

# COMUNE DI GERMAGNO

Regione Piemonte

Provincia del Verbano Cusio Ossola



## VARIANTE PARZIALE n° 1 DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

INSERIMENTO DI LOTTO  
EDIFICABILE RESIDENZIALE IN  
TESSUTO CONSOLIDATO, LOCALITA'  
QUAGGIONE

<i>Iter amministrativo</i>	<i>art. 17, c. 7 LUR. 56/77 e s.m.i.</i>	
<i>Adozione del Progetto Preliminare</i>	<i>D.C.C. n° 5 in data 23/04/2012</i>	<i>D.G.P. n° 115 in data 05/06/2012</i>
<i>Approvazione definitiva</i>	<i>D.C.C. n° 13 in data 31/07/2012</i>	

Il Sindaco <b>Sebastiano Pizzi</b>	OGGETTO : <b>APPROVAZIONE DEFINITIVA</b>	
Il Segretario <b>Nella Veca</b>		
I Progettisti Dott. Arch. Gianni Francisco L.go Cobianchi, 1 - Omegna (VB) tel. 0323-641814  Dott. Arch. Anna Maria Vailati Via Bellaria, 6 - Sesto Calende (VA) tel. 0331-913065	TITOLO ELABORATO : <b>RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE N° 1</b>	TAV.  <b>1</b>  <b>sexies</b>
	Collaboratore Geom. Zanetta Paolo	DATA : 14/04/2012  AGGIORNAMENTO : 13/07/2012

## **INDICE**

<b>1 – PREMESSA</b>	<b>pag. 2</b>
<b>2 - ISTRUTTORIA</b>	<b>pag. 3</b>
<b>3 – CONCLUSIONI</b>	<b>pag. 5</b>
<b>4 - ELABORATI DELLA PRESENTE VARIANTE E CONNESSIONI CON LA PROCEDURA DI RECEPIMENTO DELLE MODIFICHE INTRODOTTE D’UFFICIO DALLA REGIONE</b>	<b>pag. 5</b>
<b>5 - ALLEGATI</b>	<b>pag. 6</b>

## 1 - PREMESSA

La presente prima **Variante Parziale** allo strumento urbanistico generale vigente del Comune di Germagno, viene adottata dopo l'approvazione definitiva dello stesso, ed in concomitanza con il recepimento formale alle "modificazioni introdotte ex-officio" dalla Regione con l'allegato A alla Deliberazione della Giunta n° 9-3127 del 19/12 /2011, che peraltro non riguardano l'area del Quagione in cui ricade la Variante Parziale che si propone.

Lo strumento urbanistico generale, recentemente approvato denominato, durante il suo iter, come "Variante Comunale di Revisione del Piano Regolatore Generale Intercomunale (PRGI) della Comunità Montana Alta Valle Strona", verrà d'ora innanzi richiamato più semplicemente come "Piano Regolatore Generale Comunale" (PRGC) come già anticipato dall'Art. 1 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), elaborato 4, della suddetta Revisione.

La Variante Parziale in esame, concerne l'inserimento di una nuova costruzione, mediante l'individuazione di un nuovo Reparto di Recente Formazione/Completamento (RFC), su di un lotto intercluso tra altri lotti già edificati, in area urbanizzata (All. A, B :estratti di PRGC vigente e modificato).

L'area in oggetto dalla superficie complessiva di 1.935 m2. (di cui 1.405 m2. edificabili, 370 m2. di parcheggio e 160,00 m2. di allargamento stradale e marciapiede), era già classificata nel previgente PRGI del 1982 (All. C in estratto) nella parte Est come "*edilizia mista recente già configurata*" e nella parte Ovest come "*verde privato vincolato*"; nell'attuale PRGC, in assenza di dichiarazione di intenti e di osservazioni da parte della proprietà, il lotto è stato sostanzialmente confermato quale pertinenza dei reparti attigui, a Sud-Est area di Recente Formazione Consolidata (RFK4) e a Nord-Est Articolo 25 "aree attrezzate di interesse sociale" in relazione alla presenza dell'albergo ristorante, al cui servizio è prevista la formazione di un nuovo parcheggio.

Successivamente, nell'anno 2009, la proprietà del lotto in questione ha avanzato un'istanza tardiva su cui si è già pronunciato favorevolmente il Consiglio Comunale con un Atto di Indirizzo - DCC n° 15 del 22/04/2009 - (All. D), che pur rinviando l'accoglimento dell'istanza ad una procedura di Variante posteriore alla conclusione dell'iter approvativo del PRGC per evitare una complessa Variante in Itinere, ne evidenziava la valenza di interesse pubblico, insito nella possibilità di concreta realizzazione a breve termine del nuovo parcheggio, sottraendolo al più remoto percorso delineato dall'Articolo 25 delle NTA che prevede permute, Piano di Recupero oppure Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (All. E).

Per consentire alla suddetta richiesta e conseguire la formazione del parcheggio pubblico, si intende applicare l' **art. 17 comma 7 della LUR 56/77 s.m.i.**, principalmente in considerazione della disposizione inserita d'ufficio dalla Regione, con la suddetta DGR del 19/12/2011, nell'articolo 16.3 delle NTA concernente lo stralcio del SUE 5 di volumetria 600 m3, che recita: "*la volumetria di mc 600 viene conservata come capacità insediativa residenziale e potrà essere trasferita su altra area idonea dal punto di vista geologico mediante specifica Variante di Piano*". Non si dà luogo pertanto allo specifico calcolo di verifica dell'incremento della Capacità Insediativa Residenziale Teorica del PRGC, nei limiti ammessi del 4% (ai sensi del comma 4/e e del comma 7, primo periodo del suddetto Articolo 17), e tantomeno alla subordinazione della Variante Parziale al criterio dell'avvenuto esaurimento della capacità insediativa stessa.

Per tale motivo inoltre si rimanda l'aggiornamento della "scheda quantitativa dei dati urbani" alla approvazione definitiva della presente Variante, contestuale al recepimento formale delle prescrizioni regionali suddette.

La Variante Parziale altresì, come in seguito dimostrato, risulta conforme ai seguenti ulteriori criteri esplicitati da tale norma:

- non presenta gli altri caratteri, propri delle Varianti Strutturali, indicati nei commi 4 e 6 del medesimo articolo 17:

- 4/a: modifiche all'impianto strutturale del PRGC e alle infrastrutture di rilevanza sopra comunali;
  - 4/b-c: riduzioni od aumenti sensibili delle aree a standard
  - 4/d: incidenza sulla struttura generale dei vincoli sopra comunali di tutela con valenza di in edificabilità
  - 4/f: incremento di insediamenti non residenziali
  - 6: adeguamento ad atti e strumenti di pianificazione sovraordinata
- concerne un'area contigua a quelle residenziali già esistenti, dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate alle reti comunali.

