

PROVINCIA DI NOVARA  
**COMUNE DI POMBIA**



# **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

(ultimo aggiornamento al 03 novembre 2010)

- approvate con *Deliberazione della Giunta Regionale 22 dicembre 2008, n. 80-10399*
- integrate con le variazioni introdotte "ex officio" dalla Regione Piemonte
- integrate con le variazioni introdotte con *D.C.C. del 28 gennaio 2009, n. 2*
- integrate con le variazioni introdotte con *D.C.C. del 03 novembre 2010 n. 34*



## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **INDICE**

#### **TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI**

##### **CAPO I° - Norme generali**

- Art. 1 - Applicazione del P.R.G.I.
- Art. 2 - Trasformazione edilizia e urbanistica
- Art. 3 - Deroghe
- Art. 4 - Norme generali

##### **CAPO II° - Indici urbanistici ed edilizi: definizioni - Descrizione degli interventi e delle attività costruttive**

- Art. 5 - Indici urbanistici ed edilizi
- Art. 6 - Descrizione degli interventi

#### **TITOLO II° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.I.**

##### **CAPO I° - Strumenti di attuazione**

- Art. 7 - Modalità di attuazione del P.R.G.I.
- Art. 8 - Programma pluriennale di attuazione
- Art. 9 - Strumenti urbanistici esecutivi
- Art. 10 - Intervento diretto

##### **CAPO II° - Modalità degli strumenti urbanistici esecutivi**

- Art. 11 - Piano particolareggiato esecutivo (P.P.E.)
- Art. 12 - Piani delle aree da destinare a insediamenti produttivi
- Art. 13 - Piani delle aree da destinare a edilizia economica e popolare
- Art. 14 - Piani di recupero di iniziativa pubblica e privata
- Art. 15 - Piani esecutivi convenzionati obbligatori e di libera iniziativa
- Art. 16 - Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche
- Art. 17 - Strumenti urbanistici esecutivi: rapporti con la normativa di piano e standards

##### **CAPO III° - Intervento diretto**

- Art. 18 - Modalità dell'intervento diretto
- Art. 19 - Utilizzazione degli indici
- Art. 20 - Convenzione di cui agli interventi diretti
- Art. 21 - Sistemazione e sviluppo del verde
- Art. 22 - Decoro dell'ambiente urbano
- Art. 22 bis
- Art. 23 - Recinzioni

Art. 24 - Parcheggi

Art. 25 - Ritrovamenti archeologici, storici e artistici

### **TITOLO III° - PREVISIONI DEL P.R.G.I.**

#### **CAPO I° - Classificazione del territorio comunale**

Art. 26 - Classi di edificabilità

Art. 27 - Classe di edificabilità nulla (CN)

Art. 28 - Classe di edificabilità parziale (CP)

Art. 29 - Indagini geologico-tecniche relative a strumenti urbanistici esecutivi

Art. 30 - Indagini geologico-tecniche a corredo dei progetti delle singole opere pubbliche e private

### **TITOLO IV° - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN AREE DI INTERVENTO**

#### **CAPO I° - Aree pubbliche**

Art. 31 - Aree per attrezzature e servizi sociali

Art. 32 - Aree per infrastrutture pubbliche

#### **CAPO II° - Aree per insediamenti prevalentemente residenziali**

Art. 33 - Norme generali

Art. 34 - Aree ambientali e documentarie

Art. 35 - Aree residenziali esistenti

Art. 36 - Aree residenziali di completamento

Art. 37 - Aree di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale

#### **CAPO III° - Aree per insediamenti produttivi**

Art. 38 - Aree per insediamenti produttivi esistenti e di completamento

Art. 39 - Aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto

#### **CAPO IV° - Aree agricole**

Art. 40 - Aree per attività agricole

Art. 41 - Le aree del Parco Naturale della Valle del Ticino

### **TITOLO V° -VINCOLI LEGALI: LE FASCE E LE ZONE DI RISPETTO**

Art. 42 - Fasce di rispetto relative all'aeroporto milano malpensa, alla viabilità extraurbana, ai cimiteri, alle ferrovie e lungo le sponde di fiumi, torrenti e canali, ai depuratori ed ai pozzi a uso idropotabile

## **TITOLO VI° - NORME PARTICOLARI E FINALI**

Art. 43 - Misure di salvaguardia

Art. 44 - Norme finali

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I° - NORME GENERALI**

#### **ART. 1 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.I.**

Ai sensi della legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni, della legge 28/01/1977 n. 10 e della L.R. 05/12/1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni, gli interventi di conservazione, trasformazione ed uso del suolo ed i processi insediativi su tutto il territorio dei Comuni di Varallo Pombia, Pombia e Divignano, sono regolati secondo le disposizioni delle presenti Norme di Attuazione, che costituiscono parte integrante le previsioni ed indicazioni contenute nelle tavole di Piano e di cui posseggono medesima efficacia obbligatoria anche agli effetti delle misure di salvaguardia di cui alla legge 03/11/1952 n. 1902 e della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e successive modificazioni.

Le prescrizioni contenute nelle presenti norme od in altri elaborati del P.R.G.I. dovranno intendersi modificate, senza che si verifichi necessità di variante al P.R.G.I., in seguito all'entrata in vigore di norme di legge statali o regionali contenenti prescrizioni diverse e dichiarate prevalenti su contrastanti prescrizioni dei Piani Regolatore Generali.

Le modalità esecutive dell'intervento e le indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo contenute nelle schede geologico tecniche hanno carattere prescrittivo per la generalità degli interventi relativamente alle singole destinazioni d'uso (residenziali, commerciali, produttive, ecc.)

A far data dalla adozione del P.P.R. non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice (D.Lgs 22.01.2004 n. 42 e s.m.i.) interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26 e 33, in esso contenute, in quanto sottoposte alle misure di salvaguardia dei cui all'art. 143, comma 9 del Codice stesso.

Ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., art. 8, c. 4, le prescrizioni di cui al punto 2 dell'allegato A alla DCR n. 383-28587 del 5 ottobre 2004, così come definite dalle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale all'art. 1.3, comma 1, lettera d) "prescrizioni" (integrate e modificate ex-officio dalla delibera consiliare di approvazione) sono da considerarsi immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti degli interventi settoriali e dei privati.

## **ART. 2 - TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale prevista dal P.R.G.I. e dal relativo Programma Pluriennale di Attuazione, partecipa agli oneri ad esso relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a D.I.A. o a permesso di costruire da parte del Responsabile del Servizio.

Tutti gli interventi di trasformazione ed uso del suolo devono rispettare le indicazioni e prescrizioni del Piano di azionamento acustico; l'autorizzazione a costruire per gli interventi a destinazione residenziale per i quali la valutazione della compatibilità acustica esprime riserve, è subordinata alla realizzazione di uno Studio del Clima acustico che garantisca il rispetto dei limiti compatibili con la destinazione e le cui modalità dovranno essere concordate con l'Arpa di Novara.

**ART. 3 - DEROGHE**

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni del presente Piano limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico, ai sensi dell'art. 41 quater della legge n. 1150 del 17/08/1942 e successive modificazioni.

#### **ART. 4 - NORME GENERALI**

Il territorio dei Comuni di Varallo Pombia, Pombia e Divignano, ai fini dell'applicazione delle seguenti Norme, è classificato in aree d'intervento in funzione degli obiettivi di piano ed in rapporto alle destinazioni d'uso, ai tipi ed ai modi d'intervento specifico.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Preliminare di P.R.G.I. e non compresi nelle aree o nuclei di antica formazione e con carattere ambientale e documentario, nelle aree di strumenti urbanistici esecutivi vigenti o nelle aree sottoposte a vincolo specifico - ivi comprese le aree del Parco Naturale della Valle del Ticino -, sono consentiti, solo se espressamente specificato nelle norme e nelle prescrizioni delle singole aree, gli interventi per i quali, a norma dell'Art. 33 della L.R. 56/77, il rilascio della concessione o dell'autorizzazione non è subordinato all'inclusione nel P.P.A.

In particolare sono consentiti:

- a) interventi diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'Art. 13, 3° comma, lettera c) L.R. 56/77;
- b) modifiche interne necessarie per l'efficienza degli impianti produttivi, industriali, artigianali ed agricoli;
- c) ampliamenti, fino al 50 % della superficie coperta e comunque non superiori a 1000 mq. di solaio utile lordo, di edifici destinati ad attività produttive, purché non nocive e moleste.;
- d) variazioni alle destinazioni d'uso consentite dal P.R.G.I.;
- e) modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico - sanitari od al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20 % della superficie utile esistente; 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale;
- f) interventi urgenti da realizzare a tutela della pubblica incolumità.

Tali interventi sono ammessi nel rispetto delle norme di distanza dai confini e dai fabbricati.

Per gli edifici esistenti a distanze non conformi alle presenti norme sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni in allineamento alla distanza preesistente, purché la distanza tra gli edifici non sia inferiore a ml. 6.00 e nel rispetto, comunque, di quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, gli ampliamenti dovranno avvenire in allineamento o senza riduzione delle distanze preesistenti e, preferibilmente, dal lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

**CAPO II° - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI: DEFINIZIONI**  
**- DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI E DELLE**  
**ATTIVITA' COSTRUTTIVE**

**ART. 5 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

1) S.t. = superficie territoriale (vedi Art. 25 del Regolamento Edilizio)

(estratto da Reg. Edilizio Art. 25 - Superficie territoriale (St))

*E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m2], comprendente le superfici fondiariae (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.)*

2) S.f. = superficie fondiaria (vedi art. 24 del Regolamento Edilizio)

(estratto da Reg. Edilizio Art. 24. Superficie fondiaria (Sf))

*- E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m2], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.)*

3) U.t. = indice di utilizzazione territoriale ( mq/mq ) (vedi Art. 28 del Regolamento Edilizio)

(estratto da Reg. Edilizio Art. 28. Indice di utilizzazione territoriale (Ut))

*- L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale (Ut = Sul/St): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m2]/[m2].)*

4) U.f. = indice di utilizzazione fondiaria ( mq/mq ) (vedi Art. 27 del Regolamento Edilizio)

(estratto da Reg. Edilizio Art. 27. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf))

*- L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria (Uf = Sul/Sf): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m2]/[m2].)*

5) D.t. = Densità territoriale ( mc/mq ) (vedi Art. 30 del Regolamento Edilizio)

(estratto da Reg. Edilizio Art. 30. Indice di densità edilizia territoriale (It))

*- L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale (It = V/St): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m3]/[m2].)*

6) D.f = Densità fondiaria ( mc/mq ) (vedi Art. 29 del Regolamento Edilizio)

(estratto da Reg. Edilizio Art. 29. Indice di densità edilizia fondiaria (If))

*- L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria (If = V/Sf): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m3]/[m2].)*

7) S.c. = superficie coperta

L'area rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra compresi i corpi a sbalzo che siano compatibili come volume e corpi porticato, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda quando inferiori a ml. 1,50.

8) R.c. = rapporto di copertura ( Sc./ S.f.) (vedi Art. 26 del Regolamento Edilizio)

(estratto da Reg. Edilizio Art. 26. Rapporto di copertura (Rc)

- Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente (Rc = Sc/Sf): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.)

9) H = altezza (vedi Art. 16 del Regolamento Edilizio)

(estratto da Reg. Edilizio Art. 16. Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici quali vani scala, vani ascensore, locali per impianti tecnici e quant'altro specificato al comma 7.

4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

5. La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 21), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

Art. 17. Altezza della costruzione (H)

L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 16.)

10) S.l.p. =superficie lorda complessiva di pavimento (vedi Art. 21 del Regolamento Edilizio)

(estratto da Reg. Edilizio Art. 21. Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate

*dal perimetro esterno di ciascun piano.*

*2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:*

*a) ai "bow window" ed alle verande;*

*b) ai piani di calpestio dei soppalchi;*

*sono escluse le superfici relative:*

*c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala di uso comune ed ai vani degli ascensori;*

*d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;*

*e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;*

*f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;*

*g) ai cavedi.*

11) V = volume (vedi Art. 23 del Regolamento Edilizio)

*(estratto da Reg. Edilizio Art. 23. Volume della costruzione (V)*

*1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m<sup>3</sup>], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.*

*1. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.*

*2. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 16.)*

12) Distanze

Le distanze fra i fabbricati sono regolate dall'art.9 del D.I. 2/4/68 ed in particolare:

a) aree di cui all'art. 24 della L.R. n. 56 per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico od ambientale. Per gli ampliamenti concessi nelle aree degli insediamenti di carattere ambientale documentario valgono le distanze stabilite dalle Norme del Codice Civile;

b) nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente comma nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o piani esecutivi con previsioni planivolumetriche.

Per gli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti o sopraelevazioni in allineamento alla distanza preesistente, purché la distanza fra gli edifici non sia inferiore a ml. 6.00 e nel rispetto comunque di quanto previsto dall'art. 9 del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444.

13) *(stralciato)*

14) capacità insediativa residenziale teorica

Si definisce capacità insediativa teorica la quantità di popolazione teorica insediabile nell'edificio oggetto dell'intervento in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso.

Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 20 della L.R. 56/77, per ogni unità di popolazione corrispondono mediamente le seguenti dotazioni di volume e di superficie utile:

a) per interventi ad esclusiva destinazione residenziale: mc. 75/ab. o 25 mq./ab.

b) per interventi a destinazione mista in aree residenziali: mc. 90/ab. o 30 mq./ab.

Le dotazioni medie stabilite sono così precisate in relazione al tipo d'intervento ed alle caratteristiche tipologiche per destinazioni esclusivamente residenziali:

a) interventi di nuova costruzione

1- casa pluripiano plurifamiliare: mc. 75/ab. mq.25/ab.

2- casa isolata mono-bifamiliare: mc. 90/ab. mq.30/ab.

3- casa in linea od a schiera: mc. 90/ab. mq.30/ab.

b) interventi di ampliamento: mc. 105/ab. mq.35/ab.

c) interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia: mc.120/ab. mq.40/ab.

Dette superfici e volumi sono utilizzati per il calcolo della C.I.R.T. all'interno delle schede di normativa del presente P.R.G.I.

#### 15) Aree di pertinenza

Ai fini dei calcoli volumetrici e di tutti gli indici prescritti dal presente Piano deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti l'area di proprietà alla data di adozione del progetto preliminare del presente Piano Regolatore Generale Intercomunale. Nel caso di frazionamenti successivi a tale data, i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbono considerarsi asserviti, ai sensi del precedente comma ed in base ai nuovi indici di Piano, all'edificio od agli edifici esistenti sull'originaria proprietà unitaria.

#### 16) Piano abitabile (vedi Art. 18 del Regolamento Edilizio)

*(estratto da Reg. Edilizio Art. 18. Numero dei piani della costruzione (Np))*

*1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.*

*2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art. 16, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.)*

#### 17) Parete finestrata

S'intende il lato dell'edificio in cui prospettano locali d'abitazione od aperture finestrate, da cui è possibile l'affaccio.

#### 18) Area urbanizzata

E' un'area dotata delle seguenti opere:

- a) sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e l'accesso agli edifici;
- b) rete di distribuzione idrica e per lo smaltimento dei rifiuti liquidi;
- c) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e reti ed impianti di pubblica illuminazione.

19) Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta sono quelle indicate all'art. 51 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono considerate opere d'urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi.

20) Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, devono essere indicate dagli strumenti urbanistici esecutivi e negli atti di ogni singolo permesso di costruire e devono rispettare tutte le prescrizioni delle seguenti norme.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso in tutte le convenzioni, negli atti d'obbligo a cui è subordinato il permesso di costruire e nello stesso permesso di costruire.

21) Pertinenze e fabbricati accessori alla residenza

I fabbricati accessori alla residenza hanno la funzione di assolvere a fabbisogni ed esigenze connesse alla residenza aventi le seguenti principali destinazioni d'uso:

- autorimesse;
- laboratori familiari a carattere non produttivo;
- depositi e ricovero attrezzi vari;
- ricoveri per l'allevamento di animali domestici e da cortile.

Nelle aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario i fabbricati accessori staccati dal corpo principale non sono consentiti, se non previsti in strumenti urbanistici esecutivi.

Nelle altre aree possono essere realizzati a confine, accostati prioritariamente a pareti cieche eventualmente preesistenti; possono essere realizzati lungo i confini con proprietà pubbliche e private, purchè la loro altezza, all'estradosso ed al colmo della copertura, sia inferiore a ml 3,00; la loro distanza da pareti finestrate deve essere almeno pari a ml. 10,00 quando la loro altezza, all'estradosso ed al colmo della copertura, sia maggiore o uguale a ml 3,00.

I ricoveri per allevamento di animali domestici e da cortile debbono rispettare le distanze dai confini di ml. 5,00 .

## ART. 6 - DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi edilizi di cui al presente articolo saranno precisati dal Regolamento Edilizio nel rispetto delle seguenti definizioni, di cui alla Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27 Aprile 1984.

a) manutenzione ordinaria:

le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio;

b) manutenzione straordinaria:

le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) restauro e risanamento conservativo;

gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) ristrutturazione edilizia;

gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

e) ristrutturazione urbanistica;

gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

f) completamento;

gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate ed urbanizzate e disciplinate dalle presenti norme con specifiche prescrizioni relative alla densità, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici;

g) nuovo impianto;

gli interventi rivolti all'utilizzazione di aree inedificate e non urbanizzate.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto sono realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi.

**TITOLO II° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.I.**

**CAPO I° - STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

**ART. 7 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.I.**

Il Piano Regolatore Generale Intercomunale si attua mediante:

- a) Programma Pluriennale di Attuazione;
- b) Strumento Urbanistico Esecutivo;
- c) Intervento Edilizio Diretto.

## **ART. 8 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE**

IL P.P.A. viene redatto ai sensi dell'art. 13 della legge 28/01/1977 n. 10 ed in conformità alle prescrizioni degli artt.33-34-35-36-37 della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Esso ha il compito di promuovere e coordinare gli interventi pubblici e privati in coerenza con la programmazione consortile ed i bilanci comunali.

IL contenuto del P.P.A. è stabilito dall'art. 34 della L.R. 56/77.

Il P.P.A. fissa i tempi ed i termini entro i quali i proprietari, singolarmente o riuniti in consorzio, devono presentare l'istanza di concessione agli effetti dell'art. 13, comma 6°, della legge 28/01/77 n. 10.

Gli interventi ammessi in aree non comprese nei Programmi Pluriennali di Attuazione, semprechè non in contrasto con le prescrizioni di Piano Regolatore Generale, sono quelli descritti dagli articoli 33 della L.R. 56/77 e dall'art. 9 della legge 28/01/1977 n. 10.

## **ART. 9 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI**

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli definiti dall'art. 32 della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni:

- a) i piani particolareggiati di cui agli articoli 13 e seguenti della legge 117/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed agli articoli 38-39-40 della L.R. n. 56/77;
- b) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22/10/1971 n. 865 ed all'art. 42 della L.R. n. 56/77;
- c) i piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare di cui alla legge 18/04/1962 n. 167 e successive modificazioni ed all'art. 41 della L.R. n. 56/77;
- d) i piani di recupero di cui agli articoli 28 e 30 della legge 5/08/1978 n. 457 ed agli articoli 41 bis e 43 della L.R. n. 56/77;
- e) i piani esecutivi convenzionati obbligatori o di libera iniziativa di cui agli articoli 43-44-45 della L.R. n. 56/77;
- f) i piani tecnici di opere ed attrezzature di cui all'art. 47 della L.R. n. 56/77.

