

PROVINCIA DI NOVARA

**COMUNE DI POMBIA**

VARIANTE PARZIALE AL  
PIANO REGOLATORE GENERALE  
PROGETTO PRELIMINARE

**RELAZIONE**

febbraio 2011

AR (H) ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,  
PAESAGGIATI E CONSERVATORI PROVINCE  
NV O DI NOVARA E VERBANO - OSSOLA  
ARCHITETTI  
sezione A/a Gramegna Giovanni n° 46

**LA SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI POMBIA**

Il Comune di Pombia è dotato di Piano Regolatore Generale Intercomunale con i Comuni di Divinano e Varallo Pombia, approvato con DGR del 19 luglio 1993 n. 89-26616.

Il Consiglio Comunale di Pombia ha, successivamente, adottato diverse varianti al P.R.G.I.: una relativa alla strada intercomunale di collegamento tra la SS 32 e la SS 336; altre relative a nuove previsioni insediative a prevalente destinazione residenziale (la 2° variante strutturale) ed a modifiche delle Norme Tecniche di Attuazione, (anche per il necessario adeguamento al Regolamento Edilizio tipo, di cui alla deliberazione Consiglio Regionale 29 luglio 1999 n. 548-9691), alla previsione dell'area PS2 (3° variante strutturale), alla previsione di nuove aree a destinazione produttiva (per circa 65.000 mq.) nella zona nord dell'abitato e nelle aree comprese tra la SS 32 e la ferrovia (variante strutturale 2004); altre ancora come varianti parziali ai sensi dell'art. 17, 7° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. necessarie alla correzione di errori materiali o finalizzate ad apportare aggiornamenti e miglioramenti alla operatività del Piano in relazione a puntuali esigenze di livello e di interesse esclusivamente comunale, migliorando l'applicabilità e l'efficienza dell'apparato normativo anche con riferimento a modifiche delle tipologie di intervento nelle aree del Centro Storico.

Tutte le varianti di cui sopra che sono state regolarmente approvate dalla Regione.

Con deliberazione n. 07 del 14.04.2005 il Consiglio Comunale ha adottato definitivamente il Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale.

Con propria Deliberazione GR n. 23-5861 del 14.05.2007 la Regione ha approvato la Variante strutturale di adeguamento al Piano di assetto Idrogeologico (P.A.I)

A seguito delle procedure di cui alla Legge 1/2007, il Consiglio Comunale, con propria deliberazione in data 3 novembre 2010, ha approvato il progetto definitivo della variante strutturale 2008.

Le tabelle (allegato 2) relative alle aree residenziali esprimono i valori quantitativi e qualitativi delle previsioni del PRGI vigente (variante strutturale 2008).

A seguito della pubblicazione del Progetto Preliminare della variante strutturale 2008 erano pervenute osservazioni che, sulla base degli indirizzi e dei criteri espressi nel "Documento Programmatico" e dei contenuti del progetto preliminare avrebbero potuto essere accolte o considerate favorevolmente.

In particolare avrebbero potuto essere accolte, in coerenza agli indirizzi espressi nel Documento Programmatico e nel Progetto Preliminare della variante, le richieste:

- a) per la modifica della categoria di intervento da F a D di edificio compreso nelle aree del Centro Storico al fine di ristrutturare l'intero immobile (intervento 7 della presente variante);
- b) per la modifica di aree dalla destinazione artigianale alla destinazione residenziale e, viceversa, dalla destinazione residenziale alla destinazione artigianale, a sostanziale parità di superfici fondiaria e con una riduzione delle capacità insediative del Piano corrispondente alle volumetrie esistenti (intervento 1 della variante);
- c) per il riconoscimento della possibilità di interventi di nuova edificazione od ampliamento e completamento nelle aree residenziali esistenti di tipo B, in quota parte anche a compensazione di richieste di stralcio di lotti edificabili.

Tutti interventi che non hanno potuto essere accolti e compresi nella variante strutturale 2008 a seguito del Comunicato dell'Assessorato Regionale alle Politiche Territoriali, pubblicato sulla Bollettino Regionale n. 51 del 24.12.2009, che, richiamando il comma 17

dell'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i., sottolineava come "le osservazioni e le proposte sul Progetto Preliminare possono essere presentate da chiunque, ma devono essere effettuate nel pubblico interesse limitatamente alle parti modificate".