## **2 - ISTRUTTORIA**

**La Variante Parziale riguarda il Mappale 87 in località Quaggione, area ineditata, interclusa tra altre aree edificate, quali i reparti AFK 13 (a Ovest) e RFK 4 (ad Est) ed il complesso del rifugio del Quaggione (a Nord).**

L'area (vedi: foto aerea All. F e planimetria di dettaglio All. G) si affaccia sulla strada principale appena a monte del Piazzale "Donne Partigiane" ed è articolata ad "L", con ampia visibilità sul lato Nord-Est da e verso la bassa Valstrona ed il Mottarone, mentre sul fronte Sud-Ovest la vista è limitata dal culmine del crinale che corre oltre la strada (vedi foto All.H).

La verifica di fattibilità della presente Variante Parziale si sviluppa attraverso i seguenti elementi:

- URBANIZZAZIONI: L'area risulta completamente servita dalle seguenti reti delle urbanizzazioni primarie:
  - strada del Quaggione aperta al pubblico transito
  - acquedotto comunale
  - rete fognaria collegata alla vasca di depurazione del Quaggione
  - rete elettrica, telefonica e del gas
  - rete della pubblica illuminazione presente nel piazzale "Donne Partigiane"
  - spazi attrezzati a verde pubblico di quartiere;

Tali opere risultano idonee per recepire il nuovo carico urbanistico, ma si coglie l'occasione dell'intervento per prevedere l'integrazione con un nuovo parcheggio e con l'allargamento della sede stradale, secondo il calibro definito dall'Art.28 delle NTA, nonché mediante banchina pedonale da collegare con il reparto AFK 13 (All. G), e predisposizione dei collegamenti per futuri punti di illuminazione.

Il parcheggio in progetto assume il numero 18 nell'elenco delle aree a standard di cui all'elaborati 1/quinqes, integrazione alla Relazione illustrativa del PRGC.

- VEGETAZIONE: il lotto risulta attualmente condotto a prato arborato ed è classificato nella tavola 2/a2 del PRGC "*uso del suolo in atto ai fini agricoli e forestali*" come "*area d'uso extra-agricolo*"; poiché l'area di intervento ed il contesto non risultano assoggettati a processi di rimboschimento spontaneo connessi all'abbandono del suolo, l'area non è stata oggetto degli approfondimenti di cui alla Relazione Agronomica redatta nel 2009 dalle Dott.sse Beraldin e Mella, allegata al PRGC nella fase di approvazione, né richiede ulteriori specifici approfondimenti.
- PROBLEMATICHE GEOLOGICHE: il lotto ricade in classe II/a; l'apposita scheda monografica specifica le indagini e precauzioni necessarie (All. I).

- PAESAGGIO: la visibilità passiva dell'area sia remota che dall'immediato intorno ed in particolare dalla viabilità pubblica, data l'edificazione al contorno, non esclude la correttezza dell'inserimento di un nuovo corpo edificato, a condizione che:
  - o siano rispettate le prescrizioni tipologiche e morfologiche già previste per gli altri reparti RFC, di completamento in tessuti di recente formazione
  - o si contenga l'altezza della costruzione ad un solo piano
  - o si realizzi un allineamento a 7 m dal ciglio dell'area stradale di progetto, allontanando la nuova costruzione dal crinale montano posto a Sud-Ovest
  
- VINCOLI: l'area di intervento non risulta assoggettata a nessuno dei vincoli vigenti, elencati nell'articolo 11 delle NTA ed esplicitati dalle tavole 2/a/4 e 3/c/bis, ad esclusione del solo vincolo idrogeologico, che non comporta inedificabilità né valutazione ambientale.
  
- COMPATIBILITA' ACUSTICA: l'intera area del Quaggione ricade nella Classe III "aree di tipo misto" nel vigente Piano di Zonizzazione Acustica del 2003; pertanto la realizzazione di una nuova abitazione risulta compatibile con tale normativa (All. L).
  
- COMPATIBILITA' AMBIENTALE: con riferimento alla relazione di compatibilità ambientale, elaborato 6/bis del PRGC (integrato con elab. 6/ter per la seconda Variante in itinere), l'intervento in progetto non interferisce in misura sensibile con le Azioni e con i criteri di valutazione ambientale su cui è impostato il PRGC.
  
- VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA: con riferimento alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 12-8931 del 09/06/2008, la Variante in esame risulta esclusa dal processo di Valutazione Ambientale in quanto:
  - o non riguarda interventi soggetti a procedure di Valutazione di Impatto Ambientale
  - o prevede la realizzazione di un nuovo volume edilizio, ma che ricade in un contesto già edificato
  - o non comporta variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dal vigente PRGC
  - o non interessa aree vincolate ai sensi degli Artt. 136, 142 e 157 del DLGS 42/2004 e s.m.i., né ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi.
  
- PROGETTI SOVRACOMUNALI: sull'area non risulta previsto nessun progetto di interesse sovra comunale; tale condizione viene pertanto attestata dalla scheda di certificazione, predisposta dall'Amministrazione Provinciale (che riassume i potenziali settori di progettazione), allegata alla Delibera Consiliare di adozione della presente Variante.
  
- PIANI SOVRACOMUNALI:
  - o PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP): la Variante Parziale risulta coerente con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in corso di approvazione, la cui salvaguardia è peraltro decaduta a decorrere dal 03/03/2012: in particolare con riferimento alla nota del Servizio Provinciale Pianificazione Territoriale (n° 9393 del 23/02/2010) sugli elementi del PTCP da salvaguardare (articolo 2.3.8 e 2.2.3), l'area di intervento non risulta coinvolta da fasce fluviali, né da opere di derivazione e captazione ai fini idroelettrici ne neppure da corridoi ecologici.

Infatti, pur essendo l'intero territorio del Quaggione individuato quale ambito di ricerca per la definizione dei "corridoi terrestri" di collegamento tra i corridoi ecologici fluviali, il lotto in esame ricade all'interno dell' "area insediata" identificata con apposito retino sulle tavole P11 e P12 del PTCP .

- o PIANO PAESISTICO REGIONALE (PPR): l'area di intervento, come sopra specificato, non risulta assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 134 del Codice dei Beni Culturali (né come categoria generale – articolo 142 – né per specifico decreto – articolo 136) e pertanto non è mai stata interessata dalle misure di salvaguardia (per altro decadute) del PPR, adottato nel 2009 ed in attesa di approvazione; si prende atto delle previsioni normative finalizzate alla tutela dei crinali montani nei termini sopra specificati al paragrafo "Paesaggio".

### **3 - CONCLUSIONI**

Date le ridotte dimensioni (300 m3), la collocazione interstiziale, la presenza delle reti di urbanizzazione e l'assenza di vincoli impeditivi, l'istanza sarebbe evidentemente stata accolta già nelle fasi precedenti ed ora si procede, necessariamente tramite procedura di Variante Parziale ex Art. 17 comma 7 della LUR 56/77 s.m.i..