Per i piani esecutivi convenzionati si richiamano l'art. 45 della L.R. n. 56/77 in ordine ai contenuti delle convenzioni e l'art. 46 in ordine ai comparti d'intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

Ogni variazione introdotta dalla legislazione nazionale e regionale riguardante la caratteristica e natura degli strumenti urbanistici esecutivi, gli elaborati, le procedure, e le modalità di gestione, sarà automaticamente recepita dalle presenti N.T.A.

## **ART. 10 - INTERVENTO DIRETTO**

Ogni intervento diretto è subordinato al rilascio di specifico permesso di costruire.

In tutte le zone del territorio dove il rilascio del permesso di costruire non è subordinato all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi si applica l'intervento diretto.

L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici, Comune incluso, e da privati alle condizioni previste dalle seguenti norme.

Sono interventi diretti:

- gli interventi di ordinaria manutenzione e per le opere interne regolamentate dall'art. 26 della legge 28/02/1985 n. 47 con relazione asseverata al Sindaco sulle opere da compiersi;
- autorizzazione ai sensi dell'art. 56 della L.R. n. 56/77;
- concessione semplice ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/77;
- concessione convenzionata ai sensi dell'art. 7 della Legge 10/77;
- concessione gratuita ai sensi dell'art. 9 della Legge 10/77.

Ogni intervento di permesso di costruire comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area di pertinenza.

**CAPO II° - MODALITA' DEGLI STRUMENTI URBANISTICI  
ESECUTIVI**

**ART. 11 - PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO (P.P.E.)**

Il contenuto del P.P.E. è fissato dall'art. 38 della L.R. 56/77.

Gli elaborati sono quelli previsti dall'art. 39 della L.R. 56/77.

Le modalità di formazione, approvazione ed efficacia del P.P.E. sono indicate all'art. 40 della L.R. 56/77.

**ART. 12 -PIANI DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Il Piano è formato ai sensi dell'art. 27 della Legge 22/10/1971 n. 865 ed ha per oggetto aree destinate ad insediamenti produttivi.

Gli elaborati ed il procedimento di formazione, approvazione ed efficacia sono indicati rispettivamente agli articoli 39 e 40 della L.R. 56/77.

### **ART. 13 - PIANI DELLE AREE DA DESTINARE AD EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE**

I piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare sono formati ai sensi della legge 18/04/1962 n. 167 e 22/10/1971 n. 865 e possono essere soggetti tutti gli immobili, aree ed edifici compresi nei territori comunali nel rispetto delle relative N.T.A. e del dimensionamento fissato dall'art. 2 della Legge 28/01/1977 n. 10.

Per il contenuto ed il procedimento di formazione e di approvazione del Piano si applicano le norme di cui agli art. 38 e 40 della L.R. 56/77. Le norme specifiche di gestione ed attuazione sono indicate dalla legge n. 167/62 e 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni e da tutte le altre leggi che regolano la materia dell'edilizia pubblica.

In particolare l'art. 35 della legge 865/71 fissa le norme generali nell'uso delle aree espropriate dall'Amministrazione Comunale o da Consorzi di comuni e le caratteristiche delle convenzioni da stipulare con i soggetti attuatori.

#### **ART. 14 - PIANI DI RECUPERO D'INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA**

I piani di recupero sono regolati dagli Art. 27 e 28 della legge 5/8/78 n. 457 e dagli Art. 41 bis e 43 della L.R. n. 56/77. Il Comune, con specifica deliberazione, individua gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione del piano di recupero. I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte con progetti di piani di recupero. I piani di recupero, qualora il Comune accolga la proposta, sono formati ed approvati a norma dell'Art. 41 bis della L.R. 56/77.

Il piano di recupero disciplina gli interventi consentiti dal P.R.G.I. nelle specifiche zone.

**ART. 15 - PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI OBBLIGATORI E DI LIBERA INIZIATIVA**

La formazione ed il contenuto, i meccanismi di presentazione ed approvazione dei Piani Esecutivi Convenzionati Obbligatori e di libera iniziativa sono normati rispettivamente dagli articoli 43-44-45 della L.R. 56/77.

Il progetto di Piano Esecutivo comprende gli elaborati di cui all'art. 39 L.R. n. 56/77

Il contenuto della convenzione è stabilito dall'art. 45 della L.R. 56/77.

**ART. 16 - PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE**

I Piani Tecnici Esecutivi di opere pubbliche sono formati ai sensi dell'art. 47 della L.R. n. 56/77 e consistono nella progettazione coordinata, integrata ed unitaria, anche al fine di un'ordinata attuazione, di opere di varia natura e funzione per consentire vantaggi economici e funzionali.

**ART. 17 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: rapporto con la normativa di Piano e standards**

Con i piani urbanistici esecutivi possono essere promosse e realizzate organiche soluzioni planivolumetriche comportanti, tra gli edifici previsti, distanze inferiori a quelle minime fissate dalle presenti Norme.

L'indice volumetrico di riferimento deve intendersi come indice territoriale.

I piani urbanistici esecutivi devono localizzare le aree per opere d'urbanizzazione primaria e secondaria indicate specificamente dal Piano, nella planimetria e/o in normativa, secondo le quantità minime previste di legge.

In assenza di tale indicazione, avendo il P.R.G.I. già garantito in modo organico il rispetto degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, i singoli piani esecutivi non sono obbligati a prevedere aree per servizi da cedere od assoggettare all'uso pubblico, con la sola eccezione delle aree da destinare a parcheggio pubblico o privato di uso pubblico, ferma restando la monetizzazione della restante quantità di aree relative all'insediabilità prevista dallo strumento urbanistico secondo lo standard di legge.

### **CAPO III° - INTERVENTO DIRETTO**

#### **ART. 18 - MODALITA' DELL'INTERVENTO DIRETTO**

Nelle zone dove l'intervento diretto è subordinato all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alle condizioni previste dalle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 22/10 1971 n. 865 per i Piani di Edilizia Economica Popolare e delle convenzioni di cui all'art. 45 della L.R. n. 56/77 per tutti gli altri Piani Esecutivi.

Presupposti per il rilascio del permesso di costruire sono:

- 1) l'inclusione dell'area dell'intervento nel perimetro delimitato dal P.P.A. salvo che si tratti degli interventi di cui all'art. 33 della L.R. 56/77 e dell'art. 9 della legge 28/1/77 n. 10;
- 2) L'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo nelle zone in cui il rilascio del permesso di costruire è subordinato dal P.R.G. alla preventiva approvazione di esso, salvo le eccezioni ammesse;
- 3) la titolarità del diritto di proprietà, di superficie o d'uso sull'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede il permesso di costruire.

Il permesso di costruire è attribuita dal Responsabile del Servizio al proprietario, superficiario, usuario dell'immobile od aventi titolo con le modalità, le procedure e gli effetti di cui alla legge 17/08/42 n. 1150 - 28/1/77 n. 10 - 28/2/85 n. 47 e L.R. 5/12/77 e s.m.i.

Per gli immobili appartenenti allo Stato la concessione è attribuita a coloro che siano muniti di titolo al godimento del bene, rilasciato dagli organi competenti dell'Amministrazione.

Nel permesso di costruire sono indicati i termini d'inizio e d'ultimazione dei lavori.

La convenzione o atto d'obbligo è trascritta nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente prima del rilascio del permesso di costruire.

Per quanto riguarda la vigilanza sulle costruzioni, gli atti e le sanzioni relative alle inosservanze di legge e delle presenti Norme, si attuano i disposti di cui al titolo VII della L.R. n. 56/77 e della legge 28/2/1985 n. 47.

Per quanto non espressamente indicato al presente articolo valgono le norme contenute nell'art. 4 della legge 28/1/77 n. 10 ed agli articoli 49 e 50 della L.R. 56/77.

## **ART. 19 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI**

Gli indici d'utilizzazione fondiaria (U.f.) e le densità fondiarie (D.f.) indicati per ciascuna area indicata dal P.R.G.I. devono essere utilizzabili al massimo della potenzialità edificatoria quando l'intervento diretto è subordinato a strumento urbanistico esecutivo.

Le aree utilizzate per il calcolo di volumi e superfici, secondo gli indici di progetto, non possono essere utilizzate nuovamente per successive richieste di altri permessi di costruire, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona o d'uso, nonché fra aree non contermini, ad eccezione delle aree destinate ad attività agricola.

Negli strumenti urbanistici esecutivi l'indice fondiario di P.R.G.I. deve essere inteso come indice medio, fermo restando che, per i singoli lotti di intervento, tale indice può variare, in più od in meno, nella misura massima del 25%, nel rispetto della capacità insediativa massima di Piano e dei caratteri paesistico-ambientali e tipologico-insediativi della zona oggetto dell'intervento.

**ART. 20 - CONVENZIONE DI CUI AGLI INTERVENTI DIRETTI**

Le convenzioni da stipulare ai fini dell'applicazione dell'art. 7 della legge 28/1/77 n. 10 in sede di rilascio del permesso di costruire devono adeguarsi alla convenzione-tipo predisposta dalla Regione e contenere gli elementi di cui all'art. 49 della L.R. 56/77.

## **ART. 21 - SISTEMAZIONE E SVILUPPO DEL VERDE**

In tutto il territorio del P.R.G.I. è vietato l'abbattimento o l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore ambientale od urbanistico, salva autorizzazione motivata del comune interessato.

Alle domande di permesso di costruire dovrà essere allegato il progetto di sistemazione esterna dell'area di pertinenza con l'indicazione delle zone alberate, a giardino od a coltivo e le opere di sistemazione quali le recinzioni, le pavimentazioni, gli arredi fissi.

Con le nuove costruzioni, nelle aree per insediamenti prevalentemente residenziali, dovranno essere posti a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, alberi d'alto fusto nella misura di una pianta ogni 400 mq. di superficie fondiaria od essenze arbustive nella misura di un gruppo ogni 200 mq. di superficie fondiaria.

La scelta delle essenze delle alberature e degli arbusti deve essere fatta fra quelle tipiche dell'ecosistema "Valle del Ticino".

## **ART. 22 - DECORO DELL'AMBIENTE URBANO**

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza, così come i lotti liberi nelle aree a prevalente destinazione residenziale, vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà. Il Responsabile del Servizio ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, recinzioni, pavimentazioni, giardini ed aree verdi) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

## ART. 22 BIS

1) Ai sensi dell'art. 24 comma 13 della L.R. 56/77, viste le N.T.A. del P.R.G.C. vigente, subordina ogni intervento edilizio e di programmazione urbanistica, di cui al comma 4, alle prescrizioni del Piano di Riqualificazione Urbana del territorio comunale.

2) Nel caso di non disponibilità del suddetto Piano, ogni intervento edilizio e di programmazione urbanistica, di cui al comma 4, è subordinato al parere di una Commissione nominata e presieduta dal Sindaco, che, avvalendosi di tecnici qualificati, fornirà alla Commissione Edilizia i criteri di valutazione delle singole opere.

3) Detta Commissione, nominata e presieduta dal Sindaco, sarà composto da almeno due professionisti qualificati iscritti all'Albo degli Architetti, l'Assessore all'Urbanistica e l'Assessore alle Opere Pubbliche o loro delegati, ed il Responsabile dell'Ufficio Tecnico con funzioni di Segretario.

4) Il presente articolo vincola al Piano di Riqualificazione Urbana del territorio comunale le seguenti categorie d'intervento:

-intervento edilizi pubblici e privati;

-interventi di programmazione urbanistica, ivi comprese le varianti del P.R.G. di cui all'art. 17 della L.R. 56/77;

- accessi, mobilità e viabilità;

- infrastrutture;

- verde pubblico;

- arredo urbano;

manutenzioni straordinarie, di cui all'art. 22 delle N.T.A. e art. 33 della Deliberazione Regionale n. 548-9691, 07/1999;

- interventi illuminotecnica pubblici e privati.

5) La Commissione di cui al punto 2, attraverso la Commissione Edilizia, ha facoltà di esprimere diniego alla realizzazione delle opere di cui al comma 4 non conformi alle prescrizioni del Piano di Riqualificazione Urbana del territorio comunale o, in sostituzione, delle prescrizioni della Commissione valutante di cui al comma 2

## ART. 23 - RECINZIONI

Le recinzioni sono ammesse sull'intero territorio dei tre Comuni, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli specifici d'intervento e delle aree boscate, con le prescrizioni di cui alle presenti Norme .

La realizzazione delle recinzioni è solitamente complemento o pertinenza di edifici esistenti od in progetto; nelle aree agricole le recinzioni s'intendono complementari agli edifici esistenti od in progetto quando sono limitate alle aree di pertinenza degli edifici; queste sono computate sulla base del rapporto di copertura massimo ammesso del 15%. Un lotto in area agricola, adiacente ad un lotto edificato, può essere considerato area di pertinenza dell'edificio esistente nei limiti di una superficie pari a quella del lotto edificato, indicato dal P.R.G.I. come area residenziale esistente.

Gli arretramenti dal ciglio di strade pubbliche o d'uso pubblico sono così determinati:

- dalle strade statali e provinciali: ml. 1,50 con accessi a ml. 5,00;

- dalle strade comunali o private d'uso pubblico: ml. 1,00 con accessi a ml. 5,00.

L'arretramento dell'accesso carraio, in particolare ove questo non sia possibile, può essere sostituito dall'automazione del relativo cancello.

Le aree di arretramento dovranno essere disposte a verde e/o con marciapiede, secondo le prescrizioni dettate in sede del permesso di costruire a cura del frontista, il cui impegno è connaturato alla richiesta di permesso di costruire per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.

Nel caso particolare di recinzione che interessa un lotto contiguo a lotti edificati già dotati di recinzione, è ammesso, ove non sia previsto l'ampliamento o la rettifica della sede stradale cartograficamente indicati, l'allineamento della nuova recinzione a quelle preesistenti ed il completamento con la tipologia e l'altezza della recinzione preesistente.

Nelle aree ambientali e documentarie sono ammessi gli allineamenti esistenti: possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzione o completamento di muri di cinta d'altezza e tipologia pari al preesistente o limitrofo, quando il manufatto concorre a caratterizzare morfologicamente il contesto storico-ambientale (cortine, viottoli, antichi percorsi, ecc...).

Nelle aree residenziali esistenti o di nuovo impianto non sono ammesse recinzioni di tipo prefabbricato cieco né recinzioni con altezza superiore a ml. 1,50 con cordolo continuo, in calcestruzzo o pietra, di altezza superiore a ml. 0,70; la barriera superiore potrà essere in rete metallica con paletti in ferro oppure in cancellata di ferro o legno di semplice fattura od anche in muratura piena non continua per uno sviluppo non superiore al 50% dell'intera recinzione.

Nelle zone industriali sono ammesse recinzioni con altezza non superiore a ml. 1,80 .

Sul fronte di accesso come sui confini laterali sino a ml. 10 di profondità non sono ammesse recinzioni di tipo prefabbricato cieco.

Nelle aree agricole, fatte salve specifiche esigenze per recinzioni di aree destinate all'allevamento di animali od alla coltivazione di colture altamente specializzate (frutticoltura, orticoltura, florovivaistica ecc.), sono ammesse recinzioni con altezza massima di ml. 1,50 costituite da elementi semplici ed a giorno che consentano il passaggio degli animali selvatici.

## **ART. 24 - PARCHEGGI**

Oltre agli spazi di parcheggio pubblico previsti dal P.R.G.I. vanno previsti gli spazi necessari per la sosta degli autoveicoli, per tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni nelle seguenti quantità, comprensive degli spazi di manovra ed accesso:

1 mq. ogni 10 mc. per gli insediamenti residenziali, ivi comprese le autorimesse private;

20 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento per insediamenti produttivi, industriali od artigianali;

20 mq. ogni 5 posti a sedere per cinematografi, teatri, sale di conferenze, ecc.

100 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento per insediamenti commerciali, direzionali e turistico-ricettivi.

Tutte le aree a parcheggio per gli insediamenti extraresidenziali devono essere assoggettate all'uso pubblico; possono essere previste anche all'interno delle recinzioni (in quanto d'interesse e pertinenza esclusiva degli insediamenti previsti e delle specifiche utilizzazioni delle aree) purché vengano opportunamente segnalati e garantiti la disponibilità e l'uso durante l'esercizio delle attività insediate.

## **ART. 25 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI ED ARTISTICI**

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico, così come il rinvenimenti di ossa o comunque di resti umani, devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone comunicazione al Sindaco che, a sua volta, richiede l'intervento in particolare della Soprintendenza per i beni Archeologici.

I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Tutte le aree di interesse archeologico, indicate dalla Soprintendenza Regionale competente per materia, sono inedificabili, ai sensi dell'Art.13, ultimo comma, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i.

Qualsiasi mutamento dello stato dei luoghi di queste aree deve essere previsto in sede di Piano Particolareggiato, così come indicato dall'Art.24, terzultimo comma, della citata Legge Regionale.

## **TITOLO III° - PREVISIONI DEL P.R.G.I.**

### **CAPO I° - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

#### **ART. 26 - CLASSI DI EDIFICABILITA'**

Il P.R.G.I. individua le porzioni di territorio, rappresentate in scala 1:5000, in cui, per ragioni di instabilità di versanti, di squilibrio nel regime delle acque, di negatività delle caratteristiche geotecniche dei terreni, di presenza di valori ed equilibri geoambientali, gli interventi devono essere soggetti a vincoli specifici.

A tal fine il territorio è stato suddiviso in (due) classi di edificabilità, suddivise a loro volta in sottoclassi, a ciascuna delle quali corrispondono particolari vincoli descritti nelle presenti Norme di Attuazione.

Le classi di edificabilità sono definite nelle tavole GEO-D3 per Divignano, Tav. 7 per Pombia e GEO-V3 per Varallo Pombia.

Indipendentemente da tali vincoli permane l'efficacia dei vigenti vincoli idrogeologici di cui al R.D. 30/12/1923 n. 3267 ed al R.D. 13/2/1933 n. 215 .

I riferimenti al D.M. 21/1/81, riportati negli articoli seguenti, sono da intendersi altresì estesi al D.M. 11/3/1988.

#### **CLASSI DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA**

La Circolare 7/LAP e la N.T.E. distinguono le seguenti classi di zonizzazione:

##### **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. 1..03.88.

##### **Classe II**

Porzioni di territorio 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. 11.03.88 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.

##### **Classe IIIa**

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in rana, potenzialmente dissestabili, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77. Gli eventuali edifici isolati presenti all'interno della classe IIIA, ricadenti in aree di dissesto attivo, sono da intendersi soggetti alle limitazioni e vincoli della classe IIIB4.

##### **Classe IIIB (Enunciato generale, comune a tutte le sottoclassi distinte)**

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 ad esempio interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ecc.. Per le

opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77..

SOTTOCLASSE IIIB1 – non presente;

SOTTOCLASSE IIIB2 – In assenza degli interventi di riassetto territoriale saranno consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro. A seguito della realizzazione degli interventi di riassetto, saranno possibili interventi di:

risanamento conservativo

ristrutturazione

ampliamenti

completamenti

cambi di destinazione d'uso previa verifica del rischio

SOTTOCLASSE IIIB3 – In assenza degli interventi di riassetto territoriale saranno consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro. A seguito della realizzazione delle opere di riassetto, saranno possibili interventi di:

risanamento conservativo

ristrutturazione edilizia di tipo A così come definita dalla Circ. P.G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984.