Da qui la volontà dell'Amministrazione Comunale di attivare ulteriori varianti in grado di dare positiva risposta alle aspettative espresse e coerenti con gli indirizzi ed i contenuti della variante strutturale 2008, tenuto anche conto del difficile momento dell'economia del Paese e delle pure limitate opportunità di investimento degli interventi richiesti.

La prima di queste varianti è proposta ai sensi del 7° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. ed è finalizzata, sostanzialmente, a verificare ed attuare, su richiesta degli interessati, modifiche di destinazioni d'uso, stralci di lotti edificabili e nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale nel rispetto dei criteri espressi al 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.: senza incremento della capacità insediativa del Piano e con nuove previsioni insediative "realizzate su aree contigue a quelle residenziali già esistenti o a quelle residenziali di nuovo impianto previste dal Piano Regolatore Generale vigente, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria, collegate funzionalmente con quelle comunali".

### **I contenuti e gli obiettivi delle variante parziale 2011.**

L'Amministrazione comunale:

- visti i commi 4 e 6 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., che presentano i caratteri delle varianti strutturali;
- visto il comma 7 dell'art. 17, della L.R. 56/77 e s.m.i. che definisce varianti parziali quelle che individuano previsioni tecniche e normative con rilevanza esclusivamente limitata al territorio comunale e in termini di compatibilità con i piani sovraordinati; quelle che ammettono nuove destinazioni d'uso delle unità immobiliari di superficie pari o inferiore a 200 mq. site in fabbricati esistenti e dotate di opere di urbanizzazione primaria e quelle che consentono di incrementare, nel caso di comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti e con PRGC con capacità insediativa esaurita, la capacità insediativa residenziale nella misura massima del 4%;
- valutate positivamente:
  - a) le richieste di permuta e modifica delle previsioni di PRGI relativamente alle destinazioni delle aree produttive e residenziali di Via Don Minzoni e Via Gramsci (intervento 1) dove:
    - a.1) le aree alla nuova destinazione residenziale vengono classificate a capacità insediativa esaurita e di pertinenza di fabbricato esistente;
    - a.2) le nuove aree a destinazione produttiva sono destinate al recupero delle volumetrie esistenti (per 1.060 mc.) alla destinazione uffici di pertinenza delle limitrofe attività produttive artigianali;
  - b) lo stralcio delle previsioni di lotto edificabile (intervento 2 per 860 mq. con capacità insediativa di 516 mc.);
  - c) lo stralcio di area residenziale (intervento 3 di 2.460 mq. con 165 mc. a destinazione residenziale esistente) per riportare l'intera proprietà alla originaria destinazione agricola;
  - d) le richieste di previsioni di nuove possibilità edificatorie in aree già azionate dal PRGI vigente (interventi 4, 5, 6, 7), per complessivi 1.130 mc.;
- verificato che:
  - \* le variazioni di cui sopra sono compatibili con le previsioni dei Piani sovracomunali;

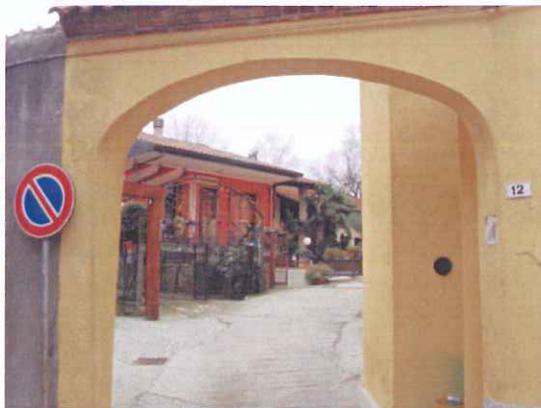
- \* hanno rilevanza esclusivamente limitata al territorio comunale;
- \* sostanzialmente verificano un bilancio in pareggio (- 11,00 mc.) fra stralci ed integrazioni delle possibilità edificatorie a destinazione residenziale e non presentano i caratteri indicati al comma 4 (varianti strutturali) e comma 6 (varianti obbligatorie) dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. e si configurano, quindi, come variante parziale al Piano Regolatore;

decideva di avviare la formazione della presente variante a norma dell'art. 17, 7° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.