La presente Variante utilizza 300 m3 su 600 m3 di franchigia disponibili a seguito delle modifiche regionali al PRGC (ad approvazione avvenuta della presente restano pertanto disponibili 300 m3).

In analogia con quanto prescritto per il reparto RFC 5 (Art. 15.5 delle NTA) e sviluppando gli indirizzi espressi dal Consiglio Comunale con la suddetta DCC 15/2009 si pone a carico dell'intervento la realizzazione di un parcheggio pubblico di estensione pari a 370 m2, collocato all'estremo Sud-Est del lotto e in prossimità del Piazzale "Donne Partigiane"; la configurazione di tale parcheggio e del marciapiede nonché la effettiva programmazione della loro realizzazione costituiscono un miglioramento rispetto alla precedente mera previsione di un parcheggio lineare con manovra nel sedime stradale, che già ricadeva sul lotto (All. G), di estensione complessiva di 365 m2, compreso l'allargamento stradale ed il marciapiede.

### **4 - ELABORATI DELLA PRESENTE VARIANTE E CONNESSIONI CON LA PROCEDURA DI RECEPIMENTO DELLE MODIFICHE INTRODOTTE D'UFFICIO DALLA REGIONE**

Premesso che le modifiche introdotte dalla Regione al termine della procedura di approvazione della revisione generale del PRG sono entrate in vigore con la pubblicazione della Delibera Regionale n° 9 – 3127 del 19/12/2011, l'Amministrazione ritiene opportuno recepirle formalmente in nuovi elaborati sinottici, approvati dal Consiglio Comunale (contestualmente all'introduzione di alcune limitate correzioni di errori materiali, ai sensi dell'articolo 17.8 della LUR 56/77).

Tale procedimento di rettifica e semplificazione amministrativa si intreccia temporalmente con la presente procedura di Variante Parziale, secondo le seguenti modalità operative, ispirate a criteri di praticità, tenendo conto che nell'area del Quaggione, dove interviene la presente Variante Parziale, non risultano modifiche di azzonamento inserite d'ufficio dalla Regione Piemonte:

- in fase di adozione la presente Variante Parziale è composta:

- dalla presente relazione, comprendente tutti i necessari estratti grafici, il nuovo articolo 15.7 (All.M) e la modifica dell'Articolo 25 delle NTA, nonché la scheda monografica QUA 4
- dalla tavola 3/b/quater, azionamento sintetico in scala 1:5000
- in fase di approvazione definitiva si provvede ad allegare tutti gli elaborati coinvolti dalla presente variante, dal recepimento delle modifiche regionali e dalle contestuali rettifiche di errori materiali, che saranno illustrati in un apposito elenco ragionato.

## **5 - ALLEGATI**

A – ESTRATTO DELLA TAVOLA DI AZZONAMENTO VIGENTE

B – ESTRATTO DELLA TAVOLA DI AZZONAMENTO MODIFICATA

C – ESTRATTO DEL PREVIGENTE PIANO REGOLATORE INTERCOMUNALE

D – ESTRATTO DELIBERA CONSILIARE N° 15/22-04-2009

E – MODIFICA DELL'ARTICOLO 25 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

F – FOTO AEREA DEL SITO

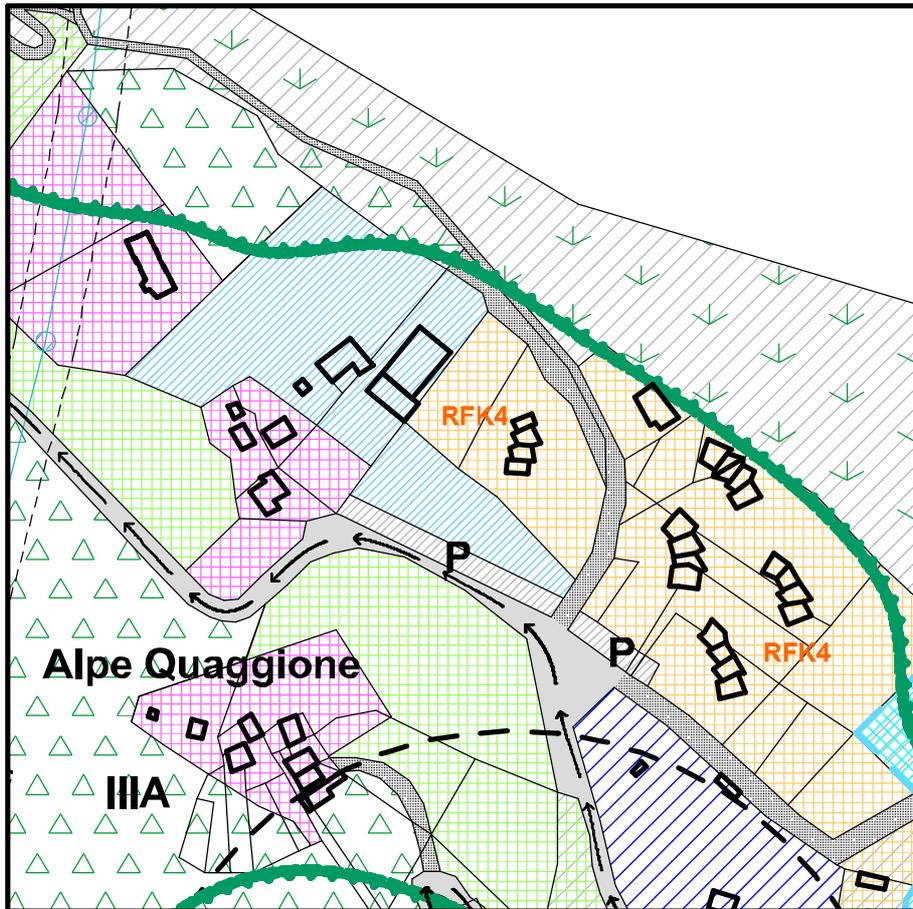
G – PLANIMETRIA DI DETTAGLIO

H - FOTO DEL SITO

I – SCHEDE MONOGRAFICHE “QUA 4”