SOTTOCLASSE IIIB4 – anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, comunque necessari per la mitigazione del rischio, saranno possibili solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Classe IIIc

Non presente

Tutte le sottoclassi proposte non esimono l'Amministrazione comunale dal predisporre un adeguato programma di monitoraggio e manutenzione delle opere esistenti, con cadenza annuale, e la realizzazione delle nuove opere di riassetto, ove previste, per la sicurezza delle aree insediate.

La rappresentazione delle classi di sintesi sulla Tav. 5 " Carta di sovrapposizione tra azionamento e carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:5.000 (adottata con D.C.C, n. 22 del 6.04.2006) non ha valore e che per tale rappresentazione deve invece essere fatto riferimento alle Tavv. n. 1 e n. 3 adottate con D.C.C, n. 8 del 24.03.2004, approvate con D.G.R. n. 25-5861 del 14.05.2007.

#### NORMATIVA TECNICA

1. Dovranno essere integralmente rispettate le indicazioni contenute nello studio geologico, facente parte integrante del P.R.G.C.
2. Ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle N.d.A. del PAI, il Comune è tenuto ad informare i soggetti attuatori delle previsioni urbanistiche, sulle limitazioni alle quali sono soggette le zone in dissesto e sugli interventi prescritti per la minimizzazione del rischio.
3. Nel certificato di destinazione urbanistica, il Comune dovrà inserire i dati relativi alla classificazione del territorio, in relazione al dissesto localmente presente; altresì dovrà richiedere al soggetto attuatore la sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e persone, derivanti dal dissesto segnalato.

4. In caso di eventuale difformità tra le presenti norme e quelle previste dalle N.d.A. del PAI, di cui agli artt. 13, 18bis, 21, 23 si considerano valide le prescrizioni normative del PAI.
5. Per qualsiasi intervento sul territorio, anche nelle zone in classe I di idoneità urbanistica, sia per opere pubbliche che per opere private, devono essere rispettate, ove previste, le norme del D. M. 11.03.88 “Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l’esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”;
6. Nelle aree in classe II di idoneità urbanistica devono essere attuati, in fase esecutiva nell’ambito del singolo lotto, gli approfondimenti geologici, idrogeologici e/o geotecnici finalizzati alla progettazione degli accorgimenti tecnici, necessari al superamento della (moderata) pericolosità geomorfologica, riportati nella Relazione geologico-tecnica e di seguito riassunti:

per i rilevati antropici: data l’incerta qualità dei riporti, si prescrive che vengano effettuate indagini geognostiche di dettaglio, per la parametrizzazione geotecnica di riferimento.

per le aree con falda freatica superficiale: si prescrive lo studio idrogeologico dell’area per valutare la possibilità di interferenza con eventuali locali interrati, eventualmente da non consentire.

per le fasce di territorio ubicate in prossimità dei versanti acclivi: poste al ciglio o al piede dei versanti acclivi soggetti a dissesti gravitativi, in caso di nuova edificazione, si prescrive l’esecuzione di verifiche di stabilità dettagliate del versante.

Per i terreni di copertura con mediocri caratteristiche geotecniche e modesta acclività: data le caratteristiche di modesta acclività e la presenza di coltri di sedimenti glaciali, di coperture eoliche e detritico-colluviali, si prescrive che l’edificazione in queste zone sia subordinata all’esecuzione di indagini geognostiche e geotecniche di dettaglio, atte a verificare la compatibilità delle opere in progetto con la stabilità dei versanti e le caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione.

Per le aree soggette ad esondazioni di moderata energia nella zona di C.na Campora: in questa zona il rilascio delle concessioni edilizie potrà avvenire a seguito di indagini idrogeologiche finalizzate all’individuazione di locali falde sospese, evitando comunque la realizzazione di locali interrati e provvedendo alla pulizia dei fossi colatori eventualmente presenti.

Per le aree ricadenti nella fascia C del PAI: le nuove edificazioni dovranno essere realizzate unicamente nel caso in cui non sia ragionevolmente possibile individuare siti maggiormente idonei nel territorio comunale e comunque vige per questa aree il divieto di realizzazione di locali interrati mentre deve essere prevista la sopraelevazione del piano di calpestio ad una quota compatibile con la piena di riferimento, evitando nel contempo che tali modificazioni non costituiscano un aumento del rischio per gli eventuali edifici esistenti nei dintorni.

7. L'edificato eventualmente ricadente nelle aree IIIA e non distinto in cartografia di sintesi deve essere assoggettato alle norme previste al punto 6.2 e 6.3 della N.T.E./99. In particolare si prevede che possa essere effettuata la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificato esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione oltre che, nel caso di modesti interventi, il cambio di destinazione d'uso che non implichi un aumento del rischio. In questi casi le ristrutturazioni e gli ampliamenti devono essere condizionati, a livello di singola concessione edilizia, all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica, sulla base di indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche, finalizzate a definire le condizioni locali di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Restano esclusi da questa norma gli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, quali le fasce A e B del PAI, le zone di frana attiva lungo le scarpate delle vallecole e dei terrazzi e le zone di esondazione lungo il Rio Riale, per i quali valgono le norme della classe IIIB4.
8. La realizzazione di opere infrastrutturali, di impianti tecnologici, di strutture accessorie, di strutture ricreative e di edifici agro-silvo-pastorali ricadenti nelle aree in classe IIIA di idoneità urbanistica, deve essere condizionata a specifici studi di dettaglio di un intorno significativo del territorio interessato, allo scopo di valutarne l'effettivo grado di pericolosità e di rischio, fatte salve altre disposizioni di legge più restrittive, con particolare riferimento alle N.d.A. del PAI, di cui al punto 4 precedente.
9. Per il reticolo idrografico devono essere applicate le seguenti norme:
  - a) è fatto divieto di effettuare coperture di corsi d'acqua di qualsiasi tipo e portata, anche con tubi o scatolari di ampia sezione (D. Lgs 152/99 art. 41): le opere di attraversamento di strade principali, minori o vicinali dovranno essere realizzate per mezzo di ponti, previa verifica della sezione minima di deflusso, ottenuta con adeguato studio geoidrologico e idraulico, e comunque evitando qualsiasi restrizione dell'alveo naturale a rive piene misurato a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica idraulica; è inoltre fatto divieto assoluto di edificare al di sopra di corsi d'acqua tombinati;
  - b) è fatto divieto di eseguire opere lungo i corsi d'acqua che possano comportare occlusioni d'alveo, anche parziali, incluse le zone di testata;
  - c) recinzioni e muri di contenimento longitudinali a corsi d'acqua devono essere realizzati in modo da non provocare restringimenti della sezione di deflusso e da consentire l'accesso all'alveo per le operazioni di manutenzione, controllo e pulizia;
  - d) deve essere garantita la piena percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde di corsi d'acqua interessati da opere idrauliche di protezione, ai fini ispettivi e di manutenzione;
  - e) deve essere garantita la costante sorveglianza e manutenzione delle opere di difesa e di riassetto esistenti e la pulizia sistematica e manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali e artificiali, che interessano aree antropiche esistenti e previste: in particolare deve essere effettuato, quando necessario, il disalveo dei corsi d'acqua, al fine di garantire la conservazione di un corretto profilo di equilibrio ed evitare pericolose divagazioni per sovralluvionamento; dovranno inoltre essere verificate le sezioni di deflusso nelle aree limitrofe agli insediamenti esistenti e previsti, adeguando quelle insufficienti;

- f) per qualunque corso d'acqua del reticolo idrografico minore, è prescritta una fascia di rispetto minima, inedificabile, non inferiore a 10 metri, intesa come arretramento del filo di costruzione, nella quale non potranno essere realizzati nuovi interventi edilizi, compresi box, pertinenze e simili; si ricorda che, anche se diversamente rappresentato nelle tavole di sintesi, tale fascia di rispetto minima di 10 m da ciascuna sponda dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico minore deve essere ascritta alla classe IIIA se ineditata e IIIB4 se edificata; in questa fasce sono ammesse le opere di interesse pubblico di cui all'art. 31 della L.R. 56/77;
  - g) per qualunque corso d'acqua del reticolo idrografico, iscritto nell'elenco delle acque pubbliche o con alveo pubblico o con lotto di proprietà demaniale, valgono le disposizioni del R.D. 523 del 25.07.1904 con particolare riferimento all'art. 96 (rif. Tav. 3 per la definizione del reticolo idrografico demaniale);
  - h) ai sensi dell'art. 3.7, punto 2.2 delle N.T.A del Piano Territoriale Provinciale, le fasce di rispetto dei corsi d'acqua di cui al primo comma dell'art. 29 della L.R. 56/77 sono le seguenti:
    - fasce di rispetto di dimensioni corrispondenti alle fasce fluviali A e B per il fiume Ticino;
    - fasce di rispetto di dimensioni corrispondenti alle fasce individuate dalla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, per i corsi d'acqua naturali e artificiali non interessati dalle fasce fluviali del PAI;
  - i) con riferimento alla determinazione delle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche, nonché quelli appartenenti al pubblico demanio ancorché non iscritti negli elenchi, ai sensi dell'art. 96 del T.U. approvato con R.D. 523 del 25.07.1904, le prescrizioni di PRG relative alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua assumono l'efficacia di "disciplina locale" ai sensi e alle condizioni previste dalla Circ. P.G.R. n. 14/LAP/PET del 08.10.98 e s.m.i.;
  - j) qualora risultassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto ai sensi del R.D. 523/1904 si applicano alla linea di drenaggio attiva, rimanendo di proprietà demaniale l'area abbandonata ai sensi e per gli effetti della L. 37/94 nonché in ragione dell'art. 32, comma 3, Titolo II delle N.d.A. del PAI;
10. Nelle aree caratterizzate da terreni con drenaggio difficoltoso, anche se non censite nell'ambito della cartografia di piano, si prescrive l'obbligo di effettuare adeguate impermeabilizzazioni e di mettere in opera sistemi per la bonifica dei luoghi; la medesima prescrizione si applica anche alle aree interessate da soggiacenza delle acque sotterranee in grado di interferire con l'edificato in progetto.
11. Nelle zone acclivi o poste alla base di versanti dovrà essere posta particolare attenzione alla regimazione delle acque superficiali che andranno captate e recapitate negli impluvi naturali; dovrà essere costantemente garantita la manutenzione di eventuali muretti a sostegno di terrazzamenti nelle aree limitrofe agli insediamenti esistenti e previsti, verificando il loro stato di conservazione;

12. Qualora sia necessario effettuare sbancamenti di scarpate e/o riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve e a lungo termine, la stabilità dei pendii.
13. dovrà essere predisposto un Piano di Protezione Civile esteso all'intero territorio comunale.
14. gli abitati sparsi ricadenti entro le fasce A e B del P.A.I., sono da ritenersi sottoposti a quanto previsto dagli Artt. 29, 30 e 39 delle N.T.A. del P.A.I.

Relativamente alle procedure che l'Amministrazione Comunale dovrà seguire per il rilascio di concessioni edilizie nelle aree comprese nella classe di zonizzazione IIIB, devono essere osservate le seguenti linee guida metodologiche:

1. secondo quanto previsto al punto 7.3 della N.T.E. alla Circ. 7/LAP, fatte salve le situazioni di grave pericolo, individuate nella cartografia tematica geologica, in assenza di interventi di riassetto sono accettabili, solo a seguito di opportune indagini di dettaglio, solo gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltre che gli adeguamenti igienico-funzionali, escludendo comunque la realizzazione di nuove unità abitative;
2. nelle zone in classe IIIB2, l'attuazione delle previsioni urbanistiche è inibita sino alla progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di riassetto indispensabili alla minimizzazione del rischio, alla loro realizzazione ed al collaudo con verifica della loro valenza tecnico-urbanistica. Le limitazioni d'uso del territorio in classe IIIB2 allo stato attuale ed il loro variare a seguito della realizzazione delle sistemazioni idrogeologiche, sono specificate nel capitolo precedente;
3. nelle zone in classe IIIB3, caratterizzate da pericolosità elevata, è da escludere la realizzazione di nuove unità abitative o completamenti ma sono ammessi solo interventi che comportino un modesto incremento di carico antropico, quali quelli che consentono l'utilizzo più razionale degli edifici esistenti ed il loro adeguamento igienico-funzionale. Gli interventi suddetti potranno essere realizzati solamente al termine dell'iter procedurale per la messa in opera delle sistemazioni per la difesa del territorio (progettazione, realizzazione, collaudo e verifica ai fini urbanistici delle opere di riassetto). Le limitazioni d'uso del territorio in classe IIIB3 allo stato attuale ed il loro variare a seguito della realizzazione delle sistemazioni idrogeologiche, sono specificate nel capitolo precedente;
4. nelle zone in classe IIIB4, caratterizzate da pericolosità molto elevata, è da escludere la realizzazione di interventi che comportino anche un modesto incremento di carico antropico. La messa in opera delle sistemazioni per la difesa del territorio (progettazione, realizzazione, collaudo e verifica ai fini urbanistici delle opere di riassetto) sono comunque indispensabili per la difesa dell'edificato. Le limitazioni d'uso del territorio in classe IIIB4, sono specificate nel capitolo precedente;
5. La procedura per la realizzazione degli interventi di minimizzazione potrà essere gestita dall'Amministrazione comunale o, in alternativa, da altri soggetti pubblici o da privati che hanno specifico interesse nell'attuazione delle previsioni urbanistiche.
6. A seguito del completamento dell'iter per la realizzazione delle opere di minimizzazione e riassetto da parte dell'Amministrazione Comunale o da altri soggetti competenti, sarà compito dell'Amministrazione Comunale condurre la verifica della loro funzionalità, in relazione alla minimizzazione del rischio per le aree ad esse sottese.
7. Secondo quanto previsto dalla Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare 7/LAP al punto 7.6, la verifica della minimizzazione o eliminazione del rischio deve essere condotta a

livello dell'intera area inserita in classe IIIB: non è possibile dunque condurre tale verifica a livello di singolo lotto edificatorio o delegarla al professionista incaricato del progetto di edificazione.

8. L'Amministrazione Comunale potrà avviare le procedure di realizzazione delle opere di riassetto e difesa del territorio delle aree in classe IIIB, avvalendosi anche dei "Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche" di cui all'art. 47 della L.R. 56/77.
9. in assenza delle necessarie opere di riassetto, nelle aree ascritte alla classe IIIB2 e IIIB3, saranno ammesse solo trasformazioni che non comportino un aumento del carico antropico;
10. cambi di destinazioni d'uso saranno ammessi solo a seguito dell'avvenuto riassetto e solo nelle sottoclassi che lo prevedono (ad esclusione delle sottoclassi IIIB3 e IIIB4);
11. A seguito di specifiche indagini, qualora le condizioni di pericolo lo consentano, saranno consentite nuove costruzioni di edifici per attività agricole e residenze rurali, connesse alla conduzione aziendale, se non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola.
12. Le aree ascritte alla classe IIIB dovranno essere inserite in un cronoprogramma delle opere di riassetto, nel quale sia esplicita la destinazione urbanistica delle opere suddette e siano individuate, per ciascuna opera, le porzioni di territorio da essa protette e/o a pericolosità e rischio minimizzato: il cronoprogramma dovrà essere elaborato in dettaglio nella fase attuativa del piano regolatore.

**Il Meccanismo attuativo delle opere di riassetto – Cronoprogramma** deve prevedere le seguenti fasi.

Per le aree già interessate da opere di difesa, dovrà essere compito dell'Amministrazione comunale verificarne la validità, in base a valutazioni tecniche redatte da professionisti competenti in collaborazione con l'Ufficio Tecnico Comunale, che dovranno stabilire se l'area risulta a rischio minimizzato oppure se necessitano ulteriori opere di completamento.

La procedura per la realizzazione delle opere di riassetto potrà essere gestita dall'Amministrazione comunale o, in alternativa, da altri soggetti pubblici o da privati che hanno specifico interesse nell'attuazione delle previsioni urbanistiche. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla messa in sicurezza dell'intera area classificata IIIB e non potranno quindi essere ridotti alla scala del singolo lotto edificatorio, o delegata a professionisti in fase di progettazione esecutiva.

Al completamento delle opere, che hanno specifica valenza di messa in sicurezza dell'area ad esse sottesa, ai fini urbanistici, sarà compito dell'Amministrazione comunale verificare il raggiungimento degli obiettivi di mitigazione del rischio e consentire l'attuazione delle previsioni del piano regolatore. Nel quadro normativo di riferimento, che dovrà divenire parte integrante delle Norme di Attuazione di Piano, saranno esplicitate le procedure di utilizzo delle aree in classe IIIB, successivamente alla realizzazione delle opere di riassetto.

Secondo quanto riportato al punto 7.10 della N.T.E. alla Circolare 7/LAP, per interventi che rivestono una certa importanza, è possibile prevedere una ottimizzazione dei tempi di esecuzione, avviando contemporaneamente la costruzione dell'opera di riassetto e la realizzazione delle opere di urbanizzazione o di edificazione, consentendo però la fruibilità degli edifici solo a seguito del completamento delle procedure previste dal cronoprogramma.

Inoltre si rammenta che parte integrante della messa in sicurezza dell'area è il programma di manutenzione ordinario e straordinario delle opere di riassetto presenti e la redazione del Piano di Protezione Civile per l'intero territorio comunale, quale misura non strutturale di

intervento, che tenga in particolare considerazione le zone inserite in classe III di idoneità urbanistica.

