Il progetto di P.E.C. ed il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale.
- 8) Il Comune ha facoltà di assumere unilateralmente la decisione di promuovere la formazione dello strumento urbanistico esecutivo obbligatorio (P.E.C.O.) assegnando ai proprietari, singoli o riuniti in Consorzio, il termine di 60 giorni per la presentazione degli elaborati e dello schema di convenzione.
- 9) Nell'ambito della formazione di Piano Esecutivo Convenzionato, che, preveda la realizzazione di una Sul a destinazione residenziale superiore a 1.000 m<sup>2</sup>, sarà ceduta, e corrisposta dai soggetti attuatori, al Comune la quota di plusvalenza relativa all'intervento, da calcolare, per le diverse destinazioni d'uso, sulla base di apposite tabelle e di specifico regolamento approvati e aggiornati con deliberazione del Consiglio Comunale. Resta comunque l'obbligo di redigere la Relazione di Compatibilità Ambientale ai sensi dell'art. 20 della L.R. 40/98.
- 10) Le aree destinate alle strade e agli usi pubblici comprese entro il perimetro delle A.N.R. ed indicate nelle tavole di P.R.G., potranno essere variate per

localizzazione e distribuzione sul territorio in base alle previsioni dello strumento urbanistico esecutivo, ferme restando le quantità prescritte per gli standards.

- 11) Potrà essere prevista l'attuazione di SUE per parti, purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area, purché non compromettano l'attuazione dell'area esclusa restante.
- 12) Le aree classificate come A.N.R. in parte ricadenti entro fasce di vincolo di inedificabilità derivante dalle analisi idrogeomorfologiche per il piano, potranno essere utilizzate ai fini dell'applicazione dei parametri di utilizzazione e/o edificazione alla loro superficie; l'effettiva realizzazione di edifici e costruzioni potrà avvenire esclusivamente sulle parti di area non soggette a vincoli.

## **Art. 44 - NORMATIVA GEOLOGICO – TECNICA**

1. In ottemperanza a quanto prescritto dalla Circolare del P.G.R. dell'08.05.1996 n° 7/LAP e relativa Nota Tecnica Esplicativa (dicembre 1999), il territorio comunale è stato suddiviso in tre classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica (ed, eventuali, relative sottoclassi), a ciascuna delle quali corrisponde un'area specificamente vincolata. Secondo quanto indicato nelle tavole GEO9a, b, GEO10a, b, c, d, e, f e GEO11.
2. 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 F.C. n. 11 in data 02/05/07. In caso di discordanza e/o contrasti prevale la norma più restrittiva.
3. *Per le aree oggetto della variante parziale VP7 si richiamano altresì i contenuti della specifica Relazione Geologico-tecnica della variante stessa.*

**===000===**