I – ESTRATTO DELL'AZZONAMENTO ACUSTICO

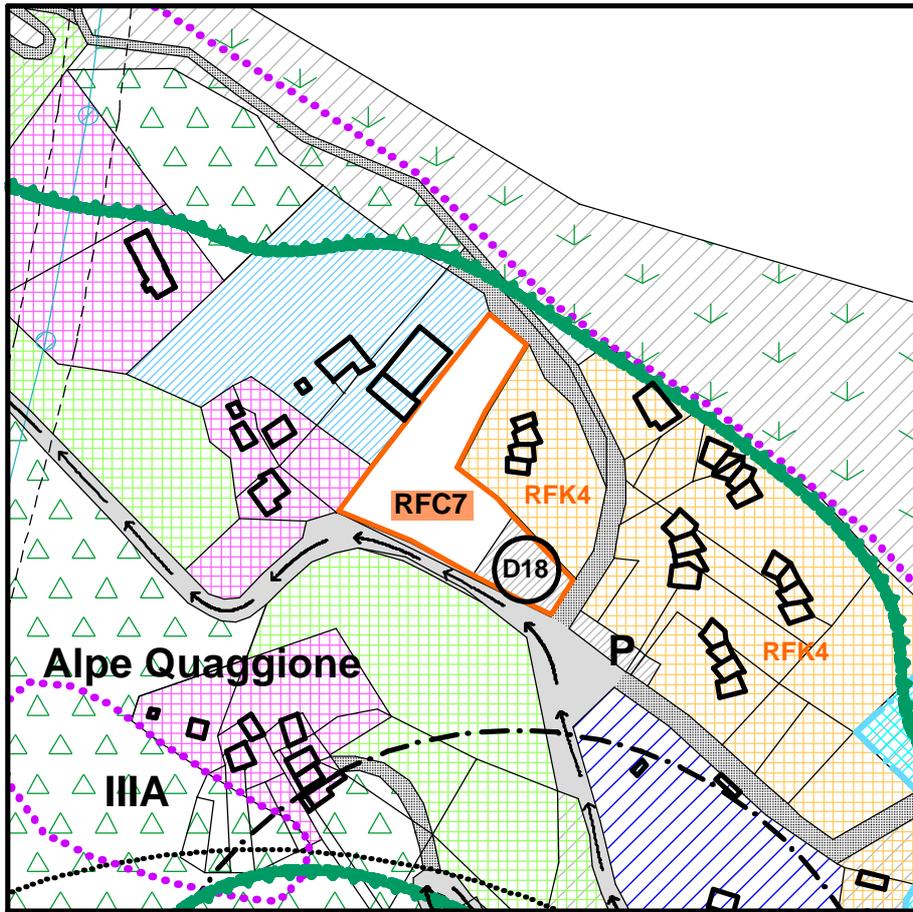
L –NUOVO ARTICOLO 15.7 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



PRGC (progetto definitivo approvato con D.G.R. n° 9-3127 del 9/12/2011)

**allegato "A"**  
- estratto della tavola di azzonamento vigente

scala  
1 : 2.000

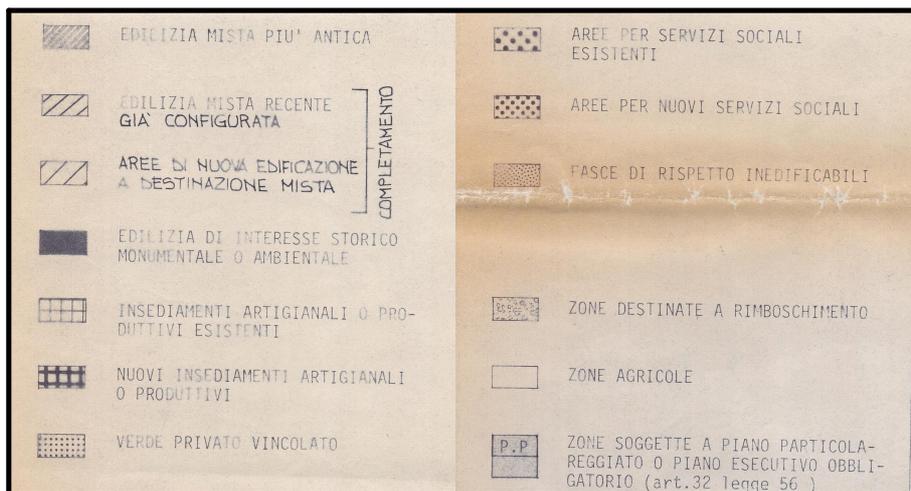
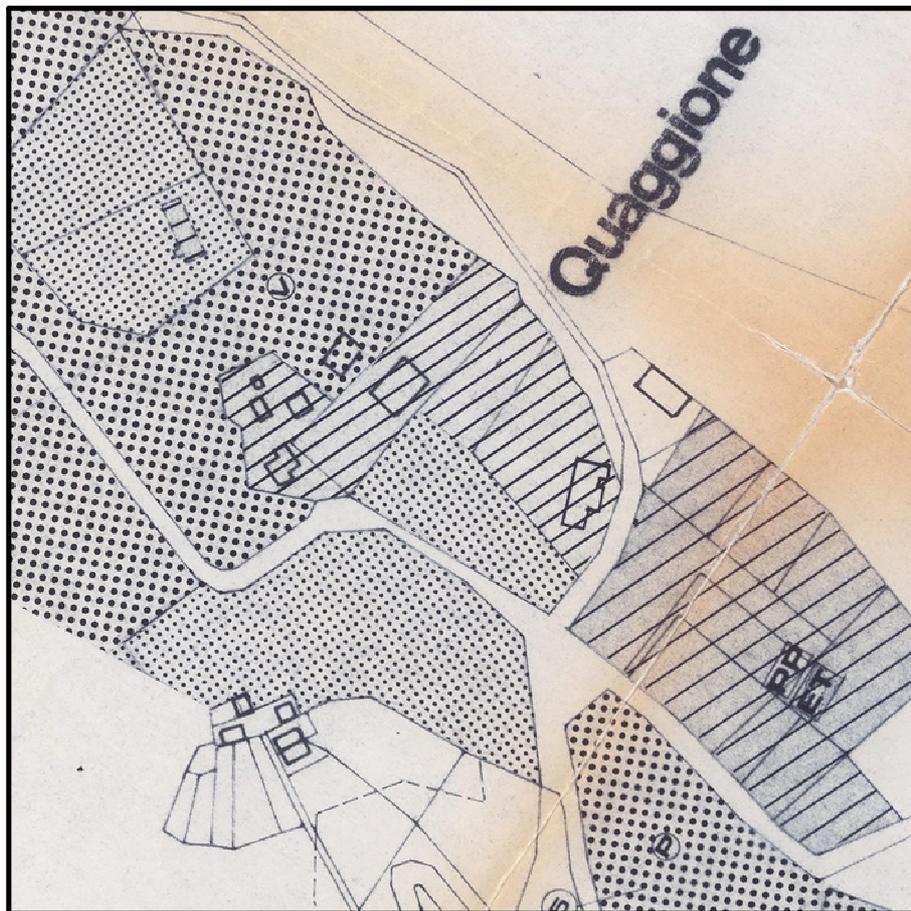


PRGC (variante n° 1 - in esame - Reparto RFC7)

**allegato "B"**

- estratto della tavola di azzonamento modificato

scala  
1 : 2.000



HCC0007.DOC

**COMUNE**  
**DI**  
**GERMAGNO**  
Provincia del Verbano Cusio Ossola

CODICE ENTE	CODICE MATERIA
DELIBERAZIONE N 15	

**Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale**  
- seduta pubblica

OGGETTO: Atto di Indirizzo in merito alla richiesta di variante al PRG-CM per cambio di destinazione d'uso presentata dal Signor Ricco Giuseppe.