CRONOPROGRAMMA

LOCALITÀ	INTERVENTO RICHIESTO	FASE 1	FASE 2	FASE 3	FASE 4
C.NA MUSSO	REGIMAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE; SISTEMAZIONE AREE IN DISSESTO	PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA	REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO E VERIFICA OPERE	COLLAUDO E MESSA IN SICUREZZA DELLE AREE	MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE OPERE
AREA C.NA BRESSANELLA - CAMPO SPORTIVO - STAZIONE FS	REGIMAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE; SISTEMAZIONE AREE IN DISSESTO	PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA	REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	COLLAUDO E MESSA IN SICUREZZA DELLE AREE	MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE OPERE
RIO DELLA ROCCA	SISTEMAZIONE VERSANTE IN DISSESTO E OPERE IDRAULICHE DANNEGGIATE; ADEGUAMENTO PONTE CANALE SU R. ELENA	PROGETTAZIONE PRELIMINARE EFFETTUATA PER LE OPERE IDRAULICHE	REALIZZATO IL CONSOLIDAMENTO DEGLI EDIFICI IN TESTATA	COLLAUDO E MESSA IN SICUREZZA DELLE AREE	MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE OPERE
CASTELLO – S. VINCENZO	REGIMAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE; SISTEMAZIONE AREE IN DISSESTO	PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA	REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	COLLAUDO E MESSA IN SICUREZZA DELLE AREE	MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE OPERE
RIO RIALE	REGIMAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE; SISTEMAZIONE AREE IN DISSESTO PRESSO IL DEPURATORE COMUNALE; ADEGUAMENTO PONTE CANALE SU R. ELENA; SISTEMAZIONE FONDAZIONI	PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA	REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	COLLAUDO E MESSA IN SICUREZZA DELLE AREE	MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE OPERE

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.I. VIGENTE DEL COMUNE DI POMBIA**

	PILE PONTE FS; OPERE IDRAULICHE DI RIASSETTO				
C.NA MONTELAME - CASONE	INSERIMENTO NEL PIANO DI PROTEZIONE CIVILE	REDAZIONE PIANO DI PROTEZIONE CIVILE			EVENTUALI SISTEMI DI ALLERTAMENTO AUTOMATICI IN CASO DI PIENE
ZONA RICREO	REGIMAZIONE ACQUE METEORICHE	PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA	REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	COLLAUDO E MESSA IN SICUREZZA DELLE AREE	MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE OPERE

## **ART. 27 - CLASSE DI EDIFICABILITA' NULLA (CN)**

Le aree appartenenti a questa classe possiedono le seguenti caratteristiche:

- a) sono quasi totalmente inedificate (salvo che per la presenza di isolate abitazioni);
- b) presentano caratteristiche di propensione al dissesto, di rischio di vario genere o di particolarità geoambientali perché localizzati in:
  - CN1 - zone di frana o potenzialmente dissestabili per movimenti franosi; pendii soggetti o potenzialmente soggetti ad erosione da parte delle acque non incanalate;
  - CN2 - zone alluvionali dall'attività torrentizia o fluviale; zone di ristagno inondabili per scarso drenaggio; zone soggette alle fasce di rispetto di cui all'art.29 della L.R. 56/77;
  - CN3 - aree sottoposte a vincolo idrogeologico o comunque aree boscate che, per le loro caratteristiche, per l'acclività e la natura dei terreni dove sono impostate, si deve ritenere che esercitino funzione di difesa del suolo;
  - CN 4 - aree appartenenti al Parco del Ticino;
  - CN5 - aree soggette ad attività estrattiva.

Tutte queste aree devono ritenersi inedificabili; tuttavia si indicano qui gli interventi che, per motivi di pubblica e comprovata utilità, previ rigorosi accertamenti geognostici e geoambientali a scala opportuna ed adeguati accorgimenti tecnici, vi possono essere effettuati, pur di non aggravare la situazione di rischio esistente o di non alterare gli equilibri geoambientali presenti.

Tali interventi sono:

- opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al regime ed all'utilizzazione delle acque;
- opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti alla viabilità, alla produzione ed al trasporto dell'energia, alle telecomunicazioni ed allo smaltimento dei rifiuti;
- attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R.22/11/1978 n.69;
- strade al servizio di attività agro-silvo-pastorali ed estrattive della larghezza massima fra cigli di mt.5;
- uso agricolo del terreno, salvo i limiti previsti dalle norme relative alla gestione del patrimonio forestale;
- restauro e limitati ampliamenti degli edifici esistenti.

## **ART. 28 - CLASSE DI EDIFICABILITA' PARZIALE (CP)**

Trattasi di zone mediamente stabili che presentano moderati elementi di rischio o particolari condizioni geotecniche.

In tali aree i limitati elementi penalizzanti ai fini edificatori possono essere superati attraverso il rispetto delle norme tecniche od attraverso la realizzazione di interventi locali, chiaramente circoscritti alle singole edificazioni, da parte del privato richiedente la concessione.

Queste aree rientrano in uno dei seguenti tipi:

CP1 - terreni morenici e/o alluvionali, nei quali le caratteristiche geotecniche possono presentare elementi negativi;

CP2 - pendii stabili e colonizzati in cui la condizione di equilibrio può essere modificata da interventi edificatori;

CP3 - fasce spondali di corsi d'acqua minori in condizioni di equilibrio morfogenetico.

La classe CP1 contiene solo elementi penalizzanti relativi alla natura dei terreni.

Nelle classi CP2 e CP3 sono sempre presenti gli elementi penalizzanti della classe CP1, oltre ad elementi penalizzanti propri della classe che sono rispettivamente di natura morfologica ed idraulica.

Per gli interventi nelle aree in classe CP valgono le norme geotecniche previste dal D.M. 21/01/1981 per le opere di fondazione, le opere di sostegno, i manufatti di materiali sciolti, i manufatti sotterranei, i pendii naturali ed i fronti di scavo, gli insiemi di opere su grandi aree, le discariche e le colmate, gli emungimenti di falde idriche, i consolidamenti di terreno, i drenaggi ed i filtri.

Pertanto per tutte le opere da eseguirsi nelle aree appartenenti alla classe CP, nella fase di accertamento di fattibilità, deve essere effettuata un'indagine geologica e geotecnica per valutare la stabilità d'insieme della zona, prima ed a seguito della costruzione dell'opera in progetto e per individuare i problemi che la natura e le caratteristiche geotecniche dei terreni pongono nelle scelte delle soluzioni progettuali e dei corrispondenti procedimenti costruttivi.

In questa fase possono essere utilizzati dati geologici e geotecnici deducibili dalla letteratura specifica, fra cui in primo luogo quella redatta per la stesura del presente P.R.G.I. e da rapporti su lavori eseguiti nella stessa zona.

Nella fase di progetto esecutivo le indagini devono essere dirette ad approfondire la caratterizzazione geotecnica qualitativa e quantitativa del sottosuolo per confrontare le soluzioni possibili, scegliere quella esecutiva e definire i procedimenti costruttivi.

Nelle aree appartenenti alla classe CP2, per ogni tipo d'opera, deve essere anche eseguito un accertamento di stabilità dei pendii naturali, per determinare il grado di sicurezza del pendio nella situazione naturale ed in quella modificata dai lavori.

Nelle aree appartenenti alla classe CP3 deve essere sempre tenuta presente anche la necessità di consentire un adeguato drenaggio e scorrimento delle acque incanalate.

Pertanto in tali aree:

- salvo che per progetti d'interesse pubblico non è consentita la copertura dei corsi d'acqua, né l'edificazione sui tratti coperti;
- sulle fasce spondali non sono ammesse scarpate di materiali sciolti che non siano sostenute da adeguate opere di sostegno atte a sopportare anche eventi alluvionali e quindi a non essere scalzate od aggirate dalle acque di piena;
- le edificazioni non devono interferire negativamente con le opere di protezione o di utilizzo dell'acqua;
- ogni nuova opera deve in ogni caso consentire l'accesso pedonale all'alveo del corso d'acqua in periodo di portata media.

Per edifici od opere di rilievo che incidano sul terreno con carichi unitari rilevanti le scelte progettuali devono essere sempre basate sulla caratterizzazione geotecnica del terreno ottenute attraverso rilievi, indagini o prove, secondo le indicazioni del D.M. 21/01/1981 n.6. Nel caso di costruzioni di non rilevante entità, in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opere-terreno e che ricadano in zone già note, le indagini ed i rilievi possono essere ridotti alla raccolta di notizie e di dati in precedenza acquisiti sui quali si possa responsabilmente essere basata la progettazione; in tal caso possono essere omessi i relativi calcoli geotecnici di stabilità e della valutazione degli spostamenti e le soluzioni progettuali possono essere adeguate alla soddisfacente pratica locale, fermo restando l'obbligo di giustificare tali scelte con apposita relazione ai sensi del D.M. 21/01/1981.

## **ART. 29 - INDAGINI GEOLOGICO-TECNICHE RELATIVE A STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI**

Le indagini geologico tecniche relative alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono normate dal D.M. 21/01/1981 n.6 che fissa i criteri geotecnici da adottare nell'elaborazione di piani urbanistici e nel progetto di insiemi di manufatti che interessano ampie superfici e che possono comportare variazioni significative nelle condizioni del sottosuolo come nuovi insediamenti urbani ed industriali ( punto H.I.a.).

Tali indagini, che hanno carattere esecutivo di ciascun Piano, ma che non esaminano il progetto dei singoli edifici, non possono essere sostituite né dalla relazione geologico tecnica di P.R.G.I., che ha carattere di semplice fattibilità, né dalle indagini geologico tecniche previste dal D.M. 21/01/1981 per ciascuna singola opera: consentono di distribuire e localizzare i vari interventi sull'area in esame, in base alle caratteristiche dei terreni ed ai problemi di rischio esistente. Si tratta pertanto di un'analisi geologico-tecnica esecutiva, ma solo nei riguardi di un insieme di opere che possono essere anche molto disparate fra di loro e sulle cui tipologie costruttive singole l'indagine geotecnica non entra nel merito. Le norme specifiche da rispettare sono quelle previste dal D.M. 21/1/1981 punto H (fattibilità geotecnica di opere su grandi aree ).

Le relazioni e gli allegati tecnici relativi a tali indagini fanno parte integrante degli atti progettuali degli Strumenti Urbanistici Esecutivi.

**ART. 30 - INDAGINI GEOLOGICO-TECNICHE A CORREDO DEI PROGETTI DELLE SINGOLE OPERE PUBBLICHE E PRIVATE.**

Riguardano gli studi diretti ad approfondire la caratterizzazione geotecnica qualitativa e quantitativa del sottosuolo, la valutazione analitica alla scala di progetto degli elementi di rischio idrogeologico e di ogni altro elemento penalizzante di natura geologico-tecnica, al fine di confrontare le soluzioni possibili, scegliere quella esecutiva e definire i procedimenti costruttivi delle fondazioni e della sistemazione dell'area.

Ai sensi della vigente legislazione di carattere geologico e geotecnico l'approvazione dei progetti pubblici ed il rilascio del permesso di costruire sono condizionati ai seguenti disposti:

I) prima del rilascio del permesso di costruire il richiedente deve produrre dichiarazioni nelle quali uno o più professionisti abilitati in materia, a seguito d'indagini geognostiche e geotecniche, certifichino, in relazione alla natura del terreno interessato dalla costruzione e con riferimento al progetto delle strutture relative all'edificio ed alla sistemazione del terreno, il rigoroso rispetto delle condizioni di sicurezza. Tale dichiarazione fa parte, a tutti gli effetti, degli atti progettuali;

II) detta dichiarazione deve essere redatta ai sensi del D.M. 21/01/1981 e delle norme geologico-tecniche facenti parte delle N.T.A. del presente P.R.G.I.;

III) nel caso di costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno, la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo può essere ottenuta per mezzo della raccolta di notizie e dati sui quali possa essere responsabilmente basata la progettazione.

In questo caso i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione degli spostamenti possono essere omessi, ma l'idoneità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con apposita relazione;

IV) Il committente titolare del permesso di costruire, i professionisti incaricati degli accertamenti geognostici e geotecnici, il progettista delle strutture relative all'edificio ed alle sistemazioni del terreno, il direttore e l'assuntore dei lavori sono responsabili, per quanto di rispettiva competenza, di ogni inosservanza sia delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nel permesso di costruire;

V) qualora le aree oggetto dell'intervento siano soggette a vincolo idrogeologico, il rilascio del permesso di costruire da parte del Responsabile del Servizio Tecnico è subordinato alla presentazione del provvedimento autorizzativo emanato dal Presidente della Giunta Regionale ai sensi dell'art.30 della L.R. 56/77 e s.m.i. e della L.R. 45/89.

## **TITOLO IV° - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN AREE DI INTERVENTO**

Il territorio del Comune di Varallo Pombia, Pombia e Divignano è classificato in aree d'intervento, previsto o possibile, per la trasformazione urbanistica ed edilizia secondo le prescrizioni di P.R.G.I.

Come risulta dalle specificazioni grafiche contenute nelle tavole di Piano, le aree d'intervento sono così classificate:

- 1) Aree pubbliche:
  - a) aree per attrezzature e servizi sociali.
  - b) aree per infrastrutture pubbliche.
  - c) aree per servizi tecnologici.
- 2) Aree per insediamenti prevalentemente residenziali:
  - a) aree con carattere ambientale-documentario.
  - b) aree residenziali esistenti.
  - c) aree residenziali di completamento.
  - d) aree residenziali di nuovo impianto.
- 3) Aree per insediamenti produttivi:
  - a) aree per insediamenti produttivi esistenti e di completamento.
  - b) aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto.
- 4) Aree agricole:
  - a) aree per attività agricole.
  - b) aree del Parco Naturale della Valle del Ticino.

### **CAPO I° - AREE PUBBLICHE**

#### **ART. 31 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI**

Le destinazioni specifiche e prevalenti delle aree, in conformità all'art.21 della L.R. n.56/77, sono topograficamente illustrate negli elaborati grafici di Piano, con la sola eccezione delle aree il cui reperimento è previsto e prescritto in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

Per il complesso degli insediamenti residenziali, la cui dotazione minima è stabilita in 25 mq/ab., sono previste:

a) Aree per l'istruzione:

Sono aree destinate per le seguenti attrezzature :

A = asilo nido

Ma = scuola materna

Se = scuola elementare

SM= scuola media (la scuole media intercomunale esistente è localizzata in territorio del Comune di Varallo Pombia).

Le modalità d'intervento per gli edifici di nuova costruzione sono regolate dalle norme tecniche sull'edilizia scolastica contenute nel D.M. 18/12/1975.

Le aree per le attrezzature di nuovo impianto dovranno contenere spazi minimi per parcheggi pari ad 1/4 della SIp.

La realizzazione dei servizi scolastici spetta di norma alla pubblica amministrazione; la realizzazione di tali servizi è consentita anche a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese, anche nelle forme del Project financing, con progetto conforme alle

esigenze comunali, assumono la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, garantiti da apposita convenzione.

b) Aree ed edifici per attrezzature d'interesse comune.

Sono aree destinate per attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative.

La realizzazione di tali servizi spetta di norma alla pubblica amministrazione ed a tutti gli enti riconosciuti dallo Stato quali enti pubblici; la realizzazione di tali servizi è consentita anche a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica od assoggettata ad uso pubblico con progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, garantiti da apposita convenzione con controllo pubblico sul servizio.

Nelle nuove costruzioni dovranno essere garantiti una dotazione di parcheggi e spazi di sosta pari a 1/2 della SIp.

E' ammessa la costruzione di abitazioni esclusivamente al servizio dei custodi delle attrezzature.

Per le attrezzature comuni, ad eccezione di quelle religiose strettamente dedicate al culto ed alle funzioni religiose, valgono le norme e gli indici delle aree residenziali nelle quali tali interventi sono collocati.

Per le aree destinate ad attrezzature religiose, in particolare, si richiamano i disposti contenuti nella L.R. 7 marzo 1989 n.15 e nella circolare P.G.R. 19 aprile 1989, n.8/CIF esplicativa della stessa (B.U.R. n.17 del 26 aprile 1989).

c) Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

Sono destinate a parchi naturali ed aree attrezzate per il gioco e lo svago e per impianti sportivi coperti o scoperti.

La realizzazione delle attrezzature sportive può essere concessa anche a cooperative, associazioni sportive od altri enti sportivi ed a privati su aree in diritto di superficie con modalità da definire in sede di stipula di una convenzione che ne regoli tutti gli aspetti gestionali e normativi.

Il progetto viene realizzato conformemente alle esigenze comunali e collettive; la gestione regolata dall'apposita convenzione ha durata, di norma, non superiore a 30 anni ed è rinnovabile.

Nelle aree attrezzate con impianti sportivi si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria:

- per gli impianti coperti  $U_f = 0,50 \text{ mq/mq.}$
- per gli impianti scoperti  $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$

b) parcheggi 1mq. ogni 20 mq. di S.f.

d) Aree per spazi di sosta e parcheggio.

Sono aree destinate ad assolvere ai fabbisogni di sosta e parcheggio delle aree residenziali ed extra residenziali.

Dette aree sono acquisite ed attrezzate dalla pubblica amministrazione, ad eccezione delle aree per le quali il Piano prevede il solo assoggettamento all'uso pubblico.

e) Aree per attrezzature pubbliche d'interesse generale, di cui all'art.22 della L.R. n.56/77, per parchi pubblici urbani a livello sovracomunale.

In tali aree sono previsti e consentiti, con gli stessi identici parametri, gli interventi ammessi nelle aree di cui al punto c) del presente articolo.

Per gli insediamenti produttivi si prevede:

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi di nuovo impianto, con piano urbanistico esecutivo, nella misura del 20% della superficie territoriale di ciascuna unità locale di nuovo impianto.

- nelle aree esistenti e di completamento, nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamenti, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria.

Tali aree potranno essere piantumate o coperte purché siano garantiti il libero accesso e la totale fruibilità dei parcheggi;

- per gli insediamenti commerciali, direzionali e turistico ricettivi la dotazione di aree da destinare a parcheggio d'uso pubblico è pari al 100% della superficie lorda di pavimento dei nuovi edifici previsti con tali destinazioni.

Per gli edifici esistenti nel caso di interventi di ampliamento dovranno essere reperite aree da destinare a parcheggio d'uso pubblico nella misura del 100% della relativa superficie lorda di pavimento.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica nelle aree residenziali esistenti e nelle aree ambientali e documentarie la dotazione minima è già soddisfatta dalla previsione di aree per standards del P.R.G.I.: è quindi ammessa la monetizzazione al valore di costo reale di realizzazione di aree di parcheggio in superficie al momento del rilascio del permesso di costruire.

area pubblica da mantenere in naturalità

E' l'area lungo la SS32 individuata con la sigla N10 e con il numero 3 nella variante strutturale 2008 che, con l'applicazione degli indici di Piano (0,45 mc./mq e/o 0,15 mq./mq. - vedi tabella NTA1), esprime una capacità edificatoria di 4.450 mq. di S.l.p e/o 13.350 mc. Tale capacità deve essere trasferita, a mezzo di Strumento Urbanistico Esecutivo esteso gli ambiti PS2 e N10, nell'area PS2.

La relativa convenzione dovrà prevedere la contestuale cessione dell'area al Comune, quale area di compensazione ambientale, per essere destinata ad "area pubblica da mantenere in naturalità finalizzata a rafforzare il sistema di connessione tra gli ambiti edificati ed il territorio agricolo".

Tale area non potrà essere interferita da recinzioni, percorsi artificiali e/o essere utilizzata per la sosta.

## **ART. 32 - AREE PER INFRASTRUTTURE PUBBLICHE**

A) Oltre alle sedi delle linee ferroviarie Novara-Arona-Domodossola e Novara-Luino, le aree destinate alla viabilità ed ai trasporti ed allo svolgimento del traffico pedonale e veicolare sono:

- a) le sedi stradali, le loro pertinenze ed i nodi stradali;
- b) il sistema della viabilità pedonale;

L'indicazione grafica contenuta nelle tavole di Piano relativa al tracciato, alle relative fasce di rispetto, ai nodi stradali, può essere modificato limitatamente a successive precisazioni conseguenti i progetti esecutivi delle opere. Modificazioni sostanziali di tracciato costituiscono varianti di P.R.G.I.

In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni, ampliamenti o sopraelevazioni di edifici esistenti.

Le strade presenti sul territorio comunale, in base ad un criterio di gerarchia funzionale ed alle tipologie definite dal D.I. 01/04/1968 n. 1404) sono classificate in strade urbane ed extraurbane, le cui caratteristiche saranno definite in apposita planimetria guida, in scala 1:2000.

In detta planimetria saranno precisati i tracciati, gli innesti, le eventuali aree di sosta e parcheggio, le sezioni tipo con gli eventuali marciapiedi e percorsi ciclabili, anche in relazione a quanto previsto in appendice alla deliberazione del Consiglio Regionale n.532/8700 del 19/11/1979 ed al D.I. 01/04/1968 n. 1404), purché non costituiscano variazioni al P.R.G.I. come precisato al 2° comma.

