

Rapporto sulla particella — Varenna

L680, foglio 901, particella 285 · stato al 12.10.2026 · generato da registri pubblici ·
identificativo-catastale.pages.dev

In sintesi

Tema	Risultato
Identificativo catastale	L680, foglio 901, particella 285
Superficie (dalla geometria)	879 m ²
Zona sismica	zona 4 — la meno pericolosa ($ag \leq 0,05$ g)
Pericolosità INGV (ag, 10 % in 50 anni)	0,042 g
Zona climatica	zona E, 2.246 gradi giorno — riscaldamento dal 15 ottobre al 15 aprile, 14 ore al giorno
Natura 2000	no; entro ~500 m: IT2030601 Grigne
PGT – destinazione	Area agricola (Terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente); Area di valore paesaggistico-ambientale (Ambiti caratterizzati da elementi emergenti e particolari sistemi paesaggistici di caratterizzazione locale)
Sensibilità paesistica	classe 5 — Sensibilità molto elevata
Fattibilità geologica	classe 4 — fattibilità con gravi limitazioni
Vincolo paesaggistico (D.Lgs 42/2004)	Sì — Aree di notevole interesse pubblico: Paesaggio vallivo, intero territorio del comune di Varenna; Territori contermini ai laghi: Como (Lago di); Territori coperti da foreste e boschi: boschi di latifoglie a densità media e alta
Frane, alluvioni, PAI	Area a rischio molto elevato (RME)
Vincolo idrogeologico (RD 3267/1923)	no

1. Particella e comune

Campo	Valore
Comune	Varenna (LC), Lombardia
Codice catastale (Belfiore)	L680
Codice ISTAT	097084
Sezione	—
Foglio	901
Particella	285
Riferimento nazionale	L680_090100.285
Superficie dalla geometria	879 m ²
Fogli / particelle nel comune	16 / 2.327

La superficie è calcolata sul contorno della mappa catastale: non è la superficie catastale ufficiale della visura.

2. Rischio sismico

Il comune è in zona sismica 4 (la meno pericolosa ($ag \leq 0,05$ g)), secondo la classificazione regionale aggiornata a maggio 2025. Al punto della griglia INGV più vicino alla particella l'accelerazione orizzontale massima attesa con probabilità del 10 % in 50 anni su suolo rigido è 0,042 g. Le Norme tecniche per le costruzioni (NTC 2018) si applicano in ogni zona; per un edificio esistente conta la classe di rischio sismico stabilita da un tecnico.

3. Zona climatica e riscaldamento

Zona climatica E, 2.246 gradi giorno, casa comunale a 220 m. Accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile, 14 ore al giorno (DPR 74/2013, art. 4); il sindaco può ampliare periodi e orari con ordinanza.

4. Rete Natura 2000

Dove	Codice	Sito	Tipo
entro ~500 m	IT2030601	Grigne	ZPS (direttiva Uccelli)

5. Piano di Governo del Territorio e vincoli — Regione Lombardia

Dati della Regione Lombardia interrogati sul punto della particella: Tavola delle previsioni di piano dei PGT comunali, Attestato del Territorio e Sistema informativo beni e ambiti paesaggistici (SIBA).

Zona del PGT	Descrizione	Nota del comune	Scheda
Area agricola	Terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente	—	del 11.06.2014
Area di valore paesaggistico-ambientale	Ambiti caratterizzati da elementi emergenti e particolari sistemi paesaggistici di caratterizzazione locale	—	—

Scheda «Area agricola»: https://www.cartografia.servizirl.it/schede_pgt/097084/097084_20140611_AG_01.pdf

Tema	Valore
Classe di sensibilità paesistica	5 — Sensibilità molto elevata (scala da 1, molto bassa, a 5, molto elevata)
Classe di fattibilità geologica	4 — fattibilità con gravi limitazioni; 4a - zona 1 267/98 (studio pubblicato sul BURL il 11.06.2014)
Pericolosità sismica locale	Z1b — Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti
Carta del consumo di suolo	—
Classe acustica comunale	2

Vincoli paesaggistici (D.Lgs 42/2004, artt. 136 e 142)

Vincolo	Denominazione
Aree di notevole interesse pubblico	Paesaggio vallivo, intero territorio del comune di Varenna
Territori contermini ai laghi	Como (Lago di)
Territori coperti da foreste e boschi	boschi di latifoglie a densità media e alta

Decreto SIBA 488 — Paesaggio vallivo, intero territorio del Comune di Varenna; Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 10/09/1980, art. 136 c. 1 lett. c)d). Atto: https://www.cartografia.servizirl.it/mapsiba20/verbal_ba_siba/d488_1.pdf · Gazzetta: https://www.cartografia.servizirl.it/mapsiba20/gu_ba_siba/GU_488_Varenna.pdf

In area vincolata gli interventi che modificano l'aspetto esteriore dei luoghi richiedono l'autorizzazione paesaggistica (D.Lgs 42/2004, art. 146).

Rischi naturali e aree protette

Tema	Valore
PAI	Area a rischio molto elevato (RME)

Il PGT vigente e le sue norme tecniche (NTA) sono quelli approvati dal comune: la Tavola regionale ne è la trasposizione pubblicata dalla Regione. Per un atto ufficiale serve il certificato di destinazione urbanistica (CDU).

6. Cosa questo rapporto non copre

- Indici edificatori e norme tecniche (NTA) del PGT: sono nel piano del comune; solo il CDU fa fede.
- Beni culturali (vincolo monumentale, artt. 10–13 D.Lgs 42/2004) sui singoli edifici: chiedi al comune o alla Soprintendenza.
- Intestatari, rendita, ipoteche: visura catastale e ispezione ipotecaria all'Agenzia delle Entrate.

7. Prima del rogito

- Visura catastale e planimetria; verifica della conformità catastale e urbanistica (tecnico).
- Ispezione ipotecaria (gravami, pignoramenti).
- CDU per i terreni; APE per gli edifici.
- In zona sismica 1–2 o in area Natura 2000: valuta con un tecnico i vincoli sugli interventi.

Fonti e avvertenze

Cartografia catastale: Agenzia delle Entrate, licenza CC BY 4.0 (servizio INSPIRE WFS). Classificazione sismica: Dipartimento della Protezione Civile (CC BY 4.0). Pericolosità: INGV, MPS04 (doi:10.13127/sh/mps04/ag). Zone climatiche: DPR 412/1993, Allegato A (testo vigente, Normattiva). Natura 2000: Agenzia europea dell'ambiente (CC BY 4.0). PGT, Attestato del Territorio e SIBA: Regione Lombardia, Geoportale della Lombardia (CC BY 4.0). Servizi interrogati il 12.10.2026. Il rapporto descrive ciò che i registri pubblicano in quella data; non è un parere tecnico né legale e non sostituisce la visura né il CDU.