La tabella allegato 1 esprime, sinteticamente, i valori quantitativi della variante in oggetto. La documentazione fotografica di seguito espressa fa riferimento all'intervento 7 di recupero alla destinazione residenziale di rustico esistente.



*viste zenitali (da Pagine gialle visual)*



*viste dalla via Garibaldi (l'abitazione esistente ed il rustico)*



*viste del rustico esistente da recuperare alla destinazione residenziale al primo piano*

In allegato gli elaborati grafici del progetto preliminare della variante parziale di Piano Regolatore Generale Intercomunale 2011, costituiti da:

- 1.1 - Azzonamento P.R.G.I. approvato e vigente - scala 1:5.000  
individuazione e delimitazione delle aree oggetto della variante
  - 1.2 - Aree ambientali e documentarie - scala 1:750  
individuazione e delimitazione delle aree oggetto della variante
  - 2.1 - progetto preliminare della variante parziale 2011 - azzonamento - scala 1:5.000
  - 2.2 - progetto preliminare della variante parziale 2011 - Aree ambientali e documentarie - scala 1:750.
- \* Tabella (all. 1) degli interventi previsti nella variante parziale 2011
  - \* Tabella (all. 2) delle aree normative a destinazione residenziale del PRGI vigente
  - \* Tabella (al. 3) delle aree normative a destinazione residenziale: variante 2011.

Con la variante in oggetto (ed ai soli fini delle necessarie verifiche con la Provincia nella prospettiva di una prossima variante strutturale), è allegato una prima stesura del "Repertorio dei beni storico-architettonici ed ambientali" (a cura dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pombia -Geom. Paolo Gambarotto e Rosaria Licita).

# COMUNE DI POMBBIA

allegato

1

## Interventi previsti nella variante parziale 2011

n	tipo di intervento	comp.	S.F.	I.f.	totali	MC.		vani
						esist.	incred.	
1a	da residenziale a produttivo	B42/p25	1.100			1.060	-1.060	-9
1b	da produttivo a residenziale	P25/B42	1.200	-				
2	da residenziale con * a residenziale	B42	860	0,6		516	-516	-4
3	da residenziale ad agricolo	B39/E	2.460			165	-165	-1
4	da agricolo e residenziale a residenziale *	E/B39	1.120	0,6	672		672	6
5	da residenziale a residenziale con A	B38	2.552	0,6	1.531	1.083	448	4
6	da C.Storico a residenziale *	C24	830	0,6	498		498	4
7	C. Storico da F a D	C. ST			112		112	1
<b>TOTALE</b>						2.813	-11	0
<b>saldo</b>								

Le aree oggetto della variante fanno riferimento a:

una permuta fra aree a destinazione residenziale e produttivo con il recupero della capacità insediativa espressa dal fabbricato esistente su area attualmente residenziale

il passaggio da area residenziale a capacità insediativa esaurita ad area agricola con il recupero della capacità insediativa espressa dal fabbricato esistente per la porzione attualmente a destinazione residenziale

il passaggio (lotto 2) da area residenziale edificabile (con \*) ad area residenziale a capacità insediativa esaurita

il passaggio (lotti 4, 5 e 6) da area residenziale a capacità insediativa esaurita ad area residenziale edificabile (con \* o A)

il recupero alla destinazione residenziale di rustico in Centro Sorico (7)