La planimetria guida potrà essere aggiornata e modificata, con deliberazione di ciascun Consiglio Comunale, in particolare in occasione della formazione del P.P.A., senza costituire variante al P.R.G.I.

Per le strade pubbliche per usi agricoli la larghezza minima viene indicata rispettivamente in ml.4,50 di sezione utile.

Per le strade private la sezione utile minima è fissata in ml.6,00.

In sede esecutiva ed attrattiva i tracciati, le sezioni stradali e le corrispondenti distanze delle recinzioni potranno subire variazioni, senza costituire variante al P.R.G.I.: ciò in particolare ove sia motivato da particolari esigenze di carattere ambientale e morfologico dei luoghi (ad esempio: soppressione delle banchine laterali per allineamenti preesistenti di fabbricazione o muri di sostegno).

B) Aree per servizi tecnologici.

Sono destinate ad attrezzature tecniche, principalmente di enti eroganti servizi pubblici quali ENEL, SIP, acquedotto comunale, gas, depuratori, ecc.

C) Stazione Ecologica Intercomunale.

Si configura come presidio per il conferimento dei materiali di cui è fatto obbligo di raccolta differenziata, ad esclusione della frazione organica. E' destinata al deposito di rifiuti urbani, ad integrazione e complemento dei servizi di raccolta e trasporto presenti sul territorio comunale.

Sarà predisposta secondo le disposizioni normative della Legge Regionale n. 24/2002 e del D.M. n. 141 del 11/03/98 (Regolamento recante norme per lo smaltimento in discarica dei rifiuti e per la catalogazione dei rifiuti pericolosi smaltiti in discarica) tenuto conto delle eventuali disposizioni del Consorzio di bacino del Medio Novarese, di cui il comune di Pombia fa parte e che ha oggi funzioni di governo e coordinamento dei servizi di raccolta e conferimento dei rifiuti urbani nei comuni consorziati.

## **CAPO II° - AREE PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

### **Art. 33 - NORME GENERALI**

Sono le parti del territorio dei tre Comuni di Varallo Pombia, Pombia e Divignano destinate prevalentemente ad insediamenti residenziali.

Oltre alle residenze ed alle relative pertinenze ( autorimesse, laboratori di casa, sottotetti non abitabili, depositi di attrezzi agricoli, ecc.) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, sportive o religiose;
- attività commerciali al dettaglio (unità di vicinato e medie strutture di vendita) nel rispetto della tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo delle attività commerciali;
- ristoranti, bar, pubblici esercizi, attrezzature per attività culturali e per il tempo libero, attrezzature ricettive;
- servizi sociali pubblici o privati;
- artigianato di servizio ed artigianato di produzione, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o moleste, con superficie netta globale non superiore a 250 mq.

Le destinazioni d'uso extraresidenziali, ad eccezione degli edifici monofunzionali, sono, di norma, localizzate ai piani terra o primo: per le attività commerciali debbono essere individuate le aree a parcheggio in conformità a quanto prescritto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 25 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999.

Gli edifici destinati, alla data di adozione del Progetto Preliminare del presente Piano, ad attività in contrasto, possono mantenere tali destinazioni.

Le previsioni di P.R.G.I. si attuano mediante il rilascio di permessi di costruire e la formazione di strumenti urbanistici esecutivi (piani di recupero, P.E.C., Piani Particolareggiati) nelle aree appositamente perimetrate nelle tavole di P.R.G.I. o negli elaborati dei successivi P.P.A.

Le aree a prevalente destinazione residenziale sono così suddivise:

- a) aree ambientali e documentarie;
- b) aree residenziali esistenti;
- c) aree residenziali di completamento;
- d) aree di nuovo impianto.

Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica, nel rispetto della tradizione e della cultura locale, debbono rispettare la tipologia, composizione, materiali ed ogni altro parametro che ben si addica all'intorno edificato al fine di un armonico inserimento ambientale.

### Prescrizioni particolari

#### **DISTANZE**

Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni le distanze tra gli edifici, nelle aree ambientali e documentarie, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico artistico ed ambientale. Per gli ampliamenti concessi nelle aree di carattere ambientale e documentario valgono le distanze stabilite dalle Norme di Codice Civile.

Nelle altre aree per i nuovi edifici la distanza dai confini di proprietà deve essere di almeno ml. 5,00 con la distanza minima assoluta di ml.10,00 da e tra pareti finestrate; per gli edifici esistenti posti a distanze inferiori dai confini e dai fabbricati sono ammesse, nel rispetto delle altezze massime di P.R.G.I., la ristrutturazione e l'ampliamento, con sopraelevazione di un piano, in allineamento al perimetro esistente, purché la distanza tra gli edifici non sia inferiore a ml.6,00 e nel rispetto, comunque, di quanto previsto dall'art.9 del D.M. 1444/88.

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti è ammessa la costruzione a confine in aderenza a testate cieche preesistenti con limitati ampliamenti della profondità del corpo di fabbrica (+30%), fermo restando l'allineamento sul fronte strada.

In caso di pareti cieche ai confini del loro oggetto d'intervento edilizio che abbia una larghezza di fronte superiore a ml.7,00 od un'altezza superiore a ml.5,00 è obbligatorio l'accostamento del nuovo edificio.

Al fine di consentire la migliore utilizzazione delle disponibilità edificatorie del Piano, le Amministrazioni Comunali possono procedere, con proprie deliberazioni, alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento per l'edificazione a confine soprattutto quando il rispetto delle distanze rendesse alcuni lotti totalmente o parzialmente inedificabili.

Nel caso di edificazione a cortina in aderenza ad edifici esistenti posti a distanza inferiore a quella prescritta dalle presenti norme è ammessa una distanza dalle strade pari a quella dell'edificio esistente, a condizione che l'altezza del nuovo edificio non superi quelle dell'edificio esistente con una maggiorazione del 10%.

I Comuni possono imporre arretramenti sino al limite delle distanze prescritte ove prevalgano esigenze di salvaguardia delle infrastrutture stradali e di sicurezza.

Distanze inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme sono consentite nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche.

#### SOTTOTETTI

I sottotetti che siano funzionalmente connessi e di servizio esclusivo, nell'uso, all'unità immobiliare sottostante, che non comportino aumento di carico urbanistico e che costituiscano, a catasto, servizio complementare all'abitazione, sono considerati non abitabili, pertinenze dell'abitazione ed esclusi dal computo delle superfici lorde di pavimento e quindi dei volumi a norma dell'art.5 delle N.T.A. del P.R.G.I. vigente, quando:

- a) abbiano una superficie (con altezza minima uguale o superiore a ml.2,00) pari o non superiore al 50% dell'alloggio, di cui costituiscono pertinenza;
- b) abbiano un'altezza media e/o un rapporto di aeroilluminazione inferiori a quelli regolamentari (rispettivamente ml.2,70 ed 1/8 della superficie di pavimento);
- c) non siano utilizzati o ripartiti in locali diversi, con la sola eccezione dei servizi igienici o di locali non aerati.

Negli edifici esistenti gli interventi di recupero dei sottotetti non abitabili sono ammessi, anche con la formazione dei necessari collegamenti verticali, con semplice DIA o permesso di costruire.

Negli edifici esistenti i sottotetti che abbiano invece i requisiti dell'abitabilità anche limitatamente all'altezza media, possono essere recuperati alla residenza, anche se non collegati all'alloggio sottostante ed anche con interventi limitati al solo sottotetto, purché siano garantiti i rapporti di aeroilluminazione con serramenti in falda, abbaini o mediante il ricavo di terrazzi a pozzetto e sono da comprendersi nel computo della S.L.P.

Nelle aree ambientali e documentarie l'apertura di serramenti in falda od il ricavo di terrazzi a pozzetto non devono interessare più del 10% della falda di copertura.

Per gli edifici vincolati in base alla legge 01/06/1939 n.1089 il rilascio del permesso di costruire è subordinato al parere della competente Soprintendenza, limitatamente, comunque, ai soli interventi di restauro e risanamento conservativo (L.R. 56/77: art.24, 4° comma).

## RECUPERO

Nel caso di interventi a destinazione residenziale con mutamento di destinazione d'uso in edifici esistenti o parti di edifici esistenti aventi locali con altezza inferiore a quella regolarmente prescritta o requisiti d'illuminazione non conformi alle norme in vigore è ammesso:

- 1) il mantenimento delle altezze e dei rapporti illuminotecnici esistenti nei locali aventi caratteristiche catastali o tipologico-funzionali di tipo residenziale;
- 2) il mantenimento delle altezze e dei rapporti illuminotecnici esistenti, nel recupero agli usi consentiti, dei locali aventi destinazioni originarie diverse da quelle residenziali, purché tali altezze non siano inferiori a ml. 2,50 ed i rapporti di aereo-illuminazione non siano inferiori a 1/10.

Il Responsabile del Servizio, sentita la commissione edilizia, può prescrivere il rispetto del rapporto aereo-illuminante e delle altezze regolamentari, qualora si verifichi che la modifica allo stato di fatto degli orizzontamenti e delle aperture esterne non arrechi pregiudizio agli aspetti statici, tipologici funzionali ed architettonici dell'edificio e dell'ambiente.

Considerato che l'adeguamento delle altezze dei locali aventi caratteristiche catastali o tipologico-funzionali di tipo residenziale non determina aumento di carico urbanistico, tali interventi sono ammessi anche in deroga agli indici dell'area.

Il recupero a destinazione residenziale di superfici o volumi a destinazioni diverse (rustici, casseri, ecc.) non compresi nelle aree ambientali e documentarie- per le quali valgono le specifiche indicazioni di Piano- sono sempre ammessi purché la distanza da e tra pareti finestrate di edifici prospettanti non sia inferiore a ml.8,00.

Nel caso di interventi vicino al nucleo residenziale esistente, l'edificazione dovrà avvenire, possibilmente, in prossimità dello stesso.

## LE SCELTE PROGETTUALI

Tutti gli interventi di recupero, ristrutturazione e nuova costruzione debbono fare riferimento al Piano di risanamento e la qualità dell'aria ed alle linee guida per la bio edilizia e tendere:

- all'ottimizzazione dello sfruttamento della luce naturale ai fini del risparmio energetico e del comfort visivo;
- a favorire l'impiego di materiali riciclati e/o di recupero, per diminuire il consumo di nuove risorse;
- a ridurre i consumi di acqua potabile per l'irrigazione di aree verdi e servizi igienici mediante vasche di accumulo con volume di:
- servizi igienici (alimentazione cassette di scarico WC):

$$V = S.l.p./40 \times 60 \text{ l/giorno} \times 15 \text{ giorni}$$

- irrigazione delle aree verdi:

$$V = 0,8 \text{ l/mq./giorno} \times 30 \text{ giorni} \times \text{sup. area verde}$$

- ad evitare l'impiego di combustibili fossili, prevedendo l'utilizzo di combustibili da biomassa o di energia rinnovabile e/o, in caso di oggettiva difficoltà all'utilizzo di fonti alternative, di gas metano, fermo restando che l'eventuale utilizzo di sistemi fotovoltaici dovrà assicurare adeguate schermature ed integrazioni nel complesso architettonico;

- a prevedere, in presenza di più nuclei abitativi, la dotazione di impianti centralizzati in grado di consentire la termoregolazione e la contabilizzazione del calore per ogni singola unità abitativa.
- assicurare una superficie permeabile del lotto maggiore del 30% per interventi di ristrutturazione e del 40% per interventi di nuova costruzione.

## ART. 34 - AREE AMBIENTALI E DOCUMENTARIE

Sono le parti del territorio comunale, individuate ai sensi dell'art.24 primo comma della L.R. 56/77, con riferimento particolare alla Tavola 1:750; tali aree sono interessate dalla presenza di agglomerati urbani aventi carattere ambientale e documentario, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Sostanzialmente tale classificazione è riconducibile ai "nuclei di antica formazione" identificabili con tessuti urbani organizzati in isolati, densamente edificati, morfologicamente caratterizzati, all'interno dei quali sono anche presenti tipologie apprezzabili dal punto di vista dell'impianto planimetrico, dello schema morfologico di facciata, dell'utilizzo di materiali di pregio.

Tutte le aree di cui al presente articolo sono definite e considerate zone di recupero ai sensi dell'art.27 della legge 457/78.

L'intervento in tali aree è finalizzato alla valorizzazione degli elementi storico-ambientali esistenti con il recupero edilizio ed urbanistico dell'intero sistema di aree.

A norma dell'art.24 della L.R. 56/77 lo specifico allegato planimetrico di Piano, indica gli interventi ammessi per ogni singolo edificio e/o area; a norma dell'art.17, settimo comma, della L.R. 56/77, con deliberazione motivata del Consiglio Comunale, tali interventi possono essere modificati, totalmente o parzialmente, con la sola esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica, senza costituire variante al P.R.G.I. e qualora non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate a pubblici servizi, ai sensi dell'art.17, sesto comma, della L.R.56/77 e s.m.i..

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, secondo le indicazioni degli elaborati grafici di Piano, sono possibili con DIA o permesso di costruire.

Nelle aree ambientali e documentarie i Comuni possono formare od i privati possono presentare all'Amministrazione Comunale proposte di Piani di Recupero ai sensi dell'art.30 della legge 5/8/78 n.457 e dell'art. 41 bis della L.R. 56/77, le cui previsioni progettuali, a seguito delle analisi e verifiche necessarie e dei pareri obbligatori e vincolanti della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali, di cui all'ultimo comma dell'art.40 della L.R. 56/77, e previa variante al P.R.G.I., possono modificare ed integrare, quantitativamente e qualitativamente, gli interventi ammessi con semplice permesso di costruire.

La classificazione degli immobili con riferimento ai tipi d'intervento consentiti è la seguente:

A) edifici particolarmente caratterizzati per la presenza di elementi formali, architettonici, tipologici, decorativi ed ambientali (isolati od in formazione continua) per i quali si prescrivono unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo;

B) edifici a carattere documentario, con elementi formali architettonici, tipologici, decorativi con caratteristiche di ripetitività nel contesto ambientale. Per tali edifici sono possibili interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di superfici o volumi, nel rispetto dell'impianto tipologico originario e di ogni altro elemento formale e tipologico dell'edificio e del contesto ambientale; a tale categoria vengono assimilati anche gli edifici non facenti parte di nessuna delle categorie di intervento indicate in legenda delle cartografie;

C) edifici aventi valore documentario nullo, o profondamente alterato, privi di significativi elementi formali od architettonici, tipologici e decorativi o le cui condizioni edilizie statiche ed igieniche non ne consentano il recupero.

Per tali edifici è consentita la ristrutturazione edilizia anche con il recupero di superfici o volumi esistenti destinati ad usi diversi, la demolizione e la ricostruzione con caratteristiche

tipologico-formali aderenti al contesto ambientale, con l'obbligo di allineamenti planivolumetrici per quelli in cortina;

D) edifici a destinazione d'uso residenziale caratterizzati da elementi tipici a livello formale, che richiedono interventi di ricomposizione funzionale degli alloggi anche con ampliamenti volumetrici;

- rustici o casseri od altri edifici a destinazione d'uso non residenziale per i quali è ammesso il recupero ad uso residenziale di superfici o volumi a destinazione diversa con gli incrementi volumetrici necessari anche per l'adeguamento delle altezze interne.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamenti volumetrici sono consentiti nel rispetto dei materiali e di ogni altro elemento formale e tipologico del contesto ambientale;

E) rustici, casseri od altri edifici a destinazione d'uso residenziale e non, che costituiscano causa ed origine di condizioni di insalubrità ambientale.

Per gli edifici a destinazione d'uso non residenziale non è consentita alcuna operazione che non tenda alla demolizione.

Per gli edifici a destinazione d'uso residenziale, in assenza di Piano di Recupero, sono consentite esclusivamente operazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione;

F) edifici nuovi o ristrutturati o porzioni di fabbricati ristrutturati, per i quali sono consentite operazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione od il ripristino delle condizioni precedenti per le parti in contrasto;

Per gli edifici vincolati a norma della Legge 1/6/1939 n.1089, gli interventi ammessi sono consentiti nel rispetto dei vincoli specifici di ogni edificio e previo parere favorevole della Soprintendenza per i beni Ambientali ed Architettonici.

In tutti gli edifici compresi nelle aree di cui al presente articolo, ad eccezione di quelle appartenenti alle categorie A), E) ed F) sono ammessi contenuti ampliamenti volumetrici anche in assenza di strumenti urbanistici esecutivi, alle seguenti condizioni;

- che l'ampliamento volumetrico sia necessario per garantire l'adeguamento alle altezze minime di mt. 2,70 per quelli inferiori a mt. 2,50 e comunque con una sopraelevazione complessiva non superiore a mt. 1,50; tale operazione dovrà preferibilmente vedere il recupero dell'eventuale sottotetto non abitabile, evitando sopraelevazioni;

- che l'ampliamento volumetrico sia necessario per l'inserimento di servizi igienici a condizione che formino un volume continuo che partendo da terra giunga al tetto, con la stessa profondità del corpo di fabbrica principale. Per tali interventi non è consentita, di norma, l'occupazione di ballatoi o loggiati.

L'ampliamento per la formazione di servizi igienici non è consentito se occupa la superficie, anche privata, di corti godute collettivamente; non può superare i mq. 25 utili complessivi di superficie di pavimento, compresa l'area di disimpegno; può essere realizzato a distanza da pareti finestrate antistanti non inferiore a quelle preesistenti e nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Nelle aree libere non edificate, nei giardini e negli orti esistenti sono ammesse esclusivamente opere di conservazione e manutenzione degli impianti colturali; sono vietati il taglio e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale; possono essere ammessi modesti interventi edilizi necessari alla realizzazione dei percorsi pedonali, al consolidamento od alla sistemazione dei terreni od utili alla pratica delle coltivazioni orticole e/o floricole.

Non sono consentite recinzioni o muretti che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino quindi l'uso.

Per i nuovi insediamenti commerciali la formazione di vetrine ai piani terreni deve adeguarsi all'equilibrio compositivo delle facciate e degli allineamenti delle aperture sovrastanti, anche

con riferimento alla presenza di balconi, mensole, marcapiani, lesene, fregi ed apparati decorativi.

I serramenti delle aperture debbono realizzarsi preferibilmente in legno.

Sui paramenti esterni è prescritto l'uso dell'intonaco stabilizzato al civile o tirato al rustico fine e tinteggiato o con impasto in graniglie.

Non sono ammessi rivestimenti plastici né piastrellature di alcun genere, con l'eccezione di elementi od apparati decorativi puntuali; eventuali rivestimenti in cemento decorativo od intonaco di graniglia sono anche ammessi con trattamento unitario delle facciate a formare, ad esempio, nei piani terra, bugnati di semplice fattura; le zoccolature in pietra chiara, a piano sega o martellinata, purchè non in formato di piastrelle, sono consigliate sino all'altezza di metri 0,70 .

Sui fronti strada e verso spazi pubblici sono ammesse colorazioni chiare anche per differenziare, nelle campiture delle facciate, i singoli elementi costruttivi, tipologici e decorativi, quali lesene, contorni di aperture, zoccolature e marcapiani.

Le insegne pubblicitarie sono ammesse all'interno del disegno delle vetrine evitando insegne luminose al neon.

Le serrande di chiusura debbono essere tinteggiate nel colore del serramento della vetrina e delle persiane dell'edificio.