L'anno DUEMILANOVE addì VENTIDUE del mese di APRILE  
alle ore 21,10, nella Sala delle adunanze. Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge vennero oggi convocati a seduta i componenti del Consiglio Comunale.  
All'appello risultano dunque ora presenti i Sigg.:

N. d'ord.		Pres.	Ass.
1	ROSSETTI Paolo	X	
2	POLETTI Gian Luigi	X	
3	VILLA Sergio		X
4	RIGOTTI Vilma	X	
5	CERUTTI Gianluca	X	
6	RUSCHETTI Gisella	X	
7	MEDICI Lorenzo		X
8	MARTINELLI Eliodoro		X
9	VILLA Eugenio	X	
10	BERTOLI Adriano	X	
11	RUSCHETTI Sandro	X	
12	MARTINAZZI Manuel	X	
<b>TOTALE</b>		<b>9</b>	<b>3</b>

Assiste l'adunanza l'infrascritto Segretario Comunale Dr. VECA Nella il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. Paolo ROSSETTI assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: Atto di Indirizzo in merito alla richiesta di variante al PRG-CM per cambio di destinazione d'uso presentata dal Signor Ricco Giuseppe.

Preso atto che con lettera assunta al ns. protocollo n° 653 del 06.04.2009, in qualità di proprietario degli immobili distinti in NCT Comune di Germagno Foglio 66 mappale 87, il Signor Ricco Giuseppe, residente in Feriolo di Baveno, al fine di poter realizzare un nuovo intervento edilizio per una nuova unità abitativa di circa 82 mq. di superficie lorda, chiede la possibilità di variazione di destinazione d'uso del terreno di cui sopra, oggi individuato in PRG come "area edificata di recente formazione ed area di interesse sociale privato";

Preso atto che a tal fine il proprietario si impegna a destinare una fascia del proprio terreno ad area parcheggio ad uso pubblico, così come già previsto nell' approvanda variazione al PRG-CM in itinere, realizzando a proprie spese la pavimentazione in asfalto ed a risarcire le spese tecniche necessarie ed occorrenti per la stesura della variante al PRG-CM;

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Considerato che la proposta di cui sopra potrà garantire un'immediata fruizione di un posteggio pubblico senza alcun onere a carico del Comune di Germagno;

Considerato anche che la realizzazione di un'unità abitativa nell'area oggetto di richiesta risulta compatibile con un corretto inserimento ambientale e che potrà apportare un incremento nelle casse comunali dovute ai maggiori introiti ICI;

Con voti unanimi FAVOREVOLI n: 9, espressi nei modi e forme di legge dai n. 9 Consiglieri presenti e votanti:

#### D E L I B E R A

1. Di valutare positivamente la richiesta pervenuta dal Signor Ricco Giuseppe e di auspicarne la fattiva realizzazione.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
f.to dott. Paolo ROSSETTI

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to dott.sa Nella VECA

REFERITO DI PUBBLICAZIONE  
(Art. 124 - 1° comma, D.Lg.vo 18/08/2000, n. 267)

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale, su conforme dichiarazione del Messo Comunale, che copia della presente deliberazione viene pubblicata in data 27/04/2009 all'Albo Pretorio ove rimarrà esposta per i 15 giorni consecutivi.

Germagno, li 27/04/2009

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to dott.sa Nella VECA

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'  
(Art. 134 - D.Lg.vo 18/08/2000, n. 267)

Si certifica che la presente deliberazione, non soggetta al controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune senza riportare, nei primi dieci giorni di pubblicazione, denunce di vizi di legittimità, per cui la stessa è divenuta esecutiva in data 27/04/2009 ai sensi del 3° comma dell'Articolo 134 del D.Lg.vo 18/08/2000, n. 267.

Germagno, li 07/05/2009

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to dott.sa Nella VECA

Copia conforme all'originale, ad uso amministrativo.

Germagno, li 27/04/2009



IL SEGRETARIO COMUNALE  
dott.sa Nella VECA

*Nella Veca*

PARERI IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA E CONTABILE

(Art. 49, primo comma, D Lg vo 18/08/2000, n. 267)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, primo comma, del D Lg.vo 18/08/2000, n. 267, il Responsabile del Servizio in ordine alla regolarità tecnica ed il Responsabile del Servizio Economico Finanziario in ordine alla regolarità contabile hanno espresso parere **FAVOREVOLE**

Germugno, li 27/04/2009

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
f.to dott. Paolo ROSSETTI

**LEGENDA:** ~~barato~~ = parti soppresse

## **ART. 25 - AREE PER ATTIVITA' TURISTICHE E DI RISTORO SOCIALI E PRIVATE**

**NOTA: IMMOBILI IN PARTE DI PROPRIETA' PRIVATA, APPARTENENTI AD ORGANISMI COLLETTIVI CON FINALITA' SOCIALI TURISTICO-RICREATIVE**

**INDIVIDUAZIONE E TOPONOMASTICA,**  
CON RIMANDO AI REPARTI ED AREE ATTIGUI PER DESCRIZIONE SINTETICA, PROFILO PAESAGGISTICO E AFFACCI PRINCIPALI

Fab.1- fabbricato ex "Gruppo Escursionisti Crusinallo" alla Colla: fabbricato ristorante (art. 12.6 – reparto AFK 6)

Fabb. 2-3-4- Ristorante/Albergo del Quagione e accessori "Museo" e tettoia (art. 12.13 – reparto AFK 13)

### **FINALITA' URBANISTICHE E ALTRI OBIETTIVI SPECIFICI:**

Fab. 1: riqualificazione e ampliamento del fabbricato

Fabb. 2-3-4: ampliamento con riordino dei fabbricati accessori ~~e formazione di parcheggio di uso pubblico presso il piazzale superiore~~

### **PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI	
		<i>FABBRICATO 1</i>	<i>FABBRICATI 2,3, 4</i>
V volume	max m3	esistente + 100%	esistente + 20% (NOTA)
Sc superficie coperta	max m2	esistente + 200%	esistente + 20% (NOTA)
Sp superficie permeabile	min %	50%	50%
H altezza della costruzione	max m	esistente	esistente
D/Dc/Ds distanze	min m	Cod. Civile, Strada e R.E.C.	Cod. Civile, Strada e R.E.C.

NOTA: l'ampliamento del fabbricato 2 è subordinato al riordino o demolizione, con sostituzione ed accorpamento, degli accessori 3, 4

### **DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

SP Sociale/Privata

TA TB Turistico-ricettiva: alberghiera e para-alberghiera

R Residenziale

CD Commerciale: bar-ristoranti

NOTE: attrezzature turistico-ricreative

tramite Piano di Recupero

alloggio di custodia, max 120 mq Sul

## Segue ART. 25 – AREE ATTREZZATE DI INTERESSE SOCIALE

### **MODALITA' PEREQUATIVE:**

Fab. 1 – l'ampliamento è subordinato alla formazione di idoneo parcheggio, anche su aree attigue.