# COMUNE DI POMBIA

allegato 3

Dati di progetto relativi a ciascuna area normativa residenziale

## VARIANTE PARZIALE 2011

area normativa	Superficie totale mq.	Superficie coperta mq.	Volume totale esistente	Densità esistente mc/mq	Vani esistenti	abitanti esistenti	lotti liberi mq	densità ammessa mc/mq	Volume previsto	vani previsti	abitanti previsti
<b>C. Storico</b>	<b>104.902</b>	<b>31.970</b>	<b>214.194</b>	<b>2,04</b>	<b>982</b>	<b>644</b>		<b>2,04</b>	<b>214.554</b>	<b>976</b>	<b>647</b>
A 33	6.730	1.570	9.900	1,47	33	25		1,47	9.900	33	25
A 34	6.820	420	2.540	0,37	26	30		0,37	2.540	26	30
A 35	8.670	1.210	8.250	0,95	36	32		0,95	8.250	36	32
A 36	20.575	3.970	29.360	1,43	156	129		1,43	29.360	156	129
A 37	10.410	2.700	17.670	1,70	87	66		1,70	17.670	87	66
A 38	2.115	470	3.560	1,68	13	9		1,68	3.560	13	9
<b>Totale A</b>	<b>55.320</b>	<b>10.340</b>	<b>71.280</b>	<b>1,29</b>	<b>351</b>	<b>291</b>		<b>1,29</b>	<b>71.280</b>	<b>351</b>	<b>291</b>
B 38	12.600	1.881	9.298	0,74	63	43	750	0,60	9.748	67	44
B 39	19.160	2.087	8.482	0,44	69	51	2.340	0,60	9.886	88	58
B 40	31.880	4.973	21.171	0,66	147	101	830	0,60	21.669	151	102
B 41	19.660	2.516	11.247	0,57	77	52	1.208	0,60	11.972	83	53
B 42	28.790	3.229	17.229	0,60	111	66	4.640	0,60	20.013	134	70
B 43	19.060	1.841	9.504	0,50	60	46	6.491	0,60	13.399	92	69
B 44	15.600	1.771	7.293	0,47	60	41	1.320	0,60	8.085	67	46
B 45	7.120	1.033	5.573	0,78	37	25	1.910	0,60	6.719	47	32
B 46	5.750	240	1.410	0,25	10	7	1.390	0,60	2.244	17	8
<b>Totale B</b>	<b>159.620</b>	<b>19.571</b>	<b>91.207</b>	<b>0,57</b>	<b>634</b>	<b>432</b>	<b>20.879</b>	<b>0,65</b>	<b>103.734</b>	<b>745</b>	<b>481</b>
C 15	4.880	370	1.483	0,30	11	8	1.160	0,60	2.179	17	10
C 16	10.010	1.911	5.776	0,58	62	42	2.810	0,60	7.462	76	44
C 17	10.520	919	2.956	0,28	29	21	3.880	0,60	5.284	48	30
C 18	14.180	1.655	5.684	0,40	76	54	4.620	0,60	8.456	99	58
C 19	5.340	253	717	0,13	9	7	4.140	0,60	3.201	30	18
C 20	18.600	3.623	12.601	0,68	140	97	3.760	0,60	14.857	159	101
C 21	7.820	1.380	5.306	0,68	52	39	620	0,60	5.678	55	39
C 22	5.600	340	1.190	0,21	13	10	2.520	0,60	2.702	26	16
C 23	3.520	724	2.828	0,80	6	4	2.160	0,60	4.124	17	6
C 24	4.940	500	1.509	0,31	18	12	1.000	0,60	2.109	23	14
C 25 PEEP	2.760	430	3.356	1,22	40	31			3.356	40	31
C26	5.800			0,00			5.800	0,60	3.480	29	16
<b>Totale C</b>	<b>93.970</b>	<b>12.105</b>	<b>43.406</b>	<b>0,46</b>	<b>456</b>	<b>325</b>	<b>32.470</b>	<b>0,67</b>	<b>62.888</b>	<b>618</b>	<b>382</b>
N4	23.860	3.547	10.737	0,45	144	97	0	0,45	10.737	144	97
N5	30.080	3.977	11.856	0,39	160	115	3.735	0,45	13.537	174	124
N6	9.080			0,00			9.080	0,45	4.086	34	21
N7	6.650	627	2.984	0,45	40	26	18	0,45	2.992	40	26
N8	32.620	2.026	7.535	0,23	98	71	15.875	0,45	14.679	158	96
N9	19.115	0	0	0,45	0	0	19.115	0,45	8.602	115	72
N10	29.660	0	0	0,45	0	0	29.660	0,45	13.347	178	111
<b>Totale N</b>	<b>151.065</b>	<b>10.177</b>	<b>33.112</b>	<b>2</b>	<b>442</b>	<b>309</b>	<b>77.483</b>	<b>3</b>	<b>67.979</b>	<b>842</b>	<b>547</b>
<b>TOTALE</b>	<b>564.877</b>	<b>84.163</b>	<b>453.199</b>	<b>0,80</b>	<b>2.865</b>	<b>2.001</b>	<b>130.832</b>	<b>0,92</b>	<b>520.436</b>	<b>3.526</b>	<b>2.348</b>