## **ART. 35 - AREE RESIDENZIALI ESISTENTI**

Sono le aree a prevalente destinazione residenziale totalmente edificate, caratterizzate da:

TIPO A) Tessuti eterogenei dal punto di vista tipologico, con alternanza di edifici residenziali prevalentemente a ballatoio, case rurali, casseri e rustici, edifici nuovi o ristrutturati, con tessuto urbanistico prevalentemente caratterizzato da edifici in linea con orientamento Est-Ovest.

TIPO B) Tessuto di recente formazione con tipologia prevalente della casa unifamiliare isolata.

### AREE RESIDENZIALI TIPO A)

Le aree residenziali di tipo A sono definite zona di recupero edilizio ed urbanistico ai sensi dell'art. 27 della legge 05/08/1978 n.457.

Nell'ambito di tali aree, con specifica deliberazione, verranno individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione sarà subordinato alla formazione dei Piani di Recupero di cui agli articoli 28 e 30 della legge 457/78.

Per le aree e gli immobili non assoggettati alla formazione di un piano di recupero o compresi in ambiti di piani di recupero, per i quali l'approvazione degli stessi non sia intervenuta entro 3 anni dalla data di deliberazione di cui all'art. 41 bis della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni, sono consentiti, con permesso di costruire, interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia, ivi compreso il recupero a destinazione residenziale di superfici o volumi (casseri, rustici) a destinazione d'uso attuale non residenziale, con caratteristiche tecnico-costruttive e formali che rispettino i valori ambientali esistenti.

La nuova costruzione è consentita unicamente laddove espressamente prevista con apposita simbologia secondo le indicazioni planimetriche della cartografia di Piano, nel rispetto delle cortine edilizie esistenti, con altezze non superiori a quelle massime ammesse per gli edifici adiacenti.

Per gli interventi consentiti con intervento diretto (compresi gli interventi per la realizzazione delle pertinenze, di cui all'art. 5, punto 21 delle presenti norme), il rapporto di copertura massimo ammesso è pari al 33% della S.F.

Con i piani di recupero d'iniziativa pubblica o privata sono disciplinati gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, ampliamento e completamento necessari alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

I piani di recupero che prevedono anche interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere tali da non compromettere i valori ambientali della parte del territorio urbano cui essi sono relativi.

Nella formazione dei Piani di Recupero l'indice di densità volumetrica di riferimento, inteso come indice di densità territoriale, è pari all'indice attualmente esistente sul lotto, con un incremento percentuale massimo del 10% della volumetria esistente e comunque con un valore massimo non superiore di 2,5 mc./mq.

Ai fini della verifica degli indici esistenti sono computati anche gli ampliamenti ammessi per gli edifici residenziali di cui all'art. 4 delle presenti norme e/o per l'adeguamento delle altezze di cui all'Art. 33 - RECUPERO delle presenti norme.

Possono essere computati nelle volumetrie esistenti le superfici ed i volumi a destinazioni diverse ( rustici, casseri) per i quali il P.d.R; prevede o consente il recupero a destinazione residenziale.

Ampliamenti o completamenti debbono essere realizzati preferibilmente nel rispetto degli allineamenti esistenti.

- Il rapporto di copertura massimo ammesso è pari al 45% della S.f.

- Le altezze massime ammesse sono pari a ml. 9,50 - 3 piani abitabili o pari all'esistente, ove maggiore.

Per quanto non prescritto o previsto nelle presenti norme valgono le disposizioni del Codice Civile.

#### AREE RESIDENZIALI DI TIPO B)

Parti di territorio caratterizzate da insediamenti recenti e da lotti liberi, graficamente individuati con asterisco sulle tavole di Piano.

Per gli edifici esistenti, con la conferma della consistenza edilizia attuale, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G.I. è inoltre ammesso l'ampliamento "una tantum" del 20% della S.L.P. esistente con un massimo di 50 mq. per alloggio; 25 mq. sono comunque ammessi per ogni unità immobiliare.

La nuova edificazione è ammessa unicamente sui lotti catastali graficamente individuati con asterisco sulle tavole di Piano.

Le attività commerciali e le attività artigianali compatibili sono ammesse sino ad un massimo di mq. 250 di superficie netta globale per ogni unità produttiva.

Le previsioni di Piano si attuano mediante DIA o permesso di costruire singolo.

Per i lotti liberi la nuova costruzione è ammessa nel rispetto dei seguenti indici:

D.f.- densità fondiaria = 0,6 mc/mq.;

Tale indice trova applicazione anche nel caso di aree per le quali risulti successivamente prescritta la formazione di un piano urbanistico esecutivo; in questo caso deve essere inteso come indice di fabbricabilità territoriale.

R.c. = 25%

Ai fini della realizzazione di costruzioni destinate ad attività commerciali od artigianali e ad autorimesse, nei limiti di due autorimesse per ogni abitazione, è ammesso un rapporto di copertura sino al 33% con costruzioni aventi un solo piano fuori terra e le seguenti altezze:

H per autorimesse e pertinenze = 2,80 ml. (vedi Art.5, punto 21);

H per terziario ed artigianato uguale a quella del piano terreno del corpo principale.

H= altezza massima = 7,50 ml. con due piani abitabili.

Distanze dai confini = ml.5,00.

Distanze dalle strade = ml.6,00.

Sono fatte salve le norme tecniche di attuazione di piani urbanistici esecutivi vigenti, indicati nella cartografia di P.R.G.I. alla scala 1:2000. Con specifica deliberazione di variante questi possono essere adeguati alle previsioni e prescrizioni normative del P.R.G.I.

Per le aree indicate con i nn. 17e 22 nella variante strutturale 2008, la nuova destinazione residenziale è subordinata alla creazione di una adeguata fascia di rispetto/mitigazione dagli impianti produttivi esistenti.

## **ART. 36 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO**

Parti di territorio caratterizzate da insediamenti recenti in attuazione del P.R.G. vigente e da lotti liberi, graficamente individuati con asterisco sulle tavole di Piano.

Sono aree in cui si prevede la realizzazione di interventi di completamento edilizio con ampliamenti degli edifici esistenti sino alla saturazione dell'indice di zona e nuove costruzioni a prevalente tipologia uni-bifamiliare isolate od a schiera, su lotti liberi dotati di opere d'urbanizzazione o per i quali sono stati predisposti progetti e programmi d'urbanizzazione.

Le previsioni di Piani si attuano mediante permesso di costruire o con strumenti urbanistici esecutivi nel rispetto degli indici delle prescrizioni relative alle aree residenziali di tipo B di cui all'articolo precedente:

D.f.- densità fondiaria = 0,6 mc/mq.

Tale indice trova applicazione anche nel caso di aree per le quali risulti successivamente prescritta la formazione di un piano urbanistico esecutivo; in questo caso deve essere inteso come indice di fabbricabilità territoriale.

R.c. = 25%

H= altezza massima = 7,50 ml. con due piani abitabili.

Distanze dai confini = ml.5,00.

Distanze dalle strade = ml.6,00.

Ai confini nord del territorio del Comune di Pombia, ad ovest della strada esistente di collegamento con il comune di Varallo Pombia, è individuata, con specifica retinatura, un'area esclusivamente destinata ad attrezzature associative e servizi religiosi (generalmente ammessi nelle aree a prevalente destinazione residenziale), per la quale valgono le prescrizioni e gli indici delle zone residenziali di completamento.

Per le caratteristiche specifiche dell'insediamento e per la sua ubicazione, ogni 10 mq. Di S.L.P. dell'insediamento, dovrà essere garantita una dotazione di aree per parcheggi privati nella misura di 25 mq. (od un posto macchina).

Sono fatte salve le previsioni progettuali e normative dei Piani di Edilizia Economica Popolare e di strumenti urbanistici esecutivi vigenti e confermati dal P.R.G.I. indicati nella cartografia di P.R.G.I. alla scala 1:2000.

Per l'area residenziale n. 6, così come individuata Tav. n. 1 "Azzonamento del PRGI vigente alla scala 1:2.000, ove sono evidenziati gli ambiti e le aree oggetto della Variante Strutturale 2004 e della Variante In Itinere", in scala 1:2.000 (adottata con D.C.C. n. 22 del 6.04.2006), l'edificazione dovrà essere realizzata tenendo conto della tipologia già in atto senza modificare il piano di campagna.

## **ART. 37 - AREE DI NUOVO IMPIANTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Trattasi di aree inedificate, destinate alla realizzazione di interventi prevalentemente residenziali, ove sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'Art.33 delle presenti norme.

Gli interventi di nuova edificazione sono consentiti a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi d'iniziativa privata, estesi a zone omogenee e di dimensione adeguata alla realizzazione di nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria e/o alla corretta utilizzazione degli indici di Piano. Lo strumento esecutivo dovrà comunque interessare le aree nella loro globalità così come delimitate dalla viabilità di Piano già esistente e/o in progetto.

Gli strumenti urbanistici esecutivi devono garantire il rispetto degli indici medi e delle prescrizioni di cui al presente articolo:

D.t. = densità territoriale = 0,45 mc/mq.

D.t. = densità fondiaria = 0,60 mc/mq., cui debbono essere commisurate e definite le aree edificabili private;

R.c. = 25%

H= altezza massima = 7,50 ml. con due piani abitabili.

Distanze dai confini = ml.5,00.

Distanze dalle strade = ml.6,00.

Le aree libere e comunque le aree non considerate di stretta pertinenza delle volumetrie in progetto sulla base degli indici fondiari massimi assegnati, dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale per la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (viabilità) e secondaria (parcheggi e verde).

Nel comparto N7, all'incrocio della Via Gramsci e la Via Vittorio Veneto, le superfici di 1.662,5 mq., corrispondenti al 25% della S.T. e derivate dalla applicazione degli indici territoriale e fondiario, dovranno essere reperite ai confini meridionali dei mappali di proprietà, per essere destinate a viabilità, verde e parcheggio; le superfici rimanenti, non comprese nelle aree a destinazione residenziale, sono vincolate a verde privato, con valenze paesistico-ambientali: sono considerate aree di pertinenza degli edifici esistenti od in programma; non sono edificabili e debbono essere mantenute allo stato esistente o sistemate a giardino e parco, con essenze arboree autoctone.

Il comparto N10, lungo la SS32, con l'applicazione degli indici di Piano, esprime una capacità edificatoria di 13.350 mc. e/o 4.450 mq. di S.l.p.

Tale capacità deve essere trasferita, a mezzo di Strumento Urbanistico Esecutivo esteso gli ambiti PS2 e N10, nell'area PS2.

La relativa convenzione dovrà prevedere la contestuale cessione dell'area al Comune, quale area di compensazione ambientale, per essere destinata ad "area pubblica da mantenere in naturalità finalizzata a rafforzare il sistema di connessione tra gli ambiti edificati ed il territorio agricolo" di cui all'art. 31 delle presenti Norme.

Tale area non potrà essere interferita da recinzioni, percorsi artificiali e/o essere utilizzata per la sosta.

### **CAPO III - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Parti di territorio dove si sono realizzati o sono previsti insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale (all'ingrosso e al dettaglio: unità di vicinato, medie e grandi strutture di vendita in conformità alla tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo delle attività commerciali di cui alla D.C.C. n.44 del 17.10.2007 di criteri approvati), direzionale e turistico.

In tutte le aree per attività produttive previste dal P.R.G.I., comprese quelle eventualmente esistenti in aree agricole, sono rigorosamente vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura ed in particolare di industrie che possono determinare inquinamenti attraverso scarichi solidi, liquidi o gassosi.

Non sono consentiti in ogni caso scarichi nella rete fognaria senza preventiva depurazione, secondo disposizioni che saranno impartite, di volta in volta, dal Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica, in relazione ai tipi ed alla composizione chimica ed organica degli scarichi stessi, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

Il permesso di costruire per insediamenti di attività produttive è sottoposta alle norme di cui al 4° comma dell'art.48 della L.R.n.56/77.

I permessi di costruire relativi a nuovi insediamenti commerciali debbono individuare le aree a parcheggio in conformità a quanto prescritto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 25 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003 e s.m.i.

Parti di territorio dove si sono realizzati o sono previsti insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistico.

In tutte le aree per attività produttive previste dal P.R.G.I., comprese quelle eventualmente esistenti in aree agricole, sono rigorosamente vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura ed in particolare di industrie che possono determinare inquinamenti attraverso scarichi solidi, liquidi o gassosi.

Non sono consentiti in ogni caso scarichi nella rete fognaria senza preventiva depurazione, secondo disposizioni che saranno impartite, di volta in volta, dal Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica, in relazione ai tipi ed alla composizione chimica ed organica degli scarichi stessi, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

I permessi di costruire relativi a nuovi insediamenti produttivi debbono rispettare i vincoli derivanti dalla classificazione del territorio redatti ai sensi della Circolare P.G.R. 7/LAP/96.

### **ART. 38 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO**

Sono le aree caratterizzate da insediamenti di tipo industriale, artigianale e commerciale esistenti ed in via di completamento con strumenti urbanistici esecutivi approvati, vigenti (P.E.C. e P.I.P. ex art. 27/865) e confermati dal P.R.G.I..

Sono classificate aree produttive esistenti anche le aree caratterizzate da insediamenti esclusivamente commerciali o turistici (ristoranti e trattorie con o senza pensione) nelle aree urbane a prevalente carattere residenziale e la vasta area nel Comune di Pombia caratterizzata dall'insediamento Parco Zoo Safari.

Le aree a servizio indicate nelle tavole di Piano e destinate a parcheggio privato di uso pubblico, per lo più esistenti all'interno delle recinzioni delle singole attività produttive, potranno essere motivatamente modificate, nella loro localizzazione ed organizzazione, purché vengano garantite le quantità minime di cui alle presenti norme.

Nelle aree per insediamenti produttivi esistenti e di completamento il P.R.G. si attua per intervento diretto con DIA o permesso di costruire nel rispetto delle seguenti norme e indici:

AREE PER INSEDIAMENTI DI TIPO INDUSTRIALE, ARTIGIANALE O COMMERCIALE = P:

Sono ammesse le destinazioni d'uso proprie delle attività industriali, artigianali e commerciali, ivi compresi:

- i servizi tecnici ed amministrativi;
- depositi, magazzini, esposizioni;
- gli esercizi pubblici (ristoranti, bar, ecc.);
- le attività direzionali e del terziario in genere;
- le abitazioni del titolare o del custode o del personale addetto alla manutenzione degli impianti, nella misura massima di due alloggi per ogni attività produttiva di almeno mq. 200 di superficie lorda di pavimento, con superficie residenziale utile di pavimento massima di mq. 180.

Sugli edifici produttivi esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento anche con corpi staccati dal principale; sui lotti liberi di completamento è ammessa la nuova costruzione.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., per le specifiche destinazioni d'uso, nonché all'art. 24 delle presenti N.T.A., anche in eccedenza, se del caso, alle aree individuate in cartografia.

La capacità insediativa espressa dal lotto 1-A della variante strutturale 2008 potrà essere utilizzata ai fini dell'ampliamento dell'attività esistente a nord su area non interessata da particolari problematiche idrogeologiche né da altri vincoli, con la prescrizione che l'area del lotto 1-A dovrà essere mantenuta alla naturalità dei luoghi.

Indici e parametri:

R.c. - rapporto di copertura massimo = 50% della superficie fondiaria, comprese le eventuali abitazioni ammesse.

Sono escluse dal calcolo le superfici coperte da pensiline e tettoie aperte per carico e scarico, il ricovero o la sosta temporanea di automezzi fino ad un massimo di copertura del 25% dell'area libera.

U.f. – indice di utilizzazione fondiaria = 1 mq/mq al lordo dell'eventuale residenza.

H massima – altezza massima = ml. 10,00 salvo costruzioni eccezionali quali strutture per serbatoi o silos e/o parti di edificio che potranno essere autorizzate dal Consiglio Comunale nel caso di lavorazioni tecnologiche speciali. In territorio del Comune di Varallo Pombia, nelle aree comprese fra la strada statale per Arona e la ferrovia Novara-Domodossola, l'altezza massima ammessa è pari a ml. 12,00.

Nel caso di particolari condizioni morfologiche del terreno con forti pendenze del terreno, l'altezza massima sarà calcolata sul fronte rivolto verso le pubbliche vie verso le quali va considerato l'impatto visivo: eventuali maggiori altezze conseguenti i dislivelli naturali del terreno potranno essere utilizzate per la formazione di eventuali piani interrati, purchè l'accesso avvenga sul fronte opposto rispetto alle pubbliche vie.

D.c. – distanza dai confini = ml. 5,00

Sarà possibile costruire in adiacenza purchè gli edifici siano strutturalmente e volumetricamente coordinati secondo criteri di unitarietà architettonica e compositiva.

Distanza dalle strade = ml. 6,00 salvo maggiori vincoli determinati dalle fasce di rispetto.

Distanza fra i fabbricati = ml. 10,00.

Gli edifici per attività commerciali, direzionali e residenziali, se e quando previsti con corpi isolati, possono e debbono essere edificati a distanza minima dagli edifici per attività produttive di mt. 12,00.

Parcheggi privati d'uso pubblico: ogni intervento dovrà garantire un'area di parcheggio privato d'uso pubblico a norma dell'art. 24 nella misura di:

- mq. 20 ogni 100 mq. di superficie utile di pavimento per attività artigianali od industriali;
- mq. 100 ogni 100 mq. di superficie utile di pavimento per attività direzionali, commerciali ed assimilate;
- mq.5 ogni 100 mc. residenziali.

Recinzioni: salvo diverse prescrizioni di strumenti urbanistici esecutivi le recinzioni dovranno essere di tipo aperto sul fronte verso strada come sui confini laterali sino a ml. 10,00 di profondità; potranno essere di tipo chiuso lungo i confini rimanenti.

Norme igieniche: per gli edifici per attività produttiva industriale od artigianale l'illuminazione interna con luce naturale ed i ricambi d'aria per corpi di fabbrica con profondità superiore a mt. 12,00 saranno garantiti dall'uso di strutture a scheid o lucernari apribili.

Per ogni attività produttiva dovrà essere previsto:

- un locale spogliatoio di almeno mq/addetto 2, con adeguato ricambio d'aria e buona illuminazione naturale;
- un WC ogni 10 addetti o frazione e un orinatoio ogni 10 addetti o frazione;
- una doccia ogni 10 addetti o frazione;
- un lavabo ogni 5 addetti o frazione;

Tutti gli ambienti destinati all'attività lavorativa dovranno avere i requisiti ed essere dotati dei dispositivi previsti dalle vigenti norme antinfortunistiche e per la salute sul lavoro; in particolare dovranno essere previsti idonei accorgimenti atti ad eliminare eventuali situazioni di inquinamento atmosferico od acustico.

Sono fatte salve le norme tecniche di attuazione dei piani urbanistici esecutivi vigenti. Con specifica deliberazione di variante questi possono essere adeguati alle previsioni e prescrizioni normative di P.R.G.I.