~~Fabb. 2,3,4 – la formazione del parcheggio pubblico sul margine superiore Ovest del complesso Albergo del Quagione può avvenire tramite semplici permute e permesso di Costruire Convenzionato oppure tramite Piano di Recupero; in caso di mancato accordo tra le proprietà interessate, l'Amministrazione Comunale si riserva di procedere tramite Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio~~

### **INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

#### **VEDI TABELLA NORMATIVA (ELAB. 5)**

Per il fabbricato 1 è altresì ammessa la ristrutturazione urbanistica tramite Piano di Recupero

### **ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

7.1 costruzioni accessorie

7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano: sì, con divieto di nuove linee elettriche e telefoniche aeree

7.5 cabine tecnologiche

### **CATEGORIE DI FABBRICATI (ART. 8)**

II,D Di impianto non antico ma omogenei al contesto: Fab. 2

III,A Antichi di impianto, trasformati con elementi dissonanti: Fab. 1

III,B Secondo '900 dissonanti per morfologia o per utilizzo di materiali vistosi, poveri o precari: Fab. 3

III,C Autorimesse e manufatti isolati e marginali: Fab. 4

### **PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE PER I SINGOLI FABBRICATI (ART.9)**

#### **VEDI TABELLA NORMATIVA (ELAB. 5)**

#### **E FINALITA' A PAG. PRECEDENTE**

In caso di Piano di Recupero con Ristrutturazione Urbanistica, valgono per analogia i criteri definiti per le nuove costruzioni agri-turistiche nel SUE 7 (art. 18)

### **VINCOLI PRESENTI NELL'AREA (ART. 11)**

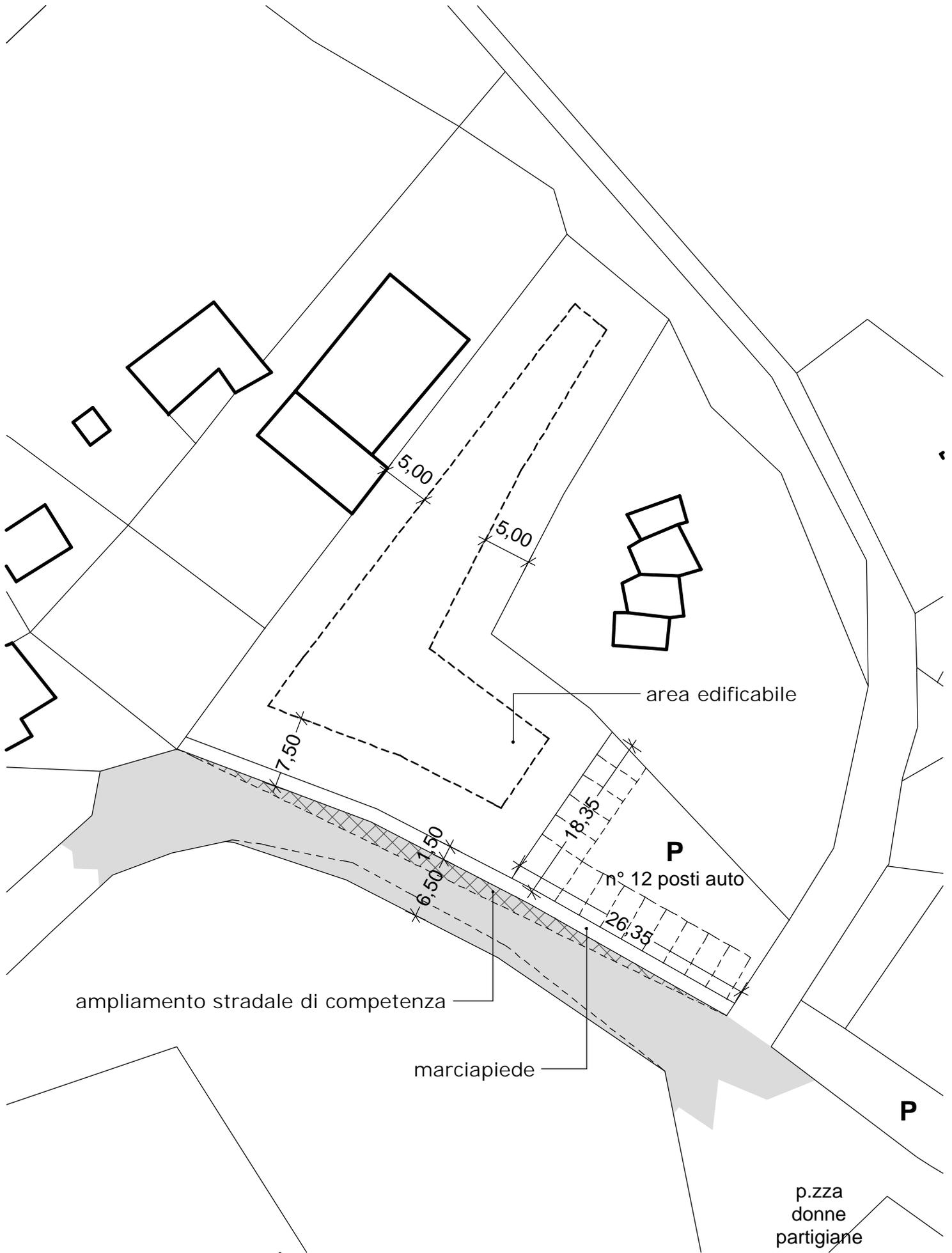
~~11.3.a - Vincolo idrogeologico: Fabb. 2, 3, 4 (correzione di errore materiale: vedi tavola 2/a/4)~~

#### **11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica:**

CLASSE II/A: intera area



**allegato "F"**  
- foto aerea del sito



**allegato "G"**  
- planimetria di dettaglio

scala  
1 : 500



FOTO 1 - VISTA DELL'AREA DA SUD, PIAZZALE DONNE PARTIGIANE



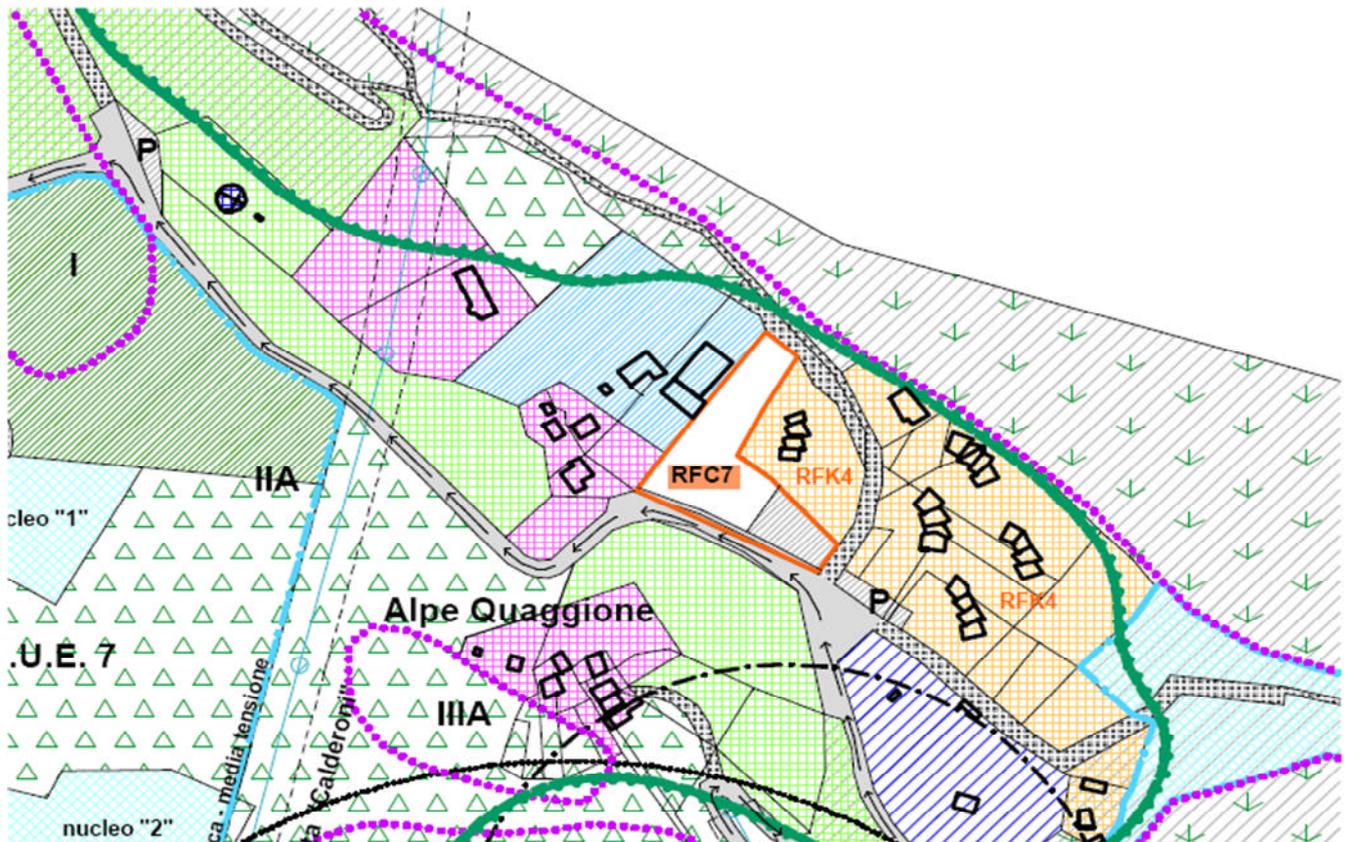
FOTO 2 - VISTA DELL'AREA DA SUD-OVEST, PIAZZALE DONNE PARTIGIANE



FOTO 3 - VISTA DELL'AREA DA NORD, STRADA DEL QUAGGIONE



FOTO 4 - VISTA DELL'AREA (E DEL RIFUGIO) DA OVEST, STRADA DEL QUAGGIONE

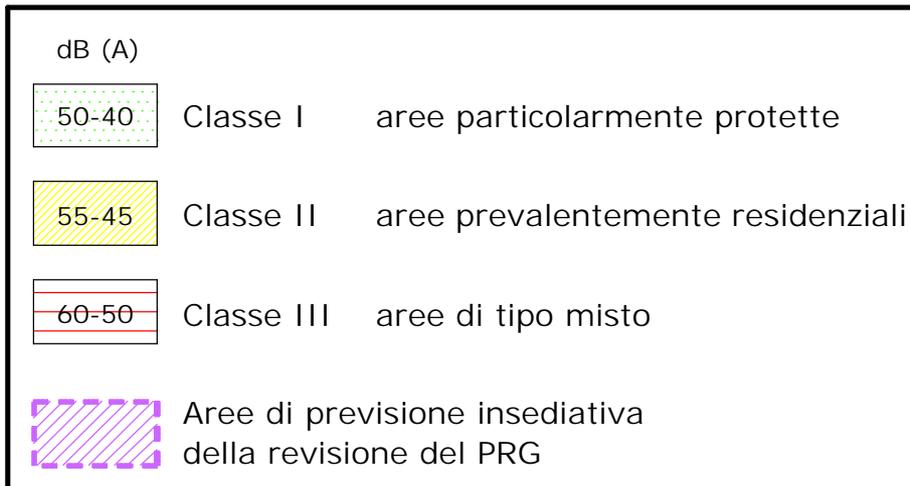
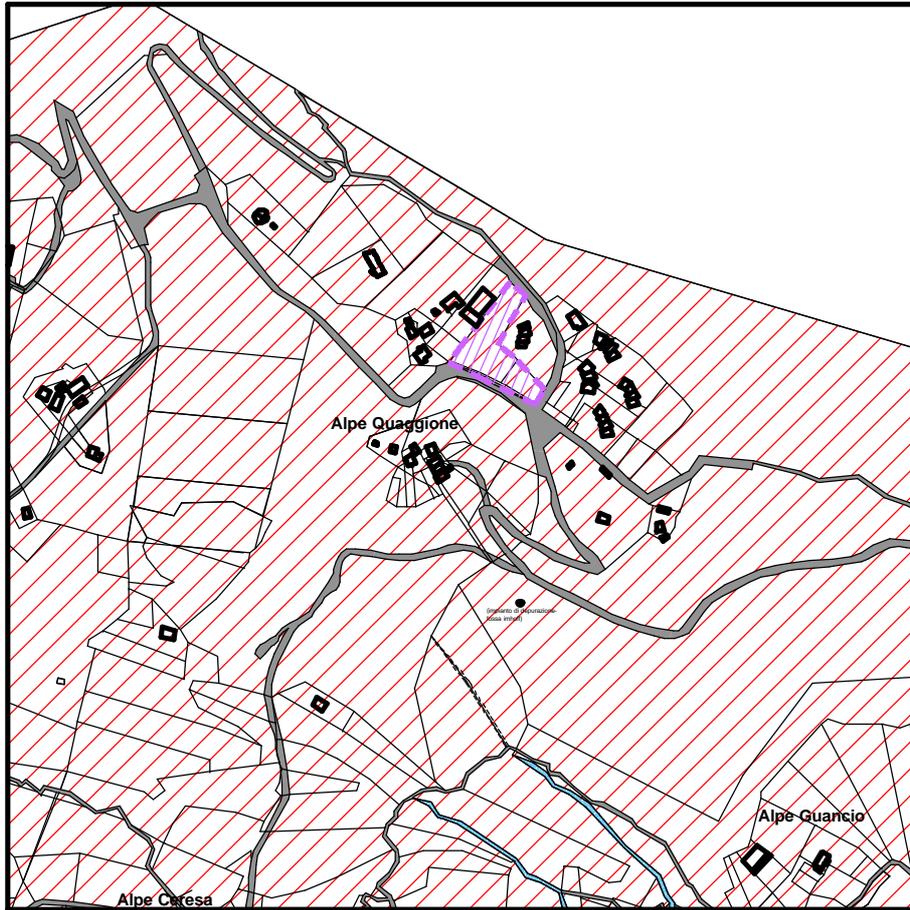