Il presente P.R.G.I., per prevalente interesse generale, soprattutto al fine di migliorare la qualità urbana ed il livello di fruizione delle aree verdi a servizio della zona industriale, modifica il Piano Esecutivo Convenzionato vigente della zona per insediamenti produttivi in Comune di Varallo Pombia con il trasferimento, nella zona ad Est della Ferrovia, di quota parte delle aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi nella quantità prevista dal P.E.C. vigente (mq. 18200) e destinate a verde pubblico; contemporaneamente e considerato che la Cascina Mirabella appare priva di specifici valori ed interessi storico-documentari, e che appare ormai impossibile ogni suo recupero, tipologico od architettonico, il P.R.G.I. prevede e consente la sua demolizione con interventi di nuova costruzione, nel rispetto degli indici del Piano Esecutivo Convenzionato vigente.

Nelle aree per insediamenti produttivi esistenti di tipo industriale, artigianale e commerciale, dovrà essere rilocalizzato l'insediamento ex "Volte Sottili" ubicato entro i confini del Parco Naturale del Ticino ed in contrasto con le prescrizioni del relativo Piano Territoriale. A tal fine, in occasione della formazione del Primo Programma Pluriennale di Attuazione del P.R.G.I., saranno individuate sul territorio del Comune di Pombia le aree necessarie da sottoporre a strumento urbanistico esecutivo a norma dell'art. 53 della L.R. n. 56/77.

AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI TIPO COMMERCIALE O ASSIMILATI E TURISTICO-RICETTIVI ESISTENTI NELLE AREE URBANE = P.C.

Sono ammesse le destinazioni d'uso commerciali, i pubblici esercizi (ristoranti, bar, tavole calde, pizzerie); le attività culturali, associative, ricreative, per lo spettacolo, il tempo libero e lo sport; uffici amministrativi, uffici pubblici e privati, studi professionali attrezzature ricettive di ogni categoria e tipo.

Sono anche ammesse la residenza, nella misura massima di due alloggi con superficie utile non superiore a mq. 180 complessiva, per ogni attività produttiva.

Sono consentiti, con DIA o permesso di costruire singolo, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione ed ampliamento.

Gli interventi di ampliamento e di demolizione con ricostruzione sono ammessi con l'assoggettamento all'uso pubblico di parti della superficie fondiaria necessarie a garantire una dotazione di aree destinate a parcheggio a norma dell'art. 24.

Indici e parametri:

R.c. – rapporto di copertura = 33%; con costruzioni aventi un solo piano fuori terra è consentita la copertura del 25% della rimanente area libera fino a raggiungere un rapporto di copertura massimo del 50% della superficie fondiaria.

Per gli indici di utilizzazione fondiaria (Uf), altezza massima (H) e distanza dai confini, dalle strade e dai fabbricati, valgono le norme di cui al punto precedente.

AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI TIPO SPECIALE: P.S.1

Sono le aree, in Comune di Pombia, caratterizzate dall'insediamento del Parco Zoo Safari.

Sono ammesse le destinazioni d'uso proprie dell'attività Parco Zoo Safari e le seguenti attività integrative e connesse all'attività principale:

- attività culturali, scientifiche e d'informazione;
- attività sportive, ludiche, ricreative e attrezzature per lo spettacolo;
- attività commerciali, attrezzature e di ristoro;
- le abitazioni del custode e del personale addetto alla sorveglianza, nella misura massima di tre alloggi con superficie utile complessiva massima di mq. 270;

nel rispetto delle seguenti normative ed indici:

D.f. – densità fondiaria rapportata alle sole aree edificabili = 0,10 mc/mq.

R.c. = 5% comprensivo delle attrezzature necessarie all'attività principale.

H massima = 6,50 due piani abitabili – salvo costruzioni eccezionali, relative a specifiche funzioni delle destinazioni ammesse.

Distanza dai confini = ml. 5,00.

Distanza dalle strade = ml 6,00 salvo maggiori vincoli determinati dalle fasce di rispetto.

Le aree indicate dal Piano a servizi potranno essere destinate a parcheggi, verde attrezzato e di arredo, attività per il tempo libero, lo svago, il gioco e lo sport, e altre attività di servizio per la zona Parco zoo, con gli indici di utilizzazione fondiaria di cui all'Art. 31 punto c) delle presenti norme.

Le consistenze edilizie ammesse per gruppi di destinazione d'uso consentite sono così definite: 75% della volumetria massima ammessa per Parco Zoo Safari ed attività culturali e scientifiche; 25% della volumetria massima ammessa per attività commerciali, destinazioni sportive e ricreative.

Le attività ricreative e connesse all'attività principale dovranno essere localizzate ed edificate ed edificate unicamente nelle aree a nord del Rio Larino; per esser, nell'ambito delle aree a

servizi, dovranno essere garantiti idonei spazi a parcheggio nella misura minima di 100 mq. Ogni 100.mq. di Superficie Lorda di Pavimento.

Per l'area P.S.1. la progettazione urbanistica ed edilizia dovrà obbligatoriamente rispettare le caratteristiche ambientali dell'area garantendo che l'inserimento dei nuovi manufatti, anche attraverso l'uso di materiali appropriati, consenta il mantenimento della lettura del contesto naturale ambientale.

#### AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI TIPO SPECIALE: P.S.2:

Sono le aree, in Comune di Pombia, comprese tra la Strada Statale 32 e l'insediamento Parco Zoo Safari.

Sono consentite e previste le seguenti destinazioni:

- destinazioni turistico ricettive nella misura massima del 25% delle SLP massime ammesse;
- destinazioni commerciali (unità di vicinato, con esclusione della grande distribuzione), nella misura massima del 25% delle SLP massime ammesse;
- destinazioni terziarie e direzionali nella misura massima del 10% delle SLP massime ammesse;
- turistico ricettive e di ristoro, attrezzature per il gioco, lo sport, attrezzature per lo spettacolo, la cultura ed il tempo libero nella misura massima del 40% delle SLP massime ammesse.

Sono inoltre ammesse le abitazioni del custode o del personale addetto alla sorveglianza nella misura strettamente necessaria ai servizi previsti.

In detta area gli interventi edilizi ammessi sono subordinati alla formazione ed approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo nella forma di Piano Esecutivo Convenzionato. Detto Piano, dovrà essere esteso all'intera area degli ambiti PS2 e N10 e la nuova edificazione sarà ammessa nel rispetto delle normative ed indici di cui alle allegate tabelle 1 (relativa agli ambiti oggetto di unico Strumento Urbanistico Esecutivo) e 2 (con specifico riferimento alle singole destinazioni d'uso).

Con riferimento all'ambito PS2 gli indici medi sono definiti in:

Rapporto di copertura massimo commisurato alla Superficie Fondiaria = 40%

Sono escluse dal calcolo le superfici coperte da portici privi di piani soprastanti e finalizzati alla fruizione pedonale dell'area, pensiline e tettoie aperte per il carico e lo scarico, il ricovero e la sosta temporanea di automezzi di servizio, fino ad un massimo del 10% della superficie coperta di progetto.

U.t. – indice di utilizzazione territoriale = 0,20 mq/mq.;

U.f. – indice di utilizzazione fondiario = 0,50 mq/mq.

Le aree non considerate di stretta pertinenza delle S.l.p. massime ammesse sulla base dell'indice di utilizzazione fondiaria (nella misura, quindi, del 60% della Superficie territoriale) sono assoggettate all'uso pubblico permanente e destinate a viabilità, standard (parcheggi e verde nel rispetto dei disposti dell'art. 21 della L.R. 56/77) ed a verde di compensazione ambientale. Queste ultime sono finalizzate alla creazione di aree a verde attrezzato ed a parco naturale per la valorizzazione paesaggistico - ambientale dell'area, mediante la tutela e la valorizzazione delle aree boscate esistenti, il miglioramento della relativa copertura, la piantumazione di alberate, cespuglieti e sistemi di siepi, la tutela delle aree interessate dalle esondazioni del Rio Larino e del reticolo idraulico minore, nel rispetto delle Linee Guida di attuazione della rete ecologica provinciale. La scelta delle essenze delle alberature e degli arbusti deve essere fatta fra quelle tipiche dell'ecosistema del "Parco del Ticino".

H massima = 10,50 con tre piani abitabili.

Distanza dai confini = ml. 5,00.

Distanza dalle strade = ml. 6,00 salvo maggiori vincoli determinati dalle fasce di rispetto.

Lo Strumento urbanistico esecutivo dovrà:

- approfondire sotto il profilo progettuale, stante le caratteristiche di elevata qualità paesistico-ambientale dell'ambito territoriale in cui si collocano gli insediamenti e l'esigenza di garantire l'apprezzamento visuale del contesto naturale circostante la Strada Statale, le problematiche relative alla tutela delle risorse naturali preesistenti, alla individuazione delle aree di trasformazione, alla riduzione del consumo di suolo e della frammentazione del territorio, alle tipologie edilizie (caratterizzate da elevati criteri di sostenibilità energetica ed ambientale) ed ai materiali da utilizzarsi nell'edificazione (privilegiando materiali naturali e riciclabili);
- assicurare che le aree di compensazione ambientale interessino, prevalentemente, l'ambito di tutela del Rio Larino, nel rispetto delle linee guida di attuazione della rete ecologica;
- prevedere che le nuove realizzazioni insediative siano progettate in coerenza agli elevati criteri di risparmio energetico e di sostenibilità ambientale.
- rispettare i vincoli derivanti dalla classificazione del territorio redatti ai sensi della Circolare P.G.R. 7/LAP/96, nonché della normativa sulle aree boscate;
- garantire il soddisfacimento delle quantità a standard urbanistici fissate dall'art. 21 della L.R. 56/77 per le specifiche destinazioni d'uso.

La fascia lungo la Strada Statale e la Via Larino, al fine di mitigare l'impatto delle nuove strutture, deve essere piantumata con filari di alberi di alto fusto con essenze tipiche dell'ecosistema del "Parco del Ticino".

Ferma restando la dotazione minima di aree a standard nella misura minima di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., per la specificità degli interventi e delle destinazioni ammesse dovranno essere garantiti idonei spazi per la sosta degli autoveicoli (in aggiunta a quelli di cui alla Legge 122/89), nelle seguenti quantità, comprensive degli spazi di manovra ed accesso:

- 80 mq e tre posti auto ogni 100 mq. di Superficie Lorda di Pavimento a destinazione commerciale, terziaria, turistico ricettiva e ad attrezzature per il gioco, lo sport, lo spettacolo, la cultura ed il tempo libero.

Detti spazi, anche al fine di evitare, in termini di immagine e di funzionalità, un'eccessiva occupazione dei suoli, potranno essere utilmente reperiti in apposite attrezzature multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura o nel sottosuolo.

Le eventuali coperture leggere per l'ombreggiatura di parcheggi a raso saranno comunque escluse dal computo per le superfici coperte.

Sulle aree PS1 e PS2 sono fatte salve le prescrizioni di dettaglio contenute nella Scheda geologico-tecnica adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 14.10.1996.

## ART. 39 – AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO

Parti di territorio dove il P.R.G.I. prevede la realizzazione di insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistico-ricettivo.

In queste aree il permesso di costruire è subordinato alla formazione ed approvazione di strumenti urbanistici esecutivi ai sensi dell'art. 27 della legge 865/71 o P.P.E. o Piani Esecutivi Convenzionati (*Obbligatorii*) ai sensi dell'art. 44 della L.R. 56/77.

### AREE PER INSEDIAMENTI DI TIPO INDUSTRIALE, ARTIGIANALE O COMMERCIALE: P

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste per le aree esistenti e di completamento; per i rapporti di copertura, gli indici di utilizzazione fondiaria, le altezze massime e le distanze dai confini valgono le disposizioni di cui all'articolo precedente.

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere una dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi in misura non inferiore al 20% della superficie territoriale e nel caso di destinazione commerciale nella misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento (art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.) da destinare a parcheggi e verde, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie; dovrà altresì garantire il rispetto delle prescrizioni relative ai parcheggi di cui all'art. 24 delle presenti norme.

Nel territorio del Comune di Varallo Pombia quota parte delle aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e destinate a verde pubblico sono individuate e localizzate dal P.R.G.I. a Nord della stazione e ad Est della Ferrovia Novara-Domodossola. Dette aree potranno quindi essere monetizzate dai singoli concessionari o in sede di Piano Esecutivo; questo dovrà comunque garantire il rispetto delle prescrizioni relative ai parcheggi di cui all'art. 24 delle presenti Norme.

In territorio del Comune di Pombia, nelle aree per insediamenti produttivi individuate dal Piano nella zona settentrionale del territorio comunale e comprese tra la S.R. 32 e la linea ferroviaria Novara Domodossola:

- a) sono ammesse le destinazioni d'uso previste per le aree esistenti e di completamento.
- b) gli indici di utilizzazione fondiaria, i rapporti di copertura, le altezze massime e le distanze dai confini valgono le seguenti disposizioni:

Uf = 0,5 mq./mq.

R.c. = 33% della Sup. fondiaria

H max = 7,50 m.

Distanza dai confini = ml. 5,00

Distanza dalle strade = ml. 6,00 salvo maggiori vincoli determinati dalle fasce di rispetto

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere una dotazione di aree per la realizzazione di un varco ecologico est ovest, in misura non inferiore al 10% della superficie territoriale interessata; di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi in misura non inferiore al 20% della S.t., da destinare a parcheggi e verde.

Queste aree debbono essere attestate per il 60% circa, sulla S.S. 32, che dovranno essere utilizzate per la realizzazione di adeguate opere di mitigazione paesaggistico ambientale, con la messa a dimora di alberature di alto fusto, al fine di assolvere alle funzioni di integrazione e mitigazione determinate dalla nuova previsione, ad integrazione del varco ecologico, e destinate a verde alberato; per il rimanente 40% lungo l'asse viario interno e destinate a parcheggio alberato che dovrà trovare una sua collocazione, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i., lungo i confini del lotto d'intervento.

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà contenere la progettazione delle opere di integrazione e mitigazione paesaggistico-ambientale così come richieste al precedente comma.

#### AREE PER INSEDIAMENTI DI ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE, DI RISTORO E PER IL TEMPO LIBERO: P.C.

Sono consentite ed ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali:

- attrezzature ricettive di ogni categoria e tipo, alberghi, residenze turistico-alberghiere, casa per ferie, residenze temporanee, attrezzature per il campeggio e agriturismo;
- pubblici esercizi (ristoranti, bar, tavole calde, pizzerie);
- attrezzature terziarie commerciali, per lo svago, il tempo libero e lo sport;
- attività ludiche, ricreative ed attrezzature per lo spettacolo;
- residenze permanenti, in misura non superiore a due alloggi per ogni attività produttiva, destinate al titolare od al custode, con superficie utile complessiva non superiore a mq. 180.

Indici e parametri medi:

D.t = densità territoriale = 0,4 mc/mq.

D.f. = densità fondiaria = 0,8 mc/mq.

R.c. = 25% della superficie fondiaria

H massima = 7,50 ml. -2 piani abitabili

D.c. = distanza dai confini = 5,00 ml.

D dalle strade = 6,00 ml. salvo maggiori vincoli determinati dalle fasce di rispetto.

Le aree libere e comunque le aree non considerate di stretta pertinenza delle volumetrie in progetto sulla base degli indici fondiari assegnati, dovranno avere caratteristiche dimensionali ed ubicazione tali da consentire la realizzazione di attrezzature per lo sport ed il tempo libero con gli indici di utilizzazione fondiaria di cui all'art. 31 punto c)

#### AREE PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT.

Gli interventi previsti sono subordinati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi estesi all'intera area individuata in P.R.G.I.

Il P.E.C. e la relativa convenzione dovranno prevedere, infatti, la concessione gratuita delle aree libere, di cui ai commi precedenti (nella misura complessiva del 50% della superficie territoriale) all'Amministrazione Comunale all'atto dell'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, per la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche al fine di garantire la dotazione minima di aree per servizi pubblici, in particolare per interventi commerciali e terziari.

La realizzazione delle attrezzature sportive per il tempo libero e lo spettacolo, con i servizi e le attrezzature connesse, ivi compresi i pubblici esercizi, può essere concessa a cooperative, associazioni sportive od altri enti privati, con diritto di prelazione per i proprietari che intendano realizzare i programmi costruttivi del Piano.

Le aree saranno concesse in diritto di superficie con modalità da definire in sede di stipula di una convenzione che ne regoli tutti gli aspetti gestionali e normativi, compresa la durata della concessione (di norma non superiore a 30/40 anni ma rinnovabile), il trasferimento alla pubblica amministrazione di ogni attrezzatura ed edificio esistente all'atto della scadenza della convenzione e l'obbligo della perfetta manutenzione delle attrezzature e degli impianti per tutto il periodo della concessione stessa.

Per i proprietari che intendono esercitare il diritto di prelazione la prima concessione in diritto di superficie sarà definita a titolo gratuito.

In Comune di Divignano gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno verificare e definire, da un lato, negli svincoli come nel tracciato, la nuova viabilità di Piano, (potendo determinare soluzioni tecniche ed economiche coerenti all'assetto più complessivo della zona); dall'altro, in forma analitica, gli oneri di urbanizzazione primaria da attribuire, anche in forma di realizzazione diretta, gli interventi consentiti e previsti.

## CAPO IV° - AREE AGRICOLE

### ART. 40 – AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE

Sono le aree destinate ad attività agricola intesa non soltanto come funzione produttiva, ma come principale protagonista della salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico naturale.

In queste aree ad eccezione degli interventi sotto riportati sono consentite esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale, le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti originali in funzione della conduzione del fondo.

I relativi permessi di costruire possono essere ottenuti dai proprietari, nonché dagli affittuari, dai mezzadri e da cooperative agricole che ai sensi delle leggi vigenti hanno rispettivamente acquisito il diritto di sostituzione del proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto del permesso di costruire stesso (vedi art.25 L.R. n.56/77, terzo comma).

Il permesso di costruire per gli interventi ammessi è gratuito per gli imprenditori agricoli a titolo principale ed è invece oneroso per tutti gli altri richiedenti, pur avendo diritto alla realizzazione degli stessi interventi.

Il rilascio del permesso di costruire per interventi di nuova edificazione nelle aree agricole è subordinata alla presentazione al Responsabile del Servizio di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento dell'immobile al servizio dell'attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del richiedente, sui registri della proprietà immobiliare. L'atto di impegno non è richiesto per interventi di nuova costruzione di "ricoveri attrezzi" con superficie inferiore a 20 mq. ed altezze massime, all'imposta ed al colmo della copertura, rispettivamente pari a 2,00 e 3,00 ml., in aree destinate a colture specializzate (orticolture, frutticoltura, florovivaistiche, apicoltura ecc.). E' consentito il mutamento di destinazione d'uso nei casi previsti dal 10° comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77.

Le residenze rurali di nuova costruzioni annesse ad attività agricole possono essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

D.f. = densità fondiaria definita dall'art. 25, 12° comma, L.R. n. 56/77.

- terreni a colture orticole o floricole specializzate: 0,05 mc/mq.
- terreni a colture legnose specializzate: 0,03 mc/mq.
- terreni a seminativo ed a prato permanente: 0,02 mc/mq.
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: 0,01 mc/mq. in misura non superiore a 5 ha per azienda.
- terreno a pascolo ed a prato di aziende silvo-pastorali: 0,001 mc/mq. per abitazioni non superiori a mc.500 per ogni azienda.

Tali indici s'intendono riferiti alle colture in atto od in progetto: ai fini del computo dei volumi realizzabili per la residenza rurale è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, entro un raggio di Km. 5 dal centro aziendale, anche non contigui ed in comuni diversi.