INTERVENTO QUA4			MODELLO GEOTECNICO DI RIFERIMENTO
Ubicazione	Località	Alpe Quaggione	0,3-1 m
	Insiediamento previsto	Area di completamento	
	Area interessata	Area a valle dell'Alpe Quaggione	
Inquadramento geologico	Geomorfologia	Area moderatamente acclive	$\phi = 30^{\circ}-32^{\circ}$ $\gamma = 1,7-2$ $c = 0-0,2$
	Geologia	Depositi glaciali sovrastanti rocce del basamento metamorfico	
	Idrogeologia	Depositi a permeabilità primaria medio-bassa	
Pericolosità naturale	Attività di versante	Possibili deflussi diffusi in occasione di piogge intense, localmente concentrati	1-1,5 m
	Attività torrentizia		
	Attività lacustre		
	Attività nivologica		
Geotecnica	Modello di riferimento	A: suolo B: depositi glaciali C: substrato (kinzigiti)	Classe III Beniawski $\gamma = 2,7$
	Incognite geotecniche	Stratigrafia di dettaglio e parametri geotecnici dell'orizzonte B	
Vincoli geologici	L.R.45/89	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	C
	D.P.R. n. 236/88	<input type="checkbox"/> Art. 5 <input type="checkbox"/> Art. 6 <input type="checkbox"/> Art. 7 <input checked="" type="checkbox"/> NO	
	C.P.G.R.08/05/96 n.7L	<input type="checkbox"/> I <input checked="" type="checkbox"/> IIA <input type="checkbox"/> IIB <input type="checkbox"/> IIIA	
Interventi operativi	Indagini specifiche	Individuazione quota piezometrica di eventuale falda acquifera	
	Opere di riduzione del rischio	Allontanamento acque sotterranee	

c: espresso in t/mc  
 $\gamma$ : espresso in t/mq

**allegato "I"**  
 - scheda monografica "QUA 4"

scala  
 1 : 2.000



## ART 15.7 - AREE EDIFICATE DI RECENTE FORMAZIONE , CONSOLIDATE

**LOCALITA': QUAGGIONE**  
**REPARTO RFC 7**

**TOPONOMASTICA : QUAGGIONE**

**ELENCO MAPPALI: 87**

**DESCRIZIONE SINTETICA:** area ineditata, attualmente a prato alberato, interclusa tra le aree edificate dei reparti AFK 13 e RFK 4 ed il complesso Rifugio-Ristorante-Albergo di cui all'Art. 25., articolata ad "L" in due porzioni, l'una sul crinale presso la strada principale a monte del piazzale "donne partigiane" e l'altra sul declivio a Nord-Est verso la bassa Valle Strona.

**PROFILO PAESAGGISTICO:** affacci con ampia visibilità sul lato Nord-Est da e verso la bassa Valstrona ed il Mottarone; sul fronte Sud-Ovest, verso la conca del Quaggione, la vista è limitata dal culmine del crinale che corre oltre la strada.

**PROFILO GEOLOGICO:** classe II/a - vedi INTERVENTO QUA4 nell'apposita "SCHEDE MONOGRAFICA "

**FINALITA' URBANISTICHE:** completamento di aree edificate su lotto intercluso e formazione di un parcheggio in ampliamento del piazzale "donne partigiane", con allargamento stradale e completamento delle connessioni pedonali; data la esposizione paesaggistica e la pendenza di parte dell'area, occorre controllare attentamente le dimensioni dei corpi di fabbrica e la sistemazione delle aree scoperte.

### **PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.4)**

INDICI CARATTERISTICI	VARIABILI	VALORI
V volume	max m <sup>3</sup>	300
Rc rapporto di copertura	max %	30%
Sp superficie permeabile	min %	50%
Np numero piani	max n°	1 *
H altezza della costruzione	max m	4,50
D/Dc/Ds distanze	min m	10-5-7

### **DESTINAZIONI D'USO (ART. 5)**

DESTINAZIONE PREVALENTE : RESIDENZIALE RE

ALTRE DESTINAZIONI AMMESSE:

TB Turistico-ricettiva: para-alberghiera

SP Sociale/Privata

PU Pubblica

**Segue ART. 15.7- AREE EDIFICATE DI RECENTE FORMAZIONE , CONSOLIDATE**

**LOCALITA': QUAGGIONE**  
**Segue REPARTO RFC 7**

**MODALITA' PEREQUATIVE:** viene posta a carico dell'intervento, tramite Permesso di Costruire Convenzionato, la realizzazione di un parcheggio come indicato in azzonamento, comprendendo tra le opere a carico dell'intervento:

- lo spianamento con muri di sostegno e parapetti ove necessario
- sottofondo drenante e pavimentazione in autobloccanti, con sistema di raccolta e smaltimento acque piovane
- marciapiede di collegamento con il reparto AFK 13 ed allargamento della strada al calibro di 3,25 m dalla mezzaria (vedi Art.28)

**INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI (ART. 6) :**

Dopo la realizzazione del nuovo fabbricato, saranno ammessi tutti i tipi di intervento, comunque nei limiti dimensionali di cui alla precedente tabella

**ALTRI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI (ART. 7)**

- 7.1 nuova costruzione
- 7.2 costruzioni accessorie
- 7.4 interventi di urbanizzazione e arredo urbano
- 7.5 cabine tecnologiche

**PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE ( CON ANALOGIA ALL'ART.9)**

TIPOLOGIA: villetta singola

MORFOLOGIA: copertura a falde inclinate min 20% max 35%. (45% solo per piode)

MATERIALI: copertura in piode, marsigliesi oppure cementegola (grigia o bruna); paramenti in pietra tradizionale, intonaco tinteggiato bianco/grigio/giallo oppure in laterizio

SISTEMAZIONE ESTERNA E ACCESSORI : progettazione organica unitaria

Si raccomanda attenzione all'art. 9.6 sui criteri di compatibilità ambientale

**APPROFONDIMENTI GEOLOGICI:** indagini come specificato nella "SCHEDE MONOGRAFICA QUADRO 4"

**VINCOLI PRESENTI NEL REPARTO (ART. 11)**

**11.3.a -Vincolo idrogeologico:**

intero reparto

**11.3.b - Vincoli geologico-tecnici - idoneità alla utilizzazione urbanistica**

**11.3.b.1 CLASSE II/a:** intero reparto