Le aree definite inedificabili ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 56/77 ed indicate graficamente nelle tavole di Piano possono essere utilizzate per il trasferimento della cubatura secondo la coltura in atto; tale trasferimento come gli altri ammessi dall'art. 25 della L.R. n. 56/77, è trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti ed al lordo degli edifici esistenti.

In ogni caso le cubature per le residenze al servizio dell'azienda non devono superare la volumetria di mc. 1500.

H massima = ml. 7,50 salvo costruzioni speciali quali silos o costruzioni rurali.

R.c. = rapporto di copertura = 15% comprensivo delle attrezzature ed infrastrutture necessarie all'espletamento dell'attività principale e di quella di servizio.

Distanza dai confini = ml. 5,00.

Distanza dalle strade = ml. 6,00.

A norma dell'art. 23 delle presenti N.T.A., fatte salve specifiche esigenze per recinzioni di aree destinate all'allevamento di animali o alla coltivazione di colture agricole specializzate, sono ammesse recinzioni con altezza massima di ml. 1,50, costituite da elementi semplici ed a giorno che consentano il passaggio di animali selvatici; tali recinzioni sono considerate complementari di edifici esistenti od in progetto, quando sono limitate alle aree di pertinenza degli edifici, computate sulla base del rapporto di copertura massimo ammesso del 15%.

Per quanto non precisato nel presente articolo valgono le prescrizioni e le norme dell'art. 25 della L.R. n. 56/77.

Nel territorio del Comune di Pombia, ad ovest della SS32 ed ai confini con il Comune di Varallo Pombia, lungo la strada per Divignano, è individuata una zona agricola speciale destinata all'insediamento di un "centro socio-culturale educativo di indirizzo naturalistico", perfettamente compatibile con la destinazione di zona.

In detta area, nel rispetto dei caratteri paesistici ed ambientali del sito, con una volumetria massima di 2.000 mc., un rapporto di copertura del 5% e nel rispetto degli indici e parametri di altezza e distanze di cui al presente articolo, sono consentiti e previsti edifici ed impianti funzionali alle attività del centro: in particolare edifici per incontri didattici, alloggiamento protetto e temporaneo (per la durata di ritrovi e convegni e/o l'ospitalità di parenti di frequentatori del centro), con i relativi parcheggi (nella misura fissata dall'Art. 24 delle presenti norme), servizi igienici e tecnologici; piccoli laboratori per sperimentazioni botaniche, centro di ippoterapia, attività all'aperto ed attività di supporto varie, con indirizzo prevalente di utilizzazione a favore di portatori di handicap e anziani, con possibile gestione diretta da parte delle Associazioni del volontariato.

Le attività zootecniche esistenti e di nuovo impianto sono sottoposte a parere preventivo ed a periodici controlli da parte del responsabile del Servizio di Igiene Pubblica, finalizzato in particolare all'accertamento del grado di funzionamento degli impianti di depurazione e di smaltimento con speciale attenzione alle porcilaie.

L'impianto di nuove porcilaie, con oltre 25 capi, fino all'individuazione di precise aree e zone da parte del piano di sviluppo agricolo, potrà essere localizzato esclusivamente alle seguenti condizioni:

- a) che disti non meno di mt. 1.000 dal limite delle aree urbane;
- b) che venga individuata e realizzata una fascia piantumata con alberi di alto fusto attorno all'impianto, di larghezza variabile da ml. 30 a ml. 60 in relazione all'andamento dei venti dominanti e con essenze concordate con l'Amministrazione Comunale.

La realizzazione della fascia piantumata è condizione per il rilascio del permesso di costruire anche per interventi edilizi di altro tipo (restauri, ristrutturazioni, ampliamenti).

Vengono stabilite fasce di rispetto di mt. 150 anche per le aziende zootecniche con allevamenti superiori alle seguenti dimensioni:

- allevamento di bovini all'ingrasso: 50 capi
- allevamento di vacche da latte: 25 capi.

Per gli allevamenti ovicoli superiori a 500 capi valgono le norme relative alle porcilaie. Per aziende zootecniche con allevamenti di altro tipo il Sindaco ha la facoltà di richiedere fasce di rispetto od altre prescrizioni in relazione alla natura e dimensioni dell'allevamento stesso.

Lo scolo dei liquami dovrà avvenire previo trattamento e depurazione con appositi impianti le cui caratteristiche sono precisate dalla legge 10/09/1976 n. 319 e dalle Leggi Regionali.

Le residenze rurali di nuova costruzione annesse ad attività zootecnica possono essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) D .f. = 0,05 mc/mq. computate per i soli volumi residenziali;
- b) R.c. = 15% comprensivo anche delle attrezzature ed infrastrutture necessarie all'espletamento dell'attività principale e di quelle di servizio;
- c) H max = mt. 7,50;
- d) D.c. = distanza dai confini = ml.5,00;
- e) Distanza dalle strade = ml.6,00.

Nelle aree agricole, compatibilmente con la salvaguardia dei valori ambientali e naturali, valutata dalla commissione edilizia e dal Responsabile del Servizio, è consentita l'occupazione temporanea di suolo pubblico o privato, con depositi, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, baracche, tettoie destinate ad usi diversi dall'abitazione e dall'attività agricola, per un tempo limitato e da definire ed a condizione che, allo scadere del termine, vengano ripristinate le caratteristiche preesistenti dell'area; in questo senso il Comune può richiedere una garanzia fidejussoria pari alla stima della spesa occorrente per il ripristino.

Il recupero di cascinali esistenti da destinare a residenza temporanea o stabile, assunto positivamente al fine di un presidio del territorio e della conservazione del patrimonio esistente, è consentito con operazioni di manutenzione, restauro e ristrutturazione; sono consentiti ampliamenti per una quota non superiore al 20% della superficie utile esistente per la realizzazione degli impianti igienico-sanitari od il miglioramento funzionale; 25 mq. di superficie utile sono comunque consentiti.

Le operazioni di ampliamento devono avvenire con materiale conforme ai caratteri ambientali delle preesistenze.

In sede di rilascio del permesso di costruire il Sindaco potrà prescrivere le condizioni dell'intervento con particolare riferimento alla raccolta e smaltimento delle acque reflue ed all'approvvigionamento idrico, oltreché per la conservazione delle caratteristiche architettoniche ed ambientali dei manufatti esistenti ed in progetto.

Per gli edifici esistenti, adibiti ad usi diversi (residenza, attività produttiva, ecc.) e/o inutilizzati sono ammessi gli interventi per i quali il rilascio del permesso di costruire non è subordinato all'inclusione nel P.P.A., a norma dell'art. 33 della L.R. n.56/77.

Tali interventi sono ammessi nel rispetto delle prescrizioni, in particolare sui rapporti di copertura, distanze ed altezze massime, fissati dalle presenti norme per le aree e gli edifici con la stessa destinazione.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del preliminare P.R.G.I. sono consentiti gli interventi di cui all'art. 4 delle presenti Norme.

Le aree ad Est e a Sud dell'abitato, indicate nella tavola di piano in scala 1:5000 come aree "pre-parco", sono classificate dal P.R.G.I. come aree con carattere ambientale e paesaggistico. In dette aree sarà predisposto, a cura dell'Amministrazione Comunale e con apporti specialistici di botanici, agronomi, forestali, ingegneri naturalistici ed architetti, un Piano Particolareggiato Esecutivo, con variante contestuale di P.R.G., per la valorizzazione economica, ambientale e del paesaggio, la conservazione attiva dei caratteri agricoli e delle

aree boscate, la regolamentazione delle trasformazioni possibili e/o necessarie anche ai fini del ripristino ambientale, la localizzazione ed organizzazione di attività ricreative, sportive e del tempo libero all'aperto compatibili con i caratteri ambientali della zona, gli interventi di conservazione, trasformazione e organizzazione delle strade vicinali e pubbliche e delle infrastrutture necessarie ad assicurare una ordinata fruizione ed accessibilità dell'area.

In assenza del Piano e sino alla sua formazione ed approvazione, nel rispetto di tutti i vincoli esistenti e con l'esclusione delle aree boscate, sono ammessi:

- le attività agricole e di trasformazione colturale;
- le attrezzature ed infrastrutture a servizio dell'attività agricola con gli indici e le prescrizioni di cui al presente articolo e l'uso di materiali e tecniche costruttive della tradizione locale (con l'esclusione, ad esempio, di strutture prefabbricate di tipi industriale e l'uso, invece, di coperture in cotto, serramenti in legno, tamponamenti esterni in mattone a vista o legno o muratura intonacata, ecc.);
- gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono quelli già consentiti dal presente articolo di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ampliamento degli edifici esistenti, senza modifica delle destinazioni e l'uso di materiali e tecniche costruttive della tradizione locale;
- gli interventi di pubblica utilità e di trasformazione di aree che rivestono carattere di indifferibilità e di urgenza esclusivamente per gli impianti a rete. Tali interventi dovranno comunque essere finalizzati alla conservazione, salvaguardia e valorizzazione dei caratteri ambientali e paesaggistici della zona; le relative domande di autorizzazione dovranno, in questo senso essere accompagnate da una relazione descrittiva dell'intervento, a firma di un tecnico abilitato, ove siano evidenziati gli effetti indotti sul territorio e nel tempo, in coerenza agli obiettivi enunciati.

## **ART. 41 – LE AREE DEL PARCO NATURALE DELLA VALLE DEL TICINO**

A norma dell'art.8 della L.R. n.56/77, dei disposti di cui alla legge regionale n. 12 del 22 marzo 1990 – Nuove norme in materia di aree protette – e delle N.T.A. del Piano dell'area del Parco Naturale della valle del Ticino, approvato con D.C.R. n. 839-2194 del 21 febbraio 1985, il P.R.G.I. dei Comuni di Varallo Pombia, Pombia e Divignano uniforma le sue previsioni a quelle del Piano Territoriale dell'Area del Parco Naturale della Valle del Ticino, facendo propri gli obiettivi di tutela dei valori naturalistici, ambientali ed economici del Parco e della sua fruizione sociale a fini scientifici, culturali e ricreativi.

In questo senso la cartografia di P.R.G.I. individua le aree e le zone sottoposte a particolare disciplina dell'uso del suolo e dell'edificabilità:

- A) Riserve naturali speciali
- B) Area a pre-Parco
- C) Aree di conservazione dell'agricoltura
- D) Aree attrezzate ed aree di afflusso
- E) Altre aree.

Per tutte le aree all'interno del Parco valgono, senza eccezioni o deroghe, i divieti, le prescrizioni e le norme tecniche di attuazione del Piano dell'Area e le norme regolamentari che il Consorzio di gestione del Parco potrà successivamente dettare anche in riferimento ai piani esecutivi di settore.

Le aree e gli immobili dismessi, in territorio del Comune di Pombia, con la rilocalizzazione dell'attività produttiva esistente (ex volte Sottili), di cui all'art.37 delle presenti norme, ai sensi dell'art.53 della L.R. n.56/77 saranno utilizzati in conformità alle indicazioni della specifica convenzione: per la particolare ubicazione dell'area dovrà essere prioritariamente valutata l'opportunità di un ripristino dei luoghi con la piantumazione di alberi ad alto fusto, in coerenza alle aree circostanti, e l'abbattimento delle strutture edilizie.

Le aree di cava dovranno essere recuperate secondo le indicazioni del piano di settore con gli interventi quadro proposti nelle schede allegate al Piano dell'area e richiamate all'art. 38 delle presenti norme.

Le aree a nord ed est del territorio comunale di Varallo Pombia, indicate nella tavola di Piano alla scala 1:5000 come aree pre-parco, sono classificate dal P.R.G.I. come aree con carattere ambientale e paesaggistico.

In dette aree dovrà essere predisposto, a cura dell'Amministrazione Provinciale d'intesa con l'Amministrazione Comunale, all'interno del P.T.O. provinciale "Ovest Ticino settentrionale" di cui all'art. 2.7 della NTA del PTCP, un Piano per la regolamentazione delle trasformazioni possibili e/o necessarie, i cui contenuti saranno valutati all'atto della predisposizione.

In assenza del Piano, oltre agli interventi di manutenzione, possono essere ammessi unicamente interventi di trasformazione finalizzati alla conservazione, salvaguardia e valorizzazione dei caratteri ambientali e paesaggistici della zona; le domande di autorizzazione debbono essere, in questo senso, accompagnate da una relazione descrittiva dell'intervento, a firma di un tecnico abilitato, ove siano evidenziati gli effetti indotti sul territorio e nel tempo, in coerenza agli obiettivi enunciati.

## **TITOLO V°- VINCOLI LEGALI: LE FASCE E LE ZONE DI RISPETTO**

### **Art. 42 – FASCE DI RISPETTO RELATIVE ALL'AEROPORTO MILANO MALPENSA, ALLA VIABILITA' EXTRAURBANA, AI CIMITERI, ALLE FERROVIE E LUNGO LE SPONDE DEI FIUMI, TORRENTI E CANALI, AI DEPURATORI ED AI POZZI AD USO IDROPOTABILE.**

Le aree comprese nelle fasce di rispetto relative all'aeroporto Milano Malpensa, alla viabilità extraurbana, ai cimiteri, alle ferrovie e lungo le sponde dei fiumi, torrenti e canali, ai depuratori ed ai pozzi ad uso idropotabile, sono individuate ai sensi dell'art. 27 della L.R. n.56/77 e delle vigenti norme di legge ed indicate cartograficamente, per quanto di competenza, nelle tavole di Piano.

Nelle fasce di rispetto è generalmente fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali, commerciali, turistici ed agricoli; sono unicamente ammesse destinazioni a:

- percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione allo stato di natura o delle coltivazioni agricole; parcheggi pubblici o d'uso pubblico.

A titolo precario o temporaneo, nelle fasce di rispetto possono essere rilasciate DIA o permessi di costruire per la realizzazione di recinzioni e, nelle fasce di rispetto stradali, per la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante a condizione che risultino opportunamente intervallati (tenendo conto anche di eventuali impianti esistenti lungo la strada ricadente sul territorio dei comuni confinanti) ed a condizione che vengano installati ad una distanza non inferiore a mt. 150 da curve o dossi, se esterni alle aree urbane. Il permesso di costruire è soggetto alla corresponsione di entrambi i contributi di cui all'art.3 della legge 28/01/1977 n.10.

Nelle aree urbane non è consentita l'installazione, annessa a detti impianti, di edifici od attrezzature per autolavaggio od officine meccaniche.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto e di protezione possono essere computate ai fini dell'edificabilità delle aree limitrofe, secondo la normativa di dette aree.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, con esclusione della zona di rispetto cimiteriale, gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento ammessi, dovranno avvenire in allineamento o senza riduzione della distanza preesistente e, preferibilmente, dal lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

### **FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DEI NASTRI OD INCROCI STRADALI**

A protezione dei nastri o degli incroci stradali, all'esterno dei centri edificati, è prevista un'adeguata fascia di rispetto nella misura minima disposta dal D.I. 01Aprile 1968 n. 1404; ciò al fine di garantire la visibilità e gli ampliamenti delle corsie.

### **FASCE DI RISPETTO DELLE FERROVIE**

Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è fissata una fascia di rispetto di ml. 30,00 dal limite della zona d'occupazione della più vicina rotaia, giusto quanto prescritto dal D.P.R. 11/07/1980 n. 753, in particolare dall'art.49 e successivi.

Eventuali deroghe in materia possono essere autorizzate dagli Uffici Lavori Compartimentali delle Ferrovie dello Stato.

### **FASCE DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI DI ALTA TENSIONE**

In applicazione al D.P.R.n.1062 del 21/06/1968 le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di A.T. dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte in base a nulla-osta dell'ENEL che l'interessato dovrà richiedere.

#### ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE

Le zone di rispetto dei cimiteri sono definite dal P.R.G.I. ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27/07/1934 n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nelle zone di rispetto dei cimiteri, indicate in planimetria, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e le ristrutturazioni, senza aumento di volume, degli edifici esistenti oltre che la realizzazione di parcheggi pubblici, parchi pubblici o di colture arboree industriali.

#### FASCE DI RISPETTO DEI FIUMI, TORRENTI E CANALI

Le aree comprese nelle fasce di rispetto lungo le sponde dei fiumi, torrenti e canali sono individuate in planimetria di piano, scala 1:5.000 ed 1:2.000, ai sensi dell'art. 29 della L.R. n. 56/66 e dell'art. 1 della legge 8 agosto 1985 n. 431.

Nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per uso produttivi, industriali, artigianali, commerciali, turistici ed agricoli; sono ammesse destinazioni a percorsi pedonali ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione allo stato di natura e delle coltivazioni agricole.

Per quanto meno precisamente individuato in cartografia, sono da considerarsi corrette le ampiezze previste dalla legislazione citata.

#### FASCE DI RISPETTO DELL'AEROPORTO MILANO MALPENSA:

Nella cartografia di Piano, scala 1:5000 e 1:2000, dei Comuni di Varallo Pombia e Pombia, sono individuate le fasce di rispetto dell'aeroporto Milano Malpensa, così come dedotta dallo stralcio planimetrico 1:25.000 trasmesso dal Ministero dei Trasporti.

Ai sensi della legge n.58 del 4/2/1963 i vincoli relativi alle due delimitazioni indicate sono rispettivamente:

- divieto di costruire ostacoli che superino l'altezza di mt. 45,00 sul livello medio dell'aeroporto, posto a mt. 223,63 s.l.m., per la prima fascia;
- divieto di costruire ostacoli che superino l'altezza di mt. 45,00 + mt. 1,00 ogni 20 metri di distanza, sul livello medio dell'aeroporto, posto a mt. 223,63 s.l.m., per la seconda fascia.

#### FASCE DI RISPETTO DEI POZZI AD USO IDROPOTABILE:

Nelle aree comprese nelle fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, aventi estensione di mt.200 dal punto di captazione, e ciò fino a diversa ridefinizione della stessa approvata con specifico provvedimento della Giunta Regionale, si applicano i disposti di cui al D.P.R. del 24.05.1988 n.236.

#### ALTRE FASCE DI RISPETTO

Ai fini della tutela sanitaria ed ambientale si intendono recepite tutte le norme relative a fascia di protezione o di rispetto fissate da leggi vigenti; in particolare si richiama la Legge Regionale n. 6 del 23 gennaio 1989 – nuova disciplina in materia di teleradio-comunicazioni – finalizzata alla individuazione di una congrua fascia di rispetto intorno ad impianti ed installazioni.

## **TITOLO VI° - NORME PARTICOLARI E FINALI**

### **Art. 43 – MISURE DI SALVAGUARDIA**

A decorrere dalla data della deliberazione di adozione da parte del Consorzio del P.R.G.I., compreso il Progetto Preliminare, come dei Programmi Pluriennali di Attuazione e dei regolamenti edilizi e dei successivi Strumenti Urbanistici Esecutivi e fino all'emanazione del relativo atto di approvazione, il Responsabile del Servizio Tecnico, con motivata ordinanza notificata agli interessati, sospende ogni determinazione sulle istanze di permesso di costruire nei confronti di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che sia in contrasto con detti progetti, piani, programmi e regolamenti.

**Art. 44 – NORME FINALI**

L'entrata in vigore del P.R.G.I. comporta la decadenza automatica delle disposizioni contenute nei P.R.G.C. vigenti e nei Regolamenti Comunali ove queste siano in contrasto con le presenti norme.

Per quanto non previsto si fa riferimento alle prescrizioni di legge vigenti.